

2025年11月期第2四半期 決算説明資料

トーセイ株式会社

東京証券取引所 プライム市場 証券コード：8923

シンガポール証券取引所 メインボード 証券コード：S2D

2025年7月7日



I. 2025年11月期第2四半期の決算概要

2025年11月期第2四半期 業績ハイライト	…	P4
2025年11月期第2四半期 業績概要	…	P5
各セグメントの業績	…	P6
バランスシート要旨	…	P13
棚卸資産の状況	…	P15
固定資産の状況	…	P17
金融機関借入の状況	…	P18
キャッシュ・フロー計算書	…	P19

II. 2025年11月期 下半期の事業展開 … P20

2025年11月期 通期業績予想修正	…	P21
通期業績予想（セグメント）	…	P22
上半期進捗状況（セグメント）	…	P23
2025年11月期 事業環境認識	…	P24
セグメント別事業戦略	…	P26
トーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値	…	P33
株主還元方針	…	P34
企業価値評価の関連指標	…	P35

資料編 トーセイグループの概要 … P36

グループ概要	…	P37
トーセイの理念	…	P38
沿革	…	P39
トーセイを知るキーワード	…	P40
ポートフォリオ経営	…	P41
豊富なアセットバリエーション	…	P44
中古・中小不動産の再生	…	P45
世界の投資家から信頼されるアセットマネージャー	…	P47
中期経営計画	…	P48

I . 2025年11月期第2四半期の決算概要

2025年11月期第2四半期 業績ハイライト

売上高660億円（前年同期比+14.6%）、税引前利益168億円（同+16.9%）、中間利益122億円（同+21.6%）

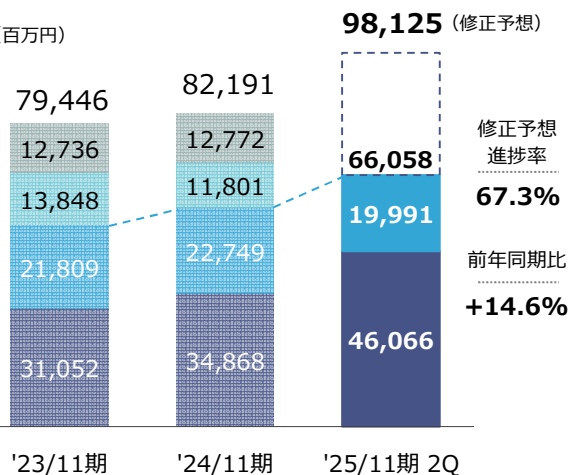
当期までの各事業の業績動向を踏まえ、通期業績予想を修正（詳細はP21をご参照ください。）

2Q累計の修正予想に対する進捗率は、売上高が67.3%、税引前利益が84.9%

売上高

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

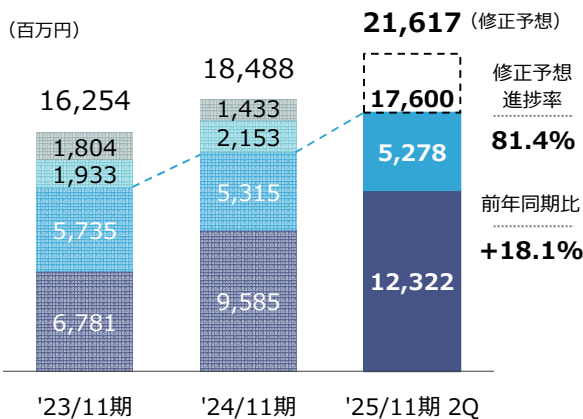
(百万円)



営業利益

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

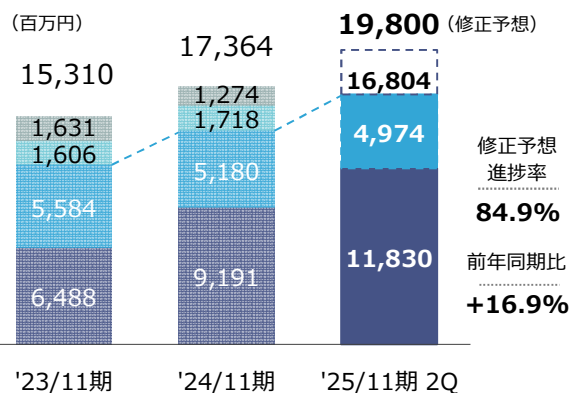
(百万円)



税引前利益

■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q

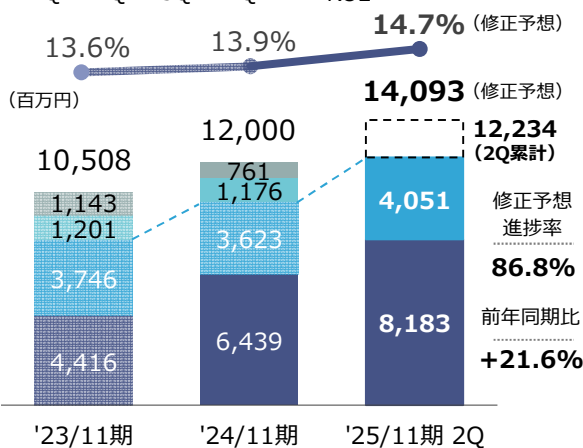
(百万円)



中間利益

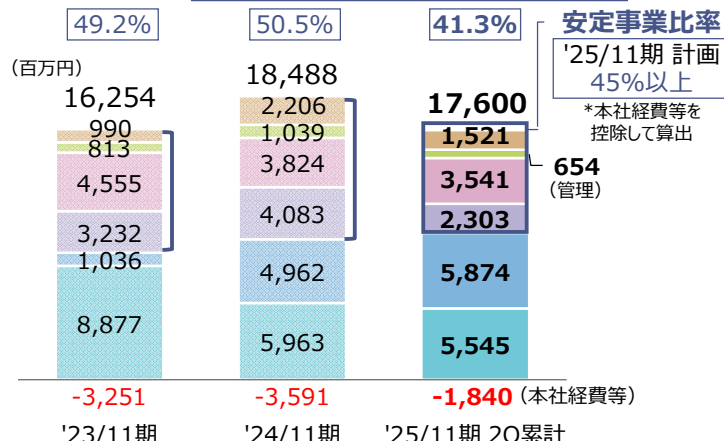
■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q ● ROE

(百万円)



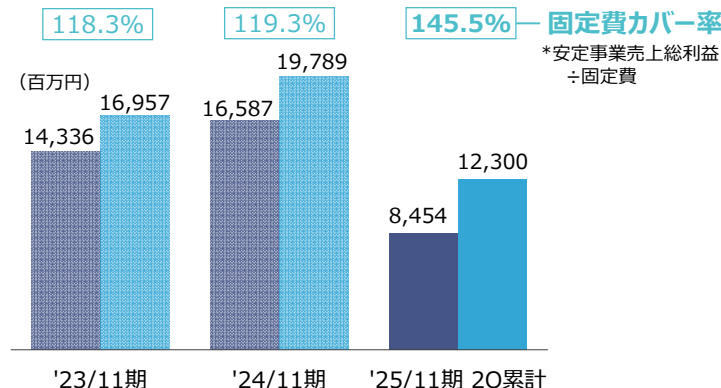
セグメント別営業利益と安定事業比率

■ 不動産再生事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ 不動産管理事業
■ 不動産開発事業 ■ 不動産ファンド・コンサルティング事業 ■ ホテル事業



ストック事業収益による固定費カバー率

■ 固定費 ■ 安定事業売上総利益



* 安定事業売上総利益：安定4事業（賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル）の売上総利益（内部取引の影響控除後）の合計

* 固定費＝物件販売経費を除く販売費及び一般管理費＋支払利息

(百万円)	'24/11期 2Q累計		'25/11期 2Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	57,618	100.0%	66,058	100.0%	+8,440	+14.6%
売上原価	34,715	60.3%	40,088	60.7%	+5,372	+15.5%
売上総利益	22,902	39.7%	25,970	39.3%	+3,067	+13.4%
販売費および一般管理費	7,508	13.0%	8,406	12.7%	+897	+12.0%
物件販売経費	759	1.3%	1,075	1.6%	+315	+41.6%
物件販売経費を除く費用	6,748	11.7%	7,330	11.1%	+582	+8.6%
その他の収益	71	0.1%	103	0.2%	+32	+45.3%
その他の費用	564	1.0%	68	0.1%	-496	-87.9%
営業利益	14,901	25.9%	17,600	26.6%	+2,698	+18.1%
金融収益	289	0.5%	327	0.5%	+38	+13.3%
金融費用	818	1.4%	1,123	1.7%	+305	+37.3%
税引前利益	14,372	24.9%	16,804	25.4%	+2,431	+16.9%
法人所得税費用	4,309	-	4,569	-	+259	-
当期利益	10,062	17.5%	12,234	18.5%	+2,171	+21.6%
親会社の所有者	10,058	-	12,226	-	+2,167	-
非支配持分	4	-	8	-	+4	-
当期包括利益	10,087	17.5%	12,492	18.9%	+2,404	+23.8%
EPS (円)	207.75		252.24		+44.49	+21.4%

構成比率

営業利益

28.5%

売上高291億円（前年同期比▲1.0%）、営業利益55億円（同▲0.9%）

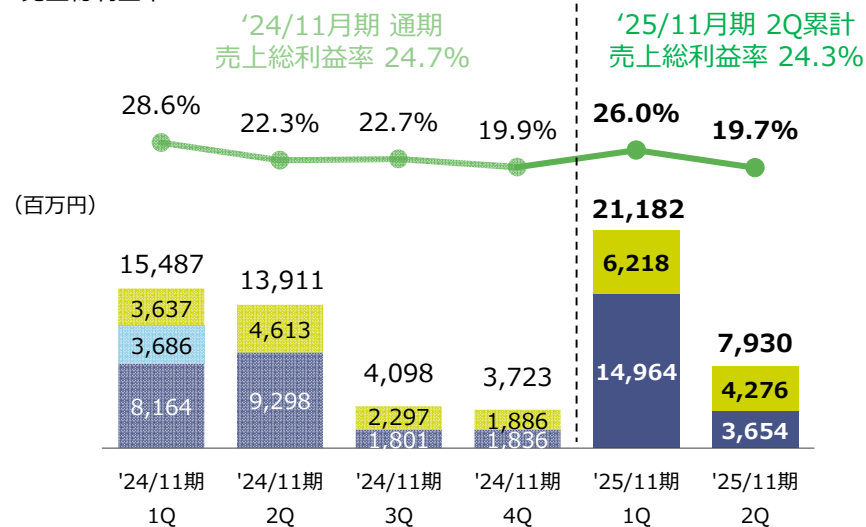
1棟物件25棟を売却（同▲3棟）、区分マンション64戸を売却（同▲1戸）

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27.3%

売上高・売上総利益率

■ 1棟物件（一般向け） ■ 1棟物件（トーセイ・リート向け） ■ 区分MS

● 売上総利益率



(百万円)	'24/11期 2Q累計	通期	'25/11期 2Q累計	修正予想	期初予想
売上高	29,399	37,221	29,113	40,891	46,656
売上総利益	7,531	9,203	7,064	9,092	10,675
売上総利益率	25.6%	24.7%	24.3%	22.2%	22.9%
営業利益	5,597	5,963	5,545	5,922	7,369
引渡（区分MS）	65戸	110戸	64戸	-	107戸
引渡（1棟物件等）	28棟	40棟	25棟	-	47棟

* 売上総利益には、以下を含む

・低価法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 2Q累計]+65百万円
・保有物件における除却損 ['24/11期 通期]- ['25/11期 2Q累計]▲949百万円

販売物件の売上総利益率*推移

	'23/11期 通期	'24/11期 通期	'25/11期 2Q累計
1棟物件	24.8%	28.2%	32.2%
区分MS	16.2%	17.9%	18.5%
合計	22.8%	24.8%	27.3%

* 低価法適用による評価損および戻入、保有物件の除却損を除く

売却物件の一例



江東区 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 収益ビル

構成比率

営業利益

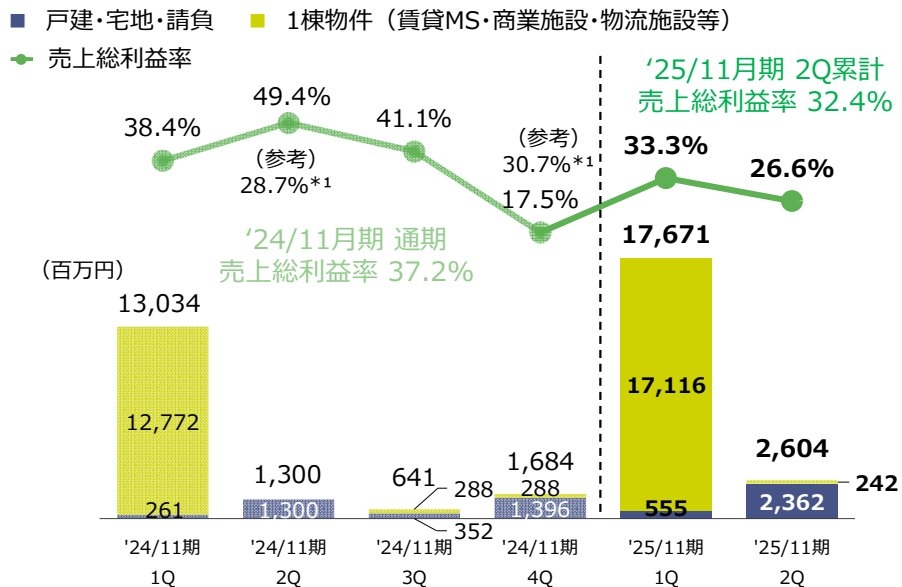
30.2%

売上高202億円（前年同期比+41.5%）、営業利益58億円（同+14.7%）

1棟物件では、物流施設1棟、商業施設1棟、賃貸マンション・アパート7棟の計9棟を国内外投資家に売却

エンドユーザー向け販売では、分譲戸建等26戸（同+12戸）を販売

売上高・売上総利益率



*1 低価法適用による戻入および保有物件における除却損の影響を除いた場合の売上総利益率

(百万円)	'24/11期 2Q累計	通期	'25/11期 2Q累計	修正予想	期初予想
売上高	14,334	16,659	20,275	24,359	24,940
売上総利益	5,642	6,200	6,573	7,296	7,438
売上総利益率	39.4%	37.2%	32.4%	30.0%	29.8%
営業利益	5,123	4,962	5,874	5,853	5,857
引渡（戸建等）	14戸	32戸	26戸	-	87戸
引渡（1棟物件）	2棟	4棟	9棟	-	9棟

* 売上総利益には、以下を含む

・低価法適用による評価損の戻入['24/11期 通期] + 361百万円 ['25/11期 2Q累計] ▲1百万円

・保有物件における除却損 ['24/11期 通期] ▲270百万円 ['25/11期 2Q累計] -

販売物件の売上総利益率*1推移

	'23/11期 通期	'24/11期 通期	'25/11期 2Q累計
1棟物件	31.9%	38.4%	33.7%
エンドユーザー向け*2	27.2%	29.9%	25.2%
合計	29.4%	36.7%	32.4%

*1 低価法適用による評価損および戻入、保有物件の除却損を除く

*2 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）

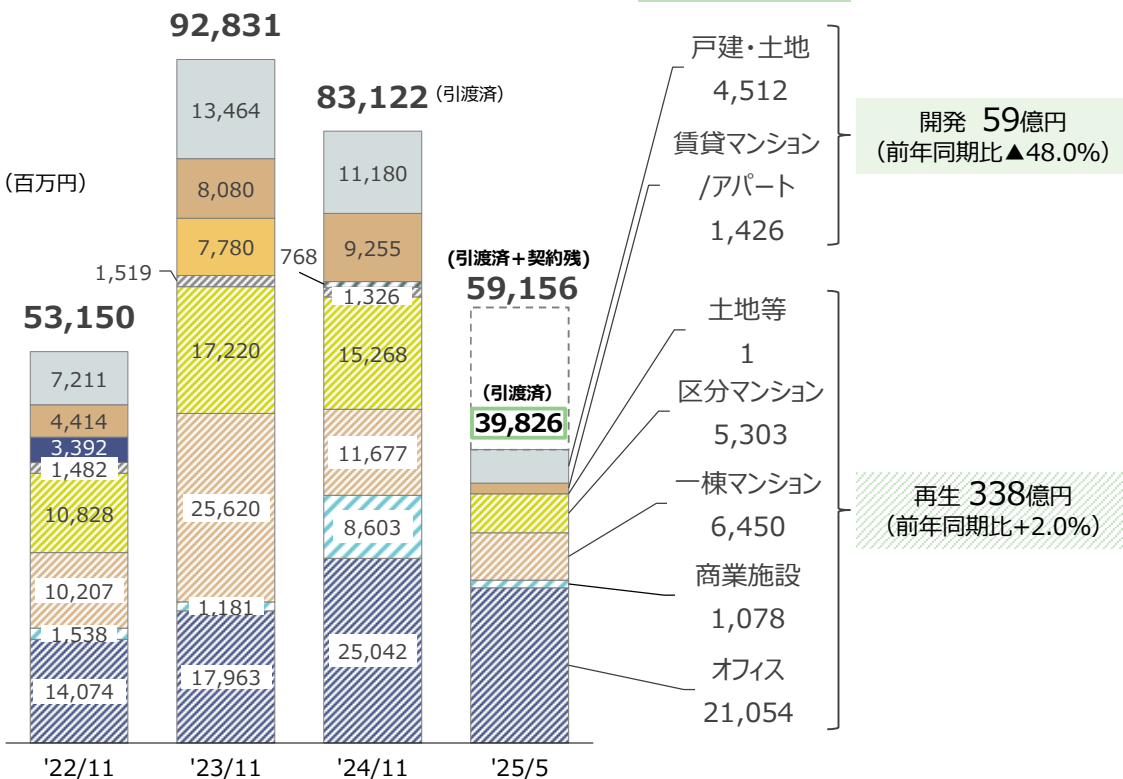
仕入進捗 – 仕入額・在庫の状況 –

- 引渡済分では、売上想定金額で398億円相当を仕入（1棟物件 31棟、区分MS 55戸、戸建開発用地 54戸分）
- 2Q末時点の契約残* 193億円相当を含めると、591億円相当を仕入
- 2件の事業承継支援型M&Aを通じて、計6物件（売上想定換算：40億円）を取得

