



2023年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2023年7月10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) 取締役常務執行役員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 2023年8月29日 配当支払開始予定日 2023年8月30日

有価証券報告書提出予定日 2023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. 2023年5月期の業績(2022年6月1日～2023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	%
2023年5月期	20,015	13.1	2,557	20.2	2,098	24.1	1,562	37.6
2022年5月期	17,689	6.3	2,127	24.1	1,691	30.2	1,135	23.4

	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	%	%	%
2023年5月期	45.56	45.07	19.7	7.0	12.8
2022年5月期	33.00	32.63	17.0	6.4	12.0

(参考) 持分法投資損益 2023年5月期 百万円 2022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
2023年5月期	30,950	8,766	28.0	252.97
2022年5月期	28,714	7,292	25.1	209.23

(参考) 自己資本 2023年5月期 8,680百万円 2022年5月期 7,201百万円

(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
2023年5月期	174	63	553	5,229
2022年5月期	2,718	93	3,376	4,432

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	%	%
2022年5月期		0.00		2.00	2.00	68	6.1	1.0
2023年5月期		0.00		2.00	2.00	68	4.4	0.9
2024年5月期(予想)		0.00		4.00	4.00		16.6	

3. 2024年5月期の業績予想(2023年6月1日～2024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	24,294	21.4	1,778	30.5	1,231	41.3	826	47.1	24.12

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

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)	2023年5月期	35,147,915 株	2022年5月期	35,147,915 株
期末自己株式数	2023年5月期	833,720 株	2022年5月期	729,760 株
期中平均株式数	2023年5月期	34,306,077 株	2022年5月期	34,410,788 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)	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、緩やかに回復しています。ただし、世界的な金融引き締め等が続く中で、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います。また、物価上昇、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、持ち直しております。外食、旅行などのサービス消費が個人消費の回復を牽引しており、行動制限の撤廃でコロナ前以来となる各種催事の復活が相次ぎ、人出が回復しております。消費者マインドを示す消費者態度指数（5月）は、前月比0.6ポイント上昇し、3カ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、持ち直しております。「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2.3%増加し、4～6月期連続の増加となりました。輸出については底堅い動きとなっております。アジア、アメリカ及びEU向けの輸出は、おおむね横ばいとなっております。一方で、その他の地域向けの輸出はこのところ持ち直しの動きがみられます。

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。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2023年4月が季節調整済年率換算値で771,000戸となりました。4月は前月比12.1%減となりましたが、3月は前月比2.0%増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74.3%となり、好不況の分かれ目とされる70%を4カ月連続で上回っております。

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20,015百万円（前年同期比13.1%増）、営業利益2,557百万円（同20.2%増）、経常利益2,098百万円（同24.1%増）、当期純利益1,562百万円（同37.6%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）

当社では、顧客への引渡し時に売上を計上しております。分譲開発事業では、成約上の完売物件があったものの、2023年10月の引渡し予定のため、売上計上する引渡し物件がありませんでした。この結果、売上高はゼロとなりました（前年同期は427百万円）。一方、売却済の物件に係る追加工事費用が発生したことから、セグメント損失が3百万円（前年同期はセグメント利益17百万円）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、内神田3プロジェクト、富士見プロジェクト及び浅草橋6プロジェクト等、15プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は13,202百万円（同14.5%増）となりました。また、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2,903百万円（同17.9%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、西新宿2プロジェクト、広尾2プロジェクト及び内神田4プロジェクト等、15棟の収益ビルを売却いたしました。この結果、売上高6,813百万円（同19.1%増）、セグメント利益950百万円（同35.8%増）となりました。

② 今後の見通し

日本経済は、当面はリバウンド需要がけん引する形で、緩やかな回復が続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、世界的な金融引き締め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ます。ただし、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。分譲開発事業については、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テーション力を活かした物件の企画、販売を進める方針です。賃貸開発事業については、国内外の富裕者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。バリューアップ事業においても、国内外の富裕者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。

2024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24,294百万円（前年同期比21.4%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影響を考慮し、営業利益1,778百万円（同30.5%減）、経常利益1,231百万円（同41.3%減）、当期純利益826百万円（同47.1%減）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2,236百万円増加し、30,950百万円となりました。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1,126百万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725百万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762百万円増加し、22,183百万円となりました。これは主に、新規物件の取得に伴って借入金が650百万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1,473百万円増加し、8,766百万円となりました。これは主に、当期純利益の計上等によりその他利益剰余金が1,493百万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174百万円増加しました。また、投資活動において63百万円増加し、財務活動においても553百万円増加しました。この結果、資金は前事業年度末に比べて797百万円の増加となり、当事業年度末残高は5,229百万円（前事業年度末比18.0%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、174百万円（前年同期は2,718百万円の支出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として2,100百万円を獲得したものの、棚卸資産が1,125百万円増加したことに加えて、法人税等の支払いが547百万円、利息の支払いが402百万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、63百万円（前年同期は93百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の預入により45百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻により118百万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、553百万円（前年同期は3,376百万円の獲得）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、14,959百万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、15,612百万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。

