

東洋コーポレーション（445A）

首都圏外周地域における戸建住宅の再生販売が主力。高流動性・好立地物件に特化し、調達の目利き力と販売力で回転率を高める戦略。

TOKYO PRO Market | 不動産 | 企業概要

BLOOMBERG 445A:JP | REUTERS 445A.T

- ・首都圏の外周地域における中価格帯の中古戸建物件の再生販売が主力。
- ・流動性の高い好立地地域の物件を調達し、リフォームから売却までの期間圧縮により売上回転率を高める方針。

事業概要：当社は首都圏における中古住宅のリフォーム販売を手掛ける不動産販売会社である。ターゲットとなる顧客層は年収 500 万円前後の都内企業に勤める会社員ファミリー層である。こうした層の住宅需要の中心となる東京都の外周地域（江戸川区、葛飾区、足立区、北区、練馬区、板橋区）や千葉県内房・北総地域、埼玉県などを中心に仕入れとリノベーション施工、再生物件の販売を行う。

取り扱う再生販売物件は、戸建物件が 6 割、マンションが 4 割という比率である。一般的な傾向として、リフォームに適した物件を調達する難易度はマンションの方が戸建より低く、リフォーム工期や販売期間もマンションの方が短い傾向にあるため、競合他社となるリフォーム物件販売会社はマンションを多く取り扱う傾向にある。当社は難易度の高い戸建の取り扱いに長けており、調達物件の基礎構造確認や傾き検査など、戸建に特有の品質管理を自社で行う。当社販売物件の好評さも手伝って、調達から売却完了までの一連のプロセス期間が短縮化される傾向にあり、物件取得のための金融機関からの融資実行から売却による返済までのファイナンス期間が短いという特徴がある。

業績と見通し：2026 年 3 月期の半期業績（4 月-9 月）は売上高が 12 億円、営業利益が 51 百万円、経常利益が 20 百万円、税引き後の当期純利益が 11 百万円となった。これに対し、2026 年 3 月期の通期業績見通しは売上高が前年比 13.8% 増の 25.7 億円、経常利益が同 26.6% 増の 29 百万円、税引き後当期純利益が同 23.1% 増の 19 百万円の増収増益を見込む。

当社は再生中古住宅販売以外にも、賃貸物件である『ツリーデン』や新築・デザイナー住宅の『アディック』など複数の収益源を持つ。一方、近年の傾向として、賃貸物件から適正な利回りを取ることは難しくなっており、中古物件を更地化した新築物件も回転率の低さから主力となりにくい。こうした事情から、当面は中価格帯ファミリー層向けの中古リノベーション住宅である『テパノレ』が収益の中核となる見通しである。2025 年 3 月期通期での総資産額は 29.1 億円あり、このうち流動資産は 57% に相当し、流動資産の 74% は販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）である。当社の『テパノレ』がターゲットとしている首都圏外周地域における流動性の高い好立地住宅は調達価格が高く、競合も多いため利幅を大きく設定することが難しい傾向にある。粗利率は最大でも 15% 程度となり、概ね 10% 前後で推移する見通し。利益率を追求せず調達と販売力で回転率を高める方針である。

業績推移(連結)

(単位：百万円未満切り捨て)

事業年度	2023/3	2024/3	2025/3	1H2026/3	2026/3(F)
売上高 (百万円)	n/a	2,310	2,264	1,209	2,575
経常利益 (百万円)	n/a	11	23	20	29
当期損益 (百万円)	n/a	(24)	15	11	19
EPS (円)	n/a	(13.67)	8.63	6.34	10.62
PER (倍)	n/a	--	--	--	25.80
BPS (円)	n/a	246.05	254.65	260.99	--
PBR (倍)	n/a	--	--	1.05	--
配当 (円)	n/a	0.00	0.00	0.00	0.00
配当利回り (%)	n/a	--	--	--	--

引用：企業公表値にもとづいてフィリップ証券により作成（1Hは上半期実績、Fは企業による業績見通し）

配当予想 (円) (会社予想)
株価 (円) 274 2025/11/14 (終値)

会社概要

1996年9月に千葉県船橋市にて設立（旧社名東洋リビング）、同年12月より中古物件再生事業に着手し、リノベーション住宅の販売を開始。2016年に現商号に変更。2019年に千葉県八千代市の現本社社屋へ移転。2025年11月、TOKYO PRO Market上場を果たす。

住宅用不動産が当社の専門であり、事業セグメントは不動産再生事業の単一セグメントである。主要商品は、再生中古住宅販売の『テパノレ』、中古住宅地の解体・更地化を経た新築・デザイナー住宅の『アディック』、中古物件から収益不動産への再生を行う住宅不動産賃貸の『ツリーデン』である。

主要な事業拠点は、本社のある千葉県八千代市、東京都板橋区の東京営業所の2か所である。連結子会社に不動産売買及び賃貸仲介を行う㈱デザインテック（千葉県八千代市）がある。

主要株主（2025/10/17 開示内容に基づく）

(%)
1 代表取締役社長 木田 士郎 88.89%
2 取締役 木田 睦 11.11%

リサーチ部

三角友幸

tomoyuki.misumi@phillip.co.jp
+81 3 3666 0707

笹木 和弘

kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp
+81 3 3666 6980

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元：フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町 4 番 2 号

TEL:03-3666-2101 URL： <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者： リサーチ部 三角友幸

公益社団法人 日本証券アナリスト協会認定アナリスト、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として本レポートの作成者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害について、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

< 日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則（平 14.1.25）」に基づく表示 >

1. フィリップ証券または本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」（以下「特例」）第 102 条の規定または福岡証券取引所の定める「特例」第 102 条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser または F-Adviser、あるいはその両方に就任する旨の契約を締結いたしております。また、フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特例」第 135 条または福岡証券取引所の定める「特例」第 135 条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っています。