



トーセイ株式会社

2025年11月期決算説明会

2026年1月14日

※ご理解いただきやすいように、一部で表現の変更や加筆修正を行っております。

あらかじめご了承ください。

イベント概要

[企業名]	トーセイ株式会社		
[企業 ID]	8923		
[イベント言語]	JPN		
[イベント種類]	決算説明会		
[イベント名]	2025 年 11 月期決算説明会		
[決算期]	2025 年度 通期		
[日程]	2026 年 1 月 14 日		
[ページ数]	37		
[時間]	16:00 – 16:54 (合計：54 分、登壇：44 分、質疑応答：10 分)		
[開催場所]	インターネット配信		
[会場面積]			
[出席人数]			
[登壇者]	2 名		
	代表取締役社長 執行役員社長	山口 誠一郎 (以下、山口)	
	取締役専務執行役員 管理部門統括	平野 昇 (以下、平野)	

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptasia.com

登壇

司会：皆様、本日はご多用の中、トーセイ株式会社 2025 年 11 月期決算説明会にご参加いただき、誠にありがとうございます。今回の説明会は、前回に引き続き Zoom によるライブ配信形式の WEB 決算説明会といたしました。

それでは、本日の進行についてご案内いたします。

はじめに資料に沿って弊社よりご説明した後、質疑応答に移ります。資料は、弊社ホームページに掲載されておりますので、そちらをご覧くださいますようお願い申し上げます。なお、本日の決算説明会は 17 時頃の終了を予定いたしております。

続きまして、本日の当社出席者をご紹介申し上げます。代表取締役社長の山口誠一郎、続いて取締役専務執行役員の平野昇、以上 2 名でございます。

それでは早速ではございますが、決算説明資料の 3 ページから始まります 2025 年 11 月期の決算概要につきまして、取締役専務執行役員の平野よりご説明を申し上げます。お願いいたします。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



業績サマリー

- ▶ 売上高は946億円、税引前利益は206億円となり、4期連続で過去最高を更新
税引前利益は、1年前倒しで当初中計最終年度目標190億円を超過して達成
- ▶ 不動産再生事業にて、1棟物件34棟、区分マンション105戸を売却、販売物件の粗利率は前期を超える25.8%
- ▶ 不動産開発事業にて、国内外投資家向けに1棟物件を7棟売却するなどして、大幅な増収増益を達成
- ▶ 不動産ファンド・コンサルティング事業にて、新規投資家からの案件を獲得し、AUMは期末目標を超える2兆6,627億円まで伸長
- ▶ ホテル開発用地4件や、事業承継支援型M&Aを通じた収益マンション、商業施設など計8物件の取得等により、当期の仕入目標額1,000億円に対して、978億円（引渡済+契約残）で着地

トピックス

- ▶ 2025年4月に日本の賃貸住宅市場に初投資を行うウーバー・ピンカスより、日本最大級のシェアハウスポートフォリオ「TOKYO β（トーキョーベータ）」のアセットマネジメントを受託
* 詳細は2025年4月2日の公表資料をご参照ください。
- ▶ 2025年8月に「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に初選定
* 詳細は2025年8月8日の公表資料をご参照ください。
- ▶ 2025年12月23日に「トーセイホテル ココネ蒲田」が開業、今後のホテルパイプラインは7棟に増加
* 「トーセイホテル ココネ蒲田」の詳細は2025年9月1日の公表資料をご参照ください。



トーセイホテル ココネ蒲田
(フロント)

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

4

平野：2025年11月期の決算概要についてご説明を申し上げます。

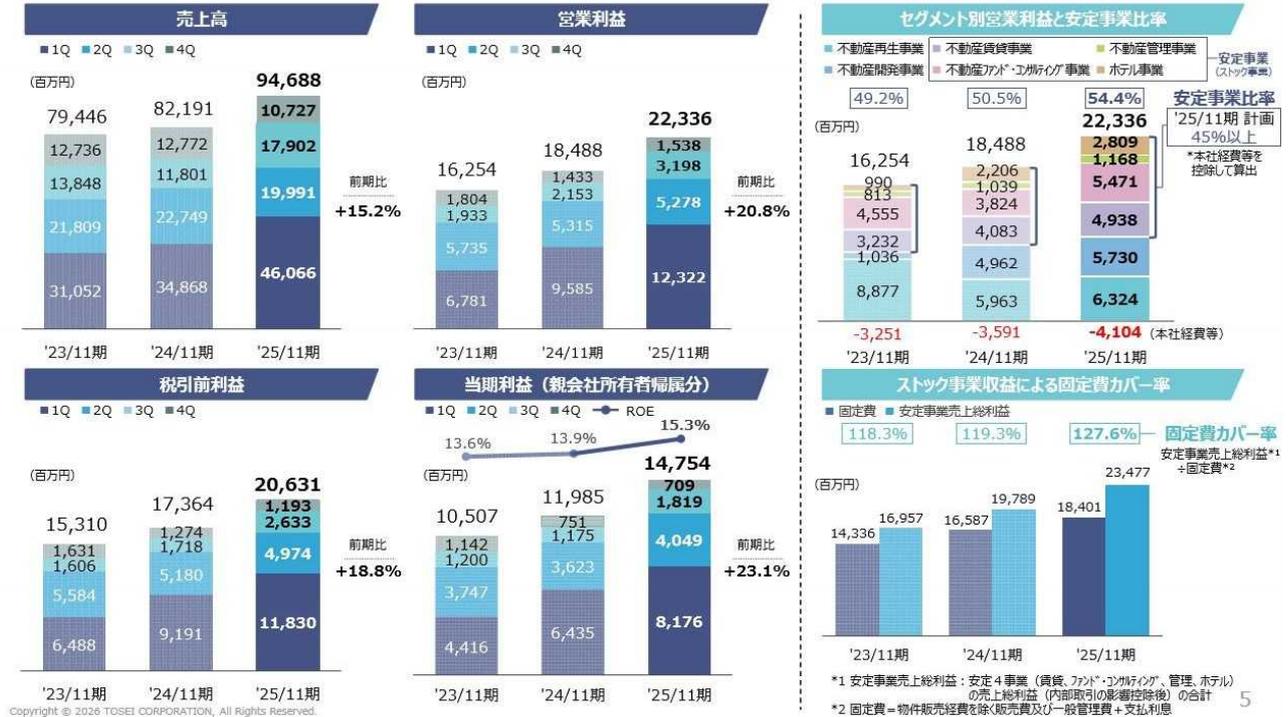
4ページをお開きください。2025年11月期の業績サマリー/トピックスについてですが、業績サマリーは後ほど、セグメント別の業績報告にてご説明申し上げます。

トピックスの中で一つだけご報告申し上げますと、トピックス欄の二つ目に記載の通り、2025年8月にJPX日経インデックス400に選定をさせていただきました。従来、中小型にも選定いただいておりますが、JPX日経インデックス400にも選定されたというご報告でございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

売上高946億円（前期比+15.2%）、税引前利益206億円（同+18.8%）、当期利益（親会社所有者帰属分）147億円（同+23.1%）
 期初予想を上回って着地し、売上高・利益ともに4期連続で過去最高を更新



5 ページでございます。業績ハイライトでございます。

ページ左側の4種類の棒グラフは、売上高、営業利益、税引前利益、当期利益となっており、いずれも過去3期並べまして右肩上がりに増収増益をしております。さらに申し上げますと、4期連続で過去最高売上高、最高利益を更新しているところでございます。

2025年11月期は売上高946億円、前期比で15.2%増、税引前利益206億円となり、前期比18.8%増となりました。

中でも、不動産のファンド、賃貸、ホテルといったセグメントの業績が非常に好調でございましたので、ページ右上の棒グラフに記載をしている安定事業比率が結果として54.4%になりました。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

構成比率
営業利益
23.9%

売上高391億円（前期比+5.2%）、営業利益63億円（同+6.1%）
1棟物件34棟を売却（同▲6棟）、区分マンション105戸を売却（同▲5戸）
1Qに計上した賃貸オフィスビルの解体に伴う除却損949百万円の影響等を除くと、販売物件の売上総利益率は25.8%

売上高・売上総利益率

■ 1棟物件（一般向け） ■ 1棟物件（トセイ・リート向け） ■ 区分MS
→ 売上総利益率



(百万円)	'23/11期	'24/11期	'25/11期
売上高	47,535	37,221	39,150
売上総利益*1	11,183	9,203	9,248
売上総利益率	23.5%	24.7%	23.6%
営業利益	8,877	5,963	6,324
引渡（区分MS）	106戸	110戸	105戸
引渡（1棟物件等）	45棟	40棟	34棟

*1 売上総利益には、以下を含む
・低価格適用による評価損および評価損の戻入['24/11期 通期] + 39百万円 ['25/11期 通期] + 112百万円
・保有物件における除却損および除却損の戻入['24/11期 通期] - ['25/11期 通期] ▲ 949百万円

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

販売物件の売上総利益率*2推移

	'23/11期 通期	'24/11期 通期	'25/11期 通期
1棟物件	24.8%	28.2%	29.1%
区分MS	16.2%	17.9%	19.6%
合計	22.8%	24.8%	25.8%

*2 低価格適用による評価損および戻入、保有物件の除却損および戻入を除く

売却物件の一例



荒川区 収益マンション

川崎市 収益マンション
(T's ecoシリーズ)

横浜市 収益オフィス

7 ページの不動産再生事業についてご説明申し上げます。

再生事業は、売上高は 391 億円、前期比で 5.2%増、営業利益が 63 億円、前期比 6.1%増でございました。

また、売上総利益率は、ページ左側の折れ線グラフに記載の通り、2025 年 11 月期は 23.6%となりました。ただし、ページ上段のコメントに記載の通り、今まで賃貸で使用をしていたオフィスビルの解体に伴い発生いたしました建物の除却損 9 億 4,900 万円の影響を除けば売上総利益率は 25.8%となりますので、前期を上回って終えたというところでございます。

また、さらに申し上げますと、ページ右側の中段に記載の通り、1 棟物件と区分マンションという分類で見た場合も、いずれも前期比で売上総利益率が上昇している状況でございます。なお、売上高 391 億円ですが、期初計画では 466 億円の売上高を計画しておりましたが、戦略的に販売時期を翌期以降に先送りしたことで約 70 億円強、期初計画から減収となりました。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

構成比率
営業利益
21.7%

売上高230億円（前期比+38.5%）、営業利益57億円（同+15.5%）
国内外投資家に物流施設1棟、商業施設1棟、賃貸マンション5棟の計7棟を売却
注力アセットの一つである木造賃貸アパートを主に個人投資家に5棟販売、エンドユーザー向けに戸建等を54戸販売

売上高・売上総利益率

■ 戸建・宅地・請負 ■ 分譲MS ■ 1棟物件（賃貸MS・商業施設・物流施設等）
売上総利益率



(百万円)	'23/11期	'24/11期	'25/11期
売上高	7,246	16,659	23,068
売上総利益*1	2,133	6,200	7,133
売上総利益率	29.4%	37.2%	30.9%
営業利益	1,036	4,962	5,730
引渡（戸建等）	52戸	32戸	54戸
引渡（分譲MS）	21戸	-	-
引渡（1棟物件）	2棟	4棟	12棟

