

第4 【経理の状況】

1. 要約四半期連結財務諸表の作成方法について

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「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」(平成19年内閣府令第64号)第93条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間(2018年12月1日から2019年2月28日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年12月1日から2019年2月28日まで)に係る要約四半期連結財務諸表について、新創監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【要約四半期連結財務諸表】

(1) 【要約四半期連結財政状態計算書】

(単位：千円)

	注記	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (2019年2月28日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	26,520,569	23,904,554
営業債権及びその他の債権	8	3,090,237	4,441,184
棚卸資産		62,457,864	68,336,258
その他の流動資産		30,495	34,105
流動資産合計		92,099,167	96,716,101
非流動資産			
有形固定資産		8,785,869	8,761,947
投資不動産		33,752,847	33,487,692
無形資産		87,966	89,962
その他の金融資産	8	2,244,831	2,344,431
営業債権及びその他の債権	8	865,235	941,776
繰延税金資産		903,707	679,105
その他の非流動資産		28,914	14,514
非流動資産合計		46,669,371	46,319,430
資産合計		138,768,538	143,035,531
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	4,075,579	4,438,420
借入金	8	7,308,494	7,332,799
未払法人所得税等		2,445,597	410,008
引当金		593,669	188,166
流動負債合計		14,423,341	12,369,394
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	3,708,969	3,844,377
借入金	8	67,716,752	73,518,921
退職給付に係る負債		493,554	507,839
引当金		6,817	6,856
繰延税金負債		397,320	321,825
非流動負債合計		72,323,414	78,199,820
負債合計		86,746,756	90,569,215
資本			
資本金		6,554,139	6,554,139
資本剰余金		6,544,924	6,544,808
利益剰余金		38,843,309	39,422,650
自己株式		△128	△166,301
その他の資本の構成要素		79,537	111,018
親会社の所有者に帰属する持分合計		52,021,782	52,466,316
資本合計		52,021,782	52,466,316
負債及び資本合計		138,768,538	143,035,531

(2) 【要約四半期連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	注記	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	5	18,310,040	17,059,457
売上原価		12,119,236	11,914,383
売上総利益		6,190,803	5,145,073
販売費及び一般管理費		1,877,793	2,055,136
その他の収益		93,983	39,533
その他の費用		65,572	4,144
営業利益	5	4,341,420	3,125,326
金融収益		40,191	40,770
金融費用		231,322	178,921
税引前四半期利益		4,150,290	2,987,175
法人所得税		1,302,759	951,493
四半期利益		2,847,530	2,035,682
その他の包括利益			
純損益に振り替えられない項目			
その他の包括利益を通じて測定する金融資産 の純変動		—	33,039
小計		—	33,039
後に純損益に振り替えられる可能性のある項目			
在外営業活動体の換算差額		△6,006	△1,713
売却可能金融資産の公正価値の純変動		32,864	—
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純 変動		903	154
小計		27,762	△1,558
税引後その他の包括利益		27,762	31,480
四半期包括利益		2,875,292	2,067,162
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,847,530	2,035,682
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,875,292	2,067,162
親会社の所有者に帰属する1株当たり四半期利益			
基本的1株当たり四半期利益(円)	7	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	58.75	41.94

(3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2017年12月1日残高		6,421,392	6,464,240	33,209,210	—	64,024	46,158,867	46,158,867
四半期利益				2,847,530			2,847,530	2,847,530
その他の包括利益						27,762	27,762	27,762
四半期包括利益		—	—	2,847,530	—	27,762	2,875,292	2,875,292
所有者との取引額								
新株の発行		94,419	54,132				148,551	148,551
自己株式の取得					△61		△61	△61
剰余金の配当	6			△1,207,100			△1,207,100	△1,207,100
株式報酬			4,935				4,935	4,935
2018年2月28日残高		6,515,812	6,523,308	34,849,640	△61	91,786	47,980,486	47,980,486

