

【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】	2026年8月28日
【事業年度】	第40期（自 2025年6月1日 至 2026年5月31日）
【会社名】	株式会社プロバスト
【英訳名】	PROPERST CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 津江 真行
【本店の所在の場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【最寄りの連絡場所】	東京都港区麻布十番一丁目10番10号
【電話番号】	03 - 6685 - 3100（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 矢野 義晃
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2022年 5 月	2023年 5 月	2024年 5 月	2025年 5 月	2026年 5 月
売上高 (百万円)	-	-	-	-	29,465
経常利益 (百万円)	-	-	-	-	3,056
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	-	-	-	-	1,879
包括利益 (百万円)	-	-	-	-	2,117
純資産額 (百万円)	-	-	-	-	17,117
総資産額 (百万円)	-	-	-	-	46,809
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	-	413.75
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	56.58
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	55.96
自己資本比率 (%)	-	-	-	-	29.3
自己資本利益率 (%)	-	-	-	-	13.7
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	4.95
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	-	6,172
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	-	73
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	-	-	-	-	1,266
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	-	-	-	-	11,548
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	167 (16)

- (注) 1. 第40期より連結財務諸表を作成しているため、第39期以前については記載しておりません。
2. 第40期より連結財務諸表を作成しているため、第40期の自己資本利益率は、期末自己資本に基づいて計算しております。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(嘱託・契約・パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2022年 5 月	2023年 5 月	2024年 5 月	2025年 5 月	2026年 5 月
売上高 (百万円)	17,689	20,015	23,301	27,839	21,664
経常利益 (百万円)	1,691	2,098	2,595	2,826	2,412
当期純利益 (百万円)	1,135	1,562	1,820	1,957	1,732
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
発行済株式総数 (株)	35,147,915	35,147,915	35,147,915	35,147,915	35,147,915
純資産額 (百万円)	7,292	8,766	10,447	12,175	13,618
総資産額 (百万円)	28,714	30,950	31,888	30,182	31,749
1株当たり純資産額 (円)	209.23	252.97	305.60	362.27	409.34
1株当たり配当額 (円)	2.00	2.00	4.00	6.00	8.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	33.00	45.56	53.39	58.18	52.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	32.63	45.07	52.82	57.55	51.59
自己資本比率 (%)	25.1	28.0	32.5	40.1	42.7
自己資本利益率 (%)	17.0	19.7	19.1	17.4	13.5
株価収益率 (倍)	4.36	3.58	3.47	3.25	5.37
配当性向 (%)	6.1	4.4	7.5	10.3	15.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,718	174	1,882	7,641	-
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	93	63	75	53	-
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,376	553	480	4,064	-
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	4,432	5,229	2,946	6,568	-
従業員数 (人)	44	44	42	41	39
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(-)	(-)	(-)	(-)	(1)
株主総利回り (%)	93.1	106.3	122.6	128.9	191.2
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(101.8)	(116.6)	(155.2)	(149.0)	(232.4)
最高株価 (円)	198	172	233	223	420
最低株価 (円)	123	132	137	137	186

- (注) 1. 第40期は連結財務諸表を作成しているため、第40期以降においては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を記載しておりません。
2. 第40期は連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した投資利益は記載しておりません。
3. 最高株価及び最低株価は2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。
4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(嘱託・契約・パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2【沿革】

会社設立の経緯及びその後の事業内容の変遷

年 月	概 要
1987年12月	東京都多摩市豊ヶ丘に個人向け不動産の管理を目的として、(株)フォレスト・アイを設立する。
1991年 1 月	(株)プロバストに商号変更。
1991年 2 月	不動産鑑定業の免許を取得する。
1991年 4 月	宅地建物取引業の免許を取得する。
	不動産の仲介・コンサルティング・不動産鑑定等を開始する。
1994年 3 月	東京都日野市に初の新築戸建住宅を開発・分譲し、不動産開発事業に参入する。
1995年 6 月	東京都中野区に初の新築マンションを開発する。
1996年 2 月	東京都中央区京橋のオフィスビル賃貸を開始し、賃貸その他事業に参入する。
2005年 6 月	土地再開発、収益不動産再生を目的とした資産活性化事業に参入する。
2006年10月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第52707号）
2006年12月	ジャスダック証券取引所に上場する。
2007年 9 月	第二種金融商品取引業登録
2010年 4 月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q に上場する。
2013年 7 月	東京証券取引所グループと大阪証券取引所が経営統合し、現物市場が東京証券取引所に統合されたため、東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に上場する。
2015年 7 月	賃貸開発マンション「コンボジット」、「グランジット」シリーズの販売を開始する。
2017年12月	創業30周年
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分の再編に伴い、東京証券取引所スタンダード市場に上場する。
2025年10月	株式会社小川建設の株式の51%を取得し子会社化する。

3【事業の内容】

当社は、2025年10月27日を取得日として株式会社小川建設を連結子会社化し、当連結会計年度より連結財務諸表作成会社に移行いたしました。これに伴い、従来は「分譲開発事業」「賃貸開発事業」及び「バリューアップ事業」の3区分としていた報告セグメントについて、株式会社小川建設を連結の範囲に含めたことにより、当連結会計年度から「建築請負事業」を加えた「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」及び「建築請負事業」の4区分に変更しております。

当社グループは、当社と連結子会社の株式会社小川建設で構成され、主に首都圏において分譲開発事業、賃貸開発事業、バリューアップ事業及び建築請負事業を展開しております。

当社グループの事業内容は以下のとおりであります。

(1) 分譲開発事業

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

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

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

(2) 賃貸開発事業

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

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

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

(3) バリューアップ事業

首都圏エリアを中心に3億円～10億円程度の中古の収益ビル等を取得し、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に効率的に改修を行ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の質を高め、新たな付加価値を生み出すビジネスです。国内外の富裕層を中心に売却を実施します。

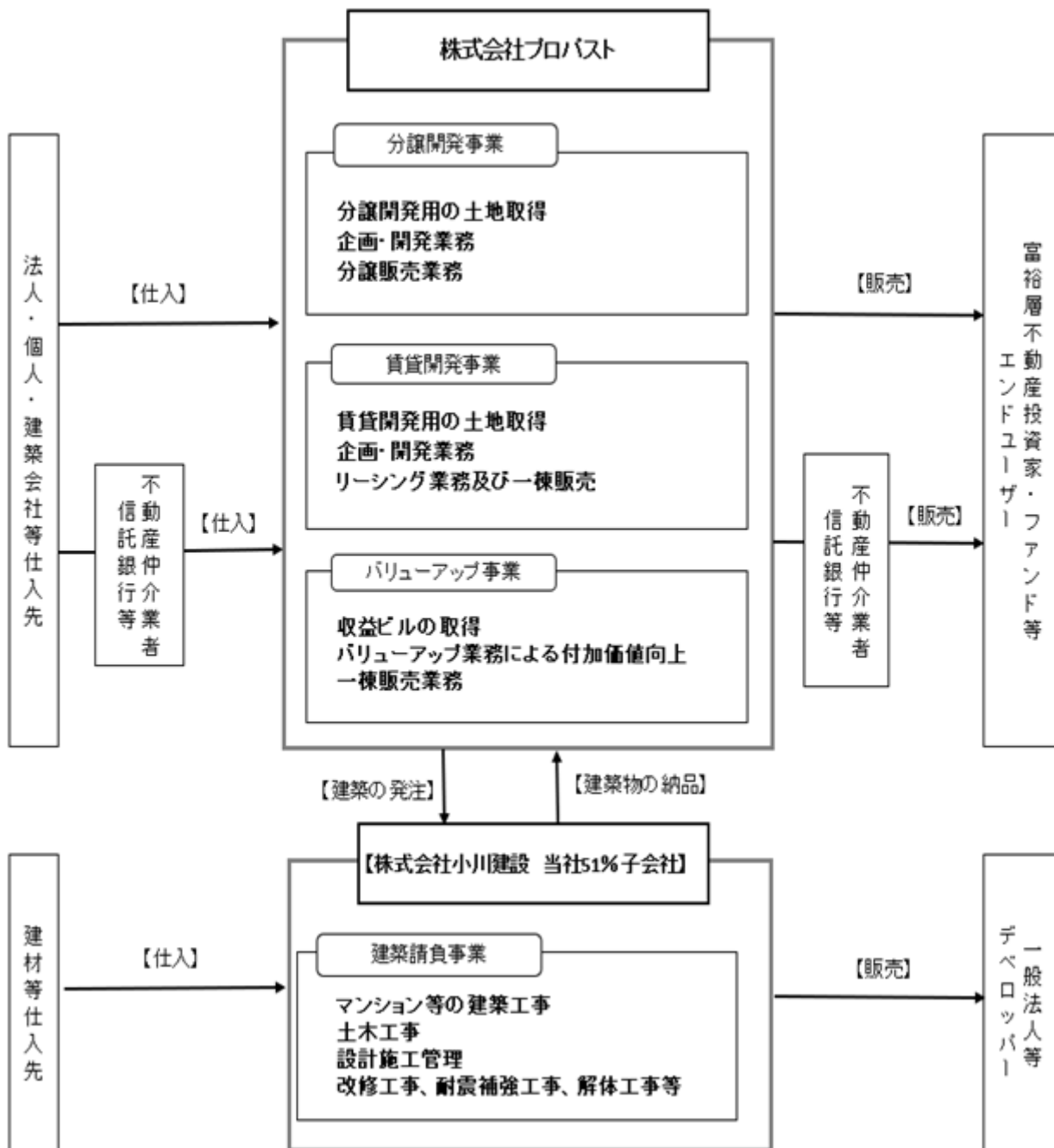
物件価格に応じた改修工事を実施することで効果的に付加価値を高め、短期間での売却及び資金回収を図ります。

(4) 建築請負事業

総合建設業として関東圏を中心に、建築工事及び土木工事の請負並びに企画、設計、施工及び施工管理を行っております。新築分譲マンション及び新築賃貸マンションを中心に、商業施設、事務所、公共施設等の建築工事を手掛けるほか、庁舎等の改修工事、耐震補強工事、解体工事など、多様な建築ニーズに対応しております。

また、長年にわたり培ってきた施工管理のノウハウを活かし、品質、安全性及び工期管理を重視した施工体制のもと、顧客の要望に応じた建築サービスを提供しております。

[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
(連結子会社) ㈱小川建設 (注2、3)	東京都新宿区	95	建築請負事業	51.0	営業上の取引 役員の兼任等...有
(その他の関係会社) ㈱シノケングループ (注1)	福岡市中央区	7,000	アパート販売事業、マンション販売事業、ゼネコン事業、不動産賃貸管理事業の各事業会社の経営管理事業(純粋持ち株会社)	被所有 37.3	資本業務提携 役員の兼任等...有

(注) 1. ㈱シノケングループは、議決権割合で20%以上の当社株式を有することから、当社は㈱シノケングループの関連会社であります。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 株式会社小川建設については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報は以下のとおりであります。

売上高	8,387百万円
経常利益	801百万円
当期純利益	524百万円
純資産額	6,878百万円
総資産額	18,364百万円

4. 連結子会社の「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

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

(1) 経営方針

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

(2) 経営上の目標

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

(3) 中長期的な経営戦略

当社グループは、分譲開発事業、賃貸開発事業、バリューアップ事業、建築請負事業の4つの事業をバランス良く組み合わせることで事業展開を図ってまいります。

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

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

バリューアップ事業においては、首都圏エリアを中心に3億円～10億円程度の中古の収益ビル等を取得し、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に効率的に改修を行ったり、築年の浅い物件においても、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高め、新たな価値を生み出すビジネスです。国内外の富裕層を中心に売却を実施します。物件価格に応じた改修工事やリーシングを実施することで効果的に付加価値を高め、短期間での売却及び資金回収を図ります。

建築請負事業においては、総合建設業として関東圏を中心に、建築工事及び土木工事の請負並びに企画、設計、施工及び施工管理を展開しております。新築分譲マンション及び新築賃貸マンションを中心に、商業施設、公共施設等の建築工事、改修・耐震補強工事及び解体工事など、多様な建築ニーズに対応しております。今後は、技術提案力及び施工管理能力を強みとして、建築工事を中心に受注機会の拡大を図るとともに、既存顧客との取引深耕や新規顧客の開拓を推進し、安定的な受注基盤の構築に努めてまいります。また、資材価格及び労務費の上昇や建設業界における人材不足などの事業環境の変化に対応するため、原価管理の高度化、施工の効率化及び人材育成を推進し、中長期的な収益力及び競争力の向上を目指してまいります。

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

(4) 経営環境と優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、以下の事項に対処すべき課題として認識し、企業価値を高め、株主の皆様の共同の利益を確保してまいります。

物件の取得

地価及び建築費が共に上昇しており、新築マンションの販売価格は一段と上昇する可能性や利益率を押し下げる可能性があります。物価の上昇や海外の金融当局による利上げの動き等から金利上昇に伴う需要低下懸念はあるものの、都心部の駅に近い魅力的な物件は、供給が限られることや販売価格の先高観等から、需要は底堅く推移することが見込まれます。

当社グループとしては、これまでと同様に首都圏エリアにおける駅近等の利便性の高いレジデンス物件を中心に仕入れを行い、分譲開発物件については単身層や所謂パワーカップルといった方々を主たる顧客ターゲットとして捉えると共に、賃貸開発物件やバリューアップ物件については国内外の富裕層や投資ファンドを主たる顧客ターゲットとして事業展開を図る方針です。

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

建設事業の収益基盤強化

建設事業においては、受注環境が堅調に推移する一方で、建設資材価格や労務費の上昇などにより、事業環境は依然として不透明な状況が続いております。このような状況のもと、当社グループは、適正な利益を確保できる案件の選別受注を徹底するとともに、原価管理の高度化や施工体制の効率化を推進し、収益性の維持・向上に取り組んでまいります。また、長年培ってきた技術力や顧客との信頼関係を活かし、継続的な受注の確保に努めることで、安定的な事業基盤の構築を図ってまいります。

