

【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25年8月30日
【事業年度】	第27期（自平成24年6月1日至平成25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】

(1) 連結経営指標等

回次 決算年月	第23期 平成21年 5月	第24期 平成22年 5月	第25期 平成23年 5月	第26期 平成24年 5月	第27期 平成25年 5月
売上高 (百万円)	85,563	28,217	17,496	-	-
経常利益又は経常損失() (百万円)	20,006	33,828	1,036	-	-
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	26,596	28,384	27,375	-	-
包括利益 (百万円)	-	-	27,375	-	-
純資産額 (百万円)	1,706	30,091	-	-	-
総資産額 (百万円)	81,711	27,877	-	-	-
1株当たり純資産額 (円)	4,920.15	86,738.85	-	-	-
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失() (円)	76,664.44	81,818.70	68,481.06	-	-
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	34,522.43	-	-
自己資本比率 (%)	2.1	107.9	-	-	-
自己資本利益率 (%)	219.3	-	-	-	-
株価収益率 (倍)	-	-	0.09	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	37,812	22,866	14,823	-	-
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,050	23	34	-	-
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	46,926	23,603	14,425	-	-
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	786	73	437	-	-
従業員数 (人)	55	34	-	-	-
(外、平均臨時雇用者数)	(9)	(10)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

3. 第24期の自己資本利益率については、期中平均自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

4. 第23期及び第24期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

5. 第25期においては連結貸借対照表を作成していないため、第25期の純資産額、総資産額、1株当たり純資産額、自己資本比率、自己資本利益率及び従業員数は記載しておりません。

6. 第26期より連結財務諸表を作成しておりませんので、第26期及び第27期の連結経営指標等については記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第23期 平成21年 5月	第24期 平成22年 5月	第25期 平成23年 5月	第26期 平成24年 5月	第27期 平成25年 5月
売上高 (百万円)	91,609	28,130	17,446	3,023	5,724
経常利益又は経常損失() (百万円)	19,674	33,849	1,026	160	93
当期純利益 又は当期純損失() (百万円)	26,859	28,403	27,349	71	89
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	4,169	4,169	977	977	1,097
発行済株式総数 (株)	346,925	346,925	761,410	1,053,578	1,303,996
純資産額 (百万円)	1,662	30,066	299	371	700
総資産額 (百万円)	81,561	27,838	8,196	8,180	7,373
1株当たり純資産額 (円)	4,791.10	86,664.57	6,197.04	378.68	272.53
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純損失() (円)	77,420.70	81,873.47	68,416.13	36.02	58.56
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	34,489.93	-	-
自己資本比率 (%)	2.0	108.0	3.7	4.5	9.5
自己資本利益率 (%)	218.3	-	-	21.4	16.7
株価収益率 (倍)	-	-	0.09	39.03	84.09
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	15	924
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	94	47
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	63	828
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	-	-	-	295	439
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	50 (9)	29 (6)	31 (3)	43 (5)	41 (5)

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 第23期から第25期の持分法を適用した場合の投資利益については連結財務諸表を作成しているため、第26期及び第27期の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. 第23期及び第24期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式が存在するものの1株当たり当期純損失であるため、第26期及び第27期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 第24期及び第25期の自己資本利益率については、期中平均自己資本がマイナスであるため記載しておりません。
5. 第23期及び第24期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
6. 第23期から第25期の営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は、連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、記載しておりません。

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、㈱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	㈱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。(東京都知事免許(5)第1135号)
平成3年4月	宅地建物取引業の免許を取得する。(東京都知事免許(5)第61084号)
	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、㈱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、㈱フォレスト・アイ(設立及び当社出資：平成6年1月)及び㈲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(関東財務局長(金商)第1675号)
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。

3【事業の内容】

当社は、主に首都圏において不動産販売事業、不動産業務受託事業及び賃貸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) 不動産販売事業

市場価格と比較して割安感の強い物件を取得し転売を行なう他、開発用地を取得し、地域特性などを勘案した上で、デザイン性の高い快適なマンションを建築すると共に、安全性や耐震性にも優れたマンション等をエンドユーザーや投資家に対して販売してまいります。また、資産価値の低下したマンション等を購入し、リニューアルやコンバージョン及びリーシング等を実施することで当該不動産の資産価値を向上させた上で販売を行ないます。

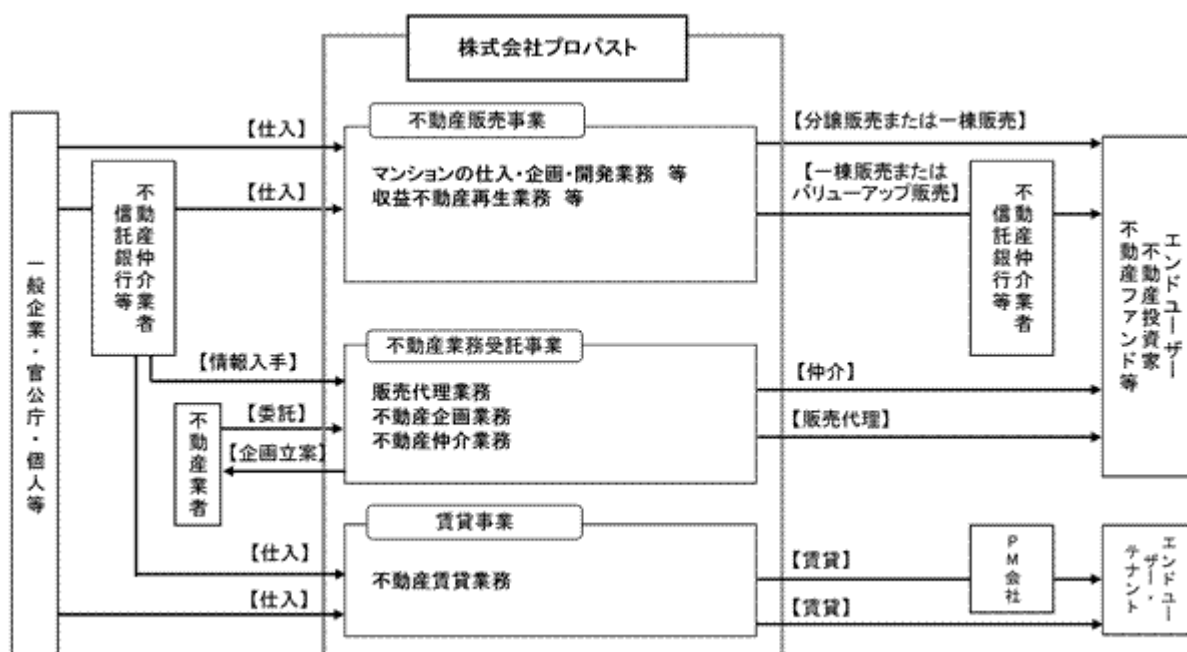
(2) 不動産業務受託事業

当社の強みである創造デザイン力、プレゼンデザイン力及び販売マネジメント力などを活かして、販売代理業務や不動産企画業務及びその他不動産に関するコンサルティング業務を行ないます。また、多くの不動産情報を活用して不動産仲介業務を行ないます。

(3) 賃貸事業

利便性の高い物件を自社にて保有し、自社のネットワークを駆使して空室率を最小限に抑制し、優良なテナント付けを行なうことで、安定的な収益確保を目指します。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成25年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	35(4)
不動産業務受託事業	
賃貸事業	
全社(共通)	6(1)
合計	41(5)

- (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2名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25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)
41(5)	36.9	3.4	6,594

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員2名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【業績等の概要】

(1)業績

当事業年度のわが国経済は、内需の堅調さを背景に緩やかに持ち直しの動きを示しています。

復興関連需要等から公共投資が順調に推移しているほか、個人消費も消費マインドが改善するもとで、引続き底堅く推移しています。なお、個人消費に関しては、株高による資産効果を背景とする高額商品の販売以外にも軽自動車の販売が好調に推移しているほか、外食向け消費が増加するなど、徐々に身近な品目向けの消費の増加へと消費の対象が広がり始めています。設備投資についても、非製造業を中心に全体としては下げ止まりの動きを示しています。また、米国経済が堅調な民間需要を背景に緩やかな回復基調が続く、円安効果もあることから、輸出も緩やかな増加基調となっています。

当社が属する不動産業界においては、先行指標である新設住宅着工戸数が緩やかながらも回復基調を続けているほか、首都圏マンション契約率が好不況の分かれ目とされる70%を超えて推移するなど回復傾向が見られます。所得・雇用環境についても緩やかながら改善の動きが見え始めていることから、今後の安倍政権の経済政策次第では、不動産業界の早い段階での本格的な回復も期待できると考えています。

このような状況の中、当社は、不動産販売事業として新規物件の取得や保有物件の売却を進めると共に不動産企画業務や販売代理業務といった不動産業務受託事業を推進してまいりました。この結果、当事業年度における売上高は5,724百万円（前年同期比89.3%増）、営業利益253百万円（同0.3%増）、経常利益93百万円（同42.0%減）、当期純利益89百万円（同24.6%増）となりました。

当事業年度のセグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業は、三浦プロジェクトの一部や月島プロジェクト、小石川プロジェクト及び、当社が売主として販売を実施したりアナスティル森下（東京都墨田区）等、10プロジェクトの引渡しを行ないました。この結果、売上高は5,021百万円（前年同期比114.1%増）、セグメント利益は436百万円（同32.2%増）となりました。

(不動産業務受託事業)

