



平成28年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年7月11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28年8月30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28年8月31日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年5月期の業績(平成27年6月1日～平成28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	%
28年5月期	12,532	18.1	904	53.9	559	155.7	305	41.8
27年5月期	10,608	35.2	587	44.0	218	18.8	215	17.5

	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	%	%	%
28年5月期	11.13	11.06	21.8	4.9	7.2
27年5月期	8.29	8.24	21.7	2.3	5.5

(参考) 持分法投資損益 28年5月期 一百万円 27年5月期 一百万円

(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
28年5月期	12,225	1,752	13.9	60.29
27年5月期	10,760	1,136	10.2	41.50

(参考) 自己資本 28年5月期 1,705百万円 27年5月期 1,098百万円

(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
28年5月期	△1,193	632	1,173	987
27年5月期	△2,435	△91	2,275	374

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	%	%	
27年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	0.0	
28年5月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	0.0	0.0	
29年5月期(予想)	—	0.00	—	2.00	2.00	—	11.8	—	

(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29年5月期の業績予想(平成28年6月1日～平成29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)	8,604	57.2	679	72.1	366	58.5	311	25.4	11.00
通期	13,902	10.9	1,094	21.1	569	1.8	478	57.0	16.93

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年5月期	28,295,415 株	27年5月期	25,958,433 株
28年5月期	11,040 株	27年5月期	8,060 株
28年5月期	27,410,066 株	27年5月期	25,950,309 株

※ 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お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
27年5月期	—	0 00	—	0 00	0 00
28年5月期	—	0 00	—	0 00	0 00
29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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
5. 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)	19
(持分法損益等)	20
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	23

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、足下では一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。

設備投資は、企業収益が高水準で推移する中で、緩やかな増加基調にあります。個人消費は、消費センチメント等に弱めの動きもみられるものの、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、底堅く推移しています。また、住宅投資についても持ち直しの動きを示しています。

当社が属する不動産業界においては、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%を超えて推移している他、先行指標となる新設住宅着工戸数が5月の新設住宅着工戸数は前年同月比9.8%増の7万8,728戸となり、5カ月連続のプラスとなる等、持ち直しの動きを示しています。

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てまいりました。この結果、当事業年度における売上高は12,532百万円（前年同期比18.1%増）、営業利益904百万円（同53.9%増）、経常利益559百万円（同155.7%増）、当期純利益305百万円（同41.8%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ベグレッタ トーレ（東京都葛飾区）やLUXIO日本橋蛸殻町（東京都中央区）、アイル イムーブル日本橋（東京都中央区）等、4物件の販売を実施しました。また、高井戸西プロジェクト、高田2プロジェクト、世田谷プロジェクト等、17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、三浦プロジェクトや新橋プロジェクトでは土地の売却も実施しました。また、昨年度より用地取得及び建築を進めておりました、首都圏エリアでの小規模かつ低層の賃貸マンションである王子本町プロジェクトと篠崎町プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は12,263百万円（前年同期比20.1%増）、セグメント利益は1,567百万円（同42.5%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、不動産販売事業での業務推進に注力したことから、プレシス新宿柏木（東京都新宿区）等、2物件の販売代理業務実績に留まりました。この結果、売上高は95百万円（前年同期比50.1%減）、セグメント利益は31百万円（同55.2%減）となりました。

（賃貸事業）

賃貸事業は、保有していた3物件のうち、1物件を平成27年11月に売却いたしました。この結果、売上高は172百万円（前年同期比16.0%減）、セグメント利益は90百万円（同27.1%減）となりました。

② 次期の見通し

日本経済は、新興国経済の減速の影響から外需の伸びが鈍ることが懸念されるものの、内需の回復を背景に緩やかな回復基調を継続すると考えられます。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、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。一方、輸出については、米国景気の緩やかな回復を背景に持ち直しの動きが期待されますが、中国をはじめとする新興国経済の減速や英国のEU離脱に伴う影響等のリスク要因には注意する必要があると考えています。

