



2024年5月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年7月8日

上場会社名 株式会社プロパスト 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) 取締役 常務執行役員 (氏名) 矢野 義晃 TEL 03-6685-3100
管理本部長兼経営企画部長
定時株主総会開催予定日 2024年8月27日 配当支払開始予定日 2024年8月28日
有価証券報告書提出予定日 2024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. 2024年5月期の業績（2023年6月1日～2024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 | % |
| 2024年5月期 | 23,301 | 16.4 | 3,056 | 19.5 | 2,595 | 23.7 | 1,820 | 16.5 |
| 2023年5月期 | 20,015 | 13.1 | 2,557 | 20.2 | 2,098 | 24.1 | 1,562 | 37.6 |

| | 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 | % | % | % |
| 2024年5月期 | 53.39 | 52.82 | 19.1 | 8.3 | 13.1 |
| 2023年5月期 | 45.56 | 45.07 | 19.7 | 7.0 | 12.8 |

(参考) 持分法投資損益 2024年5月期 - 百万円 2023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 |
| 2024年5月期 | 31,888 | 10,447 | 32.5 | 305.60 |
| 2023年5月期 | 30,950 | 8,766 | 28.0 | 252.97 |

(参考) 自己資本 2024年5月期 10,375百万円 2023年5月期 8,680百万円

(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 |
| 2024年5月期 | △1,882 | 75 | △480 | 2,946 |
| 2023年5月期 | 174 | 63 | 553 | 5,229 |

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 | % | % |
| 2023年5月期 | - | 0.00 | - | 2.00 | 2.00 | 68 | 4.4 | 0.9 |
| 2024年5月期 | - | 0.00 | - | 4.00 | 4.00 | 135 | 7.5 | 1.4 |
| 2025年5月期(予想) | - | 0.00 | - | 4.00 | 4.00 | | 12.5 | |

3. 2025年5月期の業績予想（2024年6月1日～2025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 |
| 通期 | 26,802 | 15.0 | 1,991 | △34.9 | 1,557 | △40.0 | 1,090 | △40.1 | 32.12 |

※ 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

| | | | |
|----------|-------------|----------|-------------|
| 2024年5月期 | 35,147,915株 | 2023年5月期 | 35,147,915株 |
| 2024年5月期 | 1,195,520株 | 2023年5月期 | 833,720株 |
| 2024年5月期 | 34,107,502株 | 2023年5月期 | 34,306,077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 ② 今後の見通し」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) | 15 |

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、このところ足踏みもみられますが、緩やかに回復しております。しかしながら、世界的な金融引き締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが、我が国の景気を下押しするリスクとなっております。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

個人消費は、持ち直しの動きに足踏みがみられております。「家計調査」(4月)では、実質消費支出が前月比1.2%減となり、3カ月ぶりに前月水準を下回りました。また、消費者マインドを示す消費者態度指数(5月)は、前月比2.1ポイント低下し、2カ月連続で前月水準を下回る推移となっております。一方で、「商業動態統計」では小売販売額(4月)が前月比1.2%増となっております。設備投資については、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4.2%減少しているものの、それまでの前2四半期において連続して増加となっております。輸出については、持ち直しの動きに足踏みがみられます。アジア向けの輸出は持ち直しの動きがペースダウンしており、アメリカ向けの輸出は増勢が鈍化し、EU向けの輸出は弱含んでおります。

当社が属する不動産業界においては、弱含みの動きがみられます。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2024年4月が季節調整済年率換算値で880,000戸となりました。4月は前月比15.8%増となり4カ月ぶりの増加に転じました。一方で、首都圏マンションの初月契約率につきましては、5月が56.0%となり、好不況の分かれ目とされる70%を大幅に下回っており、23年1月以来の低水準となっております。

このような状況の中、当社は、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の個別分譲販売を進めてまいりました。この結果、当事業年度の業績は、売上高23,301百万円(前年同期比16.4%増)、営業利益3,056百万円(同19.5%増)、経常利益2,595百万円(同23.7%増)、当期純利益1,820百万円(同16.5%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)