年間仕入額（売上想定金額）の推移

再生：網掛、開発：塗りつぶし

- 戸建・土地
- 一棟MS・賃貸MS/AP
- 分譲MS
- 物流施設
- ホテル
- 商業施設
- 土地等
- オフィス
- 区分MS



* 契約残：仕入契約済の未引渡案件
* 棚卸資産（売上想定）の詳細な状況は P15～P16をご参照

仕入物件の一例



墨田区 収益オフィス



横浜市 複合マンション
(事業承継支援型M&Aを通じた取得)



江戸川区 収益マンション
(事業承継支援型M&Aを通じた取得)

構成比率

営業利益

11.8%

売上高43億円（前年同期比+15.5%）、営業利益23億円（同+28.6%）

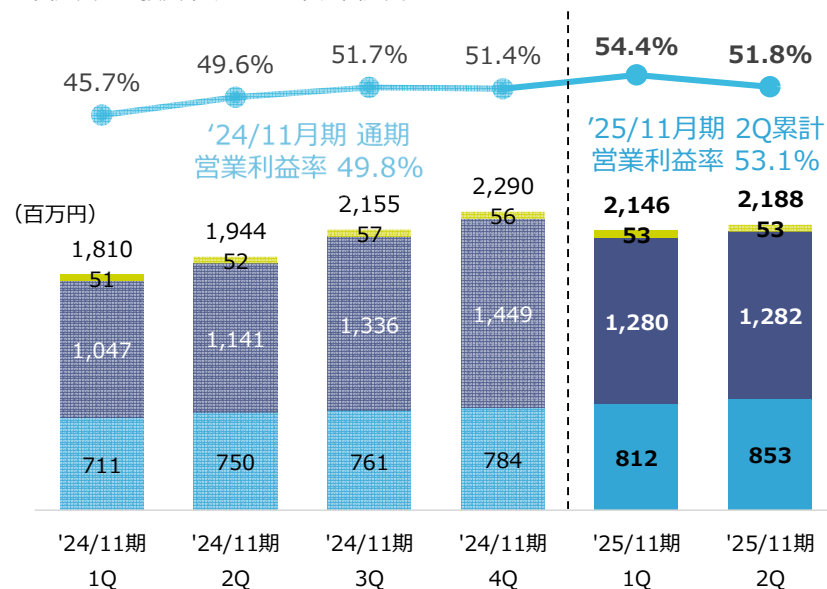
賃上げ等により、固定資産・棚卸資産の賃貸収入は増加

固定資産の稼働率（5月末時点、面積ベース）は98.1%

売上高・営業利益率

■ 固定資産* ■ 棚卸資産 ■ サブリース ● 営業利益率

* 固定資産：投資不動産および有形固定資産

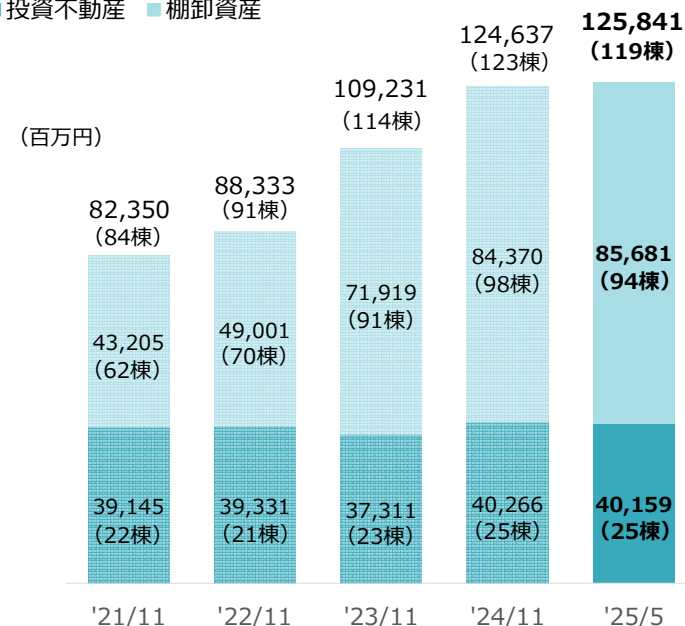


（百万円）	'24/11期 2Q累計	通期	'25/11期 2Q累計	修正予想	期初予想
売上高	3,754	8,200	4,335	9,071	8,847
売上総利益	1,959	4,457	2,459	4,991	4,690
営業利益	1,791	4,083	2,303	4,626	4,326
営業利益率	47.7%	49.8%	53.1%	51.0%	48.9%

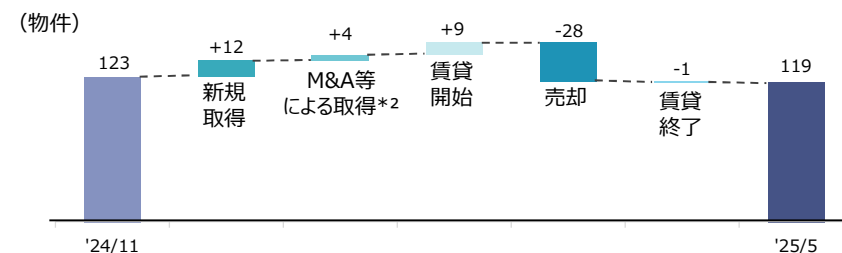
* 売上高はセグメント間売上高を含む

賃貸物件*1の内訳（簿価・棟数）

■ 投資不動産 ■ 棚卸資産



'25/11期 2Q 賃貸物件*1の増減



*1 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）

*2 M&A等による取得には事業承継支援型M&Aによる取得を含む

構成比率

営業利益
18.2%

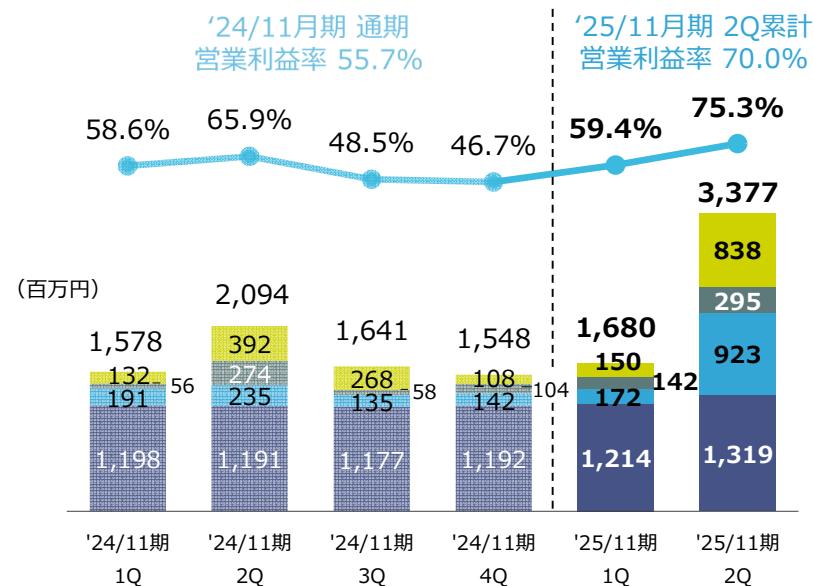
売上高50億円（前年同期比+37.7%）、営業利益35億円（同+53.6%）

ウォーバーグ・ピンカスなどの新規顧客からの受託を取り込み、AUMは期末目標額を上回り、2兆6,705億円まで伸長

2Qではアキュジションフィーや仲介手数料等のスポット収入を多く獲得

売上高・営業利益率

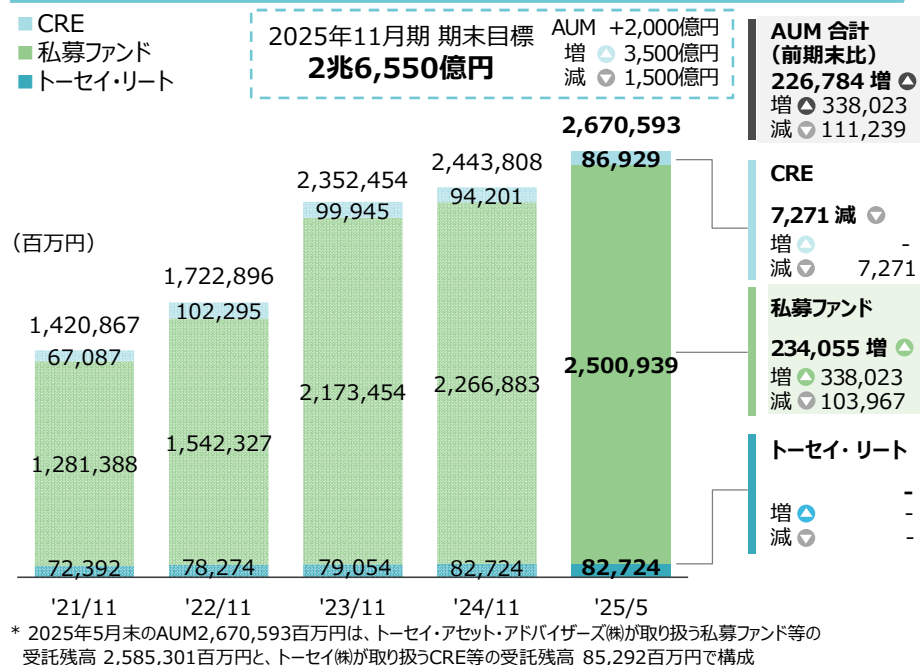
■ AMフィー ■ アキュジションフィー ■ ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 — 営業利益率



(百万円)	'24/11期 2Q累計	通期	'25/11期 2Q累計	修正予想	期初予想
売上高	3,673	6,863	5,057	9,168	7,290
売上総利益	3,458	6,441	4,781	8,654	6,950
営業利益	2,305	3,824	3,541	5,739	4,074
営業利益率	62.8%	55.7%	70.0%	62.6%	55.9%

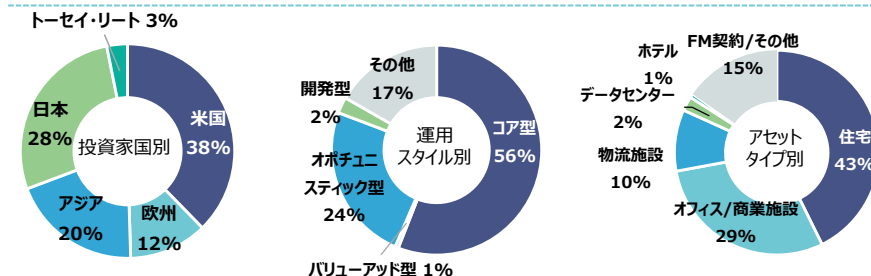
* 売上高はセグメント間売上高を含む

受託資産残高（AUM）の推移



受託資産の内訳（2025年5月末時点）

受託資産残高：2兆6,705億円



構成比率

営業利益

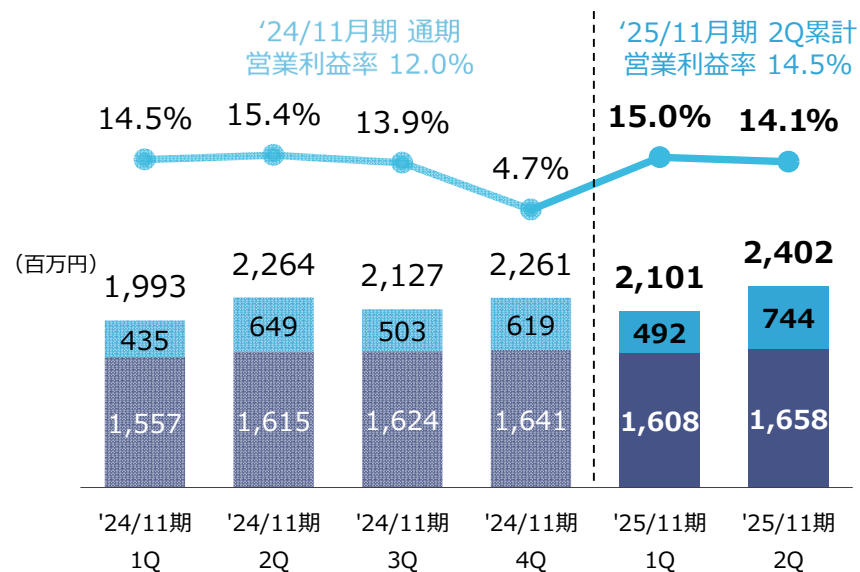
3.4%

売上高45億円（前年同期比+5.8%）、営業利益6.5億円（同+2.6%）

2025年5月末時点の管理受託棟数は974棟となり、前期末比で11棟増加

売上高・営業利益率

■ PM・BM報酬等 ■ スポット工事・手数料等 ● 営業利益率

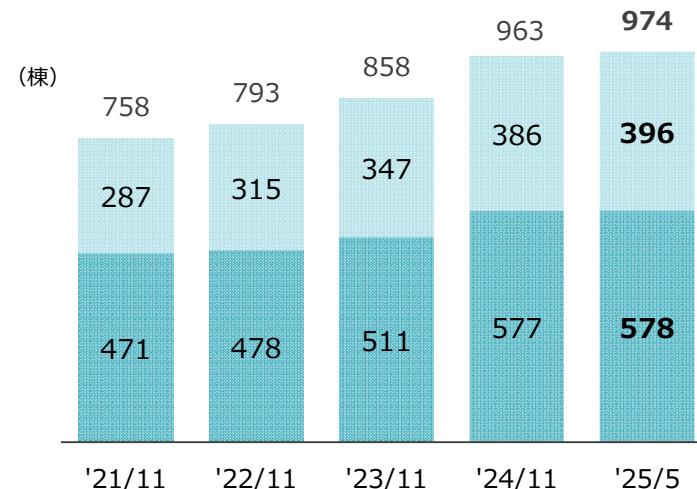


(百万円)	'24/11期 2Q累計	通期	'25/11期 2Q累計	修正予想	期初予想
売上高	4,258	8,647	4,504	9,313	9,349
売上総利益	1,550	3,130	1,688	3,406	3,416
営業利益	637	1,039	654	1,182	1,033
営業利益率	15.0%	12.0%	14.5%	12.7%	11.1%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

管理受託棟数の推移

■ オフィス・商業施設・ホテル・物流施設等 ■ 1棟マンション（分譲・賃貸）



管理受託物件の一例



構成比率

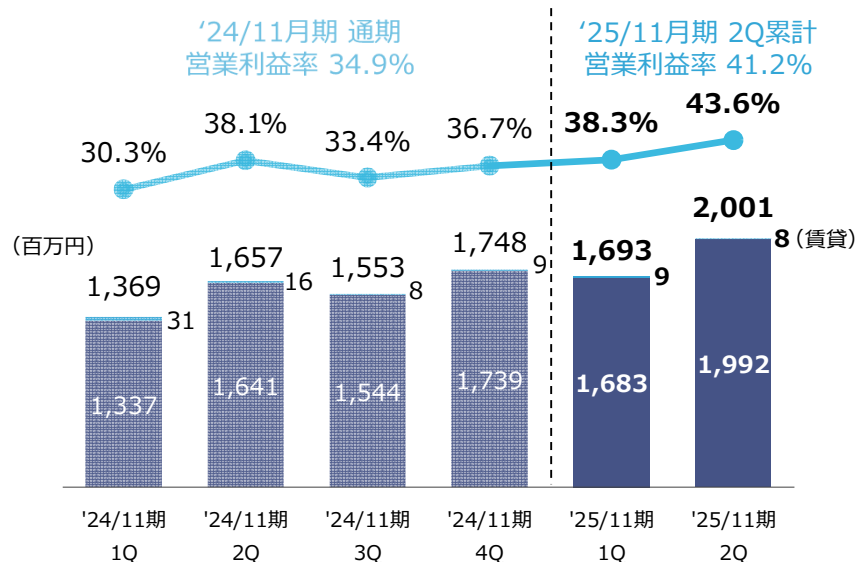
営業利益

7.8%

- 売上高36億円（前年同期比+22.1%）、GOP 20億円（同+31.8%）、営業利益15億円（同+45.4%）
- 平均客室単価（ADR）は全ホテルで上昇し、2Q累計では期初予算比16.2%上昇
- 2Q累計期間の全ホテル稼働率は86.4%

売上高・営業利益率

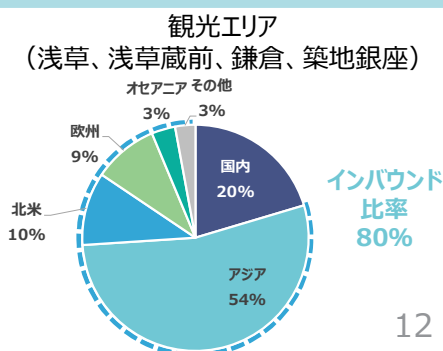
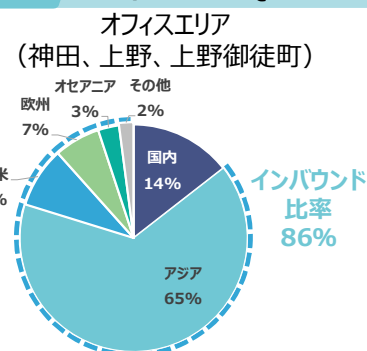
■ 運営・コンサルティング ■ 賃貸 ● 営業利益率