当社が属する不動産業界に関しては、国内景気の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等により建築費の高止まりや足下の物件価格の上昇については留意する必要があることから物件取得に関してはより厳選した上での取得が必要であると考えています。

このような経済環境のもと、当社としましては、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取得を進めると共に、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す。また、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業務を併せて展開してゆく方針です。

平成29年5月期の業績予想につきましては、売上高13,902百万円（前年同期比10.9%増）、営業利益1,094百万円（同21.1%増）、経常利益569百万円（同1.8%増）、当期純利益478百万円（同57.0%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1,465百万円増加し、12,225百万円となりました。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979百万円増加したことに加えて、分譲開発プロジェクト等における建築費の支払い等より、前渡金が560百万円増加したことによるものです。

負債につきましては、前事業年度末から848百万円増加し、10,472百万円となりました。これは主に、分譲開発プロジェクトを中心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878百万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616百万円増加し、1,752百万円となりました。これは、第三者割当増資等により、資本金が151百万円及び資本剰余金が151百万円増加したことに加えて、当期純利益を305百万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1,193百万円減少しました。一方、投資活動においては632百万円増加すると共に、財務活動においても1,173百万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612百万円の増加となり、当事業年度末残高は987百万円（前事業年度末比163.4%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、1,193百万円（前年同期は2,435百万円の流出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として307百万円を獲得したものの、たな卸資産の増加により952百万円の支出が発生したことに加えて、分譲開発プロジェクト等における建築費の支払い等より前渡金が560百万円増加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)

投資活動により獲得した資金は、632百万円（前年同期は91百万円の流出）となりました。主な要因は、定期預金の預入により153百万円の支出が発生したものの、固定資産の売却により816百万円の資金を獲得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、1,173百万円（前年同期は2,275百万円の獲得）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8,608百万円の支出が発生したものの、新規物件の購入に伴う9,487百万円の借入を実行したこと、及び第三者割当増資により296百万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。

	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
自己資本比率 (%)	4.5	9.5	10.8	10.2	13.9
時価ベースの 自己資本比率 (%)	16.2	81.9	65.3	48.5	77.7
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	433.7	6.3	—	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	0.1	5.2	—	—	—

(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。
- 平成26年5月期、平成27年5月期及び平成28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。

しかしながら、平成28年5月期の普通株式に対する配当金については、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、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成29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。

(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、宅地建物取引士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。

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

当社には、親会社、子会社及び関連会社が存在しておりません。

なお、その他の関係会社は次のとおりであります。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) ㈱シノケングループ	福岡市中央区	1,040	アパート販売事業、マンション販売事業、ゼネコン事業、不動産賃貸管理事業等	被所有 19.5	役員の兼任あり

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、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、東日本大震災や熊本地震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る所存であります。

(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分譲マンションの開発を推進すると共に、小規模な物件に当社のデザイン力を活かしたローコスト&ハイセンスな賃貸マンションを提供してまいります。これにより、不動産販売事業を中心に事業拡大を図ります。

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、分譲マンションの開発を推進すると共に、小規模な物件に当社のデザイン力を活かしたローコスト&ハイセンスな賃貸マンションを提供してまいります。また、割安な収益ビルを厳選して取得し、バリューアップを実施することで付加価値を高めた物件を個人投資家を中心に売却を実施することにより事業拡大を図ってまいります。

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。

4. 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。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 429	※ 1,133
売掛金	5	1
販売用不動産	※ 2,313	※ 4,769
仕掛販売用不動産	※ 4,187	※ 2,710
未成業務支出金	28	0
貯蔵品	0	1
前渡金	347	908
前払費用	79	308
その他	18	68
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	7,410	9,901
固定資産		
有形固定資産		
建物	984	711
減価償却累計額及び減損損失累計額	△172	△195
建物(純額)	※ 812	※ 516
車両運搬具	2	3
減価償却累計額	△2	△0
車両運搬具(純額)	0	3
工具、器具及び備品	26	25
減価償却累計額及び減損損失累計額	△22	△22
工具、器具及び備品(純額)	4	3
土地	※ 2,433	※ 1,627
リース資産	4	6
減価償却累計額及び減損損失累計額	△3	△3
リース資産(純額)	0	2
有形固定資産合計	3,249	2,152
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	3	3
無形固定資産合計	3	3
投資その他の資産		
出資金	2	2
長期貸付金	—	81
破産更生債権等	0	0
その他	93	84
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	96	167
固定資産合計	3,349	2,323
資産合計	10,760	12,225

