

2025年11月期第1四半期 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4月7日



2025年11月期第1四半期の決算概要

2025年11月期第1四半期 業績サマリー/トピックス	…	P3
2025年11月期第1四半期 業績ハイライト	…	P4
2025年11月期第1四半期 業績概要	…	P5
通期業績予想及び第1四半期進捗状況（セグメント）	…	P6
各セグメントの業績	…	P7
バランスシート要旨	…	P15
棚卸資産の状況	…	P17
固定資産の状況	…	P19
金融機関借入の状況	…	P20
キャッシュ・フロー計算書	…	P21
トーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値	…	P22
株主還元方針	…	P23
企業価値評価の関連指標	…	P24

資料編 トーセイグループの概要 … P25

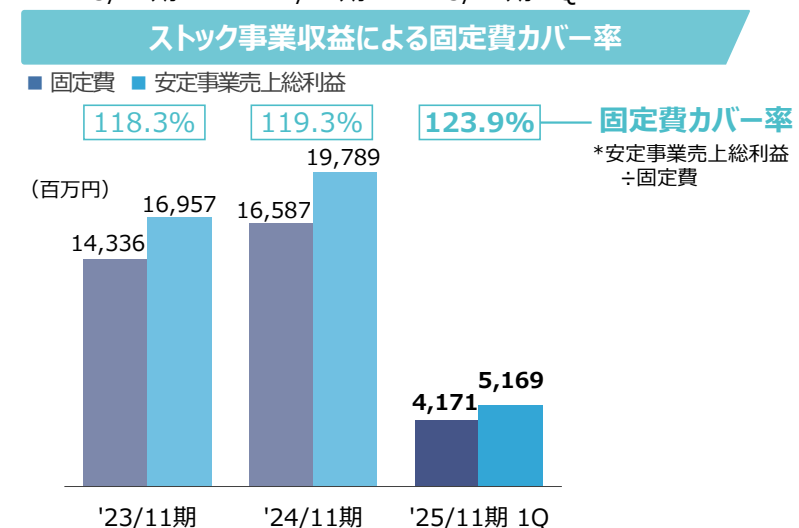
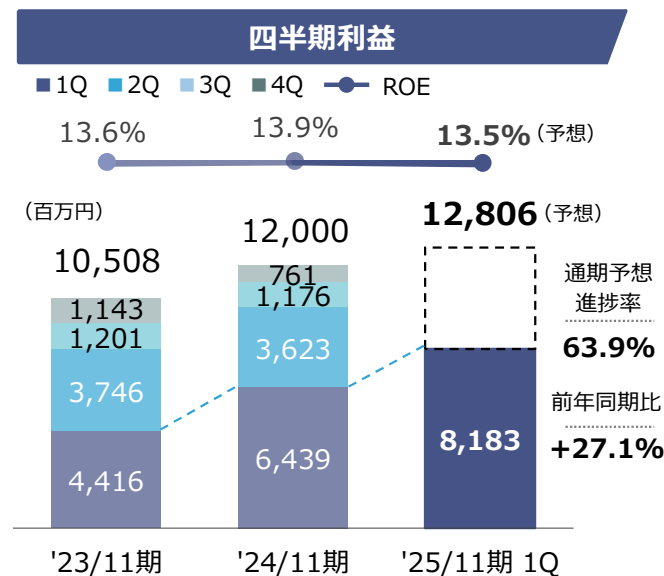
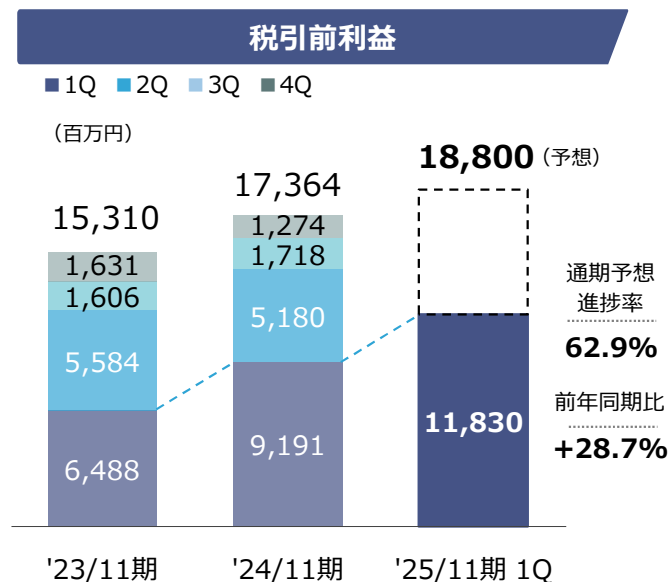
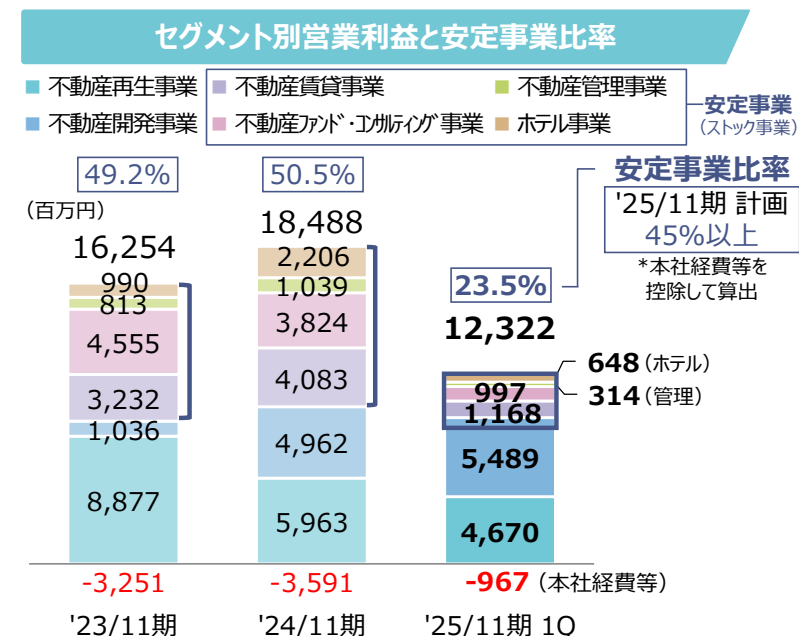
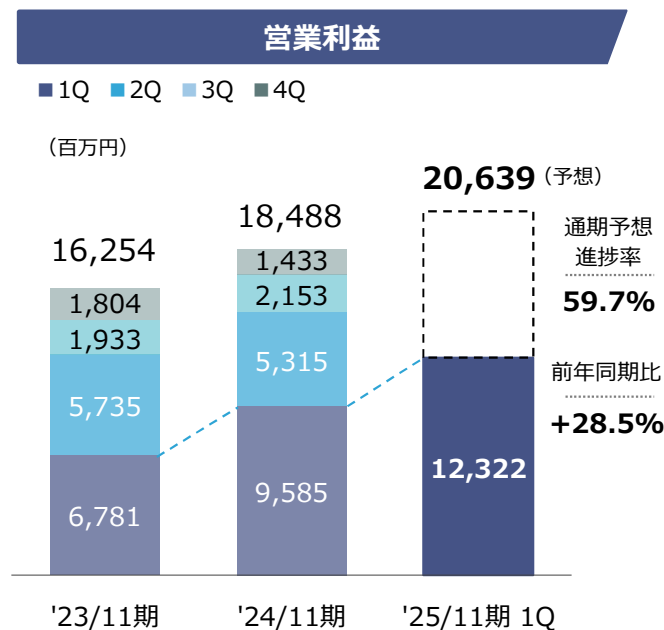
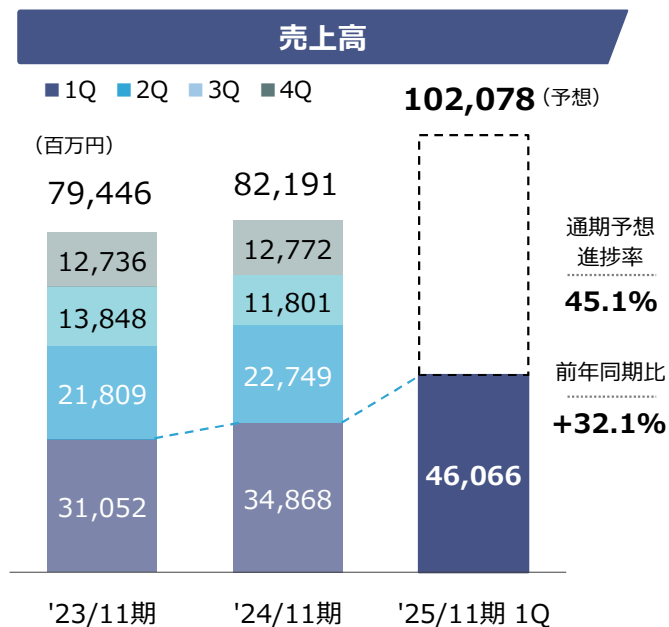
業績サマリー

- ▶ 再生事業、開発事業が売上・利益を牽引し、売上高460億円（進捗率45.1%）、税引前利益118億円（同62.9%）
- ▶ 開発事業にて、大型物流施設、商業施設、賃貸マンション・アパートなど計8棟を国内外投資家に売却
開発事業の売上総利益は通期業績予想に対して79.1%と大幅に進捗
- ▶ ファンド・コンサルティング事業における受託資産残高（AUM）は2.5兆円超（前期末比+840億円）まで伸長

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ォーバーグ・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（AUMは2Qに計上）
* 2025年2月末時点の受託資産残高（AUM）には含まれておりません。
* 詳細は2025年4月2日のニュースリリースをご参照ください。
- ▶ 2024年12月に策定した「サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク」に基づき、三菱UFJ銀行ときらぼし銀行より資金調達を実施
* 詳細は2025年2月5日、2025年2月28日、2025年3月31日のニュースリリースをご参照ください。
- ▶ 事業承継支援型M&Aを通じて、横浜市所在の収益マンション1棟（売上想定換算：14億円）を取得
- ▶ 2025年4月7日に総額10億円の自己株式の取得を発表。総還元性向は41.5%への上昇を見込む
* 詳細は2025年4月7日のIRリリースをご参照ください。

売上高460億円（前年同期比+32.1%）、税引前利益118億円（同+28.7%）、四半期利益81億円（同+27.1%）
 売買事業が業績を牽引し、通期業績予想に対する進捗率は、売上高が45.1%、税引前利益が62.9%と好調なスタート



(百万円)	'24/11期 1Q		'25/11期 1Q		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	34,868	100.0%	46,066	100.0%	+11,198	+32.1%
売上原価	21,100	60.5%	29,483	64.0%	+8,382	+39.7%
売上総利益	13,767	39.5%	16,583	36.0%	+2,815	+20.4%
販売費および一般管理費	3,633	10.4%	4,290	9.3%	+656	+18.1%
物件販売経費	444	1.3%	650	1.4%	+206	+46.5%
物件販売経費を除く費用	3,189	9.1%	3,639	7.9%	+450	+14.1%
その他の収益	10	0.0%	68	0.1%	+57	+536.2%
その他の費用	559	1.6%	39	0.1%	-520	-93.0%
営業利益	9,585	27.5%	12,322	26.7%	+2,736	+28.5%
金融収益	12	0.0%	39	0.1%	+27	+225.6%
金融費用	405	1.2%	531	1.2%	+125	+31.0%
税引前利益	9,191	26.4%	11,830	25.7%	+2,638	+28.7%
法人所得税	2,752	-	3,646	-	+894	-
当期利益	6,439	18.5%	8,183	17.8%	+1,744	+27.1%
親会社の所有者	6,435	18.5%	8,176	17.7%	+1,741	+27.1%
非支配持分	3	-	6	-	+3	-
当期包括利益	6,534	18.7%	8,478	18.4%	+1,943	+29.7%
EPS (円)	132.98		168.72		+35.74	+26.9%