不動産業務受託事業では、ウィル・ヴェール東十条（東京都北区）、アイディーコート日本橋浜町（東京都中央区）、エコヴィレッジ日本橋水天宮前（東京都中央区）、サンクレイドル板橋区役所前（東京都板橋区）、及びプレシス西葛西ヴェルデ（東京都江戸川区）において販売代理業務を行なうことにより販売代理手数料を確保すると共に、月島2プロジェクトや横浜山下町プロジェクトでは不動産企画手数料を確保いたしました。この結果、売上高は504百万円（前年同期比6.1%増）、セグメント利益は287百万円（同25.5%減）となりました。

(賃貸事業)

賃貸事業は、3物件から賃料収入を確保しております。売上高は198百万円（前年同期比2.3%減）、セグメント利益は99百万円（同14.3%減）となりました。

(2)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924百万円増加すると共に、投資活動により47百万円増加しました。一方、財務活動においては828百万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144百万円の増加となり、当事業年度末残高は439百万円（前事業年度末比48.9%増）となりました。

当事業年度における各活動別の主な要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、924百万円（前年同期は15百万円の獲得）となりました。主な要因は、たな卸資産の減少により951百万円の資金を獲得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、47百万円（前年同期は94百万円の流出）となりました。主な要因は、定期預金の払戻により121百万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)

財務活動により支出した資金は、828百万円（前年同期は63百万円の流出）となりました。主な要因としては、第三者割当増資に伴う株式発行により230百万円の収入や新規物件の購入に伴う2,358百万円の借入の実行がありました。保有物件の売却に伴う借入金の返済により3,416百万円の支出が発生したことによるものであります。

2【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24年6月1日 至平成25年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
不動産販売事業	5,021	114.1
不動産業務受託事業	504	6.1
賃貸事業	198	2.3
合計	5,724	89.3

(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以下のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)		当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
一建設株式会社	837	27.7	1,135	19.8
月島一丁目3、4、5番地区市 街地再開発組合	494	16.3	-	-
株式会社エフ・コーポレー ション	463	15.3	-	-
株式会社カインズリアルエ ステート	-	-	808	14.1

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24年6月1日 至平成25年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
不動産販売事業	4,506	4.4
不動産業務受託事業	58	11.5
合計	4,565	4.5

(注) 1. 上記の金額には、販売代理契約等役務提供の成果によって対価が確定する成功報酬型の契約は含まれておりません。

2. 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25年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
不動産販売事業	1,502	24.3
不動産業務受託事業	-	100.0
合計	1,502	27.1

(注) 1. 上記の金額には、販売代理契約等役務提供の成果によって対価が確定する成功報酬型の契約は含まれておりません。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

当社は、以下の3点を対処すべき課題として認識し、業績の回復及び財務基盤の強化を目指してまいります。

(1) フィービジネスの拡充

コスト負担を抑制しつつ、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不動産企画業務を推進すると共に、当社の販売マネジメント力を活かした販売代理業務を推進します。

(2) 不動産販売事業の拡大

当社のこれまで培ってきた強みを活かして自社開発を拡大する一方、事業規模の大きなプロジェクト等に関しては、共同事業のスタイルによりコスト負担を抑制しつつ、不動産販売事業を推進することで事業拡大を目指します。

(3) 財務基盤の強化

資金の回転率を高めることで借入金の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。

4【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、不動産販売事業や不動産業務受託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ます。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、不動産販売事業、不動産業務受託事業及び賃貸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、宅地建物取引主任者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 (6)第61084号	平成24年4月13日から 平成29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23年10月25日から 平成28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、役員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株あたりの株式価値は希薄化する可能性があります。

また、当社は平成22年10月31日付で第1種優先株式339,485株を発行しており、当該優先株式には普通株式を対価として取得できる取得請求権が付与されております。なお、平成25年7月31日時点において、取得請求権を未行使の第1種優先株式は12,906株残っております。また、当該優先株式には、平成25年12月1日以降において、当社が普通株式を対価として強制的に取得することができる取得条項も付与されております。したがって、将来において、当社が当該優先株式の取得と引き換えに普通株式を交付した場合には、当社普通株式の既存持分の希釈化を通じて株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 訴訟の可能性について

当社が開発、建築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、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。

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。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。

また、本項に記載した予想、予見、見込み、見通し、方針、所存等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、将来に関する事項には、不確実性が内在しており、またリスクを含んでいるため、将来生じる実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご留意下さい。

(1) 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てい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なっております。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。

(2) 財政状態の分析

(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796百万円減少（前年同期比16.5%減）し、4,024百万円となりました。これは、販売物件の諸費用負担により前払費用が105百万円増加したものの、保有物件の売却を進めたことから販売用不動産及び仕掛販売用不動産が974百万円減少したことによるものです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産については、概ね前事業年度末と変わらず（同0.3%減）の水準である3,349百万円となりました。

(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2,057百万円減少（同45.2%減）し、2,495百万円となりました。これは、保有物件の売却に伴い、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が1,980百万円減少したことによるものです。

(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921百万円増加（同28.3%増）し、4,178百万円となりました。これは長期借入金が922百万円増加したことによるものです。

(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329百万円増加（同88.7%増）し、700百万円となりました。これは、第三者割当増資を実施したことにより、資本金と資本剰余金がそれぞれ120百万円ずつ増加したこと、及び当期純利益を89百万円計上したことによるものです。

(3) 経営成績の分析

(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2,700百万円増加（前年同期比89.3%増）し、5,724百万円となりました。

不動産販売事業の売上高は、5,021百万円（同114.1%増）となりました。これは、三浦プロジェクトの一部や月島プロジェクト、小石川プロジェクト及び当社が売主として販売を実施したりアナスティル森下（東京都墨田区）等、10プロジェクトの引渡を実施したことによるものであります。

不動産業務受託事業の売上高は、504百万円（同6.1%増）となりました。これは、ウィル・ヴェール東十条（東京都北区）、アイディーコート日本橋浜町（東京都中央区）、エコヴィレッジ日本橋水天宮前（東京都中央区）、サンクレイドル板橋区役所前（東京都板橋区）、及びプレシス西葛西ヴェルデ（東京都江戸川区）において販売代理業務を行なうことにより販売代理手数料を確保すると共に、月島2プロジェクトや横浜山下町プロジェクトにおいて不動産企画手数料を確保したことによるものであります。

賃貸事業の売上高は、198百万円（同2.3%減）となりました。保有物件数（3物件）に変動はないものの、テナントの入れ替えに伴うフリーレント期間の発生等の影響を受けたことによるものであります。

売上原価については、新規物件の取得に伴って前事業年度比2,669百万円増加（同121.9%増）し、4,859百万円となりました。

この結果、売上総利益は、前事業年度と比較して31百万円増加（同3.8%増）し、864百万円となりました。

(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30百万円増加（前年同期比5.3%増）し、610百万円となりました。主な要因は、コスト削減効果から事務委託費が減少したものの、保有物件の売却に伴って仲介手数料が増加したことによりその他販売経費が増加したことによるものであります。

販売費及び一般管理費が増加したことにより、営業利益は概ね前事業年度の水準である253百万円（同0.3%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9百万円増加（前年同期比49.3%増）し、27百万円となりました。主な要因は、預り敷金償却益が7百万円発生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77百万円増加（同69.5%増）し、188百万円となりました。主な要因としては、新規物件を取得したことによって支払利息及び融資手数料が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67百万円減少（同42.0%減）し、93百万円となりました。

(特別損益・税引前当期純利益、当期純利益)

特別損失は、前事業年度に計上していた訴訟解決に伴う和解金（85百万円）がなくなったため、ゼロとなりました。

この結果、税引前当期純利益は、前事業年度と比較して17百万円増加（前年同期比23.3%増）し、93百万円となりました。また、当期純利益は、前事業年度と比較して17百万円増加（同24.6%増）し、89百万円となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

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924百万円増加すると共に、投資活動により47百万円増加いたしました。一方、財務活動においては828百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて144百万円の増加となり、当事業年度期末残高は439百万円となりました。

(5) 中長期的な経営戦略

当社は、不動産業務受託事業において、コスト負担を抑制しつつ、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、不動産企画業務を推進すると共に、当社の販売マネジメント力を活かした販売代理業務を展開する方針です。また、不動産販売事業においては、共同事業のスタイルによりコスト負担を抑制しつつ、開発事業での事業拡大を図ります。さらに、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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2【主要な設備の状況】

当社は、オフィスビルの賃貸収入を目的として賃貸事業を行っており、東京都及び神奈川県において賃貸用不動産を有しております。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25年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	合計	
平野プロジェクト (東京都江東区)	賃貸事業	賃貸用不動産	484	712 (808.76)	1,196	-
馬車道プロジェクト (神奈川県横浜市中区)	賃貸事業	賃貸用不動産	244	575 (417.44)	819	-
箱崎プロジェクト (東京都中央区)	賃貸事業	賃貸用不動産	150	1,146 (1,054.10)	1,296	-

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

また、本社オフィスとして使用するため、以下の設備を賃借しております。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	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22年9月1日から 平成28年8月31日まで	25

(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】

当事業年度末において、重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	1,387,700
第1種優先株式	346,925
計	1,387,700

- (注) 1. 定款において種類別の発行可能株式総数は、普通株式は1,387,700株、第1種優先株式は346,925株と定めております。ただし、発行可能株式総数と種類別の発行可能種類株式総数の合計との一致については、会社法上要求されていないため、発行可能株式総数の計は1,387,700株と定めております。
2. 平成25年8月29日開催の定時株主総会及び普通株式に係る種類株主総会、並びに平成25年8月28日開催の第1種優先株式に係る種類株主総会において定款の一部変更が行われ、同日より発行可能株式総数は412,300株増加して1,800,000株、普通株式の発行可能種類株式総数も412,300株増加して1,800,000株となっております。第1種優先株式については変更ありません。
3. 平成25年8月29日開催の定時株主総会及び普通株式に係る種類株主総会、並びに平成25年8月28日開催の第1種優先株式に係る種類株主総会において定款の一部変更が行われ、普通株式の株式分割に伴い、平成25年12月1日をもって発行可能株式総数は変更前より34,200,000株増加して36,000,000株、普通株式の発行可能種類株式総数も34,200,000株増加して36,000,000株となります。第1種優先株式については変更ありません。

