

## 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「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1四半期連結会計期間（平成25年12月1日から平成26年2月28日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年12月1日から平成26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 (平成25年11月30日)	当第1四半期 連結会計期間 (平成26年2月28日)
<b>資産</b>			
流動資産			
現金及び現金同等物		14,711,997	14,762,484
営業債権及びその他の債権		902,131	897,369
棚卸資産		38,040,625	42,191,257
その他の流動資産		24,781	23,334
流動資産合計		53,679,536	57,874,446
非流動資産			
有形固定資産		3,304,792	3,301,686
投資不動産		12,703,600	13,259,058
無形資産		31,598	33,926
売却可能金融資産		810,105	846,648
営業債権及びその他の債権		188,884	132,925
繰延税金資産		560,541	390,510
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		17,603,536	17,968,769
資産合計		71,283,073	75,843,216
<b>負債及び資本</b>			
負債			
流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,323,705	1,530,130
借入金		7,587,433	7,774,847
未払法人所得税等		865,256	393,785
引当金		209,124	115,902
流動負債合計		10,985,520	9,814,665
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,107,809	2,530,933
借入金		27,449,160	32,271,182
退職給付に係る負債		624,154	625,886
引当金		24,003	21,883
非流動負債合計		30,205,126	35,449,885
負債合計		41,190,647	45,264,550
資本			
資本金		6,421,392	6,421,392
資本剰余金		6,375,317	6,375,317
利益剰余金		17,294,366	17,780,561
その他の資本の構成要素		1,348	1,393
資本合計		30,092,426	30,578,665
負債及び資本合計		71,283,073	75,843,216

## (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 (自平成24年12月1日 至平成25年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年12月1日 至平成26年2月28日)
売上高	5	15,501,359	11,339,965
売上原価		12,634,330	8,632,314
売上総利益		2,867,029	2,707,651
販売費及び一般管理費		1,253,762	1,117,028
その他の収益		4,860	9,707
その他の費用		1,245	84
営業利益	5	1,616,881	1,600,246
金融収益		1,416	1,420
金融費用		209,616	173,994
税引前四半期利益		1,408,680	1,427,672
法人所得税		541,605	555,205
四半期利益		867,075	872,466
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		2,148	△169
売却可能金融資産の公正価値の純変動		2,776	△372
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		△72	587
小計		4,852	44
税引後その他の包括利益		4,852	44
四半期包括利益		871,927	872,511
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		867,075	872,466
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		871,927	872,511
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	18.98	18.07
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1四半期連結累計期間（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28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	15,562,315	△3,295	26,530,193
四半期利益		—	—	867,075	—	867,075
その他の包括利益		—	—	—	4,852	4,852
四半期包括利益		—	—	867,075	4,852	871,927
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2月28日残高		5,454,673	5,516,499	16,154,305	1,557	27,127,035

当第1四半期連結累計期間（自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28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25年12月1日残高		6,421,392	6,375,317	17,294,366	1,348	30,092,426
四半期利益		—	—	872,466	—	872,466
その他の包括利益		—	—	—	44	44
四半期包括利益		—	—	872,466	44	872,511
剰余金の配当	6	—	—	△386,272	—	△386,272
平成26年2月28日残高		6,421,392	6,375,317	17,780,561	1,393	30,578,665

## (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 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26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	1,408,680	1,427,672
減価償却費	42,988	45,015
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△37,366	△96,486
受取利息及び受取配当金	△1,416	△1,420
支払利息	209,616	173,994
売却可能金融資産売却益	—	△531
有形固定資産除却損	—	57
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	757,450	169,781
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,974,074	△3,625,713
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△1,786,529	△419,397
その他	280	338
小計	7,567,778	△2,326,688
利息及び配当金の受取額	1,388	1,419
法人所得税の支払額	△39,624	△839,178
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,529,542	△3,164,447
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	△1,142	△6,590
投資不動産の取得による支出	△12,570	△1,088,778
無形資産の取得による支出	—	△5,302
売却可能金融資産の取得による支出	—	△58,000
売却可能金融資産の回収による収入	—	20,100
売却可能金融資産の売却による収入	—	1,156
貸付金の回収による収入	—	17
その他	△988	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,702	△1,137,398
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)	△361,400	94,000
長期借入れによる収入	3,661,000	10,286,000
長期借入金の返済による支出	△8,911,725	△5,370,121
配当金の支払額	△248,206	△349,371
利息の支払額	△152,091	△307,566
その他	△442	△442
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,012,865	4,352,497
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,501,974	50,651
現金及び現金同等物の期首残高	9,410,622	14,711,997
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,176	△164
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	10,923,810	14,762,484

(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。平成26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、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26年4月9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) 測定的基础

