



平成25年11月期 第1四半期決算短信〔IFRS〕（連結）

平成25年4月5日

上場会社名 トーセイ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8923 URL <http://www.toseicorp.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山口 誠一郎
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務執行役員 (氏名) 平野 昇 (TEL) 03-3435-2864
 四半期報告書提出予定日 平成25年4月10日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期第1四半期の連結業績（平成24年12月1日～平成25年2月28日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		四半期利益		親会社の所有者に 帰属する四半期利益		四半期包括利益 合計額	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年11月期 第1四半期	15,501	208.4	1,615	119.3	1,407	147.3	866	216.2	866	216.2	871	216.1
24年11月期 第1四半期	5,026	—	736	—	569	—	273	—	273	—	275	—

	基本的1株当たり 四半期利益	希薄化後1株当たり 四半期利益
	円 銭	円 銭
25年11月期第1四半期	1,896.35	—
24年11月期第1四半期	599.76	—

(2) 連結財政状態

	資産合計	資本合計	親会社の所有者に 帰属する持分	親会社所有者 帰属持分比率
	百万円	百万円	百万円	%
25年11月期第1四半期	58,580	27,139	27,139	46.3
24年11月期	65,363	26,543	26,543	40.6

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年11月期	—	0.00	—	600.00	600.00
25年11月期	—	—	—	—	—
25年11月期(予想)	—	0.00	—	700.00	700.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成25年11月期の連結業績予想（平成24年12月1日～平成25年11月30日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		税引前利益		親会社の所有者に 帰属する当期利益		基本的1株当たり 当期利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	24,542	141.9	2,289	218.3	1,914	379.4	1,158	421.9	2,535.83
通期	37,013	53.0	3,284	15.0	2,635	18.8	1,597	9.0	3,497.69

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 ー 社(社名) 、除外 ー 社(社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更

- ① IFRSにより要求される会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年11月期1Q	456,840株	24年11月期	456,840株
② 期末自己株式数	25年11月期1Q	ー株	24年11月期	ー株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年11月期1Q	456,840株	24年11月期1Q	456,840株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、[添付資料] P. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報（その他）に関する事項	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更	5
3. 要約四半期連結財務諸表	6
(1) 要約四半期連結財政状態計算書	6
(2) 要約四半期連結包括利益計算書	7
(3) 要約四半期連結持分変動計算書	8
(4) 要約四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 継続企業の前提に関する注記	10
(6) 要約四半期連結財務諸表注記	10
(7) 重要な後発事象に関する注記	20
(ご参考)	20

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間(平成24年12月1日～平成25年2月28日)におけるわが国の経済は、新政権の経済対策や金融政策等が奏功したことを背景に、株価も回復傾向にあるなど改善の兆しが見られております。ただし、欧州債務危機等により海外経済の下振れリスクも存在することから、依然として注意が必要な状況が続いています。

当社グループが属する不動産業界におきましては、平成24年の首都圏分譲マンション市場の年間供給戸数は前年比2.5%増の4万5,602戸となりました。契約率は平成22年から平成24年まで、好不調の目安とされる70%をほぼ上回って推移していましたが、直近の平成25年1月は70%を下回り、69.2%となりました(民間調査機関調べ)。

東京ビジネス5区のオフィスビル賃貸市場では、借り換え需要の上昇等により空室率が改善し、平成25年1月の空室率は2ヶ月連続低下の8.56%となりました(前年同月比0.67%減)。一方、同地区の平均募集賃料は下落傾向が続いておりますが、新築ビルが下支えしていることなどから下げ幅は減少傾向にあり、平成25年1月は16,554円/坪(前年同月比2.16%減)となりました(民間調査機関調べ)。

不動産証券化市場においては、引き続き資金調達環境が良好なことに加え、投資用不動産が活発に取引されていることにより新規ファンド組成や運用資産の拡大が見られましたが、既存ファンドの保有物件を一部売却した運用会社も多く見られたため、平成24年12月末時点の私募ファンド運用資産額は26.5兆円(平成24年6月末比0.3兆円減)となりました(民間調査機関調べ)。