分譲開発事業では、自社物件としてガレリアドゥエル神田岩本町の52戸全戸の引渡が完了しました。その結果、売上高は3,755百万円(前年同期は、売上高はありませんでした。)、セグメント利益が443百万円(前年同期はセグメント損失3百万円)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、浅草橋7プロジェクト、南馬込3プロジェクト及び千鳥プロジェクト等、19プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は17,226百万円(同30.5%増)となりました。また、コスト高の影響により収益性が低下したものの、依然として高い収益性を維持しており、販売棟数が前年同期の15棟から19棟へ増加したことに加えて、売却物件の地域優位性が評価されたことを受けて、セグメント利益は3,524百万円(同21.4%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、中古のマンションを購入し、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ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しております。上大崎プロジェクト、豪徳寺プロジェクト及び東麻布2プロジェクト等の5物件を売却いたしました。収益性の高いエリアでの物件売却を進めたものの、販売棟数が前年同期の11棟から5棟へ減少した結果、売上高は2,320百万円(同66.0%減)、セグメント利益は350百万円(同63.1%減)となりました。

② 今後の見通し

日本経済は、当面は内需がけん引する形で、緩やかな回復が続けることが見込まれます。しかしながら、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、世界的な金融引き締め等による海外景気の下振れ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や利益率を押し下げ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、都心部の駅に近い魅力的な物件は、供給が限られることや販売価格の先高感等から、需要は引き続き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用の物件を中心に仕入れを行っております。しかしながら、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。

分譲開発事業につきましては、単身層や所謂パワーカップルといった方々を主たる顧客ターゲットとして捉え、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した物件の企画、仕入を進める方針です。現状、新規物件の取得ができていないため、2025年5月期の売上高の計上予定はございません。引き続き物件の取得に努めてまいります。

賃貸開発事業につきましては、国内外の富裕層や投資ファンドを主たる顧客ターゲットとして、中規模かつ中低層の賃貸マンションを建設し、資産価値の高い新築物件を提供することで事業拡大を図ってゆく方針であります。これまでは、原価上昇によるコスト高をタイトな需給環境や魅力ある物件の立地等を背景に売却価格で相当程度吸収してまいりました。しかし、不動産価格は上昇を続けているものの、それ以上に資材高や人材不足による建築費の上昇が続いております。2025年5月期に関しては、19棟の販売を予定しているものの、費用負担の増加から利益率の低下を予想しております。

バリューアップ事業につきましては、賃貸開発事業同様に、国内外の富裕層を主たる顧客ターゲットとしております。割安な収益不動産物件を精査して購入し、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ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、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す。分譲開発事業の売上減や賃貸開発事業の利益率低下を補完し、売上高や利益を確保するため、2024年5月期に仕入が順調に進んだことから、販売棟数は18棟に増加させることを予定しております。

以上を勘案いたしまして、2025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、賃貸開発事業の完成予定物件ならびに現在保有しているバリューアップ物件の売却活動を積極的に推進することで、売上高は26,802百万円（前年同期比15.0%増）を予想しております。利益に関しましては、地価及び建築費の上昇等のコスト増の影響を考慮し、営業利益1,991百万円（同34.9%減）、経常利益1,557百万円（同40.0%減）、当期純利益1,090百万円（同40.1%減）を見込んでおります。

なお、当社は例年計画を早期に達成するため、収益が上期に偏重する傾向があります。また、当社の売上高は顧客への引渡しをもって計上されるため、早期に上がる収益と時の経過とともに発生する費用とのタイミングのずれが生ずることから、四半期ごとの業績を見た場合、業績に偏重が生じる傾向にあります。

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で入手可能な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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、異なる可能性があります。業績に重要な影響を与える事象が生じた場合には、速やかに業績予想の見直しについて検討を行ってまいります。

(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937百万円増加し、31,888百万円となりました。これは、借入の返済や手元資金での仕入れを推進したことにより、現金及び預金が2,363百万円減少したものの、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3,207百万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742百万円減少し、21,440百万円となりました。これは主に、保有物件の売却や借入の返済を積極的に進めたことに伴って借入金が344百万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1,680百万円増加し、10,447百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上等により利益剰余金が1,751百万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1,882百万円減少しました。また、投資活動において75百万円増加し、財務活動においては480百万円減少しました。この結果、資金は前事業年度末に比べて2,283百万円の減少となり、当事業年度末残高は2,946百万円（前事業年度末比43.7%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、1,882百万円（前年同期は174百万円の獲得）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として2,610百万円を獲得したものの、棚卸資産が3,208百万円増加したことに加えて、売却に伴い前受金が416百万円減少し、法人税等の支払いが871百万円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、75百万円（前年同期は63百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の預入により94百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻により178百万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)

