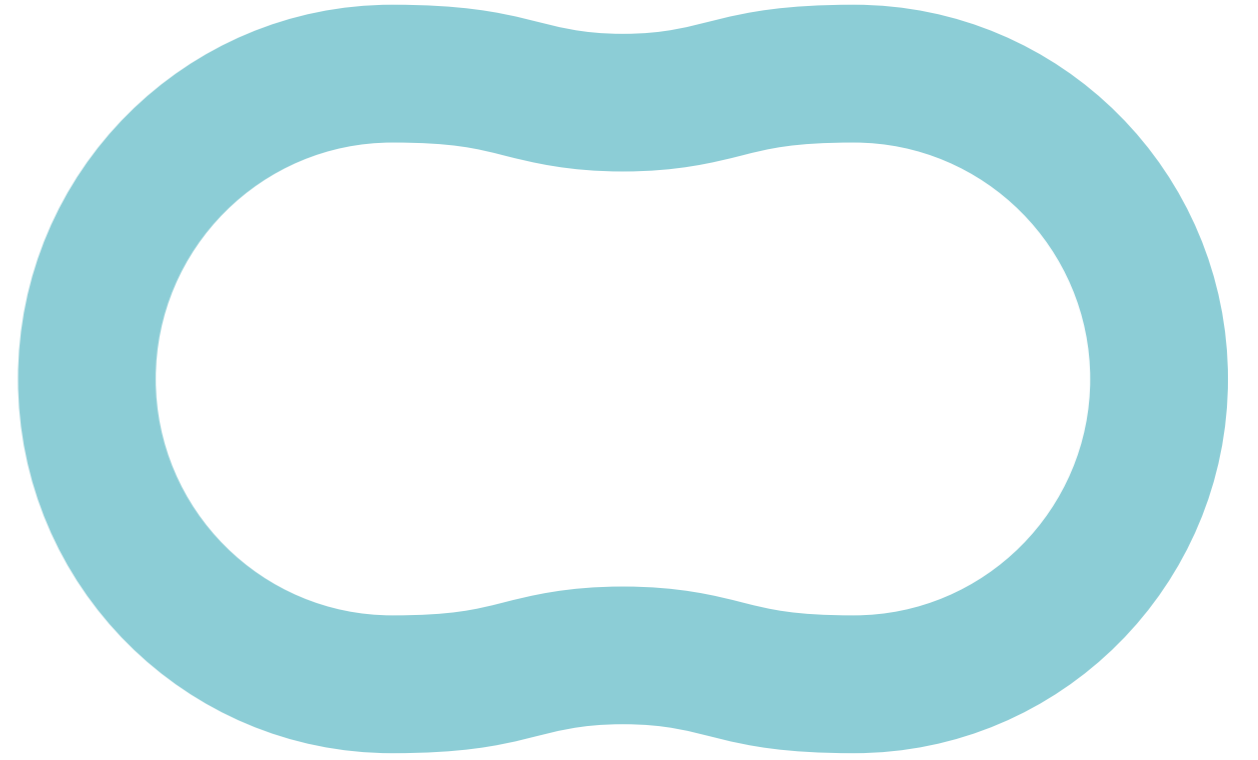


**T O S E I**  
トーセイ株式会社



この会社案内は、環境に配慮した用紙、インクを使用しています。

2026.03.3000

トーセイ株式会社

# 都市に、心を。

都市で働き、住まう人の感動を創造するために。  
その物件の魅力を最大限に引き出すために。  
その土地の個性に合わせた開発をするために。  
そして、未来の都市を創り上げるために。

壊して建て替えるのではなく、  
心を込めて、都市を創りあげていく。  
“都市に、心を。”はこうした想いが込められています。  
トーセイは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し、  
都市の魅力を高めていくことをお約束します。

## CONTENTS

- |            |                       |
|------------|-----------------------|
| 02 社長メッセージ | 25 不動産ファンド・コンサルティング事業 |
| 03 トーセイの強み | 27 不動産管理事業            |
| 05 不動産再生事業 | 29 ホテル事業              |
| 13 不動産開発事業 | 33 トーセイグループのサステナビリティ  |
| 23 不動産賃貸事業 | 34 会社概要               |

## Message from the President and CEO

社長メッセージ



トーセイグループは、  
不動産を中核としながらも  
その枠を超えて、無限大の成長と  
可能性を追求してまいります。

トーセイグループは“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”という企業理念のもと、  
10年後、20年後を見据えた不動産の開発や中古不動産の再生を行い、  
社会への貢献とグループの持続的な成長、そして企業価値向上を目指しています。

社会環境が目まぐるしく変化する中、人々のライフスタイルや価値観は多様化し  
不動産の在り方や価値にも変革が求められています。

このような事業環境のもと、当社グループが将来にわたって成長を続け、  
サステナブルな社会の実現への貢献を通じて企業価値を向上していくために、  
「トーセイグループ長期ビジョン2032」を策定しております。

当社グループの競争優位の源泉である

「不動産ソリューション力」「ポートフォリオ・マネジメント力」「グローバル・リーチ力」の  
3つのコア・コンピタンスを発展させながら、さらなる事業成長と長期ビジョン  
『多様なソリューション力を持つユニークな不動産ポートフォリオマネージャーとして、  
サステナブルな社会の実現に貢献する』の実現に取り組んでまいります。