保有ホテル一覧（2025年5月末時点）

名称	客室数	平均稼働率	
		'24/11期 上期	'25/11期 上期
1 トーセイホテル ココネ神田	111	92.1%	88.3%
2 トーセイホテル ココネ上野	126	90.3%	85.6%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	83.7%	84.3%
4 トーセイホテル ココネ浅草蔵前	130	85.3%	85.6%
5 トーセイホテル ココネ上野御徒町	171	93.3%	90.9%
6 トーセイホテル ココネ浅草	80	90.6%	88.4%
7 トーセイホテル ココネ鎌倉	73	87.4%	88.8%
8 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア	203	76.5%	82.5%
9 トーセイホテル ココネ蒲田	-	2025年12月 開業予定	
全ホテル	1,031	86.6%	86.4%

'25/11期 2Q 当社が運営する都市型ホテルの地域別宿泊者比率



(百万円)	'24/11期 2Q累計		通期		'25/11期 2Q累計		修正予想	期初予想
	運営	賃貸	合計	合計	運営	賃貸	合計	合計
売上高	2,979	47	3,026	6,329	3,676	18	3,694	6,529
売上総利益	2,923	34	2,957	6,197	3,611	18	3,629	6,375
GOP	1,587	-	1,587	3,352	2,093	-	2,093	3,400
営業利益	1,016	29	1,046	2,206	1,508	12	1,521	2,092
営業利益率	34.1%	62.0%	34.6%	34.9%	41.0%	69.0%	41.2%	35.7%

* 売上高はセグメント間売上高を含む * GOP：ホテル売上総利益－運営経費（減価償却費等を除く）

■ 資産合計は2,836億円（前期末比+68億円）

■ 棚卸資産は1,462億円（同▲5.5億円）、投資不動産・有形固定資産は724億円（同▲6.3億円）

（百万円）	'24/11末	増減		'25/2末	増減		'25/5末	累計	
資産合計	276,815	-4,198		272,616	+11,000		283,616	+6,801	
現金及び現金同等物	34,874	+3,700		38,574	+2,181		40,756	+5,882	
棚卸資産（不動産）	146,817	-8,216	+19,311 -27,527	138,601	+7,661	+15,939 -8,278	146,262	A	-554 +35,251 (*1) -35,805 (*2)
固定資産 （投資不動産・有形固定資産）	73,040	-397	+15 -413	72,642	-242	+162 -404	72,400	B	-639 +178 (*3) -817 (*4)
その他資産	22,083	+714		22,798	+1,399		24,197	+2,113	

A 棚卸資産の増減

物件売却等により前期末比5.5億円の減少（増加：352億円、減少：358億円）

（百万円）		1Q	2Q	上期
増加 要因	物件仕入（不動産M&A含む）	+16,034	+14,028	+30,062
	建築費/VU	+3,190	+1,911	+5,102
	固定資産から振替	-	-	-
	その他	+86	-	+86
計		+19,311	+15,939	+35,251 (*1)
減少 要因	物件売却	-26,603	-8,255	-34,859
	固定資産へ振替	-	-	-
	その他	-923*	-22	-946
計		-27,527	-8,278	-35,805 (*2)
増減		-8,216	+7,661	-554

*保有物件にて除却損を計上したことによる減少

B 固定資産（投資不動産・有形固定資産）の増減

前期末比6.3億円の減少（増加：1.7億円、減少：8.1億円）

（百万円）		1Q	2Q	上期
増加 要因	物件取得	-	-	-
	VU・その他の資産取得	+15	+162	+178
	棚卸資産から振替	-	-	-
計		+15	+162	+178 (*3)
減少 要因	減価償却・その他	-413	-404	-817
	棚卸資産へ振替	-	-	-
計		-413	-404	-817 (*4)
増減		-397	-242	-639

財務健全性を維持（自己資本比率35.0%、ネットD/エレシオ1.25倍）

(百万円)	'24/11末	増減	'25/2末	増減	'25/5末
負債・資本合計	276,815	-4,198	272,616	+11,000	283,616
負債合計	185,948	-8,897	177,051	+7,021	184,072
有利子負債	165,900	-6,780	159,120	+5,659	164,780
短期有利子負債	20,786	-3,885	16,900	+51	16,952
長期有利子負債	145,114	-2,894	142,220	+5,607	147,827
その他負債	20,047	-2,117	17,930	+1,361	19,292
資本合計	90,866	+4,698	95,565	+3,978	99,543
自己資本比率 (%)	32.7	+2.2	34.9	+0.1	35.0
ネットD/エレシオ (倍)	1.45	-0.18	1.27	-0.02	1.25

	累計	
	+6,801	
	-1,875	
A	-1,120	+44,730 (*1) -45,851 (*2)
	-3,833	+11,819 -15,653
	+2,713	+32,910 -30,197
	-755	
B	+8,676	(*3)
C	+2.3	
	-0.20	

* 自己資本比率、ネットD/エレシオは、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311億円増加
物件売却による返済、約定弁済 (②) で321億円減少

(百万円)		1Q		2Q		上期		
		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	+1,453	+14,430	+881	+12,736	+2,335	+27,167	+29,502
	追加借入（建築費等）	-	+1,270	+71	+283	+71	+1,554	+1,625
	その他借入（借換等）	+20	+3,431	+240	+719	+260	+4,151	+4,412
	長期→短期へ振替	+4,843	-	+4,099	-	+8,942	-	+8,942
	リース債務	+163	-	+45	+37	+209	+37	+247
計		+6,481	+19,132	+5,338	+13,778	+11,819	+32,910	+44,730 (*1)
減少要因	物件売却等による返済	-5,922	-16,003	-3,433	-3,435	-9,355	-19,439	-28,795
	約定弁済	-1,695	-151	-1,408	-79	-3,104	-231	-3,335
	その他返済（借換等）	-2,646	-865	-344	-520	-2,990	-1,385	-4,376
	長期→短期へ振替	-	-4,843	-	-4,099	-	-8,942	-8,942
	リース債務	-103	-163	-99	-34	-203	-198	-401
計		-10,367	-22,026	-5,286	-8,170	-15,653	-30,197	-45,851 (*2)
増減		-3,885	-2,894	+51	+5,607	-3,833	+2,713	-1,120

B 資本合計の増減

利益の積上げ+122億円、剰余金の配当▲38億円 ▶ 前期末比
86億円の増加 (*3)

C 財務健全性

前期末比
2.3ポイント上昇 ▶ 自己資本比率
35.0%

前期末比
0.20ポイント低下 ▶ ネットD/エレシオ
1.25倍

保有する棚卸資産は簿価1,462億円（前期末比▲5.5億円）、当社想定売上は2,145億円（同▲76億円）に相当

簿価
2025年5月末

146,262百万円
199件、624戸

完成時予定簿価

173,013百万円

想定売上額

214,577百万円

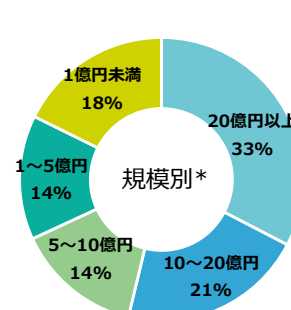
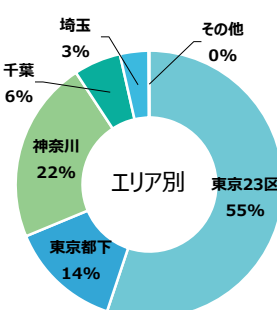
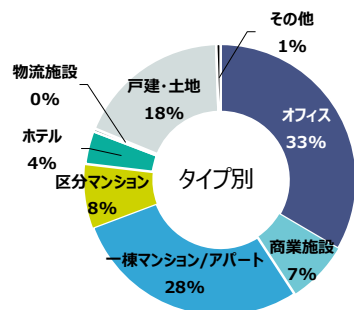
(百万円)	簿価					完成時 予定簿価
物件タイプ別内訳	不動産再生		不動産開発		合計	
オフィス	50,009	48件	6,715	4件	56,724	追加費用 (改修・建築費) 26,751
商業施設	9,757	13件	3,023	3件	12,780	
一棟マンション/アパート	28,937	39件	11,866	38件	40,804	
区分マンション	12,304	210戸	—	—	12,304	
ホテル	2,819	1件	677	1件	3,497	
物流施設	604	1件	—	—	604	
戸建・土地	5,575	20件	13,058	414戸	18,633	
その他	912	31件	—	—	912	
合計	110,920	153件 210戸	35,341	46件 414戸	146,262	173,013

想定売上額		
不動産再生	不動産開発	合計
62,981	8,728	71,709
12,200	3,727	15,928
36,435	24,666	61,102
16,263	—	16,263
4,605	3,802	8,408
768	—	768
11,046	28,250	39,297
1,101	—	1,101
145,401	69,175	214,577

* 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

* 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



想定売上総利益

41,563

想定売上総利益率

19.4%

* 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*

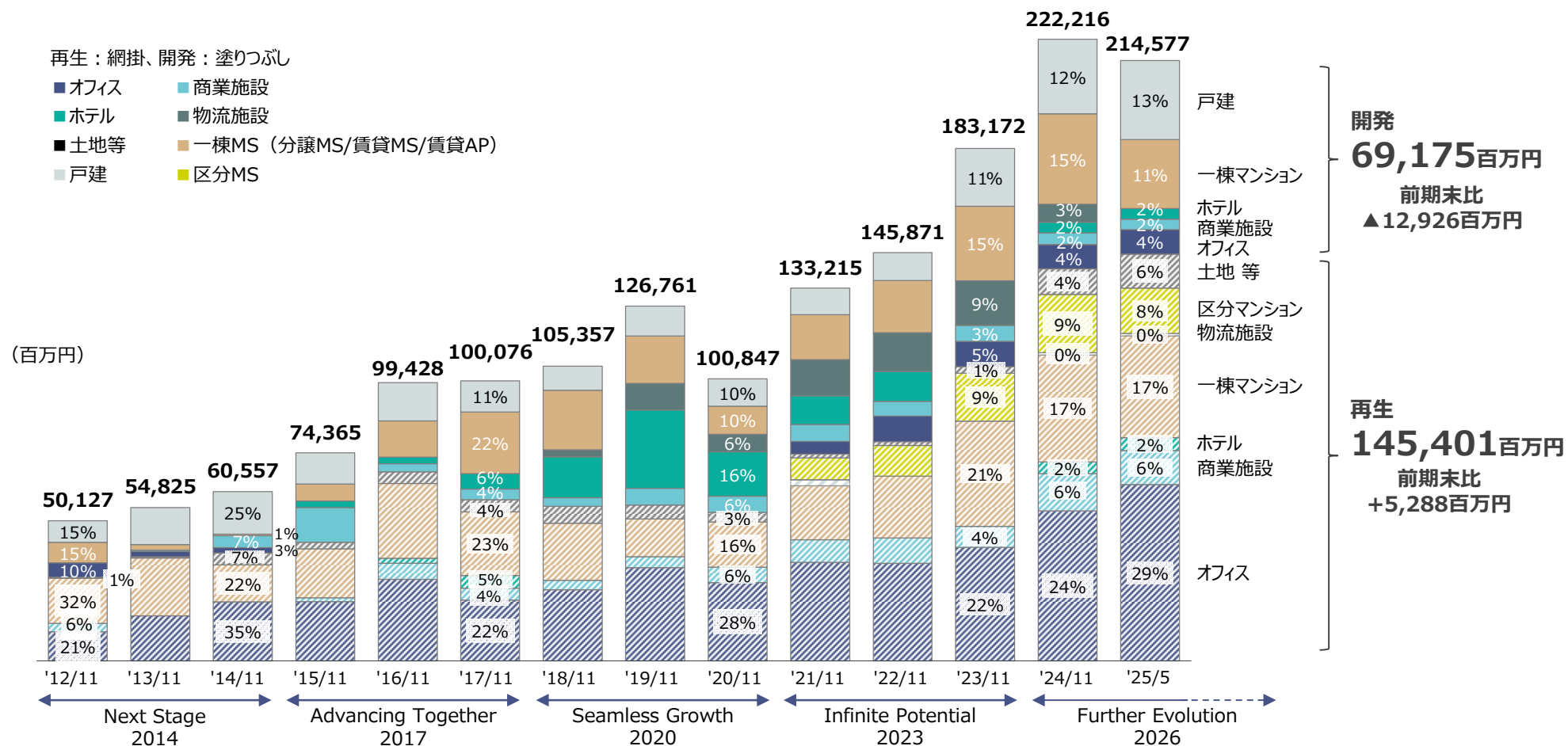
25.9%

* 過去3期（'22/11～'24/11期）の不動産再生、開発事業の粗利実績

* 低価法適用による評価損及び戻入を含む

再生：網掛、開発：塗りつぶし

- オフィス
- 商業施設
- ホテル
- 物流施設
- 土地等
- 一棟MS（分譲MS/賃貸MS/賃貸AP）
- 戸建
- 区分MS



棚卸資産と売上高のバランス

(百万円)	'23/11期	'24/11期	'25/11期 (期初計画)
期初棚卸資産*1	145,871	183,172	222,216
売上高*2	54,782	53,881	71,597
売上高÷期初棚卸資産	38%	29%	32%

*1 売上想定換算

*2 売買事業（不動産再生事業・不動産開発事業）の売上高

3年分の売上高（不動産再生事業・不動産開発事業）に相当する棚卸資産を保有

固定資産（不動産）は37物件+2戸、簿価700億円に対して公正価値1,512億円（当社想定）

固定資産全体の含み益は812億円

簿価
2025年5月末

70,072百万円
37件+2戸

公正価値

151,284百万円

(百万円)	簿価合計 (A)		公正価値 (B)
物件タイプ別内訳			
オフィス	36,869	16件	71,315
商業施設	10,356	10件	14,574
マンション	—	—	—
ホテル	21,478	8件	62,911
物流施設	862	1件	1,932
土地・その他	505	2件+2戸	550
合計	70,072	37件+2戸	151,284



'25/5末 含み益 (B-A)	'24/11末 含み益
34,445	36,106
4,218	4,213
—	—
41,433	41,178
1,069	1,064
45	33
81,212	82,596

法人税*1

-26,800

-27,256

税引後含み益

54,412

55,339

*1 試算上、法人税率は33%で計算

* 上記の「土地・その他」には、区分マンションを含む（2戸）

* 上記の簿価には、使用权（リース）資産、工具器具備品などの簿価（2,328百万円）は含まず

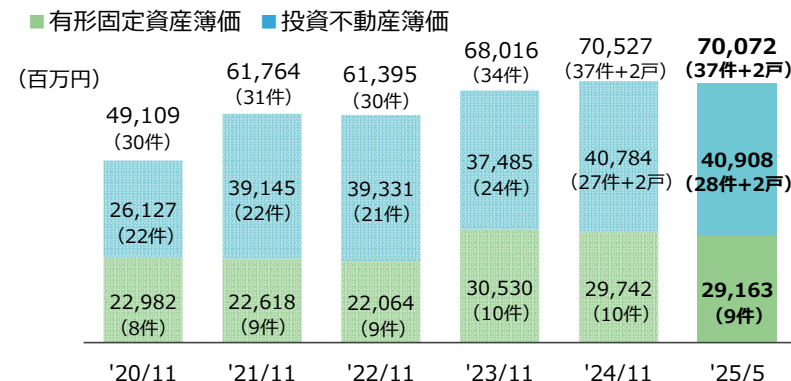
* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定

税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'25/5末	
		1株当たり
資本合計	99,256百万円	2,047.17円
含み益（税引後）	54,412百万円	1,122.25円
合計	153,668百万円	3,169.42円