*1 売上総利益には、以下を含む
・低価格適用による評価損および評価損の戻入 ['24/11期 通期] +361百万円 ['25/11期 通期] ▲100百万円
・保有物件における除却損および除却損の戻入 ['24/11期 通期] ▲270百万円 ['25/11期 通期] +73百万円

販売物件の売上総利益率*2推移

	'23/11期 通期	'24/11期 通期	'25/11期 通期
1棟物件	31.9%	38.4%	33.5%
エンドユーザー向け*3	27.2%	29.9%	22.7%
合計	29.4%	36.7%	31.2%

*2 低価格適用による評価損および戻入、保有物件の除却損および戻入を除く
*3 分譲マンション、戸建等

売却物件の一例



T's Logi
佐野
(物流施設)

THE PALMS
柏
(賃貸マンション)

T'S BRIGHTIA
尾山台
(商業施設)

T's Cuore
穴守稲荷
(木造賃貸アパート)

8 ページ、不動産開発事業でございます。

開発事業は、売上高が 230 億円、前期比で 38.5%増、営業利益は 57 億円、前期比 15.5%増となりました。具体的に申し上げますと、ページ左側の棒グラフの黄色にてお示しした通り、1 棟物件は、物流施設 1 棟、商業施設 1 棟、賃貸マンション 5 棟の 7 棟に加え、木造賃貸アパート 5 棟を販売いたしまして、計 12 棟の販売をすることができました。

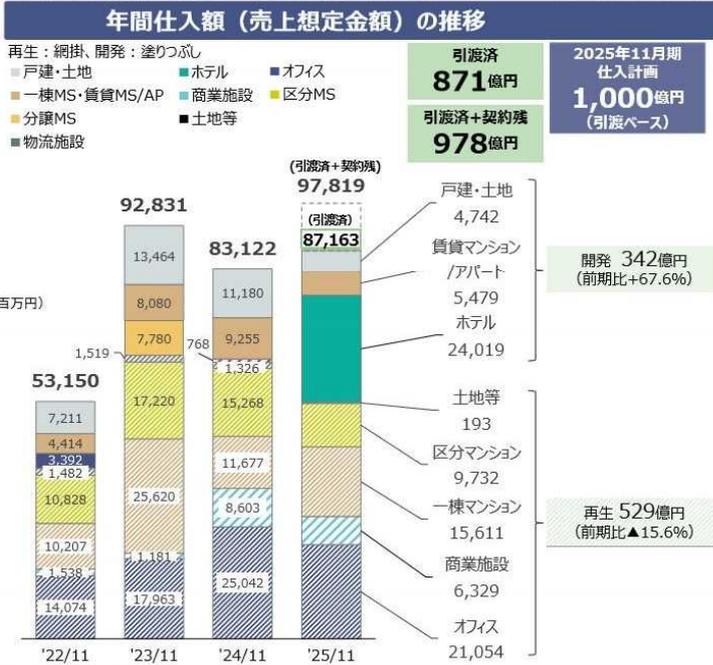
1 棟物件について、木造賃貸アパートは期初計画では 2 棟を販売する計画でしたが、結果としては 5 棟を販売することができました。木造賃貸アパート以外の 1 棟物件は期初計画通りに販売をすることができております。売上総利益率は 30.9%で、前期からは若干下回りましたが、期初計画は 29.8%でございましたので 1.1 ポイント上昇して終えたところでございます。

ただし、ページ左側の棒グラフの濃いブルーにてお示しした新築戸建でございますが、販売ペースが若干のスローダウンをしております、全体としては新築戸建が若干の未達要因であったところがございます。1 棟物件については極めて好調に推移してございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

引渡済分では、売上想定金額で871億円相当を仕入（1棟物件 61棟、区分MS 81戸、戸建開発用地 58戸分）
 契約残*1 106億円相当を含めると、978億円相当を仕入
 新築ホテル開発用地を4件、事業承継支援型M&Aにて収益マンション・商業施設など計8物件を取得



TOPICS M&Aを活用した物件仕入の推進

これまでの実績 24案件
 ▶ 事業会社・事業の取得 4案件
 ▶ 不動産M&A・事業承継支援型M&Aを通じた物件の取得 20案件96物件

<今期実行済み>
 ▶ 3案件 (横浜市、渋谷区、中野区所在の不動産保有会社)
 収益マンション、商業施設等 8物件 売上想定換算83億円

<進行中案件>
 ▶ 2案件
 ①千代田区所在の不動産保有会社
 ②墨田区所在の不動産保有会社

*1 仕入契約済の未引渡案件
 * 概算資産 (売上想定) の詳細な状況は P16~P18をご参照
 Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

9 ページの仕入進捗でございます。

2025 年 11 月期は売上想定換算で 1,000 億円分（引渡ベース）の不動産を仕入れる計画でしたが、結果といたしましては 871 億円で、若干の未達で終わった状況でございます。

特筆すべきことを二つだけ申し上げます。一つは、この 2025 年 11 月期の左側の棒グラフのうち、緑色のホテルにつきまして、4 件で計 240 億円分を仕入れることができました。

それから、もう一つの特徴といたしましては、こちら 2025 年 11 月期の左側の棒グラフのうち一番下のブルーの斜め線の入ったところでございますが、こちらは不動産再生事業用の中古オフィスビル仕入でございます。こちらの 1 棟当たりの平均仕入単価が上昇しております。要するに、大型物件を意図的に仕入れている状況でございます。1 棟当たりの平均仕入単価は 3 年前が 1 棟当たり 8 億円だったものが、次の年に 12 億 5,000 万円となり、終わった期は 15 億円と会社としては仕入物件の大型化に傾注している状況でございます。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



構成比率

営業利益

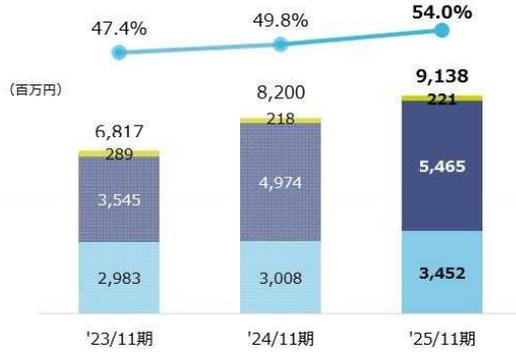
18.7%

- 売上高91億円（前期比+11.4%）、営業利益49億円（同+20.9%）
- 賃貸物件の増加や賃上げにより賃貸収入は増加
- 固定資産の稼働率（11月末時点、面積ベース）は98.4%

売上高・営業利益率

■ 固定資産*1 ■ 棚卸資産 ■ サブリース ◆ 営業利益率

*1 投資不動産および有形固定資産



(百万円)	'23/11期	'24/11期	'25/11期
売上高*2	6,817	8,200	9,138
売上総利益	3,546	4,457	5,286
営業利益	3,232	4,083	4,938
営業利益率	47.4%	49.8%	54.0%

*2 セグメント別売上高を含む

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

賃貸物件*3の内訳（簿価・棟数）

■ 投資不動産 ■ 棚卸資産



'25/11期 賃貸物件*3の増減



*3 保有物件のうち賃貸収入がある物件（区分マンションを除く）

*4 事業承継交換型M&Aによる取得を含む

*5 PJ変更による減少も含む

10

10 ページ、不動産賃貸事業でございます。

売上高が 91 億円、前期比で 11%増でございますが、営業利益が 49 億円、前期比で 20.9%増と極めて全体の営業利益に貢献があったセグメントでございます。営業利益率も、54.0%と、前期比 4 ポイント強上昇したところでございます。

また、固定資産の 2025 年 11 月末の稼働率は 98.4%で、前期末の 94.4%から 4%上昇したということでございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

構成比率

営業利益
20.7%

売上高90億円（前期比+32.6%）、営業利益54億円（同+43.1%）

ウォーバーグ・ピнкаスなどの新規投資家からの案件を獲得し、AUMは期末目標を超える2兆6,627億円まで伸長

ファンド投資家の活発な売買に伴いアクイジションフィーやディスポジションフィー等のスポット収益を多く獲得

売上高・営業利益率



(百万円)	'23/11期	'24/11期	'25/11期
売上高*1	7,384	6,863	9,097
売上総利益	7,040	6,441	8,466
営業利益	4,555	3,824	5,471
営業利益率	61.7%	55.7%	60.1%

*1 セグメント間売上高を含む

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

受託資産残高 (AUM) の推移



* 2025年11月末のAUM2,662,737百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ㈱が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,579,102百万円と、トーセイ㈱が取り扱うCRE等の受託残高 83,634百万円で構成

TOPICS ウォーバーグ・ピнкаスより日本最大級のシェアハウスポートフォリオを受託

2025年4月に世界有数のグローバルPE投資家であり、日本の賃貸住宅市場に初投資を行うウォーバーグ・ピнкаスより日本最大級のシェアハウスのポートフォリオ「TOKYO β」のAMを新規受託

「TOKYO β」詳細

- 物件数：1,195物件
- 居室数：16,000室超
- 構成：主に木造2階建て戸建住宅
- 特徴：都心へのアクセスが良好なキッチン等の共有スペースを備えたシェアアパートメントタイプ

住宅系ファンドの取り扱いに強みを持つ当社の受託力が評価され、受託を実現

11 ページの不動産ファンド・コンサルティング事業でございます。

まず、右側に AUM の推移の棒グラフが載っておりますが、期初計画では新規の AUM 獲得を 3,500 億円と想定しておりましたが、結果として 4,458 億円を獲得することができました。一方、期初計画では AUM 減少は 1,500 億円と想定しておりましたが、結果として 2,269 億円の減少となりました。

結果といたしましては、AUM は純増 2,000 億円の期初計画に対して約 1 割の 2,189 億円の増加で終えることができたというところでございます。

なお、増加、減少ともに計画を上回ったため、ページ左側の棒グラフにてお示した薄い水色のアクイジションフィーや、灰色のディスポジションフィーが、前期から比べても大きく伸びてございます。

さらに、ページ左側の売上高棒グラフにて黄色でお示した仲介手数料を大きく獲得することができました。こちらは CRE という事業会社が保有している不動産に対する長年のコンサルティングが実を結び、仲介手数料を大きく獲得することができたということでございます。結果として、不

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

不動産ファンド・コンサルティング事業は期初計画を大きく上回って着地することができた状況でございます。



10 ページ、不動産管理事業でございます。

ページ左の売上高棒グラフを見ていただいても売上高は 90 億円で前期比 4.7%増、営業利益も前期比 12.4%増の 11 億円で、順調に右肩上がりに推移してございます。また、営業利益率も前期比 0.9 ポイント上昇して終えております。

