

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2四半期連結会計期間（平成29年3月1日から平成29年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成28年12月1日から平成29年5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 (平成28年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (平成29年5月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	21,640,866	22,934,408
営業債権及びその他の債権	8	3,531,880	3,324,170
棚卸資産		67,298,309	68,613,157
その他の流動資産		121,444	26,228
流動資産合計		92,592,501	94,897,965
非流動資産			
有形固定資産		3,595,898	3,549,108
投資不動産		21,728,740	21,778,316
無形資産		96,612	86,582
売却可能金融資産	8	1,441,167	1,338,627
営業債権及びその他の債権	8	1,235,065	1,243,051
繰延税金資産		557,392	443,532
その他の非流動資産		28,914	28,914
非流動資産合計		28,683,790	28,468,133
資産合計		121,276,292	123,366,099
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	2,955,289	3,329,435
借入金	8	9,387,249	7,644,126
未払法人所得税等		1,859,183	1,526,284
引当金		450,030	273,124
流動負債合計		14,651,752	12,772,971
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	4,349,965	3,972,885
借入金	8	60,772,064	62,257,313
退職給付に係る負債		413,376	435,531
引当金		79,049	19,123
非流動負債合計		65,614,455	66,684,853
負債合計		80,266,208	79,457,825
資本			
資本金		6,421,392	6,421,392
資本剰余金		6,418,823	6,441,224
利益剰余金		28,120,304	30,989,922
その他の資本の構成要素		49,562	55,733
資本合計		41,010,083	43,908,273
負債及び資本合計		121,276,292	123,366,099

(2) 【要約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)

	注記	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年12月1日 至平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年5月31日)
売上高	5	30,655,217	26,360,085
売上原価		18,907,200	16,858,573
売上総利益		11,748,016	9,501,511
販売費及び一般管理費		3,983,010	3,402,246
その他の収益		134,843	160,145
その他の費用		224,615	17,604
営業利益	5	7,675,234	6,241,805
金融収益		31,133	32,956
金融費用		466,050	417,329
税引前四半期利益		7,240,317	5,857,432
法人所得税		2,496,336	1,925,566
四半期利益		4,743,981	3,931,865
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		△19,729	302
売却可能金融資産の公正価値の純変動		7,272	△6,026
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		△2,762	11,895
小計		△15,218	6,171
税引後その他の包括利益		△15,218	6,171
四半期包括利益		4,728,762	3,938,036
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		4,743,981	3,931,865
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		4,728,762	3,938,036
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	98.25	81.43
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	—	—

【第2四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	注記	前第2四半期連結会計期間 (自 平成28年3月1日 至 平成28年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年5月31日)
売上高	5	17,128,007	11,682,692
売上原価		11,560,253	7,670,673
売上総利益		5,567,754	4,012,018
販売費及び一般管理費		1,845,187	1,611,068
その他の収益		4,651	12,858
その他の費用		179,484	23
営業利益	5	3,547,733	2,413,784
金融収益		642	102
金融費用		222,869	215,237
税引前四半期利益		3,325,506	2,198,648
法人所得税		1,192,822	767,354
四半期利益		2,132,684	1,431,294
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		△127	15
売却可能金融資産の公正価値の純変動		7,879	△22,251
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		△1,504	240
小計		6,247	△21,995
税引後その他の包括利益		6,247	△21,995
四半期包括利益		2,138,932	1,409,298
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,132,684	1,431,294
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,138,932	1,409,298
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	44.17	29.64
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	—	—

(3) 【要約四半期連結持分変動計算書】

前第2四半期連結累計期間(自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成27年12月1日残高		6,421,392	6,373,881	23,327,875	105,228	36,228,378
四半期利益		—	—	4,743,981	—	4,743,981
その他の包括利益		—	—	—	△15,218	△15,218
四半期包括利益		—	—	4,743,981	△15,218	4,728,762
剰余金の配当	6	—	—	△772,544	—	△772,544
株式報酬		—	21,816	—	—	21,816
平成28年5月31日残高		6,421,392	6,395,697	27,299,313	90,010	40,206,413

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

	注記	資本金	資本剰余金	利益剰余金	その他の資本 の構成要素	資本合計
平成28年12月1日残高		6,421,392	6,418,823	28,120,304	49,562	41,010,083
四半期利益		—	—	3,931,865	—	3,931,865
その他の包括利益		—	—	—	6,171	6,171
四半期包括利益		—	—	3,931,865	6,171	3,938,036
剰余金の配当	6	—	—	△1,062,248	—	△1,062,248
株式報酬		—	22,400	—	—	22,400
平成29年5月31日残高		6,421,392	6,441,224	30,989,922	55,733	43,908,273

