

平成18年11月期 第3四半期財務・業績の概況（連結）

平成18年10月5日

上場会社名 トーセイ株式会社 (コード番号：8923 JASDAQ証券取引所)  
 (旧社名：東誠不動産株式会社)  
 (URL <http://www.toseicorp.co.jp>)  
 問合せ先 代表者役職・氏名 代表取締役社長 山口 誠一郎  
 責任者役職・氏名 取締役専務執行役員 平野 昇 TEL：(03) 3435-2864

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
 (内容) 連結(新規) 3社

2. 平成18年11月期第3四半期財務・業績の概況（平成17年12月1日～平成18年8月31日）

(1) 経営成績（連結）の進捗状況 (百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年11月期第3四半期	22,626	(42.9)	5,897	(76.9)	5,482	(87.0)	2,874	(84.9)
17年11月期第3四半期	15,831	(-)	3,334	(-)	2,932	(-)	1,554	(-)
(参考) 17年11月期	17,644		3,536		2,969		1,592	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
18年11月期第3四半期	7,838	78	7,829	04
17年11月期第3四半期	4,610	45	4,497	01
(参考) 17年11月期	4,664	46	4,571	59

(注) 売上高、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率を示しております。ただし、平成17年11月中間会計期間より連結財務諸表を作成しているため、平成17年11月期第3四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

当第3四半期（平成17年12月1日～平成18年8月31日）におけるわが国の経済は、企業収益が高水準に推移する中、設備投資が増加し、雇用者所得の緩やかな増加とともに個人消費も増加基調にあるなど、景気回復局面が続いております。先行きにつきましても、原油価格の動向が国内経済に与える影響等には留意する必要があるものの、国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれます。

当社グループの属する不動産業界におきましては、堅調なオフィス需要や不動産市場への投資資金の流入などが、地価上昇を牽引しております。平成18年8月1日に発表された路線価の全国平均は14年ぶりに上昇に転じ、大都市圏における地価の回復傾向が地方にも波及しつつあります。7月に日銀がゼロ金利政策の解除を発表しましたが、金利は極めて低い水準を維持しており、金利水準の調整は緩やかに進められると見られ、当面の影響は軽微であると思われま。

不動産証券化の市場規模は、民間調査機関によれば平成18年6月末時点で私募ファンドが約5.5兆円、J-REITが約4.5兆円であり、合わせて10兆円に達したと推計されるなど、市場拡大が継続しております。市場の拡大に伴い不動産取引の需給が逼迫し、取得価格上昇による利回りの低下や、物件枯渇を回避するため、数種類のプロパティタイプを対象とするファンドや、不動産関連企業の株式を投資対象とするファンド、エリア分散型ファンドなど、投資対象が多様化しております。

東京都区部におけるマンション分譲市場は、地価及び住宅ローン金利の先高感により大規模・高層物件を中心に発売初月の契約率は好調に推移しております。

オフィスビル賃貸市場は、東京都区部の8月末時点における平均空室率が2.98%（民間調べ）となり、14年ぶりに貸し手優位の目安とされる3%を割り込みました。

このような環境のなか当社グループは、当期を初年度とする「新中期経営計画（GROWING UP 2008）」を着実に遂行させており、「企業規模の倍増」と「企業ブランドの確立」により企業価値を向上させるという目標を達成すべくグループ総合力を発揮した事業展開に注力してまいりました結果、当第3四半期は、売上高22,626百万円（前年同期比42.9%増）、営業利益5,897百万円（前年同期比76.9%増）、経常利益5,482百万円（前年同期比87.0%増）、第3四半期当期純利益2,874百万円（前年同期比84.9%増）となりました。

各事業別の業績は以下のとおりであります。

（不動産流動化事業）

当第3四半期は、「恵比寿東誠ビル」（東京都渋谷区）、「久松町東誠ビル」（東京都中央区）、「音羽ビル」（東京都文京区）等25棟のバリューアップ物件の販売により不動産流動化事業の売上高は、15,192百万円（前年同期比49.1%増）、営業利益は4,067百万円（前年同期比79.1%増）となりました。