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。

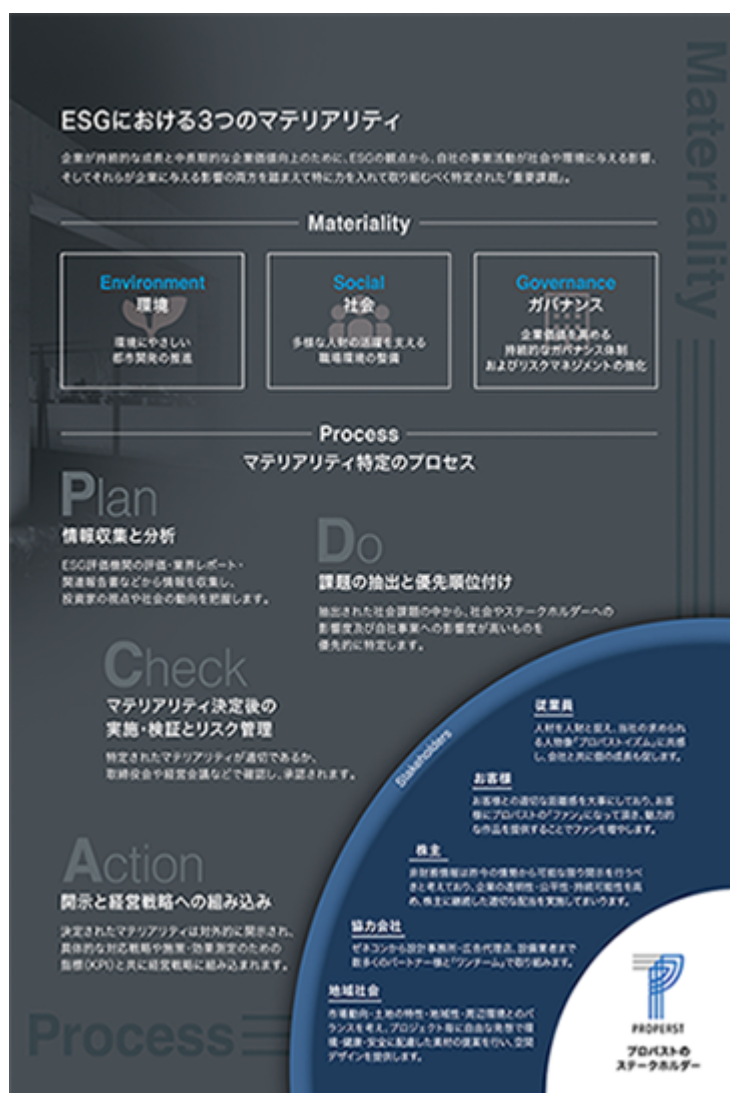
2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループはサステナビリティに関する取組を推進しております。なお、当連結会計年度に株式会社小川建設を連結子会社化したことから、現時点ではサステナビリティに関する方針及び取組は親会社のみを対象としております。今後、グループ全体を対象とした体制及び方針の整備を進めてまいります。



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

サステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）



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

- ・従業員：人材を人財と捉え、当社の求められる人物像「プロパストイズム」に共感し、会社と共に個の成長も促します。
- ・お客様：お客様との適切な距離感を大事にしており、お客様にプロパストの「ファン」になっていただき、魅力的な作品を提供することでファンを増やします。
- ・株主：非財務情報は昨今の情勢から可能な限り開示を行うべきと考えており、企業の透明性、公平性、持続可能性を高め、株主に継続した適切な配当を実施してまいります。
- ・協力会社：ゼネコンから設計事務所、広告代理店、設備業者まで数多くのパートナー様と「ワンチーム」で取り組みます。
- ・地域社会：市場動向、土地の特性、地域性、周辺環境とのバランスを考え、プロジェクト毎に自由な発想で環境、健康、安全に配慮した素材の提案を行い、空間デザインを提供します。

1. E (環境: Environment) 環境にやさしい都市開発の推進

主なサステナビリティプログラム

- 省エネ性能の向上を図る取り組み
- ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) マンションの開発

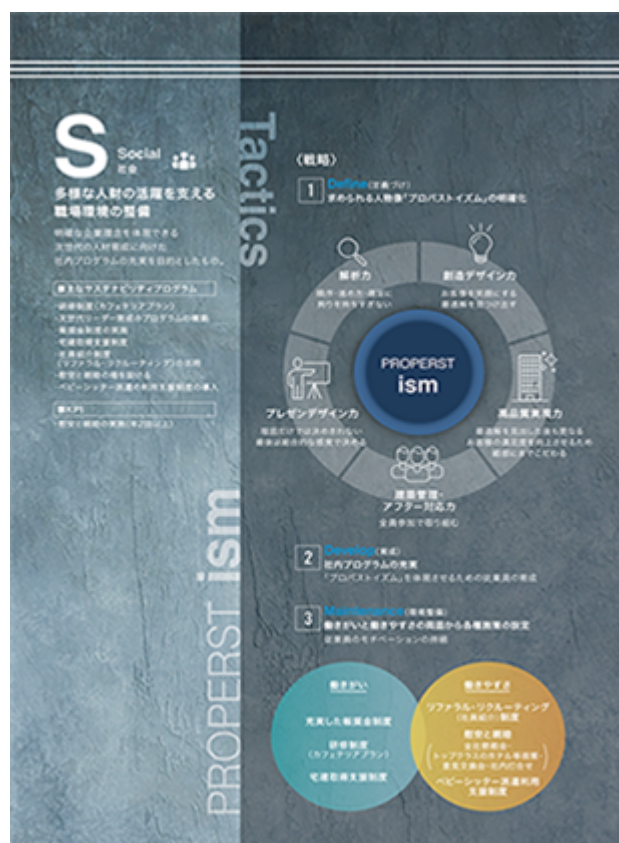


2.S(社会:Social)

多様な人材の活躍を支える職場環境の整備

主なサステナビリティプログラム

- ・プロパスト研修制度(カフェテリアプラン)
- ・次世代リーダー育成プログラムの構築
- ・報奨金制度の充実
- ・宅地建物取引士資格取得支援制度
- ・リファラルリクルーティング(社員紹介制度)の活用
- ・慰安と親睦の場(全国懇親会、国内外ホテル視察、意見交換会、社内打合せ等)
- ・ベビーシッター派遣利用支援制度の導入



3. G (ガバナンス: Governance)

企業価値を高める持続的なガバナンス体制及びリスクマネジメントの強化

主なサステナビリティプログラム

- ・全役職員へのコンプライアンス意識の徹底浸透
- ・コンプライアンス及び法令遵守の強化

Materiality

G Governance ガバナンス

企業価値を高める持続的なガバナンス体制
およびリスクマネジメントの強化

ダイバーシティやインクルージョンなどの人的資本を含む、
持続的な企業価値の向上に向けた
サステナビリティ経営の実現に資するもの。

■主なサステナビリティプログラム

- ・全役員へのコンプライアンス意識の徹底浸透
- ・コンプライアンス及び法令遵守の強化
- ・コンプライアンス委員会の開催(年1回)
- ・プロバスト行動4原則に基づく自己評価の実施(年2回)

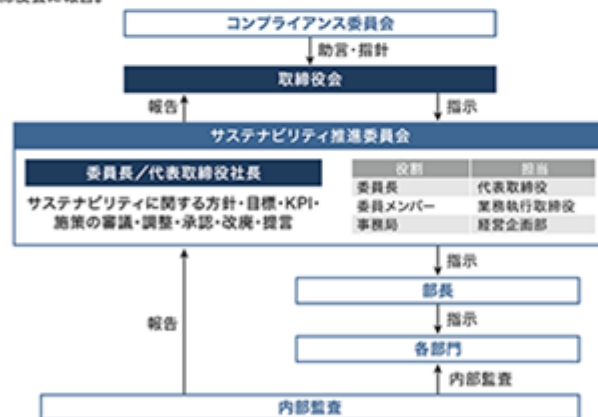
■KPI

- ・コンプライアンスチェックテストの実施(年1回)
- ・コンプライアンス委員会の開催(年1回以上)
- ・プロバスト行動4原則に基づく自己評価の実施(年2回)

Framework(体制・手続)

サステナビリティ委員会は年2回行われ、
下記事項を検討の上・決議します。

- 重要なものは取締役会に報告
取締役会による監督・モニタリング
- 関係部署からの報告を受けて
定期的にモニタリング
必要に応じて助言・勧告
→重大な課題が認められる場合は
取締役会に報告。



社会との信頼関係の持続に向けた
コーポレートガバナンスの体制強化で
健全かつ透明性のある経営体制へ。

Implement(方針の浸透と運用)

抽出したマテリアリティに基づき、下記事項を進めています。

目標の設定

具体的な対応方針の策定

進捗の管理

情報開示

合わせてサステナビリティ委員会の考え方や具体的な取り組み内容について、
従業員への周知・浸透活動を推進し、全社的な理解と実行力の向上を図っています。

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

(1) ガバナンス

当社は、サステナビリティに関連するリスク及び機会を適切に監視・管理するため、2023年6月12日付の取締役会決議により「サステナビリティ委員会」を設置し、ガバナンス体制の強化を図っております。これは、ダイバーシティ&インクルージョンなどの人的資本を含む、持続的な企業価値向上に向けたサステナビリティ経営の実現に資するものです。

体制・手続

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

- 1) サステナビリティ経営方針の策定
- 2) 重要なサステナビリティ課題(マテリアリティ)特定及び見直し
- 3) マテリアリティに対応するサステナビリティプログラムの策定・管理

以上の決議された事項の内、重要なものについては取締役会へ報告することになっており、取締役会による監督・モニタリングが行われる体制としております。

サステナビリティ委員会では、各マテリアリティに対応したプログラムの進捗について、関係部署からの報告を受けて定期的にモニタリングを行い、必要に応じて助言・勧告等を実施。重大な課題が認められる場合は取締役会に報告します。

方針の浸透と運用

抽出されたマテリアリティに基づき、目標の設定、具体的な対応方針の策定、進捗の管理、情報開示を進めております。あわせて、サステナビリティに関する当社の考え方や具体的な取組内容について、従業員への周知・浸透活動を推進し、全社的な理解と実行力の向上を図っております。

(2) 戦略

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

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

求められる人物像「プロバストイズム」

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

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

(ア) 解析力：順序、進め方、趣旨に拘りを持ちすぎない

(情報整理とスピーディな判断)

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

(イ) 創造デザイン力：お客様を笑顔にする最適解を見つけ出す

(同じ物は創らない、コンセプトから派生する無限の空間デザイン)

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

(ウ) 高品質実現力：最適解を見出した後も、更なるお客様の満足度を向上させるため、細部にまでこだわる

(本質を見極める。唯一無二の存在が生まれる)

- ・デザイン性の追及にとどまらず、耐震性能、耐火性能、劣化対策、セキュリティ等、あらゆる品質面に独自の基準を設定
- ・廊下や玄関に手摺を設置できる事前の地下補強や、フラットフロアの採用等高齢化対策を考慮した設計を実施

(エ) プレゼンデザイン力：理屈だけでは決めきれない、最後は総合的な感覚で決める

(潜在意識まで問いかけるイメージ戦略)

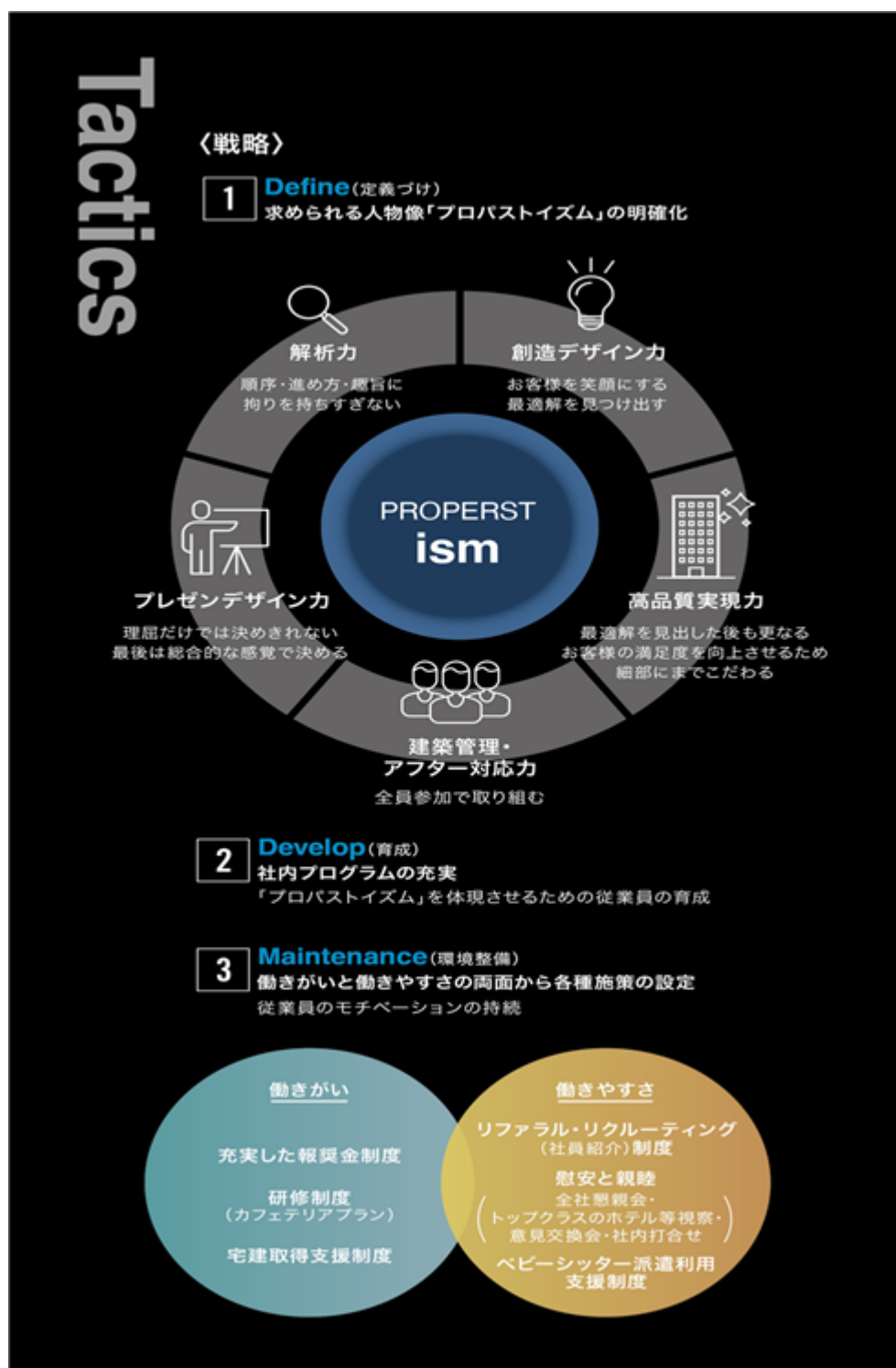
- ・それぞれの物件の地域特性やコンセプトに相応しい個別のネーミングを設定

・照明、音響、香り、チェアの座り心地等細部まで空間に配慮した販売活動を実施

(オ) 建築監理・アフター対応力：全員参加で取り組む

(完成度の高さはクレームの少なさに反映されている)

