

平成19年11月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成19年3月30日

上場会社名 トーセイ株式会社

（コード番号：8923 東証第二部、JASDAQ）

（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） 1社 （除外） 2社

2. 平成19年11月期第1四半期財務・業績の概況（平成18年12月1日～平成19年2月28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	%
19年11月期第1四半期	11,497	(△11.9)	1,967	(△39.3)	1,812	(△41.3)	1,008	(△38.1)
18年11月期第1四半期	13,052	(-)	3,240	(-)	3,088	(-)	1,630	(-)
（参考）18年11月期	24,741		5,900		5,323		2,737	

	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
19年11月期第1四半期	2,675	46	2,675	44
18年11月期第1四半期	4,707	72	4,691	68
（参考）18年11月期	7,412	80	7,405	87

（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18年11月期第1四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1四半期（平成18年12月1日～平成19年2月28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、雇用情勢には厳しさが残りますが、改善に広がりが見られています。2月の月例経済報告（内閣府）では、消費に弱さが見られるものの、景気は回復しているとの基調判断が3ヶ月連続で据え置かれました。2月末の上海株式の下落に端を発した世界同時株安は、日本の株式市場も直撃しましたが、現在のところ日本経済のファンダメンタルズに大きな変化はなく、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りますが、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。2月に日銀による追加利上げが実行されましたが、依然として低い金利水準による緩和的な環境は維持されており、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す。

不動産証券化の市場規模は平成18年12月末時点で私募ファンド約6.1兆円、J-REIT約5.4兆円の、合わせて11.5兆円に達したと推計される（民間調査機関調べ）など、ペースは後退しているものの市場拡大は継続しております。平成18年12月に発表された「主要行等向け監督方針及び証券会社等向け監督方針の付記について」（金融庁）によると、J-REITの運用会社等に対する利益相反取引防止体制、物件取得時のデューデリジェンス体制等、業務を公正かつ的確に遂行する体制の整備状況について今後も注視するとあり、また、金融商品取引法により、不動産信託受益権及び集団投資スキームのみならず有価証券化や、第二種金融商品取引業者としての重要な行為の明文化等、規制の整備が進められています。資金調達や物件取得においてファンドビジネスを取り巻く環境は今後更に厳しさを増しておりますが、市場の健全化が促進されることにより更に拡大することが予想されます。

平成18年度の首都圏におけるマンション分譲市場は、販売価格の先高感から分譲会社が売り急がない姿勢を強め、9年ぶりに7万戸台となりました（民間調査機関調べ）。首都圏の全エリアで価格が上昇しましたが、初月契約率は78.3%であり（同）、依然として高水準を維持しております。

オフィスビル賃貸市場は、東京都区部の2月末時点における平均空室率が2.93%（民間調査機関調べ）であり、品薄感が強いものの中堅企業の前向きな移転の動きが依然として多く見られ、大型新築ビルの募集賃料相場は順調に推移し、大型既存ビルについても募集賃料の上昇見直しが進んでいます。

このような事業環境のなかで、当社は「中期経営計画（GROWING UP 2008）」において、仕入の増強・資金調達の安定化を基盤とした「企業規模の倍増」、及びコンプライアンスの徹底・リスクマネジメントの強化・適時開示の実践を基軸としたコーポレートガバナンスの充実による「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1四半期は、売上高11,497百万円（前年同期比11.9%減）、営業利益1,967百万円（前年同期比39.3%減）、経常利益1,812百万円（前年同期比41.3%減）、第1四半期当期純利益1,008百万円（前年同期比38.1%減）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1四半期は、「戸根木ビル」（東京都千代田区）、「西新宿三晃ビル」（東京都新宿区）等9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、9,271百万円（前年同期比14.1%減）、営業利益は1,660百万円（前年同期比39.3%減）となりました。

（不動産開発事業）

当第1四半期は、「THEパームス用賀」（東京都世田谷区）におけるマンション分譲（3戸）、「THEパームス田園調布」（東京都大田区）の販売により不動産開発事業の売上高は726百万円（前年同期比39.5%減）、営業利益は91百万円（前年同期比59.8%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

当第1四半期は、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593百万円（前年同期比51.0%増）、営業利益は236百万円（前年同期比8.0%増）となりました。

（不動産ファンド事業）

当第1四半期は、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」等が増加しました。その結果、不動産ファンド事業の売上高は362百万円（前年同期比8.9%増）、営業利益は279百万円（前年同期比1.3%減）となりました。