通期業績予想及び第1四半期進捗状況（セグメント）

(百万円)	'24/11期 実績		'25/11期 予想		増減	
	[A]	構成比	[B]	構成比	[B-A]	増減率
		利益率		利益率		
売上高	82,191	100.0%	102,078	100.0%	+19,886	+24.2%
不動産再生事業	37,221	45.3%	46,656	45.7%	+9,434	+25.3%
不動産開発事業	16,659	20.3%	24,940	24.4%	+8,280	+49.7%
不動産賃貸事業	8,200	10.0%	8,847	8.7%	+647	+7.9%
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%	+427	+6.2%
不動産管理事業	8,647	10.5%	9,349	9.2%	+702	+8.1%
ホテル事業	6,329	7.7%	6,529	6.4%	+200	+3.2%
内部取引	-1,730	-	-1,537	-	+192	-
売上総利益	35,196	42.8%	39,095	38.3%	+3,898	+11.1%
不動産再生事業	9,203	24.7%	10,675	22.9%	+1,472	+16.0%
不動産開発事業	6,200	37.2%	7,438	29.8%	+1,237	+20.0%
不動産賃貸事業	4,457	54.4%	4,690	53.0%	+233	+5.2%
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%	+509	+7.9%
不動産管理事業	3,130	36.2%	3,416	36.5%	+285	+9.1%
ホテル事業	6,197	97.9%	6,375	97.6%	+178	+2.9%
内部取引	-434	-	-451	-	-16	-
営業利益	18,488	22.5%	20,639	20.2%	+2,150	+11.6%
不動産再生事業	5,963	16.0%	7,369	15.8%	+1,406	+23.6%
不動産開発事業	4,962	29.8%	5,857	23.5%	+894	+18.0%
不動産賃貸事業	4,083	49.8%	4,326	48.9%	+242	+5.9%
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%	+249	+6.5%
不動産管理事業	1,039	12.0%	1,033	11.1%	-5	-0.5%
ホテル事業	2,206	34.9%	2,092	32.0%	-114	-5.2%
本社経費等	-3,591	-	-4,113	-	-522	-
税引前利益	17,364	21.1%	18,800	18.4%	+1,435	+8.3%
法人所得税	5,364	-	5,993	-	+628	-
当期利益	12,000	14.6%	12,806	12.5%	+806	+6.7%
EPS（円）	247.43		264.27		+16.84	
ROA	6.7%		6.4%			
ROIC	5.3%		5.2%			
ROE	13.9%		13.5%			

*通期業績予想は2025年1月10日開示数値

* 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

'24/11期 1Q	'25/11期 1Q		前年同期 増減率	通期計画 進捗率
	構成比	構成比		
		利益率		
34,868	100.0%	46,066	100.0%	+32.1%
15,487	44.4%	21,182	46.0%	+36.8%
13,034	37.4%	17,671	38.4%	+35.6%
1,810	5.2%	2,146	4.7%	+18.6%
1,578	4.5%	1,680	3.6%	+6.4%
1,993	5.7%	2,101	4.6%	+5.4%
1,369	3.9%	1,693	3.7%	+23.7%
-405	-	-408	-	-
13,767	39.5%	16,583	36.0%	+20.4%
4,425	28.6%	5,501	26.0%	+24.3%
5,000	38.4%	5,880	33.3%	+17.6%
908	50.2%	1,245	58.0%	+37.0%
1,478	93.7%	1,591	94.7%	+7.6%
722	36.3%	788	37.5%	+9.1%
1,337	97.6%	1,663	98.2%	+24.4%
-105	-	-86	-	-
9,585	27.5%	12,322	26.7%	+28.5%
3,119	20.1%	4,670	22.0%	+49.7%
4,731	36.3%	5,489	31.1%	+16.0%
827	45.7%	1,168	54.4%	+41.2%
925	58.6%	997	59.4%	+7.7%
289	14.5%	314	15.0%	+8.8%
414	30.3%	648	38.3%	+56.5%
-722	-	-967	-	-
9,191	26.4%	11,830	25.7%	+28.7%
2,752	-	3,646	-	-
6,439	18.5%	8,183	17.8%	+27.1%
132.98		168.72		+26.9%

構成比率

営業利益

35.1%

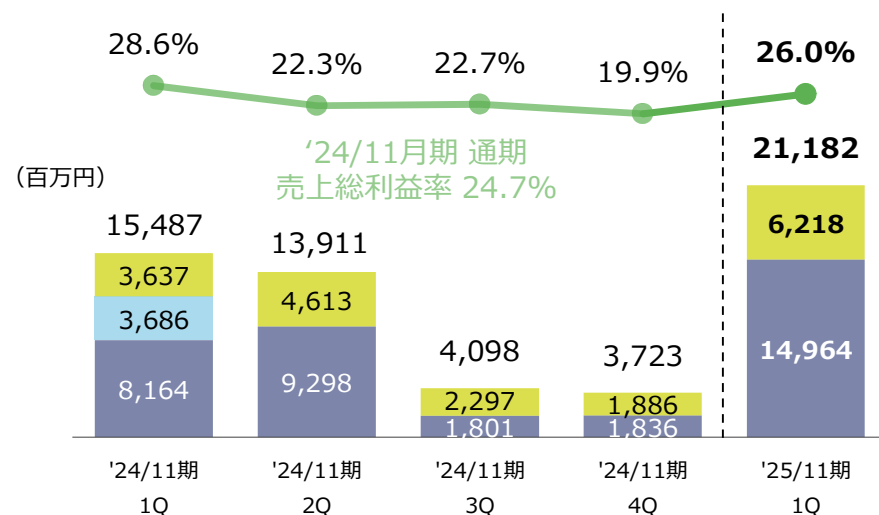
売上高211億円（前年同期比+36.8%）、営業利益46億円（同+49.7%）

1棟物件18棟を売却（同▲2棟）、区分マンション35戸を売却（同+5戸）

賃貸オフィスビルの解体に伴う除却損949百万円を計上した影響を除くと、販売物件の売上総利益率は30.0%

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 1Q	通期	'25/11期 1Q	通期予想
売上高	15,487	37,221	21,182	46,656
売上総利益	4,425	9,203	5,501	10,675
売上総利益率	28.6%	24.7%	26.0%	22.9%
営業利益	3,119	5,963	4,670	7,369
引渡（区分MS）	30戸	110戸	35戸	107戸
引渡（1棟物件等）	20棟	40棟	18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 1Q] + 86百万円

・保有物件における除却損['24/11期 通期] - ['25/11期 1Q] ▲ 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 1Q
1棟物件	24.8%	28.2%	33.7%
区分MS	16.2%	17.9%	21.1%
合計	22.8%	24.8%	30.0%

* 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)



平塚市 収益オフィス

構成比率

営業利益

41.3%

売上高176億円（前年同期比+35.6%）、営業利益54億円（同+16.0%）

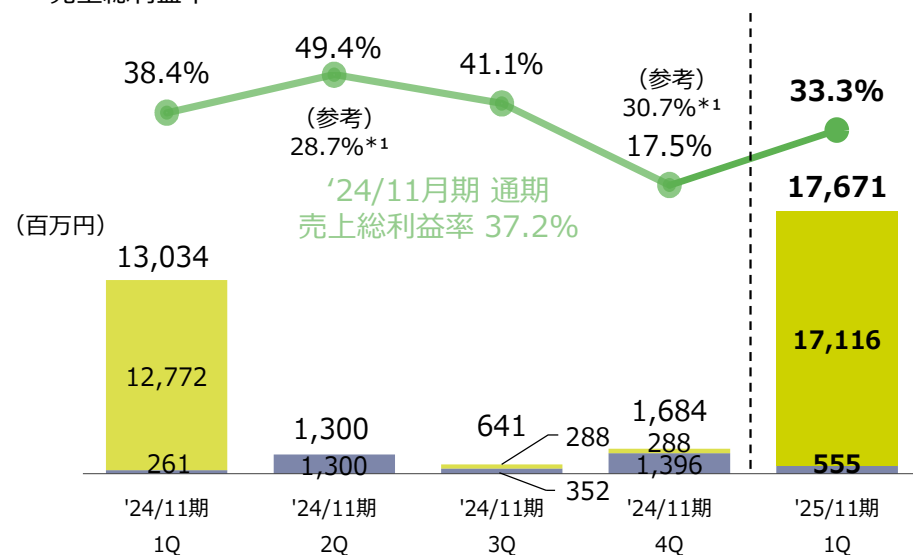
1棟物件では、物流施設1棟、商業施設1棟、賃貸マンション・アパート6棟の計8棟を国内外投資家に売却

エンドユーザー向け販売では、分譲戸建等7戸（同+2戸）を販売

売上高・売上総利益率

■ 戸建・宅地・請負 ■ 1棟物件（賃貸MS・商業施設・物流施設等）

● 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 1Q	通期	'25/11期 1Q	通期予想
売上高	13,034	16,659	17,671	24,940
売上総利益	5,000	6,200	5,880	7,438
売上総利益率	38.4%	37.2%	33.3%	29.8%
営業利益	4,731	4,962	5,489	5,857
引渡（戸建等）	5戸	32戸	7戸	87戸
引渡（1棟物件）	2棟	4棟	8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 1Q] -

・保有物件における除却損['24/11期 通期]▲270百万円 ['25/11期 1Q] -

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 1Q
1棟物件	31.9%	38.4%	33.6%
エンドユーザー向け*2	27.2%	29.9%	22.6%
合計	29.4%	36.7%	33.3%

*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）

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	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 4,459百万円
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	・町田市 原町田マンション計画 ・中野区 中野マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画	11棟 12,801百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 浮間舟渡Ⅱ ・T's Cuore 糀谷 ・T's Cuore 野方 ・T's Cuore 西調布 ・T's Cuore 高円寺	・豊島区 長崎アパート計画 ・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	・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 ・豊島区 南長崎アパート計画 ・世田谷区 代田アパート計画 ・横浜市 石川町アパート計画 ・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 ・大田区 中馬込アパート計画 ・葛飾区 柴又アパート計画Ⅱ ・練馬区 上石神井アパート計画	25棟 5,711百万円
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 ・T'S BRIGHTIA 吉祥寺Ⅱ ・T'S BRIGHTIA 自由が丘Ⅱ	・台東区 浅草ビル計画 ・町田市 森野ビル計画			6棟 11,966百万円
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					409戸 28,654百万円
合計					44棟 + 409戸 67,396百万円

*2025年2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

仕入進捗 – 仕入額・在庫の状況 –

引渡済分では、売上想定金額で210億円相当を仕入（1棟物件 14棟、区分MS 43戸、戸建開発用地 30戸分）

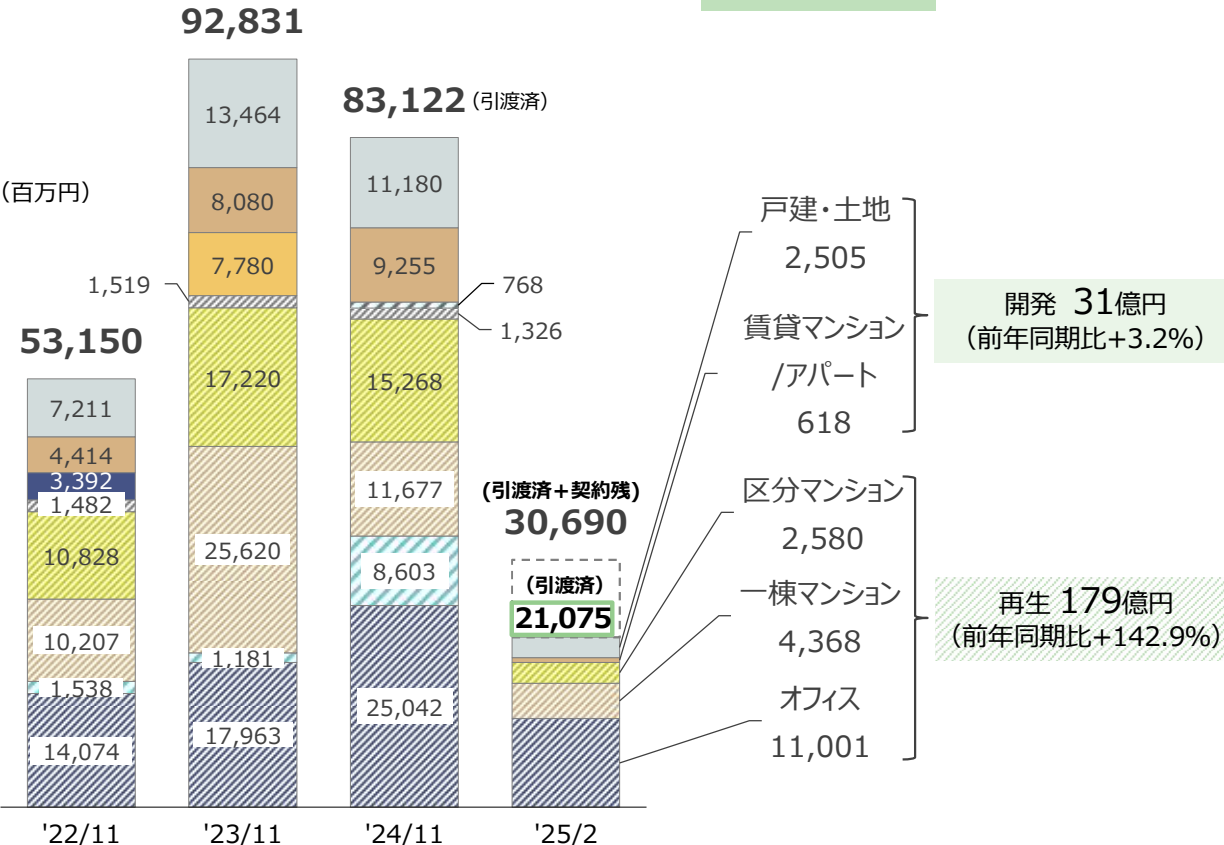
1Q末時点の契約残* 96億円相当を含めると、306億円相当を仕入

事業承継支援型M&Aを通じて収益マンション1棟（売上想定換算：14億円）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 ■ ホテル ■ オフィス
■ 一棟MS・賃貸MS/AP ■ 商業施設 ■ 区分MS
■ 分譲MS ■ 土地等
■ 物流施設



