

第37期定時株主総会資料

(電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく
書面交付請求による交付書面に記載しない事項)

新株予約権等に関する事項

社外役員に関する事項

会計監査人に関する事項

業務の適正を確保するための
体制及び当該体制の運用状況

株主資本等変動計算書

個 別 注 記 表

(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

株式会社プロパスト

上記事項につきましては、法令及び当社定款第13条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有する新株予約権の状況

(2023年5月31日現在)

新株予約権の名称	新株予約権の数	目的となる株式の数	発行価額 (1株当たり)	行使価額 (1株当たり)	権利行使期間
第7回	390個	39,000株	236.20円	1円	2013年10月1日から 2053年9月30日まで
第8回	476個	47,600株	176.19円	1円	2014年11月1日から 2054年10月31日まで
第9回	488個	48,800株	191.09円	1円	2015年11月30日から 2055年11月30日まで
第10回	425個	42,500株	234.05円	1円	2016年10月31日から 2056年10月30日まで
第12回	544個	54,400株	200.00円	1円	2017年10月31日から 2057年10月31日まで
第13回	612個	61,200株	145.00円	1円	2018年11月1日から 2058年10月31日まで
第14回	784個	78,400株	190.00円	1円	2019年11月1日から 2059年10月31日まで

(注) 1. 第11回は、2016年10月に職務執行の対価として当社使用人等に交付されております。

2. 2020年8月27日開催の第34期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のための報酬が決議されたことに伴い、新株予約権による報酬制度は廃止されたため、今後の新株予約権の交付はありません。

上記のうち当社役員が保有している未行使の新株予約権の回次別合計

回次	取締役（社外取締役を除く）		社外取締役	
	個数	保有者数	個数	保有者数
第7回	390個	3名	一個	一名
第8回	420個	3名	56個	2名
第9回	432個	3名	56個	2名
第10回	375個	3名	50個	2名
第12回	480個	3名	64個	2名
第13回	540個	3名	72個	2名
第14回	655個	3名	129個	3名

(注) 当社は監査役に上記新株予約権を付与していません。

- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

社外役員に関する事項

① 重要な兼職状況及び当該兼職先と当社との関係

氏名	重要な兼職の状況	当社との関係
三浦 義明	(株)シノケンハーモニー 代表取締役社長 (株)シノケンウェルネス 代表取締役社長	(注1)
萩原 浩二	(株)シノケングループ 法務室室長	(注1)
田下 宏彰	(株)小川建設 代表取締役社長 (株)小川建物 代表取締役社長	(注2)
玉置 貴史	(株)シノケングループ 専務取締役 COO (株)シノケンプロデュース 代表取締役社長 (株)シノケンファシリティーズ代表取締役社長	(注1)
秋山 高弘		
井上 勝次	イノウエ税務会計事務所 (株)シノケングループ 監査役	(注3) (注1)
大倉 圭	(株)シノケングループ 社員 (株)シノケンアセットマネジメント 監査役 ジック少額短期保険(株) 監査役	(注1)

- (注) 1. (株)シノケングループは2023年5月31日現在、議決権比率で36.06%の当社株式を有する当社の主要株主及びその他の関係会社であります。(株)シノケングループは持株会社としてグループで不動産関連事業及びその他の事業を行っており、(株)シノケンハーモニー、(株)シノケンウェルネス、(株)シノケンプロデュース、(株)シノケンファシリティーズ、(株)シノケンアセットマネジメントは、その完全子会社であります。また、ジック少額短期保険(株)は、その子会社であります。なお、(株)シノケンハーモニー、(株)シノケンプロデュースは、宅地建物取引業等において当社と競業関係にあります。
2. (株)小川建設は、(株)シノケングループの完全子会社であり、当社が開発する物件の建築工事を請負う取引関係があります。また、(株)小川建物は(株)小川建設の完全子会社であり、宅地建物取引業等において当社と競業関係にあります。
3. 当社との特別な利害関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

区分	氏名	出席状況、発言状況及び社外取締役にて期待される役割に関して行った職務の概要
取締役	三浦 義明	当事業年度に開催された取締役会12回の全てに出席いたしました。不動産業を主とする持株会社の経営者としての豊富な経験、幅広い見識を活かし、適宜発言・提案を行っております。特に営業部門の管掌経験を踏まえ、当社の営業について専門的な立場から監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
取締役	萩原 浩二	当事業年度に開催された取締役会12回の全てに出席いたしました。弁護士として培われた法律の専門的知識・豊富な経験を活かし、適宜発言・提案を行っております。特に法的リスクやコンプライアンスについて専門的な立場から監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
取締役	田下 宏彰	当事業年度に開催された取締役会12回の全てに出席いたしました。建設会社の経営者として培われた豊富な経験、幅広い見識を活かし、適宜発言・提案を行っております。特に、建設について専門的な立場から監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
取締役	玉置 貴史	当事業年度に開催された取締役会12回全てに出席いたしました。不動産業を主とする持株会社の経営者としての豊富な経験、幅広い見識を活かし、適宜発言・提案を行っております。特に、共同住宅の企画、マーケティングを担当していた経験を活かし、事業企画等について専門的な立場から監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
監査役	秋山 高弘	当事業年度に開催された取締役会12回の全てに、また、監査役会13回の全てに出席し、常勤監査役として日常監査その他監査業務全般に関し適宜発言を行っております。
監査役	井上 勝次	当事業年度に開催された取締役会12回のうち11回に、また、監査役会13回のうち12回に出席し、主に会計監査の観点から日常監査その他監査業務全般に関し適宜発言を行っております。
監査役	大倉 圭	当事業年度に開催された取締役会12回の全てに、また、監査役会13回の全てに出席し、主に会計監査の観点から、日常監査その他監査業務全般に関し適宜発言を行っております。

