



## 2022年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2022年7月11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 2022年8月25日

配当支払開始予定日

2022年8月26日

有価証券報告書提出予定日 2022年8月26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. 2022年5月期の業績(2021年6月1日～2022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	%
2022年5月期	17,689	6.3	2,127	24.1	1,691	30.2	1,135	23.4
2021年5月期	18,886	20.2	1,714	11.6	1,299	18.6	920	3.3

	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	%	%	%
2022年5月期	33.00	32.63	17.0	6.4	12.0
2021年5月期	29.49	29.13	17.6	5.7	9.1

(参考) 持分法投資損益 2022年5月期 百万円 2021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
2022年5月期	28,714	7,292	25.1	209.23
2021年5月期	24,089	6,245	25.5	178.20

(参考) 自己資本 2022年5月期 7,201百万円 2021年5月期 6,152百万円

#### (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
2022年5月期	2,718	93	3,376	4,432
2021年5月期	383	386	1,114	3,665

### 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	%	%
2021年5月期		0.00		2.00	2.00	69	6.8	1.2
2022年5月期		0.00		2.00	2.00	68	6.1	1.0
2023年5月期(予想)		0.00		2.00	2.00		5.2	

### 3. 2023年5月期の業績予想(2022年6月1日～2023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	21,129	19.4	2,215	4.2	1,741	3.0	1,309	15.3	38.25

## 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	: 有
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

(注)詳細は、添付資料P. 11「3. 財務諸表及び主な注記(5)財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

### (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)	2022年5月期	35,147,915 株	2021年5月期	35,147,915 株
期末自己株式数	2022年5月期	729,760 株	2021年5月期	619,560 株
期中平均株式数	2022年5月期	34,410,788 株	2021年5月期	31,203,659 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
(会計方針の変更) .....	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、持ち直しの動きがみられます。ただし、ウクライナ情勢の長期化等が懸念される中で、原材料価格の上昇や供給面での制約に加えて、金融市場の変動に伴う下振れリスクには警戒する必要があります。

個人消費は、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」(4月)では、実質消費支出が前月比1.0%増となり、2ヵ月連続で前月水準を上回りました。また、「商業動態統計」でも小売業販売額(4月)が前月比1.0%増となり、2ヵ月連続で前月水準を上回っております。新型コロナウイルスの感染防止策が緩和されたことに伴い、人出が回復する中でサービス業を中心に消費活動が回復してきております。消費者マインドを示す消費者態度指数(5月)は、前月比1.1ポイント上昇し、2ヵ月連続で前月水準を上回る推移となっております。設備投資についても、持ち直しの動きがみられます。「法人企業統計季報」(含むソフトウェア)では1～3月期が前期比0.3%増加し、2四半期連続の増加となりました。輸出については概ね横ばいとなっております。米国及びEU向けの輸出は持ち直しの動きがみられます。一方で、その他の地域向けの輸出は弱含んでいます。

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。先行指標をなる新設住宅着工戸数は、2022年4月が季節調整済年率換算値で885,000戸となりました。4月は前月比4.6%減となりましたが、3月までは2ヶ月連続で前月を上回る水準が続く等、底堅い動きとなっております。また、首都圏マンションの初月契約率については、5月が70.2%となり、好不況の分かれ目とされる70%を4ヵ月連続で上回っております。

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17,689百万円(前年同期比6.3%減)、営業利益2,127百万円(同24.1%増)、経常利益1,691百万円(同30.2%増)、当期純利益1,135百万円(同23.4%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。なお、分譲開発事業の販売物件が上記プロジェクトのみにとどまる中で、当事業年度においては、販売を開始した前事業年度と比較して販売が進捗したことに伴い販売戸数が少なくなっていたことから、売上高は427百万円(前年同期比53.6%減)、セグメント利益17百万円(同58.1%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賃貸マンションの企画・建築・販売を行っており、西池袋2プロジェクト、白金3プロジェクト及び神田佐久間町プロジェクト等、15プロジェクトを売却いたしました。前事業年度に複数の大型物件を販売した反動に加えて、物件売却が順調に進んだことにより保有する竣工済物件数も限られたことを受けて売却物件数が減少した結果、売上高は11,533百万円(同16.2%減)となりました。一方で、売却物件の地域優位性が評価されたこと等から収益性が更に向上したことを受けて、セグメント利益は2,461百万円(同9.2%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、高円寺南2プロジェクト、北千束3プロジェクト及び白金5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5,720百万円(同35.9%増)、セグメント利益699百万円(同48.4%増)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感染が比較的落ち着いた状況が続くとの想定の下で、経済活動の正常化が進む中で、景気が持ち直していくことが見込まれます。しかし、円安や資源価格の上昇に伴うエネルギー価格や食料品の価格上昇が景気の下押し圧力となる可能性があります。