* 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 P17～P18をご参照

仕入物件の一例



横浜市 収益マンション
(事業承継支援型M&Aを通じた取得)



墨田区 収益オフィス

TOPICS M&Aを活用した物件仕入の推進

これまでの実績 **22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
18案件89物件

<今期実行済み>

▶ **1案件**（横浜市所在の不動産保有会社）

収益マンション **1物件** 売上想定換算**14億円**

<進行中案件>

▶ **2案件**

① 渋谷区所在の不動産保有会社

② 千代田区所在の不動産保有会社

構成比率

営業利益

8.8%

売上高21億円（前年同期比+18.6%）、営業利益11億円（同+41.2%）

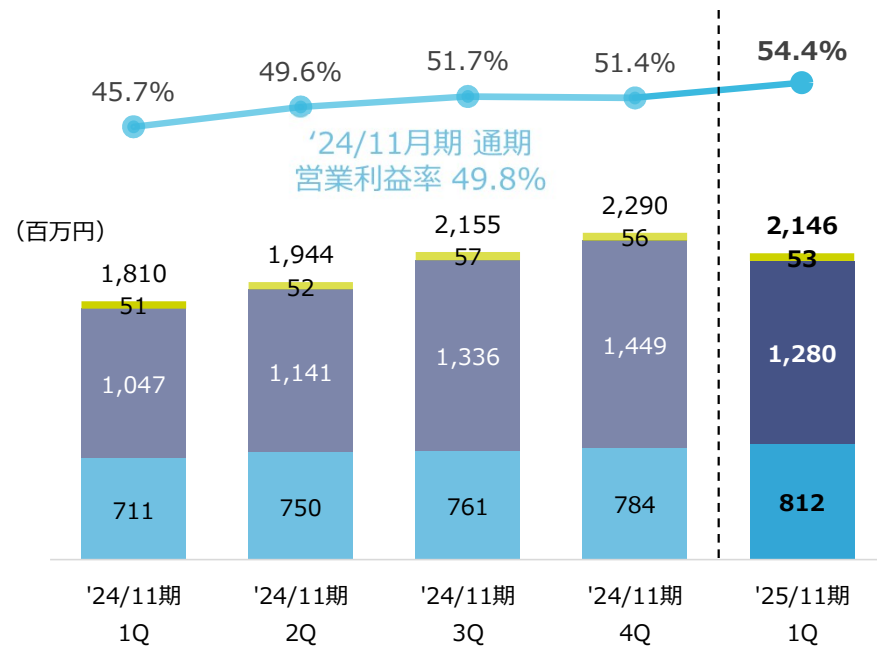
売買事業にて収益物件の売却が進み、賃貸棟数は109棟に減少（前期末比▲14棟）

固定資産の稼働率（2月末時点、面積ベース）は95.3%

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

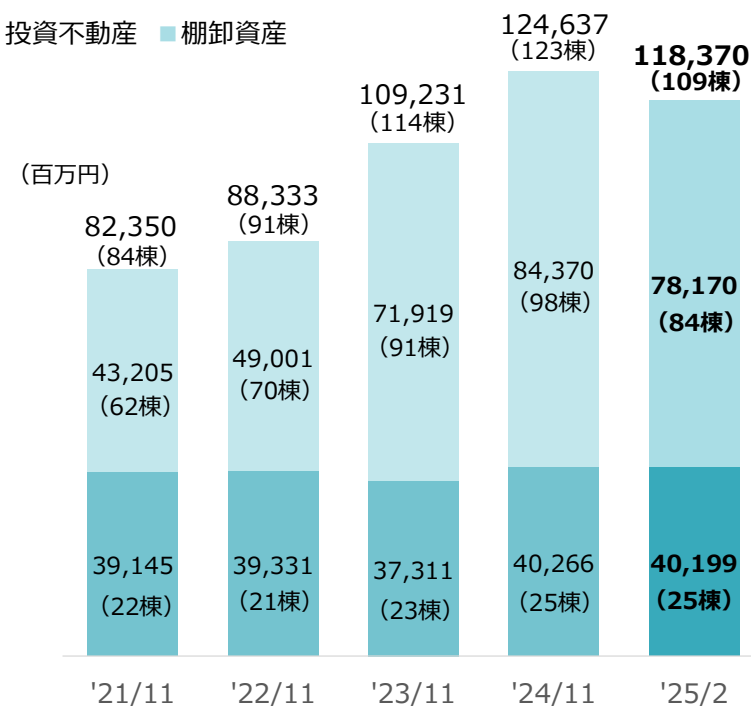


(百万円)	'24/11期 1Q	通期	'25/11期 1Q	通期予想
売上高	1,810	8,200	2,146	8,847
売上総利益	908	4,457	1,245	4,690
営業利益	827	4,083	1,168	4,326
営業利益率	45.7%	49.8%	54.4%	48.9%

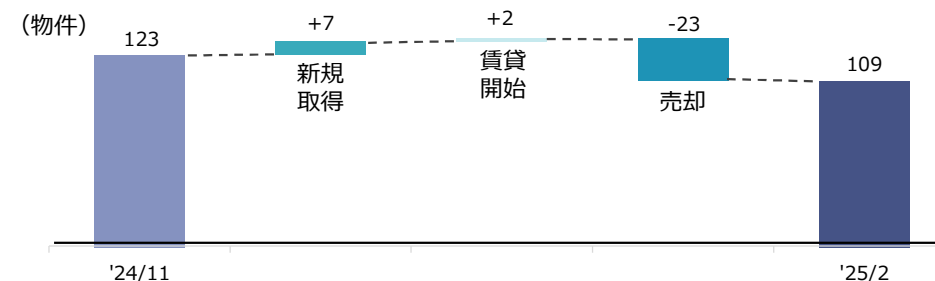
* 売上高はセグメント間売上高を含む

賃貸物件*¹の内訳（簿価・棟数）

■ 投資不動産 ■ 棚卸資産



'25/11期 1Q 賃貸物件*の増減



* 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）

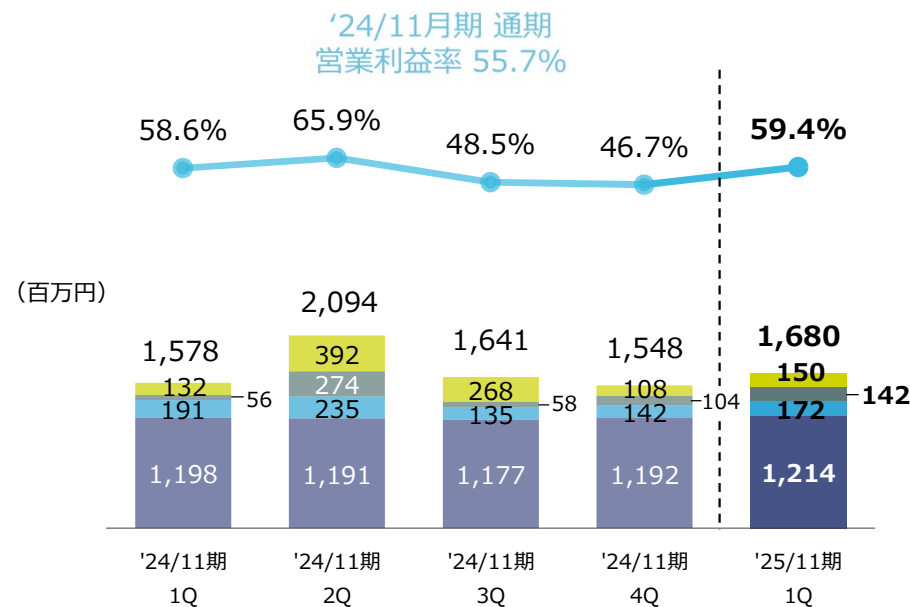
構成比率

営業利益
7.5%

- 売上高16億円（前年同期比+6.4%）、営業利益9.9億円（同+7.7%）
- 受託資産残高（AUM）は期末目標2兆6,550億円に対し、2兆5,278億円まで伸長（前期末比+840億円）
- 新規顧客となるウォーバーグ・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のアセットマネジメントを受託 *AUMは2Q計上予定

売上高・営業利益率

■ 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



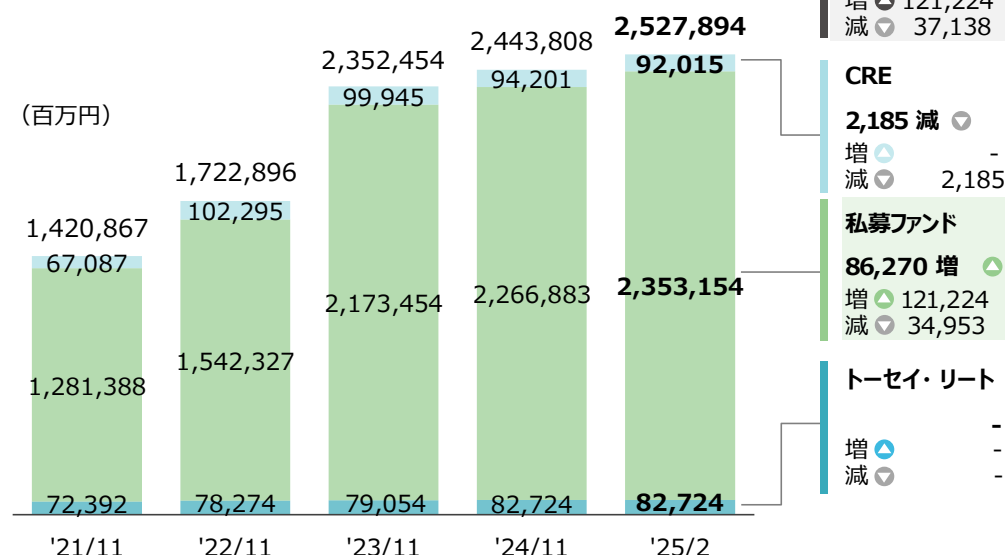
(百万円)	'24/11期 1Q	通期	'25/11期 1Q	通期予想
売上高	1,578	6,863	1,680	7,290
売上総利益	1,478	6,441	1,591	6,950
営業利益	925	3,824	997	4,074
営業利益率	58.6%	55.7%	59.4%	55.9%

* 売上高はセグメント間売上高を含む

AUMの推移

■ CRE
■ 私募ファンド
■ トーセイ・リート

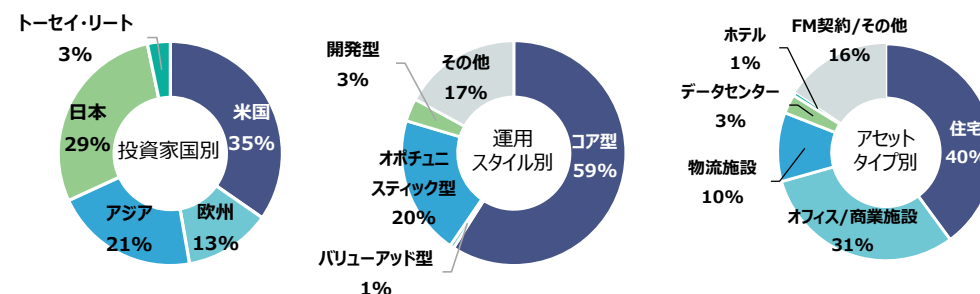
2025年11月期 期末目標
2兆6,550億円
AUM +2,000億円
増 ▲ 3,500億円
減 ▼ 1,500億円



