

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年8月28日
【事業年度】	第38期（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）
【会社名】	株式会社プロバスト
【英訳名】	PROPERST CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 津江 真行
【本店の所在の場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【最寄りの連絡場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## 提出会社の経営指標等

回次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2020年5月	2021年5月	2022年5月	2023年5月	2024年5月
売上高 (百万円)	23,674	18,886	17,689	20,015	23,301
経常利益 (百万円)	1,095	1,299	1,691	2,098	2,595
当期純利益 (百万円)	890	920	1,135	1,562	1,820
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	1,249	1,750	1,750	1,750	1,750
発行済株式総数 (株)	28,297,915	35,147,915	35,147,915	35,147,915	35,147,915
純資産額 (百万円)	4,414	6,245	7,292	8,766	10,447
総資産額 (百万円)	21,733	24,089	28,714	30,950	31,888
1株当たり純資産額 (円)	154.86	178.20	209.23	252.97	305.60
1株当たり配当額 (円)	2.00	2.00	2.00	2.00	4.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	31.98	29.49	33.00	45.56	53.39
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	31.57	29.13	32.63	45.07	52.82
自己資本比率 (%)	19.8	25.5	25.1	28.0	32.5
自己資本利益率 (%)	22.8	17.6	17.0	19.7	19.1
株価収益率 (倍)	4.66	5.39	4.36	3.58	3.47
配当性向 (%)	6.3	6.8	6.1	4.4	7.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,007	383	2,718	174	1,882
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	29	386	93	63	75
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,422	1,114	3,376	553	480
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	2,549	3,665	4,432	5,229	2,946
従業員数 (人)	47	45	44	44	42
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
株主総利回り (%)	91.5	98.8	90.9	103.6	119.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(106.2)	(133.3)	(135.8)	(155.4)	(207.0)
最高株価 (円)	252	190	198	172	233
最低株価 (円)	100	119	123	132	137

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

4. 「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)等を第36期の期首から適用しており、第36期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2【沿革】

### 会社設立の経緯及びその後の事業内容の変遷

年 月	概 要
1987年12月	東京都多摩市豊ヶ丘に個人向け不動産の管理を目的として、(株)フォレスト・アイを設立する。
1991年 1月	(株)プロパストに商号変更。
1991年 2月	不動産鑑定業の免許を取得する。
1991年 4月	宅地建物取引業の免許を取得する。 不動産の仲介・コンサルティング・不動産鑑定等を開始する。
1994年 3月	東京都日野市に初の新築戸建住宅を開発・分譲し、不動産開発事業に参入する。
1995年 6月	東京都中野区に初の新築マンションを開発する。
1996年 2月	東京都中央区京橋のオフィスビル賃貸を開始し、賃貸その他事業に参入する。
2005年 6月	土地再開発、収益不動産再生を目的とした資産活性化事業に参入する。
2006年10月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第52707号）
2006年12月	ジャスダック証券取引所に上場する。
2007年 9月	第二種金融商品取引業登録
2010年 4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q に上場する。
2013年 7月	東京証券取引所グループと大阪証券取引所が経営統合し、現物市場が東京証券取引所に統合されたため、東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に上場する。
2015年 7月	賃貸開発マンション「コンボジット」、「グランジット」シリーズの販売を開始する。
2017年12月	創業30周年
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の再編に伴い、東京証券取引所スタンダード市場に上場する。

### 3【事業の内容】

当社は、主に首都圏において分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ事業を展開しております。当社の事業内容は以下のとおりであります。

#### (1) 分譲開発事業

首都圏エリアを中心に当社の企画力・デザイン力を活かした分譲マンションを開発し、主に単身者層やワーカッパルを対象とした魅力あるマンションを販売します。

企画やデザインについては、当該物件の土地の特性や地域性及び周辺環境とのバランスを考慮して、プロジェクト毎に独立したコンセプトによる空間デザインを創り出します。このため、ネーミングに関しても、それぞれのコンセプトに相応しい個別のネーミングを行います。

なお、当該業務には専有卸のスキームで引受けた上で、実需に基づいて分譲販売するケースも含まれます。

#### (2) 賃貸開発事業

首都圏エリアにおいて、駅近の利便性の高いマンション用地の取得を目指します。当該土地で中規模かつ中低層のRC（鉄筋コンクリート）造の賃貸マンションの開発を行います。マンションに当社のデザインを活かした、ハイセンスな賃貸マンションを国内外の富裕層や投資ファンド等に提供します。

中規模かつ中低層物件に特化することで、物件取得時以降の外部環境の変化や建築費用の上昇等の変動要因の影響を抑制します。

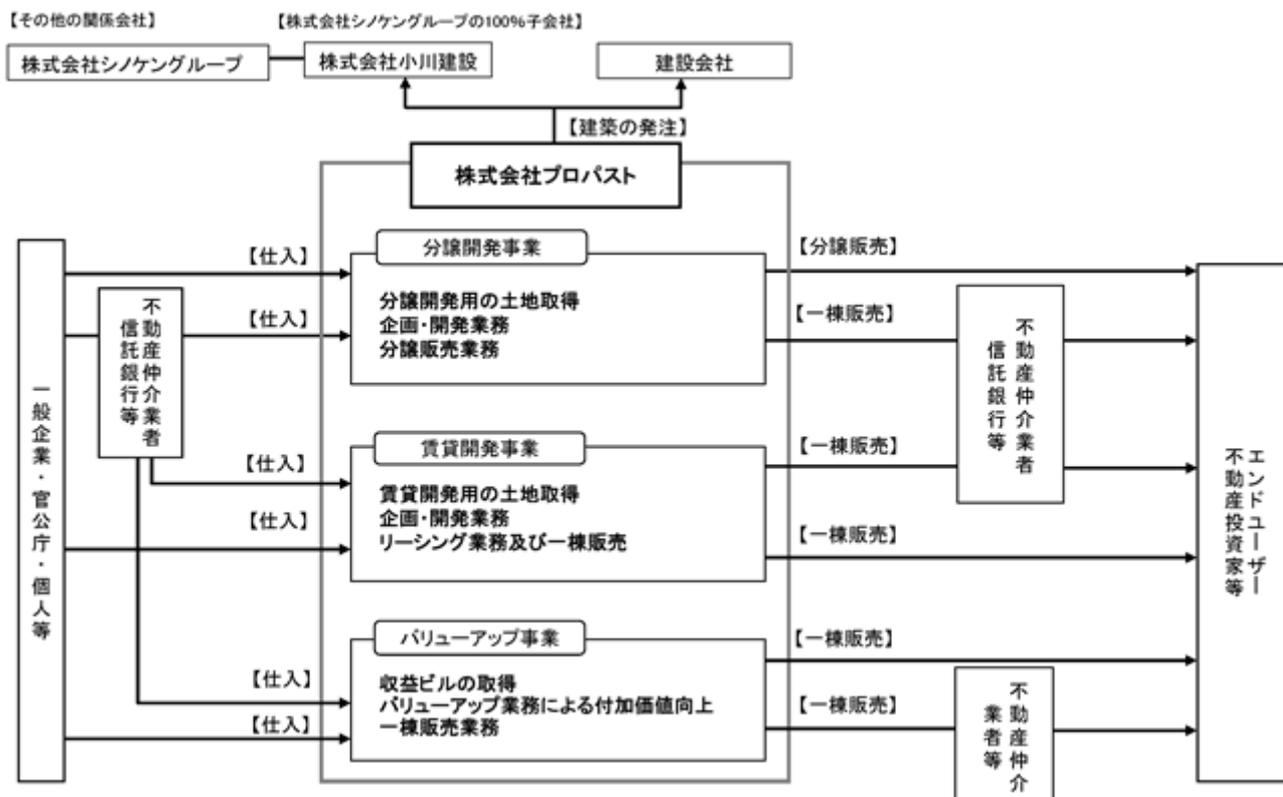
なお、竣工した物件については、外部環境を勘案しながら、売却時期を検討してまいります。

#### (3) バリューアップ事業

首都圏エリアを中心に3億円～10億円程度の中古の収益ビル等を取得し、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に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、既存の建物の質を高め、新たな付加価値を生み出すビジネスです。国内外の富裕層を中心に売却を実施します。

物件価格に応じた改修工事を実施することで効果的に付加価値を高め、短期間で売却及び資金回収を図ります。

【事業系統図】



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) ㈱シノケングループ (注)	福岡市中央区	7,000	アパート販売事業、マンション販売事業、ゼネコン事業、不動産賃貸管理事業の各事業会社の経営管理事業(純粋持ち株会社)	被所有 36.5	資本業務提携 役員の兼任等...有

(注) ㈱シノケングループは、議決権割合で20%以上の当社株式を有することから、当社は㈱シノケングループの関連会社であります。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2024年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲開発事業	32
賃貸開発事業	
バリューアップ事業	
その他	
全社(共通)	10
合計	42

(注) 1. 当社では、セグメント毎の経営組織体系を有しておらず、同一の従業員が複数の事業に従事しております。  
2. 従業員数は就業人員であります。  
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

2024年5月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
42	40.4	8.0	12,019

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しており、特記すべき事項はありません。

##### (3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社では外部環境を分析しつつ、付加価値を高めることのできる素材としての不動産を取得した上で、周囲の状況や経済の状態に応じた最高レベルの企画を施し、最も高い価値を実現できる方法で「作品」を提供することを経営方針としております。

#### (2) 経営上の目標

目標とする経営指標といたしましては、引き続き強固な財務基盤の確立のため、自己資本比率30%以上の安定した資本確保を継続するべく、努力してまいります。

#### (3) 中長期的な経営戦略

当社は、分譲開発事業、賃貸開発事業、バリューアップ事業の3つの事業をバランス良く組み合わせることで事業展開を図ってまいります。

分譲開発事業では、首都圏エリアを中心に当社の強みである企画力やデザイン力を活かした分譲マンションを開発し、単身層やパワーカップルを対象とした魅力あるマンションを販売します。

賃貸開発事業では、首都圏エリアにおいて、駅近の利便性の高いマンション用地の取得を目指します。当該土地で中規模かつ中低層のRC（鉄筋コンクリート）造の賃貸マンションの開発を行います。マンションに当社のデザインを活かした、ハイセンスな賃貸マンションを国内外の富裕層や投資ファンドを中心に提供します。

バリューアップ事業は、首都圏エリアを中心に3億円～10億円程度の中古の収益ビル等を取得し、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に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、新たな価値を生み出すビジネスです。国内外の富裕層を中心に売却を実施します。物件価格に応じた改修工事やリーシングを実施することで効果的に付加価値を高め、短期間での売却及び資金回収を図ります。

また、上記の施策等により、事業拡大に伴う資産の増加と自己資本の規模とのバランスを考慮しながら、安定的な財務基盤の確立を目指します。

#### (4) 経営環境と優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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。

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単身層やパワーカップル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事業展開を図る方針です。

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、より厳選した物件の取得を進めてまいります。

また、今後の不動産市況の様々な変化にも対応できるように、借入金の過度な増加を抑制すると共に収益拡大を図ることで自己資本比率を高め、財務基盤の強化を図ってまいります。併せて、事業環境に応じて多様な資金調達方法を模索してまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社は持続可能な社会環境づくりのため、当社のありたい姿を描き、新たにサステナビリティ基本方針を「洗練された作品を残し続ける、元気な総合不動産ディベロッパー」と決めました。従業員の成長を重視し、都心部における経済・社会・環境に応じた自由な創造デザイン力を武器に、すべてのステークホルダーの皆様を笑顔にし、成長し続ける企業を目指します。

