

2026年11月期第3四半期 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

2026年10月5日



2026年11月期通期業績修正

2026年11月期通期業績予想修正	…	P.3
株主還元方針	…	P.4
通期業績予想（セグメント別）	…	P.5

2026年11月期第3四半期の決算概要

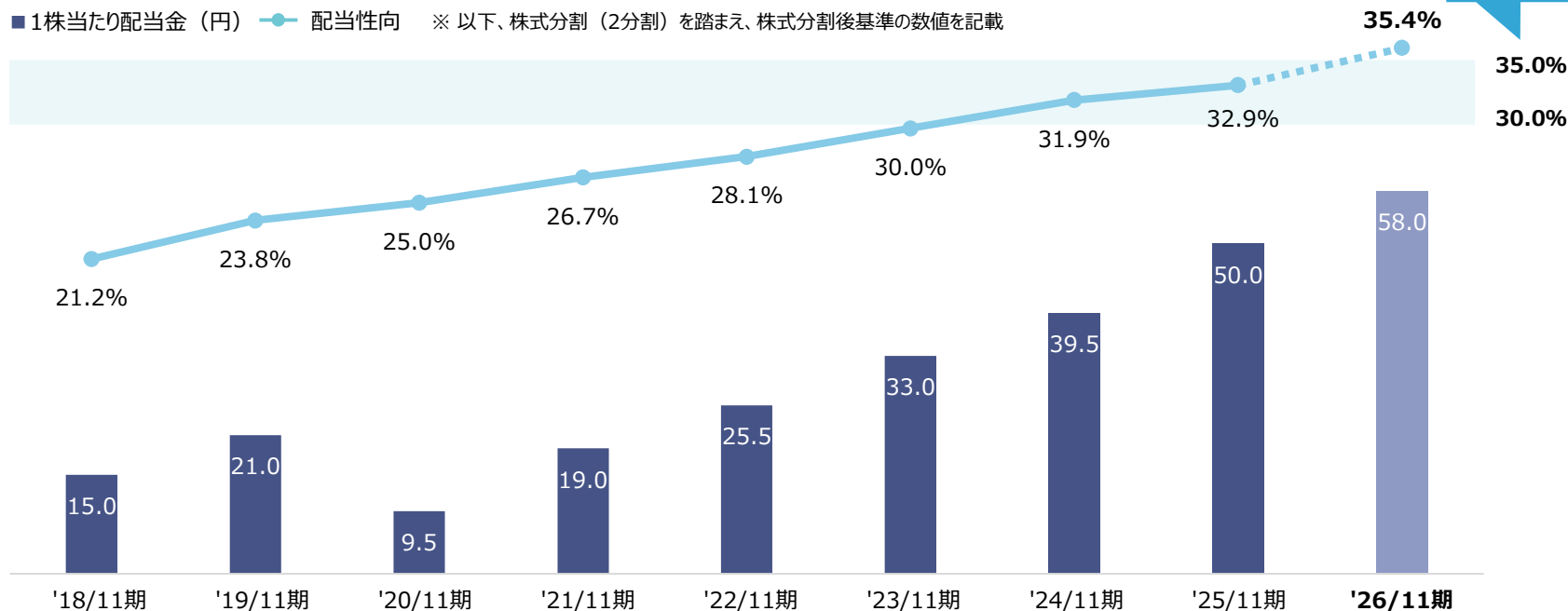
2026年11月期第3四半期 業績サマリー/トピックス	…	P.6
2026年11月期第3四半期 業績ハイライト	…	P.7
2026年11月期第3四半期 業績概要	…	P.8
第3四半期進捗状況	…	P.9
各セグメントの業績	…	P.10
バランスシート要旨	…	P.17
棚卸資産の状況	…	P.19
固定資産の状況	…	P.22
金融機関借入の状況	…	P.23
キャッシュ・フロー計算書要旨	…	P.24
企業価値評価の関連指標	…	P.25
トーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値	…	P.26
資料編 トーセイグループの概要	…	P.27

- ▶ 持続的な利益成長に向けて優良資産の販売時期を来期以降に見直したことや、不動産ファンド・コンサルティング事業をはじめとして安定事業が好調に推移したことを踏まえ、通期業績予想を修正
- ▶ 売上高は113,613百万円（期初予想比▲9,373百万円）、税引前利益は22,700百万円（同+700百万円）を見込み、**売上高、利益ともに過去最高を更新する見通し**
- ▶ **1株当たり配当金は58円（期初予想比+3円）へ増配予定**

2026年11月期 通期連結業績予想					
(百万円)	前回予想【A】 (2026/1/14公表)	今回予想【B】 (2026/10/5公表)	増減		参考：前期実績 (2025年11月期)
			【B-A】	増減率	
売上高	122,986	113,613	-9,373	-7.6%	94,688
営業利益	24,611	25,061	+449	+1.8%	22,336
税引前利益	22,000	22,700	+700	+3.2%	20,631
当期利益 (親会社所有者帰属分)	15,157	15,906	+749	+4.9%	14,754
1株当たり 当期利益 (EPS) *1	156.31円	163.94円	+7.63円	+4.9%	152.18円
1株当たり 配当金*2	55円	58円	+3円	-	50円
配当性向	35.2%	35.4%	+0.2pt	-	32.9%
ROE	14.0%	14.7%	+0.7pt	-	15.3%

*1*2 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

- ▶ 1株当たり配当金予想は期初予想の55円から58円に修正（期初予想比+3円、前期比+8円）
- ▶ 配当性向は中期経営計画最終年度目標の35%に対して35.4%となる見込み
- ▶ 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



当期利益*1（百万円）	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	14,754	15,906
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	163.94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	58円
配当性向	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.9%	32.9%	35.4%
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おりません。

通期業績予想（セグメント）

(百万円)	'25/11期 実績		'26/11期 期初予想	
	【A】	構成比	【B】	構成比
		利益率		利益率
売上高	94,688	100.0%	122,986	100.0%
不動産再生事業	39,150	41.3%	72,477	58.9%
不動産開発事業	23,068	24.4%	17,121	13.9%
不動産賃貸事業	9,138	9.7%	9,395	7.6%
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%
不動産管理事業	9,052	9.6%	9,698	7.9%
ホテル事業	7,178	7.6%	7,455	6.1%
内部取引	-1,996	-	-1,543	-
売上総利益	39,895	42.1%	45,147	36.7%
不動産再生事業	9,248	23.6%	16,230	22.4%
不動産開発事業	7,133	30.9%	5,066	29.6%
不動産賃貸事業	5,286	57.9%	5,306	56.5%
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%
不動産管理事業	3,331	36.8%	3,676	37.9%
ホテル事業	7,042	98.1%	7,306	98.0%
内部取引	-613	-	-423	-
営業利益	22,336	23.6%	24,611	20.0%
不動産再生事業	6,324	16.2%	12,394	17.1%
不動産開発事業	5,730	24.8%	3,601	21.0%
不動産賃貸事業	4,938	54.0%	4,948	52.7%
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%
不動産管理事業	1,168	12.9%	1,117	11.5%
ホテル事業	2,809	39.1%	2,445	32.8%
本社経費等	-4,104	-	-4,546	-
税引前利益	20,631	21.8%	22,000	17.9%
法人所得税費用	5,835	-	6,842	-
当期利益(親会社所有者帰属分)	14,754	15.6%	15,157	12.3%
EPS* (円)	152.18		156.31	
ROE	15.3%		14.0%	
ROIC	5.9%		5.7%	
ROA	7.1%		6.8%	

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
* 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

'26/11期 修正予想		前期実績比		期初予想比	
【C】	構成比	【C】-【A】	増減率	【C】-【B】	増減率
	利益率				
113,613	100.0%	+18,924	+20.0%	-9,373	-7.6%
63,924	56.3%	+24,774	+63.3%	-8,552	-11.8%
15,062	13.3%	-8,006	-34.7%	-2,059	-12.0%
10,277	9.0%	+1,138	+12.5%	+881	+9.4%
8,922	7.9%	-174	-1.9%	+541	+6.5%
9,399	8.3%	+347	+3.8%	-298	-3.1%
7,926	7.0%	+747	+10.4%	+470	+6.3%
-1,899	-	+97	-	-356	-
45,241	39.8%	+5,345	+13.4%	+93	+0.2%
15,221	23.8%	+5,973	+64.6%	-1,008	-6.2%
4,376	29.1%	-2,757	-38.7%	-690	-13.6%
6,361	61.9%	+1,074	+20.3%	+1,055	+19.9%
8,479	95.0%	+13	+0.2%	+494	+6.2%
3,599	38.3%	+267	+8.0%	-77	-2.1%
7,765	98.0%	+723	+10.3%	+459	+6.3%
-562	-	+51	-	-138	-
25,061	22.1%	+2,724	+12.2%	+449	+1.8%
11,945	18.7%	+5,620	+88.9%	-449	-3.6%
2,948	19.6%	-2,782	-48.6%	-653	-18.1%
6,018	58.6%	+1,080	+21.9%	+1,069	+21.6%
5,106	57.2%	-364	-6.7%	+456	+9.8%
1,141	12.1%	-26	-2.3%	+24	+2.2%
2,539	32.0%	-269	-9.6%	+94	+3.9%
-4,639	-	-535	-	-93	-
22,700	20.0%	+2,068	+10.0%	+700	+3.2%
6,790	-	+954	-	-52	-
15,906	14.0%	+1,151	+7.8%	+749	+4.9%
163.94		+11.76		+7.63	
14.7%		-0.6pt		+0.7pt	

業績サマリー

- ▶ 不動産再生事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産賃貸事業が好調に推移し、当期利益予想を上方修正
- ▶ 連結売上高は996億円（前年同期比+18.6%）、連結税引前利益216億円（同+11.5%）
主力事業の再生事業における売上高は前年同期比で約1.6倍の606億円となり、当社グループ連結の売上高・利益を牽引
- ▶ 不動産ファンド・コンサルティング事業においては、活況な不動産投資市場を背景に、取引に付随する各種手数料を想定以上に獲得

トピックス

IR

- ▶ ホテル事業のM&Aにより、神田および浅草の駅近好立地ホテル2棟を取得

※ 詳細は2026年6月30日の公表資料をご参照ください。

IR

- ▶ 「JPX日経インデックス400」に2年連続、「JPX日経中小型株指数」に10年連続で構成銘柄に選定

※ 詳細は2026年8月19日の公表資料をご参照ください。

PR

- ▶ プロバスケットボールリーグ「B.LEAGUE PREMIER」に所属する東京サンロッカーズのゴールドパートナーに就任

※ 詳細は2026年8月28日の公表資料をご参照ください。

T O K Y O
SUNROCKERS

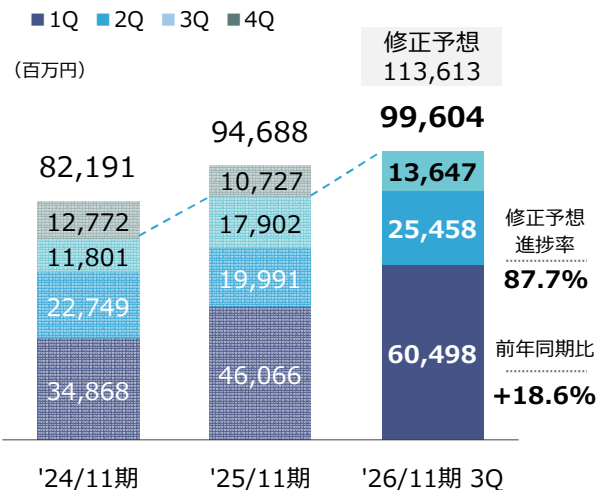


東京サンロッカーズ 公式マスコット「サンディー」

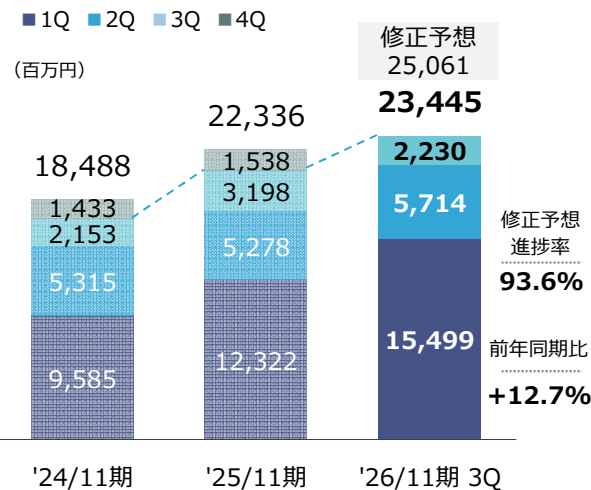
2026年11月期第3四半期 業績ハイライト

- ▶ 売上高996億円(前年同期比+18.6%)、税引前利益216億円(同+11.5%)、四半期利益(親会社所有者帰属分)148億円(同+5.5%)
- ▶ 不動産再生事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産賃貸事業が好調に推移し、当期利益予想を上方修正
- ▶ 修正予想に対する第3四半期累計の進捗率は、売上高が87.7%、税引前利益が95.4%

