

【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】 2021年8月27日

【事業年度】 第43期(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

【会社名】 リベレステ株式会社

【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】 常務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】 常務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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月		2017年 5 月	2018年 5 月	2019年 5 月	2020年 5 月	2021年 5 月
売上高	(千円)	8,289,339	5,788,327	6,123,817	4,419,780	5,970,203
経常利益	(千円)	1,054,109	1,079,319	1,016,818	647,816	626,102
当期純利益	(千円)	872,395	894,833	1,090,494	458,453	442,762
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	11,990,000	11,990,000	10,990,000	10,990,000
純資産額	(千円)	10,813,619	11,245,080	11,843,731	10,756,669	10,691,267
総資産額	(千円)	16,384,223	16,426,873	16,811,998	17,455,429	18,636,960
1株当たり純資産額	(円)	912.55	948.96	999.48	1,006.00	1,009.58
1株当たり配当額(1株当 たり中間配当額)	(円)	40 (20)	40 (20)	40 (20)	45 (25)	40 (20)
1株当たり当期純利益	(円)	73.62	75.51	92.02	39.96	41.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	66.0	68.5	70.4	61.6	57.4
自己資本利益率	(%)	8.2	8.1	9.2	4.1	4.1
株価収益率	(倍)	11.65	12.53	8.59	18.22	18.95
配当性向	(%)	54.33	52.97	43.46	112.61	95.71
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,082,440	829,970	655,499	2,952,359	47,035
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	13,406	504,189	1,075,502	175,912	93,482
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,258,080	995,677	426,722	1,478,572	722,244
現金及び現金同等物の期末 残高	(千円)	4,415,299	3,740,925	3,737,475	5,387,064	5,971,598
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	37 〔2〕	37 〔2〕	36 〔2〕	36 〔2〕	36 〔2〕
株主総利回り (比較指標: JASDAQ INDEX スタンダード)	(%) (%)	116 (124)	133 (156)	118 (129)	116 (144)	129 (164)
最高株価	(円)	905	1,046	964	930	891
最低株価	(円)	620	841	679	542	674

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2 持分法を適用した場合の投資利益については、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 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。
4 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 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第41期の期首から適用しております。第40期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

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、1970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、1979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、1983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。

- 1983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
- 1984年6月 宅地建物取引業者の埼玉県知事免許を取得
- 1986年4月 本社を埼玉県越谷市南町に移転
- 1986年4月 越谷支店を埼玉県越谷市増森に設置
- 1987年3月 一級建築士事務所の埼玉県知事登録
- 1988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
- 1990年10月 損害保険代理業として事業開始
- 1991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
- 1994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
- 1996年1月 カナダより室内ドアの直接輸入開始
- 1996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専門学校、私立威海外語学院及び東港中日友好日語普通中等専門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%)
- 1996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
- 1997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
- 1999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
- 2000年12月 株式を店頭登録
- 2002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
- 2002年5月 超高層分譲マンションとして当社初の「ベルドゥームール ランドマーク秋田」を発売
- 2003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
- 2004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
- 2004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
- 2005年3月 長柄ショッピングリゾート株式会社を取得
- 2006年1月 本社を現在地の埼玉県草加市金明町に移転
- 2006年5月 子会社ネコマホテル株式会社を設立
- 2006年10月 東京支店を日本橋室町から日本橋一丁目に移転

2007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

2008年4月 短期戦略/第1弾・買取再販事業/八王子(共同住宅)10戸取得販売

2009年1月 買取再販事業/習志野台84戸取得販売

2009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

2009年4月 買取再販事業/西軽井沢88戸の取得販売

2009年10月 仕掛工事物件 取得開始

2010年2月 第1弾・開発事業(仕掛工事物件)/ベルドゥームール北鴻巣(共同住宅)83戸を発売

2010年2月 開発事業(仕掛工事物件)「ベルドゥームール 溝の口森林公園」を発売

2010年9月 開発事業「ベルドゥームール 両国」を発売

2011年1月 開発事業「ベルドゥームール 東京八丁堀」を発売

2011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

2013年3月 カナダに子会社River Sky Homes Co.,Ltd.を設立

2013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

2013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

2015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

2015年9月 自己株式770,000株を取得

2017年5月 開発事業「越谷駅前ビジネスホテル」を完成

2017年7月 自己株式629,800株を消却

2018年10月 開発事業「越ヶ谷二丁目ビジネスホテル」を完成

2018年10月 開発事業「橋本駅前ビジネスホテル」を完成

2018年11月 開発事業「熊谷駅前ビジネスホテル」を完成

2019年7月 自己株式60,000株を取得

2020年2月 自己株式1,000,000株を取得

2020年3月 自己株式1,000,000株を消却

2020年5月 開発事業「ベルグランツ神田神保町ビル」を完成

2020年5月 自己株式97,300株を取得

2020年6月 自己株式102,700株を取得

2021年2月 開発事業「三郷駅前ビジネスホテル」を完成

3 【事業の内容】

当社及び子会社3社(2021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部門に関す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、コロナウイルス感染症の拡大以降の働き方として、テレワーク・在宅勤務が定着しつつあります。この新たな働き方に対応した居住空間を提供できる「郊外型マンションの相対的優位性」を捉えた物件を開発しております。なお、基本的には首都圏において、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。

「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、2,000万円台を中心に供給しております。

(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。

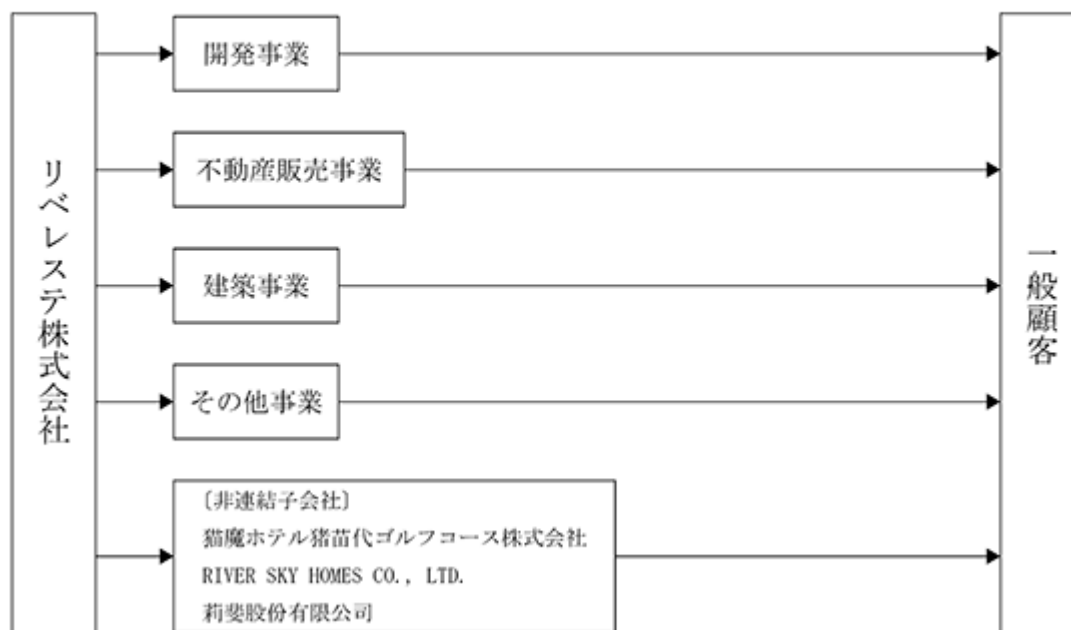
(3) 不動産販売事業

当部門においては、コロナウイルス感染症の拡大により、都心においてはオフィス縮小・集約ニーズが増していることから小型オフィスビルへの対応や顧客が潜在的に抱えている問題を抽出し、不動産を活用したソリューションを提供するコンサルティング営業をしております。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などを行っております。

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 15.75	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

2021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)
36 (2)	48.2	13.2	6,223

セグメントの名称	従業員数(名)
開発事業	12 (2)
建築事業	4
不動産販売事業	8
その他	3
全社(共通)	9
合計	36 (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

当期におけるわが国経済は、当初、新型コロナウイルス感染拡大により個人消費を中心に落ち込みましたが、コロナワクチンの開発をきっかけに感染の終息・経済の持ち直しが期待され、明るい兆しが見えてきました。2021年に入り、幾度も緊急事態宣言が発令され、実体経済の悪化が懸念されたものの、アフターコロナを見据え株式市場等マーケットは堅調に推移しております。