### サステナビリティ基本方針

洗練された作品を残し続ける、元気な総合不動産ディベロッパー

従業員の成長を重視し、都心部における経済・社会環境に応じた自由な創造デザイン力を武器に、お客様を笑顔にし、成長し続ける企業を目指します。

当社ではステークホルダーを従業員、お客様、株主、協力会社、地域社会の5つと定めており、各ステークホルダーに対し、以下のように考えております。



•従業員：人材を人財と捉え、当社の求められる人物像「プロバストイズム」に共感し、会社と共に個の成長も促します。

•お客様：お客様との適切な距離感を大事にしており、お客様にプロパストの「ファン」になっていただき、魅力的な作品を提供することでファンを増やします。

•株主：非財務情報は昨今の情勢から可能な限り開示を行うべきと考えており、企業の透明性、公平性、持続可能性を高め、株主に継続した適切な配当を実施してまいります。

•協力会社：ゼネコンから設計事務所、広告代理店、設備業者まで数多くのパートナー様と「ワンチーム」で取り組みます。

•地域社会：市場動向、土地の特性、地域性、周辺環境とのバランスを考え、プロジェクト毎に自由な発想で環境、健康、安全に配慮した素材の提案を行い、空間デザインを提供します。

持続可能な成長を達成するためには、脱炭素社会への動きが広がっているなか、当社としても今後サステナビリティ委員会において、TCFD提言等を参考に気候変動に関するリスク、シナリオ分析等を検討してまいります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) ガバナンス

当社はサステナビリティ経営を目指し、人的資本に関するダイバーシティ&インクルージョン等を推進するため、2023年6月12日付の取締役会にて「サステナビリティ委員会」を新設しました。これにより、中長期的な従業員の成長と企業価値向上の両立を目指しています。

サステナビリティ委員会は、年2回以上行われ、下記の事項を検討の上、決議します。

- 1) サステナビリティ経営方針
- 2) 重要なサステナビリティ課題(マテリアリティ)特定
- 3) サステナビリティプログラム

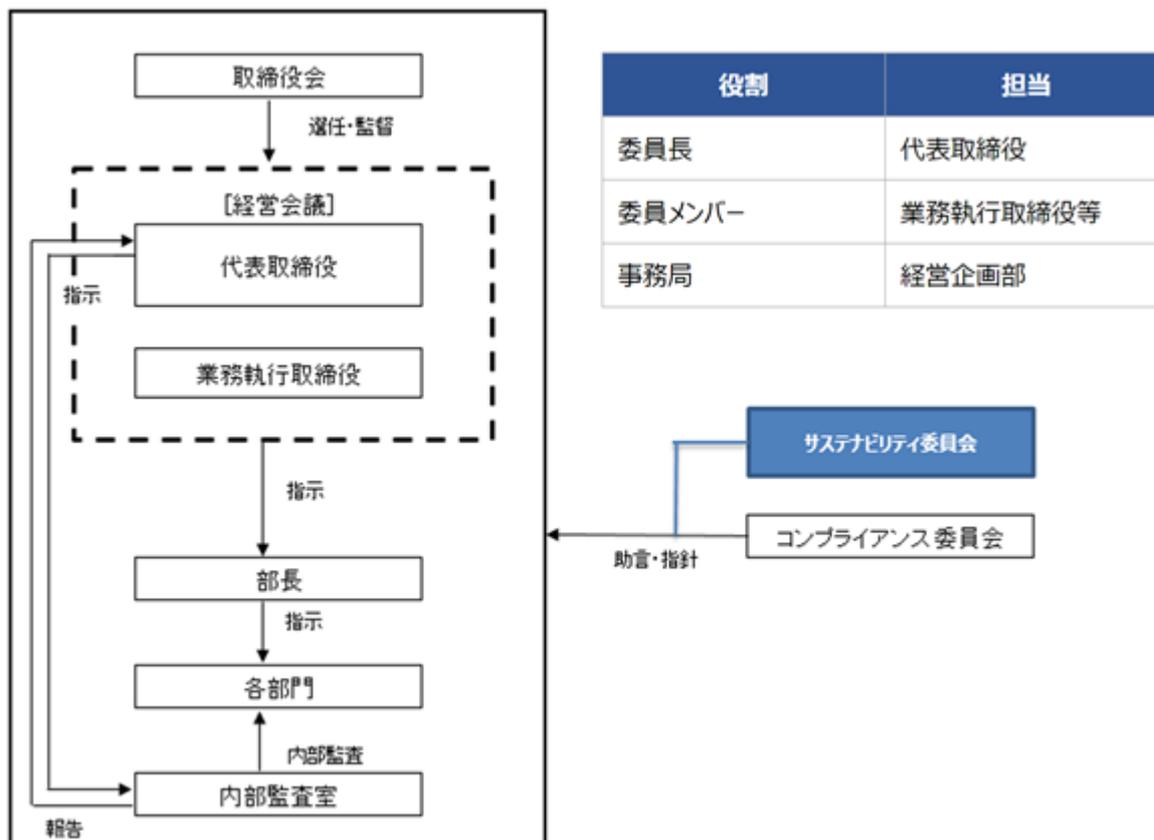
この決議事項の内、重要なものについては取締役会へ報告することになっており、取締役会によるモニタリングを可能とします。

サステナビリティ委員会では、サステナビリティプログラムの進捗状況について、推進部署へ報告を求める等サステナビリティプログラムの内容に応じた適切な手段により、定期的にモニタリングを行います。

また、サステナビリティ委員会では、前項のモニタリングの結果を踏まえ、必要に応じて推進部署に助言勧告等を行うとともに、重大な懸念がある場合はこれを取締役会へ報告します。

現在当社では、当社における重要課題(マテリアリティ)を抽出しており、課題ごとに目標設定、進捗管理、情報開示等を検討してまいります。さらに、従業員に対してサステナビリティ基本方針の浸透に努めております。

サステナビリティ推進体制



(2) 戦略

当社は競争力の源となる要素を「タクティクス」と総称しており、当社の従業員それぞれが体現すべき「解析力」、「創造デザイン力」、「高品質実現力」、「プレゼンデザイン力」、「建築監理・アフター対応力」の5つを「プロパストイズム」と定義しております。

当社の人材育成方針は、当該「プロパストイズム」を体現できる従業員を育成するため、社内プログラムを充実させてまいります。また、従業員のモチベーションを持続させるため、当社では働きがいと働きやすさの両方の観点から各種施策を設けております。

求められる人物像「プロパストイズム」

当社従業員が「プロパストイズム」を体現するために必要となる5つの要素「タクティクス」はそれぞれ次のとおりです。

プロパストイズムを体現できる従業員を育成することで、ありたい姿を実現し、持続可能な社会に貢献してまいります。

(ア) 解析力：順序、進め方、趣旨に拘りをもちすぎない

(情報整理とスピーディな判断)

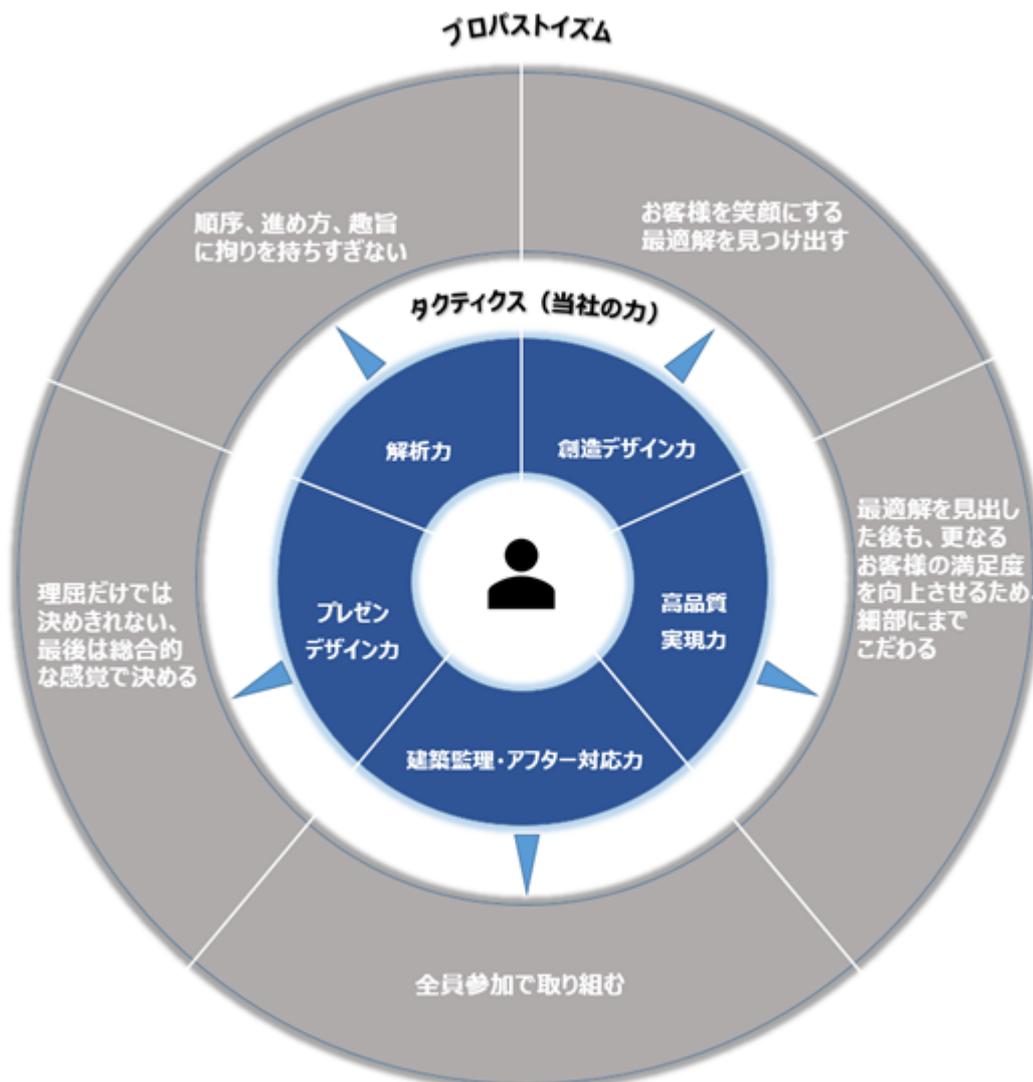
- データベースによる情報共有化 (地域特性、購買者層、周辺の物件状況、法令の改正等)
- 仕入交渉は、経営会議で迅速な意思決定実施
- 仕入れの進捗情報を社内メール等で全員が把握する事で、物件毎の交渉方法を認識共有化

(イ) 創造デザイン力：お客様を笑顔にする最適解を見つけ出す

(同じ物は創らない、コンセプトから派生する無限の空間デザイン)

- 同じ物は創らず、市場動向、土地の特性、地域性、周辺環境とのバランスを考え、プロジェクト毎に独立した「コンセプト」による空間デザインを提供
- 環境、健康、安全に配慮した素材、空間の提案実施

- (ウ) 高品質実現力：最適解を見出した後も、更なるお客様の満足度を向上させるため、細部にまでこだわる  
(本質を見極める。唯一無二の存在が生まれる)
- デザイン性の追及にとどまらず、耐震性能、耐火性能、劣化対策、セキュリティー等、あらゆる品質面に独自の基準を設定
  - 廊下や玄関に手摺を設置できる事前の地下補強や、フラットフロアの採用等高齢化対策を考慮した設計を実施
- (エ) プレゼンデザイン力：理屈だけでは決めきれない、最後は総合的な感覚で決める  
(潜在意識まで問いかけるイメージ戦略)
- それぞれの物件の地域特性やコンセプトに相応しい個別のネーミングを設定
  - 照明、音響、香り、チェアの座り心地等細部まで空間に配慮した販売活動を実施
- (オ) 建築監理・アフター対応力：全員参加で取り組む  
(完成度の高さはクレームの少なさに反映されている)
- プロジェクト管理を主導し、ゼネコンから設計事務所、広告代理店、設備業者まで数多くのパートナー様とワンチームで実施