（不動産管理事業）

当第1四半期は、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299棟（平成19年1月31日現在）となりました。

また、マンション管理の管理棟数は125棟（平成19年1月31日現在）となりました。

以上の結果、管理棟数合計は424棟となり、不動産管理事業の売上高は505百万円（前年同期比60.0%増）、営業利益は39百万円（前年同期比51.2%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1四半期は、不動産担保付債権ファンド等における担保物件売却による債権回収益および回収利息が計上されたこと等により、オルタナティブインベストメント事業の売上高は37百万円（前年同期比142.6%増）、営業損失は3百万円（前年同期比3百万円減）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
19年11月期第1四半期	59,883	15,711	26.2	41,692	23
18年11月期第1四半期	43,537	14,132	32.5	37,530	48
(参考) 18年11月期	60,136	15,229	25.3	40,414	50

【連結キャッシュ・フローの状況（平成18年12月1日～平成19年2月28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
19年11月期第1四半期	709	△363	△916	5,907
18年11月期第1四半期	5,988	174	1,071	9,764
(参考) 18年11月期	△10,857	471	14,339	6,484

[財政状態（連結）の変動状況に関する定性的情報等]

当第1四半期末の総資産は、前連結会計年度末に比べ252百万円減少し、59,883百万円となりました。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んでいる一方で、不動産流動化事業及び不動産開発事業の売却が順調に推移したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ734百万円減少し、44,172百万円となりました。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と物件売却に伴う借入金の減少によるものであります。

また純資産は、前連結会計年度末に比べ481百万円増加し、15,711百万円となりました。これは主に当第1四半期の利益による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。

(キャッシュ・フローの状況)

当第1四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1,817百万円を計上した他、不動産流動化事業及び不動産開発事業の新規物件取得等に使用した一方で、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571百万円減少し5,907百万円となりました。

「営業活動によるキャッシュ・フロー」は、709百万円（前年同期比88.2%減）の収入となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益が順調に増加したことに加え、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の売却が進んだこと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、363百万円（前年同期は174百万円の収入）の支出となりました。これは主に、子会社株式の取得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、916百万円（前年同期比は1,071百万円の収入）の支出となりました。これは主に、配当金の支払及び物件売却に伴う借入金の返済によるものであります。

[参考]

平成19年11月期の連結業績予想（平成18年12月1日～平成19年11月30日）

		売上高	経常利益	当期純利益
中間期		百万円	百万円	百万円
	今回予想	20,480	2,262	1,134
	(参考) 平成18年11月期決算発表時	21,054	1,842	878
通 期				
	今回予想	51,527	6,778	3,538
	(参考) 平成18年11月期決算発表時	51,527	6,778	3,538

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 9,389円60銭

[業績予想に関する定性的情報等]

業績予想につきましては、当第1四半期の業績が順調に推移したことから、中間期業績予想を修正しております。
なお、通期の業績につきましては、平成18年11月期決算発表時予想のとおりであります。

※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57期第1四半期 (平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (平成18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		9,904,192		6,067,157				6,644,037
2. 受取手形及び売掛金		198,292		353,471				266,028
3. 有価証券		10,000		10,000				10,000
4. 販売用不動産		7,015,441		18,785,005				20,777,754
5. 仕掛販売用不動産		15,762,492		21,717,149				19,263,618
6. 買取債権		1,697,663		1,865,642				1,985,231
7. 貯蔵品		1,504		1,370				993
8. その他		1,313,154		2,504,107				2,448,426
貸倒引当金		△5,925		△11,885				△11,989
流動資産合計		35,896,815		51,292,020	15,395,204	42.9		51,384,100
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	1,712,104		2,113,689				2,128,761	
(2) 工具器具備品	37,147		64,550				55,925	
(3) 土地	4,906,089	6,655,341	5,905,971	8,084,212	1,428,870	21.5	5,905,971	8,090,658
2. 無形固定資産								
(1) ソフトウェア	36,007		59,759				61,173	
(2) 電話加入権	2,275	38,282	1,889	61,648	23,366	61.0	1,889	63,062
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	741,689		106,484				261,905	
(2) その他	201,635		339,485				336,740	
貸倒引当金	△799	942,525	△14	445,955	△496,570	△52.7	△15	598,630
固定資産合計		7,636,149		8,591,816	955,666	12.5		8,752,351
III 繰延資産								
1. 社債発行費		4,886		—				—
繰延資産合計		4,886		—	△4,886	—		—
資産合計		43,537,850		59,883,836	16,345,985	37.5		60,136,451