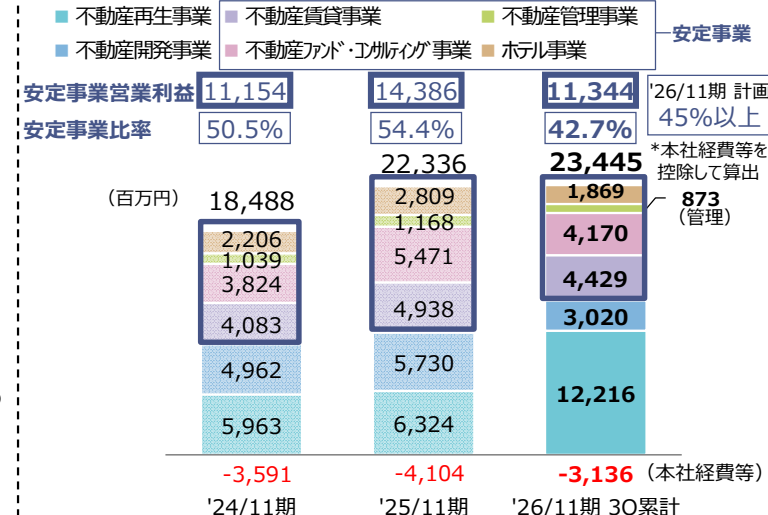
売上高



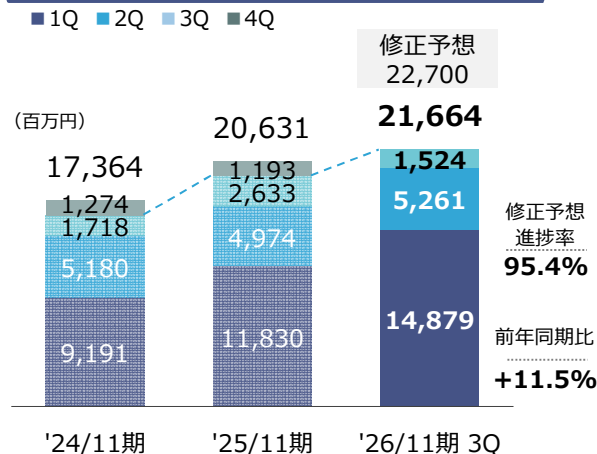
営業利益



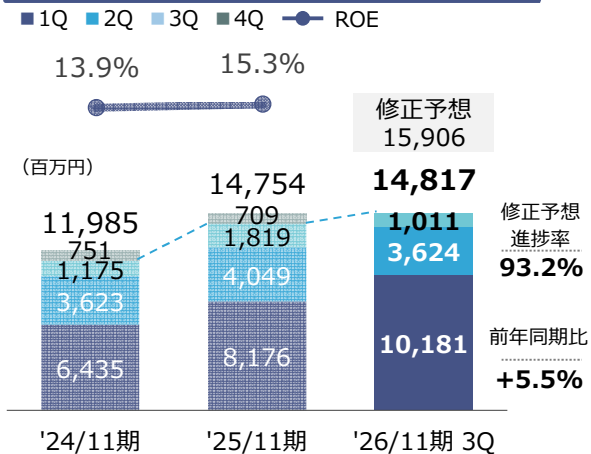
セグメント別営業利益と安定事業比率



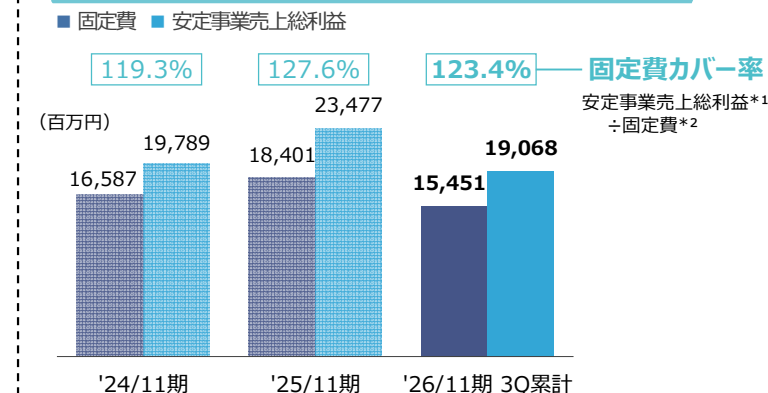
税引前利益



当期利益(親会社所有者帰属分)



安定事業売上総利益による固定費カバー率



*1 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

*2 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)	'25/11期 3Q累計		'26/11期 3Q累計		増減	
		売上高比		売上高比		増減率
売上高	83,961	100.0%	99,604	100.0%	+15,643	+18.6%
売上原価	50,193	59.8%	61,653	61.9%	+11,459	+22.8%
売上総利益	33,767	40.2%	37,951	38.1%	+4,183	+12.4%
販売費および一般管理費	13,059	15.6%	14,587	14.6%	+1,527	+11.7%
物件販売経費	1,437	1.7%	1,431	1.4%	-6	-0.5%
物件販売経費を除く費用	11,622	13.8%	13,156	13.2%	+1,534	+13.2%
その他の収益	166	0.2%	117	0.1%	-48	-29.4%
その他の費用	76	0.1%	36	0.0%	-39	-51.6%
営業利益	20,798	24.8%	23,445	23.5%	+2,646	+12.7%
金融収益	401	0.5%	515	0.5%	+114	+28.5%
金融費用	1,761	2.1%	2,295	2.3%	+533	+30.3%
税引前利益	19,437	23.2%	21,664	21.8%	+2,227	+11.5%
法人所得税費用	5,375	-	6,844	-	+1,468	-
四半期利益	14,061	16.7%	14,820	14.9%	+758	+5.4%
親会社所有者帰属分	14,045	16.7%	14,817	14.9%	+771	+5.5%
非支配持分	16	-	2	-	-13	-
当期包括利益	15,155	18.1%	14,102	14.2%	-1,052	-6.9%
EPS* (円)	144.87		152.71		+7.84	+5.4%

* 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

第3四半期進捗状況（セグメント）

(百万円)		'25/11期 3Q累計		'26/11期 3Q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		83,961	100.0%	99,604	100.0%	+18.6%	87.7%
	不動産再生事業	37,922	45.2%	60,678	60.9%	+60.0%	94.9%
	不動産開発事業	21,861	26.0%	13,362	13.4%	-38.9%	88.7%
	不動産賃貸事業	6,682	8.0%	7,502	7.5%	+12.3%	73.0%
	不動産ファンド・コンサルティング事業	6,930	8.3%	6,902	6.9%	-0.4%	77.4%
	不動産管理事業	6,652	7.9%	6,911	6.9%	+3.9%	73.5%
	ホテル事業	5,278	6.3%	5,759	5.8%	+9.1%	72.7%
	内部取引	-1,367	-	-1,514	-	-	-
売上総利益		33,767	40.2%	37,951	38.1%	+12.4%	83.9%
	不動産再生事業	8,970	23.7%	14,794	24.4%	+64.9%	97.2%
	不動産開発事業	7,077	32.4%	4,073	30.5%	-42.5%	93.1%
	不動産賃貸事業	3,877	58.0%	4,677	62.3%	+20.6%	73.5%
	不動産ファンド・コンサルティング事業	6,532	94.3%	6,548	94.9%	+0.2%	77.2%
	不動産管理事業	2,475	37.2%	2,679	38.8%	+8.2%	74.4%
	ホテル事業	5,177	98.1%	5,639	97.9%	+8.9%	72.6%
	内部取引	-343	-	-459	-	-	-
営業利益		20,798	24.8%	23,445	23.5%	+12.7%	93.6%
	不動産再生事業	6,709	17.7%	12,216	20.1%	+82.1%	102.3%
	不動産開発事業	6,024	27.6%	3,020	22.6%	-49.9%	102.5%
	不動産賃貸事業	3,640	54.5%	4,429	59.0%	+21.7%	73.6%
	不動産ファンド・コンサルティング事業	4,430	63.9%	4,170	60.4%	-5.9%	81.7%
	不動産管理事業	867	13.0%	873	12.6%	+0.7%	76.5%
	ホテル事業	2,062	39.1%	1,869	32.5%	-9.3%	73.6%
	本社経費等	-2,934	-	-3,136	-	-	-
税引前利益		19,437	23.2%	21,664	21.8%	+11.5%	95.4%
	法人所得税費用	5,375	-	6,844	-	-	-
四半期/当期利益(親会社所有者帰属分)		14,045	16.7%	14,817	14.9%	+5.5%	93.2%
EPS* (円)		144.87		152.71		+5.4%	-

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
 * 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

構成比率

営業利益

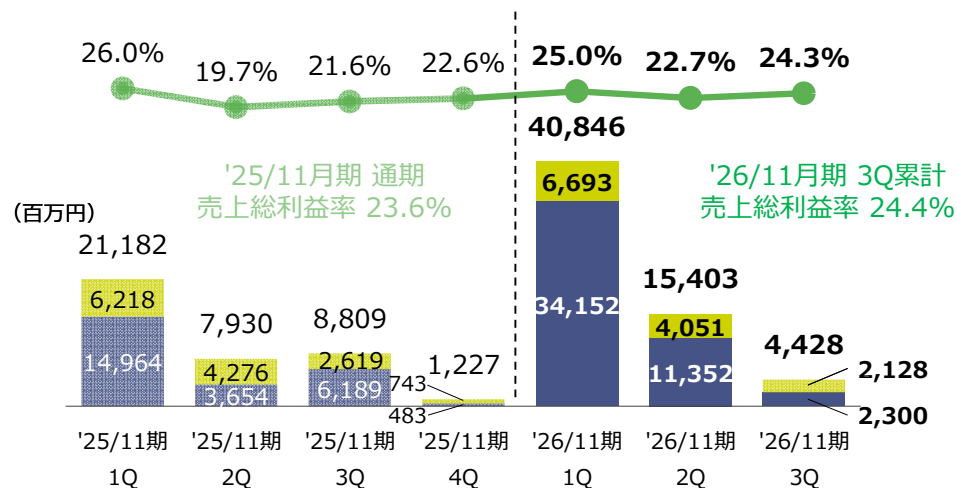
46.0%

- ▶ 売上高606億円（前年同期比+60.0%）、営業利益122億円（同+82.1%）
- ▶ 1棟物件43棟を売却（同+11棟）、区分マンション111戸を売却（同+18戸）
- ▶ 当社連結営業利益に占める再生事業の割合は46.0%となり、再生事業が全体の利益成長を牽引

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)	'25/11期 3Q累計	通期	'26/11期 3Q累計	通期 修正予想	通期 期初予想
売上高	37,922	39,150	60,678	63,924	72,477
売上総利益*1	8,970	9,248	14,794	15,221	16,230
売上総利益率	23.7%	23.6%	24.4%	23.8%	22.4%
営業利益	6,709	6,324	12,216	11,945	12,394
引渡(区分MS)	93戸	105戸	111戸	-	182戸
引渡(1棟物件等)	32棟	34棟	43棟	-	46棟

*1 売上総利益には、以下を含む

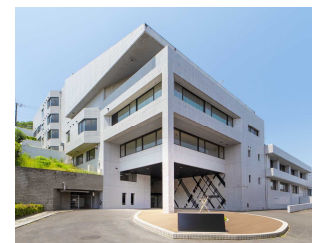
- ・低価法適用による評価損および評価損の戻入 ['25/11期 通期]+112百万円 ['26/11期 3Q累計]+30百万円
- ・保有物件における除却損および除却損の戻入 ['25/11期 通期]▲949百万円 ['26/11期 3Q累計] -

販売物件の売上総利益率*2推移

	'24/11期 通期	'25/11期 通期	'26/11期 3Q累計
1棟物件	28.2%	29.1%	25.9%
区分MS	17.9%	19.6%	19.4%
合計	24.8%	25.8%	24.5%

*2 低価法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



溝の口トーセイビルⅡ
(CASBEE建築（既存）を取得)



TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張
(ホテル運営を継続)



T's garden府中



反町トーセイビル

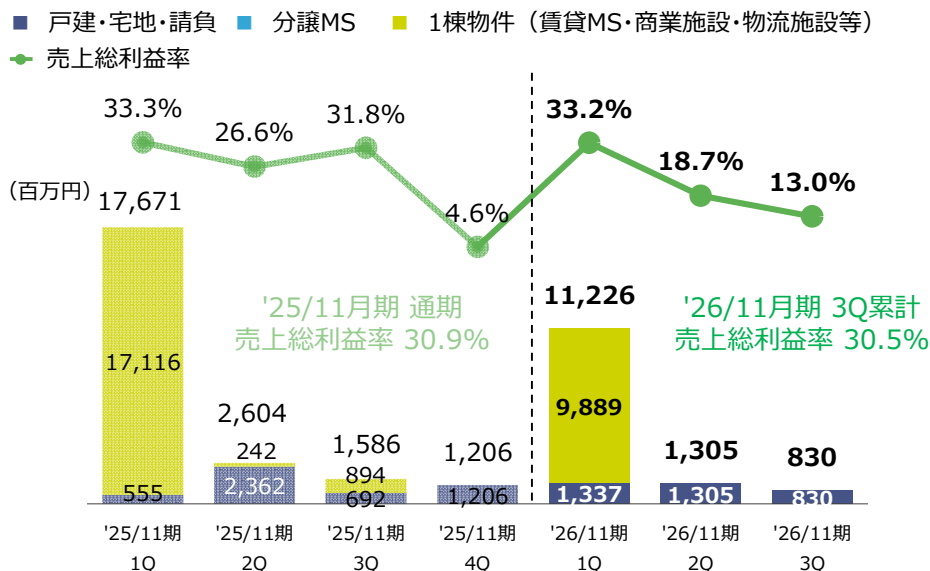
構成比率

営業利益

11.4%

- ▶ 売上高133億円（前年同期比▲38.9%）、営業利益30億円（同▲49.9%）
- ▶ 建築費の高騰が続く中、戦略的に開発事業の取扱高を抑制し再生事業を伸長