### 社内環境整備

「働きがい」と「働きやすさ」の観点から、以下の施策を実施しております。働きがいとしては、経営理念に基づき、従業員に適切に報いるため、充実した報奨金制度を整えております。また「働きやすさ」としては、慰安と親睦も兼ねて、トップクラスのホテル等を視察し、従業員の感性を磨くことで最高レベルの「作品」をお客様に提供してまいります。

働きがい	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 報奨金制度</li> <li>• プロパスト研修制度 (カフェテリアプラン)</li> <li>• 宅地建物取引士資格取得補助制度</li> </ul>	働きやすさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リファラル・リクルーティング (社員紹介) 制度</li> <li>• 慰安と親睦 (全社懇親会、国内外ホテル視察、 意見交換会、社内打合せ費)</li> <li>• ベビーシッター派遣利用支援制度</li> </ul>
------	---	-------	---

### (3) リスク管理

当社のリスク管理は、代表取締役を委員長としたコンプライアンス委員会を設置しており、当社の潜在的なリスク把握及び、リスクに対する対応策を審議するとともに、各部門に対して助言を実施しております。また、新規に「サステナビリティ委員会」を設置したことにより、人材教育や人権に関するリスク等のサステナビリティ領域のリスクについて、今後各部門より重要課題（マテリアリティ）項目の抽出等を踏まえ、コンプライアンス委員会と連携しながらリスクマネジメントを強化してまいります。

具体的には、サステナビリティ委員会で、サステナビリティプログラムの進捗状況について、推進部署へ報告を求める等サステナビリティプログラムの内容に応じた適切な手段により、定期的にモニタリングを行います。

その上で、前項のモニタリングの結果を踏まえ、必要に応じて推進部署に助言勧告等を行うとともに、重大な懸念がある場合はこれを取締役会へ報告します。

### (4) 指標及び目標

当事業年度末現在において、当社の女性管理職比率は25%を占めており、その能力を尊重し活躍しております。今後、2030年5月期までに女性管理職比率30%以上を目指して進め、さらなるダイバーシティ&インクルージョンを推進するべく、各種施策を進めてまいります。

「(1) ガバナンス」で記載のとおり、当社はサステナビリティ委員会を2023年6月12日付の取締役会で新設し、重要課題（マテリアリティ）項目の抽出等を検討しております。そのため、具体的なその他の指標や目標は記載を省略しております。

### 3【事業等のリスク】

当社の事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

(特に重要なリスク)

#### (1) 経済状況及び不動産市況の影響について

当社は、分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ事業を主に行なっておりますが、経済状況の悪化に伴う地価の下落や需要の低下及び金利水準の変動等が当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

そのため当社としては、定期的に景気動向・不動産市況等の状況について各種経済指標などの動向を確認すると共に、金融機関や同業他社等から情報を収集することで、エリア・規模・用途・物件特性に応じたマーケット観の醸成、投資判断力の強化等により、リスクの低減に努めております。

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。

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、より厳選した物件の取得を図ることでリスク低減に努めております。

#### (2) 売上計上時期の集中及びそれに伴う収益発生時期の偏重リスクについて

当社は、物件の販売については顧客への引渡しを基準として売上計上を行なっております。そのため、引渡し時期によっては、ある特定時期に売上及び収益が偏重する可能性がある他、想定した売上及び収益が翌事業年度にずれ込む場合があり、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 販売用不動産等について

当社は、複数の販売用不動産を保有しておりますが、売却までの間の当該物件に対する買主及びテナントの需要動向の変化、並びに景気動向、金利動向及び地価動向の変化、更には不動産賃貸物件の賃料水準の低下及び空室率の上昇等により評価損や売却損が発生する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 資金調達について

用地取得及び物件の取得資金や建築費等の資金調達においては、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に金融機関に対して融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。今後、新たに計画した資金調達が不調に終わった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

## (その他の重要なリスク)

## (1) 法的規制について

当社が属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、住宅品質確保促進法等により、法的規制を受けております。当社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて、分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ事業を行っております。今後、これらの規制の撤廃や新たな法的規制が設けられた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 免許登録について

当社の主要な事業活動の継続には、下表に掲げる免許・登録が前提になります。

宅地建物取引業免許につきましては、宅地建物取引業法第66条等に該当する場合に取り消されることがあります。また、宅地建物取引業法では、宅地建物取引士について一定人数を確保すること等の要件が、法律上要求されており、法定最低人数を欠く場合には免許や登録が取り消される可能性があります。一級建築士事務所登録については、建築士法第26条等に該当する場合、また、第二種金融商品取引業登録につきましては、金融商品取引法第52条等に該当する場合に、それらの登録を取り消される可能性があります。

免許・登録等の別	番号	有効期間
宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (8)第61084号	2022年4月13日から 2027年4月12日まで
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第52707号	2021年10月25日から 2026年10月24日まで
第二種金融商品取引業登録	関東財務局長(金商) 第1675号	

今後、これら免許・登録が取り消された場合、あるいは有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 株式の希薄化について

当社は、取締役の会社業績の向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、ストック・オプション制度を導入しております。今後、行使がなされた場合には、当社の1株当たりの株式価値は希薄化する可能性があります。

## (4) 訴訟の可能性について

当社が開発又は販売している不動産については、取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績と財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 情報の漏洩について

当社は、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化すると共に、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策に関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社の社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

### (1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

#### 財政状態及び経営成績の状況

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」では小売業販売額（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、当事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

#### a. 財政状態

当事業年度末の資産合計は、前事業年度末と比較して937百万円増加し、31,888百万円となりました。

当事業年度末の負債合計は、前事業年度末と比較して742百万円減少し、21,440百万円となりました。

当事業年度末の純資産合計は、前事業年度末と比較して1,680百万円増加し、10,447百万円となりました。

#### b. 経営成績

当事業年度の経営成績は、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。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

分譲開発事業は、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。

賃貸開発事業は、17,226百万円（同30.5%増）、セグメント利益3,524百万円（同21.4%増）となりました。

バリューアップ事業は、売上高2,320百万円（同66.0%減）、セグメント利益350百万円（同63.1%減）となりました。

#### 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1,882百万円減少いたしました。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480百万円減少いたしました。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。

生産、受注及び販売の実績

a. 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	3,755	-
賃貸開発事業	17,226	130.5
バリューアップ事業	2,320	34.1
その他	-	-
合計	23,301	116.4

(注) 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	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)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
(株)BRI	-	-	3,064	13.1
いちごオーナーズ(株)	-	-	2,640	11.3

b. 契約実績

当事業年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	-	-
賃貸開発事業	15,677	155.1
バリューアップ事業	3,063	57.4
合計	18,740	113.4

c. 契約残高

当事業年度末における契約残高をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度末 (2024年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	-	-
賃貸開発事業	4,314	52.5
バリューアップ事業	806	92.1
合計	5,120	39.9

## (2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において判断したものであります。

### 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りを行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定の設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果とは異なる場合があります。

### 当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

#### a. 経営成績等

##### 1) 財政状態

###### (流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前事業年度末と比較して889百万円増加し、31,209百万円(前年同期比2.9%増)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。

###### (固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前事業年度末と比較して48百万円増加し、678百万円(前年同期比7.6%増)となりました。これは主に、繰延税金資産が44百万円増加したことによるものであります。

###### (流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前事業年度末と比較して2,540百万円減少し、11,936百万円(前年同期比17.5%減)となりました。これは主に、物件の売却により、短期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)が2,140百万円減少し、前受金も414百万円減少したことによるものであります。

###### (固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前事業年度末と比較して1,797百万円増加し、9,504百万円(前年同期比23.3%増)となりました。これは主に、物件の取得を進めたことにより、長期借入金が1,796百万円増加したことによるものであります。

###### (純資産)

当事業年度末における純資産は、前事業年度末と比較して1,680百万円増加し、10,447百万円(前年同期比19.2%増)となりました。これは主に、当期純利益の計上等により繰越利益剰余金が1,751百万円増加したことによるものであります。

##### 2) 経営成績

###### (売上高、売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上高は、前事業年度と比較して3,286百万円増加し、23,301百万円(前年同期比16.4%増)となりました。

分譲開発事業の売上高は、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、3,755百万円(前年同期は、売上高はありませんでした。)となりました。

賃貸開発事業の売上高は、前事業年度と比較して4,023百万円増加し、17,226百万円(同30.5%増)となりました。

バリューアップ事業の売上高は、前事業年度と比較して4,493百万円減少し、2,320百万円(同66.0%減)となりました。

売上原価については、売上高や建築コストが増加したため、前事業年度と比較して2,865百万円増加し、18,578百万円(同18.2%増)となりました。

売上総利益については、売上原価が増加したため、前事業年度と比較して420百万円増加にとどまり、4,723百万円(同9.8%増)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、前事業年度と比較して77百万円減少し、1,666百万円(前年同期比4.5%減)となりました。主な要因は、販売契約件数の減少により、仲介手数料等が減少したことによるものであります。

この結果、営業利益は、前事業年度と比較して498百万円増加し、3,056百万円(同19.5%増)となりました。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、前事業年度と比較して23百万円減少し、29百万円(前年同期比44.7%減)となりました。主な要因としては、受取配当金が8百万円、受取保険金が9百万円それぞれ増加したものの、前事業年度にあった受取補償金が34百万円なくなったことによるものであります。営業外費用は、前事業年度と比較して21百万円減少し、490百万円(前年同期比4.2%減)となりました。主な要因としては、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、支払利息が3百万円減少し、融資手数料も17百万円減少したことによるものであります。

この結果、経常利益は、前事業年度と比較して496百万円増加し、2,595百万円(同23.7%増)となりました。

(特別損益、当期純利益)

特別利益は、前事業年度と比較して12百万円増加し、14百万円(前年同期比454.8%増)となりました。主な要因としては、新株予約権戻入益を14百万円計上したことによるものであります。

当期純利益は、税引前当期純利益が前事業年度と比較して509百万円増加し、法人税等合計が251百万円増加したことにより、前事業年度と比較して258百万円の増加となり、1,820百万円(同16.5%増)となりました。

3) キャッシュ・フロー

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。

(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。

b. 経営成績に重要な影響を与える要因についての分析

当社の経営に影響を与える大きな要因としては、3.事業等のリスクに記載のとおりであります。

c. 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要の主なものは、運転資金需要と販売用不動産の取得及び建築費に必要な資金等でありませぬ。運転資金については、内部資金を充当し、必要に応じて金融機関より短期借入金で調達を行っております。また、販売用不動産の取得及び建築費等については、金融機関より短期借入金及び長期借入金で調達を行っております。

d. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当事業年度末における自己資本比率は、前事業年度末と比べて4.5ポイント上昇し、32.5%となりました。

なお、当社は自己資本比率を重要な経営指標として位置づけており、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していく方針です。

収益の原資となる販売用不動産の取得については、厳選した上での取得に努めることで総資産の過度な増加を抑制すると共に、着実な利益確保により安定的に自己資本を高めてゆく所存です。

e. セグメント毎の財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(分譲開発事業)

当事業年度の販売物件は、ガレリア ドゥエル神田岩本町(東京都千代田区)のみとなっております。同プロジェクトは、すべての物件の売買契約を2022年8月までに締結しております。2023年10～11月に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。

(単位:百万円)