科目	第57期第1四半期 (平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (平成18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		193,118		1,047,507				1,181,405
2. 短期借入金		1,521,000		1,426,000				910,000
3. 1年以内償還予定社債		182,000		24,000				24,000
4. 1年以内返済予定長期借入金		7,050,928		17,749,956				12,975,196
5. 前受金		502,284		609,871				624,617
6. 賞与引当金		49,298		56,037				10,390
7. その他		2,246,927		2,271,752				2,906,482
流動負債合計		11,745,556		23,185,124	11,439,568	97.4		18,632,091
II 固定負債								
1. 社債		322,000		286,000				298,000
2. 長期借入金		16,206,894		18,976,950				24,340,039
3. 退職給付引当金		34,860		36,157				34,727
4. 役員退職慰労引当金		168,257		197,059				190,778
5. その他		927,880		1,491,245				1,411,093
固定負債合計		17,659,891		20,987,412	3,327,520	18.8		26,274,639
負債合計		29,405,447		44,172,537	14,767,089	50.2		44,906,730
(資本の部)								
I 資本金		4,146,821		—	—	—		—
II 資本剰余金		4,230,297		—	—	—		—
III 利益剰余金		5,744,978		—	—	—		—
IV その他有価証券評価差額金		10,305		—	—	—		—
資本合計		14,132,403		—	—	—		—
負債・資本合計		43,537,850		—	—	—		—

科目	第57期第1四半期 (平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (平成18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		—		4,148,020	—	—		4,148,011
2. 資本剰余金		—		4,231,495	—	—		4,231,487
3. 利益剰余金		—		7,322,353	—	—		6,841,289
株主資本合計		—		15,701,869	—	—		15,220,788
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評 価差額金		—		9,429	—	—		8,932
評価・換算差額等合 計		—		9,429	—	—		8,932
純資産合計		—		15,711,299	—	—		15,229,720
負債純資産合計		—		59,883,836	—	—		60,136,451

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	第57期第1四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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		13,052,167		11,497,172	△1,554,994	△11.9		24,741,635
II 売上原価		9,342,320		8,893,198	△449,122	△4.8		16,584,152
売上総利益		3,709,846		2,603,974	△1,105,871	△29.8		8,157,483
III 販売費及び一般管理費		469,153		636,163	167,009	35.6		2,256,495
営業利益		3,240,692		1,967,811	△1,272,881	△39.3		5,900,987
IV 営業外収益								
1. 受取利息	60		2,899				814	
2. 受取配当金	11		620				605	
3. 解約手付金	55,000		—				100,000	
4. 雑収入	1,268	56,339	22,627	26,148	△30,190	△53.6	8,470	109,890
V 営業外費用								
1. 支払利息	136,838		178,423				590,213	
2. 社債利息	1,304		908				4,893	
3. 社債発行費償却	1,628		—				6,514	
4. 新株発行費	33,217		—				—	
5. 株式交付費	—		—				33,858	
6. 支払手数料	35,728		—				35,728	
7. 雑損失	157	208,875	1,949	181,281	△27,594	△13.2	15,797	687,005
経常利益		3,088,157		1,812,678	△1,275,478	△41.3		5,323,872
VI 特別利益								
1. 貸倒引当金戻入益	481		—				31	
2. 投資有価証券売却益	—	481	11,040	11,040	10,558	—	1,561	1,593
VII 特別損失								
1. 固定資産除却損	—		1,831				25,483	
2. 出資金売却損	—		3,630				—	
3. その他	14	14	—	5,461	5,447	—	2,730	28,213
匿名組合損益分配前 税金等調整前四半期 (当期) 純利益		3,088,624		1,818,256	△1,270,367	△41.1		5,297,252
匿名組合損益分配額		△34		345	379	—		△107
税金等調整前四半期 (当期) 純利益		3,088,659		1,817,911	△1,270,747	△41.1		5,297,360
法人税、住民税及び 事業税	1,501,304		948,701				2,657,701	
法人税等調整額	△42,665	1,458,639	△139,003	809,697	△648,941	△44.5	△97,452	2,560,248
四半期(当期)純利 益		1,630,020		1,008,213	△621,806	△38.1		2,737,111

