

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3四半期連結会計期間（平成27年6月1日から平成27年8月31日）及び第3四半期連結累計期間（平成26年12月1日から平成27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 (平成26年11月30日)	当第3四半期 連結会計期間 (平成27年8月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	16,100,795	14,719,794
営業債権及びその他の債権	8	2,049,710	2,769,935
棚卸資産		41,565,148	54,472,158
その他の流動資産		166,612	128,153
流動資産合計		59,882,266	72,090,040
非流動資産			
有形固定資産		3,293,308	3,326,452
投資不動産		13,858,329	14,449,498
無形資産		77,675	104,145
売却可能金融資産	8	2,445,963	2,259,344
営業債権及びその他の債権	8	780,758	1,862,570
繰延税金資産		515,765	230,741
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		20,975,814	22,236,766
資産合計		80,858,080	94,326,807
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	2,590,792	1,987,883
借入金	8	5,380,269	10,487,430
未払法人所得税等		1,393,664	729,340
引当金		267,281	156,666
流動負債合計		9,632,009	13,361,321
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	2,697,083	4,047,474
借入金	8	35,024,707	41,038,699
退職給付に係る負債		697,680	364,584
引当金		78,764	78,870
非流動負債合計		38,498,235	45,529,629
負債合計		48,130,244	58,890,950
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		19,776,474	22,246,237
その他の資本の構成要素		154,652	392,909
資本合計		32,727,836	35,435,856
負債及び資本合計		80,858,080	94,326,807

(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 平成25年12月1日 至 平成26年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年8月31日)
売上高	5	27,091,664	27,627,851
売上原価		20,393,694	18,594,416
売上総利益		6,697,969	9,033,435
販売費及び一般管理費		3,162,423	3,792,097
その他の収益		41,363	119,859
その他の費用		2,185	39,125
営業利益	5	3,574,723	5,322,071
金融収益		3,321	22,010
金融費用		597,613	600,838
税引前四半期利益		2,980,431	4,743,243
法人所得税		1,147,951	1,694,072
四半期利益		1,832,479	3,049,170
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		3,510	△18,082
売却可能金融資産の公正価値の純変動		△372	263,372
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		1,708	△7,033
小計		4,846	238,256
税引後その他の包括利益		4,846	238,256
四半期包括利益		1,837,325	3,287,427
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,832,479	3,049,170
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,837,325	3,287,427
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	37.95	63.15
希薄化後1株当たり四半期利益(円)	7	—	—

【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 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成27年6月1日 至 平成27年8月31日)
売上高	5	6,633,426	5,284,687
売上原価		4,490,433	3,321,511
売上総利益		2,142,992	1,963,176
販売費及び一般管理費		1,047,689	1,260,475
その他の収益		5,647	84,196
その他の費用		△73	15,793
営業利益	5	1,101,024	771,104
金融収益		1,675	20,453
金融費用		222,859	219,241
税引前四半期利益		879,841	572,315
法人所得税		335,677	177,092
四半期利益		544,163	395,223
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		3,574	△21,706
売却可能金融資産の公正価値の純変動		—	130,354
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		581	743
小計		4,155	109,392
税引後その他の包括利益		4,155	109,392
四半期包括利益		548,319	504,615
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		544,163	395,223
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		548,319	504,615
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	11.27	8.19
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3四半期連結累計期間（自 平成25年12月1日 至 平成26年8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		—	—	1,832,479	—	1,832,479
その他の包括利益		—	—	—	4,846	4,846
四半期包括利益		—	—	1,832,479	4,846	1,837,325
剰余金の配当	6	—	—	△386,272	—	△386,272
平成26年8月31日残高		6,421,392	6,375,317	18,740,574	6,195	31,543,479

当第3四半期連結累計期間（自 平成26年12月1日 至 平成27年8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26年12月1日残高		6,421,392	6,375,317	19,776,474	154,652	32,727,836
四半期利益		—	—	3,049,170	—	3,049,170
その他の包括利益		—	—	—	238,256	238,256
四半期包括利益		—	—	3,049,170	238,256	3,287,427
剰余金の配当	6	—	—	△579,408	—	△579,408
平成27年8月31日残高		6,421,392	6,375,317	22,246,237	392,909	35,435,856

(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	当第3四半期連結累計期間
	(自 平成25年12月1日 至 平成26年8月31日)	(自 平成26年12月1日 至 平成27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	2,980,431	4,743,243
減価償却費	138,239	164,015
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△99,401	△464,931
受取利息及び受取配当金	△3,321	△22,010
支払利息	597,613	600,838
売却可能金融資産売却益	△531	—
有形固定資産除却損	1,597	1,451
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△1,447,691	△1,596,860
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△16,030,439	△12,859,868
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	440,774	719,150
その他	△3,355	△7,077
小計	△13,426,082	△8,722,049
利息及び配当金の受取額	2,288	24,736
法人所得税の支払額	△1,273,742	△2,204,213
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,697,537	△10,901,526
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△150,000	△100,000
定期預金の払戻による収入	—	140,000
有形固定資産の取得による支出	△13,929	△63,765
投資不動産の取得による支出	△1,095,186	△702,089
無形資産の取得による支出	△27,812	△41,996
売却可能金融資産の取得による支出	△726,630	△1,650
売却可能金融資産の回収による収入	749,450	152,221
売却可能金融資産の売却による収入	1,156	444,960
貸付金の実行による支出	△300,000	—
貸付金の回収による収入	51	53
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	210,317	—
その他	174	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,352,409	△172,267
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)	662,200	—
長期借入れによる収入	27,757,000	25,510,000
長期借入金の返済による支出	△13,137,211	△14,394,926
配当金の支払額	△384,537	△578,328
利息の支払額	△859,902	△831,705
その他	△1,458	△2,991
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,036,090	9,702,047
現金及び現金同等物の増減額	△2,013,856	△1,371,746
現金及び現金同等物の期首残高	14,711,997	16,100,795
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,445	△9,253
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,701,587	14,719,794

