

## 平成22年11月期 第1四半期決算短信

平成22年4月5日

上場取引所 東

上場会社名 トーセイ株式会社

コード番号 8923 URL <http://www.toseicorp.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 山口 誠一郎

問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員

(氏名) 平野 昇

四半期報告書提出予定日 平成22年4月9日

TEL 03-3435-2864

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年11月期第1四半期の連結業績(平成21年12月1日～平成22年2月28日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年11月期第1四半期	8,010	3.0	1,680	30.9	1,499	44.9	876	36.1
21年11月期第1四半期	7,776	—	1,283	—	1,034	—	643	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円銭	円銭
22年11月期第1四半期	2,213.33	—
21年11月期第1四半期	1,707.78	—

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
22年11月期第1四半期	59,724	22,932	38.4	57,865.70
21年11月期	62,235	22,253	35.7	56,151.60

(参考) 自己資本 22年11月期第1四半期 22,905百万円 21年11月期 22,227百万円

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
21年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00
22年11月期	—	—	—	—	—
22年11月期(予想)	—	0.00	—	500.00	500.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成22年11月期の連結業績予想(平成21年12月1日～平成22年11月30日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円銭
第2四半期連結累計期間	17,252	△22.7	1,911	△34.5	1,478	△40.2	800	△38.8	2,023.26
通期	30,268	△10.0	3,097	92.8	2,211	237.0	1,280	—	3,234.71

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無  
新規 一社 (社名 ) 除外 一社 (社名 )

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有  
(注) 詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	22年11月期第1四半期	395,840株	21年11月期	395,840株
② 期末自己株式数	22年11月期第1四半期	—株	21年11月期	—株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年11月期第1四半期	395,840株	21年11月期第1四半期	376,840株

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、5ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

## 【定性的情報・財務諸表等】

## 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間（平成21年12月1日～平成22年2月28日）におけるわが国の経済は、政府の景気対策効果や海外経済の改善等によって、GDP実質成長率が3期連続で前期比プラスに転じるなど持ち直しの動きが見られました。一方で、雇用環境は依然として厳しく、海外景気の下振れ懸念やデフレの影響などのリスク要因を鑑みると、当面不透明な状況が続くと考えられております。

当社グループが属する不動産業界は、一連の金融危機を発端とする急速な事業環境の悪化や不動産事業者の破綻は収束しつつあるものの、新規の不動産投融资への姿勢は引き続き慎重であることなどから、総じて停滞した状況が続きました。

不動産売買市場では、J-REITにおける複数の投資法人が、公募による資金調達とこれによる不動産の取得を再開しました。J-REITでは平成21年8月～10月の取得事例は0件であったのに対し、平成22年1月までの3ヶ月間において32物件で1,248億円の物件が取得されております。また投資法人の再編が行われるなど、一部事業環境に変化の兆しが見られております（民間調査機関調べ）。

首都圏分譲マンション市場は、平成21年1月～12月まで一年間の販売戸数は前年同期比16.8%減の約3万6千戸まで低下したものの、平成22年1月の契約率は70.3%となり、昨年5月以降好不調の目安となる契約率70%周辺で概ね推移しています。また、平成22年の同市場における供給戸数は約4万3千戸まで持ち直すものと見られております（民間調査機関調べ）。首都圏中古マンション市場においては、上記新築マンション供給減少を契機に中古物件の価値を再認識する機運が高まり、平成21年1月～12月の成約件数は前年同期比7.8%増の約3万1千戸と、堅調に推移しております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場では、平成21年12月末時点のJ-REIT及びグローバルファンド（注）を含めた私募ファンドの運用資産額は、23.8兆円となりました。前回調査時点の平成21年6月末比では、保有不動産の評価額が減少したため1.7%減少したものの、前年同月比では新規ファンド組成に一部動きが見られたため0.6%微増しており（民間調査機関調べ）、年間では概ね横ばいで推移しております。

東京23区のオフィスビル市場では、平成22年1月時点の平均募集賃料は13,580円/坪と前年同月比11.5%低下したものの、下落傾向はやや鈍化しています。一方で、同時点の空室率は同3.1ポイント上昇の6.6%となり、オフィスの大量供給がなされた平成15年以来の高水準に達しています。また、東京都区部においては新規オフィス供給が今後も見込まれていることから、需給の引き締めには一定の時間を要すると考えられております（民間調査機関調べ）。

不動産管理市場は、価格競争の激化や、業務品質、コンプライアンス等の信頼性を重視する傾向の高まりにとともに、有力事業者に事業機会が移転するなど、業界構造が転換しつつあります。

M&A市場は、世界的な金融危機の影響で、投資ファンドによるM&Aが急速に減少し、平成22年1月のM&A金額は前年同期比37.9%減の6,078億円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループは棚卸資産の売却と、新たな事業スキームとして樹立したRestyling事業の推進や、新規物件の取得を行い、再成長に向けた取組みを進めてまいりました。

以上の結果、当第1四半期連結会計期間は、売上高は8,010百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益は1,680百万円（前年同期比30.9%増）、経常利益は1,499百万円（前年同期比44.9%増）、四半期純利益は876百万円（前年同期比36.1%増）となりました。

（注）外資系運用会社による日本以外の国も主要投資対象とした私募ファンド

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当第1四半期は、Restyling事業において「ルネ鎌倉植木」(神奈川県鎌倉市)の12戸を販売したことにより、不動産流動化事業の売上高は334百万円(前年同期比93.0%減)、営業利益は87百万円(前年同期比89.0%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期は、「THEパームス日本橋横山町」(東京都中央区)、「THEパームス国立」(東京都国立市)、「THEパームス門前仲町」(東京都江東区)の3棟の賃貸用マンションの販売等により、不動産開発事業の売上高は6,048百万円(前年同期比375.1%増)、営業利益は1,274百万円(前年同期比421.7%増)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期は、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により空室率が上昇しました。加えて、不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件の売却が、新規の物件仕入を上回ったことにより、保有棟数が減少しました。これらより、不動産賃貸事業の売上高は671百万円(前年同期比24.2%減)、営業利益は369百万円(前年同期比23.2%減)となりました。

(不動産ファンド事業)

当第1四半期は、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、仲介手数料が計上されたことにより、不動産ファンド事業の売上高は305百万円(前年同期比59.9%増)、営業利益は150百万円(前年同期比324.7%増)となりました。

なお、当第1四半期末のアセットマネジメント受託資産残高は、200,081百万円であります。

(不動産管理事業)

当第1四半期は、ビル管理は、ビル所有者の変更に伴う解約が見られる中、新規契約に努めましたが、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は306棟(平成22年1月31日現在)となりました。マンション管理では、他社が分譲・販売している分譲マンション、賃貸マンションを新たに受託したことにより、管理棟数は、175棟(平成22年1月31日現在)となりました。以上の結果、合計管理棟数は、481棟(前年同期比11棟増)となりましたが、改装工事等の受注が減少したことにより、不動産管理事業の売上高は606百万円(前年同期比1.5%減)、営業利益は27百万円(前年同期比63.7%減)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第1四半期は、保有債権の早期回収及び代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、保有債権の売却益及び金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等が計上されたことにより、オルタナティブインベストメント事業の売上高は43百万円(前年同期比27.0%減)、営業利益は15百万円(前年同期比60.2%減)となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

### (1) 連結貸借対照表の状況

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ2,510百万円減少し、59,724百万円となりました。これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売却に伴い、たな卸資産が減少したことによるものであります。

負債は3,189百万円減少し、36,791百万円となりました。これは主に物件売却に伴う金融機関への借入金の返済による減少であります。

また純資産は678百万円増加し、22,932百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払によるものであります。

### (2) 連結キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、税金等調整前四半期純利益1,500百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少、物件売却に伴う金融機関への借入金の返済を行なった結果、前連結会計年度末に比べ457百万円減少し、7,432百万円となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期における業績は、概ね計画通りに推移しており、平成22年1月12日に公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想については変更ありません。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## 4. その他

### (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

#### ① 棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関して収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

#### ② 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

該当事項はありません。

5. 四半期連結財務諸表  
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,452,979	7,890,310
受取手形及び売掛金	388,821	360,411
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	24,784,005	25,033,177
仕掛販売用不動産	11,004,344	12,329,921
買取債権	92,593	121,291
その他	1,333,294	1,778,410
貸倒引当金	△6,016	△5,985
流動資産合計	45,060,022	47,517,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,685,261	4,685,261
減価償却累計額	△866,552	△838,615
建物及び構築物(純額)	3,818,708	3,846,646
土地	8,926,449	8,925,649
その他	120,850	119,957
減価償却累計額	△83,512	△79,935
その他(純額)	37,338	40,022
有形固定資産合計	12,782,496	12,812,318
無形固定資産		
その他	85,360	93,957
無形固定資産合計	85,360	93,957
投資その他の資産	1,796,281	1,811,297
固定資産合計	14,664,139	14,717,573
資産合計	59,724,161	62,235,110

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年2月28日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	229,554	718,535
短期借入金	1,700,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	14,917,343	16,114,804
未払法人税等	16,213	53,201
賞与引当金	71,521	90,706
その他	1,386,104	1,317,437
流動負債合計	18,320,736	18,364,684
固定負債		
長期借入金	16,018,563	19,107,576
退職給付引当金	90,530	79,577
役員退職慰労引当金	279,764	272,739
負ののれん	2,915	3,595
その他	2,079,436	2,153,228
固定負債合計	18,471,210	21,616,718
負債合計	36,791,947	39,981,402
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,452,807	4,452,807
資本剰余金	4,536,283	4,536,283
利益剰余金	13,916,552	13,238,348
株主資本合計	22,905,642	22,227,438
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△85	△388
評価・換算差額等合計	△85	△388
新株予約権	26,657	26,657
純資産合計	22,932,214	22,253,707
負債純資産合計	59,724,161	62,235,110