* 資本合計は、親会社の所有者に帰属する持分合計を表示

固定資産簿価（投資不動産・有形固定資産）の推移

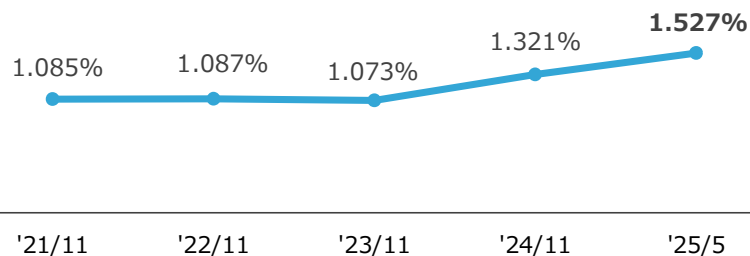


平均借入金利は1.527%（前期末比+0.206ポイント）まで上昇

棚卸資産の平均借入期間は6.1年、固定資産の平均借入期間は15.4年

平均借入金利^{*1}の推移

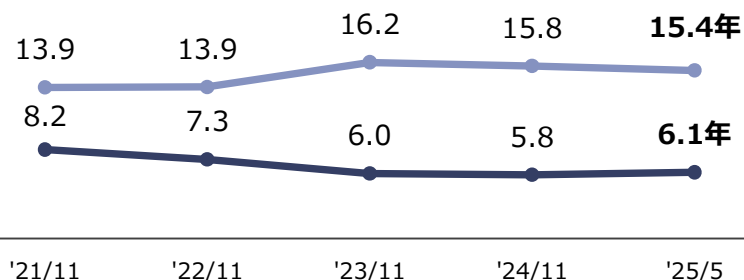
平均借入金利



*1 各期末時点の金融機関借入残高に対する加重平均借入金利

平均借入期間^{*2}の推移

平均借入期間（固定資産） 平均借入期間（棚卸資産等）

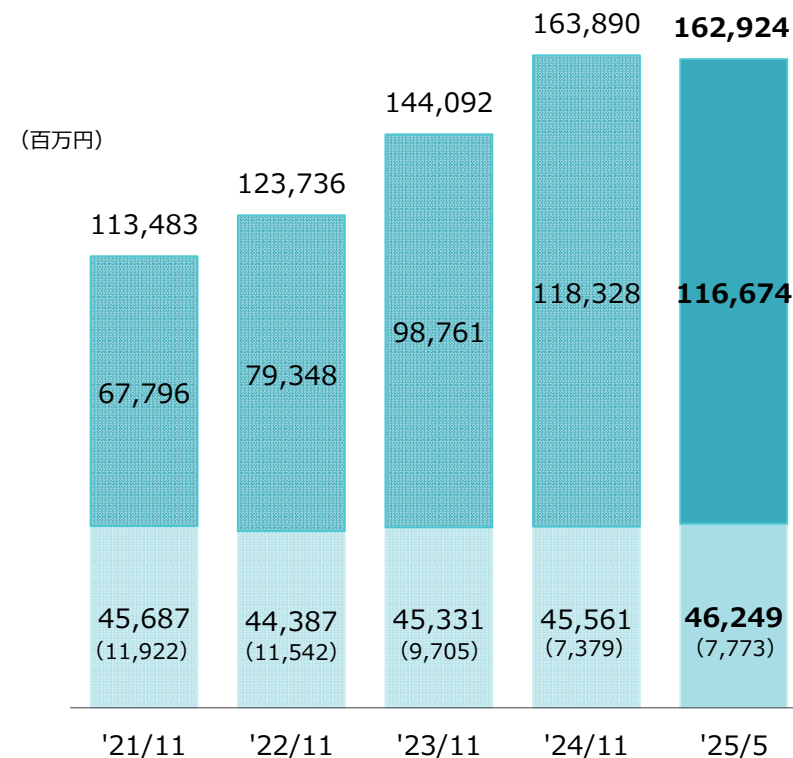


*2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

借入残高^{*3}の推移

棚卸資産等

固定資産 *()は固定資産に対する固定金利借入残高



*3 借入残高にはリース債務を含まず

(百万円)

	'24/11期 2Q 累計	'25/11期 2Q 累計	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,035	13,222	+7,186
税引前利益	14,372	16,804	+2,431
減価償却費	788	808	+19
棚卸資産の増減額（－は増加）	-5,694	639	+6,333
法人所得税の支払額	-3,190	-3,640	-450
その他	-241	-1,389	-1,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,332	-1,120	+1,212
有形固定資産の増減額（－は増加）	-92	-39	+53
投資不動産の増減額（－は増加）	-37	-60	-22
投資有価証券の取得	-2,032	-55	+1,976
子会社株式の取得による支出	-46	-	+46
子会社株式の売却による支出	-	-8	-8
貸付金の実行による支出/回収による収入	-383	-1,052	-669
その他	259	96	-163
財務活動によるキャッシュ・フロー	-3,172	-6,219	-3,046
借入金の増減額（－は減少）	1,018	-966	-1,984
配当金の支払額	-3,190	-3,826	-635
利息の支払額	-835	-1,195	-359
その他	-165	-231	-66
現金及び現金同等物の増減額	530	5,882	+5,352
現金及び現金同等物の期首残高	39,197	34,874	-4,323
現金及び現金同等物に係る換算差額等	3	-0	-4
現金及び現金同等物の期末残高	39,731	40,756	+1,025

営業活動によるキャッシュ・フローの主な増減

132億円のキャッシュイン

- ・税引前利益168.0億円の計上
- ・棚卸資産6.3億円の減少
- ・法人所得税36.4億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フローの主な増減

11億円のキャッシュアウト

- ・事業承継支援型M&Aに伴う貸付金10.5億円の増加

財務活動によるキャッシュ・フローの主な増減

62億円のキャッシュアウト

- ・借入金9.6億円の減少
- ・配当金38.2億円の支払
- ・利息11.9億円の支払

Ⅱ. 2025年11月期 下半期の事業展開

- 物件販売計画の見直しや、AMフィーの増加見込み、ホテル収益の上振れを織り込み、通期業績予想を修正
- 売上高は98,125百万円（期初予想比▲3,952百万円）、税引前利益は19,800百万円（同+1,000百万円）を見込み、売上高、利益ともに過去最高を更新する見通し
- ROEは14.7%へ大幅上昇
- 1株当たり当期利益の増加により、1株当たり配当金も98円（期初予想比+9円）へ増配予定

2025年11月期 通期連結業績予想					
(百万円)	前回予想【A】 (2025/1/10公表)	今回予想【B】 (2025/7/7公表)	増減		参考：前期実績 (2024年11月期)
			【B-A】	増減率	
売上高	102,078	98,125	▲3,952	▲3.9%	82,191
営業利益	20,639	21,617	+978	+4.7%	18,488
税引前利益	18,800	19,800	+1,000	+5.3%	17,364
当期利益 (親会社の所有者分)	12,806	14,085	+1,278	+10.0%	11,985
1株当たり 当期利益 (EPS)	264.27円	290.59	+26.32	+10.0%	247.43円
1株当たり 配当金	89円	98円	+9円	-	79円
配当性向	33.7%	33.7%	-	-	31.9%
ROE	13.5%	14.7%	-	-	13.9%

通期業績予想（セグメント）

	'24/11期 実績		'25/11期 期初予想	
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率
(百万円)				
売上高	82,191	100.0%	102,078	100.0%
不動産再生事業	37,221	45.3%	46,656	45.7%
不動産開発事業	16,659	20.3%	24,940	24.4%
不動産賃貸事業	8,200	10.0%	8,847	8.7%
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,863	8.4%	7,290	7.1%
不動産管理事業	8,647	10.5%	9,349	9.2%
ホテル事業	6,329	7.7%	6,529	6.4%
内部取引	-1,730	-	-1,537	-
売上総利益	35,196	42.8%	39,095	38.3%
不動産再生事業	9,203	24.7%	10,675	22.9%
不動産開発事業	6,200	37.2%	7,438	29.8%
不動産賃貸事業	4,457	54.4%	4,690	53.0%
不動産ファンド・コンサルティング事業	6,441	93.9%	6,950	95.3%
不動産管理事業	3,130	36.2%	3,416	36.5%
ホテル事業	6,197	97.9%	6,375	97.6%
内部取引	-434	-	-451	-
営業利益	18,488	22.5%	20,639	20.2%
不動産再生事業	5,963	16.0%	7,369	15.8%
不動産開発事業	4,962	29.8%	5,857	23.5%
不動産賃貸事業	4,083	49.8%	4,326	48.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,824	55.7%	4,074	55.9%
不動産管理事業	1,039	12.0%	1,033	11.1%
ホテル事業	2,206	34.9%	2,092	32.0%
本社経費等	-3,591	-	-4,113	-
税引前利益	17,364	21.1%	18,800	18.4%
法人所得税費用	5,364	-	5,993	-
当期利益	12,000	14.6%	12,806	12.5%
親会社の所有者	11,985	-	12,806	-
非支配持分	15	-	-	-
EPS（円）	247.43		264.27	
ROE	13.9%		13.5%	
ROIC	5.3%		5.2%	
ROA	6.7%		6.4%	

'25/11期 修正予想	構成比 利益率	前期実績比		期初予想比	
		[C-A]	増減率	[C-B]	増減率
[C]					
98,125	100.0%	+15,933	+19.4%	-3,952	-3.9%
40,891	41.7%	+3,669	+9.9%	-5,765	-12.4%
24,359	24.8%	+7,699	+46.2%	-581	-2.3%
9,071	9.2%	+870	+10.6%	+223	+2.5%
9,168	9.3%	+2,305	+33.6%	+1,878	+25.8%
9,313	9.5%	+666	+7.7%	-35	-0.4%
6,998	7.1%	+669	+10.6%	+468	+7.2%
-1,679	-	+50	-	-141	-
39,856	40.6%	+4,659	+13.2%	+760	+1.9%
9,092	22.2%	-110	-1.2%	-1,583	-14.8%
7,296	30.0%	+1,095	+17.7%	-141	-1.9%
4,991	55.0%	+534	+12.0%	+301	+6.4%
8,654	94.4%	+2,213	+34.4%	+1,704	+24.5%
3,406	36.6%	+276	+8.8%	-9	-0.3%
6,857	98.0%	+660	+10.7%	+481	+7.6%
-443	-	-8	-	+8	-
21,617	22.0%	+3,129	+16.9%	+978	+4.7%
5,922	14.5%	-40	-0.7%	-1,446	-19.6%
5,853	24.0%	+890	+17.9%	-4	-0.1%
4,626	51.0%	+542	+13.3%	+300	+7.0%
5,739	62.6%	+1,915	+50.1%	+1,665	+40.9%
1,182	12.7%	+142	+13.7%	+148	+14.4%
2,499	35.7%	+292	+13.3%	+407	+19.5%
-4,206	-	-614	-	-92	-
19,800	20.2%	+2,435	+14.0%	+1,000	+5.3%
5,706	-	+341	-	-286	-
14,093	14.4%	+2,093	+17.4%	+1,286	+10.0%
14,085	-	+2,099	+17.5%	+1,278	+10.0%
8	-	-6	-	+8	-
290.59		+43.16		+26.32	
14.7%					

* 緑枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

(百万円)	'24/11期 2Q累計		'25/11期 2Q累計		前年同期 増減率	修正計画 進捗率
		構成比		構成比		
		利益率		利益率		
売上高	57,618	100.0%	66,058	100.0%	+14.6%	67.3%
不動産再生事業	29,399	51.0%	29,113	44.1%	-1.0%	71.2%
不動産開発事業	14,334	24.9%	20,275	30.7%	+41.5%	83.2%
不動産賃貸事業	3,754	6.5%	4,335	6.6%	+15.5%	47.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,673	6.4%	5,057	7.7%	+37.7%	55.2%
不動産管理事業	4,258	7.4%	4,504	6.8%	+5.8%	48.4%
ホテル事業	3,026	5.3%	3,694	5.6%	+22.1%	52.8%
内部取引	-828	-	-923	-	-	-
売上総利益	22,902	39.7%	25,970	39.3%	+13.4%	65.2%
不動産再生事業	7,531	25.6%	7,064	24.3%	-6.2%	77.7%
不動産開発事業	5,642	39.4%	6,573	32.4%	+16.5%	90.1%
不動産賃貸事業	1,959	52.2%	2,459	56.7%	+25.5%	49.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	3,458	94.1%	4,781	94.5%	+38.3%	55.2%
不動産管理事業	1,550	36.4%	1,688	37.5%	+8.9%	49.6%
ホテル事業	2,957	97.7%	3,629	98.2%	+22.7%	52.9%
内部取引	-196	-	-226	-	-	-
営業利益	14,901	25.9%	17,600	26.6%	+18.1%	81.4%
不動産再生事業	5,597	19.0%	5,545	19.0%	-0.9%	93.6%
不動産開発事業	5,123	35.7%	5,874	29.0%	+14.7%	100.4%
不動産賃貸事業	1,791	47.7%	2,303	53.1%	+28.6%	49.8%
不動産ファンド・コンサルティング事業	2,305	62.8%	3,541	70.0%	+53.6%	61.7%
不動産管理事業	637	15.0%	654	14.5%	+2.6%	55.3%
ホテル事業	1,046	34.6%	1,521	41.2%	+45.4%	60.9%
本社経費等	-1,600	-	-1,840	-	-	-
税引前利益	14,372	24.9%	16,804	25.4%	+16.9%	84.9%
法人所得税費用	4,309	-	4,569	-	-	-
当期利益	10,062	17.5%	12,234	18.5%	+21.6%	86.8%
親会社の所有者	10,058	-	12,226	-	-	-
非支配持分	4	-	8	-	-	-
EPS（円）	207.75		252.24		+21.4%	

* 緑枠の部分は、売上総利益率、営業利益率を表示しております

外部環境認識

マクロ環境

米国による相互関税措置の先行き不透明感

インフレを背景として金利は緩やかながらも上昇傾向

良好な資金調達環境が継続

資材価格や人件費の上昇による建築費の高止まり

訪日外客数は過去最高となり、インバウンド需要は拡大

当社認識

当社への直接的な影響は軽微だが、
世界経済の停滞や海外投資家の投資姿勢の変化は注視が必要

金融費用は増加傾向だが、インフレ環境の定着により、
賃料上げが受け入れられつつあり、不動産の収益性には向上期待

金利上昇による不動産投資意欲の減退は見られず、
国内不動産への投資資金の流入は引き続き堅調に推移

建築費は当面高止まりが継続する見通し

商業施設やホテルの収益性は引き続き拡大傾向と想定

下半期事業戦略

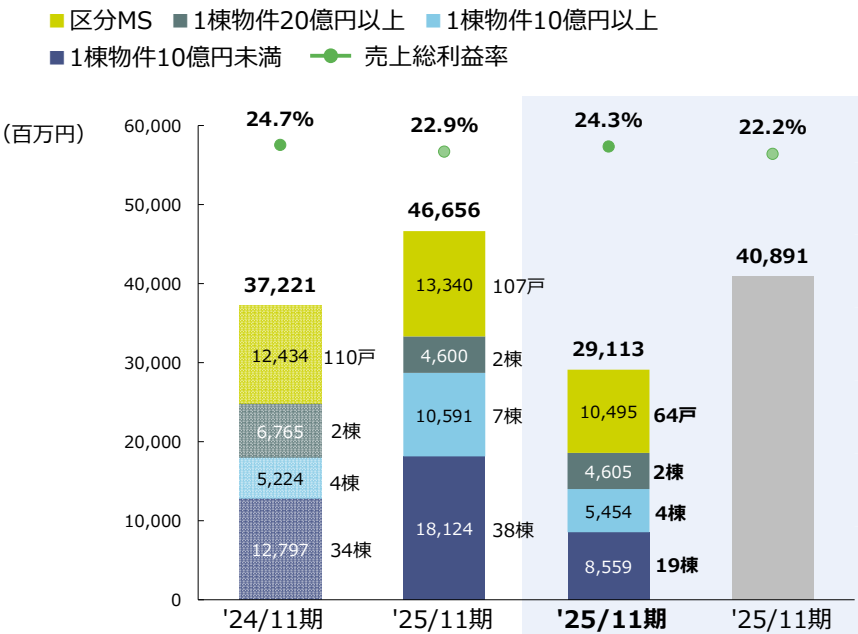
- ・不動産投資プレイヤーの投資姿勢や市況動向を注視しつつ、引き続き販売・仕入を推進
- ・建築コスト高への対応として再生案件の比率を戦略的に引き上げ、開発案件は採算性を慎重に判断
- ・自社運営ホテルのブランディング強化と、2025年12月に開業予定の「トーセイホテルココネ蒲田」を含む新規ホテルの検討

- 引き続きマンション・ホテル市場は好調、オフィス市場も今後好調に推移する見込み
- 日銀の利上げ動向や建築費動向には注意が必要

タイプ		現在（2025年5月時点）		
		前回	足元	環境認識
オフィス				旺盛なオフィス需要は継続しており、空室率・賃料ともに好調に推移。 2025年に供給された新築ビルのテナント内定が進んでおり、オフィス市況は今後も堅調に推移する見込み。
賃貸マンション				分譲マンション価格の高騰や住宅ローン金利の上昇などにより、賃貸マンション需要は引き続き高まっている。 足元では、物価高による管理コスト等の上昇分を募集賃料に転嫁する動きがみられている。
分譲マンション				平均価格は高値圏で推移しているが、建築費の高止まりを背景に新規開発は抑制傾向にあり、 2025年1月～4月の発売戸数は5,124戸（前年同期比12.5%減）となった。
分譲戸建				2025年1月～4月の着工件数は17,069戸（前年同期比4.4%減）と、2024年以降減少傾向が続く。
ホテル				客室料金高騰を受けて国内需要に頭打ちがみられるが、海外宿泊者数は昨年を上回るペースで増加。 旺盛なインバウンド需要を背景に、東京都のビジネスホテルの稼働率は高水準で推移。
商業施設				都心商業エリアを中心に堅調な出店需要が続いたことで、平均賃料は上昇。 一方、足元では物価高等による消費者マインドの低下が懸念されている。
物流施設				郊外エリアを中心に引き続き需給緩和が継続しており、空室率は9.5%（2025年4月時点）まで上昇。 一方、2025年下期にかけて新規供給が一服すると見込まれており、空室率・賃料の改善が期待される。
ファンド市場	私募			国内私募ファンドの市場規模は、2024年12月時点で40.8兆円（前年同月比5.8兆円増）まで伸長。 諸外国に比べて低い金利環境のもと、国内外投資家の投資意欲は堅調に推移。
	J-REIT			運用資産総額は2025年4月時点で23.7兆円（前年同月比0.6兆円増）。 物件取得は低水準で推移しているが、一部銘柄では増資による外部成長を目指す動きがみられている。
融資環境				金融機関の不動産業向け融資は136兆円となり、総貸出残高780兆円に対する比率は17.5%（2025年3月時点）まで上昇。足元、金融機関の融資姿勢に厳格化はみられていない。

- 流動性の高い中小規模物件の一部の販売時期を来期以降に変更
- 仕入は建築費の高止まりを背景として、開発案件⇒再生案件へ戦略的にシフト

売上高・通期販売計画



(百万円)	'24/11期	'25/11期 期初予想	'25/11期 2Q累計	'25/11期 修正予想	対修正予想 進捗率
売上高	37,221	46,656	29,113	40,891	71.2%
売上総利益	9,203	10,675	7,064	9,092	77.7%
営業利益	5,963	7,369	5,545	5,922	93.6%
引渡（区分MS）	110戸	107戸	64戸		
引渡（1棟販売等）	40棟	47棟	25棟		