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	その他の 資本の 構成要素	親会社の 所有者に 帰属する 持分合計	資本合計
2018年12月1日残高		6,554,139	6,544,924	38,843,309	△128	79,537	52,021,782	52,021,782
四半期利益				2,035,682			2,035,682	2,035,682
その他の包括利益						31,480	31,480	31,480
四半期包括利益		—	—	2,035,682	—	31,480	2,067,162	2,067,162
所有者との取引額								
自己株式の取得			△115		△166,172		△166,287	△166,287
剰余金の配当	6			△1,456,340			△1,456,340	△1,456,340
2019年2月28日残高		6,554,139	6,544,808	39,422,650	△166,301	111,018	52,466,316	52,466,316

(4) 【要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	注記	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前四半期利益		4,150,290	2,987,175
減価償却費		147,371	216,410
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)		△358,663	△390,497
受取利息及び受取配当金		△40,191	△40,770
支払利息		231,322	178,921
有形固定資産除却損		608	—
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)		10,361	△702,625
棚卸資産の増減額(△は増加)		1,632,647	△5,748,288
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)		△205,424	△115,288
その他		△102,982	△400
小計		5,465,339	△3,615,362
利息及び配当金の受取額		39,477	40,745
法人所得税の支払額		△1,019,283	△2,820,729
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,485,532	△6,395,347
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		△12,025	△24,651
投資不動産の取得による支出		△134,642	△4,840
無形資産の取得による支出		△1,940	△9,811
その他の金融資産の取得による支出		—	△48,529
貸付金の実行による支出		—	△126,730
貸付金の回収による収入		19	19
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出		△1,335,115	—
その他		—	13,070
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,483,704	△201,471
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)		143,000	△19,000
長期借入れによる収入		9,032,500	17,236,745
長期借入金の返済による支出		△9,815,555	△11,390,358
株式の発行による収入		148,371	—
配当金の支払額		△1,157,717	△1,409,822
利息の支払額		△202,145	△269,490
自己株式の取得による支出		△61	△166,172
その他		△913	△913
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,852,521	3,980,987
現金及び現金同等物の増減額		1,149,306	△2,615,831
現金及び現金同等物の期首残高		23,750,239	26,520,569
現金及び現金同等物に係る換算差額		△622	△184
現金及び現金同等物の四半期末残高		24,898,923	23,904,554

(5) 【要約四半期連結財務諸表注記】

1. 報告企業

トーセイ株式会社は日本に所在する株式会社であり、東京証券取引所市場第一部並びにシンガポール証券取引所メインボードに上場しております。2019年2月28日に終了する3ヶ月間の要約四半期連結財務諸表は、当社及び連結子会社(以下、当社グループ)により構成されております。当社グループは、主に不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業、ホテル事業の6事業を展開しております。各事業の内容については、注記「5. セグメント情報」に記載しております。

2. 作成の基礎

(1) 要約四半期連結財務諸表がIFRSに準拠している旨の記載

当社グループの要約四半期連結財務諸表は、「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」(平成19年内閣府令第64号)第1条の2に掲げる「指定国際会計基準特定会社」の要件を満たすことから、「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」(平成19年内閣府令第64号)第93条の規定により、国際会計基準第34号「期中財務報告」に準拠して作成しております。

本要約四半期連結財務諸表は、2019年4月5日に当社代表取締役社長山口誠一郎及び取締役専務執行役員平野昇によって承認されております。

(2) 測定の基礎

要約四半期連結財務諸表は、公正価値で測定される資産・負債を除き、取得原価を基礎として作成しております。

(3) 表示通貨及び単位

要約四半期連結財務諸表は当社の機能通貨である日本円で表示しております。日本円で表示しているすべての財務情報は、千円未満を切り捨てして記載しております。

3. 重要な会計方針

当社グループの要約四半期連結財務諸表において適用する重要な会計方針は、以下を除き、前連結会計年度に係る連結財務諸表において適用した会計方針と同一です。

(会計方針の変更)

