

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成30年8月30日
【事業年度】	第40期(自平成29年6月1日至平成30年5月31日)
【会社名】	リベステ株式会社
【英訳名】	RIBERESUTE CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河合 純 二
【本店の所在の場所】	埼玉県草加市金明町389番地1
【電話番号】	048(944)1849
【事務連絡者氏名】	取締役管理部門統括 上 林 剛
【最寄りの連絡場所】	埼玉県草加市金明町389番地1
【電話番号】	048(944)1849
【事務連絡者氏名】	取締役管理部門統括 上 林 剛
【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】

回次		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		平成26年 5月	平成27年 5月	平成28年 5月	平成29年 5月	平成30年 5月
売上高	(千円)	6,601,785	7,501,839	7,767,518	8,289,339	5,788,327
経常利益	(千円)	422,439	1,162,844	1,293,148	1,054,109	1,079,319
当期純利益	(千円)	321,389	1,645,193	831,290	872,395	894,833
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	2,000,792	2,000,792	2,000,792	2,000,792	2,000,792
発行済株式総数	(株)	12,619,800	12,619,800	12,619,800	12,619,800	11,990,000
純資産額	(千円)	9,428,999	10,692,460	10,411,025	10,813,619	11,245,080
総資産額	(千円)	16,495,944	16,583,714	16,596,483	16,384,223	16,426,873
1株当たり純資産額	(円)	747.16	847.28	878.58	912.55	948.96
1株当たり配当額(1株当たり中間配当額)	(円)	30 (15)	40 (15)	35 (15)	40 (20)	40 (20)
1株当たり当期純利益	(円)	25.47	130.37	69.00	73.62	75.51
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	57.2	64.5	62.7	66.0	68.5
自己資本利益率	(%)	3.4	15.4	8.0	8.2	8.1
株価収益率	(倍)	25.05	6.61	11.20	11.65	12.53
配当性向	(%)	117.79	30.68	50.72	54.33	52.97
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	303,553	1,210,029	2,944,265	3,082,440	829,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	127,484	1,874,643	50,987	13,406	504,189
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	779,819	2,244,583	353,395	1,258,080	995,677
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	4,404,656	5,250,073	2,604,164	4,415,299	3,740,925
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	33 〔2〕	35 〔2〕	37 〔2〕	37 〔2〕	37 〔2〕

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2 第36期、第37期、第38期、第39期及び第40期の持分法を適用した場合の投資利益については、持分法を適用すべき関連会社がないため記載しておりません。
3 平成25年12月1日に1株につき100株の株式分割を行いました。第36期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。また、第36期の1株当たり配当額及び1株当たり中間配当額につきましては、株式分割後の金額を記載しており、実際の1株当たり中間配当額は1,500円となります。
4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5 第37期の1株当たり配当額40円については、特別配当10円を含んでおります。
6 第37期より、従来は「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「現金及び現金同等物に係る換算差額」を独立掲記する方法に変更したため、第36期の関連する主要な経営指標等について当該表示方法の変更を反映した遡及処理後の数値を記載しております。

2 【沿革】

現代表取締役社長河合純二は、都内の工務店において建築大工の技能を習得し、昭和45年9月に個人事業としての河合組を創業しました。当時、わが国は空前の建築投資ブームにあったこと、また事業を型枠工事業に特化したことにより順調に事業を拡大することができ、昭和54年6月に有限会社河合工務店(出資金3,000千円)を設立しました。その後、昭和58年6月28日、有限会社河合工務店を組織変更し、株式会社河合工務店(資本金10,000千円、券面額50,000円)を設立しました。

- 昭和58年6月 総合建築の設計及び施工を目的として株式会社河合工務店を埼玉県越谷市谷中町に設立
- 昭和59年6月 宅地建物取引業者の埼玉県知事免許を取得
- 昭和61年4月 本社を埼玉県越谷市南町に移転
- 昭和61年4月 越谷支店を埼玉県越谷市増森に設置
- 昭和62年3月 一級建築士事務所の埼玉県知事登録
- 昭和63年4月 不動産の売買・賃貸借の仲介部門を分離し、トータル情報センター株式会社を設立
- 平成2年10月 損害保険代理業として事業開始
- 平成3年9月 建築資金及び住宅購入資金融資のため、貸金業を開始
- 平成6年10月 中華人民共和国より内装天然石材の直接輸入開始
- 平成8年1月 カナダより室内ドアの直接輸入開始
- 平成8年6月 将来の事業構築の基盤として、中華人民共和国に文登中日友好日語職業中等专业学校、私立威海外語学院及び東港中日友好日語普通中等专业学校の中日合弁学校3校を設立(当事業年度末出資比率14.9%)
- 平成8年12月 中華人民共和国より当社仕様による天然石精密加工のシステムキッチン用部材の直接輸入開始
- 平成9年3月 千葉県東金市に建築資材、住宅設備機器の加工組立・配送を目的とした物流センター完成
- 平成11年10月 将来の事業拡大に備え「株式会社河合工務店」から「リベステ株式会社」へ社名変更
- 平成12年12月 株式を店頭登録
- 平成14年4月 高級リゾート分譲マンションとして当社初の「ベルジュール軽井沢」を発売
- 平成14年5月 超高層分譲マンションとして当社初の「ベルドゥムール ランドマーク秋田」を発売
- 平成15年2月 自由設計、自由デザインの戸建オーダーシステムによる「ベルシェモア鎌ヶ谷」を発売
- 平成16年6月 トータル情報センター株式会社が裏磐梯猫魔ホテルを開業
- 平成16年12月 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
- 平成17年3月 長柄ショッピングリゾート株式会社を取得
- 平成18年1月 本社を現在地の埼玉県草加市金明町に移転
- 平成18年5月 子会社ネコマホテル株式会社を設立
- 平成18年10月 東京支店を日本橋室町から日本橋一丁目に移転

平成19年5月 長柄ショッピングリゾート株式会社の全株式を譲渡
平成20年4月 短期戦略ノ第1弾・買取再販事業の取得販売
平成21年1月 買取再販事業ノ習志野台84戸取得販売
平成21年4月 裏磐梯猫魔ホテル事業・(株)星野リゾート運営委託に伴うネコマホテル(株)の株式譲渡
平成21年4月 買取再販事業ノ西軽井沢88戸の取得販売
平成21年9月 開発事業用地 都内マンション用地取得
平成21年10月 仕掛工事物件 取得開始
平成22年2月 開発事業(仕掛工事物件)「ベルドゥムール 溝の口森林公園」を発売
平成22年9月 開発事業「ベルドゥムール 両国」を発売
平成23年1月 開発事業「ベルドゥムール 東京八丁堀」を発売
平成23年12月 連結子会社「トータル情報センター株式会社」を吸収合併
平成25年3月 カナダに子会社River Sky Homes Co.,Ltdを設立
平成25年7月 東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
平成25年7月 当社が所有する「裏磐梯猫魔ホテル」の名称を「星野リゾート 裏磐梯ホテル」へ変更
平成27年1月 当社が所有する「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を売却
平成29年5月 開発事業「越谷駅前ビジネスホテル」を発売

3 【事業の内容】

当社及び子会社3社(平成30年5月31日現在)においては、開発事業、建築事業、不動産販売事業、その他事業の4部門に係る事業を主として行っております。

各事業における当社の位置付け等は次のとおりであります。

(1) 開発事業

当部門においては、首都圏において、分譲マンション「ベルドゥムール」シリーズ、及び、戸建分譲住宅「ベルフループ」シリーズの企画、設計、施工、販売を行っております。また、前事業年度よりビジネスホテルの開発も行っており、現在3棟の開発を行っております。

「ベルドゥムール」シリーズにおいては、建築部門及び躯体工事業の自社施工を活用し、独自のローコストオペレーションを確立してきました。製品の均一化と高品質、低廉な価格の供給を基本的なマンションの付加価値としております。具体的には、自社施工により外注に流れる利益部分を削減し、経験に基づく施工方法を駆使することにより工期を短縮し、実需に基づく商品供給を進めるとともに、販売価格を抑制しやすい地価の高い都心物件を中心にした開発物件の販売をしております。

また、「ベルフループ」は、木造2階建ての戸建分譲住宅のシリーズで、「ベルドゥムール」シリーズと同様、基礎及び構造体を重視し、製品の均一化と高品質、低価格の追求を付加価値としており延床面積を30坪前後に設定し、2,000万円台後半から3,000万円台前半で供給しております。

(2) 建築事業

当部門においては、請負工事及び注文住宅の企画、設計、施工、また、中高層住宅建設等における型枠工事の施工を行っております。

請負工事及び注文住宅は東武スカイツリーライン沿線(埼玉)を中心に、首都圏において、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の住宅、店舗等を手がけております。また、総合建設業として大型工事、リフォームも当部門において行っております。

