



2020年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2020年7月13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 2020年8月27日

配当支払開始予定日

2020年8月28日

有価証券報告書提出予定日 2020年8月28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. 2020年5月期の業績(2019年6月1日～2020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	%
2020年5月期	23,674	31.5	1,535	11.4	1,095	27.0	890	21.9
2019年5月期	18,002	6.5	1,378	20.7	862	28.6	730	1.2

	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	%	%	%
2020年5月期	31.98	31.57	22.8	5.0	6.5
2019年5月期	26.09	25.82	23.0	4.1	7.7

(参考) 持分法投資損益 2020年5月期 百万円 2019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
2020年5月期	21,733	4,414	19.8	154.86
2019年5月期	22,447	3,593	15.6	124.96

(参考) 自己資本 2020年5月期 4,306百万円 2019年5月期 3,497百万円

(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
2020年5月期	2,007	29	1,422	2,549
2019年5月期	612	21	1,760	1,939

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	%	%
2019年5月期		0.00		2.00	2.00	55	7.7	1.8
2020年5月期		0.00		2.00	2.00	55	6.3	1.4
2021年5月期(予想)		0.00		2.00	2.00		9.9	

3. 2021年5月期の業績予想(2020年6月1日～2021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	18,425	22.2	1,555	1.2	802	26.7	562	36.9	20.21

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)	2020年5月期	28,297,915 株	2019年5月期	28,297,915 株
期末自己株式数	2020年5月期	490,760 株	2019年5月期	307,400 株
期中平均株式数	2020年5月期	27,846,562 株	2019年5月期	28,008,766 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)	12
(1株当たり情報)	15
(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、2月以降においては新型コロナウイルスの影響により、急速な悪化が続いたため、極めて厳しい状況にありました。

個人消費は、緊急事態宣言の発令を受けた外出自粛や休業の影響により急速に減少しております。また、新型コロナウイルスの影響で雇用環境が急速に悪化していることも消費マインドの悪化に繋がっています。

設備投資については、弱含みとなっています。日銀短観（6月調査）によると、全産業の2020年度設備投資計画は前年度比0.8%減少となっております。また、法人企業景気予測調査（4-6月期調査）においても、大企業でマイナス47.6%ポイントとなり、3期連続でのマイナスとなっております。

当社が属する不動産業界においては、新型コロナウイルスの影響による外出自粛や住宅展示場やモデルルームの閉鎖等に加えて、雇用所得環境の悪化を背景に住宅市場を取り巻く環境が悪化しております。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2020年4月が前年同月比で12.9%減となり10カ月連続の減少となる等、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、当事業年度の経営成績は、売上高23,674百万円（前年同期比31.5%増）、営業利益1,535百万円（同11.4%増）、経常利益1,095百万円（同27.0%増）、当期純利益890百万円（同21.9%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。

（分譲開発事業）

分譲開発事業は、自社販売物件としてザ・グランブルーヴ上馬（東京都世田谷）、ドゥアーージュ コラッド松濤（東京都渋谷区）、アスデュール日本橋人形町（東京都中央区）及びブルームヌーベル武蔵野（東京都武蔵野市）の4物件の販売を実施しました。この結果、売上高5,702百万円（同766.0%増）、セグメント利益190百万円（前年同期は222百万円の損失）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中小規模賃貸マンションの建築・販売を行っており、新川4プロジェクト、八丁堀7プロジェクト及び西蒲田プロジェクト等、17プロジェクトを売却いたしました。なお、保有プロジェクトにおける評価の見直しを実施しました。この結果、売上高11,988百万円（同21.6%増）、セグメント利益1,785百万円（同13.3%減）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、南馬込2プロジェクト、西久保プロジェクト、鎌田プロジェクト等、13棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高5,983百万円（同20.1%減）、セグメント利益649百万円（同6.0%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影響により極めて厳しい状況にありますが、各種政策等の効果もあって持ち直しに向かうことが期待されております。しかし、国内外の感染症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物件も発生しております。こうしたことを受けて、不動産業界の中でも用途に応じて需要格差が発生する可能性が高いと考えております。また、こうした動きを背景に用地取得競争は一部軟化する可能性が見込まれるものの、人件費などの高止まり等の影響から建築費の大幅な下落は見込みにくい状況にあります。一方で、雇用所得環境の悪化から、これまでのような販売価格の上昇には抑制作用が働く可能性が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、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ます。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。

2021年5月期の業績予想につきましては、新型コロナウイルスの状況を勘案し、物件取得を厳選したため、売上高18,425百万円（前年同期比22.2%減）、営業利益1,555百万円（同1.2%増）、経常利益802百万円（同26.7%減）、当期純利益562百万円（同36.9%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714百万円減少し、21,733百万円となりました。これは主に、保有物件の売却を積極的に推進すると共に仕入れを厳選したことから、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて891百万円減少したことによるものであります。また、物件売却により、前払費用が484百万円減少したことも寄与しております。一方、物件売却を推進したことから、現金及び預金は549百万円増加しております。

