



平成24年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24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

TEL 03-3435-2864

四半期報告書提出予定日 平成24年4月9日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年11月期第1四半期の連結業績(平成23年12月1日～平成24年2月29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	%
24年11月期第1四半期	5,023	8.0	743	2.7	526	14.0	233	△14.7
23年11月期第1四半期	4,650	△41.9	723	△56.9	461	△69.2	273	△68.7

(注) 包括利益 24年11月期第1四半期 235百万円 (△14.4%) 23年11月期第1四半期 274百万円 (—%)

	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
24年11月期第1四半期	511.44	—
23年11月期第1四半期	599.50	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
24年11月期第1四半期	61,120	24,982	40.9
23年11月期	59,967	24,976	41.6

(参考) 自己資本 24年11月期第1四半期 24,982百万円 23年11月期 24,976百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
23年11月期	—	0.00	—	500.00	500.00
24年11月期	—	—	—	—	—
24年11月期(予想)	—	0.00	—	500.00	500.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年11月期の連結業績予想(平成23年12月1日～平成24年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	9,719	△9.2	759	△31.6	311	△52.1	116	△69.5	254.44
通期	29,063	17.4	3,079	28.9	2,226	41.4	1,278	70.1	2,799.12

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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)	24年11月期1Q	456,840 株	23年11月期	456,840 株
② 期末自己株式数	24年11月期1Q	— 株	23年11月期	— 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年11月期1Q	456,840 株	23年11月期1Q	456,840 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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については、[添付資料] P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○目 次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. サマリー情報（その他）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
(4) 追加情報	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
(3) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報等	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間（平成23年12月1日～平成24年2月29日）におけるわが国の経済は、東日本大震災を発端とした厳しい状況から、各種政策効果や個人消費の持ち直しなどを背景に、緩やかに回復しております。ただし、海外景気の下振れや雇用情勢等の悪化懸念により、依然として不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、平成23年の首都圏分譲マンション市場の年間供給戸数は、震災の影響があったものの前年並みの4万4千戸となりました。なお、契約率は平成22年以降平成24年1月に至るまで、好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移しております（民間調査機関調べ）。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、空室率は平成23年10月以降再度上昇に転じ、平成24年1月には9.2%となりました。なお、1月の上昇要因は大規模ビル等の新規供給が増加し、空室面積が拡大したことが影響していると考えられております。平均募集賃料も依然として弱含みで推移しており、厳しい状況が続いております（民間調査機関調べ）。

不動産証券化市場においては、平成23年12月末時点の私募ファンド運用資産額が、資金調達環境の向上やエクイティ投資家の投資意欲改善などを背景に、平成23年6月末時点と比較して0.4兆円増の17.8兆円となりました（民間調査機関調べ）。

このような事業環境の中、当社グループにおいては棚卸資産の販売と、堅調な需要のある住宅関連不動産の仕入れを推進してまいりました。開発事業では、下期引渡し予定の新築分譲マンションの契約が進捗しております。なお、ファンド事業においては、海外投資家とのさらなるリレーションの強化を図るため、平成24年1月にグループ初の海外拠点をシンガポールに設置いたしました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は5,023百万円（前年同四半期比8.0%増）、営業利益は743百万円（前年同四半期比2.7%増）、経常利益は526百万円（前年同四半期比14.0%増）、四半期純利益は233百万円（前年同四半期比14.7%減）となりました。

なお、四半期純利益が前年同四半期に比べ減少した主な要因は、税制改正による法人税率の変更に伴う繰延税金資産の取り崩しによる影響であります（詳細につきましては、2. サマリー情報（その他）に関する事項(4)追加情報（法人税率の変更等による影響）をご覧ください）。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」（神奈川県横浜市）、「ルネ東寺尾」（神奈川県横浜市）、「エステージ上野毛」（東京都世田谷区）等で28戸の販売を行ったことに加え、「内神田北原ビル」（東京都千代田区）等2棟のバリューアップ物件の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は2,089百万円（前年同四半期比28.8%減）、セグメント利益は386百万円（前年同四半期比37.7%減）となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期連結累計期間は、「広尾5丁目」（東京都渋谷区）の土地を売却したことに加え、新築分譲マンションでは、「THEパームス三鷹レジェーロ」（東京都三鷹市）において、7戸を販売いたしました。戸建住宅では、「パームスコート横濱根岸」（神奈川県横浜市）において、1戸を販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は1,110百万円（前年同四半期比1,218.9%増）、セグメント利益は314百万円（前年同期はセグメント損失45百万円）となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、オフィスビル賃貸市場において空室率が上昇する厳しい状況のなか、稼働率の維持に努めました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は564百万円（前年同四半期比0.2%減）、セグメント利益は271百万円（前年同四半期比3.1%減）となりました。

(不動産ファンド事業)

当第1四半期連結累計期間は、アセットマネジメント受託資産残高は順調に積み上がったものの、物件入れ替えに伴うフィー料率の低下により、アセットマネジメントフィーは、前年同期と比べ減少いたしました。以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は157百万円（前年同四半期比46.3%減）、セグメント利益は9百万円（前年同四半期比92.3%減）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、289,165百万円です。

（注）アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

(不動産管理事業)

当第1四半期連結累計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同期に比べ2棟減少し313棟（平成24年1月31日現在）、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同期に比べ18棟増加し209棟（平成24年1月31日現在）となり、合計管理棟数は、522棟（前年同期比16棟増）となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は1,001百万円（前年同四半期比37.8%増）、セグメント利益は39百万円（前年同四半期比65.0%増）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1四半期連結累計期間は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収およ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、物件の売却益、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を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は99百万円（前年同四半期比132.6%増）、セグメント利益は12百万円（前年同四半期比9.9%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,153百万円増加し、61,120百万円となりました。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仕入に伴う棚卸資産の増加によるものであります。

