

2025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

2025年2月



- 初年度は、再生事業において高利益率での物件販売を実現したことや、ホテル事業が好業績で推移したことで、当初計画を上回る利益、ROEで着地
- 初年度の業績動向や事業環境の見通しを踏まえ、2年目、3年目の計画値を以下のとおり**利益計画を上方修正**

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/Eレシオ		1.4倍程度	
配当性向	31.5%	33.0%	35.0%

修正計画（2025年1月10日公表）

	FY2024 実績	FY2025	FY2026
売上高	821億円	<u>1,020億円</u>	<u>1,230億円</u>
税引前利益	173億円	<u>188億円</u>	<u>202億円</u>
ROE	13.9%	<u>13.5%</u>	<u>13.2%</u>
		13%以上	
安定事業比率	50.5%	45%以上	
自己資本比率	32.7%	35%程度	
ネットD/Eレシオ	1.45倍	1.4倍程度	
配当性向	31.9%	<u>33.7%</u>	<u>35.0%</u>

事業環境認識

好材料

- 相対的な低金利環境により、国内外不動産投資家の積極投資が継続
- インフレ局面となり、賃料引上げにより不動産収益力の向上と資産価値の向上が期待される
- 日本観光への関心の高まりや円安環境、ビザ免除措置などにより、インバウンド需要はさらに拡大見込み
- グローバル運用資産残高は約1.9京円まで増加し、そのうちオルタナティブ資産への投資割合は20%程度
- GPIFのオルタナティブ投資割合は5%目標に対し未だ1.5%弱と、国内年金においても投資拡大が期待される

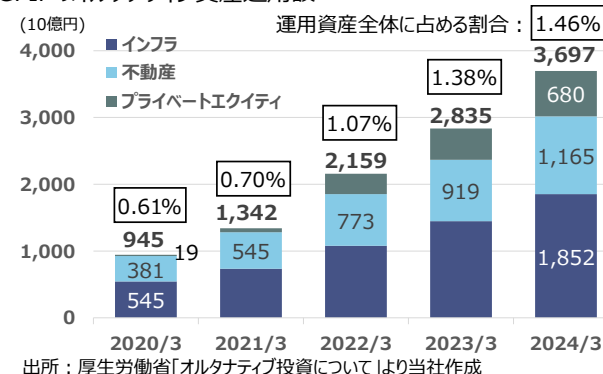
懸念材料

- 世界主要国における政局不安による世界経済の混乱
- 追加利上げの加速によるイールドスプレッドの縮小
- 建築費高騰は収束見通せず
- 住宅ローン金利上昇によるエンドユーザーの購入意欲の低下

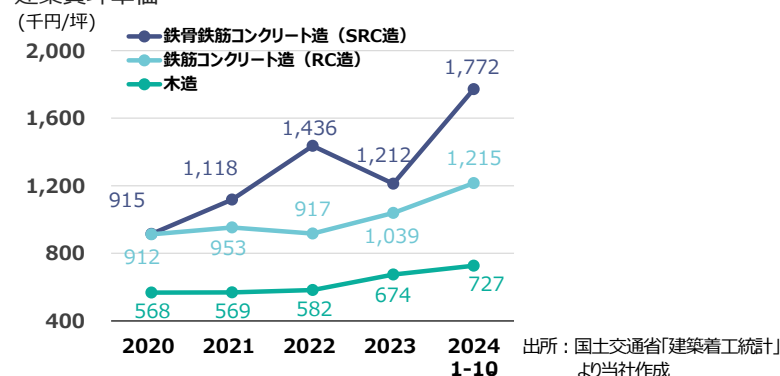
当期戦略・注力事項

- 不動産投資プレイヤーの投資姿勢や市況動向を注視しつつ、販売・仕入を推進
- 建築コスト高は当面継続すると見込み、新築開発物件は高価格帯アセットや木造住宅・アパートに注力
- 拡大する私募ファンド市場の投資ニーズに応えるべく、AM受託体制を強化
- 「トーセイホテル コネ蒲田（仮称）」の開業準備（開業予定は2026年11月期）、新規ホテル取得検討
- 名古屋鉄道株式会社とのシナジー発揮に向けた案件検討