財務活動により支出した資金は、480百万円（前年同期は553百万円の獲得）となりました。主な要因は、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、17,793百万円を獲得したものの、物件の売却や借入期間の終了などに伴い、長期借入金及び短期借入金を返済したことにより、18,136百万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。

| | 2020年5月期 | 2021年5月期 | 2022年5月期 | 2023年5月期 | 2024年5月期 |
|---------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 19.8 | 25.5 | 25.1 | 28.0 | 32.5 |
| 時価ベースの 自己資本比率 (%) | 19.1 | 22.8 | 17.3 | 18.1 | 19.7 |
| キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年) | 8.1 | 43.2 | — | 118.7 | — |
| インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍) | 5.7 | 1.3 | — | 0.5 | — |

(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。
- 2022年5月期及び2024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て、引き続き自己資本比率30%以上の安定した資本確保を継続すると共に、株主資本配当率（DOE）等を総合的に勘案して配当額を決定しております。

2024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4円の増配を予定いたしております。

また、2025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4円の配当の継続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 (2023年5月31日) | 当事業年度 (2024年5月31日) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,428 | 3,064 |
| 売掛金 | 0 | 1 |
| 販売用不動産 | 8,348 | 10,545 |
| 仕掛販売用不動産 | 13,653 | 14,664 |
| 貯蔵品 | 3 | 4 |
| 前渡金 | 2,358 | 2,527 |
| 前払費用 | 525 | 401 |
| その他 | 0 | 0 |
| 貸倒引当金 | △0 | △0 |
| 流動資産合計 | 30,319 | 31,209 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | | |
| 建物 | 9 | 10 |
| 減価償却累計額 | △7 | △7 |
| 建物（純額） | 2 | 2 |
| 工具、器具及び備品 | | |
| 工具、器具及び備品 | 53 | 80 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △36 | △40 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 17 | 40 |
| リース資産 | | |
| リース資産 | 8 | 9 |
| 減価償却累計額 | △8 | △8 |
| リース資産（純額） | 0 | 0 |
| 有形固定資産合計 | 19 | 43 |
| 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 | 251 | 251 |
| 出資金 | 30 | 30 |
| 長期前払費用 | 6 | 0 |
| 繰延税金資産 | 273 | 317 |
| その他 | 46 | 33 |
| 投資その他の資産合計 | 608 | 633 |
| 固定資産合計 | 630 | 678 |
| 資産合計 | 30,950 | 31,888 |

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (2023年5月31日) | 当事業年度 (2024年5月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 93 | 99 |
| 短期借入金 | 2,915 | 4,420 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 10,129 | 6,483 |
| リース債務 | 0 | 0 |
| 未払金 | 122 | 107 |
| 未払費用 | 127 | 127 |
| 未払法人税等 | 528 | 489 |
| 前受金 | 522 | 108 |
| 預り金 | 5 | 6 |
| 製品保証引当金 | 28 | 28 |
| その他 | 4 | 65 |
| 流動負債合計 | 14,476 | 11,936 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 7,629 | 9,425 |
| リース債務 | - | 0 |
| 退職給付引当金 | 52 | 55 |
| 長期預り敷金 | 25 | 22 |
| 固定負債合計 | 7,707 | 9,504 |
| 負債合計 | 22,183 | 21,440 |
| 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 | 6,271 | 8,022 |
| 利益剰余金合計 | 6,293 | 8,044 |
| 自己株式 | △135 | △191 |
| 株主資本合計 | 8,680 | 10,375 |
| 新株予約権 | 86 | 71 |
| 純資産合計 | 8,766 | 10,447 |
| 負債純資産合計 | 30,950 | 31,888 |