(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2四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5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		7,240,317	5,857,432
減価償却費		154,412	190,000
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)		△43,112	△141,242
受取利息及び受取配当金		△31,133	△32,956
支払利息		466,050	417,329
関係会社株式売却益		—	△123,505
有形固定資産除却損		4,308	—
営業債権及びその他の債権の増減額(△は増加)		710,332	△93,616
棚卸資産の増減額(△は増加)		△8,185,643	△1,182,723
営業債務及びその他の債務の増減額(△は減少)		△143,488	△317,261
その他		126,390	47,270
小計		298,435	4,620,726
利息及び配当金の受取額		31,134	32,955
法人所得税の支払額		△1,199,642	△2,155,898
営業活動によるキャッシュ・フロー		△870,073	2,497,784
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		△15,547	△6,350
投資不動産の取得による支出		△1,650,882	△193,111
無形資産の取得による支出		△12,440	△4,565
売却可能金融資産の取得による支出		△80,250	—
売却可能金融資産の回収による収入		80,452	7,183
売却可能金融資産の売却による収入		—	84,071
貸付金の実行による支出		△1,200,000	△1,085,000
貸付金の回収による収入		36	1,675,037
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出		△2,608,326	△76,328
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 収入		31,150	—
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		37	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,455,769	535,264
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)		116,900	△686,800
長期借入れによる収入		25,351,800	14,505,600
長期借入金の返済による支出		△14,045,826	△14,053,546
配当金の支払額		△771,027	△1,060,905
利息の支払額		△481,822	△442,398
その他		△3,579	△1,760
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,166,443	△1,739,810
現金及び現金同等物の増減額		3,840,600	1,293,238
現金及び現金同等物の期首残高		18,791,081	21,640,866
現金及び現金同等物に係る換算差額		△4,149	303
現金及び現金同等物の四半期末残高		22,627,532	22,934,408

(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2四半期連結会計期間(平成29年3月1日から平成29年5月31日まで)及び当第2四半期連結累計期間(平成28年12月1日から平成29年5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、平成29年7月7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2四半期連結累計期間

(自 平成27年12月1日 至 平成28年5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	15,424,148	10,097,038	2,417,311	1,077,630	1,437,385	201,704	—	30,655,217
セグメント間の売上高	—	—	20,815	12,600	525,539	370	△559,324	—
合計	15,424,148	10,097,038	2,438,126	1,090,230	1,962,924	202,074	△559,324	30,655,217
セグメント利益又は損失	3,627,319	3,659,887	1,003,040	430,340	70,332	△23,796	△1,091,888	7,675,234
金融収益・費用（純額）								△434,916
税引前四半期利益								7,240,317

当第2四半期連結累計期間

(自 平成28年12月1日 至 平成29年5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	17,948,700	2,144,539	2,988,488	1,641,411	1,636,945	—	—	26,360,085
セグメント間の売上高	—	—	21,561	20,073	575,341	—	△616,976	—
合計	17,948,700	2,144,539	3,010,050	1,661,485	2,212,286	—	△616,976	26,360,085
セグメント利益又は損失	4,800,250	△219,278	1,303,083	915,032	134,610	1,030	△692,923	6,241,805
金融収益・費用（純額）								△384,373
税引前四半期利益								5,857,432

前第2四半期連結会計期間

(自 平成28年3月1日 至 平成28年5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	13,063,468	1,372,913	1,316,360	514,574	795,275	65,416	—	17,128,007
セグメント間の売上高	—	—	10,513	9,600	311,567	370	△332,050	—
合計	13,063,468	1,372,913	1,326,873	524,174	1,106,842	65,786	△332,050	17,128,007
セグメント利益又は損失	3,445,079	79,417	541,266	220,320	42,314	△22,550	△758,114	3,547,733
金融収益・費用(純額)								△222,226
税引前四半期利益								3,325,506

当第2四半期連結会計期間

(自 平成29年3月1日 至 平成29年5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	7,009,402	1,175,481	1,516,891	1,172,468	808,447	—	—	11,682,692
セグメント間の売上高	—	—	10,781	3,955	288,527	—	△303,264	—
合計	7,009,402	1,175,481	1,527,673	1,176,424	1,096,975	—	△303,264	11,682,692
セグメント利益又は損失	1,382,730	△45,806	642,246	755,333	58,796	475	△379,992	2,413,784
金融収益・費用(純額)								△215,135
税引前四半期利益								2,198,648

6. 配当金

前第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結累計期間における配当金支払額は、以下の通りであります。

前第2四半期連結累計期間(自 平成27年12月1日 至 平成28年5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
平成28年2月25日 定時株主総会	16	772,544	平成27年11月30日	平成28年2月26日

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年12月1日 至 平成29年5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
平成29年2月24日 定時株主総会	22	1,062,248	平成28年11月30日	平成29年2月27日

7. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成27年12月1日 至 平成28年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年12月1日 至 平成29年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	4,743,981	3,931,865
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	98.25	81.43

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成28年3月1日 至 平成28年5月31日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年5月31日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,132,684	1,431,294
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	48,284,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	44.17	29.64

- (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又は四半期連結会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 希薄化後1株当たり四半期利益については、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 (平成28年11月30日)		当第2四半期連結会計期間 (平成29年5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	21,640,866	21,640,866	22,934,408	22,934,408
売却可能金融資産	1,441,167	1,441,167	1,338,627	1,338,627
営業債権及びその他の債権	4,766,946	4,766,946	4,567,221	4,567,221
営業債務及びその他の債務	7,305,255	7,305,255	7,302,321	7,302,321
借入金	70,159,313	70,207,138	69,901,440	69,947,002

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(平成28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	1,363,106	38	78,021	1,441,167
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)	—	36,115	—	36,115

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間(平成29年5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	1,268,145	—	70,482	1,338,627
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)	—	18,094	—	18,094

レベル3に分類された金融商品に係る期首残高から第2四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2四半期連結累計期間 (自平成28年12月1日 至平成29年5月31日)
期首残高	78,021
取得	—
包括利益	
損益	△376
処分	△7,162
第2四半期連結会計期間末残高	70,482

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。