

平成26年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年7月14日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社プロパスト
コード番号 3236 URL <http://www.properst.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長兼経営企画部長
定時株主総会開催予定日 平成26年8月28日
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 津江 真行
(氏名) 矢野 義晃
TEL 03-6685-3100
有価証券報告書提出予定日 平成26年8月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年5月期の業績(平成25年6月1日～平成26年5月31日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年5月期	7,845	37.1	408	60.7	184	97.8	182	104.9
25年5月期	5,724	89.3	253	0.3	93	△42.0	89	24.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年5月期	7.11	7.02	23.1	2.4	5.2
25年5月期	2.93	—	16.7	1.2	4.4

(参考) 持分法投資損益 26年5月期 一百万円 25年5月期 一百万円

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年5月期	8,185	903	10.8	33.18
25年5月期	7,373	700	9.5	13.63

(参考) 自己資本 26年5月期 882百万円 25年5月期 700百万円

(注) 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年5月期	△458	△38	684	626
25年5月期	924	47	△828	439

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配 当率
	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	百万円	%	%
25年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	—
26年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	0.0
27年5月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	—

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成27年5月期の業績予想(平成26年6月1日～平成27年5月31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		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,754	171.8	184	—	21	—	19	—	0.74
通期	8,918	13.7	431	5.6	192	4.7	189	3.3	7.29

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 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)	26年5月期	25,952,220 株	25年5月期	24,521,220 株
② 期末自己株式数	26年5月期	5,480 株	25年5月期	— 株
③ 期中平均株式数	26年5月期	25,743,543 株	25年5月期	22,990,119 株

(注)当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数(普通株式)を算出しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

第1種優先株式	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
25年5月期	—	0 00	—	0 00	0 00
26年5月期	—	0 00	—	0 00	0 00
27年5月期 (予想)	—	0 00	—	0 00	0 00

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	6
(1) 会社の経営の基本方針	6
(2) 目標とする経営指標	6
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
4. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(重要な会計方針)	15
(貸借対照表関係)	16
(損益計算書関係)	17
(株主資本等変動計算書関係)	18
(キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(持分法損益等)	20
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25
5. その他	26
(1) 役員の異動	26
(2) その他	26

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当事業年度のわが国経済は、内需の回復を背景に回復基調を続けていますが、4月以降は消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が一部にみられます。

内需については、政策効果から公共投資が景気を押し上げた他、個人消費が株高に伴う資産効果により耐久財を中心に増加しました。個人消費については、足下では消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響がみられるものの、自動車や機械器具等の耐久消費財の販売状況に下げ止まりの兆しが見え始めております。また、設備投資についても、企業収益の改善を背景に緩やかな増加を示しています。

当社が属する不動産業界においては、株高に伴う消費マインドの改善や所得環境の改善を背景に回復傾向を示してきましたが、足下では消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が見られており、先行指標である新設住宅着工戸数は季節調整済年率換算値で100万戸を下回る水準で推移しています。一方で、首都圏マンションの初月契約率は景気の好不況の分かれ目となる70%を超えて推移する等、購入需要は引き続き旺盛な状況です。

このような状況の中、当社は、不動産販売事業として新規物件の取得や保有物件の売却を進めると共に不動産企画業務や販売代理業務といった不動産業務受託事業を推進してまいりました。この結果、当事業年度における売上高は7,845百万円（前年同期比37.1%増）、営業利益408百万円（同60.7%増）、経常利益184百万円（同97.8%増）、当期純利益182百万円（同104.9%増）となりました。

当事業年度のセグメントの業績は、次のとおりであります。

（不動産販売事業）

不動産販売事業は、自社販売物件としてレジデンシア新横浜（横浜市港北区）やレゾン・フォルテ（埼玉県川口市）の販売を実施しました。また、桜丘町プロジェクトや上祖師谷プロジェクト等、12棟の収益ビルをバリューアップした上で売却しております。さらに、下落合プロジェクト等の販売代理を前提とした土地売却を実施しました。この結果、売上高は7,354百万円（前年同期比46.4%増）、セグメント利益は795百万円（同82.4%増）となりました。