TOPICS 当社の不動産ソリューションカ – バリューアップ事例 –

- ▶ 当社がこれまで培ってきたバリューアップのノウハウを発揮し、不動産が持つ潜在価値を顕在化させる、様々な不動産ソリューションを提供

オフィスビルの改修事例（溝の口トーセイビルⅡ）

- ▶ 研修施設をオフィス仕様に変更
- ▶ 食堂をフリーアドレスのワークスペースに変更し、新しいワークスタイルにも適合した空間を創出
- ▶ エントランスを刷新し、デザイン性と視認性を向上
- ▶ 全館LED化工事やEV用充電設備の設置など、環境配慮工事を実施。環境不動産認証CASBEEを取得予定



外観



エントランス



開放的なラウンジ



食堂をフリーアドレスのワークスペースに変更

中古区分MSの改修事例（港区 タワーマンション）

- ▶ タワーマンションの強みである眺望を際立たせる大規模改修を実施
- ▶ リビングの拡張や設備配置の間取りを変更し、ラグジュアリー空間を演出

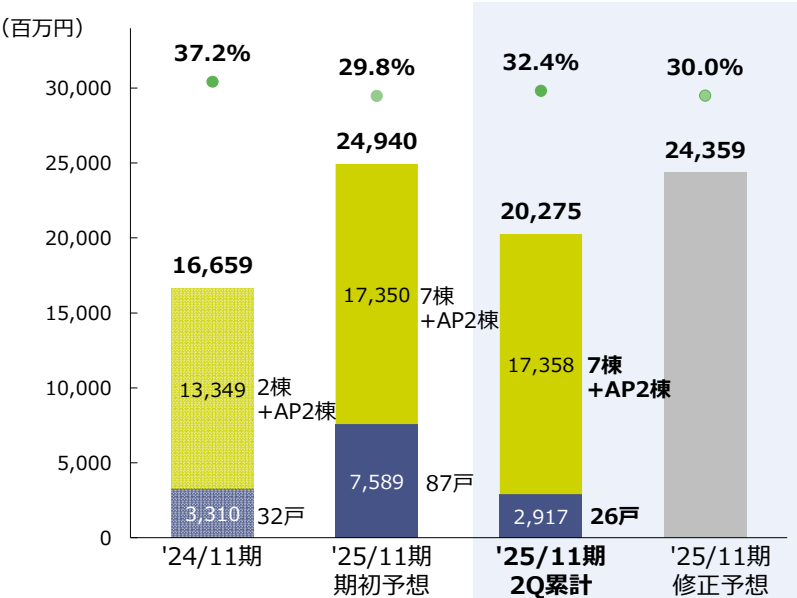


眺望が映えるリビング空間

- 賃貸アパート販売が好調に推移しており、販売計画を一部今期に前倒し。下半期では3棟の売却を見込む。
- 郊外の分譲戸建市場はやや弱含みのため、23区内の高価格帯戸建を中心に販売活動に注力

売上高・通期販売計画

■ 1棟物件 ■ 分譲MS ■ 戸建・宅地・請負
● 売上総利益率



(百万円)	'24/11期	'25/11期 期初予想	'25/11期 2Q累計	'25/11期 修正予想	対修正予想 進捗率
売上高	16,659	24,940	20,275	24,359	83.2%
売上総利益	6,200	7,438	6,573	7,296	90.1%
営業利益	4,962	5,857	5,874	5,853	100.4%
引渡 (戸建・土地)	32戸	87戸	26戸		
引渡 (1棟)	4棟	9棟	9棟		

TOPICS 木造賃貸アパートの取り組み

- 駅近で生活利便性の高いエリアを中心に展開
立地に応じてコンセプトを創意工夫し、顧客訴求力向上を目指す

木造賃貸アパートの販売実績* **5物件 売上高 11億円**
2025年下半年以降のパイプライン **27物件 想定売上高 64億円**

【直近事例】

- ▶ 防音室を設置した楽器演奏可のアパートを開発
近隣には音楽大学・芸術大学があり、学生のほか、
e-スポーツプレイヤーや動画配信者などの需要を
見込む



T's Cuore MUSE東長崎
2025年3月竣工

*2023年11月期の取り扱い開始以降の実績

TOPICS 環境不動産の供給

- ▶ 商品の競争力を高める差別化戦略の一つとして、
環境・社会課題に配慮した投資用不動産の開発を推進

【直近事例】

- ▶ 当社初となるZEB-Ready水準の省エネ収益オフィスビルを開発
ターミナル駅から徒歩3分の好立地を活かし、
不動産ファンドやREITを売却先ターゲットとして開発。
従来のエネルギー使用量を50%削減し、光熱費を軽減



町田トーセイビル
2025年1月竣工

【町田トーセイビル】

- ・交通 小田急電鉄小田原線 町田駅徒歩3分
JR横浜線 町田駅徒歩5分
- ・構造 鉄骨造地上5階建
- ・延床面積 683.89坪

開発パイプライン（竣工済保有中/竣工予定）

	竣工済保有中	2025年11月期下半期	2026年11月期	2027年11月期以降	棟数 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	・三鷹市 上連雀マンション計画Ⅱ ・さいたま市 与野マンション計画 ・江東区 大島マンション計画	・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	・中野区 中野マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画	10棟 12,290百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 浮間舟渡Ⅱ ・T's Cuore 野方 ・T's Cuore 西調布 ・T's Cuore 高円寺 ・T's Cuore MUSE東長崎 ・T's Cuore 穴守稲荷	・北区 志茂アパート計画 ・西東京市 柳沢アパート計画 ・横浜市 南太田アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画	・横浜市 石川町アパート計画 ・世田谷区 代田アパート計画 ・豊島区 南長崎アパート計画 ・新宿区 上落合アパート計画 ・目黒区 自由が丘アパート計画 ・横浜市 三ツ境アパート計画	・葛飾区 四ツ木アパート計画 ・足立区 南花畑アパート計画Ⅰ-Ⅳ ・調布市 下石原アパート計画 ・北区 岸町アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画Ⅱ ・大田区 中馬込アパート計画 ・練馬区 上石神井アパート計画 ・練馬区 下石神井アパート計画	27棟 6,481百万円
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 12,455百万円
ホテル				・中央区 入船ホテル計画(新富町)	1棟 3,802百万円
分譲戸建					414戸 28,250百万円
合計					46棟 + 414戸 69,175百万円

*2025年5月末時点

*名称は変更になる可能性があります

*戸建の開発計画は記載していません

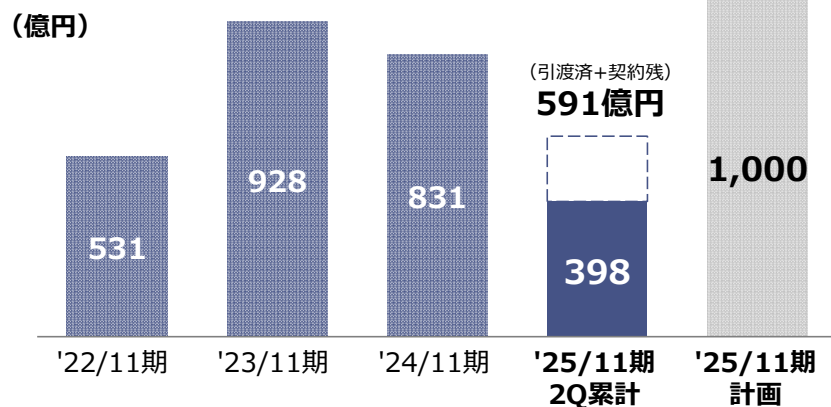
仕入目標・戦略

仕入目標
1,000億円
(引渡ベース、売上想定金額)

上半期進捗

引渡済
398億円
進捗率：39.8%

引渡済+契約残
591億円
進捗率：59.1%



▶ 注力アセットタイプ・エリア

- ・ レジ> オフィス> ホテル> 物流施設
- ・ 1棟物件：流動性や価格競争力のある都心10区や駅近立地物件
- ・ 区分MS：投資需要が見込める都心5区+江東区を重点エリアに設定

▶ 建築コスト高騰への対応

- ・ 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
- ・ 新たなアセットタイプや販売手法の研究も継続して推進（データセンター、民泊、小口信託受益権など）

TOPICS

M&A等実績

不動産M&A等の過去実績 **19案件 94物件** *下線は事業承継支援型M&A

2001年	H社	収益BL 3物件取得	2023年	M社	収益MS等 12物件を取得
2006年	G社	戸建用地 1件取得		U社	収益MS 1物件を取得
2007年	T社	収益BL 3物件取得		D社	収益MS 1物件を取得
2014年	C社	スポーツジム 1物件取得	2024年	C社	収益BL等 23物件を取得
2016年	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	2025年	O社	複合MS 1物件を取得
2017年	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	↓ 現在進行中の案件		
	M社	MS開発用地等 9物件取得	2025年	千代田区所在の不動産保有会社	
2018年	S社	収益BL等 4物件を取得		府中市所在の不動産保有会社	
2022年	Y社	収益MS等 5物件を取得			
	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&セミナー幕張）

2021年 中古区分MS買取りノベ再販会社5社

都心エリアに強みを持つプリンセスグループ5社をM&A

2023年 (株)LIXILリアルティの資産流動化事業

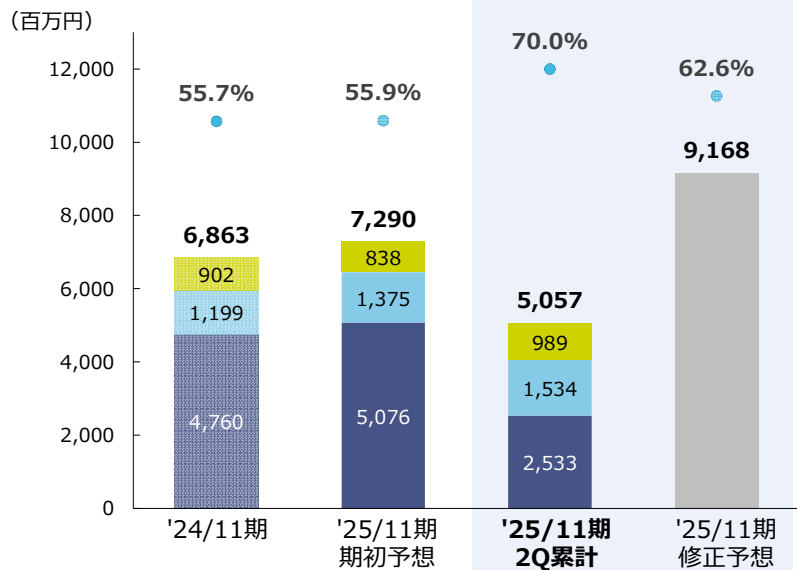
吸収分割の手法を用いて事業・人材を承継

事業承継に関連するコンサルティング実績 9案件

AUMは早期に積み上がり、年度目標2兆6,550億円をすでに超過。AMフィーは期初計画よりも上振れて推移する見込み
事業会社が持つ不動産（CRE）の売却案件での仲介手数料等も業績の上振れに寄与

売上高・通期計画

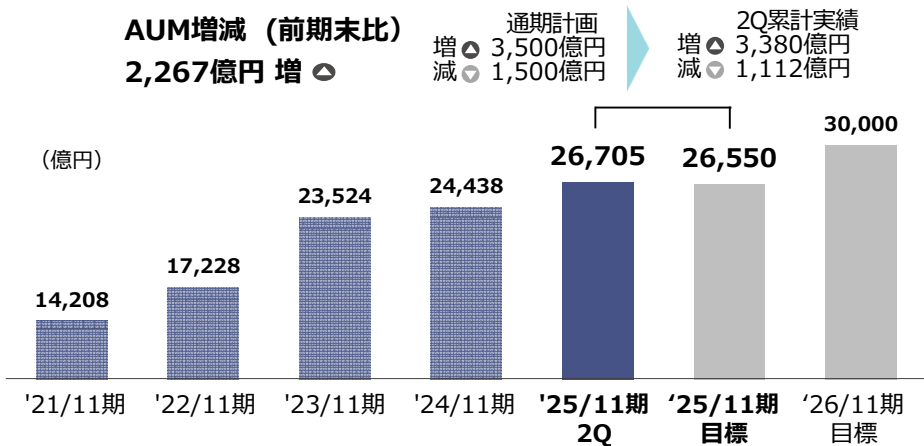
■ AMフィー ■ アクイジションフィー・ディスポジションフィー
■ 仲介手数料・その他 ● 営業利益率



(百万円)	'24/11期	'25/11期 期初予想	'25/11期 2Q累計	'25/11期 修正予想	対修正予想 進捗率
売上高	6,863	7,290	5,057	9,168	55.2%
売上総利益	6,441	6,950	4,781	8,654	55.2%
営業利益	3,824	4,074	3,541	5,739	61.7%

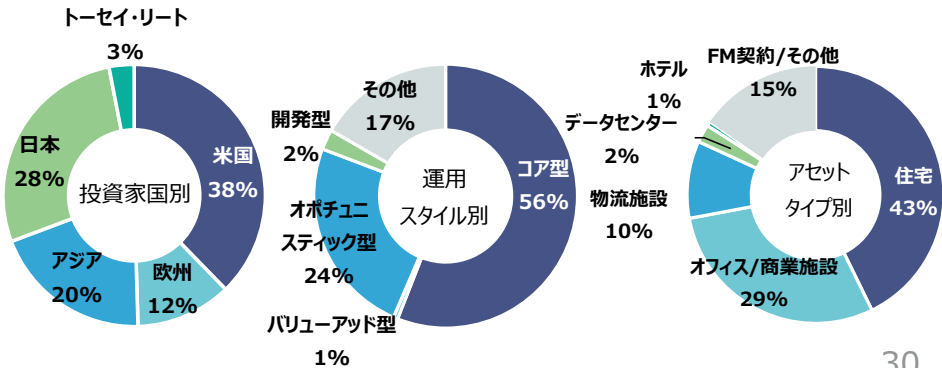
アセットマネジメント受託残高

当期末目標 2兆6,550億円 ▶ 2Q末時点 2兆6,705億円



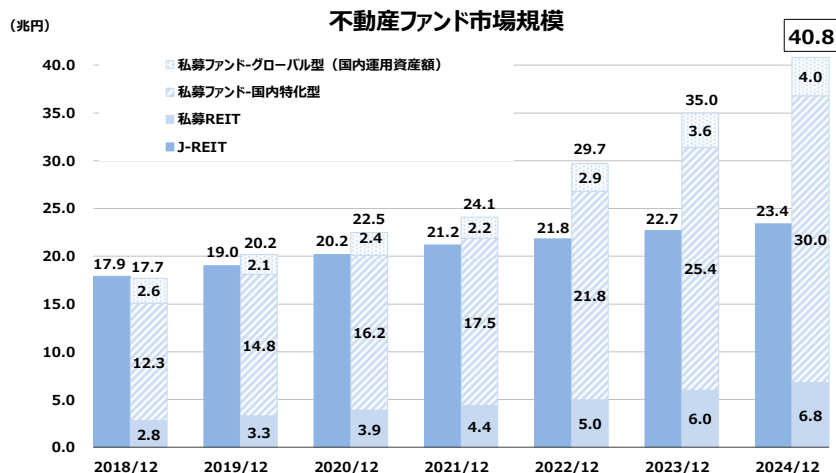
受託状況内訳（2025年5月末時点）

受託資産残高：2兆6,705億円



ファンドマーケットの拡大余地

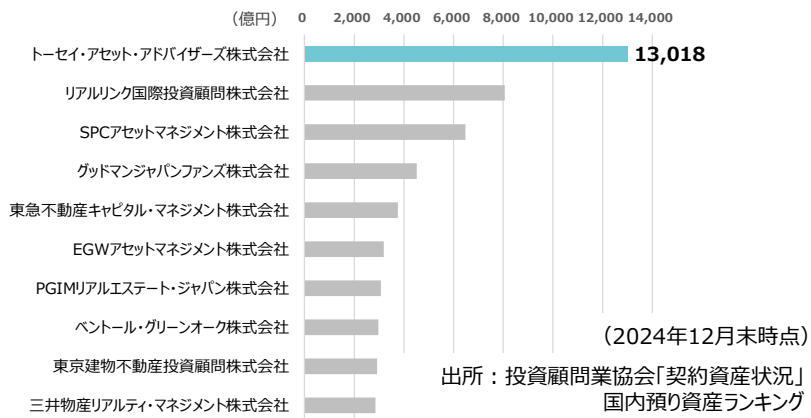
- ▶ 国内不動産私募ファンド市場は40兆円規模まで拡大



出所：三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
ARES「私募リート・クォーター」より当社作成