不動産業界におきましては、新型コロナウイルス蔓延直後にあった「地方への移住の増加」「リモートワークの進展によるオフィス空室率の上昇」といった予測もありましたが、住宅市場を中心に新築・中古とも活況を呈しております。当社としては、現在の堅調な住宅需要を捉え、改めて「首都圏郊外」及び「地方都市（中心部）」でのマンション建設に注力するため、当社の財務面の優位性を活かして機動的な物件仕入れを安定的に行い業容の拡大を図っていくことが今後の課題であります。

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。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ていない物件があり、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、売買契約書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。

(12) 新型コロナウイルス感染症の影響について

新型コロナウイルス感染症拡大が長期化した場合、企業レベルでは、製造業の生産活動停滞、流通業等が販売縮小を余儀なくされ、個人レベルでも移動の制限、雇用不安等から消費者心理に多大な影響をもたらすものと考えられます。この場合には、以下の事業等のリスクが発生する可能性があります。

不動産販売事業においては、投資家の投資意欲の減退、金融収縮による資金調達環境の悪化により、販売価格の低下リスクが生じる恐れがあります。

その他事業（賃貸）についてその用途が宿泊施設の場合には、稼働率の低下に起因する業績の悪化により賃料の減額や破綻等のリスクが生じる恐れがあります。

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

当事業年度におきましては、当社の主要事業である開発事業及び不動産販売事業を中心に活動いたしました。収益物件の1棟販売、不動産販売に係る物件の引渡し第4四半期に集中したことやプロジェクトごとに利益率が異なるため、財政状態及び経営成績に季節的な変動が生じました。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大にともなう不動産市況の影響を鑑み、一部のたな卸資産について期末評価額を適切に見積もり、評価損（128百万円）を売上原価に計上いたしました。

この結果、当事業年度における売上高は5,970百万円（前年同期比35.1%増）、営業利益は452百万円（前年同期比24.4%減）、経常利益は626百万円（前年同期比3.4%減）となり、当期純利益は442百万円（前年同期比3.4%減）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、収益物件（神田神保町）等の販売による売上高が973百万円（前年同期比11.5%減）、セグメント損失17百万円（前年同期はセグメント利益287百万円）となりました。

〔建築事業部門〕

建築事業につきましては、型枠工事を主体とした売上高が551百万円（前年同期比36.9%増）、セグメント利益が72百万円（前年同期比150.1%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4,066百万円（前年同期比63.6%増）、セグメント利益が587百万円（前年同期比38.3%増）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などを中心に売上高が378百万円（前年同期比12.1%減）、セグメント利益が110百万円（前年同期比45.1%減）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42期 (前期)		第43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	1,100	24.9	973	16.3	126	11.5
建築事業	402	9.1	551	9.2	148	36.9
不動産販売事業	2,485	56.2	4,066	68.1	1,580	63.6
その他事業	430	9.8	378	6.4	52	12.1
合計	4,419	100.0	5,970	100.0	1,550	35.1

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、584百万円の収入となり現金及び現金同等物の期末残高は5,971百万円となりました。

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（635百万円）を計上しましたが、たな卸資産（546百万円）の増加や法人税等の支払（145百万円）等により47百万円の支出となりました。なお、前事業年度は競売保証金の戻し入れ（2,340百万円）があったことから前年同期と比べ2,999百万円の減少となりました。

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、投資有価証券の売却（168百万円）がありましたが、有形固定資産の取得（297百万円）等により93百万円の支出となり、前年同期と比べ269百万円の減少となりました。

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、配当金の支払（426百万円）及び自己株式の取得（76百万円）等による支出がありましたが、借入金（1,295百万円）の増加により722百万円の収入となり、前年同期と比べ2,200百万円の増加となりました。

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。

(2020年6月1日～2021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	328,803	518.6	1,074,109	165.7	840,259	219.4	562,653	171.1	
建築事業	建築工事	1,275	46.8	82,083	53.7	71,013	46.0	12,345	968.2
	型枠工事	175,078	471.5	283,620	92.8	360,478	214.8	98,220	56.1
	合計	176,353	442.4	365,704	79.8	431,491	134.0	110,566	62.7

(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。

(2020年6月1日～2021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	4,420	3.1	378,404	674.5	94,824	48.2	288,000	6,514.5
	型枠工事	354,650	202.3	270,539	69.9	456,680	219.5	168,509	47.5
	合計	359,070	112.1	648,943	146.3	551,505	136.3	456,509	127.1

(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		(2020年6月1日～2021年5月31日)		
		金額(千円)	増減比(%)	売上比(%)
開発事業	ビジネスホテル	950,000	13.6	15.9
	戸建分譲住宅	23,379		0.4
	計	973,379	11.5	16.3
建築事業	建築工事	94,824	51.8	1.6
	型枠工事	456,680	121.5	7.6
	計	551,505	36.9	9.2
不動産販売事業		4,066,671	63.6	68.1
その他事業		378,647	12.1	6.3
合計		5,970,201	35.1	100.0

(注) 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 (2020年5月期)		当事業年度 (2021年5月期)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社サンワイズ	1,100,000	24.8		
一般財団法人首都圏不燃建築公社	865,000	19.5		
芙蓉総合リース株式会社	609,851	13.7		
個人(不動産購入者)	480,000	10.8		
JR西日本不動産開発株式会社			2,894,943	48.5
個人(不動産購入者)			950,000	15.9
株式会社ダイトー			650,000	10.9

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
ベルグランツ 神田神保町ビル	1(棟)	1		1		1	1			
BF佐久平	2	2	2			1	1	1		1
サンクローバー三郷	1(棟)				1			1		1
合計	2棟・2戸	3	2	1	1	2	2	2		2

(注) 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
アヴェニュー佐久平	218	72		72		8	8	64		64
BF桜が丘NEXT	135	5		5		5	5			
物流倉庫	1				1	1	1			
その他	68	58	2	56	6	6	6	58		58
合計	422	135	2	133	7	20	20	122		122

(注) 上記表の「BF」はベルフ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。

当社の財務諸表で採用する重要な会計方針は「第5 経理の状況 1 財務諸表等(1) 財務諸表注記事項(重要な会計方針)」に記載しております。

新型コロナウイルス感染拡大による当事業年度における影響は限定的であり、また会計上の見積りに大きな影響を与えるとは認識しておりません。

経営成績の分析

a. 売上高

開発事業については、都内のオフィスビル及び戸建住宅の売却により973百万円となりました。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456百万円、建築工事が94百万円となり、当事業による売上高は551百万円となりました。不動産販売事業につきましては、湾岸エリアの物流倉庫用地等の販売により売上高は4,066百万円となりました。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などを中心に売上高が378百万円となりました。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35.1%増加の5,970百万円となりました。

b. 売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は一部のたな卸資産について期末評価額を適切に見積もり、評価損(128百万円)を計上したことから4,848百万円となりました。なお、売上高総利益率につきましては、前事業年度の31.1%から18.8%に低下いたしました。販売費及び一般管理費は、前年に引き続き一括卸の販売を行ったことから、前事業年度に比べ13.8%減少の668百万円となりました。

c. 営業利益

営業利益は前事業年度の598百万円から24.4%減少し、452百万円となりました。

d. 営業外損益

営業外収益は受取手数料の減少及び投資事業組合運用益がなくなったことにより前事業年度の411百万円から41.2%減少し、241百万円となりました。また、営業外費用は前期に計上した貸倒引当金繰入額243百万円及び投資有価証券評価損33百万円がなくなったことにより前事業年度の362百万円から81.1%減少し、68百万円となりました。

e. 経常利益

経常利益は前事業年度の647百万円から3.4%減少し、626百万円となりました。

f. 特別損益

特別利益は、前事業年度に固定資産売却益130百万円を計上しましたが、当事業年度は1百万円の計上となったため、前事業年度の180百万円から92.6%減少し、9百万円となりました。

g. 当期純利益

以上の結果、当期純利益は前事業年度の458百万円から3.4%減少し、442百万円となりました。

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14,223百万円となり前事業年度末に比べ917百万円減少いたしました。主な要因は、たな卸資産（546百万円）及び貸付金の回収などに伴い現金及び預金（513百万円）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は有形固定資産の取得（297百万円）などにより4,413百万円となり前事業年度末に比べ263百万円増加いたしました。

c. 流動負債

当事業年度末における流動負債は4,071百万円となり前事業年度末に比べ1,042百万円増加いたしました。主な要因は、借入金（1,046百万円）の増加などによります。

d. 固定負債

当事業年度末における固定負債は3,874百万円となり前事業年度末に比べ204百万円増加いたしました。主な要因は、長期借入金（249百万円）の増加によります。

e. 純資産

当事業年度末における純資産は10,691百万円となり、前事業年度末に比べ65百万円減少いたしました。主な要因は、当期純利益（442百万円）を計上したものの、自己株式の取得（76百万円）及び配当金の支払い（425百万円）などを行ったことによるものです。