代表取締役社長

山口 誠一郎

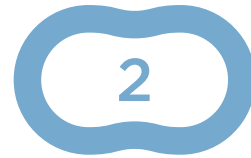
## トーセイは、6つの事業を展開する 総合不動産会社です

① ②

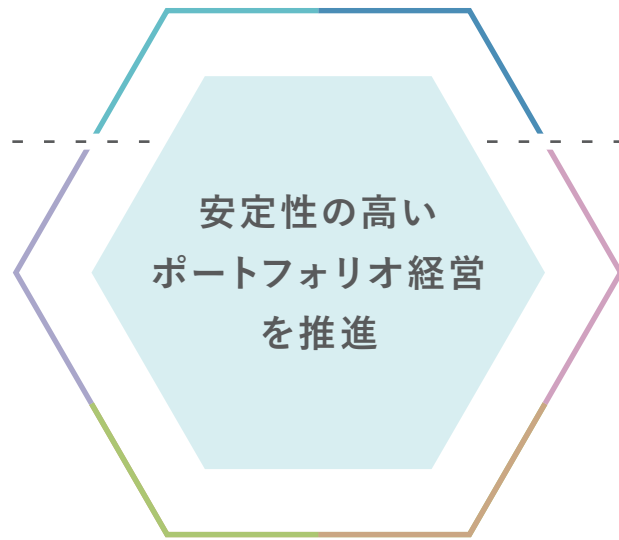
一棟ビルやマンション、分譲戸建など、  
販売用不動産の売買事業



不動産再生事業



不動産開発事業



不動産賃貸事業



不動産ファンド・  
コンサルティング事業



不動産管理事業



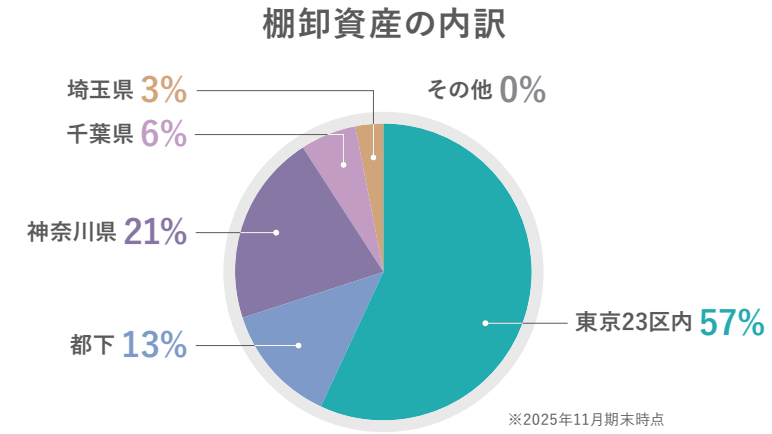
ホテル事業

③ ~ ⑥

安定的なフィー収入が  
確保できる安定事業

トーセイグループは、再生、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、管理、ホテルの6事業を保有し、安定性の高いポートフォリオ経営を推進しています。再生、開発事業においては不動産売買による高い収益が期待できる一方で、近年著しい成長を続けるファンド事業をはじめ、賃貸、管理、ホテル事業においては安定的な収益を得ることができます。トーセイグループは、6つの事業のシナジーを活かし、相互に補完し合いながら市況の変化に柔軟に対応できる事業基盤を構築しています。

## 事業エリアは、首都圏



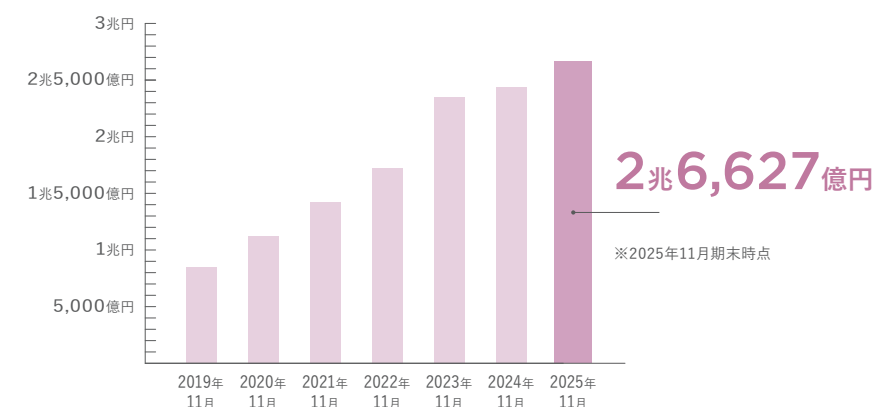
トーセイグループの事業エリアは東京都を中心としています。創業以来、一貫して首都圏の不動産へ投資を行い、東京の不動産に対する目利き力を培ってまいりました。

## 多彩な商品ラインナップ



トーセイグループでは、新築開発、中古再生において、幅広い用途(オフィス・住宅・商業施設・ホテル・物流施設)や規模の商品を提供しています。新築開発においては、エリアの特性やその時代のトレンドに合った商品開発を行っています。中古再生においては、環境性能やデザイン性、利便性やセキュリティを向上させ、不動産価値の再生を図っています。

## AUM残高は、国内トップクラス<sup>※</sup>



独立系アセットマネジメント会社として多くの海外投資家および国内機関投資家からの受託機会があり、AUM残高は拡大を続けています。

※金融商品取引法上の投資一任業における受託資産として



# 不動産再生事業

Revitalization

資産価値の劣化した不動産を取得し、  
エリアの特性やテナントニーズを取り込んだ「バリューアッププラン」の中から、  
デザイン性・利便性やセキュリティの向上、環境配慮仕様などを施した  
「再生不動産」を投資家やファンド、個人へ販売する事業です。  
また、M&Aを通じた不動産取得なども行っています。

## トーセイの再生事業

### 目利き力

創業以来、積み上げてきた  
首都圏の物件選定ノウハウ

- ・立地や規模、経年、設備、構造等を総合的に判断
- ・豊富な物件データベース
- ・中小規模不動産にフォーカス



### バリューアップ力

中古不動産に  
新たな価値を創造

- ・物件の競争力を高める的確な改修プラン
- ・デザイン性向上や環境、快適性に配慮した柔軟な商品企画



### 営業力

仕入から売却までを支える  
情報ネットワーク

- ・仲介会社とのリレーション構築に努め、タイムリーに良質な情報を入手



トーセイの不動産再生

## Sustainable Value UP

トーセイのバリューアップは、多種多様な既存物件の個性を活かし、さらに魅力を高めるために『サステナブル バリューアップ』というコンセプトを掲げ、「Eco-friendly(エコロジー&リサイクル)」「Well-being(洗練&快適)」「Resilience(安心&安全)」の3つを重要な指針として再生メニューを検討しています。建物に現代的な機能や環境、社会性能を高める設備仕様を取り入れ、持続可能な建物の価値再生に取り組んでいます。