	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期
自己資本比率 (%)	15.6	19.8	25.5	25.1	28.0
時価ベースの 自己資本比率 (%)	20.6	19.1	22.8	17.3	18.1
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。
- 2019年5月期及び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。

2023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、2024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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,703	5,428
売掛金	0	0
販売用不動産	9,142	8,348
仕掛販売用不動産	11,733	13,653
貯蔵品	4	3
前渡金	2,114	2,358
前払費用	572	525
その他	30	0
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	28,299	30,319
固定資産		
有形固定資産		
建物		
建物	7	9
減価償却累計額	△7	△7
建物(純額)	0	2
車両運搬具		
車両運搬具	5	-
減価償却累計額	△5	-
車両運搬具(純額)	0	-
工具、器具及び備品		
工具、器具及び備品	42	53
減価償却累計額及び減損損失累計額	△31	△36
工具、器具及び備品(純額)	10	17
リース資産		
リース資産	8	8
減価償却累計額	△7	△8
リース資産(純額)	0	0
有形固定資産合計	11	19
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		
投資有価証券	251	251
出資金	30	30
長期前払費用	0	6
繰延税金資産	63	273
その他	53	46
投資その他の資産合計	398	608
固定資産合計	414	630
資産合計	28,714	30,950

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	102	93
短期借入金	4,064	2,915
1年内返済予定の長期借入金	7,815	10,129
リース債務	0	0
未払金	51	122
未払費用	98	127
未払法人税等	319	528
前受金	654	522
預り金	5	5
製品保証引当金	28	28
その他	66	4
流動負債合計	13,207	14,476
固定負債		
長期借入金	8,143	7,629
リース債務	0	-
退職給付引当金	47	52
長期預り敷金	22	25
固定負債合計	8,213	7,707
負債合計	21,421	22,183
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	4,777	6,271
利益剰余金合計	4,800	6,293
自己株式	△121	△135
株主資本合計	7,201	8,680
新株予約権	91	86
純資産合計	7,292	8,766
負債純資産合計	28,714	30,950

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高	17,689	20,015
売上原価	14,108	15,713
売上総利益	3,581	4,302
販売費及び一般管理費	1,453	1,744
営業利益	2,127	2,557
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	10	6
為替差益	13	6
受取補償金	27	34
その他	0	5
営業外収益合計	53	52
営業外費用		
支払利息	371	386
融資手数料	117	125
その他	0	0
営業外費用合計	488	511
経常利益	1,691	2,098
特別利益		
固定資産売却益	-	1
新株予約権戻入益	1	1
特別利益合計	1	2
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	1,692	2,100
法人税、住民税及び事業税	520	748
法人税等調整額	36	△210
法人税等合計	557	537
当期純利益	1,135	1,562

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								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	3,713	3,735	△105	6,152	92
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)									△1
当期変動額合計	-	-	-	-	1,064	1,064	△16	1,048	△1
当期末残高	1,750	772	772	22	4,777	4,800	△121	7,201	91

	純資産合計
当期首残高	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
当期変動額合計	1,047
当期末残高	7,292

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							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	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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	1,692	2,100
減価償却費	8	7
株式報酬費用	12	11
受取利息及び受取配当金	△10	△6
支払利息	371	386
融資手数料	117	125
売上債権の増減額 (△は増加)	1	△0
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,929	△1,125
未収入金の増減額 (△は増加)	△27	27
前渡金の増減額 (△は増加)	△741	△244
前払費用の増減額 (△は増加)	△285	62
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△16	0
仕入債務の増減額 (△は減少)	12	△8
未払金の増減額 (△は減少)	△40	65
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△282	△61
前受金の増減額 (△は減少)	445	△134
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7	3
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2	4
その他	△9	30
小計	△1,688	1,243
利息及び配当金の受取額	10	6
利息の支払額	△366	△402
法人税等の支払額	△555	△547
その他	△117	△125
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,718	174
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	△837	△45
定期預金の払戻による収入	934	118
有形固定資産の取得による支出	△0	△10
無形固定資産の取得による支出	△3	-
その他	1	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	93	63
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	6,250	4,304
短期借入金の返済による支出	△3,934	△4,055
長期借入れによる収入	11,061	11,307
長期借入金の返済による支出	△9,900	△10,904
自己株式の取得による支出	△30	△30
配当金の支払額	△68	△68
その他	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,376	553
現金及び現金同等物に係る換算差額	13	6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	766	797
現金及び現金同等物の期首残高	3,665	4,432
現金及び現金同等物の期末残高	4,432	5,229

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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・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及び収益の分解情報

前事業年度（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。

当事業年度（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				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	—	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. 「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 △1,291百万円は、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。

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 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

当事業年度（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。

【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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	209.23円	252.97円
1株当たり当期純利益	33.00円	45.56円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	32.63円	45.07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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	7,292	8,766
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	91	86
(うち新株予約権(百万円))	(91)	(86)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	7,201	8,680
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)	34,418	34,314

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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	1,135	1,562
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)	1,135	1,562
期中平均株式数(千株)	34,410	34,306
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	374
(うち新株予約権(千株))	(388)	(374)
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 118千株)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。