（不動産業務受託事業）

不動産業務受託事業では、プレシス汐留（東京都港区）、プレシス上野リユクス（東京都台東区）、ワザック流山おおたかの森（千葉県流山市）等、7物件で販売代理業務を実施しました。この結果、売上高は286百万円（前年同期比43.2%減）、セグメント利益は104百万円（同63.6%減）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業は、3物件から賃料収入を確保しております。売上高は205百万円（前年同期比3.6%増）、セグメント利益は115百万円（同15.9%増）となりました。

② 次期の見通し

日本経済は、内需においては、設備投資が企業収益の改善を背景に緩やかな増加基調が見込まれる他、個人消費についても、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減といった動きはあるものの、雇用・所得環境の改善に下支えされて底堅い推移が見込まれます。また、米国を中心とした先進国の景気回復や日米の実質金利格差を背景とした円安ドル高傾向の継続といったことを背景に純輸出も持ち直しが期待されることも国内景気の下支え要因となることが見込まれます。

当社が属する不動産業界に関しては、国内景気回復を背景として徐々に回復基調を辿ることが見込まれます。但し、建設労働者の需給状況の逼迫や資材や労務費を含めた建築費の上昇等による収益への影響については留意する必要があります。

このような経済環境のもと、当社としましては、不動産販売事業において割安な収益不動産を購入し、バリューアップした上での不動産売却業務や当社の強みである創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かした不動産開発業務での事業拡大を図ります。また、コストを抑制しつつ、当社の販売力を活かして販売代理業務を推進する方針です。

平成27年5月期の業績予想につきましては、売上高8,918百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益431百万円（同5.6%増）、経常利益192百万円（同4.7%増）、当期純利益189百万円（同3.3%増）を予想しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度末の資産につきましては、前事業年度末から811百万円増加し、8,185百万円となりました。これは主に、保有物件の売却を実施する一方で新規物件の取得を進めたことから、販売用不動産と仕掛販売用不動産が前事業年度末と比較して684百万円増加したことによるものです。また、物件売却に伴って現金及び預金が191百万円増加したことも寄与しています。

負債につきましては、前事業年度末から608百万円増加し、7,281百万円となりました。これは主に、新規物件を取得したことに伴い、金融機関からの資金調達を実施したため、借入金が前事業年度末と比較して567百万円増加したことによるものです。

純資産につきましては、前事業年度末から202百万円増加し、903百万円となりました。これは、当期純利益を182百万円計上したことによるものです。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、営業活動により458百万円減少すると共に、投資活動により38百万円減少しました。一方、財務活動においては684百万円増加いたしました。この結果、資金は前事業年度末に比べて186百万円の増加となり、当事業年度末残高は626百万円（前事業年度末比42.5%増）となりました。

当事業年度における各活動別の主な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）

営業活動により支出した資金は、458百万円（前年同期は924百万円の獲得）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として184百万円を獲得したものの、たな卸資産の増加により648百万円の支出が発生したこと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）

投資活動により支出した資金は、38百万円（前年同期は47百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の払戻により61百万円の資金を獲得したものの、定期預金の預入により103百万円の支出が発生したこと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）

財務活動により獲得した資金は、684百万円（前年同期は828百万円の流出）となりました。主な要因としては、保有物件の売却に伴う借入金の返済により2,997百万円の支出が発生したものの、新規物件の購入に伴う3,565百万円の借入を実行したことによるものであります。

当社のキャッシュ・フロー関連指標の推移は下記のとおりであります。

	平成22年5月期	平成23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
自己資本比率 (%)	△107.9	3.7	4.5	9.5	10.8
時価ベースの 自己資本比率 (%)	4.0	31.7	16.2	81.9	65.3
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	2.0	0.5	433.7	6.3	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	16.2	194.4	0.1	5.2	—