(注) 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第24条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議を3回行っております。

③ 社外役員の報酬等

社外役員の報酬等の総額につきましては、事業報告の「3. 会社役員に関する事項(6)④当事業年度に係る報酬等の総額」に記載のとおりであります。

会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

HLB Meisei有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	支 払 額
当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	19百万円
当社が支払うべき金銭 その他の財産上の利益の合計額	19百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 監査役会が会計監査人の報酬等の額について同意した理由

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

(4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(5) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任また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項各号に該当すると認められる場合、監査役会は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1)業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役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、その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、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、社長や業務執行取締役等をメンバーとした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。監査結果は社長に報告されるほか、重要な事実を発見した場合には取締役会に報告し、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、使用人は誰でも不利益を被ることなくコンプライアンス上の問題を会社に通報する手段を確保しております。

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

⑤当社グループにおける業務の適正を確保するための体制

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

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、並びに当該使用人の取締役からの独立性及び監査役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、監査役会の運営に関する事務を経営企画部が行うほかには、監査役の職務を補助すべき使用人は配置しておりませんが、監査役が求めた場合は、必要に応じて監査役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、常勤監査役と協議するものとしております。

⑦取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制

常勤監査役は、取締役会のほか、経営会議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、取締役及び使用人は、各監査役の要請に応じて必要な報告及び情報提供を行っております。

監査役に報告を行った取締役及び使用人に対し、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 監査役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、監査役と調整を図り、監査役監査が効率的に遂行されるよう協力致します。

監査役が職務を執行するうえで必要となる費用について当社に請求を行った場合は、速やかに当該費用または債務を支払います。

(2)内部統制システムの運用状況の概要

当社では、上記に掲げた内部統制システムを整備しておりますが、その運用状況の概要は以下のとおりです。

①コンプライアンス体制について

当社内における意識の向上と不正行為等の防止を図るため、法令改正情報等を適宜共有するとともに、社長や業務執行取締役等をメンバーとしたコンプライアンス委員会を組成し、法令等遵守について審議し、必要に応じて情報を発信しております。

②反社会的勢力排除に向けた対応

反社会的勢力との関係排除については、反社会的勢力対抗マニュアルを定めており、外部機関の情報等も活用した信用調査を、新規取引開始時に加え、継続取引先の場合は一定期間毎にも行っております。また取引にかかる契約書には、反社会的勢力との関係排除条項を盛り込むこととしております。

③リスク管理体制について

毎日開催される経営会議（社長や業務執行取締役にて構成され、常勤監査役出席のもと行われる）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討議を行うとともに、情報の共有化を図っております。

④内部監査、財務報告にかかる内部統制

内部監査計画に従い、内部監査室が業務監査を実施し、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を検証しております。また財務報告にかかる内部統制について、有効性の評価を実施しております。

⑤ 監査役の職務の実効性確保について

監査役は、取締役会及び経営会議等の重要な会議に出席するとともに、計算書類及び業務執行にかかる重要な決裁文書等の回付や、内部監査室による監査結果について報告を受けるなど、監査役が取締役の業務執行を常時確認できるようにしております。そのほか、代表取締役、内部監査室及び会計監査人とそれぞれ意見交換を行うなど、監査業務の有効性の確保に努めております。

株主資本等変動計算書

(自 2022年6月1日 至 2023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		
		資 準 備 金	資 剰 合 余 本 計	利 益 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金	利 益 剰 余 金
当 期 首 残 高	1,750	772	772	22	4,777	4,800
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当					△68	△68
当 期 純 利 益					1,562	1,562
自 己 株 式 の 取 得						
自 己 株 式 の 処 分					△0	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当 期 変 動 額 合 計	-	-	-	-	1,493	1,493
当 期 末 残 高	1,750	772	772	22	6,271	6,293

	株 主 資 本		新 株 予 約 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 資 本 合 主 本 計		
当 期 首 残 高	△121	7,201	91	7,292
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当		△68		△68
当 期 純 利 益		1,562		1,562
自 己 株 式 の 取 得	△30	△30		△30
自 己 株 式 の 処 分	15	14		14
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△5	△5
当 期 変 動 額 合 計	△14	1,479	△5	1,473
当 期 末 残 高	△135	8,680	86	8,766