非常に順調に推移している状況でございます。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



構成比率

営業利益
10.6%

- 売上高71億円（前期比+13.4%）、GOP 40億円（同+19.6%）、営業利益28億円（同+27.3%）
- 旺盛なインバウンド需要が牽引し、通期の全ホテルADRは前期比で13.0%上昇、稼働率は87.1%
- 2025年12月23日に「トーセイホテル ココネ蒲田」が開業

売上高・営業利益率

■ 運営・コンサルティング ■ 賃貸 ● 営業利益率



(百万円)	'23/11期			通期			'24/11期			通期			'25/11期			通期		
	運営	賃貸	通期	運営	賃貸	通期	運営	賃貸	通期	運営	賃貸	通期	運営	賃貸	通期	運営	賃貸	通期
売上高*1	4,054	126	4,180	6,263	65	6,329	7,140	37	7,178	3,978	57	4,036	6,145	52	6,197	7,004	37	7,042
売上総利益	3,978	57	4,036	6,145	52	6,197	7,004	37	7,042	2,045	-	2,045	3,352	-	3,352	4,011	-	4,011
GOP*2	2,045	-	2,045	3,352	-	3,352	4,011	-	4,011	942	47	990	2,162	44	2,206	2,784	24	2,809
営業利益	942	47	990	2,162	44	2,206	2,784	24	2,809	営業利益率		23.7%		34.9%		39.1%		

*1 セグメント別売上高を含む *2 売上総利益-ホテル運営経費（減価償却費等を除く）

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

保有ホテル一覧（2025年11月末時点）

名称	客室数	平均稼働率	
		'24/11期 通期	'25/11期 通期
1 トーセイホテル ココネ神田	111	91.9%	88.3%
2 トーセイホテル ココネ上野	126	90.0%	87.7%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	81.9%	80.8%
4 トーセイホテル ココネ浅草蔵前	130	87.4%	86.6%
5 トーセイホテル ココネ上野御徒町	171	92.9%	90.6%
6 トーセイホテル ココネ浅草	80	89.8%	89.3%
7 トーセイホテル ココネ鎌倉	73	89.0%	90.4%
8 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア	203	77.7%	85.4%
9 トーセイホテル ココネ蒲田	-	2025年12月 開業	
全ホテル	1,031	86.8%	87.1%

TOPICS 「トーセイホテル ココネ蒲田」開業

▶ 上野・幕張に続く、中古オフィスのコンバージョンホテルの第3号案件

◀ホテル概要▶

- ▶ 客室数：90室
- ▶ 羽田空港からのアクセスに優れた好立地
JR蒲田駅 徒歩8分、京急蒲田駅 徒歩3分
- ▶ 長期滞在者向けにキッチン付きルームを用意
- ▶ レストラン、大浴場、サウナも完備



13

続きまして6つ目のセグメント、ホテル事業でございます。

売上高は71億円で、前期比13.4%増、GOPは40億円で前期比19.6%増でございました。期初計画のGOPは34億円でしたので、こちらも大幅に計画を上回って着地することができました。その結果、営業利益は28億円で、前期比27%増と、全体の営業利益への貢献が大きかったセグメントでございます。

右側にホテル名を記載しておりますが、8番までが稼働していて、9番目に書いてあるトーセイホテル ココネ蒲田は昨年12月に開業したので、2025年11月期においては売上高・利益貢献はございません。

保有・運営する8ホテル全体の平均客室単価（ADR）も前期比で上昇しており、稼働率は右側に記載のとおり、前期よりも若干上昇して87.1%で着地してございます。

以上で、6つのセグメントのご報告を終わります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

資産合計は3,074億円（前期末比+306億円）

棚卸資産は1,703億円（同+235億円）、投資不動産・有形固定資産は714億円（同▲15億円）

(百万円)	'24/11末	増減	'25/5末	増減	'25/11末	累計
資産合計	276,815	+6,801	283,616	+23,810	307,427	+30,612
現金及び現金同等物	34,874	+5,882	40,756	-1,151	39,604	+4,730
棚卸資産（不動産）	146,817	-554	146,262	+24,095	170,357	+23,540
固定資産 （投資不動産・有形固定資産）	73,040	-639	72,400	-929	71,471	-1,568
その他資産	22,083	+2,113	24,197	+1,796	25,994	+3,910

A 棚卸資産の増減

物件仕入等により前期末比235億円の増加（増加：734億円、減少：498億円）

(百万円)	上期	下期	通期
物件仕入（不動産M&A含む）	+30,062	+27,376	+57,439
増加要因			
建築費/VU	+5,102	+6,655	+11,757
固定資産から振替	-	+4,064	+4,064
その他	+86	+61	+147
計	+35,251	+38,158	+73,409
減少要因			
物件売却	-34,859	-10,093	-44,953
固定資産へ振替	-	-3,846	-3,846
その他	-946	-122	-1,068*1
計	-35,805	-14,062	-49,868
増減	-554	+24,095	+23,540

*1 保有物件にて除却損を計上したことによる減少を含む

B 固定資産（投資不動産・有形固定資産）の増減

前期末比15億円の減少（増加：41億円、減少：57億円）

(百万円)	上期	下期	通期
物件取得	-	-	-
増加要因			
VU・その他の資産取得	+178	+156	+334
棚卸資産から振替	-	+3,846	+3,846
計	+178	+4,003	+4,181
減少要因			
減価償却・その他	-817	-867	-1,685
棚卸資産へ振替	-	-4,064	-4,064
計	-817	-4,932	-5,750
増減	-639	-929	-1,568

続きまして、バランスシートのご報告でございます。14 ページ、資産の部でございます。

2025 年 11 月期末の総資産は 3,074 億円で、3,000 億円を突破した状況でございます。総資産が増えた主な要因ですが、棚卸資産が前期末から 16%増加、金額で申し上げますと 235 億円増えました。それ以外に現預金が増えまして、結果、総資産としては 306 億円の増加でございます。

財務健全性を維持（自己資本比率33.4%、ネットD/Eレシオ1.39倍）

(百万円)	'24/11末	増減	'25/5末	増減	'25/11末
負債・資本合計	276,815	+6,801	283,616	+23,810	307,427
負債合計	185,948	-1,875	184,072	+20,518	204,591
有利子負債	165,900	-1,120	164,780	+17,859	182,640
短期有利子負債	20,786	-3,833	16,952	+10,673	27,625
長期有利子負債	145,114	+2,713	147,827	+7,186	155,014
その他負債	20,047	-755	19,292	+2,658	21,950
資本合計	90,866	+8,676	99,543	+3,292	102,836
自己資本比率*1 (%)	32.7	+2.3	35.0	-1.6	33.4
ネットD/Eレシオ*2 (倍)	1.45	-0.20	1.25	+0.14	1.39

累計	
	+30,612
	+18,642
A	+16,739
	+6,839
	+9,899
	+1,903
B	+11,969
C	+0.7
	-0.06

*1*2 自己資本比率、ネットD/Eレシオは、親会社の所有者に帰属する持分合計にて算出

A		有利子負債の増減							
新規・追加借入 (①) により借入金が601億円増加 物件売却による返済、約定弁済 (②) で427億円減少									
(百万円)		上期		下期		通期			
		短期	長期	短期	長期	短期	長期	長+短	
増加 要因	物件仕入等による借入	+2,335	+27,167	+7,312	+20,403	+9,647	+47,570	+57,218	①
	追加借入 (建築費等)	+71	+1,554	+29	+1,275	+101	+2,830	+2,931	
	その他借入 (借換等)	+260	+4,151	+844	+7,324	+1,104	+11,475	+12,580	
	長期→短期へ振替	+8,942	-	+14,560	-	+23,503	-	+23,503	
	リース債務	+209	+37	+36	+3	+246	+41	+287	
	計	+11,819	+32,910	+22,784	+29,006	+34,604	+61,917	+96,521	(*)i
減少 要因	物件売却等による返済	-9,355	-19,439	-2,382	-4,521	-11,738	-23,960	-35,699	②
	約定弁済	-3,104	-231	-3,599	-161	-6,704	-392	-7,096	
	その他返済 (借換等)	-2,990	-1,385	-5,912	-2,539	-8,903	-3,925	-12,828	
	長期→短期へ振替	-	-8,942	-	-14,560	-	-23,503	-23,503	
	リース債務	-203	-198	-215	-37	-418	-235	-653	
	計	-15,653	-30,197	-12,110	-21,820	-27,764	-52,017	-79,782	(**)
	増減	-3,833	+2,713	+10,673	+7,186	+6,839	+9,899	+16,739	

B	資本合計の増減
	利益の積上げ+147億円、剰余金の配当▲38億円等
	前期末比 119億円の増加 (**)
C	財務健全性
	前期末比 0.7ポイント上昇
	自己資本比率 33.4%
	前期末比 0.06ポイント低下
	ネットD/Eレシオ 1.39倍

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

15

15 ページは負債と資本の部です。

借入金は前期末比 10%増の 167 億円の増加となりました。その他の負債と合わせまして負債全体で 186 億円増え、さらに資本が約 120 億円増えました。

資本は利益の積み上げにより 147 億円増え、一方、前期の剰余金の配当 38 億円が減少し、差し引きで 119 億円の増加という結果でございます。

その結果、右下の財務健全性に記載の通り、自己資本比率は前期末から 1 年前から 0.7 ポイント上昇いたしまして 33.4%、ネット D/E レシオが 0.06 下がりました 1.39 という結果となりました。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

保有する棚卸資産は簿価1,703億円（前期末比+235億円）、当社想定売上は2,729億円（同+507億円）に相当

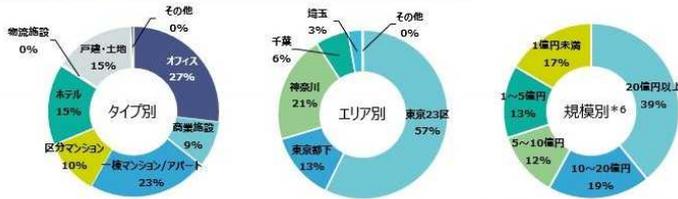
簿価 2025年11月末	170,357百万円 225件、745戸	完成時予定簿価	212,503百万円	想定売上額	272,978百万円
-----------------	-------------------------	---------	------------	-------	------------

物件タイプ別内訳	簿価			完成時 予定簿価
	不動産再生	不動産開発	合計	
オフィス	50,814 49件	6,715 4件	57,530	追加費用 (改修・建築費) 42,146
商業施設	14,065 15件	3,038 3件	17,104	
一棟マンション*1*2/アパート	27,515 44件	12,778 48件	40,294	
区分マンション	18,696 355戸	— —	18,696	
ホテル	1,820 1件	13,577 7件	15,398	
物流施設	604 1件	— —	604	
戸建・土地	6,827 20件	12,986 390戸	19,813	
その他	917 33件	— —	917	
合計	121,261 163件 355戸	49,096 62件 390戸	170,357	

想定売上額*3		
不動産再生	不動産開発	合計
64,848	8,728	73,576
18,953	4,685	23,639
36,133	25,630	61,764
28,494	—	28,494
4,700	37,418	42,118
768	—	768
14,679	26,622	41,301
1,316	—	1,316
169,893	103,085	272,978

