



平成24年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年7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7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 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年11月期第2四半期の連結業績(平成23年12月1日～平成24年5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2四半期	10,151	△5.1	922	△16.9	537	△17.3	286	△25.0
23年11月期第2四半期	10,701	△33.6	1,110	△45.3	650	△60.4	381	△59.8

(注) 包括利益 24年11月期第2四半期 285百万円 (△25.0%) 23年11月期第2四半期 381百万円 (—%)

	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2四半期	626.14	—
23年11月期第2四半期	834.39	—

(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2四半期	59,696	25,033	41.9
23年11月期	59,967	24,976	41.6

(参考) 自己資本 24年11月期第2四半期 25,033百万円 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	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

※ 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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 5「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」をご覧ください。

(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2Q	456,840 株	23年11月期	456,840 株
24年11月期2Q	— 株	23年11月期	— 株
24年11月期2Q	456,840 株	23年11月期2Q	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きの対象外であり、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き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. 4「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。

○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	4
2. サマリー情報（その他）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
(4) 追加情報	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 継続企業の前提に関する注記	11
(5) セグメント情報等	11
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	11

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2四半期連結累計期間(平成23年12月1日～平成24年5月31日)におけるわが国の経済は、復興需要等を背景として緩やかな回復傾向が続いているものの、欧州債務危機等の影響を受けた金融資本市場の変動や海外景気不振等により、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、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4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、新規供給が増加したことを背景に、平成24年4月末の平均空室率は9.23%となり、昨年末から9%前半で高止まりしております。また、同地区の平均募集賃料は、テナント誘致で厳しい状況にあること等が影響し、平成24年4月末は前年同月比708円減少の16,711円と、賃料下落が継続しております(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開発オフィスビルである日本橋本石町トーセイビルやRestyling物件等を販売いたしました。また、開発分譲マンション2棟と分譲戸建からなる三鷹シンフォニーシリーズは、当第2四半期をもって完売いたしました。仕入れでは、堅調な需要のある住宅関連不動産の開発用地や、優良なオフィスビル等をメインに推進してまいりました。なお、下期に引渡予定の当社開発分譲マンションの契約は、順調に進捗しております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は10,151百万円(前年同四半期比5.1%減)、営業利益は922百万円(前年同四半期比16.9%減)、経常利益は537百万円(前年同四半期比17.3%減)、四半期純利益は286百万円(前年同四半期比25.0%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2四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49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3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3,354百万円(前年同四半期比48.3%減)、セグメント利益は361百万円(前年同四半期比67.0%減)となりました。

(不動産開発事業)

当第2四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パームス三鷹レジェーロ」・「THEパームス三鷹ビバーチェ」(東京都三鷹市)において、10戸を販売いたしました。また、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3,016百万円(前年同四半期比676.9%増)、セグメント利益は388百万円(前年同期はセグメント損失596百万円)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第2四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1,148百万円(前年同四半期比6.1%減)、セグメント利益は553百万円(前年同四半期比12.2%減)となりました。

(不動産ファンド事業)

当第2四半期連結累計期間は、新規受託による受託資産残高の増加を売却等による減少が上回ったことにより、アセットマネジメント受託資産残高が減少したため、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387百万円（前年同四半期比59.5%減）、セグメント利益は84百万円（前年同四半期比84.2%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2四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、277,053百万円であります。

（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2四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9棟増加し312棟（平成24年4月30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12棟増加し207棟（平成24年4月30日現在）となり、合計管理棟数は、519棟（前年同期比21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1,780百万円（前年同四半期比14.5%増）、セグメント利益は85百万円（前年同四半期比106.0%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2四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462百万円（前年同四半期比416.3%増）、セグメント利益は31百万円（前年同期はセグメント損失10百万円）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四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271百万円減少し、59,696百万円となりました。主な要因は、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が売却を上回ったことに伴い、手許現金が減少したことによるものであります。

また、負債は328百万円減少し、34,662百万円となりました。主な要因は、支払手形及び買掛金の減少によるものであります。

また純資産は57百万円増加し、25,033百万円となりました。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。

キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末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535百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入が順調に進んだことにより在庫が増加した結果、前連結会計年度末に比べ1,406百万円減少し6,900百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は、1,028百万円（前年同期は760百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益535百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件仕入が売却を上回ったことによるたな卸資産の増加1,280百万円、法人税等の支払額56百万円等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)

投資活動により使用した資金は、188百万円(前年同期比7.2%減)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出122百万円等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)

財務活動により使用した資金は、189百万円(前年同期比77.5%減)となりました。これは主に、長期借入れによる収入6,297百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出6,835百万円及び配当金の支払額227百万円等があったこと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2四半期累計期間における業績は、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
(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、当第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2四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66,927千円、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174千円、法人税等調整額が78,844千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2四半期連結会計期間 (平成24年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,326,305	6,920,130
受取手形及び売掛金	399,856	340,721
有価証券	10,000	10,000
販売用不動産	27,360,973	25,987,260
仕掛販売用不動産	6,374,335	8,957,975
買取債権	81,361	78,744
その他	1,361,100	1,304,566
貸倒引当金	△5,697	△4,820
流動資産合計	43,908,234	43,594,578
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,337,567	5,375,792
減価償却累計額	△947,482	△1,008,971
建物及び構築物(純額)	4,390,084	4,366,821
土地	10,175,285	10,235,996
その他	127,756	137,568
減価償却累計額	△93,573	△92,760
その他(純額)	34,183	44,808
有形固定資産合計	14,599,553	14,647,626
無形固定資産		
その他	67,705	57,002
無形固定資産合計	67,705	57,002
投資その他の資産	1,392,110	1,397,298
固定資産合計	16,059,369	16,101,927
資産合計	59,967,603	59,696,505