不動産の価値を高める

### 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

#### 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

#### Resilience

安心&安全

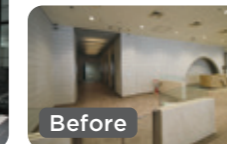
防犯や防災性能の向上、  
コミュニティ活性や保全に  
向けたバリューアップ

## バリューアップ事例

### 中古オフィス

#### 共用部改修工事

エントランス、エレベーターホールの改修



### 中古区分マンション (トーセイ・プリンセススクエア(株)実績)

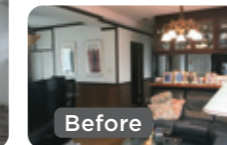
#### キッチンのデザイン改修

キッチン交換、クロス張替え



#### SOHOへ用途変更

旧ビルオーナーの住居フロアをオフィス仕様(SOHO)へ変更



#### 洗面台・浴室のデザイン改修

洗面台や浴槽、照明機器の交換



## トーセイバリューアップPoint

改修による機能回復、資産価値向上、  
テナント満足度向上

外観および内装のデザイン改修  
(エントランス、エレベーターホール、水回り等)  
内部・設備改修  
(防災・省エネ・セキュリティ設備導入)

賃貸収益力向上

小規模用途変更  
(ビルの旧オーナー住居→オフィス仕様等)  
テナントリーシング  
(稼働率改善による収益性向上)

買主ニーズへの対応

投資適格物件化(遵法性回復)  
(違法建築物撤去、避難通路確保、  
用途外使用・容積率オーバーの  
是正工事、アスベスト除去等)



### Value Up Point



#### エントランス

オフィスの顔となるエントランスは、開放的な空間を活かし植栽や絵画を設置することで明るい印象に。また商談スペースや待合スペースを新たに設けました。



#### ラボ

旧所有者が印刷室として使用していた空間は、部材や建具等のサンプル展示やホテル客室のモックアップが設えられたラボ空間に刷新。「バリューアップ・開発」「住宅」「ホテル」の3つのテーマでエリアが分かれており、それぞれの商品企画において活用されています。



### 田町トーセイビル

オフィス

敷地面積が約2,400㎡のオフィスビル。事務所兼住居であったビルにバリューアップを施し、当社の本社ビルへ。既存の設備を活かした執務室の改修や、住居空間のラボへの改修などのバリューアップで、より働きやすい環境を整えました。



## T-Rhythmic草加

マンション

企業が使用していた社宅を全室空室の状態を取得後、防音工事を施し音楽愛好者向けのコンセプト型賃貸マンションにバリューアップしました。防音工事の他にも、社宅仕様の食堂をパーティールームへと改修。プライベートが保たれつつも、住人同士が交流できる空間に生まれ変わりました。

### Value Up Point



#### 防音工事

床、壁、天井の素材変更や、2重サッシと2重窓の設置等を施すことにより、防音効果を高めました。



## T's garden西寺尾

マンション

京急本線「生麦」駅徒歩15分、全5棟・87戸の賃貸マンションです。かつて社宅として利用されていたものの空き家となっていた物件を当社が取得し、各戸約90㎡、3LDKのゆとりある間取りはそのままに、子育てファミリー世帯をターゲットとした賃貸マンションに再生しました。バリューアップにおいては、「緑の保全」「防災と防犯」「省エネ・省資源」をテーマに設定し、それぞれのテーマに沿った設備・仕様を採用することで、「SDGs(持続可能な開発目標)」への貢献を目指しています。

### Value Up Point



再生材ルーバー



災害時用のかまどベンチ



防災タワー



キャットウォークを備えたペット共生型ルーム



## グロブナースクエア

複合型商業施設

整った街並みと便利なバス便が人気の、横浜市中区本牧エリアに立地。英国の高級ホテルを思わせる格式ある外観は、周辺にある商業施設やマンションとは一線を画し、ひときわ存在感を放っています。店舗・事務所、SOHOスペース、共同住宅が混在し、活気ある商業空間を創出しています。

### Value Up Point



#### 地下広場

共用広場の老朽化した床にウッドデッキを敷設することで、カフェや各種イベント等にも使えるマルチスペースを創出しました。

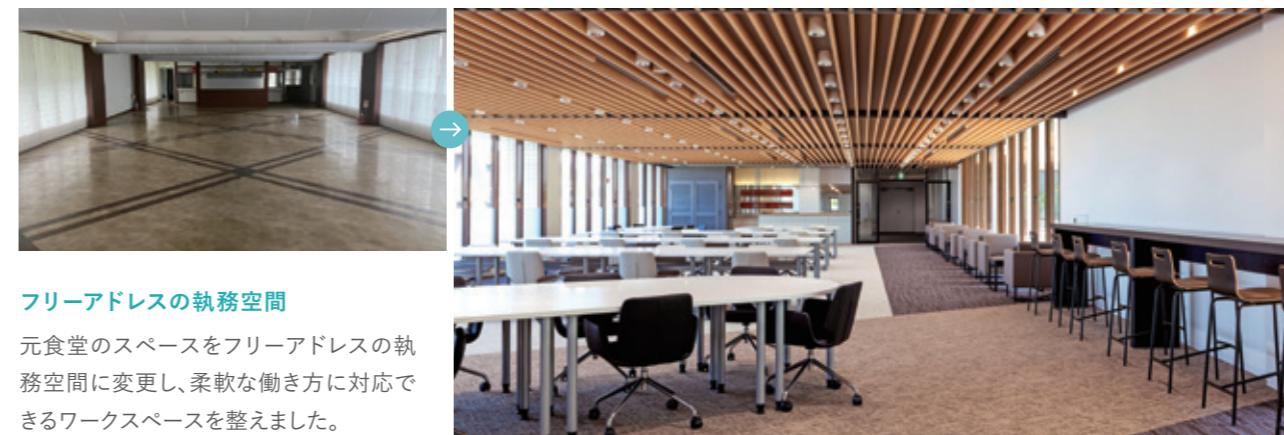


## 溝の口トーセイビルII

オフィス

東急田園都市線・大井町線「溝の口」駅より徒歩10分に位置するオフィスビルです。大小さまざまな会議室や講堂、食堂などを備えた研修施設として使用されていた建物を空ビルとして取得。既存の建物特性を最大限に活かしながら、エントランスやラウンジのデザイン刷新などを実施し、事務所利用に適した物件へと再生しました。