不動産関連特定投資運用業 国内預り資産残高ランキング

- ▶ 国内外投資家の受け皿となり、受託運用資産規模では国内トップシェア



TOPICS 新規投資家からの受託拡大

- ▶ 国内外の著名機関投資家からのAM受託が拡大

⇒米・ブラックストーンやシンガポール・GICなど、

直近3年間強でクライアント数は23社から40社まで拡大

「直近案件」

世界有数のグローバルPE投資家の

ウォーバーグ・ピンカスから、

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



⇒当ポートフォリオは、東京圏のシェアハウス1,195物件・16,000室超規模で、

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

TOPICS 名古屋鉄道㈱との共同案件

- ▶ 当社の不動産テックノウハウと名鉄グループの優良アセットを組み合わせた第1弾案件
- ▶ 両社のシナジーの発揮に資する共同案件を引き続き協議中



組入物件

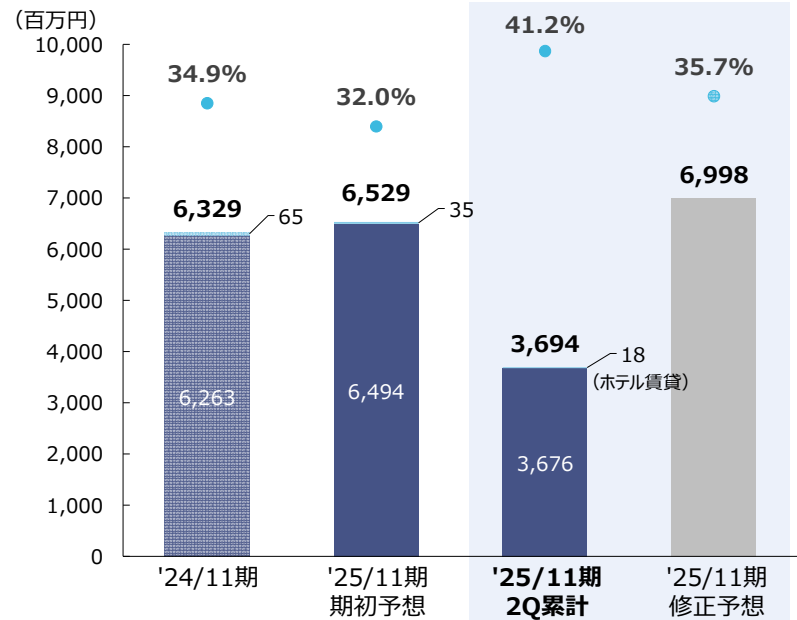
不動産クラウドファンディング TREC12号 <名鉄コラボ> 名古屋市中区マンションファンド

物件種別	1棟収益マンション
物件所在	愛知県名古屋市中区
ファンド総額	5.2億円
予定分配率（年率）	6.5%
予定運用期間	2年

インバウンド需要の拡大により平均客室単価は上昇が見込まれ、ホテル収益は引き続き拡大傾向
「トーセイホテル ココネ蒲田」の開業準備のほか、自社運営ホテル数の拡大を積極的に検討・推進

売上高・通期計画

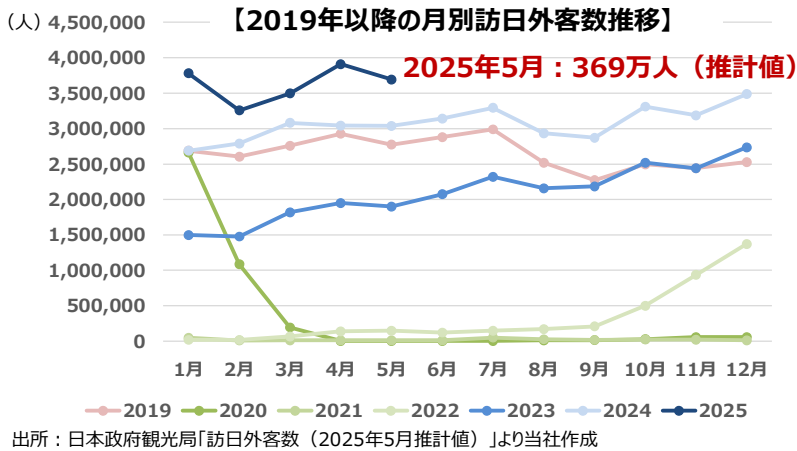
■ホテル賃貸 ■ホテル運営 ●営業利益率



(百万円)	'24/11期	'25/11期 通期予想	'25/11期 2Q累計	'25/11期 修正予想	対修正予想 進捗率
売上高	6,329	6,529	3,694	6,998	52.8%
売上総利益	6,197	6,375	3,629	6,857	52.9%
GOP	3,352	3,400	2,093	3,812	54.9%
営業利益	2,206	2,092	1,521	2,499	60.9%

TOPICS 訪日外客数

- ▶ 諸外国に比して相対的に低位なインフレ率や円安環境等を背景に、訪日外客数は、過去最高であった2024年の3,687万人を更新する見通し
- ▶ 旺盛なインバウンド需要から、ホテルや商業施設の収益性が向上



TOPICS 自社運営ホテルの拡大

- ▶ 2025年12月に、9棟目となる「トーセイホテル ココネ蒲田」が開業予定
- ▶ 今後も年1～2棟ペースでの新規ホテル開業を目指し、用地仕入や既存ビル等からのコンバージョンを積極的に検討・推進中

トーセイホテル ココネ蒲田

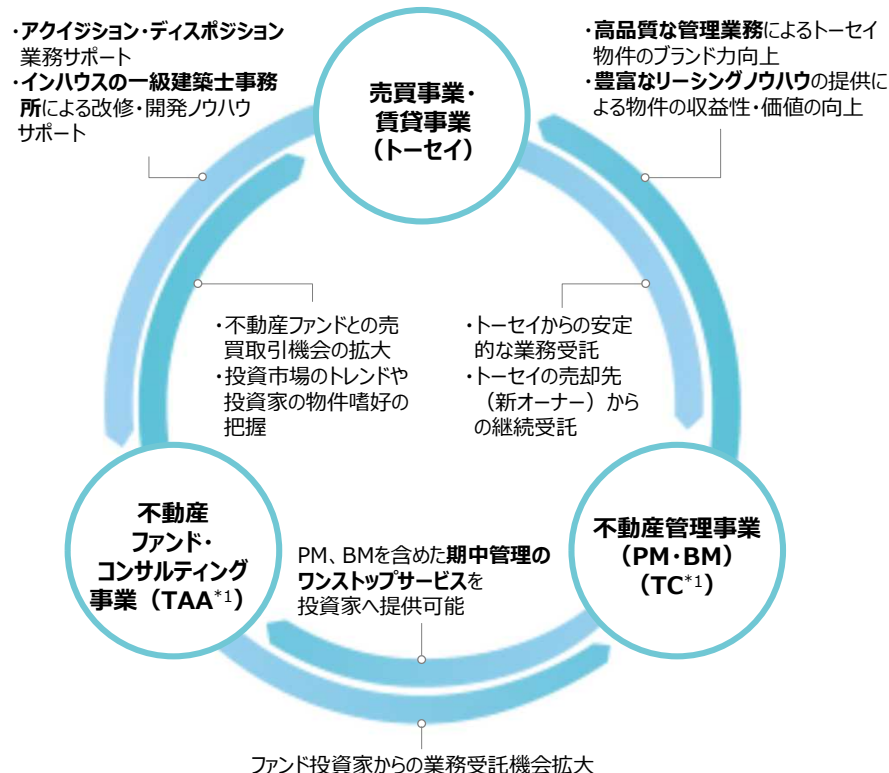
- ▶ 客室数：90室
- ▶ 羽田空港からのアクセスに優れた好立地
JR蒲田駅 徒歩8分、京急蒲田駅 徒歩3分
- ▶ 長期滞在者向けにキッチン付ルームを用意
- ▶ レストラン、大浴場、サウナも完備



エントランスイメージ

- 不動産ファンド・コンサルティング事業及び不動産管理事業は、売買事業とのシナジーにより、トーセイグループの持続的成長を支える中核事業となっている
- トーセイがベストオーナーとして機能し、事業間シナジーを以て、各事業のキャッシュ創出力を持続的に向上

事業間シナジー

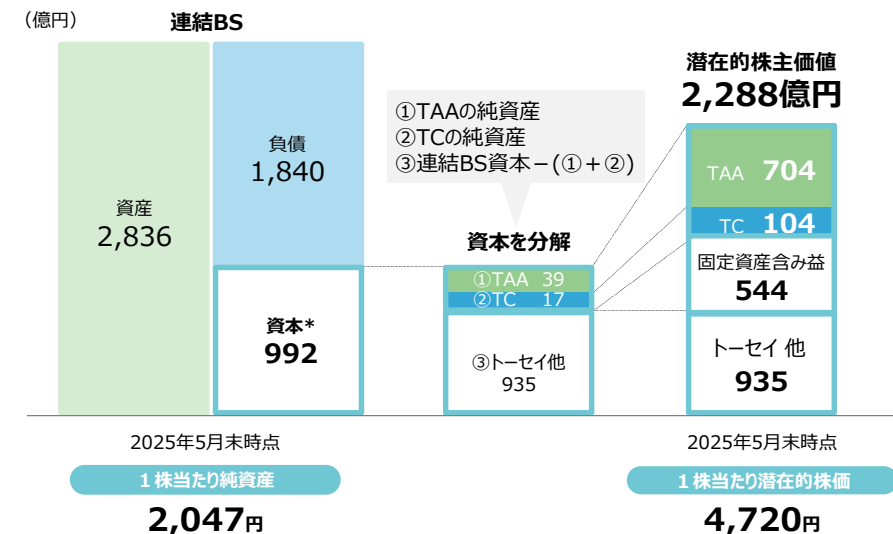


トーセイグループの潜在的株主価値

TAAとTCの潜在的株主価値算定における想定

(単位：億円)	EBITDA*(A)	EBITDAマルチプル(B)	潜在的株主価値(A)×(B)
TAA	35.2	20 倍	704
TC	10.4	10 倍	104

* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 (2024年11月期の数値)



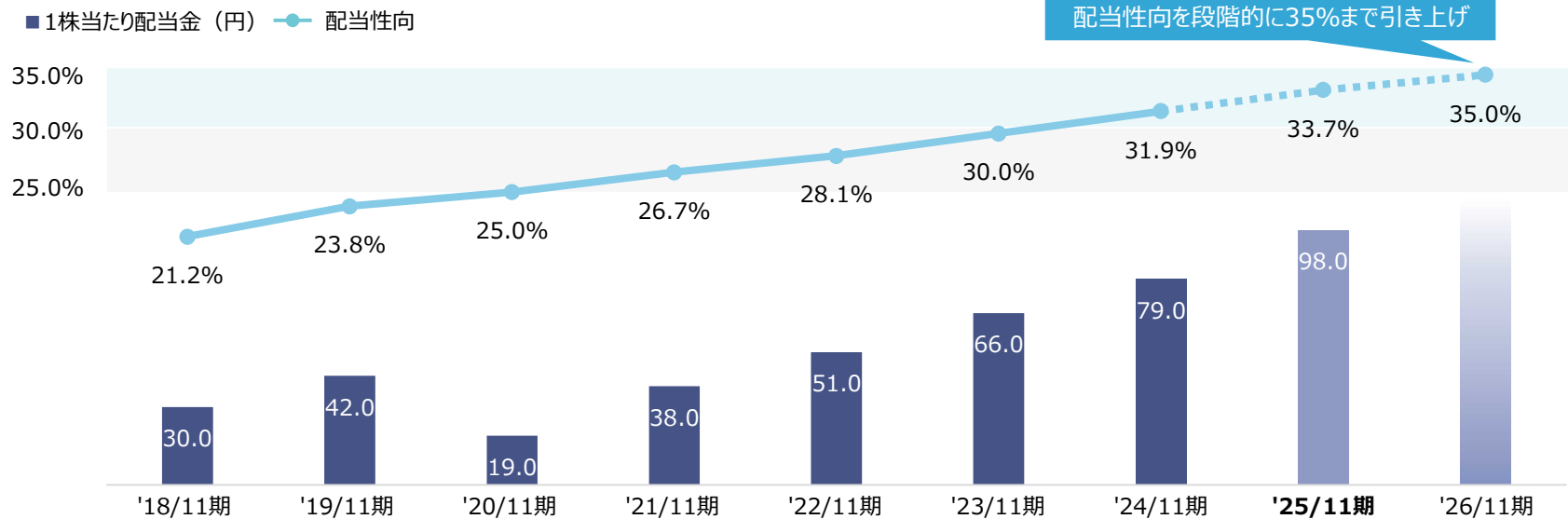
* 資本は親会社の所有者に帰属する持分合計を記載しています。

*1 TAA：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、TC：トーセイ・コミュニティ株式会社

*2 このページに記載した財務数値については未監査です。また、固定資産の含み益、EBITDA、想定企業価値に関する数値は監査法人による監査やレビューの対象ではありません。本試算に関する説明、その他特記事項は以下となります。

- 一般的に企業価値算定の方法は、マーケット・アプローチ、インカム・アプローチ、コスト・アプローチに大別されますが、本資料では客観性担保の観点や各事業の特性を鑑みマーケット・アプローチ（類似会社比較法）を採用しています。
- EBITDAマルチプルは、不動産アセットマネジメント業務または不動産管理業務を営む類似企業の公表された決算等をもとに、当該類似企業のEBITDAマルチプルを試算したうえで、当該類似企業とTAAおよびTCとの比較を踏まえ、当社において設定したものです。ただし、類似企業の決算等の情報は必ずしも十分な情報を得られておらず、よって当社が試算したEBITDAマルチプルが正しい保証はありません。また、そのような類似企業に関する試算に基づき設定した当社の各事業のEBITDAマルチプルは、各事業の株主価値を必ずしも正確に反映するものではない点にご留意ください。
- 固定資産含み益は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定した固定資産の公正価値と、2025年5月末時点における簿価の差額として計算したもののから、法人税率33%を控除したものです。
- 当該試算は、当社グループの包含する株主価値をより深くご理解頂くため、様々な仮定のうえでご参考として計算したものであり、当該試算のとりの株主価値の評価がなされることを保証するものではありません。また、本資料は、当社株式に対する投資をお勧めするためのものではありません。

- 2025年11月期の業績予想修正を踏まえ、1株当たり配当金予想は98円（前期比+19円）
- 配当性向を中期経営計画期間3か年で段階的に35%まで引き上げる予定
- 2025年4月7日に総額10億円の自己株式の取得を発表。全額取得した場合、総還元性向は41.5%へ上昇
- 株式の流動性向上と投資家層拡大を目的として株式分割（1株→2株）を実施予定
（2025年7月7日公表、2025年12月1日効力発生）*詳細は2025年7月7日付リリースをご参照ください



当期利益*1（百万円）	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	14,085	配当性向を段階的に 35%まで 引き上げる予定
1株当たり当期利益	141.36円	176.40円	76.05円	142.56円	181.66円	219.74円	247.43円	290.59円	
1株当たり配当金	30円	42円	19円	38円	51円	66円	79円	98円	
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.9%	33.7%	
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	-	(10億円)*3	
総還元性向*2	21.2%	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	31.9%	(41.5%)*4	

*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。

*3 2025年4月7日に、2025年4月11日～2025年11月30日（予定）を取得期間とする総額10億円の自己株式の取得を発表

*4 *3を全て取得した場合の総還元性向

株価現状認識

時価総額 (2025年6月30日時点)	当期利益 予想 (2025年7月7日発表)	連結純資産 (資本合計) (2025年5月末時点)	税引後含み益*1 (2025年5月末時点)	Net Asset Value*2 (2025年5月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,252.3億円	140.8億円	992.5億円	544.1億円	1,536.6億円	2,288億円
株 価 ①	1株当たり 当期利益 (EPS) ②	1株当たり 連結純資産 (BPS) ③	1株当たり 税引後含み益*1	1株当たり NAV*2 ④	1株当たり 潜在的株主価値
2,583.00円	290.59円	2,047.17円	1,122.25円	3,169.42円	4,720円
	PER ①÷②	PBR ①÷③	→		P/NAV倍率*2 ①÷④
	8.9倍	1.26倍			0.81倍

経営効率指標 (2024年11月期実績)

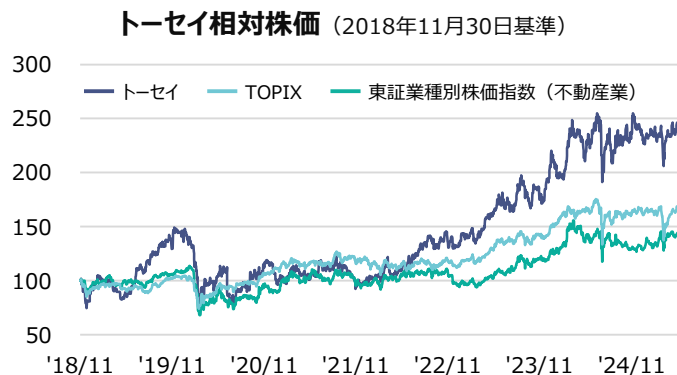
ROE
13.9%
ROA
6.7%
ROIC
5.3%

*1 固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定しております。
含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。
法人税率は33%で計算しています。

*2 Net Asset Value = 純資産 (資本合計) + 固定資産含み益 (税引後)

*3 潜在的株主価値の詳細につきましてはP33をご参照ください。

トーセイの株価推移



* 当社株価及びTOPIX、東証業種別株価指数 (不動産業) の2018年11月30日の終値を100としています。

インデックスへの組み入れ



FTSE Blossom
Japan Index



FTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index

2024 CONSTITUENT MSCI Nihonkabu
ESG SELECT LEADERS INDEX



JPX-NIKKEI Mid Small

資料編

トーセイグループの概要

-トーセイをはじめてご覧になる方へ-



■ グループ概要.....	P37
■ トーセイの理念.....	P38
■ 沿革.....	P39
■ トーセイを知るキーワード.....	P40

■ ポートフォリオ経営	P41
■ 豊富なアセットバリエーション	P44
■ 中古・中小不動産の再生	P45
■ 世界の投資家から信頼されるアセットマネージャー ...	P47
■ 中期経営計画	P48