	2024年5月期	2023年5月期	増減率
売上高	3,755	-	-
セグメント利益又は損失( )	443	3	-
セグメント資産	-	2,023	-

(注) 前事業年度は売上高がなく、セグメント損失を計上していることから、売上高及びセグメント利益又は損失それぞれの増減率を表示しておりません。セグメント資産につきましては、分譲開発物件を完売後、新たな物件の仕入れができていないことから2024年5月末現在については、ございません。

(賃貸開発事業)

当事業年度は、販売物件数は19棟と前事業年度より4棟増加し、物件の規模が若干大きくなった結果、売上高は前年同期比4,023百万円増加し、17,226百万円(前年同期比30.5%増)となりました。セグメント利益については、売上高が増加したことにより、前年同期比621百万円増加し、3,524百万円(同21.4%増)となりました。セグメント資産については、保有物件の売却を積極的に推進した一方で、エリアや駅からの距離等を勘案の上、厳選をしつつ新規物件の取得を進めたことから、前事業年度と比較して1,399百万円増加し、21,184百万円(同7.1%増)となりました。

(単位:百万円)

	2024年5月期	2023年5月期	増減率
売上高	17,226	13,202	30.5%
セグメント利益	3,524	2,903	21.4%
セグメント資産	21,184	19,785	7.1%

(バリューアップ事業)

当事業年度の売上高は、販売物件数が15棟から5棟へ減少したため、前年同期比4,493百万円減少し、2,320百万円(前年同期比66.0%減)となりました。セグメント利益については、売上高が減少したことから前年同期比599百万円減少し、350百万円(同63.1%減)となりました。セグメント資産については、保有物件の仕入れ活動を積極的に推進したことから、前事業年度と比較して3,819百万円増加し、6,580百万円(同138.4%増)となりました。

(単位:百万円)

	2024年5月期	2023年5月期	増減率
売上高	2,320	6,813	66.0%
セグメント利益	350	950	63.1%
セグメント資産	6,580	2,760	138.4%

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備の取得及び売却はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社は、本社オフィスにおいて以下の設備を有しており、当事業年度末におけるその設備の状況は、次のとおりであります。

2024年5月31日現在

事業所名 (所在地)	事業部門 の名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物 (百万円)	工具、器具及 び備品 (百万円)	リース資産 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都港区)	事業本部 管理本部	統括業務施設	2	40	0	43	42

(注) 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	契約期間	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都港区)		本社オフィス	2022年9月1日から 2025年8月31日まで	39

(注) 上記金額には共益費、消費税等は含まれておりません。

その他、当事業年度末において記載すべき主要な設備はありません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

##### (3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年8月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	35,147,915	35,147,915	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	35,147,915	35,147,915		

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

回次	第7回	第8回	第9回	第10回
取締役会決議日	2013年9月12日 2013年9月24日	2014年10月14日 2014年10月24日	2015年11月10日 2015年11月25日	2016年10月11日 2016年10月21日
新株予約権の数 (個) 1・2	390	476	488	425
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) 1・2	普通株式 39,000	普通株式 47,600	普通株式 48,800	普通株式 42,500
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円) 1	発行価格 237.2 資本組入額 119	発行価格 177.19 資本組入額 89	発行価格 192.09 資本組入額 97	発行価格 235.05 資本組入額 118
新株予約権の譲渡に関する事項 1	取締役会決議による承認を要する。	取締役会決議による承認を要する。	取締役会決議による承認を要する。	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 1	3	3	3	3

回次	第12回	第13回	第14回
取締役会決議日	2017年10月10日 2017年10月23日	2018年10月9日 2018年10月22日	2019年10月15日 2019年10月24日
新株予約権の数 (個) 1・2	544	612	784
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) 1・2	普通株式 54,400	普通株式 61,200	普通株式 78,400
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円) 1	発行価格 201.00 資本組入額 101	発行価格 146.00 資本組入額 73	発行価格 191.00 資本組入額 96
新株予約権の譲渡に関する事項 1	譲渡することはできない。	譲渡することはできない。	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 1	3	3	3

1 当事業年度の末日(2024年5月31日)における内容を記載しております。なお、各回次においては、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。また、以下の事項については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」の(ストック・オプション等関係)に記載しているため、本項目においては記載を省略しております。

- (1)付与対象者の区分及び人数
- (2)新株予約権の行使時の払込金額
- (3)新株予約権の行使期間
- (4)新株予約権の行使の条件

- 2 新株予約権 1 個につき目的となる株式数は、100株であります。また、新株予約権の数は、退職により行使不能となったものを除いて記載しております。
- 3 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりであります。
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）を行う場合において、組織再編成行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件を勘案のうえ、株式分割、株式併合、合併、会社分割等に伴い当社の新株予約権 1 個の目的である株式の数を調整する場合に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、当社の新株予約権の行使価額（1株当たりの払込金額）を調整して得られる再編成後行使価額に、上記（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
上記の行使期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記の行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
次に準じて決定する。  
イ．新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。  
ロ．新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記イ記載の資本金等増加限度額から、上記イに定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による再編成対象会社の新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件  
各新株予約権の発行時に定める行使の条件に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件  
次（当社の新株予約権の取得事由及び条件）に準じて決定する。  
イ．当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、新株予約権の全部を無償で取得することができる。  
ロ．新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の発行時に定められた行使の条件を成就することができず、または行使の条件に抵触したため、新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。
- (10) その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(百万円)	資本金残高(百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高(百万円)
2020年11月25日 (注)	6,850,000	35,147,915	500	1,750	500	772

(注) 有償第三者割当増資を実施したことによるものであります。

発行価格 146円  
資本組入額 73円  
割当先 (株)シノケングループ

(5) 【所有者別状況】

2024年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	28	39	18	24	11,037	11,147	-
所有株式数(単元)	-	1,007	24,884	137,039	10,069	901	176,662	350,562	91,715
所有株式数の割合(%)	-	0.29	7.10	39.09	2.87	0.26	50.39	100	-

(注) 自己株式1,195,520株は、「個人その他」に11,955単元、「単元未満株式の状況」に20株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社シノケングループ	福岡県福岡市中央区天神1-1-1	12,342,500	36.35
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町1-9-2	738,000	2.17
株式会社ジュポンインターナショナル	東京都大田区西糞谷4-31-5	432,700	1.27
株式会社九州リースサービス	福岡県福岡市博多区博多駅前4-3-18	373,100	1.10
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-13-1	369,220	1.09
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3	359,000	1.06
上田八木短資株式会社	東大阪府大阪市中央区高麗橋2-4-2	305,000	0.90
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	東京都千代田区大手町1-9-7	225,937	0.67
仙波 岳陽	奈良県生駒市	214,000	0.63
扇原 世津子	富山県下新川郡入善町	202,300	0.60
計	-	15,561,757	45.83

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2024年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,195,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,860,700	338,607	-
単元未満株式	普通株式 91,715	-	-
発行済株式総数	35,147,915	-	-
総株主の議決権	-	338,607	-

【自己株式等】

2024年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社プロバスト	東京都港区麻布十番 1-10-10	1,195,500	-	1,195,500	3.40
計	-	1,195,500	-	1,195,500	3.40

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

会社法第155条第3号及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

#### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年10月10日)での決議状況 (取得期間 2023年10月11日～2023年10月31日)	400,000	60,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	337,600	52,580,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	62,400	7,419,200
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	15.60	12.37
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	15.60	12.37

(注)2023年10月10日付取締役会決議においては、取得する株式の総数を400,000株、価額の総額を60,000,000円としておりましたが、取得期間が満了したことから、2023年10月31日(注文日基準)に当該決議に基づく取得を終了しております。

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2023年11月1日)での決議状況 (取得期間 2023年11月2日～2023年11月30日)	100,000	16,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	100,000	15,681,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	318,700
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	1.99
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	1.99

(注)2023年11月1日付取締役会決議においては、価額の総額を16,000,000円としておりましたが、取得した株式数が上限に達したことから、2023年11月14日(約定日基準)に当該決議に基づく取得を終了しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	400	70,560
当期間における取得自己株式	40	8,220

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権行使による処分)	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬による処分)	76,200	11,353,800	-	-
保有自己株式数	1,195,520	-	1,195,560	-

(注) 当期間における処理自己株式数及び保有自己株式数には、2024年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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、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。なお、内部留保した資金については、運転資金や販売用不動産の取得及び建築費の支払いなどに充当する資金として使用しております。

当社は、期末配当及び中間配当の年2回の剰余金配当を行うことを基本方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は期末配当においては株主総会、中間配当については取締役会であります。なお、当社は「取締役会の決議によって、毎年11月30日を基準日として、中間配当を実施することができる」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2024年8月27日 定時株主総会決議	135	4

なお、2025年5月期の配当につきましては、1株当たり4円の配当を予想しております。

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要課題であると認識しており、内部経営監視機能の充実と適切な情報開示による透明性の高い経営を確保することで、経営環境の変化に迅速且つ的確に対応し、同時に健全で持続的な成長を実現すべく、組織体制の整備・強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

##### (ア) 企業統治の体制の概要

当社は、第38期定時株主総会の決議をもって、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。これは、委員の過半数が社外取締役で構成される監査等委員会が、業務執行の適法性、妥当性の監査・監督を担うことで、より透明性の高い経営を実現し、取締役会の監督機能をより強化する等、コーポレート・ガバナンスの一層の充実を図るとともに、ステークホルダーの期待により的確に応えうる体制の構築を目指したものであります。

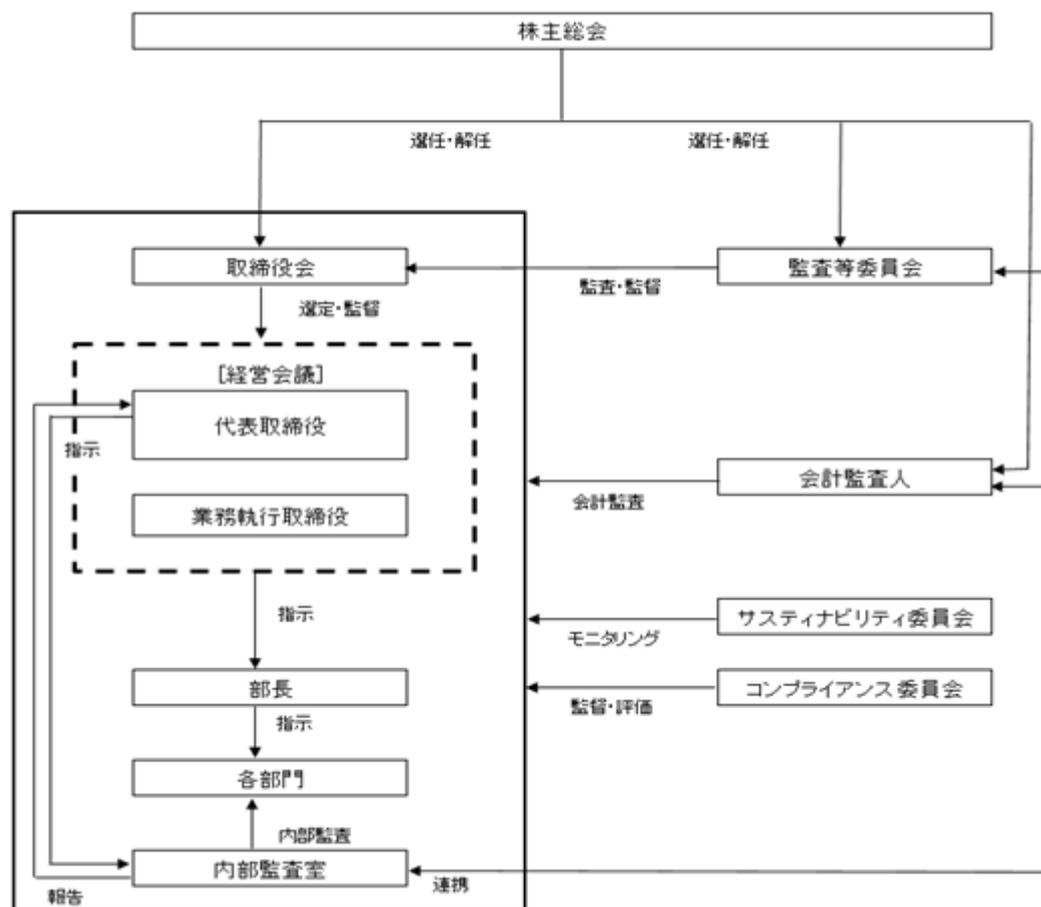
また、取締役会の業務執行決定権限を取締役に委任することにより、取締役会の適切な監督のもとで経営の意思決定及び執行のさらなる迅速化が可能となります。