▶ GPIFのオルタナティブ資産運用額



▶ 建築費坪単価



マンション・ホテル市場は引き続き好調に推移、弱含んでいたオフィス市場は好転

日銀の利上げ動向や建築費動向には引き続き注視が必要

タイプ		現在（2024年11月時点）		
		前回	足元	環境認識
オフィス				事業拡大等に伴う旺盛なオフィス需要を背景に、空室率は低下し、賃料は上昇傾向。 2025年には2023年と同程度の約119万㎡の大量供給が予定されており、空室率・賃料動向に注視が必要。
賃貸マンション				分譲マンション価格の高騰や住宅ローン金利上昇等を背景に、賃貸マンション需要は堅調に推移。 平均募集賃料は高水準を維持しており、稼働率は足元でさらに上昇している。
分譲マンション				開発用地不足・建築費高騰による計画先送りなどにより、デベロッパーの発売戸数は減少傾向が続く。 供給抑制や建築費の価格転嫁等により、分譲マンション価格は引き続き高水準で推移。
分譲戸建				2024年1月-10月の着工数は44,452戸（前年同期比9.4%減）と、2022年以降減少が続く。 東京都を中心に平均価格は高値圏で推移しているが、住宅ローン金利の上昇に伴う購買意欲低下が懸念される。
ホテル				強いインバウンド需要を背景に、2024年の東京都の延べ宿泊者数は過去最高を更新する見込み。 2024年1-9月の東京都のビジネスホテル稼働率は81.8%（前年同期比3.4ポイント上昇）。
商業施設				旺盛なインバウンド需要や実質賃金の上昇などを追い風に国内消費は回復傾向。 都心商業エリアを中心にテナントの出店意欲は強く、賃料の上昇傾向は続くとみられている。
物流施設				需給緩和の継続やリーシング長期化の影響により、空室率は8.6%（2024年10月時点）まで上昇。 エリアごとで需給バランスに強弱があり、空室率・賃料動向に格差がみられている。
ファンド市場	私募			国内私募ファンドの市場規模は、2024年6月時点で38.6兆円（前年同月比5.2兆円増）と大幅に拡大。 相対的な低金利環境下に加えて、欧米投資家の投資意欲が回復傾向にあることなどから、国内不動産への旺盛な投資は続くとみられている。
	J-REIT			運用資産総額は2024年10月時点で23.4兆円（前年同月比0.8兆円増）と緩やかに増加。 増資による外部成長が難しいなか、主に物件入替による取得が行われており、物件取得は低水準で推移。
融資環境				金融機関の不動産業向け融資は131兆円となり、総貸出残高762兆円に対する比率は17.2%（2024年9月時点）まで上昇。金融機関の融資姿勢の厳格化はみられていないが、日銀の利上げ動向に注視が必要。

(百万円)

	'24/11実績		'25/11予想		前期比	
	[A]	構成比 利益率	[B]	構成比 利益率	[B] - [A]	成長率
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%			

2025年11月期の計画

- ▶ 売買事業が売上・利益を牽引し、増収増益の計画
- ▶ 税引前利益は過去最高の188億円（年成長率8.3%）、ROEは13.5%となる計画

【再生事業】

- ・1棟物件は、20億円未満の中・小型物件を中心に販売粗利率は25%程度を見込む
- ・区分MSは、都心3区を重点エリアとし、107戸を販売予定
一部郊外物件が含まれることから、粗利率は保守的に17%程度を見込む
- ・建築費の高止まりが継続する前提で、再生案件の仕入に注力

【開発事業】

- ・1棟物件は、リーシングが完了した賃貸MS/商業施設等を9棟販売予定
⇒9棟中8棟はすでに売買契約締結済
- ・戸建は87戸を販売予定で、1戸1億円超のハイエンド向け戸建に注力
- ・建築コスト動向を見つつ、慎重に開発計画を検討

【ファンド・コンサルティング事業】

- ・国内外投資家による大型取引が増加傾向にあることを踏まえ、新規AM受託に向けた体制整備を推進
- ・AUMの当期末目標は2.65兆円に設定
- ・AMフィーはAUMの増加に伴い拡大、成果報酬は例年並の想定

【ホテル事業】

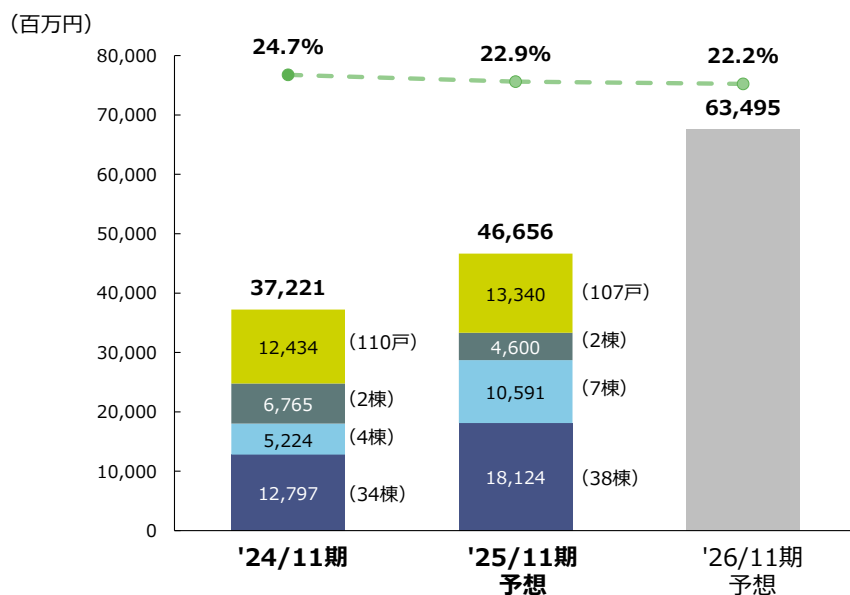
- ・インバウンド需要の拡大が続く中、ADR・稼働率の高水準での維持に努める
- ・自社運営ホテル「トーセイホテル ココネ蒲田（仮称）」の開業準備（開業予定は2026年11月期）
⇒当期中にオフィスからホテルへのコンバージョンが完了するため、開業費として1億円を見込む