*1 不動産開発事業の一棟マンションには、賃貸マンション開発、分譲マンション開発の双方のプロジェクトを含む
*2 不動産開発事業の分譲マンションの件数は、1プロジェクトにつき1件とカウント

想定売上基準



Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

*6 戸建および分譲マンションは、1住戸あたりの金額で分類

想定売上総利益	60,474
想定売上総利益率	22.2%

*3 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります。

(参考) 実績売上総利益率*4*5 26.4%

*4 過去3期（'23/11～'25/11期）の不動産再生、開発事業の相対実績
*5 低備法適用による評価損及び戻入、保有物件の売却損および戻入を含む

16 ページ、資産の棚卸資産の状況でございます。

まず、期末の簿価は1,703億円となり、前期末から235億円増加しました。売上想定額は前期末から約500億円増えまして2,729億円分の棚卸資産を保有してございます。それらから得られるであろう想定売上総利益は前期比115億円増加の604億円となり、想定売上総利益率は22.2%と算定してございます。

なお、右下に参考情報として実績売上総利益率を書いてございます。過去3期の売上総利益率の平均値が26.4%でございますので、期末時点で保有している棚卸資産の想定売上総利益率22.2%については、実際は販売をしてみると売上総利益率は多少上振れると思っておりますが、現時点では保守的に設定した見積もりとなっております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

	竣工済保有中	2026年11月期	2027年11月期	2028年11月期以降	棟数・戸数 想定売上額
分譲マンション				・横浜市 反町マンション計画	1棟 5,894百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 錦糸町 ・THE PALMS 横浜磯子 ・THE PALMS 三鷹 ・THE PALMS 三鷹II ・THE PALMS 大島	・さいたま市 与野マンション計画 ・練馬区 豊玉北マンション計画 ・荒川区 東尾久マンション計画	・川崎市 高崎マンション計画	・大田区 山王マンション計画	10棟 10,838百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 浮間舟渡II ・T's Cuore 野方 ・T's Cuore MUSE東長崎 ・T's Cuore 赤羽志茂 ・T's Cuore 西武柳沢 ・T's Cuore 柴又I ・T's Cuore 横浜南太田 ・T's Cuore 梅が丘	・横浜市 石川町アパート計画 ・新宿区 上落合アパート計画 ・豊島区 南長崎アパート計画 ・横浜市 ミツ境アパート計画 I・II ・目黒区 自由が丘アパート計画 ・足立区 南花畑アパート計画 I・II ・葛飾区 四ツ木アパート計画 ・調布市 下石原アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画II	・北区 岸町アパート計画 ・新宿区 中落合アパート計画 ・大田区 中馬込アパート計画 ・足立区 南花畑アパート計画III ・大田区 羽田アパート計画 ・足立区 綾瀬アパート計画I	・足立区 南花畑アパート計画IV ・葛飾区 東金町アパート計画 ・川崎市 大師アパート計画 ・練馬区 上石神井アパート計画 ・相模原市 古淵アパート計画 I-IV ・中野区 白鷺アパート計画 ・足立区 綾瀬アパート計画II ・練馬区 下石神井アパート計画I・II	37棟 8,897百万円
賃貸オフィス /商業施設	・千代田区 麹町トーセイビル ・江東区 門前仲町トーセイビル ・台東区 浅草トーセイビル ・町田市 町田トーセイビル ・T'S BRIGHTIA 吉祥寺II ・T'S BRIGHTIA 自由が丘II		・町田市 原町田ビル計画		7棟 13,413百万円
ホテル				・茅ヶ崎市 茅ヶ崎ホテル計画 ・中央区 入船ホテル計画(新富町) ・鎌倉市 小町ホテル計画 ・台東区 秋葉原ホテル計画 ・中野区 中野ホテル計画 ・台東区 上野ホテル計画 他、1棟	7棟 37,418百万円
分譲戸建					390戸 26,622百万円
					62棟 + 390戸 103,085百万円

* 2025年11月末時点
* 名称は変更になる可能性があります
* 分譲戸建は戸数・想定売上額のみ記載しています

17 ページは飛ばしまして、18 ページは先ほどご説明した棚卸資産のうち、開発事業のパイプラインを記載したものでございます。

右下に記載の通り、期末時点で 1,030 億円分の在庫を保有しております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



固定資産の状況

- 固定資産（不動産）は35物件+2戸、簿価693億円に対して公正価値1,607億円（当社算定）
- 固定資産全体の含み益は914億円

簿価 2025年11月末	69,329 百万円 35件+2戸	公正価値	160,798 百万円
-----------------	-----------------------------	------	--------------------

(百万円)	簿価合計*2 (A)		公正価値*3 (B)
物件タイプ別内訳			
オフィス	36,462	15件	71,711
商業施設	8,301	9件	11,755
マンション	—	—	—
ホテル	23,215	8件	74,659
物流施設	857	1件	2,145
土地・その他*1	493	2件+2戸	526
合計	69,329	35件+2戸	160,798

*1 上記の「土地・その他」には、区分マンション（2戸）を含む
 *2 上記の簿価合計には、使用権（リース）資産、工具器具備品（ホテルを除く）などの簿価（2,141百万円）は含まず
 *3 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により当社で算定
 *4 試算上、法人税率は33%で計算

	'25/11末 含み益 (B-A)	'24/11末 含み益
	35,249	36,106
	3,454	4,213
	—	—
	51,443	41,178
	1,288	1,064
	33	33
	91,469	82,596
法人税*4	-30,184	-27,256
税引後含み益	61,284	55,339

税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'25/11末	
		1株当たり*6
資本合計*5	102,805百万円	1,060.18円
含み益（税引後）	61,284百万円	631.99円
合計	164,089百万円	1,692.17円

*5 資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計を表示
 *6 2025年12月1日効力発生の株式分割（2分割）を踏まえ、株式分割後基準の数値を記載

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

固定資産簿価（投資不動産・有形固定資産）の推移



19

19 ページ、固定資産の状況に移ります。

2025年11月期末の簿価は693億円で、前期末からは12億円程度減少してございますが、主には減価償却費による減少で、売却による減少はありません。期末に固定資産と棚卸資産の間で振替がございましたが、残高は概ね相殺される形で振り替えてございます。

また、当社で算定した公正価値は1,607億円分ございまして、こちらは前期末比76億円増加した状況でございます。

結果といたしまして、含み益は、前期末の825億円から914億円となり、88億円増加しました。

左下、「税引後含み益を加算した場合の資本合計額」に、この含み益で計算した1株当たり株価を記載しておりますが、BPSにプラス含み益で現在1,692円という試算をしております。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

- 平均借入金利は1.547%（前期末比+0.226ポイント）まで上昇
- 棚卸資産の平均借入期間は5.9年、固定資産の平均借入期間は14.7年



20 ページでございます。

金融機関からの借入の状況および金利と借入の残高のご報告です。左上の2025年11月期末の平均借入の金利は、1.547%でございます。

前期末の平均借入金利が1.321%でございましたので、0.226%上昇しましたが、同じタイミングでの1month TIBORが0.226%上昇、また短プラも0.25%上昇しているため、世の中の市場金利や基準金利と比較して、当社も金利が同水準上昇した状況でございます。

以上で、私からのご報告を終えさせていただきます。どうもありがとうございました。

司会：続きまして、22ページから始まります2026年11月期の事業展開につきまして、代表取締役社長の山口よりご説明を申し上げます。お願いします。

山口：ご紹介をいただきました山口でございます。本日ご参加ありがとうございます。早速でございますが、22 ページ以降で、私のほうは2026年11月期、当年の事業展開につきましてご報告を申し上げたいと存じます。

中期経営計画の進捗



- 当初計画よりも高い利益率での物件販売が実現し、税引前利益は毎期上方修正
- 最終年度となる2026年11月期は、当初計画比30億円増の220億円を見込み、ROEは14.0%となる計画

中期経営計画 当初計画 (2024年1月12日公表)			
	FY2024	FY2025	FY2026
売上高	921億円	1,178億円	1,232億円
税引前利益	165億円	177億円	190億円
ROE	13.0%	12.7%	12.5%
		12%以上	
安定事業比率		45%以上	
自己資本比率		35%程度	
ネットD/Eレシオ		1.4倍程度	
配当性向	31.5%	33.0%	35.0%

中期経営計画 最新計画			
	FY2024 実績	FY2025 実績	FY2026
売上高	821億円	946億円	1,229億円*
税引前利益	173億円	206億円	220億円*
ROE	13.9%	15.3%	14.0%*
		13%以上	
安定事業比率	50.5%	54.4%	45%以上
自己資本比率	32.7%	33.4%	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.45倍	1.39倍	1.4倍程度
配当性向	31.9%	32.9%	35.0%

* FY2026の売上高、税引前利益、ROEは2026年1月14日公表

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



- 当初計画よりも高い利益率での物件販売が実現し、税引前利益は毎期上方修正
- 最終年度となる2026年11月期は、当初計画比30億円増の220億円を見込み、ROEは14.0%となる計画

中期経営計画 当初計画 (2024年1月12日公表)			
	FY2024	FY2025	FY2026
売上高	921億円	1,178億円	1,232億円
税引前利益	165億円	177億円	190億円
ROE	13.0%	12.7%	12.5%
		12%以上	
安定事業比率		45%以上	
自己資本比率		35%程度	
ネットD/Eレシオ		1.4倍程度	
配当性向	31.5%	33.0%	35.0%

中期経営計画 最新計画			
	FY2024 実績	FY2025 実績	FY2026
売上高	821億円	946億円	1,229億円*
税引前利益	173億円	206億円	220億円*
ROE	13.9%	15.3%	14.0%*
		13%以上	
安定事業比率	50.5%	54.4%	45%以上
自己資本比率	32.7%	33.4%	35%程度
ネットD/Eレシオ	1.45倍	1.39倍	1.4倍程度
配当性向	31.9%	32.9%	35.0%

* FY2026の売上高、税引前利益、ROEは 2026年1月14日公表

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

23

早速ですが 23 ページをご覧ください。中期経営計画の進捗でございまして、3年間の中期経営計画「Further Evolution 2026」において当期が最終年度でございまして、左側のボックスが2024年に公表した当初計画、右側のボックスが今回リバイズをした最新計画です。

簡単に申し上げますと、売上高は当初計画 1,232 億円のところを今回 1,229 億円の計画でして、おおむねイコールでございまして、しかしながら、2 段目にある税引前利益は、当初計画 190 億円を 220 億円に伸長させております。

また、ROE につきましても、当初計画の 12.5%を、前期の 2025 年 11 月期は ROE15.3%と非常に高い結果を出すことができた中で、本年度 2026 年 11 月期は 14%としております。

ROE につきましても、前期は 13.5%予想のところを 15.3%まで引き上げることができましたので、当期においても 14%をさらに引き上げられるようにさまざまな努力をしていきたいと考えているところでございまして。

また、安定事業比率、自己資本比率、ネット D/E レシオについては記載のとおりでございまして。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