(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18年12月1日 至平成19年2月28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18年11月30日 残高	4,148,011	4,231,487	6,841,289	15,220,788	8,932	8,932	15,229,720
当四半期中の変動額							
新株の発行	8	8		17			17
剰余金の配当			△527,573	△527,573			△527,573
四半期純利益			1,008,213	1,008,213			1,008,213
株主資本以外の項目の当四 半期中の変動額（純額）			423	423	497	497	920
当四半期中の変動額合計	8	8	481,063	481,080	497	497	481,578
平成19年2月28日 残高	4,148,020	4,231,495	7,322,353	15,701,869	9,429	9,429	15,711,299

(4) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

科目	第57期第1四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年2月28日)	第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)	増減	(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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	3,088,659	1,817,911		5,297,360
減価償却費	48,926	72,992		207,170
引当金の増加額	61,371	53,252		70,585
受取利息及び受取配当金	△71	△3,520		△1,419
支払利息及び社債利息	138,143	179,331		595,106
匿名組合評価損益	△25,590	11,876		△87,131
売上債権の増加額	△51,078	△87,442		△118,815
買取債権の増減額（増加：△）	25,289	119,588		△262,278
たな卸資産の増減額（増加：△）	3,779,964	703,630		△14,980,728
前渡金の増減額（増加：△）	45,170	△164,527		△474,530
仕入債務の増減額（減少：△）	△178,672	△133,898		809,614
前受金の増減額（減少：△）	118,942	△14,745		241,275
預り保証金の増減額（減少：△）	△267,165	13,619		216,586
その他	401,277	139,833		△19,172
小計	7,185,165	2,707,902	△4,477,263	△8,506,375
利息及び配当金の受取額	71	33,356		23,236
利息の支払額	△132,201	△182,075		△618,383
法人税等の支払額	△1,064,804	△1,849,649		△1,755,790
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,988,230	709,534	△5,278,696	△10,857,313

科目	第57期第1四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年2月28日)	第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)	増減	(参考) 第57期連結会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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: △)	—	—		△19,408
有形固定資産の取得による支出	△10,551	△20,995		△89,566
無形固定資産の取得による支出	△7,792	△741		△39,053
投資有価証券の取得による支出	—	△74,000		△6,000
投資有価証券の売却による収入	—	21,240		4,962
投資有価証券の回収による収入	192,000	161,347		711,941
子会社株式の追加取得による支出	—	△471,229		—
出資金取得による支出	—	△1,000		△5,130
その他	516	21,784		△85,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	174,172	△363,593	△537,776	471,935
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: △)	△2,869,000	467,646		△3,480,000
長期借入による収入	3,900,000	6,501,290		25,482,000
長期借入金の返済による支出	△4,120,881	△7,346,323		△11,645,468
社債の償還による支出	△12,000	△12,000		△194,000
株式の発行による収入	4,328,232	17		4,329,971
配当金の支払額	△155,186	△527,573		△153,121
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,071,165	△916,943	△1,988,108	14,339,382
Ⅳ 現金及び現金同等物の増減額	7,233,568	△571,002	△7,804,570	3,954,004
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額	2,530,851	6,484,856	3,954,004	2,530,851
Ⅵ 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少	—	△5,878	△5,878	—
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高	9,764,420	5,907,976	△3,856,443	6,484,856

(5) セグメント情報

前年同四半期（自 平成17年12月 1 日 至 平成18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)
外部売上高	10,792,936	1,201,266	393,306	332,939	316,171	15,546	13,052,167	—	13,052,167
内部売上高	—	—	—	—	42,974	—	42,974	△42,974	—
売上高	10,792,936	1,201,266	393,306	332,939	359,145	15,546	13,095,141	△42,974	13,052,167
営業費用	8,058,026	973,181	174,204	49,579	332,749	14,849	9,602,590	208,883	9,811,474
営業利益	2,734,910	228,084	219,102	283,359	26,396	697	3,492,551	△251,858	3,240,692