* 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

流動性の高い中小物件を中心に47棟（333億円）、区分マンション107戸（133億円）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

■ 区分MS ■ 1棟物件20億円以上 ■ 1棟物件10億円以上
■ 1棟物件10億円未満 ● 売上総利益率



(百万円)	'24/11期	'25/11期 予想	'26/11期 予想
売上高	37,221	46,656	63,495
売上総利益	9,203	10,675	14,120
営業利益	5,963	7,369	10,411
引渡（区分MS）	110戸	107戸	-
引渡（1棟販売等）	40物件	47物件	-

2025年11月期の事業戦略・施策

- 1棟物件は中・小型物件を中心に、47物件 33,316百万円の販売計画
- 区分マンションの売買市況は、都心と郊外で二極化が起こっていることに鑑み、郊外物件の想定利益率を保守的に設定
- 仕入は建築費高騰のため、開発から再生へ戦略的にシフト
⇒1棟物件550億円、区分マンション150億円の仕入を目指す
- 区分マンション仕入は、都心3区（千代田、中央、港）+ 豊洲エリアの高価格帯大規模物件・タワーマンションを中心に取り扱い
- ファンド事業とのシナジーをさらに発揮し、「Green × Value Upレジファンド」向け物件の仕入・供給を推進

当期販売予定物件の一例



川崎市 収益マンション



江東区 収益マンション



八王子市 収益オフィス

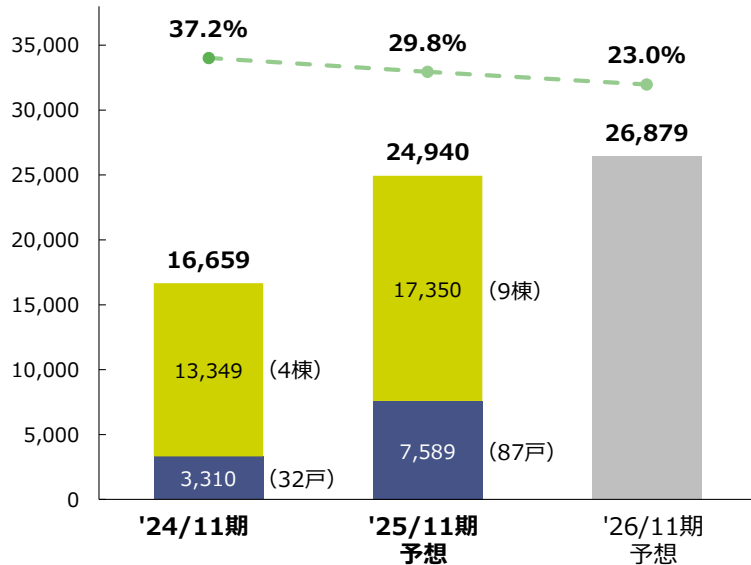
当期は、リーシングが完了した物流施設や賃貸マンションなどの1棟物件を9棟、戸建等87戸を販売予定

12月末時点で1棟物件は8棟（売上高約170億円超）を売却契約済であり、好スタート

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)



2025年11月期の事業戦略・施策

- 建築費は今後も上昇する見通しの下、開発計画は慎重に検討
⇒RC造は特に価格高騰しており、価格競争力のある案件のみに限定
⇒木造（賃貸アパートや1戸1億円超のハイエンド向け戸建）に引き続き注力し、顧客訴求力の高い商品を企画・販売
- データセンターや冷凍冷蔵倉庫など、大型アセットの開発に向けた研究を継続