【発行済株式】

種類	当事業年度末現在発行数 (株) (平成25年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年8月30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	1,226,061	1,275,949	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	当社は単元株制度 は採用しておりま せん。(注)3
第1種優先株式	77,935	77,935		当社は単元株制度 は採用しておりま せん。 (注)2,3,4
計	1,303,996	1,353,884		

- (注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、平成25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、及び第1種優先株式の取得請求権行使により発行された株式数は含まれておりません。
2. 第1種優先株式は、現物出資(借入金等の株式化2,715百万円)によって発行されたものであります。
3. 平成25年8月29日開催の定時株主総会及び普通株式に係る種類株主総会、並びに平成25年8月28日開催の第1種優先株式に係る種類株主総会において定款の一部変更が行われ、平成25年12月1日をもって単元株制度を採用し、単元株式数は普通株式が100株、第1種優先株式が1株となります。
4. 第1種優先株式の内容は、次のとおりであります。

第1種優先株式

1. 優先配当金

(1) 第1種優先配当金

- イ 当社は、平成25年5月31日（同日を含む。）までの日を基準日として、剰余金の配当（配当財産の種類を問わない。但し、下記（4）但書の場合を除く。）を行うときは、当該基準日の最終の株主名簿に記載又は記録された第1種優先株式を有する株主（以下「第1種優先株主」という。）又は第1種優先株式の登録株式質権者（以下「第1種優先登録質権者」という。）に対し、普通株式を有する株主（以下「普通株主」という。）又は普通株式の登録株式質権者（以下「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、第1種優先株式1株につき下記（2）イに定める額の金銭（以下「第1種固定優先配当金」という。）を配当する。但し、当該剰余金の配当に係る基準日を含む事業年度に属する日を基準日として、第1種固定優先配当金の全部又は一部の配当（下記（3）に定める累積未払第1種固定優先配当金の配当を除く。）が既に行われているときは、かかる配当の累積額を控除した額とする。
- ロ 当社は、平成25年6月1日（同日を含む。）以降の日を基準日として、剰余金の配当（配当財産の種類を問わない。但し、下記（4）但書の場合を除く。）を行うときは、当該基準日の最終の株主名簿に記載又は記録された第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先株式1株につき下記（2）ロに定める額の金銭（以下「第1種変動優先配当金」という。）を配当する。
- ハ 剰余金の配当の基準日から当該剰余金の配当が行われるまでの間に、当社が第1種優先株式を取得した場合には、当該第1種優先株式につき当該基準日に係る剰余金の配当を行うことを要しない。

(2) 第1種優先配当金の額

- イ 第1種固定優先配当金の額は、事業年度ごとに、1株につき、585円（但し、第1種優先株式について、株式の分割、株式無償割当て、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。）とする。
- ロ 第1種変動優先配当金の額は、同一の基準日において、普通株主又は普通登録株式質権者に対して、普通株式1株につき、支払うこととなる剰余金の配当の額に2を乗じた額とする。

(3) 累積条項

平成25年5月31日（同日を含む。）までの日を基準日として、第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対して支払われた1株当たりの剰余金の配当（当該事業年度の初日までに累積した累積未払第1種固定優先配当金（以下に定義される。）の配当を除く。）の額の合計額が当該基準日を含む事業年度に係る第1種固定優先配当金の額に達しないときは、その不足額は、翌事業年度以降に累積し、累積した不足額（以下「累積未払第1種固定優先配当金」という。）については、第1種固定優先配当金及び第1種変動優先配当金並びに普通株主又は普通登録株式質権者に対する剰余金の配当に先立って、これを第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対して支払う。

(4) 非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対しては、第1種固定優先配当金又は第1種変動優先配当金を超えて配当は行わない。但し、当社が行う吸収分割手続の中で行われる会社法第758条第8号口若しくは同法第760条第7号口に規定される剰余金の配当又は当社が行う新設分割手続の中で行われる会社法第763条第12号口若しくは同法第765条第1項第8号口に規定される剰余金の配当についてはこの限りではない。

2. 残余財産の分配

(1) 残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先株式1株につき8,000円及び累積未払第1種固定優先配当金の合計額の金銭を支払う。

(2) 非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対しては、上記（1）のほか残余財産の分配は行わない。

3. 議決権

第1種優先株主は、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

4. 種類株主総会における決議

当社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合においては、法令に別段の定めのある場合を除き、第1種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

5. 普通株式を対価とする取得請求権

(1) 取得請求期間

第1種優先株式の給付期日から起算して1年を経過した日以降とする。

(2) 取得の条件

第1種優先株主は、第1種優先株式の全部又は一部について、当社が第1種優先株式を取得すると引換えに、第1種優先株式1株につき下記イ及びロに定める取得比率により、下記八の定めに従い、当社の普通株式を交付することを請求することができる。

イ 取得比率

当初の取得比率は2.000としていたが、平成24年8月17日付けの当社取締役会において決議した第三者割当増資による新株式発行に伴い、取得比率の調整が必要となったため、平成24年9月7日以降については、取得比率を2.022とする。

ロ 取得比率の調整

(a) 当社は、第1種優先株式の発行後、下記(b)に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、それぞれ以下のとおり、次に定める算式(以下「取得比率調整式」という。)をもって取得比率を調整する。

$$\text{調整後取得比率} = \text{調整前取得比率} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{交付普通株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}$$

取得比率調整式の計算については、小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。取得比率調整式で使用する「既発行普通株式数」は、普通株主に下記(b)()ないし()の各取引に係る基準日が定められている場合はその日、また当該基準日が定められていない場合は、調整後の取得比率を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社の普通株式数を控除したものとす。取得比率調整式で使用する「交付普通株式数」は、下記(b)()の場合には、株式の分割により増加する普通株式数(基準日における当社の有する普通株式に関して増加した普通株式数を含まない。)とし、下記(b)()の場合には、株式の併合により減少する普通株式数(効力発生日における当社の有する普通株式に関して減少した普通株式数を含まない。)を負の値で表示して使用するものとする。取得比率調整式で使用する「1株当たりの払込金額」は、下記(b)()の場合は当該払込金額(金銭以外の財産を出資の目的とする場合には適正な評価額、株式無償割当ての場合は0円)、下記(b)()及び()の場合は0円、下記(b)()の場合は下記(b)()で定める対価の額とする。取得比率調整式で使用する「1株当たり時価」は、調整後の取得比率を適用する日に先立つ45取引日目に始まる連続する30取引日の東京証券取引所JASDAQ市場における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値(終値のない日数を除く。なお、上記平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。)とする。

(b) 取得比率調整式により第1種優先株式の取得比率の調整を行う場合及びその調整後の取得比率の適用時期については、次に定めるところによる。

() 上記(a)に定める1株当たり時価を下回る払込金額をもって普通株式を交付する場合(株式無償割当ての場合を含む。)(但し、当社の交付した取得条項付株式、取得請求権付株式若しくは取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。以下本口において同じ。))の取得と引換えに交付する場合又は普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。以下本口において同じ。))その他の証券若しくは権利の転換、交換若しくは行使により交付する場合を除く。)

調整後の取得比率は、払込期日(募集に際して払込期間が設けられたときは当該払込期間の最終日とする。以下同じ。))又は株式無償割当ての効力発生日の翌日以降これを適用する。但し、当社普通株式に募集株式の割当てを受ける権利を与えるため又は株式無償割当てのための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

() 普通株式について株式の分割をする場合

調整後の取得比率は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

- () 取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権であって、その取得と引換えに上記(a)に定める1株当たり時価を下回る対価(下記()において定義される。以下同じ。)をもって普通株式を交付する定めがあるものを交付する場合(株式無償割当ての場合を含む。)、又は上記(a)に定める1株当たり時価を下回る対価をもって普通株式の交付を請求できる新株予約権その他の証券若しくは権利を交付する場合(株式無償割当ての場合を含む。)

調整後の取得比率は、交付される取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権、又は新株予約権その他の証券若しくは権利(以下「取得請求権付株式等」という。)の全てが当初の条件で取得、転換、交換又は行使され普通株式が交付されたものとみなして取得比率調整式を準用して算出するものとし、交付される日又は株式無償割当ての効力発生日の翌日以降これを適用する。但し、当社の普通株主に取得請求権付株式等の割当てを受ける権利を与えるため又は株式無償割当てのための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

- () 普通株式について株式の併合をする場合

調整後の取得比率は、株式の併合の効力発生日以降これを適用する。

- () 上記()における対価とは、取得請求権付株式等の交付に際して払込みその他の対価関係にある支払がなされた額(時価を下回る対価をもって普通株式の交付を請求できる新株予約権の場合には、その行使に際して出資される財産の価額を加えた額とする。)から、その取得、転換、交換又は行使に際して取得請求権付株式等の所持人に交付される普通株式以外の財産の価額を控除した金額を、その取得、転換、交換又は行使に際して交付される普通株式の数で除した金額をいう。

- (c) 上記(b)に定める取得比率の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な取得比率の調整を行う。

- () 当社を存続会社とする合併、株式交換、会社分割又は株式移転のために取得比率の調整を必要とするとき。

- () 取得比率を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の取得比率の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- () その他当社が取得比率の調整を必要と認めるとき。