* 2025年2月末のAUM2,527,894百万円は、トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が取り扱う私募ファンド等の受託残高 2,437,448百万円と、トーセイ(株)が取り扱うCRE等の受託残高 90,446百万円で構成

受託資産の内訳 (2025年2月末時点)

受託資産残高：2兆5,278億円



構成比率

営業利益

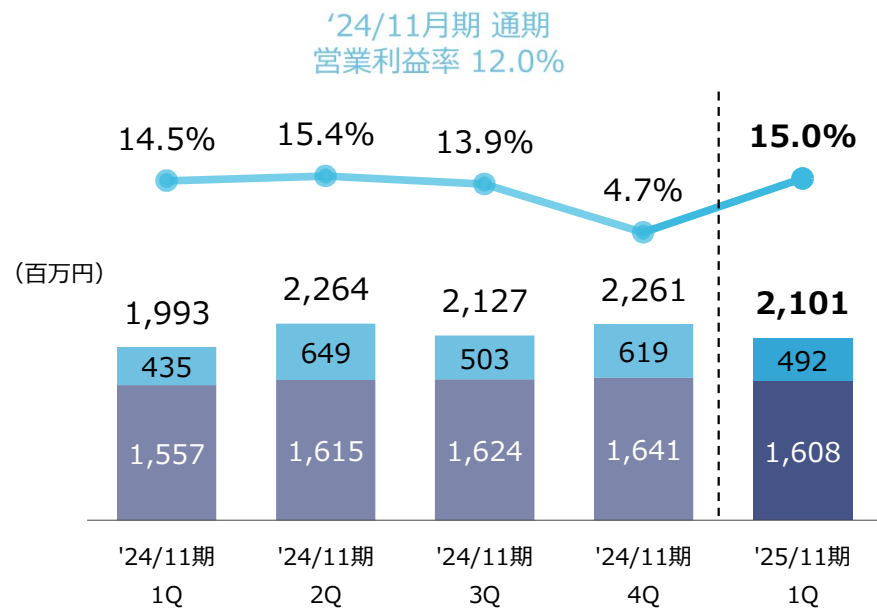
2.4%

売上高21億円（前年同期比+5.4%）、営業利益3.1億円（同+8.8%）

2025年2月末時点の管理受託棟数は969棟となり、前期末比で6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

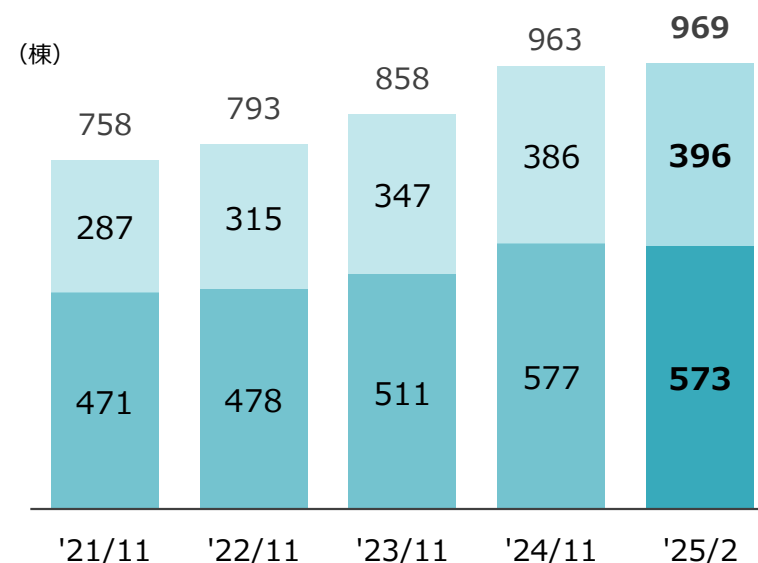


(百万円)	'24/11期 1Q	通期	'25/11期 1Q	通期予想
売上高	1,993	8,647	2,101	9,349
売上総利益	722	3,130	788	3,416
営業利益	289	1,039	314	1,033
営業利益率	14.5%	12.0%	15.0%	11.1%

* 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



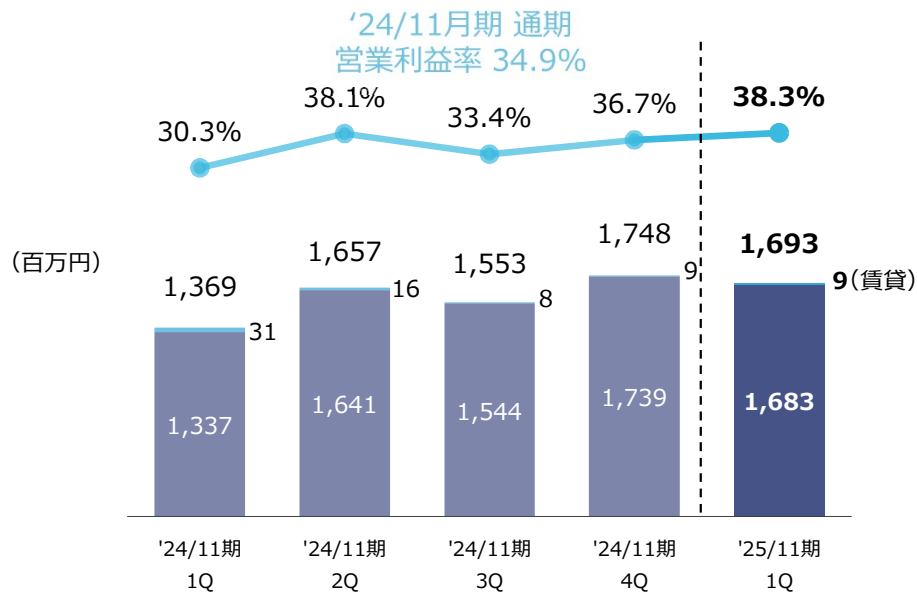
構成比率

営業利益
4.9%

- 売上高16億円（前年同期比+23.7%）、GOP 9.3億円（同+37.8%）、営業利益6.4億円（同+56.5%）
- 旺盛なインバウンド需要を取り込み、平均客室単価（ADR）・稼働率ともに好調に推移

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)	'24/11期 1Q				通期				'25/11期 1Q				通期予想	
	運営	賃貸	合計	合計	運営	賃貸	合計	合計	運営	賃貸	合計	合計		
売上高	1,337	31	1,369	6,329	1,683	9	1,693	6,529	1,683	9	1,693	6,529		
売上総利益	1,314	22	1,337	6,197	1,653	9	1,663	6,375	1,653	9	1,663	6,375		
GOP	675	-	675	3,352	931	-	931	3,400	931	-	931	3,400		
営業利益	393	20	414	2,206	642	6	648	2,092	642	6	648	2,092		
営業利益率	29.4%	65.4%	30.3%	34.9%	38.1%	67.1%	38.3%	32.0%	38.1%	67.1%	38.3%	32.0%		

* 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）

保有ホテル一覧（2025年2月末時点）

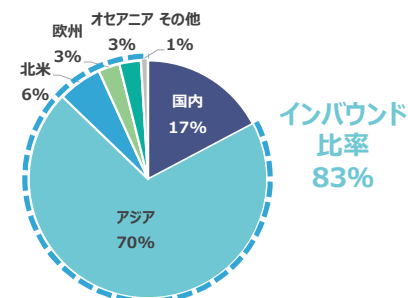
	名称	客室数	平均稼働率	
			'24/11期 1Q	'25/11期 1Q
1	トーセイホテル ココネ神田	111	91.2%	87.5%
2	トーセイホテル ココネ上野	126	89.2%	87.8%
3	トーセイホテル&セミナー 幕張	137	78.9%	81.1%
4	トーセイホテル ココネ浅草蔵前	130	81.7%	87.8%
5	トーセイホテル ココネ上野御徒町	171	91.6%	90.5%
6	トーセイホテル ココネ浅草	80	89.3%	88.6%
7	トーセイホテル ココネ鎌倉	73	84.2%	85.9%
8	トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア	203	70.6%	80.5%
全ホテル		1,031	83.5%	85.8%

* 多摩市収益ホテル（他社へ賃貸）は2024年3月に賃貸終了

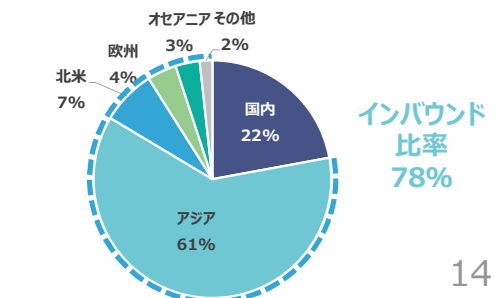
*「トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア」は2023年9月に開業後、2024年6月にフィットネス施設を新設したことにより205室から203室に変更

'25/11期 1Q 当社が運営する都市型ホテルの地域別宿泊者比率

オフィスエリア
（神田、上野、上野御徒町）



観光エリア
（浅草、浅草蔵前、鎌倉、築地銀座）



■ 資産合計は2,726億円（前期末比▲41億円）

■ 棚卸資産は1,386億円（同▲82億円）、投資不動産・有形固定資産は726億円（同▲3.9億円）

（百万円）	'24/11末	増減		'25/2末
資産合計	276,815	-4,198		272,616
現金及び現金同等物	34,874	+3,700		38,574
棚卸資産（不動産）	146,817	A	-8,216	+19,311 (*1) -27,527 (*2)
固定資産 （投資不動産・有形固定資産）	73,040	B	-397	+15 (*3) -413 (*4)
その他資産	22,083	+714		22,798

A 棚卸資産の増減

物件売却等により前期末比82億円の減少（増加：193億円、減少：275億円）

（百万円）		1Q
増加 要因	物件仕入（不動産M&A含む）	+16,034
	建築費/VU	+3,190
	固定資産から振替	-
	その他	+86
計		+19,311 (*1)
減少 要因	物件売却	-26,603
	固定資産へ振替	-
	その他	-923*
計		-27,527 (*2)
増減		-8,216

*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3.9億円の減少（増加：0.1億円、減少：4.1億円）

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

自己資本比率34.9%、ネットD/Eレシオ1.27倍

(百万円)	'24/11末	増減	'25/2末
負債・資本合計	276,815	-4,198	272,616
負債合計	185,948	-8,897	177,051
有利子負債	165,900	A -6,780	+25,614 (*1) -32,394 (*2) 159,120
短期有利子負債	20,786	-3,885	+6,481 -10,367 16,900
長期有利子負債	145,114	-2,894	+19,132 -22,026 142,220
その他負債	20,047	-2,117	17,930
資本合計	90,866	B +4,698 (*3)	95,565
自己資本比率 (%)	32.7	C +2.2	34.9
ネットD/Eレシオ (倍)	1.45	-0.18	1.27

* 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171億円増加
物件売却による返済、約定弁済 (②) で237億円減少

(百万円)		1Q		
		短期	長期	短期+長期
増加 要因	物件仕入等による借入	+1,453	+14,430	+15,884 ①
	追加借入 (建築費等)	-	+1,270	+1,270
	その他借入 (借換等)	+20	+3,431	+3,452
	長期→短期へ振替	+4,843	-	+4,843
	リース債務	+163	-	+163
計		+6,481	+19,132	+25,614 (*1)
減少 要因	物件売却等による返済	-5,922	-16,003	-21,925 ②
	約定弁済	-1,695	-151	-1,846
	その他返済 (借換等)	-2,646	-865	-3,511
	長期→短期へ振替	-	-4,843	-4,843
	リース債務	-103	-163	-266
計		-10,367	-22,026	-32,394 (*2)
増減		-3,885	-2,894	-6,780

B 資本合計の増減

利益の積上げ+81億円、剰余金の配当▲38億円 ▶ 前期末比
46億円の増加 (*3)

C 財務健全性

前期末比
2.2ポイント上昇 ▶ 自己資本比率
34.9%

前期末比
0.18ポイント低下 ▶ ネットD/Eレシオ
1.27倍

保有する棚卸資産は簿価1,386億円（前期末比▲82億円）、当社想定売上は2,014億円（同▲207億円）に相当

簿価
2025年2月末

138,601百万円
189件、635戸

完成時予定簿価

163,817百万円

想定売上額

201,458百万円

(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	43,608	43件	6,710	4件	50,319
商業施設	8,835	11件	2,824	2件	11,659
一棟マンション/アパート	27,902	37件	11,306	37件	39,208
区分マンション	13,460	226戸	—	—	13,460
ホテル	2,784	1件	638	1件	3,422
物流施設	604	1件	—	—	604
戸建・土地	5,606	22件	13,406	409戸	19,013
その他	912	30件	—	—	912
合計	103,715	145件 226戸	34,886	44件 409戸	138,601