当期販売予定物件の一例



T's Logi 佐野



THE PALMS 千葉中央



THE PALMS 柏

開発パイプライン（竣工済保有中/竣工予定）

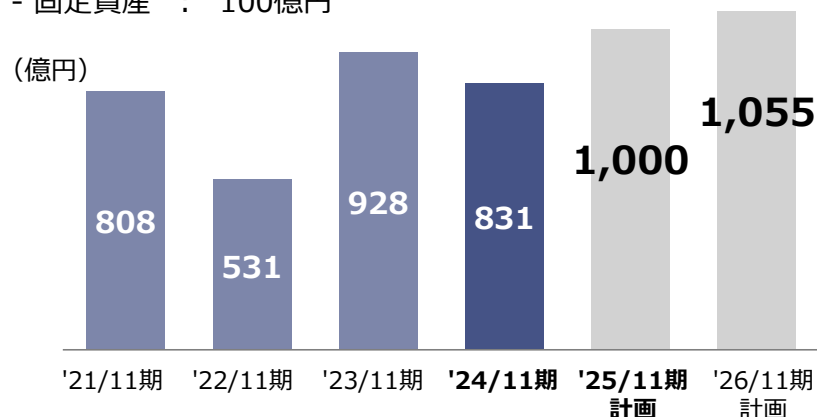
竣工済保有中		2025年11月期	2026年11月期	2027年11月期以降	棟数 想定売上額
物流施設	・T's Logi 佐野				1棟 6,500百万円
分譲マンション				・横浜市 反町マンション計画	1棟 4,459百万円
賃貸マンション	・THE PALMS 柏 ・THE PALMS 千葉中央 ・THE PALMS 西調布 ・THE PALMS 錦糸町 ・THE PALMS 町田Ⅱ ・THE PALMS 東大井 ・THE PALMS 横浜磯子	・三鷹市 上連雀マンション計画 ・三鷹市 上連雀マンション計画Ⅱ ・さいたま市 与野マンション計画 ・江東区 大島マンション計画	・練馬区 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 中野賃貸マンション計画 ・川崎市 宮崎マンション計画	16棟 22,591百万円
賃貸アパート	・T's Cuore 四ツ木 ・T's Cuore 浮間舟渡Ⅱ	・大田区 萩中アパート計画 ・調布市 上石原アパート計画 ・杉並区 高円寺南アパート計画 ・中野区 野方アパート計画 ・豊島区 長崎アパート計画 ・大田区 穴守稲荷アパート計画 ・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	・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	23棟 5,269百万円
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 尾山台 ・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			7棟 12,811百万円
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					386戸 26,667百万円
合計					49棟 + 386戸 82,102百万円

*名称は変更になる可能性があります
*戸建の開発計画は記載していません

仕入目標・戦略

仕入目標 **1,000億円**（引渡ベース、売上想定換算）

- 再生事業 : 700億円（うち、区分MSは150億円）
- 開発事業 : 200億円
- 固定資産 : 100億円



▶ 注力アセットタイプ・エリア

- ・ レジ> オフィス> ホテル> 物流施設
- ・ 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はマーケットの変化を見極めつつエリア設定
⇒ 重点エリアは、都心3区（千代田、中央、港）+ 豊洲エリア

▶ 建築コスト高騰への対応

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

▶ 仕入機会創出

- ・ 不動産M&Aや事業承継支援を積極的に活用
- ・ 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
⇒ 新たなアセットタイプや販売手法の研究も推進
（データセンター、冷凍冷蔵倉庫、小口信託受益権化など）

TOPICS

M&A実績

不動産M&A等の過去実績 **17案件 88物件** *下線は事業承継支援

2001年	H社	収益BL 3物件取得	2022年	Y社	収益MS等 5物件を取得
2006年	G社	戸建用地 1件取得		T社	収益MS等 2物件を取得
2007年	T社	収益BL 3物件取得	2023年	M社	収益MS等 12物件を取得
2014年	C社	スポーツジム 1物件取得		U社	収益MS 1物件を取得
2016年	K社	複合BL等 7物件取得		D社	収益MS 1物件を取得
	F社	収益BL等 6物件取得	2024年	C社	収益BL等 23物件を取得
2017年	K社	複合BL等 7物件取得		S社	複合MS等 2物件を取得
	F社	複合BL 1物件取得	↓ 現在進行中の案件		
	M社	MS開発用地等 9物件取得	2025年	横浜市所在の不動産保有会社	
2018年	S社	収益BL等 4物件を取得		渋谷区所在の不動産保有会社	