・プロジェクト管理を主導し、ゼネコンから設計事務所、広告代理店、設備業者まで数多くのパートナー様とワンチームで実施



社内環境整備

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

(3) リスク管理

当社は、サステナビリティに関連するリスクを、従来の事業リスク管理の枠組みに組み込み、全社的なリスクマネジメント体制の中で一体的に管理しています。特に、コンプライアンスなどの中長期的な影響が想定される領域については、サステナビリティ委員会及び取締役会を中心に、継続的なモニタリングと対応の高度化を図っています。

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

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

リスクの特定と評価

サステナビリティに関するリスクは、マテリアリティの特定・見直しプロセスにおいて網羅的に抽出されます。重要度（事業への財務的影響、社会的影響、ステークホルダー関心度）及び発生可能性の観点から評価を実施し、優先順位を定めています。

リスク管理体制

サステナビリティに関して、重要なリスクはサステナビリティ委員会が所管し、経営戦略との整合性を踏まえた方針・対応を検討します。サステナビリティ委員会の議論内容の内、重要なものは取締役会に報告され、経営全体としてのリスク認識と対応に反映されます。また、リスクの性質に応じて、内部監査室、コンプライアンス委員会、法務部門等との連携体制を整備し、部門横断的な対応を推進します。

(4) 指標及び目標

当社は、サステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）に対し、適切なKPI（主要業績評価指標）及び定量・定性の目標を設定し、進捗管理と改善を図っています。指標は、事業活動と密接に関連し、実効性ある改善行動につながることを重視して選定しています。これらは、取締役会及びサステナビリティ委員会を通じて定期的にモニタリングされ、継続的な改善につなげていきます。

1. 環境にやさしい都市開発の推進
 - ・ エネルギー消費性能評価： 1つ取得
 - ・ 断熱性能評価（家マーク）： 4つ取得
 - ・ ZEH基準を満たす不動産開発：年間1プロジェクト以上の実施
2. 多様な人財の活躍を支える職場環境の整備
 - ・ 慰安と親睦の実施：年2回以上
 - ・ 宅地建物取引士資格取得対象者に対する半年間の資格取得コースの実施：年1回
3. 企業価値を高める持続的なガバナンス体制及びリスクマネジメントの強化
 - ・ コンプライアンスチェックテストの実施：年1回
 - ・ コンプライアンス委員会の開催：年1回以上
 - ・ プロパスト行動4原則に基づく自己評価の実施：年2回

事業運営の円滑化及び企業イメージの安定した継続に向けたリスクヘッジと発生時の迅速かつ適切な対応へ。

Risk Management(リスク管理)

当社は、サステナビリティに関するリスクを、従来の事業リスク管理の枠組みに組み込み、全社的なリスクマネジメント体制の中で一体的に管理しています。特にコンプライアンスなどの中長期的な影響が想定される領域については、サステナビリティ委員会及び取締役会を中心に、継続的なモニタリングと対応の高度化を図っています。具体的にはサステナビリティ委員会でのサステナビリティプログラムの進捗状況について推進部署へ報告を求めると、サステナビリティプログラムの内容に応じた適切な手段により、定期的にモニタリングを行います。その上で最新のモニタリングの結果を踏まえ、必要に応じて推進部署に勧告勧告等を行うとともに、重大な懸念がある場合はこれを取締役会に報告します。

Identify(リスクの特定と評価)

サステナビリティに関するリスクの特定と評価

マテリアリティの特定・見直しの段階で網羅的に抽出。重要度(事業への財務的影響、社会的影響、ステークホルダー関心度)及び発生可能性の観点から評価を実施し、優先順位を定めます。

Build(リスク管理体制の構築)

サステナビリティに関するリスク管理体制

重要なリスクはサステナビリティ委員会が所管し、経営戦略との整合性を踏まえた方針・対応を検討します。委員会の議決内容のうち、重要なものは取締役会に報告され、経営全体としてのリスク認識と対応に反映されます。またリスクの性質に応じて、内部監査やコンプライアンス委員会・法務部門等との連携を確保し、部門横断的な対応を推進します。

Set A Target

適切なKPI(主要業績評価指数)及び目標設定で、持続的かつ実効性のある事業活動へ。

当社は、サステナビリティに関する重要課題(マテリアリティ)に対し、適切なKPI(主要業績評価指数)及び定量的目標を設定し、進捗管理と改善を図っています。指標は事業活動と密接に関連し、実効性ある改善行動につながることを重視して設定しています。これらは取締役会及びサステナビリティ委員会を通じて定期的にモニタリングされ、継続的な改善につなげていきます。

Environment	Social
環境にやさしい都市開発の推進 ・エネルギー消費性取評価★の取得 ・新築性能評価★★★★の取得 ・ZEH基準を満たす(年間10戸以上の実用)不動産開発	多様な人材の活躍を支える職場環境の整備 ・労使と関係の実施(年2回以上) ・宅地建物取引士資格取得対象者に対する半年間の資格取得コースの実施(年1回)
Governance	
企業価値を高める持続的なガバナンス体制およびリスクマネジメントの強化 ・コンプライアンスチェックリストの実施(年1回) ・コンプライアンス委員会の開催(年1回以上) ・プロパスト行動4原則に基づく自己評価の実施(年2回)	

3【事業等のリスク】

当社グループ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、当社グループは、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グループ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

当社グループでは、分譲開発事業、賃貸開発事業、バリューアップ事業及び建築請負事業を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グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

地価及び建築費が共に上昇しており、新築マンションの販売価格は一段と上昇する可能性があります。物価の上昇や海外の金融当局による利上げの動き等から金利上昇に伴う需要低下懸念はあるものの、供給が抑制されていることや販売価格の先高感等から、需要は底堅く推移することが見込まれます。

物件取得に関しては、立地や価格に関して、売却想定価格を意識しつつ、より厳選した物件の取得を図ることにより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

当社グループは、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、当社グループ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

当社グループは、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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 建築請負事業について

当社グループは、建築請負事業を営んでおりますが、工事契約締結後の資材価格や労務費等の上昇、協力会社の確保状況、設計変更、天候不順その他の要因により工事原価が増加し、工期の遅延や採算性が低下する可能性があります。また、工事収益及び工事原価については、工事進捗度や総工事原価等の見積りに基づき計上していることから、見積りの変更が必要となった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

そのため当社グループでは、受注案件ごとの採算管理を徹底するとともに、工事進捗及び原価のモニタリングを継続的に実施し、資材価格や労務費等の動向を踏まえた適切な見積りの見直しを行うことで、リスクの低減に努めております。

(5) 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、案件ごと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。

また、建築請負事業においては、受注の増加や工事の進捗に伴い、一時的に資材費や外注費等の運転資金需要が増加する場合があります。

当社グループでは、金融機関との継続的な取引関係の維持・強化に努めるとともに、建築請負事業においては、コミットメントライン契約による資金調達枠の確保や、必要に応じた売上債権の流動化（ファクタリングを含む）の活用などにより、安定的な資金繰りの維持に努めております。

しかしながら、今後、新たに計画したプロジェクト資金の調達が不調に終わった場合や、建築請負事業において必要な運転資金を適時に確保できなかった場合には、当社グループの業績、財政状態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

当社グループが属する不動産業界及び建設業界は、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、住宅の品質確保の促進等に関する法律、建設業法その他の関係法令により、法的規制を受けております。

当社グループは、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、不動産開発事業等を行うとともに、建築請負事業においては「建設業法」に基づく建設業許可を取得し、建築工事等を行っております。

今後、これらの法令の改正や新たな法的規制の導入、許認可制度の変更等が行われた場合、又は法令違反等により許認可の取消しや行政処分等を受けた場合には、当社グループの事業活動が制約を受け、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 免許登録について

当社グループの主要な事業活動の継続には、事業遂行上必要となる免許、許可及び登録等の維持が前提となります。

当社グループは、関係法令を遵守するとともに、必要な人的要件その他の許認可要件を継続的に満たすよう適切な管理体制の維持に努めております。しかしながら、法令違反や許認可要件を満たさない事由が生じた場合には、免許、許可又は登録の取消し、更新不能、業務停止その他の行政処分を受ける可能性があります。

今後、これらの免許、許可又は登録の取消し、更新不能その他の行政処分等により事業活動に支障が生じた場合には、当社グループ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

当社グループは、取締役の会社業績の向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、ストック・オプション制度を導入しております。今後、行使がなされた場合には、当社グループの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

当社グループが行う不動産の開発・販売及び建築請負事業においては、取引先、顧客、協力会社その他の関係者との間で、契約内容、施工品質、瑕疵、工期、安全管理その他の事由により、訴訟、損害賠償請求その他の法的手続が提起される可能性があります。

当社グループでは、法令遵守の徹底、品質管理及び安全管理の強化並びに契約管理の適切な運用に努めておりますが、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績、財政状態及び社会的信用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

当社グループは、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、当社グループ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、火災等の人為的災害が発生した場合、当社グループが所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があるほか、建築請負事業においては、施工中の工事の中断・遅延、資材や労務の調達への支障等が生じる可能性があり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが保有する不動産及び建築請負事業の主要な事業エリアは、経済規模や顧客ニーズ等を考慮し、東京を中心とする首都圏に集中しております。このため、当該地域において大規模な地震その他の災害が発生した場合や、首都圏経済の悪化等が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度の末日現在において当社グループが判断したものであります。

なお、当社は、2025年10月27日を取得日として株式会社小川建設を連結子会社化し、当連結会計年度より連結財務諸表作成会社に移行いたしました。従いまして、前連結会計年度の連結財務諸表を作成しておりませんので、これらとの比較分析は行っておりません。

また、株式会社小川建設の決算日は12月31日であります。みなし取得日を2025年12月31日として連結を開始しており、かつ連結決算日との差異が3か月を超えることから、当連結会計年度においては、同社の2026年3月31日時点の財務諸表を使用しております。ただし、決算日の翌日から連結決算日までの間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

なお、セグメントにつきまして従来は「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」として記載しておりましたが、当連結会計年度より株式会社小川建設を新たに連結の範囲に含めたことから、「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」「建築請負事業」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、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

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響を注視する必要があります。また、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要があります。

個人消費については、消費者マインドがこのところ弱い動きとなっていますが、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」（2026年4月）では、実質消費支出が前月比1.6%増となり、1か月ぶりに前月水準を上回りました。また、消費者マインドを示す消費者態度指数（2026年5月）は、前月比1.4ポイント上昇し、3か月ぶりの上昇となりましたが、3か月移動平均は前月比2ポイント低下して、3か月連続の低下となりました。「商業動態統計」によれば、小売業販売額（2026年4月）は前月比1.3%増となりました。設備投資については、持ち直しの動きがみられる一方で、「法人企業統計季報」（含むソフトウェア）では2026年1～3月期が前期比2.0%減少し、2四半期ぶりの減少となりました。輸出に関しては、おおむね横ばいとなっております。地域別にみると、アジア向けの輸出は、おおむね横ばいとなっており、米国向けとEU向けの輸出は、持ち直しの動きがみられます。

当社グループが属する不動産・建設業界においては、弱含みの動きがみられます。先行指標となる新設住宅着工戸数は、2026年4月が季節調整済年率換算値で724千戸、前月比1.7%減となり、4か月連続の減少となりました。また、首都圏マンションの初月契約率は、2026年5月に64.9%となり、好不況の分かれ目とされる70.0%を3か月連続で下回っております。

このような状況の中、当社グループは、分譲開発事業での開発を進めつつ、賃貸開発事業及びバリューアップ事業においては、東京都23区内のより厳選した好立地において、新規物件の取得を行い、保有物件については積極的な売却を進めてまいりました。また、建築請負事業では、関東圏の新築分譲マンション開発工事を中心とした建築工事を進めてまいりました。この結果、当連結会計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

当連結会計年度末の資産合計は、46,809百万円となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、29,692百万円となりました。

当連結会計年度末の純資産合計は、17,117百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、売上高29,465百万円、営業利益3,247百万円、経常利益3,056百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,879百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

分譲開発事業は、売上高はゼロ、セグメント損失139百万円となりました。

賃貸開発事業は、売上高19,779百万円、セグメント利益3,709百万円となりました。

バリューアップ事業は、売上高1,872百万円、セグメント利益216百万円となりました。

建築請負事業は、売上高7,801百万円、セグメント利益772百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計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6,172百万円増加いたしました。また、投資活動において73百万円増加し、財務活動においては1,266百万円減少いたしました。この結果、資金の当連結会計年度末残高は11,548百万円となりました。

生産、受注及び販売の実績

a. 販売実績

当連結会計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	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	-	-
賃貸開発事業	19,779	-
バリューアップ事業	1,872	-
建築請負事業	7,801	-
その他	12	-
合 計	29,465	-

(注) 1. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率については記載しておりません。

2. 当連結会計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、販売先が多岐にわたり、販売実績が総販売実績の100分の10を上回る販売先がありませんので記載を省略しております。

b. 契約実績

当連結会計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	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	-	-
賃貸開発事業	19,389	-
バリューアップ事業	1,436	-
建築請負事業	11,871	-
その他	14	-
合 計	32,712	-