（不動産開発事業）

当第3四半期は、「THEプレミアムコート大田中央」（東京都大田区）、「THEパームス用賀」（東京都世田谷区）における戸建・マンション分譲（36戸）、「THEパームス都立大学」（東京都目黒区）、「新宿4丁目ビル」（東京都新宿区）の販売により不動産開発事業の売上高は3,587百万円（前年同期比3.9%減）、営業利益は583百万円（前年同期比28.8%増）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第3四半期は、販売用不動産の仕入れが順調に推移したことによる賃料収入の増加に加え、固定資産として保有している賃貸物件の利回りが高稼働率で推移したことにより不動産賃貸事業の売上高は1,244百万円（前年同期比4.9%増）、営業利益は702百万円（前年同期比3.6%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当第3四半期は、当社がアセットマネージャーを務めるファンドの物件購入が順調に進みアセット残高が増加したことにより「アクイジションフィー」・「アセットマネジメントフィー」等が大幅に増加したことに加え、物件売却時の「ディスポジションフィー」等の計上により、不動産ファンド事業の売上高は1,084百万円（前年同期比331.1%増）、営業利益は887百万円（前年同期比308.6%増）となりました。

（不動産管理事業）

当第3四半期は、ビル管理については、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、ビル・駐車場等の管理棟数は303件（平成18年8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3棟、賃貸マンション4棟を新たに受託し管理棟数は125件（平成18年8月31日現在）となりました。

以上の結果、管理棟数合計は428件となり、不動産管理事業の売上高は1,191百万円（前年同期比340.8%増※）、営業利益は92百万円（前年同期比313.0%増※）となりました。

※不動産管理事業については、平成17年5月より連結対象となったため前年同期の収益寄与期間は3ヶ月であります。

（オルタナティブインベストメント事業）

当第3四半期は、当社がアセットマネジメント業務を受託している不動産担保付債権ファンドがクローズを迎えたことから、管理フィー収入の増加および匿名組合出資に対する配当収入等の計上により、オルタナティブインベストメント事業の売上高は326百万円（前年同期比59.5%増）、営業利益は297百万円（前年同期比59.3%増）となりました。

## (2) 財政状態（連結）の変動状況

(百万円未満切捨)

	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
18年11月期第3四半期	60,164	15,367	25.5	40,781	34
17年11月期第3四半期	38,877	8,248	21.2	23,933	20
(参考) 17年11月期	40,406	8,293	20.5	24,018	05

## 【連結キャッシュ・フローの状況（平成17年12月1日～平成18年8月31日）】

(百万円未満切捨)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年11月期第3四半期	△9,410	557	14,874	8,551
17年11月期第3四半期	△4,187	△601	7,540	5,366
(参考) 17年11月期	△8,839	△606	9,360	2,530

## [財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等]

当第3四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べ19,758百万円増加し、60,164百万円となりました。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仕入れが進み、たな卸資産が増加したことによるものであります。

負債は12,684百万円増加し、44,797百万円となりました。これは主に仕入れ資金の調達に伴う金融機関からの借入金の増加によるものであります。

また純資産は7,073百万円増加し、15,367百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げ2,708百万円及び海外における募集による増資等により資本金等が4,363百万円増加したことによるものであります。

## (キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、税金等調整前四半期純利益5,483百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得、オルタナティブインベストメント事業の新規不動産担保付債権取得等に使用した一方で、海外における募集による増資及び金融機関からの借入金による資金調達を行った結果、期首残高に比べ6,021百万円増加し8,551百万円となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、9,410百万円（前年同期比124.7%増）の支出となりました。これは主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加（13,156百万円）と買取債権の増加（693百万円）によるものであります。

「投資活動によるキャッシュ・フロー」は、557百万円（前年同期は601百万円の支出）の収入となりました。これは主に、不動産投資ファンドからの匿名組合出資金の回収によるものであります。

「財務活動によるキャッシュ・フロー」は、14,874百万円（前年同期比97.3%増）の収入となりました。これは主に、海外における募集による増資及び新規物件取得に係る借入金の増加によるものであります。

(3) 平成18年11月期の連結業績予想（平成17年12月1日～平成18年11月30日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	25,357	5,017	2,617
(参考) 中間決算時発表	26,657	4,750	2,460

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 6,945円00銭

[業績予想に関する定性的情報等]