翌期の見通し

当社は利益重視の経営の下、郊外型のビジネスホテルを中心に開発事業を行ってまいりましたが、2020年に入り新型コロナウイルス感染症拡大により「新しい生活様式」が求められていることから、当社のビジネスモデルに関しても「コロナ以前の状態に戻ることはない」といった前提に基づき事業を構築して必要があるものと考えております。具体的には、都心マンションに比し、テレワーク・在宅勤務に対応した居住空間を提供できる「郊外型マンションの相対的優位性」を捉えた開発事業を中心とし、引続き不動産販売事業にも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

2021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	101,705	6,872	450,347 (2,019.74)	7,877	566,803	29 (2)
越谷支店 (埼玉県越谷市)	建築事業	建築事業施設	5,782	0	114,949 (2,443.33)	258	120,990	4 ()
東金物流センター (千葉県東金市)	建築事業	物流倉庫	68,423	0	261,625 (8,590.00)	0	330,049	()
賃貸物件 (埼玉県越谷市他)	その他事業	賃貸用共同住宅他	239,198		397,660 (4,359.86)	97	636,956	()
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	1,433		42,740 (277.27)		44,174	()

- (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、工具器具備品及びリース資産であります。
 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) (2021年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年8月27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	10,990,000	10,990,000	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	10,990,000	10,990,000		

(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)
2017年7月31日(注)	629,800	11,990,000		2,000,792		1,972,101
2020年3月31日(注)	1,000,000	10,990,000		2,000,792		1,972,101

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2021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)		5	13	66	20	19	12,004	12,127	
所有株式数(単元)		5,709	936	20,684	1,385	117	81,002	109,833	
所有株式数の割合(%)		5.19	0.85	18.83	1.26	0.11	73.76	100.00	

(注) 自己株式400,200株は、「個人その他」に4,002単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2021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	1,668,400	15.75
山本 和典	茨城県水戸市	312,800	2.95
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	2.93
河合 信和	千葉県浦安市	264,400	2.50
株式会社ジャフコ	東京都港区虎ノ門1丁目23-1	242,000	2.29
河合 純二	埼玉県越谷市	224,000	2.12
東京東信用金庫	東京都墨田区東向島2丁目36-10	200,200	1.89
河栄会持株会	埼玉県草加市金明町389番地1	81,100	0.77
小沼 正	神奈川県横浜市南区	74,800	0.71
小沼 阿喜枝	神奈川県横浜市南区	74,200	0.70
計		3,451,900	32.62

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021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 400,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,583,100	105,831	
単元未満株式	普通株式 6,700		
発行済株式総数	10,990,000		
総株主の議決権		105,831	

【自己株式等】

2021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	400,200		400,200	3.64
計		400,200		400,200	3.64

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号による普通株式の取得

(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(千円)
取締役会(2020年3月24日)での決議状況 (取得期間2020年4月1日~2020年6月30日)	200,000	150,000
当事業年度前における取得自己株式	97,300	72,136
当事業年度における取得自己株式	102,700	76,411
残存決議株式の総数及び価額の総額		1,451
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)		1.0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)		

(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 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
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()				
保有自己株式数	400,200		400,200	

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、1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)
2020年12月22日 取締役会決議	211,796	20
2021年8月27日 定時株主総会決議	211,796	20

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。

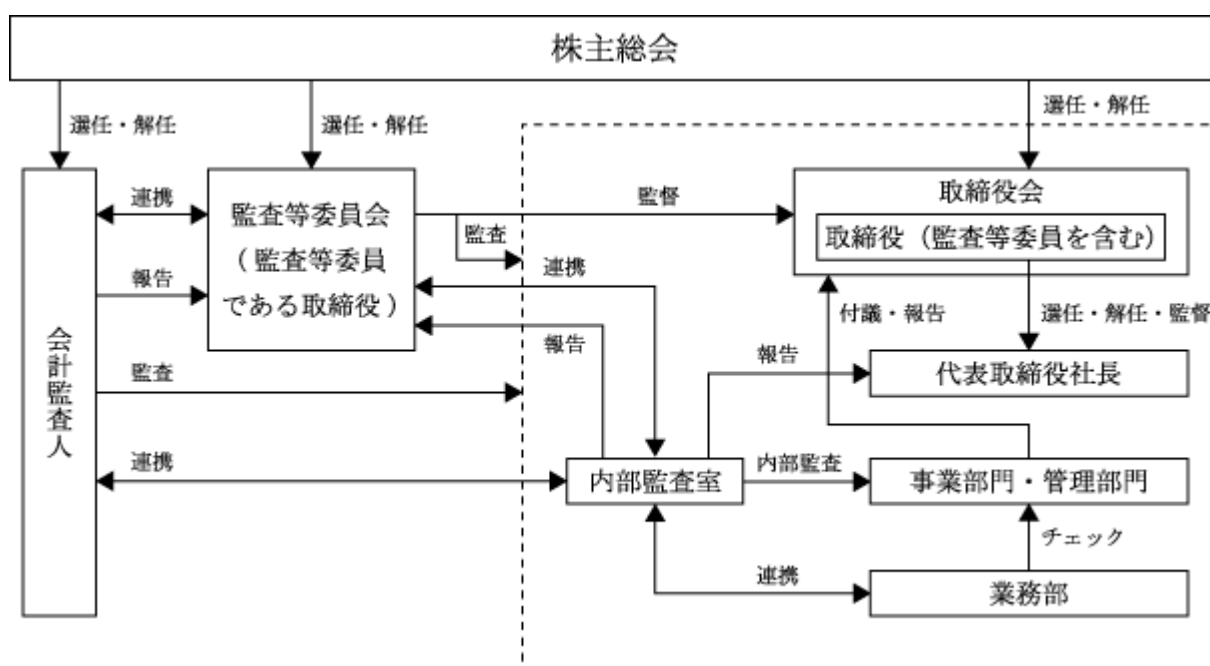
このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法上の機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

これは、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

a. 取締役会

取締役会是有価証券報告書提出日現在、取締役6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。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

期間ごとの構成員は次のとおりです。（ は議長を表す。）

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	全体会議
代表取締役社長	河合 純二			
常務取締役	上林 剛	○		○
取締役	坂本 真一	○		○
社外取締役	前田 順夫	○		
社外取締役	大久保 博雄	○	○	
社外取締役	戸田 良一	○	○	

「全体会議」につきましては、上記の構成員の他、各部門より選任される代表者が出席しております。

企業統治に関するその他の事項

内部統制システムの整備状況

当社は内部統制システムに関する基本方針、すなわち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、その他株式会社の業務並びに当社及びその子会社からなる企業集団の業務の適正を確保するための体制について、以下のとおり定めております。

a 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

監査等委員会の職務を補助し、その円滑な職務遂行を支援するため内部監査室を置き、必要な人員を配置する。なお、監査等委員会の職務を補助すべき取締役は置かない。

b 前号の使用人の監査等委員以外の取締役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

内部監査室のスタッフの任命、人事異動等は監査等委員会の同意の下に行うものとして、執行部門からの独立性と内部監査室のスタッフに対する監査等委員会の指示の実効性を確保する。

c 取締役及び使用人等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

・取締役及び使用人は、会社に重大な損失を与える事項が発生し、または発生する恐れがあるとき、役員により違法または不正な行為を発見したとき、監査等委員会が報告すべきものと定めた事項が生じたときは、監査等委員会に報告する。