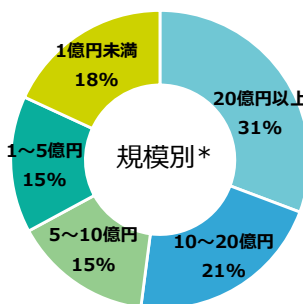
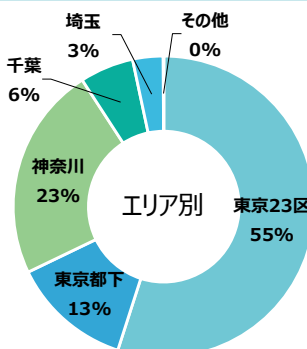
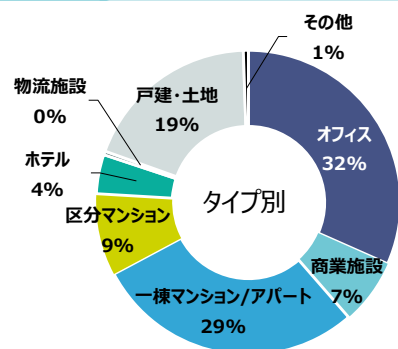
追加費用
(改修・建築費)

25,216

想定売上額		
不動産再生	不動産開発	合計
54,929	8,728	63,657
10,799	3,238	14,038
34,764	22,972	57,736
17,521	—	17,521
4,605	3,802	8,408
768	—	768
9,573	28,654	38,228
1,099	—	1,099
134,061	67,396	201,458

* 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

37,641

想定売上総利益率

18.7%

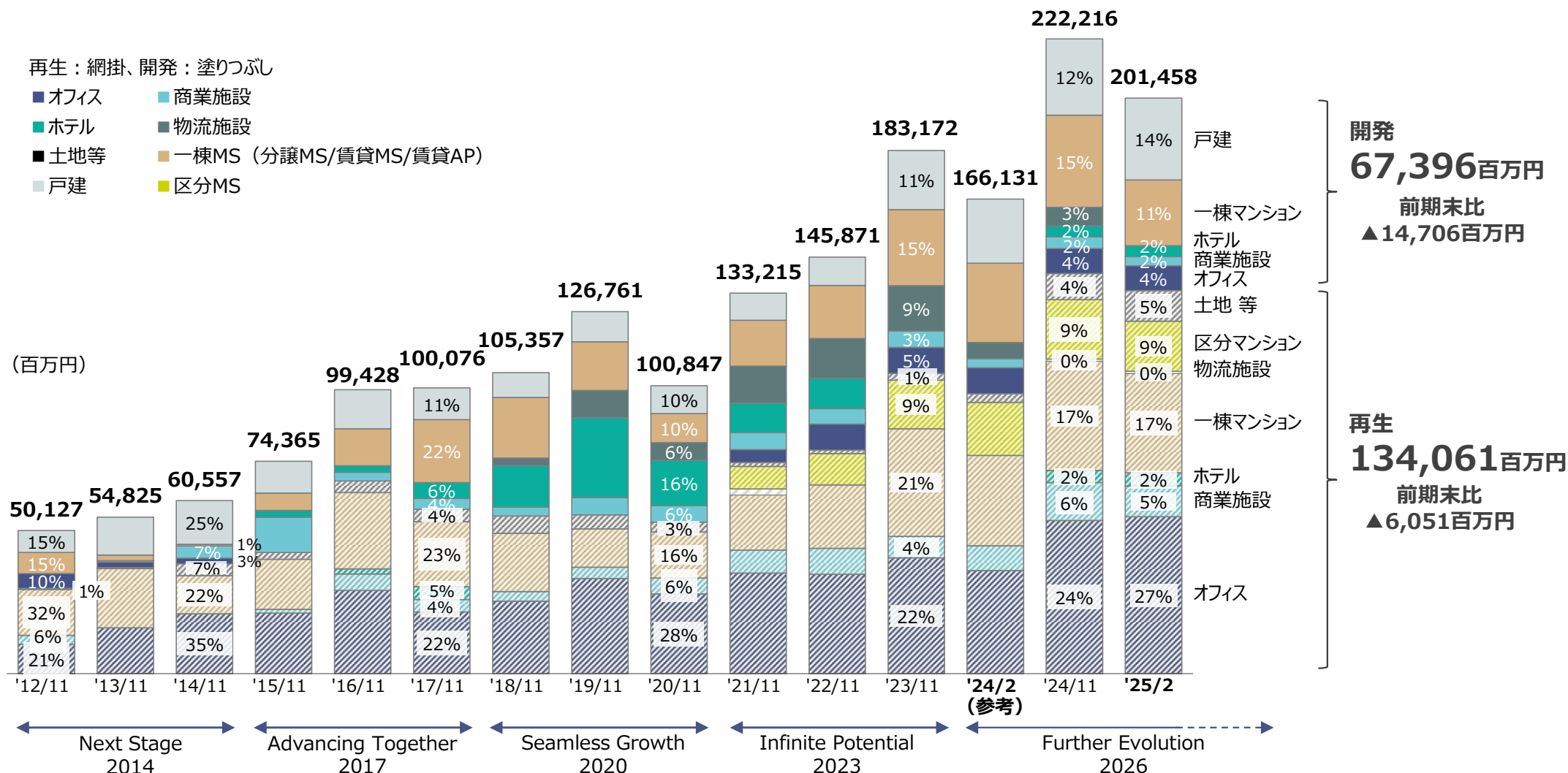
* 上記売上想定額は、期末現在において入手可能な情報から得られた当社の判断に基づいており、実際の業績は様々な要素により大きく異なる結果となる場合があります。

(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

棚卸資産の状況 - 推移 -



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 (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%

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

*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

固定資産（不動産）は37物件+2戸、簿価702億円に対して公正価値1,531億円（当社想定）

固定資産全体の含み益は828億円（前期末比+2億円）

簿価
2025年2月末

70,259百万円
37件+2戸

公正価値

153,115百万円

(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	36,926	16件	73,139
商業施設	10,358	10件	14,581
マンション	—	—	—
ホテル	21,597	8件	62,911
物流施設	866	1件	1,932
土地・その他	511	2件+2戸	550
合計	70,259	37件+2戸	153,115



'25/2末 含み益 (B-A)	'24/11末 含み益
36,212	36,106
4,223	4,213
—	—
41,314	41,178
1,065	1,064
39	33
82,855	82,596

法人税*1

-27,342

-27,256

税引後含み益

55,513

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（2,382百万円）は含まず

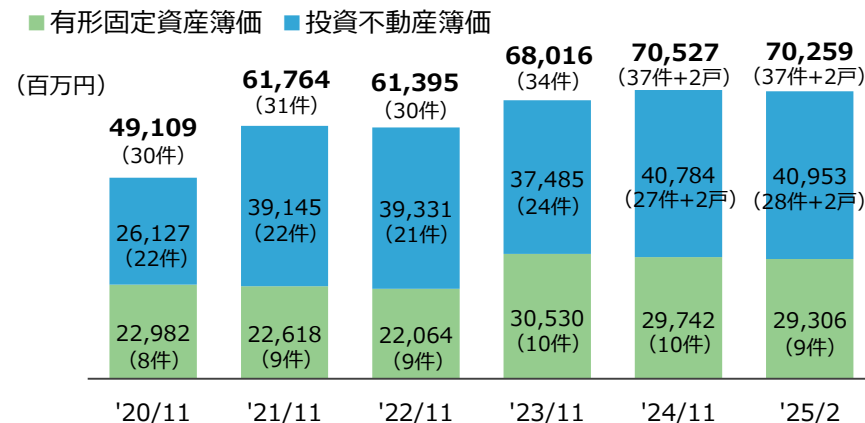
* 上記の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定

税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'25/2末	
		1株当たり
資本合計	95,193 百万円	1,964.33 円
含み益（税引後）	55,513 百万円	1,145.53 円
合計	150,706 百万円	3,109.85 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

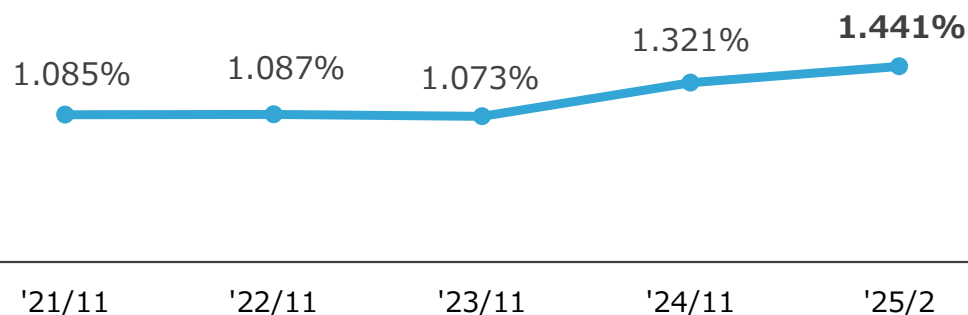


日銀による政策金利の引き上げの影響もあり、平均借入金利は1.441%（前期末比+0.120ポイント）まで上昇

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

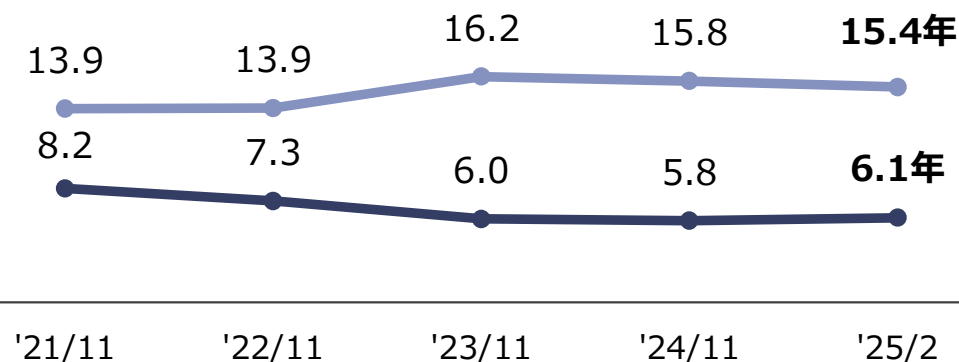
平均借入金利



*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）

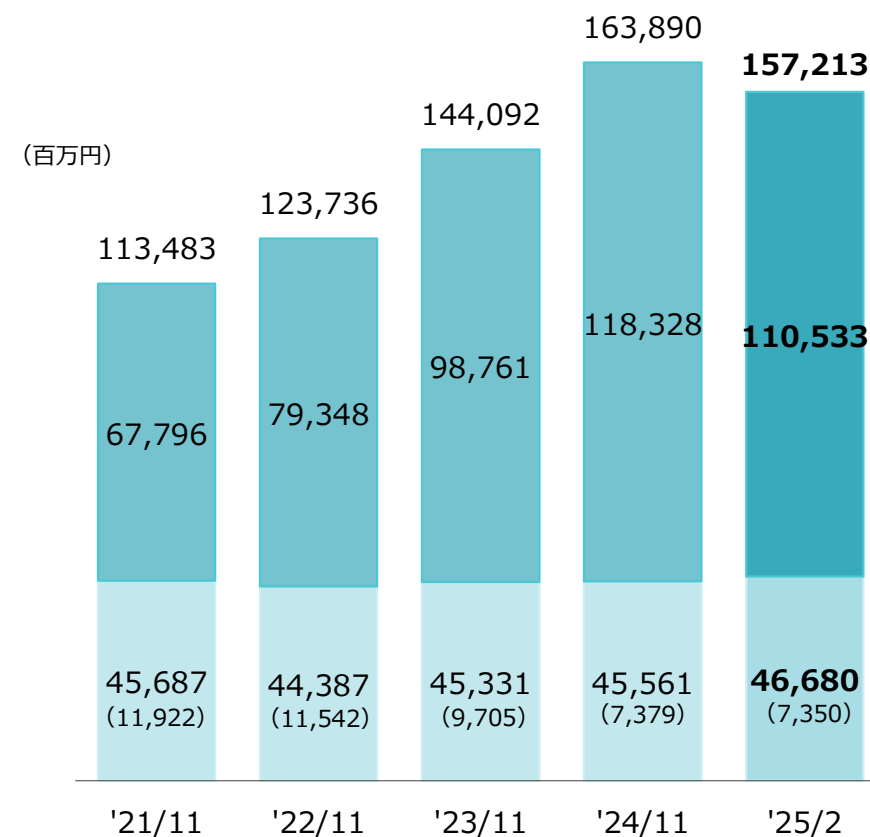


*2 各期末時点の借入残高に応じて、当初借入日から借入期日までの期間を加重平均した借入期間

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 1Q	'25/11期 1Q	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,098	15,899	-198
税引前利益	9,191	11,830	+2,638
減価償却費	391	400	+8
棚卸資産の増減額（－は増加）	9,419	8,260	-1,158
法人所得税の支払額	-3,188	-3,634	-445
その他	284	-956	-1,241
投資活動によるキャッシュ・フロー	-9,262	-1,062	+8,200
有形固定資産の増減額（－は増加）	-41	-6	+35
投資不動産の増減額（－は増加）	-19	-34	-14
投資有価証券の取得	-1,730	-21	+1,709
貸付金の実行による支出/回収による収入	-7,416	-1,035	+6,381
その他	-53	35	+88
財務活動によるキャッシュ・フロー	-6,692	-11,134	-4,441
借入金の増減額（－は減少）	-2,900	-6,676	-3,776
配当金の支払額	-3,141	-3,778	-636
利息の支払額	-415	-574	-158
その他	-235	-104	+130
現金及び現金同等物の増減額	143	3,703	+3,560
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	0	-3	-3
現金及び現金同等物の期末残高	39,342	38,574	-767

