



平成24年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年10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10月10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3四半期の連結業績(平成23年12月1日～平成24年8月31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3四半期	14,767	△9.3	1,387	△21.4	818	△27.5	444	△33.0
23年11月期第3四半期	16,277	△26.7	1,765	△39.9	1,128	△51.7	662	△51.4

(注) 包括利益 24年11月期第3四半期 444百万円 (△32.8%) 23年11月期第3四半期 661百万円 (—%)

	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3四半期	972.57	—
23年11月期第3四半期	1,451.22	—

(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3四半期	62,284	25,192	40.4
23年11月期	59,967	24,976	41.6

(参考) 自己資本 24年11月期第3四半期 25,192百万円 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	—	0.00	—	—	—
24年11月期(予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
通期	25,046	1.2	3,035	27.1	2,241	42.4	1,384	84.1	3,029.86

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報(その他)」に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示をご覧下さい。

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年11月期3Q	456,840 株	23年11月期	456,840 株
24年11月期3Q	— 株	23年11月期	— 株
24年11月期3Q	456,840 株	23年11月期3Q	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」をご覧下さい。

○添付資料の目次

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
(6) 後発事象	10

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3四半期連結累計期間(平成23年12月1日～平成24年8月31日)におけるわが国の経済は、欧州政府債務危機等による海外景気の下振れや金融資本市場の変動、国内のデフレリスク等により依然として不透明な状況ではあるものの、復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏分譲マンション市場の契約率は平成22年以降、平成24年8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)。

また、海外の投資家が国内不動産への投資を再開し始めることや、J-REITが積極的に新規物件の取得を行っていることなどにより、不動産売買市場の活発化に期待が高まっております。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、平均空室率は平成24年6月末には9.43%(前年同月比0.62%増)となり緩やかに上昇を続けておりましたが、直近の平成24年8月末の空室率は主に大型成約の動きが見られたこともあり、2ヶ月連続で前月末を下回り9.17%となりました。また、同地区の平均募集賃料は緩やかな下落傾向が続いており、平成24年8月末は前年同月比403円減少の16,733円/坪となりました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場においては、投資用不動産の取引が回復傾向にありファンド組成が行いやすい状況となっていることや、資金調達環境が良好であること等により、平成24年6月末時点のファンド運用資産額が平成23年12月末時点と比較して、J-REITで0.4兆円増の8.7兆円、私募ファンドで0.5兆円増の18.3兆円、全体では0.9兆円増の27.0兆円となりました(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、不動産流動化事業ではRestyling物件の販売、不動産開発事業では第4四半期に引き渡し予定の分譲マンションと戸建住宅の契約を進めて参りました。なお、仕入では堅調な需要のある住宅開発用地や収益マンションに加え、オフィスビルへの投資も本格再開するなど成長への布石を投じております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は14,767百万円(前年同四半期比9.3%減)、営業利益は1,387百万円(前年同四半期比21.4%減)、経常利益は818百万円(前年同四半期比27.5%減)、四半期純利益は444百万円(前年同四半期比33.0%減)となりました。

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3四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)、「ヒルトップ横濱東寺尾」(神奈川県横浜市)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で80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4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4,529百万円(前年同四半期比49.9%減)、セグメント利益は412百万円(前年同四半期比70.4%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第3四半期連結累計期間は、「日本橋本石町トーセイビル」(東京都中央区)、「広尾5丁目土地」(東京都渋谷区)を売却したことに加え、分譲マンションでは、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)、「THEパームス三鷹レジューロ」・「THEパームス三鷹ビバーチェ」(東京都三鷹市)において、48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、3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4,619百万円(前年同四半期比178.5%増)、セグメント利益は645百万円(前年同期はセグメント損失362百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第3四半期連結累計期間は、長引く不況の影響による事務所の縮小、移転等により、空室率が上昇するなか、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1,770百万円(前年同四半期比3.2%減)、セグメント利益は856百万円(前年同四半期比7.0%減)となりました。

(不動産ファンド事業)

当第3四半期連結累計期間は、前年同四半期末に比べ、アセットマネジメント受託資産残高は増加したものの、フィー水準の低下に伴い、アセットマネジメントフィーが減少しました。

以上の結果、不動産ファンド事業の売上高は607百万円（前年同四半期比48.5%減）、セグメント利益は159百万円（前年同四半期比73.6%減）となりました。前年同期から大幅に減少した主な要因は、前年同期に大型案件の売買に係る仲介手数料収入が計上されたためであります。

なお、当第3四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高（注）は、284,002百万円であります。

（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3四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308棟（平成24年7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38棟増加し232棟（平成24年7月31日現在）となり、合計管理棟数は、540棟（前年同期比36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2,552百万円（前年同四半期比4.5%増）、セグメント利益は119百万円（前年同四半期比58.0%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3四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688百万円（前年同四半期比412.3%増）、セグメント利益は47百万円（前年同四半期比900.4%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3四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2,316百万円増加し、62,284百万円となりました。主な要因は、不動産開発事業において、住宅開発用地の仕入に注力したことに伴い、棚卸資産が増加したことによるものであります。

また、負債は2,100百万円増加し、37,091百万円となりました。主な要因は、物件仕入に伴う借入金の増加によるものであります。

また純資産は216百万円増加し、25,192百万円となりました。主な要因は、利益剰余金の積み上げ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