当期の業績につきましては、主に不動産流動化事業における販売用不動産の売却時期の見直しを変更した一方、今期売却物件については粗利益率が向上したこと、また不動産ファンド事業におけるフィー収入が増加したことに等により、前回発表（平成18年11月期中間決算時）の業績予想を見直しております。

※上記の予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提にしております。実際の業績は今後様々な要因によって異なる可能性があります。

○添付資料

- ・（要約）四半期連結貸借対照表
- ・（要約）四半期連結損益計算書
- ・（要約）四半期連結株主資本等変動計算書
- ・（要約）四半期キャッシュ・フロー計算書
- ・セグメント情報

以 上

## (1) (要約) 四半期連結貸借対照表

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期連結会計年度 (平成17年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
(資産の部)								
I 流動資産								
1. 現金及び預金		5,506,638		8,711,056				2,670,623
2. 受取手形及び売掛金		154,768		299,510				147,213
3. 有価証券		10,000		10,000				10,000
4. 販売用不動産		8,086,729		21,282,929				12,606,749
5. 仕掛販売用不動産		13,679,322		18,385,597				13,976,848
6. 買取債権		1,209,751		2,416,171				1,722,953
7. 貯蔵品		1,772		1,168				1,272
8. その他		1,182,704		1,837,626				1,436,991
貸倒引当金		△3,811		△9,406				△4,058
流動資産合計		29,827,876		52,934,654	23,106,778	77.5		32,568,593
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	2,257,002		1,683,897				1,725,006	
(2) 車両運搬具	193		—				—	
(3) 工具器具備品	33,858		36,412				33,284	
(4) 土地	5,563,998	7,855,053	4,906,089	6,626,399	△1,228,653	△15.7	4,906,089	6,664,380
2. 無形固定資産								
(1) ソフトウェア	22,945		49,842				30,034	
(2) 電話加入権	2,275	25,220	2,275	52,117	26,896	106.7	2,275	32,309
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	931,098		226,702				903,845	
(2) その他	230,567		324,148				231,996	
貸倒引当金	△802	1,160,863	△797	550,054	△610,808	△52.6	△801	1,135,040
固定資産合計		9,041,137		7,228,571	△1,812,565	△20.1		7,831,730
III 繰延資産								
1. 社債発行費		8,143		1,628	△6,514			6,514
繰延資産合計		8,143		1,628	△6,514	△80.0		6,514
資産合計		38,877,156		60,164,854	21,287,697	54.8		40,406,838

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期連結会計年度 (平成17年11月30日)
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)
(負債の部)							
I 流動負債							
1. 支払手形及び買掛金		579,022		970,958			371,791
2. 短期借入金		3,716,000		1,377,000			4,390,000
3. 1年以内償還予定社債		24,000		24,000			194,000
4. 1年以内返済予定長期借入金		6,354,835		9,213,348			8,007,602
5. 前受金		240,405		520,507			383,342
6. 賞与引当金		35,969		49,595			9,783
7. その他		2,102,839		2,915,777			1,585,274
流動負債合計		13,053,070		15,071,186	2,018,115	15.5	14,941,793
II 固定負債							
1. 社債		492,000		298,000			322,000
2. 長期借入金		15,977,978		28,170,900			15,471,101
3. 退職給付引当金		30,824		38,475			31,420
4. 役員退職慰労引当金		147,573		178,309			151,705
5. 連結調整勘定		5,834		4,606			5,527
6. その他		921,108		1,036,236			1,189,693
固定負債合計		17,575,317		29,726,526	12,151,209	69.1	17,171,447
負債合計		30,628,388		44,797,713	14,169,324	46.3	32,113,241
(資本の部)							
I 資本金		1,965,246		—	—	—	1,966,096
II 資本剰余金		2,048,722		—	—	—	2,049,572
III 利益剰余金		4,232,560		—	—	—	4,270,144
IV その他有価証券評価差額金		2,239		—	—	—	7,783
資本合計		8,248,768		—	—	—	8,293,597
負債・資本合計		38,877,156		—	—	—	40,406,838