・事業部門を統括する取締役は、監査等委員会と協議の上、定期的または不定期に、担当する部門のリスク管理体制について報告する。

d 前号の報告をしたものが当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

内部通報制度により通報した者に対して、通報を理由としたいかなる不利益な取扱いも行ってはならない旨社規に定め、その旨を周知し適切に運用するものとする。

e 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

監査等委員会が行う、内部監査部門及び会計監査人等との意思疎通、情報の収集や調査に対しては、実効的な監査の実施を確保出来るように留意する。

- f 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
- ・ 役職員の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすため、当社のコンプライアンスポリシー（企業行動基準、企業行動憲章等）を定め、それを全役職員に周知徹底させる。
 - ・ コンプライアンス担当役員を置き、コンプライアンス担当部門を設置する。コンプライアンス担当部門は定期的にコンプライアンスプログラムを策定し、それを実施する。
 - ・ 役職員に対し、コンプライアンスに関する研修、マニュアルの作成・配布等を行うことにより、役職員に対し、コンプライアンスの知識を高め、コンプライアンスを尊重する意識を醸成する。
- g 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制
- 社内規程に従って管理を行い、監査等委員会の要求があった場合、取締役は速やかに、当該情報・文書を提出するものとする。
- h 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- リスク管理部門（総務部）が、「危機管理規程」に基づき、リスク管理活動を統括し、その他の規程の整備とその運用を図ります。
- なお、内部監査室は、リスク管理体制の適正性について、独立した立場から監査を実施し、その結果を取締役に報告いたします。
- i 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
- 職務権限及び意思決定ルールにより適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制をとり、併せて運用状況を定期的に検証する。また、業務運営の状況を把握し、その改善を図るため、内部監査部門が内部監査を実施する。
- j 会社及び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
- 子会社管理の担当部署を置き、関係会社管理規程を定め、子会社の状況に応じて必要な管理を行い、総務部はグループ全体のリスクの評価及び管理の体制を適切に構築し、運用する。なお、グループ内取引の公平性を確保するため、グループ内取引規程を策定する。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であったものを含む。)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。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、役員等がその職務の執行に起因して保険期間中に損害賠償請求された場合の損害賠償金及び訴訟費用等を当該保険契約により補填することとしております。ただし、当該保険契約では、被保険者の犯罪行為や、被保険者が意図的に行った違法行為などに起因する損害賠償請求等は、補填の対象外とされており、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置が講じられております。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

取締役の定数及び任期

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、任期は選任後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の時まで、監査等委員である取締役は5名以内、任期は選任後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終結の時までとする旨を定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任及び解任決議について、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、また、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) 【役員の状況】

役員一覧

男性6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	河合 純二	1948年12月4日生	1970年9月 河合組創業 1979年6月 有限会社河合工務店設立 代表取締役社長 1983年6月 当社設立 代表取締役社長(現任) 1991年9月 有限会社ジュンブランニング (現 株式会社ジュンブランニング) 代表取締役社長(現任) 1996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) 2004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2)	224,000
常務取締役 管理部門統括	上林 剛	1966年10月5日生	1990年3月 三菱信託銀行入社 2007年9月 UBS銀行ウエルス・マネジメント 部入社 2013年4月 同社東京第二営業本部部長 2017年4月 同社退職 2017年5月 当社経営企画室長 2017年8月 当社取締役就任 2018年8月 当社常務取締役(現任)	(注2)	6,000
取締役 事業部門統括	坂本 真一	1972年5月1日生	1994年3月 当社入社 2008年7月 当社営業企画部課長 2010年4月 当社営業企画部次長(現任) 2016年4月 当社不動産流通事業部長(現任) 2019年8月 当社取締役就任(現任)	(注2)	12,900
取締役 (監査等委員)	前田 順夫	1948年10月3日生	1974年4月 野村證券株式会社入社 2000年12月 同社DCプロジェクト室部長 2001年6月 エース証券株式会社入社(執行役 員) 2004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) 2009年6月 同社退職 2015年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)	大久保 博雄	1950年11月26日生	1989年2月 有限会社フォーユー代表取締役 (現任) 2015年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)	戸田 良一	1961年10月13日生	1999年8月 公認会計士事務所開業 2015年8月 取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	
計					242,900

- (注) 1 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。
 2 監査等委員以外の取締役の任期は2021年5月期に係る定時株主総会終結の時から2022年5月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 3 監査等委員である取締役の任期は2021年5月期に係る定時株主総会終結の時から2023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

社外役員の状況

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關係その他の利害關係はありません。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。

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

当社の社外取締役はいずれも当社経営陣から独立した立場で、経営の監督又は監査を行っております。また、取締役会においてコンプライアンスやリスク管理等を含む内部統制システムの整備・運用状況及び内部監査結果の報告を受け、適宜意見を述べております。また、監査等委員会は、内部監査室及び会計監査人と連携を取って監査を行っております。これらにより、当社は経営の健全性・適正性の確保に努めております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

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になっております。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。

当事業年度において当社は監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員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
前田 順夫	14
大久保 博雄	14
戸田 良一	12

監査等委員会においては、監査報告の作成、常勤監査等委員の選定及び解職、監査の方針、業務及び財産の状況の調査の方法、その他監査等委員の職務の執行に関する事項の決定を主な検討事項としております。また、会計監査人や内部監査室との連携を行い効率かつ有効な監査を行う体制としております。

常勤監査役は、監査等委員会の議長を務め審議を進めるほか、経営会議や社内の重要会議等に出席し、重要な意思決定の過程や業務の執行状況の把握、会社が有するリスク内容や法令遵守状況を理解し、必要に応じて提言、助言を行っております。

内部監査の状況

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。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

b. 継続監査期間

10年間

c. 業務を執行した公認会計士

鶴見 寛

大兼 宏章

d. 監査業務に係る補助者の構成

会計監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士4名、会計士試験合格者等9名となります。

e. 監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定については、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」などを参考として、会計監査人候補を総合的に評価し、決定しております。

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合には、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告することとなっております。

f. 監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っており、同法人による会計監査は、従前から適正に行われていることを確認しております。

また、監査等委員会は会計監査人の再任に関する確認決議をしており、その際には日本監査役協会が公表している「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき、総合的に評価しております。

なお、内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係につきましては、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等(2) 役員の状況 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」に記載のとおりであります。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (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)
15,500		18,313	

b. 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(a.を除く)

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査計画・監査日数・当社の規模・業務の特性及び前年度の報酬等の要素を勘案して、適切に決定することとしております。

e. 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もりの算出根拠などを確認し検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬等は、担当職務、各期の業績、貢献度等を総合的に勘案して決定しております。

ア．役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年2月16日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

当社の取締役報酬については、企業価値の持続的な向上を図ることを可能とするよう、中長期的な業績向上への貢献意欲を高めることを目的とし、経営責任負担への対価として適正な水準で支給することを基本方針とします。具体的には、業務執行取締役の報酬は、担当職務、各期の業績、貢献度等が勘案され決定される基本報酬たる固定報酬のみ、監督機能を担う監査等委員（社外取締役）についてはあらかじめ定められた固定報酬のみで構成します。

当社の業務執行取締役の基本報酬は、毎月定額固定で支給される現金報酬であり、担当職務による経営責任の軽重、各期の業績、加えて事業年度ごとに策定されている経営方針及び目標に対する達成状況、貢献度等が勘案され、年度期初に取締役会において決定します。監査等委員（社外取締役）については、あらかじめ定められた定額の固定報酬が基本報酬であり、年度期初の取締役会において改めて決定され、毎月に現金報酬として支給します。

イ．取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長河合純二がその具体的内容の決定について委任をうけるものとし、その権限の内容は、取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定であり、株主総会で決議された報酬限度額の範囲以内において、経営方針及び担当職務、目標に対する達成状況、貢献度を総合的に勘案して決定しております。代表取締役社長に委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当領域や職責の評価を行うには代表取締役社長が最も適しているからであります。

ウ．当事業年度に係る個人別の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、別途、社外取締役に諮問し答申を得ることとし、代表取締役社長が、取締役の報酬等の額の決定過程において、当該答申を尊重し決定されていることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