(注) 各指標の基準は下記のとおりであります。平成23年5月期までは、連結ベースの財務数値により計算しております。ただし、平成23年5月期は連結貸借対照表を作成していないため、自己資本比率の算定の基準となる自己資本及び総資産、時価ベースの自己資本比率の算定の基準となる総資産及びキャッシュ・フロー対有利子負債比率の算定の基準となる有利子負債につきましては、単体ベースの財務数値により計算しております。平成24年5月期以降は単体ベースの財務数値により計算しております。

1. 自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い
2. 株式時価総額は自己株式を除く普通株式発行済株式数をベースに計算しております。
3. キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書又はキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。
4. 平成26年5月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率とインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、キャッシュ・フローがマイナスのため表示しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元は経営の最重要課題であると考えております。普通株式における利益配分に関しては、業績の動向と将来の成長及び財務体質の強化に向けた内部留保の充実と15%を基準とした配当性向等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

しかしながら、当面は業績回復に向けて内部留保を図ることで財務体質の強化と今後の事業活動に備えるため、平成26年5月期の普通株式及び第1種優先株式に対する配当金については、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成27年5月期の配当につきましても、上記理由から、無配とさせていただきたいと考えております。当社としましては、安定的に収益が確保できる収益構造を確保した上で、配当の復活及び配当性向の維持・向上に努めてまいります。

(4) 事業等のリスク

当社の事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

① 経済状況及び不動産市況の影響について

当社は、不動産販売事業や不動産業務受託事業を主に行なっておりますが、地価の下落や需要の低下、金利水準の変動等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 売上計上時期の集中及びそれに伴う収益発生時期の偏重リスクについて

当社は、物件の販売については顧客への引渡しを基準として売上計上を行なっております。そのため、引渡し時期によっては、ある特定時期に売上及び収益が偏重する可能性がある他、想定した売上及び収益が翌事業年度にずれ込む場合があり、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 販売用不動産等について

当社は、複数の販売用不動産を保有しておりますが、売却までの間の当該物件に対する買主及びテナントの需要動向の変化、並びに景気動向、金利動向及び地価動向の変化、更には不動産賃貸物件の賃料水準の低下及び空室率の上昇等により評価損や売却損が発生する可能性があります、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達について

用地取得及び物件の取得資金や建築費等の資金調達においては、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に金融機関に対して融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。今後、新たに計画した資金調達が不調に終わった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 法的規制について

当社が属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、住宅品質確保促進法等により、法的規制を受けております。当社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて、不動産販売事業、不動産業務受託事業及び賃貸事業を行っております。今後、これらの規制の撤廃や新たな法的規制が設けられた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 免許登録について

当社の主要な事業活動の継続には、下表に掲げる免許・登録が必要になります。

宅地建物取引業免許につきましては、宅地建物取引業法第66条等に該当する場合に取り消されることがあります。また、宅地建物取引業法では、宅地建物取引主任者について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されており、法定最低人数を欠く場合には免許や登録が取り消される可能性があります。一級建築士事務所登録については、建築士法第26条等に該当する場合、また、第二種金融商品取引業登録につきましては、金融商品取引法第52条等に該当する場合に、それらの登録を取り消される可能性があります。

免許・登録等の別	番号	有効期間
宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (6)第61084号	平成24年4月13日から 平成29年4月12日まで
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第52707号	平成23年10月25日から 平成28年10月24日まで
第二種金融商品取引業登録	関東財務局長 (金商) 第1675号	—————

今後、これら免許・登録が取り消された場合、あるいは有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 株式の希薄化について

当社は、役職員の会社業績の向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、ストック・オプション制度を導入しております。今後、行使がなされた場合には、当社の1株当たりの株式価値は希薄化する可能性があります。