型枠工事業は各ゼネコンから受注したマンション及びビル建設等の最も重要な個所である、柱等の構造部分の施工を直接行い、建築物の安全性と製品の均一化に努めております。

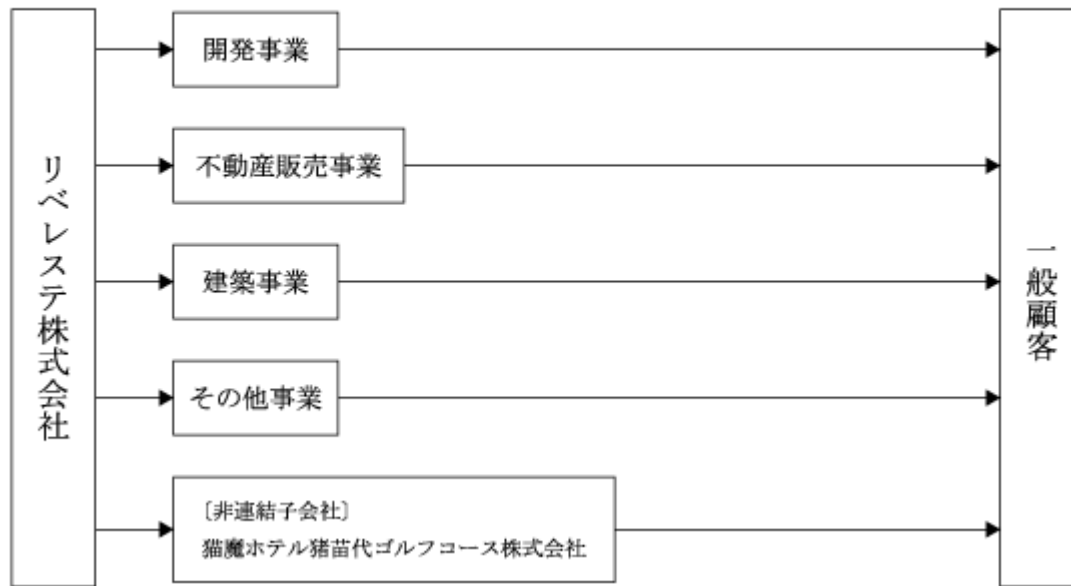
(3) 不動産販売事業

当部門においては、2020年の東京オリンピックを控え、活況著しい都心の物件を中心とした一般不動産の販売を行っております。基本的には、富裕層をはじめとした相続対策用の物件や投資用物件など、市場のニーズに合った仕入れを柔軟かつ迅速に行うことで他社との競争を減らし、利益率の高い物件の確保に努めております。

(4) その他事業

賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介事業等を行っております。

事業系統図



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 株ジュンプランニング	埼玉県草加市	98百万円	損害保険代理業	被所有 22.25	当社役員1名(代表取締役社長 河合純二)が役員を兼任しております。

(注) その他の関係会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成30年5月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
37 (2)	47.5	12.9	6,602

セグメントの名称	従業員数(名)
開発事業	13 (2)
建築事業	4
不動産販売事業	9
その他	3
全社(共通)	8
合計	37 (2)

(注) 1 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2 平均年間給与は賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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】

(1) 経営の基本方針

当社は、1970年9月に躯体工事の主要構造部分である型枠大工工事業に特化し、河合組を創業して以来一貫してリベステの経営理念である「ものづくり」にこだわり、現場主義の経験則からプロとして社会に広く貢献して行くことを経営の基本方針としております。また、環境の変化に対応した利益重視の経営を行っており、建築・住宅供給を通し企業発展を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は、財務安全性を重視し、常に経常利益率10%以上と自己資本比率50%以上を確保する事を目標とする方針であります。

(3) 経営環境及び対処すべき課題

建築・不動産業界につきましては、首都圏を中心に、地価上昇や人件費高騰に伴う住宅価格の上昇により実需が伸び悩んでおりますが、自社施工を核としたローコスト経営と財務安全性を強みに利益重視の経営を行っております。このような経営環境の下、相続対策やインバウンドに伴うホテル需要の顕在化及びリノベーションに応じるため、在庫リスクを回避しながら経営資源を集中して利益確保に努めるとともに、外部環境が大きく変動する中、市場の変化に迅速かつ的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

2 【事業等のリスク】

当社の経営成績及び財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 経済環境の変化による影響について

当社の主力事業である開発事業は、需要動向により開発用不動産物件の取得が左右される傾向があります。需要動向は国内の景気動向、不動産市況、金利動向、不動産関連税制等の影響を受けやすく、これらの経済環境の変化は当社の業績や財務状況に影響を与える可能性があります。

(2) 法的規制等について

当社は主に開発、不動産販売、不動産賃貸及び建設に関する事業を行っており、当社の属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、土地計画法、建築基準法等により法的規制を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許、建設業者として「建設業法」に基づく許可を受け、開発、不動産販売、不動産賃貸及び建設等の事業を行っております。当社としては、事前の調査を尽くすことによりプロジェクトの遂行可能性に関する確認を行っておりますが、将来においては現在では予測できない法的規制が設けられることも皆無とはいえません。

こうした規制が設けられた場合には、当社の事業活動自体が制約される可能性があるほか、これらの規制を遵守出来なかった場合には、予測困難な事業コストが生じる懸念があり、当社の業績や財務状況に影響を与える可能性があります。

(3) 金利動向の影響について

当社の主力事業である開発事業及び不動産販売事業において、購入者は主として金融機関の住宅ローンを利用しております。また、開発事業に係るプロジェクト資金及び不動産販売事業に係る新築在庫買取物件の取得財源の一部を金融機関からの借入金によっているため、金利動向や金融情勢等の大幅な変動があった場合には、当社の業績等が著しく変動する可能性があります。

(4) 取引先の信用リスクについて

開発事業、建築事業においては、施工会社との間で工事請負契約を締結して建物の建築工事等を行うことがありますが、施工会社が信用不安に陥った場合には工期遅延等が生じ、また、取引先の信用低下により経済的損失が発生した場合には、当社の業績等に影響を与える可能性があります。

(5) 売上高の季節的変動について

主力事業である開発事業においては、売上計上が顧客への当該物件引渡し時となります。当社においては、引渡し時期が下期に集中していることから、財政状態及び経営成績に偏りが生じる場合があります。

(6) 自然災害、震災等によるリスクについて

自然災害や事故、火災等の人的災害等の発生により建築工期や引渡しの遅延、所有資産の毀損等により、当社の事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(7) 在庫リスクについて

当社の保有在庫の中には、短期的な販売を目的としない物件があり、これらは主に過去の仕入れ方針に基づいて仕入れたものの現時点までに販売が完了していない物件や、他社の不良資産処理として持ち込まれ市場価格より低価格で購入した物件等であります。これらの在庫について、市況の悪化や顧客ニーズの変化等によっては、在庫の長期滞留化、販売価格の低下に伴う在庫の評価損、資金負担が増加する可能性があります、その場合には当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 建築費について

当社のマンション建築は、自社施工か施工会社への発注のいずれかですが、建築資材の価格や工事労務費の高騰により、工事請負金額が上昇した場合には、利益率が低下する可能性があります、当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(9) 開発事業における近隣住民の反対運動について

マンションの建設にあたっては、建設地の周辺環境に十分配慮し、関係する法律、自治体の条例などを検討して開発計画を立てるとともに、事前の説明会を開催し近隣住民の理解を得ておりますが、日照問題、環境問題、建設中の問題などを理由に近隣住民の反対運動が起きる場合があります。その場合には、計画に変更が生じたり追加工事の発生等が生じ、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(10) 土地の仕入について

当社では、開発事業用地等の取得にあたり、売買契約締結前に綿密な事前調査を行っておりますが、締結後、稀に地中障害や土壌汚染等の隠れたる瑕疵が発見されることがあります。この場合には、当社に追加費用が発生することがあり、当社の業績等に影響を与える可能性があります。

(11) 個人情報の取扱いについて

当社の営業活動に伴い、個人情報を始めとする様々な情報を入手しております。個人情報等の管理におきましては、細心の注意を払っておりますが、不測の事態により個人情報が外部に流出した場合には、損害賠償や当社の信用力低下により、当社の業績等に影響を与える可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要並びに経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用等の改善を背景に、全体として緩やかな回復基調が続いております。不動産業界におきましては、物件価額の高止まりにより実需が伸び悩んでおり、首都圏のマンション総販売戸数も弱含んでおります。

このような環境の中、当社は利益重視の経営の下、在庫リスクを回避しながら、相続対策やインバウンドに伴うホテルの需要に応じるため、引き続き、開発事業及び不動産販売事業に資源を集中してまいりましたが、不動産販売事業の一部につきまして、引渡しのずれが生じました。

この結果、当事業年度の売上高は5,788百万円（前年同期比30.2%減）、営業利益は907百万円（前年同期比15.2%減）、経常利益は1,079百万円（前年同期比2.4%増）となり、当期純利益は894百万円（前年同期比2.6%増）となりました。

セグメントごとの業績を示しますと次のとおりであります。

〔開発事業部門〕

開発事業につきましては、完成物件の一括引渡しがあったことから売上高が1,550百万円（前年同期比17.5%減）、セグメント利益が257百万円（前年同期比36.4%増）となりました。

〔建築事業部門〕

建築事業につきましては、請負工事を主体とした売上高が403百万円（前年同期比11.6%減）、セグメント利益が54百万円（前年同期比41.3%増）となりました。

〔不動産販売事業部門〕

不動産販売事業につきましては、一般不動産の販売による売上高が3,331百万円（前年同期比41.4%減）、セグメント利益が667百万円（前年同期比37.7%減）となりました。

〔その他事業部門〕

その他事業につきましては、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等を中心に売上高が502百万円（前年同期比91.2%増）、セグメント利益が269百万円（前年同期比144.3%増）となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

セグメントの名称	第39期 (前期)		第40期 (当期)		増減 (当期 - 前期)	
	金額 (百万円)	構成比率 (%)	金額 (百万円)	構成比率 (%)	金額 (百万円)	増減率 (%)
開発事業	1,879	22.7	1,550	26.8	329	17.5
建築事業	457	5.5	403	7.0	53	11.6
不動産販売事業	5,689	68.6	3,331	57.6	2,357	41.4
その他事業	262	3.2	502	8.6	239	91.2
合計	8,289	100.0	5,788	100.0	2,501	30.2

