

第36期定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

株主資本等変動計算書
個別注記表

(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

株式会社プロパスト

株主資本等変動計算書

(自 2021年6月1日 至 2022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		
		資 準 備 金	資 剰 合 余 本 金 計	利益準備金	そ の 他 剰 余 利 益 金	利 剰 合 余 益 金 計
当 期 首 残 高	1,750	772	772	22	3,713	3,735
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当					△69	△69
当 期 純 利 益					1,135	1,135
自 己 株 式 の 取 得						
自 己 株 式 の 処 分					△1	△1
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
当 期 末 残 高	1,750	772	772	22	4,777	4,800

	株 主 資 本		新 株 予 約 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 資 主 本 合 計		
当 期 首 残 高	△105	6,152	92	6,245
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当		△69		△69
当 期 純 利 益		1,135		1,135
自 己 株 式 の 取 得	△30	△30		△30
自 己 株 式 の 処 分	13	11		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	△16	1,048	△1	1,047
当 期 末 残 高	△121	7,201	91	7,292

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

- ・ 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

② 棚卸資産

- ・ 販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
- ・ 貯蔵品 最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

- ・ 建物（建物附属設備を除く） 定額法
- ・ 建物以外 定率法によっております。ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法によっております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物 10～15年
車両運搬具 3～4年
工具、器具及び備品 4～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

- ・ 自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

③ リース資産

- ・ 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 製品保証引当金

販売した不動産の瑕疵担保責任履行に備えるため、将来の補修費等見積額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（簡便法による当事業年度末自己都合要支給額）を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

① 分譲開発事業

分譲開発事業においては、首都圏エリアを中心に分譲マンションの企画・建築・販売を行っており、単身層やDINKSを主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動産売買契約を締結しており、マンション各戸の引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、マンション各戸に対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのはマンション各戸の引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価から値引き等を控除した金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

② 賃貸開発事業

賃貸開発事業においては、首都圏エリアを中心に賃貸マンションの企画・建築・販売を行っており、法人、ファンド及び個人投資家を主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動産売買契約を締結しており、賃貸マンションの引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、賃貸マンションに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは賃貸マンションの引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価から値引き等を控除した金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

③ バリュウアップ事業

バリュウアップ事業においては、首都圏エリアを中心に中古の賃貸マンションを購入し、効率的に改修を施し付加価値の高まった賃貸マンションの販売を行っており、個人投資家を主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動産売買契約を締結しており、賃貸マンションの引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、賃貸マンションに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは賃貸マンションの引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価から値引き等を控除した金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

(5) その他計算書類作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等

控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。ただし、2020年10月1日以後の居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税等については、流動資産に計上し当該販売用不動産の販売及び引渡しした事業年度の期間費用としております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(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計算書類に与える影響はありません。

(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、計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

販売用不動産	9,142百万円
仕掛販売用不動産	11,733
評価損計上額(売上原価)	64

(2) 会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に基づき、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る収益性の低下等により期末において算出された正味売却価額が帳簿価額よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。正味売却価額は、各プロジェクト発足後適宜策定される事業計画上の販売価格及び工事原価等に基づいて算出しております。また、事業の進捗及び販売状況に応じて正味売却価額の見直しを行っております。

② 主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売価格及び工事原価であり、算出にあたっては、過去の販売実績、将来の売買市場の動向、鋼材等の材料費及び労務費等建築コストの動向のほか、周辺の賃料相場、リーシング（テナント募集）状況等を考慮した最新の事業計画に基づき見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による影響につきましては、その動向を引き続き注視する必要があるものの、本感染症は長期化せずに収束し、不動産賃貸市場及び不動産投資市場に与える影響は限定的であるとの仮定を置いております。

③ 翌年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売価格及び工事原価の見積りは不確実性を伴い、販売価格は不動産賃貸や不動産投資の市場の変化等により、工事原価は建設市場の変化、あるいは追加工事の発生やスケジュール遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	140百万円
販売用不動産	9,142
仕掛販売用不動産	11,733
計	21,015

② 担保に係る債務

短期借入金	3,918百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,778
長期借入金	7,946
計	19,642

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 52百万円

(注) 上記減価償却累計額には、減損損失累計額1百万円が含まれております。

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	35,147,915株	一株	一株	35,147,915株

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	619,560株	192,200株	82,000株	729,760株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加192,200株は、取締役会の決議に基づく市場買付による自己株式の取得191,600株及び単元未満株式の買取り600株による増加分でありませう。普通株式の自己株式の株式数の減少82,000株は、取締役会の決議に基づく譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2021年8月26日 定時株主総会	普通株式	69百万円	2円	2021年 5月31日	2021年 8月27日

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2022年8月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	68百万円	2円	2022年 5月31日	2022年 8月26日

(4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項

	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権	第10回 新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	39,000株	50,400株	51,600株	45,000株
新株予約権の残高	390個	504個	516個	450個

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権	第13回 新株予約権	第14回 新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	118,500株	57,600株	64,800株	82,700株
新株予約権の残高	1,185個	576個	648個	827個

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行っております。
なお、デリバティブに関連する取引は行っておりません。

また当社は、販売計画に照らし必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に棚卸資産の購入に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は
最長で決算日後5年であります。

また、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新すると
ともに、手許流動性の維持などにより資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払
いを実行できなくなるリスク）を管理しております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んで
いるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は次表には含めておりません（（注）1.をご参照ください。）。また、現金は注記を省略しており、預金、買掛金、短期借入金、一年内返済予定の長期借入金、未払金及び未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
長期借入金	8,143百万円	8,139百万円	3百万円
負債計	8,143	8,139	3

(注) 1. 市場価格のない株式等

区分	当事業年度 (2022年5月31日)
投資有価証券	251百万円

2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超 2年以内
現金及び預金	4,703百万円	-

3. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,064	-	-	-	-	-
1年内返済予定 の長期借入金	7,815	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,312	782	16	12	18
合計	11,880	7,312	782	16	12	18

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

② 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	－	8,139	－	8,139

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金は、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、その時価をレベル2の時価に分類しております。また、固定金利によるものは、元金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

繰延税金資産

未払金	10百万円
未払費用	21
未払事業税	17
棚卸資産評価損	25
製品保証引当金	8
退職給付引当金	14
新株予約権	23
繰延消費税等超過額	36
その他	19
繰延税金資産小計	176
評価性引当額	△113
繰延税金資産合計	63

8. 関連当事者との取引に関する注記

兄弟会社等

種 類	会 社 等 の 名 称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取 引 内 容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
その他の関係会社の子会社	株式会社小川建設	なし	当社の販売用不動産の建築	販売用不動産の建築	1,463	前渡金	288

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等は、一般取引先と同様であります。

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主要な財又はサービス別に分解した収益の情報は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	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
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

(注) 「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) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記、(4)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

10. 1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 209円23銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 33円00銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

(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し、自己株式の取得を実施いたしました。

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 |

3. 自己株式取得の結果(約定日基準)

- | | |
|----------------|-----------------------|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得した株式の総数 | 200,000株 |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 29,956,900円 |
| (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 |

12. その他の注記

該当事項はありません。