当四半期（自 平成18年12月 1 日 至 平成19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)
外部売上高	9,271,158	726,309	593,871	362,407	505,712	37,711	11,497,172	—	11,497,172
内部売上高	—	—	4,077	9,156	103,774	—	117,008	△117,008	—
売上高	9,271,158	726,309	597,948	371,564	609,487	37,711	11,614,181	△117,008	11,497,172
営業費用	7,611,130	634,598	361,346	91,957	569,585	40,793	9,309,411	219,949	9,529,361
営業利益又 は営業損失 (△)	1,660,028	91,711	236,602	279,607	39,902	△3,082	2,304,769	△336,958	1,967,811

平成19年11月期 第1四半期財務・業績の概況（個別）

平成19年3月30日

上場会社名 トーセイ株式会社

（コード番号：8923 東証第二部、JASDAQ）

（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19年11月期第1四半期財務・業績の概況（平成18年12月1日～平成19年2月28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 %
19年11月期第1四半期	5,739 (△54.8)	1,733 (△46.5)	1,592 (△48.6)	900 (△45.4)
18年11月期第1四半期	12,704 (6.4)	3,236 (29.4)	3,096 (30.6)	1,648 (31.5)
（参考）18年11月期	22,572	5,630	5,151	2,697

	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
19年11月期第1四半期	2,388 43	2,388 41
18年11月期第1四半期	4,761 52	4,745 30
（参考）18年11月期	7,306 24	7,299 40

(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
19年11月期第1四半期	55,192	15,467	28.0	41,044 80
18年11月期第1四半期	41,029	14,054	34.3	37,324 91
（参考）18年11月期	51,220	15,094	29.5	40,055 23

[参考]

平成19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
中間期		百万円	百万円	百万円	円 銭
	今回予想	13,960	1,947	1,028	— —
	（参考） 平成18年11月期決算発表時	14,503	1,640	853	— —
通 期					
	今回予想	41,908	6,060	3,151	8,362 89
	（参考） 平成18年11月期決算発表時	41,908	6,060	3,151	8,362 93

※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。

(1) 四半期貸借対照表

科目	第57期第1四半期 (平成18年2月28日)	第58期第1四半期 (平成19年2月28日)	増減		(参考) 第57期会計年度 (平成18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	9,389,186	4,934,623			5,213,156
2. 売掛金	71,340	124,912			80,865
3. 有価証券	10,000	10,000			10,000
4. 販売用不動産	7,015,988	16,647,149			14,967,708
5. 仕掛販売用不動産	15,763,141	21,718,525			19,265,594
6. 貯蔵品	670	676			316
7. 関係会社短期貸付金	—	1,000,000			1,000,000
8. その他	1,407,283	2,146,025			1,894,194
貸倒引当金	△4,434	△8,531			△7,539
流動資産合計	33,653,176	46,573,381	12,920,205	38.4	42,424,296
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 建物	1,626,763	2,020,248			2,035,761
(2) 構築物	776	15,845			14,251
(3) 工具器具備品	35,517	54,525			52,243
(4) 土地	4,354,089	5,353,971			5,353,971
有形固定資産合計	6,017,147	7,444,590	1,427,442	23.7	7,456,229
2. 無形固定資産	29,452	31,946	2,493	8.5	34,000
3. 投資その他の資産	1,326,699	1,143,339			1,306,747
貸倒引当金	△1,519	△734			△735
投資その他の資産合計	1,325,179	1,142,604	△182,575	△13.8	1,306,011
固定資産合計	7,371,780	8,619,141	1,247,360	16.9	8,796,241
III 繰延資産	4,886	—	△4,886	—	—
資産合計	41,029,843	55,192,523	14,162,680	34.5	51,220,537

科目	第57期第1四半期 (平成18年2月28日)	第58期第1四半期 (平成19年2月28日)	増減		(参考) 第57期会計年度 (平成18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	—	370,272			742,350
2. 買掛金	104,238	456,621			250,607
3. 短期借入金	991,000	1,396,000			910,000
4. 1年内償還予定社債	182,000	24,000			24,000
5. 1年内返済予定長期借入金	7,014,568	15,863,596			11,308,836
6. 前受金	502,284	609,871			624,617
7. 賞与引当金	39,135	38,258			9,564
8. その他	2,011,344	1,275,645			2,410,397
流動負債合計	10,844,570	20,034,265	9,189,694	84.7	16,280,373
II 固定負債					
1. 社債	322,000	286,000			298,000
2. 長期借入金	14,754,904	17,881,320			18,265,319
3. 預り敷金保証金	860,580	1,310,690			1,075,233
4. 退職給付引当金	24,537	23,390			23,357
5. 役員退職慰労引当金	168,257	189,534			183,921
固定負債合計	16,130,279	19,690,934	3,560,654	22.1	19,845,831
負債合計	26,974,849	39,725,199	12,750,349	47.3	36,126,204
(資本の部)					
I 資本金	4,146,821	—	—	—	—
II 資本剰余金	4,230,297	—	—	—	—
III 利益剰余金	5,667,568	—	—	—	—
IV その他有価証券評価差額金	10,305	—	—	—	—
資本合計	14,054,993	—	—	—	—
負債・資本合計	41,029,843	—	—	—	—

