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、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第１条の２第１項第１号イ～ハ及びニ(2)に掲げる「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「中間財務報告」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25年３月１日から平成25年５月31日まで）及び第２四半期連結累計期間（平成24年12月１日から平成25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24年11月30日）	当第２四半期 連結会計期間 （平成25年５月31日）
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		9,410,622	12,969,596
売却可能金融資産		10,000	10,000
営業債権及びその他の債権		1,884,308	1,223,806
棚卸資産		37,417,375	33,718,420
その他の流動資産		22,426	24,013
流動資産合計		48,744,733	47,945,837
非流動資産			
有形固定資産		3,331,447	3,313,116
投資不動産		11,695,720	11,792,412
無形資産		43,091	32,622
売却可能金融資産		410,061	152,521
営業債権及びその他の債権		160,170	175,896
繰延税金資産		973,844	519,899
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	15,990,482
資産合計		65,363,083	63,936,319
負債及び資本			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		3,314,472	2,159,431
借入金		7,742,443	9,516,844
未払法人所得税等		72,921	634,080
引当金		154,143	190,684
流動負債合計		11,283,980	12,501,041
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,136,256	1,918,743
借入金		24,659,337	21,156,348
退職給付に係る負債		541,647	578,400
引当金		24,842	24,909
繰延税金負債		173,126	21,160
非流動負債合計		27,535,211	23,699,562
負債合計		38,819,191	36,200,603
資本			
資本金		5,454,673	5,454,673
資本剰余金		5,516,499	5,516,499
利益剰余金		15,576,014	16,762,209
その他の資本の構成要素		△3,295	2,333
資本合計		26,543,892	27,735,715
負債及び資本合計		65,363,083	63,936,319

（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23年12月１日 至　平成24年５月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日）
売上高	5	10,147,521	23,090,689
売上原価		7,905,844	18,573,244
売上総利益		2,241,677	4,517,445
販売費及び一般管理費		1,525,031	1,770,792
その他の収益		8,711	17,103
その他の費用		5,962	11,691
営業利益	5	719,395	2,752,065
金融収益		2,144	1,783
金融費用		322,259	369,010
税引前四半期利益		399,279	2,384,839
法人所得税		177,295	923,559
四半期利益		221,983	1,461,279
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		△369	3,719
売却可能金融資産の公正価値の純変動		271	1,197
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		－	712
税引後その他の包括利益		△97	5,629
四半期包括利益		221,885	1,466,908
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		221,983	1,461,279
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		221,885	1,466,908
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	4.86	31.99
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24年３月１日 至　平成24年５月31日）	当第２四半期連結会計期間 （自　平成25年３月１日 至　平成25年５月31日）
売上高	5	5,121,387	7,589,330
売上原価		4,364,575	5,537,184
売上総利益		756,811	2,052,146
販売費及び一般管理費		774,551	917,545
その他の収益		3,785	12,243
その他の費用		3,324	10,445
営業利益（△は損失）	5	△17,278	1,136,398
金融収益		831	367
金融費用		153,500	159,393
税引前四半期利益（△は損失）		△169,947	977,372
法人所得税		△117,935	382,419
四半期利益（△は損失）		△52,012	594,952
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		△1,962	1,570
売却可能金融資産の公正価値の純変動		271	△1,579
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		－	784
税引後その他の包括利益		△1,690	776
四半期包括利益		△53,703	595,728
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		△52,012	594,952
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		△53,703	595,728
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（△は損失）（円）	7	△1.14	13.02
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23年12月１日　至　平成24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23年12月１日残高		5,454,673	5,516,499	14,339,150	△2,369	25,307,953
四半期利益		－	－	221,983	－	221,983
その他の包括利益		－	－	－	△97	△97
四半期包括利益		－	－	221,983	△97	221,885
剰余金の配当	6	－	－	△228,420	－	△228,420
平成24年５月31日残高		5,454,673	5,516,499	14,332,713	△2,466	25,301,419

当第２四半期連結累計期間（自　平成24年12月１日　至　平成25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24年12月１日残高		5,454,673	5,516,499	15,576,014	△3,295	26,543,892
四半期利益		－	－	1,461,279	－	1,461,279
その他の包括利益		－	－	－	5,629	5,629
四半期包括利益		－	－	1,461,279	5,629	1,466,908
剰余金の配当	6	－	－	△274,104	－	△274,104
新規連結子会社の利益剰余金		－	－	△981	－	△981
平成25年５月31日残高		5,454,673	5,516,499	16,762,209	2,333	27,735,715