最後に最下段の配当性向でございますが、2026年11月期は35%まで引き上げる計画で発表させていただきます。

2026年11月期 事業環境認識および当期事業戦略



	マクロ環境	当社認識および当期事業戦略
好材料	潤沢なドライパウダー（投資未実行資金）の積み上がり（全世界合計約90兆円、うちアジア向け約15兆円）等、日本不動産市場への更なる資金流入期待の継続 <div style="float: right; font-size: small;">再生 ファンド</div>	<ul style="list-style-type: none"> • 国内外機関投資家による旺盛な投資需要が継続することを見込む • 特に、都心部の大型物件の流動性が高水準で維持されると想定し、回転率と利益率のバランスを意識した販売・仕入を推進 • 国内外機関投資家の日本不動産投資のパートナーとして、豊富な不動産アセットマネジメント実績を活かして、AUM拡大を目指す • 自社保有物件および竣工済みの開発案件のリーシングを強化し、物件収益力の向上を図る
	企業の資本効率向上・改善を目的とする不動産戦略の見直し <div style="float: right; font-size: small;">再生 開発 ファンド</div>	
	インフレ環境下での賃料上昇による不動産収益性の向上期待 <div style="float: right; font-size: small;">再生 賃貸 管理</div>	
懸念材料	国内金融機関の緩和的な融資姿勢の継続 <div style="float: right; font-size: small;">再生 開発</div>	<ul style="list-style-type: none"> • 国内金融機関の融資姿勢の急激な悪化は見込まず、良好な資金調達環境が不動産売買市場の活性化に寄与 • 長期金利の上昇によるイールドスプレッドの縮小が、投資家によるアセットバリュエーションの低下に繋がる可能性に留意 • 政策金利の引上げによる金融費用への影響を保守的に織り込む
	日銀による政策金利の引上げや、政府の積極財政政策による財政悪化懸念を背景とした長期金利の上昇 <div style="float: right; font-size: small;">再生 開発 ファンド</div>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築費の高止まりが継続し、新築物件の供給数は低位に留まる • 一方で、中古物件の需要は相対的に拡大が見込まれるため、売買事業全体の投資ポートフォリオを意識的に再生事業へシフト
	資材価格の高止まりや構造的な人件費の上昇により、建築費は上昇傾向 <div style="float: right; font-size: small;">再生 開発</div>	<ul style="list-style-type: none"> • 中国人富裕層の日本不動産への投資回避による需給悪化に留意 • ホテル事業においては情勢の変化を注視し、中国以外の国・地域からのインバウンド需要の獲得にも注力
	日中関係の緊張の長期化懸念 <div style="float: right; font-size: small;">再生 ホテル</div>	

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved. 24

24 ページをご覧ください。本年度の事業環境認識および当期の事業戦略でございます。ポイントのみお話をしたいと思いますが、まず左側のマクロ環境でブルーが好材料、下段が懸念材料でございます。

まず、好材料でございます。上段、潤沢なドライパウダーの積み上がりということで、投資の待機資金がグローバルでは90兆円、APAC向けで15兆円ございまして、これが日本に対する投資意欲が非常に高いということでございます。

さまざまなアナリストレポートによりますと、昨年の海外投資家の日本への投資は約2兆円でございます。まだエクイティだけでも15兆円あり、レバレッジをかけますと60兆円ぐらいの投資資金があるということは私どもの不動産ファンド・コンサルティング事業、あるいは不動産再生事業への応援になっていると判断しております。

2番目で企業の資本効率向上・改善を目指す不動産戦略と書いてございます。これも、さまざまなアクティビストからの意見提示を背景とした資本効率アップの取り組みということで、事業会社の

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



不動産資産あるいは遊休資産の売却や有効活用などが、非常に活性化するようなお話が世の中、多く出ていると思います。

ここも、当社にとってはプラスで、多分今年度は事業会社の売却が非常に進むということで、当社の仕入あるいは開発事業のオポチュニティになるだろうと思っております。

3 番目、インフレ環境下での賃料上昇と記載ございます。特に、オフィス、レジデンシャルの賃料は非常に上がっており、当社の仕入にはプラスと考えてございます。

4 番目、国内金融機関の緩和的な融資姿勢の継続ということで、これも後ほど申し上げますけれども、一部不動産価格上昇において慎重な姿勢を見せるレンダーの方もいらっしゃいますが、原則としては全融資額の不動産アロケーションが増えてるということで、非常にポジティブと考えているところでございます。大きな変動はないと思っております。

下段が懸念材料でございます。

上段、日銀の政策金利の引き上げ等々、長期金利が上がったと出ております。これは、政策金利が 0.75%まで上がり、当社も当期は 0.25%プラス 0.25%で 0.5%上昇と、2 回の利上げを織り込んだプロジェクションを作成しているところでございます。

2 番目が建築費の上昇傾向ですが、人件費、資材価格に加えて、ゼネコンの方々の将来オーダーがかなりあるというところで、未だにモデレートに上がってるところでございます。高止まり化は間違いないということで、非常に高い建築費の中で開発をしなければならないのがネガティブ材料だと思います。

ただ、当社は 3 年ほど前から建築費上昇を受けて、再生事業にポートフォリオをかなりシフトしているところと、開発事業は RC 造から木造へシフトをしているということで、ポートフォリオの変更には成功してるのではないかと考えております。

最後、最下段でございます。日中関係の緊張でございます。これはもうご案内のとおり、中国のホテルへのビジターの減少があるかと存じます。後ほど説明しますが、当社の今期ホテルプロジェクトでは、この影響を踏まえて、GOP を 5%程度の減少で今回のプロジェクトを組んでいるところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



- 良好な資金調達環境等を背景に国内不動産の優位性は維持されており、国内外からの投資需要も底堅く推移
- 金融政策の変化による金利動向や、建築費動向に注視が必要

タイプ	現在（2025年11月時点）		環境認識
	前回	足元	
オフィス			企業の事業拡大や拡張移転に伴う強いオフィス需要により、空室率・賃料ともに好調に推移。 2026年のオフィス供給はやや多めの約90万㎡だが、空室率の上昇は限定的、賃料の上昇傾向は継続見込み。
賃貸マンション			分譲マンションの価格高騰や住宅ローン金利上昇等を背景に、旺盛な賃貸マンション需要は継続。 都心部を中心に賃料上昇は続いており、足元、東京23区のファミリー向け、シングル向けともに過去最高賃料を更新。
分譲マンション			建築費高騰等を背景としたデベロッパーによる供給抑制は続いており、2025年1月～10月の発売戸数は14,584戸（前年同期比2.5%減）。供給減や建築費の価格転嫁等により平均価格は上昇継続。
分譲戸建			2025年1月～10月の着工件数は42,052戸（前年同期比5.4%減）と、2023年以降減少傾向が続く。
ホテル			客室単価上昇により国内旅行者が減少しているが、海外宿泊者数は過去最高を記録した昨年を上回るペースで増加。 堅調なインバウンド需要がホテル市場を牽引しており、東京都のビジネスホテル稼働率は高水準で推移。 一方、足元では中国当局による日本渡航自粛規制の影響が懸念されており、動向に注視が必要。
商業施設			都心商業エリアへの堅調な出店需要は継続しており、平均賃料は上昇傾向。 物価高や節約志向等を背景に国内消費はやや低下しているが、インバウンド消費の拡大傾向は継続。
物流施設			郊外部を中心に引き続き需給緩和が継続しており、2025年10月時点の空室率は8.5%と高水準で推移。 今後、新規供給は徐々に抑制される見込みだが、苦戦が続く郊外の需給改善は緩やかなペースに留まる見通し。
ファンド市場	私募		国内私募ファンド市場規模は、2025年6月時点で44.9兆円（前年同月比6.3兆円増）まで伸長。
	J-REIT		運用資産額は2025年10月時点で23.9兆円（前年同月比0.4兆円増）。 増資を伴う外部成長が厳しい環境下で、オフィス・住宅を中心とした物件入替が主流となっている。
融資環境			金融機関の不動産業向け融資は141兆円となり、総貸出残高 796兆円に対する比率は17.7%（2025年9月時点）まで上昇。銀行貸出金利は上昇傾向が続いているものの、足元、金融機関の積極的な融資姿勢は維持。

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

25

25 ページをご覧ください。こちらが不動産マーケットの天気予報でございます。ポイントのみ申し上げます。

まず、最上段、先ほど申し上げたとおり上段のオフィス、賃貸マンション、晴れマークでございます。

オフィスにつきましては、昨年度は 120 万平米の大量供給、今年も 90 万平米、新規供給予想されておりますが、昨年も見事にマーケットはこれを吸収したところでございますし、当社のファンド、あるいは当社が保有するオフィスを見ても賃料は非常に上がっているというところもでございます。空室率も下がっております。晴れをつけてございます。

重ねて、賃貸マンションも非常に賃料上がり基調でございます。ご案内のとおり三つ目の分譲マンション、ちょっと曇りをつけておりますけれども非常に価格が高騰をしております。東京都 23 区の平均は 1 部屋あたり 1 億 3,000 万円を超えたということもありまして、購入から賃貸へのシフトというトレンドが見受けられております。その中で賃料が上がっている中で、賃貸マンションへの投資は晴れをつけさせていただいております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

その他、ホテルは昨年の晴れから今回の晴れ雲というところは、先ほどのご説明のとおり、中国人の日本渡航への自粛規制の影響を、曇りを少しつけさせていただいたところでございます。

飛びまして下から2番目のファンド市場でございますが、私募ファンドは相変わらず晴れで、25年の私募ファンドのAUMは44兆円を超えたところでございます。

先ほども申し上げたとおり大きなドライパウダーもございますし、当社がファンド受託している投資家の皆様は8割が外国人投資家の皆様ですけれども、皆様、投資予算を上げていく傾向も見られておりますので晴れをつけているところでございます。

最後、融資環境でございます。不動産業向け融資は141兆円で、総貸出に対する割合が17.7%と、これもモデレートに上昇しているところでございます。ベーシックにはレンダーの皆様が応援姿勢と申しますか、融資については積極姿勢が見られる中で、マーケット情勢にポジティブと考えているところでございます。