このような事業環境の中、当社グループにおいては、不動産流動化事業で目黒駅前トーセイビルなどのオフィスビルやマンションの一棟販売を順調に進捗させたほか、不動産開発事業では蒲田トーセイビルに加え、戸建住宅、分譲マンション等のエンドユーザー向け商品の販売を推進いたしました。また、今後の収益の源泉となる収益不動産や開発用地の取得も積極的に行っております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は15,501百万円(前年同四半期比208.4%増)、営業利益は1,615百万円(前年同四半期比119.3%増)、税引前四半期利益は1,407百万円(前年同四半期比147.3%増)、四半期利益は866百万円(前年同四半期比216.2%増)となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。なお、当第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。

(不動産流動化事業)

当第1四半期連結累計期間は、「目黒駅前トーセイビル」(東京都品川区)、「ラナイヘリテージ原宿」(東京都渋谷区)、「神田アーバンビル」(東京都千代田区)等8棟のバリューアップ物件の販売を行ったことに加え、Restyling事業において「ヒルトップ横濱根岸」(神奈川県横浜市)、「ヒルトップ東寺尾」(神奈川県横浜市)、「エステージ上野毛」(東京都世田谷区)等で16戸の販売を行いました。以上の結果、不動産流動化事業の売上高は7,107百万円(前年同四半期比240.1%増)、セグメント利益は1,330百万円(前年同四半期比257.9%増)となりました。

(不動産開発事業)

当第1四半期連結累計期間は、「蒲田トーセイビル」(東京都大田区)を売却したことに加え、戸建住宅では、「パームスコート小石川」(東京都文京区)、「パームスコート鎌ヶ谷」(千葉県鎌ヶ谷市)等において、29戸を販売いたしました。新築分譲マンションでは、「THEパームス月島ルナガーデン」(東京都中央区)、「THEパームス高田馬場」(東京都新宿区)において、5戸を販売いたしました。以上の結果、不動産開発事業の売上高は6,570百万円(前年同四半期比491.7%増)、セグメント利益は112百万円(前年同四半期比61.0%減)となりました。

(不動産賃貸事業)

当第1四半期連結累計期間は、保有する固定資産および棚卸資産のリーシング活動に注力し、稼働率の維持に努めました。以上の結果、不動産賃貸事業の売上高は531百万円(前年同四半期比6.0%減)、セグメント利益は271百万円(前年同四半期比10.8%減)となりました。

(不動産ファンド・コンサルティング事業)

当第1四半期連結累計期間は、アセットマネジメントフィーが安定的に計上されたことに加え、大型案件の売買に係る仲介手数料収入等が計上されました。以上の結果、不動産ファンド・コンサルティング事業の売上高は410百万円(前年同四半期比160.7%増)、セグメント利益は180百万円(前年同四半期比2,024.8%増)となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間末のアセットマネジメント受託資産残高(注)は、288,439百万円であります。

(注)アセットマネジメント受託資産残高には、一部コンサルティング契約等に基づく残高を含んでおります。

(不動産管理事業)

当第1四半期連結累計期間は、ビル・駐車場・学校等の管理棟数は、前年同四半期と同じ313棟、分譲、賃貸マンションの管理棟数は、前年同四半期に比べ6棟増加し215棟となり、合計管理棟数は、528棟(前年同四半期比6棟増)となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は789百万円(前年同四半期比21.1%減)、セグメント利益は42百万円(前年同四半期比17.5%増)となりました。

(オルタナティブインベストメント事業)

当第1四半期連結累計期間は、M&Aにて取得した物件の売却、保有債権の回収および代物弁済にて取得した不動産のリーシング活動等に注力いたしました。その結果、物件の売却益、保有債権の売却益及び金利収入ならびに代物弁済にて取得した不動産の賃料収入等を計上しました。以上の結果、オルタナティブインベストメント事業の売上高は90百万円(前年同四半期比10.7%減)、セグメント利益は22百万円(前年同四半期比38.7%増)となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

①財政状態

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ6,782百万円減少し、58,580百万円となりました。負債は7,378百万円減少し、31,440百万円となりました。