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（現：町田事業部）

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 ㈱LIXILリアルティの資産流動化事業

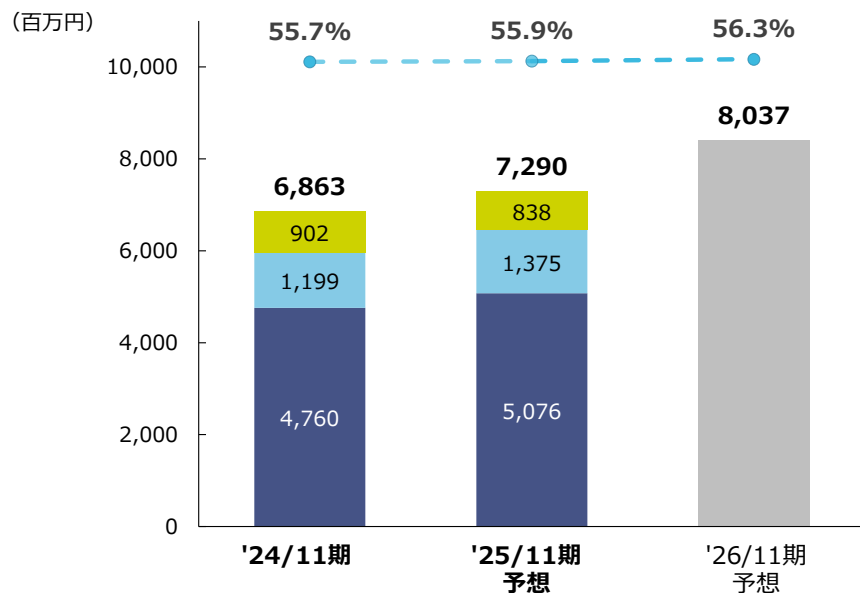
吸収分割の手法を用いて事業・人材を承継

事業承継に関連するコンサルティングM&A実績 **9案件**

- 欧米投資家の投資需要が回復し、大型投資案件の増加等により国内私募ファンド市場はさらに拡大する見込み
- DXを活用した業務効率化や新規受託に向けた体制強化等によりAM獲得に繋げる

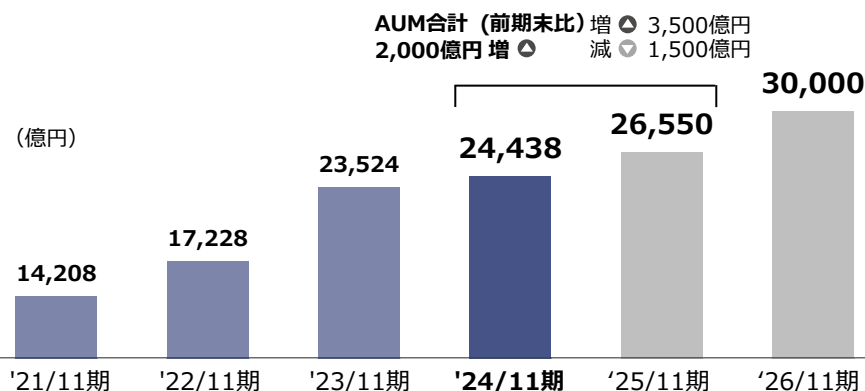
売上高・通期計画

■ 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



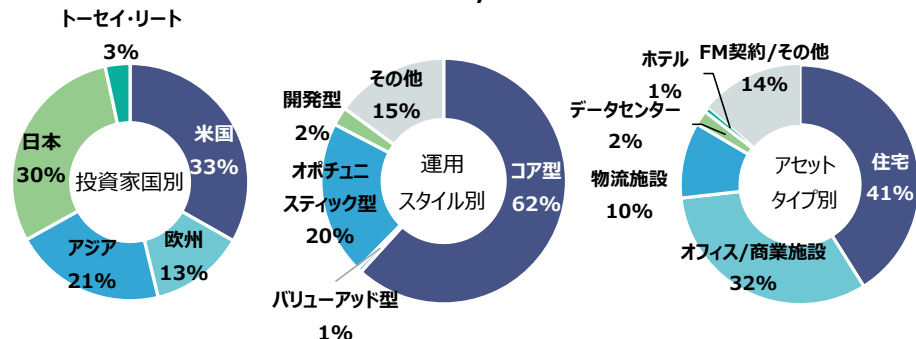
アセットマネジメント受託残高

- ▶ 当期目標 **2.65兆円**に設定
- ▶ 中期経営計画最終年度には**3兆円**への到達を目指す



受託状況内訳 (2024年11月末時点)

