

【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】	平成30年8月29日
【事業年度】	第32期（自平成29年6月1日至平成30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】	常務取締役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】	常務取締役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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
売上高 (百万円)	7,845	10,608	12,532	14,874	16,905
経常利益 (百万円)	184	218	559	801	671
当期純利益 (百万円)	182	215	305	511	722
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	1,097	1,097	1,249	1,249	1,249
発行済株式総数 (株)	26,030,155	26,036,368	28,373,350	28,295,415	28,297,915
純資産額 (百万円)	903	1,136	1,752	2,281	2,938
総資産額 (百万円)	8,185	10,760	12,225	14,149	19,471
1株当たり純資産額 (円)	33.18	41.50	60.29	78.37	101.41
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	2.00	2.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	7.11	8.29	11.13	18.08	25.58
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	7.02	8.24	11.06	17.97	25.37
自己資本比率 (%)	10.8	10.2	13.9	15.7	14.7
自己資本利益率 (%)	23.1	21.7	21.8	26.1	28.5
株価収益率 (倍)	28.97	24.25	30.19	11.11	10.75
配当性向 (%)	-	-	-	11.1	7.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	458	2,435	1,193	1,225	7,022
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	38	91	632	1,083	884
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	684	2,275	1,173	1,331	4,782
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	626	374	987	2,177	815
従業員数 (人)	33	36	38	41	42
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(4)	(2)	(1)	(1)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

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. 平成25年12月1日付で普通株式1株につき20株の割合で株式分割を行いました。第28期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

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
昭和62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。
平成2年3月	東京都多摩市落合に本店を移転する。
平成3年1月	(株)プロパストに商号変更。東京都千代田区一番町に本店を移転する。
平成3年2月	不動産鑑定業の免許を取得する。
平成3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。
平成5年10月	東京都千代田区九段南に本店を移転する。
平成6年1月	不動産関連業務の委託を目的として、(株)フォレスト・アイを設立する。
平成6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。
平成7年6月	東京都中野区に初の新築マンションを開発する。
平成8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。
平成10年7月	東京都千代田区九段北に本店を移転する。
平成16年3月	東京都港区六本木に本店を移転する。
平成17年1月	関係会社整備の一環として、(株)フォレスト・アイ（設立及び当社出資：平成6年1月）及び(有)音羽女子学生会館（設立及び当社出資：平成13年3月）を吸収合併する。
平成17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。
平成18年10月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第52707号）
平成18年12月	ジャスダック証券取引所に上場する。
平成19年9月	第二種金融商品取引業登録
平成19年11月	東京都千代田区霞が関に本店を移転する。
平成21年8月	東京都渋谷区恵比寿に本店を移転する。
平成22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JASDAQに上場する。
平成23年8月	東京都港区麻布十番に本店を移転する。
平成25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JASDAQ（スタンダード）に上場する。
平成27年7月	賃貸開発マンション「コンポジット」、「グランジット」シリーズの販売を開始する。

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、DINKSやファミリー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

首都圏エリアを中心とした立地で、かつ、最寄駅から徒歩10分圏内のマンション用地の取得を目指します。

小規模（20戸以下）な中低層物件に当社のデザイン力を活かしたローコスト&ハイセンスな賃貸マンションを建築し、個人投資家層を対象に売却を行います。

小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。

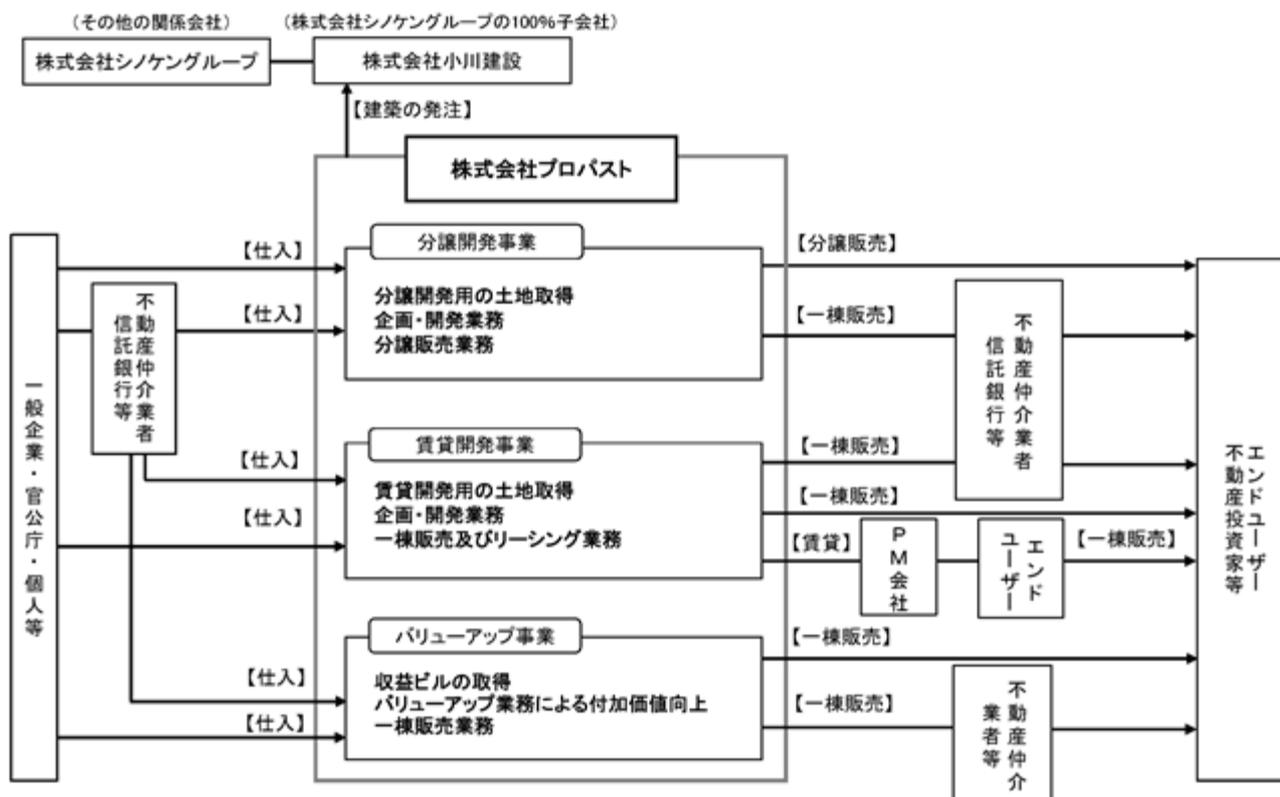
なお、竣工した物件については、外部環境を勘案しながら、売却時期を検討してまいります。

(3) バリューアップ事業

首都圏エリアを中心に3億円から5億円程度の中古の収益レジデンス等を購入し、バリューアップを実施することにより付加価値を高めた上で、個人投資家及び海外投資家を対象に売却を実施します。

少額のバリューアップで効果的に付加価値を高めることで、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) (株)シノケングループ (注)1、2	福岡市中央区	1,094	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等	被所有 19.6	資本業務提携 役員の兼任等... 有

(注)1. 有価証券報告書を提出しております。

2. 持分は、100分の20未満であります。が、実質的な影響力を受けているためその他の関係会社としたものであります。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成30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(1)
賃貸開発事業	
バリューアップ事業	
その他	
全社(共通)	10(0)
合計	42(1)

(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いません。

2. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員は含んでおりません。臨時従業員は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

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。

平成30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(1)	38.1	5.7	9,168

(注)1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員は含んでおりません。臨時従業員は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

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。

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】

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理念として掲げております。

(2) 経営上の目標

目標とする経営指標といたしましては、強固な財務基盤の確立のため、中長期的には自己資本比率を20～30%の水準にまで向上させるべく、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によって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創造デザイン力やプレゼンデザイン力を活かして分譲マンションを開発し、DINKSやファミリーを対象に販売を実施いたします。

賃貸開発事業では、首都圏エリアのマンション用地を取得し、小規模かつ中低層な賃貸マンションを建築します。同事業においては小規模かつ中低層の物件に特化することで、物件取得時以降の需給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。竣工後の物件については、当社にて一時的に保有することで賃料収入を確保する一方、外部環境を考慮しながら個人投資家層を中心に売却時期も検討してまいります。

バリューアップ事業では首都圏を中心に3億円から5億円程度の中古の収益レジデンスを購入し、バリューアップを実施することで付加価値を高めた上で個人投資家及び海外投資家を中心に売却を実施します。少額の工事で効果的に付加価値を高めることで仕入れから売却までの期間を短期化し、外部環境の変化の影響を受けにくくする中で業績への寄与を図ってまいります。