キャッシュ・フローの状況

当事業年度におけるキャッシュ・フローは、674百万円の支出となり現金及び現金同等物の期末残高は3,740百万円となりました。

a. 営業活動によるキャッシュ・フロー

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、税引前当期純利益1,278百万円を計上したものの、法人税等の支払などにより829百万円の収入となり、前年同期と比べ2,252百万円の収入減少となりました。

b. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、貸付金の増加などにより504百万円の支出となり、前年同期と比べ490百万円の支出増加となりました。

c. 財務活動によるキャッシュ・フロー

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、有利子負債の減少により995百万円の支出となり、前年同期と比べ262百万円の支出減少となりました。

当社は、将来の事業活動に必要な資金を確保し、適切な流動性を維持することを財務の基本方針としており、戦略として第39期以降は、都心を中心とした不動産価格の上昇を鑑み、付加価値の高い物件に仕入を厳選し、金額・件数ともに抑制し、仕入時における過度のレバレッジを控え有利子負債も圧縮してきたことにより、二期連続（第39期は1,639百万円・第40期は1,193百万円）でネット・キャッシュは1,000百万円以上を維持しております。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当事業年度の実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(平成29年6月1日～平成30年5月31日)施工高

セグメントの名称	前期末残施工高		当期施工高		当期完成施工高		当期末残施工高	
	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)
開発事業	1,250,239		919,025	51.0	1,331,686	200.9	837,578	67.0
建築事業	建築工事		188,900	121.2	188,900	101.2		
	型枠工事	2,613	26.6	160,068	101.2	107,267	64.9	55,413
	合計	2,613	6.4	348,968	111.1	296,167	84.1	55,413

(注) 当項目に該当する当社の生産実績は、開発事業、建築事業であります。

b. 受注状況

当事業年度の実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(平成29年6月1日～平成30年5月31日)受注高

セグメントの名称	前期末残受注高		当期受注高		当期完成工事高		当期末残受注高	
	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)
建築事業	建築工事	1,091	0.6	259,476	537.0	260,568	119.6	
	型枠工事	18,854	17.9	271,249	177.6	143,404	59.9	146,700
	合計	19,945	7.2	530,726	264.0	403,972	88.4	146,700

(注) 当項目に該当する当社の受注状況は、建築事業のみであります。

c. 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称		(平成29年6月1日～平成30年5月31日)		
		金額(千円)	増減比(%)	売上比(%)
開発事業	分譲マンション	1,550,311	112.4	26.8
	ビジネスホテル		100.0	
	戸建分譲住宅			
	計	1,550,311	17.5	26.8
建築事業	建築工事	260,568	19.6	4.5
	型枠工事	143,404	40.1	2.5
	計	403,972	11.6	7.0
不動産販売事業		3,331,833	41.4	57.6
その他事業		502,210	91.2	8.6
合計		5,788,327	30.2	100.0

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度 (平成29年5月期)		当事業年度 (平成30年5月期)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
京浜急行電鉄株式会社	3,700,000	44.6		
エヌティエス株式会社	875,200	10.6		
個人(不動産購入者)	1,150,000	13.9		
A.I株式会社			1,487,586	25.7
株式会社マイ・ステージ			1,062,620	18.4
個人(不動産購入者)			1,011,111	17.5

開発事業物件別契約状況

物件名	総販売戸数	前期末戸数			当期			当期末戸数		
		未引渡	契約済	未契約	販売開始	契約	引渡	未引渡	契約済	未契約
BD鎌ヶ谷オーク	55				35	23	23	32		32
BJ神田神保町	20				20	20	20			
BF佐久平	1				1			1		1
BF相模原御園	1				1	1		1	1	
合計	77				57	44	43	34	1	33

(注) 1 上記表の「BD」はベルドゥームールの略称であります。
 2 上記表の「BJ」はベルジュールの略称であります。
 3 上記表の「BF」はベルフループの略称であります。

不動産販売事業の販売物件契約状況

物件名	総販売戸数	前期末戸数			当期			当期末戸数		
		未引渡	契約済	未契約	販売開始	契約	引渡	未引渡	契約済	未契約
サーム千歳ドミノオW6	123	1		1		1	1			
コトハウス柏	20	3	1	2		2	3			
アヴェニュー佐久平	218	94		94		6	6	88		88
BF桜が丘NEXT	135	39		39	3	22	20	22	2	20
その他	42	42		42	2	3	2	42	1	41
合計	538	179	1	178	5	34	32	152	3	149

(注) 上記表の「BF」はベルフループの略称であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び偶発資産・負債の開示、並びに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。当該見積りは、過去の実績や状況に応じ合理的だと考えられる様々な要因に基づき実施しております。ただし、実際の結果は、経営環境や事業特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

経営成績の分析

a. 売上高

開発事業については、投資用マンションの一括売却及び新築分譲マンション23戸の引渡しにより1,550百万円となりました。建築事業につきましては、慎重な受注と事業収益を重視した結果、型枠工事が143百万円、建築工事が260百万円となり、当事業による売上高は403百万円となりました。不動産販売事業につきましては、都心の物件を中心に仕入を行ったこと等により、当事業による売上高は3,331百万円となりました。その他事業につきましては、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等を中心に売上高が502百万円となりました。この結果、当事業年度における売上高は前事業年度に比べ30.2%減少の5,788百万円となりました。

b. 売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は売上高の減少により、前事業年度に比べ36.5%減少の4,061百万円となりました。また、売上高総利益率は前事業年度の22.9%から29.8%となりました。販売費及び一般管理費は、前年に引き続き一括卸の物件があったことから、前事業年度に比べ1.0%減少の818百万円となりました。

c. 営業利益

営業利益は前事業年度の1,070百万円から15.2%減少し、907百万円となりました。

d. 営業外損益

営業外収益は受取利息が減少したことにより、前事業年度の293百万円から4.0%減少し、281百万円となりました。また、営業外費用は前事業年度の310百万円から64.3%減少し、110百万円となりました。

e. 経常利益

経常利益は前事業年度の1,054百万円から2.4%増加し、1,079百万円となりました。

f. 特別損益

特別利益は固定資産売却益を計上したことにより、前事業年度の243百万円から199百万円となりました。また、特別損失は前事業年度の37百万円から0百万円となりました。

g. 当期純利益

以上の結果、当期純利益は前事業年度の872百万円から2.6%増加し、894百万円となりました。

財政状態の分析

a. 流動資産

当事業年度末における流動資産の残高は13,466百万円となり前事業年度末に比べ325百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び預金（994百万円）が減少しましたが、短期貸付金（1,223百万円）が増加したことによります。

b. 固定資産

当事業年度末における固定資産の残高は2,960百万円となり前事業年度末に比べ282百万円減少いたしました。主な要因は、有形固定資産（534百万円）の売却及び長期貸付金（219百万円）が増加したことによります。

c. 流動負債

当事業年度末における流動負債の残高は3,693百万円となり前事業年度末に比べ122百万円増加いたしました。主な要因は、工事未払金（100百万円）が増加したことによります。

d. 固定負債

当事業年度末における固定負債の残高は1,488百万円となり前事業年度末に比べ511百万円減少いたしました。主な要因は、有利子負債（498百万円）が減少したことによります。

e. 純資産

当事業年度末における純資産の残高は11,245百万円となり前事業年度末に比べ431百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益（894百万円）の計上及び配当（473百万円）の支払いであります。

翌期の見通し

当社は利益重視の経営の下、在庫リスクを回避しながら、インバウンド需要を見据えたビジネスホテルの開発やリノベーション事業等に対し、自社建築部門を有効に活用することでコスト削減を図りながら、引き続き、開発事業及び不動産販売事業に資源を集中してまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

当事業年度において、該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

当事業年度において、該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において、主要な設備に重要な異動はありません。

2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

平成30年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	車両運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (埼玉県草加市)	開発事業 建築事業 不動産販売事業 その他事業	統括業務施設	117,843	5,894	450,347 (2,019.74)	605	574,691	28 (2)
越谷支店 (埼玉県越谷市)	建築事業	建築事業施設	2,654	0	114,949 (2,443.33)		117,603	4 ()
東金物流センター (千葉県東金市)	建築事業	物流倉庫	54,214	0	261,625 (8,590.00)	0	315,839	()
賃貸物件 (埼玉県越谷市他)	その他事業	賃貸用共同住宅他	133,502		229,485 (2,677.18)	329	363,317	()
賃貸物件(定借) (埼玉県越谷市他)	その他事業	賃貸用土地			552,415 (2,501.12)		552,415	()
温泉湧出地 (埼玉県越谷市他)	その他事業	温泉供給施設	205		42,740 (277.27)		42,945	()

- (注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額「その他」は、工具器具備品であります。
 3 上記記載の従業員数の()は臨時従業員数を外書きしております。

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。

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	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成30年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年8月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	11,990,000	11,990,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株でありま す。
計	11,990,000	11,990,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年12月1日(注)1	12,493,602	12,619,800		2,000,792		1,972,101
平成29年7月31日(注)2	629,800	11,990,000		2,000,792		1,972,101

(注) 1 株式分割(1:100)によるものであります。

2 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		8	10	67	30	11	11,659	11,785	
所有株式数(単元)		6,371	2,952	30,813	2,037	58	77,636	119,867	3,300
所有株式数の割合(%)		5.31	2.46	25.71	1.70	0.05	64.77	100.00	

