

# トーセイ株式会社 個人投資家向け会社説明会

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

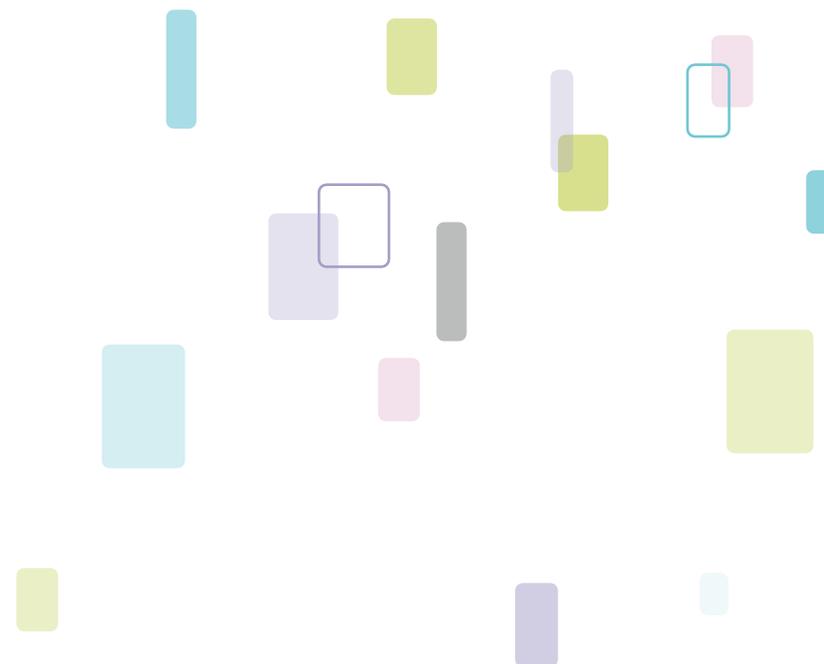
シンガポール証券取引所 メインボード 証券コード：S2D

取締役専務執行役員 平野 昇

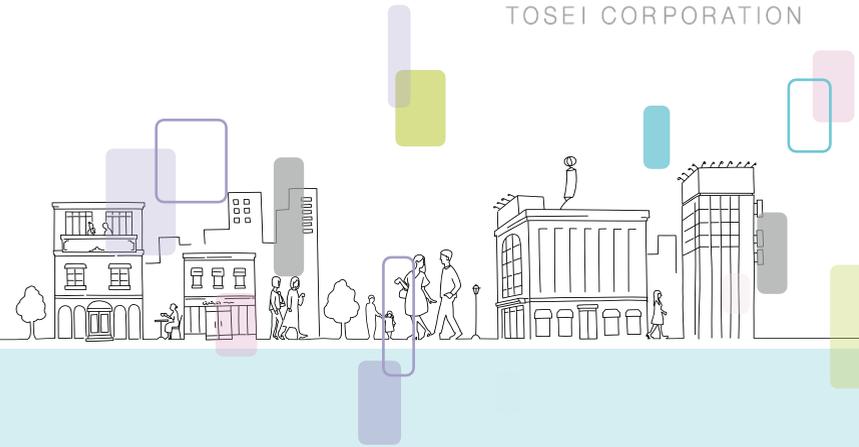
2025年8月30日



1. 会社概要
2. ビジネスモデルと強み
3. 中期経営計画/株主還元  
(ご参考) サステナビリティ経営



# 1. 会社概要



- トーセイの理念
- トーセイグループ概要
- 沿革
- 事業セグメント

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目指すユニークな総合不動産会社

都市に、心を。

## T O S E I 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。』



東京圏で、不動産関連事業を幅広く展開  
なかでも、不動産再生と不動産アセットマネジメントにおいて独自性と強みを持つ

商号	トーセイ株式会社	
所在地	東京都港区芝浦四丁目5番4号	
設立	1950年2月2日 (1994年 第二創業)	
資本金	66億2,489万円	
従業員	(単体) 297名 (連結) 844名 (嘱託・パート社員含む 1,039名)	
事業内容	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	
上場	東京証券取引所プライム市場 (東証1部上場 2011年) シンガポール証券取引所メインボード (2013年)	
上場リート	トーセイ・リート投資法人 (2014年)	
株式の状況	発行済株式総数 / 48,683,800株 株主数 / 21,849名	
株主構成比	個人・その他	23.35% (11,369,943 株)
	外国法人等	30.58% (14,888,965 株)
	その他法人等	28.89% (14,065,540 株)
	金融機関	16.07% (7,822,400 株)
	証券会社	0.69% (337,952 株)
	自己株式	0.41% (199,000 株)



連結子会社	17社
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エア	
Tosei Singapore Pte.Ltd	

トーセイは、社会やニーズの変化に対応しながら事業を展開し成長

- 再生
- 開発
- 賃貸
- 管理
- ファンド
- ホテル

1994 分譲マンション事業開始  
1996 不動産再生事業開始  
1999 戸建分譲住宅事業開始

2002 第1号私募ファンドを組成  
2005 ビル・商業施設開発開始

2009 Restyling事業開始

2014 トーセイ・リート投資法人  
上場

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 セキュリティトークン事業開始  
2024 名古屋鉄道と資本業務提携



- 成長を牽引する売買事業と安定事業を組合わせたポートフォリオ経営を推進
- 収益構造が異なる6事業の組み合わせによってリスクを分散



## 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、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、新築開発を行い販売する事業。

**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、所有するオフィスビルやマンションなどを賃貸する事業。119物件の収益不動産を保有。(2025年5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やトーセイリート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等によりフィー収入を得る事業。受託資産残高は、2兆6,705億円。(2025年5月末時点)

### ホテル事業

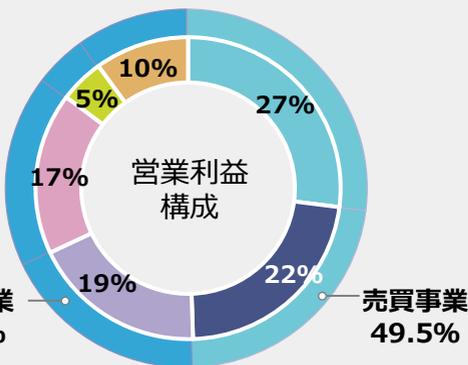
**事業概要** 所有するホテルを運営もしくは賃貸する事業。自社ブランドホテルTOSEI HOTEL COCONE (ココネ)、トーセイホテル&セミナーの計8棟を保有・運営。(2025年5月末時点)

### 不動産管理事業

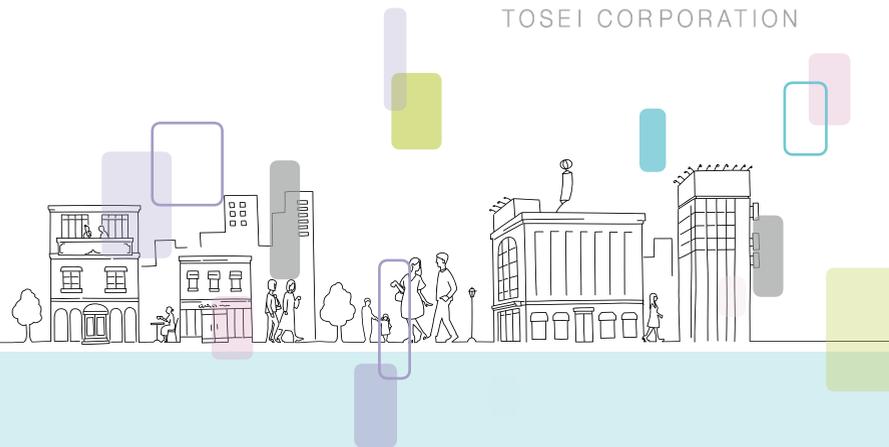
**事業概要** マンションやビルの管理や清掃、改修、消防検査対応などの総合的なビルマネジメント、テナント誘致などのプロパティマネジメントを展開。計974棟の物件を管理。(2025年5月末時点)

