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３四半期連結会計期間（2018年６月１日から2018年８月31日まで）及び第３四半期連結累計期間（2017年12月１日から2018年８月31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 (2017年11月30日)	当第３四半期 連結会計期間 (2018年８月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	23,750,239	27,197,189
営業債権及びその他の債権	8	2,148,608	2,491,554
棚卸資産		59,718,614	71,625,561
その他の流動資産		26,376	28,946
流動資産合計		85,643,839	101,343,252
非流動資産			
有形固定資産		5,305,652	5,279,258
投資不動産		28,359,547	24,633,589
無形資産		83,544	86,260
売却可能金融資産	8	1,751,463	1,802,941
営業債権及びその他の債権	8	859,731	1,117,880
繰延税金資産		517,587	706,504
その他の非流動資産		28,914	28,914
非流動資産合計		36,906,441	33,655,350
資産合計		122,550,281	134,998,602
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	4,278,612	4,063,896
借入金	8	6,449,040	6,414,339
未払法人所得税等		732,961	2,373,264
引当金		484,671	276,915
流動負債合計		11,945,287	13,128,416
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	3,280,020	3,778,028
借入金	8	60,674,335	65,404,452
退職給付に係る負債		472,574	464,808
引当金		19,197	6,779
繰延税金負債		－	378,888
非流動負債合計		64,446,127	70,032,957
負債合計		76,391,414	83,161,374
資本			
資本金		6,421,392	6,549,049
資本剰余金		6,464,240	6,542,045
利益剰余金		33,209,210	38,647,319
自己株式		－	△61
その他の資本の構成要素		64,024	98,874
親会社の所有者に帰属する持分合計		46,158,867	51,837,227
資本合計		46,158,867	51,837,227
負債及び資本合計		122,550,281	134,998,602

(2) 【要約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）

	注記	前第３四半期連結累計期間 （自　2016年12月１日 至　2017年８月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2017年12月１日 至　2018年８月31日）
売上高	5	41,978,288	45,308,339
売上原価		27,884,108	29,312,301
売上総利益		14,094,180	15,996,038
販売費及び一般管理費		5,195,378	5,683,847
その他の収益		203,037	136,145
その他の費用		20,980	90,523
営業利益	5	9,080,858	10,357,812
金融収益		76,767	84,503
金融費用		635,981	599,155
税引前四半期利益		8,521,644	9,843,160
法人所得税		2,766,154	3,197,951
四半期利益		5,755,489	6,645,209
その他の包括利益			
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		6,826	△5,552
売却可能金融資産の公正価値の純変動		△6,083	37,883
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		13,324	2,519
小計		14,067	34,850
税引後その他の包括利益		14,067	34,850
四半期包括利益		5,769,556	6,680,059
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		5,755,489	6,645,209
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		5,769,556	6,680,059
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	119.20	137.15
希薄化後１株当たり四半期利益(円)	7	―	136.88

【第３四半期連結会計期間】

（単位：千円）

	注記	前第３四半期連結会計期間 （自　2017年６月１日 至　2017年８月31日）	当第３四半期連結会計期間 （自　2018年６月１日 至　2018年８月31日）
売上高	5	15,618,203	12,787,644
売上原価		11,025,534	7,563,214
売上総利益		4,592,668	5,224,429
販売費及び一般管理費		1,793,131	1,760,981
その他の収益		42,891	12,633
その他の費用		3,375	5,286
営業利益	5	2,839,052	3,470,794
金融収益		43,811	43,687
金融費用		218,651	183,239
税引前四半期利益		2,664,212	3,331,243
法人所得税		840,588	1,138,368
四半期利益		1,823,623	2,192,874
その他の包括利益			
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		6,524	30
売却可能金融資産の公正価値の純変動		△57	63
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		1,428	796
小計		7,895	891
税引後その他の包括利益		7,895	891
四半期包括利益		1,831,519	2,193,765
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,823,623	2,192,874
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,831,519	2,193,765
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	37.77	45.18
希薄化後１株当たり四半期利益(円)	7	―	45.13

(3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第３四半期連結累計期間(自　2016年12月１日　至　2017年８月31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
2016年12月１日残高		6,421,392	6,418,823	28,120,304	－	49,562	41,010,083	41,010,083
四半期利益		－	－	5,755,489	－	－	5,755,489	5,755,489
その他の包括利益		－	－	－	－	14,067	14,067	14,067
四半期包括利益		－	－	5,755,489	－	14,067	5,769,556	5,769,556
所有者との取引額								
新株の発行		－	－	－	－	－	－	－
自己株式の取得		－	－	－	－	－	－	－
剰余金の配当	6	－	－	△1,062,248	－	－	△1,062,248	△1,062,248
株式報酬		－	33,601	－	－	－	33,601	33,601
2017年８月31日残高		6,421,392	6,452,424	32,813,546	－	63,629	45,750,993	45,750,993