負債につきましては、前事業年度末から1,534百万円減少し、17,318百万円となりました。これは主に、保有物件の売却を推進したことに伴って借入金の返済が進んだことにより、借入金が1,338百万円減少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820百万円増加し、4,414百万円となりました。これは、その他利益剰余金が828百万円増加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2,007百万円増加すると共に、投資活動においても29百万円増加しました。一方、財務活動においては1,422百万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610百万円の増加となり、当事業年度末残高は2,549百万円（前事業年度末比31.5%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）

営業活動により獲得した資金は、2,007百万円（前年同期は612百万円の流出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として1,107百万円を獲得したことに加えて、たな卸資産が892百万円減少し、さらに前払費用が477百万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）

投資活動により獲得した資金は、29百万円（前年同期は21百万円の流出）となりました。主な要因は、有形固定資産の取得により、16百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻しにより82百万円の収入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）

財務活動により支出した資金は、1,422百万円（前年同期は1,760百万円の獲得）となりました。主な要因は、新規物件の取得等に伴う16,112百万円の借入を実行したものの、保有物件の売却に伴う借入金の返済により17,449百万円の支出が発生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。

	2016年5月期	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
自己資本比率 (%)	13.9	15.7	14.7	15.6	19.8
時価ベースの 自己資本比率 (%)	77.7	40.2	39.7	20.6	19.1
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	8.1
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	5.7

(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。
- 2016年5月期、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。

2020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、2021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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,226	2,775
売掛金	0	0
販売用不動産	6,933	8,842
仕掛販売用不動産	10,841	8,040
貯蔵品	2	2
前渡金	1,818	1,882
前払費用	514	29
その他	1	1
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	22,337	21,575
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	△0	△4
車両運搬具（純額）	4	1
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	△21
工具、器具及び備品（純額）	15	20
リース資産		
減価償却累計額	△3	△5
リース資産（純額）	4	3
有形固定資産合計	25	25
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	0	1
無形固定資産合計	0	1
投資その他の資産		
投資有価証券	5	5
出資金	16	25
破産更生債権等	0	0
長期前払費用	-	1
繰延税金資産	-	52
その他	66	49
貸倒引当金	△4	△2
投資その他の資産合計	83	130
固定資産合計	109	158
資産合計	22,447	21,733

（単位：百万円）

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	242	113
短期借入金	3,117	3,470
1年内返済予定の長期借入金	9,378	8,093
リース債務	1	1
未払金	199	125
未払費用	80	91
未払法人税等	201	176
前受金	283	298
預り金	4	9
製品保証引当金	28	28
訴訟損失引当金	25	-
修繕引当金	0	-
その他	22	66
流動負債合計	13,586	12,474
固定負債		
長期借入金	5,184	4,776
リース債務	3	1
退職給付引当金	33	39
長期預り敷金	45	24
固定負債合計	5,266	4,843
負債合計	18,853	17,318
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	11	16
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,026	2,855
利益剰余金合計	2,038	2,872
自己株式	△62	△89
株主資本合計	3,497	4,306
新株予約権	95	108
純資産合計	3,593	4,414
負債純資産合計	22,447	21,733

（2）損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）	当事業年度 （自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）
売上高	18,002	23,674
売上原価	15,109	19,962
売上総利益	2,892	3,711
販売費及び一般管理費	1,513	2,175
営業利益	1,378	1,535
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	1	-
その他	0	0
営業外収益合計	3	1
営業外費用		
支払利息	398	350
融資手数料	118	87
その他	2	3
営業外費用合計	519	441
経常利益	862	1,095
特別利益		
固定資産売却益	0	-
新株予約権戻入益	2	-
受取和解金	98	-
訴訟損失引当金戻入額	-	12
特別利益合計	101	12
特別損失		
固定資産除却損	0	0
訴訟損失引当金繰入額	25	-
特別損失合計	25	0
税引前当期純利益	939	1,107
法人税、住民税及び事業税	208	269
法人税等調整額	-	△52
法人税等合計	208	217
当期純利益	730	890

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年6月1日 至 2019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	利益剰余金合計		
当期首残高	1,249	272	0	272	5	1,357	1,363	△32	2,853
当期変動額									
剰余金の配当					5	△61	△56		△56
当期純利益						730	730		730
自己株式の取得								△30	△30
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	5	668	674	△30	644
当期末残高	1,249	272	0	272	11	2,026	2,038	△62	3,497

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	85	2,938
当期変動額		
剰余金の配当		△56
当期純利益		730
自己株式の取得		△30
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)	10	10
当期変動額合計	10	655
当期末残高	95	3,593