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※ 361	95
短期借入金	※ 2,776	※ 3,010
1年内返済予定の長期借入金	※ 4,030	※ 3,781
リース債務	0	1
未払金	※ 165	97
未払費用	51	52
未払法人税等	7	10
前受金	63	417
預り金	19	8
製品保証引当金	5	—
修繕引当金	—	13
その他	43	—
流動負債合計	7,525	7,488
固定負債		
長期借入金	※ 1,952	※ 2,846
リース債務	—	1
退職給付引当金	18	20
長期預り敷金	56	47
資産除去債務	4	2
その他	65	65
固定負債合計	2,097	2,984
負債合計	9,623	10,472
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,097	1,249
資本剰余金		
資本準備金	120	272
その他資本剰余金	—	0
資本剰余金合計	120	272
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△118	186
利益剰余金合計	△118	186
自己株式	△1	△2
株主資本合計	1,098	1,705
新株予約権	38	47
純資産合計	1,136	1,752
負債純資産合計	10,760	12,225

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	10,211	12,263
不動産業務受託事業売上高	192	95
賃貸事業売上高	205	172
売上高合計	10,608	12,532
売上原価		
不動産販売事業原価	8,801	10,248
不動産業務受託事業原価	137	68
賃貸事業原価	82	83
売上原価合計	※1 9,022	10,400
売上総利益	1,586	2,132
販売費及び一般管理費	※2 998	※2 1,227
営業利益	587	904
営業外収益		
受取利息	0	5
受取配当金	0	0
受取補償金	—	41
受取保険金	7	11
その他	1	0
営業外収益合計	9	59
営業外費用		
支払利息	234	310
融資手数料	84	73
共同事業分配金	59	—
その他	0	18
営業外費用合計	377	403
経常利益	218	559
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 18
その他	—	0
特別利益合計	—	18
特別損失		
減損損失	—	※4 270
その他	—	0
特別損失合計	—	270
税引前当期純利益	218	307
法人税、住民税及び事業税	3	2
法人税等合計	3	2
当期純利益	215	305

【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26年6月1日 至 平成27年5月31日)		当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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	4,969	56.5	5,931	57.9
II 建築費	128	1.5	1,274	12.4
III 建物取得費	3,145	35.7	2,163	21.1
IV その他の経費	558	6.3	879	8.6
合計	8,801	100.0	10,248	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26年6月1日 至 平成27年5月31日)		当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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	55	40.1	22	33.0
II 販売人件費	44	32.6	29	43.8
III その他の経費	37	27.3	15	23.2
合計	137	100.0	68	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26年6月1日 至 平成27年5月31日)		当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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	42.7	30	36.2
II 保守管理費	26	31.8	38	46.1
III 租税公課	20	24.4	13	16.0
IV その他の経費	0	1.1	1	1.7
合計	82	100.0	83	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26年6月1日 至 平成27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	△333	△333	△1	882
当期変動額								
新株の発行								—
新株の発行（新株予約権の行使）	0	0		0				1
当期純利益					215	215		215
自己株式の取得							△0	△0
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	0	0	—	0	215	215	△0	215
当期末残高	1,097	120	—	120	△118	△118	△1	1,098

（単位：百万円）

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	20	903
当期変動額		
新株の発行		—
新株の発行（新株予約権の行使）		1
当期純利益		215
自己株式の取得		△0
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）	17	17
当期変動額合計	17	233
当期末残高	38	1,136