▶ 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**



## 2. ビジネスモデルと強み



- Point 1 東京圏特化、中古・中小不動産の再生に強み
- Point 2 豊富なアセットバリエーションで機会を最大化
- Point 3 世界の投資家とのリレーション
- Point 4 幅広い事業展開
- Point 5 攻めと守りの経営

## Point 1

**東京圏特化**  
中古・中小不動産の再生に強み



## Point 2

**豊富なアセットバリエーションで**  
機会を最大化



## Point 3

**世界の投資家とのリレーション**  
不動産ファンド・コンサルティング事業



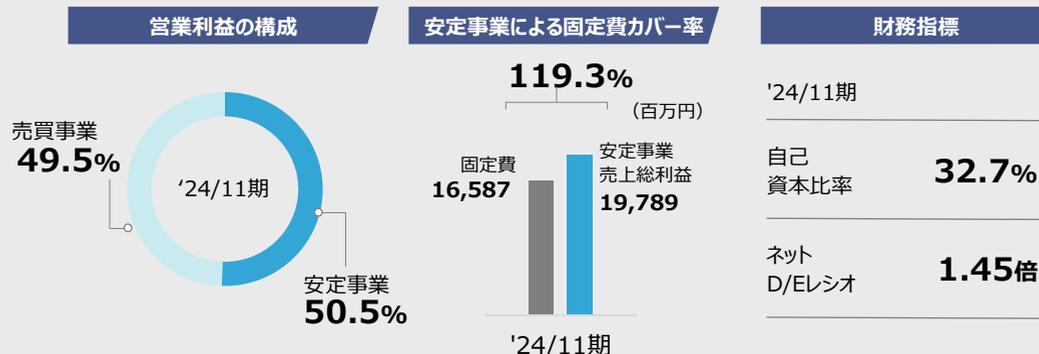
## Point 4

**幅広い事業展開**  
シナジーをもって6事業を営む



## Point 5

**攻めと守りの経営**  
売買事業と安定事業からなるポートフォリオ経営で安定した経営基盤を維持



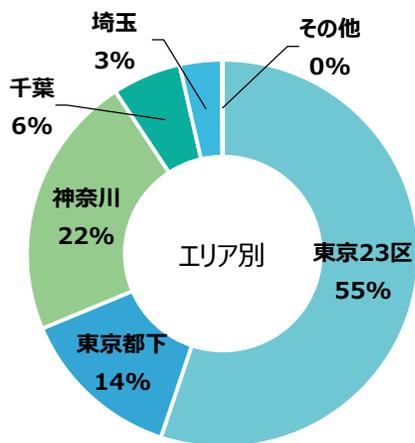
大きなマーケットを持つ東京圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）に、グループの経営資源を集中投下



## 東京圏

（東京・神奈川  
・千葉・埼玉）

棚卸資産の内訳（2025年5月末時点）  
※売上想定額ベース



	全国	東京圏	
人口 (2025年1月現在)	1億2,433万人	3,689万人	30%
世帯数 (2025年1月現在)	6,128万世帯	1,894万世帯	31%
就業者数 (2025年1-3月平均)	6,753万人	2,119万人	31%

出所：総務省統計局

オフィス面積\*1  
(2025年1月現在)

**9,684万㎡・12,375棟**  
(国内主要都市のオフィスストック  
面積に対し約6割強を占める)

東京都心5区  
オフィスビル  
空室率\*2  
(2025年7月時点)

**3.16%**  
(参考) 大阪ビジネス地区  
3.69%

東京都心5区  
オフィスビル  
平均募集賃料\*3  
(2025年7月時点)

**20,907円/坪**  
(参考) 大阪ビジネス地区  
12,423円/坪

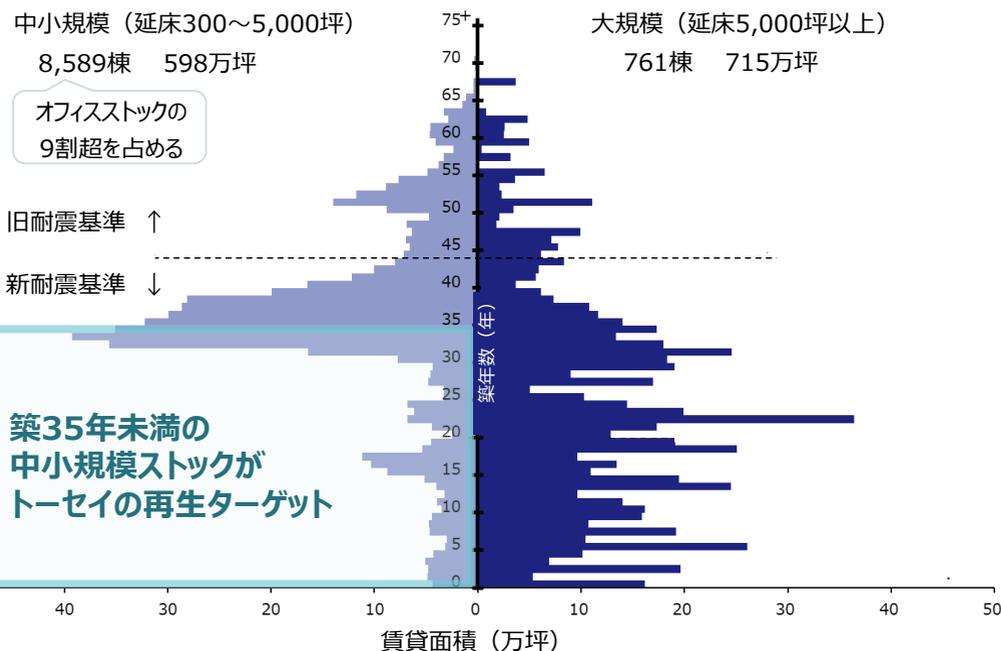
出所

\*1：日本不動産研究所 東京区部/さいたま市/千葉市/横浜市の合計

\*2、\*3：三鬼商事(株)

- 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し、高齢化
- 既存中小規模ビルの再生・活用は社会的にもニーズがある

東京23区オフィスピラミッド2025（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2025」

## 東京の中小規模ビルの状況

- ▶ 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

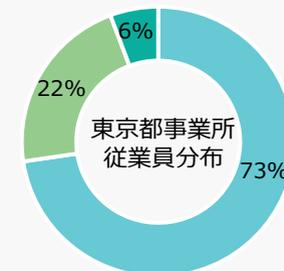
中小規模ビルの  
高齢化

オフィスストック	平均築年数	34.6年
	棟数	9,350棟
	延床面積	1,314万坪
中小規模	平均築年数	35.3年
	棟数	8,589棟
	延床面積	598万坪
大規模	平均築年数	25.8年
	棟数	761棟
	延床面積	715万坪

- ▶ 東京都の事業所の94%が従業員50名未満の小規模事務所

高い  
小規模ビル需要

■ 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」

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CO<sub>2</sub>排出量の削減により環境負荷低減にも貢献



## トーセイの不動産再生事業のビジネスモデル

競争力を失ったビル

稼働低下  
賃料下落中古不動産の  
仕入

トーセイのノウハウを活かしたバリューアップ

- 設備
- 省エネ性能
- 安全性能改善

稼働・賃料向上  
不動産価値UP再生不動産の  
販売  
(再流通)

個人

企業

不動産ファンド  
投資家

## &lt;再生事業 事例（西横浜トーセイビル／オフィスビル）&gt;

物 所在地 : 横浜市西区  
 件 築年 : 1991年11月  
 概 構造 : RC造5階建  
 要 延床面積 : 1,453.37㎡ (439.64坪)