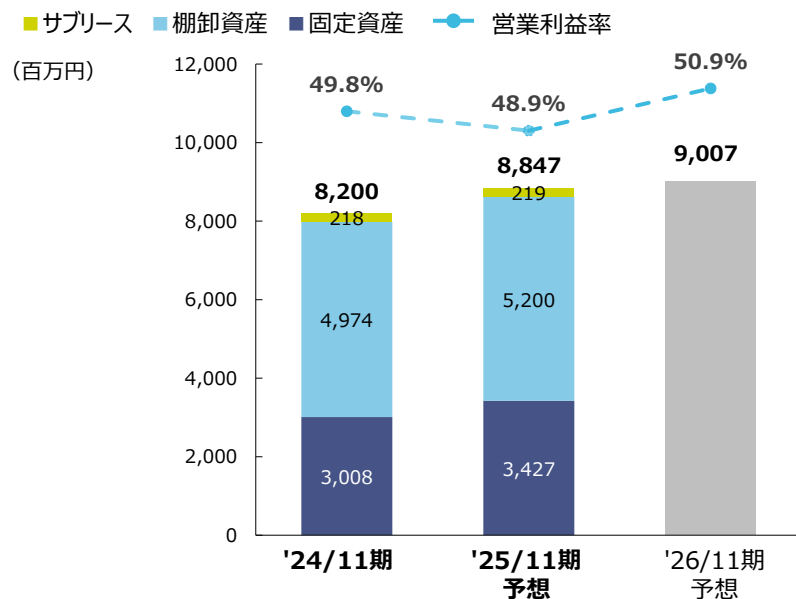
受託資産残高：2兆4,438億円



不動産賃貸事業

- 保有在庫の積み上げにより増収増益の計画
- 期中に竣工する1棟開発案件のリーシングを推進

売上高・通期計画



(百万円)	'24/11期	'25/11期 予想	'26/11期 予想
売上高	8,200	8,847	9,007
売上総利益	4,457	4,690	4,980
営業利益	4,083	4,326	4,581
棚卸資産*1	98棟	-	-
稼働率*2	89.8%	-	-
固定資産*1	25棟	-	-
稼働率*2	94.4%	-	-

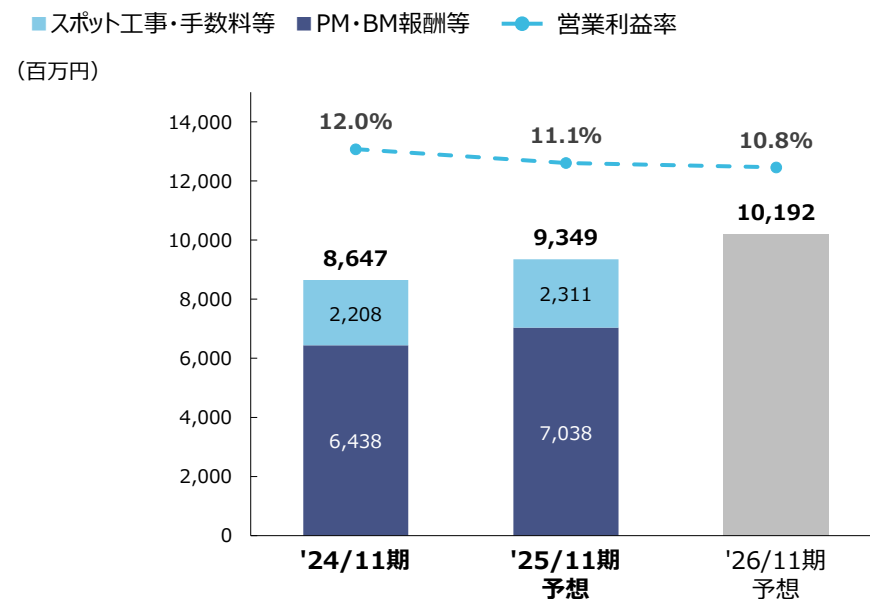
*1 棟数は棚卸資産および固定資産のうち賃貸収入がある物件をカウント

*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強化し、増収増益を目指す
- スポット工事受託の獲得を推進

売上高・通期計画



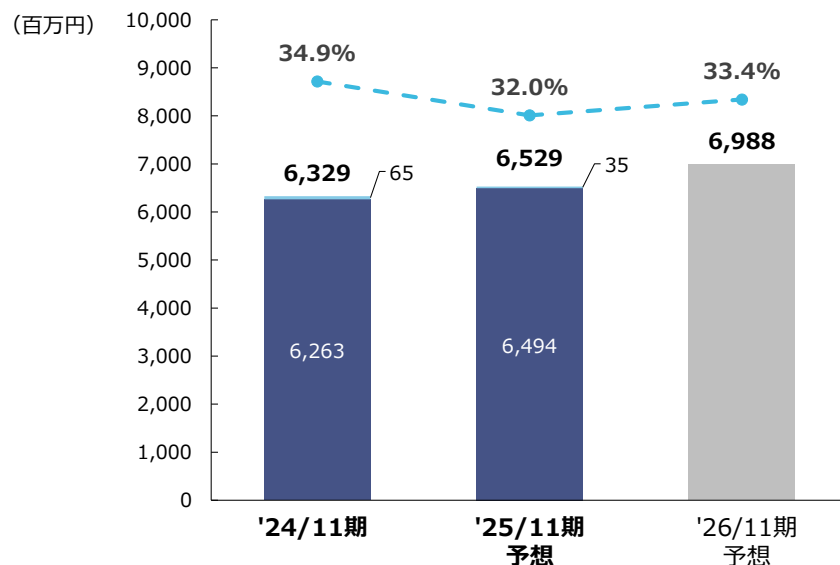
(百万円)	'24/11期	'25/11期 予想	'26/11期 予想
売上高	8,647	9,349	10,192
売上総利益	3,130	3,416	3,637
営業利益	1,039	1,033	1,095
管理棟数	963棟	-	-