- (d) 取得比率調整式により算出された調整後の取得比率と調整前の取得比率との差が0.0001未満の場合は、取得比率の調整は行わないものとする。但し、かかる調整後の取得比率は、その後取得比率の調整を必要とする事由が発生した場合の取得比率調整式において調整前取得比率とする。

- (e) 取得比率の調整が行われる場合には、当社は、関連事項決定後直ちに、第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対して、その旨並びにその事由、調整後の取得比率、適用の日及びその他の必要事項を通知しなければならない。

八 取得と引換えに交付すべき普通株式数

株式対価取得請求に基づき当社が第1種優先株式の取得と引換えに第1種優先株主に対して交付すべき当社の普通株式の数は、第1種優先株主が取得を請求した第1種優先株式の数に、取得比率を乗じた数とする。なお、第1種優先株式を取得するのと引換えに交付すべき当社の普通株式の算出にあたり1株未満の端数が生じたときは、会社法第167条第3項に従った金銭の交付をしない。

6. 普通株式を対価とする取得条項

当社は、平成25年12月1日以降いつでも、当社の取締役会が別に定める日の到来(以下「普通株式対価強制取得日」という。)をもって、当社が第1種優先株式の全部又は一部を取得(以下「普通株式対価強制取得」という。)すると引換えに、普通株式対価強制取得の対象である第1種優先株式の総数に、8,000円を普通株式対価強制取得日に先立つ45取引日目に始まる連続する30取引日の東京証券取引所JASDAQ市場における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値(終値のない日数を除く。なお、当該平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。)で除して得られる割合(小数第4位まで算出し、その小数第4位を四捨五入する。)(但し、当該割合が2.000(以下「上限割合」という。但し、上記5.(2)口に定める取得比率の調整が行われた場合には、上限割合にも必要な調整が行われる。)を超える場合には、上限割合とする。)を乗じて得られる数の普通株式を第1種優先株主に対して交付することができる。第1種優先株式の取得と引換えに交付すべき普通株式の数に1株に満たない端数がある場合には、会社法第234条に従ってこれを取り扱う。なお、一部取得を行う場合において取得する第1種優先株式は、比例按分その他当社の取締役会が定める合理的な方法によって決定されるものとする。

7. 金銭を対価とする取得条項

(1) 金銭を対価とする取得条項の内容

当社は、いつでも、当社の取締役会が別に定める日（以下「金銭対価強制取得日」という。）の到来をもって、当社が第1種優先株式の全部又は一部を取得するのと引換えに、当該金銭対価強制取得日における分配可能額を限度として、第1種優先株主又は第1種優先登録質権者に対して金銭を交付することができる（以下「金銭対価強制取得」という。）。なお、一部取得を行う場合において取得する第1種優先株式は、比例按分その他当社の取締役会が定める合理的な方法によって決定されるものとする。

(2) 取得価額

金銭対価強制取得が行われる場合における第1種優先株式1株当たりの取得価額は、金銭対価強制取得日に先立つ45取引日目に始まる連続する30取引日の東京証券取引所JASDAQ市場における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値（終値のない日数を除く。なお、上記平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。）に金銭対価強制取得日における上記5.（2）に定める取得比率を乗じた額（1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てる。）又は8,000円（但し、第1種優先株式について、株式の分割、株式無償割当て、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。）のいずれか高い額とする。

8. 譲渡制限

譲渡による第1種優先株式の取得については、当社の取締役会の承認を要する。

9. 会社法第322条第2項に規定する定款の定めの有無

会社法第322条第2項の規定を定款に定めております。

10. 議決権を有しないこととしている理由

資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき平成25年7月までに発行した新株予約権は次のとおりであります。なお、「(9)ストックオプション制度の内容」記載のとおり、平成25年8月に当社従業員に対するストックオプションとして新株予約権を発行しております。

平成18年8月28日開催の定時株主総会決議及び平成18年8月28日開催の取締役会決議

	事業年度末現在 (平成25年5月31日)	提出日の前月末現在 (平成25年7月31日)
新株予約権の数(個)	111	111
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	2,775	2,775
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(1株当たり)124,000	同左
新株予約権の行使期間	平成20年11月1日～ 平成25年10月31日	同左
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 124,000 資本組入額 62,000	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
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)6	同左

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、25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. 当社が株式分割又は株式併合を行う場合、当該基準日の翌日において次の算式により新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整するものとします。かかる調整は各新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権1個当たりの目的たる株式数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切捨てます。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割(又は併合)の比率

上記のほか、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で新株予約権1個当たりの目的たる株式の数を調整するものとします。

4. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、当該基準日の翌日において次の算式により払込額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後払込額} = \text{調整前払込額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、時価(ただし、当社普通株式にかかる株券がいずれかの証券取引所に上場される前においては、その時点における調整前払込額を時価とみなす。)を下回る価額での新株の発行(新株予約権による権利行使の場合を含まない。)又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げます。

なお、次の算式において、既発行株式数とは、当社の発行済株式総数から当社の保有する自己株式数を控除した数をいうものとします。

$$\text{調整後払込額} = \text{調整前払込額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数}}{\text{又は処分自己株式数}} \times \frac{1 \text{株当たり払込額}}{\text{又は処分価額}}}{1 \text{株当たり時価} + \frac{\text{新規発行株式数}}{\text{又は処分自己株式数}}}$$

上記のほか、新株予約権発行後に、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、資本減少を行う場合、その他これらの場合に準じて払込額を調整すべき場合にも、必要かつ合理的な範囲で払込額を調整するものとします。

5. 新株予約権の行使条件は次のとおりであります。

イ 対象者は、権利行使時において当社又は当社の関係会社の取締役・監査役又は従業員であることとし、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとします。なお、当社又は当社の関係会社の取締役・監査役を任期満了により退任した場合、従業員が定年若しくは会社都合で退職した場合、その他対象者の退任又は退職後の権利行使につき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ございません。

ロ 対象者の相続人による行使は認めません。

ハ 新株予約権者は、その引受数の一部又は全部を行使することができます。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとします。

ニ その他の新株予約権の行使条件は、当社と対象者との間で締結する新株予約権引受契約に定めるところとします。

6. 当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行う場合、各新株予約権の内容に準じた完全親会社の新株予約権を交付するものとされています。但し、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額は、株式交換または株式移転の比率に応じて調整されます。

(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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22年8月17日 (注)1	-	346,925	-	4,169	4,119	-
平成22年10月1日 (注)2	75,000	421,925	150	4,319	150	150
平成22年10月31日 (注)3	339,485	761,410	1,357	5,677	1,357	1,507
平成22年10月31日 (注)4	-	761,410	600	5,077	1,280	227
平成23年5月31日 (注)5	-	761,410	4,100	977	-	227
平成23年8月30日 (注)6	-	761,410	-	977	227	-
平成23年6月1日～ 平成24年5月31日 (注)7	519,982	1,281,392	-	977	-	-
平成24年1月31日 (注)8	227,814	1,053,578	-	977	-	-
平成24年7月31日 (注)8	33,736	1,019,842	-	977	-	-
平成24年6月1日～ 平成25年5月31日 (注)7	84,154	1,103,996	-	977	-	-
平成24年9月6日 (注)9	200,000	1,303,996	120	1,097	120	120

(注)1. 資本準備金を4,119百万円減少したものであります。

2. 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 4,000円

資本組入額 2,000円

割当先 株式会社ヘキサゴンキャピタルパートナーズ 37,500株

株式会社ユーラシア旅行社 37,500株

3. 有償第三者割当増資

第1種優先株式

発行価格 8,000円

資本組入額 4,000円

主な割当先 霞が関開発特定目的会社(株)横浜銀行、東京シティ信用金庫 他54名 339,485株

4. 資本金の額を600百万円、及び資本準備金を1,280百万円減少させたものであります。

5. 資本金の額を4,100百万円減少させたものであります。

6. 平成23年8月30日開催の定時株主総会により、同日を効力発生日として資本準備金227百万円減少し、繰越損失を填補しております。

7. 第1種優先株式の取得請求権の行使による新株発行であります。

8. 自己株式(第1種優先株式)消却による減少であります。

9. 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 1,200円

資本組入額 600円

割当先 株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングス 200,000株

10. 平成25年6月1日から平成25年7月31日までの間に、第1種優先株式の取得請求権の行使により、発行済株式総数が49,888株増加しております。

(6) 【所有者別状況】
普通株式

平成25年5月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	9	37	17	33	12,336	12,435	-
所有株式数(株)	-	9,844	31,179	206,894	16,386	2,668	959,090	1,226,061	-
所有株式数の割合(%)	-	0.80	2.54	16.87	1.34	0.22	78.23	100.00	-

第1種優先株式

平成25年5月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	4	-	5	-	-	2	11	-
所有株式数(株)	-	29,880	-	7,669	-	-	40,386	77,935	-
所有株式数の割合(%)	-	38.34	-	9.84	-	-	51.82	100.00	-

(注) 自己株式40,356株は、「個人その他」に含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ヨシムラ・R E・ホールディングス	東京都新宿区四谷1-4	200,000	15.34
李 龍主	神奈川県横浜市中区	30,480	2.34
株式会社横浜銀行	神奈川県横浜市西区みなとみらい3-1-1	19,166	1.47
株式会社S B I証券	東京都港区六本木1-6-1	14,253	1.09
扇原 泰二	富山県下新川郡入善町	10,454	0.80
石田 宏信	東京都大田区	9,402	0.72
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜2-4-6	9,156	0.70
西武信用金庫	東京都中野区中野2-29-10	7,730	0.59
阿部 周一	千葉県習志野市	6,760	0.52
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋1-9-1	6,592	0.51