PJ営業利益率  
39.7%

## 取得時

取得価格	234百万円
稼働率	22.2%
賃料（平均坪単価）	5,611円/坪
NOI	-2.2百万円
物件利回り	-0.95%

※ 物件利回り=NOI÷取得価格

## バリューアップ

## &lt;ハード面&gt;

建物改修工事、各階インターホン新設工事など

## &lt;ソフト面&gt;

稼働率向上、賃料引き上げなど

## &lt;遵法性治癒対応&gt;

消防点検指摘事項の是正工事など

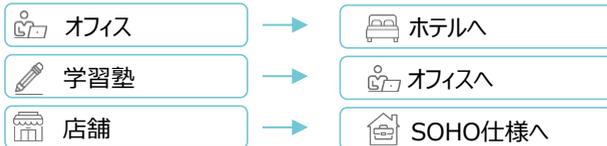
## 売却時

売却価格	512百万円
稼働率	88.9%
賃料（平均坪単価）	9,098円/坪
NOI	36.0百万円
物件利回り	7.02%

※ 物件利回り=NOI÷取得価格

## バリューアップ事例（コンバージョン（用途変更））

## 商業・オフィス改修

オフィスビルをホテルへ  
-TOSEI HOTEL COCONE上野-

前所有者の本社移転により全館空室となったオフィスビルを取得し、駅前立地の良さを活かしてホテルへコンバージョン



Before



After



## 賃貸マンション改修

社宅をファミリー向け賃貸マンションへ  
-T's garden西寺尾-

使われなくなり、空き家となっていた大規模社宅（全5棟・87戸）を取得し、ファミリー向け賃貸マンションに改修

SDGsへの貢献も意識し、防災と防犯、省エネ・省資源、緑の保全をテーマに設備導入や修繕を行ったのち、テナント付けをして、ほぼ満室稼働でREITへ売却



After

ペット共生型ルームを用意



防災タワー設置



災害時にかまどとして使えるベンチ

厳選して  
開発用地を取得

その土地に最適な物件を。

自社内に一級建築士事務所を持ち、開発する商品を柔軟に検討。  
立地や土地形状を踏まえて、  
その土地のポテンシャルを最大限に引き出せる商品を選択。



さらに、  
収益不動産は  
テナント誘致  
して商品化

販売

個人

企業

不動産ファンド  
投資家



オフィス



物流施設



商業施設



ホテル



分譲マンション



賃貸マンション



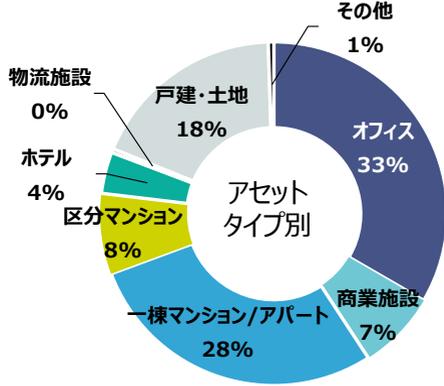
木造アパートメント



分譲戸建

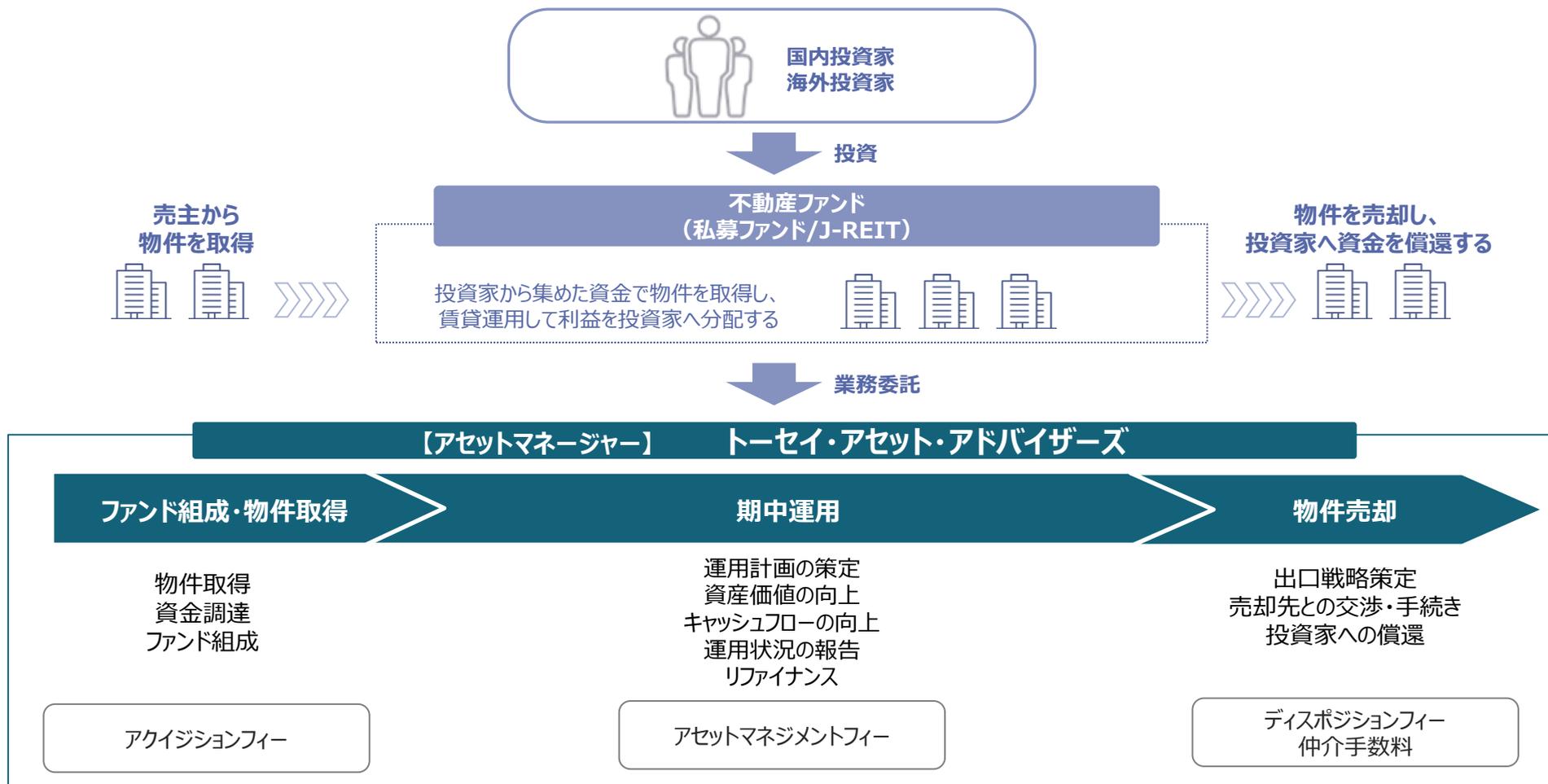


- 再生事業・開発事業を通じて幅広い商品を提供
- 価格帯は3,000万円～100億円超と、異なる投資行動を行う顧客を幅広くターゲット
- 需要動向や不動産価格サイクルに沿って柔軟に商品構成（商品ポートフォリオ）を変更

顧客ターゲット	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	賃貸マンション /アパート	区分マンション	分譲マンション /分譲戸建
<b>投資家</b> J-REIT・ファンド 投資用 売上シェア 約35%	物件規模 10億円～100億円超					棚卸資産の内訳（2025年5月末時点） ※売上想定額ベース	
	    	アセット タイプ別					
<b>一般法人</b> 投資用・自己利用 売上シェア 約35%	5億円～20億円					3千万円～3億円超/戸	
	    			 			