これは主に不動産流動化事業及び不動産開発事業における物件売却が仕入を上回ったことに伴う棚卸資産の減少及び金融機関からの借入金の減少によるものであります。

また資本は596百万円増加し、27,139百万円となりました。これは主に利益剰余金の積み上げと配当金の支払によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、税引前四半期利益1,407百万円を計上した他、不動産流動化事業および不動産開発事業の物件売却が順調に進んだことによる在庫の減少及びそれに伴う金融機関からの借入金の減少があった結果、前連結会計年度末に比べ1,513百万円増加し10,923百万円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、7,529百万円（前年同四半期は、2,806百万円の使用）となりました。これは主に、税引前四半期利益1,407百万円、不動産流動化事業及び不動産開発事業の物件売却による棚卸資産の減少6,974百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動に使用した資金は、14百万円（前年同四半期比81.4%減）となりました。これは主に、投資不動産取得による支出12百万円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動に使用した資金は、6,012百万円（前年同四半期は、1,493百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入3,661百万円等があったものの、長期借入金の返済による支出8,911百万円及び配当金の支払額248百万円等があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期における業績は、当初計画通りに推移しておりますが、国際会計基準（IFRS）の任意適用に伴い、平成25年1月10日に公表いたしました第2四半期連結累計期間及び通期の連結業績予想を修正しております。

詳細については、本日開示いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等はさまざまな要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. サマリー情報（その他）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更
該当事項はありません。

3. 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1四半期 連結会計期間 (平成25年2月28日)
資産			
流動資産			
現金及び現金同等物		9,410,622	10,923,810
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	1,032,271
棚卸資産		37,417,375	30,467,305
その他の流動資産		22,426	22,332
流動資産合計		48,744,733	42,455,719
非流動資産			
有形固定資産		3,331,447	3,322,815
投資不動産		11,695,720	11,680,625
無形資産		43,091	37,543
売却可能金融資産		410,061	394,223
営業債権及びその他の債権		160,170	177,530
繰延税金資産		973,844	508,166
その他の非流動資産		4,014	4,014
非流動資産合計		16,618,350	16,124,919
資産合計		65,363,083	58,580,638
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	1,923,771
借入金		7,742,443	9,706,132
未払法人所得税等		72,921	174,233
引当金		154,143	113,017
流動負債合計		11,283,980	11,917,154
非流動負債			
営業債務及びその他の債務		2,136,256	1,765,115
借入金		24,659,337	17,083,080
退職給付に係る負債		541,647	547,455
引当金		24,842	24,876
繰延税金負債		173,126	102,969
非流動負債合計		27,535,211	19,523,496
負債合計		38,819,191	31,440,651
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	16,167,256
その他の資本の構成要素		△3,295	1,557
資本合計		26,543,892	27,139,986
負債及び資本合計		65,363,083	58,580,638

(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23年12月1日 至平成24年2月29日)	当第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)
売上高	5	5,026,134	15,501,359
売上原価		3,541,268	13,036,059
売上総利益		1,484,866	2,465,299
販売費及び一般管理費		750,480	853,246
その他の収益		4,925	4,860
その他の費用		2,638	1,245
営業利益	5	736,673	1,615,667
金融収益		1,312	1,416
金融費用		168,759	209,616
税引前四半期利益		569,226	1,407,466
法人所得税		295,230	541,139
四半期利益		273,996	866,327
その他の包括利益			
在外営業活動体の換算差額		1,592	2,148
売却可能金融資産の公正価値の純変動		—	2,776
キャッシュ・フロー・ヘッジの公正価値の純変動		—	△72
税引後その他の包括利益		1,592	4,852
四半期包括利益		275,589	871,180
四半期利益の帰属			
親会社の所有者		273,996	866,327
四半期包括利益の帰属			
親会社の所有者		275,589	871,180
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	599.76	1,896.35
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23年12月1日 至 平成24年2月29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		—	—	273,996	—	273,996
その他の包括利益		—	—	—	1,592	1,592
四半期包括利益		—	—	273,996	1,592	275,589
剰余金の配当	6	—	—	△228,420	—	△228,420
平成24年2月29日残高		5,454,673	5,516,499	14,384,726	△776	25,355,122