(注) 自己株式140,200株は、「個人その他」に1,402単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ジュンプランニング	埼玉県草加市金明町389番地1	2,668,400	22.51
株式会社武蔵野銀行	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目10-8	310,000	2.61
山本 和典	茨城県水戸市	301,000	2.54
河合 信和	千葉県浦安市	264,400	2.23
株式会社ジャフコ	東京都港区虎ノ門1丁目23-1	242,000	2.04
河合 純二	埼玉県越谷市	224,000	1.89
東京東信用金庫	東京都墨田区東向島2丁目36-10	200,200	1.68
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6-1	123,200	1.03
リベステ従業員持株会	埼玉県草加市金明町389番地1	89,000	0.75
河栄会持株会	埼玉県草加市金明町389番地1	63,500	0.53
計		4,485,700	37.85

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 140,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,846,500	118,465	
単元未満株式	普通株式 3,300		
発行済株式総数	11,990,000		
総株主の議決権		118,465	

【自己株式等】

平成30年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) リベステ株式会社	埼玉県草加市 金明町389番地 1	140,200		140,200	1.16
計		140,200		140,200	1.16

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(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 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
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	629,800	497		
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	140,200		140,200	

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付けるとともに、安定的かつ恒久的な経営基盤の確保と自己資本利益率の向上に努めることを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

この方針に基づき当社は、一株当たり40円（中間配当20円・期末配当20円）の配当を実施することを決定いたしました。

内部留保資金につきましては、財務体質の一層の充実と共に事業資金に充当し、事業の拡大発展に役立てる所存であります。

なお、当社は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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成29年12月26日 取締役会決議	236,996	20
平成30年8月30日 定時株主総会決議	236,996	20

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
最高(円)	67,100 670	995	867	905	1,046
最低(円)	54,000 592	625	650	620	841

(注) 1 最高・最低株価は、平成25年7月15日以前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

2 印は、株式分割(平成25年12月1日、1株100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年12月	平成30年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	988	1,046	995	983	1,017	1,016
最低(円)	959	978	911	915	959	944

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5 【役員 の 状 況】

男性 7 名 女性 - 名 (役員 の うち 女性 の 比 率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		河 合 純 二	昭和23年12月4日生	昭和45年9月 河合組創業 昭和54年6月 有限会社河合工務店設立 代表取締役社長 昭和58年6月 当社設立 代表取締役社長(現任) 平成3年9月 有限会社ジュンプランニング (現 株式会社ジュンプランニング) 代表取締役社長(現任) 平成8年6月 文登中日友好日語職業中等専業 学校副理事長(現任) 平成16年9月 猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株 式会社 取締役(現任)	(注3)	224,000
専務取締役	事業部門 統括	金 子 宗 明	昭和30年7月10日生	平成13年1月 株式会社間組退職 平成13年2月 当社入社 平成13年6月 当社工務部長 平成15年8月 当社取締役 平成16年9月 猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株 式会社 代表取締役(現任) 平成19年8月 当社常務取締役 平成29年8月 当社専務取締役(現任)	(注3)	4,000
取締役	越谷支店 統括	中 前 博 輝	昭和31年1月17日生	昭和61年12月 当社入社 平成6年4月 当社工務部次長 平成17年4月 当社越谷支店支店長代理 平成19年9月 当社越谷支店支店長(現任) 平成20年8月 当社取締役就任(現任)	(注3)	8,600
取締役	経営企画 室長	上 林 剛	昭和41年10月5日生	平成2年3月 三菱信託銀行入社 平成19年9月 UBS銀行ウエルス・マネジメント 部入社 平成25年4月 同社東京第二営業本部部長 平成29年4月 同社退職 平成29年5月 当社経営企画室長(現任) 平成29年8月 当社取締役就任(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)		前 田 順 夫	昭和23年10月3日生	昭和49年4月 野村證券株式会社入社 平成12年12月 同社DCプロジェクト室部長 平成13年6月 エース証券株式会社入社(執行役 員) 平成16年10月 メリルリンチ日本証券株式会社入 社(法人顧客グループディレク ター) 平成21年6月 同社退職 平成27年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	
取締役 (監査等委員)		大久保 博 雄	昭和25年11月26日生	平成元年2月 有限会社フォーユー代表取締役 (現任) 平成27年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	
取締役 (監査等委員)		戸 田 良 一	昭和36年10月13日生	平成11年8月 公認会計士事務所開業 平成27年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	
計						236,600

- (注) 1 平成27年8月27日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付を
 もって監査等委員会設置会社へ移行しております。
 2 取締役前田順夫、大久保博雄及び戸田良一は、社外取締役であります。
 3 監査等委員以外の取締役の任期は2019年5月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 監査等委員である取締役の任期は2019年5月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
 委員長 前田順夫 委員 大久保博雄 委員 戸田良一

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は事業を通じて社会の発展に貢献するとともに、株主・顧客・従業員など様々なステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

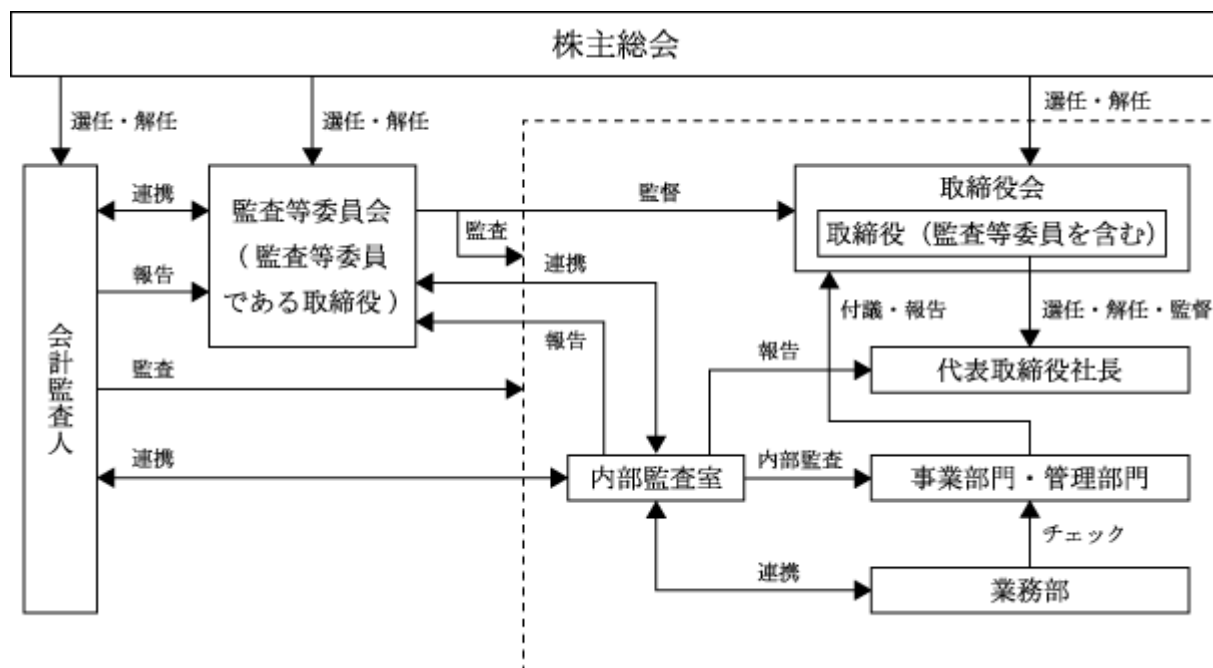
企業統治の体制

企業統治の体制の概要と採用する理由

当社は、平成27年8月27日開催の第37期定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行を内容とする定款の変更が承認・可決されたことにより、同日付をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。

この移行は、監査等委員会を設置し、議決権を有する監査等委員である取締役により、取締役会の監督機能をより一層強化することで、コーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を図り、より透明性の高い経営の実現を目指すものであります。

会社の機関の概要は以下のとおりであります。



・会社の機関の内容

イ 取締役会

取締役会是有価証券報告書提出日現在、取締役7名(うち監査等委員である取締役3名)で構成され、取締役会規程に基づき、毎月1回定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催し、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。

ロ 監査等委員会

監査等委員会は、常勤監査等委員である社外取締役1名と、非常勤の監査等委員である社外取締役2名の3名で構成されております。監査等委員は、取締役会などの重要な会議に出席するほか、毎月の監査等委員会及び必要に応じて臨時監査等委員会を開催し、監査等に関する重要事項について協議を行い、職務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行うとともに、会計監査人との連携を図っております。

ハ 全体会議

当社では、取締役及び全社員が参加する全体会議を毎月開催しており、部門間における情報の共有化を目的として各部門の活動報告を行うとともに、取締役による総括により、全社員の目的意識の統一を図っております。

ニ 内部監査室

内部監査部門として、社長直属の内部監査室を設置し、当社及びグループの業務監査を実施し、その結果を社長及び監査等委員会に報告しております。

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

内部監査及び監査等委員会監査の状況

イ 内部監査

当社の内部監査は、独立性の見地から社長直属の組織となっており、選任者1名が内部監査を実施しております。内部監査は、内部監査規程に則り作成・承認された年間計画に基づき、四半期ごとに実施されております。監査結果は、被監査部門と合意された改善案も加えて報告書として作成され、経営者と監査等委員会に報告する体制となっております。

ロ 監査等委員会監査

監査等委員会監査は、常勤監査等委員1名を中心に、組織的に行っております。監査等委員会監査の主な目的は、常勤監査等委員による取締役会への出席及び稟議書の閲覧など、経営判断に係る様々なリスクへの日常的業務の監督・監視であり、これを当社では広義の監査等委員監査としております。当該監査は、常勤監査等委員を中心に監査等委員会が内部監査室と合同で適宜実施する仕組みとなっております。なお、指摘事項や問題点がある場合は、適宜経営者に報告し、改善策等を助言する仕組みとなっております。また、重要な事項については、監査等委員会に報告する仕組みとなっております。

