

# 2026年11月期 事業戦略説明会

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2月



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

## 中期経営計画 当初計画 (2024年1月12日公表)

	FY2024	FY2025	FY2026
売上高	921億円	1,178億円	1,232億円
税引前利益	165億円	177億円	190億円
ROE	13.0%	12.7%	12.5%
		12%以上	
安定事業比率		45%以上	
自己資本比率		35%程度	
ネットD/エレシオ		1.4倍程度	
配当性向	31.5%	33.0%	35.0%

## 中期経営計画 最新計画

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

\* FY2026の売上高、税引前利益、ROEは2026年1月14日公表

## マクロ環境

潤沢なドライパウダー（投資未実行資金）の積み上がり（全世界合計約90兆円、うちアジア向け約15兆円）等、日本不動産市場への更なる資金流入期待の継続

再生  
ファンド

企業の資本効率向上・改善を目的とする不動産戦略の見直し

再生  
開発  
ファンド

インフレ環境下での賃料上昇による不動産収益性の向上期待

再生  
賃貸  
管理

国内金融機関の緩和的な融資姿勢の継続

再生  
開発

日銀による政策金利の引上げや、政府の積極財政政策による財政悪化懸念を背景とした長期金利の上昇

再生  
開発  
ファンド

資材価格の高止まりや構造的な人件費の上昇により、建築費は上昇傾向

再生  
開発

日中関係の緊張の長期化懸念

再生  
ホテル

## 当社認識および当期事業戦略

- 国内外機関投資家による旺盛な投資需要が継続することを見込む
- 特に、都心部の大型物件の流動性が高水準で維持されると想定し、回転率と利益率のバランスを意識した販売・仕入を推進
- 国内外機関投資家の日本不動産投資のパートナーとして、豊富な不動産アセットマネジメント実績を活かして、AUM拡大を目指す
- 自社保有物件および竣工済みの開発案件のリーシングを強化し、物件収益力の向上を図る

- 国内金融機関の融資姿勢の急激な悪化は見込まず、良好な資金調達環境が不動産売買市況の活性化に寄与
- 長期金利の上昇によるイールドスプレッドの縮小が、投資家によるアセットバリュエーションの低下に繋がる可能性に留意
- 政策金利の引上げによる金融費用への影響を保守的に織り込む

- 建築費の高止まりが継続し、新築物件の供給数は低位に留まる
- 一方で、中古物件の需要は相対的に拡大が見込まれるため、売買事業全体の投資ポートフォリオを意識的に再生事業へシフト

- 中国人富裕層の日本不動産への投資回避による需給悪化に留意
- ホテル事業においては情勢の変化を注視し、中国以外の国・地域からのインバウンド需要の獲得にも注力

好材料

懸念材料

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

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

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

## 2026年11月期の計画

- ▶ **再生事業が大幅増収増益し、開発事業の反動減をカバー**  
⇒ 売買事業全体では、前期比成長率で、売上高+44%、売上総利益+30% を見込む
- ▶ **税引前利益は220億円、年成長率は+6.6%となる計画**  
⇒ ROEは14.0%となる予定

- 【再生事業】**
- 1棟物件は、売上高544億円 売上総利益126億円の計画  
⇒ 特に、20億円以上物件が売上高・利益をけん引（売上高288億円、売上総利益73億円の計画）
  - 区分MSは、都心物件+郊外物件の合計で、182戸を販売予定
  - 再生事業の投資比重を高め、745億円（売上想定換算）の仕入計画（1棟物件580億円、区分マンション165億円）

- 【開発事業】**
- 1棟物件は、商業施設や賃貸マンションを計5棟を売却する計画
  - 注力アセットの1つである木造賃貸APは計7棟を販売する計画
  - 建築コスト動向を踏まえ、採算性が確保できる案件を厳選して仕入