当社が属する不動産業界に関しては、地価及び建築費が共に上昇しており、新築マンションの販売価格は一段と上昇する可能性があります。物価の上昇や海外の金融当局による利上げの動き等から金利上昇に伴う需要低下懸念はあるものの、供給が抑制されていることや販売価格の先高感等から、需要は底堅く推移することが見込まれます。

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テーショ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、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ゆく方針であります。

2023年5月期の業績予想につきましては、都心部の中でも需要が見込める物件を厳選して購入すると共に、現在保有している物件の売却活動を積極的に推進することで、売上高21,129百万円（前年同期比19.4%増）、営業利益2,215百万円（同4.2%増）、経常利益1,741百万円（同3.0%増）、当期純利益1,309百万円（同15.3%増）を見込んでおります。

(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4,624百万円増加し、28,714百万円となりました。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2,927百万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666百万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3,577百万円増加し、21,421百万円となりました。これは主に、新規物件の取得に伴って借入金が3,474百万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1,047百万円増加し、7,292百万円となりました。これは、当期純利益の計上によりその他利益剰余金が1,064百万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2,718百万円減少しました。一方、投資活動において93百万円増加すると共に、財務活動においても3,376百万円増加しました。この結果、資金は前事業年度末に比べて766百万円の増加となり、当事業年度末残高は4,432百万円（前事業年度末比20.9%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、2,718百万円（前年同期は383百万円の獲得）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として1,692百万円を獲得したものの、棚卸資産が2,929百万円増加したことに加えて、前渡金が741百万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、93百万円（前年同期は386百万円の支出）となりました。主な要因は、定期預金の預入により837百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻により934百万円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、3,376百万円（前年同期は1,114百万円の獲得）となりました。主な要因は、物件の売却に伴い、長期借入金及び短期借入金を返済したことにより、13,835百万円の支出が発生したものの、物件の取得に伴い、長期借入金及び短期借入金として新たに融資契約を締結したことにより、17,311百万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。

	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期
自己資本比率 (%)	14.7	15.6	19.8	25.5	25.0
時価ベースの 自己資本比率 (%)	39.7	20.6	19.1	22.8	17.3
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。

1. 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

2. 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。
3. 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。
4. 2018年5月期及び2019年5月期並びに2022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、営業キャッシュ・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。

2022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、2023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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,037	4,703
売掛金	1	0
販売用不動産	8,069	9,142
仕掛販売用不動産	9,878	11,733
貯蔵品	2	4
前渡金	1,372	2,114
前払費用	285	572
その他	0	30
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	23,647	28,299
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	7	7
減価償却累計額	△7	△7
建物（純額）	0	0
車両運搬具		
車両運搬具	5	5
減価償却累計額	△5	△5
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	42	42
減価償却累計額及び減損損失累計額	△26	△31
工具、器具及び備品（純額）	15	10
リース資産		
リース資産	8	8
減価償却累計額	△6	△7
リース資産（純額）	1	0
有形固定資産合計	18	11
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	1	3
無形固定資産合計	1	3
投資その他の資産		
投資有価証券	254	251
出資金	28	30
長期前払費用	5	0
繰延税金資産	99	63
その他	34	53
投資その他の資産合計	422	398
固定資産合計	442	414
資産合計	24,089	28,714

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	89	102
短期借入金	2,540	4,064
1年内返済予定の長期借入金	7,844	7,815
リース債務	1	0
未払金	92	51
未払費用	87	98
未払法人税等	357	319
前受金	207	654
預り金	5	5
製品保証引当金	28	28
その他	348	66
流動負債合計	11,602	13,207
固定負債		
長期借入金	6,164	8,143
リース債務	0	0
退職給付引当金	45	47
長期預り敷金	30	22
固定負債合計	6,240	8,213
負債合計	17,843	21,421
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金		
資本準備金	772	772
資本剰余金合計	772	772
利益剰余金		
利益準備金	22	22
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,713	4,777
利益剰余金合計	3,735	4,800
自己株式	△105	△121
株主資本合計	6,152	7,201
新株予約権	92	91
純資産合計	6,245	7,292
負債純資産合計	24,089	28,714



