



2021年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2021年7月12日

上場会社名 株式会社プロバスト

上場取引所 東

コード番号 3236 URL <https://www.properst.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 津江 真行

問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理本部長兼経営企画部長 (氏名) 矢野 義晃

TEL 03-6685-3100

定時株主総会開催予定日 2021年8月26日

配当支払開始予定日

2021年8月27日

有価証券報告書提出予定日 2021年8月27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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年5月期の業績(2020年6月1日～2021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	%
2021年5月期	18,886	20.2	1,714	11.6	1,299	18.6	920	3.3
2020年5月期	23,674	31.5	1,535	11.4	1,095	27.0	890	21.9

	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	%	%	%
2021年5月期	29.49	29.13	17.6	5.7	9.1
2020年5月期	31.98	31.57	22.8	5.0	6.5

(参考) 持分法投資損益 2021年5月期 百万円 2020年5月期 百万円

(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
2021年5月期	24,089	6,245	25.5	178.20
2020年5月期	21,733	4,414	19.8	154.86

(参考) 自己資本 2021年5月期 6,152百万円 2020年5月期 4,306百万円

(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
2021年5月期	383	386	1,114	3,665
2020年5月期	2,007	29	1,422	2,549

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	%	%
2020年5月期		0.00		2.00	2.00	55	6.3	1.4
2021年5月期		0.00		2.00	2.00	69	6.8	1.2
2022年5月期(予想)		0.00		2.00	2.00		9.9	

3. 2022年5月期の業績予想(2021年6月1日～2022年5月31日)

(%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		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	20,364	7.8	1,457	15.0	980	24.5	696	24.3	20.24

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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	: 無
以外の会計方針の変更	: 無
会計上の見積りの変更	: 無
修正再表示	: 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2021年5月期	35,147,915 株	2020年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2021年5月期	619,560 株	2020年5月期	490,760 株
期中平均株式数	2021年5月期	31,203,659 株	2020年5月期	27,846,562 株

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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. 経営成績等の概況(1)当期の経営成績の概況」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(持分法損益等)	11
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当事業年度のわが国経済は、新型コロナウイルスの影響により、依然として厳しい状況にある中で、持ち直しの動きが続いているものの、一部で弱さが増している状況にあります。

個人消費は、消費総合指数が2021年1～3月期が前期比で1.5%減となった他、4月も前月比0.8%減となっております。また、住居を除く実質消費支出も2021年1～3月期が前期比4.3%減となった他、4月も前月比0.6%減となっております。設備投資については、持ち直しています。需要側統計である法人企業統計季報（含むソフトウェア）の2021年1～3月期は前期比0.4%減となり、2020年4～6月期の同6.9%減や2020年7～9月期の同0.5%減からは持ち直しの動きとなっております。一方、供給側統計である資本財出荷指数（除く輸送機器）では、2021年1～3月期が前期比7.8%増となっている他、4月も前月比14.5%増となっております。

当社が属する不動産業界においては、底堅い動きとなっております。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2021年4月が季節調整済年率換算値で883,000戸となりました。この結果、前月比では0.3%増加し、4ヶ月連続での増加となっております。また、首都圏マンションの初月契約率については、5月が69.3%と前年同月を3ポイント下回ったものの、好不況の分かれ目とされる70%前後を維持しております。

このような状況の中、当社は、分譲開発事業や賃貸開発事業及びバリューアップ事業における新規物件の取得や保有物件の売却及び分譲開発事業における分譲販売を進めてまいりました。この結果、当事業年度の経営成績は、売上高18,886百万円（前年同期比20.2%減）、営業利益1,714百万円（同11.6%増）、経常利益1,299百万円（同18.6%増）、当期純利益920百万円（同3.3%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。

（分譲開発事業）

分譲開発事業は、自社物件としてブルームヌーベル武蔵野（東京都武蔵野市）の販売を実施しました。この結果、売上高921百万円（前年同期比83.8%減）、セグメント利益42百万円（同77.7%減）となりました。上記プロジェクトにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発出により、モデルルームでの販売の遅れや集客業務への制限等が発生したことが影響しております。

（賃貸開発事業）

賃貸開発事業では、首都圏を中心に用地取得から賃貸マンションの企画・建築・販売を行っており、神田司町プロジェクト、南麻布2プロジェクト及び大森中プロジェクト等、19プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高13,755百万円（同14.7%増）、セグメント利益2,253百万円（同26.2%増）となりました。