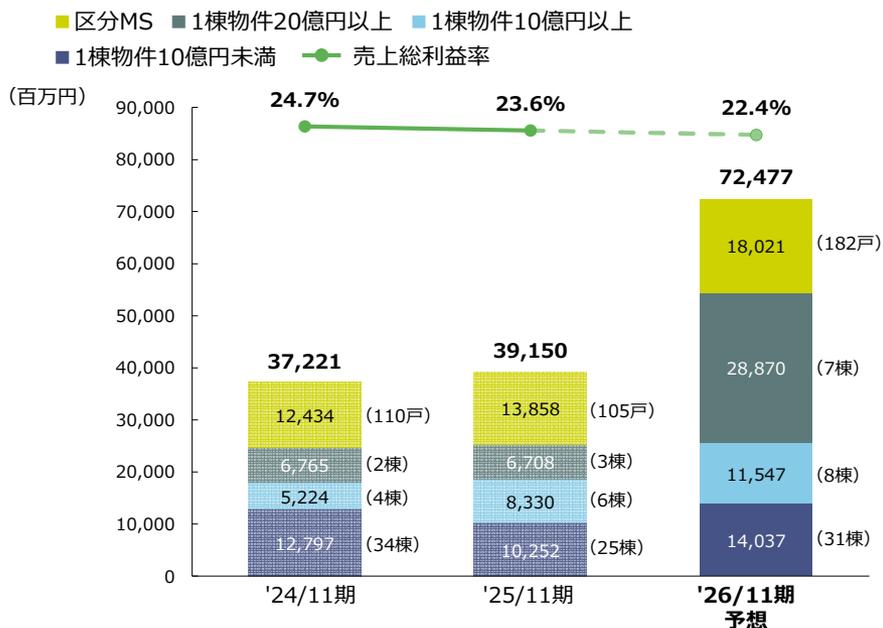
- 【ファンド・コンサルティング事業】**
- AMフィーはAUMの増加に伴い拡大する一方、成果報酬は例年並みの想定とすることで、減収減益となる計画
  - AUMの当期末目標は2.9兆円に設定
  - 国内外機関投資家の投資需要の受け皿として、AM受託体制を整備

- 【ホテル事業】**
- 日中関係の緊張の高まりから、ADRはやや保守的に計画
  - 2025年12月開業の「トーセイホテル ココネ蒲田」の早期安定稼働を推進

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

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

## 売上高・通期販売計画



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

## 2026年11月期の事業戦略・施策

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

## 当期販売予定物件の一例



中央区 収益オフィス



新宿区 空オフィス

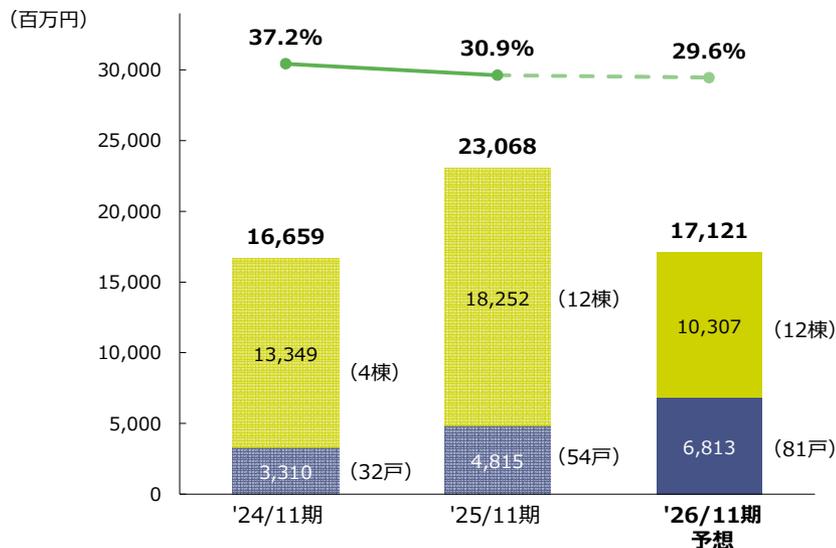


渋谷区 空オフィス

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

## 売上高・通期販売計画

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

## 2026年11月期の事業戦略・施策

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

## 当期販売予定物件の一例



T'S BRIGHTIA  
自由が丘Ⅱ  
(商業施設)



THE PALMS  
三鷹Ⅰ  
(賃貸マンション)



T's Cuore MUSE  
東長崎  
(防音型木造賃貸アパート)