<b>個人</b> 投資用・居住用 売上シェア 約30%	1億円～10億円						
	 						

## トーセイの不動産ファンド・コンサルティング事業のビジネスモデル

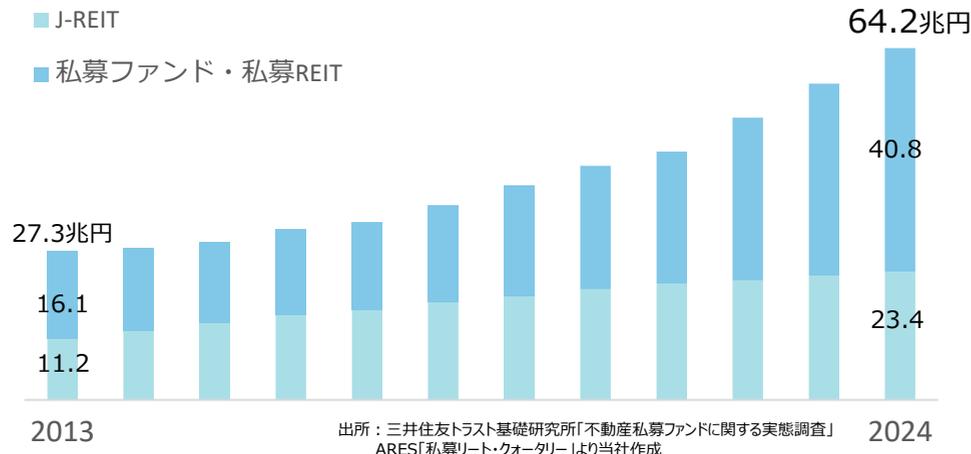
- 不動産私募ファンドやトーセイリートのアセットマネジメント業務、事業法人に対する不動産コンサルティング等によりフィー収入を得る事業。



世界の投資資金残高が増加し  
株式や債券に変わる投資先として  
**不動産需要が拡大**

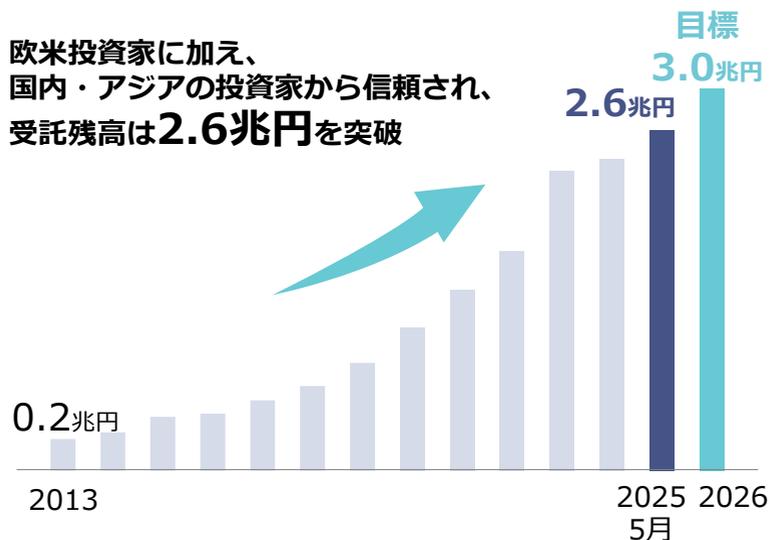


### 国内不動産ファンド市場は 64兆円規模まで拡大

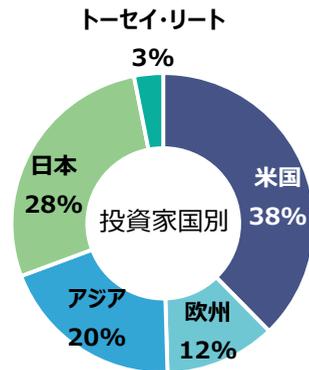


### トーセイグループ

欧米投資家に加え、  
国内・アジアの投資家から信頼され、  
受託残高は**2.6兆円**を突破



### 受託資産残高：顧客内訳



<主な投資家>

**Blackstone**：世界最大のオルタナティブ投資運用会社

**Warburg Pincus**：世界有数のグローバルPE投資家

<直近の大型受託案件>

日本最大級のシェアハウスのポートフォリオ「TOKYO β」  
(1,195物件、16,000室超)のAMを受託

**GIC**：シンガポールの政府系投資ファンド  
政府系ファンドとして世界第8位

個人投資家向けにも、ファンドスキームを使った小口不動産投資サービスを提供中

## 不動産クラウドファンディング

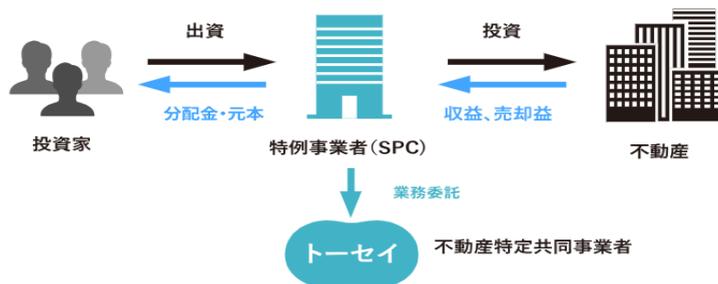


TRECシリーズ累計運用実績

**11** ファンド 累計37.1億円



インターネットで  
1口1万円から投資可能



### ファンド事例



組入物件

不動産クラウドファンディング  
TREC12号 <名鉄コラボ>  
名古屋市中区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	愛知県名古屋市中区
ファンド総額	5.2億円
予定分配率(年率)	6.5%
予定運用期間	2年

TREC7号  
目黒区祐天寺  
マンションファンド



ファンド総額 4.1億円

TREC8号  
区分マンション  
大江戸シリーズⅡ



ファンド総額 1.6億円

## セキュリティ・トークン

トークン運用実績



**4** ファンド 累計111.7億円



### ファンド事例

トーセイ・プロパティ・ファンド  
(シリーズ3) 市ヶ谷 (デジタル名義書換方式)

投資対象不動産の 鑑定評価額	40.2億円 (2025年4月30日時点)
発行総額	17.4億円



円安環境下での旺盛なインバウンド需要を取り込み、平均客室単価（ADR）が上昇。売上・利益ともに過去最高を更新中  
 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

自社運営ホテルブランド トーセイホテル ココネ



- ▶ 東京圏を中心に展開
- ▶ “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
- ▶ 温浴施設や自主運営レストラン、会議室設置等で差別化



サウナ・大浴場



レストラン

ホテルラインアップ



ココネ神田



ココネ上野



ココネ浅草蔵前



ココネ上野御徒町



ココネ浅草



ココネ鎌倉



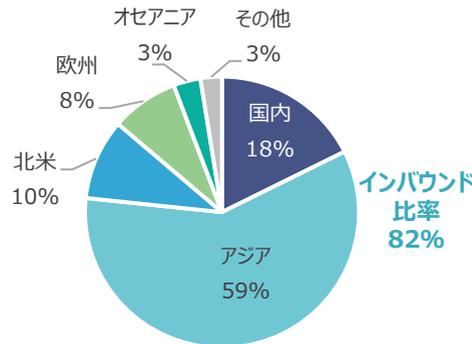
ココネ築地銀座プレミア



ホテル&セミナー幕張

名称	客室数	平均稼働率		
		'22/11期	'23/11期	'24/11期
1 トーセイホテル ココネ神田	111	90.6%	91.7%	91.9%
2 トーセイホテル ココネ上野	126	83.7%	92.6%	90.0%
3 トーセイホテル&セミナー 幕張	137	59.2%	82.2%	81.9%
4 トーセイホテル ココネ浅草蔵前	130	69.7%	84.6%	87.4%
5 トーセイホテル ココネ上野御徒町	171	82.7%	94.5%	92.9%
6 トーセイホテル ココネ浅草	80	64.4%	85.2%	89.8%
7 トーセイホテル ココネ鎌倉	73	85.4%	90.0%	89.0%
8 トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア	203	-	55.9%	77.7%
全ホテル	1,031	76.4%	87.0%	86.8%

トーセイホテル ココネ  
 宿泊者内訳  
 (2025/11期 2Q)