商号	トーセイ株式会社
所在地	東京都港区芝浦4丁目5番4号
設立	1950年2月2日
資本金の額	66億2,489万円
代表者	代表取締役社長 山口 誠一郎
事業年度	11月末
従業員数	(単体) 297名 (連結) 844名 (嘱託・パート社員含む 1,039名)
上場	東証プライム市場 [証券コード: 8923] シンガポール証券取引所メインボード [証券コード: S2D]
ガバナンス体制	組織体制: 監査役会設置会社 取締役会: 取締役9名で構成 (うち、独立社外取締役3名) 監査役会: 監査役4名で構成 (常勤2名、非常勤2名 全員社外監査役かつ独立役員) また、指名報酬諮問委員会を設置しています。

株式の状況	発行済株式総数／48,683,800株 株主数／21,849名		
株主構成比	個人・その他	23.35%	(11,369,943 株)
	外国法人等	30.58%	(14,888,965 株)
	その他法人等	28.89%	(14,065,540 株)
	金融機関	16.07%	(7,822,400 株)
	証券会社	0.69%	(337,952 株)
	自己株式	0.41%	(199,000 株)
主要な 関係会社	トーセイ・コミュニティ株式会社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社 トーセイ・ホテル・サービス株式会社 株式会社プリンセススクウェア Tosei Singapore Pte.Ltd		
上場リート	トーセイ・リート投資法人 [証券コード：3451]* * トーセイ100%子会社トーセイ・アセット・アドバイザーズが 資産運用を受託する投資法人		

— TOSEI の存在理念 —

『私たちは、**グローバルな発想**を持つ
心豊かな**プロフェッショナル集団**として
あらゆる不動産シーンにおいて
新たな価値と感動を創造する。』

▶ グローバルな発想

- ・ シンガポール証券取引所に重複上場、日本へのインバウンド投資誘致、アウトバウンド投資検討
- ・ 国際会計基準（I F R S）への対応、開示資料の日本語・英語同時開示

▶ プロフェッショナル

- ・ 東京経済圏に特化し取引事例を熟知。エリア特性・賃貸ニーズ・投資家ニーズ・投資家売買動向・期待利回り等を把握
- ・ 長年で培ったスキルとノウハウを活かし、お客様にとって最適な再生プラン・開発プランを企画
- ・ 自社に一級建築士事務所機能を保有
- ・ 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業に基づくファンド・コンサルティング機能

▶ あらゆる不動産シーン

- ・ 幅広い商品群（オフィスビル、商業施設、ホテル、マンション、戸建住宅、物流施設）
- ・ 幅広い顧客層（不動産ファンド、リート、一般事業法人、個人富裕層、エンドユーザー）
- ・ 多様な仕入手法（信託受益権、不動産M&A、不動産担保付債権）

▶ 新たな価値と感動

- ・ 築古不動産のハード・ソフト面にわたる再生で収益性向上。既存不動産に付加価値を創造する
- ・ 環境に優しく、安心安全で洗練された住環境・オフィス環境を提供
- ・ 事業を通じ、持続可能な社会の実現に貢献（地域活性化、まちづくり、高齢化・多様化社会への対応）

1950年 トーセイの前身ユーカリ興業(株)設立
1983年 東誠ビルディング(株)に商号変更
1994年 山口誠一郎、代表取締役役に就任

1994
分譲マンション事業開始

1996
・不動産流動化（再生）事業
開始
・東誠不動産(株)に商号変更

1999
戸建分譲住宅事業開始

2001
・LBO方式により不動産M&Aを
実施
・一般不動産投資顧問業の登録

2002
私募ファンドを設立

2005
・TRI（現TLM）^{*1}設立
・TC^{*2}子会社化
・TAA^{*3}設立
・ビル、商業施設開発開始

2006
・トーセイ(株)に商号変更
・虎ノ門に本社を移転

2007
当社グループにて
・投資運用業、第二種金融商
品取引業、投資助言、代理業
の登録
・商業ビルブランド「T'S
BRIGHTIA」を展開

2009
Restyling事業開始

2012
Tosei Singapore^{*4}設立

2014
トーセイ・リート投資法人上場

2015
アーバンホーム^{*5}子会社化

2016
トーセイ・ホテル・マネジ
メント^{*6}設立

2017
直営ホテル事業開始

2018
物流施設開発開始

2020
不動産クラウド
ファンディング事業開始

2021
・田町に本社を移転
・ADDX^{*7}にST^{*8}を上場
・プリンセスグループ^{*9}子会社化

2024
名古屋鉄道(株)と資本業務提携

売上高（億円）

1,200 —

1,000 —

800 —

600 —

400 —

200 —

1994 1995

2000

2005

2010

2015

2020

2025

2004

JASDAQ市場へ上場

2006

東証第二部へ上場

2011

東証第一部へ上場

2013

シンガポール証券取引所へ上場

2022

東証プライム市場へ移行

リーマン
ショック

コロナ
ショック

*1 TLM：トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社
(22年4月にトーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社より商号変更)
*2 TC：トーセイ・コミュニティ株式会社
*3 TAA：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
(08年4月にトーセイ・リート・アドバイザーズ(株)より商号変更)

*4 Tosei Singapore：Tosei Singapore Pte. Ltd.
*5 トーセイ・アーバンホーム株式会社
(19年2月に(株)アーバンホームより商号変更。22年5月を以て清算)
*6 トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社

*7 シンガポール金融管理局が認可した
デジタル証券プラットフォーム
*8 TAAが組成し運用を受託するファンドが発行する、
国内不動産を裏付けとしたセキュリティ・トークン（ST）
*9 株式会社アイ・カンパニー並びにその子会社4社

Point 1

幅広い事業展開
売買事業と安定事業からなる
ポートフォリオ経営



▶詳細はP41~43

Point 2

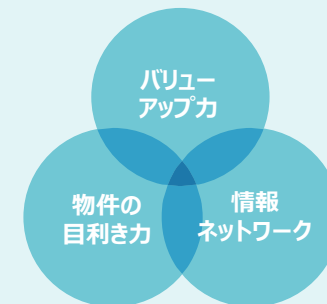
1都3県へ集中投資
豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化



▶詳細はP44

Point 3

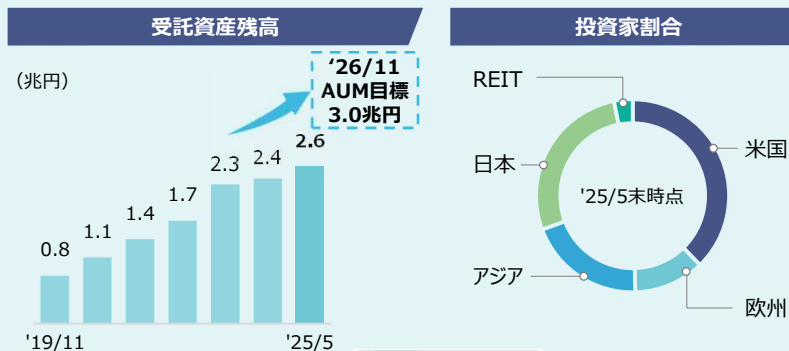
中古・中小不動産の再生
に強み



▶詳細はP45~46

Point 4

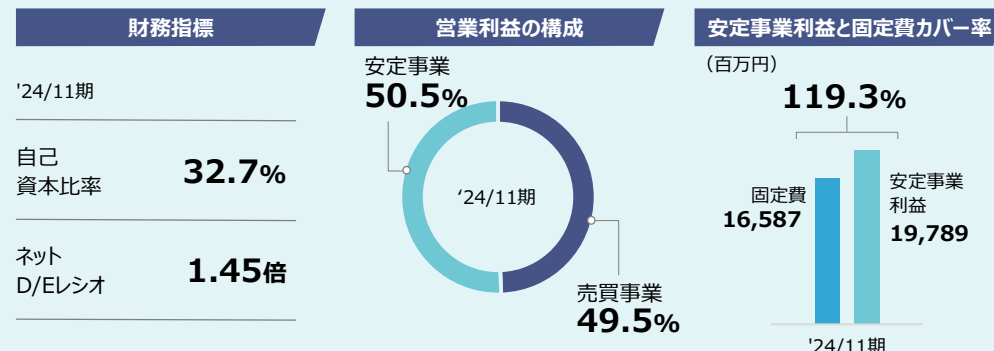
世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー



▶詳細はP47

Point 5

攻めと守りの経営
持続的な成長を支える安定した経営基盤を維持



収益構造やマーケットの動きが異なる6事業の組み合わせによってリスクを分散させるポートフォリオ経営を推進



売買事業 収益性が高い成長ドライバー

不動産再生事業

事業概要 資産価値が劣化した中古不動産を取得し、環境配慮仕様やデザイン性・利便性、セキュリティの向上などの改修や、法的是正、稼働率改善等のバリューアップを施した後に販売する事業。オフィスビルや賃貸マンションなどの1棟物件のほか、区分マンションの再生販売も行う。

事業期間 半年～1年半

不動産開発事業

事業概要 開発用の用地を取得し、エリアやニーズの特性に合わせて、オフィスビル・マンション・戸建住宅・商業施設・ホテル・物流施設などの新築開発を行い販売する事業。社内に一級建築士事務所を設け、企画・デザイン力を駆使した品質にこだわった“モノづくり”を行う。

事業期間 1年～4年

安定事業 安定したCFで経営を支える

不動産賃貸事業

事業概要 利便性の高い東京都区部を中心に、グループが所有するオフィスビルやマンションなどを賃貸し、安定的な収入を得る事業。119物件の収益不動産を保有。
(2025年5月末時点)

不動産ファンド・コンサルティング事業

事業概要 不動産私募ファンドの組成業務をはじめ、トーセイ・リートや私募ファンドのアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング、海外ネットワークを生かした売買・賃貸仲介業務よりフィー収入を得る事業。受託資産残高は、2兆6,705億円。(2025年5月末時点)

ホテル事業

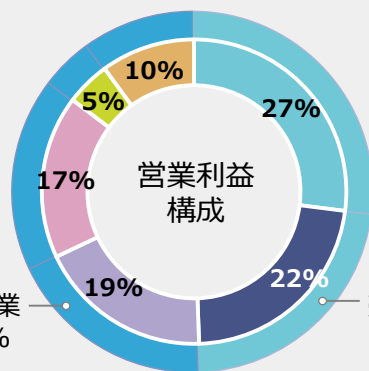
事業概要 所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE（ココネ）7棟およびトーセイホテル＆セミナー1棟の計8棟を保有・運営。
(2025年5月末時点)

不動産管理事業

事業概要 マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等578棟、マンション396棟、計974棟の物件を管理。(2025年5月末時点)

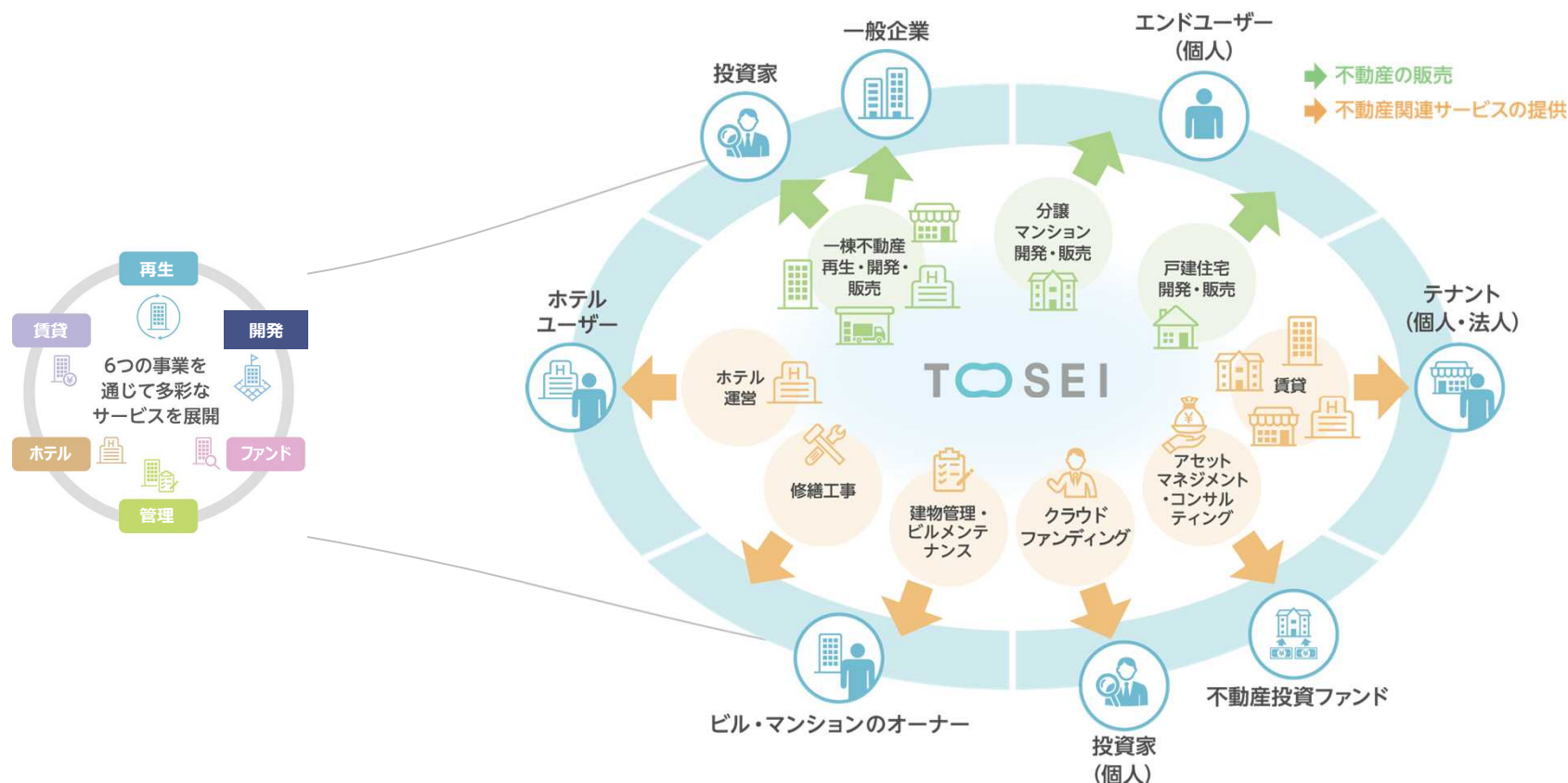
▶ 事業ポートフォリオ構成（'24/11期）

売上高 **821億円** 営業利益 **184億円**



■ トーセイはあらゆる不動産シーンで幅広くサービスを提供

■ 関連事業へのシナジーを最大化することにより、各事業の拡大・事業領域の拡大を目指す



Point 不動産の取得から売却まで投資家へワンストップのソリューションを提供



物件取得

収益最大化・期中運営

物件売却

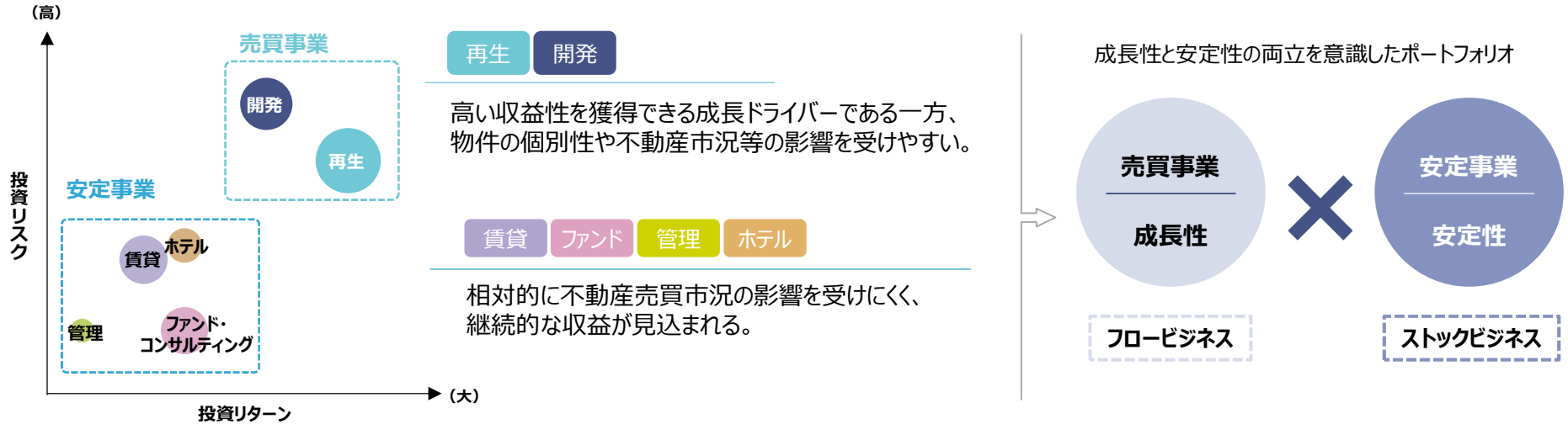


・開発
・バリューアップ

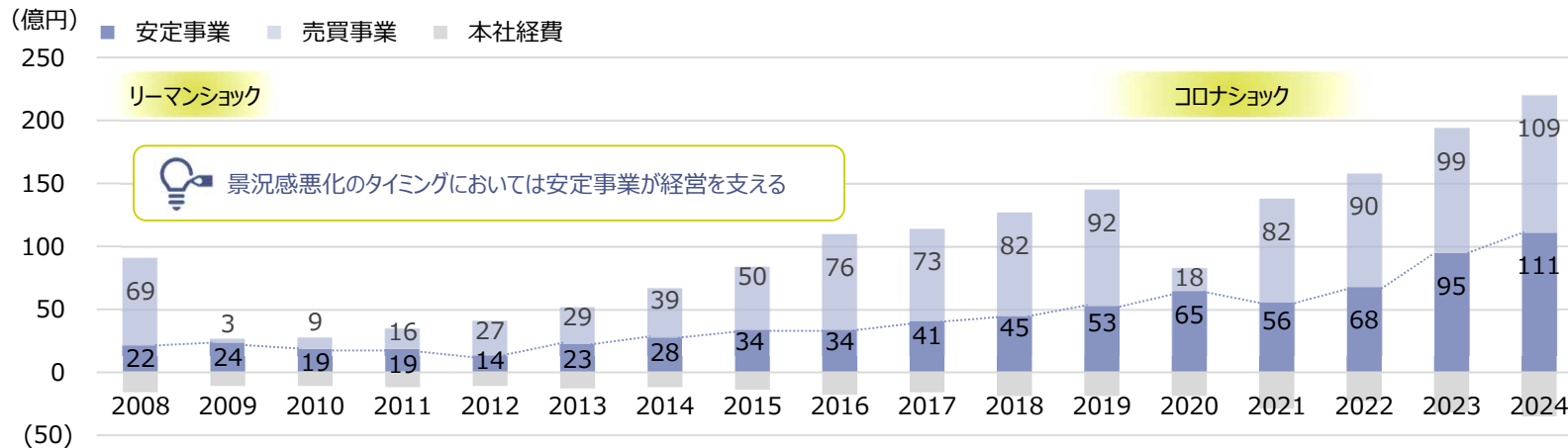
・アセットマネジメント
・プロパティマネジメント
・ビルメンテナンス

・コンサルティング
・仲介

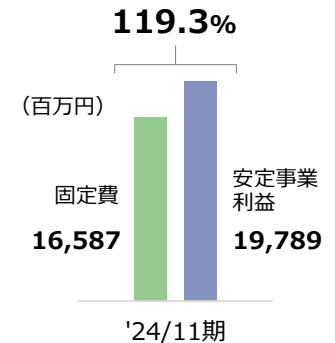
- フロービジネスである売買事業とストックビジネスである安定事業を組み合わせた事業ポートフォリオで、成長性と安定性を両立
- 安定事業から得る利益で固定費をカバー