（バリューアップ事業）

バリューアップ事業では、中古の収益ビルを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行うことで、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しており、山王3プロジェクト、新町プロジェクト、上馬2プロジェクト等、11棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高4,209百万円（同29.6%減）、セグメント利益471百万円（同27.5%減）となりました。

② 今後の見通し

日本経済は、新型コロナウイルスのワクチンの普及が見込まれる中で、新型コロナ対応資金繰り支援特別プログラムの延長等の各種政策の効果や海外経済の改善等を背景に持ち直しの動きが継続することが期待されております。しかし、国内外の新型コロナウイルスの動向や金融資本市場の変動等の動きには注視する必要があります。

当社が属する不動産業界に関しては、新型コロナウイルス感染の影響によるインバウンドの減少や外出自粛といった影響が見込まれる宿泊業や飲食業のテナントを有する商業ビル等においては、稼働率や賃料収入が低下する状況が継続することが想定されます。一方で、首都圏における新築分譲マンション発売戸数は5月が前年同月比556.0%増となった他、在庫についても2020年11月以来の6,000戸台まで圧縮が進む等、首都圏エリアに対する住宅需要は堅調さを示しております。

このような経済環境のもと、当社としましては、これまでと同様に首都圏エリアにおける駅近等の利便性の高いレジデンス物件を中心に仕入れを行い、分譲開発物件についてはDINKS層を主たる顧客ターゲットとして捉えると共に、賃貸開発物件やバリューアップ物件については富裕層やファンドを主たる顧客ターゲットとして事業展開を図ってまいり所存です。また、物件取得に関しては立地や価格に関して、売却想定価格を意識しつつ、より厳選した上での取得が必要であると考えております。そして、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せる分譲開発物件の販売を進める方針です。また、コストや建築期間等を抑制した賃貸開発物件に取り組むことで事業拡大を図ってゆく方針であります。更に、首都圏エリアにおいて割安な収益不動産を精査して購入し、バリューアップした上での不動産売却を併せて展開してゆく方針であります。

2022年5月期の業績予想につきましては、依然として新型コロナウイルス感染の経済に対する影響については留意する必要があると考えており、引き続き物件取得を厳選して行う予定であるため、売上高20,364百万円（前年同期比

7.8%増)、営業利益1,457百万円(同15.0%減)、経常利益980百万円(同24.5%減)、当期純利益696百万円(同24.3%減)を予想しております。

(2) 当期の財政状態の概況

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2,356百万円増加し、24,089百万円となりました。これは主に、保有物件の売却を積極的に進めた一方で業績の原資となる仕入れを推進したことから、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて1,065百万円増加したことによるものであります。また、物件売却を推進したことにより、現金及び預金が1,261百万円増加したことも寄与しております。

負債につきましては、前事業年度末から525百万円増加し、17,843百万円となりました。これは主に、新規物件の取得に伴って借入金が207百万円増加したこと、及びその他項目が未払消費税等の影響により282百万円増加したことによるものであります。

純資産につきましては、前事業年度末から1,830百万円増加し、6,245百万円となりました。これは、当期純利益の計上によりその他利益剰余金が857百万円増加したことによるものであります。また、2020年11月に実施いたしました第三者割当増資を主な要因として、資本金が500百万円増加したこと及び資本準備金が500百万円増加したことが寄与しております。

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383百万円増加すると共に、財務活動においても1,114百万円増加しました。一方、投資活動においては386百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末に比べて1,116百万円の増加となり、当事業年度末残高は3,665百万円(前事業年度末比43.8%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)

営業活動により獲得した資金は、383百万円(前年同期は2,007百万円の獲得)となりました。主な要因は、たな卸資産が1,065百万円増加した他、法人税等の支払が276百万円発生したものの、税引前当期純利益として1,314百万円を獲得したことに加えて、前渡金が510百万円減少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、386百万円(前年同期は29百万円の獲得)となりました。主な要因は、投資有価証券の取得により250百万円の支出が発生したこと、及び定期預金の預入により178百万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、1,114百万円(前年同期は1,422百万円の支出)となりました。主な要因は、第三者割当増資に伴う株式の発行により992百万円を獲得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。

	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期
自己資本比率(%)	15.7	14.7	15.6	19.8	25.5
時価ベースの 自己資本比率(%)	40.2	39.7	20.6	19.1	22.8
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率(年)	—	—	—	8.1	43.2
インタレスト・ カバレッジ・レシオ(倍)	—	—	—	5.7	1.3

