



平成30年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年7月9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 <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) 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 平成30年8月28日

配当支払開始予定日

平成30年8月29日

有価証券報告書提出予定日 平成30年8月29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30年5月期の業績(平成29年6月1日～平成30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	%
30年5月期	16,905	13.7	1,142	1.7	671	16.3	722	41.2
29年5月期	14,874	18.7	1,162	28.6	801	43.3	511	67.7

	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	%	%	%
30年5月期	25.58	25.37	28.5	4.0	6.8
29年5月期	18.08	17.97	26.1	6.1	7.8

(参考) 持分法投資損益 30年5月期 百万円 29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
30年5月期	19,471	2,938	14.7	101.41
29年5月期	14,149	2,281	15.7	78.37

(参考) 自己資本 30年5月期 2,853百万円 29年5月期 2,216百万円

(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
30年5月期	7,022	884	4,782	815
29年5月期	1,225	1,083	1,331	2,177

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	%	%
29年5月期		0.00		2.00	2.00	56	11.1	2.9
30年5月期		0.00		2.00	2.00	56	7.8	2.2
31年5月期(予想)		0.00		2.00	2.00		9.6	

3. 平成31年 5月期の業績予想(平成30年 6月 1日～平成31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	17,412	3.0	1,125	1.5	691	3.0	587	18.7	20.79

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)	30年5月期	28,297,915 株	29年5月期	28,295,415 株
期末自己株式数	30年5月期	162,540 株	29年5月期	11,280 株
期中平均株式数	30年5月期	28,238,355 株	29年5月期	28,284,363 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

○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	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(持分法損益等)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	16

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、緩やかな回復基調を続けております。

個人消費は、持ち直しの状況にあります。商業動態統計によると、平成30年5月の小売業販売額は季節調整済み前月比で▲1.7%となったものの、トレンドとしては横ばいでの推移となっております。また、設備投資については、緩やかに増加しております。法人企業統計季報の平成30年1－3月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資（ソフトウェアを除く）は季節調整済みで2四半期振りに前期比0.0%減少となり増加基調が途絶えたが、全体としては緩やかに増加しております。

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の季節調整済み年率換算値が、平成30年4月に前月比10.2%増となったものの、一進一退の動きが続いております。また、首都圏におけるマンション販売の初月契約率についても、単月では好不況の分かれ目となる70%を上回る月もありましたが、総じて70%を下回る水準が続いております。

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、当事業年度の経営成績は、売上高16,905百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益1,142百万円（同1.7%減）、経常利益671百万円（同16.3%減）、当期純利益722百万円（同41.2%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グランデバンセ御殿山 ザ・レジデンス（東京都品川区）、バンデルーチェ北斎通り（東京都墨田区）、ラフィネ ヴィエルテ（東京都江戸川区）及びクラッシィアルテときわ台（東京都板橋区）、の4物件の販売を実施いたしました。この結果、売上高5,057百万円（同12.2%減）、セグメント利益297百万円（同69.3%減）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、柳橋プロジェクト、平野3プロジェクト、春日町プロジェクト等の12プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高4,760百万円（同290.7%増）、セグメント利益996百万円（同215.3%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、戸越プロジェクト、高松プロジェクト、南品川プロジェクト等、18棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高6,997百万円（同10.5%減）、セグメント利益772百万円（同7.9%減）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た1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90百万円（同16.8%増）、セグメント利益として59百万円（同280.4%増）となりました。

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ております。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おります。

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、販売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。また、不動産需要については、都心部の需要が郊外と比べて強くなるという二極化の動きが続くことが見込まれることから、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おります。

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あります。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あります。