営業活動によるキャッシュ・フローの主な増減

158億円のキャッシュイン

- ・税引前利益118.3億円の計上
- ・棚卸資産82.6億円の減少
- ・法人所得税36.3億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フローの主な増減

10億円のキャッシュアウト

- ・不動産M&Aに伴う貸付金10.3億円の減少

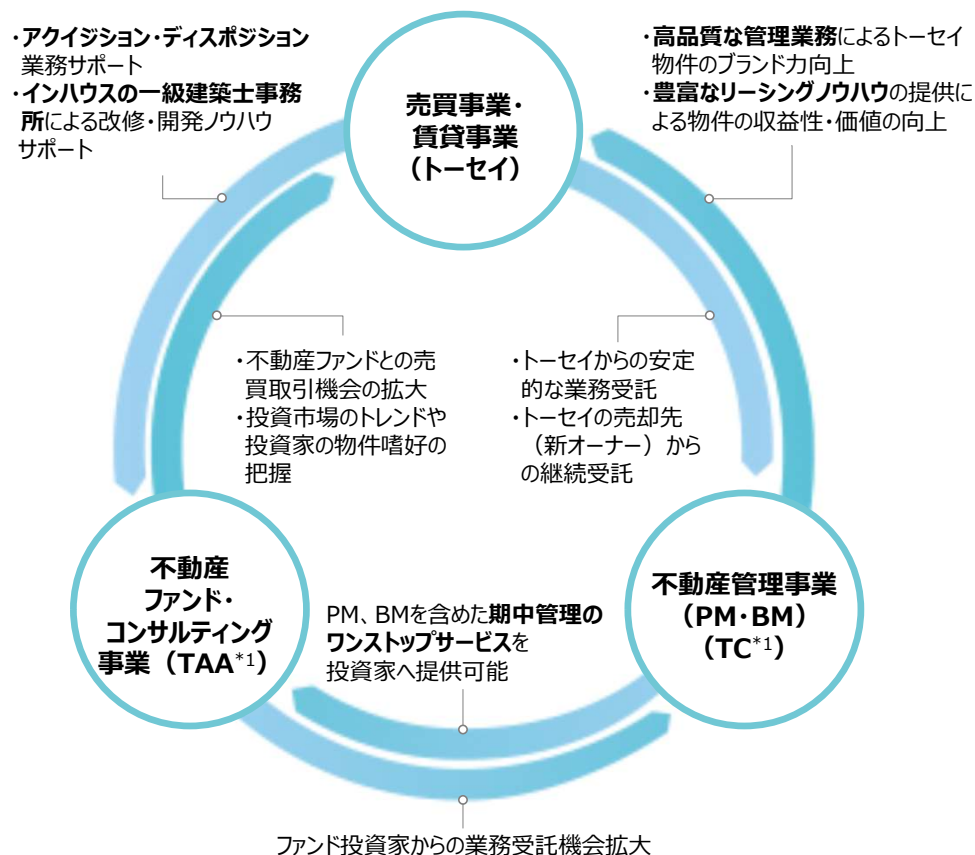
財務活動によるキャッシュ・フローの主な増減

111億円のキャッシュアウト

- ・借入金66.7億円の減少
- ・配当金37.7億円の支払
- ・利息5.7億円の支払

- 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

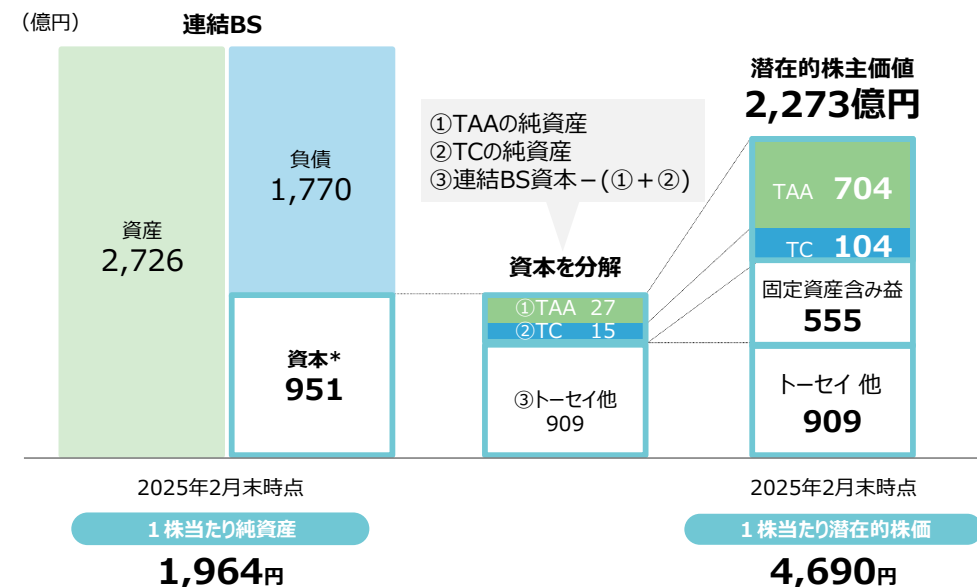


トーセイグループの潜在的株主価値

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)



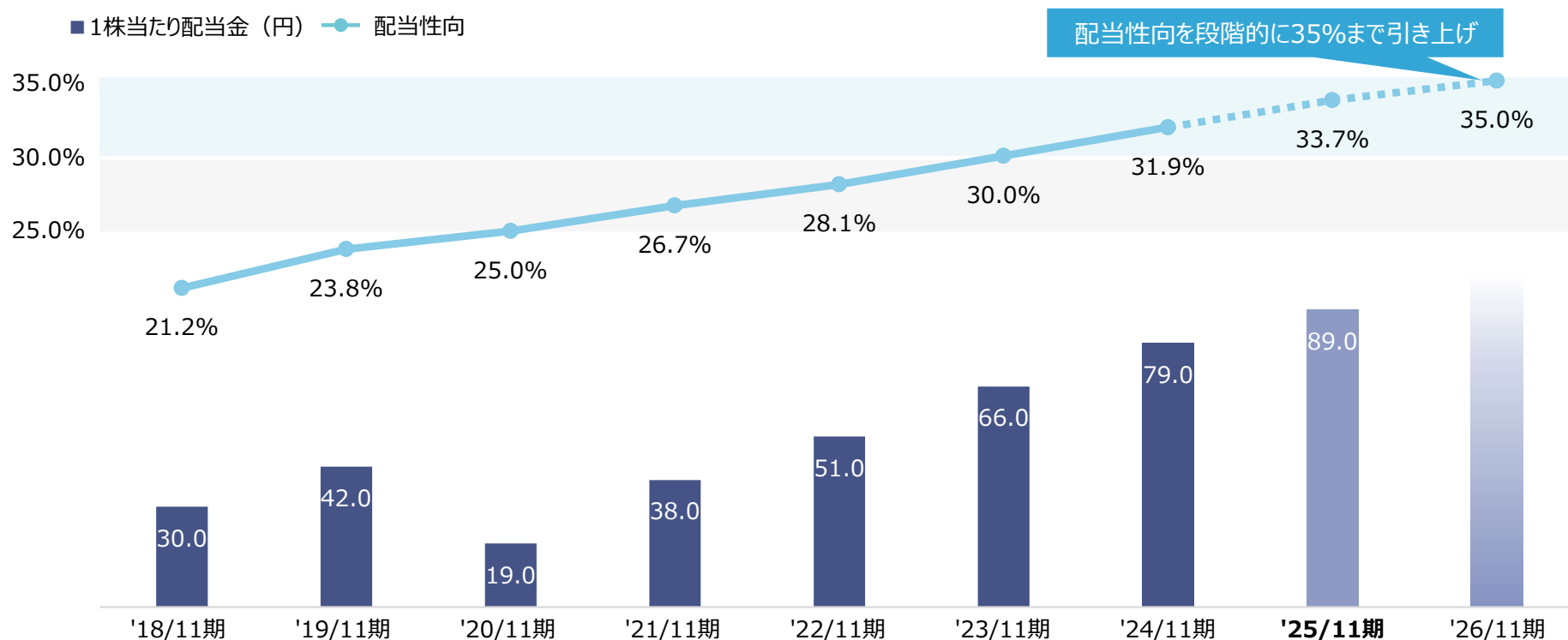
* 資本は親会社の所有者に帰属する持分合計を記載しています。

*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2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。

- 1株当たり配当金予想は89円（前期比+10円）
- 利益成長の成果を株主に還元。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。総還元性向は41.5%への上昇を見込む。



当期利益*1（百万円）	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	12,000	12,806	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	264.27円	
1株当たり配当金	30円	42円	19円	38円	51円	66円	79円	89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3月31日時点)	当期利益 予想 (2025年1月10日発表)	連結純資産 (資本合計) (2025年2月末時点)	税引後含み益*1 (2025年2月末時点)	Net Asset Value*2 (2025年2月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,162.5億円	128.0億円	951.9億円	555.1億円	1,507.0億円	2,273億円
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
2,399.00円	264.27円	1,964.33円	1,145.53円	3,109.85円	4,690円
	PER ①÷②	PBR ①÷③	➡		P/NAV倍率*2 ①÷④
	9.1倍	1.22倍			0.77倍

経営効率指標 (2024年11月期実績)

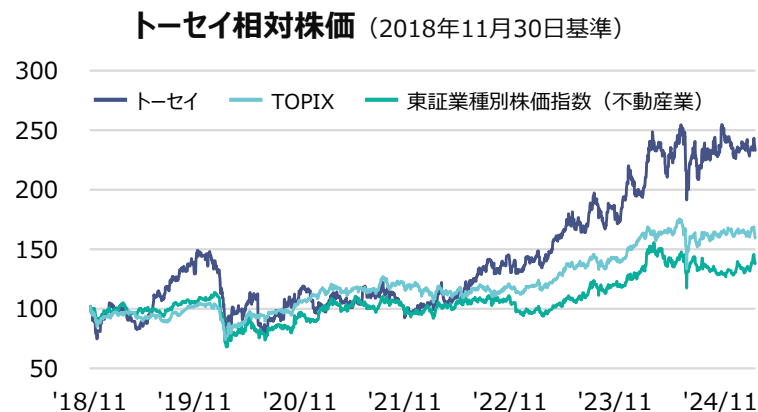
ROE
13.9%
ROA
6.7%
ROIC
5.3%

*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P22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 NIKKONKABU
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.....	P26
■ トーセイの理念.....	P27
■ 沿革.....	P28
■ トーセイを知るキーワード.....	P29

■ ポートフォリオ経営	
幅広い事業展開	P30
6つの事業によるリスク分散と事業機会の拡大	P31
成長性と安定性の両立	P32
■ 豊富なアセットバリエーション.....	P33
■ 中古・中小不動産の再生	
再生事業のビジネスモデル	P34
中小規模ビルの再生ニーズ	P35
■ 中期経営計画	
大方針、基本方針、経営指標	P36
3か年P/Lシミュレーション	P37