また、当社は平成22年10月31日付で第1種優先株式339,485株を発行しており、当該優先株式には普通株式を対価として取得できる取得請求権が付与されております。なお、平成26年6月30日時点において、取得請求権を未行使の第1種優先株式は2,192株残っています。また、当該優先株式には、平成25年12月1日以降において、当社が普通株式を対価として強制的に取得することができる取得条項も付与されております。したがって、将来において、当社が当該優先株式の取得と引き換えに普通株式を交付した場合には、当社普通株式の既存持分の希釈化を通じて株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 訴訟の可能性について

当社が開発又は販売している不動産については、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績と財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 情報の漏洩について

当社は、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化すると共に、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社の社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社は子会社及び関連会社を有していません。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社では、外部環境を分析しつつ、付加価値を高めることのできる素材としての不動産を取得し、周囲の状況や経済の状態に応じた最高レベルの企画を施し、最も高い価値を実現できる方法で提供することを経営理念として掲げております。

当社は、自社の強みを活かして、不動産企画業務や販売代理業務といった不動産業務受託事業を推進すると共に、これまで多くの経験で培ってきたデザイン力等の強みを活かした不動産販売事業を推進することで新たな成長軌道を目指して事業活動に邁進してまいります。

また、東日本大震災による震災被害を踏まえて、住宅産業に関わる一企業として、デザイン性の追及だけでなく、耐震性の強化や安全性の更なる追求も進めてまいり所存であります。

(2) 目標とする経営指標

目標とする経営指標といたしましては、強固な財務基盤の確立のため、中長期的には自己資本比率を20～30%の水準にまで向上させるべく、努力してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、当社のこれまで培ってきた創造デザイン力やプレゼンデザイン力といった強みを活かして自社開発を推進する一方、事業規模の大きなプロジェクトに関しては、共同事業等のスタイルも視野に入れてコスト負担を抑制しつつ、不動産販売事業での事業拡大を図ります。また、当社の強みである販売力を活かした販売代理業務を展開します。

さらに、事業拡大に伴う資産の増加と自己資本の規模とのバランスを考慮しながら、安定的な財務基盤の確立を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

① 不動産販売事業の拡大

当社のこれまで培ってきた創造デザイン力やプレゼンデザイン力といった強みを活かして自社開発を推進する一方、事業規模の大きなプロジェクト等に関しては、共同事業等のスタイルも視野に入れてコスト負担を抑制しつつ、不動産販売事業を推進することで事業拡大を目指します。

② 財務基盤の強化

資金の回転率を高めることで借入金の増加を抑制すると共に、収益拡大を図ることで自己資本比率を高め、財務基盤の強化を図ってまいります。併せて、事業環境に応じて多様な資金調達方法を模索してまいります。

③ フィービジネスの拡充

コスト負担を抑制しつつ、当社の強みである販売力を活かした販売代理業務を推進します。資金の回転率を高めることで借入金の増加を抑制すると共に、収益拡大を図ることで自己資本比率を高め、財務基盤の強化を図ってまいります。併せて、事業環境に応じて多様な資金調達方法を模索してまいります。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	439	631
売掛金	19	1
販売用不動産	※ 254	※ 1,421
仕掛販売用不動産	※ 3,094	※ 2,612
未成業務支出金	93	58
貯蔵品	0	0
前渡金	11	108
前払費用	109	5
その他	2	2
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	4,024	4,841
固定資産		
有形固定資産		
建物	980	982
減価償却累計額	△101	△136
建物（純額）	※ 879	※ 845
車両運搬具	2	2
減価償却累計額	△2	△2
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	29	24
減価償却累計額及び減損損失累計額	△26	△21
工具、器具及び備品（純額）	2	3
土地	※ 2,433	※ 2,433
リース資産	5	5
減価償却累計額及び減損損失累計額	△2	△3
リース資産（純額）	2	1
有形固定資産合計	3,317	3,283
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	0	4
無形固定資産合計	0	4
投資その他の資産		
出資金	2	2
破産更生債権等	1	0
その他	28	54
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	31	57
固定資産合計	3,349	3,344
資産合計	7,373	8,185