## 木造アパート シリーズの成長

▶ 2023年11月期より、新築木造賃貸アパート「T's Cuore」シリーズの販売を開始

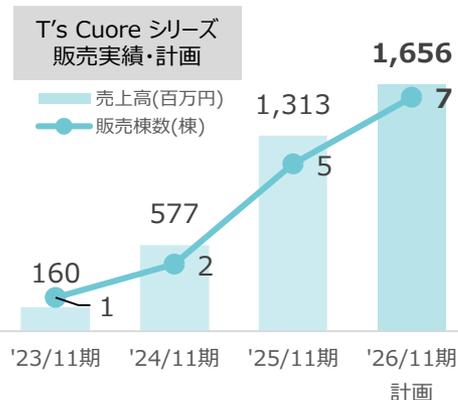
▶ 生活利便性の高いエリアを中心に展開し、仕入、販売ともに成長を続ける

- 2026年11月期は過去最高棟数の販売を企画

- 仕入も好調で、竣工前のものを含めパイプラインは

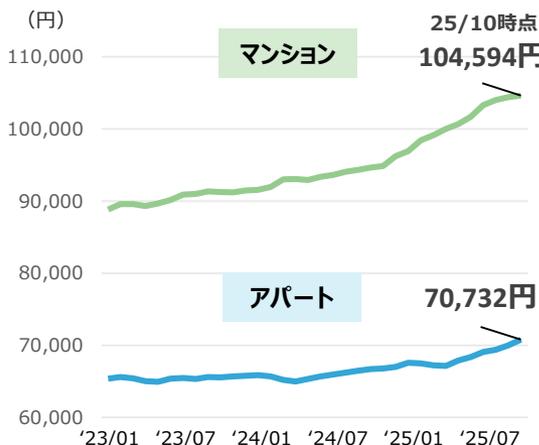
**37物件 想定売上高 88億円**

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



## マーケットデータ

### — 東京23区マンション/アパート (30㎡以下) の募集賃料推移 —



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

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

## TOPICS 顧客訴求力の高い商品設計 – 木造アパートのシリーズ拡充 –

▶ 付加価値創出により価格競争力のある商品企画に引き続き注力

▶ 「T's Cuore MUSE」に続く付加価値型アパートシリーズ第2弾となる「T's Cuore BLISS 自由が丘」を建築中

### 付加価値型アパートの開発実績

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

## — T's Cuore BLISS 自由が丘 —

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



### 予定建物概要

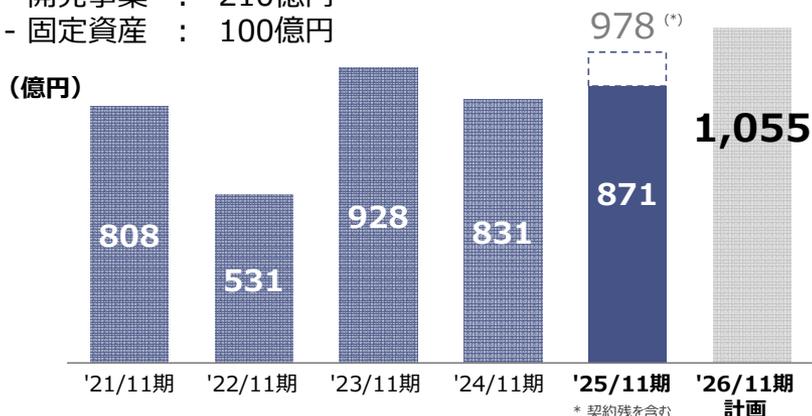
- 所在 東京都目黒区自由が丘1丁目
- 敷地面積 112.33㎡
- 延床面積 221.32㎡
- 構造 木造地上3階建
- 建物用途 共同住宅 計6戸

\* 画像はイメージです

## 仕入目標・戦略

仕入目標 **1,055億円** (引渡ベース、売上想定換算)

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



### ▶ 注力アセットタイプ・エリア

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

### ▶ 建築コスト高止まりへの対応

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

### ▶ 仕入機会創出

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

## TOPICS

## M&A等実績

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

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

## 事業会社/事業取得実績 4案件

### 2015年 戸建分譲会社2社

戸建分譲・請負・仲介等を行う2社をM&A

### 2019年 宿泊研修施設運営事業

研修施設の運営事業を譲受 (現：トーセイホテル&セミナー幕張)

