



## 平成29年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年7月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社プロバスト

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 (氏名) 津江 真行

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 (氏名) 矢野 義晃

TEL 03-6685-3100

定時株主総会開催予定日 平成29年8月29日

配当支払開始予定日

平成29年8月30日

有価証券報告書提出予定日 平成29年8月30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. 平成29年5月期の業績(平成28年6月1日～平成29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	%
29年5月期	14,874	18.7	1,162	28.6	801	43.3	511	67.7
28年5月期	12,532	18.1	904	53.9	559	155.7	305	41.8

	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	%	%	%
29年5月期	18.08	17.97	26.1	6.1	7.8
28年5月期	11.13	11.06	21.8	4.9	7.2

(参考) 持分法投資損益 29年5月期 百万円 28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
29年5月期	14,149	2,281	15.7	78.37
28年5月期	12,225	1,752	13.9	60.29

(参考) 自己資本 29年5月期 2,216百万円 28年5月期 1,705百万円

#### (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
29年5月期	1,225	1,083	1,331	2,177
28年5月期	1,193	632	1,173	987

### 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	%	%
28年5月期		0.00		0.00	0.00		0.0	0.0
29年5月期		0.00		2.00	2.00	56	11.1	2.9
30年5月期(予想)		0.00		2.00	2.00		10.8	

### 3. 平成30年5月期の業績予想(平成29年6月1日～平成30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	15,500	4.2	864	25.6	601	25.0	521	1.9	18.44

## 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)

期末自己株式数

期中平均株式数

29年5月期	28,295,415 株	28年5月期	28,295,415 株
29年5月期	11,280 株	28年5月期	11,040 株
29年5月期	28,284,363 株	28年5月期	27,410,066 株

決算短信は監査の対象外です

### 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
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 財務諸表及び主な注記 .....	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) .....	24
(重要な後発事象) .....	25

## 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、緩やかな回復基調が続いています。

設備投資は、企業収益が好調を維持する中で、緩やかな増加基調にあります。個人消費は、消費マインドの改善を背景に緩やかに持ち直してきております。また、住宅投資についても住宅ローン金利の低下や相続税対策のための貸家建設の増加等の動きが見られるものの、販売価格の上昇や平均賃金の伸び悩みを背景に全体としては横ばいの動きとなっております。輸出については、世界的なIT需要の拡大等を背景にアジア向けを中心に増加基調にあります。

当社が属する不動産業界においては、先行指標となる新設住宅着工戸数が季節調整済み年率換算値で100万戸前後での推移が続いております。また、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%を下回る場面も多く、やや弱含みでの推移となっております。

このような状況の中、当社は、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14,874百万円（前年同期比18.7%増）、営業利益1,162百万円（同28.6%増）、経常利益801百万円（同43.3%増）、当期純利益511百万円（同67.7%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、自社販売物件としてヴァントヌーベル代々木（東京都渋谷区）やエストゥマーレ門前仲町（東京都江東区）やクラッシアルテときわ台（東京都板橋区）、レゾンブリエ新中野（東京都中野区）等、6物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高は5,759百万円（前年同期比0.3%増）、セグメント利益は969百万円（同50.3%増）となりました。

#### （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小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、当事業年度においては13物件を取得しております。同年度においては、旭丘プロジェクト、押上プロジェクト、業平プロジェクトの3プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,218百万円（同69.6%増）、セグメント利益は316百万円（同99.8%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、中古の収益ビルをバリューアップした上で売却しており、北品川2プロジェクト、高田3プロジェクト、日本橋中州プロジェクト、弦巻2プロジェクト及び高田馬場2プロジェクト等、20棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高は7,818百万円（同34.8%増）、セグメント利益としては838百万円（同9.7%増）となりました。

#### （その他）

その他では、固定資産として保有している2物件の賃料収入と仲介手数料を計上しております。売上高は77百万円（同71.3%減）、セグメント利益として15百万円（同87.1%減）となりました。なお、前年同期の業績に寄与しておりました3物件については、平成27年11月30日付及び平成28年8月31日付で各1物件を売却しているため、前年同期比での減額率が大きくなっております。

#### ② 今後の見通し

日本経済は、緩やかな回復が続くものと考えられます。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、政策の動向及びその影響については留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、低水準で推移する住宅ローン金利や五輪関連の建設需要が下支え要因として期待されるものの、価格の上昇等の影響もあり、先行指標となる新設住宅着工戸数は横ばいでの推移となっていることから、当面は横ばいでの推移が見込まれます。物件取得に関しては立地や価格に関して、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を併せて展開してゆく方針です。

平成30年5月期の業績予想につきましては、売上高15,500百万円（前年同期比4.2%増）、営業利益864百万円（同25.6%減）、経常利益601百万円（同25.0%減）、当期純利益521百万円（同1.9%増）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1,924百万円増加し、14,149百万円となりました。これは主に、固定資産の1物件を売却したこと等により、有形固定資産が1,242百万円減少したものの、新規物件の取得に伴い、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて2,027百万円増加したことによるものであります。

負債につきましては、前事業年度末から1,395百万円増加し、11,868百万円となりました。これは主に、新規物件の取得に伴って借入金が1,333百万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528百万円増加し、2,281百万円となりました。これは、当期純利益を511百万円計上したことによるものであります。

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1,225百万円減少しました。一方、投資活動においては1,083百万円増加すると共に、財務活動においても1,331百万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1,190百万円の増加となり、当事業年度末残高は2,177百万円（前事業年度末比120.5%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、1,225百万円（前年同期は1,193百万円の流出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として589百万円を獲得したものの、たな卸資産の増加により2,026百万円の支出が発生したことに加えて、利息の支払いにより276百万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）

投資活動により獲得した資金は、1,083百万円（前年同期は632百万円の獲得）となりました。主な要因は、有形固定資産の取得により46百万円の支出が発生したものの、有形固定資産の売却により1,048百万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、1,331百万円（前年同期は1,173百万円の獲得）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12,611百万円の支出が発生したものの、新規物件の購入に伴う13,944百万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	平成29年5月期
自己資本比率（%）	9.5	10.8	10.2	13.9	15.7
時価ベースの 自己資本比率（%）	81.9	65.3	48.5	77.7	40.2
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率（年）	6.3	—	—	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ（倍）	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、平成28年5月期及び平成29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。

平成29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、平成30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、分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ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、分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ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 (7)第61084号	平成29年4月13日から 平成34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28年10月25日から 平成33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	1,051	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. 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。



4. 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 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※ 1,133	※ 2,294
売掛金	1	1
販売用不動産	※ 4,769	※ 5,278
仕掛販売用不動産	※ 2,710	※ 4,228
未成業務支出金	0	—
貯蔵品	1	0
前渡金	908	999
前払費用	308	309
その他	68	6
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	9,901	13,119
固定資産		
有形固定資産		
建物	711	581
減価償却累計額及び減損損失累計額	△195	△224
建物（純額）	※ 516	※ 356
車両運搬具	3	3
減価償却累計額	△0	△2
車両運搬具（純額）	3	1
工具、器具及び備品	25	25
減価償却累計額及び減損損失累計額	△22	△23
工具、器具及び備品（純額）	3	1
土地	※ 1,627	※ 548
リース資産	6	6
減価償却累計額及び減損損失累計額	△3	△4
リース資産（純額）	2	1
有形固定資産合計	2,152	909
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	3	2
無形固定資産合計	3	2
投資その他の資産		
出資金	2	5
長期貸付金	81	83
破産更生債権等	0	0
その他	84	29
貸倒引当金	△0	△0
投資その他の資産合計	167	118
固定資産合計	2,323	1,030
資産合計	12,225	14,149

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	95	85
短期借入金	※ 3,010	※ 3,453
1年内返済予定の長期借入金	※ 3,781	※ 3,592
リース債務	1	1
未払金	97	119
未払費用	52	89
未払法人税等	10	95
前受金	417	179
預り金	8	23
製品保証引当金	—	28
修繕引当金	13	5
その他	—	128
流動負債合計	7,488	7,802
固定負債		
長期借入金	※ 2,846	※ 3,925
リース債務	1	0
退職給付引当金	20	25
長期預り敷金	47	44
資産除去債務	2	—
その他	65	70
固定負債合計	2,984	4,065
負債合計	10,472	11,868
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,249	1,249
資本剰余金		
資本準備金	272	272
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	272	272
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	186	697
利益剰余金合計	186	697
自己株式	△2	△2
株主資本合計	1,705	2,216
新株予約権	47	64
純資産合計	1,752	2,281
負債純資産合計	12,225	14,149

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
売上高		
分譲開発事業売上高	5,744	5,759
賃貸開発事業売上高	718	1,218
バリューアップ事業売上高	5,800	7,818
その他の売上高	268	77
売上高合計	12,532	14,874
売上原価		
分譲開発事業原価	4,808	4,458
賃貸開発事業原価	547	877
バリューアップ事業原価	4,892	6,796
その他の事業原価	152	62
売上原価合計	10,400	※1 12,195
売上総利益	2,132	2,678
販売費及び一般管理費	※2 1,227	※2 1,515
営業利益	904	1,162
営業外収益		
受取利息	5	9
受取配当金	0	0
受取補償金	41	—
受取保険金	11	3
為替差益	—	2
その他	0	1
営業外収益合計	59	16
営業外費用		
支払利息	310	276
融資手数料	73	101
その他	18	—
営業外費用合計	403	377
経常利益	559	801
特別利益		
固定資産売却益	※3 18	※3 5
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	18	6
特別損失		
減損損失	※4 270	※4 218
その他	0	0
特別損失合計	270	218
税引前当期純利益	307	589
法人税、住民税及び事業税	2	78
法人税等合計	2	78
当期純利益	305	511