企業統治のための機関としては、株主総会、取締役会、経営会議、監査等委員会及び内部監査室を設けております。

当社では、全社的な方針の統一及び問題意識の共有等を図ることを主な目的とし、毎月第1月曜日に30分程度、全社員を対象に現在の経済環境・不動産市況・会社の方向性・各プロジェクトの進行の方向性などを確認するミーティングを開催しております。

会社の機関等の関連図は以下のとおりであります。

コーポレートガバナンス体制



##### a. 取締役会

取締役会は定時取締役会が毎月1回開催されるほか、必要に応じて臨時取締役会を開催することでガバナンスの強化と経営の意思決定の迅速化を図っております。取締役会においては、経営に関する

重要事項についての報告、決議を行うとともに、経営判断の妥当性・効率性の監督と取締役に対する監視機能の重要性を考え、経営判断の適正化と経営の透明性を維持し、業務執行に対する監査体制を整えております。

( 構成員の氏名等 )

議 長：代表取締役社長 津江真行

構成員：取締役 専務執行役員 都倉茂、取締役 常務執行役員 矢野義晃、  
取締役（社外） 玉置貴史、取締役（社外） 萩原浩二、取締役（社外） 三浦義明、  
取締役（社外） 田下宏彰  
取締役常勤監査等委員（社外） 秋山高弘、取締役監査等委員（社外） 井上勝次、  
取締役監査等委員（社外） 大倉圭

( 取締役会の活動状況 )

当事業年度において、当社は取締役会を定時で12回、臨時（書面）で8回の合計20回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	出席回数（うち書面開催）	出席率
津江 真行	20回（ 8 ）	100%
都倉 茂	20回（ 8 ）	100%
矢野 義晃	20回（ 8 ）	100%
玉置 貴史	20回（ 8 ）	100%
萩原 浩二	20回（ 8 ）	100%
三浦 義明	18回（ 8 ）	90%
田下 宏彰	20回（ 8 ）	100%

( 取締役会における具体的な検討内容 )

当事業年度において、取締役会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

- ・ 経営戦略、ガバナンス関連
- ・ 決算、財務関連
- ・ リスクマネジメント、内部統制、コンプライアンス関連
- ・ 人事関連
- ・ 個別案件

b . 経営会議

経営会議は、原則として毎日開催され、取締役会で決定された方針・計画・戦略に沿って環境変化に柔軟に対応するため、重要案件に関する迅速な意思決定を行っております。

( 構成員の氏名等 )

議 長：代表取締役社長 津江真行

構成員：取締役 専務執行役員 都倉茂、取締役 常務執行役員 矢野義晃

なお、上記構成員の他、常勤監査等委員（社外） 秋山高弘が経営会議に出席し、監査等委員会が取締役の業務執行を監査する体制を整えております。

c . 監査等委員会

監査等委員会は、毎月1回開催され、職務の執行に関する事項の協議、決議を行います。また、会計監査人及び内部監査室と連携し、各種法令及び社内規則遵守の準拠性に関する監査を行っております。

( 構成員の氏名等 )

議 長：常勤監査等委員（社外） 秋山高弘

構成員：監査等委員（社外） 井上勝次、監査等委員（社外） 大倉圭

d . 内部監査室

内部監査については、担当部署として内部監査室を設置し、各部門の内部監査を実施するとともに、監査等委員会と連携し、実効性の高い監査を実施します。

(イ) 企業統治の体制を採用する理由

当社は、経営の重要な意思決定及び業務執行の監督を行う取締役会の経営機能（経営の方針・全体戦略の決定）及び監督機能の一層の強化、並びに業務執行の機動性・効率性の更なる向上を図るために、監査等委員会設置会社として、取締役会から独立した監査等委員会により、取締役の職務執行状況等の監査を実施することを柱とするコーポレート・ガバナンス体制を採用しております。

社外取締役が過半数を占める監査等委員会が、中立・独立の立場から、取締役会による業務執行の意思決定が適切かつ効率的に行われていることを監督し、業務執行を行わない監査等委員が、内部監査・内部統制部門等と緊密に連携し、経営への監視機能を発揮することは、透明性の高い経営体制の構築に資すると考えております。

企業統治に関するその他の事項

(ア) 内部統制システムの整備の状況

当社の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、企業活動を継続するためには、広く社会との信頼関係を確立する必要があり、そのためにはコンプライアンスの徹底が不可欠であると認識しております。

具体的には、コンプライアンス委員会を組成し、法令遵守について審議するとともに、同委員会において役職員の行動規範となる行動指針を作成し、コンプライアンス体制の確立に努めております。

また、内部監査室が定期的に内部監査を実施し、業務の実施状況、会計処理等の実態を把握し、これを通じて、すべての業務が法令・定款・社内規程等に照らし適正に行われているか検証しております。監査結果は社長及び監査等委員会に報告されるほか、取締役会にも報告され、必要な改善を図ることにしております。

さらに、社外の弁護士を通報先とする「コンプライアンス・ホットライン」を設け、使用人であれば誰でも不利益を被ることなくコンプライアンス上の問題を会社に通報する手段を確保しております。

なお、反社会的勢力に対しては、反社会的勢力対抗マニュアルを定め、弁護士、警察等の外部機関とも連携して毅然とした態度で臨み、一切の関係を排除しております。

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報については、株主総会、取締役会その他の重要な会議の意思決定に係る記録、決裁文書等を、法令及び文書管理規程に基づき、所定の期間保存管理しております。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、リスク管理については、各担当取締役を中心として各部門において継続的な監視・把握に努めており、リスク事象の発生は直ちに担当取締役及び経営会議メンバーに報告される体制をとっております。また、経営会議においては、事業計画の進捗状況とともに、これに伴うリスク管理状況の報告・検討も行き、適切な対応に努めるものとしております。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の職務執行については、組織・職務分掌規程、決裁権限基準表において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続の詳細について定め、効率的に職務の執行が行われる体制をとっております。

また、社長を含む業務執行取締役で経営会議を構成し、常勤の監査等委員出席のもとこれを毎日開催して各種決裁を迅速に行うとともに、事業の遂行状況その他主要な経営課題を審議検討し、取締役会の意思決定・監督機能を補完・充実させております。

5. 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

個別の不動産開発事業推進のために会社・法人を設立・買収した場合には、実質的に当社業務の一部を構成するものと認識し、経理グループリーダーが随時経理財務の内容を把握するほか、内部監査等を実施し業務の適正確保に努めるものとしております。

6. 監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の取締役（監査等委員であるものを除く。）からの独立性及び監査等委員会の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

現在、監査等委員会の運営に関する事務を経営企画部が行うほかには、監査等委員会の職務を補助すべき使用人は配置しておりませんが、監査等委員会が求めた場合は、必要に応じて監査等委員会の指揮命令に従う業務補助者を置くこととし、その補助者の人事及び考課については、監査等委員会と協議するものとしております。

7. 取締役（監査等委員であるものを除く。）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制

常勤の監査等委員は、取締役会のほか、経営会議、コンプライアンス委員会などの重要な会議に出席し、重要な報告を受ける体制としております。また、取締役（監査等委員であるものを除く。）及び使用人は、監査等委員会の要請に応じて必要な報告及び情報提供を行います。

監査等委員会に報告を行った取締役（監査等委員であるものを除く。）及び使用人に対し、当該報告を行ったことを理由としていかなる不利益も課しません。

8. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

内部監査の監査計画の立案及び実施については、監査等委員会と調整を図り、監査等委員会監査が効率的に遂行されるよう協力しております。

監査等委員が職務を執行するうえで必要となる費用等について当社に請求を行った場合は、速やかに当該費用等を支払います。

(イ) リスク管理体制の整備の状況

当社では、毎日開催される代表取締役社長以下業務執行取締役をメンバーとし、常勤監査等委員も参加する経営会議において、経営課題の把握と対応方針、各種リスクが顕在化した場合の解決策について協議を行うとともに、情報の共有化を図っております。

(ウ) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

(エ) 役員等との間で締結している補償契約の内容

該当事項はありません。

(オ) 役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は、当社の役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により、会社訴訟・株主代表訴訟や第三者訴訟等により損害賠償をすることとなった場合において、被保険者が負担することとなる損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者の違法行為等に起因する損害賠償請求等の場合には、填補の対象としないこととしております。

(カ) 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員であるものを除く。）は10名以内とし、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

(キ) 取締役の選任の決議事項

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

(ク) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

1. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年11月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

2. 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

### 3. 取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

### (ケ) 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

( 2 ) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	津江 真行	1957年 5 月26日生	1982年 4 月 東洋信託銀行(株) ( 現三菱UFJ信託銀行(株) ) 入行 2004年 2 月 当社入社 取締役総務部長 2005年12月 当社常務取締役 2008年 6 月 当社取締役副社長 C F O 2009年 2 月 当社代表取締役社長 ( 現 )	(注) 2	95,000
取締役 専務執行役員 統括本部長	都倉 茂	1963年 6 月12日生	1986年 4 月 (株)熊谷組入社 2002年 1 月 当社入社 2004年 2 月 当社設計部長 2005年12月 当社執行役員設計部長 2009年 8 月 当社取締役 2011年 8 月 当社取締役事業本部長兼設計部長 2013年 6 月 当社常務取締役事業本部長 2014年 4 月 当社常務取締役統括本部長 2018年 6 月 当社専務取締役統括本部長 2023年 3 月 当社取締役専務執行役員統括本部長 ( 現 )	(注) 2	81,500
取締役 常務執行役員 管理本部長兼 経営企画部長	矢野 義晃	1967年 7 月29日生	1990年 4 月 東洋信託銀行(株) ( 現三菱UFJ信託銀行(株) ) 入行 2006年 8 月 当社入社 経営企画部長 2011年 8 月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長 2018年 6 月 当社常務取締役管理本部長兼経営企画部長 2023年 3 月 当社取締役常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 ( 現 )	(注) 2	67,900
取締役 (注) 1	玉置 貴史	1977年11月 2 日生	2005年 1 月 (株)シノケングループ入社 2012年 3 月 (株)シノケンプロデュース ( 現(株)シノケンハーモニー ) 取締役 2016年 1 月 同社取締役社長 2016年 1 月 (株)シノケングループ執行役員 2019年 3 月 (株)シノケンプロデュース ( 現(株)シノケンハーモニー ) 代表取締役社長 2020年 3 月 (株)シノケングループ取締役執行役員 2020年 8 月 当社社外取締役 ( 現 ) 2020年10月 (株)シノケンプロデュース代表取締役社長 ( 現 ) 2021年12月 (株)シノケンファシリティーズ代表取締役社長 ( 現 ) 2022年 1 月 (株)シノケングループ取締役常務執行役員 2023年 1 月 (株)シノケングループ取締役専務執行役員 2023年 4 月 (株)シノケングループ専務取締役 C O O ( 現 )	(注) 2	16,200
取締役 (注) 1	萩原 浩二	1970年 8 月22日生	2000年 4 月 弁護士登録 原山法律事務所入所 2003年 2 月 馬場・澤田法律事務所入所 2014年 6 月 当社社外取締役 ( 現 ) 2016年 2 月 (株)シノケングループ法務室室長 2019年 4 月 同社執行役員法務・コンプライアンス担当法務室室長 2023年 4 月 (株)シノケングループ法務室室長 ( 現 )	(注) 2	16,200