(注) 1. 上記のほか、自己株式(第1種優先株式)が40,356株あります。

2. 大阪証券金融株式会社は、平成25年7月22日合併により日本証券金融株式会社となっております。

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

平成25年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 に対する所有議 決権の割合(%)
株式会社ヨシムラ・RE・ ホールディングス	東京都新宿区四谷1-4	200,000	16.31
李 龍主	神奈川県横浜市中区	30,480	2.49
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	14,253	1.16
扇原 泰二	富山県下新川郡入善町	10,454	0.85
石田 宏信	東京都大田区	9,402	0.77
大阪証券金融株式会社	大阪府大阪市中央区北浜2-4-6	9,156	0.75
阿部 周一	千葉県習志野市	6,760	0.55
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-9-1	6,592	0.54
渡辺 清	新潟県上越市	6,390	0.52
李 曉英	福岡県福岡市東区	6,170	0.50

(注) 株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングスは、平成24年9月6日を払込期日とする第三者割当増資により普通株式200,000株を引受けたことにより主要株主となっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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	第1種優先株式 77,935	-	第4.1(1)に記載のと おりであります。
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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,226,061	1,226,061	株主としての権利内容に制限 のない、標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	1,303,996	-	-
総株主の議決権	-	1,226,061	-

【自己株式等】

平成25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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9)【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

会社法に基づき、平成18年8月28日開催の定時株主総会及び平成18年8月28日開催の取締役会において、当社従業員等に対し新株予約権を発行することを決議しております。

決議年月日	平成18年8月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役1名及び従業員9名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

会社法に基づき、平成25年7月18日及び平成25年7月31日開催の取締役会において、当社従業員に対し新株予約権を発行することを決議しております。

決議年月日	平成25年7月18日及び平成25年7月31日
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員34名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	7,250株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり5,170円
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
新株予約権の行使の条件	(注)1
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を要するものとする。
代用払込みに関する事項	-
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)2

(注)1. 新株予約権の行使の条件は、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。

2. 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、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編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）1に準じて決定する。

(9) 新株予約権の取得事由及び条件

次に準じて決定する。

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）1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、再編対象会社の条件に準じて決定する。

会社法に基づき、平成25年8月29日開催の定時株主総会において、取締役の報酬の一部として、取締役に対してストックオプションとして割当てる新株予約権に係る報酬額の上限及び当該新株予約権の内容を決議しております。有価証券報告書提出日現在、この株主総会決議に基づき、新株予約権を発行する取締役会決議は行われていません。

決議年月日	平成25年8月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数(株)	(注1)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円
新株予約権の行使期間	割当日から割当日後40年を経過する日までの期間内で、取締役会決議により決定する。
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を要するものとする。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	取締役会決議により決定する。

- (注) 1. 各事業年度に係る定時株主総会開催日から1年以内に割り当てる新株予約権の目的である株式数の上限は8,000株(うち社外取締役2,000株)となります。
2. 新株予約権の行使の条件は、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取締役会が決定する日までに限り、新株予約権を行使することができるものとする。
- (2)その他の新株予約権の行使の条件は、取締役会の決議により決定する。

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4号に該当する第1種優先株式の取得

(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】

該当事項はありません。

(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	41,821	-
当期間における取得自己株式	24,673	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年8月1日からこの有価証券報告書提出日までに第1種優先株式の取得請求権行使により取得した自己株式数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	33,736	-	-	-
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	40,356	-	65,029	-

(注) 「当期間」欄には、平成25年8月1日からこの有価証券報告書提出日までに第1種優先株式の取得請求権行使により取得した自己株式数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15%を基準とした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。

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な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。

しかしながら、当面は業績回復に向けて内部留保を図ることで財務体質の強化と今後の事業活動に備えるため、平成25年5月期の普通株式及び第1種優先株式に対する配当金については、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、平成26年5月期の配当につきましても、上記理由から、無配とさせていただきたいと考えております。当社としましては、安定的に収益が確保できる収益構造を確保した上で、配当の復活及び配当性向の維持・向上に努めてまいります。

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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成21年5月	平成22年5月	平成23年5月	平成24年5月	平成25年5月
最高(円)	77,100	21,500	12,880	7,310	10,600
最低(円)	622	880	3,000	1,187	1,108

(注) 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQにおけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年12月	平成25年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	1,870	2,320	1,928	3,915	10,600	7,550
最低(円)	1,291	1,760	1,390	1,590	3,700	4,635

(注) 最高・最低株価は、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。

5【役員の状況】

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 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ信託銀行株式会社)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18年6月 当社常務取締役管理部門担当 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(現任)	(注)3	-
常務取締役	事業本部長	都倉 茂	昭和38年6月12日生	昭和61年4月 株式会社熊谷組入社 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23年12月 当社取締役事業本部長 平成25年6月 当社常務取締役事業本部長(現任)	(注)3	-
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 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ信託銀行株式会社)入社 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(現任)	(注)3	-
取締役	-	吉村 訓文	昭和46年5月9日生	平成19年4月 ミスター証券株式会社入社 平成23年8月 イーアレンジ株式会社代表取締役(現任) 平成24年2月 株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングス代表取締役(現任) 平成24年4月 株式会社小川建設取締役(現任) 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	-	家中 達朗	昭和34年9月11日生	平成20年4月 株式会社小川建設総務部長 平成22年6月 同社取締役管理本部長(現任) 平成22年6月 株式会社小川建物取締役(現任) 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	-	小堀 修克	昭和39年12月20日生	平成20年4月 株式会社小川建設開発営業部営業課長 平成24年4月 同社東京支店営業部長(現任) 平成24年9月 株式会社小川建物営業部長(現任) 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)3	-
取締役	-	佐藤富士夫	昭和37年2月10日生	平成11年9月 シーズクリエイティブ株式会社取締役事業企画本部長 平成18年6月 同社取締役兼執行役員事業企画本部長 平成19年4月 同社取締役兼常務執行役員事業企画本部長 平成21年4月 同社専務取締役事業企画本部長(現任) 平成25年8月 当社取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役		吉川 保雄	昭和24年3月14日生	昭和46年4月 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ信託銀行株式会社)入社 平成16年4月 UFJオフィスサービス株式会社(現 三菱UFJトラストビジネス株式会社)入社 平成17年8月 UFJトラスト土地建物株式会社(現 エム・ユー・トラスト総合管理株式会社)入社 平成21年8月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役		吉羽 要三	昭和15年5月31日生	昭和35年4月 商工組合中央金庫入庫 平成5年4月 同金庫足利支店次長 平成7年6月 株式会社三和(現 株式会社若洲)常務取締役 平成16年2月 当社常勤監査役 平成21年1月 当社監査役(現任)	(注)4	普通株式 125
監査役		井上 公康	昭和32年5月1日生	昭和56年4月 宮崎市役所入所 昭和61年4月 東京城南食糧販売協同組合入組 平成8年10月 大和土地建物株式会社入社 平成12年1月 株式会社不動産価値研究所設立 代表取締役(現任) 平成16年2月 当社監査役(現任)	(注)4	普通株式 50
計						普通株式 175

- (注) 1. 取締役の吉村訓丈、家中達朗、小堀修克及び佐藤富士夫の4氏は、社外取締役であります。
2. 監査役の吉川保雄、吉羽要三及び井上公康の3氏は、社外監査役であります。
3. 平成25年8月29日より第29期定時株主総会の終結時までの約2年間。
4. 平成22年8月17日より第28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、決議を行なうと共に、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、取締役（社外取締役を除く）及び常勤監査役を常時構成メンバーとし、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なっております。

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なっております。

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共に、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。

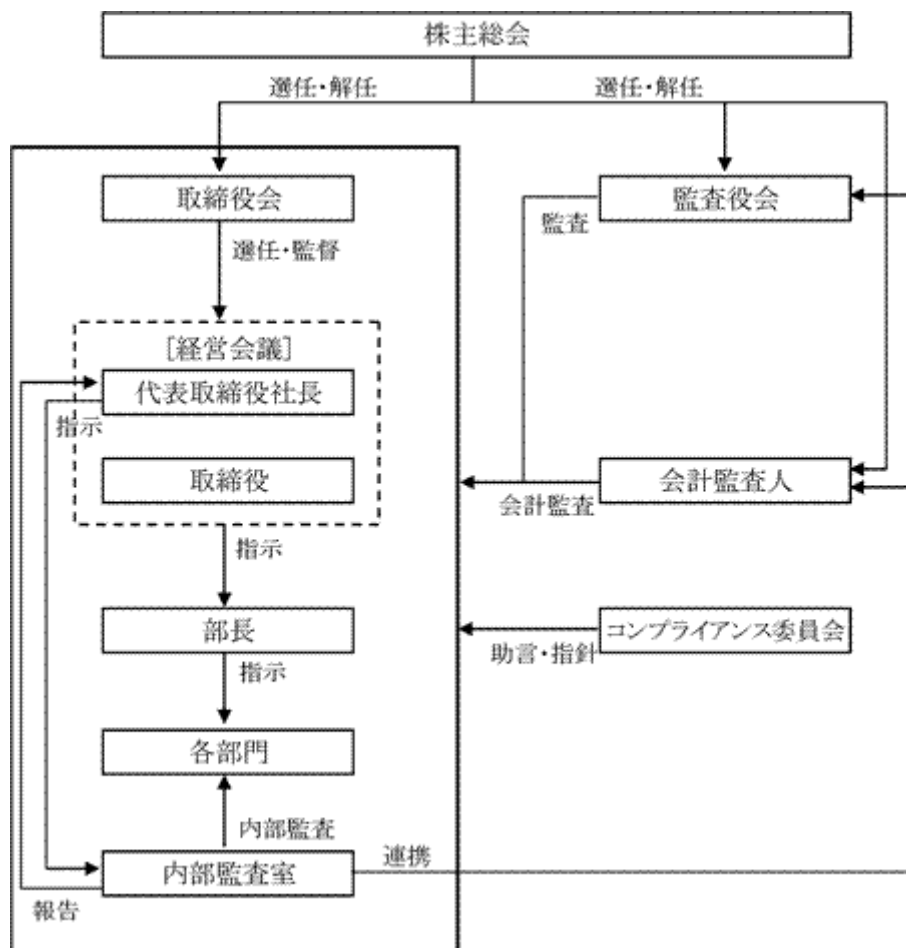
また、社長以下取締役、監査役をメンバーとしたコンプライアンス委員会を設置し、法令順守について審議すると共に、同委員会において役職員の行動規範となる行動指針を作成し、コンプライアンス体制の確立に努めております。