社外取締役

当社の社外取締役は3名であり、公益社団法人日本証券アナリスト協会検定会員及び税理士並びに公認会計士であります。社外取締役と提出会社との間には、特筆すべき人的関係、資本的關係及び取引関係その他の利害関係はありません。各社外取締役は、独立した立場及び外部の客観的な視点から、実効性の高い監査を行う役割を担っており、現状の体制で経営の監視機能を十分に果たしているものと考えております。なお、当社は、社外取締役の3名を東京証券取引所有価証券上場規程に定める独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

社外取締役を選任するための当社からの独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、社外取締役選任にあたっては東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

役員報酬等

- 提出会社の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)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員を 除く。) (社外取締役を除く。)	158	158				5
社外役員	10	10				4

(注) 当社は、平成27年8月27日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

- 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の内容及び決定方法
 当社は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は定めておりません。

株式の保有状況

イ 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額
 3銘柄 28,615千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額の保有目的
 前事業年度
 特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)武蔵野銀行	4,500	14,805	主要取引金融機関としての取引円滑化
千葉テレビ放送(株)	20,000	10,000	取引関係強化
東京不動産信用保証(株)	3,000	3,000	取引関係強化

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)武蔵野銀行	4,500	15,615	主要取引金融機関としての取引円滑化
千葉テレビ放送(株)	20,000	10,000	取引関係強化
東京不動産信用保証(株)	3,000	3,000	取引関係強化

- 八 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額
 該当事項はありません。
- 二 保有目的を変更した投資株式
 該当事項はありません。

会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査については、太陽有限責任監査法人と監査契約を締結しており、年4回の会計監査人による法定監査及び四半期レビューの結果報告及び説明を受け、必要に応じて随時相談しアドバイスを受けております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別の利害関係はありません。当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成は次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人名及び継続監査年数

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
業務執行社員	鶴見 寛	太陽有限責任監査法人
	宮崎 哲	

継続監査年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

その他 6名

取締役会で決議することができる株主総会決議事項

イ 自己株式の取得

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株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、経営環境の変化に即応した機動的な資本政策の遂行を行うことを目的とするものであります。

ロ 中間配当

当社は、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当)を取締役会の決議をもって可能とする旨を定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能とすることを目的とするものであります。

ハ 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(取締役であった者を含む。)及び会社法第427条第1項の規定により取締役(業務執行取締役等である者を除く)との間に、同法第423条第1項の責任を、法令で定められた額を限度額として取締役会の決議によって免除することができる旨を定款で定めております。

取締役の定数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)は7名以内とする旨及び監査等委員である取締役は5名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

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

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、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以上に当たる多数を持って行う旨を定款で定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
14,000		14,000	

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

方針に定めはありませんが、監査日数等を勘案の上で決定しております。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成29年6月1日から平成30年5月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている優成監査法人は、平成30年7月2日に太陽有限責任監査法人と合併し、太陽有限責任監査法人に名称を変更しております。

当該変更につきまして臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

(1)異動に係る監査公認会計士等の名称

存続する監査公認会計士等の概要

名称	太陽有限責任監査法人
所在地	東京都港区元赤坂1丁目2番7号

消滅する監査公認会計士等の概要

名称	優成監査法人
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館9階

(2)当該異動の年月日

平成30年7月2日

(3)消滅する監査公認会計士等の直近の就任年月日

平成29年8月29日

(4)消滅する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5)当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である優成監査法人(消滅監査法人)が、平成30年7月2日付で、太陽有限責任監査法人と合併したことに伴うものであります。

これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等は太陽有限責任監査法人となります。

(6) (5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見

特段の意見はないとの申し出を受けております。

3 連結財務諸表について

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10月大蔵省令第28号)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	1.1%
売上高基準	2.8%
利益基準	0.2%
利益剰余金基準	0.8%

4 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、適時・的確な対応が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、研修会等へ参加しております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 5,353,799	1 4,359,425
受取手形	3 735	3 2,308
売掛金	547	20,511
完成工事未収入金	13,340	3,295
販売用不動産	3,048,380	3,751,575
開発用不動産	2,327,158	2,014,623
未成工事支出金	1,252,852	892,992
その他のたな卸資産	25,649	25,983
前渡金	9,444	9,541
前払費用	39,028	20,160
短期貸付金	1,170,142	2,393,740
1年内回収予定の長期貸付金	4,578	4,258
繰延税金資産	87,491	110,899
その他	58,230	130,971
貸倒引当金	250,631	273,999
流動資産合計	13,140,747	13,466,287
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 894,262	1 637,022
減価償却累計額	373,636	339,229
建物（純額）	520,626	297,793
構築物	318,141	322,067
減価償却累計額	267,169	273,712
構築物（純額）	50,971	48,354
車両運搬具	76,916	76,916
減価償却累計額	66,620	71,021
車両運搬具（純額）	10,296	5,894
工具、器具及び備品	15,949	12,290
減価償却累計額	14,383	11,310
工具、器具及び備品（純額）	1,565	980
土地	1 1,984,223	1 1,680,395
有形固定資産合計	2,567,682	2,033,417
無形固定資産		
借地権	2,204	
商標権	140	91
ソフトウェア	1,299	746
電話加入権	1,228	1,228
無形固定資産合計	4,872	2,066
投資その他の資産		
投資有価証券	1 370,929	1 378,924
関係会社株式	133,265	151,539
出資金	65,592	65,592
長期貸付金	45,948	265,562
長期前払費用	17,194	12,573
繰延税金資産	27,075	30,871
その他	52,004	62,248
貸倒引当金	24,251	25,373
投資損失引当金	16,837	16,837

投資その他の資産合計	670,920	925,101
固定資産合計	3,243,476	2,960,585
資産合計	16,384,223	16,426,873
負債の部		
流動負債		
支払手形	175,956	73,248
工事未払金	110,877	211,608
短期借入金	1 1,655,000	1 1,750,000
1年内返済予定の長期借入金	1 724,440	1 625,151
1年内償還予定の社債	448,000	428,000
未払金	82,342	93,501
未払費用	6,670	6,797
未払法人税等	261,000	252,000
未払消費税等		96,356
未成工事受入金	1,110	47,136
前受金	3,300	17,000
預り金	54,415	59,429
前受収益	9,153	20,806
完成工事補償引当金	457	1,214
その他	38,322	11,371
流動負債合計	3,571,045	3,693,621
固定負債		
社債	975,000	682,000
長期借入金	1 416,204	1 211,053
役員退職慰労引当金	411,046	410,926
退職給付引当金	84,353	93,659
債務保証損失引当金	3,130	1,300
預り保証金	102,002	89,233
資産除去債務	7,820	
固定負債合計	1,999,558	1,488,172
負債合計	5,570,603	5,181,793
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,000,792	2,000,792
資本剰余金		
資本準備金	1,972,101	1,972,101
その他資本剰余金	46,135	
資本剰余金合計	2,018,237	1,972,101
利益剰余金		
利益準備金	62,800	62,800
その他利益剰余金		
特別償却準備金	28,733	25,178
別途積立金	4,076,000	4,076,000
繰越利益剰余金	3,216,924	3,189,914
利益剰余金合計	7,384,457	7,353,893
自己株式	608,300	110,758
株主資本合計	10,795,187	11,216,029
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	18,431	29,050
評価・換算差額等合計	18,431	29,050
純資産合計	10,813,619	11,245,080
負債純資産合計	16,384,223	16,426,873

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
売上高		
開発事業売上高	1,879,864	1,550,311
建築事業売上高	457,220	403,972
不動産販売事業売上高	5,689,572	3,331,833
その他の売上高	262,682	502,210
売上高合計	8,289,339	5,788,327
売上原価		
開発事業売上原価	1,528,540	1,082,004
建築事業売上原価	351,990	296,924
不動産販売事業売上原価	4,401,953	2,492,233
その他の売上原価	110,029	190,814
売上原価合計	6,392,514	4,061,976
売上総利益	1,896,824	1,726,350
販売費及び一般管理費		
販売手数料	87,880	60,763
販売促進費	9,208	33,038
広告宣伝費	41,958	40,230
役員報酬	162,277	168,890
給料及び手当	132,116	134,442
賞与	49,264	59,509
退職給付費用	6,332	9,305
法定福利費	33,030	34,524
水道光熱費	3,807	4,036
租税公課	136,488	118,003
減価償却費	24,846	17,747
その他	139,259	137,958
販売費及び一般管理費合計	826,472	818,449
営業利益	1,070,351	907,901
営業外収益		
受取利息	77,160	45,328
受取配当金	1,306	1,948
受取手数料	16,823	29,427
受取家賃	141,232	148,306
投資事業組合運用益	6,172	29,532
雑収入	51,216	27,418
営業外収益合計	293,911	281,962
営業外費用		
支払利息	38,936	23,653
社債利息	7,548	5,663
社債発行費	9,539	2,863
貸倒引当金繰入額	220,897	27,363
貸倒損失	79	
貸貸費用	8,460	17,791
投資有価証券評価損		16,470
雑損失	24,692	16,738
営業外費用合計	310,154	110,543
経常利益	1,054,109	1,079,319
特別利益		
固定資産売却益	1 145,781	1 191,368
債務消滅益	56,800	
資産除去債務戻入益	40,855	7,862
特別利益合計	243,437	199,230

特別損失		
固定資産売却損	2	23,048
固定資産除却損		3
減損損失	4	14,854
特別損失合計		37,903
税引前当期純利益		1,259,643
法人税、住民税及び事業税		431,079
法人税等調整額		43,831
法人税等合計		387,247
当期純利益		872,395