売上原価明細書

イ. 分譲開発事業原価

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)		当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	2,549	53.0	1,667	37.4
II 建築費	1,037	21.6	1,361	30.5
III 建物取得費	707	14.7	980	22.0
IV その他の経費	514	10.7	449	10.1
合計	4,808	100.0	4,458	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. 賃貸開発事業原価

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)		当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	261	47.7	330	37.7
II 建築費	236	43.3	482	55.0
III その他の経費	49	9.0	63	7.3
合計	547	100.0	877	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. バリューアップ事業原価

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)		当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	3,121	63.8	4,145	61.0
II 建物取得費	1,454	29.7	2,248	33.1
III その他の経費	316	6.5	402	5.9
合計	4,892	100.0	6,796	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。

ニ. その他の事業原価

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)		当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	30	19.8	20	32.5
II 保守管理費	38	25.2	26	42.2
III 租税公課	13	9.0	8	13.9
IV その他の経費	70	46.0	7	11.4
合計	152	100.0	62	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
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
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

当事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29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	1,249	272	0	272	186	186	△2	1,705
当期変動額								
新株の発行								—
新株の発行(新株予約権の行使)								—
当期純利益					511	511		511
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			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	511	511	△0	511
当期末残高	1,249	272	0	272	697	697	△2	2,216

(単位:百万円)

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	47	1,752
当期変動額		
新株の発行		—
新株の発行(新株予約権の行使)		—
当期純利益		511
自己株式の取得		△0
自己株式の処分		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16	16
当期変動額合計	16	528
当期末残高	64	2,281

(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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	307	589
減価償却費	34	25
減損損失	270	218
株式報酬費用	11	17
固定資産売却損益 (△は益)	△18	△5
受取利息及び受取配当金	△5	△9
支払利息	310	276
融資手数料	73	101
売上債権の増減額 (△は増加)	4	△0
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△952	△2,026
前渡金の増減額 (△は増加)	△560	△90
前払費用の増減額 (△は増加)	△219	△1
仕入債務の増減額 (△は減少)	△265	△10
未払金の増減額 (△は減少)	△67	21
未払又は未収消費税等の増減額	△76	161
前受金の増減額 (△は減少)	354	△237
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△9	△2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2	4
その他	△41	110
小計	△847	△858
利息及び配当金の受取額	0	9
利息の支払額	△321	△276
法人税等の支払額	△3	△2
その他	△20	△97
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,193	△1,225
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△153	△28
定期預金の払戻による収入	66	105
有形固定資産の取得による支出	△4	△46
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	1,048
敷金の差入による支出	△10	△2
敷金の回収による収入	15	10
貸付けによる支出	△96	—
その他	0	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	632	1,083

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）	当事業年度 （自 平成28年6月1日 至 平成29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	5,354	5,909
短期借入金の返済による支出	△5,121	△5,467
長期借入れによる収入	4,132	8,034
長期借入金の返済による支出	△3,487	△7,143
株式の発行による収入	296	—
その他	△0	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,173	1,331
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	0
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	612	1,190
現金及び現金同等物の期首残高	374	987
現金及び現金同等物の期末残高	※ 987	※ 2,177



（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(建物附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。  
なお、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。  
主な耐用年数は以下のとおりであります。  

建物	8～50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28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
現金及び預金	65百万円	65百万円
販売用不動産	4,769	5,278
仕掛販売用不動産	2,708	4,227
建物	516	356
土地	1,627	548
計	9,686	10,475

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
短期借入金	2,953百万円	3,453百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,781	3,580
長期借入金	2,846	3,852
計	9,581	10,886

(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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
- 100 百万円	30 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42.0%、当事業年度42.1%、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58.0%、当事業年度57.9%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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
広告宣伝費	101 百万円	209 百万円
その他販売経費	346	347
従業員給与及び賞与	299	381
退職給付費用	3	3
減価償却費	4	5
貸倒引当金繰入	0	△0
製品保証引当金繰入	△0	28

※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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
土地及び建物	18 百万円	5 百万円
車両運搬具	0	-
計	18	5

※4 減損損失の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

前事業年度において、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、前事業年度において、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売却予定価額により、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。