科目	第57期第1四半期 (平成18年2月28日)	第58期第1四半期 (平成19年2月28日)	増減		(参考) 第57期会計年度 (平成18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	—	4,148,020			4,148,011
2. 資本剰余金					
(1) 資本準備金	—	4,231,495			4,231,487
資本剰余金合計	—	4,231,495	—	—	4,231,487
3. 利益剰余金					
(1) 利益準備金	—	7,250			7,250
(2) その他利益剰余金					
別途積立金	—	15,000			15,000
繰越利益剰余金	—	7,056,128			6,683,651
利益剰余金合計	—	7,078,378	—	—	6,705,901
株主資本合計		15,457,893	—	—	15,085,400
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	—	9,429			8,932
評価・換算差額等合計	—	9,429	—	—	8,932
純資産合計	—	15,467,323	—	—	15,094,332
負債純資産合計	—	55,192,523	—	—	51,220,537

(2) 四半期損益計算書

科目	第57期第1四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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	10,792,936		4,134,716				15,650,405	
2. 開発事業売上高	1,201,266		726,309				3,842,792	
3. 賃貸事業売上高	377,442		507,073				1,659,506	
4. ファンド事業売上高	332,939	12,704,585	371,564	5,739,664	△6,964,920	△54.8	1,419,473	22,572,177
II 売上原価								
1. 流動化事業原価	8,021,092		2,670,498				11,426,894	
2. 開発事業原価	924,764		577,028				3,095,393	
3. 賃貸事業原価	160,908		290,810				722,867	
4. ファンド事業原価	950	9,107,714	8,948	3,547,285	△5,560,429	△61.1	2,440	15,247,595
売上総利益		3,596,870		2,192,378	△1,404,491	△39.0		7,324,582
III 販売費及び一般管理費		359,978		459,293	99,315	27.6		1,694,099
営業利益		3,236,891		1,733,085	△1,503,806	△46.5		5,630,482
IV 営業外収益								
1. 受取利息	765		8,198				21,006	
2. 受取配当金	11		620				605	
3. 解約手付金	55,000		—				100,000	
4. 雑収入	730	56,507	3,968	12,787	△43,719	△77.4	7,810	129,422
V 営業外費用								
1. 支払利息	125,076		151,846				516,062	
2. 社債利息	1,304		908				4,893	
3. 社債発行費償却	1,628		—				6,514	
4. 新株発行費	33,217		—				—	
5. 株式交付費	—		—				32,984	
6. 支払手数料	35,728		—				35,728	
7. 雑損失	157	197,113	408	153,164	△43,949	△22.3	11,834	608,017
経常利益		3,096,285		1,592,708	△1,503,576	△48.6		5,151,887

科目	第57期第1四半期 (自 平成17年12月1日 至 平成18年2月28日)		第58期第1四半期 (自 平成18年12月1日 至 平成19年2月28日)		増減		(参考) 第57期会計年度 (自 平成17年12月1日 至 平成18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. 貸倒引当金戻入益	462		—				—	
2. 投資有価証券売却益	—	462	11,040	11,040	10,577	—	1,561	1,561
Ⅶ 特別損失								
1. 出資金売却損	—		3,630				—	
2. 固定資産除却損	—	—	—	3,630	3,630	—	25,097	25,097
税引前四半期 (当期) 純利益		3,096,747		1,600,118	△1,496,629	△48.3		5,128,351
法人税、住民税及び事業税	1,497,944		653,681				2,521,219	
法人税等調整額	△49,845	1,448,099	46,388	700,069	△748,029	△51.7	△90,629	2,430,589
四半期 (当期) 純利益		1,648,648		900,049	△748,599	△45.4		2,697,761
前期繰越利益		3,996,670		—	—			—
四半期 (当期) 未処分利益		5,645,318		—	—			—