### Value Up Point



#### フリーアドレスの執務空間

元食堂のスペースをフリーアドレスの執務空間に変更し、柔軟な働き方に対応できるワークスペースを整えました。

# 2

## 不動産開発事業

Development

取得した土地の特性を検証し、オフィス、商業施設、マンション、戸建、ホテル、物流施設、アパートなどの多彩な商品ラインナップの中から、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、販売する事業です。社内に一級建築士事務所を有して「モノづくり」と「品質」にこだわり、環境や社会に配慮した不動産の開発を推進しています。

### トーセイの開発事業

#### 新たな価値の創出

##### エリア特性やニーズに合わせた多彩な開発メニュー展開

- ・その土地の価値最大化につながる商品企画
- ・1棟毎に異なるオリジナルの開発プラン
- ・街の歴史や未来を見据えたコンセプト設計



#### 多様なマーケット戦略

##### あらゆる売却、賃貸ニーズに呼応するマーケット戦略

- ・分譲販売から企業やファンド等への1棟売却まであらゆる購入者層へ対応
- ・時代の変化に合わせたデザインやプランニングの追求



### 商品ラインナップ



オフィス



虎ノ門トーセイビル

トーセイのオフィスビルは好立地のメリットを最大限に活かし、その地域特性に応じたコンセプトで企画・開発しています。さらにデザイン性の高い外観、機能性の高いワークスペースを創出するほか、環境負荷を軽減した環境共生型オフィスビルの開発を推進しています。



商業施設



T'S BRIGHTIA自由が丘II

トーセイの商業施設ブランド「T'S BRIGHTIA」は、「その街が持つ個性を大切にしながら、訪れる人の心が晴れやかに輝く空間を創る」というコンセプトのもと、23区周辺部の駅近好立地に、オリジナリティの高い商業空間を提供し、優良テナントを誘致しています。



マンション・アパート



THEパームス祐天寺マスタープレイス

トーセイのマンション「THE パームス」は、東京を中心にエリア特性やニーズに合わせて、住む方の暮らしを一番に考えた空間設計、プランニングを追求しファミリータイプ、DINKS向けなど多彩なプランを用意しています。また、駅近で生活利便性の高い立地のアパートの開発も行っています。



戸建



THEパームスコート田園調布

トーセイの戸建「THE パームスコート」「Comodo CASA」は、エリア特性やニーズに合わせて小規模から大規模な街づくりまで、多彩な商品企画を展開しています。一邸一邸きめ細やかにプランニングし、住み心地や環境や社会への配慮を追求しています。



ホテル



TOSEI HOTEL COCONE  
築地銀座プレミア

トーセイのホテルブランド「COCONE(ココネ)」は、利便性の高い都心の好立地を中心に、ビジネスから観光まで多様なニーズに応える宿泊施設とサービスを提供しています。



物流施設



T's Logi橋本

トーセイの物流施設「T's Logi」は、首都圏エリアにおいて広域配送の拠点となる利便性の高い立地を中心に展開しています。柔軟な商品企画力でテナントニーズへ対応しています。



### 平和島トーセイビル

オフィス

京急本線「平和島」駅徒歩9分、省エネに配慮した環境共生型の大型オフィスビル。自然公園隣接のメリットを活かし、自然とのコンタクトを誘発するワークスペースを創出。屋上緑化やエネルギー効率の高い設備の導入など総合的な環境配慮の取り組みが評価され、“CASBEE建築評価認証<sup>※</sup>”のAランクを取得しました。

※建築物の環境性能を総合的に格付け評価するシステム「CASBEE」で評価された結果を、第三者機関が審査し、適格であることを認証する制度です。



### 蒲田トーセイビル

オフィス

JR京浜東北線、東急池上線・多摩川線「蒲田」駅徒歩3分、省エネに配慮した環境配慮型の大型オフィスビル。繁華性の高いエリアながら緑溢れる整備がなされた地区に所在する当物件は周辺環境や街並みへの調和、エネルギー効率の高い設備仕様の採用、ゆとりあるワークスペースなどが評価され“CASBEE建築評価認証<sup>※</sup>”のAランクを取得しました。

※建築物の環境性能を総合的に格付け評価するシステム「CASBEE」で評価された結果を、第三者機関が審査し、適格であることを認証する制度です。

### 虎ノ門トーセイビル

オフィス

日比谷線「神谷町」駅徒歩2分の好立地に所在するオフィスビル。ファサードにはガラスカーテンウォールを採用し、自然光を十分に取り入れて室内の明るさを調整するシステムを導入。また屋上に庭園を設け、緑化率の向上やテナントコミュニケーションへ配慮するなど環境や社会を意識した仕様を豊富に採用していることが評価され“CASBEE不動産評価認証<sup>※</sup>”のAランクを取得しました。

※竣工後1年以上経過した不動産を対象に建築物の環境性能等を総合的に格付け評価する制度です。





T'S BRIGHTIA  
自由が丘 I

商業施設

東急東横線・大井町線「自由が丘」駅の北口から徒歩5分の立地にある商業施設。外観は、街並みに映えるレンガ調を採用し、共用部の床と天井には木目を使用することで温かみがありながらもシックなファサードに仕上げています。



T'S BRIGHTIA  
南青山

商業施設

東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩3分の立地にある商業施設。明るいカラーのファサードには大きなガラス窓を配し、街を歩きかう人々を呼び込むオープンな空間を実現。当物件は、一般社団法人全国住宅産業協会が主催する第7回優良事業表彰で優良事業賞を受賞しました。



THEパームス  
相模原パークブライティア

マンション

JR横浜線「相模原」駅徒歩5分。全243戸の大規模分譲マンションです。敷地内には、生鮮食品スーパーを併設させ、いつでも便利に買い物ができます。外構デザインのテーマは「緑で人・街・住まいをつなげるグリーンチェイン」。吹き抜けの開放感のあるエントランスと、大きな窓から映る借景の緑が美しく調和します。当物件は、一般社団法人全国住宅産業協会が主催する第11回優良事業表彰で優良事業賞を受賞しました。