新規ホテル 開業計画

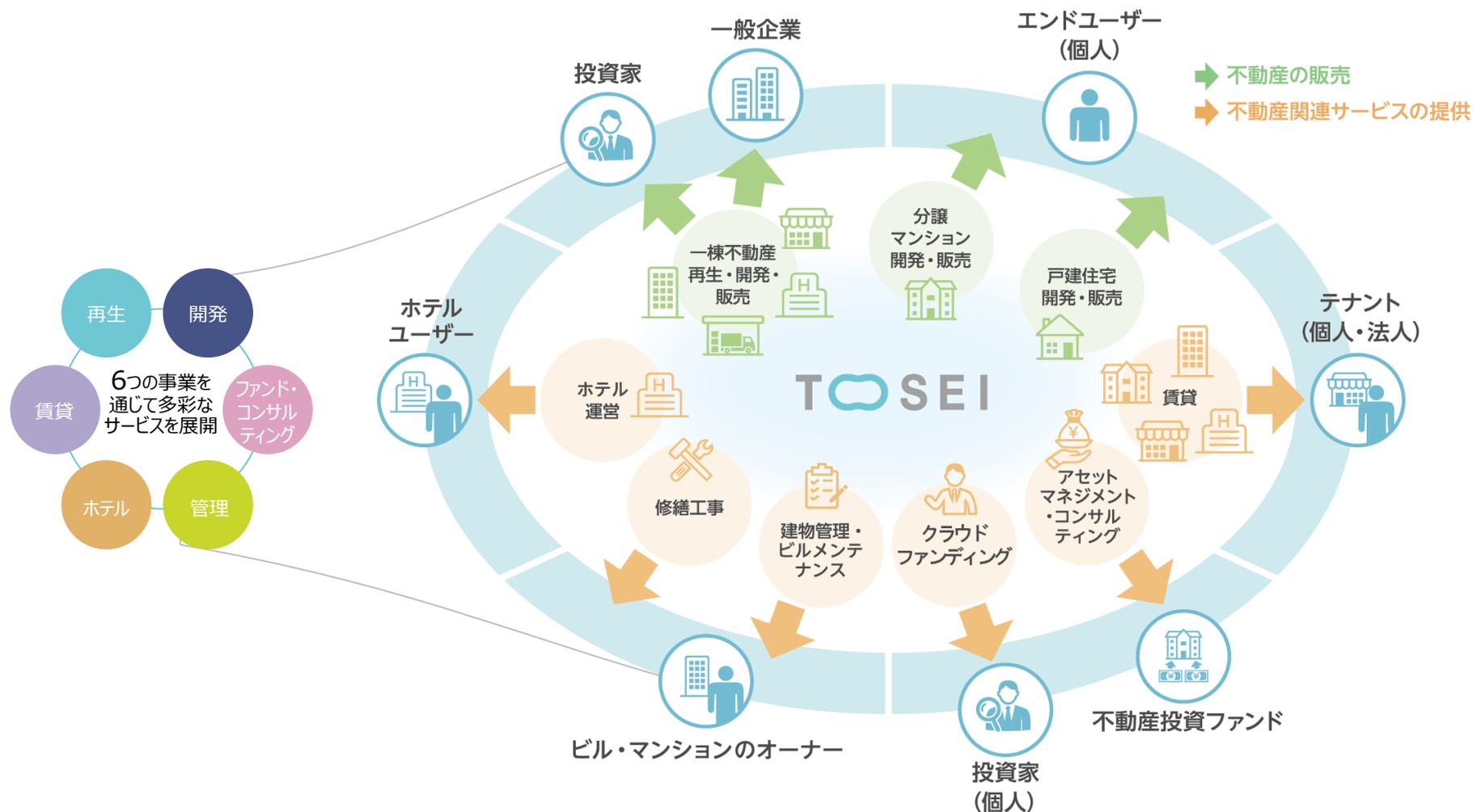
トーセイホテル ココネ蒲田 2025年12月予定

- ▶ 客室数：90室
- ▶ 羽田空港からのアクセスに優れた好立地  
JR蒲田駅 徒歩8分、京急蒲田駅 徒歩3分
- ▶ 長期滞在者向けにキッチン付きルームを用意
- ▶ レストラン、大浴場、サウナも完備



エントランスイメージ

- 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



■ 中堅規模で大手不動産会社と同様の幅広い事業を展開する総合不動産会社

■ 6事業によるシナジー効果で事業機会を最大化。ノンセグメント体制で推進できることが当社の強み

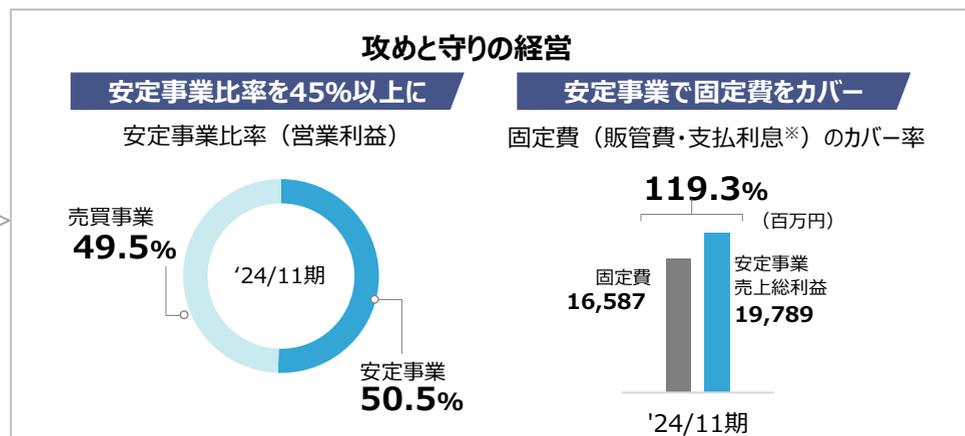
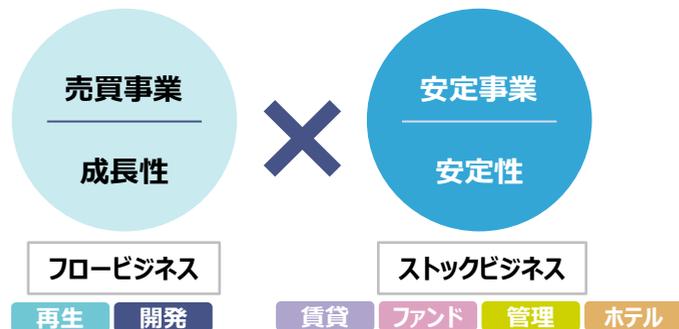
：総合不動産会社

業界 ランキング (経常利益)	企業名	経常利益 (億円)	ROE	参照期
1	三井不動産	2,903	7.9%	2025年3月期
2	住友不動産	2,683	8.8%	2025年3月期
3	三菱地所	2,630	7.4%	2025年3月期
4	ヒューリック	1,543	11.9%	2024年12月期
5	東急不動産HD	1,292	9.4%	2025年3月期
6	オープンハウスグループ	1,203	17.3%	2024年9月期
7	野村不動産HD	1,067	10.0%	2025年3月期
8	飯田グループHD	743	5.2%	2025年3月期
9	東京建物	717	12.0%	2024年12月期
10	イオン	426	2.9%	2025年2月期
11	スターツコーポレーション	334	13.9%	2025年3月期
12	サンフロンティア不動産	204	13.9%	2025年3月期
13	トーセイ	174	13.3%	2024年11月期
14	エスコン	173	14.1%	2025年3月期
15	ケイアイスター不動産	151	14.7%	2025年3月期
16	カチタス	139	20.9%	2025年3月期
17	いちご	138	13.7%	2025年2月期
18	エスリード	137	12.7%	2025年3月期
19	ミラースHD	124	9.9%	2025年3月期
20	平和不動産	117	8.1%	2025年3月期