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	806,396	378,262
短期借入金	—	577,000
1年内返済予定の長期借入金	6,170,937	6,049,132
未払法人税等	79,271	67,731
賞与引当金	150,520	153,733
その他	1,584,090	1,524,344
流動負債合計	8,791,215	8,750,204
固定負債		
長期借入金	23,904,245	23,488,003
退職給付引当金	133,154	139,368
役員退職慰労引当金	312,586	317,088
その他	1,850,349	1,968,260
固定負債合計	26,200,336	25,912,721
負債合計	34,991,552	34,662,926
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	14,043,223
株主資本合計	24,978,420	25,036,046
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	△2,097
為替換算調整勘定	—	△369
その他の包括利益累計額合計	△2,369	△2,466
純資産合計	24,976,051	25,033,579
負債純資産合計	59,967,603	59,696,505

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成22年12月1日 至平成23年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年12月1日 至平成24年5月31日)
売上高	10,701,594	10,151,048
売上原価	8,065,179	7,709,427
売上総利益	2,636,414	2,441,621
販売費及び一般管理費	1,526,196	1,518,872
営業利益	1,110,218	922,748
営業外収益		
受取利息	1,927	871
受取配当金	1,272	1,272
負ののれん償却額	745	—
その他	13,430	9,894
営業外収益合計	17,376	12,038
営業外費用		
支払利息	476,506	393,408
その他	959	3,585
営業外費用合計	477,466	396,993
経常利益	650,128	537,793
特別損失		
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	2,377
税金等調整前四半期純利益	630,195	535,416
法人税、住民税及び事業税	26,496	50,241
法人税等調整額	222,516	199,128
法人税等合計	249,012	249,370
少数株主損益調整前四半期純利益	381,182	286,046
四半期純利益	381,182	286,046

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	381,182	286,046
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△41	271
為替換算調整勘定	—	△369
その他の包括利益合計	△41	△97
四半期包括利益	381,141	285,948
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	381,141	285,948

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	630,195	535,416
減価償却費	172,180	157,130
引当金の増減額 (△は減少)	124,989	12,074
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	19,932	—
受取利息及び受取配当金	△3,199	△2,144
支払利息	476,506	393,408
売上債権の増減額 (△は増加)	△49,216	58,752
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△485,777	△1,280,292
仕入債務の増減額 (△は減少)	△43,179	△428,133
未払消費税等の増減額 (△は減少)	63,264	△183,501
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	48,583	112,860
その他	307,384	44,976
小計	1,261,663	△579,451
利息及び配当金の受取額	2,546	6,889
利息の支払額	△490,699	△399,883
法人税等の支払額	△13,313	△56,164
営業活動によるキャッシュ・フロー	760,196	△1,028,610
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△34,835	△122,879
無形固定資産の取得による支出	△31,570	△4,280
投資有価証券の取得による支出	△153,350	△22,000
その他	17,003	△38,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	△202,752	△188,129
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 (△は減少)	—	577,000
長期借入れによる収入	5,395,000	6,297,000
長期借入金の返済による支出	△6,008,372	△6,835,046
配当金の支払額	△226,785	△227,235
その他	△783	△783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△840,941	△189,065
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△369
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△283,497	△1,406,174
現金及び現金同等物の期首残高	6,821,288	8,306,305
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,537,791	6,900,130

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成22年12月1日至平成23年5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	6,489,456	388,222	1,223,825	955,756	1,554,762	89,571	10,701,594	—	10,701,594
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	24,221	10,925	199,788	—	234,936	△234,936	—
計	6,489,456	388,222	1,248,047	966,681	1,754,551	89,571	10,936,531	△234,936	10,701,594
セグメント利益 又は損失(△)	1,094,513	△596,267	630,390	534,000	41,593	△10,750	1,693,480	△583,261	1,110,218

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△583,261千円には、セグメント間取引消去△5,745千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△577,516千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2四半期連結累計期間(自平成23年12月1日至平成24年5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	3,354,962	3,016,295	1,148,976	387,446	1,780,955	462,412	10,151,048	—	10,151,048
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	274,003	26,276	11,824	158,351	2,269	472,725	△472,725	—
計	3,354,962	3,290,299	1,175,252	399,271	1,939,306	464,682	10,623,774	△472,725	10,151,048
セグメント利益	361,316	388,302	553,531	84,478	85,679	31,593	1,504,902	△582,153	922,748

(注) 1. セグメント利益の調整額△582,153千円には、セグメント間取引消去△17,782千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△564,370千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。

(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。