当第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	15,576,014	△3,295	26,543,892
四半期利益		—	—	866,327	—	866,327
その他の包括利益		—	—	—	4,852	4,852
四半期包括利益		—	—	866,327	4,852	871,180
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	16,167,256	1,557	27,139,986

(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	当第1四半期連結累計期間
	(自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29日)	(自 平成24年12月1日 至 平成25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	569,226	1,407,466
減価償却費	42,966	42,988
引当金及び退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△65,143	△36,153
受取利息及び受取配当金	△1,312	△1,416
支払利息	168,759	209,616
有形固定資産除却損	2,195	—
営業債権及びその他の債権の増減額 (△は増加)	△112,914	757,450
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,626,163	6,974,074
営業債務及びその他の債務の増減額 (△は減少)	△730,393	△1,786,529
その他	1,457	280
小計	△2,751,322	7,567,778
利息及び配当金の受取額	1,319	1,388
法人所得税の支払額	△56,154	△39,624
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,806,157	7,529,542
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	△6,282	△1,142
投資不動産の取得による支出	△73,118	△12,570
貸付金の回収による収入	202	—
その他	△70	△988
投資活動によるキャッシュ・フロー	△79,268	△14,702
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	△361,400
長期借入れによる収入	3,928,000	3,661,000
長期借入金の返済による支出	△2,590,421	△8,911,725
配当金の支払額	△200,504	△248,206
利息の支払額	△219,761	△152,091
その他	△391	△442
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,493,920	△6,012,865
現金及び現金同等物の増減額	△1,391,505	1,501,974
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	615	2,176
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	6,970,798	10,923,810

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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25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) 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

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。

(1) 連結の基礎

①子会社

子会社とは、当社グループがその活動から便益を享受するために、その会社の財務及び経営方針を直接的もしくは間接的に支配している会社であります。子会社の財務諸表は、支配の獲得日から喪失日まで連結財務諸表に含まれております。

グループ会社間の債権債務残高及び取引並びにグループ会社間の取引から生じた未実現損益は、連結財務諸表の作成にあたり相殺消去しております。

②企業結合

当社グループは、企業結合の会計処理として取得法を採用しております。子会社の取得のために

移転された対価は、移転した資産、発生した負債、及び当社グループが発行した資本持分の公正価値によって構成されます。さらに、移転された対価には、条件付対価契約から生じた資産又は負債の公正価値が含まれます。取得関連費用は発生時に費用処理されます。企業結合において取得した識別可能資産、並びに引き受けた負債及び偶発負債は、当初、取得日の公正価値で測定されます。

(2) 外貨換算

①外貨建取引

外貨建取引は、取引日における為替レートで当社グループ各社の機能通貨に換算しております。期末日において再測定する外貨建資産及び負債は、期末日の為替レートで機能通貨に再換算しております。公正価値で測定される外貨建の非貨幣性資産及び負債は、当該公正価値の測定日における為替レートで機能通貨に再換算されます。

これらの取引の決済から生じる為替差額並びに外貨建の貨幣性資産及び負債を期末日の為替レートで換算することによって生じる為替差額は、純損益で認識しております。但し、非貨幣性項目の利益又は損失がその他の包括利益に計上される場合は、為替差額もその他の包括利益に計上しております。

②在外営業活動体

在外営業活動体の資産及び負債については、期末日の為替レート、収益及び費用については、その期間の平均為替レートを用いて日本円に換算しております。但し、当該平均為替レートが、取引日における為替レートの累積的影響の合理的な概算値とはいえない場合には、取引日の為替レートで換算しております。

在外営業活動体の財務諸表の換算から生じる為替換算差額は、その他の包括利益で認識しております。在外営業活動体について、支配の喪失や重要な影響力を喪失するような処分がなされた場合には、当該在外営業活動体に関連する累積換算差額は、処分された期間に純損益として認識されません。

(3) 現金及び現金同等物

現金及び現金同等物は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(4) 金融商品

当社グループは、金融資産に対する投資を、貸付金及び債権と売却可能金融資産のカテゴリーに分類しております。この分類は、資産の性質及び当該資産がどのような目的に従って取得されたかに応じて行っており、当初認識時に投資の分類を決定し、毎期末日に分類が適切かどうかについて再評価を行っております。