売上高・売上総利益率



(百万円)	'25/11期 3Q累計	通期	'26/11期 3Q累計	通期 修正予想	通期 期初予想
売上高	21,861	23,068	13,362	15,062	17,121
売上総利益*1	7,077	7,133	4,073	4,376	5,066
売上総利益率	32.4%	30.9%	30.5%	29.1%	29.6%
営業利益	6,024	5,730	3,020	2,948	3,601
引渡（戸建等）	36戸	54戸	55戸	-	81戸
引渡（1棟物件）	12棟	12棟	10棟	-	12棟

*1 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 ['25/11期 通期] ▲100百万円 ['26/11期 3Q累計] +43百万円
- ・保有物件における除却損および除却損の戻入 ['25/11期 通期] +73百万円 ['26/11期 3Q累計] -

販売物件の売上総利益率*2推移

	'24/11期 通期	'25/11期 通期	'26/11期 3Q累計
1棟物件	38.4%	33.5%	34.5%
エンドユーザー向け*3	29.9%	22.7%	17.7%
合計	36.7%	31.2%	30.1%

*2 低価法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 BRIGHTIA吉祥寺 II
(商業施設)



T's Cuore MUSE東長崎
(防音型木造賃貸アパート)



THEパームスコート瀬田
(分譲戸建)



THEパームスコート六町アークスクエア
(分譲戸建)

- ▶ 売上想定金額で、引渡済で700億円、契約残*1で183億円の計883億円相当を仕入 *1 仕入契約済の未引渡案件（2026年8月31日時点）
- ▶ 足元では新たに2件のM&A案件に取組み、計1,135億円相当超まで進捗。今期仕入計画は達成の見通し。
- ▶ 建築費の高止まりへの対応として、開発事業においては案件を厳選するとともに、再生物件の仕入に注力

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

■ 一棟MS(再生)・賃貸MS(開発)

■ 木造賃貸AP

■ 分譲MS

■ 区分MS

■ オフィス

■ 物流施設

■ 土地等

■ 商業施設

■ ホテル

■ 戸建・土地

引渡済

700億円

引渡済+契約残

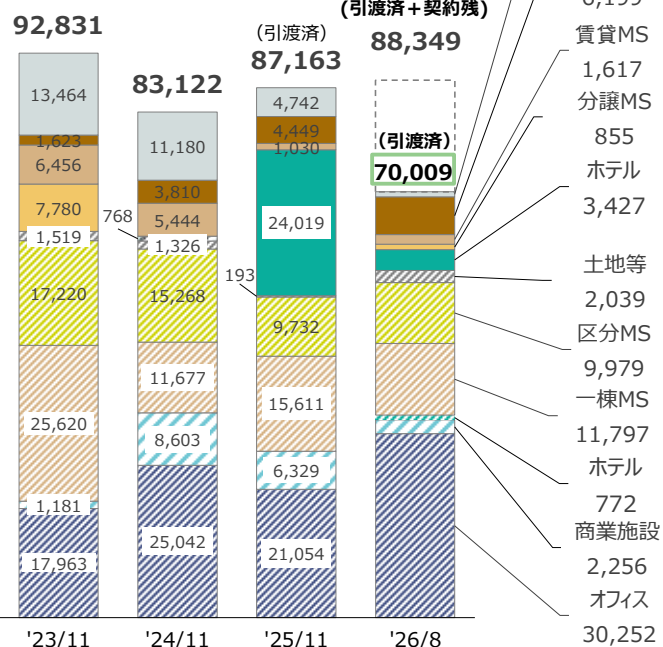
883億円

2026年11月期
仕入計画

1,055億円

(引渡ベース)

(百万円)

開発 129億円
(前年同期比▲30.0%)仕入額に占める割合
18.4%再生 570億円
(前年同期比+26.2%)仕入額に占める割合
81.6%

ホテル事業M&Aにより駅近ホテル2棟を取得

神田グランドセントラルホテル
神田駅 徒歩3分/109室浅草セントラルホテル
浅草駅 徒歩3分/72室

TOPICS

M&Aを活用した物件仕入の推進

これまでの実績 27案件

- ▶ 事業会社・事業の取得 5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 22案件112物件

<今期実行済み>

- ▶ 3案件 マンション、商業施設等 18物件

<進行中案件>

- ▶ 1案件
港区所在の不動産保有会社

※ 棚卸資産（売上想定）の詳細な状況は P.19～P.21をご参照
 ※ 年間仕入額には固定資産として取得した物件を含む

構成比率

営業利益

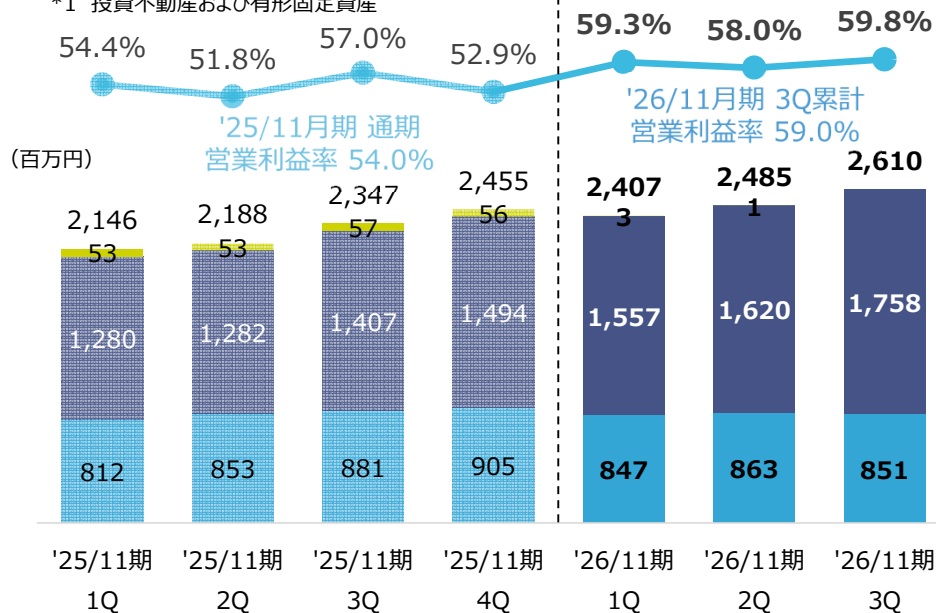
16.7%

- ▶ 売上高75億円（前年同期比+12.3%）、営業利益44億円（同+21.7%）
- ▶ 棚卸資産・固定資産の収益性向上に努め、賃貸収入は増加

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

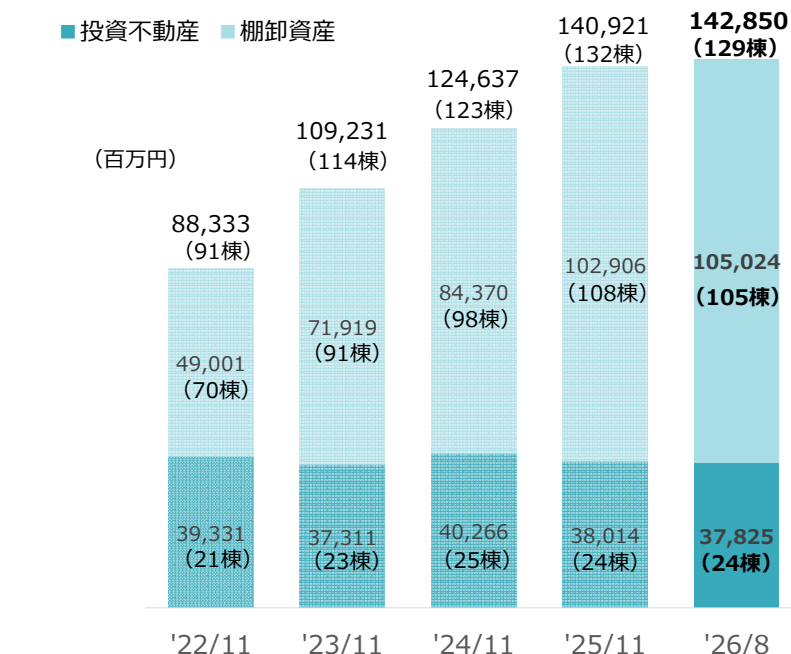


(百万円)	'25/11期 3Q累計	通期	'26/11期 3Q累計	通期 修正予想	通期 期初予想
売上高*2	6,682	9,138	7,502	10,277	9,395
売上総利益	3,877	5,286	4,677	6,361	5,306
営業利益	3,640	4,938	4,429	6,018	4,948
営業利益率	54.5%	54.0%	59.0%	58.6%	52.7%

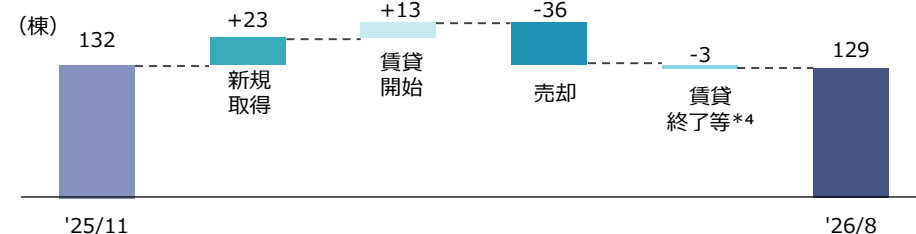
*2 セグメント間売上高を含む

賃貸物件*3の内訳（簿価・棟数）

■ 投資不動産 ■ 棚卸資産



'26/11期 3Q 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 PJ変更による減少も含む

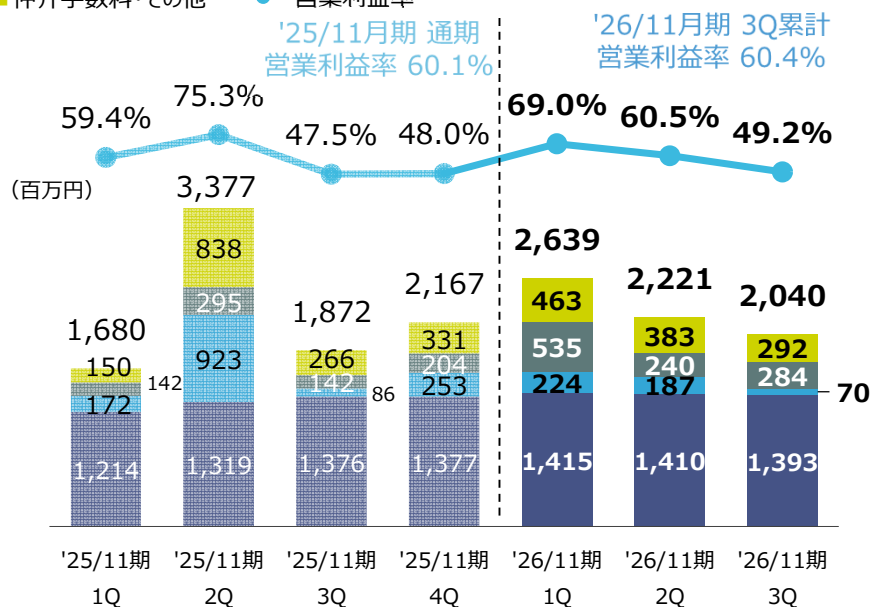
構成比率

営業利益
15.7%

- ▶ 売上高69億円（前年同期比▲0.4%）、営業利益41億円（同▲5.9%）
- ▶ 活況な不動産投資市場を背景に、取引に付随する各種手数料を想定以上に獲得
- ▶ 新規受託等は4,881億円、売却等は2,910億円となり、AUMは2兆8,598億円（前期末比+1,971億円）

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)	'25/11期 3Q累計	通期	'26/11期 3Q累計	通期 修正予想	通期 期初予想
売上高*1	6,930	9,097	6,902	8,922	8,381
売上総利益	6,532	8,466	6,548	8,479	7,984
営業利益	4,430	5,471	4,170	5,106	4,649
営業利益率	63.9%	60.1%	60.4%	57.2%	55.5%