平成31年5月期の業績予想につきましては、売上高17,412百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益1,125百万円（同1.5%減）、経常利益691百万円（同3.0%増）、当期純利益587百万円（同18.7%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、前事業年度末と比較して5,321百万円増加し、19,471百万円となりました。これは主に、物件取得に伴い、現金及び預金が1,187百万円減少したことに加えて、固定資産1件を売却したことにより、土地及び建物が合わせて904百万円減少したものの、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7,061百万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、前事業年度末と比較して4,664百万円増加し、16,533百万円となりました。これは主に、新規物件の取得に伴って借入金が4,868百万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、前事業年度末と比べて657百万円増加し、2,938百万円となりました。これは、当期純利益を722百万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7,022百万円減少しました。一方、投資活動においては884百万円増加すると共に、財務活動においても4,782百万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1,362百万円の減少となり、当事業年度末残高は815百万円（前事業年度末比62.6%減）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、7,022百万円（前年同期は1,225百万円の流出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として785百万円を獲得したものの、たな卸資産の増加により7,061百万円の支出が発生したことに加えて、前渡金が590百万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、884百万円（前年同期は1,083百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の預入により232百万円の支出が発生したものの、有形固定資産の売却により、1,011百万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、4,782百万円（前年同期は1,331百万円の獲得）となりました。主な要因は、保有物件の売却に伴う借入金の返済により14,458百万円の支出が発生したものの、新規物件の取得等に伴う19,326百万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	平成30年5月期
自己資本比率（%）	10.8	10.2	13.9	15.7	14.7
時価ベースの 自己資本比率（%）	65.3	48.5	77.7	40.2	39.7
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率（年）	—	—	—	—	—
インタレスト・ カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	—	—	—

（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、平成29年5月期及び平成30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30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31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	1,094	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 19.6	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29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,107
売掛金	1	—
販売用不動産	5,278	5,940
仕掛販売用不動産	4,228	10,627
貯蔵品	0	0
前渡金	999	1,590
前払費用	309	125
その他	6	7
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	13,119	19,399
固定資産		
有形固定資産		
建物	581	7
減価償却累計額及び減損損失累計額	△224	△7
建物（純額）	356	0
車両運搬具	3	3
減価償却累計額	△2	△3
車両運搬具（純額）	1	0
工具、器具及び備品	25	29
減価償却累計額及び減損損失累計額	△23	△19
工具、器具及び備品（純額）	1	10
土地	548	—
リース資産	6	6
減価償却累計額	△4	△5
リース資産（純額）	1	0
有形固定資産合計	909	11
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	2	1
無形固定資産合計	2	1
投資その他の資産		
投資有価証券	—	5
出資金	5	11
長期貸付金	83	—
破産更生債権等	0	0
その他	29	48
貸倒引当金	△0	△5
投資その他の資産合計	118	59
固定資産合計	1,030	72
資産合計	14,149	19,471

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	85	161
短期借入金	3,453	3,359
1年内返済予定の長期借入金	3,592	6,416
リース債務	1	0
未払金	247	154
未払費用	89	81
未払法人税等	95	35
前受金	179	63
預り金	23	15
製品保証引当金	28	28
修繕引当金	5	—
流動負債合計	7,802	10,315
固定負債		
長期借入金	3,925	6,064
リース債務	0	—
退職給付引当金	25	29
長期預り敷金	44	53
その他	70	70
固定負債合計	4,065	6,217
負債合計	11,868	16,533
純資産の部		
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		
利益準備金	—	5
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	697	1,357
利益剰余金合計	697	1,363
自己株式	△2	△32
株主資本合計	2,216	2,853
新株予約権	64	85
純資産合計	2,281	2,938
負債純資産合計	14,149	19,471

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高	14,874	16,905
売上原価	12,195	14,079
売上総利益	2,678	2,826
販売費及び一般管理費	1,515	1,683
営業利益	1,162	1,142
営業外収益		
受取利息	9	4
受取配当金	0	0
受取保険金	3	1
為替差益	2	—
その他	1	0
営業外収益合計	16	6
営業外費用		
支払利息	276	339
融資手数料	101	132
その他	—	6
営業外費用合計	377	478
経常利益	801	671
特別利益		
固定資産売却益	5	113
新株予約権戻入益	0	1
特別利益合計	6	114
特別損失		
減損損失	218	—
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	218	0
税引前当期純利益	589	785
法人税、住民税及び事業税	78	63
法人税等合計	78	63
当期純利益	511	722