※業界ランキングの対象企業は上場企業に限定

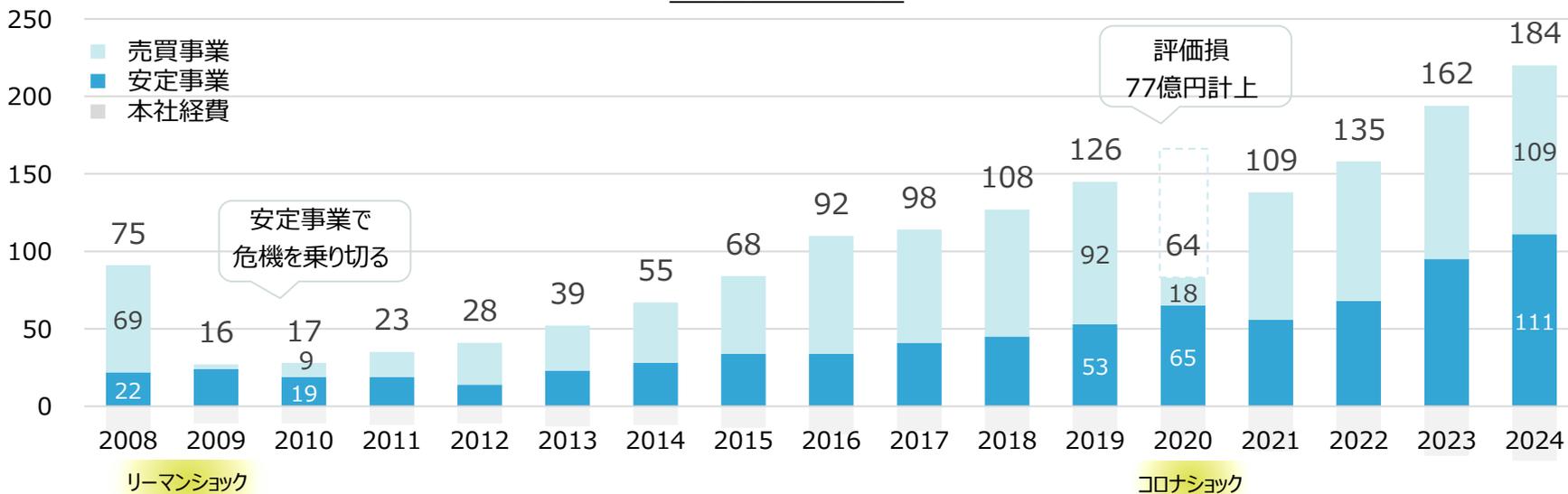
フロービジネスである売買事業とストックビジネスである安定事業を組み合わせた**事業ポートフォリオ**で、成長性と安定性を両立

成長性と安定性の両立を意識した**事業ポートフォリオ**

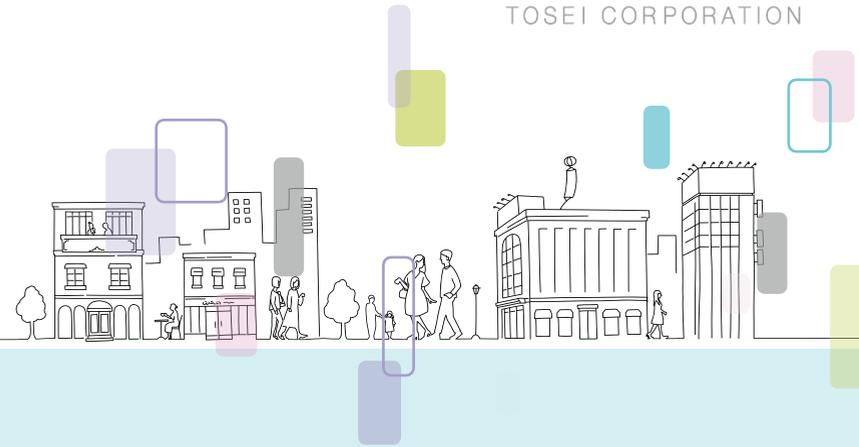


(億円)

営業利益の推移



# 3. 中期経営計画/株主還元



- 中期経営計画「Further Evolution 2026」
- 株主還元方針
- 株価認識/株価指標
- 株主優待のご紹介
- テレビCM、広告（東京メトロ駅構内広告）のご紹介
- IR情報について

## 中期経営計画「Further Evolution 2026」

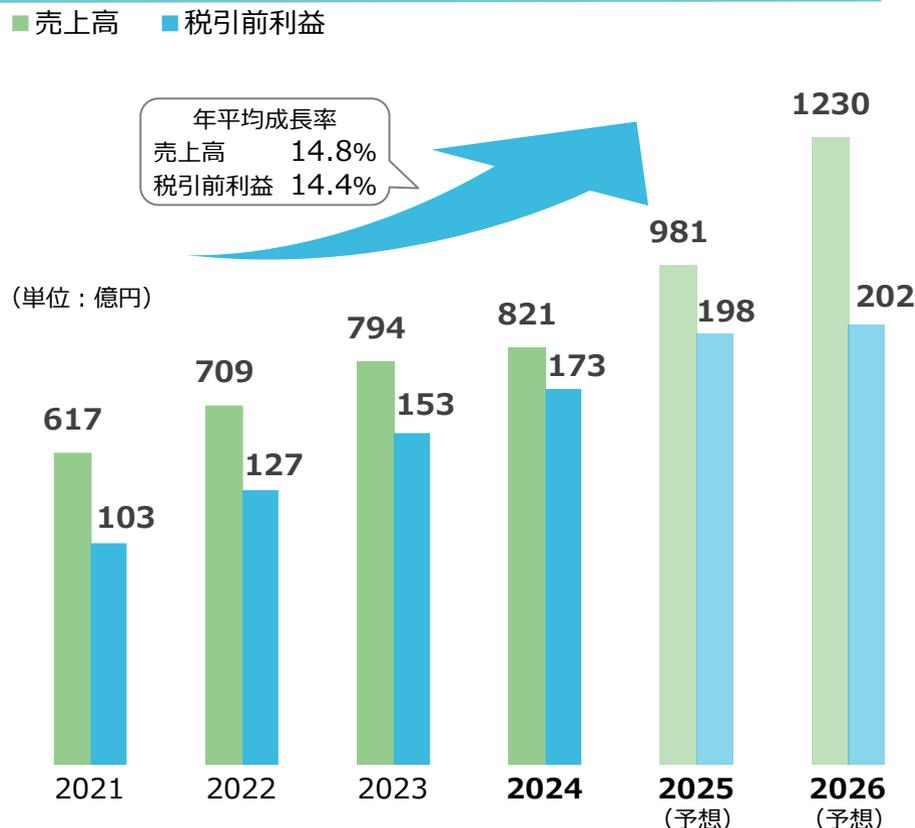
サステナブルな社会の実現に貢献できる独自性のある総合不動産会社として、更なる進化を目指す

売買事業の拡大と安定事業の着実な積上げにより、持続的な成長を目指す

### 経営指標

	FY2023 実績	中期経営計画3か年		
		FY2024実績	FY2025*	FY2026
売上高	794億円	821億円	981億円	1,230億円
税引前利益	153億円	173億円	198億円	202億円
ROE	13.6%	13.9%	14.7%	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%