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (注)1	三浦 義明	1968年5月25日生	1995年6月 ㈱日商ハーモニー入社 2005年3月 同社取締役 2007年5月 ㈱日商ハーモニー(現㈱シノケンプロデュース)取締役 2008年4月 同社代表取締役社長 2012年3月 ㈱シノケングループ取締役 2014年6月 当社社外取締役(現) 2016年1月 ㈱シノケングループ取締役常務執行役員 2019年3月 ㈱シノケンウェルネス代表取締役社長(現) 2020年10月 ㈱シノケンハーモニー代表取締役社長(現)	(注)2	16,200
取締役 (注)1	田下 宏彰	1954年1月22日生	1972年4月 ㈱小川建設入社 2006年4月 同社執行役員工事本部長 2009年6月 同社代表取締役社長(現) 2009年11月 ㈱小川建物代表取締役社長(現) 2019年8月 当社社外取締役(現) 2021年4月 ㈱シノケングループ執行役員ゼネコン事業セグメント担当	(注)2	16,200
取締役 常勤監査等委員 (注)1	秋山 高弘	1955年8月9日生	1978年4月 ㈱住友銀行(現㈱三井住友銀行)入行 1987年10月 ㈱日本情報サービス(現㈱日本総合研究所)出向 2001年4月 同社財務経理部長 2011年6月 同社監査室長 2014年10月 同社常任監査役 2018年8月 当社常勤社外監査役 2024年8月 当社取締役(常勤監査等委員)(現)	(注)3	-
取締役 監査等委員 (注)1	井上 勝次	1953年12月13日生	2001年6月 税理士登録 2002年5月 税理士法人トーマツ入所 2004年2月 イノウエ税務会計事務所開業(現) 2004年6月 ㈱シノハラ建設システム(現㈱シノケングループ)社外監査役 2014年8月 当社社外監査役 2021年3月 ㈱シノケングループ社外取締役(監査等委員) 2023年4月 ㈱シノケングループ監査役(現) 2024年8月 当社取締役(監査等委員)(現)	(注)3	-
取締役 監査等委員 (注)1	大倉 圭	1980年8月1日生	2005年12月 あずさ監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入社 2011年4月 公認会計士登録 2015年5月 ㈱日本政策投資銀行 出向 2017年7月 有限責任あずさ監査法人 勤務 2018年10月 ㈱シノケングループ入社(現) 2020年3月 コンピュータシステム㈱監査役 2021年6月 ㈱シノケンアセットマネジメント監査役(現) 2021年6月 ジック少額短期保険㈱監査役(現) 2021年8月 当社社外監査役 2024年8月 当社取締役(監査等委員)(現)	(注)3	-
計					309,200

- (注)1. 取締役の玉置貴史、萩原浩二、三浦義明、田下宏彰、秋山高弘、井上勝次及び大倉圭の各氏は、社外取締役であります。
2. 2024年8月27日開催の定時株主総会における選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結時まで。
3. 2024年8月27日開催の定時株主総会における選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結時まで。
4. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員である取締役の氏名及び略歴等は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
國澤 曜一	1961年9月17日生	2006年5月 ㈱S H C (現㈱シノケンコミュニケーションズ) 入社 2011年8月 ㈱シノケングループ内部監査室室長代理 2021年1月 ㈱シノケングループ内部監査室室長(現)	-

#### 社外役員の状況

##### (ア) 社外取締役の員数

当社の社外取締役(監査等委員であるものを除く。)は4名、監査等委員である社外取締役は3名です。

##### (イ) 社外取締役と提出会社の関係

社外取締役 玉置貴史氏は、株式会社シノケングループにおいて取締役を、社外取締役(監査等委員) 井上勝次氏は同社において監査役をそれぞれ務めております。また、社外取締役 萩原浩二氏及び社外取締役(監査等委員) 大倉圭氏の両氏は同社の社員であります。同社は、議決権比率で36.45%(2024年5月31日現在)の当社株式を保有する当社の主要株主であり、持株会社としてグループで不動産関連事業及びその他の事業を行っております。

社外取締役 玉置貴史氏が代表取締役社長を務める株式会社シノケンプロデュースは、株式会社シノケングループの完全子会社であり当社と宅地建物取引業において競業関係に、また同氏が代表取締役社長を務める株式会社シノケンファシリティーズも株式会社シノケングループの完全子会社であり、当社の管理するマンションにおける管理業務の受託者としての関係があります。

社外取締役 三浦義明氏が代表取締役社長を務める株式会社シノケンハーモニーは、株式会社シノケングループの完全子会社であり、当社と宅地建物取引業において競業関係にあります。

社外取締役 田下宏彰氏が代表取締役社長を務める株式会社小川建設は、株式会社シノケングループの完全子会社であり、当社とは建築工事の請負者としての関係があります。また、社外取締役 田下宏彰氏が代表取締役社長を務める株式会社小川建物は、株式会社小川建設の完全子会社であり、当社と宅地建物取引業において競業関係にあります。

社外取締役(監査等委員) 秋山高弘氏と当社との間には特別の利害関係はありません。また、社外取締役(監査等委員) 井上勝次氏は、上記のとおり株式会社シノケングループの監査役であります。業務執行には携わっておらず、当社との間には特別の利害関係はありません。

社外取締役が保有する当社株式の状況は、「(2) 役員の状況 役員一覧」における「所有株式数」欄に記載のとおりであります。

##### (ウ) 社外取締役の独立性に関する基準

当社は、経営の意思決定における客観性を高め、経営の健全化と透明性のより一層の向上を図るため、以下のとおりの独自の独立性判断基準を策定しております。同基準における独立性を有する社外取締役とは、会社法上の要件を満たす者かつ以下のいずれにも該当しない者とします。

- ( ) 当社又は連結子会社(以下「当社グループ」という。)を主要な取引先(注1)とする者又はその業務執行者(注2)
- ( ) 当社グループの主要な取引先又はその業務執行者
- ( ) 当社の大株主(直前の事業年度末における総議決権の10%以上を保有する者)又はその業務執行者
- ( ) 当社グループから役員報酬以外に、年間1,000万円を超える金銭その他の財産を得ている弁護士、司法書士、弁理士、公認会計士、税理士、コンサルタント等
- ( ) 当社グループから、年間1,000万円を超える寄付等を受けている法人・団体等の業務執行者
- ( ) 当社グループの主要な借入先(注3)の業務執行者
- ( ) 当社グループの会計監査人又はその社員等として当社グループの監査業務を担当している者
- ( ) 過去3年間において、上記( )から( )のいずれかに該当していた者
- ( ) 上記( )から( )のいずれかに該当していた者の配偶者又は二親等内の親族
- ( ) 当社グループとの間で、社外取締役の相互就任の関係にある会社の業務執行者
- ( ) 上記( )から( )のほか、当社と利益相反関係が生じうるなど、独立性を有する社外取締役としての職務を果たすことができない特段の事由を有している者

(注1) 主要な取引先とは、取引金額が当社グループ又は当該取引先グループの直前の事業年度における年間連結売上高の2%を超える場合をいう。

(注2) 業務執行者とは、取締役(非業務執行取締役を除く)、執行役、執行役員又は使用人をいう。

(注3)主要な借入先とは、当社グループの直前の事業年度末における連結総資産の2%に相当する金額を超える借入を行っている場合の当該金融機関をいう。

当社は、上記の独立性判断基準及び東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準（有価証券上場規程施行規則第211条第4項第6号）に基づき独立役員を選任し、社外取締役 秋山高弘氏、井上勝次氏の2名を、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

(エ)社外取締役が企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役 玉置貴史、三浦義明、田下宏彰の3氏には、同業又は近接業界の経営者としての知見に基づき、また社外取締役 萩原浩二氏には弁護士としての専門的な見識により、取締役会の監督機能の強化に努めていただいております。

社外取締役（常勤監査等委員） 秋山高弘氏は他社において監査役を務めていた知見に基づき、社外取締役（監査等委員） 井上勝次氏は税理士として、また社外取締役（監査等委員） 大倉圭氏は公認会計士としての知見に基づき、業務における法令遵守、並びに内部統制の有効性などについて、独立した立場での監視に努めていただいております。

いずれの社外取締役にも、引き続き適切な監督・助言をいただけると判断しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会において内部統制活動の実施状況について報告を受け、経営の監督監視機能の実効性向上を担っております。

社外取締役（監査等委員）は、取締役会及び監査等委員会において内部統制全般の整備・運用状況、リスク管理の状況を把握し、会計監査人から職務の執行状況の報告を受け、内部監査及び内部統制部門並びに会計監査人と連携を図る取締役会と共に、適宜に情報交換及び意見交換を元に、監査機能の実効性向上を担っております。

## (3)【監査の状況】

## 監査等委員会監査の状況

## (ア)組織、人員等

当社は、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会の決議を経て、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。当社の監査等委員会は、常勤監査等委員1名、非常勤の監査等委員2名の計3名で構成されており、全員が社外取締役であります。常勤監査等委員秋山高弘は、銀行業務及び財務経理部長並びに監査室長を歴任し培われた専門的知識及び経験を有しております。また、監査等委員井上勝次は税理士の資格を、監査等委員大倉圭は公認会計士の資格をそれぞれ有しており、税務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

各監査等委員は監査の方針・業務の分担等に従い、取締役会への出席等により監査等委員でない取締役との意思疎通を図り、また必要に応じて説明を求めます。また、常勤監査等委員は、日々開催される経営会議に出席する他、重要な決裁書類の閲覧、内部監査室及び他の取締役や社員からの報告等を通じて、会社の状況の把握に努めます。監査等委員会は、このようにして収集された情報も踏まえ、取締役の職務の執行状況を監査します。

## (イ)当事業年度の監査役会の活動状況(当事業年度における監査等委員会設置会社移行前の活動状況)

監査役会は、原則として毎月1回、合計13回開催しており、各監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	出席回数	出席率
秋山 高弘	13回	100%
井上 勝次	12回	92%
大倉 圭	13回	100%

監査役会における具体的な検討内容は、監査の方針・方法、職務分担及び計画、業務の適正を確保するための体制に関する取締役会決議の相当性及び運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性等であります。

## (ウ)当事業年度の監査役の主な活動(当事業年度における監査等委員会設置会社移行前の活動状況)

監査役は、監査役会が定めた方針、職務の分担等に従い、取締役会その他重要な会議への出席、取締役及び内部監査部門等からの職務の執行状況の報告聴取、重要な決裁書類等の閲覧、業務及び財産の状況の調査、会計監査人の職務の執行状況の報告聴取及び会計監査人と監査上の主要な検討事項の協議等を行いました。

特に常勤監査役は、毎営業日に行われる経営会議へ出席し必要な意見を述べるほか、代表取締役と定期的に意見交換を行うとともに、必要に応じて他の社外監査役へ適宜報告し、情報の共有を図っております。