エ．取締役及び監査等委員の報酬等についての株主総会決議による定めに関する事項

当社の報酬限度額は、2015年8月27日開催の第37期定時株主総会において、取締役（監査等委員を除く）の上限を年額200百万円（当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は4名です。）、監査等委員（社外取締役）の上限を年額40百万円（当該定時株主総会終結時点の取締役（監査等委員）の員数は4名です。）と決議いただいております。なお、当社の役員が受けている報酬等は、固定報酬のみであります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	120	120			4
社外役員	12	12			3

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額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

当社は、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

政策保有株式については、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の中長期的な企業価値向上に資する場合に取得・保有することとしております。また、その保有意義について、当社の取締役会で定期的に検証を行い、保有意義が乏しい株式については、市場への影響等に配慮しつつ売却を進めることとしております。

b 銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の合計 額(千円)
非上場株式	2	13,000
非上場株式以外の株式	1	7,641

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
 該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
 該当事項はありません。

c 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な 保有効果及び株式数 が増加した理由	当社の株式 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
武蔵野銀行	4,500	4,500	主要取引金融機関と して取引円滑化	有
	7,641	6,826		

(注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。保有の合理性は、損益の状況、配当利回りの状況等について定期的に検証を行い取締役会にて保有の可否につき承認を得ることとしております。

みなし保有株式
 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。

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(2020年6月1日から2021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。

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。

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 6,040,564	1 6,554,098
受取手形	3 1,413	3 8,740
売掛金	691	827
完成工事未収入金	405	1,466
販売用不動産	2,676,031	2,738,102
開発用不動産	2,935,369	3,252,299
未成工事支出金	505,156	673,219
その他のたな卸資産	27,156	26,341
前渡金		171
前払費用	19,255	25,607
短期貸付金	1,036,204	1,073,981
1年内回収予定の長期貸付金	229,006	3,315
その他	118,924	147,470
貸倒引当金	284,355	282,076
流動資産合計	13,305,823	14,223,563
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 676,011	1 791,196
減価償却累計額	368,784	384,460
建物(純額)	307,227	406,736
構築物	325,767	326,667
減価償却累計額	286,748	292,127
構築物(純額)	39,018	34,539
車両運搬具	67,383	63,113
減価償却累計額	65,836	56,240
車両運搬具(純額)	1,547	6,872
工具、器具及び備品	9,050	10,433
減価償却累計額	7,570	8,093
工具、器具及び備品(純額)	1,479	2,339
土地	1 1,676,817	1 1,848,570
リース資産	10,084	10,084
減価償却累計額	1,200	3,126
リース資産(純額)	8,883	6,957
有形固定資産合計	2,034,974	2,306,015
無形固定資産		
借地権	572	572
商標権	428	487
ソフトウェア	1,370	1,547
電話加入権	1,228	1,228
無形固定資産合計	3,600	3,836

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 391,235	1 254,395
関係会社株式	151,539	151,539
出資金	48,754	48,754
リース投資資産	1,354,386	1,279,422
長期貸付金	30,220	243,742
長期前払費用	5,810	5,664
繰延税金資産	79,746	69,510
その他	71,918	75,067
貸倒引当金	22,580	24,552
投資その他の資産合計	2,111,031	2,103,544
固定資産合計	4,149,605	4,413,396
資産合計	17,455,429	18,636,960

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	4 81,223	64,116
工事未払金	144,495	152,971
買掛金	48,786	18,781
短期借入金	1, 5 1,425,000	1, 5 1,810,000
1年内返済予定の長期借入金	1 139,200	1 800,800
1年内償還予定の社債	519,000	440,000
リース債務	76,828	76,951
未払金	92,870	69,520
未払費用	6,790	6,508
未払法人税等	138,000	173,000
未払消費税等	86,484	
未成工事受入金	172,204	203,410
前受金	1,300	92,040
預り金	49,495	117,240
前受収益	28,690	17,564
完成工事補償引当金	3,817	1,825
その他	15,050	26,946
流動負債合計	3,029,236	4,071,676
固定負債		
社債	905,000	915,000
長期借入金	1 822,400	1 1,071,600
役員退職慰労引当金	378,125	378,125
退職給付引当金	99,332	91,597
債務保証損失引当金	2,953	2,779
預り保証金	99,598	129,874
リース債務	1,362,113	1,285,038
固定負債合計	3,669,523	3,874,015
負債合計	6,698,760	7,945,692
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
資本剰余金合計	1,972,101	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	19,344	16,959
別途積立金	4,076,000	4,076,000
繰越利益剰余金	2,862,295	2,881,796
利益剰余金合計	7,020,439	7,037,555
自己株式	247,646	324,057
株主資本合計	10,745,687	10,686,392
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	10,981	4,875
評価・換算差額等合計	10,981	4,875
純資産合計	10,756,669	10,691,267
負債純資産合計	17,455,429	18,636,960

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月 31日)	当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月 31日)
売上高		
開発事業売上高	1,100,000	973,379
建築事業売上高	402,812	551,505
不動産販売事業売上高	2,485,986	4,066,671
その他の売上高	430,981	378,647
売上高合計	4,419,780	5,970,203
売上原価		
開発事業売上原価	650,735	820,832
建築事業売上原価	322,055	431,491
不動産販売事業売上原価	1,883,100	3,365,124
その他の売上原価	189,228	230,981
売上原価合計	3,045,120	4,848,430
売上総利益	1,374,659	1,121,773
販売費及び一般管理費		
販売手数料	52,346	10,974
販売促進費	15,313	33,867
広告宣伝費	36,554	29,088
役員報酬	158,148	132,498
給料及び手当	139,142	128,005
賞与	53,440	36,229
退職給付費用	10,570	
法定福利費	33,238	30,739
水道光熱費	4,107	3,825
租税公課	109,147	110,365
管理諸費	75,373	72,381
減価償却費	13,956	14,051
その他	74,558	66,896
販売費及び一般管理費合計	775,896	668,923
営業利益	598,762	452,849
営業外収益		
受取利息	101,420	65,860
受取配当金	1,015	874
受取手数料	110,803	41,856
受取家賃	96,774	66,959
投資事業組合運用益	60,757	
投資有価証券評価益		33,757
雑収入	40,600	32,457
営業外収益合計	411,371	241,766
営業外費用		
支払利息	20,328	24,340
社債利息	5,601	5,873
社債発行費	9,541	9,539
貸倒引当金繰入額	243,948	8,401
賃貸費用	11,247	8,755
投資事業組合損失		2,633
投資有価証券評価損	33,472	
雑損失	38,177	8,968
営業外費用合計	362,317	68,513
経常利益	647,816	626,102

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月 31日)	当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月 31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 130,049	1 1,310
投資有価証券売却益		2 8,326
特別利益合計	130,049	9,637
特別損失		
固定資産除却損		3 179
特別損失合計		179
税引前当期純利益	777,865	635,560
法人税、住民税及び事業税	323,278	179,523
法人税等調整額	3,866	13,274
法人税等合計	319,411	192,798
当期純利益	458,453	442,762

【開発事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)		当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地代		100,796	15.5	422,652	51.5
材料費		42,165	6.5	9,610	1.2
外注費		441,663	67.9	319,415	38.9
経費		66,109	10.1	69,154	8.4
合計		650,735	100.0	820,832	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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)		当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		18,507	5.7	43,317	10.0
外注費		268,601	83.4	350,013	81.1
経費		34,947	10.9	38,160	8.8
合計		322,055	100.0	431,491	100.0

【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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)		当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		60,160	3.2	3,340,454	99.3
土地付建物					
土地		1,154,537	61.3	6,800	0.2
建物		668,402	35.5	17,870	0.5
小計		1,822,939	96.8	24,670	0.7
合計		1,883,100	100.0	3,365,124	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本							利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	その他利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 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	1,972,101	62,800	22,067	4,076,000	3,809,528	7,970,395
当期変動額								
剰余金の配当							531,741	531,741
当期純利益							458,453	458,453
特別償却準備金の取 崩					2,723		2,723	
自己株式の取得								
自己株式の消却							876,668	876,668
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計					2,723		947,232	949,956
当期末残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800	19,344	4,076,000	2,862,295	7,020,439

	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	110,758	11,832,531	11,199	11,199	11,843,731
当期変動額					
剰余金の配当		531,741			531,741
当期純利益		458,453			458,453
特別償却準備金の取 崩					
自己株式の取得	1,013,556	1,013,556			1,013,556
自己株式の消却	876,668				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			217	217	217
当期変動額合計	136,888	1,086,844	217	217	1,087,061
当期末残高	247,646	10,745,687	10,981	10,981	10,756,669