また、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) 経営環境と対処すべき課題

不動産市場においては、地価の上昇や建築資材・人件費等の高騰などを背景として首都圏マンションの1戸当たりの平均価格が緩やかに上昇していることから、初月契約率が好不況の判断となる70%を下回る水準が続いている他、先行指標となる新設住宅着工戸数も横這いでの推移が続いております。また、エリア別のマンション販売状況においては、2017年度の東京都区部の契約率が70%を超える一方、東京都下では60%を下回る等、東京都内でも二極化の動きが見られます。

しかし、東京都区部への人口流入の動きは継続すると考えられることに加え、少子化や晩婚化の流れを受けて世帯規模の縮小が見込まれていることから、都心部におけるDINKS層のマンション需要は底堅く推移すると考えております。

したがって、エリアを首都圏に絞り、ターゲットとなる購買層の購買力を意識した売却価格を設定しつつ、分譲開発事業、賃貸開発事業及びバリューアップ事業における物件を厳選して取得してまいります。

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【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。

(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、地価の下落や需要の低下、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。

(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。

(5) 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。

(6) 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 (7)第61084号	平成29年4月13日から 平成34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	平成28年10月25日から 平成33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。

(7) 株式の希薄化について

当社は、役職員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。

(8) 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。

(9) 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、これらの対策にも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。

(10) 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。

3【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、緩やかな回復が続いています。

個人消費は、持ち直しの状況にあります。商業動態統計によると、平成30年5月の小売業販売額は季節調整済み前月比で1.7%減少となったものの、トレンドとしては横ばいでの推移となっております。また、設備投資については、緩やかに増加しております。法人統計季報の平成30年1 - 3月期の全産業（金融業、保険業を除く）の設備投資（ソフトウェアを除く）は季節調整済みで2四半期振りに前期比横這いとなり、増加基調が途絶えましたが、全体としては緩やかに増加しております。

当社が属する不動産業界においては、先行指標となる新設住宅着工戸数の季節調整済み年率換算値が、平成30年4月に前月比10.2%増となったものの、一進一退の動きが続いております。また、首都圏におけるマンション販売の初月契約率についても、単月では好不況の分かれ目となる70%を上回る月もありましたが、総じて70%を下回る水準が続いております。

このような事業環境の下、当社は新規物件の取得や保有物件の売却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5,321百万円増加し、19,471百万円となりました。

当事業年度末の負債合計は、前事業年度末と比較して4,664百万円増加し、16,533百万円となりました。

当事業年度末の純資産合計は、前事業年度末と比較して657百万円増加し、2,938百万円となりました。

b. 経営成績

当事業年度の経営成績は、売上高16,905百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益1,142百万円（同1.7%減）、経常利益671百万円（同16.3%減）、当期純利益722百万円（同41.2%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5,057百万円（同12.2%減）、セグメント利益297百万円（同69.3%減）となりました。

賃貸開発事業は、売上高4,760百万円（同290.7%増）、セグメント利益996百万円（同215.3%増）となりました。

バリューアップ事業は、売上高6,997百万円（同10.5%減）、セグメント利益772百万円（同7.9%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7,022百万円減少しました。一方、投資活動においては884百万円増加すると共に、財務活動においても4,782百万円増加いたしました。この結果、資金は前事業年度末に比べて1,362百万円の減少となり、当事業年度末残高は815百万円（前事業年度末比62.6%減）となりました。

生産、受注及び販売の状況

(1) 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 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月 31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	5,057	12.2
賃貸開発事業	4,760	290.7
バリューアップ事業	6,997	10.5
その他	90	16.8
合 計	16,905	13.7

(注) 1. 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、当該割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 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 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月 31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	2,061	38.1
賃貸開発事業	5,473	528.5
バリューアップ事業	6,585	11.0
合 計	14,121	20.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 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 (平成30年 5月 31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	126	95.9
賃貸開発事業	744	57.7
バリューアップ事業	438	58.8
合 計	1,308	72.3

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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6,279百万円増加し、19,399百万円(前年同期比47.9%増)となりました。これは、保有不動産の売却を実施する一方で、新規物件の取得を進めたことから、販売用不動産と仕掛販売用不動産が前事業年度末と比較して7,061百万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957百万円減少し、72百万円(前年同期比93.0%減)となりました。これは、固定資産を売却したことにより、土地及び建物が904百万円減少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2,512百万円増加し、10,315百万円(前年同期比32.2%増)となりました。これは、賃貸開発物件の取得のために調達した長期借入金が1年以内の長期借入金として2,823百万円増加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2,152百万円増加し、6,217百万円(前年同期比52.9%増)となりました。これは、主に分譲開発物件の取得に伴い、長期借入金が2,139百万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657百万円増加し、2,938百万円(前年同期比28.8%増)となりました。これは、主に当期純利益を722百万円計上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2,031百万円増加し、16,905百万円(前年同期比13.7%増)となりました。

分譲開発事業の売上高は、前事業年度と比較して702百万円減少し、5,057百万円(同12.2%減)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3,542百万円増加し、4,760百万円(同290.7%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821百万円減少し、6,997百万円(同10.5%減)となりました。

売上原価については、売上高の増加に加えて、地価上昇等を背景とした取得価格の上昇の影響から、前事業年度と比較して1,883百万円増加し、14,079百万円(同15.4%増)となりました。

この結果、売上総利益は、前事業年度と比較して147百万円増加し、2,826百万円(同5.5%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167百万円増加し、1,683百万円(前年同期比11.1%増)となりました。主な要因は、販売に伴うモデル設備費用や広告宣伝費が増加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20百万円減少し、1,142百万円（同1.7%減）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9百万円減少し、6百万円（前年同期比58.9%減）となりました。主な要因としては、受取利息が5百万円減少し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100百万円増加し、478百万円（前年同期比26.7%増）となりました。主な要因としては、新規物件の取得及び建築費のための資金調達を受けて、支払利息及び融資手数料が合わせて94百万円増加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130百万円減少し、671百万円（同16.3%減）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108百万円増加し、114百万円（前年同期比1,616.3%増）となりました。主な要因としては、固定資産の売却に伴い、固定資産売却益が107百万円増加したことによるものであります。特別損失は、前事業年度と比較して218百万円減少し、概ねゼロとなりました。

この結果、当期純利益は、前事業年度と比較して210百万円増加し、722百万円（同41.2%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7,022百万円減少しました。一方、投資活動においては884百万円増加すると共に、財務活動においても4,782百万円増加いたしました。この結果、資金は前事業年度末に比べて1,362百万円の減少となり、当事業年度末残高は815百万円（前事業年度末比62.6%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、7,022百万円（前年同期は1,225百万円の支出）となりました。主な要因は、税引前当期純利益として785百万円を獲得したものの、たな卸資産の増加により7,061百万円の支出が発生したことに加えて、前渡金が590百万円増加したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により獲得した資金は、884百万円（前年同期は1,083百万円の獲得）となりました。主な要因は、定期預金の預入により232百万円の支出が発生したものの、有形固定資産の売却により、1,011百万円の資金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、4,782百万円（前年同期は1,331百万円の獲得）となりました。主な要因は、保有物件の売却に伴う借入金の返済により14,458百万円の支出が発生したものの、新規物件の取得等に伴う19,326百万円の借入を実行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、2. 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、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、中長期的には20～30%の水準まで向上させてゆく方針です。

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1.0ポイント低下し、14.7%となりました。

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)

当事業年度の売上高は、前事業年度と比較して販売物件数も少なかったことから、前事業年度比702百万円減少し、5,057百万円（前年同期比12.2%減）となりました。セグメント利益は、前事業年度に寄与していた利益率の高い都心部におけるプロジェクトの利益が剥落したため、前事業年度比671百万円減少し、297百万円（同69.3%減）となりました。セグメント資産については、販売物件の引渡の進展等の影響から、前事業年度と比較して359百万円減少し、3,457百万円（同9.4%減）となりました。

(百万円)

	平成30年5月期	平成29年5月期	増減率
売上高	5,057	5,759	12.2%
セグメント利益	297	969	69.3%
セグメント資産	3,457	3,816	9.4%

(賃貸開発事業)

当事業年度の売上高は、前事業年度に着工した物件が竣工したことを受けて、売却を積極的に推進したことにより、前事業年度比3,542百万円増加し、4,760百万円（前年同期比290.7%増）となりました。セグメント利益についても、売上高増加が寄与したため前事業年度比680百万円増加し、996百万円（同215.3%増）となりました。セグメント資産については、エリアや駅からの距離等を勘案の上、厳選をしつつも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6,318百万円増加し、10,486百万円（同151.6%増）となりました。