①貸付金及び債権

貸付金及び債権は、支払額が固定もしくは決定可能なデリバティブ以外の金融資産で、活発な市場における公表価格が存在しないものであります。このカテゴリーに分類される金融資産は、期末日から12ヶ月を超えて満期が到来する、あるいは正常営業循環期間を超えているものを除き、流動資産に計上されます。貸付金及び債権は、要約四半期連結財政状態計算書上は、「営業債権及びその他の債権」に含まれます。

②売却可能金融資産

売却可能金融資産は、他のカテゴリーに分類されないデリバティブ以外の金融資産であります。売却可能金融資産は、経営者が期末日から12ヶ月以内に投資を処分する意図を有しない限り、非流動資産に計上されます。売却可能金融資産は、公正価値に当該金融資産に直接帰属する取引費用を加算した金額で当初認識され、以後は公正価値で測定されます。

金融資産の購入及び売却は、取引日、すなわち当社グループが当該資産の購入又は売却を約定した日に認識されます。また、金融資産は、当該資産からのキャッシュ・フローを受領する権利が消滅もしくは譲渡され、当社グループが当該資産の所有に伴う全てのリスクと経済価値を実質的に移転した時点で、認識が中止されます。売却可能金融資産は、当初認識後は公正価値で計上されます。貸付金及び債権は、実効金利法を用いて償却原価で計上されます。また、四半期毎に、金融資産あるいは金融資産グループが減損している客観的な証拠の有無を評価し、証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。売却可能金融資産にかかる公正価値の変動に伴う未実現の利得及び損失は、売却可能金融資産の公正価値の変動において認識されます。売却可能金融資産が売却もしくは減損された場合には、累積した売却可能金融資産の公正価値の変動額は、純損益として認識されます。

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。

当社グループは、毎期末において金融資産もしくは金融資産グループについて減損の客観的な証拠があるかどうかについて評価を行っており、そのような証拠が存在する場合には減損損失を認識しております。

売却可能金融資産に分類される資本性金融商品の場合には、減損の証拠があるかどうかの判定において、発行体が営んでいる事業環境に生じた不利な影響を伴う重大な変化に関する情報で、投資の取得原価が回収できない可能性や、公正価値の取得原価に対する著しい下落又は長期にわたる下落があるかどうかについても考慮されます。売却可能金融資産について減損の証拠がある場合、取得価額と期末日の公正価値との差額から以前に純損益で認識された金融資産の減損損失を控除した金額として測定される損失が、純損益へ振り替えられます。

(5) 棚卸資産

棚卸資産は、取得原価と正味実現可能価額のいずれか低い価額で評価しております。正味実現可能価額は、見積売価から販売にかかる費用を控除して算出されます。

棚卸資産の取得原価は、購入代価、開発費用、借入コスト及びその他関連支出を含む個別に特定された支出から構成されます。

また、開発不動産にかかる借入金に対して支払われる借入コストは、開発が終了するまでの期間にわたり開発不動産の取得原価の一部として、個別法を基礎として資産化しております。

(6) 有形固定資産

当社グループは、有形固定資産の測定に「原価モデル」を採用しております。

有形固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。取得原価には、資産の取得に直接付随する支出、資産の解体・撤去及び設置していた場所の原状回復費用及び適格資産の取得、建設又は生産に直接起因する借入コストが含まれ

ます。

すでに認識されている有形固定資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。日常的に行う有形固定資産の保守費用は、発生時に純損益として認識しております。

土地及び建設仮勘定以外の資産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3 - 50 年
工具器具及び備品	3 - 20 年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(7) 無形資産

当社グループは、無形資産の測定に「原価モデル」を採用しております。また、無形資産は、取得原価から償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。

すでに認識されている無形資産に係る取得後の支出は、当該項目に関連する将来の経済的便益が当社グループにもたらされる可能性が高く、当該支出を信頼性をもって測定できる場合に限り資産の帳簿価額に含めております。それ以外の支出は、発生時に純損益として認識しております。

① ソフトウェア

取得したソフトウェアは、購入対価（値引きやリベート控除後の純額）及び意図された利用のための当該資産の準備に直接起因する支出を含む取得原価によって当初認識しております。

