

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28年3月1日から平成28年5月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28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27年11月30日)	当第2四半期 連結会計期間 (平成28年5月31日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物	8	18,791,081	22,627,532
営業債権及びその他の債権	8	2,914,639	2,257,309
棚卸資産		46,156,041	59,895,174
その他の流動資産		27,010	106,692
流動資産合計		67,888,773	84,886,709
非流動資産			
有形固定資産		3,315,747	3,587,869
投資不動産		18,785,986	20,330,269
無形資産		96,648	95,801
売却可能金融資産	8	1,225,047	1,315,177
営業債権及びその他の債権	8	1,098,687	1,362,289
繰延税金資産		781,146	423,327
その他の非流動資産		4,014	28,914
非流動資産合計		25,307,278	27,143,650
資産合計		93,196,052	112,030,360
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	2,734,006	2,886,209
借入金	8	9,492,795	7,191,155
未払法人所得税等		1,150,089	2,551,630
引当金		442,303	389,740
流動負債合計		13,819,195	13,018,736
非流動負債			
営業債務及びその他の債務	8	3,510,413	4,345,440
借入金	8	39,175,846	53,978,437
退職給付に係る負債		383,312	402,354
引当金		78,905	78,977
非流動負債合計		43,148,478	58,805,210
負債合計		56,967,673	71,823,946
資本			
資本金		6,421,392	6,421,392
資本剰余金		6,373,881	6,395,697
利益剰余金		23,327,875	27,299,313
その他の資本の構成要素		105,228	90,010
資本合計		36,228,378	40,206,413
負債及び資本合計		93,196,052	112,030,360

(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26年12月1日 至平成27年5月31日)	当第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)
売上高	5	22,343,163	30,655,217
売上原価		15,272,904	18,907,200
売上総利益		7,070,258	11,748,016
販売費及び一般管理費		2,531,621	3,983,010
その他の収益		35,663	134,843
その他の費用		23,332	224,615
営業利益	5	4,550,967	7,675,234
金融収益		1,557	31,133
金融費用		381,596	466,050
税引前四半期利益		4,170,927	7,240,317
法人所得税		1,516,980	2,496,336
四半期利益		2,653,947	4,743,981
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		3,624	△19,729
売却可能金融資産の公正価値の純変動		133,017	7,272
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		△7,776	△2,762
小計		128,864	△15,218
税引後その他の包括利益		128,864	△15,218
四半期包括利益		2,782,811	4,728,762
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		2,653,947	4,743,981
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		2,782,811	4,728,762
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	54.97	98.25
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27年3月1日 至 平成27年5月31日)	当第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)
売上高	5	10,817,376	17,128,007
売上原価		7,375,585	11,560,253
売上総利益		3,441,791	5,567,754
販売費及び一般管理費		1,263,262	1,845,187
その他の収益		30,410	4,651
その他の費用		23,275	179,484
営業利益	5	2,185,663	3,547,733
金融収益		186	642
金融費用		205,890	222,869
税引前四半期利益		1,979,959	3,325,506
法人所得税		716,800	1,192,822
四半期利益		1,263,159	2,132,684
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		14,670	△127
売却可能金融資産の公正価値の純変動		16,551	7,879
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		△8,227	△1,504
小計		22,994	6,247
税引後その他の包括利益		22,994	6,247
四半期包括利益		1,286,153	2,138,932
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		1,263,159	2,132,684
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		1,286,153	2,138,932
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	26.17	44.17
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26年12月1日 至 平成27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		—	—	2,653,947	—	2,653,947
その他の包括利益		—	—	—	128,864	128,864
四半期包括利益		—	—	2,653,947	128,864	2,782,811
剰余金の配当	6	—	—	△579,408	—	△579,408
平成27年5月31日残高		6,421,392	6,375,317	21,851,013	283,516	34,931,240