【開発事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地代		402,508	26.3	374,883	34.6
材料費		438	0.0	79,521	7.4
外注費		1,064,373	69.7	532,771	49.2
経費		61,220	4.0	94,827	8.8
合計		1,528,540	100.0	1,082,004	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。

【建築事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		35,310	10.0	15,891	5.3
外注費		277,128	78.7	249,370	84.0
経費		39,551	11.3	31,662	10.7
合計		351,990	100.0	296,924	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。

【不動産販売事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		3,209,809	72.9	1,128,530	45.3
土地付建物					
土地		603,658	13.7	338,354	13.6
建物		588,486	13.4	1,025,348	41.1
小計		1,192,144	27.1	1,363,702	54.7
合計		4,401,953	100.0	2,492,233	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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
						特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237	62,800	32,795	4,076,000	2,814,458	6,986,054
当期変動額									
剰余金の配当								473,992	473,992
当期純利益								872,395	872,395
特別償却準備金の取崩						4,062		4,062	
自己株式の消却									
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計						4,062		402,466	398,403
当期末残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237	62,800	28,733	4,076,000	3,216,924	7,384,457

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	608,300	10,396,784	14,240	14,240	10,411,025
当期変動額					
剰余金の配当		473,992			473,992
当期純利益		872,395			872,395
特別償却準備金の取崩					
自己株式の消却					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			4,190	4,190	4,190
当期変動額合計		398,403	4,190	4,190	402,594
当期末残高	608,300	10,795,187	18,431	18,431	10,813,619

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		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	
					特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237	62,800	28,733	4,076,000	3,216,924	7,384,457
当期変動額									
剰余金の配当								473,992	473,992
当期純利益								894,833	894,833
特別償却準備金の取崩						3,554		3,554	
自己株式の消却			46,135	46,135				451,406	451,406
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計			46,135	46,135		3,554		27,009	30,564
当期末残高	2,000,792	1,972,101		1,972,101	62,800	25,178	4,076,000	3,189,914	7,353,893

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	608,300	10,795,187	18,431	18,431	10,813,619
当期変動額					
剰余金の配当		473,992			473,992
当期純利益		894,833			894,833
特別償却準備金の取崩					
自己株式の消却	497,542				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			10,618	10,618	10,618
当期変動額合計	497,542	420,841	10,618	10,618	431,460
当期末残高	110,758	11,216,029	29,050	29,050	11,245,080

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,259,643	1,278,530
減価償却費	39,801	29,920
無形固定資産償却費	607	601
減損損失	14,854	
退職給付引当金の増減額(は減少)	6,332	9,305
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	1,547	757
貸倒引当金の増減額(は減少)	217,727	24,488
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	424	1,830
受取利息及び受取配当金	78,466	47,277
支払利息	46,485	29,317
投資事業組合運用損益(は益)	6,172	29,532
固定資産除売却損益(は益)	122,732	191,348
売上債権の増減額(は増加)	12,409	11,491
たな卸資産の増減額(は増加)	1,960,870	31,133
仕入債務の増減額(は減少)	189,107	1,975
その他	110,173	163,555
小計	3,429,171	1,221,886
利息及び配当金の受取額	55,588	53,741
利息の支払額	45,964	29,458
法人税等の支払額	356,355	416,200
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,082,440	829,970
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	938,500	618,500
定期預金の払戻による収入	643,000	938,500
有形固定資産の取得による支出	125,052	13,111
有形固定資産の売却による収入	401,632	711,016
投資事業組合への出資による支出	100,000	
投資事業組合からの分配による収入	81,659	68,770
投資有価証券の取得による支出		50,000
貸付けによる支出	482,218	2,580,650
貸付金の回収による収入	473,093	1,061,901
その他	32,978	22,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,406	504,189

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	463,000	95,000
長期借入れによる収入	250,000	420,000
長期借入金の返済による支出	503,440	724,440
社債の発行による収入	500,000	150,000
社債の償還による支出	568,000	463,000
配当金の支払額	473,640	473,237
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,258,080	995,677
現金及び現金同等物に係る換算差額	180	4,476
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,811,134	674,373
現金及び現金同等物の期首残高	2,604,164	4,415,299
現金及び現金同等物の期末残高	4,415,299	3,740,925

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(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)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2 デリバティブ取引等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、開発用不動産及び未成工事支出金

個別法による原価法を採用しております。

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

その他のたな卸資産

最終仕入原価法を採用しております。

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

4 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物(建物附属設備を除く)

(1) 平成10年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

(2) 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

旧定額法

(3) 平成19年4月1日以降に取得したもの

定額法

建物以外

(4) 平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

(5) 平成19年4月1日以降に取得したもの

定率法(ただし、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。)

無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

5 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金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) 投資損失引当金

出資金の価値の減少による損失に備えるため、当該会社の財政状態を勘案して個別検討による必要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(自己都合要支給額)に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

従来、役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末支給見込額を計上しておりましたが、平成19年8月をもって役員退職慰労金制度を廃止いたしました。当事業年度末の役員退職慰労引当金残高は、制度廃止時に在任している役員に対する支給予定額であり、支給時期はそれぞれの退任時としております。

(5) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した額を計上しております。

(6) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、損失負担見込額を計上しております。

7 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

8 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、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ヶ月以内に満期日又は償還日の到来する短期投資からなっております。

9 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また、(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31年5月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、財務諸表の作成時において評価中であります。

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

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

平成34年5月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

・損益計算書

前事業年度において、「営業外費用」の「雑損失」に含めていた「賃貸費用」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記することにいたしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」の「雑損失」に表示していた33,152千円は「賃貸費用」8,460千円、「雑損失」24,692千円として組替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
定期預金	582,500千円	582,500千円
建物	186,378	176,864
土地	807,742	807,742
計	1,576,620	1,567,106

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
短期借入金	255,000千円	675,000千円
1年内返済予定の長期借入金	184,440	165,151
長期借入金	306,204	141,053
計	745,644	981,204

上記の他に、東京不動産信用保証㈱が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する同社株式3,000千円を同社に担保として提供しております。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
投資有価証券	3,000千円	3,000千円

2 保証債務

当社の物件購入者に対する金融機関からの融資に係る保証債務。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
物件購入者(92人)	185,250千円	物件購入者(87人) 167,379千円

3 手形裏書譲渡高

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
受取手形裏書譲渡高	6,953千円	9,989千円

4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
当座貸越極度額	1,000,000千円	850,000千円
借入実行残高	350,000	650,000
差引額	650,000	200,000

(損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
建物	千円	建物	62,961千円
土地	145,750	土地	128,290
車両運搬具	31	車両運搬具	
工具、器具及び備品		工具、器具及び備品	116
計	145,781	計	191,368

2 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
建物	8,407千円	建物	千円
土地	14,641	土地	
計	23,048	計	

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
構築物	千円	構築物	0千円
車両運搬具		車両運搬具	8
工具、器具及び備品		工具、器具及び備品	10
計		計	19

4 減損損失

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました

場所	用途	種類
北海道浦河町	遊休資産	土地

当社は、原則として管理会計上の事業ごとに又は施設ごとに資産のグルーピングを行っております。また、遊休資産については、個別資産ごとにグルーピングを行っております。

当事業年度においては、時価の下落した遊休資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失14,854千円を特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額の算定にあたっては、正味売却価額により測定しており、主として「固定資産税評価額」に基づいて自社で算定(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)した金額であります。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	12,619,800			12,619,800
合計	12,619,800			12,619,800
自己株式				
普通株式	770,000			770,000
合計	770,000			770,000

2. 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年 8月30日 定時株主総会	普通株式	236,996	20	平成28年 5月31日	平成28年 8月31日
平成28年12月21日 取締役会	普通株式	236,996	20	平成28年11月30日	平成29年 1月31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となるもの

(決議)	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年 8月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	236,996	20	平成29年 5月31日	平成29年 8月30日

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	12,619,800		629,800	11,990,000
合計	12,619,800		629,800	11,990,000
自己株式				
普通株式	770,000		629,800	140,200
合計	770,000		629,800	140,200

(変動事由の概要)

自己株式の消却による減少であります。

2. 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 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年 8月29日 定時株主総会	普通株式	236,996	20	平成29年 5月31日	平成29年 8月30日
平成29年12月26日 取締役会	普通株式	236,996	20	平成29年11月30日	平成30年 1月30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となるもの

(決議)	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年 8月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	236,996	20	平成30年 5月31日	平成30年 8月31日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
現金及び預金勘定	5,353,799千円	4,359,425千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	938,500	618,500
現金及び現金同等物	4,415,299	3,740,925

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については主に安全性の高い預金等で運用しており、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び社債の発行により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形、売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格等の変動リスクに晒されております。

貸付金は、主に取引先に対する貸付であり、契約先の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが4ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債の用途は、主に運転資金(主として短期)及びプロジェクト資金(主として長期)であり、金利変動リスクに晒されております。

また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、余剰資金の範囲内で行うこととし、リスクの高い取引は行わない方針であります。なお、営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、債権管理規程等の社内規程に従い、営業債権及び貸付金について、主要な取引先及び契約先ごとに期日及び残高を管理するとともに、相手先の状況を定期的にモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る金利変動リスクについては、財務担当部署が金利変動を注視するとともに、プロジェクト資金についても開発期間の短縮を図ることで、金利変動リスクを軽減しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。

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)の管理

当社は、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流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2参照)。