### 2021年 中古区分MS買取リノベ再販会社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

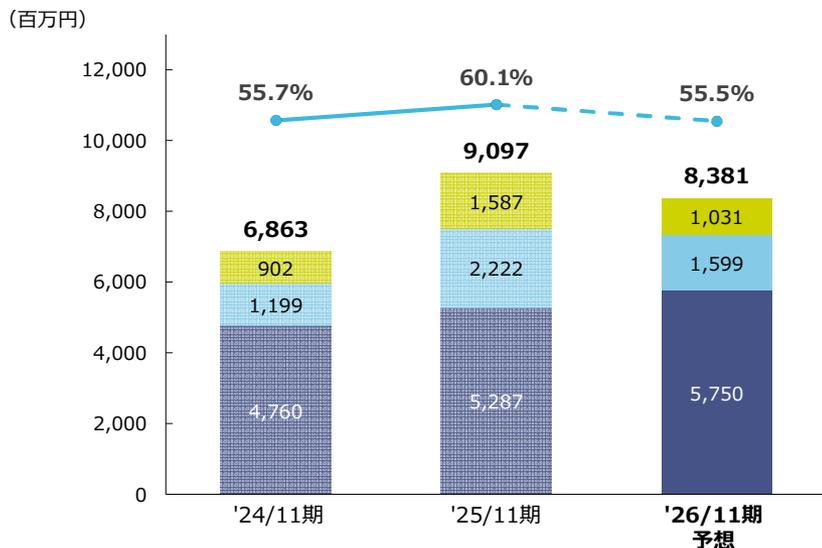
吸収分割の手法を用いて事業・人材を承継

## 事業承継に関連するM&A実績 12案件

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

## 売上高・通期計画

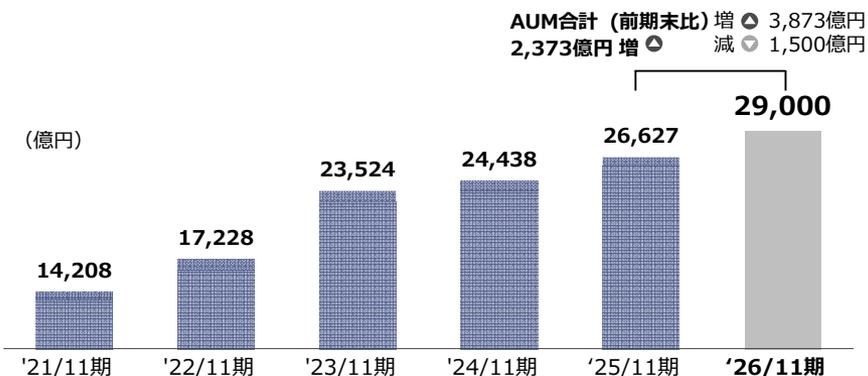
■ AMフィー ■ アクイジションフィー・ディスポジションフィー  
 ■ 仲介手数料・その他 ● 営業利益率