## 内部監査の状況

当社は、内部牽制機関として代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しております。内部監査担当(2名)が全部門を対象に定期的に内部監査を実施しております。内部監査の実効性を確保するための取り組みとして、内部監査室が、監査結果を代表取締役社長のみならず、取締役会並びに監査等委員会に対しても報告を行います。一方、被監査部門に対しては、監査結果についての改善事項の指摘・指導を行い、監査後は改善状況を報告させております。更に、監査等委員会及び会計監査人とも連携しながら実効性の高い監査を実施します。監査等委員会も内部監査室に対して、監査の助言や提案を行うことで相互連携を深め、それぞれの監査の実効性を高め内部統制機能の強化を図ります。

会計監査の状況

(ア) 監査法人の名称

HLB Meisei有限責任監査法人

(イ) 継続監査期間

15年

(ウ) 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 武田 剛  
指定有限責任社員 業務執行社員 園山 隆幸

(エ) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、その他8名となります。

(オ) 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会設置会社へ移行前の当社では、会計監査人に求められる専門性、独立性、監査活動の適正性、効率性及び監査報酬を基準として会計監査人の選定を行う方針としております。HLB Meisei有限責任監査法人については、上記方針を踏まえて総合的に勘案した結果、会計監査人として適正であると判断し、選任しております。

当社の監査等委員会設置会社へ移行前の監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合、監査役会は監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。

なお、監査等委員会設置会社移行後においても、監査等委員会は、同様の内容の選定方針を定めてまいります。

(カ) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査等委員会設置会社へ移行前の監査役及び監査役会は、監査法人の品質管理体制、監査チームの独立性、監査報酬の水準、監査役・経営者・内部監査部門とのコミュニケーションの状況等に関する情報を収集・評価し、監査法人を評価しております。

なお、監査等委員会設置会社移行後においても、監査等委員会は、同様の観点から評価をしております。

監査報酬の内容等

(ア) 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
19	-	20	-

(イ) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（(ア)を除く）

該当事項はありません。

(ウ) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(エ) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は定めておりませんが、監査公認会計士等の規模、特性、監査日数等を勘案した上で決定いたしました。

なお、監査等委員会設置会社移行後においても、当社は同様の点を勘案の上監査報酬を決定してまいります。

(オ) 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会設置会社移行前の監査役会は、日本監査役協会が公表している「会計監査人との連携に関する実務指針」等を踏まえ、会計監査人が提出した監査計画の内容・方法・報酬単価等を精査した結果、監査報酬額は適切に見積もられ妥当と評価し、会社法第399条第1項の同意を行ったものであります。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(ア)取締役(監査等委員であるものを除く。以下本項において同じ。)に対する報酬

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を、2021年2月8日開催の取締役会において決議しており、監査等委員会設置会社への移行に伴い、2024年8月27日開催の取締役会において同方針の一部改定を決議しております。また、取締役会は、監査等委員会設置会社移行前の当事業年度において、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が改定前の決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

改定後の取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりであります。

1. 基本方針

当社の取締役の報酬体系は、中長期的視点で経営に取り組むことが重要との考えから、安定性を重視した固定報酬を基本とし、これに企業価値の向上・株主利益の追求に対するインセンティブとしての非金銭報酬を付与することとする。

2. 基本報酬(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む)

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責等に応じて同業種・同規模の他社水準、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定する。

3. 非金銭報酬等の内容及び額または数の算定方法の決定に関する方針(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む)

非金銭報酬は、退任時までの譲渡制限を付した株式とし、役位、職責等に応じて、当社の業績及び交付時の当社の株価も考慮しながら、総合的に勘案して株数を決定し、毎年、一定の時期に支給する。

4. 金銭報酬の額、非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の種類別の報酬割合については、金銭報酬と非金銭報酬等の具体的割合は決定しないが、非金銭報酬は当社の業績及び業績見通しを鑑み交付を決定するものとする。また、安定性を重視した金銭報酬を基本とする基本方針を踏まえ、非金銭報酬等を交付する場合は、金銭報酬の1/2を上回らない(交付時の株価による金銭換算想定)ものとする。

5. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額は、株主総会によって決議された報酬総額(上限)の範囲内において、取締役会より委任を受けた代表取締役社長が、社外取締役と意見交換を行った上で、基本報酬の額及び非金銭報酬の株数のその具体的内容を決定する。

上記方針に基づき、取締役会は、代表取締役社長 津江真行に対し、各取締役(監査等委員であるものを除く。)の基本報酬の額及び非金銭報酬等の配分の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、委任された内容の決定にあたっては、事前に社外取締役とその妥当性等について確認いたします。

取締役の報酬限度額は、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会において年額300百万円以内(うち社外取締役分は年額75百万円以内。但し、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。)と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、7名(うち社外取締役は4名)です。また、その一部分として、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会において、譲渡制限付株式による報酬額として年額20百万円以内(うち、社外取締役は5百万円以内)と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、7名(うち社外取締役は4名)です。

(イ)監査等委員である取締役に対する報酬

監査等委員である取締役に対する報酬については、株主総会の決議により決定した報酬総額の限度額の範囲内において、監査等委員である取締役の協議により決定しております。

監査等委員である取締役の報酬額は、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会において、年額30百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は、3名(うち、社外取締役は3名)です。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			支給人員
		基本報酬	譲渡制限付株式 報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	106 (12)	95 (9)	11 (2)	11 (2)	7名 (4名)
監査役 (うち社外監査役)	11 (11)	11 (11)	- (-)	- (-)	3名 (3名)
合計 (うち社外役員)	117 (23)	106 (21)	11 (2)	11 (2)	10 (7名)

取締役会は、代表取締役社長 津江真行に対し、各取締役の基本報酬の額及び非金銭報酬等の配分の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、代表取締役社長 津江真行は、事前に社外取締役とその妥当性について確認のうえ、委任された内容について決定いたしました。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等  
報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

保有目的が株式の配当及び売却利益の収受である投資株式を純投資目的の投資株式、それ以外の当社事業の維持・強化等による企業価値の向上である投資株式を純投資目的以外の目的の投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2023年6月1日から2024年5月31日まで）の財務諸表について、HLB Meisei有限責任監査法人による監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、財務諸表等を作成し適正に表示できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、監査法人、開示支援会社との連携及び専門雑誌・書籍購読や監査法人、開示支援会社の開催するセミナーに定期的に参加することにより適宜法令改正や会計基準適用等の情報を収集し、必要に応じて指導・意見交換を行い適切な開示に努めております。

## 1【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【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)
<b>資産の部</b>		
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	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	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	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)
<b>負債の部</b>		
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

## 【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	1	20,015	1	23,301
売上原価	2	15,713	2	18,578
売上総利益		4,302		4,723
販売費及び一般管理費	3	1,744	3	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	4	1	4	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

## 【売上原価明細書】

	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)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地取得費	7,865	50.1	9,066	48.8
建築費	4,292	27.3	7,539	40.6
建物取得費	2,441	15.5	758	4.1
その他の経費	1,113	7.1	1,213	6.5
合計	15,713	100.0	18,578	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【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							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

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								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	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

## 【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)
<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	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
<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	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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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

【注記事項】

( 継続企業の前提に関する事項 )

該当事項はありません。

( 重要な会計方針 )

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を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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）

(2) 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）

3. 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。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～15年

工具、器具及び備品 4～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 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。

5. 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、単身層や所謂パワーカップルといった方々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、国内外の富裕層や投資ファンド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) バリュースアップ事業

バリュース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、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賃貸マンションの販売を行っております。国内外の富裕層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。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

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た事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)
販売用不動産	8,348	10,545
仕掛販売用不動産	13,653	14,664
評価損計上額(売上原価)	23	63

(2) 会計上の見積りの内容に関する情報

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。

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。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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況の変化等により、工事原価は建設市況の変化、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。

(貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次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)
現金及び預金	140百万円	- 百万円
販売用不動産	8,348	10,545
仕掛販売用不動産	13,652	14,663
計	22,141	25,208

担保付債務は、次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)
短期借入金	2,788百万円	4,278百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,783	6,471
長期借入金	7,545	9,381
計	20,117	20,132

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	23百万円	63百万円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度31.4%、当事業年度29.8%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度68.6%、当事業年度70.2%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次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)
広告宣伝費	6百万円	55百万円

販売促進費	0	105
その他販売経費	541	334
従業員給与及び賞与	525	464
退職給付費用	6	6
租税公課	223	233
減価償却費	7	10
貸倒引当金繰入	0	0

4 新株予約権戻入益の内容は次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)
ストック・オプション	1百万円	14百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	35,147,915	-	-	35,147,915
合計	35,147,915	-	-	35,147,915
自己株式				
普通株式(注)1.2.	729,760	200,360	96,400	833,720
合計	729,760	200,360	96,400	833,720

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加200,360株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得200,000株及び単元未満株式の買取り360株による増加分であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少96,400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77,200株及び新株予約権行使に対する自己株式処分19,200株による減少分であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(百万円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	86
	合計	-	-	-	-	-	86

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年8月25日 定時株主総会	普通株式	68	2	2022年5月31日	2022年8月26日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	68	利益剰余金	2	2023年5月31日	2023年8月30日

当事業年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	35,147,915			35,147,915
合計	35,147,915			35,147,915
自己株式				
普通株式（注）1. 2.	833,720	438,000	76,200	1,195,520
合計	833,720	438,000	76,200	1,195,520

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加438,000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437,600株及び単元未満株式の買取り400株による増加分であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少76,200株は、取締役会の決議に基づく特定譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分76,200株による減少分であります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（百万円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	71
	合計	-	-	-	-	-	71

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	68	2	2023年5月31日	2023年8月30日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年8月27日 定時株主総会	普通株式	135	利益剰余金	4	2024年5月31日	2024年8月28日

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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）
現金及び預金勘定	5,428百万円	3,064百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	198	118
現金及び現金同等物	5,229	2,946

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、本社におけるコピー複合機(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(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)
1年内	60	52
1年超	64	11
合計	124	64

(金融商品関係)

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4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

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。

前事業年度(2023年5月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金	7,629	7,627	2
負債計	7,629	7,627	2

(注)1. 現金は注記を省略しており、預金、買掛金、短期借入金、1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。

2. 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
特定目的会社への出資	5
投資事業有限責任組合への出資	246
出資金	30

投資事業有限責任組合への出資は、改正企業会計基準適用指針第31号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24 - 16項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)
現金及び預金	5,428	-

4. 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

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,915	-	-	-	-	-
1年内返済予定 の長期借入金	10,129	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,014	2,583	12	1	16
合計	13,044	5,014	2,583	12	1	16

当事業年度(2024年5月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
長期借入金	9,425	9,424	1
負債計	9,425	9,424	1

(注) 1. 現金は注記を省略しており、預金、買掛金、短期借入金、1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。

2. 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
特定目的会社への出資	5
投資事業有限責任組合への出資	246
出資金	30

投資事業有限責任組合への出資は、改正企業会計基準適用指針第31号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24 - 16項の取扱いを適用し、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)
現金及び預金	3,064	-

4. 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

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	4,420	-	-	-	-	-
1年内返済予定 の長期借入金	6,483	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,663	742	1	1	14
合計	10,903	8,663	742	1	1	14

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

前事業年度(2023年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2024年5月31日)

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

前事業年度(2023年5月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	7,627	-	7,627

当事業年度(2024年5月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	9,424	-	9,424

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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、時価と帳簿価額は近似していると考えられるため、当該帳簿価額によってあり、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、元利金の合計額を、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あり、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

前事業年度(2023年5月31日)

1. その他有価証券

特定目的会社への出資(貸借対照表計上額5百万円)及び投資事業有限責任組合への出資(貸借対照表計上額246百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載を省略しております。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

当事業年度(2024年5月31日)