(注) 1. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率については記載しておりません。

2. 建築請負事業については、株式会社小川建設を連結子会社化した2026年1月1日から2026年3月31日までの実績を含めております。なお、企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合における2025年4月1日から2025年12月31日までの契約実績は、26,197百万円であります。

c. 契約残高

当連結会計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	当連結会計年度 (2026年5月31日)	前年同期比 (%)
	金額(百万円)	
分譲開発事業	-	-
賃貸開発事業	7,777	-
バリューアップ事業	709	-
建築請負事業	32,628	-
その他	2	-
合 計	41,117	-

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、対前期増減率については記載しておりません。

(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グループ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

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

当連結会計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)

当連結会計年度末における流動資産は、44,996百万円となり、主な内訳は、現金及び預金が11,551百万円、売掛金及び契約資産が12,644百万円、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて19,296百万円であります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、1,813百万円となり、主な内訳は、有形固定資産が72百万円、無形固定資産が781百万円、投資その他の資産が959百万円であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は、19,989百万円となり、主な内訳は、買掛金が5,677百万円、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が12,279百万円であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は、9,702百万円となり、主な内訳は、長期借入金が9,647百万円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、17,117百万円となりました。主な内訳は、資本金が1,750百万円、資本剰余金が777百万円、利益剰余金が11,545百万円であります。

2) 経営成績

(売上高、売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上高は、29,465百万円となりました。

分譲開発事業の売上高は、売上計上する引渡物件がなく、ゼロとなりました。

賃貸開発事業の売上高は、19,779百万円となりました。

バリューアップ事業の売上高は、1,872百万円となりました。

建築請負事業の売上高は、7,801百万円となりました。

売上原価については、24,340百万円となりました。

この結果、売上総利益については、5,125百万円となりました。

(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、1,878百万円となりました。

主な内訳は、租税公課を含むその他一般管理費が885百万円、販売手数料を含むその他販売経費が422百万円であります。

この結果、営業利益は、3,247百万円となりました。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、371百万円となりました。

主な内訳は、受取利息及び配当金が358百万円であります。

営業外費用は、562百万円となりました。

主な内訳は、支払利息が426百万円であります。

この結果、経常利益は、3,056百万円となりました。

(特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益)

特別損益は、ゼロとなりました。

親会社株主に帰属する当期純利益は、税金等調整前当期純利益3,056百万円から法人税等合計937百万円を控除した当期純利益2,119百万円から、非支配株主に帰属する当期純利益239百万円を控除し、1,879百万円となりました。

3) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末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6,172百万円増加しました。また、投資活動において73百万円増加し、財務活動においては1,266百万円減少しました。この結果、資金の当連結会計年度末残高は11,548百万円となりました。

（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、6,172百万円となりました。主な要因は、税金等調整前当期純利益として3,056百万円を獲得し、売上債権が2,393百万円減少したことに加えて、前渡金が1,379百万円減少し、法人税等の支払額が1,594百万円になっ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、73百万円となりました。主な要因は、連結の範囲の変更を伴う子会社株式取得による収入70百万円を獲得したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により支出した資金は、1,266百万円となりました。主な要因は、物件の取得に伴い、長期借入金及び短期借入金として新たに融資契約を締結したことにより、13,022百万円を獲得したものの、物件の売却や借入期間の終了などに伴い、長期借入金及び短期借入金を返済したことにより、13,988百万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

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

c．資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要の主なものは、不動産開発事業における販売用不動産の取得及び建築費並びに建築請負事業における工事施工に伴う運転資金であります。これらの資金については、営業活動によるキャッシュ・フロー及び内部資金を基本とし、不動産開発事業に係る資金需要については、主として金融機関からの短期借入金及び長期借入金により調達しております。また、建築請負事業に係る運転資金については、金融機関からの借入れに加え、必要に応じて債権の流動化（ファクタリング）を活用するなど、事業特性に応じた資金調達及び資金管理を行っております。

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

当連結会計年度末における自己資本比率は、29.3%となりました。

なお、当社グループ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、自己資本比率30%以上の安定した資本確保を目指していく方針です。

不動産開発事業においては、収益の原資となる販売用不動産の取得を厳選することで総資産の過度な増加を抑制するとともに、建築請負事業においては、適正な受注管理及び採算性を重視した事業運営により安定的な利益を確保し、グループ全体として自己資本の充実に努めてまいります。

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)

当連結会計年度は、売上計上する引渡物件がありませんでした。この結果、売上高はゼロとなりました。しかしながら、開発中の物件について、当初予定していた建築工事金額が大幅に増加する見込みとなり、棚卸資産の再評価を行い評価減が発生したことから、セグメント損失が139百万円となりました。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	増減率
売上高	-	-
セグメント損失()	139	-
セグメント資産	990	-

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、増減率については記載しておりません。

(賃貸開発事業)

当連結会計年度は、首都圏を中心に用地取得から賃貸マンションの企画・建築・販売を行っており、月島3プロジェクト、鷹番プロジェクト及び幡ヶ谷3プロジェクト等、19プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は19,779百万円、セグメント利益は3,709百万円となりました。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	増減率
売上高	19,779	-
セグメント利益	3,709	-
セグメント資産	16,192	-

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、増減率については記載しておりません。

(バリューアップ事業)

当連結会計年度は、中古のマンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行うことにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しております。西中延2プロジェクト、南大塚4プロジェクト及び猿江プロジェクトの3プロジェクトを売却いたしました。この結果、売上高は1,872百万円、セグメント利益は216百万円となりました。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	増減率
売上高	1,872	-
セグメント利益	216	-
セグメント資産	3,260	-

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、増減率については記載しておりません。

(建築請負事業)

当連結会計年度より連結子会社となった株式会社小川建設が、総合建設業として関東圏を中心に、建築工事・土木工事、企画・設計・施工業務などの建築工事を請け負っております。新築分譲マンション及び新築賃貸マンションを中心として、その他庁舎の改修、耐震工事等の改修工事、解体工事を受注しております。株式会社小川建設は、明治42年創業の老舗ゼネコンであり、115年を超える歴史と技術、信頼と実績により、既存顧客からのリピート受注のみならず、幅広い顧客への営業活動を展開しております。また、2026年以降の完成工事を含む新規受注を積み増しており、受注済みの請負工事も進捗しております。一方では、資材価格の高騰に対しては、適切な原価管理により影響の軽減に努めてまいりました。当連結会計年度では、みなし取得日を2025年12月31日として株式会社小川建設との連結決算を開始しており、2026年1月1日から2026年3月31日の業績を反映しております。ただし、2026年4月1日

から2026年5月31日までの連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。この結果、外部顧客への売上高は7,801百万円、セグメント利益は772百万円となりました。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	増減率
売上高	7,801	-
セグメント利益	772	-
セグメント資産	17,867	-

(注) 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、増減率については記載しておりません。

5【重要な契約等】

財務上の特約の付されている借入に関する契約は以下のとおりであります。

財務上の特約が付された金銭消費貸借契約

借入先	契約締結日	期末残高	返済期日	担保の内容	財務制限条項
都市銀行	2025年3月19日	580百万円	2028年2月26日	仕掛販売用不動産	要件1.3.
地方銀行	2026年1月30日	570百万円	2028年1月28日	仕掛販売用不動産	要件2.3.
信託銀行	2026年2月2日	565百万円	2027年5月31日	仕掛販売用不動産	要件1.4.
地方銀行	2026年4月24日	720百万円	2028年7月31日	仕掛販売用不動産	要件2.4.

各金銭消費貸借契約に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

1. 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額が直前事業年度末の純資産額の80%以上を維持すること
2. 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額が直前事業年度末の純資産額の75%以上を維持すること
3. 当社の損益計算書について、2期連続して経常損失を計上しないこと
4. 当社の損益計算書について、各事業年度末に経常損失を計上しないこと

株主間契約

契約会社名	契約の相手先	契約の内容	契約締結年月	契約有効期間
㈱プロバスト (提出会社)	㈱シノケングループ	㈱小川建設に関する株主間契約	2025年10月	株主間契約に定める終了事由等の発生により契約が終了するまで

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において、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】

(1) 提出会社

2026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 及び構築物	工具、器具 及び備品	リース資産	合計	
本社 (東京都港区)	分譲開発事業 賃貸開発事業 バリューアップ事業	統括業務施設	3	13	0	16	40

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

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。年間賃料には共益費、消費税等は含まれておりません。

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	2025年9月1日から 2028年8月31日まで	40

(2) 国内子会社

2026年5月31日現在

会社名	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)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)小川建設	本社、支店 (東京都新宿区ほか)	建築請負事業	統括業務 施設	42	5 (67.51)	7	55	143

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置、仮設器材であります。

2. 現在休止中の主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の売却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2026年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年8月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	35,147,915	35,147,915	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	35,147,915	35,147,915	—	—

(注)「提出日現在発行数」欄には、2026年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は次のとおりであります。

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

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

1 当事業年度の末日(2026年 5 月31日)における内容を記載しております。なお、各回次においては、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。また、以下の事項については、「第 5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」の(スtock・オプション等関係)に記載しているため、本項目においては記載を省略しております。

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（3）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 有償第三者割当増資を実施したことによるものであります。

発行価格 146円
資本組入額 73円
割当先 (株)シノケングループ

(5) 【所有者別状況】

2026年 5月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	3	25	42	35	25	11,137	11,267	-
所有株式数 （単元）	-	5,848	29,093	140,622	25,706	475	148,871	350,615	86,415
所有株式数の 割合（％）	-	1.67	8.30	40.10	7.33	0.14	42.46	100.00	-

(注) 自己株式2,052,700株は、「個人その他」に20,527単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年 5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自 己株式を除 く。)の総数に 対する所有株式 数の割合(%)
株式会社シノケングループ	福岡県福岡市中央区天神1-1-1	12,342,500	37.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済 営業部)	ONE CONGRESS STREE T, SUITE 1, BOSTON, M ASSACHUSETTS	889,800	2.68
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内1-9-1	864,140	2.61
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	730,000	2.20
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LT D. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGRE EMENT MOTHER FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エ イ東京支店)	2-2-2 OTEMACHI, CHI YODA-KU, TOKYO, JAPA N	620,700	1.87
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	455,800	1.37
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1-4	450,900	1.36
株式会社ジュポンインターナショナル	東京都大田区西糀谷4-31-5	426,100	1.28
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	1.12
楽天証券株式会社共有口	東京都港区南青山2-6-21	288,600	0.87
計	-	17,441,640	52.70

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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 2,052,700	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 33,008,800	330,088	-
単元未満株式	普通株式 86,415	-	-
発行済株式総数	35,147,915	-	-
総株主の議決権	-	330,088	-

【自己株式等】

2026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	2,052,700	-	2,052,700	5.84
計	-	2,052,700	-	2,052,700	5.84

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(2025年10月20日)での決議状況 (取得期間 2025年10月21日～2025年12月26日)	400,000	100,000,000
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	354,700	99,984,500
残存決議株式の総数及び価額の総額	45,300	15,500
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	11.32	0.01
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合(%)	11.32	0.01

(注) 1. 2025年10月20日付取締役会決議においては、取得する株式の総数を400,000株、価額の総額を100,000,000円としておりましたが、取得期間が満了したことから、2025年12月26日(注文日基準)に当該決議に基づく取得を終了しております。

2. 株式の取得の方法は、東京証券取引所における市場買付になります。

(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	160	39,900
当期間における取得自己株式	20	5,520

(注) 当期間における取得自己株式には、2026年8月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬による処分)	39,200	11,250,400	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	2,052,700	-	2,052,720	-

(注) 当期間における処理自己株式数及び保有自己株式数には、2026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を経営の最重要課題の一つと考えております。普通株式における利益配分に関しては、業績の動向、将来の成長に向けた投資及び財務体質の強化に必要な内部留保の充実並びに株主資本配当率（D O E）等を総合的に勘案し、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、販売用不動産の取得や建築費の支払い等の不動産開発事業への投資に加え、建築請負事業における運転資金など、事業基盤の強化及び持続的な成長に必要な資金として活用する方針であります。

当社は、期末配当を基本とし、必要に応じて中間配当を実施できる体制としております。剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、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）
2026年8月27日 定時株主総会決議	264	8

なお、2027年5月期の配当につきましては、1株当たり10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かつ的確に対応し、同時に健全で持続的な成長を実現すべく、組織体制の整備・強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(ア) 企業統治の体制の概要

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

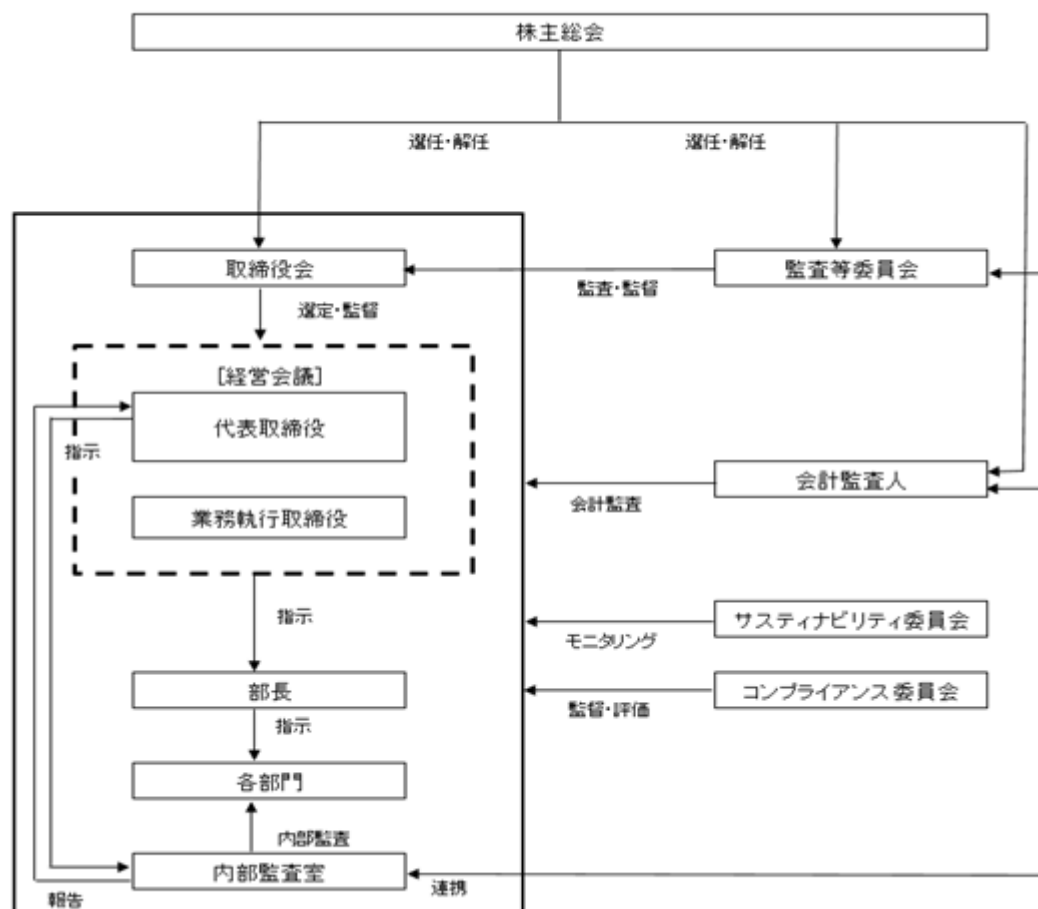
また、取締役会の業務執行決定権限を取締役に委任することにより、取締役会の適切な監督のもとで経営の意思決定及び執行のさらなる迅速化が可能となります。

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

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

会社の機関等の関連図は以下のとおりであります。

コーポレートガバナンス体制



a. 取締役会

取締役会は定時取締役会が毎月1回開催されるほか、必要に応じて臨時取締役会を開催することでガバナンスの強化と経営の意思決定の迅速化を図っております。取締役会においては、経営に関する重要事項についての報告、決議を行うとともに、経営判断の妥当性・効率性の監督と取締役に対する監視機能の重要性を考え、経営判断の適正化と経営の透明性を維持し、業務執行に対する監査体制を整えております。

(構成員の氏名等)

議 長：代表取締役社長 津江真行

構成員：取締役 専務執行役員 都倉茂、取締役 常務執行役員 矢野義晃、取締役 田下宏彰
取締役(社外) 玉置貴史、取締役(社外) 萩原浩二、取締役(社外) 三浦義明、
取締役常勤監査等委員(社外) 秋山高弘、取締役監査等委員(社外) 井上勝次、
取締役監査等委員(社外) 國澤曜一

(取締役会の活動状況)

当事業年度において、当社は取締役会を定時で12回、臨時(書面)で14回の合計26回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	出席回数(うち書面開催)	出席率
津江 真行	26回(14)	100%
都倉 茂	26回(14)	100%
矢野 義晃	26回(14)	100%
田下 宏彰	24回(12)	92%
玉置 貴史	24回(12)	92%
萩原 浩二	25回(13)	96%
三浦 義明	24回(12)	92%
秋山 高弘(監査等委員)	26回(14)	100%
井上 勝次(監査等委員)	24回(13)	92%
大倉 圭(監査等委員)	25回(13)	96%

(取締役会における具体的な検討内容)

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

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

b. 経営会議

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

(構成員の氏名等)

議 長：代表取締役社長 津江真行

構成員：取締役 専務執行役員 都倉茂、取締役 常務執行役員 矢野義晃

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

c. 監査等委員会

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

(構成員の氏名等)

議長：常勤監査等委員(社外) 秋山高弘

構成員：監査等委員(社外) 井上勝次、監査等委員(社外) 國澤曜一

d. 内部監査室

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

(イ) 企業統治の体制を採用する理由

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

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

企業統治に関するその他の事項

(ア) 内部統制システムの整備の状況

当社の業務の適正を確保するための体制は以下のとおりであります。

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

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

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

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

5. 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

a. 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は、子会社へ取締役を派遣するとともに、定期的開催される当社の経営会議において、子会社の事業の進捗状況、財務状況その他経営上の重要事項について報告を受ける体制としております。

b. 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、子会社から事業運営上の重要事項及びリスクに関する報告を受け、必要に応じて協議及び指導を行うことにより、グループ全体のリスクの把握及び管理に努めております。

c. 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、子会社において事業計画及び予算を策定し、その進捗状況について定期的に報告を受けるとともに、取締役会等を通じて必要な助言及び支援を行うことにより、子会社の業務執行の効率性の確保に努めております。

d. 子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、子会社へ派遣した取締役を通じて、法令、定款及び社内規程等の遵守状況を把握するとともに、必要に応じて指導及び助言を行うことにより、コンプライアンス体制の維持及び向上に努めております。

e. その他の当社並びに子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、グループ全体の業務の適正性及び財務報告の信頼性を確保するため、子会社との連携を図りながら内部統制体制の整備及び運用の充実に努めております。また、今後の事業環境及び法令等の変化を踏まえ、必要に応じて内部統制体制の見直し及び強化を行うものとしております。

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

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

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

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

連結子会社に関する重要な事項については、当該子会社の役員を兼務する当社取締役から監査等委員会へ適宜報告を行う体制としております。

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

8. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

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

(イ) リスク管理体制の整備の状況

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

(ウ) 責任限定契約の内容の概要

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

(エ) 役員等との間で締結している補償契約の内容

該当事項はありません。

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

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

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

(カ) 取締役の定数

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

(キ) 取締役の選任の決議事項

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

(ク) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

1. 中間配当

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

2. 自己の株式の取得

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

3. 取締役の責任免除

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

(ケ) 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所 有 株式数 (株)
代表取締役社長	津江 真行	1957年 5 月26日生	1982年 4 月 東洋信託銀行(株) (現三菱ＵＦＪ信託銀行(株)) 入行 2004年 2 月 当社入社 取締役総務部長 2005年12月 当社常務取締役 2008年 6 月 当社取締役副社長ＣＦＯ 2009年 2 月 当社代表取締役社長 (現) 2025年10月 (株)小川建設 取締役 (現)	(注 2)	126,300
取締役 専務執行役員 統括本部長	都倉 茂	1963年 6 月12日生	1986年 4 月 (株)熊谷組入社 2002年 1 月 当社入社 2004年 2 月 当社設計部長 2005年12月 当社執行役員設計部長 2009年 8 月 当社取締役 2011年 8 月 当社取締役事業本部長兼設計部長 2013年 6 月 当社常務取締役事業本部長 2014年 4 月 当社常務取締役統括本部長 2018年 6 月 当社専務取締役統括本部長 2023年 3 月 当社取締役専務執行役員統括本部長 (現) 2025年10月 (株)小川建設 取締役 (現)	(注 2)	108,300
取締役 常務執行役員 管理本部長兼 経営企画部長	矢野 義晃	1967年 7 月29日生	1990年 4 月 東洋信託銀行(株) (現三菱ＵＦＪ信託銀行(株)) 入行 2006年 8 月 当社入社 経営企画部長 2011年 8 月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長 2018年 6 月 当社常務取締役管理本部長兼経営企画部長 2023年 3 月 当社取締役常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 (現)	(注 2)	90,300
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 2021年 4 月 (株)シノケングループ執行役員ゼネコン事業セグメント担当 2025年10月 当社取締役 (現)	(注 2)	21,400
取締役 (注 1)	玉置 貴史	1977年11月 2 日生	2005年 1 月 (株)シノケングループ入社 2012年 3 月 (株)シノケンプロデュース (現(株)シノケンハーモニー) 取締役 2016年 1 月 同社取締役社長 2016年 1 月 (株)シノケングループ執行役員 2019年 3 月 (株)シノケンプロデュース (現(株)シノケンハーモニー) 代表取締役社長 2020年 3 月 (株)シノケングループ取締役執行役員 2020年 8 月 当社社外取締役 (現) 2020年10月 (株)シノケンプロデュース代表取締役社長 (現) 2021年12月 (株)シノケンファシリティーズ代表取締役社長 (現) 2022年 1 月 (株)シノケングループ取締役常務執行役員 2023年 1 月 (株)シノケングループ取締役専務執行役員 2023年 4 月 (株)シノケングループ専務取締役ＣＯＯ 2025年 1 月 (株)シノケングループ代表取締役社長 (現)	(注 2)	21,400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所 有 株式数 (株)
取締役 (注 1)	萩原 浩二	1970年 8 月22日生	2000年 4 月 弁護士登録 原山法律事務所入所 2003年 2 月 馬場・澤田法律事務所入所 2014年 6 月 当社社外取締役 (現) 2016年 2 月 ㈱シノケングループ法務室室長 2019年 4 月 同社執行役員法務・コンプライアンス担当法務室 室長 2023年 4 月 ㈱シノケングループ法務室室長 2025年 1 月 ㈱シノケングループ ディレクター 法務・コンプ ライアンス担当兼法務室室長 (現)	(注 2)	21,400
取締役 (注 1)	三浦 義明	1968年 5 月25日生	1995年 6 月 ㈱日商ハーモニー入社 2005年 3 月 同社取締役 2007年 5 月 ㈱日商ハーモニー (現㈱シノケンプロデュース) 取締役 2008年 4 月 同社代表取締役社長 2012年 3 月 ㈱シノケングループ取締役 2014年 6 月 当社社外取締役 (現) 2016年 1 月 ㈱シノケングループ取締役常務執行役員 2019年 3 月 ㈱シノケンウェルネス代表取締役社長(現) 2020年10月 ㈱シノケンハーモニー代表取締役社長(現)	(注 2)	21,400
取締役 常勤監査等委員 (注 1)	秋山 高弘	1955年 8 月 9 日生	1978年 4 月 ㈱住友銀行 (現㈱三井住友銀行) 入行 1987年10月 ㈱日本情報サー ビス (現㈱日本総合研究所) 出向 2001年 4 月 同社財務経理部長 2011年 6 月 同社監査室長 2014年10月 同社常任監査役 2018年 8 月 当社常勤社外監査役 2024年 8 月 当社取締役 (常勤監査等委員) (現)	(注 3)	-
取締役 監査等委員 (注 1)	井上 勝次	1953年12月13日生	2001年 6 月 税理士登録 2002年 5 月 税理士法人トーマツ入所 2004年 2 月 イノウエ税務会計事務所開業 (現) 2004年 6 月 ㈱シノハラ建設システム (現㈱シノケングルー プ) 社外監査役 2014年 8 月 当社社外監査役 2021年 3 月 ㈱シノケングループ社外取締役 (監査等委員) 2023年 4 月 ㈱シノケングループ監査役 2024年 8 月 当社取締役 (監査等委員) (現)	(注 3)	-
取締役 監査等委員 (注 1)	國澤 曜一	1961年 9 月17日生	2006年 5 月 ㈱ＳＨＣ (現㈱シノケンコミュニケーションズ) 入社 2011年 8 月 ㈱シノケングループ内部監査室 室長代理 2021年 1 月 ㈱シノケングループ内部監査室 室長 (現)	(注 3)	-
計					410,500

- (注) 1 . 取締役の玉置貴史、萩原浩二、三浦義明、秋山高弘、井上勝次及び國澤曜一の各氏は、社外取締役であります。
- 2 . 2026年 8 月27日開催の定時株主総会における選任後 1 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結時まで。
- 3 . 2026年 8 月27日開催の定時株主総会における選任後 2 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結時まで。
- 4 . 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第 3 項に定める補欠の監査等委員である取締役 1 名を選任しております。補欠の監査等委員である取締役の氏名及び略歴等は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
松浦 友哉	1987年 1 月10日生	2008年12月 新日本有限責任監査法人 (現 E Y 新日本有限責任監査法人) 入所 2012年 8 月 公認会計士登録 2016年 7 月 有限責任監査法人トーマツ 入所 2022年 1 月 ㈱シノケングループ 入社 2026年 1 月 ㈱シノケングループ 事業推進部シニアマネージャー (現)	-

社外役員の状況

(ア)社外取締役の員数

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

(イ)社外取締役と提出会社の関係

社外取締役 玉置貴史氏は、株式会社シノケングループにおいて代表取締役社長を務めております。また、社外取締役 萩原浩二氏及び社外取締役（監査等委員） 國澤曜一氏の両氏は、同社の社員であります。同社は、議決権比率で37.39%（2026年5月31日現在）の当社株式を保有する当社の主要株主であり、持株会社としてグループで不動産関連事業及びその他の事業を行っております。

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

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

社外取締役（監査等委員） 秋山高弘氏及び社外取締役（監査等委員） 井上勝次氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。

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

取締役 田下宏彰については、同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したが、当社が、2025年10月27日に、株式会社シノケングループから51%の株式を取得し、子会社化したことにより、会社法第2条第15号イの「子会社の業務執行取締役」に該当し、社外取締役の要件を満たさなくなったため、2025年10月27日以降は、社外取締役を外れております。

(ウ)社外取締役の独立性に関する基準

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

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

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

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

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

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

(エ)社外取締役が企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役 玉置貴史、三浦義明の2氏には、同業又は近接業界の経営者としての知見に基づき、また社外取締役 萩原浩二氏には弁護士としての専門的な見識により、取締役会の監督機能の強化に努めていただいております。

社外取締役（常勤監査等委員） 秋山高弘氏は他社において監査役を務めていた知見に基づき、社外取締役（監査等委員） 井上勝次氏は税理士として、また社外取締役（監査等委員） 國澤曜一氏は内部監査室室長としての知見に基づき、業務における法令遵守、並びに内部統制の有効性などについて、独立した立場での監視に努めていただいております。

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

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

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

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

（３）【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

（ア）組織、人員等

当社は、2024年８月27日開催の第38期定時株主総会の決議を経て、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。当社の監査等委員会は、常勤監査等委員１名、非常勤の監査等委員２名の計３名で構成されており、全員が社外取締役にあります。常勤監査等委員秋山高弘氏は、銀行業務及び財務経理部長並びに監査室長を歴任して培われた専門的知識及び経験を有しております。また、監査等委員井上勝次氏は、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。そして、監査等委員國澤曜一氏は、株式会社シノケングループの現職の内部監査室室長であり、内部監査及び内部統制に関する相当程度の知見を有しております。

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

（イ）当事業年度の監査等委員会の活動状況

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

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

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

（ウ）当事業年度の監査等委員の主な活動

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

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

内部監査の状況

当社は、内部牽制機関として代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しております。内部監査担当（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ます。内部監査の実効性を確保するための取り組みとして、内部監査室が、監査結果を代表取締役社長のみならず、取締役会並びに監査等委員会に対しても報告を行います。

一方、被監査部門に対しては、監査結果についての改善事項の指摘・指導を行い、監査後は改善状況を報告させております。更に、監査等委員会及び会計監査人とも連携しながら実効性の高い監査を実施します。監査等委員会も内部監査室に対して、監査の助言や提案を行うことで相互連携を深め、それぞれの監査の実効性を高め内部統制機能の強化を図ります。

会計監査の状況

（ア）監査法人の名称

HLB Meisei有限責任監査法人

（イ）継続監査期間

17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 大兼 宏章

指定有限責任社員 業務執行社員 園山 隆幸

（エ）監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士試験合格者1名、その他7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。

監査等委員会は、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、監査等委員会は監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。

（カ）監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員及び監査等委員会は、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、監査等委員・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	
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）
21	-

区分	当連結会計年度	
	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）
提出会社	28	-
連結子会社	-	-
計	28	-

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

該当事項はありません。

（ウ）その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

（エ）監査報酬の決定方針

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

(オ) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を、2024年8月27日開催の取締役会において決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりであります。

1. 基本方針

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

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

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

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

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

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

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

5. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

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

取締役の報酬限度額は、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会において年額300百万円以内（うち社外取締役分は年額75百万円以内。但し、使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、7名（うち社外取締役は3名）です。また、その一部分として、2024年8月27日開催の第38期定時株主総会において、譲渡制限付株式による報酬額として年額20百万円以内（うち、社外取締役は5百万円以内）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、7名（うち社外取締役は3名）です。

(イ) 監査等委員である取締役に対する報酬

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

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			支給人員
		基 本 報 酬	譲渡制限付株式 報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (うち社外取締役)	120 (14)	109 (11)	11 (2)	11 (2)	7名 (4名)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	14 (14)	14 (14)	- (-)	- (-)	3名 (3名)
合 計 (うち社外役員)	134 (28)	123 (25)	11 (2)	11 (2)	10名 (7名)

- (注) 1. 取締役会は、代表取締役社長 津江真行に対し、各取締役(監査等委員であるものを除く。)の基本報酬の額及び非金銭報酬等の配分の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、代表取締役社長 津江真行は、事前に社外取締役とその妥当性等について確認のうえ、委任された内容について決定いたしました。
2. 非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく当事業年度における費用計上額を記載しています。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

5【従業員の状況等】

(1)【人材戦略に関する基本方針等】

人材戦略に関する基本方針

当社グループは、「洗練された作品を残し続ける、元気な総合不動産デベロッパー」という経営方針のもと、都心部における経済・社会・環境に迅速かつ柔軟に対応する「自由な創造デザイン力」と連結子会社である株式会社小川建設（総合建設業）との連携による「確かな技術・施工力」の融合を競争力の源泉としております。すべてのステークホルダーの皆様へ価値を提供することで笑顔にし、持続的な成長を遂げるためには、従業員一人ひとりの成長とエンゲージメントの向上が不可欠であると考えております。

当社グループでは、人材を、最大の経営資源である「人財」として捉え、当社の求められる人物像「プロバストイズム」に共感し、自律的に挑戦し続ける人財の育成と、会社と人財の双方の持続的な成長を促す人材戦略を推進しております。

この経営戦略と連動した多様な「人財」の活躍と、それを支える職場環境の整備として、以下の3つの重点領域において具体的なプログラムを展開しております。

(ア)専門性の向上と「プロバストイズム」を体現する人材の育成（人材育成）

- ・プロバスト研修制度（カフェテリアプラン形式による自律的なスキルアップ支援）
- ・資格取得支援制度（デベロッパー・ゼネコン双方の強みを活かすための宅地建物取引士、一級建築士、一級建築施工管理技士等の取得支援）
- ・次世代リーダー育成プログラムの構築による経営人材の早期選抜・育成
- ・「プロバスト社員として求められる行動4原則」に基づく自己評価の実施と意識改革

(イ)一体感の醸成と多様な働き方を支える環境整備（エンゲージメント・価値創造）

- ・高い成果と挑戦を評価する「報奨金制度」の設定
- ・リファラリティクリーティング（社員紹介制度）の活用による価値観を共有する人財の確保
- ・組織の機動力を高める「慰安と親睦の場」（懇親会、国内外ホテル視察、意見交換会、社内打合せ等）を通じたインプットとコミュニケーションの活性化
- ・ベビーシッター派遣利用支援制度の導入など、ライフステージに応じた柔軟な就業環境の整備

(ウ)持続的な成長を支える経営基盤の強化（コンプライアンス・ガバナンス）

- ・全役職員へのコンプライアンス意識の徹底浸透（定期的なセミナー受講）
- ・コンプライアンス及び法令順守体制の強化によるリスクマネジメントの徹底

従業員給与等の決定方針等

当社は、従業員の高いモチベーション維持と公正な処遇の実現が持続的な成長の源泉であると考え、役割や成果、能力開発への取り組みが適切に報われる報酬体系を構築しております。従業員の給与等は、安定的な生活基盤を支える「基本給」と、会社業績及び個人の成果を反映する「業績連動型賞与」により構成されております。定期的な昇給を通じた継続的な処遇向上を図ると共に、年2回従業員自らが成果や課題を振り返る「自己申告シート」を作成し、これに基づき上席者及び複数の役員による多角的かつ公正な評価を実施しております。これにより、個人の挑戦や貢献度、プロセスにおける努力を迅速かつ客観的に処遇へ反映させる体制を整えております。また、個人のモチベーション向上と中長期的な企業価値向上の双方を促進するため、以下のインセンティブ及び表彰制度を導入しております。

- ・事業部門における業績貢献に伴う報奨金制度
- ・年1回、極めて優秀な成果を収めた社員に対する社長賞をはじめとする各種表彰制度

更に、従業員一人ひとりの経営参画への意識を高め、会社の持続的な成長と個人の財産形成を両立させるため、従業員持株会を導入しております。

(2) 【従業員の状況】

連結会社の状況

2026年 5月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産事業	29 (0)
建築請負事業	128 (15)
報告セグメント計	157 (15)
全社（共通）	10 (1)
合計	167 (16)

- (注) 従業員数は就業人員であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人数を外数で記載しております。
当社グループの「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」の各不動産事業では、従業員が複数セグメントの業務を並行して行っているため、セグメント別の記載はしていません。
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。

提出会社の状況

2026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	29(0)
賃貸開発事業	
バリューアップ事業	
全社（共通）	10(1)
合計	39(1)

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

2026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）	平均年間給与との 対前事業年度増減率 （ % ）
39	41.3	8.7	14,785	24.5

- (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。

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。

管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の額の差異

a . 提出会社

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

b. 連結子会社

当事業年度							補足説明
名称	管理的地位にある労働者に占める女性労働者の割合（％） （注１）	男性労働者の育児休業取得率 （％）（注２）	採用した労働者に占める女性労働者の割合（％） （注１）	労働者の男女の賃金の額の差異（％） （注１）			
				全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
㈱小川建設	0.0	-	28.6	65.8	69.3	37.5	

(注) 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものです。

男性労働者の育児休業取得率については、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、開示義務の対象外となるため、記載を省略しております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 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。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。
- (3) 当連結会計年度(2025年6月1日から2026年5月31日まで)は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

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、連結会計年度(2025年6月1日から2026年5月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年6月1日から2026年5月31日まで)の財務諸表について、HLB Meisei有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

当連結会計年度 (2026年 5 月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	11,551
受取手形	45
売掛金及び契約資産	4 12,644
販売用不動産	2 7,025
仕掛販売用不動産	2 12,271
貯蔵品	3
その他	1,494
貸倒引当金	0
流動資産合計	44,996
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	141
減価償却累計額	95
建物及び構築物（純額）	45
土地	5
その他	89
減価償却累計額	68
その他（純額）	20
有形固定資産合計	72
無形固定資産	
のれん	743
その他	37
無形固定資産合計	781
投資その他の資産	
投資有価証券	1 271
出資金	42
繰延税金資産	540
その他	106
投資その他の資産合計	959
固定資産合計	1,813
資産合計	46,809

(単位：百万円)

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
負債の部	
流動負債	
買掛金	5,677
短期借入金	2,354,445
1年内返済予定の長期借入金	26,834
未払法人税等	545
契約負債	4,718
賞与引当金	46
製品保証引当金	42
その他	679
流動負債合計	19,989
固定負債	
長期借入金	29,647
退職給付に係る負債	42
その他	12
固定負債合計	9,702
負債合計	29,692
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,750
資本剰余金	777
利益剰余金	11,545
自己株式	379
株主資本合計	13,694
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	1
その他の包括利益累計額合計	1
新株予約権	71
非支配株主持分	3,352
純資産合計	17,117
負債純資産合計	46,809

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)	
売上高	1 29,465
売上原価	2 24,340
売上総利益	5,125
販売費及び一般管理費	3 1,878
営業利益	3,247
営業外収益	
受取利息及び配当金	358
その他	12
営業外収益合計	371
営業外費用	
支払利息	426
融資手数料	127
その他	8
営業外費用合計	562
経常利益	3,056
税金等調整前当期純利益	3,056
法人税、住民税及び事業税	1,007
法人税等調整額	69
法人税等合計	937
当期純利益	2,119
非支配株主に帰属する当期純利益	239
親会社株主に帰属する当期純利益	1,879

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)	
当期純利益	2,119
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	2
その他の包括利益合計	2
包括利益	2,117
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,878
非支配株主に係る包括利益	238

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 2025年6月1日 至 2026年5月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					その他の包括利益累計額	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計
当期首残高	1,750	773	9,866	286	12,103	-	-
当期変動額							
剰余金の配当			200		200		
親会社株主に帰属する当期純利益			1,879		1,879		
自己株式の取得				100	100		
自己株式の処分		4		7	11		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						1	1
当期変動額合計	-	4	1,679	92	1,590	1	1
当期末残高	1,750	777	11,545	379	13,694	1	1

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	71	-	12,175
当期変動額			
剰余金の配当			200
親会社株主に帰属する当期純利益			1,879
自己株式の取得			100
自己株式の処分			11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	3,352	3,351
当期変動額合計	-	3,352	4,942
当期末残高	71	3,352	17,117

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	3,056
減価償却費	19
のれん償却額	14
株式報酬費用	11
受取利息及び受取配当金	358
支払利息	426
融資手数料	127
売上債権の増減額（ は増加 ）	2,393
棚卸資産の増減額（ は増加 ）	742
前渡金の増減額（ は増加 ）	1,379
前払費用の増減額（ は増加 ）	80
仕入債務の増減額（ は減少 ）	292
賞与引当金の増減額（ は減少 ）	46
退職給付に係る負債の増減額（ は減少 ）	19
その他	98
小計	7,954
利息及び配当金の受取額	358
利息の支払額	419
法人税等の支払額	1,594
その他	127
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,172
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	13
定期預金の払戻による収入	48
有形固定資産の取得による支出	31
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 70
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	73
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	3,290
短期借入金の返済による支出	5,994
長期借入れによる収入	9,732
長期借入金の返済による支出	7,993
自己株式の取得による支出	100
配当金の支払額	199
その他	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,266
現金及び現金同等物に係る換算差額	2
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	4,980
現金及び現金同等物の期首残高	6,568
現金及び現金同等物の期末残高	1 11,548

【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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 . 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社数 1社

連結子会社の名称 (株)小川建設

連結の範囲の変更

株式会社小川建設は、当連結会計年度において、同社株式の51%を取得したため、同社を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社数 1社

非連結子会社の名称 (株)小川建物

連結の範囲から除いた理由

当連結会計年度において、株式会社小川建設を連結子会社としたことに伴い、同社が保有する株式会社小川建物を当社グループの子会社として取得しましたが、当該子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2 . 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称 (株)小川建物

持分法を適用しない理由

非連結子会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であるため、持分法は適用しておりません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社小川建設の決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差異が3か月を超えることから、直近の四半期決算日である3月31日時点の財務諸表を使用しております。また、決算日の翌日から連結決算日まで生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

4 . 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

非連結子会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

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よる簿価切下げの方法）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。ただし、2016年4月1日以降に取得した建物及び構築物は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年～24年

その他 2年～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出制度を採用しており、確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。なお、2025年7月に従来簡便法による退職一時金制度から確定拠出年金制度へ移行しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

分譲開発事業

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

賃貸開発事業

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

バリューアップ事業

バリューアップ事業においては、首都圏エリアを中心に中古の賃貸マンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で賃貸マンションの販売を行っております。国内外の富裕層を主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動

産売買契約を締結しており、賃貸マンションの引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、賃貸マンションに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは賃貸マンションの引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価の金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

建築請負事業

建築請負事業においては、当社子会社が関東圏を中心に、建築工事・土木工事、企画・設計・施工業務などの建築工事を請け負っております。新築分譲マンション及び新築賃貸マンションを中心として、その他庁舎の改修、耐震工事等の改修工事、解体工事を受注しております。当社子会社は、顧客と工事請負契約を締結し、当該契約に基づき、建築工事を行う履行義務を負っております。工事請負契約については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りは、見積工事原価総額に対する発生工事原価の割合に基づき算出しております。なお、進捗度を合理的に見積ることができないが、当該履行義務を充足する際に発生する費用を回収することが見込まれる工事請負契約については、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができる時点まで、原価回収基準により収益を認識しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、13年間で均等償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等

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

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 7,025百万円

仕掛販売用不動産 12,271百万円

評価損計上額(売上原価) 356百万円

会計上の見積りの内容に関する情報

(ア)算出方法

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

(イ)主要な仮定

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

(ウ)翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

株式会社小川建設の新規連結に伴うのれんの評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

のれん 743百万円

会計上の見積りの内容に関する情報

(ア)算出方法

当社は、2025年10月27日に株式会社小川建設の51%の株式を4,000百万円で取得し、同社を連結子会社としました。これに伴い、取得原価が識別可能な資産及び負債に配分された純額を上回る超過額をのれんとして認識しています。なお、株式の取得価額は、対象会社の事業計画に基づく将来キャッシュ・フローを用いたディスカウント・キャッシュ・フロー法により算定された企業価値等を基礎として決定されています。

(イ)主要な仮定

企業価値の算定に用いられた事業計画には、市場成長率等の外部環境に加えて、当社の販売戦略を考慮して策定された将来の販売数量の見通しに係る重要な仮定が含まれています。

(ウ)翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該仮定は経営者の判断により影響を受けるとともに、市場環境や競合他社との競争等の影響を受けることから不確実性が高く、仮定の見直しが必要となった場合には、将来のキャッシュ・フローの見積りが減少し、翌連結会計年度においてのれんの減損処理が必要となる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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、現時点で評価中であり、ります。

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2) 適用予定日

2028年5月期の期首から適用します。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
投資有価証券(株式)	10百万円

- 2 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。

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
販売用不動産	6,245百万円
仕掛販売用不動産	10,306
計	16,552

担保付債務は、次のとおりであります。

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
短期借入金	1,390百万円
1年内返済予定の長期借入金	5,675
長期借入金	7,587
計	14,653

- 3 当社及び連結子会社(小川建設㈱)においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当連結会計年度 (2026年5月31日)	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	5,990百万円
借入実行残高	3,800
差引額	2,190

- 4 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額、並びに流動負債のうち、契約負債の金額は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項(収益認識関係) (1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

- 1 顧客との契約から生じる収益

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

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

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
	356百万円

3 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。

当連結会計年度
(自 2025年6月1日
至 2026年5月31日)

従業員給料及び賞与	561百万円
租税公課	136
退職給付費用	7
貸倒引当金繰入額	0
その他販売経費	422

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

当連結会計年度
(自 2025年6月1日
至 2026年5月31日)

その他有価証券評価差額金：

当期発生額	3百万円
組替調整額	-
法人税等及び税効果調整前	3
法人税等及び税効果額	1
その他有価証券評価差額金	2
その他の包括利益合計	2

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	35,147,915	-	-	35,147,915
合計	35,147,915	-	-	35,147,915
自己株式				
普通株式(注)1.2.	1,737,040	354,860	39,200	2,052,700
合計	1,737,040	354,860	39,200	2,052,700

(注)1.普通株式の自己株式の株式数の増加354,860株は、取締役会の決議に基づく市場買付による自己株式の取得354,700株及び単元未満株式の買取り160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39,200株は、取締役会の決議に基づく特定譲渡制限付き株式報酬としての自己株式の処分39,200株による減少分であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年8月27日 定時株主総会	普通株式	200	6	2025年5月31日	2025年8月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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
2026年8月27日 定時株主総会	普通株式	264	利益剰余金	8	2026年5月31日	2026年8月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
現金及び預金勘定	11,551百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	2
現金及び現金同等物	11,548

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社小川建設を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	19,143百万円
固定資産	236
のれん	758
流動負債	11,832
固定負債	1,191
非支配株主持分	3,114
株式の取得価額	4,000
現金及び現金同等物	4,070
差引：子会社株式取得による収入	70

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 重要な減価償却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

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)

	当連結会計年度 (2026年5月31日)
1年内	53
1年超	70
合計	124

(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

当社グループは、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。

また当社グループは、販売計画に照らし必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社グループの与信管理規定に従い、取引先ごとの期日管理、残高管理及び適正な与信審査等を行うとともに、取引先の信用状況を定期的に把握する体制としております。

投資有価証券は、株式であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。市場価格のない株式等については定期的に発行体の財務状況等の把握をおこなっております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金、主に棚卸資産の購入に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後6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

2026年5月31日における連結貸借対照表計上額、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、現金は注記を省略しており、預金、受取手形、売掛金及び契約資産、買掛金、短期借入金、一年内返済予定の長期借入金、未払金及び未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

当連結会計年度（2026年5月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
投資有価証券	11	11	—
資産計	11	11	—
長期借入金	9,647	9,643	4
負債計	9,647	9,643	4

(注) 市場価格のない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	3
投資事業有限責任組合への出資*1	246
出資金	42
子会社株式	10

投資事業有限責任組合への出資は、「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2021年6月17日)第24-16項の取り扱いを適用し、時価開示の対象とはしておりません。

金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)
現金及び預金	11,551	—
受取手形	5	—
売掛金及び契約資産	11,171	1,473

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,445	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,834	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,405	2,708	1,120	194	218
合計	12,279	5,405	2,708	1,120	194	218

3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2026年5月31日)

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
投資有価証券	11	-	-	11

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。活発な市場で取引されているため、その時価をレベル 1 の時価に分類しております。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2026年 5 月31日)

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
長期借入金	-	9,643	-	9,643

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金

長期借入金は、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、その時価をレベル 2 の時価に分類しております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、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、その時価をレベル 2 の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

当連結会計年度(2026年 5 月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	11	14	3
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	11	14	3
合計		11	14	3

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 3 百万円)、子会社株式(連結貸借対照表計上額 10 百万円)は市場価格のない株式等であることから、上記表には含めておりません。

(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、確定拠出年金制度を採用しており、確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。なお、2025年7月に従来の簡便法による退職一時金制度から確定拠出年金制度へ移行しており、2025年6月末まで当社が有しておりました退職一時金は、確定拠出年金へ分割移管しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

当連結会計年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)	
退職給付に係る負債の期首残高	61百万円
退職給付費用	0百万円
退職給付の支払額	3百万円
確定拠出制度への移行に伴う減少額	16百万円
退職給付に係る負債の期末残高 (注)	42百万円

(注) 確定拠出制度への移行に伴う減少額は確定拠出年金への分割移管額であり4年間で移管する予定であります。

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 当連結会計年度 0 百万円

3. 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額 当連結会計年度 8 百万円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2014年ストック・オプション	2015年ストック・オプション	2016年ストック・オプション	2017年ストック・オプション	2018年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 7名	取締役 8名	取締役 7名	取締役 7名	取締役 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注) 1	普通株式 49,000株	普通株式 56,000株	普通株式 54,400株	普通株式 47,500株	普通株式 60,800株
付与日	2013年9月30日	2014年10月31日	2015年11月30日	2016年10月31日	2017年10月31日
権利確定条件	(注2)	(注2)	(注2)	(注3)	(注3)
対象勤務期間	—	—	—	—	—
権利行使期間	自2013年10月1日 至2053年9月30日	自2014年11月1日 至2054年10月31日	自2015年11月30日 至2055年11月30日	自2016年10月31日 至2056年10月30日	自2017年10月31日 至2057年10月31日

	2019年ストック・オプション	2020年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 7名	取締役 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注) 1	普通株式 68,400株	普通株式 82,700株
付与日	2018年10月31日	2019年10月31日
権利確定条件	(注3)	(注3)
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	自2018年11月1日 至2058年10月31日	自2019年11月1日 至2059年10月31日

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

2. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

新株予約権者は、行使期間の期間内において、当社取締役の地位を喪失した日の翌日から10日間に限り、

新株予約権を行使することができるものとする。

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

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

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

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 権利行使の条件は以下のとおりであります。

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

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

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

本新株予約権は、一括して行使するものとする。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2026年5月期）において存在したStock・オプションを対象とし、Stock・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。なお、当社は、2013年12月1日付で普通株式1株につき20株の株式分割を行っております。第7回Stock・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。

Stock・オプションの数

	2014年ス tock・オ プション	2015年ス tock・オ プション	2016年ス tock・オ プション	2017年ス tock・オ プション	2018年ス tock・オ プション	2019年ス tock・オ プション	2020年ス tock・オ プション
権利確定前 (株)							
前連結会計年度末	39,000	47,600	48,800	42,500	54,400	61,200	78,400
付与	—	—	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—	—	—
権利確定	—	—	—	—	—	—	—
未確定残	39,000	47,600	48,800	42,500	54,400	61,200	78,400
権利確定後 (株)	—	—	—	—	—	—	—
前連結会計年度末	—	—	—	—	—	—	—
権利確定	—	—	—	—	—	—	—
権利行使	—	—	—	—	—	—	—
失効	—	—	—	—	—	—	—
未行使残	—	—	—	—	—	—	—

単価情報

	2014年ス tock・オ プション	2015年ス tock・オ プション	2016年ス tock・オ プション	2017年ス tock・オ プション	2018年ス tock・オ プション	2019年ス tock・オ プション	2020年ス tock・オ プション
権利行使価格 (円)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
行使時平均株価 (円)	—	—	—	—	—	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	236.20	176.19	191.09	234.05	200.00	145.0	190.00

2. スtock・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

当連結会計年度
(2026年5月31日)

繰延税金資産	
未払金(賞与)	32百万円
未払費用	28
賞与引当金	15
未払事業税	41
棚卸資産評価損	161
繰延消費税等超過額	158
棚卸資産未実現利益	19
新株予約権	22
特定譲渡制限付株式報酬累計額	20
その他	42
繰延税金資産合計	543
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	3
繰延税金負債合計	3
繰延税金資産の純額	540

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差額が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社小川建設

事業の内容 建築請負事業

株式取得の目的

当社は総合不動産デベロッパー事業を行っており、従前より小川建設に建設業務を発注するなど、取引を継続的に行っております。足元では、ゼネコン需要もひっ迫していることから、今般、小川建設を当社傘下とすることで、建設会社としての機能を拡充することが小川建設及び当社の成長に資すると判断致しました。

企業結合日

2025年10月27日(みなし取得日 2025年12月31日)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

取得した議決権比率

51.0%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2026年1月1日から2026年3月31日まで

被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	4,000百万円
取得原価		4,000百万円

主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー等に対する報酬・手数料等 88百万円

発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれんの金額

758百万円

発生原因

今後の事業展開によって期待される超過収益力により発生したものです。

償却方法及び償却期間

13年間による均等償却

企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	19,143百万円
固定資産	236百万円
資産合計	19,380百万円
流動負債	11,832百万円
固定負債	1,191百万円
負債合計	13,024百万円

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の

連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	20,622百万円
営業利益	1,567百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の売上高及び損益情報は、取得対象企業の当連結会計年度開始の日からの業績を基礎として算定した概算であります。また、企業結合時に認識されたのれん等が当連結会計年度開始の日に発生したものとし、償却額の調整を行い算出しております。なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

主要な財又はサービス別に分解した収益の情報は以下のとおりであります。

当連結会計年度(自2025年6月1日 至2026年5月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリュー アップ事業	建築請負 事業		
売上高						
顧客との契約から生じる収益	-	19,779	1,872	7,801	12	29,465
その他の収益	-	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	-	19,779	1,872	7,801	12	29,465

(注)「その他」区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、会計方針に関する事項(5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

契約資産及び契約負債の残高

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

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自2025年6月1日 至2026年5月31日)
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	6
契約資産(期末残高)	12,643
契約負債(期末残高)	718

契約資産は主に、請負工事契約等において進捗度の測定に基づいて認識した収益に係る未請求売掛金であり、契約負債は主に、当社グループが保有する販売用不動産の売却に係る不動産売買契約や新築マンション等の建築請負契約に基づいて、顧客から受け取った不動産売買契約手付金や工事請負契約に基づく請負代金等の工事完成前の受領額のうち、期末時点において履行義務を充足していない残高であります。

なお、当社グループは、当連結会計年度より連結決算を作成しているため、期首残高については、記載を省略しております。

残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当連結会計年度において、株式会社小川建設の株式を51.0%取得し、新たに連結の範囲に含めたことにより、従来の「分譲開発事業」「賃貸開発事業」「バリューアップ事業」の3区分から、「分譲開発事業」、「賃貸開発事業」、「バリューアップ事業」、「建築請負事業」の4区分へと変更いたしました。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

分譲開発事業・・・分譲マンションの開発・販売

賃貸開発事業・・・賃貸マンションの建築・販売

バリューアップ事業・・・中古収益ビル等の仕入・改修やリーシング等による付加価値向上・売却

建築請負事業・・・新築分譲マンションを中心とした建築工事・土木工事・企画・設計・施工業務などの建築請負工事の受注

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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
当連結会計年度（自 2025年 6 月 1 日 至 2026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	連結財務諸表 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	建築請負 事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	-	19,779	1,872	7,801	29,452	12	29,465	-	29,465
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	975	975	-	975	975	-
計	-	19,779	1,872	8,776	30,428	12	30,441	975	29,465
セグメント利益又は損失 （ ）	139	3,709	216	772	4,559	12	4,572	1,324	3,247
セグメント資産	990	16,192	3,260	17,867	38,311	-	38,311	8,498	46,809
その他の項目									
減価償却費	-	-	-	8	8	-	8	11	19
のれん償却額	-	-	-	14	14	-	14	-	14
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	-	-	34	34	-	34	2	36

（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 1,324百万円は、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 8,498百万円は、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 2百万円は、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、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当連結会計年度（自 2025年 6 月 1 日 至 2026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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

海外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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】

当連結会計年度（自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
	分譲開発事業	賃貸開発事業	バリューアップ事業	建築請負事業	計			
当期償却額	-	-	-	14	14	-	-	14
当期末残高	-	-	-	743	743	-	-	743

【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】

１．関連当事者との取引

(１) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

当連結会計年度(自 2025年6月1日 至 2026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	株式会社シノケングループ	東京都港区	7,000	各事業会社の経営管理事業	被所有 直接 37.3%	役員の兼任	㈱小川建設 普通969株 取得	4,000	-	-

(1 株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
1 株当たり純資産額	413.75円
1 株当たり当期純利益	56.58円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	55.96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。

	当連結会計年度 (2026年 5 月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	17,117
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,424
(うち新株予約権 (百万円))	(71)
(うち非支配株主持分 (百万円))	(3,352)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	13,693
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)	33,095

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。

	当連結会計年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
1 株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,879
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,879
普通株式の期中平均株式数 (千株)	33,217
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	-
普通株式増加数 (千株)	370
(うち新株予約権 (千株))	(370)
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	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【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	-	5,445	2.4	-
1年以内に返済予定の長期借入金	-	6,834	2.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	0	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	9,647	2.8	2027年～2036年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	0	-	-
合計	-	21,928	-	-

(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18百万円、1年以内に返済予定の長期借入金の当期末残高1百万円は無利息であります。

4. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、当期首残高については記載しておりません。

5. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	5,405	2,708	1,120	194
リース債務	0	0	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(百万円)	-	29,465
税金等調整前中間(当期)純利益 (百万円)	-	3,056
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	-	1,879
1株当たり中間(当期)純利益(円)	-	56.58

(注) 当連結会計年度末より連結財務諸表を作成しているため、中間連結会計期間については記載しておりません。

2【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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,605	6,563
売掛金	0	1
販売用不動産	2 6,769	2 7,025
仕掛販売用不動産	2 13,255	2 11,104
貯蔵品	4	3
前渡金	2,515	3 1,812
前払費用	271	343
その他	0	0
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	29,422	26,854
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 2	1 3
工具、器具及び備品（純額）	1 21	1 13
リース資産（純額）	1 0	1 0
有形固定資産合計	25	16
無形固定資産		
電話加入権	0	0
ソフトウェア	5	5
無形固定資産合計	5	5
投資その他の資産		
関係会社株式	-	4,088
投資有価証券	246	246
出資金	32	30
長期前払費用	0	0
繰延税金資産	420	476
その他	29	30
投資その他の資産合計	728	4,872
固定資産合計	759	4,894
資産合計	30,182	31,749

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年 5 月31日)	当事業年度 (2026年 5 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	67
短期借入金	2 3,149	2 1,645
1 年内返済予定の長期借入金	2 7,197	2 6,134
リース債務	0	0
未払金	118	119
未払費用	136	142
未払法人税等	581	274
前受金	269	525
預り金	9	9
製品保証引当金	42	42
その他	164	83
流動負債合計	11,769	9,044
固定負債		
長期借入金	2 6,157	2 9,031
リース債務	0	0
退職給付引当金	61	42
長期預り敷金	19	12
固定負債合計	6,238	9,086
負債合計	18,007	18,130
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金		
資本準備金	772	772
その他資本剰余金	1	5
資本剰余金合計	773	777
利益剰余金		
利益準備金	22	22
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	9,843	11,376
利益剰余金合計	9,866	11,398
自己株式	286	379
株主資本合計	12,103	13,547
新株予約権	71	71
純資産合計	12,175	13,618
負債純資産合計	30,182	31,749

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
売上高	1 27,839	1 21,664
売上原価	2, 4 22,753	2, 4 17,541
売上総利益	5,085	4,123
販売費及び一般管理費	3 1,751	3 1,560
営業利益	3,334	2,562
営業外収益		
受取利息及び配当金	25	356
為替差益	-	2
その他	2	0
営業外収益合計	27	359
営業外費用		
支払利息	429	382
融資手数料	95	127
為替差損	9	-
その他	0	0
営業外費用合計	535	510
経常利益	2,826	2,412
特別損失		
固定資産除却損	4	-
特別損失合計	4	-
税引前当期純利益	2,822	2,412
法人税、住民税及び事業税	966	735
法人税等調整額	102	56
法人税等合計	864	679
当期純利益	1,957	1,732

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)		当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026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	11,110	48.8	8,439	48.1
建築費	6,347	27.9	6,808	38.8
建物取得費	3,809	16.7	661	3.8
その他の経費	1,486	6.6	1,631	9.3
合計	22,753	100.0	17,541	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 2024年 6 月 1 日 至 2025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	利益剰余金合計		
						繰越利益剰余金			
当期首残高	1,750	772	-	772	22	8,022	8,044	191	10,375
当期変動額									
剰余金の配当						135	135		135
当期純利益						1,957	1,957		1,957
自己株式の取得								104	104
自己株式の処分			1	1				9	11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	1	1	-	1,821	1,821	94	1,728
当期末残高	1,750	772	1	773	22	9,843	9,866	286	12,103

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	71	10,447
当期変動額		
剰余金の配当		135
当期純利益		1,957
自己株式の取得		104
自己株式の処分		11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	1,728
当期末残高	71	12,175

当事業年度（自 2025年 6 月 1 日 至 2026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	1,750	772	1	773	22	9,843	9,866	286	12,103
当期変動額									
剰余金の配当						200	200		200
当期純利益						1,732	1,732		1,732
自己株式の取得								100	100
自己株式の処分			4	4				7	11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	4	4	-	1,532	1,532	92	1,443
当期末残高	1,750	772	5	777	22	11,376	11,398	379	13,547

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	71	12,175
当期変動額		
剰余金の配当		200
当期純利益		1,732
自己株式の取得		100
自己株式の処分		11
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	1,443
当期末残高	71	13,618

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 有価証券の評価基準及び評価方法

 其他有価証券

 市場価格のない株式等

 移動平均法による原価法を採用しております。

 関係会社株式

 移動平均法による原価法を採用しております。

2 . 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 貯蔵品

 最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

3 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

 建物(建物附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

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

 主な耐用年数は以下のとおりであります。

 建物 10～15年

 工具、器具及び備品 4～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

 定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 . 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 製品保証引当金

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

(3) 退職給付に係る債務

 当社は、確定拠出制度を採用しており、確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。なお、2025年7月に従来の簡便法による退職一時金制度から確定拠出年金制度へ移行しております。

5 . 収益及び費用の計上基準

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

(1) 分譲開発事業

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

(2) 賃貸開発事業

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

(3) バリ्यूアップ事業

バリ्यूアップ事業においては、首都圏エリアを中心に中古の賃貸マンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシングを行ったりすることにより収益性を向上させ、既存の建物の付加価値を高めた上で賃貸マンションの販売を行っております。国内外の富裕層を主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動産売買契約を締結しており、賃貸マンションの引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、賃貸マンションに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは賃貸マンションの引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価の金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

資産に係る控除対象外消費税等

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

(表示方法の変更)

(単体開示の簡素化に伴う財務諸表等規則第127条の適用及び注記の免除等に係る表示方法の変更)

当社は、当事業年度より連結財務諸表を作成することとなったことを受け、特例財務諸表提出会社として、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

(貸借対照表)

当事業年度において、有形固定資産および投資その他の資産の各科目について、減価償却累計額を直接控除した純額のみ表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度において、表示しておりました「建物」10百万円、「減価償却累計額」 8百万は「建物」2百万円へ、「工具、器具及び備品」52百万円、「減価償却累計額」 30百万は「工具、器具及び備品」21百万円へ、「リース資産」9百万円、「減価償却累計額」 8百万は「リース資産」0百万円へ、それぞれ組替えて表示しております。

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました「営業外収益」の「受取利息」、「受取配当金」は、当事業年度より「受取利息及び受取配当金」として表示しております。なお、前事業年度の「受取利息」は2百万円、「受取配当金」は22百万円であります。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)
販売用不動産	6,769	7,025
仕掛販売用不動産	13,255	11,104
評価損計上額(売上原価)	79	356

(2) 会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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

株式会社小川建設に係る関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に記載した金額

	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)
関係会社株式	-	4,088

(2) 会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社は2025年10月27日に、株式会社小川建設の51%の株式を取得し、同社及び同社の事業子会社1社を子会社としております。

当該株式の取得価額は、外部の専門家を利用し、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローを基礎とした株式価値として算定されており、超過収益力が反映された価額となっております。

当事業年度末における当該関係会社株式の評価については、取得原価と、超過収益力を加味して算定した株式の実質価額とを比較検討することにより実施しております。

主要な仮定

株式の実質価額の算定（株式価値の算定）の基礎となる事業子会社の事業計画には、売上高成長率や将来の販売の見通しといった重要な仮定が含まれております。

当該仮定は、市場成長率等の外部環境や同社の販売戦略を考慮して策定されておりますが、経営者の判断に大きく影響を受ける性質のものです。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

事業計画の前提となった売上高成長率等の主要な仮定は、市場環境や競合他社との競争等の影響を受けるため不確実性が高く、予測が困難な要素を含んでおります。

したがって、将来の事業環境の変化等により前提とした仮定に見直しが必要となった場合、翌事業年度の財務諸表において、関係会社株式評価損等の損失を計上する可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	46百万円	56百万円

2 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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
販売用不動産	5,754百万円	6,245百万円
仕掛販売用不動産	13,255	10,306
計	19,010	16,552

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
短期借入金	2,930百万円	1,390百万円
1年内返済予定の長期借入金	7,174	5,675
長期借入金	6,136	7,587
計	16,240	14,653

3 関係会社に対する金銭債権

	前事業年度 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
短期金銭債権	-	676百万円

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

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

	前事業年度 (自 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
	79百万円	356百万円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度32.3%、当事業年度27.6%、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67.7%、当事業年度72.4%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 2024年6月1日 至 2025年5月31日)	当事業年度 (自 2025年6月1日 至 2026年5月31日)
広告宣伝費	3百万円	7百万円
販売促進費	0	0
従業員給与及び賞与	502	521
退職給付費用	6	7
租税公課	199	134
減価償却費	16	11
貸倒引当金繰入	0	0
製品保証引当金繰入額	14	0
その他販売経費	562	422

4 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年 6 月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当事業年度 (自 2025年 6 月 1 日 至 2026年 5 月31日)
営業取引による取引高		
仕入高	-	654百万円

(有価証券関係)

前事業年度(2025年5月31日)

その他有価証券

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

事業年度中に売却したその他の有価証券

該当事項はありません。

当事業年度(2026年5月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額、関係会社株式4,088百万円)は市場価格のない株式等に該当するため、記載しておりません。

(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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
	(百万円)	(百万円)
繰延税金資産		
未払金	28	32
未払費用	27	28
未払事業税	30	17
棚卸資産評価損	70	161
製品保証引当金	13	13
退職給付引当金	19	13
新株予約権	22	22
特定譲渡制限付株式報酬累計額	17	20
繰延消費税等超過額	178	158
その他	11	7
繰延税金資産小計	420	476
評価性引当額	-	-
繰延税金資産合計	420	476

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 (2025年5月31日)	当事業年度 (2026年5月31日)
法定実効税率	-	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	2.1
住民税均等割	-	0.1
役員賞与等永久に損金に算入されない項目	-	0.2
その他	-	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	28.2

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため記載を省略しています。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	10	0	-	0	11	8
	工具、器具及び備品	52	0	-	8	52	39
	リース資産	9	-	-	0	9	8
	計	72	0	-	9	73	56
無形固定資産	ソフトウェア	10	1	-	2	10	5
	電話加入権	2	-	-	-	2	2
	計	12	1	-	2	12	7

(注) 当期首残高及び当期末残高は、取得価額を記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	0	0	0	0
製品保証引当金	42	-	-	42

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

当事業年度における半期情報等

	中間会計期間	当事業年度
売上高(百万円)	15,637	-
税引前中間(当期)純利益(百万円)	2,144	-
中間(当期)純利益(百万円)	1,484	-
1株当たり中間(当期)純利益(円)	44.52	-

(注) 当事業年度より連結財務諸表を作成しているため、中間会計期間までの数値を記載しております。

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	1 0 0 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おりません。

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39期）（自 2024年6月1日 至 2025年5月31日）2025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
2025年8月28日関東財務局長に提出
- (3) 半期報告書及び確認書
（第40期中）（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）2026年1月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2025年9月2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2025年10月1日 至2025年10月31日） 2025年11月14日関東財務局長に提出
報告期間（自2025年11月1日 至2025年11月30日） 2025年12月15日関東財務局長に提出
報告期間（自2025年12月1日 至2025年12月31日） 2026年1月15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

2026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

東京都台東区

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大兼 宏章

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 園山 隆幸

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの2025年6月1日から2026年5月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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及び連結子会社の2026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連結会計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、「連結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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

監査上の主要な検討事項

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

分譲・販売(賃貸開発・バリューアップ)目的で保有する不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
株式会社プロバストは、分譲・販売目的で不動産を保有しており、連結貸借対照表においては販売用不動産及び仕掛販売用不動産として計上し、その合計は総資産の38%を占めている。 重要な会計方針の棚卸資産の評価基準及び評価方法に記載のとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、プロジェクト毎に収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価しており、その評価については、各プロジェクトの収支計画に基づいて正味売却価額の算定により行っているが、景気動向、金利動向、地価動向の変化、不動産賃貸市況及び不動産投資市況等の外部的要因により影響を受ける可能性が高く、正味売却価額の算定には見積りの不確実性があり、経営者による主観的な判断の程度が高い。 以上から、当監査法人は、分譲・販売目的で保有する不動産の評価の合理性について、連結財務諸表において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。	当監査法人は、分譲・販売目的で保有する不動産の評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。 ・販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 ・全プロジェクトの正味売却価額について、見積りにあたり使用された見積手法、重要な仮定及びデータの適切性を検証するため、計画上の売却予定額又は外部評価額、建築費、仲介手数料等との整合を確認し、簿価との比較検討の適切性を検証した。 ・見積りに用いたデータに関しては、契約書、取締役会の議事録や稟議書の閲覧、所轄部署への質問を行うことで、見積りに影響を与える事象が評価に適切に反映されていることを確かめた。 ・販売活動中又は開発中の物件について、物件視察を行うとともに、進捗状況の関連資料を閲覧した他、計画に著しい変更があったものについては、変更の合理性と達成可能性に関して経営者に対して質問を行った。 ・見積りに不確実性があると判断した場合には、近隣相場等の外部公表情報との比較検討を行った。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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連結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連結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。

連結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連結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。

監査等委員会の責任は、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。

連結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、全体としての連結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連結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、連結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。

・連結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連結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連結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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結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。

・連結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連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結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。

・連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社プロパストの2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

強調事項

会社は、内部統制報告書に記載されているとおり、連結子会社である株式会社小川建設については、評価範囲に含めていない。株式会社小川建設については、2025年10月27日付けで株式取得手続を完了し、連結子会社となったものであり、内部統制の評価に必要な相当な期間が確保できなかったため、やむを得ない事情により、財務報告に係る内部統制の一部の評価範囲について、十分な評価手続を実施できなかった場合に該当すると判断したためである。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

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

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2026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

東京都台東区

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大兼 宏章

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 園山 隆幸

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社プロパストの2025年6月1日から2026年5月31日までの第40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、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2026年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

分譲・販売(賃貸開発・バリューアップ)目的で保有する不動産の評価

監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（分譲・販売(賃貸開発・バリューアップ)目的で保有する不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

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

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。