(注) 単体ベースの財務数値により計算しております。

- 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
- 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。
- キャッシュ・フローは、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。
- 2017年5月期、2018年5月期及び2019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。

2021年5月期の普通株式に対する配当金については、足下の業績及び財務状況を勘案し、1株当たり2円の配当を予定いたしております。

また、2022年5月期の配当につきましては、普通株式に対する配当金について、1株当たり2円の配当を予定いたしております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,775	4,037
売掛金	0	1
販売用不動産	8,842	8,069
仕掛販売用不動産	8,040	9,878
貯蔵品	2	2
前渡金	1,882	1,372
前払費用	29	285
その他	1	0
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	21,575	23,647
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	△7	△7
建物(純額)	0	0
車両運搬具		
減価償却累計額	△4	△5
車両運搬具(純額)	1	0
工具、器具及び備品		
減価償却累計額及び減損損失累計額	△21	△26
工具、器具及び備品(純額)	20	15
リース資産		
減価償却累計額	△5	△6
リース資産(純額)	3	1
有形固定資産合計	25	18
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	1	1
無形固定資産合計	1	1
投資その他の資産		
投資有価証券	5	254
出資金	25	28
破産更生債権等	0	-
長期前払費用	1	5
繰延税金資産	52	99
その他	49	34
貸倒引当金	△2	-
投資その他の資産合計	130	422
固定資産合計	158	442
資産合計	21,733	24,089

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	113	89
短期借入金	3,470	2,540
1年内返済予定の長期借入金	8,093	7,844
リース債務	1	1
未払金	125	92
未払費用	91	87
未払法人税等	176	357
前受金	298	207
預り金	9	5
製品保証引当金	28	28
その他	66	348
流動負債合計	12,474	11,602
固定負債		
長期借入金	4,776	6,164
リース債務	1	0
退職給付引当金	39	45
長期預り敷金	24	30
固定負債合計	4,843	6,240
負債合計	17,318	17,843
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,249	1,750
資本剰余金		
資本準備金	272	772
その他資本剰余金	0	-
資本剰余金合計	272	772
利益剰余金		
利益準備金	16	22
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,855	3,713
利益剰余金合計	2,872	3,735
自己株式	△89	△105
株主資本合計	4,306	6,152
新株予約権	108	92
純資産合計	4,414	6,245
負債純資産合計	21,733	24,089

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
売上高	23,674	18,886
売上原価	19,962	15,648
売上総利益	3,711	3,237
販売費及び一般管理費	2,175	1,523
営業利益	1,535	1,714
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
為替差益	-	4
その他	0	1
営業外収益合計	1	7
営業外費用		
支払利息	350	303
融資手数料	87	111
その他	3	8
営業外費用合計	441	423
経常利益	1,095	1,299
特別利益		
新株予約権戻入益	-	15
訴訟損失引当金戻入額	12	-
特別利益合計	12	15
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税引前当期純利益	1,107	1,314
法人税、住民税及び事業税	269	442
法人税等調整額	△52	△47
法人税等合計	217	394
当期純利益	890	920

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2019年6月1日 至 2020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	利益準備金	繰越利益剰余金	その他利益剰余金 利益剰余金合計		
当期首残高	1,249	272	0	272	11	2,026	2,038	△62	3,497
当期変動額									
剰余金の配当					5	△61	△55		△55
当期純利益						890	890		890
自己株式の取得								△29	△29
自己株式の処分			0	0				3	3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	5	828	834	△26	808
当期末残高	1,249	272	0	272	16	2,855	2,872	△89	4,306

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	95	3,593
当期変動額		
剰余金の配当		△55
当期純利益		890
自己株式の取得		△29
自己株式の処分		3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12	12
当期変動額合計	12	820
当期末残高	108	4,414

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	1,249	272	0	272	16	2,855	2,872	△89	4,306
当期変動額									
新株の発行	500	500		500					1,000
剰余金の配当					5	△61	△55		△55
当期純利益						920	920		920
自己株式の取得								△30	△30
自己株式の処分			△0	△0		△1	△1	13	11
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	500	500	△0	499	5	857	862	△16	1,846
当期末残高	1,750	772	-	772	22	3,713	3,735	△105	6,152

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	108	4,414
当期変動額		
新株の発行		1,000
剰余金の配当		△55
当期純利益		920
自己株式の取得		△30
自己株式の処分		11
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△15	△15
当期変動額合計	△15	1,830
当期末残高	92	6,245