THE PALMS

## THEパームス 祐天寺マスタープレイス

マンション

世田谷公園に隣接する、緑豊かでスタイリッシュな雰囲気漂うエリアに位置する分譲マンション。やすらぎを与える「美しい邸園」をコンセプトにしています。敷地内では四季折々の植栽を楽しむことができ、ベージュとブラウンを基調とした外観が、気品ある佇まいを演出。住まう人へ上質な暮らしを提供します。



## T's Cuore MUSE 東長崎

アパート

西武鉄道池袋線「東長崎」駅より徒歩5分に立地。楽器演奏や動画配信など音を扱うニーズの高まりに対応し、一部住戸に防音室を設置しました。防音仕様を有するシリーズとしてMUSEを冠し、その希少性が他物件と一線を画します。



THE PALMS

## THEパームス 千葉中央

マンション

全123戸を有する大規模賃貸マンション。建物の内側に共用廊下を設置する内廊下を採用し、ホテルライクな仕様となっています。大理石を使用した高級感溢れるエントランスや24時間受け取り可能な宅配ボックス、オートロックや防犯カメラを設置するなど、ハイセキュリティと心地よさを追求しています。



## T's Cuore 梅ヶ丘

アパート

小田急線「梅ヶ丘」駅より徒歩4分、新宿や下北沢へのアクセスに優れながら、落ち着いた住環境が魅力のエリアに位置しています。重厚感のある外観は、街並みに映える洗練された佇まいを演出。また、内廊下を採用しており、快適かつ防犯性の高い上質な住まいを実現しています。





トーセイの分譲住宅  
「PALMS」ブランドサイト  
ブランドコンセプトや供給実績を  
ご覧いただけます。



## THEパームスコート 田園調布

戸建

東急東横線・目黒線「田園調布」駅より徒歩17分、静かで穏やかな雰囲気  
の第1種低層住居専用地域に位置する戸建住宅です。明るいアース  
カラーの基調色とさまざまなマテリアルが醸す、穏やかで品格のある  
外観が特徴です。また住宅の高断熱化や省エネ給湯・暖房システム、  
太陽光発電などを採用したZEH/認定低炭素住宅となっています。



## T's Logi 青梅

物流施設

首都圏中央連絡自動車道「青梅IC」から約3.2kmに立地する物流施設です。省エネルギーなLED照明の導入により、建物省エネルギー性能表示制度(BELS)の最高ランクである5つ星を取得しました。また、高い環境改善効果等が評価され、本件借入に際し株式会社日本格付研究所よりグリーンローン評価の最上位となる「Green1」を取得しています。



## Cómodo CASA

### コモド・カーサ 町田金井ヶ丘

戸建

東京都心や横浜へのアクセスがスムーズな小田急線「玉川学園前」駅バス10分に位置する、全13棟の戸建住宅。全棟LDK22帖以上、ルーフバルコニーやウッドデッキも備えており、ゆとりのある空間が魅力です。一部の住戸では、太陽光発電や省エネ給湯器設備などエコフレンドリーな設備を採用したZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)に対応しており、地球環境に配慮しながらも快適な暮らしを叶えます。



## T's Logi 佐野

物流施設

東北自動車道「佐野SAスマートIC」から約1.6km、「佐野藤岡IC」から約4.5kmに立地する物流施設です。省エネルギーなLED照明の導入により、建物省エネルギー性能表示制度(BELS)最高ランクである5つ星、基準値と比較して50%以上の省エネルギーを実現するという認証ZEB Readyを当社開発事業において初めて取得しています。

# 3

## 不動産賃貸事業

Rental

東京圏において、トーセイグループが所有する  
オフィス、マンション、商業施設などを賃貸し、安定的な収入を確保する事業です。  
独自のノウハウを駆使した総合的なオペレーションを通じて、  
物件価値の維持・向上を実践しています。

### トーセイの賃貸事業

#### リーシング力

売却に向けた  
収益力向上に寄与

- ・周辺マーケットやエリア特性に応じたテナント誘致
- ・全室空室の物件を満室まで稼働させる高度な案件にも対応



#### テナントマネジメント

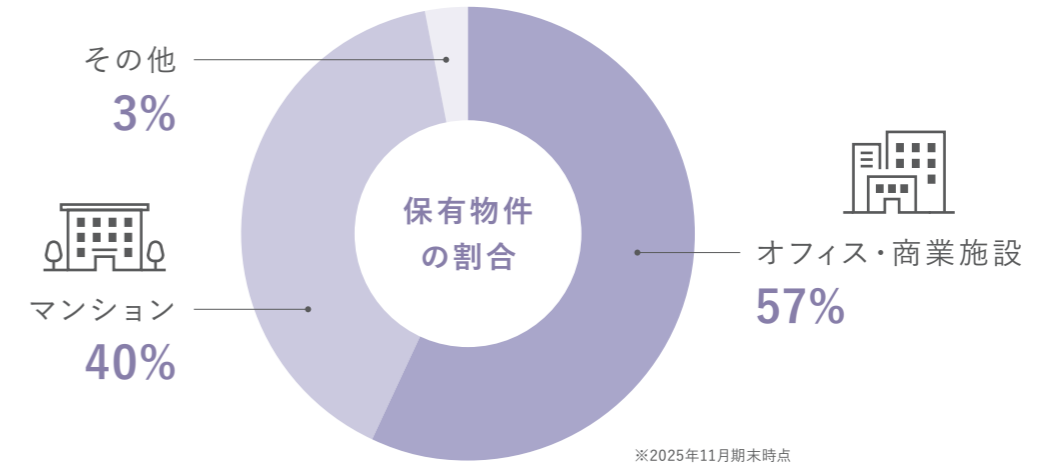
トラックレコードに裏付けられた  
幅広い物件タイプへの対応力

- ・オフィスからマンション、物流施設まで物件タイプそれぞれのノウハウが豊富
- ・きめ細やかなリレーションでテナントニーズに対応



### 保有物件の割合

トーセイが保有する不動産のタイプは多種多様だからこそ、オフィス、商業施設、マンション、物流施設などそれぞれの物件タイプにあったリーシングノウハウを蓄積しています。