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

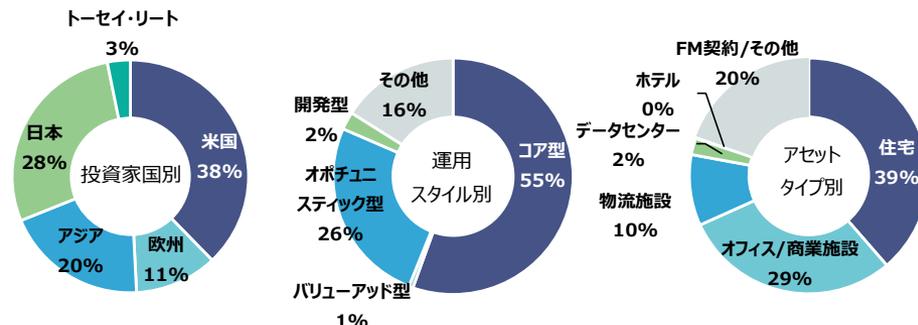
## アセットマネジメント受託残高

▶ 中計最終年度となる当期AUM目標 **2.9兆円**に設定



## 受託状況内訳 (2025年11月末時点)

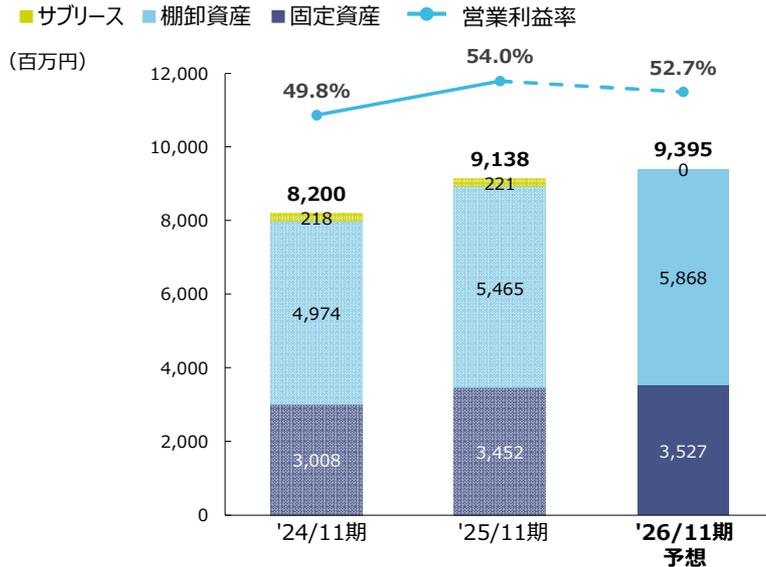
受託資産残高：2兆6,627億円



## 不動産賃貸事業

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

### 売上高・通期計画



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

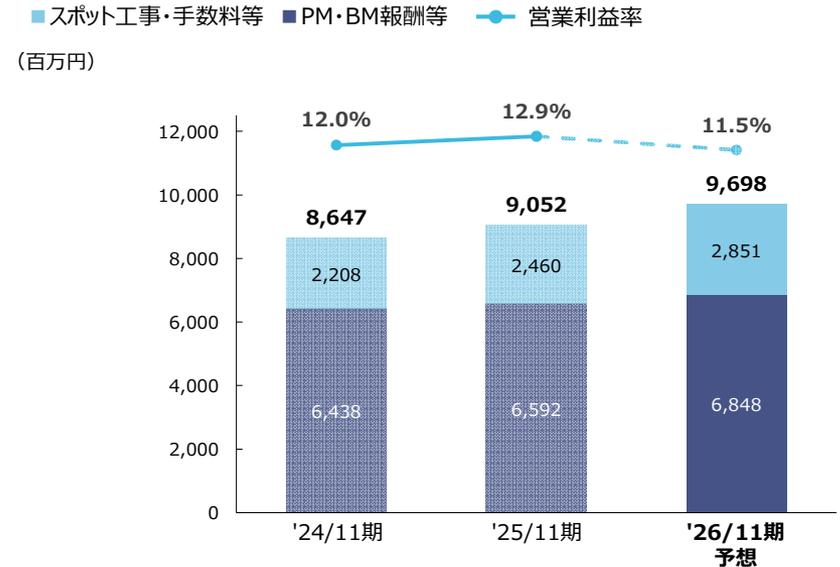
\*1 棟数は棚卸資産および固定資産のうち賃貸収入がある物件をカウント

\*2 稼働率は面積ベース

## 不動産管理事業

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

### 売上高・通期計画



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

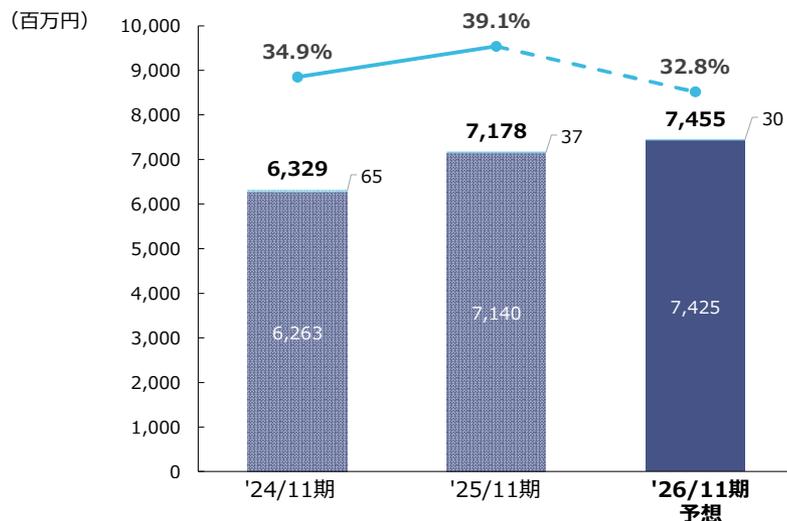


TOSEI HOTEL  
COCONE

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

## 売上高・通期計画

■ ホテル賃貸 ■ ホテル運営 ● 営業利益率



(百万円)	'24/11期	'25/11期	'26/11期 予想
売上高	6,329	7,178	7,455
売上総利益	6,197	7,042	7,306
GOP	3,352	4,011	3,952
営業利益	2,206	2,809	2,445