インバウンド需要の取り込みを強化し、平均客室単価（ADR）および稼働率の高水準での維持に努める

9棟目の自社運営ホテル「トーセイホテル ココネ蒲田（仮称）」の開業準備に着手（開業予定は2026年11月期）

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 予想	'26/11期 予想
売上高	6,329	6,529	6,988
売上総利益	6,197	6,375	6,829
GOP	3,352	3,400	3,542
営業利益	2,206	2,092	2,331

2025年11月期の事業戦略・施策

稼働率想定：90%程度

ホテル営業利益(GOP)予想：3,400百万円

- ・海外OTAでのプロモーションを強化し、インバウンド需要の取込を強化
- ・レバニューマネジメントシステム導入などによる、収益力の向上を目指す
- ・感動価値(エモーショナルバリュー)提供に向けた研究と差別化戦略を推進
- ・安定的なホテル運営体制の確保のため、人材採用・育成を強化
- ・新規ホテル開業に向け、許認可申請やプロモーション施策等の準備に着手
⇒「トーセイホテル ココネ蒲田（仮称）」のコンバージョン工事が当期完了予定
開業費計上の一部が先行し、当期は1億円の費用発生を見込む

TOPICS

自社運営ホテルブランド トーセイホテル ココネ

- ▶ “心地よさ”を追求した、和モダンコンセプトの宿泊特化型ホテル
- ▶ 東京圏を中心に、7棟を自社運営
(上記の他、ホテル兼研修施設“トーセイホテル&セミナー”1棟を自社運営)
- ▶ インバウンドの更なる取り込みに向け、ホテル運営数の拡大を目指す



トーセイホテル ココネ鎌倉



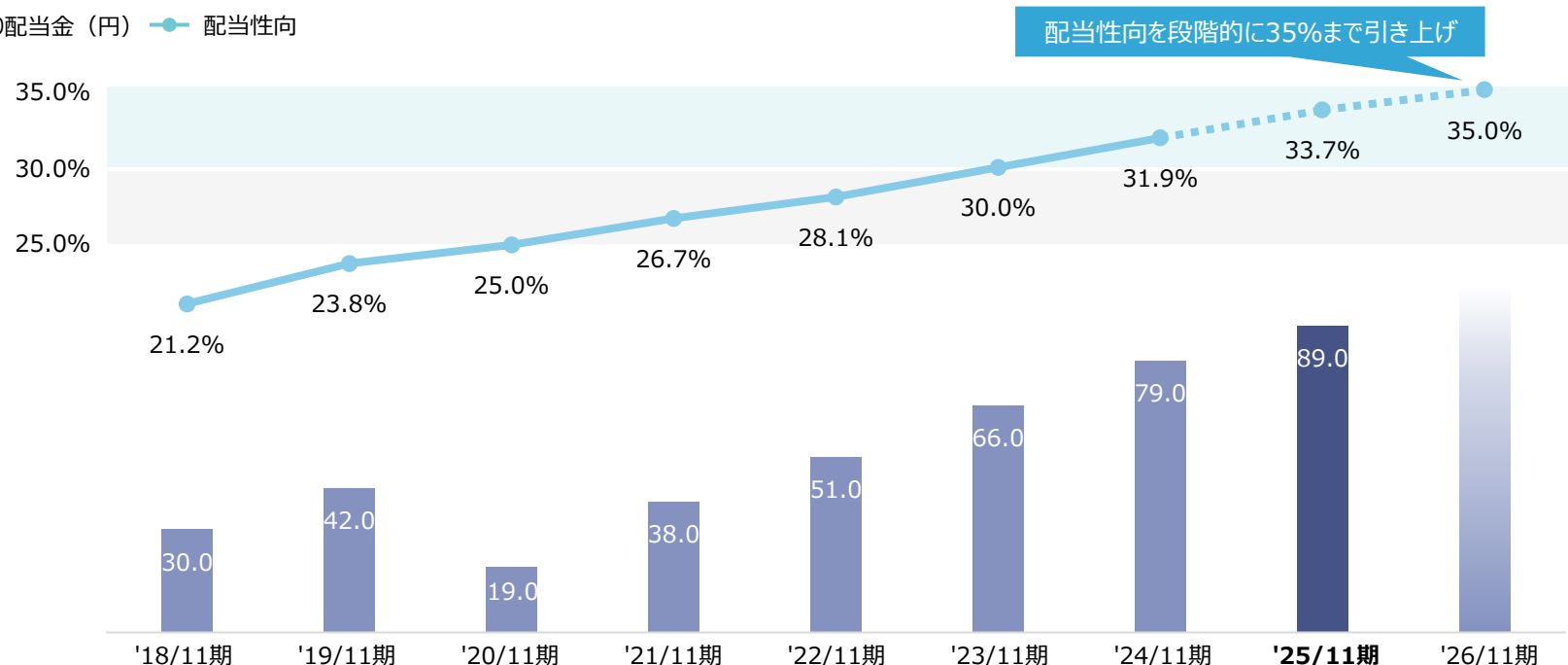
トーセイホテル
ココネ築地銀座プレミア

■ 持続的な利益成長と配当性向の引上げにより、**‘25/11期の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