取得後は、3年から5年の見積耐用年数にわたって定額法により償却しております。見積耐用年数及び償却方法は毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(8) リース

① 借手

リース契約により、資産の所有に伴うリスクと経済価値を実質的にすべて借手に移転する場合、当該リース取引は、ファイナンス・リースに分類しております。ファイナンス・リース以外のリース取引は、オペレーティング・リースに分類しております。

当社グループにおけるファイナンス・リース資産は、工具器具及び備品等であり、リース開始時のリース物件の公正価値と最低支払リース料総額の現在価値のいずれか低い金額をもって資産計上しております。リース資産は、見積耐用年数とリース期間のいずれか短い年数にわたって定額法により減価償却をしております。リース債務は、要約四半期連結財政状態計算書に負債計上しております。

オペレーティング・リースの支払リース料は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

支払変動リース料は、発生した期間の純損益で認識しております。

② 貸手

当社グループが、資産の所有に付随するすべてのリスクと経済価値を実質的に保持している投資不動産のリースは、オペレーティング・リースに分類しております。オペレーティング・リースか

らのリース収益（借手に与えられるインセンティブ控除後）は、リース期間にわたって定額法により純損益で認識しております。

オペレーティング・リースの契約締結時において当社グループに発生した当初の直接原価はリース資産の帳簿価額に追加され、リース収益と同じ基準で、リース期間にわたって純損益で認識しております。

受取変動リース料は発生した期間の純損益で認識しております。

(9) 投資不動産

投資不動産とは、賃貸収入またはキャピタル・ゲイン、もしくはその両方を得ることを目的として保有する不動産であります。通常の営業過程で販売する不動産や管理目的で使用する不動産は含まれておりません。

当社グループは、投資不動産の測定に「原価モデル」を採用しております。

投資不動産の当初認識は取得原価によって行われ、その後は減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した帳簿価額で表示しております。投資不動産の減価償却は、以下の見積耐用年数にわたり、主として定額法により計算しております。また、定率法による減価償却が、当該資産から生じる将来の経済的便益が消費されるパターンをより良く反映する場合には、定率法を採用しております。

建物及び構築物	3 - 50 年
工具器具及び備品	3 - 20 年

見積耐用年数、残存価額及び減価償却方法は、毎期見直しを行い、必要に応じて改定しております。

(10) 非金融資産の減損

当社グループでは、四半期毎に棚卸資産及び繰延税金資産を除く非金融資産の帳簿価額について、減損の兆候の有無を判定しております。減損の兆候がある場合には、その資産又はその資産の属する資金生成単位毎の回収可能価額の見積りを行っております。

回収可能価額は、売却費用控除後の公正価値と使用価値のいずれか高い金額となります。資産（又は資金生成単位）の回収可能価額が帳簿価額を下回った場合、資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は回収可能価額まで切り下げられます。

帳簿価額と回収可能価額との差額は、減損損失として純損益に認識されます。

減損損失を認識後に戻し入れる場合、当該資産（又は資金生成単位）の帳簿価額は、改訂後の見積回収可能価額まで増額されます。ただし、当該減損の戻入は、戻入時点における当該資産（又は資金生成単位）が、仮に減損損失を認識していなかった場合の帳簿価額を超えない範囲で行われます。

減損損失の戻入は、直ちに純損益を通じて認識されます。

(11) 営業債務及びその他の債務

営業債務及びその他の債務は、通常の事業の過程において、当社グループに提供された財貨又はサービスに対して支払いを行う義務等であります。営業債務及びその他の債務は、支払期限が1年以内に到来する、あるいは正常営業循環期間内に到来する場合は流動負債に分類し、それ以外の場合は非流動負債として表示しております。

営業債務及びその他の債務は、公正価値で当初認識され、以後は実効金利法を用いて算定した償却原価で計上しております。

(12) 借入金

借入金は、借入金及びリース債務で構成されています。借入金は、公正価値で当初認識されます。当初認識以後は、償却原価で計上されます。取引費用控除後の正味手取金額と返済価額との差額は、実効金利法を用いて借入期間にわたり純損益として認識されます。