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期連結会計年度 (平成17年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金		—		4,147,926				—
2. 資本剰余金		—		4,231,402				—
3. 利益剰余金		—		6,978,799				—
株主資本合計		—		15,358,127		—		—
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評 価差額金		—		9,013				—
評価・換算差額等合 計		—		9,013		—		—
純資産合計		—		15,367,141		—		—
負債純資産合計		—		60,164,854		—		—

## (2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	第56期第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
I 売上高		15,831,614		22,626,163	6,794,549	42.9		17,644,259
II 売上原価		11,606,606		15,254,658	3,648,052	31.4		12,787,932
売上総利益		4,225,008		7,371,505	3,146,497	74.5		4,856,327
III 販売費及び一般管理費		890,606		1,473,837	583,230	65.5		1,320,157
営業利益		3,334,401		5,897,667	2,563,266	76.9		3,536,169
IV 営業外収益								
1. 受取利息	254		548				300	
2. 受取配当金	525		533				557	
3. 固定資産税還付金	5,368		—				8,892	
4. 仕入割引	1,865		—				1,865	
5. 保険解約返戻金	9,917		—				—	
6. 解約手付金	—		55,000				7,300	
7. 連結調整勘定償却額	307		921				614	
8. 雑収入	2,967	21,205	6,948	63,950	42,744	201.6	4,712	24,243
V 営業外費用								
1. 支払利息	387,602		399,407				528,395	
2. 社債利息	4,196		4,038				5,572	
3. 新株発行費	—		32,984				925	
4. 社債発行費償却	4,886		4,886				6,514	
5. 支払手数料	—		35,728				—	
6. 解約違約金	16,868		—				16,868	
7. 匿名組合出資評価損	9,213		—				—	
8. 雑損失	693	423,460	1,669	478,713	55,252	13.1	33,094	591,372
經常利益		2,932,146		5,482,905	2,550,758	87.0		2,969,040
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	—		31				—	
2. 会員権売却益	2,752		—				2,752	
3. 保険解約返戻金	—	2,752	—	31	△2,720	△98.9	9,917	12,669
VI 特別損失								
1. 固定資産売却損	—		—		—		36	
2. 固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	162	199
匿名組合損益分配前 税金等調整前四半期 (当期) 純利益		2,934,899		5,482,937	2,548,038	86.8		2,981,510
匿名組合損益分配額		—		△82	△82	—		△85
税金等調整前四半期 (当期) 純利益		2,934,899		5,483,019	2,548,120	86.8		2,981,596
法人税、住民税及び 事業税	1,407,186		2,690,083				1,434,515	
法人税等調整額	△27,280	1,379,905	△81,684	2,608,398	1,228,493	89.0	△45,496	1,389,018
四半期(当期) 純利益		1,554,993		2,874,620	1,319,627	84.9		1,592,577

## (3) (要約) 四半期連結株主資本等変動計算書

当四半期(自平成17年12月1日 至平成18年8月31日)

(単位:千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
平成17年11月30日 残高	1,966,096	2,049,572	4,270,144	8,285,813	7,783	7,783	8,293,597
当四半期中の変動額							
新株の発行	2,181,830	2,181,830		4,363,660			4,363,660
剰余金の配当			△155,186	△155,186			△155,186
利益処分による役員賞与			△10,780	△10,780			△10,780
四半期純利益			2,874,620	2,874,620			2,874,620
株主資本以外の項目の当四 半期中の変動額(純額)					1,230	1,230	1,230
当四半期中の変動額合計	2,181,830	2,181,830	2,708,654	7,072,314	1,230	1,230	7,073,544
平成18年8月31日 残高	4,147,926	4,231,402	6,978,799	15,358,127	9,013	9,013	15,367,141