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) 282名 (連結) 809名 (嘱託・パート社員含む 1,026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 / 26,910名
株主構成比	個人・その他 27.32% (13,298,977 株) 外国法人等 27.41% (13,345,202 株) その他法人等 27.89% (13,578,232 株) 金融機関 14.46% (7,040,600 株) 証券会社 2.46% (1,197,991 株) 自己株式 0.46% (222,798 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

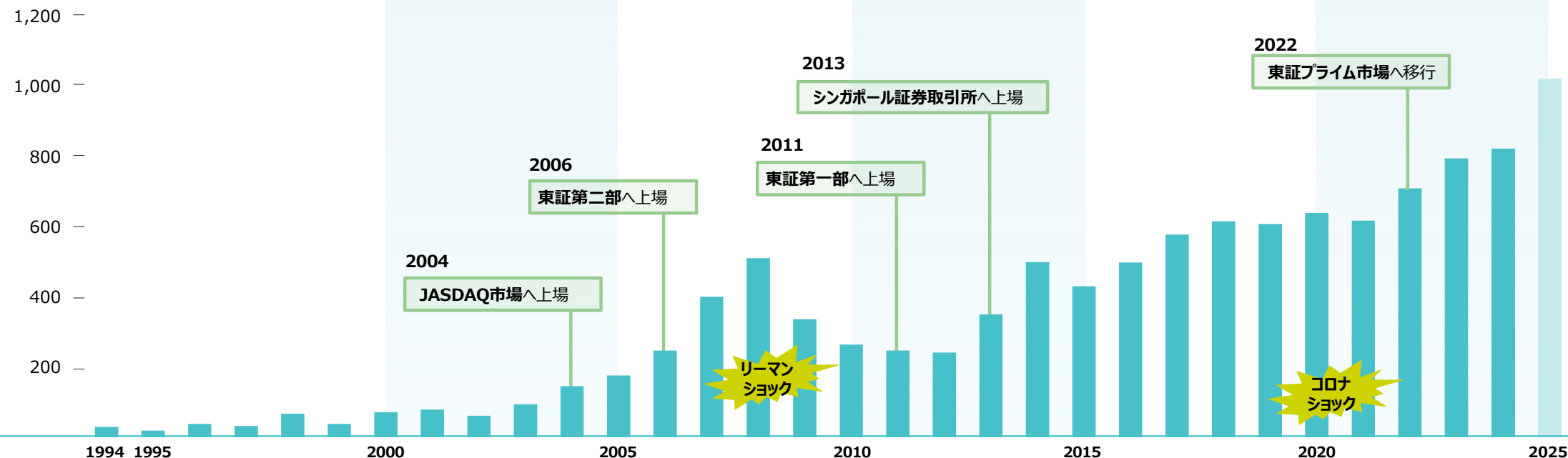
2018
物流施設開発開始

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 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P30～32

Point 2

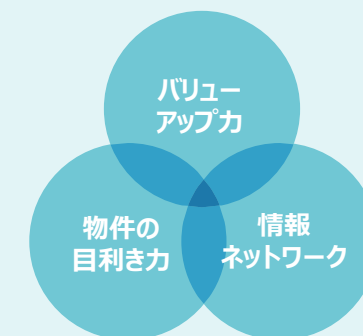
1都3県へ集中投資
**豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化**



▶詳細はP33

Point 3

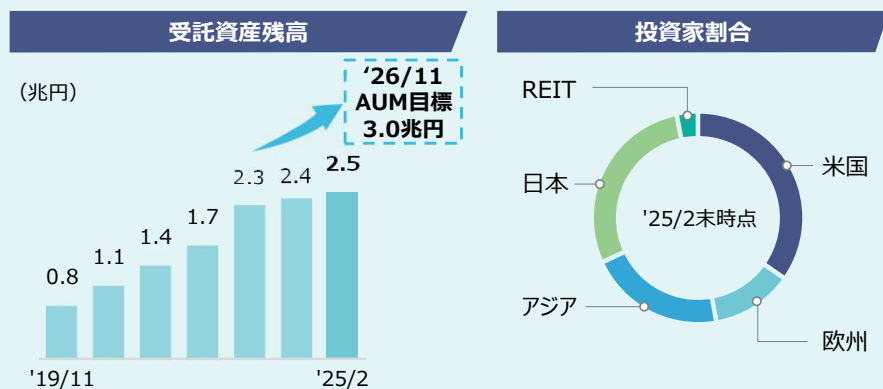
**中古・中小不動産の再生
に強み**



▶詳細はP34～35

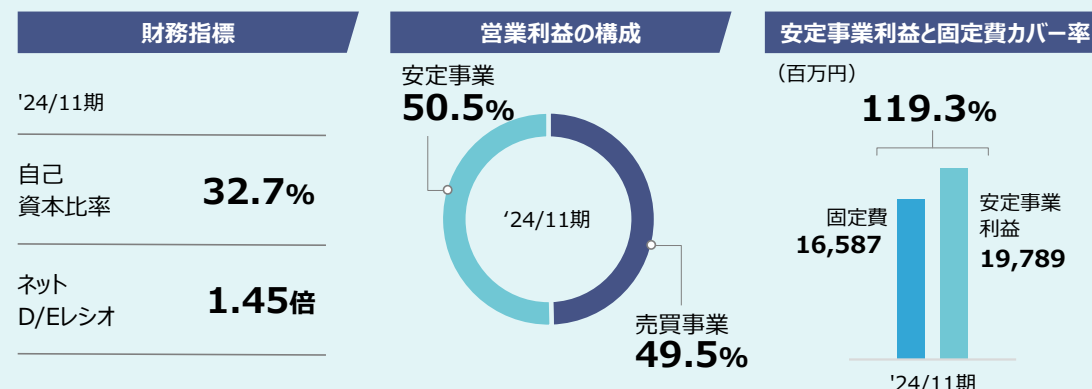
Point 4

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

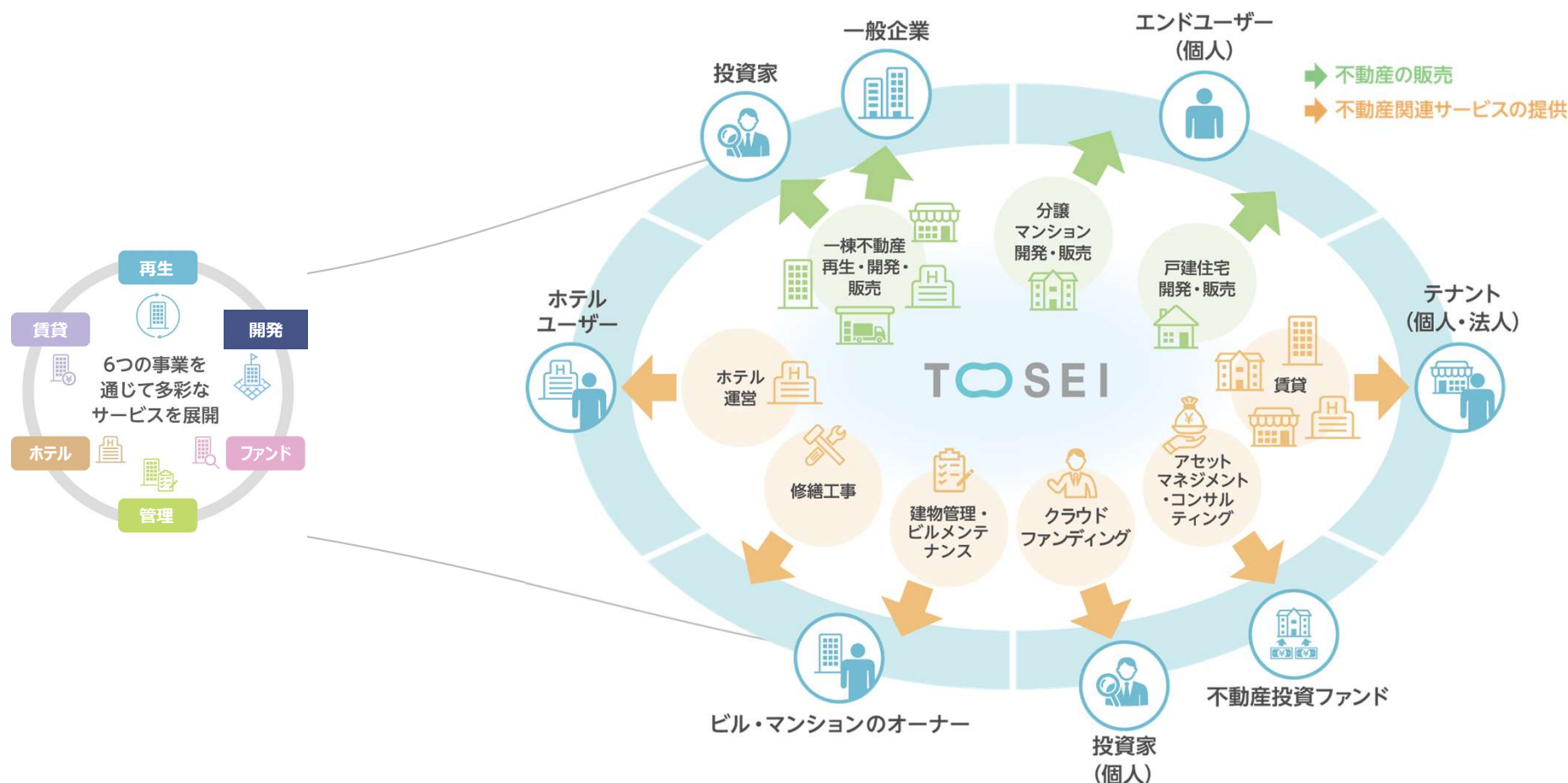


Point 5

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



- 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、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

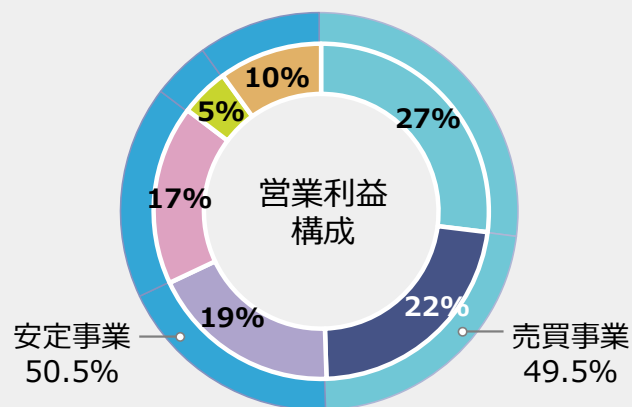
・コンサルティング
・仲介

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



▶ 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**



売買事業 成長ドライバーとして売却利益を原資に再投資し、事業規模を拡大させていく

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で販管費と金融費用を賄い、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。109物件の収益不動産を保有。（2025年2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2月末時点）