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日) | 当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日) |
|--------------|--|--|
| 売上高 | 20,015 | 23,301 |
| 売上原価 | 15,713 | 18,578 |
| 売上総利益 | 4,302 | 4,723 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,744 | 1,666 |
| 営業利益 | 2,557 | 3,056 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 0 | 0 |
| 受取配当金 | 6 | 14 |
| 為替差益 | 6 | 3 |
| 受取補償金 | 34 | - |
| 受取保険金 | 0 | 9 |
| その他 | 5 | 1 |
| 営業外収益合計 | 52 | 29 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 386 | 382 |
| 融資手数料 | 125 | 107 |
| その他 | 0 | 0 |
| 営業外費用合計 | 511 | 490 |
| 経常利益 | 2,098 | 2,595 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1 | - |
| 新株予約権戻入益 | 1 | 14 |
| 特別利益合計 | 2 | 14 |
| 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 | 2,100 | 2,610 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 748 | 833 |
| 法人税等調整額 | △210 | △44 |
| 法人税等合計 | 537 | 789 |
| 当期純利益 | 1,562 | 1,820 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | | | | | 新株予約権 |
|---------------------|-------|-------|---------|-------|----------|---------|------|--------|-------|
| | 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 | 資本剰余金合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金 | 利益剰余金合計 | | | |
| | | | | | 繰越利益剰余金 | | | | |
| 当期首残高 | 1,750 | 772 | 772 | 22 | 4,777 | 4,800 | △121 | 7,201 | 91 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | △68 | △68 | | △68 | |
| 当期純利益 | | | | | 1,562 | 1,562 | | 1,562 | |
| 自己株式の取得 | | | | | | | △30 | △30 | |
| 自己株式の処分 | | | | | △0 | △0 | 15 | 14 | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | | △5 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | 1,493 | 1,493 | △14 | 1,479 | △5 |
| 当期末残高 | 1,750 | 772 | 772 | 22 | 6,271 | 6,293 | △135 | 8,680 | 86 |

| | 純資産合計 |
|---------------------|-------|
| 当期首残高 | 7,292 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △68 |
| 当期純利益 | 1,562 |
| 自己株式の取得 | △30 |
| 自己株式の処分 | 14 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △5 |
| 当期変動額合計 | 1,473 |
| 当期末残高 | 8,766 |

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)

(単位:百万円)

| | 株主資本 | | | | | | | 株主資本合計 | 新株予約権 |
|---------------------|-------|-------|---------|-------|---------------------|---------|------|--------|-------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | 利益剰余金 | | | 自己株式 | | |
| | | 資本準備金 | 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 | 1,750 | 772 | 772 | 22 | 6,271 | 6,293 | △135 | 8,680 | 86 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | △68 | △68 | | △68 | |
| 当期純利益 | | | | | 1,820 | 1,820 | | 1,820 | |
| 自己株式の取得 | | | | | | | △68 | △68 | |
| 自己株式の処分 | | | | | △1 | △1 | 12 | 11 | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | | △14 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | - | 1,751 | 1,751 | △55 | 1,695 | △14 |
| 当期末残高 | 1,750 | 772 | 772 | 22 | 8,022 | 8,044 | △191 | 10,375 | 71 |

| | 純資産合計 |
|---------------------|--------|
| 当期首残高 | 8,766 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △68 |
| 当期純利益 | 1,820 |
| 自己株式の取得 | △68 |
| 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) | △14 |
| 当期変動額合計 | 1,680 |
| 当期末残高 | 10,447 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日) | 当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024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 | 2,100 | 2,610 |
| 減価償却費 | 7 | 10 |
| 株式報酬費用 | 11 | 11 |
| 受取利息及び受取配当金 | △6 | △14 |
| 支払利息 | 386 | 382 |
| 融資手数料 | 125 | 107 |
| 新株予約権戻入益 | - | △14 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △0 | △0 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | △1,125 | △3,208 |
| 未収入金の増減額 (△は増加) | 27 | 0 |
| 前渡金の増減額 (△は増加) | △244 | △169 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | 62 | 109 |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加) | 0 | 10 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △8 | 5 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 65 | △38 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △61 | 61 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △134 | △416 |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少) | 3 | △2 |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | 4 | 3 |
| その他 | 30 | △4 |
| 小計 | 1,243 | △558 |
| 利息及び配当金の受取額 | 6 | 14 |
| 利息の支払額 | △402 | △360 |
| 法人税等の支払額 | △547 | △871 |
| その他 | △125 | △107 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 174 | △1,882 |
| 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 | △45 | △94 |
| 定期預金の払戻による収入 | 118 | 178 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △10 | △7 |
| その他 | 1 | - |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 63 | 75 |
| 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 | 4,304 | 7,712 |
| 短期借入金の返済による支出 | △4,055 | △6,206 |
| 長期借入れによる収入 | 11,307 | 10,081 |
| 長期借入金の返済による支出 | △10,904 | △11,929 |
| 自己株式の取得による支出 | △30 | △68 |
| 配当金の支払額 | △68 | △68 |
| その他 | △0 | △0 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 553 | △480 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 6 | 3 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 797 | △2,283 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 4,432 | 5,229 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 5,229 | 2,946 |