## (4) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科目	第56期第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	増減	(参考) 第56期連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,934,899	5,483,019		2,981,596
減価償却費	196,094	142,674		180,793
連結調整勘定償却額	△307	△921		△614
引当金の増加額	59,408	78,813		38,197
受取利息及び受取配当金	△779	△1,081		△858
支払利息及び社債利息	391,798	403,445		533,968
匿名組合評価損益	△3,267	△44,662		△24,493
会員権売却益	△2,752	—		—
売上債権の増加額	△37,677	△152,296		△30,902
買取債権の増加額	△1,209,751	△693,218		△1,722,953
たな卸資産の増加額	△3,477,858	△13,156,257		△7,062,217
仕入債務の増減額(減少:△)	△874,903	599,167		△1,082,134
前受金の増減額(減少:△)	△596,095	137,165		△453,158
預り保証金の増減額(減少:△)	△232,621	△153,873		25,554
その他	△73,987	98,312		△832,386
小計	△2,927,800	△7,259,713	△4,331,913	△7,449,606
利息及び配当金の受取額	30,201	16,020		57,414
利息の支払額	△391,027	△403,941		△541,808
法人税等の支払額	△898,928	△1,762,492		△905,398
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,187,554	△9,410,127	△5,222,572	△8,839,398

科目	第56期第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)	第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)	増減	(参考) 第56期連結会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の増減額 (増加: △)	44,966	△19,408		44,966
有形固定資産の取得による支出	△121,096	△22,277		△144,149
無形固定資産の取得による支出	△22,200	△25,593		△30,746
投資有価証券の取得による支出	△3,816,513	△3,000		△3,864,635
投資有価証券の売却による収入	3,320,000	—		3,320,000
投資有価証券の回収による収入	—	711,941		77,129
連結範囲の変更に伴う新規子会社株式による支出	△6,592	—		△6,592
出資金取得による支出	—	△630		△12,000
その他	△100	△83,914		9,655
投資活動によるキャッシュ・フロー	△601,536	557,117	1,158,653	△606,371
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増減額 (減少: △)	367,000	△3,013,000		1,041,000
長期借入による収入	11,357,400	23,172,000		14,570,400
長期借入金の返済による支出	△4,195,074	△9,266,455		△6,262,184
社債の償還による支出	△24,000	△194,000		△24,000
株式の発行による収入	75,293	4,330,675		76,067
配当金の支払額	△40,296	△155,186		△40,296
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,540,323	14,874,034	7,333,711	9,360,987
IV 現金及び現金同等物の増減額	2,751,231	6,021,024	3,269,792	△84,782
V 連結範囲の変更に伴う連結子会社の現金及び現金同等物の期首残高	15,005	—	△15,005	15,005
VI 現金及び現金同等物の期首残高	2,600,629	2,530,851	△69,777	2,600,629
VII 現金及び現金同等物の期末残高	5,366,866	8,551,875	3,185,009	2,530,851

## (5) セグメント情報

前年同四半期（自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31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)
外部売上高	10,186,228	3,732,388	1,186,510	251,586	270,234	204,666	15,831,614	—	15,831,614
内部売上高	—	—	—	—	37,877	—	37,877	△37,877	—
売上高	10,186,228	3,732,388	1,186,510	251,586	308,111	204,666	15,869,491	△37,877	15,831,614
営業費用	7,914,751	3,279,084	507,888	34,288	285,641	17,851	12,039,506	457,706	12,497,212
営業利益	2,271,477	453,303	678,621	217,298	22,470	186,814	3,829,985	△495,583	3,334,401

当四半期（自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31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)
外部売上高	15,192,571	3,587,163	1,244,422	1,084,510	1,191,098	326,398	22,626,163	—	22,626,163
内部売上高	—	—	—	736	140,691	—	141,427	△141,427	—
売上高	15,192,571	3,587,163	1,244,422	1,085,247	1,331,789	326,398	22,767,591	△141,427	22,626,163
営業費用	11,125,144	3,003,233	541,526	197,299	1,238,992	28,803	16,134,999	593,496	16,728,496
営業利益	4,067,426	583,929	702,895	887,947	92,797	297,594	6,632,592	△734,924	5,897,667

平成18年11月期 第3四半期財務・業績の概況（個別）

平成18年10月5日

上場会社名 トーセイ株式会社 (コード番号：8923 JASDAQ証券取引所)  
 (旧社名：東誠不動産株式会社)  
 (URL <http://www.toseicorp.co.jp>)  
 問合せ先 代表者役職・氏名 代表取締役社長 山口 誠一郎  
 責任者役職・氏名 取締役専務執行役員 平野 昇 TEL：(03) 3435-2864

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無  
 ② 最近会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無