### 全室空室のマンションを満室稼働へ



キッズルーム



パーティールーム



スタディールーム

賃貸マンション「T's garden北柏」は全3棟総戸数149戸の旧社宅を取得後、賃貸マンションへ再生するにあたり収益力の向上、リーシング促進の観点から専有部の一部を共用施設にバリューアップ。大規模コミュニティとしての魅力が高まるよう「キッズルーム」「パーティールーム」「スタディールーム」を新設し入居者が自由に利用できるサービスを提供しています。これらの付加価値はリーシングにも寄与し、ほぼ満室稼働の収益マンションとして売却。トーセイの再生力とリーシング力が奏功したプロジェクトです。

# 4

## 不動産ファンド・コンサルティング事業 Fund and Consulting

トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)による、不動産ファンドの資産マネジメント業務を行う事業で、トーセイ・リート投資法人の資産運用も受託しています。投資家ニーズに合う不動産の売買、賃貸稼働率の向上などを行う、近年成長が著しい事業です。不動産投資市場の需要変化を早期に捉え、ファンド事業におけるネットワークを不動産再生、開発における売買事業にも活かすなど、事業シナジーにも貢献します。

### トーセイのファンド・コンサルティング事業

#### 豊富な知識と実行力

- ・受託不動産の価値を最大化する知見と実行力
- ・投資家の求めるファンドアレンジを行う専門知識
- ・東京都心を中心とした強固な業界ネットワーク

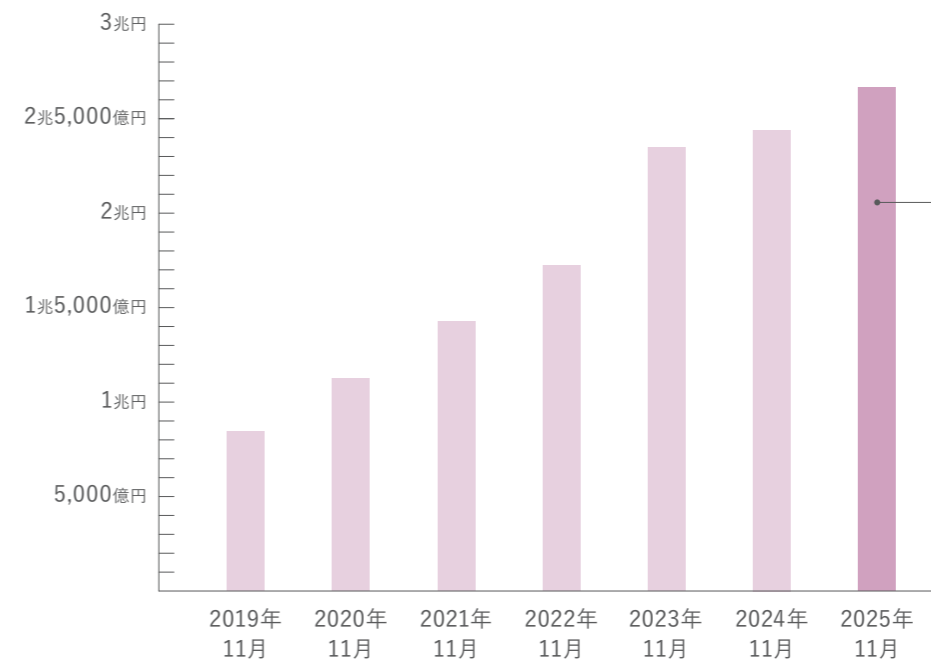


#### 業容の拡大

- ・国内外投資家からの信任を得てAUM残高拡大
- ・トーセイ・リート投資法人が東証に上場
- ・不動産クラウドファンディングや不動産を裏付けとしたセキュリティトークンなど、不動産DXへの取り組みを推進



### アセットマネジメント受託資産残高

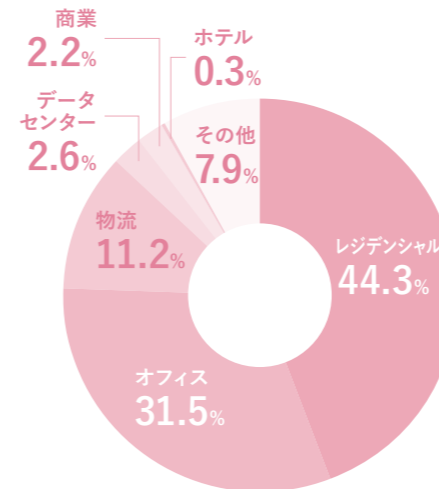


**2兆6,627億円**

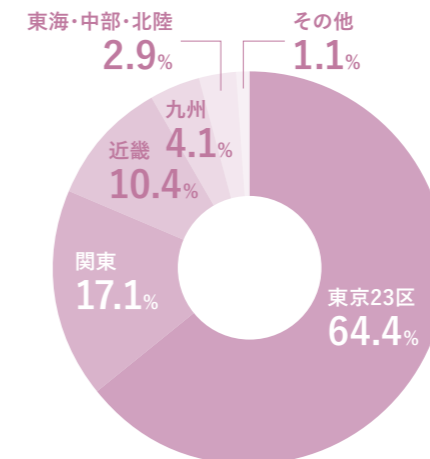
不動産ファンド・コンサルティング事業におけるファンドやリートなどからお預かりしている受託資産残高は、合計で2兆6,627億円となりました。