## 2026年11月期の事業戦略・施策

稼働率想定：85%程度

ホテル営業利益(GOP)予想：3,952百万円

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

## TOPICS 豊富なホテルラインナップ<sup>o</sup> – 安定事業の基盤拡大へ –

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

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

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

## 名古屋鉄道株式会社との資本業務提携

- 2024年5月に、名古屋鉄道株式会社と資本業務提携契約を締結
- 両社のシナジー発揮に向けて、業務提携推進委員会を設置し、協議開始
- 「トーセイ不動産クラウド TREC FUNDING」の第13号ファンドに、名鉄都市開発株式会社とトーセイの両社が劣後出資予定

### 資本業務提携の概要

#### 事業領域

- 首都圏において、中小規模不動産の再生・開発や不動産ファンド、ホテル運営などを推進
- 主に名古屋圏において、鉄道を中心とした交通事業や不動産事業など、多岐にわたる事業を推進

#### 強み

- 首都圏における豊富な不動産投資実績、不動産ソリューション力
- 名古屋圏におけるブランド力
- 豊富な経営資源
- 不動産ファンド運用実績
- 安定的な財務基盤

不動産事業において共同プロジェクトを推進し、  
首都圏・名古屋圏での不動産投資や、  
不動産ファンドビジネスを強化



### 当社が期待するシナジー/共同プロジェクト

大規模不動産への取り組み

名古屋圏での不動産投資

不動産  
私募ファンド  
ビジネス

不動産  
テックビジネス

### TREC FUNDING でのコラボレーション

- ▶ 「TREC13号 国立マンションファンド」に名鉄都市開発株式会社と劣後出資予定  
⇒ 投資家の皆さまの優先出資部分の元本安全性を高める
- ▶ 引き続き、両社の共同プロジェクトの機会を模索