2026年11月期 通期業績予想



	'25/11実績		'26/11予想		前期比	
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率	[B] - [A]	成長率
売上高	94,688	100.0%	122,986	100.0%	+28,297	+29.9%
不動産再生事業	39,150	41.3%	72,477	58.9%	+33,326	+85.1%
不動産開発事業	23,068	24.4%	17,121	13.9%	-5,946	-25.8%
不動産賃貸事業	9,138	9.7%	9,395	7.6%	+256	+2.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	9,097	9.6%	8,381	6.8%	-715	-7.9%
不動産管理事業	9,052	9.6%	9,698	7.9%	+645	+7.1%
ホテル事業	7,178	7.6%	7,455	6.1%	+277	+3.9%
内部取引	-1,996	-	-1,543	-	+453	-
売上総利益	39,895	42.1%	45,147	36.7%	+5,251	+13.2%
不動産再生事業	9,248	23.6%	16,230	22.4%	+6,981	+75.5%
不動産開発事業	7,133	30.9%	5,066	29.6%	-2,067	-29.0%
不動産賃貸事業	5,286	57.9%	5,306	56.5%	+19	+0.4%
不動産ファンド・コンサルティング事業	8,466	93.1%	7,984	95.3%	-481	-5.7%
不動産管理事業	3,331	36.8%	3,676	37.9%	+345	+10.4%
ホテル事業	7,042	98.1%	7,306	98.0%	+264	+3.7%
内部取引	-613	-	-423	-	+189	-
営業利益	22,336	23.6%	24,611	20.0%	+2,274	+10.2%
不動産再生事業	6,324	16.2%	12,394	17.1%	+6,070	+96.0%
不動産開発事業	5,730	24.8%	3,601	21.0%	-2,128	-37.1%
不動産賃貸事業	4,938	54.0%	4,948	52.7%	+10	+0.2%
不動産ファンド・コンサルティング事業	5,471	60.1%	4,649	55.5%	-821	-15.0%
不動産管理事業	1,168	12.9%	1,117	11.5%	-50	-4.3%
ホテル事業	2,809	39.1%	2,445	32.8%	-363	-12.9%
本社経費等	-4,104	-	-4,546	-	-442	-
税引前利益	20,631	21.8%	22,000	17.9%	+1,368	+6.6%
法人所得税費用	5,835	-	6,842	-	+1,006	-
当期利益 (親会社所有者帰属分)	14,754	15.6%	15,157	12.3%	+402	+2.7%
EPS* (円)	152.18	-	156.31	-	+4.13	-
ROE	15.3%	-	14.0%	-	-	-
ROIC	5.9%	-	5.7%	-	-	-
ROA	7.1%	-	6.8%	-	-	-

緑の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております
 * 2025年12月1日効力発生株式分割(2分割)を踏まえ、株式分割後基準の数値を記載

2026年11月期の計画

- ▶ **再生事業が大幅増収増益し、開発事業の反動減をカバー**
 ⇒ 売買事業全体では、前期比成長率で、売上高+44%、売上総利益+30%を見込む
 - ▶ **税引前利益は220億円、年成長率は+6.6%となる計画**
 ⇒ ROEは14.0%となる予定
-
- 【再生事業】**
- 1棟物件は、売上高544億円 売上総利益126億円の計画
 ⇒ 特に、20億円以上物件が売上高・利益をけん引
 (売上高288億円、売上総利益73億円の計画)
 - 区分MSは、都心物件+郊外物件の合計で、182戸を販売予定
 - 再生事業の投資比重を高め、745億円(売上想定換算)の仕入計画
 (1棟物件580億円、区分マンション165億円)
- 【開発事業】**
- 1棟物件は、商業施設や賃貸マンションを計5棟を売却する計画
 - 注力アセットの1つである木造賃貸APは計7棟を販売する計画
 - 建築コスト動向を踏まえ、採算性が確保できる案件を厳選して仕入
- 【ファンド・コンサルティング事業】**
- AMフィーはAUMの増加に伴い拡大する一方、成果報酬は例年並みの想定とすることで、減収減益となる計画
 - AUMの当期末目標は2.9兆円に設定
 - 国内外機関投資家の投資需要の受け皿として、AM受託体制を整備
- 【ホテル事業】**
- 日中関係の緊張の高まりから、ADRはやや保守的に計画
 - 2025年12月開業の「トーセイホテル ココ蒲田」の早期安定稼働を推進

続きまして、26ページをご覧ください。当ページは真ん中、2026年11月期の売上高と利益のセグメントごとの数値でございます。当社の事業別に記載がございますのでご参照いただきたいと思います。詳細については、次ページよりご説明をいたします。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com



流動性の高い都心物件を中心に46棟（544億円）、区分マンション182戸（180億円）を販売予定
引き続き、当社が強みとするバリューアップ力で物件価値を高めた物件を提供していく

売上高・通期販売計画



(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	37,221	39,150	72,477
売上総利益	9,203	9,248	16,230
営業利益	5,963	6,324	12,394
引渡 (区分MS)	110戸	105戸	182戸
引渡 (1棟物件等)	40物件	34物件	46物件

2026年11月期の事業戦略・施策

- 心と郊外で流動性が二極化しており、オフィス、レジともに都心物件への投資姿勢を積極的なものへ
- 流動性の高い都心物件を中心に大型物件を機関投資家、不動産ファンドをターゲットとして販売活動促進
 - 1棟物件の販売は、すでに計画の約4割まで進捗 (売上高ベース、2025年12月末時点)
- 建築費の高止まりは継続すると見込まれ、中古再生物件の仕入に引き続き注力
 - 1棟物件 580億円、区分MS 165億円 合計 745億円 (売上想定換算) の仕入を目指す
- 不動産M&Aへの一層のアプローチ強化

当期販売予定物件の一例



中央区 収益オフィス

新宿区 空オフィス

渋谷区 空オフィス

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

27 ページをご覧ください。不動産再生事業でございます。

当期の不動産再生事業、まず左側の棒グラフをご覧ください。売上高については、2025年11月期の391億円を今回は724億円に伸ばしてございます。

売上については1.85倍でございますので、本当にこんな倍増とはいいませんが、1.8倍で売れるんでしょうかとお心配のお声もあろうかと思えます。当社は11月決算で、現在1月で2カ月経っていない状況でも既に50%以上の契約見込み、あるいは契約できており、2カ月で半分以上できておりますので、私としましても、この目標達成につきましては非常に蓋然性が高いと考えているところでございます。

マーケットは非常にアクティブな状況が続いてございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

- リーシングが完了した賃貸マンションや商業施設、木造アパートなどの1棟物件を12棟、戸建等81戸を販売予定
- 前期に仕入れたホテル案件の企画・開発を促進

売上高・通期販売計画



(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	16,659	23,068	17,121
売上総利益	6,200	7,133	5,066
営業利益	4,962	5,730	3,601
引渡 (戸建等)	32戸	54戸	81戸
引渡 (1棟物件)	4棟	12棟	12棟

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2026年11月期の事業戦略・施策

- 建築費は今後も高値維持の見通しの下、開発計画は慎重に検討
⇒ RC造は特に建築費が高止まりしており、採算性のある案件のみに限定
⇒ 木造賃貸アパート・戸建に引き続き注力し、顧客訴求力の高い商品を企画・販売
- 1棟物件の販売は、投資家の旺盛な投資需要にマッチし、すでに計画の約9割まで進捗 (売上高ベース、2025年12月末時点)
- 前期に仕入が進捗したホテル案件の企画・開発を促進

当期販売予定物件の一例



28

続きまして、28 ページをご覧ください。不動産開発事業でございます。

こちら左側の棒グラフをご覧いただきたいと思いますが、売上につきましては2025年11月期の230億円を今回171億円で減少としてございますが、これは二つの要因がございます。

鉄筋コンクリートの建築費が非常に3年ほど前から上がっているということで、再生投資にそのポートフォリオを若干シフトしてきた点と、あと二つ目としては、当社は売買事業の再生事業、開発事業の中でレベニューコントロール、あるいはプロフィットコントロールを各年度で行っているところがございます。当期につきましては、先ほどのように再生事業を大幅にジャンプさせているところを踏まえまして、今回は開発事業につきましては171億円の減収見込みでございます。

この2026年棒グラフの黄色いところをご覧いただきたいんですが、1棟物で103億円、12棟の売却予定、ブルーで68億円、戸建で81戸の売却予定でございます。こちらにつきましても特にこの黄色の1棟物につきましては、現在まだ1月の段階で12棟のうち10棟が契約済みでございますので、こちらにつきましても年度の目標達成可能性は非常に高いと、蓋然性があると考えているところがございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

木造アパート シリーズの成長

- ▶ 2023年11月期より、新築木造賃貸アパート「T's Cuore」シリーズの販売を開始
- ▶ 生活利便性の高いエリアを中心に展開し、仕入、販売ともに成長を続ける

- 2026年11月期は過去最高棟数の販売を企図
- 仕入も好調で、竣工前のものを含めパイプラインは

37物件 想定売上高 88億円

- 物件コンセプトも創意工夫し、“楽器演奏可”など商品ラインナップの拡充にも注力



マーケットデータ

— 東京23区マンション/アパート (30mi以下) の募集賃料推移 —



- ▶ 直近3年間においてマンション、アパートの募集賃料は上昇傾向
- ▶ アパートの賃料は、マンションに対し割安に推移
- ▶ アパートに付加価値をつけることで、相場より高い賃料で成約する余地が大きい

出所：アットホーム調べ(全国主要都市における賃貸マンション/アパートの募集家賃動向)をもとに当社作成

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

TOPICS 顧客訴求力の高い商品設計 - 木造アパートのシリーズ拡充 -

- ▶ 付加価値創出により価格競争力のある商品企画に引き続き注力
- ▶ 「T's Cuore MUSE」に続く付加価値型アパートシリーズ第2弾となる「T's Cuore BLISS 自由が丘」を建築中

付加価値型アパートの開発実績

物件名	特徴	竣工年月
T's Cuore MUSE 東長崎	居室に防音室を設置し楽器演奏可能に	2025年2月
T's Cuore MUSE 落合南長崎	居室に防音室を設置し楽器演奏可能に	2026年1月
T's Cuore BLISS 自由が丘	地域特性を踏まえて各居室にテーマを導入	2026年2月予定

— T's Cuore BLISS 自由が丘 —

- ▶ “至福”を表す“BLISS”を冠したシリーズ
- 各居室にライフスタイルテーマを導入した設計<設計例>
 - 書棚を壁面沿いに室内奥まで設置
 - 天井高 約3mの吹き抜けリビングダイニング
 - 自由に広く使える屋内占有テラス
 - その他、IoT設備も導入
- 各部屋 32~35㎡程度の1LDK仕様とし、単身者だけでなくDINKs、ファミリー層もターゲットに



予定建物概要	■ 所在 東京都目黒区自由が丘1丁目	■ 延床面積 221.32㎡	* 画像はイメージです
	■ 敷地面積 112.33㎡	■ 建物用途 共同住宅 計6戸	
	■ 構造 木造地上3階建		

29

29 ページをご覧ください。不動産開発事業の一つのトピックだけ申し上げたいと思います。

木造のアパートの開発ということで、先ほど来、申し上げたとおり RC から木造へのシフトというところで、当社の木造賃貸アパートの T's Cuore シリーズを推進しておるところでございます。今のパイプラインで 37 物件、売上想定で 88 億円のパイプラインがあるということで、こちらの木造アパートの販売を伸ばしていきたいなと思っております。

RC に比べて木造は建築費の上昇率が非常にまだモデレートだという点もプラスになっているところでございますし、左側、ボックスの下のマーケットデータを見ていただきますと、RC マンションですと大体 30 平米で 10 万 4,000 円程度の平均値ですが、木造ですと 7 万円ぐらいなんです。

したがって非常に優良な木造のお部屋を供給しますと、まだまだ割安感があるということで、私どもの木造アパートの稼働率も非常に良いという結果になっているということだと思います。