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

- ・市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

② 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（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）
- ・貯蔵品 最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

- ・建物（建物附属設備を除く） 定額法
- ・建物以外 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附属設備については、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 10～15年
工具、器具及び備品 4～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

- ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

③ リース資産

- ・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) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 製品保証引当金

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

③ 退職給付引当金

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

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

② 賃貸開発事業

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

③ バリュアアップ事業

バリュア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、効率的に改修を施し付加価値の高まった賃貸マンションの販売を行っており、個人投資家を主たる顧客としております。当社は販売に際し、顧客と不動産売買契約を締結しており、賃貸マンションの引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約における引渡しの条件を勘案した結果、賃貸マンションに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは賃貸マンションの引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価から値引き等を控除した金額で測定しております。対価は物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

(5) その他計算書類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た事業年度の期間費用としております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる、計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

販売用不動産	8,348百万円
仕掛販売用不動産	13,653
評価損計上額(売上原価)	23

(2) 会計上の見積りの内容に関する情報

① 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。

② 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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による影響につきましては、2023年以降徐々に収束に向かい、社会・経済活動が緩やかに回復するものと見込まれるため、不動産賃貸市況及び不動産投資市況に与える影響は限定的であるとの仮定を置いております。

③ 翌年度の計算書類に与える影響

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。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	140百万円
販売用不動産	8,348
仕掛販売用不動産	13,652
計	22,141

② 担保に係る債務

短期借入金	2,788百万円
1年内返済予定の長期借入金	9,783
長期借入金	7,545
計	20,117

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 52百万円

(注) 上記減価償却累計額には、減損損失累計額1百万円が含まれております。

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	35,147,915株	一株	一株	35,147,915株

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	729,760株	200,360株	96,400株	833,720株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加200,360株は、取締役会の決議に基づく市場買付による自己株式の取得200,000株及び単元未満株式の買取り360株による増加分であります。普通株式の自己株式の株式数の減少96,400株は、取締役会の決議に基づく特定譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分77,200株及び新株予約権行使に対する自己株式処分19,200株による減少分であります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

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

(4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項

	第7回 新株予約権	第8回 新株予約権	第9回 新株予約権	第10回 新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	39,000株	47,600株	48,800株	42,500株
新株予約権の残高	390個	476個	488個	425個

	第11回 新株予約権	第12回 新株予約権	第13回 新株予約権	第14回 新株予約権
目的となる株式の種類	普通株式	普通株式	普通株式	普通株式
目的となる株式の数	107,500株	54,400株	61,200株	78,400株
新株予約権の残高	1,075個	544個	612個	784個

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行っております。

なお、デリバティブに関連する取引は行っておりません。

また当社は、販売計画に照らし必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に棚卸資産の購入に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後4年であります。

また、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）を管理しております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年5月31日における貸借対照表計上額、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、市場価格のない株式等は次表には含めておりません（（注）1. をご参照ください。）。また、現金は注記を省略しており、預金、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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
長期借入金	7,629百万円	7,627百万円	△2百万円
負債計	7,629	7,627	△2

(注) 1. 市場価格のない株式等

区分	当事業年度 (2023年5月31日)
投資有価証券	251百万円

2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超 2年以内
現金及び預金	5,428百万円	—

3. 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(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	2,915	—	—	—	—	—
1年内返済予定 の長期借入金	10,129	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,014	2,583	12	1	16
合計	13,044	5,014	2,583	12	1	16

(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 時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
該当事項はありません。

- ② 時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(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	—	7,627	—	7,627

(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。

7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払金	28百万円
未払費用	27
未払事業税	28
棚卸資産評価損	32
製品保証引当金	8
退職給付引当金	15
新株予約権	21
特定譲渡制限付株式報酬累計額	9
繰延消費税等超過額	95
その他	5
繰延税金資産合計	273

8. 関連当事者との取引に関する注記

兄弟会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
その他の関係会社の子会社	株式会社小川建設	なし	当社の販売用不動産の建築	販売用不動産の建築	1,570	前渡金	326

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等は、一般取引先と同様であります。

9. 収益認識に関する注記

(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。

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	分譲開発事業	賃貸開発事業	バリュウアップ事業	
売上高				
顧客との契約から生じる収益	—	13,202	6,813	20,015
その他の収益	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	13,202	6,813	20,015

(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

「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記、(4)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約負債の残高

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

(単位：百万円)

契約負債	当事業年度
期首残高	651百万円
期末残高	520

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

当事業年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは、532百万円であります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当事業年度末現在、販売用不動産に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は3,733百万円であります。当社は、当該残存履行義務について、販売用不動産が売却引渡しされるにつれて今後1年の間で収益を認識することを見込んでおります。

なお、当初の予想期間が1年以内の契約であるものについては、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

10. 1 株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	252円97銭
(2) 1株当たり当期純利益	45円56銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. その他の注記

該当事項はありません。