2. 平成18年11月期第3四半期財務・業績の概況（平成17年12月1日～平成18年8月31日）

(1) 経営成績（個別）の進捗状況 (百万円未満切捨)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年11月期第3四半期	21,051	(37.2)	5,607	(78.8)	5,230	(90.7)	2,768	(91.1)
17年11月期第3四半期	15,338	(24.5)	3,135	(69.6)	2,743	(89.1)	1,449	(95.2)
(参考) 17年11月期	16,828		3,323		2,773		1,495	

	1株当たり四半期（当期）純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	
	円	銭	円	銭
18年11月期第3四半期	7,549	99	7,540	62
17年11月期第3四半期	4,296	43	4,190	71
(参考) 17年11月期	4,378	97	4,291	79

(2) 財政状態（個別）の変動状況 (百万円未満切捨)

	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
18年11月期第3四半期	52,294		15,165		29.0		40,245	43
17年11月期第3四半期	36,813		8,143		22.1		23,628	15
(参考) 17年11月期	38,335		8,197		21.4		23,739	56

(3) 平成18年11月期の業績予想（個別）

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり予想当期純利益	
	百万円		百万円		百万円		円	銭
通期	23,191		4,802		2,528		6,708	81
(参考) 中間決算時発表	24,440		4,570		2,414		6,406	28

※上記の予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は今後様々な要因によって異なる可能性があります。

## (1) 四半期貸借対照表

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)	増減		(参考) 第56期会計年度 (平成17年11月30日)
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	増減率 (%)	金額(千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	5,083,111	7,228,432			2,200,620
2. 売掛金	43,294	109,135			42,192
3. 有価証券	10,000	10,000			10,000
4. 販売用不動産	8,087,097	15,488,196			12,607,137
5. 仕掛販売用不動産	13,679,322	18,387,106			13,977,877
6. 貯蔵品	1,002	380			593
7. その他	1,181,520	2,445,787			1,923,569
貸倒引当金	△1,956	△10,321			△4,895
流動資産合計	28,083,392	43,658,718	15,575,325	55.5	30,757,096
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	2,172,178	1,598,064			1,642,592
(2) 構築物	1,379	4,893			800
(3) 車両運搬具	193	—			—
(4) 工具器具備品	32,915	34,471			32,528
(5) 土地	5,011,998	4,354,089			4,354,089
有形固定資産合計	7,218,665	5,991,519	△1,227,145	△17.0	6,030,010
2. 無形固定資産	24,301	31,542	7,241	29.8	30,952
3. 投資その他の資産	1,480,899	2,621,298	1,140,398		1,512,274
貸倒引当金	△1,522	△10,517	△8,994		△1,521
投資その他の資産合計	1,479,376	2,610,781	1,131,404	76.5	1,510,752
固定資産合計	8,722,342	8,633,843	△88,499	△1.0	7,571,715
III 繰延資産	8,143	1,628	△6,514	△80.0	6,514
資産合計	36,813,879	52,294,190	15,480,311	42.1	38,335,326

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)	増減		(参考) 第56期会計年度 (平成17年11月30日)
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	増減率 (%)	金額(千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形	334,950	620,550			—
2. 買掛金	161,658	168,149			272,872
3. 短期借入金	3,675,000	1,377,000			4,370,000
4. 1年内償還予定社債	24,000	24,000			194,000
5. 1年内返済予定長期借入金	6,318,475	8,076,988			7,971,242
6. 前受金	240,405	520,507			383,342
7. 賞与引当金	26,698	36,083			9,783
8. その他	1,848,579	2,526,959			1,299,823
流動負債合計	12,629,765	13,350,237	720,472	5.7	14,501,063
II 固定負債					
1. 社債	492,000	298,000			322,000
2. 長期借入金	14,507,808	22,307,090			14,010,021
3. 預り敷金保証金	870,215	973,872			1,129,831
4. 退職給付引当金	22,886	21,480			23,147
5. 役員退職慰労引当金	147,573	178,309			151,705
固定負債合計	16,040,482	23,778,751	7,738,269	48.2	15,636,704
負債合計	28,670,247	37,128,989	8,458,741	29.5	30,137,768
(資本の部)					
I 資本金	1,965,246	—	—	—	1,966,096
II 資本剰余金	2,048,722	—	—	—	2,049,572
III 利益剰余金	4,127,423	—	—	—	4,174,106
IV その他有価証券評価差額金	2,239	—	—	—	7,783
資本合計	8,143,631	—	—	—	8,197,558
負債・資本合計	36,813,879	—	—	—	38,335,326