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共に、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。また、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、使用人は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1名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、被監査部門に対しては、監査結果について改善事項の指摘・指導を行い、監査後は改善状況を報告させております。さらに、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。一方、監査役も、内部監査室に対して監査の助言や提案を行な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
業務執行社員	武田 剛	明誠監査法人
	安田 秀志	

- (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、その他7名の計8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。

社外取締役の吉村訓丈氏については、同氏が代表取締役を務める株式会社ヨシムラ・R E・ホールディングスが、議決権比率で16.3%の当社普通株式を有する主要株主となっております。また、社外取締役の家中達朗氏及び社外取締役の小堀修克氏が所属する株式会社小川建物と当社の間には共同事業を行なう等の取引関係があります。詳細につきましては、第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 関連当事者情報をご参照下さい。社外取締役佐藤富士夫氏と当社に重要な該当事項はありません。

社外監査役の吉川保雄氏、社外監査役の吉羽要三氏及び社外監査役の井上公康氏と当社との間に重要な該当事項はありません。当社は、社外監査役吉川保雄氏及び社外監査役吉羽要三氏について、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。

なお、当社の社外監査役である吉羽要三氏は、当社株式を125株保有しております。また、社外監査役である井上公康氏は、当社株式を50株保有しております。

(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)

吉村訓丈氏は、当社の主要株主の代表者であり、株主の立場からの意見を当社の経営に役立てると共に、株式会社小川建設との共同事業等の一層の推進を期待し、選任しております。

家中達朗氏は、株式会社小川建設で培われた豊富な経験、高い見識を当社の経営に活かしていただくと共に、同社及び株式会社小川建物との共同事業等の一層の推進を期待し、選任しております。

小堀修克氏は、株式会社小川建設で培われた豊富な知識、経験を当社の経営に活かしていただくと共に同社及び株式会社小川建物との共同事業等の一層の推進を期待し、選任しております。

佐藤富士夫氏は、シーズクリエイト株式会社等で培われた豊富な経験、高い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待し、選任しております。

(社外監査役)

吉川保雄氏及び吉羽要三氏は、銀行業務を歴任した経験から財務面において高い見識を有しており、社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断し、選任しております。なお、両氏は株式会社東京証券取引所に対して、独立役員として届け出ております。

井上公康氏は、不動産鑑定士として当社業務である不動産取引において高い見識を有しており、加えて企業経営者としての見識も有していることから、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、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共に、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な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て、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なう等の活動をおこないます。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ないます。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共に、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、会計監査人から財務監査について定期的に報告を受けると共に、情報や意見の交換を行なうことにより、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	賞与
取締役	3名	15	15	-
監査役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	9 (9)	9 (9)	- (-)
合計	6名 (3名)	25 (9)	25 (9)	- (-)

- (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。
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。

種類株式ごとの議決権の差異及びその理由

当社は、平成22年8月17日開催の第24期定時株主総会及び普通株主様による種類株主総会において、定款の一部を変更し、デット・エクイティ・スワップ（DES）の実施による第1種優先株式の発行に備えるため、発行可能株式総数及び発行可能種類株式総数を変更し、第1種優先株式に関する規定を創設しております。第1種優先株式については、法令に別段の定めある場合を除き、株主総会において議決権を有しないものとしております。なお、議決権を有しない理由としましては、資本増強にあたり、既存株主への影響を考慮したためであります。

(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)
33	-	27	-

【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24年6月1日から平成25年5月31日まで）の財務諸表について、明誠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24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	375	439
売掛金	27	19
販売用不動産	536	254
仕掛販売用不動産	3,787	3,094
未成業務支出金	71	93
貯蔵品	0	0
前渡金	22	11
前払費用	3	109
その他	0	2
貸倒引当金	2	0
流動資産合計	4,821	4,024
固定資産		
有形固定資産		
建物	962	980
減価償却累計額	64	101
建物(純額)	898	879
車両運搬具	2	2
減価償却累計額	2	2
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	28	29
減価償却累計額及び減損損失累計額	24	26
工具、器具及び備品(純額)	3	2
土地	2,433	2,433
リース資産	2	5
減価償却累計額及び減損損失累計額	2	2
リース資産(純額)	-	2
有形固定資産合計	3,335	3,317
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	0	0
無形固定資産合計	0	0
投資その他の資産		
出資金	2	2
長期貸付金	0	-
破産更生債権等	0	1
その他	21	28
貸倒引当金	0	0
投資その他の資産合計	23	31
固定資産合計	3,359	3,349
資産合計	8,180	7,373

	前事業年度 (平成24年 5月31日)	当事業年度 (平成25年 5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	515	373
短期借入金	2,604	1,123
1年内返済予定の長期借入金	1,130	630
リース債務	-	1
未払金	126	175
未払費用	43	37
未払法人税等	5	7
前受金	107	116
預り金	10	4
債務免除解除条件成就損失引当金	1	-
その他	7	25
流動負債合計	4,552	2,495
固定負債		
長期借入金	3,119	4,041
リース債務	-	1
退職給付引当金	14	15
長期預り敷金	55	52
資産除去債務	2	2
その他	65	65
固定負債合計	3,256	4,178
負債合計	7,809	6,673
純資産の部		
株主資本		
資本金	977	1,097
資本剰余金		
資本準備金	-	120
資本剰余金合計	-	120
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	605	516
利益剰余金合計	605	516
株主資本合計	371	700
純資産合計	371	700
負債純資産合計	8,180	7,373

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	2,345	5,021
不動産業務受託事業売上高	475	504
賃貸事業売上高	202	198
売上高合計	3,023	5,724
売上原価		
不動産販売事業原価	1,994	4,524
不動産業務受託事業原価	104	232
賃貸事業原価	91	102
売上原価合計	2,190 ₁	4,859 ₁
売上総利益	833	864
販売費及び一般管理費	579 ₂	610 ₂
営業利益	253	253
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
預り敷金償却益	-	7
未払配当金除斥益	1	-
受取補償金	13	17
その他	3	2
営業外収益合計	18	27
営業外費用		
支払利息	96	107
融資手数料	10	71
債務免除解除条件成就損失引当金繰入	3	-
その他	0	9
営業外費用合計	111	188
経常利益	160	93
特別損失		
和解金	85	-
特別損失合計	85	-
税引前当期純利益	75	93
法人税、住民税及び事業税	3	3
法人税等合計	3	3
当期純利益	71	89

【売上原価明細書】

イ．不動産販売事業原価

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)		当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25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	1,775	89.0	3,120	69.0
建築費	-	-	384	8.5
建物取得費	0	0.0	592	13.0
その他の経費	219	11.0	428	9.5
合計	1,994	100.0	4,524	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．不動産業務受託事業原価

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)		当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
外注費	42	40.8	33	14.6
販売人件費	21	20.5	67	29.1
その他の経費	40	38.7	130	56.3
合計	104	100.0	232	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．賃貸事業原価

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)		当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25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	34	37.5	35	34.6
保守管理費	30	33.9	42	41.3
租税公課	20	22.3	20	19.9
その他の経費	5	6.3	4	4.2
合計	91	100.0	102	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】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	977	977
当期変動額		
新株の発行	-	120
当期変動額合計	-	120
当期末残高	977	1,097
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	227	-
当期変動額		
新株の発行	-	120
準備金から剰余金への振替	227	-
当期変動額合計	227	120
当期末残高	-	120
その他資本剰余金		
当期首残高	4,100	-
当期変動額		
準備金から剰余金への振替	227	-
欠損填補	4,327	-
当期変動額合計	4,100	-
当期末残高	-	-
資本剰余金合計		
当期首残高	4,327	-
当期変動額		
新株の発行	-	120
欠損填補	4,327	-
当期変動額合計	4,327	120
当期末残高	-	120
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	5,005	605
当期変動額		
当期純利益	71	89
欠損填補	4,327	-
当期変動額合計	4,399	89
当期末残高	605	516
利益剰余金合計		
当期首残高	5,005	605
当期変動額		
当期純利益	71	89
欠損填補	4,327	-
当期変動額合計	4,399	89
当期末残高	605	516

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
株主資本合計		
当期首残高	299	371
当期変動額		
新株の発行	-	240
当期純利益	71	89
当期変動額合計	71	329
当期末残高	371	700
純資産合計		
当期首残高	299	371
当期変動額		
新株の発行	-	240
当期純利益	71	89
当期変動額合計	71	329
当期末残高	371	700

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25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	75	93
減価償却費	40	39
受取利息及び受取配当金	0	0
支払利息	96	107
融資手数料	10	71
和解金	85	-
売上債権の増減額（ は増加）	14	7
たな卸資産の増減額（ は増加）	58	951
前払費用の増減額（ は増加）	0	105
仕入債務の増減額（ は減少）	10	142
未払金の増減額（ は減少）	23	49
賞与引当金の増減額（ は減少）	29	-
債務免除解除条件成就損失引当金の増減額（ は減少）	10	1
前受金の増減額（ は減少）	21	8
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	5	3
退職給付引当金の増減額（ は減少）	5	0
その他	40	22
小計	199	1,099
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	87	117
法人税等の支払額	1	3
和解金の支払額	85	-
その他	10	53
営業活動によるキャッシュ・フロー	15	924
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	80	41
定期預金の払戻による収入	-	121
有形固定資産の取得による支出	14	19
無形固定資産の取得による支出	-	0
貸付けによる支出	-	30
貸付金の回収による収入	0	30
敷金の差入による支出	-	12
敷金の回収による収入	0	-
その他	-	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	94	47

	前事業年度 (自 平成23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
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	498	823
短期借入金の返済による支出	485	2,303
長期借入れによる収入	-	1,535
長期借入金の返済による支出	76	1,113
株式の発行による収入	-	230
その他	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	63	828
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	142	144
現金及び現金同等物の期首残高	437	295
現金及び現金同等物の期末残高	295	439

【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 . たな卸資産の評価基準及び評価方法

- (1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成業務支出金
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）

2 . 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物（建物附属設備は除く）

定額法

建物以外

イ 平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

ロ 平成19年4月1日以降に取得したもの

定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～50年

車両運搬具 3年

工具、器具及び備品 2～5年

（会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年6月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

- (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。

3 . 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

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) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、「退職給付会計に関する実務指針（中間報告）」（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

- (3) 債務免除解除条件成就損失引当金

いったん行われた債務免除につき、弁済原資が生じることによりその債務免除の一部が撤回されることに備えるため、将来の発生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。

6 . その他財務諸表作成のための重要な事項

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。

(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24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
現金及び預金	80百万円	- 百万円
販売用不動産	536	254
仕掛販売用不動産	3,776	2,392
建物	896	879
土地	2,433	2,433
計	7,721	5,959

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
買掛金	425百万円	276百万円
短期借入金	2,604	1,123
1年内返済予定の長期借入金	1,130	628
未払金	94	94
長期借入金	3,119	3,260
計	7,375	5,384

なお、上記のほか、当社が保有するたな卸資産を売却した取引につき、金融取引として会計処理した資産及び負債は、下記のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
仕掛販売用不動産	- 百万円	686百万円
計	-	686

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
長期借入金	- 百万円	764百万円
計	-	764

(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23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
21百万円	95百万円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度7.6%、当事業年度14.5%、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92.4%、当事業年度85.5%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23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
その他販売経費	39百万円	60百万円
従業員給与及び賞与	207	209
退職給付費用	5	4
法定福利費	35	43
地代家賃	33	35
事務委託費	68	48
減価償却費	6	4
貸倒引当金繰入	2	1

(表示方法の変更)

前事業年度において、主要な費目として表示しておりました「支払手数料」及び「株式関連費用」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の5以下となったため、当事業年度においては、主要な費目として表示しておりません。なお、前事業年度の「支払手数料」は38百万円、「株式関連費用」は35百万円であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年6月1日至平成24年5月31日)

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	421,925	519,982	-	941,907
第1種優先株式(注)2	339,485	-	227,814	111,671
合計	761,410	519,982	227,814	1,053,578
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
第1種優先株式(注)3,4	94	259,991	227,814	32,271
合計	94	259,991	227,814	32,271

- (注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加 519,982株は、第1種優先株式の取得請求権の行使に伴い交付されたものであります。
2. 第1種優先株式の発行済株式総数の減少 227,814株は、自己株式の消却による減少であります。
3. 第1種優先株式の自己株式の株式数の増加 259,991株は、第1種優先株式の取得請求権の行使により増加したものであります。
4. 第1種優先株式の自己株式の株式数の減少 227,814株は、自己株式の消却による減少であります。

当事業年度(自平成24年6月1日至平成25年5月31日)

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	941,907	284,154	-	1,226,061
第1種優先株式(注)2	111,671	-	33,736	77,935
合計	1,053,578	284,154	33,736	1,303,996
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
第1種優先株式(注)3,4	32,271	41,821	33,736	40,356
合計	32,271	41,821	33,736	40,356

- (注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加 284,154株は、第三者割当による新株の発行による増加 200,000株、第1種優先株式の取得請求権の行使による新株の発行による増加 84,154株であります。
2. 第1種優先株式の発行済株式総数の減少 33,736株は、自己株式の消却による減少であります。
3. 第1種優先株式の自己株式の株式数の増加 41,821株は、第1種優先株式の取得請求権の行使により増加したものであります。
4. 第1種優先株式の自己株式の株式数の減少 33,736株は、自己株式の消却による減少であります。

(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23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日)	当事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日)
現金及び預金勘定	375百万円	439百万円
担保に供している定期預金	80	-
現金及び現金同等物	295	439

(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「2. 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24年 5月31日)	当事業年度 (平成25年 5月31日)
1年内	5	35
1年超	-	40
合計	5	76

(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

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9年9ヶ月であります。

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。ただし、重要性が乏しいものは記載を省略しております。

前事業年度（平成24年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	375百万円	375百万円	- 百万円
資産計	375	375	-
(1) 買掛金	515	515	-
(2) 短期借入金	2,604	2,604	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,130	1,130	-
(4) 未払金	126	126	-
(5) 長期借入金	3,119	3,119	-
負債計	7,496	7,496	-

当事業年度（平成25年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	439百万円	439百万円	- 百万円
資産計	439	439	-
(1) 買掛金	373	373	-
(2) 短期借入金	1,123	1,123	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	630	630	-
(4) 未払金	175	175	-
(5) 長期借入金	4,041	4,041	-
負債計	6,344	6,344	-

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

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。

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、固定金利によるものは当期に借り入れたものであり、市場金利を反映していると考えられることから、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。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成24年5月31日）

	1年以内
現金及び預金	375百万円

当事業年度（平成25年5月31日）

	1年以内
現金及び預金	439百万円

3. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度（平成24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	2,604	-	-	-	-	-
長期借入金	1,130	80	82	2,956	-	-
合計	3,735	80	82	2,956	-	-

当事業年度（平成25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	1,123	-	-	-	-	-
長期借入金（注）	630	299	2,965	1	1	9
合計	1,754	299	2,965	1	1	9

（注）貸借対照表計上額との差異について

上記のほか、当社が買戻し条件付きで売却した不動産取引を金融取引と判断し、その売買代金を長期借入金として貸借対照表に計上したものが764百万円あります。

(有価証券関係)

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。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
(1) 退職給付債務(百万円)	14	15
(2) 退職給付引当金(百万円)	14	15

(注) 当社は、退職給付債務の算定方法として簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
退職給付費用(百万円)	5	26
(1) 勤務費用(百万円)	5	5
(2) その他の退職給付に関する事項 臨時に支払った割増退職金 (百万円)	-	21

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は、退職給付債務の算定方式として簡便法を採用しているため、該当事項はありません。

(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

当社はストック・オプションの付与日現在において、非上場のため、当該ストック・オプションは単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しており、付与時における本源的価値合計が零のため、費用は計上していません。

2. 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19年5月期
付与対象者の区分別人数	当社従業員 30名
ストック・オプションの数 (注) 1	普通株式 4,500株
付与日	平成18年8月31日
権利確定条件	(注) 2
対象勤務期間	平成18年8月31日 平成20年10月31日
権利行使期間	平成20年11月1日 平成25年10月31日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 権利行使の条件は以下のとおりです。

対象者は権利行使時において当社又は当社の関係会社の取締役・監査役又は従業員であることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。なお、当社又は当社の関係会社の取締役・監査役を任期満了により退任した場合、従業員が定年若しくは会社都合で退職した場合、その他対象者の退任又は退職後の権利行使につき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。

対象者の相続人による行使は認めない。

新株予約権者はその割当数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。

その他の新株予約権の行使条件は、当社と対象者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(平成25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。

ストック・オプションの数

	平成19年5月期
権利確定前(株)	
前事業年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前事業年度末	2,775
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	2,775

単価情報

	平成19年5月期
権利行使価格(円)	124,000
行使時平均株価(円)	-
公正な評価単価 (付与日)(円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

平成18年8月31日に付与したストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は、単位当たりの本源的価値によっており、その価値の算定の基礎となる自社株式の評価方法は、類似公開企業比較法によっており、付与時点の単位当たりの本源的価値は零となり、ストック・オプションの公正な評価単価も零と算定しております。

また、当事業年度末における本源的価値の合計は零であります。

なお、当社は平成18年12月13日にジャスダック証券取引所(現 東京証券取引所JASDAQ(スタンダード))に上場したため、本源的価値の算定においては、株価が企業価値を最も良く表しうると考えられるため、期末日現在の株価の終値をもって、本源的価値を算定しております。

(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24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	7,661百万円	7,620百万円
未払金	6	11
未払費用	4	5
敷金	3	5
退職給付引当金	5	5
その他	5	2
繰延税金資産小計	7,686	7,651
評価性引当額	7,686	7,651
繰延税金資産合計	-	-

(表示方法の変更)

前事業年度において、区分掲記していた「減価償却超過額」は、重要性が乏しくなったことから当事業年度より繰延税金資産の「その他」に含め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、前事業年度の繰延税金資産の「減価償却超過額」1百万円、「その他」3百万円を、「その他」5百万円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24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
評価性引当金の増減額	43.6	40.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.9	1.8
住民税均等割額等	5.0	4.1
その他	0.1	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.1	4.1

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都及び神奈川県において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。平成24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116百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。平成25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99百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,354	3,329
期中増減額	24	17
期末残高	3,329	3,312
期末時価	3,020	2,997

- (注) 1. 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却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2百万円、前事業年度期末残高及び当事業年度期首残高2百万円、当事業年度期末残高2百万円)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既存建物に対する資本的支出(9百万円)であり、主な減少額は減価償却費(34百万円)であります。当事業年度の主な増加額は既存建物に対する資本的支出(17百万円)であり、主な減少額は減価償却費(35百万円)であります。
3. 期末の時価は、主として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であります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「不動産販売事業」「不動産業務受託事業」「賃貸事業」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。

不動産販売事業・・・不動産の開発・販売

不動産業務受託事業・・・販売代理業務、不動産企画業務、その他不動産に関するコンサルティング業務

賃貸事業・・・オフィスビル・マンションの賃貸

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23年6月1日 至平成24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
	不動産 販売事業	不動産業務 受託事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	2,345	475	202	3,023	-	3,023
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,345	475	202	3,023	-	3,023
セグメント利益	329	385	116	832	579	253
セグメント資産	4,345	95	3,330	7,771	408	8,180
その他の項目						
減価償却費	-	-	34	34	6	40
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	-	9	9	3	13

(注) 1. セグメント利益の調整額 579百万円は、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 408百万円は、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 6百万円は、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 3百万円は、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。

当事業年度（自平成24年6月1日 至平成25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
	不動産 販売事業	不動産業務 受託事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	5,021	504	198	5,724	-	5,724
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	5,021	504	198	5,724	-	5,724
セグメント利益	436	287	99	823	569	253
セグメント資産	3,477	113	3,312	6,903	470	7,373
その他の項目						
減価償却費	-	0	35	35	4	39
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	-	0	17	18	4	22

(注) 1. セグメント利益の調整額 569百万円は、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 470百万円は、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 4百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 4百万円は、管理部門の設備投資額であります。

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（自平成23年6月1日 至平成24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

海外の外部顧客への売上高がないため、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
一建設株式会社	837	不動産販売事業・不動産業務受託事業
月島一丁目3、4、5番地区市街地再開 発組合	494	不動産販売事業
株式会社エフ・コーポレーション	463	不動産販売事業

当事業年度（自 平成24年 6月 1日 至 平成25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

海外の外部顧客への売上高がないため、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
一建設株式会社	1,135	不動産販売事業・不動産業務受託事業
株式会社カインズリアルエステート	808	不動産販売事業

【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23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事 者との関 係	取引 内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主(法人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む)	株式会社小川建物(株式会社ヨシムラ・RE・ホールディングスの孫会社)	東京都 新宿区	10	マンション 分譲事業	なし	当社の販売用不動産の建設	資金の借入 (注)	443	長期借入金	443
							担保の提供 (注)	443	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社が、株式会社小川建物に対して、当社が保有するたな卸資産を売却した取引につき、買戻し条件が付されているため金融取引として処理したものであります。

2. 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23年 6月 1日 至 平成24年 5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	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 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	津江真行	当社代表取 締役	なし	債務 被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注)	18		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入に対して、代表取締役津江真行より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自平成23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25年5月31日)
1株当たり純資産額	378.68円	272.53円
1株当たり当期純利益金額	36.02円	58.56円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 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24年5月31日)	当事業年度 (平成25年5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	371	700
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	728	366
(うち優先株式払込金額(百万円))	(635)	(300)
(うち優先配当額(百万円))	(92)	(65)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	356	334
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(株)	941,907	1,226,061

3. 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23年6月1日 至平成24年5月31日)	当事業年度 (自平成24年6月1日 至平成25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)	71	89
普通株主に帰属しない金額(百万円)	46	21
(うち優先配当額(百万円))	(46)	(21)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	25	67
期中平均株式数(株)	700,495	1,149,506
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18年8月28日定時株主総会 決議ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株) 第1種優先株式 (株式の数 79,400株)	平成18年8月28日定時株主総会 決議ストックオプション (第5回新株予約権) (株式の数 2,775株) 第1種優先株式 (株式の数 37,579株)

(重要な後発事象)

(ストック・オプション(新株予約権)の発行)

当社は、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、平成25年7月18日及び平成25年7月31日開催の取締役会において、当社の従業員に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することを決議し、平成25年8月5日に当該新株予約権を割当てております。

なお、当該ストック・オプションの制度の詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (9) ストックオプション制度の内容」に記載しております。

(取締役に対する株式報酬型ストック・オプション付与)

当社は、会社法第361条の規定に基づき、平成25年8月29日開催の定時株主総会において、取締役の報酬の一部として、取締役に対してストック・オプションとして割当てる新株予約権に係る報酬額の上限及び当該新株予約権の内容を決議しております。

なお、当該ストック・オプション制度の詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (9) ストックオプション制度の内容」に記載しております。

(株式の分割)

当社は、平成25年7月18日開催の取締役会において、普通株式の株式分割について決議いたしました。

1. 株式分割の目的

普通株式の単元株式数を100株とする単元株制度の採用に伴い、一般的な投資単位等も勘案して実施するものであります。

2. 株式分割の割合

平成25年11月30日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式を、1株につき20株の割合をもって分割する。

3. 効力発生日

平成25年12月1日

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が当事業年度の開始の日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、次のとおりであります。

1株当たり純資産額 13円63銭

1株当たり当期純利益 2円93銭

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【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	962	17	-	980	101	36	879
車両運搬具	2	-	-	2	2	0	0
工具、器具及び備品	28	1	0	29	26	2	2
土地	2,433	-	-	2,433	-	-	2,433
リース資産	2	3	-	5	2	0	2
有形固定資産計	3,428	22	0	3,450	133	39	3,317
無形固定資産							
電話加入権	2	-	-	2	2	-	0
ソフトウェア	102	0	63	39	39	0	0
無形固定資産計	104	0	63	41	41	0	0
長期前払費用	1	-	1	-	-	-	-
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

【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	2,604	1,123	0.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,130	630	2.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,119	4,041	2.2	平成26年～35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	1	-	平成27年
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	6,854	5,798	-	-

(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。

- 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。
- 短期借入金の当期首残高のうち1,958百万円、当期末残高のうち1,079百万円、1年以内に返済予定の長期借入金の当期首残高のうち1,052百万円、当期末残高のうち332百万円は無利息であります。また、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764百万円は、当社が買戻し条件付きで売却した不動産取引を金融取引と判断し、その売買代金を長期借入金として貸借対照表に計上したものであります。
- 長期借入金(1年以内に返済予定のもの及び金融取引として処理したものを除く。)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	299	2,965	1	1
リース債務	1	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	2	1	-	2	1
債務免除解除条件成就 損失引当金	1	-	1	-	-

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、貸倒引当金の洗い替えによる取崩しであります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(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	1
預金	
普通預金	438
小計	438
合計	439

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
トーセイ(株)	7
(株)レグナム	6
(株)ツーワン	3
(株)リブラン	1
その他	0
合計	19

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D)
					2
					(B)
					365
27	197	205	19	91.3	43

(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)
松庵プロジェクト	155.40	180
西池袋プロジェクト	156.70	74
合計	312.10	254

(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)
三浦プロジェクト	145,866.45	2,032
岩本町2プロジェクト	197.23	445
南鳩ヶ谷プロジェクト	1,329.05	251
新横浜2プロジェクト	489.00	240
若林プロジェクト	191.13	107
その他	-	15
合計	-	3,094

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

ホ．未成業務支出金

品目	金額 (百万円)
汐留プロジェクト	21
上野プロジェクト	19
南葛西プロジェクト	19
緑3丁目プロジェクト	11
春日プロジェクト	9
その他	13
合計	93

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)
西武建設(株)	275
神奈川県三浦市	28
東京都	26
(株)相和地所	11
神奈川県横浜市	5
その他	25
合計	373

(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)	2,225	2,470	3,196	5,724
税引前四半期(当期)純利益金額又は税引前四半期純損失金額()(百万円)	64	81	33	93
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額()(百万円)	63	79	35	89
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	57.09	62.46	46.64	58.56

(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又は1株当たり四半期純損失金額()(円)	57.09	8.48	99.10	97.65

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	5月31日 11月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	- - - -
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。

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26期）（自 平成23年6月1日 至 平成24年5月31日）平成24年8月31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24年8月31日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第27期第1四半期）（自 平成24年6月1日 至 平成24年8月31日）平成24年10月12日関東財務局長に提出
（第27期第2四半期）（自 平成24年9月1日 至 平成24年11月30日）平成25年1月11日関東財務局長に提出
（第27期第3四半期）（自 平成24年12月1日 至 平成25年2月28日）平成25年4月12日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
平成24年9月6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4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。
- (5) 臨時報告書の訂正報告書
平成24年9月7日関東財務局長に提出
平成24年9月6日提出の臨時報告書（主要株主の異動）に係る訂正報告書であります。
- (6) 有価証券届出書（第三者割当増資）及びその添付書類
平成24年8月17日関東財務局長に提出
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書
平成24年8月31日関東財務局長に提出
平成24年8月17日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

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25年8月30日

株式会社プロパスト
取締役会 御中

明誠監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 武田 剛

指定社員
業務執行社員 公認会計士 安田 秀志

< 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24年6月1日から平成25年5月31日までの第27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25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

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年7月18日及び平成25年7月31日開催の取締役会において、会社の従業員に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することを決議し、発行している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年8月29日開催の定時株主総会において、会社の取締役に対する株式報酬型ストック・オプションとして新株予約権に関する事項を決議している。
3. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年7月18日開催の取締役会において、普通株式の株式分割について決議している。

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25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25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. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。