当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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	△118	△118	△1	1,098
当期変動額								
新株の発行	149	149		149				299
新株の発行 (新株予約権の行使)	1	1		1				2
当期純利益					305	305		305
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			0	0			0	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)								
当期変動額合計	151	151	0	151	305	305	△0	607
当期末残高	1,249	272	0	272	186	186	△2	1,705

(単位: 百万円)

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	38	1,136
当期変動額		
新株の発行		299
新株の発行 (新株予約権の行使)		2
当期純利益		305
自己株式の取得		△0
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)	9	9
当期変動額合計	9	616
当期末残高	47	1,752

（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26年6月1日 至 平成27年5月31日）	当事業年度 （自 平成27年6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		
税引前当期純利益	218	307
減価償却費	39	34
減損損失	—	270
株式報酬費用	18	11
固定資産売却損益（△は益）	—	△18
受取利息及び受取配当金	△0	△5
支払利息	234	310
融資手数料	84	73
共同事業分配金	59	—
売上債権の増減額（△は増加）	△4	4
たな卸資産の増減額（△は増加）	△2,437	△952
前渡金の増減額（△は増加）	△239	△560
前払費用の増減額（△は増加）	△61	△219
仕入債務の増減額（△は減少）	3	△265
未払金の増減額（△は減少）	0	△67
前受金の増減額（△は減少）	16	354
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	2	△9
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1	2
その他	27	△118
小計	△2,037	△847
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△245	△321
法人税等の支払額	△1	△3
その他	△151	△20
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,435	△1,193
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	△229	△153
定期預金の払戻による収入	156	66
有形固定資産の取得による支出	△2	△4
無形固定資産の取得による支出	—	△1
有形固定資産の売却による収入	—	816
敷金の差入による支出	△15	△10
敷金の回収による収入	0	15
貸付けによる支出	—	△96
その他	△0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91	632

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）	当事業年度 （自 平成27年6月1日 至 平成28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	5,137	5,354
短期借入金の返済による支出	△4,554	△5,121
長期借入れによる収入	4,427	4,132
長期借入金の返済による支出	△2,613	△3,487
株式の発行による収入	—	296
共同事業預り金の増減額（△は減少）	△119	—
その他	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,275	1,173
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△251	612
現金及び現金同等物の期首残高	626	374
現金及び現金同等物の期末残高	※ 374	※ 987

- (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	15～50年
車両運搬具	3年
工具、器具及び備品	4～10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) 製品保証引当金
 販売した不動産の瑕疵担保責任履行に備えるため、将来の補修費等見積額を計上しております。
 - (3) 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。
 - (4) 修繕引当金
 建物及び付帯設備の修繕に備えるため、その見込額のうち当事業年度に負担すべき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27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
現金及び預金	50百万円	65百万円
販売用不動産	2,313	4,769
仕掛販売用不動産	4,185	2,708
建物	812	516
土地	2,433	1,627
計	9,793	9,686

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
買掛金	275百万円	－百万円
短期借入金	2,776	2,953
1年内返済予定の長期借入金	3,969	3,781
未払金	94	－
長期借入金	1,932	2,846
計	9,049	9,581

(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26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
60百万円	—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34.8%、当事業年度42.0%、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65.2%、当事業年度58.0%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26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
その他販売経費	268百万円	346百万円
従業員給与及び賞与	247	299
退職給付費用	3	3
減価償却費	3	4
貸倒引当金繰入	△0	0
製品保証引当金繰入	5	△0

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
土地	—百万円	17百万円
建物	—	0
車両運搬具	—	0
計	—	18

※4 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類
東京都中央区	賃貸用不動産	土地及び建物
東京都江東区	賃貸用不動産	土地及び建物

当社は、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っております。

当社は、当事業年度において、上記賃貸用不動産を譲渡する方針を決議いたしましたので、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(270百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、東京都中央区の賃貸用不動産について、土地199百万円、建物21百万円、東京都江東区の賃貸用不動産について、土地30百万円、建物18百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、その時価として東京都中央区の賃貸用不動産については販売予定価格により、東京都江東区の賃貸用不動産については不動産鑑定評価額により評価しております。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成26年6月1日 至 平成27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	25,952,220	6,213	—	25,958,433
第1種優先株式	77,935	—	—	77,935
合計	26,030,155	6,213	—	26,036,368
自己株式				
普通株式（注）2,3	5,480	2,660	80	8,060
第1種優先株式（注）4	75,743	30	—	75,773
合計	81,223	2,690	80	83,833

- （注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加 6,213株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加 5,000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 1,213株であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加 2,660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 80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 30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	—	—	—	—	—	38
合計		—	—	—	—	—	38

当事業年度（自 平成27年6月1日 至 平成28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	25,958,433	2,336,982	—	28,295,415
第1種優先株式	77,935	—	—	77,935
合計	26,036,368	2,336,982	—	28,373,350
自己株式				
普通株式（注）2,3	8,060	3,140	160	11,040
第1種優先株式（注）4	75,773	2,162	—	77,935
合計	83,833	5,302	160	88,975

- (注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加 2,336,982株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加 9,800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 88,482株、第三者割当増資による新株の発行による増加 2,238,700株 であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加 3,140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 160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 2,162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	—	—	—	—	—	47
	合計	—	—	—	—	—	47

(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26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
現金及び預金勘定	429百万円	1,133百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△55	△146
現金及び現金同等物	374	987

(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26年6月1日 至平成27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	10,211	192	205	10,608	—	10,608
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,211	192	205	10,608	—	10,608
セグメント利益	1,100	70	123	1,294	△706	587
セグメント資産	6,957	32	3,245	10,235	524	10,760
その他の項目						
減価償却費	—	—	35	35	3	39
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	2	2	3	5

(注) 1. セグメント利益の調整額 △706百万円は、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 524百万円は、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 3百万円は、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27年6月1日 至平成28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	12,263	95	172	12,532	—	12,532
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	12,263	95	172	12,532	—	12,532
セグメント利益	1,567	31	90	1,688	△784	904
セグメント資産	8,694	0	2,171	10,866	1,358	12,225
その他の項目						
減価償却費	—	—	30	30	4	34
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	—	—	—	8	8

(注) 1. セグメント利益の調整額 △784百万円は、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 1,358百万円は、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 8百万円は、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。

（1株当たり情報）

	前事業年度 （自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日）	当事業年度 （自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）
1株当たり純資産額	41.50円	60.29円
1株当たり当期純利益金額	8.29円	11.13円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	8.24円	11.06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 （平成27年5月31日）	当事業年度 （平成28年5月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	1,136	1,752
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	59	47
（うち優先株式払込金額（百万円））	(17)	(—)
（うち優先配当額（百万円））	(3)	(—)
（うち新株予約権（百万円））	(38)	(47)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	1,077	1,705
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）	25,950	28,284

2. 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26年6月1日 至 平成27年5月31日）	当事業年度 （自 平成27年6月1日 至 平成28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）	215	305
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金額（百万円）	215	305
期中平均株式数（千株）	25,950	27,410
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）	—	—
普通株式増加額（千株）	164	173
（うち優先株式数（千株））	(88)	(50)
（うち新株予約権（千株））	(76)	(122)
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 118千株)	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 110千株)

（重要な後発事象）

固定資産の譲渡

当社は、平成28年7月5日開催の取締役会において、下記の通り固定資産を譲渡することを決議いたしました。

（1）譲渡の理由

資本の有効活用と維持管理コストの削減を図るため、当社が保有する当該固定資産について総合的に勘案しましたところ、以下の通りに譲渡することといたしました。

（2）譲渡資産の内容

資産の名称及び所在地	土地	建物	現況
イマズビル （東京都中央区日本橋箱崎町）	1,054.10㎡	5,181.77㎡	賃貸用事務所

（3）譲渡先の概要

譲渡先につきましては、千葉県の法人となります。譲渡価格につきましては、譲渡先との守秘義務契約により、公表を控えさせていただきます。なお、当社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、属性についても問題はありません。

（4）譲渡の日程

売買契約締結日 平成28年7月6日

引渡・決済予定日 平成28年8月31日