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※ 373	※ 358
短期借入金	※ 1,123	※ 2,194
1年内返済予定の長期借入金	※ 630	※ 1,124
リース債務	1	1
未払金	※ 175	※ 165
未払費用	37	45
未払法人税等	7	5
前受金	116	46
預り金	4	125
その他	25	30
流動負債合計	2,495	4,097
固定負債		
長期借入金	※ 4,041	※ 3,045
リース債務	1	0
退職給付引当金	15	16
長期預り敷金	52	54
資産除去債務	2	2
その他	65	65
固定負債合計	4,178	3,184
負債合計	6,673	7,281
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,097	1,097
資本剰余金		
資本準備金	120	120
資本剰余金合計	120	120
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△516	△333
利益剰余金合計	△516	△333
自己株式	—	△1
株主資本合計	700	882
新株予約権	—	20
純資産合計	700	903
負債純資産合計	7,373	8,185

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	5,021	7,354
不動産業務受託事業売上高	504	286
賃貸事業売上高	198	205
売上高合計	5,724	7,845
売上原価		
不動産販売事業原価	4,524	6,216
不動産業務受託事業原価	232	200
賃貸事業原価	102	91
売上原価合計	※1 4,859	※1 6,508
売上総利益	864	1,337
販売費及び一般管理費	※2 610	※2 929
営業利益	253	408
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
預り敷金償却益	7	0
受取保険金	—	5
受取補償金	17	—
その他	2	1
営業外収益合計	27	7
営業外費用		
支払利息	107	131
融資手数料	71	45
共同事業分配金	—	54
その他	9	0
営業外費用合計	188	231
経常利益	93	184
税引前当期純利益	93	184
法人税、住民税及び事業税	3	1
法人税等合計	3	1
当期純利益	89	182

売上原価明細書

イ. 不動産販売事業原価

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)		当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地取得費	3,120	69.0	3,387	54.5
II 建築費	384	8.5	514	8.3
III 建物取得費	592	13.0	1,916	30.8
IV その他の経費	428	9.5	398	6.4
合計	4,524	100.0	6,216	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ロ. 不動産業務受託事業原価

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)		当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 外注費	33	14.6	40	20.1
II 販売人件費	67	29.1	79	39.8
III その他の経費	130	56.3	80	40.1
合計	232	100.0	200	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

ハ. 賃貸事業原価

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)		当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 減価償却費	35	34.6	35	38.8
II 保守管理費	42	41.3	33	36.8
III 租税公課	20	19.9	20	22.4
IV その他の経費	4	4.2	1	2.0
合計	102	100.0	91	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	977	—	—	—	△605	△605	—	371
当期変動額								
新株の発行	120	120		120				240
当期純利益					89	89		89
当期変動額合計	120	120	—	120	89	89	—	329
当期末残高	1,097	120	—	120	△516	△516	—	700

(単位: 百万円)

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	371
当期変動額		
新株の発行		240
当期純利益		89
当期変動額合計	—	329
当期末残高	—	700

当事業年度（自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,097	120	—	120	△516	△516	—	700
当期変動額								
当期純利益					182	182		182
自己株式の取得							△1	△1
自己株式の処分			△0	△0			0	0
自己株式処分差損の振替			0	0	△0	△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								—
当期変動額合計	—	—	—	—	182	182	△1	181
当期末残高	1,097	120	—	120	△333	△333	△1	882

（単位：百万円）

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	—	700
当期変動額		
当期純利益		182
自己株式の取得		△1
自己株式の処分		0
自己株式処分差損の振替		—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	20	20
当期変動額合計	20	202
当期末残高	20	903