前事業年度(平成29年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,353,799	5,353,799	
(2) 受取手形	735	735	
(3) 売掛金	547	547	
(4) 完成工事未収入金	13,340	13,340	
(5) 投資有価証券	370,929	370,929	
(6) 短期貸付金	1,170,142		
貸倒引当金(*1)	247,000		
	923,142	923,142	
(7) 長期貸付金(*2)	50,527		
貸倒引当金(*1)	24,012		
	26,515	26,725	209
資産計	6,689,009	6,689,219	209
(1) 支払手形	175,956	175,956	
(2) 工事未払金	110,877	110,877	
(3) 未払金	82,342	82,342	
(4) 短期借入金	1,655,000	1,655,000	
(5) 長期借入金(*2)	1,140,644	1,139,743	900
(6) 社債(*2)	1,423,000	1,427,409	4,409
負債計	4,587,820	4,591,329	3,508

(*1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年以内回収(返済)予定額を含んでおります。

当事業年度(平成30年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,359,425	4,359,425	
(2) 受取手形	2,308	2,308	
(3) 売掛金	20,511	20,511	
(4) 完成工事未収入金	3,295	3,295	
(5) 投資有価証券	365,914	365,914	
(6) 短期貸付金	2,393,740		
貸倒引当金(*1)	247,000		
	2,146,740	2,146,740	
(7) 長期貸付金(*2)	269,821		
貸倒引当金(*1)	21,049		
	248,771	248,920	148
資産計	7,146,967	7,147,115	148
(1) 支払手形	73,248	73,248	
(2) 工事未払金	211,608	211,608	
(3) 未払金	93,501	93,501	
(4) 短期借入金	1,750,000	1,750,000	
(5) 長期借入金(*2)	836,204	835,779	424
(6) 社債(*2)	1,110,000	1,111,180	1,180
負債計	4,074,562	4,075,318	755

(*1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年以内回収(返済)予定額を含んでおります。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形、(3) 売掛金、並びに(4) 完成工事未収入金
 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、その他の有価証券は取引金融機関等から提示された価格によっております。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、デリバティブ部分を合理的に区分して測定することができないため、複合金融商品全体を取引先の金融機関から提示された価格によって評価しております。なお、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(6) 短期貸付金

短期貸付金については、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(7) 長期貸付金

これらの時価については、一定の区分に分類し、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割引いた現在価値により算出しております。

負債

- (1) 支払手形、(2) 工事未払金、(3) 未払金、並びに(4) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

- (5) 長期借入金、並びに(6) 社債

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及び社債の発行を行った場合に想定される利率で割り引いて時価を算定し、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、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
非上場株式及び出資金	211,867	230,142

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表には含めておりません。

出資金について、前事業年度及び当事業年度において16,837千円の投資損失引当金を計上しております。

3 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成29年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,353,799			
受取手形	735			
売掛金	547			
完成工事未収入金	13,340			
短期貸付金	923,142			
長期貸付金	7,080	14,467	4,967	
合計	6,298,645	14,467	4,967	

(注) 1. 短期貸付金のうち、償還予定が見込めない247,000千円は含めておりません。

2. 長期貸付金のうち、償還予定が見込めない24,012千円は含めておりません。

当事業年度(平成30年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,359,425			
受取手形	2,308			
売掛金	20,511			
完成工事未収入金	3,295			
短期貸付金	2,146,740			
長期貸付金	7,934	239,601	1,235	
合計	6,540,215	239,601	1,235	

(注) 1. 短期貸付金のうち、償還予定が見込めない247,000千円は含めておりません。

2. 長期貸付金のうち、償還予定が見込めない21,049千円は含めておりません。

4 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
 前事業年度（平成29年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
短期借入金	1,655,000				
社債	448,000	398,000	298,000	229,000	50,000
長期借入金	724,440	205,151	181,053	30,000	

当事業年度（平成30年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
短期借入金	1,750,000				
社債	428,000	328,000	259,000	80,000	15,000
長期借入金	625,151	181,053	30,000		

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は151,539千円、前事業年度の貸借対照表計上額は133,265千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. その他有価証券

前事業年度(平成29年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	14,805	11,308	3,496
	(2) 債券			
	(3) その他	295,710	274,220	21,489
	小計	310,515	285,529	24,986
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券	47,404	50,000	2,596
	(3) その他			
	小計	47,404	50,000	2,596
合計		357,919	335,529	22,390

当事業年度(平成30年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	15,615	11,308	4,306
	(2) 債券			
	(3) その他	269,366	233,763	35,603
	小計	284,981	245,071	39,909
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式			
	(2) 債券	80,933	100,000	19,066
	(3) その他			
	小計	80,933	100,000	19,066
合計		365,914	345,071	20,843

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1) 複合金融商品関連

前事業年度(平成29年 5月31日)

	種類	契約額等 (千円)	うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以 外の取引	他社株転換社債	50,000	50,000	47,404	2,596
合計		50,000	50,000	47,404	2,596

(注) 1 時価の算定方法については、取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2 組込デリバティブを合理的に区分して測定できないため、当該複合金融商品全体を時価評価し、評価差額を損益に計上しております。

3 契約額等には、当該複合金融商品(他社株転換社債)の額面金額を記載しております。

当事業年度(平成30年 5月31日)

	種類	契約額等 (千円)	うち1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以 外の取引	他社株転換社債	100,000	100,000	80,933	19,066
合計		100,000	100,000	80,933	19,066

(注) 1 時価の算定方法については、取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

2 組込デリバティブを合理的に区分して測定できないため、当該複合金融商品全体を時価評価し、評価差額を損益に計上しております。

3 契約額等には、当該複合金融商品(他社株転換社債)の額面金額を記載しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職金規程に基づく退職一時金制度（非積立型制度であります。）を採用しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法のうち、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法により、退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	(千円)	
	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
退職給付引当金の期首残高	78,020	84,353
退職給付費用	6,332	9,305
退職給付の支払額		
退職給付引当金の期末残高	84,353	93,659

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	(千円)	
	前事業年度 (平成29年 5月31日)	当事業年度 (平成30年 5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	84,353	93,659
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	84,353	93,659
退職給付引当金	84,353	93,659
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	84,353	93,659

(3) 退職給付費用

	(千円)	
	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	6,332	9,305

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	13,210千円	14,232千円
完成工事補償引当金	140	370
貸倒引当金	84,340	91,308
税務上の売上高認識額	7,719	5,330
減価償却超過額	280	11
役員退職慰労引当金	125,369	125,332
ゴルフ会員権評価損	12,848	12,848
退職給付引当金	25,727	28,566
減損損失	78,626	78,626
投資損失引当金	5,135	5,135
債務保証損失引当金	954	396
資産除去債務	2,385	
その他	3,075	13,542
繰延税金資産小計	359,815	375,701
評価性引当額	227,326	214,899
繰延税金資産合計	132,489	160,801
繰延税金負債		
資産除去債務に対する資産	1,582	
特別償却準備金	9,784	6,841
その他有価証券評価差額	6,554	10,859
その他		1,329
繰延税金負債合計	17,921	19,030
繰延税金資産の純額	114,567	141,771

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(平成29年5月31日)

法人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。

当事業年度(平成30年5月31日)

法人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)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

保養所及び観覧車用土地の定期借地権契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該契約の契約期間で見積り、割引率は当該使用見込期間に見合う国債の利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
期首残高	48,172千円	7,820千円
資産除去債務の戻入額	40,855	7,862
時の経過による調整額	504	41
期末残高	7,820	

(賃貸等不動産関係)

当社では、主に首都圏において、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等を所有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は119,555千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は145,750千円(特別利益に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は93,923千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は191,368千円(特別利益に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,644,592	1,318,970
期中増減額	325,621	374,406
期末残高	1,318,970	944,564
期末時価	1,186,979	1,032,943

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少は、不動産の売却(301,267千円)、減損損失(14,854千円)であり、当事業年度の主な減少は、不動産の売却(375,654千円)であります。
 3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、事業部を基礎とした事業・サービス別のセグメントから構成されており、「開発事業」、「建築事業」、「不動産販売事業」及び「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「開発事業」は、マンション・ビジネスホテル等の開発分譲を行っております。「建築事業」は、注文住宅及び型枠大工工事の施工を行っております。「不動産販売事業」は、一般不動産の販売を行っております。「その他事業」は賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、棚卸資産の評価基準を除き、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。

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。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	開発事業	建築事業	不動産販売事業	その他事業 (注)	
売上高					
外部顧客への売上高	1,879,864	457,220	5,689,572	262,682	8,289,339
セグメント間の内部売上高又は振替高					
計	1,879,864	457,220	5,689,572	262,682	8,289,339
セグメント利益	188,777	38,413	1,072,465	110,417	1,410,074
セグメント資産	3,664,368	451,480	3,034,166	1,336,128	8,486,144
その他の項目					
減価償却費		1,074		12,284	13,359
有形固定資産及び無形固定資産の増加額				659	659

(注) その他事業は、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等であります。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	開発事業	建築事業	不動産販売 事業	その他事業 (注)	
売上高					
外部顧客への売上高	1,550,311	403,972	3,331,833	502,210	5,788,327
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	1,550,311	403,972	3,331,833	502,210	5,788,327
セグメント利益	257,504	54,291	667,992	269,783	1,249,572
セグメント資産	3,647,598	440,012	3,074,208	960,129	8,121,948
その他の項目					
減価償却費		772		8,197	8,970
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		810		7,738	8,548

(注) その他事業は、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等であります。

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,410,074	1,249,572
全社費用(注)	339,722	341,671
棚卸資産の調整額		
財務諸表の営業利益	1,070,351	907,901