（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23年12月１日 至　平成24年５月31日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年12月１日 至　平成25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		399,279	2,384,839
減価償却費		87,510	86,331
引当金及び退職給付に係る負債の増減額（△は減少）		19,968	72,329
受取利息及び受取配当金		△2,144	△1,783
支払利息		322,259	369,010
売却可能金融資産売却益		－	△7,323
有形固定資産除却損		2,307	183
営業債権及びその他の債権の増減額（△は増加）		△115,726	597,623
棚卸資産の増減額（△は増加）		△1,051,068	3,747,571
営業債務及びその他の債務の増減額（△は減少）		△342,922	△1,365,027
その他		△925	1,622
小計		△681,462	5,885,377
利息及び配当金の受取額		2,144	1,914
法人所得税の支払額		△61,779	△68,069
営業活動によるキャッシュ・フロー		△741,097	5,819,222
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		△20,427	△1,440
投資不動産の取得による支出		△102,481	△152,635
無形資産の取得による支出		△4,280	△330
売却可能金融資産の回収による収入		－	216,700
売却可能金融資産の売却による収入		－	30,782
売却可能金融資産の取得による支出		△20,000	△2,000
貸付金の回収による収入		349	43
その他		△70	△911
投資活動によるキャッシュ・フロー		△146,909	90,209
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	△384,400
長期借入れによる収入		6,297,000	10,485,000
長期借入金の返済による支出		△6,835,047	△11,828,303
配当金の支払額		△227,235	△273,142
利息の支払額		△328,734	△361,484
その他		△783	△885
財務活動によるキャッシュ・フロー		△517,799	△2,363,215
現金及び現金同等物の増減額		△1,405,805	3,546,215
現金及び現金同等物の期首残高		8,361,689	9,410,622
現金及び現金同等物に係る換算差額		△369	3,721
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		－	9,036
現金及び現金同等物の四半期末残高		6,955,515	12,969,596

（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。当第２四半期連結会計期間（平成25年３月１日から平成25年５月31日まで）及び当第２四半期連結累計期間（平成24年12月１日から平成25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、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オルタナティブインベストメント事業の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、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第１条の２第１項第１号イ～ハ及びニ(2)に掲げる「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「中間財務報告」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25年７月８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

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、この要約四半期連結財務諸表に記載されているすべての期間について適用された会計方針と同一であります。

当社グループが採用したIFRSのもとでの重要な会計方針は、当連結会計年度の第１四半期連結会計期間（平成24年12月１日から平成25年２月28日まで）に係る要約四半期連結財務諸表注記に記載しております。

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

(1) 報告セグメントの概要

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「オルタナティブインベストメント事業」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。「オルタナティブインベストメント事業」は、不動産担保付債権を取得し、債権回収や代物弁済により取得した物件の販売等を行っております。

なお、第１四半期連結累計期間より「不動産ファンド事業」を「不動産ファンド・コンサルティング事業」へと名称変更しております。変更は、名称のみであり、当該セグメント区分の変更はありません。

(2) 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、当社グループの会計方針と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

当社グループの報告セグメントごとの売上高及び利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23年12月１日　至　平成24年５月31日）

（単位：千円）

	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	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	3,354,962	3,016,295	1,142,287	387,446	1,780,738	465,790	－	10,147,521
セグメント間の売上高	－	274,003	26,276	11,824	158,351	2,269	△472,725	－
合計	3,354,962	3,290,299	1,168,564	399,271	1,939,089	468,060	△472,725	10,147,521
セグメント利益	228,102	254,304	612,320	81,372	82,190	45,215	△584,111	719,395
金融収益・費用（純額）								△320,115
税引前四半期利益								399,279

当第２四半期連結累計期間

（自　平成24年12月１日　至　平成25年５月31日）

（単位：千円）

	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	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	8,745,156	10,420,929	1,179,357	963,333	1,592,712	189,201	－	23,090,689
セグメント間の売上高	－	－	27,925	2,373	164,412	－	△194,712	－
合計	8,745,156	10,420,929	1,207,282	965,707	1,757,124	189,201	△194,712	23,090,689
セグメント利益	1,496,912	702,005	685,393	541,255	67,682	26,806	△767,989	2,752,065
金融収益・費用（純額）								△367,226
税引前四半期利益								2,384,839