営業利益構成の推移



▶ 安定事業利益* (売上総利益ベース) と固定費カバー率

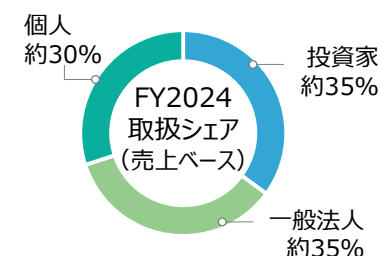


* 安定事業利益：安定事業（賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル）の売上総利益（内部取引の影響控除後）の合計

- 異なる投資行動を行う各顧客をターゲットに、幅広く商品を提供
- 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品ポートフォリオを変更

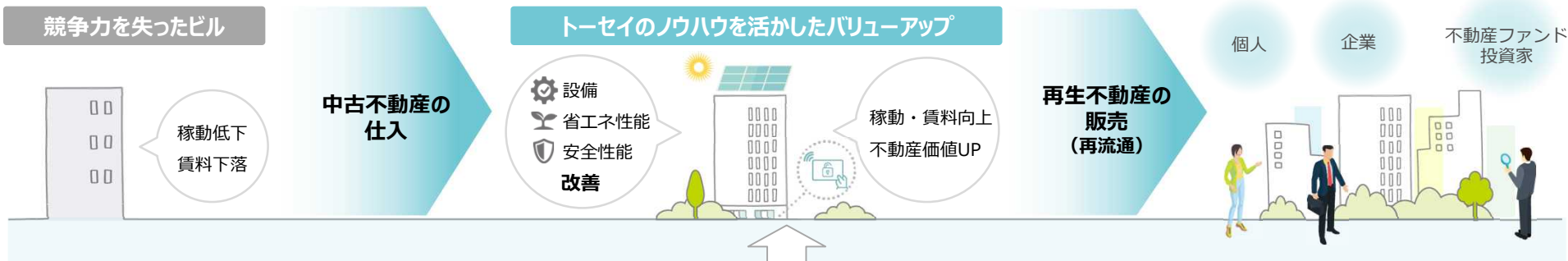
商品ポートフォリオ						
顧客ターゲット	再生物件（中古）・開発物件（新築）					再生のみ
	オフィス	商業施設	ホテル	物流施設	賃貸マンション /アパート	分譲マンション /分譲戸建
投資家 J-REIT・ファンド 投資用	物件規模 10億円～100億円超					
						
一般法人 投資用・自己利用	5億円～20億円					
						
個人 投資用・居住用	1億円～10億円					
						
						3千万円～1億円超/戸  

顧客別取扱シェア



▶ 棚卸資産の詳細はP15～16

これまで培った目利き力、バリューアップ力、情報ネットワークを強みに、あらゆる不動産を再生・販売



トーセイの「Sustainable Value Up」

『サステナブル バリューアップ』というコンセプトを掲げ、不動産の価値を高めるため、「Eco Friendly」「Well-being」「Resilience」の3つの指針に基づき、多様なバリューアップメニューを展開

3つのValue Up Code

Eco-Friendly

エコロジー&リサイクル

省エネ、再エネ導入や省資源など持続可能な社会に向けたバリューアップ



太陽光パネル・蓄電池の設置

Well-Being

洗練&快適

景観、美観や快適性、利便性向上に資するバリューアップ



屋上緑化の空間を有効活用し憩いの場に

Resilience

安心&安全

防犯や防災性能の向上、コミュニティ活性や保全に向けたバリューアップ



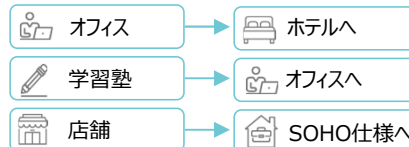
防災タワーやEV内防災キャビネットを設置

既存建物の再活用（コンバージョン）事例

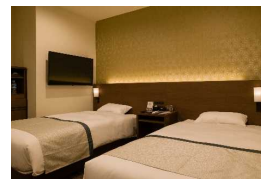
テナントニーズに合わせたフロア改修、用途変更により既存建物を再活用

活用事例

商業・オフィス改修



オフィスからホテルへ



トーセイホテル ココネ上野

賃貸マンション改修



社宅から賃貸マンションへ



防音設備を施し、社宅を楽器演奏可のコンセプト型マンションへ

不動産再生を通じて既存建物の長期活用・再活用につなげ、工事によるCO₂排出量の削減により環境負荷低減にも貢献

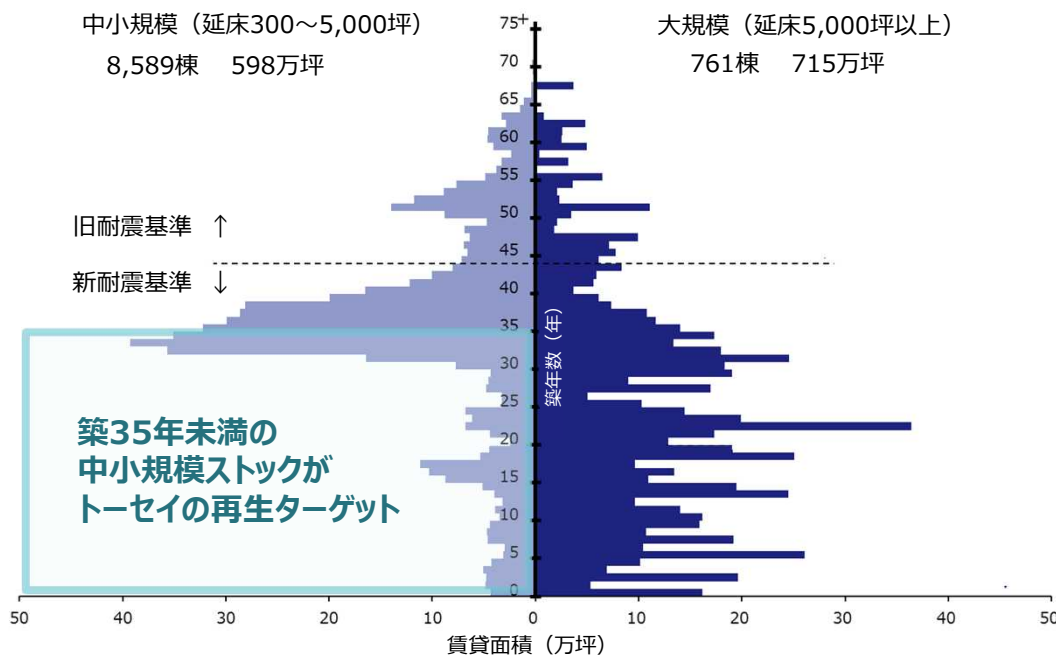


- 東京都では中小規模オフィスビルの需要は高いものの、近年は新規開発が減少
- 既存中小規模ビルは高齢化しているため、再生・活用ニーズが高まっている



棟数ベースでの中小規模ビルのストックは東京23区における
オフィスストックの90%超であり、当社の事業機会は豊富

東京23区オフィスピラミッド2025（賃貸面積ベース）

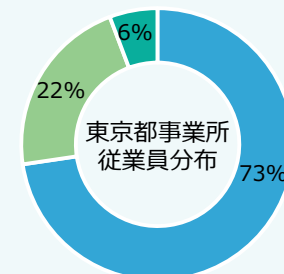


出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2025」

東京の中小規模ビルの状況

- ▶ 東京都の事業所の94%が従業員50名未満の小規模事務所

■ 10人未満 ■ 50人未満 ■ 50人以上



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」

高い
小規模ビル需要

- ▶ 東京23区のオフィスストックのうち、中小規模ビルは高齢化が進む

既存中小規模
ビルの高齢化

オフィスストック

平均築年数 **34.6**年
9,350棟 1,314万坪

中小規模

平均築年数 **35.3**年
8,589棟 598万坪

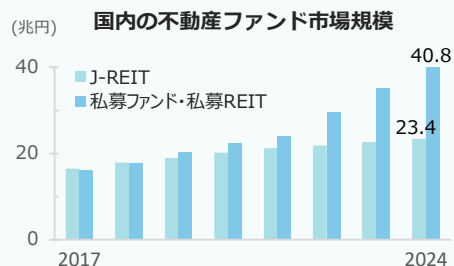
大規模

平均築年数 **25.8**年
761棟 715万坪

国内外不動産投資家にアセットマネジメントサービスを提供

豊富なトラックレコードを持つ独立系AM会社として独自のポジションを築き、受託資産残高は2.6兆円超と高い成長を継続

世界の投資資金残高が増加し、
株式や債券に変わる投資先として**不動産需要が拡大**



TOSEI

グローバルな資金に
選ばれるパートナーとして
高品質のサービスを提供

受託運用資産規模は
国内トップシェア*

* (出所) 投資顧問業協会「契約資産状況」不動産関連特定投資運用業 国内預り資産残高ランキング 2024年12月末時点

アセットマネジメント (AM) 業務

不動産のポテンシャルを見極め、的確な投資運用を行うことで、顧客の利益最大化を目指す

【アセットマネージャー】

トーセイ・アセット・
アドバイザーズ

物件取得
資金調達
ファンド組成

期中運用
キャッシュフローの向上
資産価値の向上
リファイナンス

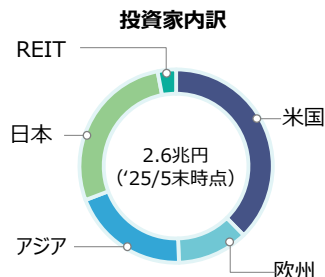
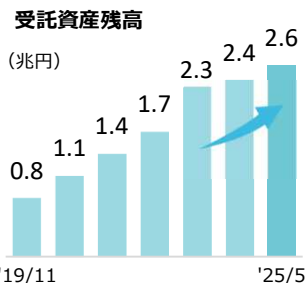
物件売却

不動産ファンド
(私募ファンド/J-REIT)

アキュイジションフィー

AMフィー
インセンティブフィー

ディスポジションフィー



トーセイグループの強み

不動産と金融のプロフェッショナル



資産価値を最大化するノウハウとファンドアレンジの金融専門知識

幅広いネットワーク



グローバル投資家や仲介会社などとの強固な業界ネットワーク

グループの総合力



売買事業や管理事業との連携により投資家にワンストップのサービス提供が可能

中期経営計画「Further Evolution 2026」

サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す

基本方針



- ▶ 環境・社会課題へのソリューション提供の拡大とサステナビリティ経営の推進
- ▶ グループの将来の成長に向けた施策への投資を拡大
- ▶ 非財務情報開示によるトーセイブランドの確立と浸透



- ▶ 事業ポートフォリオの進化と成長
- ▶ 6事業のシナジー追求による不動産ソリューション力の強化



- ▶ 多様な社員が個性を活かし力を発揮できる環境の整備
- ▶ 豊富な経験・知識・強いリーダーシップを持ち、企業理念への深い造詣を併せ持つ人材を育成



- ▶ IT・デジタル活用による商品・サービスの差別化、業務効率化を推進



- ▶ 持続的な成長に向けた資金調達力の強化
- ▶ 資本コストを上回る資本収益性の維持及びBSマネジメントの継続

経営指標

		中期経営計画3か年		
		FY2024実績	FY2025*	FY2026
売上高	FY2023実績 794億円	821億円	<u>981億円</u>	1,230億円
税引前利益	153億円	173億円	<u>198億円</u>	202億円
ROE	13.6%	13.9%	<u>14.7%</u>	13.0%以上
安定事業比率	49.2%	50.5%	45%以上	
自己資本比率	33.4%	32.7%	35%程度	
ネットD/Eレシオ	1.31倍	1.45倍	1.4倍程度	
配当性向	30.0%	31.9%	33.7%	35.0%

* 2025年7月7日公表の2025年11月期業績予想修正に沿って、FY2025の下線箇所を更新しています。FY2026の予想は見直しておりません。

中期経営計画 ―3か年P/Lシミュレーション―

(百万円)	'23/11実績		'24/11実績		'25/11期初予想 (2025/1/10公表)		'25/11修正予想 (2025/7/7公表)		'26/11予想 (2025/1/10公表)	
	構成比	利益率	構成比	利益率	構成比	利益率	構成比	利益率	構成比	利益率
売上高	79,446	100.0%	82,191	100.0%	102,078	100.0%	98,125	100.0%	123,074	100.0%
不動産再生事業	47,535	59.8%	37,221	45.3%	46,656	45.7%	40,891	41.7%	63,495	51.6%
不動産開発事業	7,246	9.1%	16,659	20.3%	24,940	24.4%	24,359	24.8%	26,879	21.8%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	8,200	10.0%	8,847	8.7%	9,071	9.2%	9,007	7.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,384	9.3%	6,863	8.4%	7,290	7.1%	9,168	9.3%	8,037	6.5%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,647	10.5%	9,349	9.2%	9,313	9.5%	10,192	8.3%
ホテル事業	4,180	5.3%	6,329	7.7%	6,529	6.4%	6,998	7.1%	6,988	5.7%
内部取引	-1,515	-	-1,730	-	-1,537	-	-1,679	-	-1,527	-
売上総利益	30,285	38.1%	35,196	42.8%	39,095	38.3%	39,856	40.6%	43,008	34.9%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,203	24.7%	10,675	22.9%	9,092	22.2%	14,120	22.2%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,200	37.2%	7,438	29.8%	7,296	30.0%	6,182	23.0%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,457	54.4%	4,690	53.0%	4,991	55.0%	4,980	55.3%
不動産ファンド・コンサルティング事業	7,040	95.3%	6,441	93.9%	6,950	95.3%	8,654	94.4%	7,697	95.8%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,130	36.2%	3,416	36.5%	3,406	36.6%	3,637	35.7%
ホテル事業	4,036	96.6%	6,197	97.9%	6,375	97.6%	6,857	98.0%	6,829	97.7%
内部取引	-410	-	-434	-	-451	-	-443	-	-440	-
営業利益	16,254	20.5%	18,488	22.5%	20,639	20.2%	21,617	22.0%	22,893	18.6%
不動産再生事業	8,877	18.7%	5,963	16.0%	7,369	15.8%	5,922	14.5%	10,411	16.4%
不動産開発事業	1,036	14.3%	4,962	29.8%	5,857	23.5%	5,853	24.0%	4,345	16.2%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	4,083	49.8%	4,326	48.9%	4,626	51.0%	4,581	50.9%
不動産ファンド・コンサルティング事業	4,555	61.7%	3,824	55.7%	4,074	55.9%	5,739	62.6%	4,525	56.3%
不動産管理事業	813	10.4%	1,039	12.0%	1,033	11.1%	1,182	12.7%	1,095	10.8%
ホテル事業	990	23.7%	2,206	34.9%	2,092	32.0%	2,499	35.7%	2,331	33.4%
本社経費等	-3,251	-	-3,591	-	-4,113	-	-4,206	-	-4,397	-
税引前利益	15,310	19.3%	17,364	21.1%	18,800	18.4%	19,800	20.2%	20,200	16.4%
法人所得税費用	4,802	-	5,364	-	5,993	-	5,706	-	6,453	-
当期利益	10,508	13.2%	12,000	14.6%	12,806	12.5%	14,093	14.4%	13,746	11.2%
EPS (円)	219.74		247.43		264.27		290.59		283.68	
ROA	6.7%		6.7%		6.4%		-		6.3%	
ROIC	5.2%		5.3%		5.2%		-		5.3%	
ROE	13.6%		13.9%		13.5%		14.7%		13.2%	

* 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



－ IRに関するお問い合わせ先 －

経営企画本部 IR部

TEL : 03-5439-8807

FAX : 03-5439-8809

URL : <https://www.toseicorp.co.jp/>

E-mail : ir-tosei@toseicorp.co.jp

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しの上に全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。