(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であります。

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・改修やリーシング等による付加価値向上・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及び収益の分解情報

前事業年度（自2022年6月1日 至2023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 |
|------------------------|------------|------------|---------------|--------|--------|--------------|----------------------|
| | 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 | — | 13,202 | 6,813 | 20,015 | 20,015 | — | 20,015 |
| その他の収益 | — | — | — | — | — | — | — |
| 外部顧客への売上高 | — | 13,202 | 6,813 | 20,015 | 20,015 | — | 20,015 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — | — |
| 計 | — | 13,202 | 6,813 | 20,015 | 20,015 | — | 20,015 |
| セグメント利益又は 損失 (△) | △3 | 2,903 | 950 | 3,849 | 3,849 | △1,291 | 2,557 |
| セグメント資産 | 2,023 | 19,785 | 2,760 | 24,570 | 24,570 | 6,379 | 30,950 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | — | — | — | — | — | 7 | 7 |
| 有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 | 0 | — | — | 0 | 0 | 14 | 15 |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額 △1,291百万円は、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 6,379百万円は、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 7百万円は、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。

2. 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2023年6月1日 至2024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 |
|------------------------|------------|------------|---------------|--------|--------|--------------|----------------------|
| | 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 | 3,755 | 17,226 | 2,320 | 23,301 | 23,301 | — | 23,301 |
| その他の収益 | — | — | — | — | — | — | — |
| 外部顧客への売上高 | 3,755 | 17,226 | 2,320 | 23,301 | 23,301 | — | 23,301 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 3,755 | 17,226 | 2,320 | 23,301 | 23,301 | — | 23,301 |
| セグメント利益 | 443 | 3,524 | 350 | 4,318 | 4,318 | △1,261 | 3,056 |
| セグメント資産 | — | 21,184 | 6,580 | 27,765 | 27,765 | 4,122 | 31,888 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 0 | — | — | 0 | 0 | 10 | 10 |
| 有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 | — | — | — | — | — | 32 | 32 |

- (注) 1. セグメント利益の調整額 △1,261百万円は、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 4,122百万円は、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 10百万円は、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 32百万円は、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。

【関連情報】

前事業年度（自 2022年6月1日 至 2023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

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年6月1日 至 2024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B R I | 3,064 | 賃貸開発事業 |
| いちごオーナーズ株式会社 | 2,640 | 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 2022年6月1日 至 2023年5月31日) | 当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日) |
|-------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 252.97円 | 305.60円 |
| 1株当たり当期純利益 | 45.56円 | 53.39円 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 45.07円 | 52.82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 (2023年5月31日) | 当事業年度 (2024年5月31日) |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産の部の合計額(百万円) | 8,766 | 10,447 |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(百万円) | 86 | 71 |
| (うち新株予約権(百万円)) | (86) | (71) |
| 普通株式に係る期末の純資産額(百万円) | 8,680 | 10,375 |
| 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) | 34,314 | 33,952 |

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 2022年6月1日 至 2023年5月31日) | 当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日) |
|---|---|--|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 当期純利益(百万円) | 1,562 | 1,820 |
| 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) | 1,562 | 1,820 |
| 期中平均株式数(千株) | 34,306 | 34,107 |
| 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) | 374 | 369 |
| (うち新株予約権(千株)) | (374) | (369) |
| 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 | 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 107千株) | |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。