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（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								
	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	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 （新株予約権の行使）									
剰余金の配当									
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

	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 （新株予約権の行使）		
剰余金の配当		
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

当事業年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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	—	697	697	△2	2,216
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	0	0		0					1
剰余金の配当					5	△62	△56		△56
当期純利益						722	722		722
自己株式の取得								△30	△30
自己株式の処分									—
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	5	660	665	△30	636
当期末残高	1,249	272	0	272	5	1,357	1,363	△32	2,853

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	64	2,281
当期変動額		
新株の発行 （新株予約権の行使）		1
剰余金の配当		△56
当期純利益		722
自己株式の取得		△30
自己株式の処分		—
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	657
当期末残高	85	2,938

(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28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30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	589	785
減価償却費	25	12
減損損失	218	—
株式報酬費用	17	22
固定資産売却損益 (△は益)	△5	△113
受取利息及び受取配当金	△9	△4
支払利息	276	339
融資手数料	101	132
売上債権の増減額 (△は増加)	△0	1
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,026	△7,061
前渡金の増減額 (△は増加)	△90	△590
前払費用の増減額 (△は増加)	△1	190
仕入債務の増減額 (△は減少)	△10	76
未払金の増減額 (△は減少)	21	△58
未払又は未収消費税等の増減額	161	△36
前受金の増減額 (△は減少)	△237	△116
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)	4	3
その他	110	△30
小計	△858	△6,438
利息及び配当金の受取額	9	10
利息の支払額	△276	△345
法人税等の支払額	△2	△117
その他	△97	△131
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,225	△7,022
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	△28	△232
定期預金の払戻による収入	105	53
有形固定資産の取得による支出	△46	△10
有形固定資産の売却による収入	1,048	1,011
敷金の差入による支出	△2	△12
敷金の回収による収入	10	2
貸付金の回収による収入	—	84
その他	△3	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,083	884
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	5,909	5,447
短期借入金の返済による支出	△5,467	△5,541
長期借入れによる収入	8,034	13,879
長期借入金の返済による支出	△7,143	△8,916
自己株式の取得による支出	—	△30
配当金の支払額	—	△55
その他	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,331	4,782
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,190	△1,362
現金及び現金同等物の期首残高	987	2,177
現金及び現金同等物の期末残高	2,177	815

(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	3,816	4,168	2,819	10,804	904	11,709	2,440	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 2,440百万円は、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。

当事業年度（自平成29年6月1日 至平成30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	5,057	4,760	6,997	16,815	90	16,905	—	16,905
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,057	4,760	6,997	16,815	90	16,905	—	16,905
セグメント利益	297	996	772	2,066	59	2,125	△983	1,142
セグメント資産	3,457	10,486	4,338	18,282	0	18,282	1,189	19,471
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	7	7	5	12
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	10	10

(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 △983百万円は、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 1,189百万円は、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 10百万円は、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。

当事業年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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

当事業年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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	—	—	—	—	—	—

【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28年6月1日 至 平成29年5月31日）	当事業年度 （自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日）
1株当たり純資産額	78.37円	101.41円
1株当たり当期純利益金額	18.08円	25.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	17.97円	25.37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29年5月31日）	当事業年度 （平成30年5月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	2,281	2,938
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	64	85
（うち新株予約権（百万円））	(64)	(85)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	2,216	2,853
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	28,135

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28年6月1日 至 平成29年5月31日）	当事業年度 （自 平成29年6月1日 至 平成30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）	511	722
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）	511	722
期中平均株式数（千株）	28,284	28,238
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）	176	231
（うち新株予約権（千株））	(176)	(231)
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 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）	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 95千株） 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 148千株）

（重要な後発事象）

該当事項はありません。