科目	第56期第3四半期 (平成17年8月31日)	第57期第3四半期 (平成18年8月31日)	増減		(参考) 第56期会計年度 (平成17年11月30日)
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	増減率 (%)	金額(千円)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	—	4,147,926			—
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金	—	4,231,402			—
資本剰余金合計	—	4,231,402	—	—	—
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金	—	7,250			—
(2) その他利益剰余金					
別途積立金	—	15,000			—
繰越利益剰余金	—	6,754,608			—
利益剰余金合計	—	6,776,858	—	—	—
株主資本合計	—	15,156,187	—	—	—
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	—	9,013			—
評価・換算差額等合計	—	9,013	—	—	—
純資産合計	—	15,165,201	—	—	—
負債純資産合計	—	52,294,190	—	—	—

## (2) 四半期損益計算書

科目	第56期第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
I 売上高								
1. 流動化事業売上高	10,186,228		15,192,571				10,400,422	
2. 開発事業売上高	3,732,388		3,587,163				4,466,993	
3. 賃貸事業売上高	1,168,313		1,186,741				1,611,728	
4. ファンド事業売上高	251,586	15,338,517	1,085,247	21,051,723	5,713,205	37.2	349,138	16,828,283
II 売上原価								
1. 流動化事業原価	7,797,154		10,999,206				7,995,735	
2. 開発事業原価	3,182,837		2,845,260				3,775,923	
3. 賃貸事業原価	432,719		493,931				609,149	
4. ファンド事業原価	1,650	11,414,363	1,036	14,339,434	2,925,071	25.6	1,650	12,382,459
売上総利益		3,924,154		6,712,288	2,788,134	71.1		4,445,823
III 販売費及び一般管理費		788,523		1,104,711	316,188	40.1		1,122,319
営業利益		3,135,630		5,607,576	2,471,945	78.8		3,323,504
IV 営業外収益								
1. 受取利息	1,218		10,027				3,145	
2. 受取配当金	525		533				557	
3. 仕入割引	1,865		—				1,865	
4. 固定資産税還付金	5,403		—				8,892	
5. 保険解約返戻金	9,917		—				—	
6. 解約手付金	—		55,000				7,300	
7. 雑収入	2,463	21,393	7,519	73,080	51,686	241.6	3,256	25,018
V 営業外費用								
1. 支払利息	378,421		372,395				513,496	
2. 社債利息	4,196		4,038				5,572	
3. 社債発行費償却	4,886		4,886				6,514	
4. 新株発行費	—		32,984				925	
5. 解約違約金	16,868		—				16,868	
6. 匿名組合出資評価損	9,213		—				—	
7. 支払手数料	—		35,728				—	
8. 雑損失	293	413,879	378	450,410	36,531	8.8	31,791	575,169
経常利益		2,743,145		5,230,246	2,487,100	90.7		2,773,353

科目	第56期第3四半期 (自 平成16年12月1日 至 平成17年8月31日)		第57期第3四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日)		増減		(参考) 第56期会計年度 (自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日)	
	金額 (千円)		金額 (千円)		金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)	
VI 特別利益								
1. 会員権売却益	2,752		—				2,752	
2. 保険解約返戻金	—	2,752	—	—	△2,752	—	9,917	12,669
V 特別損失								
1. 固定資産売却損	—		—				36	
2. 固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	162	199
税引前四半期 (当期) 純利益		2,745,897		5,230,246	2,484,348	90.5		2,785,823
法人税、住民税及び事業税	1,323,602		2,542,969				1,331,940	
法人税等調整額	△26,786	1,296,816	△81,441	2,461,527	1,164,711	89.8	△41,881	1,290,058
四半期 (当期) 純利益		1,449,081		2,768,718	1,319,637	91.1		1,495,764
前期繰越利益		2,656,091		—	—			2,656,091
四半期 (当期) 未処分 利益		4,105,173		—	—			4,151,856