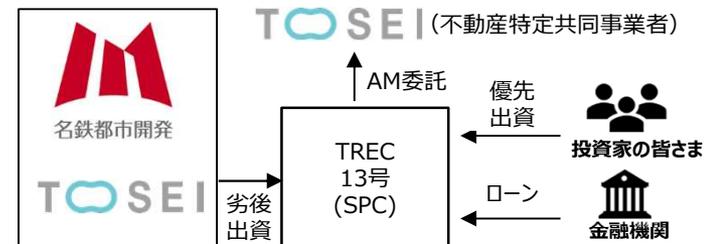


組入予定物件

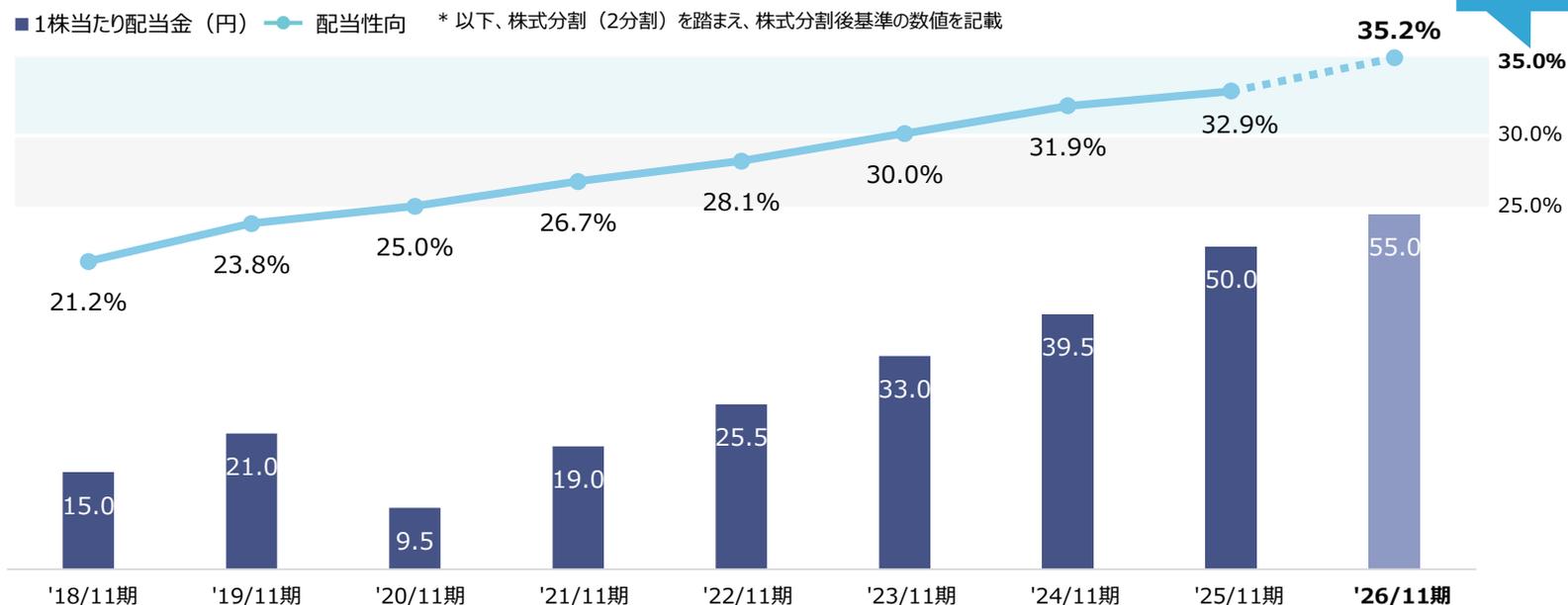
#### 不動産クラウドファンディング TREC13号 国立マンションファンド

物件種別	1棟収益マンション
物件所在	東京都国立市
ファンド総額	4.3億円
予定分配率（年率）	6.0%
予定運用期間	2年

#### 本スキームの簡略図



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



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

\*1 親会社所有者に帰属する当期利益

\*2 総還元性向 = (配当総額 + 自己株式取得総額) ÷ 当期利益で計算。自己株式処分については考慮していません。

## 株価現状認識

時価総額 (2026年2月18日時点)	当期利益 予想 (2026年1月14日発表)	連結純資産 (資本合計) (2025年11月末時点)	税引後含み益*1 (2025年11月末時点)	Net Asset Value*2 (2025年11月末時点)
<b>1,599.0億円</b>	<b>151.5億円</b>	<b>1,028.0億円</b>	<b>612.8億円</b>	<b>1,640.8億円</b>
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
<b>1,649.00円</b>	<b>156.31円</b>	<b>1,060.18円</b>	<b>631.99円</b>	<b>1,692.17円</b>
	PER ①÷②	PBR ①÷③	P/NAV倍率*2 ①÷④	
	<b>10.55倍</b>	<b>1.56倍</b>	<b>0.97倍</b>	

## 経営効率指標 (2025年11月期末実績)

ROE	<b>15.3%</b>
ROA	<b>7.1%</b>
ROIC	<b>5.9%</b>

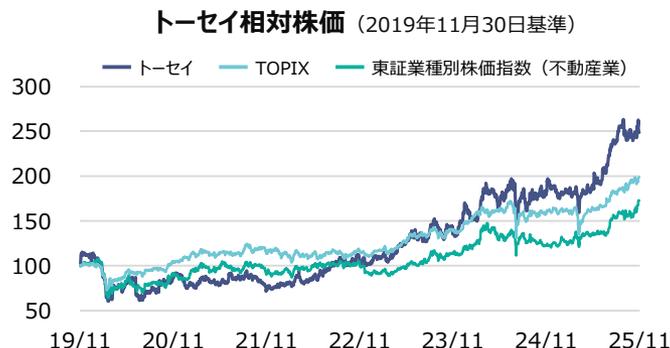
\*1 固定資産の公正価値は、「不動産鑑定評価基準」を参考にした方法等により自社で算定しております。含み益は現時点において実現しているものではなく、また将来この含み益が実現する保証もありません。法人税率は33%で計算しています。

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

## トーセイの株価推移



\* 株式分割 (2分割) を踏まえ、株式分割後基準にて計算



\* 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



2024 CONSTITUENT MSCI NIKONKABU ESG SELECT LEADERS INDEX



# 今後ともよろしくお願ひいたします。



- 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](mailto: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。