平成24年1月10日に公表いたしました平成24年11月期（平成23年12月1日～平成24年11月30日）の通期連結業績予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

売上高においては、主として不動産流動化事業において、一部のリスティング案件における販売が計画に比し遅行していること、および第4四半期の販売見通しにおいて一部の棟販売物件の来期へのずれ込み等を想定したことにより、通期売上高予想を4,017百万円減の25,046百万円に修正いたしました。

一方利益では、上記の売上高の減少にともなう利益減が見込まれるものの、第3四半期までの計上済み案件および第4四半期において計上予定となる案件において、計画値を上回る利益率を確保できる見通しであることから、通期経常利益予想を14百万円増の2,241百万円、当期純利益を105百万円増の1,384百万円に修正いたしました。

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

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第2四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更による当第3四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

(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)

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14,792千円、固定資産の繰延税金資産が66,194千円減少し、その他有価証券評価差額金が145千円、法人税等調整額が80,840千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3四半期連結会計期間 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	6,486,439
受取手形及び売掛金	399,856	350,165
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	27,360,973	27,791,649
仕掛販売用不動産	6,374,335	8,902,563
買取債権	81,361	6,277
その他	1,361,100	2,377,789
貸倒引当金	△5,697	△7,750
流動資産合計	43,908,234	45,917,134
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,337,567	5,653,569
減価償却累計額	△947,482	△1,149,656
建物及び構築物(純額)	4,390,084	4,503,913
土地	10,175,285	10,026,571
その他	127,756	141,122
減価償却累計額	△93,573	△97,632
その他(純額)	34,183	43,489
有形固定資産合計	14,599,553	14,573,973
無形固定資産		
その他	67,705	395,532
無形固定資産合計	67,705	395,532
投資その他の資産	1,392,110	1,397,812
固定資産合計	16,059,369	16,367,319
資産合計	59,967,603	62,284,453

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	925,249
短期借入金	—	577,000
1年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,036,971
未払法人税等	79,271	69,943
賞与引当金	150,520	75,729
その他	1,584,090	1,411,195
流動負債合計	8,791,215	9,096,088
固定負債		
長期借入金	23,904,245	25,414,673
退職給付引当金	133,154	143,373
役員退職慰労引当金	312,586	322,790
その他	1,850,349	2,114,919
固定負債合計	26,200,336	27,995,756
負債合計	34,991,552	37,091,845
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	14,201,485
株主資本合計	24,978,420	25,194,308
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	△1,751
為替換算調整勘定	—	52
その他の包括利益累計額合計	△2,369	△1,699
純資産合計	24,976,051	25,192,608
負債純資産合計	59,967,603	62,284,453

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年8月31日)
売上高	16,277,113	14,767,812
売上原価	12,264,941	11,117,027
売上総利益	4,012,171	3,650,784
販売費及び一般管理費	2,246,295	2,263,023
営業利益	1,765,875	1,387,760
営業外収益		
受取利息	2,600	1,514
受取配当金	2,217	2,217
負ののれん償却額	1,118	—
その他	20,402	13,126
営業外収益合計	26,338	16,858
営業外費用		
支払利息	662,497	582,464
その他	1,107	4,100
営業外費用合計	663,605	586,565
経常利益	1,128,609	818,053
特別損失		
固定資産売却損	—	18,874
固定資産除却損	—	2,377
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	21,252
税金等調整前四半期純利益	1,108,676	796,801
法人税、住民税及び事業税	41,448	94,828
法人税等調整額	404,252	257,665
法人税等合計	445,701	352,493
少数株主損益調整前四半期純利益	662,974	444,307
四半期純利益	662,974	444,307

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年8月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	662,974	444,307
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,188	617
為替換算調整勘定		52
その他の包括利益合計	△1,188	669
四半期包括利益	661,786	444,977
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	661,786	444,977

(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3四半期連結累計期間(自平成22年12月1日至平成23年8月31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	9,033,574	1,658,736	1,828,209	1,179,939	2,442,172	134,481	16,277,113	—	16,277,113
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	36,016	15,092	386,486	—	437,594	△437,594	—
計	9,033,574	1,658,736	1,864,225	1,195,031	2,828,658	134,481	16,714,708	△437,594	16,277,113
セグメント利益 又は損失(△)	1,391,648	△362,235	919,990	603,208	75,942	4,757	2,633,312	△867,436	1,765,875

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△867,436千円には、セグメント間取引消去△20,796千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△846,640千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3四半期連結累計期間(自平成23年12月1日至平成24年8月31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	4,529,756	4,619,149	1,770,558	607,378	2,552,015	688,954	14,767,812	—	14,767,812
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	274,003	39,283	20,889	238,365	2,269	574,813	△574,813	—
計	4,529,756	4,893,153	1,809,842	628,268	2,790,380	691,224	15,342,625	△574,813	14,767,812
セグメント利益	412,107	645,829	856,033	159,526	119,998	47,596	2,241,090	△853,330	1,387,760

(注) 1. セグメント利益の調整額△853,330千円には、セグメント間取引消去△24,452千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△828,877千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。

(6) 後発事象

当社の連結子会社であるトーセイ・コミュニティ(株)が加入している日本住宅建設産業厚生年金基金の平成24年9月24日の代議員会において、同基金から脱退することが承認されました。

これにより脱退に伴う特別掛金76,442千円が発生する見込みとなりましたので、平成24年11月期第4四半期において特別損失に計上する予定であります。