負債は1,146百万円増加し、36,137百万円となりました。これは主に物件仕入に伴う金融機関からの借入金増加によるものであります。

また純資産は6百万円増加し、24,982百万円となりました。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。

(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24年1月10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。

2. サマリー情報（その他）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

(4) 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

（法人税率の変更等による影響）

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、平成25年11月期から平成27年11月期の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は38.01%に、平成28年11月期以降の連結会計年度における繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は35.64%に変更となります。

この変更により、流動資産の繰延税金資産が15,038千円、固定資産の繰延税金資産が66,771千円、固定負債の繰延税金負債が2,700千円減少し、その他有価証券評価差額金が115千円、法人税等調整額が78,992千円増加しております。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	6,935,414
受取手形及び売掛金	399,856	470,350
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	27,360,973	28,803,986
仕掛販売用不動産	6,374,335	7,596,834
買取債権	81,361	78,017
その他	1,361,100	1,161,734
貸倒引当金	△5,697	△6,515
流動資産合計	43,908,234	45,049,822
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,337,567	5,345,807
減価償却累計額	△947,482	△976,879
建物及び構築物（純額）	4,390,084	4,368,928
土地	10,175,285	10,235,996
その他	127,756	126,785
減価償却累計額	△93,573	△90,374
その他（純額）	34,183	36,411
有形固定資産合計	14,599,553	14,641,336
無形固定資産		
その他	67,705	60,231
無形固定資産合計	67,705	60,231
投資その他の資産	1,392,110	1,369,391
固定資産合計	16,059,369	16,070,960
資産合計	59,967,603	61,120,782

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	353,373
短期借入金	—	577,000
1年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,616,693
未払法人税等	79,271	19,048
賞与引当金	150,520	79,892
その他	1,584,090	1,347,959
流動負債合計	8,791,215	8,993,968
固定負債		
長期借入金	23,904,245	24,796,067
退職給付引当金	133,154	136,439
役員退職慰労引当金	312,586	311,106
その他	1,850,349	1,900,329
固定負債合計	26,200,336	27,143,943
負債合計	34,991,552	36,137,911
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,454,673	5,454,673
資本剰余金	5,538,149	5,538,149
利益剰余金	13,985,597	13,990,824
株主資本合計	24,978,420	24,983,647
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2,369	△1,391
為替換算調整勘定	—	615
その他の包括利益累計額合計	△2,369	△776
純資産合計	24,976,051	24,982,871
負債純資産合計	59,967,603	61,120,782

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(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22年12月1日 至平成23年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年2月29日)
売上高	4,650,230	5,023,693
売上原価	3,184,615	3,533,339
売上総利益	1,465,614	1,490,354
販売費及び一般管理費	741,886	746,897
営業利益	723,728	743,456
営業外収益		
受取利息	1,297	684
受取配当金	628	628
負ののれん償却額	372	—
その他	4,262	4,925
営業外収益合計	6,561	6,238
営業外費用		
支払利息	267,741	222,897
その他	900	442
営業外費用合計	268,642	223,339
経常利益	461,647	526,355
特別損失		
固定資産除却損	—	2,195
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	—
特別損失合計	19,932	2,195
税金等調整前四半期純利益	441,714	524,159
法人税、住民税及び事業税	8,021	8,965
法人税等調整額	159,819	281,547
法人税等合計	167,841	290,513
少数株主損益調整前四半期純利益	273,873	233,646
四半期純利益	273,873	233,646

(四半期連結包括利益計算書)
(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22年12月1日 至平成23年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年2月29日)
少数株主損益調整前四半期純利益	273,873	233,646
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	825	977
為替換算調整勘定	—	615
その他の包括利益合計	825	1,592
四半期包括利益	274,698	235,239
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	274,698	235,239

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間（自 平成22年12月1日 至 平成23年2月28日）

(単位：千円)

	報告セグメント							調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	不動産流動 化事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファ ンド事業	不動産管理 事業	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	計		
売上高									
外部顧客への 売上高	2,937,203	84,200	565,689	293,403	726,768	42,965	4,650,230	—	4,650,230
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	12,067	6,162	108,385	—	126,615	△126,615	—
計	2,937,203	84,200	577,756	299,566	835,153	42,965	4,776,845	△126,615	4,650,230
セグメント利益 又は損失 (△)	621,202	△45,819	280,104	121,963	23,812	11,786	1,013,049	△289,320	723,728

(注) 1. セグメント利益又は損失 (△) の調整額△289,320千円には、セグメント間取引消去△4,304千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△285,015千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失 (△) は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間（自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29日）

(単位：千円)

	報告セグメント							調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	不動産流動 化事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産ファ ンド事業	不動産管理 事業	オルタナテ ィブインベ ストメント 事業	計		
売上高									
外部顧客への 売上高	2,089,852	1,110,486	564,596	157,454	1,001,353	99,950	5,023,693	—	5,023,693
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	274,003	12,957	2,227	67,841	—	357,030	△357,030	—
計	2,089,852	1,384,490	577,554	159,682	1,069,194	99,950	5,380,724	△357,030	5,023,693
セグメント利益	386,871	314,102	271,489	9,401	39,293	12,951	1,034,109	△290,652	743,456

(注) 1. セグメント利益の調整額△290,652千円には、セグメント間取引消去△15,532千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△275,119千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(5) 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。