(百万円)

	平成30年5月期	平成29年5月期	増減率
売上高	4,760	1,218	290.7%
セグメント利益	996	316	215.3%
セグメント資産	10,486	4,168	151.6%

(バリューアップ事業)

当事業年度の売上高は、500百万円を越える売上高となる事業規模のプロジェクト数を意識的に抑制したこともあり、前事業年度比821百万円減少し、6,997百万円（前年同期比10.5%減）となりました。セグメント利益についても、売上高減少の影響から前事業年度比66百万円減少し、772百万円（同7.9%減）となりました。セグメント資産については、賃貸開発事業と同様にエリアや駅からの距離等を勘案の上、厳選をしつつも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1,519百万円増加し、4,338百万円（同53.9%増）となりました。

(百万円)

	平成30年5月期	平成29年5月期	増減率
売上高	6,997	7,818	10.5%
セグメント利益	772	838	7.9%
セグメント資産	4,338	2,819	53.9%

4【経営上の重要な契約等】

当事業年度において、新たに締結した重要な契約は以下のとおりであります。

(固定資産の譲渡)

当社は、平成29年11月7日開催の取締役会において、下記のとおり固定資産を譲渡することを決議し、平成29年11月30日に譲渡いたしました。

(1) 譲渡の理由

資本の有効活用と維持管理コストの削減を図るため、当社が保有する当該固定資産について総合的に勘案しましたところ、以下のとおりに譲渡することといたしました。

(2) 譲渡資産の内容

資産の名称及び所在地	土地	建物	現況
木場パークビル (東京都江東区平野)	808.76㎡	3,191.00㎡	賃貸用事務所

(3) 譲渡先の概要

譲渡先につきましては、都内の法人となります。譲渡価格につきましては、譲渡先との守秘義務契約により、公表を控えていただきます。なお、当社と取得先の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、属性についても問題はございません。

(4) 譲渡の日程

売買契約締結日 平成29年11月10日

引渡・決済日 平成29年11月30日

5【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、以下の主要な設備を売却しております。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	売却時期	前期末帳簿価額(百万円)		
				建物	土地 (面積㎡)	合計
平野プロジェクト (東京都江東区)	その他	賃貸用不動産	平成29年11月30日	356	548 (808.76)	904

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。

平成30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)	車両運搬具 (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	0	0	10	0	11	42

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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	平成25年9月1日から 平成31年8月31日まで	37

(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	36,000,000
計	36,000,000

【発行済株式】

種類	当事業年度末現在発行数(株) (平成30年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年8月29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	28,297,915	28,297,915	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	28,297,915	28,297,915		

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成30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。

平成25年7月18日取締役会決議及び平成25年7月31日取締役会決議（第6回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 34
新株予約権の数(個)	955 [930] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 95,500 [93,000] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)259
新株予約権の行使期間	平成27年7月19日 ~ 平成32年7月18日
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)	発行価格 422.5 資本組入額 212
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 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. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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權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。

(4) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 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
上記(注)3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、上記(注)3により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。

平成25年9月12日取締役会決議及び平成25年9月24日取締役会決議（第7回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社役員 7
新株予約権の数(個)	415(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 41,500(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)1
新株予約権の行使期間	平成25年10月1日 ~ 平成65年9月30日
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)	発行価格 237.2 資本組入額 119
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、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。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)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。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができるものとする。
- (4) 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權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。
- (5) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (6) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロバスト第7回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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
上記(注)2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、上記(注)2により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。

平成26年10月14日取締役会決議及び平成26年10月24日取締役会決議（第8回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社役員 8
新株予約権の数(個)	532(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 53,200(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)1
新株予約権の行使期間	平成26年11月1日 ~ 平成66年10月31日
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)	発行価格 177.19 資本組入額 89
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、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。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)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。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができるものとする。
- (4) 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權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。
- (5) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (6) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロパスト第8回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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、会社分割等に併し当社の新株予約権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
上記(注)2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、上記(注)2により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。

平成27年11月10日取締役会決議及び平成27年11月25日取締役会決議（第9回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社役員 7
新株予約権の数(個)	544(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び株(株)	普通株式 54,400(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)1
新株予約権の行使期間	平成27年11月30日 ~ 平成67年11月30日
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)	発行価格 192.09 資本組入額 97
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得には、取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、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。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)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。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができるものとする。
- (4) 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權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。
- (5) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (6) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロパスト第9回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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対象会社の株式の種類

再編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
上記(注)2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、上記(注)2により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。

平成28年10月11日取締役会決議及び平成28年10月21日取締役会決議（第10回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社役員 7
新株予約権の数(個)	475(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び株(株)	普通株式 47,500(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)1
新株予約権の行使期間	平成28年10月31日 ~ 平成68年10月30日
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)	発行価格 235.05 資本組入額 118
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権者は、本新株予約権の全部または一部につき、第三者に対して譲渡、担保権の設定、遺贈その他一切の処分をできないものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

- (1) 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。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができるものとする。
- (3) 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權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行使することはできない。
- (4) 本新株予約権は、一括して行使するものとする。
- (5) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロパスト第10回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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
上記(注)2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、上記(注)2により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。

平成28年10月11日取締役会決議及び平成28年10月21日取締役会決議（第11回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 39
新株予約権の数(個)	1,480 [1,455] (注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び株(株)	普通株式 148,000 [145,500] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)265
新株予約権の行使期間	平成30年10月12日 ~ 平成35年10月11日
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)	発行価格 402.68 資本組入額 202
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権は、本新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分をすることができない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注)1. 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。
2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。
- (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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權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。
 - (4) 本新株予約権は、一括して行使するものとする。
 - (5) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロパスト第11回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
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
上記(注)2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、上記(注)2により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。

平成29年10月10日取締役会決議及び平成29年10月23日取締役会決議（第12回）

	事業年度末現在 (平成30年5月31日)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社役員 7
新株予約権の数(個)	608(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び株(株)	普通株式 60,800(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)1
新株予約権の行使期間	平成29年10月31日 ~ 平成69年10月31日
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)	発行価格 201.00 資本組入額 101
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権者は、本新株予約権の全部または一部につき、第三者に対して譲渡、担保権の設定、遺贈その他一切の処分をできないものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(平成30年5月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1. 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。

2. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

- (1) 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。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができるものとする。
- (3) 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權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。
- (4) 本新株予約権は、一括して行使するものとする。
- (5) その他の条件については、当社と対象者との間で締結する「株式会社プロパスト第12回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

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
上記(注)2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、上記(注)2により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)
平成25年6月1日～ 平成26年5月31日 (注)1	71,550	1,375,546	-	1,097	-	120
平成25年12月1日 (注)2	24,654,609	26,030,155	-	1,097	-	120
平成26年6月1日～ 平成27年5月31日 (注)3	5,000	26,035,155	0	1,097	0	120
平成26年6月1日～ 平成27年5月31日 (注)1	1,213	26,036,368	-	1,097	-	120
平成27年10月13日 (注)4	2,238,700	28,275,068	149	1,247	149	270
平成27年12月29日 (注)5	88,482	28,363,550	-	1,247	-	270
平成27年6月1日～ 平成28年5月31日 (注)3	9,800	28,373,350	1	1,249	1	272
平成28年7月11日 (注)6	77,935	28,295,415	-	1,249	-	272
平成29年6月1日～ 平成30年5月31日 (注)3	2,500	28,297,915	0	1,249	0	272

(注)1. 第1種優先株式(買取請求条項付)の取得による新株発行であります。

2. 普通株式1株を20株に分割する株式分割を実施したことによるものであります。

3. 新株予約権の行使による新株発行であります。

4. 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 134円

資本組入額 67円

割当先 (株)シノケングループ、楽天損害保険(株)、(株)九州リースサービス

5. 第1種優先株式(取得条項付)の取得による新株発行であります。

6. 第1種優先株式の自己株式を全て消却したことによるものであります。なお、平成28年8月30日開催の第30期定時株主総会において、第1種優先株式に関する規定を削除する旨の定款の一部変更が承認可決され、同日付で当該規定を削除しております。

(5) 【所有者別状況】

平成30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)	-	3	29	41	19	22	10,668	10,782	-
所有株式数(単元)	-	9,269	32,536	61,674	6,104	610	171,628	281,821	115,815
所有株式数の割合(%)	-	3.29	11.54	21.88	2.17	0.22	60.90	100	-