(注) 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。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	8,486,144	8,121,948
全社資産(注)	7,898,078	8,304,924
棚卸資産の調整額		
財務諸表の資産合計	16,384,223	16,426,873

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余剰資金及び管理部門に係る資産等であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		財務諸表計上額	
	前事業 年度	当事業 年度	前事業 年度	当事業 年度	前事業 年度	当事業 年度
減価償却費	13,359	8,970	26,827	21,496	40,186	30,466
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	659	8,548	124,393	4,562	125,052	13,111

(注) 減価償却費の調整額、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整は、全社資産に係るものであります。

【関連情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦以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

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
京浜急行電鉄株式会社	3,700,000千円	不動産販売事業
エヌティエス株式会社	875,200千円	不動産販売事業
個人(不動産購入者)	1,150,000千円	開発事業

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

有形固定資産

本邦以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

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A.I株式会社	1,487,586千円	不動産販売事業
株式会社マイ・ステージ	1,062,620千円	不動産販売事業
個人(不動産購入者)	1,011,111千円	開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

(単位:千円)

	開発事業	建築事業	不動産販売 事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失					14,854	14,854

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	莉斐股份有限公司	台湾	1,314	サービス業	100%	資金の貸付	資金の貸付	210,000	短期貸付金	210,000
							資金の貸付	225,000	長期貸付金	225,000
							利息の受取	1,500		

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
1株当たり純資産額	912.55円	948.96円
1株当たり当期純利益金額	73.62円	75.51円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	10,813,619	11,245,080
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	10,813,619	11,245,080
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	11,849,800	11,849,800

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	872,395	894,833
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	872,395	894,833
期中平均株式数(株)	11,849,800	11,849,800

(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】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	894,262	7,738	264,977	637,022	339,229	17,582	297,793
構築物	318,141	4,910	984	322,067	273,712	7,526	48,354
車両運搬具	76,916			76,916	71,021	4,401	5,894
工具、器具及び備品	15,949	462	4,121	12,290	11,310	409	980
土地	1,984,223		303,828	1,680,395			1,680,395
建設仮勘定		857	857				
有形固定資産計	3,289,492	13,968	574,769	2,728,691	695,274	29,920	2,033,417
無形固定資産							
借地権	2,204		2,204				
商標権	546		223	322	231	49	91
ソフトウェア	2,764			2,764	2,018	552	746
電話加入権	1,228			1,228			1,228
無形固定資産計	6,743		2,427	4,315	2,249	601	2,066
長期前払費用	28,674	1,023	603	29,094	16,521	5,635	12,573

(注) 1. 当期増加額の主なものは次の通りであります。

 建物 賃貸用不動産 購入 6,880千円

2. 当期減少額の主なものは次の通りであります。

 建物 賃貸用不動産 売却 113,341千円

 保養所 売却 151,636千円

 土地 賃貸用不動産 売却 293,142千円

 保養所 売却 10,686千円

3. 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」には、減損損失累計額が含まれております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第8回無担保社債	平成24年 9月28日	50,000 (50,000)	()	0.68	無担保	平成29年 9月28日
第9回無担保社債	平成26年 3月31日	200,000 (100,000)	100,000 (100,000)	0.61	無担保	平成31年 3月29日
第10回無担保社債	平成27年 9月25日	350,000 (100,000)	250,000 (100,000)	0.54	無担保	平成32年 9月25日
第11回無担保社債	平成27年 9月30日	133,000 (38,000)	95,000 (38,000)	0.46	無担保	平成32年 9月30日
第12回無担保社債	平成28年 3月31日	240,000 (60,000)	180,000 (60,000)	0.25	無担保	平成33年 3月31日
第13回無担保社債	平成28年 9月23日	450,000 (100,000)	350,000 (100,000)	0.36	無担保	平成33年 9月23日
第14回無担保社債	平成29年 9月29日	()	135,000 (30,000)	0.40	無担保	平成34年 9月29日
合計		1,423,000 (448,000)	1,110,000 (428,000)			

(注) 1 ()内書きは、1年以内の償還予定額であります。
 2 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
428,000	328,000	259,000	80,000	15,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,655,000	1,750,000	0.795	
1年以内に返済予定の長期借入金	724,440	625,151	0.482	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	416,204	211,053	0.444	平成31年～33年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	2,795,644	2,586,204	0.690	

(注) 1 平均利率については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。
 2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の決算日後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 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	181,053	30,000		

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	274,883	31,323	1,788	5,045	299,372
投資損失引当金	16,837				16,837
完成工事補償引当金	457	1,214		457	1,214
役員退職慰労引当金	411,046		120		410,926
債務保証損失引当金	3,130	1,300		3,130	1,300

- (注) 1 貸倒引当金の当期減少額のその他は、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び個別引当債権の回収による戻入額であります。
- 2 完成工事補償引当金の当期減少額のその他は、洗替えによる戻入額であります。
- 3 債務保証損失引当金の当期減少額のその他は、洗替えによる戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	365
預金	
当座預金	1,047,932
外貨当座預金	83
普通預金	2,653,143
外貨普通預金	23,755
納税準備預金	5,644
定期預金	617,500
定期積金	11,000
小計	4,359,060
合計	4,359,425

ロ 受取手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ファーストコーポレーション(株)	2,138
(株)イチケン	170
合計	2,308

(ロ) 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成30年8月満期	2,308
合計	2,308

ハ 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)マイ・ステージ	20,000
(有)ジェイ・エムときた	135
セントケアホールディング(株)	116
その他	260
合計	20,511

(ロ)売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
547	32,904	12,940	20,511	38.7	116.8

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

二 完成工事未収入金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ファーストコーポレーション(株)	2,829
(株)石井工務店	162
(株)安田建設	151
(株)イチケン	129
その他	22
合計	3,295

(ロ)完成工事未収入金の滞留状況

発生時	金額(千円)
平成29年11月期計上額	162
平成30年5月期計上額	3,133
合計	3,295

ホ 短期貸付金

内訳	金額(千円)
タストン・リサイクル(株)	1,100,000
(株)Colours International	650,000
莉斐股份有限公司	210,000
(株)アッシュ	200,000
ワールド設備工業(株)	200,000
その他	33,740
合計	2,393,740

へ 販売用不動産

内訳	金額(千円)
分譲マンション	653,245
戸建分譲住宅	44,128
中古物件	1,338,320
土地	1,715,881
合計	3,751,575

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	金額(千円)
東京都	2,458,629
千葉県	668,330
埼玉県	222,624
長野県	190,409
神奈川県	127,424
北海道	73,875
その他	10,280
合計	3,751,575

ト 開発用不動産

内訳	金額(千円)
土地	2,014,623
合計	2,014,623

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	面積(m ²)	金額(千円)
埼玉県	2,258.29	1,021,913
東京都	6,720.80	414,395
神奈川県	589.05	269,432
秋田県	2,265.13	211,336
茨城県	4,111.52	87,072
千葉県	107.00	10,472
合計	16,051.79	2,014,623

チ 未成工事支出金

期首残高 (千円)	当期施工高 (千円)	当期完成施工高 (千円)	期末残高 (千円)
1,252,852	1,262,773	1,622,634	892,992

(注) 期末残高の内訳は、次のとおりであります。

材料費	106,488千円
外注費	661,350千円
経費	125,153千円
計	892,992千円

リ その他のたな卸資産

区分	金額(千円)
石材	14,939
部材	6,416
収入印紙	3,658
ベニヤ	969
合計	25,983

負債の部

イ 支払手形

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(有)たもつ工務店	6,670
(有)草間電気工事店	6,570
(株)東広	5,150
山一興産(株)	4,270
その他	50,588
合計	73,248

(ロ)期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成30年6月満期	14,715
平成30年7月満期	19,974
平成30年8月満期	12,630
平成30年9月満期	25,929
合計	73,248

□ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)熊谷組	77,112
(有)草間電気工事店	10,460
(株)スズキ	10,216
(株)東高	9,342
その他	104,477
合計	211,608

八 短期借入金

相手先	金額(千円)
埼玉縣信用金庫	400,000
(株)武蔵野銀行	375,000
(株)埼玉りそな銀行	350,000
(株)足利銀行	200,000
東京東信用金庫	200,000
その他	225,000
合計	1,750,000

二 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)三菱UFJ銀行	331,241
東京東信用金庫	240,000
(株)埼玉りそな銀行	150,643
(株)千葉銀行	110,000
(株)武蔵野銀行	4,320
合計	836,204

(注) 上記金額は、1年以内返済予定額(625,151千円)を含んでおります。

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	1,511,345	1,919,546	4,093,913	5,788,327
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	407,078	558,728	1,059,365	1,278,530
四半期(当期)純利益金額(千円)	283,205	387,992	733,697	894,833
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	23.90	32.74	61.91	75.51

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	23.90	8.84	29.17	13.59

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 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1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。 やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 当社の公告掲載URLは次の通り。 http://www.ribesute.co.jp/ir/index.html
株主に対する特典	なし

(注) 当社の株式は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- 募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

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 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)平成29年8月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成29年8月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第40期第1四半期)(自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日)平成29年10月13日関東財務局長に提出

(第40期第2四半期)(自 平成29年9月1日 至 平成29年11月30日)平成30年1月12日関東財務局長に提出

(第40期第3四半期)(自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日)平成30年4月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成29年8月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2に基づく臨時報告書であります。

平成30年7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4に基づく臨時報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年 8月29日

リベステ株式会社
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴 見 寛 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮 崎 哲 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているリベステ株式会社の平成29年6月1日から平成30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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、リベステ株式会社の平成30年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、リベステ株式会社の平成30年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、リベステ株式会社が平成30年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。