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、以下の項目を除き、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1四半期連結累計期間より以下の基準を適用しております。

基準書	基準名	新設・改訂の概要
IAS第19号	従業員給付	数理計算上の差異及び過去勤務費用の認識、退職後給付の表示及び開示
IFRS第10号	連結財務諸表	どの企業を連結するかを決定するための基礎としての支配の概念の明確化及び適用
IFRS第11号	共同支配の取決め	共同支配の取決めの当事者の財務報告に関する原則であり、従来のIAS第31号及びSIC第13号を置き換えるもの
IFRS第12号	他の企業への関与の開示	子会社、共同支配の取決め、関連会社又は非連結の組成された企業への関与に関する開示要求
IFRS第13号	公正価値測定	他の基準書で公正価値測定が求められる際のフレームワークの設定

上記の基準について、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。

なお、上記基準のうちIAS第19号については、経過措置に従い比較情報について遡及修正を行っております。

(表示方法の変更)

従来、販売用不動産に係る広告宣伝費等の販売経費については、「売上原価」の区分に計上していましたが、当第1四半期連結会計期間より「販売費及び一般管理費」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、上記の販売経費の昨今の状況が、売上原価的な性格よりも、販売費的な性格が強くなってきていることから、当該実態をより適切に表示するために行ったものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書の組み替えを行っております。この結果、前第1四半期連結累計期間の要約四半期連結包括利益計算書において、「売上原価」に表示していた401,729千円は「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

### 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

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。

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 平成24年12月1日 至 平成25年2月28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	7,107,704	6,570,716	531,845	410,540	789,857	90,696	—	15,501,359	
セグメント間の売上高	—	—	13,737	1,290	77,872	—	△92,899	—	
合計	7,107,704	6,570,716	545,582	411,830	867,729	90,696	△92,899	15,501,359	
セグメント利益	1,330,858	112,522	271,403	180,741	42,511	22,298	△343,454	1,616,881	
金融収益・費用（純額）								△208,200	
税引前四半期利益								1,408,680	

### 当第1四半期連結累計期間

(自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28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	6,891,612	2,522,801	771,857	291,490	787,215	74,987	—	11,339,965	
セグメント間の売上高	—	—	14,298	2,972	123,609	—	△140,880	—	
合計	6,891,612	2,522,801	786,156	294,462	910,825	74,987	△140,880	11,339,965	
セグメント利益	864,337	338,465	471,367	116,921	97,213	42,438	△330,497	1,600,246	
金融収益・費用（純額）								△172,573	
税引前四半期利益								1,427,672	



## 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、以下の通りであります。

前第1四半期連結累計期間（自 平成24年12月1日 至 平成25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
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

当第1四半期連結累計期間（自 平成25年12月1日 至 平成26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
平成26年2月27日 定時株主総会	8	386,272	平成25年11月30日	平成26年2月28日

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株の割合で分割を行っております。基準日が平成25年6月30日以前の1株当たり配当金については、当該株式分割が行われる前の数値で記載しております。

## 7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年12月1日 至 平成26年2月28日)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	867,075	872,466
発行済普通株式の加重平均株式数(株)	45,684,000	48,284,000
基本的1株当たり四半期利益(円)	18.98	18.07

- (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 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を算定しております。

## 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 (平成25年11月30日)		当第1四半期 連結会計期間末 (平成26年2月28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	14,711,997	14,711,997	14,762,484	14,762,484
売却可能金融資産	810,105	810,105	846,648	846,648
営業債権及びその他の債権	1,091,016	1,091,016	1,030,294	1,030,294
営業債務及びその他の債務	4,431,515	4,431,515	4,061,064	4,061,064
借入金	35,036,593	35,050,814	40,046,029	40,059,412

### 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25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	1,204	38	808,862	810,105
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債（デリバティブ）	—	4,182	—	4,182

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末（平成26年2月28日）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売却可能金融資産	—	38	846,610	846,648
公正価値で測定しその変動を損益を通じて測定する金融負債（デリバティブ）	—	3,595	—	3,595

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 (自平成25年12月1日 至平成26年2月28日)
期首残高	808,862
取得	58,000
包括利益	
損益	△152
処分	△20,100
第1四半期連結会計期間末残高	846,610

## 9. 重要な後発事象

(税率変更による影響)

平成26年度税制改正（平成26年3月31日公布）による復興特別法人税の廃止に伴い、平成26年12月1日に開始する連結会計年度における法人所得税の計算の基礎となる法定実効税率は、従来の38.01%から35.64%に変更になっております。

なお、当該変更が繰延税金資産及び繰延税金負債に与える影響は軽微であります。

## 2. 【その他】

該当事項はありません。