(注) 自己株式162,540株は、「個人その他」に1,625単元、「単元未満株式の状況」に40株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

平成30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	5,492,500	19.52
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	706,237	2.51
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川1-14-1	542,500	1.93
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	469,800	1.67
楽天損害保険株式会社	東京都千代田区神田美土代町7	373,100	1.33
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	1.33
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-5-2	351,900	1.25
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1-4	330,300	1.17
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂1-12-32	321,502	1.14
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅4-7-1	226,000	0.80
計	-	9,186,939	32.65

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成30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 162,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,019,600	280,196	-
単元未満株式	普通株式 115,815	-	-
発行済株式総数	28,297,915	-	-
総株主の議決権	-	280,196	-

【自己株式等】

平成30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	162,500	-	162,500	0.57
計	-	162,500	-	162,500	0.57

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(平成30年1月31日)での決議状況 (取得期間 平成30年2月2日~平成30年2月28日)	250,000	50,000,000
当事業年度前における自己取得株式	-	-
当事業年度における自己取得株式	150,000	29,880,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	100,000	20,120,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	40.0	40.2
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成30年7月12日)での決議状況 (取得期間 平成30年7月13日~平成30年8月31日)	150,000	30,000,000
当事業年度前における自己取得株式	-	-
当事業年度における自己取得株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	144,800	29,998,600
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注)平成30年7月12日付取締役会決議においては、平成30年8月31日までを自己株式の取得期間としておりますが、取得価額の総額が実質的に上限に達したことから、平成30年7月23日に当該決議に基づく取得を終了していません。

(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	1,260	280,580
当期間における取得自己株式	140	36,580

(注)当期間における取得自己株式には、平成30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	-	-	-	-

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)
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	162,540	-	307,480	-

(注) 当期間における処理自己株式数および保有自己株式数には、平成30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。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)
平成30年8月28日 定時株主総会決議	56	2

なお、平成31年5月期の配当につきましては、1株当たり2円の配当を予想しております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
最高(円)	6,600 338	270	493	354	335
最低(円)	3,000 182	148	117	183	185

(注) 1. 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

2. 印は、株式分割(平成25年12月1日、1株20株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年12月	平成30年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	234	243	226	242	319	335
最低(円)	208	210	190	205	221	267

(注) 最高・最低株価は、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。

5【役員の状況】

男性10名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	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	昭和32年 5月26日生	昭和57年4月 東洋信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行(株))入行 平成16年2月 当社入社 平成16年2月 当社取締役総務部長 平成17年12月 当社常務取締役 平成20年6月 当社取締役副社長CFO 平成21年2月 当社代表取締役社長(現)	(注)3	-
専務取締役	統括本部長	都倉 茂	昭和38年 6月12日生	昭和61年4月 (株)熊谷組入社 平成14年1月 当社入社 平成16年2月 当社設計部長 平成17年12月 当社執行役員設計部長 平成21年8月 当社取締役 平成23年8月 当社取締役事業本部長兼設計部長 平成25年6月 当社常務取締役事業本部長 平成26年4月 当社常務取締役統括本部長 平成30年6月 当社専務取締役統括本部長(現)	(注)3	-
常務取締役	管理本部長兼 経営企画部長	矢野 義晃	昭和42年 7月29日生	平成2年4月 東洋信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行(株))入行 平成18年8月 当社入社 経営企画部長 平成23年8月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長 平成30年6月 当社常務取締役管理本部長兼経営企画部長(現)	(注)3	-
取締役	-	霍川 順一	昭和42年7月 10日生	平成14年6月 (株)シノハラ建設システム(現(株)シノケングループ)取締役 平成24年4月 同社常務取締役 平成26年6月 当社社外取締役(現) 平成27年7月 (株)シノケンコミュニケーションズ代表取締役社長(現) 平成28年1月 (株)シノケングループ取締役常務執行役員 平成29年4月 同社取締役専務執行役員(現)	(注)3	-
取締役	-	三浦 義明	昭和43年 5月25日生	平成19年5月 (株)日商ハーモニー(現(株)シノケンハーモニー)取締役 平成20年4月 同社代表取締役社長(現) 平成24年3月 (株)シノケングループ取締役 平成26年6月 当社社外取締役(現) 平成28年1月 (株)シノケングループ取締役常務執行役員(現)	(注)3	-
取締役	-	萩原 浩二	昭和45年 8月22日生	平成12年4月 弁護士登録 原山法律事務所入所 平成15年2月 馬場・澤田法律事務所入所 平成26年6月 当社社外取締役(現) 平成28年2月 (株)シノケングループ法務室室長(現)	(注)3	-
取締役	-	家中 達朗	昭和34年 9月11日生	平成20年4月 (株)小川建設総務部長 平成22年6月 同社取締役管理本部長(現) 平成22年6月 (株)小川建物取締役(現) 平成25年8月 当社社外取締役(現)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
常勤監査役		秋山 高弘	昭和30年 8月9日生	昭和53年4月 ㈱住友銀行(現㈱三井住友銀行)入行 昭和62年10月 ㈱日本情報サービス(現㈱日本総合研究所)出向 平成18年9月 ㈱日本総合研究所入所 財務経理部長 平成19年7月 同社業務部門 部長 平成23年6月 同社監査室長 平成26年10月 同社常任監査役 平成30年8月 当社常勤社外監査役(現)	(注)4	-
監査役		井上 勝次	昭和28年 12月13日生	平成13年6月 税理士登録 平成14年5月 税理士法人トーマツ入所 平成16年2月 イノウエ税務会計事務所開業(現) 平成16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(現) 平成26年8月 当社社外監査役(現)	(注)4	-
監査役		澤田 和也	昭和36年 1月18日生	平成4年4月 弁護士登録 平成8年4月 馬場・澤田法律事務所 入所(現) 平成23年9月 ㈱アルフレックスジャパン社外監査役(現) 平成24年6月 東京鐵鋼㈱社外監査役 平成26年6月 同社社外取締役 平成28年4月 慶應義塾大学大学院法科研究科(法科大学院)教授(現) 平成28年6月 東京鐵鋼㈱社外取締役(監査等委員)(現) 平成30年8月 当社社外監査役(現)	(注)4	-
計						-

- (注) 1. 取締役の霍川順一、三浦義明、萩原浩二及び家中達朗の4氏は、社外取締役であります。
2. 監査役の秋山高弘、井上勝次及び澤田和也の3氏は、社外監査役であります。
3. 平成30年8月28日より第33期定時株主総会の終結時までの約1年間。
4. 平成30年8月28日より第36期定時株主総会の終結時までの約4年間。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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

(ア) 企業統治の体制の概要

当社の取締役会は社外取締役4名を含む取締役7名で構成され、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経営の意思決定の迅速化を図っております。また、取締役会には監査役も出席し、適宜意見を述べております。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ております。

経営会議は、業務執行取締役及び常勤監査役を構成メンバーとし、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、毎日開催され、重要案件に関する迅速な意思決定を行っております。

当社は、監査役会制度を導入しており、監査役会は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。

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、監査役会と連携し、実効性の高い監査を実施しております。