### 売上高・利益の見通し

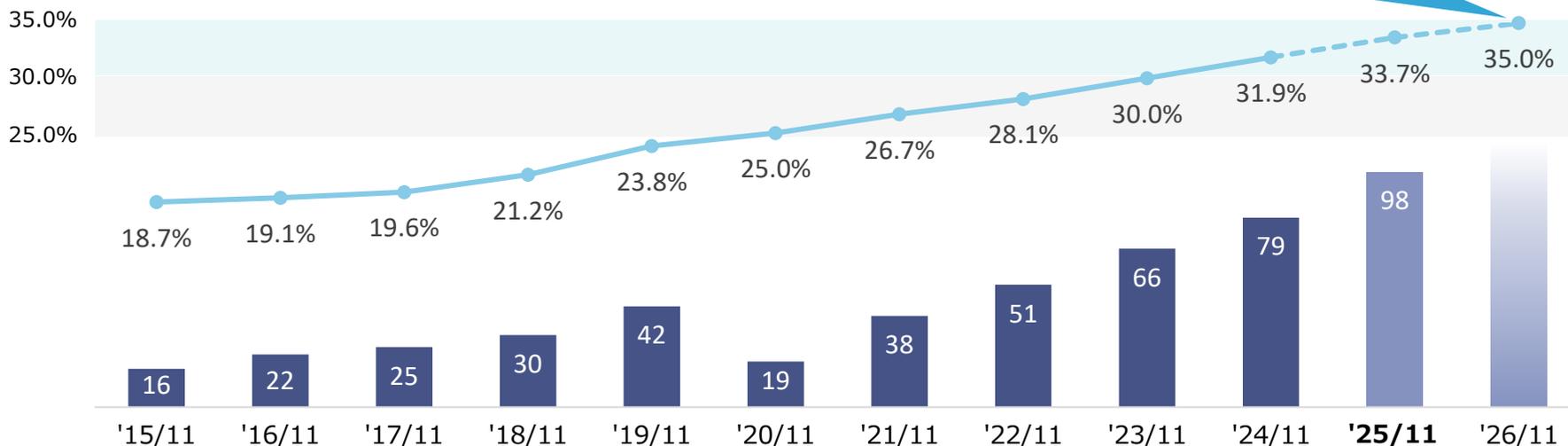


Further Evolution 2026

\* 2025年7月7日公表の2025年11月期業績予想修正に沿って、FY2025の下線箇所を更新しています。FY2026の予想は見直していません。

- 1株当たり配当金は98円（前期比+19円）
- 株式の流動性向上と投資家層拡大を目的として株式分割（1株→2株）を実施予定  
（2025年7月7日公表、2025年12月1日効力発生） ※詳細は2025年7月7日付リリースをご参照ください

■ 1株当たり配当金（円） ● 配当性向



配当性向を段階的に35%まで引き上げ

配当性向を段階的に35%まで引き上げる予定

当期利益*1 (百万円)	4,135	5,547	6,155	6,852	8,447	3,602	6,721	8,607	10,507	11,985	<b>14,085</b>
1株当たり 当期利益（円）	85.66	114.89	127.48	141.36	176.40	76.05	142.56	181.66	219.74	247.43	<b>290.59</b>
1株当たり 配当金	16円	22円	25円	30円	42円	19円	38円	51円	66円	79円	<b>98円</b>
配当性向	18.7%	19.1%	19.6%	21.2%	23.8%	25.0%	26.7%	28.1%	30.0%	31.9%	<b>33.7%</b>
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	-	<b>(10億円) *3</b>
総還元性向*2	18.7%	19.1%	19.6%	21.2%	35.5%	38.8%	34.5%	38.3%	31.5%	31.9%	<b>(41.5%) *4</b>

\*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10億円の自己株式の取得を発表

\*4 \*3を全て取得した場合の総還元性向

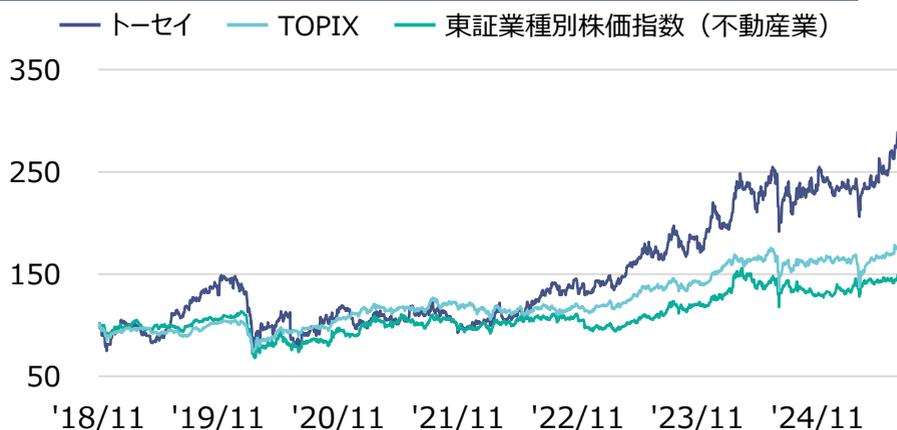
## 株価推移・株価指標



2025年8月15日時点	
株価	時価総額
<b>3,130円</b>	<b>1,517.5億円</b>

PER (予想)	PBR
<b>10.8倍</b>	<b>1.53倍</b>

## 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状況



2024 CONSTITUENT MSCI NIHONKABU ESG SELECT LEADERS INDEX



本年8月、「JPX日経中小型インデックス」に加えて、「JPX日経インデックス400」の構成銘柄に初選定

株主さまの当社株式保有状況に応じて、以下の優待品を贈呈いたします。

株主優待に関する詳細情報はウェブサイトの「[株主優待のご案内](#)」をご参照ください。



保有株式数	継続保有期間	優待内容	
		ホテル宿泊割引券	オリジナルQUOカード
1単元（100株）以上	1年未満	3,000円分	-
	1年以上2年未満		1,000円分
	2年以上5年未満		2,000円分
	5年以上		3,000円分

## ▶ トーセイ株主優待のホテル宿泊割引券が利用可能なトーセイホテル



ココネ神田



ココネ上野



ココネ上野御徒町



ココネ浅草蔵前



ココネ浅草



ココネ鎌倉



ココネ築地銀座プレミア



ホテル&セミナー幕張

ホテル詳細は  
次ページ

ホテル詳細は  
次ページ

※2025年12月1日を基準日として実施される株式分割（1株→2株）に伴い、  
2026年11月権利分より優待の保有株式数基準が100株から200株に変更される予定です。  
なお、2025年11月権利分は現行通りで変更はありません。

## トーセイホテル ココネ築地銀座プレミア

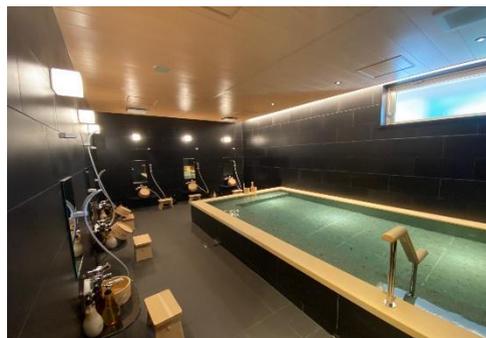


住所 東京都中央区築地6-23  
 アクセス 都営大江戸線「築地市場」駅 徒歩5分  
 東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩7分  
 HP <https://tosei-hotel.co.jp/tsukijiginzapremier/>



- ドリンクサービス
- カフェ・レストラン
- マンガコーナー
- 大浴場
- サウナ
- フィットネスルーム
- ルーフテラス
- ラウンジ

## トーセイホテル ココネ鎌倉



住所 神奈川県鎌倉市御成町7-10-1  
 アクセス JR横須賀線・湘南新宿ライン、  
 江ノ島電鉄「鎌倉」駅 西口徒歩4分  
 HP <https://tosei-hotel.co.jp/kamakura/>



- ドリンクサービス
- カフェ・レストラン
- マンガコーナー
- 大浴場

## 「不動産の才能をのばす。」

”人には誰にでも潜在能力が備わっているように、不動産にも発揮できていない能力が埋もれている。”