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年12月1日 至平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
売上高	7,776,336	8,010,281
売上原価	5,720,935	5,718,012
売上総利益	2,055,400	2,292,268
販売費及び一般管理費	772,149	611,944
営業利益	1,283,251	1,680,324
営業外収益		
受取利息	5,338	3,258
受取配当金	647	645
負ののれん償却額	679	679
その他	3,683	4,871
営業外収益合計	10,349	9,455
営業外費用		
支払利息	257,157	188,473
社債利息	1,251	—
その他	502	1,784
営業外費用合計	258,911	190,258
経常利益	1,034,689	1,499,521
特別利益		
投資有価証券売却益	—	1,184
特別利益合計	—	1,184
特別損失		
投資有価証券評価損	456	—
特別損失合計	456	—
税金等調整前四半期純利益	1,034,233	1,500,706
法人税、住民税及び事業税	9,540	2,105
過年度法人税等戻入額	△29,206	—
法人税等調整額	410,338	622,476
法人税等合計	390,672	624,582
四半期純利益	643,560	876,124



## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,034,233	1,500,706
減価償却費	106,539	87,967
引当金の増減額 (△は減少)	△8,443	3,008
受取利息及び受取配当金	△5,986	△3,904
支払利息	258,409	188,473
投資有価証券評価損益 (△は益)	456	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△62,646	△31,097
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,343,051	1,526,972
仕入債務の増減額 (△は減少)	△65,216	△488,981
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△145,336	26,674
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7,581	△73,470
その他	△220,154	△176,951
小計	4,227,323	2,559,398
利息及び配当金の受取額	6,416	6,030
利息の支払額	△254,493	△163,996
法人税等の支払額	△640,771	△42,158
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,338,474	2,359,274
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	△200,000	△20,000
有形固定資産の取得による支出	△17,691	△1,570
無形固定資産の取得による支出	△987	—
投資有価証券の売却による収入	—	3,050
貸付けによる支出	△100,160	—
その他	5,385	17,816
投資活動によるキャッシュ・フロー	△313,452	△703
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	353,000	1,630,000
長期借入れによる収入	1,029,000	1,510,000
長期借入金の返済による支出	△5,910,948	△5,796,475
社債の償還による支出	△12,000	—
配当金の支払額	△292,601	△159,034
その他	—	△391
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,833,549	△2,815,901
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,808,528	△457,330
現金及び現金同等物の期首残高	7,354,299	7,890,310
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,545,771	7,432,979

## (4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (5) セグメント情報

## ① 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1)外部顧客に 対する売上 高	4,751,478	1,273,197	885,006	190,885	616,009	59,758	7,776,336	—	7,776,336
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	10,979	—	135,361	441,278	587,619	(587,619)	—
計	4,751,478	1,273,197	895,985	190,885	751,370	501,037	8,363,956	(587,619)	7,776,336
営業利益	794,025	244,278	481,392	35,387	76,035	39,039	1,670,159	(386,907)	1,283,251

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）

	不動産流動 化事業 (千円)	不動産開発 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	不動産ファ ンド事業 (千円)	不動産管理 事業 (千円)	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高									
(1)外部顧客に 対する売上 高	334,490	6,048,965	671,194	305,156	606,866	43,606	8,010,281	—	8,010,281
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	—	—	11,401	18,503	78,771	—	108,676	(108,676)	—
計	334,490	6,048,965	682,596	323,659	685,638	43,606	8,118,957	(108,676)	8,010,281
営業利益	87,306	1,274,285	369,582	150,281	27,598	15,527	1,924,582	(244,257)	1,680,324

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

## 2. 各区分の主要な事業の内容

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	資産の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだバリューアッププランを検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産開発事業	中心事業エリアを東京都区部とし、土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売。
不動産賃貸事業	東京都区部を中心に、当社グループが保有するオフィス・住居・店舗・駐車場等をエンドユーザーに賃貸。テナントのニーズを収集することにより、不動産流動化事業の「バリューアッププラン」の充実や不動産ファンド事業のアセットマネジメント能力の向上へも結びつけている。
不動産ファンド事業	金融商品取引法に規定される第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業に基づく事業。投資家の出資により組成された不動産ファンドに対して、投資家ニーズに合致した不動産の発掘、調査等を実施し、不動産購入・保有・処分に関するアドバイス及び管理等を提供。
不動産管理事業	マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専有部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティマネジメントを提供。
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済による担保物件の取得を行うほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等をM&Aにより取得。取得した不動産はグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却。

## ② 所在地別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

## ③ 海外売上高

前第1四半期連結累計期間（自 平成20年12月1日 至 平成21年2月28日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間（自 平成21年12月1日 至 平成22年2月28日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

## (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。