右側に私どものトピックス、出ておりますけれども、私ども、T's Cuore MUSE という防音アパートを作っておりますして、お客様に音楽を楽しんでいただくとか、下段で T's Cuore BLISS 自由が丘という供給で、写真のとおり、約 3 メーターの吹き抜けリビングであるとか、非常に収納力が多いと

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

いうお部屋を供給しますと、全く RC 物件に負けないような集客ができていているところだと思っております、ぜひこの木造アパートを推進していきたいと考えているところでございます。

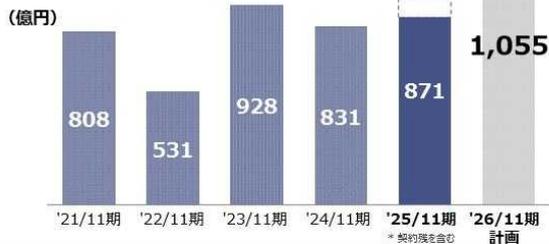
セグメント別事業戦略：仕入計画



仕入目標・戦略

仕入目標 **1,055億円** (引渡ベース、売上想定換算)

- 再生事業 : 745億円 (うち、区分MSは165億円)
- 開発事業 : 210億円
- 固定資産 : 100億円



▶ 注カアセットタイプ・エリア

- ・ オフィス、レジ、ホテル
- ・ 流動性が高く、価格競争力のある都心10区や郊外駅近立地の物件
- ・ 区分MSは、顧客層の変化に留意し、2~3億円前後物件の仕入に注力
⇒ 重点エリアは都心5区に設定

▶ 建築コスト高止まりへの対応

- ・ 当面は、再生物件> 開発案件に注力
- ・ 開発案件は厳選して取得 (木造> RC造)

▶ 仕入機会創出

- ・ 不動産M&Aや事業承継支援を積極的に活用
- ・ ソリューション力を武器に、あらゆるアセットタイプを柔軟に検討

TOPICS M&A等実績

不動産M&A等の過去実績 **20案件 96物件** *下線は事業承継支援型M&A

FY2001	H社	収益BL 3物件取得	FY2023	M社	収益MS等 12物件を取得
FY2007	G社	戸建用地 1件取得		U社	収益MS 1物件を取得
FY2007	T社	収益BL 3物件取得		D社	収益MS 1物件を取得
FY2014	C社	スポーツジム 1物件取得	FY2024	C社	収益BL等 23物件を取得
FY2016	K社	複合BL等 7物件取得		S社	複合MS等 2物件を取得
	F社	収益BL等 6物件取得	FY2025	O社	複合MS 1物件を取得
FY2017	K社	複合BL等 7物件取得		S社	収益BL等 5物件を取得
	F社	複合BL 1物件取得		T社	商業施設等 2物件を取得
FY2018	M社	MS開発用地等 9物件取得		↓現在進行中の案件	
	S社	収益BL等 4物件を取得	FY2026	千代田区所在の不動産保有会社	
FY2022	Y社	収益MS等 5物件を取得		墨田区所在の不動産保有会社	
	T社	収益MS等 2物件を取得			

事業会社/事業取得実績 4案件

2015年 戸建分譲会社2社

戸建分譲・請負・仲介等を行う2社をM&A

2019年 宿泊研修施設運営事業

研修施設の運営事業を譲受 (現: トーセイホテル&セミナー稱張)

2021年 中古区分MS買取り/再販会社5社

都心エリアに強みを持つアパレルグループ5社をM&A

2023年 ㈱LIXILリアルティの資産流動化事業

吸収分割の手法を用いて事業・人材を承継

事業承継に関連するM&A実績 12案件

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

30

30 ページをご覧ください。当期の仕入計画でございます。

棒グラフをご覧くださいますと、先ほど平野のご説明あったとおり、2025年11月期は引き渡し済みで871億円、契約残を前期契約したものを入れますと978億円の仕入ができたということで、おおむね1,000億円というところではございました。当期はそれを1,050億円の引き渡しベースで仕入れをしようと考えているところでございます。

トピックスとしましては、右側のボックスにM&A実績の記載がございます。上段から、主に不動産保有会社の不動産M&A、20件を実施いたしました。中下段で不動産関連の事業会社の買収ということで4件を実施し、最下段で事業承継に関わるM&Aで12件、計36件のM&Aを実施したところでございます。

このトラックレコード、あるいは私どもナレッジについて、マーケットの皆様への認知度が広がりまして、さまざまなコンサルティングファーム、税理士ファーム、あるいは証券会社等、多くの情報をいただけるようになってきているところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



現在のパイプラインについても2案件を今、進行中というところもございまして、M&Aを駆使して優良仕入につなげてまいりたいと考えております。

セグメント別事業戦略：不動産ファンド・コンサルティング事業

TOSEI
TOSEI CORPORATION

- 堅調な欧米投資家の投資需要や投資未実行資金（ドライバウダー）をターゲットに、引き続きAUM積み上げを目指す
- トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が運営管理するファンドによるサンケイリアルエステート投資法人の投資口に対する公開買付けが開始

売上高・通期計画

■ AMフィー ■ アクイジションフィー・ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 ▲ 営業利益率

(百万円)



(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	6,863	9,097	8,381
売上総利益	6,441	8,466	7,984
営業利益	3,824	5,471	4,649

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

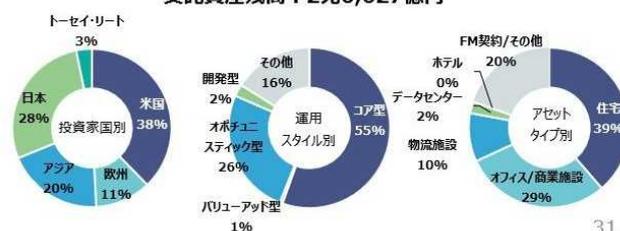
アセットマネジメント受託残高

▶ 中計最終年度となる当期AUM目標 2.9兆円に設定



受託状況内訳 (2025年11月末時点)

受託資産残高：2兆6,627億円



31

31 ページをご覧ください。不動産ファンド・コンサルティング事業でございませう。

まず、右側の棒グラフをご覧ください。受託資産残高の推移では、当期は前期2兆6,627億円を2兆9,000億円まで伸長する目標です。内訳としましては、3,873億円の新規の取得、そして1,500億円のディスポジションでございませう。

昨年も3,500億円の積み上げ目標に対して4,458億円でできておりますので、一応目標3,873億円と掲げておりますが、それ以上にAUMを積み上げできるように汗をかいてまいりたいと思っております。

そのAUMの伸長に伴いまして、左の棒グラフでございませうが、売上につきましては昨年90億円から今回83億円に減少しているところではございませうが、なぜAUM、預かり資産が増えるのに売上高が減るのかというところではございませう。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

SCRIPTS
Asia's Meetings, Globally

2025年のこの黄色い部分のコンサルティングおよび仲介手数料が、先ほど平野からもあったとお
り昨年は15億8,700万円でした。俗にいうビッグディールで約8億円弱のホームランディールが
取れたのが昨年の特徴だと思います。

当期のプロジェクトには、ホームランディールはあくまでも変動要因ということでございます
ので、そこは見込まず、黄色で2026年度は10億3,000万円の見積もりとさせていただいたと
ころでございます。

重ねて前期のアクイジションフィーでございますが、こちらでも22億2,200万円から今期15億
9,900万円に減少してるところでございます。こちらにつきましても、昨年は通常想定するアクイ
ジションフィーより大きなものがホームランディールとして取れたということがございましたの
で、今期はその影響を見込まずコンサバに見た見積もりで計画を出しております。当然、当期もホ
ームランディールの取得、アクイジション進行で、この計画を上回るように努力をしてみたい
と思います。

それと1月6日に発表したとおり、2段目のパラグラフに書いてございますけども、トーセイ・ア
セット・アドバイザーズ運営管理するファンドがサンケイリアルエステート投資法人に対する投資
口の公開買い付けを開始したところでございます。こちらについても、成功に終わればAUMの積
み上げにつながるところでございます。

サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

不動産賃貸事業

- 保有物件の増加および賃料上昇により増収増益の計画
- ペット対応可能化など賃貸上の付加価値創造策も拡充

売上高・通期計画



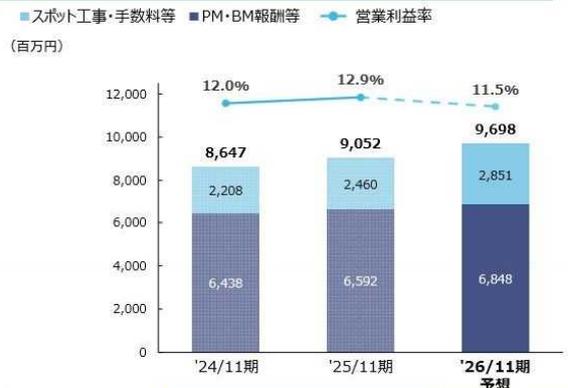
(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	8,200	9,138	9,395
売上総利益	4,457	5,286	5,306
営業利益	4,083	4,938	4,948
棚卸資産*1	98棟	108棟	-
稼働率*2	89.8%	88.5%	-
固定資産*1	25棟	24棟	-
稼働率*2	94.4%	98.4%	-

*1 棟数は棚卸資産および固定資産のうち賃料収入がある物件をカウント *2 稼働率は面積ベース

不動産管理事業

- グループ外からの新規受託を増加させ、安定基盤の強化を図る
- 積極的な賃上げ提案による手数料収入獲得も企図

売上高・通期計画



(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	8,647	9,052	9,698
売上総利益	3,130	3,331	3,676
営業利益	1,039	1,168	1,117
管理棟数	963棟	969棟	-

32

32 ページをご覧ください。不動産賃貸事業と不動産管理事業の概要でございます。

まず左側、不動産賃貸事業でございますけれども、売上は棒グラフのとおり 91 億円から 93 億 9,500 万円に伸ばいたしました。下段で営業利益が前期 49 億 3,800 万円から 49 億 4,800 万円の計画となり売上の伸長の割には営業利益が伸びておりません。

こちらにも新規に取得する物件の稼働率を昨年よりコンサバに見ているところと、経費率も昨年より多めに取ったということで、若干営業利益についてはコンサバな見積もりで開示をさせていただきました。この開示数字よりアップサイドが取れるように汗をかいてまいりたいと、同じく思っております。

右側の不動産管理事業につきましても、まず、売上につきましても 90 億円から 96 億 9,800 万円ですが、営業利益につきましても、前期 11 億 6,800 万円を当期は 11 億 1,700 万円と減少計画となっております。

こちらにつきましても、管理コストを人の増員等を含めてかなり多めにしているところと、昨年はある案件の引当戻りを 5,000 万円弱見ているということで営業利益が上がったところもございますので、そういった関係で若干コンサバな営業利益という計画を発表させていただいております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



- 中古オフィスのコンバージョンホテル第3号案件「トーセイホテル ココネ蒲田」が2025年12月よりオープン
- 中国政府による日本への渡航自粛要請を踏まえ保守的に計画