当第３四半期連結累計期間(自　2017年12月１日　至　2018年８月31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		－	－	6,645,209	－	－	6,645,209	6,645,209
その他の包括利益		－	－	－	－	34,850	34,850	34,850
四半期包括利益		－	－	6,645,209	－	34,850	6,680,059	6,680,059
所有者との取引額								
新株の発行		127,657	72,869	－	－	－	200,526	200,526
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８月31日残高		6,549,049	6,542,045	38,647,319	△61	98,874	51,837,227	51,837,227

(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３四半期連結累計期間 （自　2016年12月１日 至　2017年８月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2017年12月１日 至　2018年８月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前四半期利益		8,521,644	9,843,160
減価償却費		289,665	437,355
引当金及び退職給付に係る負債の増減額（△は減少）		△149,574	△216,943
受取利息及び受取配当金		△76,767	△84,503
支払利息		635,981	599,155
関係会社株式売却益		△123,505	－
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)		△358,925	△318,168
棚卸資産の増減額(△は増加)		△68,938	△5,939,084
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)		123,134	△54,944
その他		48,835	△75,924
小計		8,841,551	4,190,710
利息及び配当金の受取額		76,767	84,503
法人所得税の支払額		△3,554,759	△2,041,238
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,363,558	2,233,975
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻による収入		95,000	－
有形固定資産の取得による支出		△13,062	△54,035
投資不動産の取得による支出		△1,272,601	△185,580
無形資産の取得による支出		△6,963	△25,368
売却可能金融資産の取得による支出		△50,166	△280
売却可能金融資産の回収による収入		7,619	655
売却可能金融資産の売却による収入		84,071	3,329
貸付金の実行による支出		△1,085,000	－
貸付金の回収による収入		2,760,056	57
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△159,328	△1,502,160
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入		39,328	－
その他		12,032	3,715
投資活動によるキャッシュ・フロー		410,983	△1,759,666
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)		△1,575,800	169,500
長期借入れによる収入		21,150,850	26,401,950
長期借入金の返済による支出		△21,903,138	△21,873,293
株式の発行による収入		－	200,140
配当金の支払額		△1,061,250	△1,206,624
利息の支払額		△681,691	△715,660
その他		△2,461	△2,802
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,073,491	2,973,209
現金及び現金同等物の増減額		1,701,051	3,447,518
現金及び現金同等物の期首残高		21,640,866	23,750,239
現金及び現金同等物に係る換算差額		676	△568
現金及び現金同等物の四半期末残高		23,342,594	27,197,189

(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及び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。当第３四半期連結会計期間(2018年６月１日から2018年８月31日まで)及び当第３四半期連結累計期間(2017年12月１日から2018年８月31日まで)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、不動産管理事業の５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、2018年10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、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。

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」及び「不動産管理事業」の５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。

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３四半期連結累計期間

（自　2016年12月１日　至　2017年８月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	29,286,776	3,498,952	4,600,566	2,129,893	2,462,098	－	－	41,978,288
セグメント間の売上高	－	－	32,371	30,205	899,991	－	△962,569	－
合計	29,286,776	3,498,952	4,632,938	2,160,099	3,362,090	－	△962,569	41,978,288
セグメント利益又は損失	7,309,731	△310,914	1,935,014	1,070,596	212,825	147	△1,136,541	9,080,858
金融収益・費用（純額）								△559,214
税引前四半期利益								8,521,644

当第３四半期連結累計期間

（自　2017年12月１日　至　2018年８月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	24,312,328	11,339,368	4,488,630	1,893,143	3,015,936	258,933	－	45,308,339
セグメント間の売上高	－	－	32,986	45,306	900,434	950	△979,677	－
合計	24,312,328	11,339,368	4,521,616	1,938,449	3,916,371	259,883	△979,677	45,308,339
セグメント利益	6,890,049	1,503,758	1,926,737	920,446	397,357	72,582	△1,353,119	10,357,812
金融収益・費用（純額）								△514,652
税引前四半期利益								9,843,160

前第３四半期連結会計期間

（自　2017年６月１日　至　2017年８月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	11,338,076	1,354,413	1,612,078	488,481	825,153	－	－	15,618,203
セグメント間の売上高	－	－	10,810	10,132	324,650	－	△345,592	－
合計	11,338,076	1,354,413	1,622,888	498,614	1,149,804	－	△345,592	15,618,203
セグメント利益又は損失	2,509,480	△91,636	631,930	155,563	78,215	△882	△443,618	2,839,052
金融収益・費用（純額）								△174,840
税引前四半期利益								2,664,212