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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	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	1,972,101	62,800	19,344	4,076,000	2,862,295	7,020,439
当期変動額								
剰余金の配当							425,646	425,646
当期純利益							442,762	442,762
特別償却準備金の取 崩					2,384		2,384	
自己株式の取得								
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計					2,384		19,500	17,116
当期末残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800	16,959	4,076,000	2,881,796	7,037,555

	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	247,646	10,745,687	10,981	10,981	10,756,669
当期変動額					
剰余金の配当		425,646			425,646
当期純利益		442,762			442,762
特別償却準備金の取 崩					
自己株式の取得	76,411	76,411			76,411
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			6,106	6,106	6,106
当期変動額合計	76,411	59,295	6,106	6,106	65,401
当期末残高	324,057	10,686,392	4,875	4,875	10,691,267

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)	当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021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	777,865	635,560
減価償却費	34,554	26,981
無形固定資産償却費	332	566
退職給付引当金の増減額(は減少)	4,078	7,734
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	614	1,991
貸倒引当金の増減額(は減少)	241,589	306
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	1,028	174
受取利息及び受取配当金	102,435	66,734
支払利息	25,929	30,213
投資事業組合運用損益(は益)	60,757	2,633
固定資産除売却損益(は益)	130,049	1,130
投資有価証券売却損益(は益)		31,918
投資有価証券評価損益(は益)	33,472	73,931
売上債権の増減額(は増加)	24,370	8,523
たな卸資産の増減額(は増加)	294,820	546,249
競売保証金の増減額(は増加)	2,340,998	
仕入債務の増減額(は減少)	142,524	38,636
未成工事受入金の増減額(は減少)	144,664	31,206
その他	128,787	64,320
小計	3,309,460	77,987
利息及び配当金の受取額	105,683	52,458
利息の支払額	26,051	31,901
法人税等の支払額	436,732	145,580
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,952,359	47,035
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	653,500	1,165,000
定期預金の払戻による収入	608,500	1,236,000
有形固定資産の取得による支出	36,969	297,952
有形固定資産の売却による収入	500,000	1,333
無形固定資産の取得による支出	1,918	802
投資事業組合からの分配による収入	91,850	51,400
投資事業組合への出資による支出	60,000	54,000
投資有価証券の取得による支出	100,000	
投資有価証券の売却による収入		168,081
貸付金の譲渡による収入	150,000	
貸付けによる支出	1,010,000	212,341
貸付金の回収による収入	685,823	182,838
その他	2,127	3,040
投資活動によるキャッシュ・フロー	175,912	93,482

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月 31日)	当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021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）	674,800	385,000
リース債務の返済による支出	1,264	1,987
長期借入れによる収入	940,000	1,060,000
長期借入金の返済による支出	189,453	149,200
社債の発行による収入	500,000	500,000
社債の償還による支出	508,000	569,000
自己株式の取得による支出	1,013,556	76,411
配当金の支払額	531,497	426,156
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,478,572	722,244
現金及び現金同等物に係る換算差額	110	2,806
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,649,589	584,533
現金及び現金同等物の期首残高	3,737,475	5,387,064
現金及び現金同等物の期末残高	5,387,064	5,971,598

【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

(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)

1998年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

1998年4月1日から2007年3月31日までに取得したもの

旧定額法

2007年4月1日以降に取得したもの

定額法

建物以外

2007年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

2007年4月1日以降に取得したもの

定率法(ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法)

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15年～42年

構築物 7年～30年

車両運搬具 5年～6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、主な償却年数は次のとおりであります。

商標権 10年

(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、残存価額を零とする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) 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)に基づき計上していましたが、2020年5月をもって退職金制度を廃止いたしました。当事業年度末の退職給付引当金残高は、制度廃止時に在職している従業員に対する支給予定額であり、支給時期はそれぞれの退職時としております。

(3) 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いましたが、2007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。

(4) 完成工事補償引当金

完成工事に係る契約不適合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。

(5) 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

(1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に転リース差益を売上高に計上しております。

(2) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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)

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。

(重要な会計上の見積り)

販売目的で保有する不動産(たな卸資産)の評価

(1)当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

区分	評価損計上前	評価損	貸借対照表計上額
販売用不動産	2,738,102		2,738,102
開発用不動産	3,380,653	128,353	3,252,299

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社は取得する不動産の事業計画を物件取得時、開発時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の見直しを行い、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・開発用不動産の評価損を計上しています。

A) 販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産・開発用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

B) 販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

上記の結果、評価損を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額(販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出)に切り下げることにより評価損を計上しています。

主要な仮定

見積りや仮定の変動は、販売目的で保有する不動産(たな卸資産)の評価損が認識されるか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。事業計画において見積もっている販売価格で販売可能であることが主要な仮定です。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

計画している販売価格どおりに販売できない場合やできない見込みとなった場合、追加的な評価損や販売時における損失が計上される可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「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 2021年3月26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

2022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)

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損益(は益)」は、重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた162,259千円は、「投資有価証券評価損益(は益)」33,472千円、「その他」128,787千円として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
定期預金	582,500千円	582,500千円
建物	185,832	176,502
土地	807,742	807,742
計	1,576,074	1,566,744

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
短期借入金	600,000千円	600,000千円
1年内返済予定の長期借入金	109,200	100,800
長期借入金	382,400	841,600
計	1,091,600	1,542,400

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
物件購入者(79人)	120,281千円	物件購入者(74人) 103,159千円

3 手形裏書譲渡高

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
受取手形裏書譲渡高	3,259千円	7,422千円

4 期末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、期末日が金融機関の休日であったため、次の期末日満期手形が、期末残高に含まれております。

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
支払手形	18,332千円	千円

5 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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
当座貸越極度額	1,500,000千円	1,800,000千円
借入実行残高	650,000	1,150,000
借入未実行残高	850,000	650,000

(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 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)		当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月31日)	
土地	111,275千円	建物	千円
車両運搬具		車両運搬具	1,310
構築物	18,774	構築物	
計	130,049	計	1,310

2 投資有価証券売却益の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)		当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月31日)	
株式	千円	株式	8,326千円
計		計	8,326

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 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)		当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月31日)	
建物附属設備	千円	建物附属設備	165千円
車両運搬具		車両運搬具	14
計		計	179

4 期末たな卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前事業年度 (自 2019年 6月 1日 至 2020年 5月31日)	当事業年度 (自 2020年 6月 1日 至 2021年 5月31日)
千円	128,353千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	11,990,000		1,000,000	10,990,000
合計	11,990,000		1,000,000	10,990,000
自己株式				
普通株式	140,200	1,157,300	1,000,000	297,500
合計	140,200	1,157,300	1,000,000	297,500

(変動事由の概要)

2019年7月16日の取締役会決議による自己株式の取得 60,000株
 2020年2月6日の取締役会決議による自己株式の取得 1,000,000株
 2020年3月24日の取締役会決議による自己株式の取得 97,300株

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
2019年8月29日 定時株主総会	普通株式	236,996	20	2019年5月31日	2019年8月30日
2019年12月17日 取締役会	普通株式	294,745	25	2019年11月30日	2020年1月29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
2020年8月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	213,850	20	2020年5月31日	2020年8月28日

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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	10,990,000			10,990,000
合計	10,990,000			10,990,000
自己株式				
普通株式	297,500	102,700		400,200
合計	297,500	102,700		400,200

(変動事由の概要)

2020年3月24日の取締役会決議による自己株式の取得 102,700株

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
2020年8月27日 定時株主総会	普通株式	213,850	20	2020年5月31日	2020年8月28日
2020年12月22日 取締役会	普通株式	211,796	20	2020年11月30日	2021年1月27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
2021年8月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	211,796	20	2021年5月31日	2021年8月30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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
現金及び預金勘定	6,040,564千円	6,554,098千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	653,500	582,500
現金及び現金同等物	5,387,064	5,971,598

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

転リース取引に該当し、かつ、利息相当額控除前の金額で貸借対照表に計上している額

(1) リース投資資産

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
流動資産	74,964千円	74,964千円
投資その他の資産	1,354,386 "	1,279,422 "

(2) リース債務

	前事業年度 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
流動負債	74,964千円	74,964千円
固定負債	1,354,386 "	1,279,422 "