借入金は、当社グループが期末日後少なくとも12ヶ月間その返済を繰り延べる無条件の権利を有しない限り、流動負債に計上されます。

(13) 引当金

引当金は、過去の事象から生じた法的又は推定的債務で、当該債務を決済するために経済的便益が流出する可能性が高く、当該債務について信頼性のある見積りができる場合に認識しております。

(14) 従業員給付

①確定給付型年金制度

確定給付型年金制度に関する債務は、従業員が過年度及び当年度において提供したサービスの対価として獲得した将来給付額を見積り、当該金額を現在価値に割り引くことによって算定しております。未認識の過去勤務費用は、当該算定結果から差し引いております。

割引率は、償還期日が当社グループの債務と概ね整合している優良社債の利回りを用いております。

当該債務の計算は、年金数理人によって予測単位積増方式を用いて行っております。

年金制度が改定された場合、従業員による過去の勤務に関連する給付金の増減部分は、給付金が確定するまでの平均期間にわたり定額法により純損益として認識しております。即時に確定する給付については、当該費用を即時に純損益として認識しております。

当社は、確定給付型年金制度から生じるすべての数理計算上の差異を平均残存勤務期間内に定額法により純損益として認識しております。

②確定拠出型年金制度

確定拠出型年金制度は、雇用主が一定額の掛金を他の独立した企業に拠出し、その拠出金以上の支払義務を負わない退職後給付制度であります。確定拠出型年金制度の拠出は、従業員がサービスを提供した期間に純損益として認識しております。

③短期従業員給付

短期従業員給付については、割引計算は行わず、関連するサービスが提供された時点で純損益として認識しております。

賞与及び有給休暇費用については、それらを支払う法的もしくは推定的な債務を有し、信頼性をもって見積ることができる場合に、それらの制度に基づいて支払われると見積られる額を負債として認識しております。

(15) 収益

収益は、不動産の販売及びサービスの提供から受け取る対価又は債権の公正価値から割引、割戻し及び消費税等を控除し、内部売上高を差し引いた金額で計上されております。収益は以下の通り認識しております。

①不動産の販売

不動産の販売による収益は、売却資産の所有に伴う重要なリスクと経済価値が買主へ移転し、当該資産に対する継続的関与や実質的な支配もなく、その取引に関連する経済的便益が流入する可能性が高く、その取引に関連して発生した原価と収益の金額を信頼性をもって測定できる場合に、収益を認識しております。

②賃貸用不動産のオペレーティング・リース

オペレーティング・リースに係る収益は、リース期間にわたって定額法で認識しております。

③役務の提供

役務の提供による収益は、役務の提供に応じて、あるいは役務提供完了時に認識しております。

④利息収入

利息収入は、実効金利法により認識しております。

⑤配当収入

配当収入は、配当を受け取る権利が確定した時点で認識しております。

(16) 借入コスト

当社グループは、意図した使用または販売が可能となるまでに相当の期間を必要とする資産、つまり適格資産の取得、建設または生産に直接帰属する借入コストは、その資産が実質的に意図した使用または販売を可能にする時まで、それらの資産の取得原価に加算しております。

上記以外のすべての借入コストは、それが発生した期間に実効金利法を用いて純損益として認識しております。

(17) デリバティブ及びヘッジ

デリバティブの当初認識は、デリバティブ契約を締結した日の公正価値で行い、当初認識後は各期末日の公正価値で再測定しております。

当社グループは、変動金利の借入に関連する将来キャッシュ・フローの変動をヘッジするため、金利スワップ契約を締結しております。ヘッジ開始時に締結したデリバティブ契約をキャッシュ・フロー・ヘッジとして指定し、文書化を行っております。

当社グループはまた、ヘッジ開始時及び継続的にヘッジ取引に利用したデリバティブがヘッジ対象の公正価値又はキャッシュ・フローの変動を相殺するため極めて有効的であるかどうかについての評価をしております。

キャッシュ・フロー・ヘッジとして指定され、かつその要件を満たすデリバティブ取引の公正価値の変動は、その他の包括利益を通じて、資本で認識されます。デリバティブ取引の公正価値の変動のうち非有効部分は、直ちに純損益で認識されます。