当事業年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	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	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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	939	1,107
減価償却費	6	11
株式報酬費用	13	15
固定資産売却損益 (△は益)	△0	—
受取和解金	△98	—
訴訟損失引当金繰入額	25	—
受取利息及び受取配当金	△1	△0
支払利息	398	350
融資手数料	118	87
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)	△1,208	892
未収入金の増減額 (△は増加)	—	1
前渡金の増減額 (△は増加)	△228	△64
前払費用の増減額 (△は増加)	△394	477
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△10	20
仕入債務の増減額 (△は減少)	81	△129
未払金の増減額 (△は減少)	133	△70
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△72	42
前受金の増減額 (△は減少)	218	13
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7	△20
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	4	6
修繕引当金の増減額 (△は減少)	0	△0
その他	△53	1
小計	△137	2,729
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	△391	△341
和解金の受取額	88	—
訴訟和解金の支払額	—	△6
法人税等の支払額	△56	△281
その他	△116	△93
営業活動によるキャッシュ・フロー	△612	2,007
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	△60	△26
定期預金の払戻による収入	62	82
有形固定資産の取得による支出	△13	△16
有形固定資産の売却による収入	0	—
敷金の差入による支出	△4	—
その他	△5	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21	29
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	6,416	6,147
短期借入金の返済による支出	△5,834	△5,595
長期借入れによる収入	10,278	9,964
長期借入金の返済による支出	△9,018	△11,853
自己株式の取得による支出	△30	△29
配当金の支払額	△55	△55
その他	4	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,760	△1,422
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2	△3
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,123	610
現金及び現金同等物の期首残高	815	1,939
現金及び現金同等物の期末残高	1,939	2,549

（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

財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。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2018年6月1日 至2019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	658	9,855	7,487	18,002	—	18,002	—	18,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	658	9,855	7,487	18,002	—	18,002	—	18,002
セグメント利益又は 損失 (△)	△222	2,058	691	2,527	—	2,527	△1,148	1,378
セグメント資産	3,187	12,841	4,086	20,115	—	20,115	2,332	22,447
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	—	—	6	6
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	20	20

(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. セグメント利益又は損失の調整額 △1,148百万円は、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 2,332百万円は、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 6百万円は、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 20百万円は、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、賃貸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。

【関連情報】

前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019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

(単位: 百万円)

日本	アジア	米国	合計
16,068	1,798	134	18,002

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

(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 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

【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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり純資産額	124.96円	154.86円
1株当たり当期純利益	26.09円	31.98円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	25.82円	31.57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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
純資産の部の合計額（百万円）	3,593	4,414
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	95	108
（うち新株予約権（百万円））	(95)	(108)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	3,497	4,306
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）	27,990	27,807

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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	730	890
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）	730	890
期中平均株式数（千株）	28,008	27,846
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）	295	362
（うち新株予約権（千株））	(295)	(362)
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) (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)

（重要な後発事象）

（自己株式の取得）

当社は、2020年7月13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 | 220,000株(上限)
(発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 0.79%） |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 30,000,000円（上限） |
| (4) 取得期間 | 2020年7月14日～2020年7月31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 |

（譲渡制限付株式報酬制度の導入）

当社は、2020年7月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）の導入に関する議案を2020年8月27日開催予定の第34期定時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）に付議することを決議いたしました。

1. 本制度の導入の目的及び条件

(1) 導入の目的

本制度は、当社の取締役（以下「対象役員」といいます。）に、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として導入される制度です。

(2) 導入の条件

本制度は、対象役員に対し、譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を報酬として支給するものであるため、本制度の導入は、本株主総会においてかかる報酬を支給することにつき株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

当社の取締役報酬等の額は、2006年8月28日開催の第20期定時株主総会において年額300百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）、2013年8月29日開催の第27期定時株主総会において、当該報酬額の一部として、ストック・オプション報酬額を年額200百万円（うち社外取締役分は年額5百万円以内）とご承認いただいておりますが、本株主総会では、当該報酬枠の枠内にて、本制度を新たに導入し、当社の対象役員に対して本制度に係る報酬枠を設定することにつき、株主の皆様にご承認をお願いする予定です。

なお、本制度に係る議案が本株主総会において承認可決されることを条件に、取締役に対するストック・オプション制度を廃止し（既に付与済みのものを除きます。）、今後、取締役に対するストック・オプションとしての新株予約権の新たな発行は行わないことといたします。

2. 本制度の概要

対象役員は、本制度に基づき当社より支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払い込み、当社の普通株式の発行又は処分を受けることとなります。

対象役員に対して支給される報酬総額は、現行の金銭報酬額の枠内で年額200百万円以内（うち社外取締役分は年額5百万円以内）とし、本制度により発行又は処分される当社の普通株式の総数は年16万株以内（うち社外取締役分は年4万株以内）といたします（なお、当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われるなど株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、発行又は処分される株式数を合理的に調整することができるものとします。）。

対象取締役が当社の取締役、その他当社取締役会で定める地位に在任する期間においては常に、本制度の導入目的の一つである株主価値の共有を実現するため、譲渡制限期間は譲渡制限付株式の交付日から当該対象役員が当社の取締役を退任する日までの期間としております。各対象役員への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度により発行又は処分される当社の普通株式の1株当たりの払込金額は、発行又は処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象役員に特に有利とならない範囲において取締役会において決定いたします。

なお、本制度による当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象役員との間で譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとし、その内容として、次の事項が含まれることとします。

- ① 対象役員は、あらかじめ定められた期間、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと
- ② 一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること