

【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】	2020年8月28日
【事業年度】	第34期（自 2019年6月1日 至 2020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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2016年5月	2017年5月	2018年5月	2019年5月	2020年5月
売上高 (百万円)	12,532	14,874	16,905	18,002	23,674
経常利益 (百万円)	559	801	671	862	1,095
当期純利益 (百万円)	305	511	722	730	890
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	1,249	1,249	1,249	1,249	1,249
発行済株式総数 (株)	28,373,350	28,295,415	28,297,915	28,297,915	28,297,915
純資産額 (百万円)	1,752	2,281	2,938	3,593	4,414
総資産額 (百万円)	12,225	14,149	19,471	22,447	21,733
1株当たり純資産額 (円)	60.29	78.37	101.41	124.96	154.86
1株当たり配当額 (円)	-	2.00	2.00	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)	11.13	18.08	25.58	26.09	31.98
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	11.06	17.97	25.37	25.82	31.57
自己資本比率 (%)	13.9	15.7	14.7	15.6	19.8
自己資本利益率 (%)	21.8	26.1	28.5	23.0	22.8
株価収益率 (倍)	30.19	11.11	10.75	6.32	4.66
配当性向 (%)	-	11.1	7.8	7.7	6.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,193	1,225	7,022	612	2,007
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	632	1,083	884	21	29
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,173	1,331	4,782	1,760	1,422
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	987	2,177	815	1,939	2,549
従業員数 (人)	38	41	42	45	47
(外、平均臨時雇用者数)	(2)	(1)	(1)	(0)	(-)
株主総利回り (%)	167.2	101.0	138.8	85.1	78.1
(比較指標：TOPIX) (%)	(82.4)	(93.8)	(104.6)	(90.7)	(93.9)
最高株価 (円)	493	354	335	294	252
最低株価 (円)	117	183	185	106	100

(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. 最高株価及び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。

2【沿革】

会社設立の経緯及びその後の事業内容の変遷

年 月	概 要
1987年12月	東京都多摩市豊ヶ丘に個人向け不動産の管理を目的として、(株)フォレスト・アイを設立する。
1990年3月	東京都多摩市落合に本店を移転する。
1991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。
1991年2月	不動産鑑定業の免許を取得する。
1991年4月	宅地建物取引業の免許を取得する。 不動産の仲介・コンサルティング・不動産鑑定等を開始する。
1993年10月	東京都千代田区九段南に本店を移転する。
1994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。
1994年3月	東京都日野市に初の新築戸建住宅を開発・分譲し、不動産開発事業に参入する。
1995年6月	東京都中野区に初の新築マンションを開発する。
1996年2月	東京都中央区京橋のオフィスビル賃貸を開始し、賃貸その他事業に参入する。
1998年7月	東京都千代田区九段北に本店を移転する。
2004年3月	東京都港区六本木に本店を移転する。
2005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：1994年1月）及び(有)音羽女子学生会館（設立及び当社出資：2001年3月）を吸収合併する。
2005年6月	土地再開発、収益不動産再生を目的とした資産活性化事業に参入する。
2006年10月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第52707号）
2006年12月	ジャスダック証券取引所に上場する。
2007年9月	第二種金融商品取引業登録
2007年11月	東京都千代田区霞が関に本店を移転する。
2009年8月	東京都渋谷区恵比寿に本店を移転する。
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQに上場する。
2011年8月	東京都港区麻布十番に本店を移転する。
2013年7月	東京証券取引所グループと大阪証券取引所が経営統合し、現物市場が東京証券取引所に統合されたため、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場する。
2015年7月	賃貸開発マンション「コンポジット」、「グランジット」シリーズの販売を開始する。
2017年12月	創業30周年

3【事業の内容】

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

(1) 分譲開発事業

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

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

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

(2) 賃貸開発事業

首都圏エリアにおいて、駅近の利便性の高いマンション用地の取得を目指します。当該土地で30戸程度の中小規模かつ中低層のRC（鉄筋コンクリート）造の賃貸マンションの開発を行います。マンションに当社のデザインを活かした、ローコスト&ハイセンスな賃貸マンションを法人、ファンド及び個人投資家等に提供します。

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。

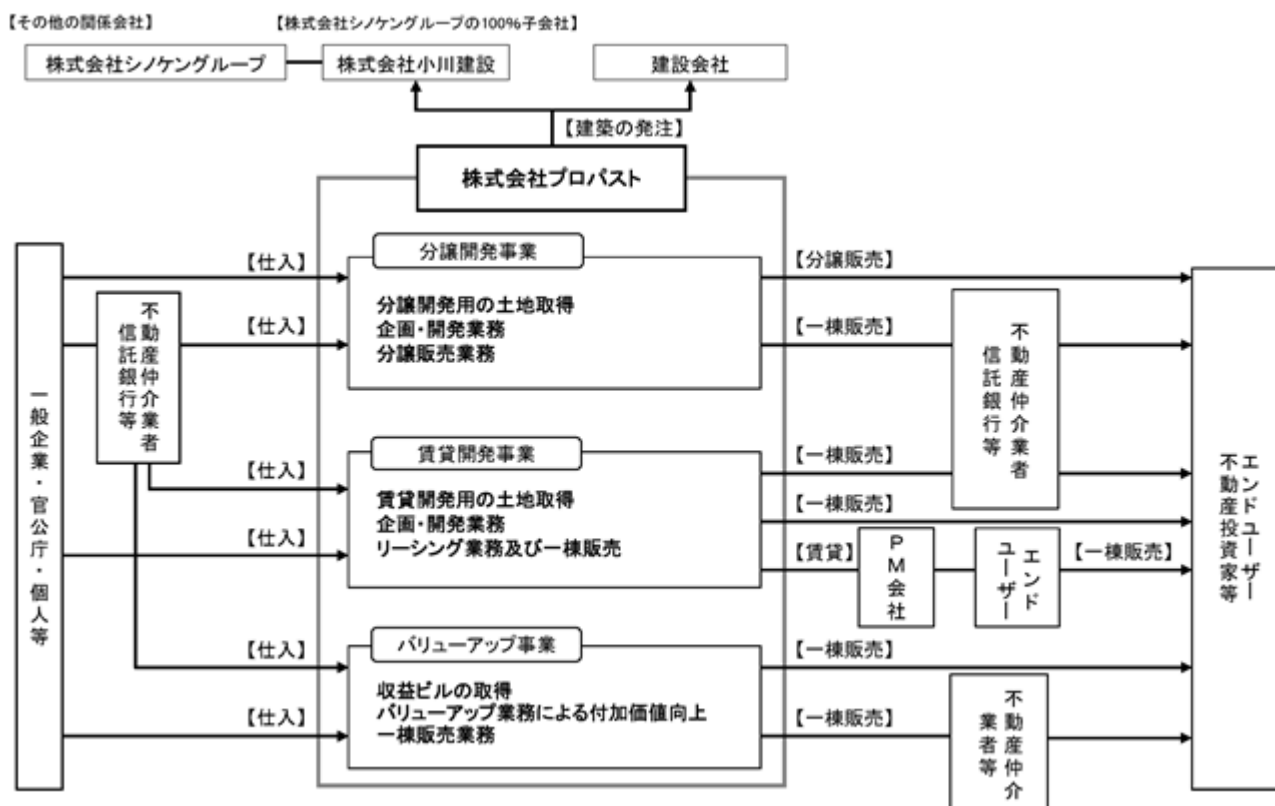
なお、竣工した物件については、外部環境を勘案しながら、売却時期を検討してまいります。

(3) バリューアップ事業

首都圏エリアを中心に3億円～5億円程度の中古の収益ビル等を取得し、築年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に効率的に改修を行うことで、既存の建物の質を高め、新たな付加価値を生み出すビジネスです。個人投資家を中心に売却を実施します。

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

【事業系統図】



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) ㈱シノケングループ (注) 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 19.8	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

2020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	35
賃貸開発事業	
バリューアップ事業	
その他	
全社(共通)	12
合計	47

(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。

2020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)
47	38.1	5.9	10,552

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、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企画力やデザイン力を活かした分譲マンションを開発し、単身層やDINKSを対象とした魅力あるマンションを販売します。

賃貸開発事業では、首都圏エリアにおいて、駅近の利便性の高いマンション用地の取得を目指します。当該土地で30戸程度の中小規模かつ中低層のRC（鉄筋コンクリート）造の賃貸マンションの開発を行います。マンションに当社のデザインを活かした、ローコスト&ハイセンスな賃貸マンションを法人、ファンド及び個人投資家等に提供します。

バリューアップ事業は、首都圏エリアを中心に3億円～5億円程度の中古の収益ビル等を取得し、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に効率的に改修を行うことで、既存の建物の質を高め、新たな付加価値を生み出すビジネスです。個人投資家を中心に売却を実施します。物件価格に応じた改修工事を実施することで効果的に付加価値を高め、短期間での売却及び資金回収を図ります。

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

(4) 経営環境と対処すべき課題

新型コロナウイルスの影響によるインバウンドの減少や外出自粛といった影響が見込まれる宿泊業や飲食業のテナントを有する商業ビル等においては、稼働率や賃料収入の低下する物件も発生しております。こうしたことを受けて、不動産業界の中でも用途に応じて需要格差が発生する可能性が高いと考えております。

また、こうした動きを背景に用地取得競争は一部軟化する可能性が見込まれるものの、人件費等の高止まりの影響から建築費の大幅な下落は見込みにくい状況にあります。一方で、雇用所得環境の悪化から、これまでのような販売価格の上昇には抑制作用が働く可能性があると考えております。

当社としましては、これまでと同様に首都圏エリアにおける駅近等の利便性の高いレジデンスを中心に物件取得を行い、分譲開発事業については、DINKS層を主たる顧客ターゲットとして捉えると共に、賃貸開発事業やバリューアップ事業においては、富裕者層やファンドを主たる顧客ターゲットとして事業展開を図る方針です。

物件取得に関しては、立地や価格に関して、売却想定価格を意識しつつ、より厳選した物件の取得を進めてまいります。

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

2【事業等のリスク】

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

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

(特に重要なリスク)

(1) 経済状況及び不動産市況の影響について

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

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

新型コロナウイルスの影響によるインパウンドの減少や外出自粛といった影響が見込まれる宿泊業や飲食業のテナントを有する商業ビル等においては、稼働率や賃料収入の低下する物件も発生しております。こうしたことを受けて、不動産業界の中でも用途に応じて需要格差が発生する可能性が高いと考えております。

また、こうした動きを背景に用地取得競争は一部軟化する可能性が見込まれるものの、人件費等の高止まりの影響から建築費の大幅な下落は見込みにくい状況にあります。一方で、雇用所得環境の悪化から、これまでのような販売価格の上昇には抑制作用が働く可能性があると考えております。

物件取得に関しては、立地や価格に関して、売却想定価格を意識しつつ、より厳選した物件の取得を図ることでリスク低減に努めております。

(2) 売上計上時期の集中及びそれに伴う収益発生時期の偏重リスクについて

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

(3) 販売用不動産等について

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

(4) 資金調達について

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

(その他の重要なリスク)

(1) 法的規制について

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

(2) 免許登録について

当社の主要な事業活動の継続には、下表に掲げる免許・登録が前提になります。

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

免許・登録等の別	番号	有効期間
宅地建物取引業免許	東京都知事免許 (7)第61084号	2017年4月13日から 2022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	2016年10月25日から 2021年10月24日まで
第二種金融商品取引業登録	関東財務局長(金商) 第1675号	

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

(3) 株式の希薄化について

当社は、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。

(4) 訴訟の可能性について

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

(5) 情報の漏洩について

当社は、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化すると共に、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策に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。

(6) 災害の発生及び地域偏在について

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

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（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度のわが国経済は、2020年2月以降においては新型コロナウイルスの影響により、急速な悪化が続いたため、極めて厳しい状況にありました。

個人消費は、緊急事態宣言の発令を受けた外出自粛や休業の影響により急速に減少しております。また、新型コロナウイルスの影響で雇用環境が急速に悪化していることも消費マインドの悪化に繋がっています。設備投資については、弱含みとなっています。日銀短観（6月調査）によると、全産業の2020年度設備投資計画は前年度比0.8%減少となっております。また、法人企業景気予測調査（4 - 6月期調査）においても、2020年度の設備投資計画は前年度比4.4%の減少が見込まれております。

当社が属する不動産業界においては、新型コロナウイルスの影響による外出自粛や住宅展示場やモデルルームの閉鎖等に加えて、雇用所得環境の悪化を背景に住宅市場を取り巻く環境が悪化しております。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2020年4月が前年同月比で12.9%減となり、10カ月連続の減少となる等、弱含みでの推移となっております。

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714百万円減少し、21,733百万円となりました。

当事業年度末の負債合計は、前事業年度末と比較して1,534百万円減少し、17,318百万円となりました。

当事業年度末の純資産合計は、前事業年度末と比較して820百万円増加し、4,414百万円となりました。

b. 経営成績

当事業年度の経営成績は、売上高23,674百万円（前年同期比31.5%増）、営業利益1,535百万円（同11.4%増）、経常利益1,095百万円（同27.0%増）、当期純利益890百万円（同21.9%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5,702百万円（同766.0%増）、セグメント利益190百万円（前年同期は222百万円の損失）となりました。

賃貸開発事業は、売上高11,988百万円（同21.6%増）、セグメント利益1,785百万円（同13.3%減）となりました。

バリューアップ事業は、売上高5,983百万円（同20.1%減）、セグメント利益649百万円（同6.0%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2,007百万円増加すると共に、投資活動においても29百万円増加しました。一方、財務活動においては1,422百万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610百万円の増加となり、当事業年度末残高は2,549百万円（前事業年度末比31.5%増）となりました。

生産、受注及び販売の状況

a. 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	5,702	766.0
賃貸開発事業	11,988	21.6
バリューアップ事業	5,983	20.1
合計	23,674	31.5

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)		当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
ピーピーエフエー・ジャパン ・スリー特定目的会社	-	-	2,381	10.1

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

b. 契約実績

当事業年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	2,953	14.0
賃貸開発事業	13,639	10.1
バリューアップ事業	5,629	23.0
合計	22,222	14.2

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

c. 契約残高

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

セグメントの名称	当事業年度末 (2020年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	41	98.6
賃貸開発事業	7,911	28.7
バリューアップ事業	297	38.6
合計	8,250	13.4

(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。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、不測の事態が発生した場合には、個々のプロジェクトの遂行に影響することや、これにより業績全体に影響することでたな卸資産の評価や繰延税金資産の回収可能性に関する会計上の見積りに影響を及ぼす可能性があります。

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762百万円減少し、21,575百万円（前年同期比3.4%減）となりました。これは主に、保有物件の売却を積極的に推進すると共に仕入れを厳選したことから、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて891百万円減少したことによるものであります。また、物件売却により、前払費用が484百万円減少したことも寄与しております。一方、物件売却を推進したことから、現金及び預金は549百万円増加しております。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前事業年度末と比較して48百万円増加し、158百万円（前年同期比44.2%増）となりました。これは主に、繰延税金資産が52百万円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前事業年度末と比較して1,111百万円減少し、12,474百万円（前年同期比8.2%減）となりました。これは主に、物件売却を積極的に推進したことにより、1年内返済予定の長期借入金1,284百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前事業年度末と比較して423百万円減少し、4,843百万円（前年同期比8.0%減）となりました。これは主に、物件売却を積極的に推進したことにより、長期借入金407百万円減少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820百万円増加し、4,414百万円（前年同期比22.8%増）となりました。これは主に、繰越利益剰余金が828百万円増加したことによるものであります。

2) 経営成績

(売上高、売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上高は、前事業年度と比較して5,672百万円増加し、23,674百万円（前年同期比31.5%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5,044百万円増加し、5,702百万円（同766.0%増）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2,132百万円増加し、11,988百万円（同21.6%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1,504百万円減少し、5,983百万円（同20.1%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4,852百万円増加し、19,962百万円（同32.1%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819百万円増加し、3,711百万円（同28.3%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662百万円増加し、2,175百万円(前年同期比43.8%増)となりました。主な要因は、分譲開発物件の増加に伴い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157百万円増加し、1,535百万円(同11.4%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2百万円減少し、1百万円(前年同期比64.7%減)となりました。主な要因としては、受取保険金が1百万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77百万円減少し、441百万円(前年同期比15.0%減)となりました。主な要因としては、保有物件の売却を積極的に推進したことに加えて、新規物件の取得を厳選したことを受けて、支払利息が47百万円減少したことや融資手数料が31百万円減少したことによるものであります。

この結果、経常利益は、前事業年度と比較して232百万円増加し、1,095百万円(同27.0%増)となりました。

(特別損益、当期純利益)

特別利益は、前事業年度と比較して88百万円減少し、12百万円(前年同期比87.7%減)となりました。特別損失は、前事業年度と比較して24百万円減少し、0百万円(同97.8%減)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159百万円増加し、890百万円(同21.9%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2,007百万円増加すると共に、投資活動においても29百万円増加しました。一方、財務活動においては1,422百万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610百万円の増加となり、当事業年度末残高は2,549百万円(前事業年度末比31.5%増)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、2,007百万円(前年同期は612百万円の流出)となりました。主な要因は、税引前当期純利益として1,107百万円を獲得したことに加えて、たな卸資産が892百万円減少し、さらに前払費用が477百万円減少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、29百万円(前年同期は21百万円の流出)となりました。主な要因は、有形固定資産の取得により、16百万円の支出が発生したものの、定期預金の払戻しにより82百万円の収入が発生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、1,422百万円(前年同期は1,760百万円の獲得)となりました。主な要因は、新規物件の取得等に伴う16,112百万円の借入を実行したものの、保有物件の売却に伴う借入金の返済により17,449百万円の支出が発生したことによるものであります。

b. 経営成績に重要な影響を与える要因についての分析

当社の経営に影響を与える大きな要因としては、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ます。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4.2ポイント上昇し、19.8%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が増加したことから、前年同期比5,044百万円増加し、5,702百万円（前年同期比766.0%増）となりました。セグメント利益は、190百万円（前事業年度は222百万円のセグメント損失）となりました。セグメント資産については、販売準備をしていた保有プロジェクトの売却を実施したことから、前事業年度と比較して1,997百万円減少し、1,190百万円（同62.7%減）となりました。

(単位：百万円)

	2020年5月期	2019年5月期	増減率
売上高	5,702	658	766.0%
セグメント利益又は セグメント損失	190	222	-
セグメント資産	1,190	3,187	62.7%

(賃貸開発事業)

当事業年度の売上高は、竣工した物件の売却を積極的に推進したことにより、前年同期比2,132百万円増加し、11,988百万円（前年同期比21.6%増）となりました。セグメント利益については、保有プロジェクトにおける評価の見直しを実施したことから、前年同期比273百万円減少し、1,785百万円（同13.3%減）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2,138百万円増加し、14,979百万円（同16.7%増）となりました。

(単位：百万円)

	2020年5月期	2019年5月期	増減率
売上高	11,988	9,855	21.6%
セグメント利益	1,785	2,058	13.3%
セグメント資産	14,979	12,841	16.7%

(バリューアップ事業)

当事業年度の売上高は、新規物件の取得を抑制していたことから販売物件数も限られていたため、前年同期比1,504百万円減少し、5,983百万円（前年同期比20.1%減）となりました。セグメント利益については、利益率は上昇したものの減収効果の影響から前年同期比41百万円減少し、649百万円（同6.0%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、厳選したうえで新規物件の取得を進めた一方、保有物件の売却活動を積極的に推進したことから、前事業年度と比較して1,476百万円減少し、2,609百万円（同36.1%減）となりました。

(単位：百万円)

	2020年5月期	2019年5月期	増減率
売上高	5,983	7,487	20.1%
セグメント利益	649	691	6.0%
セグメント資産	2,609	4,086	36.1%

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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、重要な設備の取得及び売却はありません。

2【主要な設備の状況】

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

2020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	1	20	3	25	47

(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	2013年9月1日から 2022年8月31日まで	38

(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	事業年度末現在発行数(株) (2020年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年8月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	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、2020年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

回次	第6回	第7回	第8回	第9回	第10回
取締役会決議日	2013年7月18日 2013年7月31日	2013年9月12日 2013年9月24日	2014年10月14日 2014年10月24日	2015年11月10日 2015年11月25日	2016年10月11日 2016年10月21日
新株予約権の数 (個) 1・2	890 [-]	390	504	516	450
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) 1・2	普通株式 89,000 [-]	普通株式 39,000	普通株式 50,400	普通株式 51,600	普通株式 45,000
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) 1	発行価格 422.5 資本組入額 212	発行価格 237.2 資本組入額 119	発行価格 177.19 資本組入額 89	発行価格 192.09 資本組入額 97	発行価格 235.05 資本組入額 118
新株予約権の譲渡に関する事項 1	取締役会決議による承認を要する。	取締役会決議による承認を要する。	取締役会決議による承認を要する。	取締役会決議による承認を要する。	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 1	3	3	3	3	3

回次	第11回	第12回	第13回	第14回
取締役会決議日	2016年10月11日 2016年10月21日	2017年10月10日 2017年10月23日	2018年10月9日 2018年10月22日	2019年10月15日 2019年10月24日
新株予約権の数 (個) 1・2	1,350	576	648	827
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) 1・2	普通株式 135,000	普通株式 57,600	普通株式 64,800	普通株式 82,700
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) 1	発行価格 402.68 資本組入額 202	発行価格 201.00 資本組入額 101	発行価格 146.00 資本組入額 73	発行価格 191.00 資本組入額 96
新株予約権の譲渡に関する事項 1	譲渡することはできない。	譲渡することはできない。	譲渡することはできない。	譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 1	3	3	3	3

1 当事業年度の末日(2020年5月31日)における内容を記載しております。なお、第6回新株予約権は2020年7月18日をもって権利行使期間が満了したことから、提出日の前月末現在において残存する新株予約権はない旨を、新

株予約権の数を[-]とすることで表しております。その他の回次においては、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。また、以下の事項については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」の(ストック・オプション等関係)に記載しているため、本項目においては記載を省略しております。

(1)付与対象者の区分及び人数

(2)新株予約権の行使時の払込金額

(3)新株予約権の行使期間

(4)新株予約権の行使の条件

- 2 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。また、新株予約権の数は、退職により行使不能となったものを除いて記載しております。
- 3 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項は、次のとおりであります。

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)を行う場合において、組織再編成行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、株式分割、株式併合、合併、会社分割等に伴い当社の新株予約権1個の目的である株式の数を調整する場合に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編成行為の条件等を勘案のうえ、当社の新株予約権の行使価額(1株当たりの払込金額)を調整して得られる再編成後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記の行使期間の末日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

イ. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

ロ. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記イ記載の資本金等増加限度額から、上記イに定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による再編成対象会社の新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) その他新株予約権の行使の条件

各新株予約権の発行時に定める行使の条件に準じて決定する。

(9) 新株予約権の取得事由及び条件

次(当社の新株予約権の取得事由及び条件)に準じて決定する。

イ. 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議)がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、新株予約権の全部を無償で取得することができる。

ロ. 新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の発行時に定められた行使の条件を成就することができず、または行使の条件に抵触したため、新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

(10) その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(百万円)	資本金残高(百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高(百万円)
2015年10月13日 (注)1	2,238,700	28,275,068	149	1,247	149	270
2015年12月29日 (注)2	88,482	28,363,550	-	1,247	-	270
2015年6月1日～ 2016年5月31日 (注)3	9,800	28,373,350	1	1,249	1	272
2016年7月11日 (注)4	77,935	28,295,415	-	1,249	-	272
2017年6月1日～ 2018年5月31日 (注)3	2,500	28,297,915	0	1,249	0	272

(注)1. 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

2. 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。

3. 新株予約権の行使による新株発行であります。

4. 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、2016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】

2020年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							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)	-	2	23	35	26	23	9,810	9,919	-
所有株式数(単元)	-	920	22,889	65,437	10,095	1,171	181,395	281,907	107,215
所有株式数の割合(%)	-	0.33	8.12	23.21	3.58	0.42	64.34	100.00	-

(注) 自己株式490,760株は、「個人その他」に4,907単元、「単元未満株式の状況」に60株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2020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	19.75
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木1-6-1	535,500	1.93
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2-4-2	441,300	1.59
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	1.34
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-9-1	288,900	1.04
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	東京都千代田区大手町1-9-7	258,540	0.93
阿部 周一	神奈川県相模原市南区	230,100	0.83
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川1-14-1	220,900	0.79
仙波 岳陽	奈良県生駒市	220,400	0.79
上田 治郎	千葉県鎌ヶ谷市	220,000	0.79
計	-	8,281,240	29.78

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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 490,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 27,700,000	277,000	-
単元未満株式	普通株式 107,215	-	-
発行済株式総数	28,297,915	-	-
総株主の議決権	-	277,000	-

【自己株式等】

2020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	490,700	-	490,700	1.73
計	-	490,700	-	490,700	1.73

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(2019年8月20日)での決議状況 (取得期間 2019年8月21日~2019年10月31日)	200,000	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	200,000	29,224,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	775,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	2.59
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	2.59

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2020年7月13日)での決議状況 (取得期間 2020年7月14日~2020年7月31日)	220,000	30,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
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	210,400	29,990,600
提出日現在の未行使割合(%)	4.36	0.03

(注)2020年7月13日付取締役会決議においては、2020年7月31日までを自己株式の取得期間としておりましたが、取得した株式の価額の総額が実質的に上限に達したことから、2020年7月16日(約定日基準)に当該決議に基づく取得を終了しております。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	760	128,380
当期間における取得自己株式	-	-

(注)当期間における取得自己株式には、2020年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(新株予約権の権利行使)	17,400	3,383,409	-	-
保有自己株式数	490,760	-	701,160	-

(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、2020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)
2020年8月27日 定時株主総会決議	55	2

なお、2021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【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

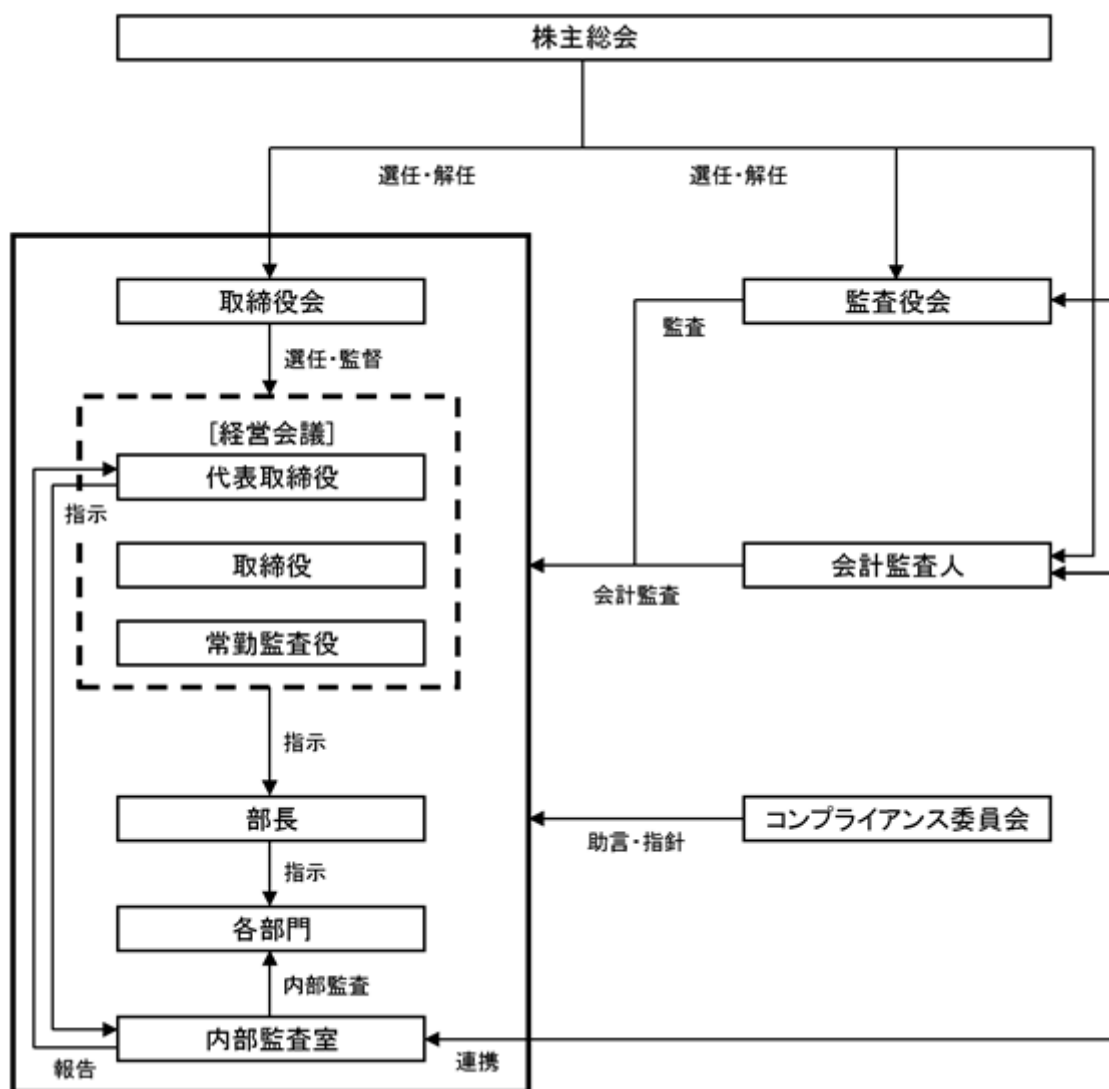
当社は、コーポレートガバナンスの充実を経営の重要課題であると認識しており、内部経営監視機能の充実と適切な情報開示による透明性の高い経営を確保することで、経営環境の変化に迅速且つ的確に対応し、同時に健全で持続的な成長を実現すべく、組織体制の整備・強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(ア) 企業統治の体制の概要

当社は、監査役会制度を採用しており、経営に関する機関としては、株主総会、取締役会、経営会議及び監査役会を設けております。

会社の機関等の関連図は以下の通りであります。



a. 取締役会

取締役会は定時取締役会が毎月1回開催されるほか、必要に応じて臨時取締役会を開催することで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。

(構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長 津江真行

構成員：専務取締役 都倉茂、常務取締役 矢野義晃、取締役(社外) 霍川順一、

取締役(社外) 三浦義明、取締役(社外) 萩原浩二、取締役(社外) 田下宏

彰、 取締役(社外) 玉置貴史

なお、上記構成員の他、監査役(社外) 秋山高弘、監査役(社外) 井上勝次、監査役(社外) 澤田和也が取締役会に出席し、取締役の業務執行を監査する体制を整えております。

b. 経営会議

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

(構成員の氏名等)

議長：代表取締役社長 津江真行

構成員：専務取締役 都倉茂、常務取締役 矢野義晃、監査役(社外) 秋山高弘

c. 監査役会

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

(構成員の氏名等)

議長：監査役(社外) 秋山高弘

構成員：監査役(社外) 井上勝次、監査役(社外) 澤田和也

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。

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。

企業統治に関するその他の事項

(ア) 内部統制システムの整備の状況

当社は、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おります。なお、反社会的勢力に対しては、反社会的勢力対抗マニュアルを定め、弁護士、警察等の外部機関とも連携できる体制をとっております。

(イ) リスク管理体制の整備の状況

当社では、毎日開催される社長以下取締役及び常勤監査役をメンバーとした経営会議において、経営課題の把握と対応方針、各種リスクが顕在化した場合の解決策について協議を行うとともに、情報の共有化を図っております。

(ウ) 責任限定契約の内容の概要

当社と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。

(エ) 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。

(オ) 取締役の選任の決議事項

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

(カ) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

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

(キ) 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) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性-名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	津江 真行	1957年5月26日生	1982年4月 東洋信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行(株))入行 2004年2月 当社入社 2004年2月 当社取締役総務部長 2005年12月 当社常務取締役 2008年6月 当社取締役副社長CFO 2009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	1963年6月12日生	1986年4月 (株)熊谷組入社 2002年1月 当社入社 2004年2月 当社設計部長 2005年12月 当社執行役員設計部長 2009年8月 当社取締役 2011年8月 当社取締役事業本部長兼設計部長 2013年6月 当社常務取締役事業本部長 2014年4月 当社常務取締役統括本部長 2018年6月 当社専務取締役統括本部長(現)	(注)3	-
常務取締役 管理本部長兼 経営企画部長	矢野 義晃	1967年7月29日生	1990年4月 東洋信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行(株))入行 2006年8月 当社入社 経営企画部長 2011年8月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長 2018年6月 当社常務取締役管理本部長兼経営企画部長(現)	(注)3	-
取締役	霍川 順一	1967年7月10日生	2002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 2012年4月 同社常務取締役 2014年6月 当社社外取締役(現) 2015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) 2016年1月 (株)シノケングループ取締役常務執行役員 2017年4月 同社取締役専務執行役員(現)	(注)3	-
取締役	三浦 義明	1968年5月25日生	2007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 2008年4月 同社代表取締役社長(現) 2012年3月 (株)シノケングループ取締役 2014年6月 当社社外取締役(現) 2016年1月 (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	1970年8月22日生	2000年4月 弁護士登録 原山法律事務所入所 2003年2月 馬場・澤田法律事務所入所 2014年6月 当社社外取締役(現) 2016年2月 (株)シノケングループ法務室室長 2019年4月 同社執行役員法務室室長(現)	(注)3	-
取締役	田下 宏彰	1954年1月22日生	1972年4月 (株)小川建設入社 2006年4月 同社執行役員工事本部長 2009年6月 同社代表取締役社長(現) 2009年11月 (株)小川建物代表取締役社長(現) 2019年8月 当社社外取締役(現)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	玉置 貴史	1977年11月2日生	2005年1月 (株)シノケングループ入社 2012年3月 (株)シノケンプロデュース取締役 2016年1月 同社取締役社長 2016年1月 (株)シノケングループ執行役員 2019年3月 (株)シノケンプロデュース代表取締役社長(現) 2020年3月 (株)シノケングループ取締役執行役員(現) 2020年8月 当社社外取締役(現)	(注)3	-
常勤監査役	秋山 高弘	1955年8月9日生	1978年4月 (株)住友銀行(現(株)三井住友銀行)入行 1987年10月 (株)日本情報サービス(現(株)日本総合研究所)出向 2001年9月 同社財務経理部長 2011年6月 同社監査室長 2014年10月 同社常任監査役 2018年8月 当社常勤社外監査役(現)	(注)4	-
監査役	井上 勝次	1953年12月13日生	2001年6月 税理士登録 2002年5月 税理士法人トーマツ入所 2004年2月 イノウエ税務会計事務所開業(現) 2004年6月 (株)シノハラ建設システム(現(株)シノケングループ)社外監査役(現) 2014年8月 当社社外監査役(現)	(注)4	-
監査役	澤田 和也	1961年1月18日生	1992年4月 弁護士登録 1996年4月 馬場・澤田法律事務所 入所(現) 2011年9月 (株)アルフレックスジャパン社外監査役(現) 2012年6月 東京鐵鋼(株)社外監査役 2014年6月 同社社外取締役 2016年4月 慶應義塾大学大学院法科学研究科(法科大学院)教授(現) 2016年6月 東京鐵鋼(株)社外取締役(監査等委員)(現) 2018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、田下宏彰及び玉置貴史の5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. 2020年8月27日開催の第34期定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2018年8月28日開催の第32期定時株主総会の終結の時から4年間

社外役員の状況

(ア)社外取締役及び社外監査役の員数

当社の社外取締役は5名、社外監査役は3名であります。

(イ)社外取締役及び社外監査役と提出会社の関係

社外取締役 霍川順一、三浦義明、萩原浩二、玉置貴史の4氏は、株式会社シノケングループにおいてそれぞれ取締役または執行役員を、また社外監査役 井上勝次氏は同社の社外監査役を努めております。同社は、議決権比率で19.83%(2020年5月31日現在)の当社株式を有する当社の主要株主であります。また、同社は持株会社としてグループで不動産関連事業及びその他の事業を行っており、社外取締役 三浦義明氏が代表取締役社長を兼任する株式会社シノケンハーモニーは株式会社シノケングループの完全子会社であり、当社と宅地建物取引業において競業関係にあります。

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

なお、社外監査役 秋山高弘氏、澤田和也氏との間には特別の利害関係はありません。

(ウ) 社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準

当社においては、社外取締役または社外監査役を選任するための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、選任にあたっては東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考としております。

(参考にしている基準等の内容) 有価証券上場規程施行規則第211条第4項第5号

(エ) 社外取締役及び社外監査役が企業統治において果たす役割

社外取締役 霍川順一、三浦義明、田下宏彰、玉置貴史の4氏には、同業または近接業界の経営者としての知見に基づき、また社外取締役 萩原浩二氏には弁護士としての専門的な見識により、取締役会の監督機能の強化に努めていただいております。

社外監査役 秋山高弘氏は他社において監査役を務めていた知見に基づき、社外監査役 井上勝次氏は税理士として、また社外監査役 澤田和也氏は弁護士としての知見に基づき、業務における法令遵守、並びに内部統制の有効性などについて、独立した立場での監視に努めていただいております。

社外取締役又は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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査については、各監査役は監査役が定めた監査の方針、業務の分担等に従い、取締役会や経営会議等に出席する他、重要な決裁書類の閲覧、取締役からの報告聴取等を通じて、取締役の職務の執行状況を監査しております。

なお、常勤監査役秋山高宏は、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及び経験を有しております。また、監査役井上勝次は、税理士の資格を有しており、税務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、監査役澤田和也は、弁護士の資格を有しており、企業法務に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において、当社は監査役会を13回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
秋山 高宏	13回	13回
井上 勝次	13回	12回
澤田 和也	13回	13回

また、新型コロナウイルス感染拡大の影響について、当事業年度においては影響はありませんでしたが、今後はweb会議システムの活用等、状況に応じて代替手段を用いて適正な監査を確保する対応をいたします

内部監査の状況

当社は、内部牽制機関として代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しております。内部監査担当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

(ア) 監査法人の名称

HLB Meisei 有限責任監査法人(2019年10月1日を以て明誠有限責任監査法人より名称変更)

(イ) 継続監査期間

11年

(ウ) 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 武田 剛
指定有限責任社員 業務執行社員 町出 知則

(エ) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、会計士試験合格者等3名、その他4名となります。

(オ) 監査法人の選定方針と理由

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

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

(カ) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

(ア) 監査公認会計士等に対する報酬

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

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

該当事項はありません。

(ウ) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

(エ) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査公認会計士等の規模、特性、監査日数等を勘案した上で決定しております。

(オ) 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬制度は「基本報酬」と「株式報酬」から成り立っております。なお、監査役の報酬制度は「基本報酬」のみとなります。

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。

取締役の報酬については、株主総会の決議により報酬総額の限度額を決定しております。その限度額の範囲において、取締役会において各取締役の報酬については経営会議に一任する決議を行っております。具体的には、代表取締役が社外取締役と意見交換を行った上で経営会議において個々の役員の報酬を決定しております。

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

また、株式報酬については、株価変動のメリット及びリスクを株主と共有し、中長期的な企業価値向上への意識を高めることを目的として、譲渡制限付株式を付与する方針を採用しております。

監査役の報酬については、株主総会の決議により決定した報酬総額の限度額の範囲内において、監査役会の協議により決定しております。

なお、取締役の報酬限度額は、2006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、2020年8月27日開催の第34期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額として年額200百万円以内（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。

監査役の報酬限度額につきましては、2006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。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		支給人員
		基本報酬	ストック オプション	
取締役 (うち社外取締役)	99 (11)	83 (8)	15 (3)	8名 (5名)
監査役 (うち社外監査役)	11 (11)	11 (11)	- (-)	3名 (3名)
合計 (うち社外役員)	110 (22)	95 (19)	15 (3)	11名 (8名)

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

(ア) 投資株式の区分の基準及び考え方

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

(イ) 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。

(ウ) 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2019年6月1日から2020年5月31日まで）の財務諸表について、HLB Meisei有限責任監査法人(2019年10月1日を以て明誠有限責任監査法人より名称変更)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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,226	2,775
売掛金	0	0
販売用不動産	6,933	8,842
仕掛販売用不動産	10,841	8,040
貯蔵品	2	2
前渡金	1,818	1,882
前払費用	514	29
その他	1	1
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	22,337	21,575
固定資産		
有形固定資産		
建物	7	7
減価償却累計額	7	7
建物(純額)	0	0
車両運搬具	5	5
減価償却累計額	0	4
車両運搬具(純額)	4	1
工具、器具及び備品	36	41
減価償却累計額及び減損損失累計額	21	21
工具、器具及び備品(純額)	15	20
リース資産	8	8
減価償却累計額	3	5
リース資産(純額)	4	3
有形固定資産合計	25	25
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	0	1
無形固定資産合計	0	1
投資その他の資産		
投資有価証券	5	5
出資金	16	25
破産更生債権等	0	0
長期前払費用	-	1
繰延税金資産	-	52
その他	66	49
貸倒引当金	4	2
投資その他の資産合計	83	130
固定資産合計	109	158
資産合計	22,447	21,733

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	242	113
短期借入金	3,117	3,470
1年内返済予定の長期借入金	9,378	8,093
リース債務	1	1
未払金	199	125
未払費用	80	91
未払法人税等	201	176
前受金	283	298
預り金	4	9
製品保証引当金	28	28
訴訟損失引当金	25	-
修繕引当金	0	-
その他	22	66
流動負債合計	13,586	12,474
固定負債		
長期借入金	5,184	4,776
リース債務	3	1
退職給付引当金	33	39
長期預り敷金	45	24
固定負債合計	5,266	4,843
負債合計	18,853	17,318
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	11	16
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,026	2,855
利益剰余金合計	2,038	2,872
自己株式	62	89
株主資本合計	3,497	4,306
新株予約権	95	108
純資産合計	3,593	4,414
負債純資産合計	22,447	21,733

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高	18,002	23,674
売上原価	1 15,109	1 19,962
売上総利益	2,892	3,711
販売費及び一般管理費	2 1,513	2 2,175
営業利益	1,378	1,535
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
受取保険金	1	-
その他	0	0
営業外収益合計	3	1
営業外費用		
支払利息	398	350
融資手数料	118	87
その他	2	3
営業外費用合計	519	441
経常利益	862	1,095
特別利益		
固定資産売却益	0	-
新株予約権戻入益	2	-
受取和解金	3 98	-
訴訟損失引当金戻入額	-	5 12
特別利益合計	101	12
特別損失		
固定資産除却損	0	0
訴訟損失引当金繰入額	4 25	-
特別損失合計	25	0
税引前当期純利益	939	1,107
法人税、住民税及び事業税	208	269
法人税等調整額	-	52
法人税等合計	208	217
当期純利益	730	890

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)		当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地取得費	7,724	51.1	10,414	52.2
建築費	3,538	23.4	6,326	31.7
建物取得費	2,439	16.1	1,817	9.1
その他の経費	1,407	9.4	1,403	7.0
合計	15,109	100.0	19,962	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 2018年6月1日 至 2019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	5	1,357	1,363	32	2,853
当期変動額									
剰余金の配当					5	61	56		56
当期純利益						730	730		730
自己株式の取得								30	30
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	5	668	674	30	644
当期末残高	1,249	272	0	272	11	2,026	2,038	62	3,497

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	85	2,938
当期変動額		
剰余金の配当		56
当期純利益		730
自己株式の取得		30
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）	10	10
当期変動額合計	10	655
当期末残高	95	3,593

当事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		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	11	2,026	2,038	62	3,497
当期変動額									
剰余金の配当					5	61	55		55
当期純利益						890	890		890
自己株式の取得								29	29
自己株式の処分			0	0				3	3
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	5	828	834	26	808
当期末残高	1,249	272	0	272	16	2,855	2,872	89	4,306

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	95	3,593
当期変動額		
剰余金の配当		55
当期純利益		890
自己株式の取得		29
自己株式の処分		3
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12	12
当期変動額合計	12	820
当期末残高	108	4,414

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	939	1,107
減価償却費	6	11
株式報酬費用	13	15
固定資産売却損益(は益)	0	-
受取和解金	98	-
訴訟損失引当金繰入額	25	-
受取利息及び受取配当金	1	0
支払利息	398	350
融資手数料	118	87
売上債権の増減額(は増加)	0	0
訴訟損失引当金戻入額	-	12
たな卸資産の増減額(は増加)	1,208	892
未収入金の増減額(は増加)	-	1
前渡金の増減額(は増加)	228	64
前払費用の増減額(は増加)	394	477
敷金及び保証金の増減額(は増加)	10	20
仕入債務の増減額(は減少)	81	129
未払金の増減額(は減少)	133	70
未払消費税等の増減額(は減少)	72	42
前受金の増減額(は減少)	218	13
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	7	20
退職給付引当金の増減額(は減少)	4	6
修繕引当金の増減額(は減少)	0	0
その他	53	1
小計	137	2,729
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	391	341
和解金の受取額	88	-
訴訟和解金の支払額	-	6
法人税等の支払額	56	281
その他	116	93
営業活動によるキャッシュ・フロー	612	2,007
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	60	26
定期預金の払戻による収入	62	82
有形固定資産の取得による支出	13	16
有形固定資産の売却による収入	0	-
敷金の差入による支出	4	-
その他	5	10
投資活動によるキャッシュ・フロー	21	29
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,416	6,147
短期借入金の返済による支出	5,834	5,595
長期借入れによる収入	10,278	9,964
長期借入金の返済による支出	9,018	11,853
自己株式の取得による支出	30	29
配当金の支払額	55	55
その他	4	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,760	1,422
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	3
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,123	610
現金及び現金同等物の期首残高	815	1,939
現金及び現金同等物の期末残高	1,939	2,549

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

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

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～15年

車両運搬具 3～4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）

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 製品保証引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

(4) 修繕引当金

建物及び附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) 訴訟損失引当金

係争中の訴訟に対する損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失を見積り、当事業年度末において必要と認められる金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)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 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 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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、2014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2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017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

2022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

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31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)が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準(IFRS)においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022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

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定でありませ

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)が2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年5月期の年度末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実に
ついて検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開
示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の
充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないた
めに、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年5月期の年度末から適用します。

（追加情報）

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り及び判断）

新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大に伴い、経済や社会、企業活動に広範な影響が生じており、このような
状況下において、今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を合理的に予測することは極めて困
難な状況にあります。

新型コロナウイルス感染症による影響は長期化するものと考えておりますが、当事業年度末時点で最大限入手可能
な情報を踏まえて翌事業年度以降に一定期間にわたり当該影響が継続するとの仮定に基づき、繰延税金資産の回収可
能性やたな卸資産の評価の判定等に関する会計上の見積りを会計処理に反映しております。

なお、上記仮定に変化が生じた場合には、当社の翌事業年度の業績に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
現金及び預金	181百万円	140百万円
販売用不動産	6,933	8,842
仕掛販売用不動産	10,841	8,039
計	17,955	17,022

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
短期借入金	3,110百万円	3,341百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,322	8,067
長期借入金	5,099	4,718
計	17,532	16,127

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
	329百万円	211百万円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度33.4%、当事業年度54.4%、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66.6%、当事業年度45.6%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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
広告宣伝費	91百万円	385百万円
販売促進費	2	290
その他販売経費	412	507
従業員給与及び賞与	439	448
退職給付費用	4	4
減価償却費	6	11
貸倒引当金繰入	0	0

- 3 受取和解金の内容は次のとおりであります。

前事業年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

訴訟の和解金98百万円を計上しております。

- 4 訴訟損失引当金繰入額の内容は次のとおりであります。

前事業年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

訴訟中の案件についての引当金25百万円を計上しております。

- 5 訴訟損失引当金戻入額の内容は次のとおりであります。

当事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

訴訟終了案件についての引当金12百万円を戻入計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年6月1日 至 2019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	28,297,915	-	-	28,297,915
合計	28,297,915	-	-	28,297,915
自己株式				
普通株式(注)1.2.	162,540	144,940	80	307,400
合計	162,540	144,940	80	307,400

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加144,940株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得144,800株及び単元未満株式の買取り140株による増加分であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少80株は、単元未満株式の売渡請求によるものであります。

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	-	-	-	-	-	95
	合計	-	-	-	-	-	95

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
2018年8月28日 定時株主総会	普通株式	56	2	2018年5月31日	2018年8月29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
2019年8月27日 定時株主総会	普通株式	55	利益剰余金	2	2019年5月31日	2019年8月28日

当事業年度（自 2019年 6月 1日 至 2020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	28,297,915	-	-	28,297,915
合計	28,297,915	-	-	28,297,915
自己株式				
普通株式（注）1. 2.	307,400	200,760	17,400	490,760
合計	307,400	200,760	17,400	490,760

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数の増加200,760株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得200,000株及び単元未満株式の買取り760株による増加分であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少17,400株は、新株予約権行使に対する自己株式の処分によるものであります。

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	-	-	-	-	-	108
	合計	-	-	-	-	-	108

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
2019年 8月 27日 定時株主総会	普通株式	55	2	2019年 5月 31日	2019年 8月 28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
2020年 8月 27日 定時株主総会	普通株式	55	利益剰余金	2	2020年 5月 31日	2020年 8月 28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
現金及び預金勘定	2,226百万円	2,775百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	287	226
現金及び現金同等物	1,939	2,549

(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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
1年内	74	47
1年超	107	59
合計	182	107

(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39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まれておりません。

前事業年度（2019年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	2,226百万円	2,226百万円	- 百万円
資産計	2,226	2,226	-
(1) 買掛金	242	242	-
(2) 短期借入金	3,117	3,117	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,378	9,378	-
(4) 未払金	199	199	-
(5) 未払法人税等	201	201	-
(6) 長期借入金	5,184	5,139	44
負債計	18,323	18,279	44

当事業年度（2020年5月31日）

	貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	2,775百万円	2,775百万円	- 百万円
資産計	2,775	2,775	-
(1) 買掛金	113	113	-
(2) 短期借入金	3,470	3,470	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	8,093	8,093	-
(4) 未払金	125	125	-
(5) 未払法人税等	176	176	-
(6) 長期借入金	4,776	4,773	3
負債計	16,756	16,753	3

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

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、(5)未払法人税等

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。

(6)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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
投資有価証券	5	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(2019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	2,226	-
合計	2,226	-

当事業年度(2020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	2,775	-
合計	2,775	-

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(2019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	3,117	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	9,378	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,982	218	28	19	934
合計	12,495	3,982	218	28	19	934

当事業年度(2020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	3,470	-	-	-	-	-
1年内返済予定の 長期借入金	8,093	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,987	136	15	14	623
合計	11,564	3,987	136	15	14	623

(有価証券関係)

重要性が乏し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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
退職給付引当金の期首残高	29百万円	33百万円
退職給付費用	5	6
退職給付の支払額	1	-
退職給付引当金の期末残高	33	39

(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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	33百万円	39百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33	39
退職給付引当金	33	39
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33	39

(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 5 百万円 当事業年度 6 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 2018年 6月 1日 至 2019年 5月 31日)	当事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月 31日)
販売費及び一般管理費	13	15

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 2018年 6月 1日 至 2019年 5月 31日)	当事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月 31日)
特別利益の新株予約権戻入益	2	-

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2014年 5月期	2014年 5月期	2015年 5月期	2016年 5月期	2017年 5月期	2017年 5月期
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
ストック・ 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
付与日	2013年 8月 5日	2013年 9月 30日	2014年 10月 31日	2015年 11月 30日	2016年 10月 31日	2016年 10月 31日
権利確定条件	(注) 2	(注) 3	(注) 3	(注) 3	(注) 4	(注) 5
対象勤務期間	自2013年 8月 5日 至2015年 7月 18日					自2016年 10月 31日 至2018年 10月 11日
権利行使期間	自2015年 7月 19日 至2020年 7月 18日	自2013年 10月 1日 至2053年 9月 30日	自2014年 11月 1日 至2054年 10月 31日	自2015年 11月 30日 至2055年 11月 30日	自2016年 10月 31日 至2056年 10月 30日	自2018年 10月 12日 至2023年 10月 11日
	2018年 5月期	2019年 5月期	2020年 5月期			
付与対象者の 区分別人数	当社取締役 7名	当社取締役 7名	当社取締役 7名			
ストック・ オプションの数 (注) 1	普通株式 60,800株	普通株式 68,400株	普通株式 82,700株			
付与日	2017年 10月 31日	2018年 10月 31日	2019年 10月 31日			
権利確定条件	(注) 4	(注) 4	(注) 4			
対象勤務期間						
権利行使期間	自2017年 10月 31日 至2057年 10月 31日	自2018年 11月 1日 至2058年 10月 31日	自2019年 11月 1日 至2059年 10月 31日			

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。また、当社は、2013年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。第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、新株予約権を行使することができるものとする。

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

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

本新株予約権は、一括して行使するものとする。

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（2020年5月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。なお、当社は、2013年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。第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

	2014年5月期	2014年5月期	2015年5月期	2016年5月期	2017年5月期	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期
権利確定前 (株)								
前事業年度末	-	41,500	53,200	54,400	47,500	-	60,800	68,400
付与	-	-	-	-	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	2,500	2,800	2,800	2,500	-	3,200	3,600
未確定残	-	39,000	50,400	51,600	45,000	-	57,600	64,800
権利確定後 (株)								
前事業年度末	89,000	-	-	-	-	135,000	-	-
権利確定	-	2,500	2,800	2,800	2,500	-	3,200	3,600
権利行使	-	2,500	2,800	2,800	2,500	-	3,200	3,600
失効	-	-	-	-	-	-	-	-
未行使残	89,000	-	-	-	-	135,000	-	-

	2020年5月期
権利確定前 (株)	
前事業年度末	-
付与	82,700
失効	-
権利確定	-
未確定残	82,700
権利確定後 (株)	
前事業年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

	2014年5月期	2014年5月期	2015年5月期	2016年5月期	2017年5月期	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期
権利行使価格 (円)	259.00	1.00	1.00	1.00	1.00	265.00	1.00	1.00
行使時平均株価 (円)	-	201.00	201.00	201.00	201.00	-	201.00	201.00
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	145.00
	2020年5月期							
権利行使価格 (円)	1.00							
行使時平均株価 (円)	-							
公正な評価単価 (付与日) (円)	190.00							

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14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

	2020年5月期
株価変動性(注)1	55.81%
予想残存期間(注)2	4.84年
予想配当(注)3	2円/株
無リスク利率(注)4	0.25%

(注)1. 約4年10か月(2014年12月から2019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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
繰延税金資産		
未払金	31	23
未払費用	19	18
未払事業税	18	9
たな卸資産評価損	84	36
訴訟損失引当金	7	-
製品保証引当金	8	8
退職給付引当金	10	12
新株予約権	19	23
その他	8	6
繰延税金資産小計	208	138
評価性引当額(注)	208	85
繰延税金資産合計	-	52

(注) 評価性引当額が122百万円減少しております。この減少の主な内容は、当事業年度において、たな卸資産評価損に係る将来減算一時差異の一部が解消したこと及び短期営業債務等に係る将来減算一時差異の解消につきスケジューリング可能としたこと等によるものであります。

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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	8.0	11.1
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	0.3
住民税均等割額等	0.3	0.3
所得拡大促進税制による税額控除	0.7	0.8
その他	0.5	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.2	19.6

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものとあります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

分譲開発事業・・・分譲マンションの開発・販売

賃貸開発事業・・・賃貸マンションの建築・販売

バリューアップ事業・・・中古収益ビル等の仕入・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2018年6月1日 至2019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	658	9,855	7,487	18,002	-	18,002	-	18,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	658	9,855	7,487	18,002	-	18,002	-	18,002
セグメント利益又は 損失()	222	2,058	691	2,527	-	2,527	1,148	1,378
セグメント資産	3,187	12,841	4,086	20,115	-	20,115	2,332	22,447
その他の項目								
減価償却費	-	-	-	-	-	-	6	6
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	20	20

(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. セグメント利益又は損失の調整額 1,148百万円は、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 2,332百万円は、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 20百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益又は損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自2019年6月1日 至2020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	5,702	11,988	5,983	23,674	-	23,674	-	23,674
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	5,702	11,988	5,983	23,674	-	23,674	-	23,674
セグメント利益又は 損失()	190	1,785	649	2,625	0	2,625	1,089	1,535
セグメント資産	1,190	14,979	2,609	18,779	-	18,779	2,953	21,733
その他の項目								
減価償却費	-	-	-	-	-	-	11	11
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	14	14

(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. セグメント利益又は損失の調整額 1,089百万円は、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 2,953百万円は、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 11百万円は、管理部門の資産に係るものであります。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額 14百万円は、管理部門の設備投資額であります。

3. セグメント利益又は損失は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2018年6月1日 至 2019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

（単位：百万円）

日本	アジア	米国	合計
16,068	1,798	134	18,002

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客に対する売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社	2,381	賃貸開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

1. 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る。）等
前事業年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年6月1日 至 2019年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
その他の関係会社の子会社	株式会社小川建設	東京都新宿区	95	建築請負業	なし	当社の販売用不動産の建築 役員の兼任	販売用不動産の建築費	463	前渡金	352

当事業年度（自 2019年6月1日 至 2020年5月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
その他の関係会社の子会社	株式会社小川建設	東京都新宿区	95	建築請負業	なし	当社の販売用不動産の建築 役員の兼任	販売用不動産の建築費	3,046	前渡金	28

（注）1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件及び取引条件の決定方針等は、一般取引先と同様であります。

3. 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前事業年度（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）
該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年6月1日 至 2020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 2018年 6月 1日 至 2019年 5月31日)	当事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)
1株当たり純資産額	124.96円	154.86円
1株当たり当期純利益	26.09円	31.98円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	25.82円	31.57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 (2019年 5月31日)	当事業年度 (2020年 5月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	3,593	4,414
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	95	108
(うち新株予約権(百万円))	(95)	(108)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	3,497	4,306
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)	27,990	27,807

2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年 6月 1日 至 2019年 5月31日)	当事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	730	890
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	730	890
期中平均株式数(千株)	28,008	27,846
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	295	362
(うち新株予約権(千株))	(295)	(362)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2013年7月18日及び2013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 89千株) 2016年10月11日及び2016年10月21日取締役会決議ストック・オプション (第11回新株予約権) (株式の数 135千株)	2013年7月18日及び2013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 89千株) 2016年10月11日及び2016年10月21日取締役会決議ストック・オプション (第11回新株予約権) (株式の数 135千株)

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2020年7月13日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議し、自己株式の取得を実施いたしました。

1.自己株式の取得を行う理由

経営環境の変化に対応し、機動的な資本政策の遂行を可能とするためであります。

2.取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|--|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 220,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 0.79%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 30,000,000円(上限) |
| (4) 取得期間 | 2020年7月14日～2020年7月31日 |
| (5) 株式の取得の方法 | 東京証券取引所における市場買付 |

3.自己株式取得の結果(約定日基準)

- | | |
|----------------|-----------------------|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得した株式の総数 | 210,400株 |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 29,990,600円 |
| (4) 取得期間 | 2020年7月14日～2020年7月16日 |
| (5) 株式の取得の方法 | 東京証券取引所における市場買付 |

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年7月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度(以下「本制度」といいます。)を導入することを決議し、本制度に関する議案を2020年8月27日開催の第34期定時株主総会(以下「本株主総会」といいます。)において付議し、承認可決されました。

<決議された内容>

1.本制度の導入の目的及び条件

(1)導入の目的

本制度は、当社の取締役(以下「対象役員」といいます。)に、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを付与すると共に、株主の皆様と一層の価値共有を進めることを目的として導入される制度です。

(2)導入の条件

本制度は、対象役員に対し、譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を報酬として支給するものであるため、本制度の導入は、本株主総会においてかかる報酬を支給することにつき株主の皆様のご承認を得られることを条件といたします。

当社の取締役報酬等の額は、2006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、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。)、2013年8月29日開催の第27期定時株主総会において、当該報酬額の一部として、ストック・オプション報酬額を年額20百万円(うち社外取締役分は年額5百万円以内)とご承認いただいておりますが、本株主総会では、当該報酬枠の枠内にて、本制度を新たに導入し、当社の対象役員に対して本制度に係る報酬枠を設定することにつき、株主の皆様にご承認をお願いする予定です。

なお、本制度に係る議案が本株主総会において承認可決されることを条件に、取締役に対するストック・オプション制度を廃止し(既に付与済みのものを除きます。)、今後、取締役に対するストック・オプションとしての新株予約権の新たな発行は行わないことといたします。

2.本制度の概要

対象役員は、本制度に基づき当社より支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払い込み、当社の普通株式の発行又は処分を受けることとなります。

対象役員に対して支給される報酬総額は、現行の金銭報酬額の枠内で年額20百万円以内(うち社外取締役分は年額5百万円以内)とし、本制度により発行又は処分される当社の普通株式の総数は年16万株以内(うち社外取締役分は年4万株以内)といたします(なお、当社普通株式の株式分割又は株式併合が行われるなど株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、発行又は処分される株式数を合理的に調整することができるものとします。)

対象取締役が当社の取締役、その他当社取締役会で定める地位に在任する期間においては常に、本制度の導入目的の一つである株主価値の共有を実現するため、譲渡制限期間は譲渡制限付株式の交付日から当該対象役員が当社の取締役を退任する日までの期間としております。各対象役員への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度により発行又は処分される当社の普通株式の1株当たりの払込金額は、発行又は処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、対象役員に特に有利とならない範囲において取締役会において決定いたします。

なお、本制度による当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と対象役員との間で譲渡制限付株式割当契約(以下「本割当契約」といいます。)を締結するものとし、その内容として、次の事項が含まれることとします。

対象役員は、あらかじめ定められた期間、本割当契約により割当てを受けた当社の普通株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと
一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること

【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	7	-	-	7	7	0	0
車両運搬具	5	0	-	5	4	3	1
工具、器具及び備品	36	12	7	41	21	6	20
リース資産	8	-	-	8	5	1	3
有形固定資産計	58	12	7	63	38	11	25
無形固定資産							
電話加入権	2	-	-	2	2	-	0
ソフトウェア	4	1	2	3	1	0	1
無形固定資産計	6	1	2	5	3	0	1

(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12百万円)であります。

2. 当期減少額は、主に本店の工具、器具及び備品の除却7百万円であります。

【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	3,117	3,470	2.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,378	8,093	2.3	-
1年以内に返済予定のリース債務	1	1	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,184	4,776	2.2	2021年~2059年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	3	1	-	2021年~2024年
其他有利子負債	67	-	-	-
合計	17,752	16,344	-	-

(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30百万円、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	3,987	136	15	14
リース債務	1	0	0	-

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	5	3	1	3	3
製品保証引当金	28	-	-	-	28
訴訟損失引当金	25	-	12	12	-
修繕引当金	0	-	0	-	-

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替及び回収による戻入額であります。
2. 訴訟損失引当金の「当期減少額(その他)」は、引当金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	2,545
定期預金	226
別段預金	2
小計	2,774
合計	2,775

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
その他	0
合計	0

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)	当期貸倒 償却額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (E)}{2} \div (B)$ 366
0	1	1	0	0	60.0	131.1

(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)
中町プロジェクト	498.49	1,190
南麻布2プロジェクト	259.73	936
岩本町3プロジェクト	147.56	657
千石2プロジェクト	313.70	559
山王3プロジェクト	322.08	516
その他	2,774.27	4,981
合計	4,315.83	8,842

(注) 面積欄には、敷地面積を記載しております。

ニ．仕掛販売用不動産

品目	面積（㎡）	金額（百万円）
上目黒プロジェクト	453.04	691
西池袋2プロジェクト	464.32	643
白金3プロジェクト	232.82	556
神田司町プロジェクト	158.04	512
大森中プロジェクト	445.61	474
その他	3,974.27	5,161
合計	5,728.10	8,040

（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）
サンエス建設(株)	442
(株)H D I	225
(有)小宮工務店	220
(株)サンコービルド	192
(株)松永建設	182
その他	619
合計	1,882

ヘ．貯蔵品

品目	金額（百万円）
契約及び登記用収入印紙	2
合計	2

流動負債
買掛金

相手先	金額（百万円）
東京都	87
(株)フォンターナ・コーポレーション	13
(株)グリーンプランテック	4
その他	7
合計	113

(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)	9,229	12,533	20,414	23,674
税引前四半期 (当期) 純利益 (百万円)	806	1,064	1,315	1,107
四半期 (当期) 純利益 (百万円)	587	752	967	890
1 株当たり四半期 (当期) 純 利益 (円)	20.98	26.99	34.73	31.98

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益又は 1 株当たり四半期純損失 () (円)	20.98	5.96	7.73	2.77

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 https://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33期）（自 2018年6月1日 至 2019年5月31日）2019年8月28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
2019年8月28日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第34期第1四半期）（自 2019年6月1日 至 2019年8月31日）2019年10月15日関東財務局長に提出
（第34期第2四半期）（自 2019年9月1日 至 2019年11月30日）2020年1月14日関東財務局長に提出
（第34期第3四半期）（自 2019年12月1日 至 2020年2月29日）2020年4月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2019年8月30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 2019年8月1日 至 2019年8月31日） 2019年9月6日関東財務局長に提出
報告期間（自 2019年9月1日 至 2019年9月30日） 2019年10月4日関東財務局長に提出
報告期間（自 2019年10月1日 至 2019年10月31日） 2019年11月8日関東財務局長に提出
報告期間（自 2020年7月1日 至 2020年7月31日） 2020年8月7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

2020年8月27日

株式会社プロパスト

取締役会 御中

HLB Meisei有限責任監査法人

東京都中央区

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 武田 剛

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 町出 知則

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの2019年6月1日から2020年5月31日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社プロパストの2020年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

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、2020年7月13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。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2020年7月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議し、本制度に関する議案を2020年8月27日開催の第34期定時株主総会に付議し、承認可決された。

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。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プロパストの2020年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社プロパストが2020年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。