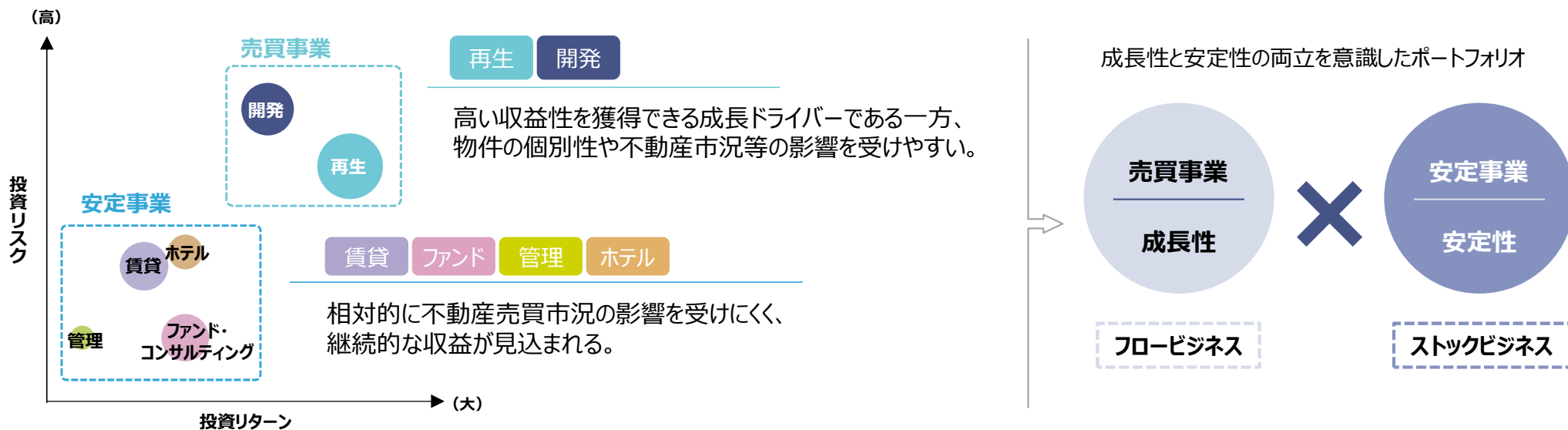
不動産ファンド・コンサルティング事業

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、2兆5,278億円。（2025年2月末時点）

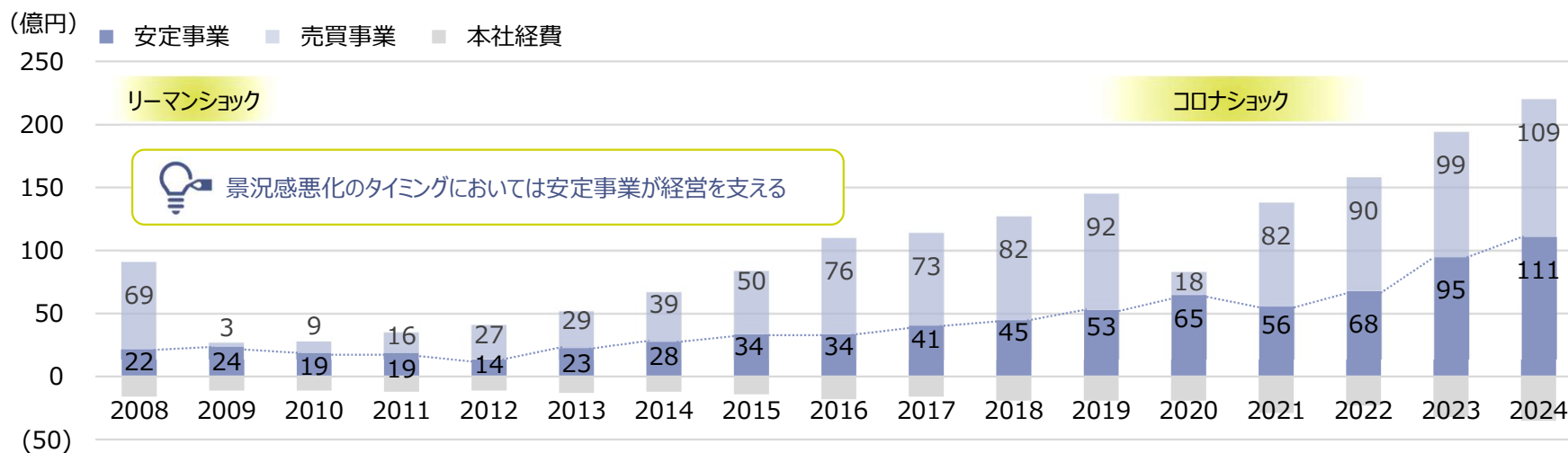
不動産管理事業

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573棟、マンション396棟、計969棟の物件を管理。（2025年2月末時点）

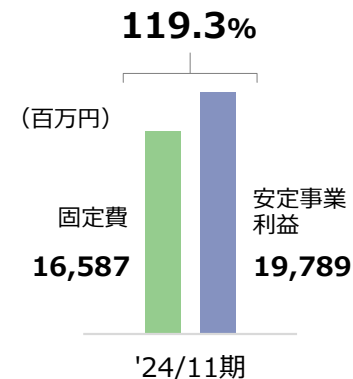
再生事業、開発事業を通じて高い収益性を追求するとともに、
賃貸事業、ファンド・コンサルティング事業、管理事業、ホテル事業により安定的な収益を確保



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

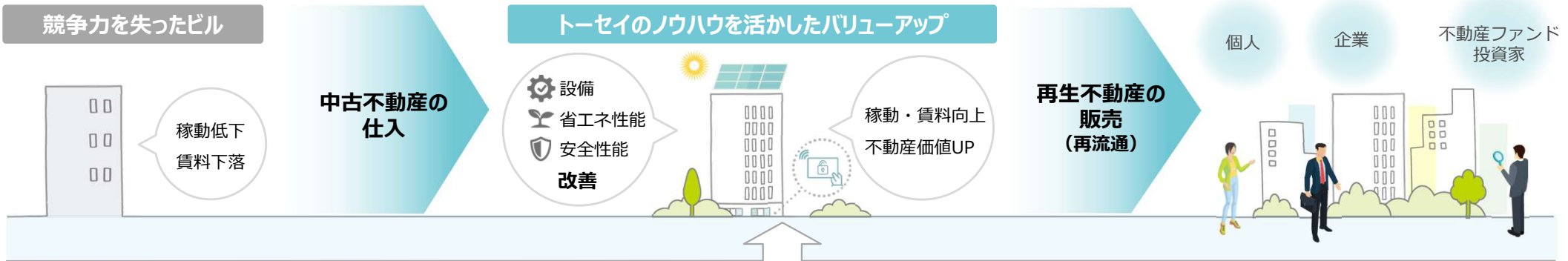
- 異なる投資行動の各顧客をターゲットに、幅広く商品を提供
- 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品ポートフォリオを変更

商品ポートフォリオ

	再生物件（中古）・開発物件（新築）					再生のみ	開発のみ
	オフィス	商業施設	ホテル	物流施設	一棟マンション/アパート	区分マンション	分譲マンション 分譲戸建
物件規模	10億円～100億円超						
投資家 (J-REIT・ファンド) 投資用 取扱シェア 約35%							
一般法人 投資用・自己利用 取扱シェア 約35%	5億円～20億円						
							
個人 投資用・居住用 取扱シェア 約30%	1億円～10億円				3千万円～1億円超/戸		
							

▶ 棚卸資産の詳細はP17～18

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

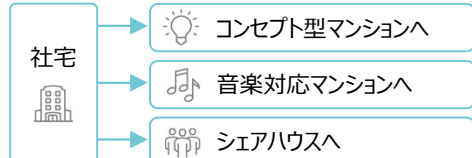


オフィスからホテルへ



トーセイホテル ココネ上野

賃貸マンション改修



住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

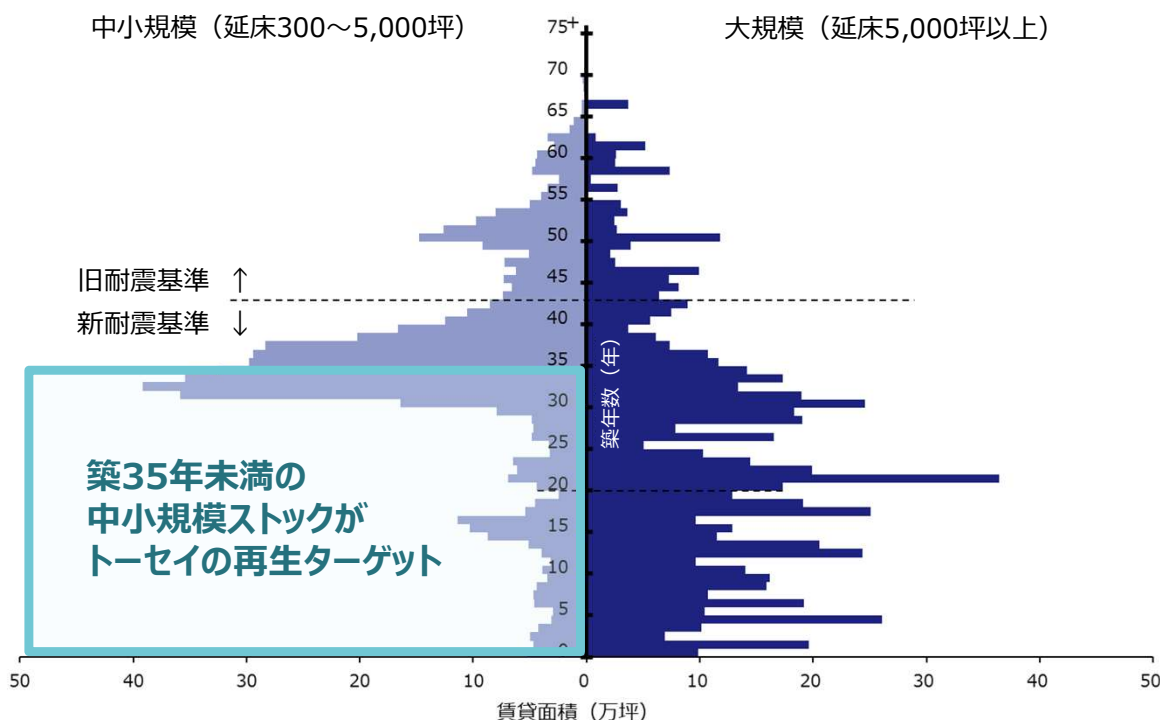


- 東京都では中小規模オフィスビルの需要は高いものの、近年は新規開発が減少
- 既存中小規模ビルは高齢化しているため、再生・活用ニーズが高まっている



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2024（賃貸面積ベース）



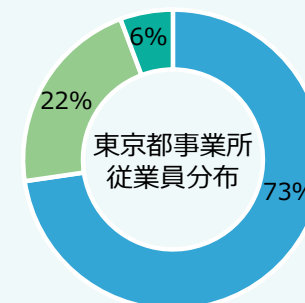
出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2024」

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

高い
小規模ビル需要



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」

- ▶ 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 **34.0**年
9,410棟 1,313万坪

中小規模

平均築年数 **34.8**年
8,644棟 604万坪

大規模

平均築年数 **25.5**年
766棟 709万坪

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

2025年1月、経営指標を見直し利益計画を上方修正

修正箇所：黄字

		中期経営計画3か年		
		FY2024実績	FY2025	FY2026
	FY2023実績			
売上高	794億円	821億円	1,020億円	1,230億円
税引前利益	153億円	173億円	188億円	202億円
ROE	13.6%	13.9%	13.5%	13.2%
			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%

3か年P/Lシミュレーション

(百万円)

	'23/11実績	構成比 利益率	'24/11実績	構成比 利益率	'25/11予想	構成比 利益率	'26/11予想	構成比 利益率
売上高	79,446	100.0%	82,191	100.0%	102,078	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%	63,495	51.6%
不動産開発事業	7,246	9.1%	16,659	20.3%	24,940	24.4%	26,879	21.8%
不動産賃貸事業	6,817	8.6%	8,200	10.0%	8,847	8.7%	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%	8,037	6.5%
不動産管理事業	7,796	9.8%	8,647	10.5%	9,349	9.2%	10,192	8.3%
ホテル事業	4,180	5.3%	6,329	7.7%	6,529	6.4%	6,988	5.7%
内部取引	-1,515	-	-1,730	-	-1,537	-	-1,527	-
売上総利益	30,285	38.1%	35,196	42.8%	39,095	38.3%	43,008	34.9%
不動産再生事業	11,183	23.5%	9,203	24.7%	10,675	22.9%	14,120	22.2%
不動産開発事業	2,133	29.4%	6,200	37.2%	7,438	29.8%	6,182	23.0%
不動産賃貸事業	3,546	52.0%	4,457	54.4%	4,690	53.0%	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%	7,697	95.8%
不動産管理事業	2,754	35.3%	3,130	36.2%	3,416	36.5%	3,637	35.7%
ホテル事業	4,036	96.6%	6,197	97.9%	6,375	97.6%	6,829	97.7%
内部取引	-410	-	-434	-	-451	-	-440	-
営業利益	16,254	20.5%	18,488	22.5%	20,639	20.2%	22,893	18.6%
不動産再生事業	8,877	18.7%	5,963	16.0%	7,369	15.8%	10,411	16.4%
不動産開発事業	1,036	14.3%	4,962	29.8%	5,857	23.5%	4,345	16.2%
不動産賃貸事業	3,232	47.4%	4,083	49.8%	4,326	48.9%	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%	4,525	56.3%
不動産管理事業	813	10.4%	1,039	12.0%	1,033	11.1%	1,095	10.8%
ホテル事業	990	23.7%	2,206	34.9%	2,092	32.0%	2,331	33.4%
本社経費等	-3,251	-	-3,591	-	-4,113	-	-4,397	-
税引前利益	15,310	19.3%	17,364	21.1%	18,800	18.4%	20,200	16.4%
法人所得税	4,802	-	5,364	-	5,993	-	6,453	-
当期利益	10,508	13.2%	12,000	14.6%	12,806	12.5%	13,746	11.2%
EPS (円)	219.74		247.43		264.27		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%		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 －

経営管理本部 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。