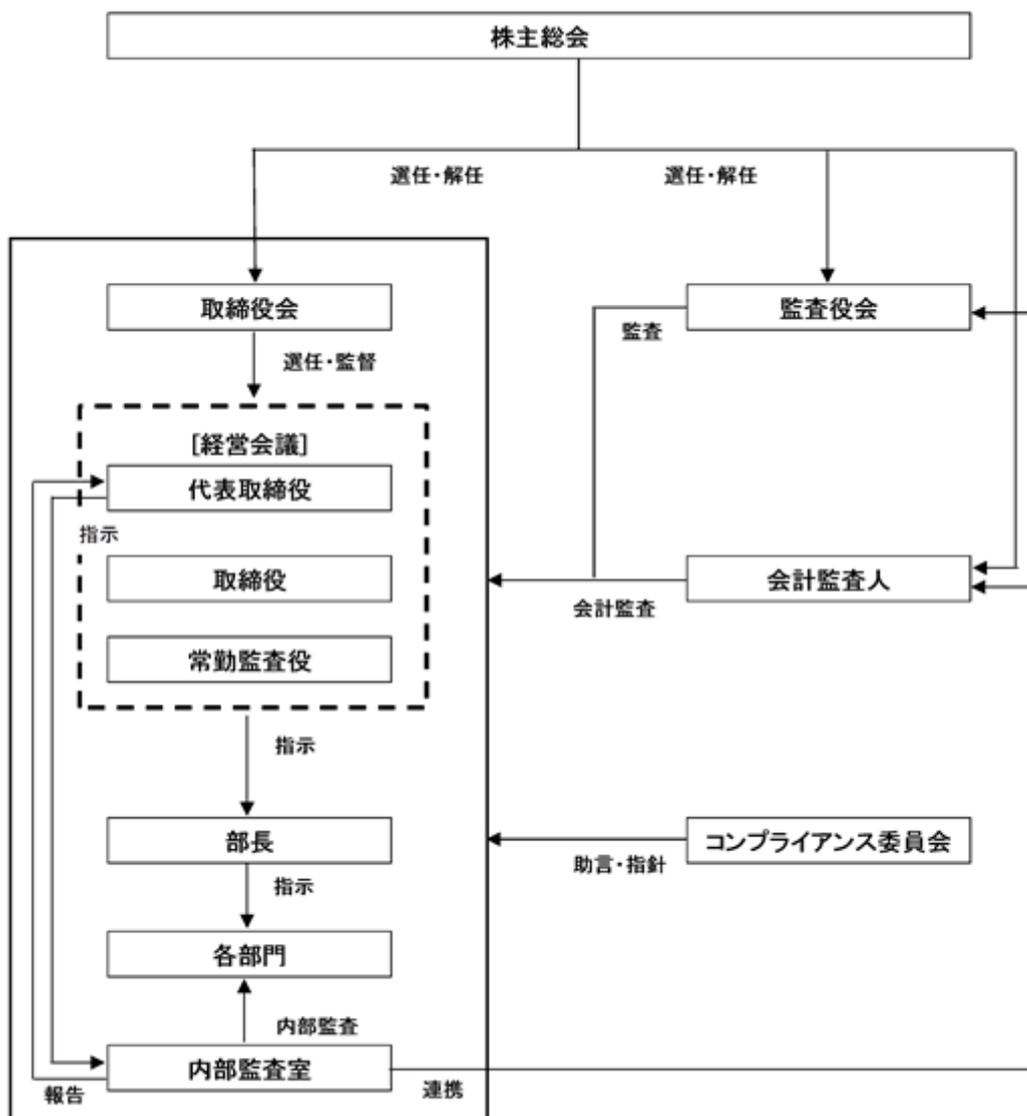
また、社長以下取締役、監査役をメンバーとしたコンプライアンス委員会を設置し、法令順守について審議するとともに、同委員会において役職員の行動規範となる行動指針を作成し、コンプライアンス体制の確立に努めております。

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、毎週月曜日に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。

(イ) 企業統治の体制を採用する理由

社外チェックの観点においては、社外監査役が監査を実施しております。また、社外監査役は、取締役会に出席し、業務執行者から独立した立場で意見を述べ、会社経営における意思決定プロセスでの違法性や著しく不当な職務執行行為がないか等、取締役の職務執行状況を常に監視する体制を確保しております。当社の企業規模、事業内容等を勘案しますと、経営の効率性及び妥当性の監視機能において、取締役が相互に監視し、また、社外監査役の意見を参考にすることにより、現状の体制においても経営監視機能の実効性を確保することができるものと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムは下図のとおりであります。



(ウ) リスク管理体制の整備の状況

当社は、社長以下取締役、監査役をメンバーとしたコンプライアンス委員会を設置し、法令順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います。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できる体制をとっております。

(エ) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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、当該社外取締役及び社外監査役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。

内部監査及び監査役監査の状況

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。内部監査担当が全部門を対象に定期的に内部監査を実施しており、監査結果を代表取締役社長に報告しております。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、監査役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ております。監査役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、お互いの監査の実効性を高めております。

会計監査の状況

当社は、会社法に基づく会計監査及び金融商品取引法に基づく会計監査につきましては明誠有限責任監査法人と契約しております。同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間には、特別な利害関係はありません。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成は下記のとおりです。

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	町出 知則	明誠有限責任監査法人
	関 和輝	

(注) 1. 継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

2. 当該会計監査業務にかかる補助者の構成は、公認会計士1名、会計士試験合格者等3名、その他5名であります。

社外取締役及び社外監査役

(ア) 社外取締役及び社外監査役の員数並びに社外取締役と当社との人的・資金的・取引関係及びその他の利害関係

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の霍川順一氏及び三浦義明氏が取締役を務めるとともに社外監査役の井上勝次氏が社外監査役を務め、社外取締役萩原浩二氏が属する株式会社シノケングループは、議決権比率で19.60%の当社普通株式を有する主要株主及びその他の関係会社であります。

社外監査役の秋山高弘氏、社外監査役の井上勝次氏及び社外監査役の澤田和也氏と当社との間に重要な該当事項はありません。当社は、社外監査役秋山高弘氏について、一般株主との利益相反が生じる恐れがないと判断し、株式会社東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

(イ) 社外取締役及び社外監査役が当社の企業統治において果たす機能及び役割並びに社外取締役及び社外監査役の選任についての考え方

(社外取締役)

霍川順一氏は、不動産会社で培われた経営者としての豊富な経験や幅広い見識を当社の経営に活かしていただくとともに、株式会社シノケングループとの協力関係の強化による事業展開の促進を期待し、社外取締役として選任しております。

三浦義明氏は、不動産会社で培われた経営者としての豊富な経験や幅広い見識を当社の経営に活かしていただくとともに、株式会社シノケングループとの協力関係の強化により事業展開の促進を期待し、社外取締役として選任しております。

萩原浩二氏は、弁護士として培われた法律の専門的な知識や豊富な経験を当社の監督機能の強化に活かしていただくことを期待し、社外取締役として選任しております。

家中達朗氏は、建設会社で培われた経営者としての豊富な経験や幅広い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待し、社外取締役として選任しております。

(社外監査役)

秋山高弘氏は、銀行業務及び管理部門長並びに監査室長を歴任し培われた専門的知識・経験を活かし、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断し、社外監査役として選任しております。

井上勝次氏は、税理士として培われた税務及び会計の専門知識や経験を活かし社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断し、社外監査役として選任しております。

澤田和也氏は、弁護士として培われた法律の専門的知識・経験を活かし、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断し、社外監査役として選任しております。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針は、定めておりませんが、社外取締役及び社外監査役の選任にあたり、人間関係、資本関係及び取引関係その他の利害関係から候補者の独立性を判断するとともに、企業統治、内部統制、財務報告の経験、知識などを総合的に判断しております。このような判断の下に社外取締役及び社外監査役を選任することにより、社外からの立場での常識的な意見を得ることで適格な経営判断を行うように努めております。各社外取締役及び社外監査役は、これまでの経験を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点において経営の監督とチェック機能を果たしております。

(ウ) 社外取締役及び社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役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

社外取締役及び社外監査役は、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べていることに加えて、監査役会において必要な情報を全員で共有し、意見交換や重要事項の協議を行う等の活動を行います。社外監査役は、当社の内部監査室に対して監査の助言や提案を行います。一方、社外監査役は内部監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに、情報交換を通じて相互の連携を図っております。さらに、社外監査役は、会計監査人から定期的に報告を受けるとともに、情報や意見の交換を行うことにより、適正な監査の実施に努めております。

役員報酬の内容

(ア) 役員報酬

役員区分	支給人員	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		
			基本報酬	ストック オプション	賞与
取締役 (うち社外取締役)	7名 (4名)	77 (9)	64 (6)	12 (2)	- (-)
監査役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	10 (10)	10 (10)	- (-)	- (-)
合計 (うち社外役員)	10名 (7名)	87 (19)	75 (17)	12 (2)	- (-)

(注) 1. 取締役の報酬には、使用人兼務役員の使用人分給与を含んでおりません。

2. 取締役の報酬限度額は、平成18年8月28日開催の第20期定時株主総会において年額300百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

また、その一部分として、平成25年8月29日開催の第27期定時株主総会において、ストックオプション報酬額として年額20百万円以内(うち社外取締役5百万円以内)と決議いただいております。

3. 監査役の報酬限度額は、平成18年8月28日開催の第20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。

(イ) 使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの
該当事項はありません。

(ウ) 役員報酬等の額又はその算定方法の決定方針

基本報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬総額の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬は、役位等に基づいた固定報酬であり、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役会の協議により決定しております。

株式の保有状況

(ア) 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。

(イ) 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。

取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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、及び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。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

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実行を目的とするものであります。また、当社は会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって毎年11月30日を基準日として、中間配当を実施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行うことを目的とするものであります。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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)
20	-	19	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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（平成29年6月1日から平成30年5月31日まで）の財務諸表について、明誠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いません。