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	当事業年度 (2021年5月31日)
1年内	40,400千円
1年超	353,500 "
合計	393,900千円

(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。一部デリバティブを組込んだ複合金融商品を保有しておりますが、予めリスクの容認程度を設定し、その範囲内での運用に限定しております。なお、デリバティブについては、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行っておりません。

(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、完成工事未収入金及びリース投資資産は、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、デリバティブを組込んだ複合金融商品(他社株転換可能債)は、信用リスク、流動性リスク及び価格の変動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(2020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	6,040,564	6,040,564	
(2) 受取手形	1,413	1,413	
(3) 売掛金	691	691	
(4) 完成工事未収入金	405	405	
(5) 投資有価証券	378,235	378,235	
(6) 短期貸付金	1,036,204		
貸倒引当金(*1)	262,000		
	774,204	774,204	
(7)リース投資資産(*2)	1,429,350	1,424,774	4,575
(8) 長期貸付金(*2)	259,226		
貸倒引当金(*1)	22,856		
	236,370	236,405	35
資産計	8,861,234	8,856,694	4,539
(1) 支払手形	81,223	81,223	
(2) 工事未払金	144,495	144,495	
(3) 買掛金	48,786	48,786	
(4) 未払金	92,870	92,870	
(5) 短期借入金	1,425,000	1,425,000	
(6) 長期借入金(*2)	961,600	961,600	
(7) 社債(*2)	1,424,000	1,422,400	1,599
(8) リース債務	1,438,942	1,426,714	12,228
負債計	5,616,918	5,603,090	13,827

(*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(2021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	6,554,098	6,554,098	
(2) 受取手形	8,740	8,740	
(3) 売掛金	827	827	
(4) 完成工事未収入金	1,466	1,466	
(5) 投資有価証券	241,395	241,395	
(6) 短期貸付金	1,073,981		
貸倒引当金(*1)	262,000		
	811,981	811,981	
(7) リース投資資産(*2)	1,354,386	1,345,775	8,610
(8) 長期貸付金(*2)	247,057		
貸倒引当金(*1)	14,130		
	232,926	232,942	15
資産計	9,205,821	9,197,227	8,594
(1) 支払手形	64,116	64,116	
(2) 工事未払金	152,971	152,971	
(3) 買掛金	18,781	18,781	
(4) 未払金	69,520	69,520	
(5) 短期借入金	1,810,000	1,810,000	
(6) 長期借入金(*2)	1,872,400	1,873,295	895
(7) 社債(*2)	1,355,000	1,351,974	3,025
(8) リース債務	1,361,990	1,340,037	21,952
負債計	6,704,780	6,680,697	24,082

(*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及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) リース投資資産
 リース投資資産の時価は、元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。
- (8) 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り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) 買掛金、(4) 未払金、並びに(5) 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。
- (6) 長期借入金、並びに(7) 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。
- (8) リース債務
 リース債務の時価は、新規に同様の取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
非上場株式及び出資金	213,294	213,294

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。

3 金銭債権及び満期のある有価証券の償還予定額

前事業年度(2020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	6,040,564			
受取手形	1,413			
売掛金	691			
完成工事未収入金	242			
短期貸付金	774,204			
リース投資資産	74,964	299,856	374,820	679,710
長期貸付金	228,453	7,916		
合計	7,120,532	307,772	374,820	679,710

(注) 完成工事未収入金のうち、回収予定が見込めない163千円は含めておりません。
 短期貸付金のうち、回収予定が見込めない1262,000千円は含めておりません。
 長期貸付金のうち、回収予定が見込めない122,856千円は含めておりません。

当事業年度(2021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	6,554,098			
受取手形	8,740			
売掛金	827			
完成工事未収入金	1,302			
短期貸付金	811,981			
リース投資資産	74,964	299,856	374,820	604,746
長期貸付金	3,315	229,611		
合計	7,455,228	529,467	374,820	604,746

(注) 完成工事未収入金のうち、回収予定が見込めない163千円は含めておりません。

短期貸付金のうち、回収予定が見込めない1262,000千円は含めておりません。

長期貸付金のうち、回収予定が見込めない114,130千円は含めておりません。

4 社債、長期借入金、リース債務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(2020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)	5年超 (千円)
短期借入金	1,425,000					
社債	519,000	340,000	275,000	210,000	80,000	
長期借入金	139,200	540,800	100,800	100,800	80,000	
リース債務	76,828	77,072	76,951	76,951	76,111	1,055,028

当事業年度(2021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)	5年超 (千円)
短期借入金	1,810,000					
社債	440,000	375,000	310,000	180,000	50,000	
長期借入金	800,800	166,636	195,816	170,016	99,352	439,780
リース債務	76,951	76,951	76,951	76,108	75,460	979,566

(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151,539千円)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(2020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			
	(2) 債券			
	(3) その他	245,340	223,089	22,250
	小計	245,340	223,089	22,250
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	6,826	11,308	4,482
	(2) 債券	126,068	200,000	73,931
	(3) その他			
	小計	132,895	211,308	78,413
合計		378,235	434,398	56,163

当事業年度(2021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			
	(2) 債券			
	(3) その他	127,731	115,428	12,302
	小計	127,731	115,428	12,302
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	7,641	11,308	3,667
	(2) 債券			
	(3) その他	106,023	106,034	11
	小計	113,664	117,342	3,678
合計		241,395	232,771	8,624

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式			
債券	168,081	3,950	35,868
その他			
合計	168,081	3,950	35,868

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(2020年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

組込みデリバティブの時価を測定できない複合金融商品は、複合金融商品全体を時価評価し、「(有価証券関係) その他有価証券」に含めて記載しております。

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。

当事業年度(2021年5月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

組込みデリバティブの時価を測定できない複合金融商品は、期中に売却済みであるため、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
退職給付引当金の期首残高	95,254	99,332
退職給付費用	10,570	
退職給付の支払額	6,492	7,734
退職給付引当金の期末残高	99,332	91,597

(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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	99,332	91,597
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	99,332	91,597
退職給付引当金	99,332	91,597
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	99,332	91,597

(3) 退職給付費用

	(千円)	
	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	10,570	

(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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	9,174千円	10,701千円
完成工事補償引当金	1,164	556
貸倒引当金	93,615	93,522
税務上の売上高認識額	1,227	370
減価償却超過額	11	45
役員退職慰労引当金	115,328	115,328
ゴルフ会員権評価損	12,848	12,848
退職給付引当金	30,296	27,937
減損損失	78,626	67,536
債務保証損失引当金	900	847
その他	36,085	30,282
繰延税金資産小計	379,278	359,977
評価性引当額	289,674	286,718
繰延税金資産合計	89,604	73,259
繰延税金負債		
特別償却準備金	1,741	
その他有価証券評価差額	6,786	3,752
その他	1,329	
繰延税金負債合計	9,857	3,752
繰延税金資産の純額	79,746	69,506

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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%	0.1%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	0.0%
住民税均等割	0.3%	0.3%
評価性引当額の増減	10.3%	0.5%
その他	0.1%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.1%	30.5%

(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24,509千円(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130,049千円(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43,273千円(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1,310千円(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,284,835	938,073
期中増減額	346,761	280,702
期末残高	938,073	1,218,775
期末時価	1,025,656	1,367,339

- (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(369,950千円)であります。当事業年度の主な増加は、棚卸資産からの振替(286,317千円)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、たな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。

たな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 2019年6月1日 至 2020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	1,100,000	402,812	2,485,986	430,981	4,419,780
セグメント間の内部売上高又は振替高					
計	1,100,000	402,812	2,485,986	430,981	4,419,780
セグメント利益	287,626	28,821	424,454	201,812	942,714
セグメント資産	4,155,398	382,706	2,004,509	964,224	7,506,839
その他の項目					
減価償却費		293		7,083	7,376
有形固定資産及び無形固定資産の増加額		6,666		31,603	38,269

(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 2020年6月1日 至 2021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	973,379	551,505	4,066,671	378,647	5,970,203
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	973,379	551,505	4,066,671	378,647	5,970,203
セグメント利益	17,207	72,091	587,183	110,787	752,855
セグメント資産	5,116,686	463,996	1,600,966	1,235,816	8,417,464
その他の項目					
減価償却費		266		8,550	8,816
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		660		288,651	289,311