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	93	184
減価償却費	39	38
株式報酬費用	—	20
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	107	131
融資手数料	71	45
共同事業分配金	—	54
売上債権の増減額 (△は増加)	7	18
たな卸資産の増減額 (△は増加)	951	△648
前渡金の増減額 (△は増加)	10	△96
前払費用の増減額 (△は増加)	△105	102
仕入債務の増減額 (△は減少)	△142	△14
未払金の増減額 (△は減少)	49	△10
債務免除解除条件成就損失引当金の増減額 (△は減少)	△1	—
前受金の増減額 (△は減少)	8	△69
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△3	2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	0	1
その他	11	7
小計	1,099	△232
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△117	△129
法人税等の支払額	△3	△3
その他	△53	△92
営業活動によるキャッシュ・フロー	924	△458
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	△41	△103
定期預金の払戻による収入	121	61
有形固定資産の取得による支出	△19	△3
無形固定資産の取得による支出	△0	△3
貸付けによる支出	△30	—
貸付金の回収による収入	30	—
敷金の差入による支出	△12	△1
敷金の回収による収入	—	12
その他	△0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	47	△38

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	823	2,447
短期借入金の返済による支出	△2,303	△1,376
長期借入れによる収入	1,535	1,118
長期借入金の返済による支出	△1,113	△1,621
共同事業預り金の増減額 (△は減少)	—	119
株式の発行による収入	230	—
自己株式の取得による支出	—	△1
自己株式の処分による収入	—	0
その他	△0	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△828	684
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	144	186
現金及び現金同等物の期首残高	295	439
現金及び現金同等物の期末残高	※ 439	※ 626

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成業務支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物（建物附属設備は除く）

定額法

建物以外

イ 平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

ロ 平成19年4月1日以降に取得したもの

定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～50年

車両運搬具 3年

工具、器具及び備品 2～10年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（簡便法による当事業年度末自己都合要支給額）を計上しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
販売用不動産	254百万円	1,421百万円
仕掛販売用不動産	2,392	2,165
建物	879	845
土地	2,433	2,433
計	5,959	6,864

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
買掛金	276百万円	275百万円
短期借入金	1,123	2,194
1年内返済予定の長期借入金	628	678
未払金	94	95
長期借入金	3,260	2,963
計	5,384	6,207

なお、上記のほか、当社が保有するたな卸資産を売却した取引につき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、下記のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
仕掛販売用不動産	686百万円	445百万円
計	686	445

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
1年内返済予定の長期借入金	一百万円	443百万円
長期借入金	764	—
計	764	443

(損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
95百万円	65百万円

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度14.5%、当事業年度40.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度85.5%、当事業年度60.0%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
広告宣伝費	24百万円	105百万円
その他販売経費	60	194
従業員給与及び賞与	209	208
退職給付費用	4	3
減価償却費	4	3
貸倒引当金繰入	△1	△0

(表示方法の変更)

「広告宣伝費」は、前事業年度まで金額的重要性が乏しいため主要な費目として表示しておりませんでした。当事業年度において販売費及び一般管理費の100分の10を超えたため、主要な費目として表示しております。

また、前事業年度において、主要な費目として表示してございました「法定福利費」、「地代家賃」及び「事務委託費」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の10以下となったため、当事業年度においては、主要な費目として表示していません。なお、前事業年度の「法定福利費」は43百万円、「地代家賃」は35百万円、「事務委託費」は48百万円であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	941,907	284,154	—	1,226,061
第1種優先株式 (注) 2	111,671	—	33,736	77,935
合計	1,053,578	284,154	33,736	1,303,996
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
第1種優先株式 (注) 3, 4	32,271	41,821	33,736	40,356
合計	32,271	41,821	33,736	40,356

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加 284,154株は、第三者割当による新株の発行による増加 200,000株、第1種優先株式の取得請求権の行使による新株の発行による増加 84,154株であります。
2. 第1種優先株式の発行済株式総数の減少 33,736株は、自己株式の消却による減少であります。
3. 第1種優先株式の自己株式の株式数の増加 41,821株は、第1種優先株式の取得請求権の行使により増加したものであります。
4. 第1種優先株式の自己株式の株式数の減少 33,736株は、自己株式の消却による減少であります。