■ 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

■ 1株当たり配当金（円） ● 配当性向



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	-	-	
総還元性向*2	21.2%	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	31.9%	-	

*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。

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

・アキュイジション・ディスポジション
業務サポート
・インハウスの一級建築士事務所
による改修・開発ノウハウ
サポート

売買事業・
賃貸事業
(トーセイ)

・高品質な管理業務によるトーセイ
物件のブランド力向上
・豊富なリーシングノウハウの提供に
よる物件の収益性・価値の向上

・不動産ファンドとの売
買取引機会の拡大
・投資市場のトレンドや
投資家の物件嗜好の
把握

・トーセイからの安定
的な業務受託
・トーセイの売却先
(新オーナー) から
の継続受託

不動産
ファンド・
コンサルティング
事業 (TAA*1)

PM、BMを含めた期中管理の
ワンストップサービスを
投資家へ提供可能

不動産管理事業
(PM・BM)
(TC*1)

ファンド投資家からの業務受託機会拡大

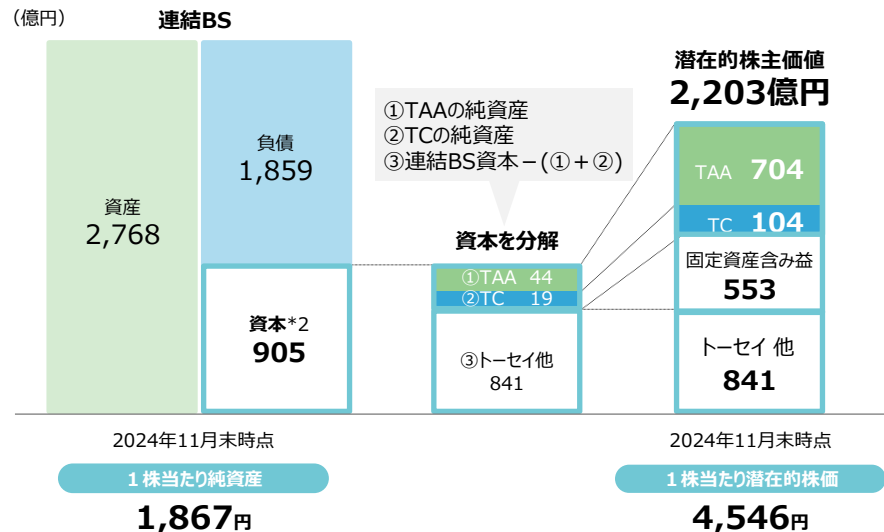
*1 TAA：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社、TC：トーセイ・コミュニティ株式会社

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)



*2 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。

* 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あります。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、2024年11月末時点における簿価の差額として計算したものと、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。

株価現状認識

時価総額 (2025年2月21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) (2024年11月末時点)	税引後含み益*1 (2024年11月末時点)	Net Asset Value*2 (2024年11月末時点)	(参考) 潜在的株主価値*3
1,173.7億円	128.0億円	905.0億円	553.3億円	1,458.3億円	2,203億円
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
2,422.00円	264.27円	1,867.49円	1,141.94円	3,009.42円	4,546円
	PER ①÷②	PBR ①÷③	➡		P/NAV倍率*2 ①÷④
	9.2倍	1.30倍			0.80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)

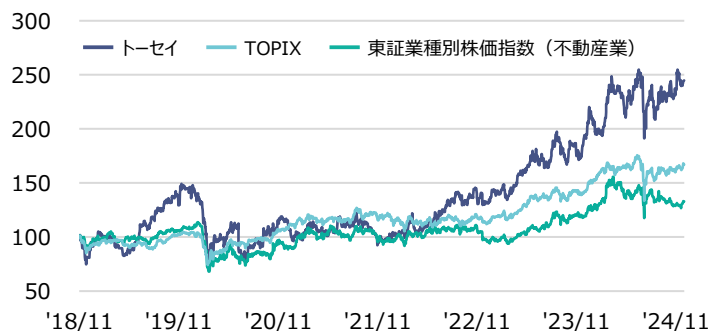
*3 潜在的株主価値の詳細につきましてはP14をご参照ください。

トーセイの株価推移

トーセイ株価



トーセイ相対株価 (2018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



JPX-NIKKEI Mid Small

今後ともよろしく願いいたします。



— 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。