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・書籍講読や監査法人、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 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,294	1,107
売掛金	1	-
販売用不動産	5,278	5,940
仕掛販売用不動産	4,228	10,627
貯蔵品	0	0
前渡金	999	1,590
前払費用	309	125
その他	6	7
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	13,119	19,399
固定資産		
有形固定資産		
建物	581	7
減価償却累計額及び減損損失累計額	224	7
建物(純額)	356	0
車両運搬具	3	3
減価償却累計額	2	3
車両運搬具(純額)	1	0
工具、器具及び備品	25	29
減価償却累計額及び減損損失累計額	23	19
工具、器具及び備品(純額)	1	10
土地	548	-
リース資産	6	6
減価償却累計額	4	5
リース資産(純額)	1	0
有形固定資産合計	909	11
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	-	5
出資金	5	11
長期貸付金	83	-
破産更生債権等	0	0
その他	29	48
貸倒引当金	0	5
投資その他の資産合計	118	59
固定資産合計	1,030	72
資産合計	14,149	19,471

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	85	161
短期借入金	3,453	3,359
1年内返済予定の長期借入金	3,592	6,416
リース債務	1	0
未払金	247	154
未払費用	89	81
未払法人税等	95	35
前受金	179	63
預り金	23	15
製品保証引当金	28	28
修繕引当金	5	-
流動負債合計	7,802	10,315
固定負債		
長期借入金	3,925	6,064
リース債務	0	-
退職給付引当金	25	29
長期預り敷金	44	53
その他	70	70
固定負債合計	4,065	6,217
負債合計	11,868	16,533
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,249	1,249
資本剰余金		
資本準備金	272	272
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	272	272
利益剰余金		
利益準備金	-	5
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	697	1,357
利益剰余金合計	697	1,363
自己株式	2	32
株主資本合計	2,216	2,853
新株予約権	64	85
純資産合計	2,281	2,938
負債純資産合計	14,149	19,471

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
売上高	14,874	16,905
売上原価	1 12,195	1 14,079
売上総利益	2,678	2,826
販売費及び一般管理費	2 1,515	2 1,683
営業利益	1,162	1,142
営業外収益		
受取利息	9	4
受取配当金	0	0
受取保険金	3	1
為替差益	2	-
その他	1	0
営業外収益合計	16	6
営業外費用		
支払利息	276	339
融資手数料	101	132
その他	-	6
営業外費用合計	377	478
経常利益	801	671
特別利益		
固定資産売却益	3 5	3 113
新株予約権戻入益	0	1
特別利益合計	6	114
特別損失		
減損損失	4 218	-
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	218	0
税引前当期純利益	589	785
法人税、住民税及び事業税	78	63
法人税等合計	78	63
当期純利益	511	722

【売上原価明細書】

イ．分譲開発事業原価

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30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	1,667	37.4	1,904	44.0
建築費	1,361	30.5	1,470	34.0
建物取得費	980	22.0	652	15.0
その他の経費	449	10.1	303	7.0
合計	4,458	100.0	4,330	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。

ロ．賃貸開発事業原価

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30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	330	37.7	1,550	42.4
建築費	482	55.0	1,838	50.3
建物取得費	-	-	0	0.0
その他の経費	63	7.3	267	7.3
合計	877	100.0	3,657	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。

ハ．バリューアップ事業原価

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30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	4,145	61.0	3,365	55.5
建物取得費	2,248	33.1	2,361	39.0
その他の経費	402	5.9	333	5.5
合計	6,796	100.0	6,060	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。

ニ．その他の事業原価

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
減価償却費	20	32.5	7	24.3
保守管理費	26	42.2	3	9.8
租税公課	8	13.9	0	0.1
その他の経費	7	11.4	20	65.8
合計	62	100.0	30	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 平成28年6月1日 至 平成29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			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,249	272	0	272	-	186	186	2	1,705
当期変動額									
新株の発行 (新株予約権の行使)									-
剰余金の配当									-
当期純利益						511	511		511
自己株式の取得								0	0
自己株式の処分			0	0				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	-	511	511	0	511
当期末残高	1,249	272	0	272	-	697	697	2	2,216

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	47	1,752
当期変動額		
新株の発行 (新株予約権の行使)		-
剰余金の配当		-
当期純利益		511
自己株式の取得		0
自己株式の処分		0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	16	16
当期変動額合計	16	528
当期末残高	64	2,281

当事業年度（自 平成29年6月1日 至 平成30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			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,249	272	0	272	-	697	697	2	2,216
当期変動額									
新株の発行 （新株予約権の行使）	0	0		0					1
剰余金の配当					5	62	56		56
当期純利益						722	722		722
自己株式の取得								30	30
自己株式の処分									-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）									
当期変動額合計	0	0	-	0	5	660	665	30	636
当期末残高	1,249	272	0	272	5	1,357	1,363	32	2,853

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	64	2,281
当期変動額		
新株の発行 （新株予約権の行使）		1
剰余金の配当		56
当期純利益		722
自己株式の取得		30
自己株式の処分		-
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	20	20
当期変動額合計	20	657
当期末残高	85	2,938

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30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	589	785
減価償却費	25	12
減損損失	218	-
株式報酬費用	17	22
固定資産売却損益（は益）	5	113
受取利息及び受取配当金	9	4
支払利息	276	339
融資手数料	101	132
売上債権の増減額（は増加）	0	1
たな卸資産の増減額（は増加）	2,026	7,061
前渡金の増減額（は増加）	90	590
前払費用の増減額（は増加）	1	190
仕入債務の増減額（は減少）	10	76
未払金の増減額（は減少）	21	58
未払又は未収消費税等の増減額	161	36
前受金の増減額（は減少）	237	116
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	2	9
退職給付引当金の増減額（は減少）	4	3
その他	110	30
小計	858	6,438
利息及び配当金の受取額	9	10
利息の支払額	276	345
法人税等の支払額	2	117
その他	97	131
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,225	7,022
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	28	232
定期預金の払戻による収入	105	53
有形固定資産の取得による支出	46	10
有形固定資産の売却による収入	1,048	1,011
敷金の差入による支出	2	12
敷金の回収による収入	10	2
貸付金の回収による収入	-	84
その他	3	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,083	884
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	5,909	5,447
短期借入金の返済による支出	5,467	5,541
長期借入れによる収入	8,034	13,879
長期借入金の返済による支出	7,143	8,916
自己株式の取得による支出	0	30
配当金の支払額	-	55
その他	1	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,331	4,782
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	7
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,190	1,362
現金及び現金同等物の期首残高	987	2,177
現金及び現金同等物の期末残高	2,177	815

【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

其他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな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、平成28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年

車両運搬具 3年

工具、器具及び備品 4～10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については、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

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。

(4) 修繕引当金

建物及び付帯設備の修繕に備えるため、その見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

5. 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しか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。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、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。

(未適用の会計基準等)

(税効果会計に係る会計基準の適用指針等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31年5月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年5月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「未払消費税」は重要性を鑑み、当事業年度より「流動負債」の「未払金」に含めて掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた128百万円は、「流動負債」の「未払金」に組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました「売上高」の「分譲開発事業売上高」、「賃貸開発事業売上高」、「バリューアップ事業売上高」、及び「その他の売上高」は、損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるため、当事業年度より「売上高」と掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」の「分譲開発事業売上高」5,759百万円、「賃貸開発事業売上高」1,218百万円、「バリューアップ事業売上高」7,818百万円、及び「その他の売上高」77百万円は、「売上高」14,874百万円として組み替えております。

前事業年度において、区分掲記しておりました「売上原価」の「分譲開発事業原価」、「賃貸開発事業原価」、「バリューアップ事業原価」、及び「その他の事業原価」は、損益計算書の一覧性及び明瞭性を高めるため、当事業年度より「売上原価」と掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上原価」の「分譲開発事業原価」4,458百万円、「賃貸開発事業原価」877百万円、「バリューアップ事業原価」6,796百万円、及び「その他の事業原価」62百万円は、「売上原価」12,195百万円として組み替えております。

前事業年度において、「特別損失」の「その他」で表示していた「固定資産除却損」は、重要性を鑑み、当事業年度より「固定資産除却損」と独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「特別損失」の「その他」で表示していた「固定資産除却損」は0百万円として組み替えております。

(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 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
現金及び預金	65百万円	181百万円
販売用不動産	5,278	5,940
仕掛販売用不動産	4,227	10,627
建物	356	-
土地	548	-
計	10,475	16,748