当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	1,226,061	24,726,159	—	25,952,220
第1種優先株式	77,935	—	—	77,935
合計	1,303,996	24,726,159	—	26,030,155
自己株式				
普通株式 (注) 2, 3	—	5,540	60	5,480
第1種優先株式 (注) 4	40,356	35,387	—	75,743
合計	40,356	40,927	60	81,223

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加 24,726,159株は、第1種優先株式の取得請求権の行使による新株の発行による増加 71,550株、株式分割による増加 24,654,609株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加 5,540株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少 60株は、単元未満株式の買増請求によるものであります。
4. 第1種優先株式の自己株式の株式数の増加 35,387株は、第1種優先株式の取得請求権の行使により増加したものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末残高 (百万円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	20
	合計	—	—	—	—	—	20

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
現金及び預金勘定	439百万円	631百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△5
現金及び現金同等物	439	626

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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、その他の会議体が、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とあります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「不動産販売事業」「不動産業務受託事業」「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産販売事業・・・不動産の開発・販売

不動産業務受託事業・・・販売代理業務、不動産企画業務、その他不動産に関するコンサルティング業務
賃貸事業・・・・・・・・・・オフィスビル・マンションの賃貸

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（自平成24年6月1日 至平成25年5月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産業務 受託事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	5,021	504	198	5,724	—	5,724
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,021	504	198	5,724	—	5,724
セグメント利益	436	287	99	823	△569	253
セグメント資産	3,477	113	3,312	6,903	470	7,373
その他の項目						
減価償却費	—	0	35	35	4	39
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	0	17	18	4	22

(注) 1. セグメント利益の調整額 △569百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額 470百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。

減価償却費の調整額 4百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 4百万円は、管理部門の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自平成25年6月1日 至平成26年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 販売事業	不動産業務 受託事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	7,354	286	205	7,845	—	7,845
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,354	286	205	7,845	—	7,845
セグメント利益	795	104	115	1,016	△608	408
セグメント資産	4,143	59	3,278	7,481	703	8,185
その他の項目						
減価償却費	—	0	35	35	3	38
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	1	1	6	7

(注) 1. セグメント利益の調整額 △608百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額 703百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金等）及び管理部門に係る資産であります。

減価償却費の調整額 3百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 6百万円は、管理部門の設備投資額であります。

2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
一建設株式会社	1,135	不動産販売事業・不動産業務受託事業
株式会社カインズリアルエステート	808	不動産販売事業

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

海外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり純資産額	13.63円	33.18円
1株当たり当期純利益金額	2.93円	7.11円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	7.02円

- (注) 1. 当社は、平成25年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。
3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	700	903
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	366	42
(うち優先株式払込金額(百万円))	(300)	(17)
(うち優先配当額(百万円))	(65)	(3)
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(20)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	334	861
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	24,521	25,946

4. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	89	182
普通株主に帰属しない金額(百万円)	21	—
(うち優先配当額(百万円))	(21)	(—)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	67	182
期中平均株式数(千株)	22,990	25,743
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	—	328
(うち優先株式数(千株))	(—)	(295)
(うち新株予約権(千株))	(—)	(32)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成18年8月28日定時株主総会決議ストック・オプション (第5回新株予約権) (株式の数 55千株) 第1種優先株式 (株式の数 37,579株)	平成25年7月18日及び平成25年7月31日取締役会決議ストック・オプション (第6回新株予約権) (株式の数 136千株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任監査役候補

(非常勤) 監査役 井上 勝次 (現 イノウエ税務会計事務所、㈱シノケングループ社外監査役)

(非常勤) 監査役 三井 正就

(注) 井上 勝次および三井正就は、社外監査役の候補者であります。

・退任監査役候補

(非常勤) 監査役 吉羽 要三

(非常勤) 監査役 井上 公康

(2) その他

該当事項はありません。