※2025年11月期末時点

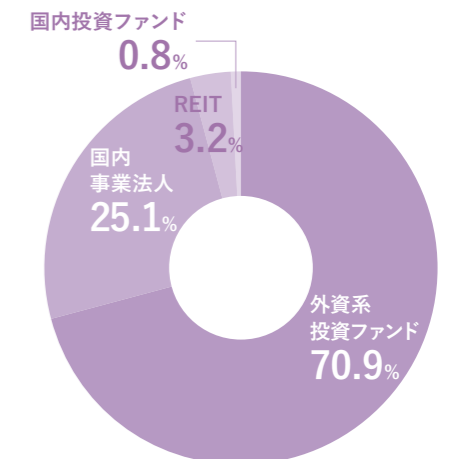
#### 受託資産の割合



#### エリアの割合



#### 投資家の割合



※2025年11月期末時点  
※トーセイ・アセット・アドバイザーズが受託する運用資産残高の内訳

トーセイ・リート投資法人は、  
トーセイ・アセット・アドバイザーズが資産運用を行っております。

**T O S E I**  
トーセイ・リート投資法人



オフィス



商業施設



住宅

# 5

## 不動産管理事業

Property Management

トーセイ・コミュニティ(株)による、建物管理、警備、改修工事の請負、テナント管理、リーシングなど、総合的なプロパティマネジメントを行う事業です。

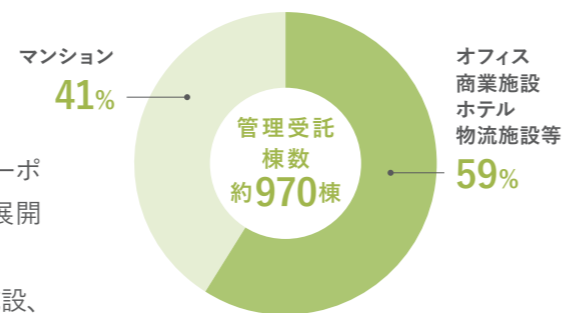
トーセイグループが保有する資産ならびに外部のオーナー様が保有する資産のプロパティマネジメントを受託し、キャッシュフロー最大化と資産価値向上に資するサービスを提供しています。

### トーセイの不動産管理事業

#### 多様な受託資産

トーセイ・コミュニティ(株)は、「人と建物を元気にする会社」をコーポレート・スローガンに掲げ、総合的なプロパティマネジメントを展開しています。

管理受託棟数はマンションからオフィス、商業施設、ホテル、物流施設、学校施設などへ拡大し、約970棟の管理を受託しています。



※2025年11月期末時点



オフィス

マンション

商業施設

ホテル

物流施設

### 総合プロパティマネジメントを展開



#### プロパティマネジメント

幅広い業務で培ったノウハウを活かし、建物の価値の最大化を実現

お客様が抱える課題や問題点を解決するだけでなく、幅広い業務で培ったノウハウと高度な専門知識を駆使したテナントマネジメント/リーシングを行うことで、建物価値の最大化を実現します。



#### ビルマネジメント

5つの管理サービスによりビルの資産価値を守る

建物保全管理、設備管理から給排水衛生管理、清掃管理、警備保全管理まで、磨き上げたきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経年劣化に対処する確かな保全計画を実施してビルの資産価値を保ち続けます。



#### マンション管理

人とマンションの一生を通じて常に頼られる存在であり続ける

マンションに求められる価値は居住者のニーズに合わせてさまざまに変化します。常に居住者の特性に合った多様なサービスをご提供することで、最適なマンション管理を実現します。



#### リノベーション

一貫したサービスを提供し、オフィス・マンションの商品価値を高める

お客様からのご要望にお応えするだけでなく、それ以上のプランをご提案し、オフィス・マンションの商品価値を高めます。さらに、施工後の運用・メンテナンスまで一貫したサービスをご提供することで、付加価値をもたらします。



#### コンサルティング

お客様に寄り添い、プロフェッショナルの知見からお困りごとを解決へ導く

お客様のご要望の一つひとつに真摯に向き合うだけでなく、不動産管理の専門家として潜在的な課題にも目を向けて取り組んでまいります。あらゆる知見やノウハウを駆使して最適なソリューションをご提案し、大切な資産の価値の維持・向上を実現します。



# 6

## ホテル事業

Hotel

首都圏を中心としたホテルブランド「TOSEI HOTEL COCONE」の開発や、中古オフィスビルの

ホテルコンバージョンを積極的に展開しています。ホテル開発ならびに再生については、

再生事業、開発事業と連携しエリアやニーズに合わせた最適なホテルプランを企画しています。

ホテルの企画・運営は、トーセイ・ホテル・マネジメント(株)、

トーセイ・ホテル・サービス(株)が行っています。

### トーセイのホテル事業

#### 好立地

東京圏を中心に利便性の  
高いエリアに展開

- ・最寄り駅、観光地から徒歩5分圏内
- ・ビジネスにも便利な立地



#### 多様なニーズ

ビジネスから観光、研修など  
多様なニーズに対応

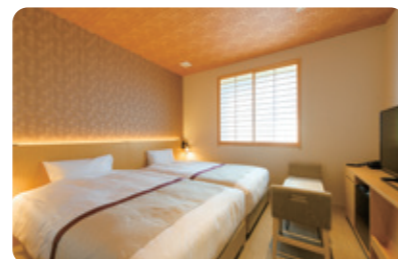
- ・出張や研修など多様なビジネスユースに
- ・国内外からの観光ニーズに
- ・ご利用目的に応じた多彩な宿泊プラン



#### おもてなし

お客様の心地よさを追求した  
質の高いサービス

- ・日本の四季を感じられる多彩な客室タイプ
- ・会議室やテラス、大浴場など充実の設備
- ・朝食やドリンクサービス



TOSEI HOTEL COCONE」はビジネスや観光など多様なニーズに応える都市型ホテルです。「こころの音—ここね」というブランド名には、宿泊するお客さまのこころの安らぎが最良の「音色」となって奏でられる場所であるようにという想いを込めています。