*1 セグメント間売上高を含む

受託資産残高 (AUM) の推移

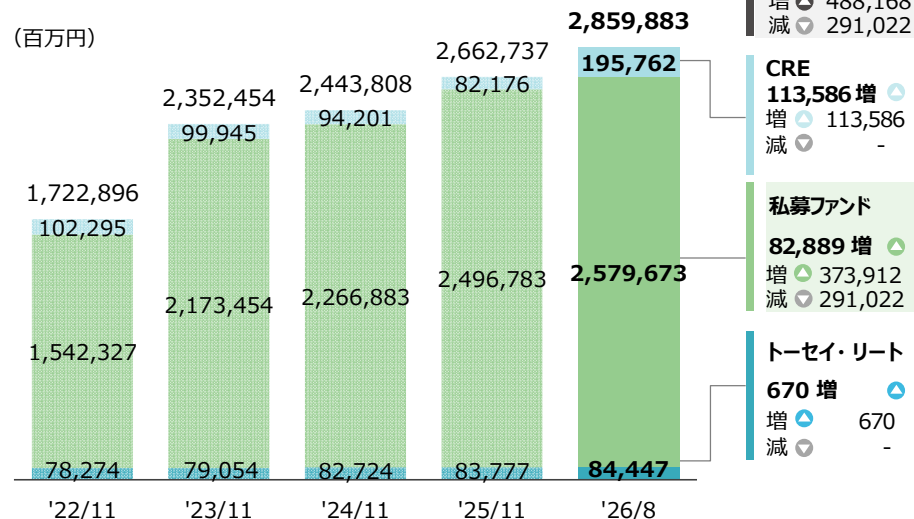
CRE
私募ファンド
トーセイ・リート

2026年11月期 期末目標
2兆9,000億円

AUM +2,373億円
増 ▲ 3,873億円
減 ▼ 1,500億円

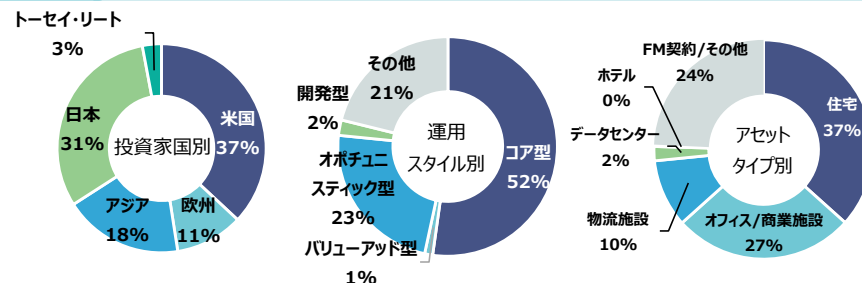
**AUM 合計
(前期末比)**
197,145 増 ▲
増 ▲ 488,168
減 ▼ 291,022

(百万円)



※ 2026年8月末のAUM2,859,883百万円は、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2,662,523百万円と、トーセイ(株)が取り扱うCRE等の受託残高197,359百万円で構成

受託資産の内訳 (2026年8月末時点)



構成比率

営業利益
3.3%

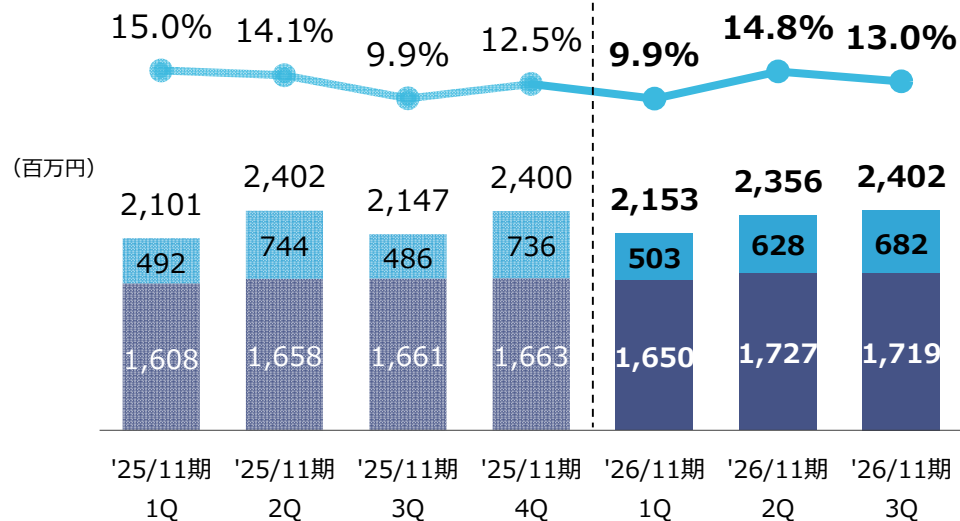
- ▶ 売上高69億円（前年同期比+3.9%）、営業利益8.7億円（同+0.7%）
- ▶ グループ外からの新規受託にも注力し、2026年8月末時点の管理受託棟数は991棟と、前期末比で22棟増加

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

'25/11月期 通期
営業利益率 12.9%

'26/11月期 3Q累計
営業利益率 12.6%

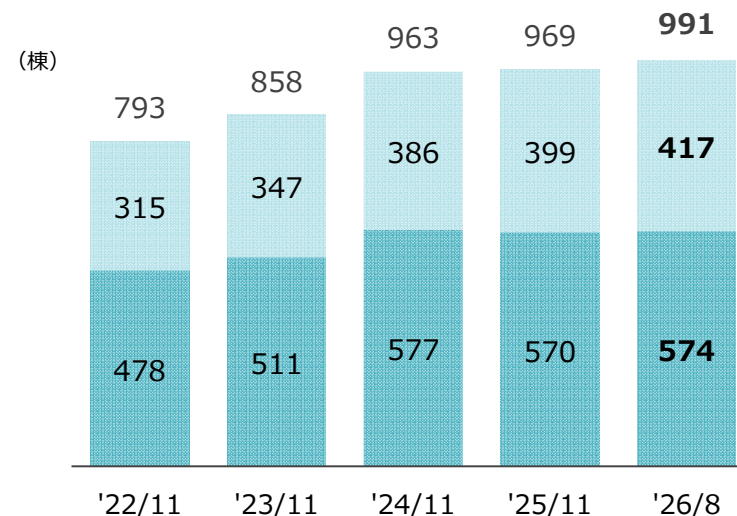


(百万円)	'25/11期 3Q累計	通期	'26/11期 3Q累計	通期 修正予想	通期 期初予想
売上高*1	6,652	9,052	6,911	9,399	9,698
売上総利益	2,475	3,331	2,679	3,599	3,676
営業利益	867	1,168	873	1,141	1,117
営業利益率	13.0%	12.9%	12.6%	12.1%	11.5%

*1 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



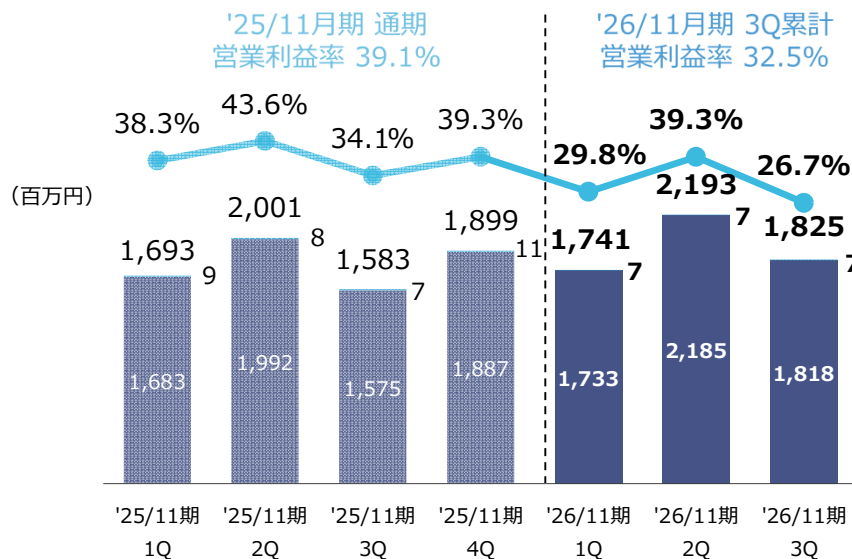
構成比率

営業利益
7.0%

- ▶ 売上高57億円（前年同期比+9.1%）、GOP30億円（同+2.6%）、営業利益18億円（同▲9.3%）
- ▶ 新規ホテルの開業費の計上等により、営業利益は前年同期比減少となったが、GOPは前年同期比で増加
- ▶ 欧米やアジアからの訪日需要を取り込み、平均稼働率は87.9%と好調を維持

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)	'25/11期 3Q累計			通期	'26/11期 3Q累計			通期 修正予想	通期 期初予想
	運営	賃貸	合計	合計	運営	賃貸	合計	合計	合計
売上高*1	5,252	25	5,278	7,178	5,737	22	5,759	7,926	7,455
売上総利益	5,152	25	5,177	7,042	5,616	22	5,639	7,765	7,306
GOP*2	2,931	-	2,931	4,011	3,007	-	3,007	4,134	3,952
営業利益	2,045	16	2,062	2,809	1,854	15	1,869	2,539	2,455
営業利益率	38.9%	63.4%	39.1%	39.1%	32.3%	68.3%	32.5%	32.0%	32.8%

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

ホテル一覧

	ホテル名	状況		累計平均稼働率 *3	客室数
*3 HOTEL & SEMINAR幕張を除く					
■ 保有・運営ホテル	保有	運営			
1	ココネ神田	○	○	89.9%	111
2	ココネ上野	○	○	88.3%	126
3	ココネ浅草蔵前	○	○	87.8%	130
4	ココネ上野御徒町	○	○	91.3%	171
5	ココネ浅草	○	○	89.7%	80
6	ココネ鎌倉	○	○	91.4%	73
7	ココネ築地銀座プレミア	○	○	87.3%	203
8	ココネ蒲田	○	○	82.7%	90
9	ココネ千葉中央	○	○	50.9%	12
10	HOTEL & SEMINAR幕張 (2026年1月に売却)	-	○	上場REIT保有	137
11	神田グランドセントラルホテル	○	○	91.4%	109
12	浅草セントラルホテル	○	○	60.0%	72
小計				87.9%	1,314

■ パイプライン	竣工時期	客室数
1 茅ヶ崎市 新栄町	'28/11期 以降	95
2 中央区 入船	'28/11期 以降	47
3 鎌倉市 小町	'29/11期 以降	24
4 台東区 台東	'29/11期 以降	72
5 中野区 中野	'29/11期 以降	26
6 中央区 新川	'31/11期 以降	80
7 台東区 上野	'32/11期 以降	93
小計		437
合計		1,751

- ▶ 資産合計は3,219億円（前期末比+144億円）
- ▶ 棚卸資産は1,724億円（同+20億円）、投資不動産・有形固定資産は747億円（同+32億円）

（百万円）	'25/11末	増減		'26/5末	増減		'26/8末	累計	
資産合計	307,427	+2,174		309,601	+12,317		321,918	+14,491	
現金及び現金同等物	39,604	+8,468		48,072	-3,868		44,204	+4,599	
棚卸資産（不動産）	170,357	-10,386	+40,842 -51,228	159,971	+12,451	+16,592 -4,141	172,422	A +2,064	+57,434 -55,369 (* i) (* ii)
固定資産 （投資不動産・有形固定資産）	71,471	-572	+107 -679	70,898	+3,843	+4,198 -354	74,742	B +3,271	+4,305 -1,034 (* iii) (* iv)
その他資産	25,994	+4,664		30,659	-109		30,549	+4,555	

A 棚卸資産の増減

物件仕入等により前期末比20億円の増加（増加：574億円、減少：553億円）

（百万円）		上期	3Q	3Q累計
増加 要因	物件仕入（不動産M&A含む）	+34,418	+13,381	+47,799
	建築費/VU	+6,279	+3,144	+9,424
	固定資産から振替	-	-	-
	その他	+144	+66	+210
計		+40,842	+16,592	+57,434 (* i)
減少 要因	物件売却	-51,176	-4,056	-55,233
	固定資産へ振替	-	-	-
	その他	-52	-84	-136
計		-51,228	-4,141	-55,369 (* ii)
増減		-10,386	+12,451	+2,064

B 固定資産（投資不動産・有形固定資産）の増減

前期末比32億円の増加（増加：43億円、減少：10億円）

（百万円）		上期	3Q	3Q累計
増加 要因	物件取得	-	+240	+240
	VU/その他の資産取得	+107	+3,958	+4,065
	棚卸資産から振替	-	-	-
計		+107	+4,198	+4,305 (* iii)
減少 要因	減価償却・その他	-679	-354	-1,034
	棚卸資産へ振替	-	-	-
計		-679	-354	-1,034 (* iv)
増減		-572	+3,843	+3,271

▶ 財務健全性を維持（自己資本比率34.9%、ネットD/エレシオ1.29倍）

(百万円)	'25/11末	増減	'26/5末	増減	'26/8末
負債・資本合計	307,427	+2,174	309,601	+12,317	321,918
負債合計	204,591	-6,182	198,409	+11,036	209,445
有利子負債	182,640	-6,104	176,536	+12,422	188,958
短期有利子負債	27,625	-6,908	20,717	+7,022	27,740
長期有利子負債	155,014	+804	155,818	+5,400	161,218
その他負債	21,950	-78	21,872	-1,386	20,486
資本合計	102,836	+8,356	111,192	+1,280	112,473
自己資本比率*1（%）	33.4	+2.5	35.9	-1.0	34.9
ネットD/エレシオ*2（倍）	1.39	-0.24	1.16	+0.13	1.29

	累計	
	+14,491	
	+4,854	
A	+6,318	+91,012 (* i) -84,694 (* ii)
	+114	+25,594 -25,480
	+6,204	+65,418 -59,214
	-1,464	
B	+9,636	(* iii)
C	+1.5	
	-0.10	

*1*2 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488億円増加
物件売却による返済、約定弁済（②）で471億円減少

(百万円)		上期		3Q		3Q累計			
		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	+3,718	+30,322	+1,129	+11,131	+4,848	+41,454	+46,302	①
	追加借入（建築費等）	+79	+1,870	+220	+358	+299	+2,229	+2,529	
	その他借入（借換等）	+1,881	+14,272	-	+3,550	+1,881	+17,822	+19,703	
	長期→短期へ振替	+9,222	-	+9,192	-	+18,414	-	+18,414	
	リース債務	+83	+7	+68	+3,904	+151	+3,911	+4,062	
計		+14,984	+46,473	+10,610	+18,945	+25,594	+65,418	+91,012	(* i)
減少要因	物件売却等による返済	-14,066	-25,115	-742	-2,378	-14,809	-27,494	-42,303	②
	約定弁済	-2,842	-279	-1,577	-101	-4,420	-381	-4,801	
	その他返済（借換等）	-4,838	-10,969	-1,204	-1,824	-6,043	-12,794	-18,837	
	長期→短期へ振替	-	-9,222	-	-9,192	-	-18,414	-18,414	
	リース債務	-144	-83	-62	-47	-207	-130	-337	
計		-21,892	-45,669	-3,587	-13,544	-25,480	-59,214	-84,694	(* ii)
増減		-6,908	+804	+7,022	+5,400	+114	+6,204	+6,318	

B 資本合計の増減

利益の積上げ+148億円、剰余金の配当▲48億円等 ▶ 前期末比
96億円の増加 (* iii)

C 財務健全性

前期末比
1.5ポイント上昇 ▶ 自己資本比率
34.9%

前期末比
0.10ポイント低下 ▶ ネットD/エレシオ
1.29倍

▶ 保有する棚卸資産は簿価1,724億円（前期末比+20億円）、当社想定売上額は2,686億円（同▲43億円）に相当

簿価
2026年8月末

172,422百万円
235件、732戸

完成時予定簿価

210,324百万円

想定売上額

268,645百万円

(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	58,265 (47件)	6,714 (4件)	64,980	追加費用 (改修・建築費) 37,901
商業施設	13,760 (15件)	222 (1件)	13,983	
一棟マンション*1*2	26,926 (39件)	7,871 (11件)	34,798	
木造賃貸アパート	- (-)	8,187 (61件)	8,187	
区分マンション	16,893 (393戸)	- (-)	16,893	
ホテル	- (-)	14,213 (7件)	14,213	
物流施設	604 (1件)	- (-)	604	
戸建・土地	5,615 (17件)	13,109 (339戸)	18,724	
その他	35 (32件)	- (-)	35	
合計	122,102 151件 393戸	50,320 84件 339戸	172,422	210,324

想定売上額*3			
不動産再生	不動産開発	合計	割合
73,810	8,728	82,538	30.7%
18,800	488	19,289	7.2%
34,297	14,921	49,219	18.3%
-	14,641	14,641	5.5%
25,774	-	25,774	9.6%
-	37,418	37,418	13.9%
768	-	768	0.3%
15,302	23,530	38,833	14.5%
160	-	160	0.1%
168,916	99,728	268,645	100.0%



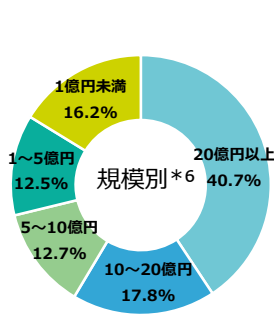
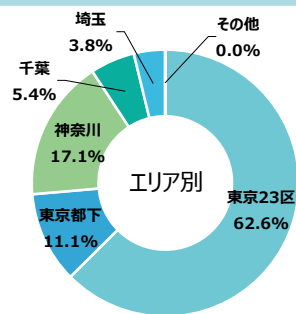
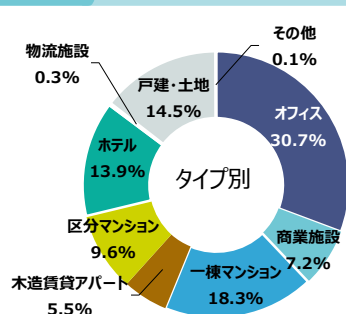
想定売上総利益	58,321
想定売上総利益率	21.7%

*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。

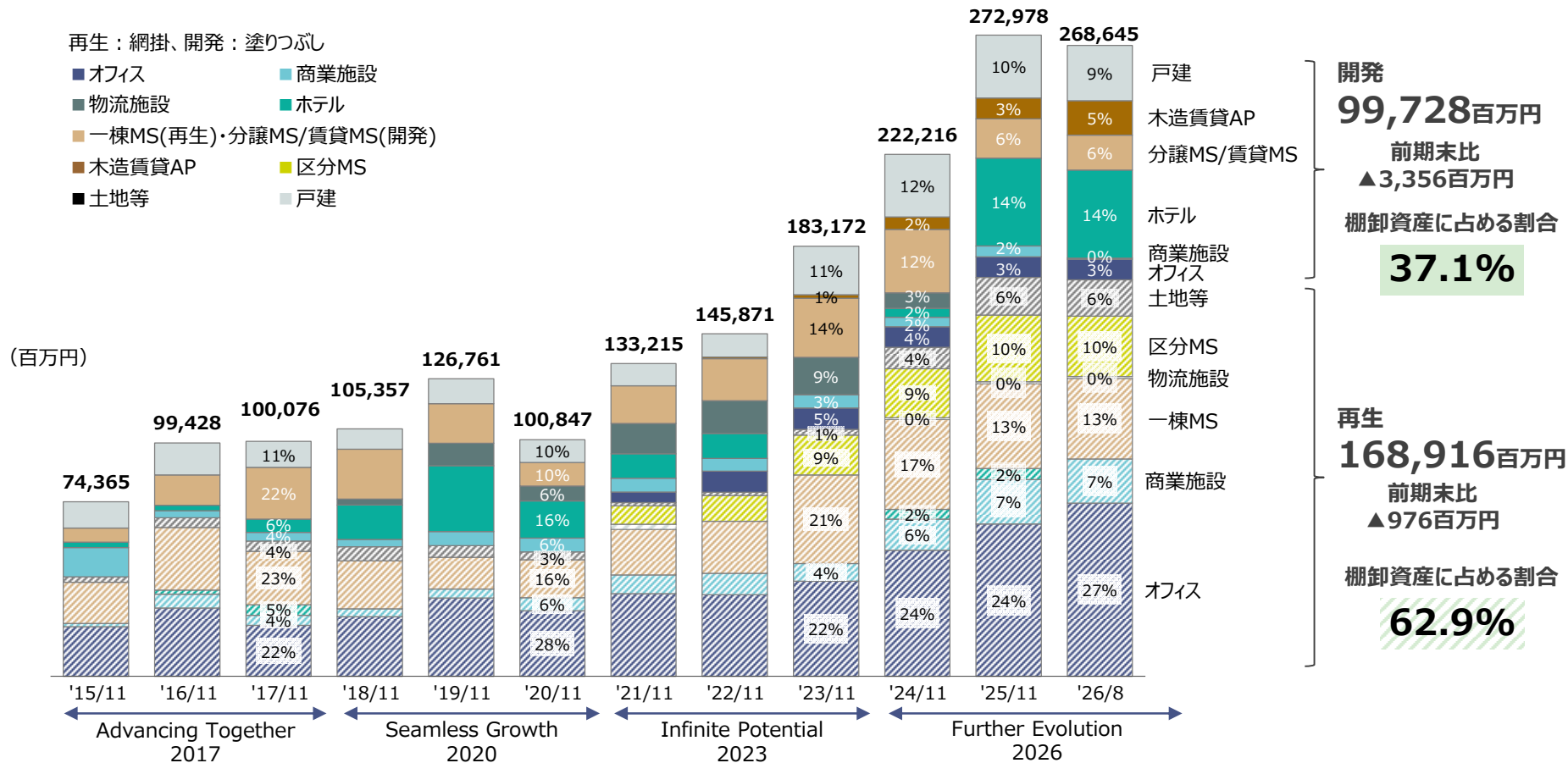
(参考) 実績売上総利益率*4*5 26.4%

*4 過去3期（'23/11～'25/11期）の不動産再生、開発事業の粗利実績
*5 低価法適用による評価損及び戻入、保有物件の除却損および戻入を含む

棚卸資産の内訳（想定売上基準）



*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



棚卸資産と売上高のバランス

(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 (期初計画)
期初棚卸資産*1	183,172	222,216	272,978
売上高*2	53,881	62,218	89,599
売上高÷期初棚卸資産	29%	28%	33%

*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

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	・台東区 プレティナレジデンス浅草			・横浜市 反町マンション計画	2棟 6,750百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 三鷹Ⅱ ・THE PALMS 大島 ・THE PALMS 与野 ・THE PALMS MUSE新江古田 ・THE PALMS 熊野前		・大田区 山王マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画	・世田谷区 経堂賃貸MS計画 ・足立区 千住仲町賃貸MS計画	9棟 8,171百万円
木造賃貸アパート	・T's Cuore 西武柳沢 ・T's Cuore 柴又Ⅰ ・T's Cuore 梅が丘 ・T's Cuore 横濱元町 ・T's Cuore 馬込Ⅰ ・T's Cuore 三ツ境Ⅰ・Ⅱ ・T's Cuore MUSE落合 ・T's Cuore BLISS自由が丘 ・T's Cuore MUSE落合南長崎 ・T's Cuore 六町Ⅰ・Ⅱ ・T's Cuore お花茶屋 ・T's Cuore 調布	・足立区 六町アパート計画Ⅳ ・葛飾区 柴又アパート計画Ⅱ ・北区 岸町アパート計画	・足立区 六町アパート計画Ⅲ ・足立区 綾瀬アパート計画Ⅰ ・練馬区 下石神井アパート計画Ⅰ・Ⅱ ・杉並区 方南アパート計画Ⅰ ・大田区 羽田アパート計画Ⅱ ・大田区 中馬込アパート計画Ⅱ ・葛飾区 東金町アパート計画 ・板橋区 柴町アパート計画 ・新宿区 中落合アパート計画 ・中野区 白鷺アパート計画 ・蕨市 南町アパート計画Ⅰ	・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Ⅲ ・練馬区 桜台アパート計画 ・足立区 綾瀬アパート計画Ⅱ ・北区 豊島アパート計画 ・豊島区 千早アパート計画 ・大田区 西六郷アパート計画 ・杉並区 方南アパート計画Ⅱ ・蕨市 南町アパート計画Ⅱ・Ⅲ ・川崎市 大師駅前アパート計画 ・相模原市 古淵アパート計画Ⅰ-Ⅳ ・横浜市 市場西中町アパート計画 その他 16件	61棟 14,641百万円
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		・町田市 原町田ビル計画		5棟 9,216百万円
ホテル				・中央区 入船ホテル計画 ・中央区 新川ホテル計画 ・台東区 台東ホテル計画 ・中野区 中野ホテル計画 ・台東区 上野ホテル計画 ・茅ヶ崎市 新栄町ホテル計画 ・鎌倉市 小町ホテル計画	7棟 37,418百万円
分譲戸建					339戸 23,530百万円
合計					84棟 + 339戸 99,728百万円

※ 2026年8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

- ▶ 固定資産（不動産）は37物件+2戸、簿価688億円に対して公正価値1,627億円（当社算定）
- ▶ 固定資産全体の含み益は938億円

簿価 2026年8月末	68,848 百万円 37件+2戸	公正価値	162,735 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	36,173	15件	71,906
商業施設	8,248	9件	13,019
マンション	-	-	-
ホテル	23,101	10件	74,896
物流施設	846	1件	2,383
土地・その他*1	477	2件+2戸	529
合計	68,848	37件+2戸	162,735



'26/8末 含み益 (B-A)	'25/11末 含み益
35,732	35,249
4,771	3,454
-	-
51,794	51,443
1,537	1,288
51	33
93,887	91,469

法人税*4 -30,982 -30,184

税引後含み益 62,904 61,284

*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、使用权（リース）資産、工具器具備品（ホテルを除く）などの簿価（5,893百万円）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自社で算定
 *4 試算上、法人税率は33%で計算

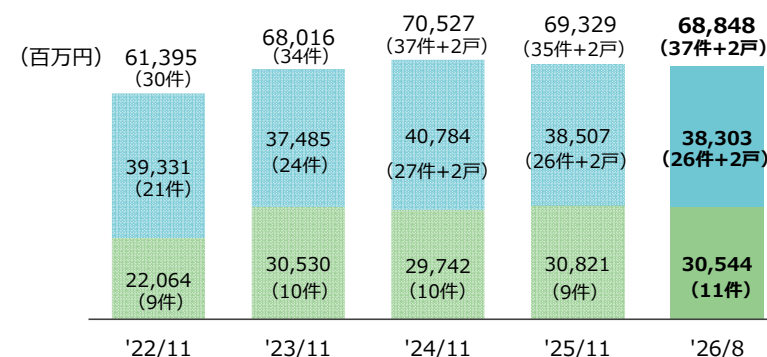
税引後含み益を加算した場合の資本合計額

	'26/8末	
		1株当たり
資本合計*5	112,473百万円	1,157.04円
含み益（税引後）	62,904百万円	647.11円
合計	175,377百万円	1,804.15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

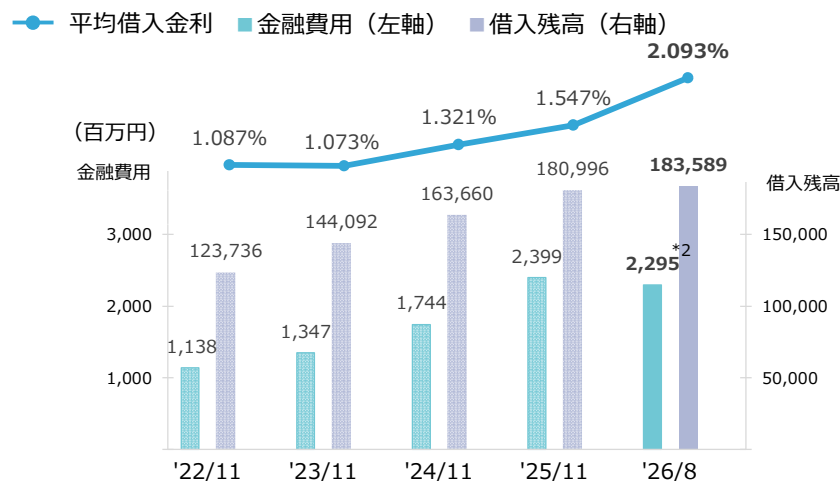
固定資産簿価（投資不動産・有形固定資産）の推移

■ 有形固定資産簿価 ■ 投資不動産簿価



- ▶ 平均借入金利は2.093%（前期末比+0.546ポイント）
- ▶ 棚卸資産の平均借入期間は5.5年、固定資産の平均借入期間は15.7年

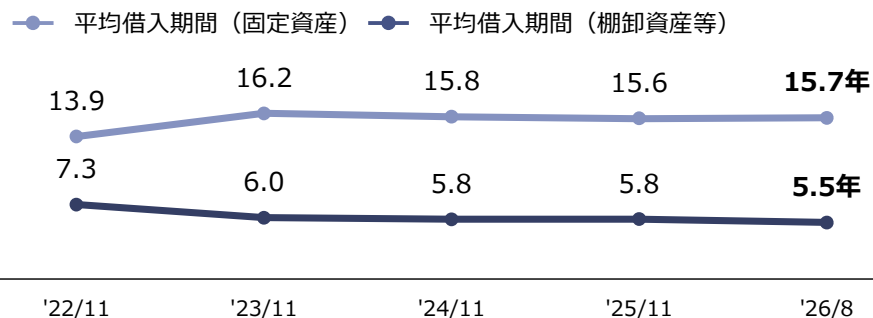
平均借入金利*1 の推移



*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

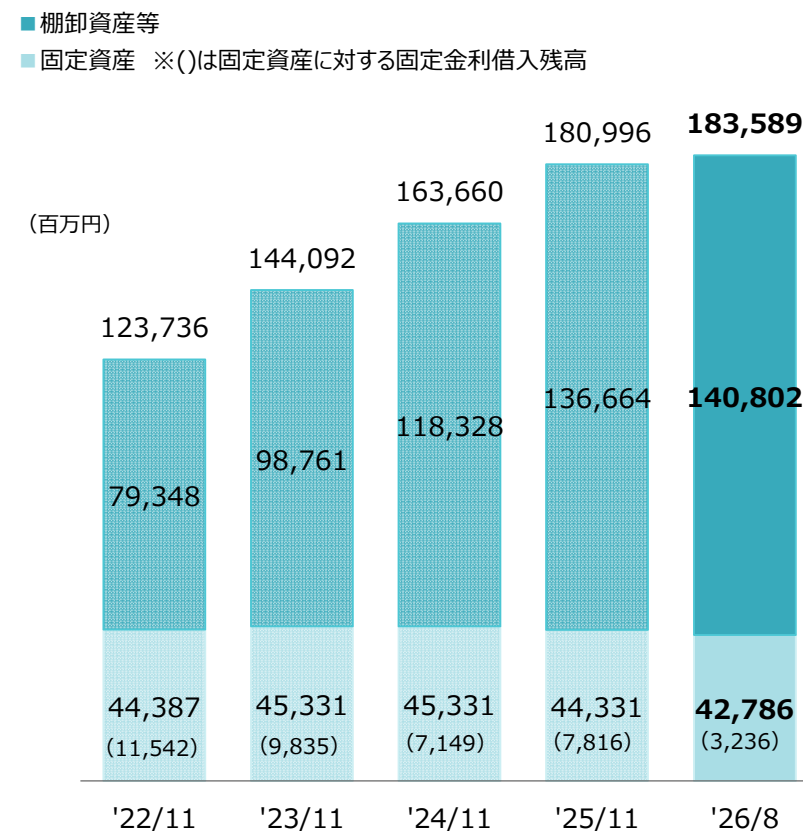
*2 '26/11期 3Q累計実績

平均借入期間*3 の推移



*3 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*4の推移



*4 借入残高にはリース債務を含まず

(百万円)

	'25/11期 3Q累計	'26/11期 3Q累計	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,888	14,417	+7,529
税引前利益	19,437	21,664	+2,227
減価償却費	1,254	1,061	-193
棚卸資産の増減額（－は増加）	-9,379	-1,783	+7,595
法人所得税の支払額	-6,547	-6,511	+35
その他	2,122	-13	-2,135
投資活動によるキャッシュ・フロー	-3,791	-5,020	-1,228
有形固定資産の増減額（－は増加）	-132	-167	-35
投資不動産の増減額（－は増加）	-96	-49	+46
投資有価証券の取得	-55	-1,790	-1,734
不動産M&A等による支出/収入	-3,785	-2,471	+1,313
その他	278	-541	-819
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,126	-4,805	-6,931
借入金の増減額（－は減少）	8,250	2,593	-5,657
配当金の支払額	-3,826	-4,847	-1,021
利息の支払額	-1,925	-2,630	-704
その他	-371	80	+451
現金及び現金同等物の増減額	5,222	4,592	-630
現金及び現金同等物の期首残高	34,874	39,604	+4,730
現金及び現金同等物に係る換算差額等	3	7	+4
現金及び現金同等物の四半期末残高	40,100	44,204	+4,103

営業活動によるキャッシュ・フローの主な増減

144億円のキャッシュイン

- ・税引前利益216.6億円の計上
- ・棚卸資産17.8億円の増加
- ・法人所得税65.1億円の支払

投資活動によるキャッシュ・フローの主な増減

50億円のキャッシュアウト

- ・投資有価証券取得に伴う17.9億円の支払
- ・事業承継支援型M&A等に伴う貸付金24.7億円の支出

財務活動によるキャッシュ・フローの主な増減

48億円のキャッシュアウト

- ・借入金25.9億円の増加
- ・配当金48.4億円の支払
- ・利息26.3億円の支払

企業価値向上に向けた取り組み －企業価値評価の関連指標－

株価現状認識

時価総額 (2026年9月30日時点)	当期利益 予想 (2026年10月5日発表)	連結純資産 (資本合計) (2026年8月末時点)	税引後含み益*1 (2026年8月末時点)	Net Asset Value*2 (2026年8月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,701.1億円	159.0億円	1,124.7億円	629.0億円	1,753.7億円	2,697億円
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
1,750.00円	163.94円	1,157.04円	647.11円	1,804.15円	2,774円
	PER ①÷②	PBR ①÷③		P/NAV倍率*2 ①÷④	
	10.67倍	1.51倍		0.97倍	

経営効率指標 (2025年11月期末実績)

ROE
15.3%
ROA
7.1%
ROIC
5.9%

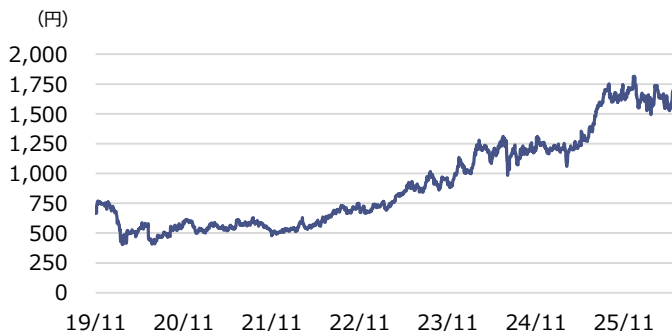
*1 固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定しております。
含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。
法人税率は33%で計算しています。

*2 Net Asset Value = 親会社の所有者に帰属する持分合計 + 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P26をご参照ください。

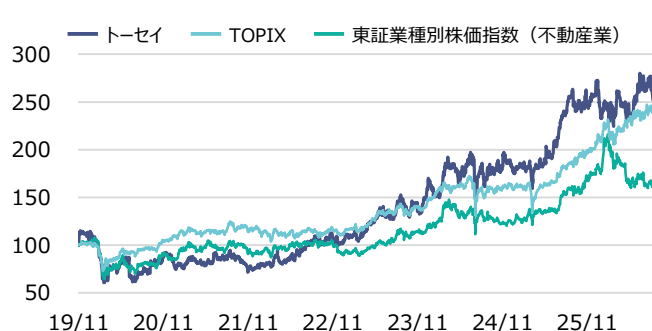
トーセイの株価推移 (2019年11月30日～2026年9月30日)

トーセイ株価



* 株式分割 (2分割) を踏まえ、株式分割後基準にて計算

トーセイ相対株価 (2019年11月30日基準)



* 当社株価及びTOPIX、東証業種別株価指数 (不動産業) の2019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 JPX Blossom
Japan Index



FTSE JPX Blossom
Japan Sector
Relative Index



JPX-NIKKEI 400



JPX-NIKKEI Mid Small

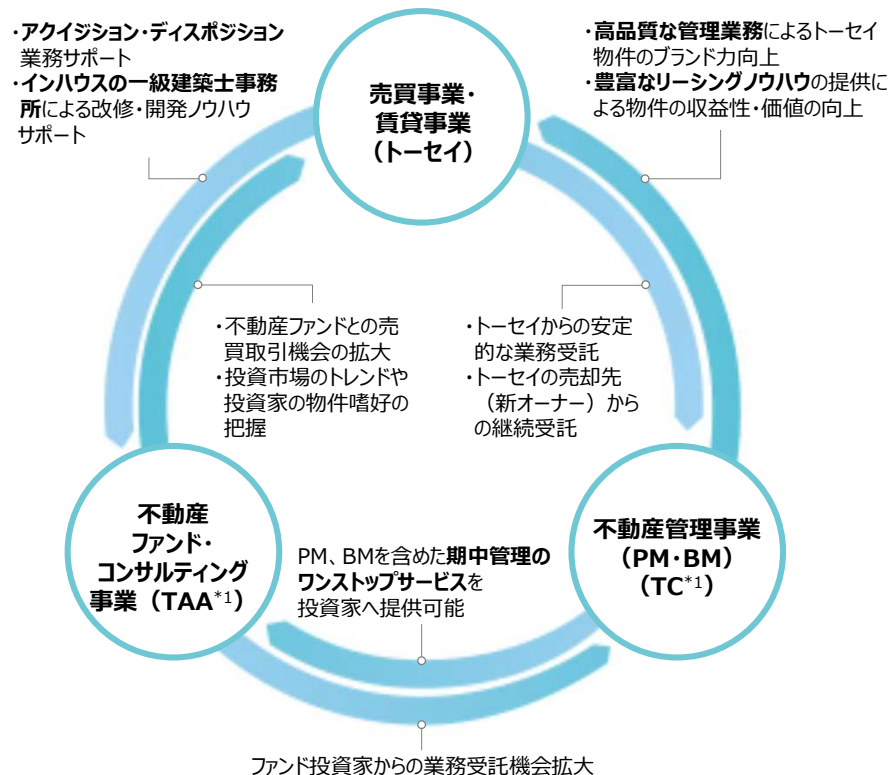
MSCI NIHONKABU
ESG SELECT LEADERS INDEX

FTSE EPRA Nareit Developed

企業価値向上に向けた取り組み ートーセイグループの事業間シナジーと潜在的株主価値ー

- ▶ 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

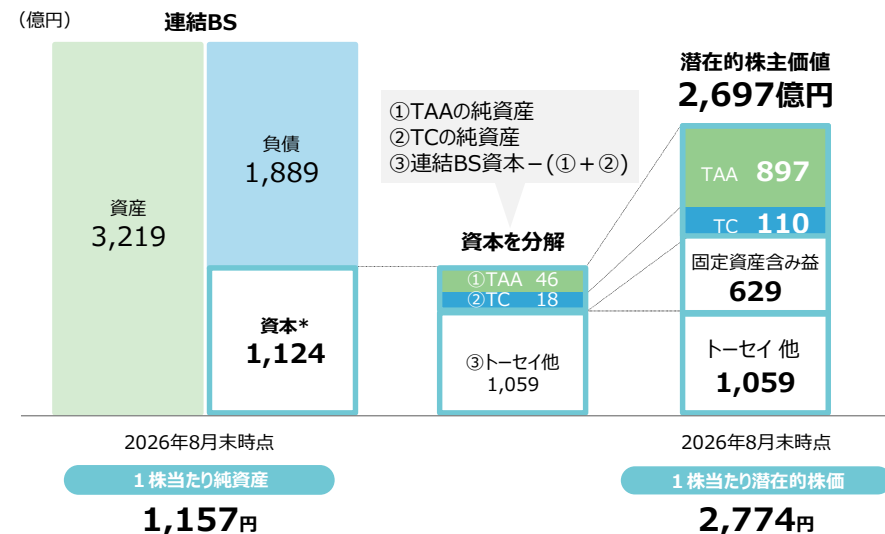


トーセイグループの潜在的株主価値

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	44.8	20 倍	897
TC	11.0	10 倍	110

* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費（2025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。

i 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。

ii 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。

iii 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、2026年8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。

iv 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。

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.....	P.28
■ トーセイの理念.....	P.29
■ 沿革.....	P.30
■ トーセイを知るキーワード.....	P.31

■ ポートフォリオ経営	P.32
■ 豊富なアセットバリエーション	P.35
■ 中古・中小不動産の再生	P.36
■ 世界の投資家から信頼を獲得	P.38

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	67億6,780万円
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) 341名 (連結) 954名 (嘱託・パート社員含む 1,132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* 97,569,600株 *2025年12月1日付で株式分割 (1株→2株) を実施
株主構成比 (2026年5月末時点)	株主数 24,507名 外国法人等 33.64% (32,751,303 株) その他法人等 28.93% (28,167,865 株) 個人・その他 23.22% (22,611,239 株) 金融機関 13.56% (13,205,100 株) 自己株式 0.37% (361,550 株) 証券会社 0.28% (270,543 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 トーセイ・プリンセススクウェア株式会社 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（IFRS）への対応

▶ 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
私募基金を設立

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

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

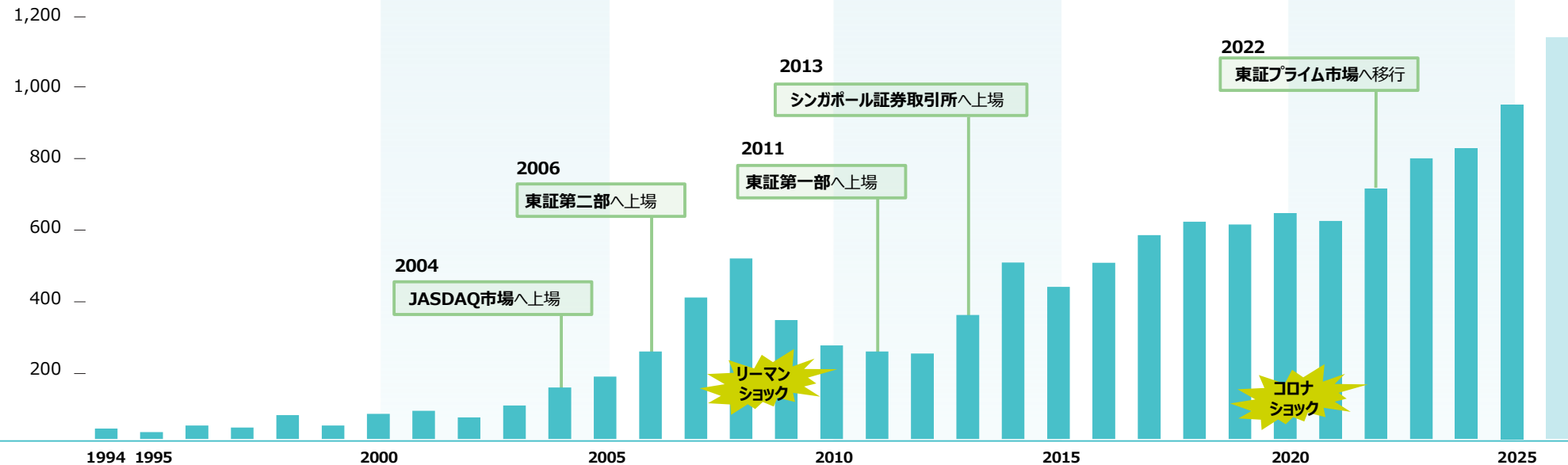
2018
物流施設開発開始

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P.32～P.34

Point 2

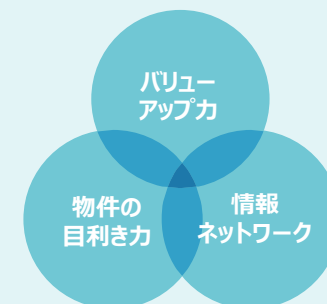
1都3県へ集中投資
豊富なアセットバリエーションで
機会を最大化



▶詳細はP.35

Point 3

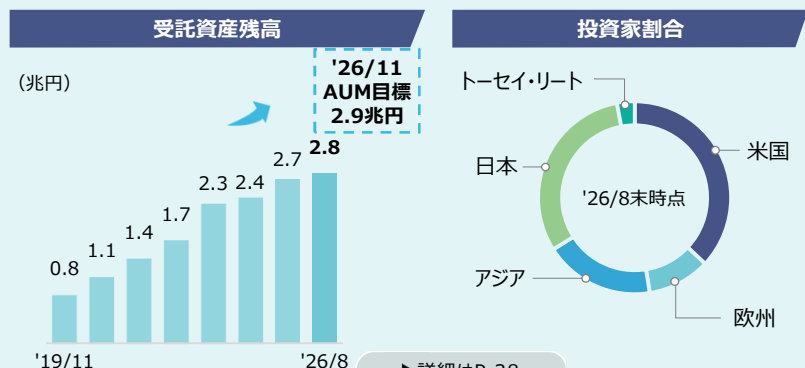
中古・中小不動産の再生
に強み



▶詳細はP.36～P.37

Point 4

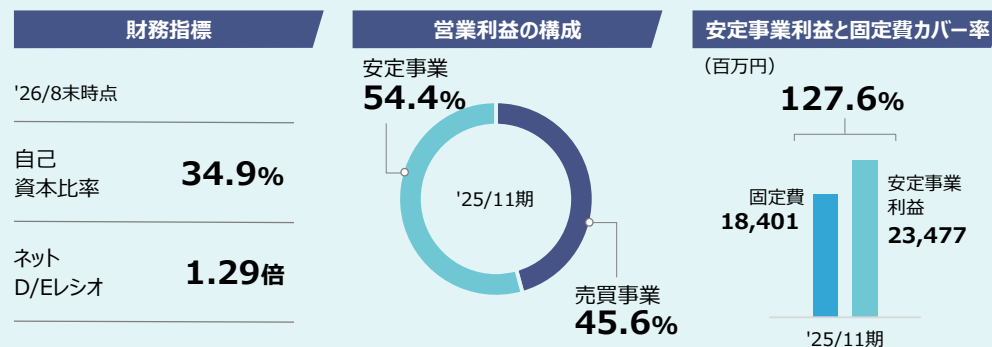
世界の投資家から信頼されている
アセットマネージャー



▶詳細はP.38

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～2年

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・アパート・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。129物件の収益不動産を保有。
(2026年8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、2兆8,598億円。(2026年8月末時点)

ホテル事業

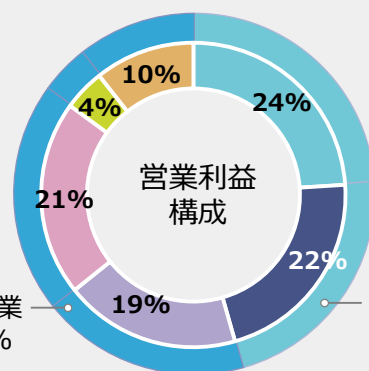
事業概要 所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE（ココネ）等11棟を保有・運営し、TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張1棟を運営。

不動産管理事業

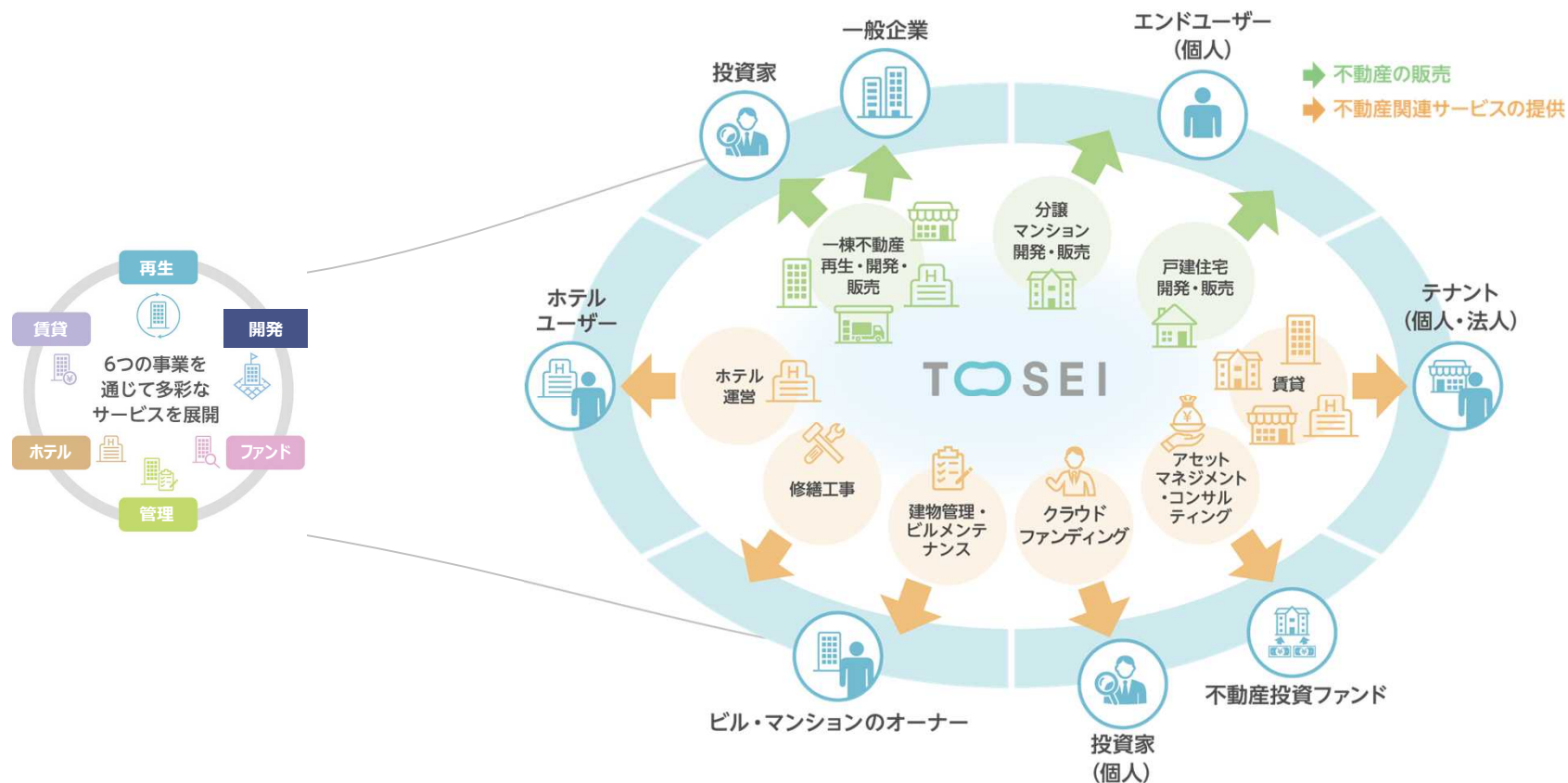
事業概要 マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、プロパティマネジメントを展開。ビル・物流施設等574棟、マンション417棟、計991棟の物件を管理。(2026年8月末時点)

▶ 事業ポートフォリオ構成（'25/11期）

売上高 946億円
営業利益 223億円



- ▶ 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

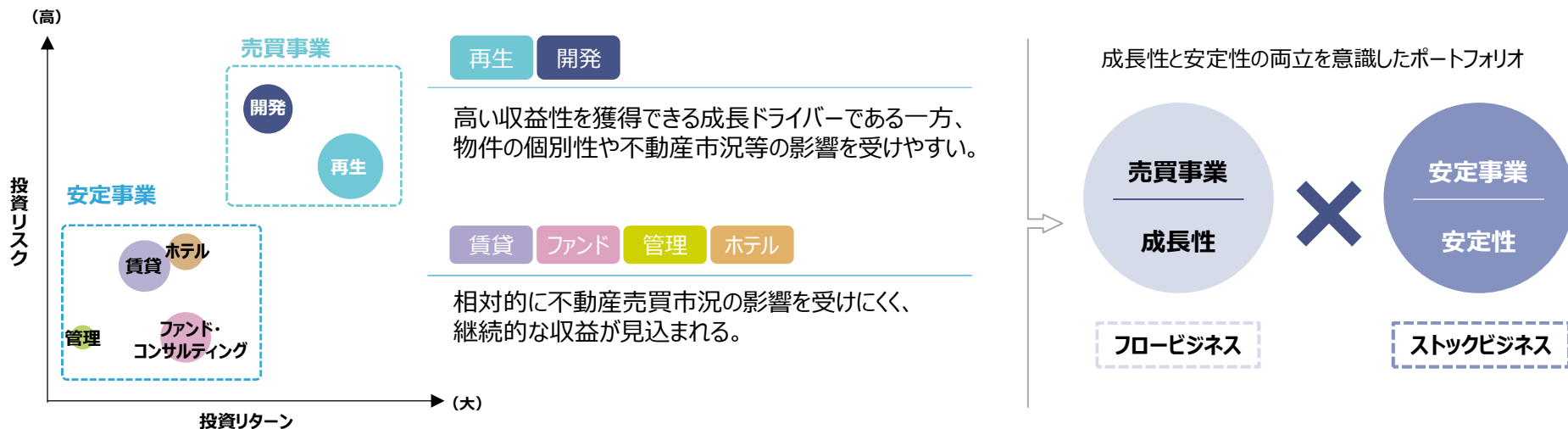


- ・開発
- ・バリューアップ

- ・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

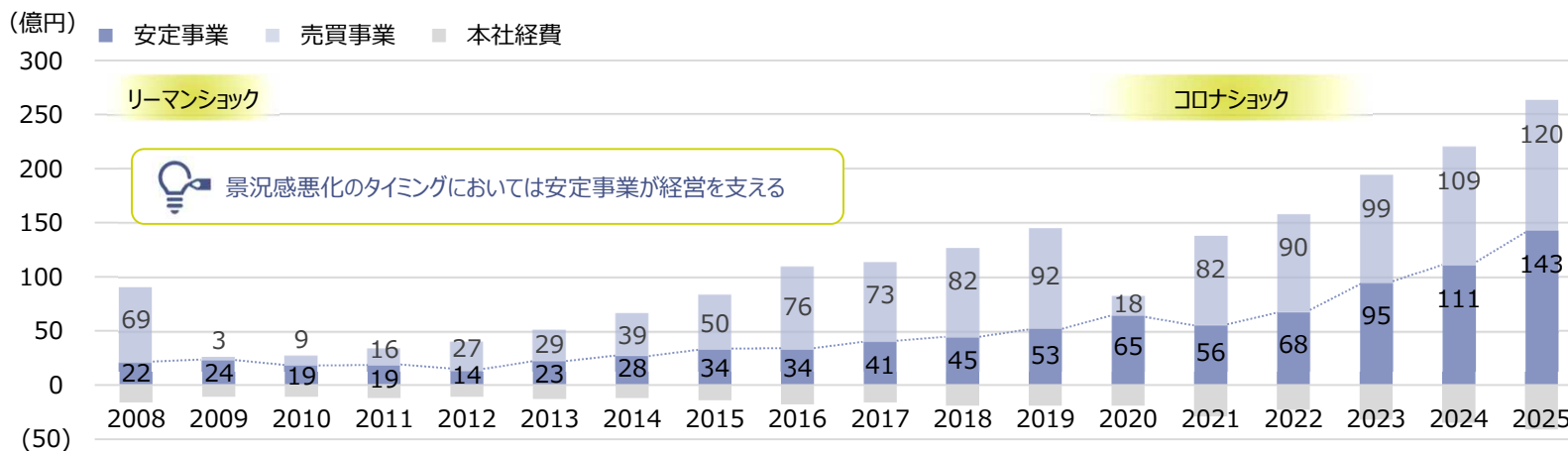
- ・コンサルティング
- ・仲介

- ▶ 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

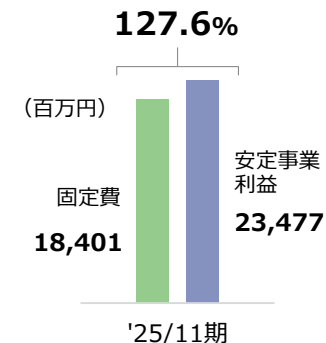


* 円の大きさは2024年11月期～2026年11月期の3か年の営業利益の額を表しています。

営業利益構成の推移



▶ 安定事業売上総利益*1と固定費カバー率

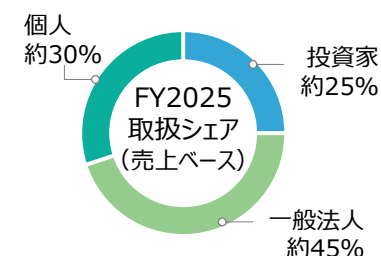


*1 安定事業利益：安定事業（賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテル）の売上総利益（内部取引の影響控除後）の合計

- ▶ 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

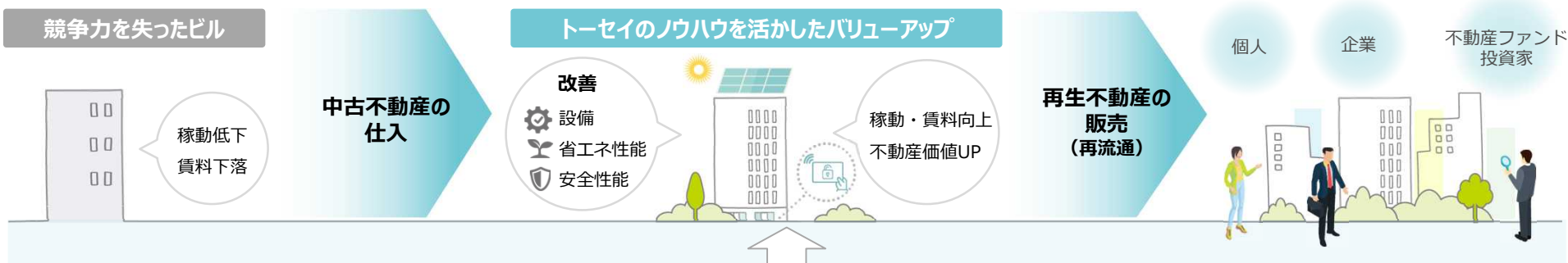
商品ポートフォリオ						
顧客ターゲット	再生物件（中古）・開発物件（新築）					再生のみ
	オフィス	商業施設	ホテル	物流施設	賃貸マンション /アパート	分譲マンション /分譲戸建
投資家 J-REIT・ファンド 投資用	物件規模 10億円～100億円超					
						
一般法人 投資用・自己利用	5億円～20億円					
						
個人 投資用・居住用	1億円～10億円					
						
						3千万円～1億円超/戸  

顧客別取扱シェア



▶ 棚卸資産の詳細はP.19～P.21

▶ 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

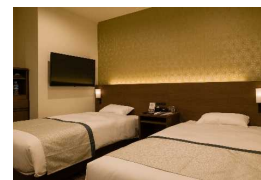
テナントニーズに合わせたフロア改修、用途変更により既存建物を再活用

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

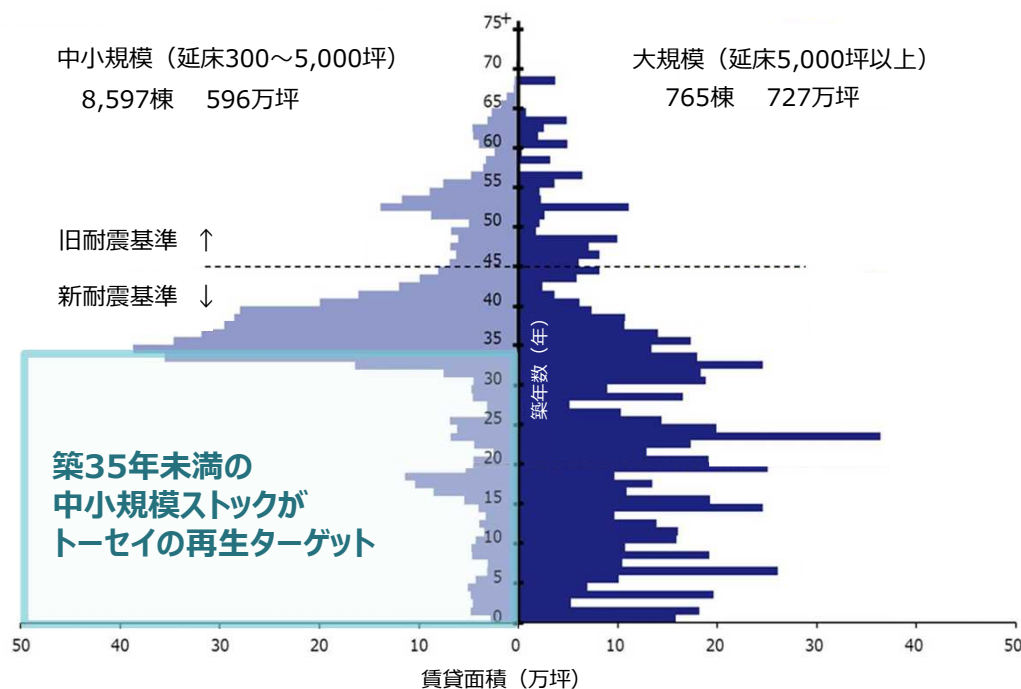


- ▶ 東京都では中小規模オフィスビルの需要は高いものの、近年は新規開発が減少
- ▶ 既存中小規模ビルは高齢化しているため、再生・活用ニーズが高まっている



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2026（賃貸面積ベース）

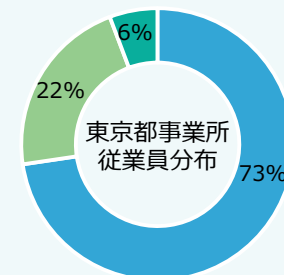


出所：㈱ザイマックス総研「オフィスピラミッド 2026」

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 35.3年
9,362棟 1,323万坪

中小規模

平均築年数 36.0年
8,597棟 596万坪

大規模

平均築年数 26.4年
765棟 727万坪

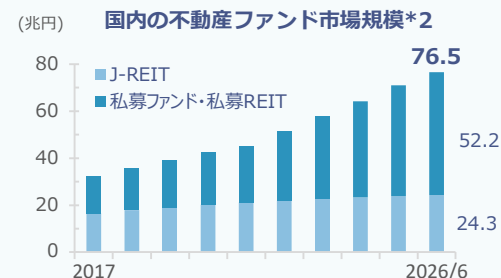
▶ 豊富なトラックレコードを持つ独立系アセットマネジメント会社として独自のポジションを築き、高い成長を継続

TOSEI

グローバルな資金に選ばれるパートナーとして
高品質のアセットマネジメントサービスを提供

受託運用資産規模は
国内トップシェア*1

国内不動産ファンド市場では、世界の投資資金残高が増加し、
株式や債券に代わる投資先として**不動産投資需要が拡大**



トーセイグループの不動産ファンド・コンサルティング事業

ビジネスモデル



国内投資家・海外投資家

投資

不動産ファンド
(私募ファンド/J-REIT)



アセットマネジメント業務を委託

【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

ファンド組成・物件取得

期中運用

物件売却

物件取得
ローンアレンジ
ファンドストラクチャーの設計

運用計画の策定
資産価値・キャッシュフローの向上
運用状況の報告
リファイナンス

出口戦略策定
売却先との交渉・手続き
投資家への償還

アキュジションフィー

アセットマネジメントフィー

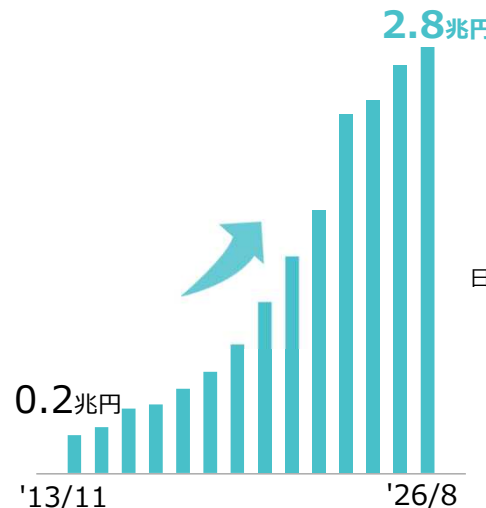
ディスポジションフィー

※トーセイグループにおいて、本事業はオフバランスビジネスの位置づけであり、原則としてプリンシパル出資はしていません。
ストラクチャー上での必要性やセიმポート出資の要請があった場合に、ごく一部を出資することがあります。

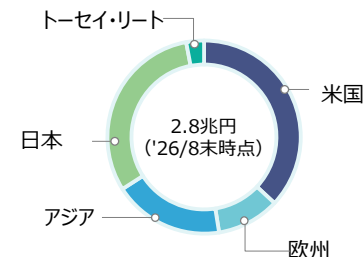
事業成長

投資需要を取り込み、

トーセイグループの受託資産残高は**2.8兆円**を突破



投資家国別内訳



*1 (出所) (一社)資産運用業協会「契約資産状況」(不動産関連特定投資運用業) 2026年6月末時点データに基づき当社集計
*2 (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・クォーターリー」より当社作成



－ 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みで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。