売上高・通期計画



Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

2026年11月期の事業戦略・施策

稼働率想定：85%程度
ホテル営業利益(GOP)予想：3,952百万円

- ・幅広い宿泊プログラムを検討し、各ホテルでのエモーショナルバリュー（感動価値）提供による差別化を狙う
- ・2025年12月に開業した「トーセイホテル ココネ蒲田」の安定稼働化を目指す
- ・ココネシリーズ初の無人ホテル「トーセイホテル ココネ千葉中央」が2026年2月より開業予定、安定稼働化を目指す

TOPICS 豊富なホテルラインナップ - 安定事業の基盤拡大へ -

- ▶ 仕入や保有資産の柔軟な計画変更により、パイプラインは7件まで伸長
- ▶ 運営中の9棟、1,121室に加え、予定を含め計16棟、1,477室まで拡大を見込む

	開発予定 パイプライン	竣工予定時期	予定 客室数
1	トーセイホテル ココネ千葉中央	'26/11期 開業	12
2	茅ヶ崎市 茅ヶ崎ホテル計画	'28/11期 以降	96
3	中央区 入船ホテル計画	'28/11期 以降	35
4	鎌倉市 小町ホテル計画	'29/11期 以降	24
5	台東区 秋葉原ホテル計画	'29/11期 以降	72
6	中野区 中野ホテル計画	'29/11期 以降	24
7	台東区 上野ホテル計画	'32/11期 以降	93
	合計		356

* 上記のパイプライン、竣工時期、客室数は2026年1月14日時点の計画であり、今後変更となる場合がございます。

33 ページでございます。ホテル事業でございます。

先ほど平野の発表であったとおり、昨年までは8ホテル、1,031室のオペレーションをしておりました。

売上につきましては、左側の棒グラフをご覧くださいと前期71億7,800万円から74億5,500万円の伸長で、12月にオープンした蒲田と今後2月にオープン予定の千葉中央のホテルの売上を入れて若干の増収という計画になっております。左側下段のGOPの欄を見ていただくと、昨年のGOPは40億1,100万円を39億5,200万円、営業利益は28億円を24億円と、減益で見ているところでございます。

理由は主に二つございまして、申し上げたとおり中国人の渡航自粛規制を持ちまして、GOPを5%ほどマイナスにコンサバで見積もったところでございますが、率直に高市総理の台湾有事の発言から10月、11月、12月とホテル運営実績を見てございますけれども、例えば築地ホテルでいいますと中国人の比率が10月40%、11月が23%、12月が10%となっております。

中国人の比率は確かに減っておるんですけれども、GOP等実績が落ちたかというところではなく、他の外国人のお客様、あるいは日本人のお客様でカバーできております。今のところ当社の場

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

合は中国人のお客様の団体を取っておらず、大きな影響は出てないところがございますが、5%だけコンサバな見積もりを引いたのが今回の発表となっております。

二つ目は、当社の研修ホテルの幕張を売却ということがございますので、その分の売上、および利益を落としたところがございます。幕張は、今期の再生事業で大きく売上および利益で貢献すると考えているところでございます。

また、ホテルが一般的に好調であるところ、パイプラインの状況はどうかという点が右側のボックスに出ています。一番上の今後オープン予定ホテルとして、既存の8ホテルに加えて蒲田、そして、ここに記載の千葉中央以下のニューホテルのオープンが今後予定されてございます。主には2028年11月期以降に売上利益に貢献してくると考えているところでございます。

株主還元方針

TOSEI
TOSEI CORPORATION

- 1株当たり配当金予想は55円（前期比+5円）
- 配当性向は中期経営計画最終年度目標の35%を上回り、35.2%とする計画
- 株式の流動性向上と投資家層拡大を目的とした株式分割（1株→2株）を実施（効力発生日：2025年12月1日）
- 自己株式の取得は、経営環境、株価動向、株主価値向上等を総合的に判断し実施検討



	'18/11期	'19/11期	'20/11期	'21/11期	'22/11期	'23/11期	'24/11期	'25/11期	'26/11期
当期利益*1 (百万円)	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	14,754	15,157
1株当たり当期利益	70.68円	88.20円	38.03円	71.28円	90.83円	109.87円	123.72円	152.18円	156.31円
1株当たり配当金	15円	21円	9.5円	19円	25.5円	33円	39.5円	50円	55円
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.9%	32.9%	35.2%
自己株式の取得実績	-	10億円	5億円	5億円	8.9億円	1.1億円	-	-	-
総還元性向*2	21.2%	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	31.9%	32.9%	-

*1 親会社所有者に帰属する当期利益
*2 総還元性向 = (配当総額 + 自己株式取得総額) ÷ 当期利益で計算。自己株式処分については考慮していません。

Copyright © 2026 TOSEI CORPORATION, All Rights Reserved.

34

34 ページをお開きください。最後でございますが、配当等、投資家の皆様への還元方針でございます。

申し上げたとおり、配当性向を上げていくというところで、当期の配当は35.2%の予定でございます。55円でございます。2分割に分割を実施しておりますので、事前の110円が55円で配当性向を上げていただいておりますが、こういった安定的な配当をしながら、さらに余剰エクイテ

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

SCRIPTS
Asia's Meetings, Globally

ィについては成長投資に向けて使っていくという、会社成長および安定的な配当のバランスをとっていく経営だと、ご理解をいただければと考えております。

以上、駆け足となりましたが私のご説明とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

司会：ありがとうございました。

サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com



質疑応答

司会 [M]：それでは、これより 5 分間、質問受付時間を設けます。その後、質疑応答へと移らせていただきます。

それでは、お時間となりましたので再開させていただきます。

本日は多数のご質問をいただいております。時間内でお答えできるように対応させていただきますので、いくつか抜粋させていただきます。それでは、まず一つ目のご質問です。

質問者 [Q]：先ほど社長が説明された、トーセイ・アセット・アドバイザーズが運営管理するファンドによるサンケイリアルエステート投資法人の投資口に対する公開買い付けについて、トーセイグループの狙いや今後の展開をお聞かせください。

山口 [A]：サンケイリアルエステート投資法人、サンケイリートさんと呼ばせていただきますが、サンケイリートさんは上場初期の高値を更新することができていなくて、最近は投資口価格が NAV 割れの状態でありました。私どもでさまざまなデューデリ調査をしたところ、中長期的には、バリューを上げればこの不動産価値は非常に上がると判断をしたところでございます。

バリューを上げるためには、一部大規模修繕も必要ですし、単年度に大きな CAPEX（資本的支出）が必要になることもあります。しかしながら、リートの場合は短期的な毎期配当が必要になりますので、この中長期的な改修は、キャピタルマーケットにとってふさわしくない側面があるということで、私どもが最も得意な中長期的な不動産再生を目的として、今回の公開買い付けの決断をしたところでございます。

私どものバリューアップ能力で良い資産に成長できると確信しておりますし、また、サンケイリートさんの AUM は概ね 1,000 億円超でございますから、当社グループのアセットマネジメント残高の拡大、フィー（受託報酬）の拡大に繋がることも、私どもとしてプラスと思っているところでございます。

以上、ご回答申し上げます。

司会 [M]：ありがとうございます。続いてのご質問です。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

質問者 [Q]：イールドギャップの縮小により海外投資家の投資意欲が減退する可能性もある中、ファンド事業では、2026年度の受託資産残高目標を2.9兆円と掲げられています。足元の国内外投資家の投資意欲の状況や直近の受託状況を踏まえ、目標の達成蓋然性についてお聞かせいただけますでしょうか。

山口 [A]：先ほど一部触れましたけれども、当期はAUM3,800億円強を積み上げ、AUM2.9兆円を目指すというところでございます。

上期の、まだ1月の段階において、契約パイプラインや成約可能性が2,000億円近くあることから、この3,800億円以上の残高積み上げにおいて汗をかいてまいりたいと思います。

イールドギャップの縮小は、皆様が懸念するところでございます。現在2.7兆円弱の私どもの運用残高において、外国人投資家の半分近くがコア投資家でございます。投資家の皆さまと議論しておりますけれども、政策金利が0.75%に上がり、今年においてもさらに0.25%から0.5%上がるだろうとの見通しを織り込んだプロジェクションを立てるなかでも、投資意欲は減退していないとのことです。その理由としては、日本の不動産マーケットの安定性と、インフレ進行および現在の賃料が非常に上がっていることで、金利負担をオフセットできる中期計画を立てることができるとの意見が大半でございました。

そういった中で先ほども申し上げましたが、大きなドライパウダー、待機資金が日本の不動産マーケットを狙っているところだと思っております。

昨年の海外投資家のグローバル不動産投資の中で、日本が上期ランキング1位だったレポートもあり、当期においても、アメリカ極の投資から、あるいは中国の不動産マーケットがまだ落ち込んで状況が良くない中で、日本への投資、特に東京への投資は進むのではないかと考えます。AUMの拡大に向けて汗をかいていきたいと考えてございます。

以上、ご回答申し上げます。

司会 [M]：ありがとうございます。お時間の都合上、最後のご質問となります。最後のご質問を代読いたします。

質問者 [Q]：日中関係の緊張長期化が貴社のビジネスモデルのどの事業まで影響を及ぼすと想定されていますでしょうか。ホテル事業におけるインバウンド需要減に加えて、不動産売買事業への影響もありそうでしょうか。

山口 [A]：先ほどのホテルセクターの説明で触れましたが、昨年のマクロ環境では、外国人ビジター数のうち、中国と香港が30%以上を占めています。これが10%減るのか、20%減るのか、もし

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com



50%まで減ってしまうならば大きな影響があるだろうということでございますが、高市首相の発言後の10月、11月、12月、1月の当社のホテルの数値だけを見ると、確かに中国人ビジターは減ってはいますが、他の諸国の方々からのビジター数の増加によってカバーできていると思っております。

ただ、ネガティブ影響は間違いございませんので、よく注視をしていきたいと思っております。

不動産売買事業への影響については、まず投資市場のメインである機関投資家のなかで、中国の機関投資家による日本投資はここ数年、大きくは行われていないということでございます。私どもがファンド・コンサルティング事業でアセットマネジメント受託している海外投資家の中を見ても、影響は非常に少ないと思っておりますが、問題なのは新築、中古を含めた一般の区分マンションへの影響だと思えます。

富裕層の方が、1億円から3億円、10億円までの日本の中古区分マンションをお買いになっているなかで、中国人の比率が非常に多かったと思えますし、私どももプリンセスグループにおいて1億円以上の中古区分マンションをリフォーム販売しておりますが、中国人投資家の比率が昨年度4割ぐらいありました。この辺が減退するかどうかをよく見ていかなければならないと考えているところでございます。

以上、ご回答申し上げます。

司会 [M]：ありがとうございます。

それでは、ちょうどお時間となりましたので質疑応答を終了させていただきます。皆様、多数のご質問をありがとうございました。

それでは、これをもちましてトーセイ株式会社2025年11月期決算説明会を終了いたします。皆様、本日はご多用の中、ご参加いただきまして誠にありがとうございました。

[了]

脚注

1. 音声不明瞭な箇所に付いては[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用をしてはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com