(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
売上高	18,886	17,689
売上原価	15,648	14,108
売上総利益	3,237	3,581
販売費及び一般管理費	1,523	1,453
営業利益	1,714	2,127
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	10
為替差益	4	13
受取補償金	-	27
その他	1	0
営業外収益合計	7	53
営業外費用		
支払利息	303	371
融資手数料	111	117
その他	8	0
営業外費用合計	423	488
経常利益	1,299	1,691
特別利益		
新株予約権戻入益	15	1
特別利益合計	15	1
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	1,314	1,692
法人税、住民税及び事業税	442	520
法人税等調整額	△47	36
法人税等合計	394	557
当期純利益	920	1,135

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	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			
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

当事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計		
		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				
当期首残高	1,750	772	-	772	22	3,713	3,735	△105	6,152	
当期変動額										
剰余金の配当						△69	△69		△69	
当期純利益						1,135	1,135		1,135	
自己株式の取得								△30	△30	
自己株式の処分						△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	-	-	-	-	-	1,064	1,064	△16	1,048	
当期末残高	1,750	772	-	772	22	4,777	4,800	△121	7,201	

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	92	6,245
当期変動額		
剰余金の配当		△69
当期純利益		1,135
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)	△1	△1
当期変動額合計	△1	1,047
当期末残高	91	7,292

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022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	1,314	1,692
減価償却費	11	8
株式報酬費用	9	12
受取利息及び受取配当金	△1	△10
支払利息	303	371
融資手数料	111	117
売上債権の増減額 (△は増加)	△0	1
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,065	△2,929
未収入金の増減額 (△は増加)	0	△27
前渡金の増減額 (△は増加)	510	△741
前払費用の増減額 (△は増加)	△239	△285
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△3	△16
仕入債務の増減額 (△は減少)	△23	12
未払金の増減額 (△は減少)	△31	△40
未払消費税等の増減額 (△は減少)	283	△282
前受金の増減額 (△は減少)	△93	445
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	5	△7
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	5	2
その他	△2	△9
小計	1,095	△1,688
利息及び配当金の受取額	1	10
利息の支払額	△326	△366
法人税等の支払額	△276	△555
その他	△111	△117
営業活動によるキャッシュ・フロー	383	△2,718
<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	△178	△837
定期預金の払戻による収入	50	934
有形固定資産の取得による支出	△4	△0
無形固定資産の取得による支出	-	△3
投資有価証券の取得による支出	△250	-
その他	△3	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△386	93
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
株式の発行による収入	992	-
短期借入れによる収入	4,365	6,250
短期借入金の返済による支出	△5,217	△3,934
長期借入れによる収入	12,496	11,061
長期借入金の返済による支出	△11,434	△9,900
自己株式の取得による支出	△30	△30
配当金の支払額	△55	△68
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,114	3,376
現金及び現金同等物に係る換算差額	4	13
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,116	766
現金及び現金同等物の期首残高	2,549	3,665
現金及び現金同等物の期末残高	3,665	4,432

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。なお、当該会計基準等の適用による財務諸表に与える影響はありません。さらに、「収益認識会計基準」第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、財務諸表への影響はありません。

(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、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。

当事業年度（自2021年6月1日 至2022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								
顧客との契約から生 じる収益	427	11,533	5,720	17,681	8	17,689	—	17,689
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	427	11,533	5,720	17,681	8	17,689	—	17,689
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	427	11,533	5,720	17,681	8	17,689	—	17,689
セグメント利益	17	2,461	699	3,179	7	3,187	△1,060	2,127
セグメント資産	1,984	15,922	5,248	23,156	—	23,156	5,557	28,714
その他の項目								
減価償却費	—	—	—	—	—	—	8	8
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	4	4

(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. セグメント利益の調整額 △1,060百万円は、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 5,557百万円は、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 8百万円は、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 4百万円は、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 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

当事業年度（自 2021年6月1日 至 2022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
いちごオーナーズ株式会社	1,836	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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり純資産額	178.20円	209.23円
1株当たり当期純利益	29.49円	33.00円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	29.13円	32.63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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	6,245	7,292
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	92	91
(うち新株予約権(百万円))	(92)	(91)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	6,152	7,201
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)	34,528	34,418

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 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	920	1,135
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)	920	1,135
期中平均株式数(千株)	31,203	34,410
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)	388	388
(うち新株予約権(千株))	(388)	(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) 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)	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 118千株)

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2022年7月11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 2022年7月12日～2022年7月15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