(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（平成27年6月1日から平成27年8月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成26年12月1日から平成27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、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27年10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、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	基準名	新設・改訂の概要
IFRIC第21号	賦課金	賦課金に関する負債の会計処理
IFRS第10号（改訂）	連結財務諸表	投資企業の要件を満たす企業による子会社の連結についての例外規定
IFRS第12号（改訂）	他の企業への関与の開示	投資企業の要件を満たす企業についての開示方法の改訂

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IFRIC第21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。

(追加情報)

(役員退職慰労金制度の廃止)

当社は、平成27年2月25日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度の廃止に伴う打ち切り支給を決議しました。

これに伴い、当社の「役員退職慰労引当金」を全額取崩し、打ち切り支給額の未払分360,711千円を非流動負債の「営業債務及びその他の債務」に含めて表示しております。

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

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3四半期連結累計期間

(自 平成25年12月1日 至 平成26年8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	15,719,387	4,685,743	2,993,094	656,439	2,162,918	874,081	—	27,091,664
セグメント間の売上高	—	—	42,844	8,057	370,483	—	△421,385	—
合計	15,719,387	4,685,743	3,035,939	664,496	2,533,402	874,081	△421,385	27,091,664
セグメント利益	1,706,183	422,177	1,832,632	133,945	187,425	222,458	△930,099	3,574,723
金融収益・費用(純額)								△594,292
税引前四半期利益								2,980,431

当第3四半期連結累計期間

(自 平成26年12月1日 至 平成27年8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	14,862,197	5,631,882	2,907,411	1,343,955	2,235,057	647,345	—	27,627,851
セグメント間の売上高	—	—	39,115	4,548	330,064	—	△373,728	—
合計	14,862,197	5,631,882	2,946,527	1,348,504	2,565,122	647,345	△373,728	27,627,851
セグメント利益	3,375,005	637,935	1,351,891	648,499	102,303	224,734	△1,018,298	5,322,071
金融収益・費用（純額）								△578,827
税引前四半期利益								4,743,243

前第3四半期連結会計期間

(自 平成26年6月1日 至 平成26年8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	2,883,768	1,532,597	1,158,250	186,878	658,947	212,984	—	6,633,426
セグメント間の売上高	—	—	14,298	2,262	128,902	—	△145,463	—
合計	2,883,768	1,532,597	1,172,549	189,140	787,850	212,984	△145,463	6,633,426
セグメント利益	437,021	132,612	680,984	25,443	40,765	105,242	△321,044	1,101,024
金融収益・費用（純額）								△221,183
税引前四半期利益								879,841

当第3四半期連結会計期間

(自 平成27年6月1日 至 平成27年8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	1,102,208	1,468,966	1,105,811	586,135	792,375	229,190	—	5,284,687
セグメント間の売上高	—	—	11,504	1,058	111,354	—	△123,916	—
合計	1,102,208	1,468,966	1,117,316	587,193	903,729	229,190	△123,916	5,284,687
セグメント利益	74,040	44,442	545,784	321,346	13,519	132,198	△360,226	771,104
金融収益・費用（純額）								△198,788
税引前四半期利益								572,315

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 平成25年12月1日 至 平成26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
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

当第3四半期連結累計期間（自 平成26年12月1日 至 平成27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
平成27年2月25日 定時株主総会	12	579,408	平成26年11月30日	平成27年2月26日

7. 1株当たり利益

	前第3四半期連結累計期間 （自 平成25年12月1日 至 平成26年8月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成26年12月1日 至 平成27年8月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	1,832,479	3,049,170
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）	37.95	63.15

	前第3四半期連結会計期間 （自 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日）	当第3四半期連結会計期間 （自 平成27年6月1日 至 平成27年8月31日）
親会社の所有者に帰属する四半期利益（千円）	544,163	395,223
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）	11.27	8.19

(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。

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26年11月30日)		当第3四半期 連結会計期間末 (平成27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	16,100,795	16,100,795	14,719,794	14,719,794
売却可能金融資産	2,445,963	2,445,963	2,259,344	2,259,344
営業債権及びその他の債権	2,830,468	2,830,468	4,632,505	4,632,505
営業債務及びその他の債務	5,287,876	5,287,876	6,035,358	6,035,358
借入金	40,404,977	40,432,892	51,526,130	51,546,836

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26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	1,503,360	38	942,565	2,445,963
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）	—	1,945	—	1,945

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末（平成27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	1,135,883	38	1,123,422	2,259,344
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）	—	13,042	—	13,042

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 (自平成26年12月1日 至平成27年8月31日)
期首残高	942,565
取得	1,376
包括利益	
損益	331,702
処分	△152,221
第3四半期連結会計期間末残高	1,123,422

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。