当社グループは、当第1四半期連結会計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準書名	新設・改定の概要
IFRS第9号	金融商品	金融資産の分類、測定及び減損、金融負債の分類及び測定、ヘッジ会計についてIAS第39号からIFRS第9号へ置換え
IFRS第15号	顧客との契約から生じる収益	顧客との契約につき、収益認識に関する会計処理及び開示
IAS第40号	投資不動産	投資不動産からの振替または投資不動産への振替に関する要求事項の明確化

上記の基準書について、要約四半期連結財務諸表に与える重要な影響はありません。

(1) IFRS第9号「金融商品」

①金融商品の分類と測定

当社グループは、金融商品について、「償却原価で測定する金融商品」、「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融商品」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融商品」に分類しております。

従来「売却可能金融資産」として分類していた資本性金融商品は「その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産」、「純損益を通じて公正価値で測定する金融資産」に分類しております。これに伴い、要約四半期連結財政状態計算書において、「売却可能金融資産」を「その他の金融資産」に組み替えて表示しております。

なお、当社グループでは、経過措置に従って、前連結会計年度の連結財務諸表にはIFRS第9号を遡及適用していません。

②金融資産の減損損失

償却原価で測定する金融資産の減損の認識にあたって、当該金融資産に係る予想信用損失に対して貸倒引当金を認識する方法に変更しております。

(2) IFRS第15号「顧客との契約から生じる収益」

IFRS第15号の適用に伴い、顧客との契約について、下記の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しております。なお、当基準の適用にあたっては、経過措置として認められている累積的影響を適用開始日に認識する方法を採用しているため、過去の各報告期間の連結財務諸表にはIFRS第15号を遡及適用しておりません。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：企業が履行義務の充足時点で（又は充足するに依りて）収益を認識する

4. 重要な会計上の見積り及び見積りを伴う判断

IFRSに準拠した要約四半期連結財務諸表の作成において、経営者は、会計方針の適用並びに資産、負債、収益及び費用の金額に影響を及ぼす判断、見積り、仮定を行うことが義務付けられております。実際の業績は、これらの見積りとは異なる場合があります。

見積り及びその基礎となる仮定は継続して見直されます。会計上の見積りの変更は、見積りが変更された会計期間及び影響を受ける将来の会計期間において認識されます。

5. セグメント情報

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業別に包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しており、「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・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「ホテル事業」の6つを報告セグメントとしております。「不動産流動化事業」は、資産価値の劣化した不動産を再生し、販売を行っております。「不動産開発事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲及び投資家向けの賃貸マンション・オフィスビル等の販売を行っております。「不動産賃貸事業」は、オフィスビルやマンション等の賃貸を行っております。「不動産ファンド・コンサルティング事業」は、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等を行っております。「不動産管理事業」は、総合的なプロパティマネジメント業務を行っております。「ホテル事業」は、ホテル運営事業等を行っております。

当社グループの報告セグメントは、前連結会計年度まで5つでありましたが、当第1四半期連結会計期間より、「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・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「ホテル事業」の6つに変更しております。

当該変更は、従来「不動産賃貸事業」及び「その他」に含めていた「ホテル事業」について、量的重要性が増したため報告セグメントとして区分したものであります。

なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び損益は以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間

(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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・コンサルティング事業	不動産管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	14,425,414	766,192	1,350,962	674,070	974,951	118,449	—	18,310,040
セグメント間の売上高	—	—	10,785	13,089	255,711	—	△279,587	—
合計	14,425,414	766,192	1,361,748	687,159	1,230,663	118,449	△279,587	18,310,040
セグメント利益又は損失	3,793,912	△145,430	594,151	377,635	108,427	42,727	△430,003	4,341,420
金融収益・費用(純額)								△191,130
税引前四半期利益								4,150,290

当第1四半期連結累計期間

(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額	合計
	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・コンサルティング事業	不動産管理事業	ホテル事業		
売上高								
外部顧客からの売上高	6,623,933	7,045,504	1,470,217	603,283	1,063,838	252,680	—	17,059,457
セグメント間の売上高	—	—	11,414	4,207	277,524	700	△293,846	—
合計	6,623,933	7,045,504	1,481,631	607,491	1,341,362	253,380	△293,846	17,059,457
セグメント利益	1,424,157	1,045,954	606,368	297,249	120,182	48,948	△417,532	3,125,326
金融収益・費用(純額)								△138,151
税引前四半期利益								2,987,175