前第２四半期連結会計期間

（自　平成24年３月１日　至　平成24年５月31日）

（単位：千円）

	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	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	1,265,109	1,905,809	576,779	229,992	779,454	364,240	－	5,121,387
セグメント間の売上高	－	－	13,318	9,596	90,509	2,269	△115,695	－
合計	1,265,109	1,905,809	590,098	239,589	869,964	366,510	△115,695	5,121,387
セグメント利益（△は損失）	△143,769	△34,381	307,891	72,866	46,300	29,143	△295,328	△17,278
金融収益・費用（純額）								△152,668
税引前四半期損失								△169,947

当第２四半期連結会計期間
（自　平成25年３月１日　至　平成25年５月31日）

（単位：千円）

	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	オルタナティブインベストメント事業	調整額	合計
売上高								
外部顧客からの売上高	1,637,452	3,850,213	647,511	552,792	802,854	98,505	－	7,589,330
セグメント間の売上高	－	－	14,188	1,083	86,540	－	△101,812	－
合計	1,637,452	3,850,213	661,699	553,876	889,395	98,505	△101,812	7,589,330
セグメント利益	166,053	589,482	413,990	360,513	25,497	4,507	△423,647	1,136,398
金融収益・費用（純額）								△159,025
税引前四半期利益								977,372

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23年12月１日　至　平成24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24年２月24日定時株主総会	500	228,420	平成23年11月30日	平成24年２月27日

当第２四半期連結累計期間（自　平成24年12月１日　至　平成25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25年２月26日定時株主総会	600	274,104	平成24年11月30日	平成25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23年12月１日　至　平成24年５月31日）	当第２四半期連結累計期間（自　平成24年12月１日　至　平成25年５月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	221,983	1,461,279
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	45,684,000
基本的１株当たり四半期利益（円）	4.86	31.99

	前第２四半期連結会計期間（自　平成24年３月１日　至　平成24年５月31日）	当第２四半期連結会計期間（自　平成25年３月１日　至　平成25年５月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（△は損失）（千円）	△52,012	594,952
発行済普通株式の加重平均株式数（株）	45,684,000	45,684,000
基本的１株当たり四半期利益（△は損失）（円）	△1.14	13.02

（注）１　基本的１株当たり四半期利益（△は損失）は、親会社の所有者に帰属する四半期利益（△は損失）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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

３　当社は、平成25年７月１日を効力発生日として１株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して基本的１株当たり四半期利益（△は損失）を算定しております。

８．重要な後発事象

（株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更）

平成25年６月５日開催の取締役会において、株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更を決議いたしました。

１．目的

全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」（平成19年11月27日付）及び「売買単位の100株と1000株への移行期間の決定について」（平成24年１月19日付）の趣旨に鑑み、平成25年７月１日（月）をもって、当社普通株式１株を100株に分割するとともに、１単元の株式数を100株とする単元株制度を採用いたします。また、それに伴い、定款に一部所要の変更を加えます。

２．株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成25年６月30日（日）（当日は休日につき実質的には平成25年６月28日（金））を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式１株につき100株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

①	株式分割前の発行済株式総数	456,840株
②	今回の分割により増加する株式数	45,227,160株
③	株式分割後の発行済株式総数	45,684,000株
④	株式分割前の発行可能株式総数	1,500,000株
⑤	株式分割後の発行可能株式総数	150,000,000株

(3) 日程

① 基準日公告日　平成25年６月15日（土）

② 基準日　平成25年６月30日（日）

（当日は休日につき実質的には平成25年６月28日（金）となります。）

③ 効力発生日　平成25年７月１日（月）

３．単元株制度の採用

(1) 新設する単元株式の数

単元株制度を採用し、単元株式数を100株とします。

(2) 新設の日程

効力発生日　平成25年７月１日（月）

４．１株当たり利益に及ぼす影響

１株当たり利益に及ぼす影響については、７．１株当たり利益に記載しております。

２【その他】

該当事項はありません。