トーセイホテル  
ココネ神田

東京都千代田区内神田3丁目



トーセイホテル  
ココネ上野

東京都台東区東上野2丁目



トーセイホテル  
ココネ浅草蔵前

東京都台東区駒形2丁目



トーセイホテル  
ココネ上野御徒町

東京都台東区上野3丁目



トーセイホテル  
ココネ浅草

東京都台東区浅草3丁目



トーセイホテル  
ココネ鎌倉

神奈川県鎌倉市御成町7番



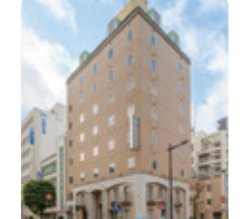
トーセイホテル  
ココネ築地銀座プレミア

東京都中央区築地6丁目



トーセイホテル  
ココネ蒲田

東京都大田区蒲田4丁目



トーセイホテル  
ココネ千葉中央

千葉県千葉市中央区新宿2丁目



トーセイホテル&セミナー幕張

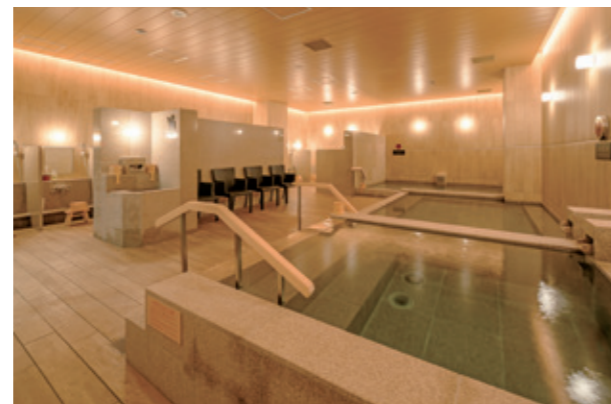
千葉県習志野市茜浜2丁目





### トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア

都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅徒歩5分に位置し、築地場外市場や銀座にも徒歩でアクセス可能です。シリーズ初となる「プレミア」を冠し、「スイートルーム」をはじめ、ゆとりある客室をご用意。さらに、サウナ付き大浴場や宴会場など多様な施設を備えています。



### トーセイホテル ココネ上野御徒町

JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅をはじめ徒歩5分で5駅6路線にアクセス可能な交通至便な立地。細部にまでこだわった和の空間設計は、お客様に非日常の安らぎと格別の心地よさを提供します。



### トーセイホテル ココネ浅草蔵前

都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅徒歩1分の観光にもビジネスにも最適な立地。お客様をお迎えるフロントフロアには和の風情を愉しむ茶室を設え、客室は落ち着きある和モダンのインテリアで心休まる空間を提供します。また、宿泊者専用の大浴場も備えており、心も体もリフレッシュできます。



### トーセイホテル ココネ鎌倉

JR横須賀線「鎌倉」駅西口より徒歩4分、鶴岡八幡宮や小町通りなどの観光名所へのアクセスが良好です。また、ココネシリーズでは初めてとなる大浴場を完備し、お客様の旅の疲れを癒すひとときを提供します。



## 持続可能な社会に向けて

トーセイグループは、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ことを存在意義としており、環境(Environment)・社会(Social)・企業統治(Governance)を経営の重要事項と認識し、不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで社会に貢献するとともに、グループの持続的な成長を目指してまいります。

### トーセイグループのマテリアリティ(重要課題)

#### Environment 環境との共生

- ・気候変動への対応
- ・省エネ化、再エネ活用
- ・防災、減災対応
- ・資源の有効活用
- ・既存不動産を生かした再生



#### Social 社会課題への対応

- ・人権の尊重
- ・お客様の安心安全
- ・多様な人材の活躍
- ・多様な働き方の推進
- ・社会貢献活動の推進



#### Governance コーポレートガバナンス強化

- ・コンプライアンス
- ・リスクマネジメント強化
- ・適時適切な情報開示
- ・内部通報制度



### 取り組み事例



不動産の開発・再生において省エネルギー性能や断熱性能が高い設備、仕様の導入を推進しています。



海岸清掃を行うボランティア活動や、児童養護施設支援などの社会貢献活動に取り組んでいます。



不動産再生やファンド運用において、太陽光発電設備の導入や省エネ改修を進め、CO<sub>2</sub>削減を推進しています。



分譲・賃貸住宅にコミュニティスペースを創出し、住民の方や来訪された方が快適に過ごせる環境づくりに取り組んでいます。



開発・再生したオフィスや住宅の共用部には防災設備を設置し、災害時のレジリエンス(回復力)を高める取り組みを行っています。



健全な事業活動を推進し、持続可能な成長を実現するため、ガバナンスの充実に取り組んでいます。



積極的に環境性能等に関する第三者評価を取得しています。

⇒ コーポレートサイトから最新のサステナビリティ情報をご覧ください



**会社概要**  
本社：東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル  
上場証券取引所：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メインボード(証券コード:S2D)  
資本金：6,624百万円  
連結売上高：94,688百万円  
連結営業利益：22,336百万円  
従業員数：875名(連結) 302名(単体) (数値は2025年11月期末時点)

#### 主なグループ会社

**トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社**  
事業内容:不動産ファンドのアセットマネジメント

**トーセイ・コミュニティ株式会社**  
事業内容:不動産管理(プロパティマネジメント)業、ビルメンテナンス業、建物内外の保守、管理、警備、清掃業など

**トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社**  
事業内容:物流施設等コンサルティング

**トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社**  
事業内容:ホテル事業の企画、運営、管理など

**トーセイ・ホテル・サービス株式会社**  
事業内容:ホテル及び宿泊・飲料施設の経営、運営

**トーセイ・プリンセススクウェア株式会社**  
事業内容:不動産の賃貸、管理、売買、仲介

**Tosei Singapore Pte. Ltd.**  
事業内容:不動産に関するコンサルティング

#### 沿革

- 1950年 ● ユーカリ興業(株)設立
- 1994年 ● 代表取締役社長に山口誠一郎が就任
- 1996年 ● 東誠不動産(株)に社名変更
- 2004年 ● ジャスダック証券取引所に株式を上場
- 2005年 ● 企業再生、事業再生を目的とした  
トーセイ・リバイバル・インベストメント(株)(現トーセイ・ロジ・マネジメント(株))設立  
東誠コミュニティ(株)(現トーセイ・コミュニティ(株))を連結子会社化  
トーセイ・リート・アドバイザーズ(株)(現トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株))設立
- 2006年 ● トーセイ(株)に社名変更  
東京証券取引所市場第二部に株式を上場
- 2011年 ● 東京証券取引所市場第一部に株式を上場
- 2012年 ● Tosei Singapore Pte. Ltd.を設立
- 2013年 ● シンガポール証券取引所メインボードに上場
- 2014年 ● トーセイ・アセット・アドバイザーズ(株)が  
資産の運用を受託するトーセイ・リート投資法人が東京証券取引所に上場
- 2016年 ● トーセイ・ホテル・マネジメント(株)を設立
- 2018年 ● トーセイ・ホテル・サービス(株)を設立
- 2021年 ● プリンセスグループ(現 トーセイ・プリンセススクウェア(株))をM&Aによりグループ化
- 2022年 ● 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
- 2024年 ● 名古屋鉄道株式会社と資本業務提携契約を締結

⇒ コーポレートサイトから最新の企業情報をご覧ください