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
短期借入金	3,453百万円	3,359百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,580	6,392
長期借入金	3,852	5,958
計	10,886	15,709

(損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
30百万円	78百万円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42.1%、当事業年度47.4%、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57.9%、当事業年度52.6%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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
広告宣伝費	209百万円	238百万円
販売促進費	80	172
その他販売経費	347	387
従業員給与及び賞与	381	367
退職給付費用	3	4
減価償却費	5	5
貸倒引当金繰入	0	4
製品保証引当金繰入	28	-

(表示方法の変更)

前事業年度まで主要な費用として表示しておりませんでした「販売促進費」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の10を超えたため、当事業年度より主要な費目として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度におきましても主要な費目として表示しております。

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
土地及び建物	5百万円	113百万円
計	5	113

- 4 減損損失の内容は次のとおりであります。

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

前事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類
東京都江東区	賃貸用不動産	土地及び建物

当社は、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っております。

当社は、前事業年度において、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、当社の保有する固定資産について将来の回収可能性を検討した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(218百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地132百万円、建物86百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、その時価としては不動産鑑定評価額により評価しております。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

当事業年度においては該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29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	28,295,415	-	-	28,295,415
第1種優先株式 (注)1	77,935	-	77,935	-
合計	28,373,350	-	77,935	28,295,415
自己株式				
普通株式 (注)2,3	11,040	500	260	11,280
第1種優先株式 (注)4	77,935	-	77,935	-
合計	88,975	500	78,195	11,280

(注)1. 第1種優先株式の発行済株式総数の減少77,935株は、第1種優先株式(取得条項付株式)の消却による減少であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加500株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少260株は、単元未満株式の買増請求によるものであります。

4. 第1種優先株式の自己株式の株式数の減少77,935株は、第1種優先株式(取得条項付株式)の消却による減少であります。

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	-	-	-	-	-	64
	合計	-	-	-	-	-	64

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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
平成29年8月29日 定時株主総会	普通株式	56	利益剰余金	2	平成29年5月31日	平成29年8月30日

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30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（注）1	28,295,415	2,500	-	28,297,915
合計	28,295,415	2,500	-	28,297,915
自己株式				
普通株式（注）2	11,280	151,260	-	162,540
合計	11,280	151,260	-	162,540

（注）1. 普通株式の発行済株式総数の増加2,500株は、ストック・オプションの行使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増加 151,260株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得150,000株及び単元未満株式の買取り1,260株による増加分であります。

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	-	-	-	-	-	85
	合計	-	-	-	-	-	85

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
平成29年 8月29日 定時株主総会	普通株式	56	2	平成29年 5月31日	平成29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
平成30年 8月28日 定時株主総会	普通株式	56	利益剰余金	2	平成30年 5月31日	平成30年 8月29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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
現金及び預金勘定	2,294百万円	1,107百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	116	292
現金及び現金同等物	2,177	815

(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 (平成29年 5月31日)	当事業年度 (平成30年 5月31日)
1年内	61	69
1年超	57	17
合計	118	86

(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、販売計画に照らして、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

長期貸付金は、海外不動産開発に対する貸付であり、信用リスクに晒されております。定期的の開発状況、販売状況、及び貸付先の財務状況を確認しております。

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、主にたな卸資産の購入及び賃貸用不動産投資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19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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるもの（（注）2.をご参照ください。）及び重要性が乏しいものは次表には含めておりません。

前事業年度（平成29年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,294百万円	2,294百万円	- 百万円
(2) 長期貸付金	83	83	-
資産計	2,377	2,377	-
(1) 買掛金	85	85	-
(2) 短期借入金	3,453	3,453	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,592	3,592	-
(4) 未払金	247	247	-
(5) 長期借入金	3,925	3,914	10
負債計	11,304	11,293	10

当事業年度（平成30年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,107百万円	1,107百万円	- 百万円
(2) 長期貸付金	-	-	-
資産計	1,107	1,107	-
(1) 買掛金	161	161	-
(2) 短期借入金	3,359	3,359	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	6,416	6,416	-
(4) 未払金	154	154	-
(5) 長期借入金	6,064	5,970	93
負債計	16,155	16,062	93

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2)長期貸付金

長期貸付金は、貸付先の信用状況が貸付実行後に大きく変化していないことから、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ます。

負債

(1)買掛金、(2)短期借入金、(3)1年内返済予定の長期借入金、(4)未払金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5)長期借入金

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ます。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おります。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
投資有価証券	-	5

投資有価証券については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められていることから、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成29年5月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)
現金及び預金	2,294	-
長期貸付金	-	83
合計	2,294	83

当事業年度(平成30年5月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)
現金及び預金	1,107	-
長期貸付金	-	-
合計	1,107	-

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
前事業年度（平成29年5月31日）

	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	3,453	-	-	-	-	-
長期借入金	3,592	984	1,092	929	33	885
合計	7,046	984	1,092	929	33	885

当事業年度（平成30年5月31日）

	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	3,359	-	-	-	-	-
長期借入金	6,416	5,391	613	20	11	26
合計	9,775	5,391	613	20	11	26

(有価証券関係)

重要性がないため記載を省略しております。

(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 平成28年 6 月 1 日 至 平成29年 5 月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6 月 1 日 至 平成30年 5 月31日)
退職給付引当金の期首残高	20百万円	25百万円
退職給付費用	4	5
退職給付の支払額	0	1
退職給付引当金の期末残高	25	29

(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 (平成29年 5 月31日)	当事業年度 (平成30年 5 月31日)
非積立型制度の退職給付債務	25百万円	29百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25	29
退職給付引当金	25	29
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	25	29

(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 4 百万円 当事業年度 5 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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
販売費及び一般管理費	17	22

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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
特別利益の新株予約権戻入益	0	1

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

	平成26年 5月期	平成26年 5月期	平成27年 5月期	平成28年 5月期	平成29年 5月期	平成29年 5月期	平成30年 5月期
付与対象者の 区分別人数	当社従業員 34名	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Tokk・ オプションの 数 (注) 1	普通株式 145,000株	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	平成25年 8月 5日	平成25年 9月 30日	平成26年10月 31日	平成27年11月 30日	平成28年10月 31日	平成28年10月 31日	平成29年10月 31日
権利確定条件	(注) 2	(注) 3	(注) 3	(注) 3	(注) 4	(注) 5	(注) 4
対象勤務期間	平成25年 8月 5日 平成27年 7月 18日					平成28年10月 31日 平成30年10月 11日	
権利行使期間	平成27年 7月 19日 平成32年 7月 18日	平成25年10月 1日 平成65年 9月 30日	平成26年11月 1日 平成66年10月 31日	平成27年11月 30日 平成67年11月 30日	平成28年10月 31日 平成68年10月 30日	平成30年10月 12日 平成35年10月 11日	平成29年10月 31日 平成69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、平成25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 6回及び第 7回スTokk・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、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又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本新株予約権の行使は認めない。

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、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。

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、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。

5. 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（平成30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、平成25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6回及び第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

	平成26年5月期	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期	平成29年5月期	平成29年5月期	平成30年5月期
権利確定前 (株)							
前事業年度末	-	41,500	53,200	54,400	47,500	159,500	-
付与	-	-	-	-	-	-	60,800
失効	-	-	-	-	-	11,500	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
未確定残	-	41,500	53,200	54,400	47,500	148,000	60,800
権利確定後 (株)							
前事業年度末	106,000	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
権利行使	2,500	-	-	-	-	-	-
失効	8,000	-	-	-	-	-	-
未行使残	95,500	-	-	-	-	-	-

単価情報

	平成26年5月期	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期	平成29年5月期	平成29年5月期	平成30年5月期
権利行使価格 (円)	259.00	1.00	1.00	1.00	1.00	265.00	1.00
行使時平均株 価(円)	297.00	-	-	-	-	-	-
公正な評価単 価 (付与日) (円)	163.50	236.20	176.19	191.09	234.05	137.68	200.00

4. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において付与された第12回ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	平成30年5月期
株価変動性(注)1	83.58%
予想残存期間(注)2	6.21年
予想配当(注)3	2円/株
無リスク利率(注)4	0.056%

(注)1. 約6年3か月(平成23年8月から平成29年10月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 各役員の現在の年齢から定年までの期間の平均値を算出し、各役員が定年までの期間において分散して退任することを前提に、割当日から定年までの期間の中間点までの期間を予想残存期間として見積もっております。