6. 配当金

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下のとおりであります。

前第1四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2018年2月27日 定時株主総会	25	1,207,100	2017年11月30日	2018年2月28日

当第1四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)				
決議	1株当たり配当額 (円)	配当金の総額(千円)	基準日	効力発生日
2019年2月27日 定時株主総会	30	1,456,340	2018年11月30日	2019年2月28日

7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
希薄化後1株当たり四半期利益の計算に使用する 当期利益(千円)	2,847,530	2,035,682
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,328,491	48,505,245
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式増加数(株)	138,124	31,524
希薄化後1株当たり四半期利益の算定に用いられた 普通株式の加重平均株式数(株)	48,466,615	48,536,769
基本的1株当たり四半期利益(円)	58.92	41.97
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	58.75	41.94

(注) 基本的1株当たり四半期利益は、親会社の所有者に帰属する四半期利益を、四半期連結累計期間中の発行済普通株式の加重平均株式数により除して算出しております。

8. 金融商品

(1) 公正価値及び帳簿価額

金融資産・負債の公正価値及び要約四半期連結財政状態計算書に表示された帳簿価額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)		当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
金融資産				
貸付金及び債権				
現金及び現金同等物	26,520,569	26,520,569	—	—
営業債権及びその他の債権	2,751,391	2,751,391	—	—
売却可能金融資産				
売却可能金融資産	2,244,831	2,244,831	—	—
償却原価で測定する金融資産				
現金及び現金同等物	—	—	23,904,554	23,904,554
営業債権及びその他の債権	—	—	2,743,197	2,743,197
その他の包括利益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	—	—	1,924,147	1,924,147
純損益を通じて 公正価値で測定する金融資産				
その他の金融資産	—	—	420,284	420,284
金融負債				
償却原価で測定する金融負債				
営業債務及びその他の債務	6,138,677	6,138,677	6,857,368	6,857,368
借入金	75,025,247	75,035,318	80,851,720	80,862,147

金融商品の公正価値算定方法

(現金及び現金同等物、営業債権及びその他の債権、営業債務及びその他の債務、短期借入金)

これらのうち短期間で決済されるものについては、帳簿価額は公正価値に近似しております。

但し、金利スワップ取引の公正価値は、金融機関による時価に基づいております。

(その他の金融資産)

上場有価証券の公正価値は、公表市場価格で測定されます。活発な市場を有しない金融資産や非上場有価証券の場合には、当社グループは一定の評価技法等を用いて公正価値を算定します。評価技法としては、最近における第三者間取引事例、実質的に同等な他の金融商品価格の参照、割引キャッシュ・フロー法等を使用しております。

(長期借入金)

長期借入金のうち、変動金利によるものの公正価値については、短期間で市場金利が反映されるため、帳簿価額に近似しております。固定金利によるものの公正価値については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(2) 公正価値ヒエラルキー

以下は、金融商品を当初認識した後、公正価値で測定された金融商品の分析です。金融商品の公正価値をレベル1からレベル3まで分類しております。

レベル1：活発な市場における公表価格により測定された公正価値

レベル2：レベル1以外の、観察可能な価格を直接又は間接的に使用して算出された公正価値

レベル3：観察可能な市場データに基づかないインプットを含む、評価技法から算出された公正価値

(単位：千円)

	前連結会計年度(2018年11月30日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	1,613,044	—	631,787	2,244,831
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	—	9,469	—	9,469

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間(2019年2月28日)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融資産	1,709,027	—	215,119	1,924,147
純損益を通じて公正価値で測定する金融資産	—	—	420,284	420,284
その他の包括利益を通じて公正価値で測定する金融負債(デリバティブ)	—	9,250	—	9,250

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から第1四半期連結会計期間末残高への調整は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
期首残高	631,787
取得	166
包括利益	
損益	3,449
処分	—
第1四半期連結会計期間末残高	635,403

9. 重要な後発事象

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。