当第３四半期連結会計期間

（自　2018年６月１日　至　2018年８月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント					その他	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			
売上高								
外部顧客からの売上高	6,727,289	2,725,821	1,595,622	568,485	1,077,546	92,878	－	12,787,644
セグメント間の売上高	－	－	11,056	23,763	363,783	450	△399,054	－
合計	6,727,289	2,725,821	1,606,679	592,249	1,441,330	93,328	△399,054	12,787,644
セグメント利益	2,662,313	95,618	680,422	212,775	192,910	19,312	△392,559	3,470,794
金融収益・費用（純額）								△139,551
税引前四半期利益								3,331,243

６．配当金

前第３四半期連結累計期間及び当第３四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３四半期連結累計期間（自　2016年12月１日　至　2017年８月31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
2017年２月24日定時株主総会	22	1,062,248	2016年11月30日	2017年２月27日

当第３四半期連結累計期間（自　2017年12月１日　至　2018年８月31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

７．１株当たり利益

	前第３四半期連結累計期間 （自　2016年12月１日 至　2017年８月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　2017年12月１日 至　2018年８月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	5,755,489	6,645,209
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)	―	6,645,209
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,450,511
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)	―	98,062
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)	―	48,548,573
基本的１株当たり四半期利益(円)	119.20	137.15
希薄化後１株当たり四半期利益(円)	―	136.88

	前第３四半期連結会計期間 （自　2017年６月１日 至　2017年８月31日）	当第３四半期連結会計期間 （自　2018年６月１日 至　2018年８月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,823,623	2,192,874
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)	―	2,192,874
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,531,664
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)	―	59,484
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)	―	48,591,148
基本的１株当たり四半期利益(円)	37.77	45.18
希薄化後１株当たり四半期利益(円)	―	45.13

（注）１　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。

２　前第３四半期連結累計期間の希薄化後１株当たり四半期利益は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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 (2017年11月30日)		当第３四半期連結会計期間 (2018年８月31日)	
	帳簿価額	公正価値	帳簿価額	公正価値
現金及び現金同等物	23,750,239	23,750,239	27,197,189	27,197,189
売却可能金融資産	1,751,463	1,751,463	1,802,941	1,802,941
営業債権及びその他の債権	3,008,339	3,008,339	3,609,435	3,609,435
営業債務及びその他の債務	7,558,632	7,558,632	7,841,925	7,841,925
借入金	67,123,376	67,133,900	71,818,791	71,829,428

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。

（売却可能金融資産）

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。活発な市場における公表市場価格がなく、公正価値を信頼性をもって測定できない有価証券に関しては取得原価で測定しております。

（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(2017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	1,276,317	－	475,145	1,751,463
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)	－	13,770	－	13,770

（単位：千円）

	当第３四半期連結会計期間(2018年８月31日)			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
売却可能金融資産	1,327,562	－	475,379	1,802,941
公正価値で測定しその変動をその他の包括利益を通じて測定する金融負債(デリバティブ)	－	10,042	－	10,042

レベル３に分類された金融商品に係る期首残高から第３四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３四半期連結累計期間 （自　2017年12月１日 至　2018年８月31日）
期首残高	475,145
取得	290
包括利益	
損益	598
処分	△655
第３四半期連結会計期間末残高	475,379

9．企業結合

当第３四半期連結累計期間において、以下の企業結合を行っております。

（株式会社増田建材店の取得）

当社は、2017年12月26日に埼玉県戸田市、東京都府中市等に収益不動産を保有し、賃貸事業を営む株式会社増田建材店の株式の100％を取得しました。

当社グループは、将来の収益の源泉となる仕入活動を強化しており、今般のＭ＆Ａもその仕入手法の一環として実施いたしました。

取得日現在における支払対価、取得資産及び引受負債の公正価値は次のとおりです。

	金額（千円）
支払対価の公正価値（注）	2,017,155
取得資産及び引受負債の公正価値	
流動資産	2,737,726
（うち、現金及び現金同等物）	(682,039)
非流動資産	15,251
流動負債	△181,895
非流動負債	△484,252
純資産	2,086,829
負ののれん発生益	△69,674
合計	2,017,155

（注）支払対価は現金です。

上記のとおり、負ののれん発生益69,674千円は、取得資産の公正価値から引受負債の公正価値を差し引いた純資産が、支払対価の公正価値を上回っていたため発生しており、要約四半期連結包括利益計算書の「その他の収益」に計上しております。

取得資産及び引受負債の公正価値は、第三者によるデュー・デリジェンスを通じて精査した財務・資産状況等を総合的に勘案して算定しております。

当該企業結合に係る取得関連費用については、60,720千円を要約四半期連結包括利益計算書の「その他の費用」として計上しております。

なお、当該企業結合に係る取得日以降の損益情報及びプロフォーマ損益情報は、要約四半期連結財務諸表に対する影響額に重要性がないため記載しておりません。

10．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。