当事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

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、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、当社の保有する固定資産について将来の回収可能性を検討した結果、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（218百万円）として特別損失に計上しました。その内訳は、土地132百万円、建物86百万円であります。

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（取得条項付株式）の取得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（取得条項付株式）の取得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

当事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29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	28,295,415	—	—	28,295,415
第1種優先株式 （注）1	77,935	—	77,935	—
合計	28,373,350	—	77,935	28,295,415
自己株式				
普通株式 （注）2, 3	11,040	500	260	11,280
第1種優先株式 （注）4	77,935	—	77,935	—
合計	88,975	500	78,195	11,280

- （注）1. 第1種優先株式の発行済株式総数の減少 77,935株は、第1種優先株式（取得条項付株式）の消却による減少であります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加 500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 260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減少 77,935株は、第1種優先株式（取得条項付株式）の消却による減少であります。

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	—	—	—	—	—	64
	合計	—	—	—	—	—	64

（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27年6月1日 至 平成28年5月31日）	当事業年度 （自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）
現金及び預金勘定	1,133百万円	2,294百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△146	△116
現金及び現金同等物	987	2,177

(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。

当社は従来、各個別プロジェクトを事業セグメントとし、製品・サービスの内容が概ね類似している事業セグメントを集約し「不動産販売事業」、「不動産業務受託事業」、「賃貸事業」としておりました。これは、当社の事業を「不動産の販売」、「不動産における役務の提供」、「不動産の賃貸」と大枠の区分で事業セグメントを集約し、事業の概観を捉える事が経営判断に有用であると判断したためであります。

しかしながら、業績の回復が続く中、分譲マンション・賃貸マンションの不動産開発・販売、収益物件の再生等が行える体制ができてまいりました。その一方で、「不動産における役務の提供」を行う「不動産業務受託事業」と「不動産の賃貸」を行う「賃貸事業」は縮小することとなりました。特に「賃貸事業」に関しましては、事業を行うための固定資産の売却方針を前事業年度において決定し、第1四半期会計期間において、その固定資産の一部の売却も行いました。

こうした状況の中、当社の報告セグメントを「不動産販売事業」から「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つに細分化する集約方法に変更し、重要性が低下した「不動産業務受託事業」及び「賃貸事業」を「その他」の区分とすることが、財務諸表利用者に、当社の業績や将来のキャッシュ・フローの予測評価、事業活動内容とその経営環境に関して適切な情報を提供できるものと考え、当事業年度より当該区分に変更しております。

なお、前事業年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

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・・・中古収益レジデンスの仕入・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				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	5,744	718	5,800	12,263	268	12,532	—	12,532
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,744	718	5,800	12,263	268	12,532	—	12,532
セグメント利益	644	158	764	1,567	121	1,688	△784	904
セグメント資産	3,576	1,603	3,514	8,694	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. 「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、賃貸事業を含んでおります。

2. 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。

3. 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28年6月1日 至平成29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	5,759	1,218	7,818	14,797	77	14,874	—	14,874
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,759	1,218	7,818	14,797	77	14,874	—	14,874
セグメント利益	969	316	838	2,123	15	2,139	△976	1,162
セグメント資産	3,815	4,168	2,819	10,803	904	11,708	2,441	14,149
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	20	20	5	25
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	46	46	0	46

(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、賃貸事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 △976百万円は、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 2,441百万円は、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 5百万円は、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 0百万円は、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27年6月1日 至 平成28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
株式会社 スマートコミュニティ	2,320	分譲開発事業



当事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29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

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】

前事業年度（自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日）

(単位：百万円)

	分譲開発事業	賃貸開発事業	バリューアップ 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	270	—	270

当事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）

(単位：百万円)

	分譲開発事業	賃貸開発事業	バリューアップ 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	218	—	218

【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27年6月1日 至 平成28年5月31日）	当事業年度 （自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）
1株当たり純資産額	60.29円	78.37円
1株当たり当期純利益金額	11.13円	18.08円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	11.06円	17.97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28年5月31日）	当事業年度 （平成29年5月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	1,752	2,281
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	47	64
（うち新株予約権（百万円））	(47)	(64)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	1,705	2,216
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）	28,284	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27年6月1日 至 平成28年5月31日）	当事業年度 （自 平成28年6月1日 至 平成29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）	305	511
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）	305	511
期中平均株式数（千株）	27,410	28,284
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）	173	176
（うち優先株式数（千株））	(50)	(—)
（うち新株予約権（千株））	(122)	(176)
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 110千株）	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 106千株）  平成28年10月11日及び平成28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 159千株）

(重要な後発事象)

該当事項はありません。