1. その他有価証券

特定目的会社への出資(貸借対照表計上額5百万円)及び投資事業有限責任組合への出資(貸借対照表計上額246百万円)は、市場価格のない株式等であることから、記載を省略しております。

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付引当金の期首残高	47百万円	52百万円
退職給付費用	8	8
退職給付の支払額	3	4
退職給付引当金の期末残高	52	55

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	52百万円	55百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	52	55
退職給付引当金	52	55
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	52	55

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前事業年度 8百万円

当事業年度 8百万円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(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)
販売費及び一般管理費	-	-

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(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)
特別利益の新株予約権戻入益	1	14

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2014年 5月期	2015年 5月期	2016年 5月期	2017年 5月期	2017年 5月期	2018年 5月期
付与対象者の 区分別人数	当社取締役 7名	当社取締役 8名	当社取締役 7名	当社取締役 7名	当社従業員 39名	当社取締役 7名
ストック・ オプションの数 (注) 1	普通株式 49,000株	普通株式 56,000株	普通株式 54,400株	普通株式 47,500株	普通株式 161,500株	普通株式 60,800株
付与日	2013年 9月 30日	2014年 10月 31日	2015年 11月 30日	2016年 10月 31日	2016年 10月 31日	2017年 10月 31日
権利確定条件	(注) 2	(注) 2	(注) 2	(注) 3	(注) 4	(注) 3
対象勤務期間					自2016年10月31日 至2018年10月11日	
権利行使期間	自2013年10月 1日 至2053年 9月 30日	自2014年11月 1日 至2054年10月 31日	自2015年11月 30日 至2055年11月 30日	自2016年10月 31日 至2056年10月 30日	自2018年10月 12日 至2023年10月 11日	自2017年10月 31日 至2057年10月 31日
	2019年 5月期	2020年 5月期				
付与対象者の 区分別人数	当社取締役 7名	当社取締役 7名				
ストック・ オプションの数 (注) 1	普通株式 68,400株	普通株式 82,700株				
付与日	2018年 10月 31日	2019年 10月 31日				
権利確定条件	(注) 3	(注) 3				
対象勤務期間						
権利行使期間	自2018年11月 1日 至2058年10月 31日	自2019年11月 1日 至2059年10月 31日				

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。また、当社は、2013年12月 1日付で普通株式 1株につき20株の株式分割を行っております。第7回ストック・オプションにつきましては、当該株式分割後の株式数により記載しております。

2. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

新株予約権者は、行使期間の期間内において、当社取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。

新株予約権者は、上記の規定にかかわらず、当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当該承認日の翌日から30日間に限り、新株予約権を行使できるものとする。

新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができるものとする。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

新株予約権者は、上記の行使期間内において、原則として当社取締役の地位を喪失した日の翌日より10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができるものとする。

新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができるものとする。

新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該新株予約権を行使することはできない。

本新株予約権は、一括して行使するものとする。

4. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該新株予約権の行使を行うことはできない。

本新株予約権は、一括して行使するものとする。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2024年5月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。なお、当社は、2013年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。第7回ストック・オプションにつきましては、当該株式分割後の株式数及び価格に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	2014年5月期	2015年5月期	2016年5月期	2017年5月期	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期
権利確定前 (株)								
前事業年度末	39,000	47,600	48,800	42,500	-	54,400	61,200	78,400
付与	-	-	-	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-	-
未確定残	39,000	47,600	48,800	42,500	-	54,400	61,200	78,400
権利確定後 (株)								
前事業年度末	-	-	-	-	107,500	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-	-
権利行使	-	-	-	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	107,500	-	-	-
未行使残	-	-	-	-	-	-	-	-

単価情報

	2014年5月期	2015年5月期	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
権利行使価格 (円)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
行使時平均株価 (円)	-	-	-	-	-	-	-
公正な評価単価 (付与日) (円)	236.20	176.19	191.09	234.05	200.00	145.00	190.00

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみを反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
繰延税金資産		
未払金	28百万円	17百万円
未払費用	27	27
未払事業税	28	26
棚卸資産評価損	32	45
製品保証引当金	8	8
退職給付引当金	15	17
新株予約権	21	21
特定譲渡制限付株式報酬累計額	9	13
繰延消費税等超過額	95	133
その他	5	6
繰延税金資産小計	273	317
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	273	317

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
評価性引当額の増減	5.4	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	
住民税均等割額等	0.1	
その他	0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.6	

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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

「(重要な会計方針)5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高

顧客との契約から生じた契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

契約負債	前事業年度	当事業年度
期首残高	651百万円	520百万円
期末残高	520	106

財務諸表上、契約負債は「前受金」に計上しております。契約負債は主に、当社が保有する販売用不動産の売却に係る不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受額のうち、期末時点において履行義務を充足していない残高であります。

前事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、532百万円であります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、520百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

前事業年度末において未充足の履行義務は、3,733百万円であります。当該履行義務は、分譲開発事業における販売用不動産の販売に関するものであり、期末日後1年以内に収益として認識されることを見込んでおります。

当事業年度末において当初の予想契約期間が1年を超える未充足の履行義務は、ございません。

(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・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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

1. 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
前事業年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）  
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）  
該当事項はありません。

2. 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等  
前事業年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 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	東京都 新宿区	95	建築請負業	なし	当社の販売 用不動産の 建築 役員の兼任	販売用不動 産の建築費	1,570	前渡金	326

当事業年度（自 2023年6月1日 至 2024年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 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	東京都 新宿区	95	建築請負業	なし	当社の販売 用不動産の 建築 役員の兼任	販売用不動 産の建築費	2,629	前渡金	159

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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。

3. 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等  
前事業年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）  
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）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親 者	都倉茂 の近親者	-	-	-	-	当社の販売 用不動産の 売却	販売用不動 産の売却	65	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

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。

( 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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 及び減損損 失累計額又は 償却累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差 引 当期末残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	9	0	-	10	7	0	2
工具、器具及び備品	53	31	4	80	40	8	40
リース資産	8	0	-	9	8	0	0
有形固定資産計	72	32	4	99	56	9	43
無形固定資産							
ソフトウェア	5	-	-	5	3	1	1
電話加入権	2	-	-	2	2	-	0
無形固定資産計	7	-	-	7	5	1	1

(注) 1. 当期増加額は、主に本店の工具器具及び備品購入(サーバー代29百万円)であります。

2. 当期減少額は、主に本店の車両運搬具の除却4百万円であります。

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,915	4,420	1.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,129	6,483	2.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	0	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,629	9,425	2.1	2025年~2036年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	0	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	20,674	20,330	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の当期末残高のうち22百万円、1年以内に返済予定の長期借入金の当期末残高のうち1百万円は無利息であります。

4. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	8,663	742	1	1
リース債務	0	0	0	0

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	0	0	-	0	0
製品保証引当金	28	-	-	-	28

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替処理による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法を採用しているため、該当事項はありません。

(2)【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	0
預金	
普通預金	2,944
定期預金	110
定期積金	8
別段預金	1
小計	3,064
合計	3,064

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
その他	1
合計	1

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(E)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (E)}{2} \div \frac{(B)}{366}$
0	15	14	1	92.3	21.1

ハ．販売用不動産

品目	面積(m <sup>2</sup> )	金額(百万円)
日本橋箱崎町2プロジェクト	108.99	900
西片プロジェクト	145.10	717
八雲2プロジェクト	249.90	686
西五反田2プロジェクト	188.69	622
西蒲田4プロジェクト	136.65	618
その他	4,531.36	7,000
合計	5,360.69	10,545

(注)面積欄には、敷地面積を記載しております。

ニ．仕掛販売用不動産

品目	面積（㎡）	金額（百万円）
月島3プロジェクト	198.49	772
神田三崎町プロジェクト	202.28	723
東大井プロジェクト	361.81	652
蔵前2プロジェクト	216.02	637
鷹番プロジェクト	374.13	637
その他	7,955.04	11,241
合計	9,307.77	14,664

（注）面積欄には、敷地面積を記載しております。

ホ．前渡金

相手先	金額（百万円）
(有)小宮工務店	440
(株)松永建設	344
薩摩建設(株)	240
(株)大明建設	206
河端建設(株)	206
その他	1,088
合計	2,527

ヘ．貯蔵品

品目	金額（百万円）
契約及び登記用収入印紙	4
その他	0
合計	4

流動負債

買掛金

相手先	金額（百万円）
東京都	79
(株)エンバイオ・エンジニアリング	11
(株)アドバンス・シティ・プランニング	1
(株)前田	1
(株)シノケンファシリティーズ	1
その他	3
合計	99

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(百万円)	7,128	17,618	20,663	23,301
税引前四半期(当期)純利益 (百万円)	1,218	2,442	2,728	2,610
四半期(当期)純利益 (百万円)	843	1,695	1,892	1,820
1株当たり四半期(当期)純 利益(円)	24.58	49.50	55.41	53.39

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失( ) (円)	24.58	24.91	5.80	2.12

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.properst.co.jp">https://www.properst.co.jp</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有していません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第37期）（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）2023年8月30日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
2023年8月30日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第38期第1四半期）（自 2023年6月1日 至 2023年8月31日）2023年10月10日関東財務局長に提出  
（第38期第2四半期）（自 2023年9月1日 至 2023年11月30日）2024年1月9日関東財務局長に提出  
（第38期第3四半期）（自 2023年12月1日 至 2024年2月29日）2024年4月8日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
2023年9月1日関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づき臨時報告書であります。
- (5) 自己株券買付状況報告書  
報告期間（自2023年10月11日 至2023年10月31日） 2023年11月2日関東財務局長に提出  
報告期間（自2023年11月1日 至2023年11月30日） 2023年12月1日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年8月26日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

HLB Meisei有限責任監査法人

東京都台東区

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 武田 剛

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 園山 隆幸

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの2023年6月1日から2024年5月31日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパストの2024年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

分譲・販売(賃貸開発・バリューアップ)目的で保有する不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社プロパストは、分譲・販売目的で不動産を保有しており、貸借対照表においては販売用不動産及び仕掛販売用不動産として計上し、その合計は総資産の79%を占めている。</p> <p>重要な会計方針の棚卸資産の評価基準及び評価方法に記載のとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、プロジェクト毎に収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価しており、その評価については、各プロジェクトの収支計画に基づいて正味売却価額を算定により行っているが、景気動向、金利動向、地価動向の変化、不動産賃貸市場及び不動産投資市場等の外部的要因により影響を受ける可能性が高く、正味売却価額の算定には見積りの不確実性があり、経営者の主観的な判断による程度が高い。</p> <p>以上から、当監査法人は、分譲・販売目的で保有する不動産の評価の合理性について、財務諸表において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、分譲・販売目的で保有する不動産の評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</li> <li>・全プロジェクトの正味売却価額について、見積りにあたり使用された見積手法、重要な仮定及びデータの適切性を検証するため、計画上の売却予定額又は外部評価額、建築費、仲介手数料等との整合を確認し、簿価との比較検討の適切性を検証した。</li> <li>・見積りに用いたデータに関しては、契約書、取締役会の議事録や稟議書の閲覧、所轄部署への質問を行うことで、見積りに影響を与える事象が評価に適切に反映されていることを確かめた。</li> <li>・販売活動中又は開発中の物件について、物件視察を行うとともに、進捗状況の関連資料を閲覧した他、計画に著しい変更があったものについては、変更の合理性と達成可能性に関して経営者に対して質問を行った。</li> <li>・見積りに不確実性があると判断した場合には、近隣相場等の外部公表情報との比較検討を行った。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

### < 内部統制監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プロバストの2024年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社プロバストが2024年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについ

て合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### < 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社の監査証明業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。