3. 直近の配当実績に基づき、2円としております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5. 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の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	5,386百万円	4,755百万円
未払金	17	15
未払費用	19	16
未払事業税	8	4
たな卸資産評価損	9	-
製品保証引当金	8	8
退職給付引当金	7	8
減価償却超過額	32	0
土地	50	-
敷金	4	4
新株予約権	12	16
その他	8	4
繰延税金資産小計	5,564	4,834
評価性引当額	5,564	4,834
繰延税金資産合計	-	-

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含めていた「敷金」は、重要性を鑑み、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の注記において、繰延税金資産の「その他」に表示していた12百万円の内、4百万円を「敷金」として組み替えております。

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 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
評価性引当額の増減	17.4	22.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	0.4
住民税均等割額等	0.4	0.3
所得拡大促進税制による税額控除	1.3	-
その他	0.8	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.3	8.1

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しておりましたが、平成29年11月30日に譲渡いたしました。平成29年5月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は3百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は5百万円(特別利益に計上)、減損損失は218百万円(特別損失に計上)であります。平成30年5月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は9百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は113百万円(特別利益に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	2,143	904
期中増減額	1,238	904
期末残高	904	-
期末時価	933	-

- (注) 1. 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。また、貸借対照表計上額には、資産除去債務に対応する除去費用(前事業年度期首残高1百万円、前事業年度期末残高及び当事業年度期首残高-百万円、当事業年度期末残高-百万円)が含まれております。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は、建物附属設備の取得(46百万円)、主な減少額は、減損損失(218百万円)、減価償却費(20百万円)、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)の売却による減少(1,045百万円)であります。当事業年度の主な減少額は、減価償却費(7百万円)、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)の売却による減少(897百万円)であります。
3. 期末の時価は、前事業年度は社外の不動産鑑定士による評価書に基づく金額であります。

(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・・・中古収益レジデンスの仕入・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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自平成28年6月1日 至平成29年5月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	5,759	1,218	7,818	14,797	77	14,874	-	14,874
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	5,759	1,218	7,818	14,797	77	14,874	-	14,874
セグメント利益	969	316	838	2,123	15	2,139	976	1,162
セグメント資産	3,816	4,168	2,819	10,804	904	11,709	2,440	14,149
その他の項目								
減価償却費	-	-	-	-	20	20	5	25
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	46	46	0	46

(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、賃貸事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 976百万円は、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 2,440百万円は、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 5百万円は、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 0百万円は、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（自平成29年6月1日 至平成30年5月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	5,057	4,760	6,997	16,815	90	16,905	-	16,905
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	5,057	4,760	6,997	16,815	90	16,905	-	16,905
セグメント利益	297	996	772	2,066	59	2,125	983	1,142
セグメント資産	3,457	10,486	4,338	18,282	0	18,282	1,189	19,471
その他の項目								
減価償却費	-	-	-	-	7	7	5	12
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	10	10

(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、賃貸事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額 983百万円は、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 1,189百万円は、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 5百万円は、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 10百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成28年6月1日 至 平成29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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載しておりません。

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載しておりません。

【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】

前事業年度（自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日）

（単位：百万円）

	分譲開発事業	賃貸開発事業	バリューアップ 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	218	-	218

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日）

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（会社等に限る。）等
前事業年度（自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日）
該当事項はありません。

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 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
1株当たり純資産額	78.37円	101.41円
1株当たり当期純利益金額	18.08円	25.58円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	17.97円	25.37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 (平成29年 5月31日)	当事業年度 (平成30年 5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	2,281	2,938
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	64	85
(うち新株予約権(百万円))	(64)	(85)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	2,216	2,853
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)	28,284	28,135

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金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 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	511	722
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金額(百万円)	511	722
期中平均株式数(千株)	28,284	28,238
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)		
普通株式増加数(千株)	176	231
(うち新株予約権(千株))	(176)	(231)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成25年7月18日及び平成25年7月31日取締役会決議ストック・オプション (第6回新株予約権) (株式の数 106千株) 平成28年10月11日及び平成28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 159千株)	平成25年7月18日及び平成25年7月31日取締役会決議ストック・オプション (第6回新株予約権) (株式の数 95千株) 平成28年10月11日及び平成28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 148千株)

(重要な後発事象)

自己株式の取得

当社は、平成30年7月12日開催の取締役会におきまして、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) 自己株式取得に関する取締役会決議の内容

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得する株式の総数	150,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 0.53%)

株式の取得価額の総額	30,000,000円(上限)
------------	-----------------

取得期間	平成30年7月13日～平成30年8月31日
------	-----------------------

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

取得対象株式の種類	当社普通株式
-----------	--------

取得する株式の総数	144,800株
-----------	----------

株式の取得価額の総額	29,998,600円
------------	-------------

取得期間	平成30年7月13日～平成30年7月23日
------	-----------------------

取得の方法	東京証券取引所における市場買付
-------	-----------------

【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	581	-	573	7	7	7	0
車両運搬具	3	-	-	3	3	0	0
工具、器具及び備品	25	10	6	29	19	2	10
土地	548	-	548	-	-	-	-
リース資産	6	-	-	6	5	1	0
有形固定資産計	1,165	10	1,128	47	35	11	11
無形固定資産							
電話加入権	2	-	-	2	2	-	0
ソフトウェア	5	-	0	5	4	1	1
無形固定資産計	7	-	0	7	6	1	1
長期前払費用	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額は、主に本店の設備投資(工具、器具及び備品10百万円)であります。

2. 当期減少額は、主に賃貸用不動産の売却(建物573百万円、土地548百万円)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	3,453	3,359	2.0	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,592	6,416	2.4	-
1年以内に返済予定のリース債務	1	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,925	6,064	2.2	平成31年～48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	10,973	15,840	-	-

- (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34百万円、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	5,391	613	20	11
リース債務	-	-	-	-

【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	5	-	0	5
製品保証引当金	28	-	-	-	28
修繕引当金	5	-	1	4	-

- (注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗い替えによる戻入額であります。
 2. 修繕引当金の「当期減少額(その他)」は、支出見込額と実支出額との差額の戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

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	812
定期預金	292
別段預金	1
小計	1,106
合計	1,107

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
その他	-
合計	-

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)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
1	14	15	-	100	18

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

品目	面積(m ²)	金額(百万円)
幡ヶ谷2プロジェクト	457.40	771
西蒲田2プロジェクト	601.65	758
北品川3プロジェクト	650.42	583
清水プロジェクト	261.17	405
喜多見プロジェクト	1,055.15	376
その他	2,486.87	3,045
合計	5,512.66	5,940

(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 (m ²)	金額 (百万円)
松濤プロジェクト	348.01	1,070
上馬プロジェクト	331.92	841
恵比寿西プロジェクト	309.54	769
日本橋堀留町6プロジェクト	244.39	620
八丁堀7プロジェクト	204.73	616
その他	-	6,709
合計		10,627

(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)
(株)松永建設	306
(株)A.I.S建築設計	125
田嶋建設(株)	120
(株)ホームデザイン	117
三和建設工業(株)	117
その他	802
合計	1,590

ヘ．貯蔵品

品目	金額 (百万円)
契約及び登記用収入印紙	0
合計	0

流動負債
買掛金

相手先	金額 (百万円)
東京都	112
三信住建(株)	31
その他	17
合計	161

(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)	5,631	8,131	10,538	16,905
税引前四半期(当期)純利益金額(百万円)	465	612	718	785
四半期(当期)純利益金額(百万円)	416	572	669	722
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	14.71	20.25	23.69	25.58

(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金額(円)	14.71	5.54	3.43	1.87

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 http://www.properst.co.jp
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31期）（自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日）平成29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
平成29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32期第1四半期）（自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日）平成29年10月10日関東財務局長に提出
（第32期第2四半期）（自 平成29年9月1日 至 平成29年11月30日）平成30年1月15日関東財務局長に提出
（第32期第3四半期）（自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日）平成30年4月9日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
平成29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）の規定に基づく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（自平成30年1月1日 至平成30年1月31日） 平成30年2月2日関東財務局長に提出
報告期間（自平成30年2月1日 至平成30年2月28日） 平成30年3月2日関東財務局長に提出
報告期間（自平成30年7月1日 至平成30年7月31日） 平成30年8月8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

平成30年 8月24日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

明誠有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 町出 知則

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 関 和輝

< 財務諸表監査 >

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平成29年6月1日から平成30年5月31日までの第32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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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・フローの状況をすべ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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成30年7月12日開催の取締役会において、自己株式取得に係る事項について決議し、自己株式を取得した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

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、株式会社プロパストの平成30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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社プロパストが平成30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、すべ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。

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 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。