トーセイは、そう考えています。

その不動産がもつ才能を見極め、活かし、これから求められる姿へと育てていく。

そして、新しい事業への挑戦で不動産の活かし方の可能性も大きく広げていく。

トーセイグループは、不動産のスペシャリストとして事業を展開し、あらゆる不動産の才能をのばしてまいります。



テレビCM動画



不動産の  
才能をのばす。



トーセイは、

不動産の  
才能をのばす。



トーセイは、

**TOSEI**  
トーセイ株式会社 都市に、心を。

**TOSEI**  
トーセイ株式会社 都市に、心を。

## ウェブサイトのご案内

「トーセイ」または「8923」で検索



## 株主・投資家情報

投資家の皆さまに適時開示や決算情報などのIR情報を発信しております。ぜひ、ご覧ください。

## IRカレンダー



トーセイ ウェブサイト  
<https://www.toseicorp.co.jp/>

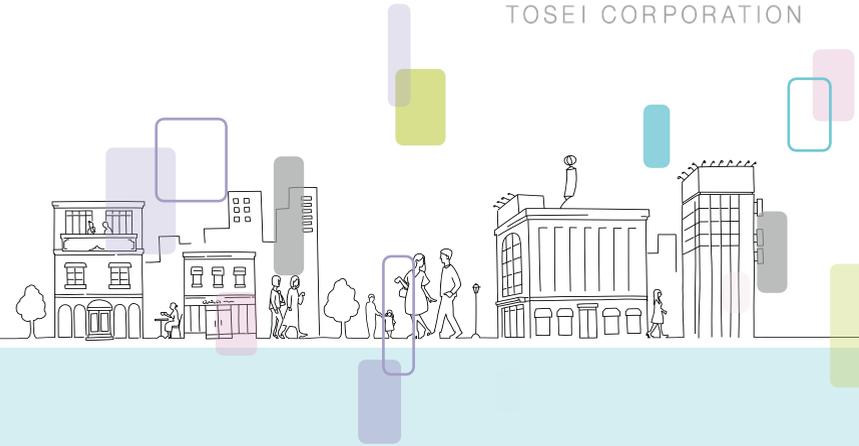


株主・投資家情報  
<https://www.toseicorp.co.jp/ir/>



	権利付最終売買日	2025年11月26日
2025年	権利落日	2025年11月27日
	権利確定日	2025年11月28日

# (ご参考) サステナビリティ経営



- ・マテリアリティ
- ・マテリアリティに向けた戦略
- ・最近の取り組み事例

■ 当社グループの企業価値向上と持続可能な社会の発展のため、優先的に取り組むべき重要テーマを特定

## マテリアリティ（重要事項）

テーマ	マテリアリティ（重要事項） – 私たちが重要と考える価値づくり –	主な取り組み	SDGsへの貢献
 環境との共生	気候変動への対応と循環型社会の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ化、再エネ活用</li> <li>防災、減災対応</li> <li>資源の有効活用</li> </ul>	  
	環境配慮型ものづくり・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハード・ソフト両面の環境性能向上、見える化</li> <li>不動産の再生、開発における環境負荷軽減</li> </ul>	
 社会課題への対応	多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>多様な人材の活躍</li> <li>多様な働き方の推進</li> <li>働きがいの追求</li> <li>人権の尊重</li> <li>心身の健康増進</li> </ul>	  
	安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>お客様の安心安全</li> <li>従業員、サプライヤーの安心安全</li> </ul>	
	地域コミュニティの創出・再生・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域コミュニティの再生や創出、活性化</li> <li>地域経済の活性化</li> </ul>	
 コーポレートガバナンス強化	健全な企業成長を促すガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガバナンス高度化</li> <li>コンプライアンス</li> <li>リスクマネジメント強化</li> </ul>	

## TOPICS サステナビリティ情報の開示

▶ [統合報告書2025](#)



▶ [ESGLレポート2024年11月期](#)



## 環境との共生

### サステナビリティ推進体制の強化と 社会・環境問題を意識したソリューションの提供

- ▶ **気候変動への対応を通じて脱炭素社会、循環型社会の推進に貢献**
  - ・環境法規制、TCFD等の開示イニシアチブへの対応
  - ・気候変動への対応（Scope 1・2・3 算出、GHG排出量削減、再エネ化推進）
- ▶ **省エネ、再エネ活用の推進、環境配慮型のモノづくり・サービスを提供**
  - ・全館LED化等の省エネ改修、ZEB・ZEHの開発
  - ・再生可能エネルギー（太陽光発電）や再エネ由来電力の活用促進、リサイクル材等の活用



T's eco川崎



ZEH施工例

- ▶ **環境認証取得の推進**
  - ・固定資産、販売用不動産の省エネ啓発活動、環境認証取得
  - ・保有不動産、受託不動産における防災対応の推進

## 社会課題への対応

### 多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境づくり

#### 体制・環境整備

- ▶ **多様な社員が個性を活かして、力を最大限に発揮できる諸制度、職場環境の構築**
  - ・柔軟な働き方の追求
  - ・女性管理職等の多様性指標の目標設定とアクションプラン設計
  - ・健康経営の推進、健康経営優良法人認定の維持・向上の取り組み

#### キャリア開発

- ▶ **成長と自己実現が可能となる機会を広く設け、社員の能力開発やキャリア形成を支援**
  - ・キャリアモデルの構築およびキャリアプランの確認、フィードバックを通じたキャリア形成支援
  - ・各種研修制度等の再検証およびキャリアパスと連動したメニューの検討

#### 人材育成

- ▶ **業務経験・評価・研修を通じたプロフェッショナル人材の育成**
  - ・事業別のスペシャリスト（タレント等）定義および明文化
  - ・プロフェッショナル人材育成、処遇プログラムの策定
  - ・1on1ミーティングをはじめとするフィードバック機会の活用



新入社員研修

### 安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上

- ▶ **安心安全に配慮した商品・サービスの品質向上**
  - ・サプライチェーンマネジメント、品質管理の取り組み
  - ・保有不動産を通じた地域コミュニティの創出、再生、活性化

### 地域コミュニティの創出・再生・活性化

- ▶ **多様性の推進、地域社会への貢献**
  - ・人権尊重の取り組み、人的資本経営の推進
  - ・地域社会貢献活動の推進

## E 環境 環境配慮型ものづくり・サービスの提供

- ▶ 当社保有の「江戸川橋トーセイビル」および「中野坂上トーセイビル」にて全館を対象としたLED照明工事等の省エネ改修を実施  
→物件の省エネ性能が大幅に向上。BELS評価を取得
- ▶ 保有固定資産における認証取得率 42%



江戸川橋トーセイビル

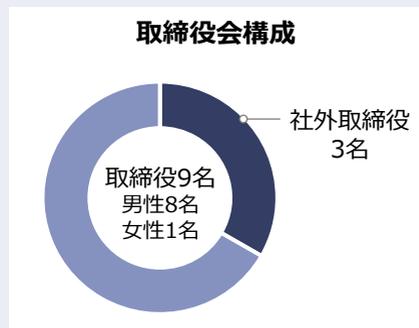


中野坂上トーセイビル



## G ガバナンス 健全な企業成長を促すガバナンス

- ▶ 取締役に持続的な企業価値向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、「業績連動型譲渡制限付株式報酬制度」を導入
- ▶ 取締役の責任をより明確にし、環境の変化に迅速に対応できる経営体制を構築するため、**取締役の任期を1年に変更**
- ▶ **女性取締役（社外）の選任**



## S 社会 多様な人材が個性を活かして健やかに働ける環境

- ▶ 多様な働き方への柔軟な対応と従業員のエンゲージメント強化の取り組み推進  
–フレックス制度・失効年次有休の積立制度・時間単位年次有休制度の導入  
–サテライトオフィスの設置  
–若手・中堅社員の活躍推進のための処遇見直し
- ▶ 従業員の健康維持・増進の施策への積極的な取り組みが評価され、「健康経営優良法人2025」に認定

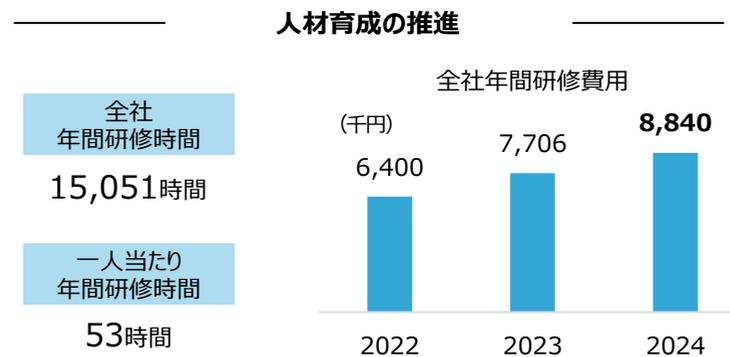


リラクゼーションセミナー



健康測定会

- ▶ 「多様な視点からの研修」、「仕事を通じた研鑽（OJT）」、「自己啓発に対する支援」、「人事諸制度との連携」を重点項目として人材育成を推進



本日は、ご来場くださり誠にありがとうございました。  
今後ともご支援賜りますよう、宜しくお願い致します。



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、未来の都市を創りあげるために。

壊して建て替えるのではなく、心を入れて、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。



- 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。