当第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

(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26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当第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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期利益	4,170,927	7,240,317
減価償却費	106,365	154,412
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△421,378	△43,112
受取利息及び受取配当金	△1,557	△31,133
支払利息	381,596	466,050
有形固定資産除却損	81	4,308
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△393,558	710,332
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△7,998,416	△8,185,643
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	167,154	△143,488
その他	△7,771	126,390
小計	△3,996,555	298,435
利息及び配当金の受取額	1,557	31,134
法人所得税の支払額	△1,370,113	△1,199,642
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,365,112	△870,073
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	140,000	-
有形固定資産の取得による支出	△23,653	△15,547
投資不動産の取得による支出	△687,382	△1,650,882
無形資産の取得による支出	△37,709	△12,440
売却可能金融資産の取得による支出	△1,650	△80,250
売却可能金融資産の回収による収入	4,321	80,452
売却可能金融資産の売却による収入	444,960	-
貸付金の実行による支出	-	△1,200,000
貸付金の回収による収入	35	36
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
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
その他	-	37
投資活動によるキャッシュ・フロー	△161,079	△5,455,769
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
長期借入れによる収入	19,713,000	25,351,800
長期借入金の返済による支出	△12,277,858	△14,045,826
配当金の支払額	△577,728	△771,027
利息の支払額	△620,607	△481,822
その他	△1,792	△3,579
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,235,013	10,166,443
現金及び現金同等物の増減額	708,821	3,840,600
現金及び現金同等物の期首残高	16,100,795	18,791,081
現金及び現金同等物に係る換算差額	△284	△4,149
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,809,332	22,627,532

(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28年3月1日から平成28年5月31日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成27年12月1日から平成28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、「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「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28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、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は、前連結会計年度まで6つでありましたが、第1四半期連結会計期間より「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つに変更しております。

当該変更は、従来、不動産担保付債権の取得・不動産保有会社のM&A等の代替的手法により不動産を取得するという点に着目し、「オルタナティブインベストメント事業」に区分していた取引を、その取引から得られる売上高の性質により、「不動産流動化事業」、「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「その他」に区分したものであります。「その他」には、スポーツクラブ事業等が含まれております。

なお、前第2四半期連結累計期間及び前第2四半期連結会計期間のセグメント情報については変更後の区分方法により作成しております。

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26年12月1日 至 平成27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	13,759,988	4,162,916	1,864,729	771,856	1,442,682	340,990	—	22,343,163
セグメント間の売上高	—	—	27,611	3,490	218,710	—	△249,811	—
合計	13,759,988	4,162,916	1,892,340	775,346	1,661,393	340,990	△249,811	22,343,163
セグメント利益	3,296,722	593,493	840,972	336,939	88,784	52,126	△658,072	4,550,967
金融収益・費用（純額）								△380,039
税引前四半期利益								4,170,927

当第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

前第2四半期連結会計期間

(自 平成27年3月1日 至 平成27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	6,552,521	1,838,157	999,020	512,804	743,690	171,182	—	10,817,376
セグメント間の売上高	—	—	13,803	2,162	104,975	—	△120,942	—
合計	6,552,521	1,838,157	1,012,824	514,967	848,665	171,182	△120,942	10,817,376
セグメント利益	1,448,935	184,321	475,419	286,031	62,668	22,275	△293,988	2,185,663
金融収益・費用（純額）								△205,703
税引前四半期利益								1,979,959

当第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

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26年12月1日 至 平成27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

当第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

7. 1株当たり利益

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日)	当第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)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	2,653,947	4,743,981
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)	54.97	98.25

	前第2四半期連結会計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年5月31日)	当第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)
親会社の所有者に帰属する四半期利益(千円)	1,263,159	2,132,684
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)	26.17	44.17

(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2四半期連結累計期間及び前第2四半期連結会計期間の希薄化後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。また、当第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結会計期間の希薄化後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27年11月30日)		当第2四半期 連結会計期間末 (平成28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	18,791,081	18,791,081	22,627,532	22,627,532
売却可能金融資産	1,225,047	1,225,047	1,315,177	1,315,177
営業債権及びその他の債権	4,013,327	4,013,327	3,619,599	3,619,599
営業債務及びその他の債務	6,244,419	6,244,419	7,231,650	7,231,650
借入金	48,668,642	48,696,153	61,169,592	61,193,538

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27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	1,097,925	38	127,083	1,225,047
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）	—	13,180	—	13,180

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末（平成28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	1,188,128	38	127,010	1,315,177
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）	—	40,792	—	40,792

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27年12月1日 至平成28年5月31日)
期首残高	127,083
取得	80,410
包括利益 損益	—
処分	△80,482
第2四半期連結会計期間末残高	127,010

9. 企業結合

当第2四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。

(岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社の取得)

当社は、平成28年3月31日に主に東京都豊島区に収益不動産を保有し、賃貸事業を営む岸野商事株式会社及び岸野不動産株式会社それぞれの株式の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)	3,054,784
取得資産及び引受負債の公正価値	
流動資産	5,239,508
（うち、現金及び現金同等物）	(431,500)
非流動資産	109,202
流動負債	△285,402
非流動負債	△2,008,522
純資産	3,054,784

(注) 支払対価は現金です。なお、クロージング日までの純資産相当額の変動を調整するための対価については、当第2四半期連結会計期間末において、未精算であります。

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、169,853千円を「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。