(18) 法人所得税

法人所得税は、当期税金と繰延税金から構成されております。これらは、企業結合に関連するもの、及び直接資本の部またはその他の包括利益で認識される項目を除き、純損益として認識しております。

当期税金は、期末日時点において施行または実質的に施行される税率を乗じて算定する当期の課税所得または損失に係る納税見込額あるいは還付見込額の見積りに、前年までの納税見込額あるいは還付見込額の調整額を加えたものであります。

繰延税金資産及び負債は、資産及び負債の会計上の帳簿価額と税務上の金額との一時差異に対して認識しております。企業結合以外の取引で、かつ会計上または税務上のいずれの損益にも影響を及ぼさない取引における資産または負債の当初認識に係る差異については、繰延税金資産及び負債を認識しておりません。繰延税金資産及び負債は、期末日に施行または実質的に施行される法律に基づいて一時差異が解消される時に適用されると予測される税率を用いて測定しております。繰延税金資産及び負債は、当期税金資産及び負債を相殺する法律上強制力のある権利を有しており、かつ法人所得税が同一の税務当局によって同一の納税主体に課されている場合に相殺しております。

繰延税金資産は、未使用の税務上の欠損金、税額控除及び将来減算一時差異のうち、将来課税所得に対して利用できる可能性が高いものに限り認識しております。繰延税金資産は毎期末日に見直し、利用できない可能性が高い部分について減額しております。

(19) 1株当たり当期利益

当社グループは、普通株式に係る基本的及び希薄化後1株当たり四半期利益（親会社の所有者に帰属）を開示しております。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、その期間の自己株式を調整した発行済普通株式の加重平均株式数で除して算定しております。

(20) セグメント情報

事業セグメントは、収益を稼得し費用を負担する事業活動の構成単位であります。これらは分離された財務情報が入手可能であり、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及びその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構成単位であります。

報告セグメントは、当該事業セグメントを基礎に決定されております。

セグメント情報には、各セグメントに直接的に帰属する項目のほか、合理的な基準により各セグメントに配分された項目が含まれております。

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、当第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、「(6) 要約四半期連結財務諸表注記 3. 重要な会計方針」で記載している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1四半期連結累計期間

(自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29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	2,089,852	1,110,486	565,508	157,454	1,001,283	101,549	—	5,026,134
セグメント間の売上高	—	274,003	12,957	2,227	67,841	—	△357,030	—
合計	2,089,852	1,384,490	578,465	159,682	1,069,125	101,549	△357,030	5,026,134
セグメント利益	371,872	288,686	304,429	8,506	35,890	16,071	△288,782	736,673
金融収益・費用（純額）								△167,446
税引前四半期利益								569,226

当第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	42,184	22,298	△344,341	1,615,667
金融収益・費用（純額）								△208,200
税引前四半期利益								1,407,466

6. 配当金

前第1四半期累計期間及び当第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23年12月1日 至 平成24年2月29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

7. 1株当たり利益

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成23年12月1日 至 平成24年2月29日)	当第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)
親会社の所有者に帰属する四半期利益 (千円)	273,996	866,327
発行済普通株式の加重平均株式数 (株)	456,840	456,840
基本的1株当たり四半期利益 (円)	599.76	1,896.35

(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。

(7) 重要な後発事象に関する注記

(新株式の発行中止)

平成25年3月13日開催の当社取締役会において、平成25年2月22日開催の当社取締役会において決議した新株式の発行を中止することを決議しました。

(ご参考)

当社グループの「国際会計基準 (IFRS) の初度適用」に関して

当社グループは、シンガポール証券取引所上場に当たってイントロダクトリー・ドキュメントを作成しており、当該書類に掲載している連結財務諸表は、IFRSを適用して作成しております。

当社グループのIFRS移行日は、平成20年12月1日であり、平成25年11月期第1四半期の国内財務報告におけるIFRSの任意適用は「IFRSの初度適用」には該当いたしませんので、「IFRSの初度適用」の際に要求される「前連結会計年度の期首連結財政状態計算書」及び「日本基準からIFRSへの移行に伴う差異調整表」は記載しておりません。