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021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	1,107	1,314
減価償却費	11	11
株式報酬費用	15	9
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	350	303
融資手数料	87	111
売上債権の増減額 (△は増加)	0	△0
訴訟損失引当金戻入額	△12	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	892	△1,065
未収入金の増減額 (△は増加)	1	0
前渡金の増減額 (△は増加)	△64	510
前払費用の増減額 (△は増加)	477	△239
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	20	△3
仕入債務の増減額 (△は減少)	△129	△23
未払金の増減額 (△は減少)	△70	△31
未払消費税等の増減額 (△は減少)	42	283
前受金の増減額 (△は減少)	13	△93
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△20	5
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	6	5
修繕引当金の増減額 (△は減少)	△0	—
その他	1	△2
小計	2,729	1,095
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△341	△326
訴訟和解金の支払額	△6	—
法人税等の支払額	△281	△276
その他	△93	△111
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,007	383
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	△26	△178
定期預金の払戻による収入	82	50
有形固定資産の取得による支出	△16	△4
投資有価証券の取得による支出	—	△250
その他	△10	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	29	△386
財務活動によるキャッシュ・フロー		
株式の発行による収入	—	992
短期借入れによる収入	6,147	4,365
短期借入金の返済による支出	△5,595	△5,217
長期借入れによる収入	9,964	12,496
長期借入金の返済による支出	△11,853	△11,434
自己株式の取得による支出	△29	△30
配当金の支払額	△55	△55
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,422	1,114
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3	4
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	610	1,116
現金及び現金同等物の期首残高	1,939	2,549
現金及び現金同等物の期末残高	2,549	3,665

(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。

(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、「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」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。

- 分譲開発事業・・・分譲マンションの開発・販売
- 賃貸開発事業・・・賃貸マンションの建築・販売
- バリューアップ事業・・・中古収益ビル等の仕入・バリューアップ・売却

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2019年6月1日 至2020年5月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	5,702	11,988	5,983	23,674	—	23,674	—	23,674
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,702	11,988	5,983	23,674	—	23,674	—	23,674
セグメント利益又は 損失(△)	190	1,785	649	2,625	△0	2,625	△1,089	1,535
セグメント資産	1,190	14,979	2,609	18,779	—	18,779	2,953	21,733
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	—	—	11	11
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	14	14

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 △1,089百万円は、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 2,953百万円は、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 11百万円は、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 14百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益又は損失は、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2020年6月1日 至2021年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	921	13,755	4,209	18,886	—	18,886	—	18,886
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	921	13,755	4,209	18,886	—	18,886	—	18,886
セグメント利益又は 損失 (△)	42	2,253	471	2,767	△0	2,767	△1,053	1,714
セグメント資産	1,780	12,980	4,572	19,333	—	19,333	4,755	24,089
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	—	—	11	11
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	3	3

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失の調整額 △1,053百万円は、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 4,755百万円は、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 11百万円は、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 3百万円は、管理部門の設備投資額であります。
3. セグメント利益又は損失は、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 2019年6月1日 至 2020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

本邦の外部顧客に対する売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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
ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特 定目的会社	2,381	賃貸開発事業

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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

本邦の外部顧客に対する売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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
シノケンリート投資法人	1,892	賃貸開発事業及びバリューアップ事業

【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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
1株当たり純資産額	154.86円	178.20円
1株当たり当期純利益	31.98円	29.49円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	31.57円	29.13円

(注) 1. 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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	4,414	6,245
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	108	92
(うち新株予約権 (百万円))	(108)	(92)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	4,306	6,152
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)	27,807	34,528

2. 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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	890	920
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	890	920
期中平均株式数 (千株)	27,846	31,203
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	362	388
(うち新株予約権 (千株))	(362)	(388)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	2013年7月18日及び2013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 89千株) 2016年10月11日及び2016年10月21日取締役会決議ストック・オプション (第11回新株予約権) (株式の数 135千株)	2013年7月18日及び2013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) については、2020年7月18日をもって権利行使期間満了につき失効しております。 2016年10月11日及び2016年10月21日取締役会決議ストック・オプション (第11回新株予約権) (株式の数 127千株)

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2021年7月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

経営環境の変化に対応し、機動的な資本政策の遂行を可能とするためであります。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類 当社普通株式

(2) 取得し得る株式の総数 200,000株(上限)

(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 0.58%)

(3) 株式の取得価額の総額 30,000,000円(上限)

(4) 取得期間 2021年7月13日～2021年7月16日

(5) 株式の取得の方法 東京証券取引所における市場買付