(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	942,714	752,855
全社費用(注)	343,951	300,005
財務諸表の営業利益	598,762	452,849

(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	7,506,839	8,417,464
全社資産(注)	9,948,590	10,219,495
財務諸表の資産合計	17,455,429	18,636,960

(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	7,376	8,816	27,469	18,730	34,845	27,547
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	38,269	289,311	404	9,678	38,674	298,990

(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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

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
株式会社サンワイズ	1,100,000千円	開発事業
一般財団法人首都圏不燃建築公社	865,000千円	不動産販売事業
芙蓉総合リース株式会社	609,851千円	不動産販売事業
個人(不動産購入者)	480,000千円	不動産販売事業

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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
JR西日本不動産開発株式会社	2,894,943千円	不動産販売事業
個人(不動産購入者)	950,000千円	開発事業
株式会社ダイトー	650,000千円	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(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	18,274	サービス業	100%	資金の貸付	資金の回収	55,000	短期貸付金	85,000
							資金の貸付		長期貸付金	225,000
							利息の受取	4,957	未収収益	2,076
主要株主(個人)が議決権の過半数を所有している会社	(株)ジュンプランニング	埼玉県草加市	98,000	損害保険代理業	(被所有)直接15.60%	損害保険契約取次	損害保険料の支払	10,321		
							自己株式の取得	893,000		
役員	河合純二			当社代表取締役	(被所有)直接2.09% 間接15.60%		販売用不動産の譲渡	480,000		
							仲介手数料	9,409		
							営繕売上他	9,283		
							支払家賃	4,193		

(注) 1. 記載金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

3. 損害保険の取引については、財務大臣により許可された保険業法認可率等に基づいて取引を行っております。

4. 不動産の譲渡価額は、不動産鑑定士による鑑定評価及び近隣の取引事例を参考に決定しております。

5. 仲介手数料については、宅建業法第46条に基づく価格を参考に決定しております。

6. 営繕売上については、市場の実勢価格を勘案して価格を決定しております。

7. 支払家賃については、近隣の取引事例を参考に決定しております。

当事業年度(自 2020年6月1日 至 2021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	18,274	サービス業	100%	資金の貸付	資金の回収	35,000	短期貸付金	50,000
							資金の貸付		長期貸付金	225,000
							利息の受取	4,318	未収収益	1,819
	猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース(株)	福島県猪苗代町	85,000	ゴルフ場	100%	たな卸資産の管理	除草作業	1,000	販売促進費	
	River Sky Homes Co.,Ltd	カナダ	48,265	不動産業	100%	資金の貸付	資金の貸付		短期貸付金	36,234
利息の受取							662	受取利息		
主要株主(個人)が議決権の過半数を所有している会社	(株)ジュンプランニング	埼玉県草加市	98,000	損害保険代理業	(被所有) 直接 15.75%	損害保険契約取次	損害保険料の支払	533		
役員	河合純二			当社代表取締役	(被所有) 直接 2.12% 間接 15.75%		請負工事	42,387		
							仲介手数料	2,741		
							営繕売上他	8,697		
							支払家賃	6,594		

(注) 1.記載金額には、消費税等は含まれておりません。

2.取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・損害保険の取引については、財務大臣により許可された保険業法認可率等に基づいて取引を行っております。
- ・仲介手数料については、宅建業法第46条に基づく価格を参考に決定しております。
- ・営繕売上については、市場の実勢価格を勘案して価格を決定しております。
- ・支払家賃については、近隣の取引事例を参考に決定しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)
1株当たり純資産額	1,006.00円	1,009.58円
1株当たり当期純利益金額	39.96円	41.79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 (2020年5月31日)	当事業年度 (2021年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	10,756,669	10,691,267
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)	10,756,669	10,691,267
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)	10,692,500	10,589,800

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 2019年6月1日 至 2020年5月31日)	当事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021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)	458,453	442,762
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)	458,453	442,762
期中平均株式数(株)	11,472,750	10,593,806

(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	676,011	116,899	1,714	791,196	384,460	17,224	406,736
構築物	325,767	900		326,667	292,127	5,379	34,539
車両運搬具	67,383	7,253	11,524	63,113	56,240	1,928	6,872
工具、器具及び備品	9,050	1,382		10,433	8,093	523	2,339
リース資産	10,084			10,084	3,126	1,925	6,957
土地	1,676,817	171,752		1,848,570			1,848,570
建設仮勘定		2,333	2,333				
有形固定資産計	2,765,115	300,521	15,571	3,050,064	744,049	26,981	2,306,015
無形固定資産							
借地権	572			572			572
商標権	727	142	322	547	59	82	487
ソフトウェア	2,460	660		3,120	1,573	483	1,547
電話加入権	1,228			1,228			1,228
無形固定資産計	4,989	802	322	5,469	1,633	566	3,836
長期前払費用	22,267	3,345	9,935	15,677	10,012	3,453	5,664

(注) 1 . 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

建物	その他事業（賃貸用不動産）	114,565千円
土地	その他事業（賃貸用不動産）	171,752千円

【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10回無担保社債	2015年 9月25日	50,000 (50,000)	()	0.54	無担保	2020年 9月25日
第11回無担保社債	2015年 9月30日	19,000 (19,000)	()	0.46	無担保	2020年 9月30日
第12回無担保社債	2016年 3月31日	60,000 (60,000)	()	0.25	無担保	2021年 3月31日
第13回無担保社債	2016年 9月23日	150,000 (100,000)	50,000 (50,000)	0.36	無担保	2021年 9月23日
第14回無担保社債	2017年 9月29日	75,000 (30,000)	45,000 (30,000)	0.40	無担保	2022年 9月29日
第15回無担保社債	2018年 9月28日	350,000 (100,000)	250,000 (100,000)	0.49	無担保	2023年 9月28日
第16回無担保社債	2019年 3月8日	240,000 (60,000)	180,000 (60,000)	0.36	無担保	2024年 3月8日
第17回無担保社債	2019年 9月30日	180,000 (40,000)	140,000 (40,000)	0.30	無担保	2024年 9月30日
第18回無担保社債	2020年 3月31日	300,000 (60,000)	240,000 (60,000)	0.25	無担保	2025年 3月31日
第19回無担保社債	2020年 6月25日	()	450,000 (100,000)	0.36	無担保	2025年 6月25日
合計		1,424,000 (519,000)	1,355,000 (440,000)			

(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)	5年超 (千円)
440,000	375,000	310,000	180,000	50,000	

【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	1,425,000	1,810,000	0.772	
1年以内に返済予定の長期借入金	139,200	800,800	0.460	
1年以内に返済予定のリース債務	76,828	76,951		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	822,400	1,071,600	0.782	2025年3月31日 ~2031年3月18日
リース債務(1年以内に予定のものを除く。)	1,362,113	1,285,038		2024年10月25日 ~2039年11月26日
その他有利子負債				
合計	3,825,542	5,044,389		

(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。

なお、リース債務については、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、「平均利率」を記載しておりません。

2 長期借入金及びリース債務(1年以内に予定のものを除く。)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)	5年超 (千円)
長期借入金	166,636	195,816	170,016	99,352	439,780
リース債務	76,951	76,951	76,108	75,460	979,566

【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	306,936	31,176	8,028	23,454	306,629
完成工事補償引当金	3,817	1,825	1,507	2,310	1,825
退職給付引当金	99,332		7,734		91,597
役員退職慰労引当金	378,125				378,125
債務保証損失引当金	2,953	2,779		2,953	2,779

- (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】

該当事項はありません。

(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	1,973
預金	
当座預金	866,992
外貨当座預金	3,377
普通預金	5,072,428
外貨普通預金	22,687
納税準備預金	4,139
定期預金	582,500
小計	6,552,124
合計	6,554,098

ロ 受取手形

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
高元建設(株)	8,300
猪又建設(株)	440
合計	8,740

(ロ)期日別内訳

期日	金額(百万円)
2021年6月満期	8,430
2021年7月満期	230
2021年8月満期	80
合計	8,740

ハ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
賃貸物件入居者	279
エヌティエス(株)	216
その他	331
合計	827

(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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
691	10,331	10,195	827	92.5	26.8

(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)
(有)栗原工務店	985
(株)高屋敷興業	264
(有)ミヤビ技建工業	52
その他	163
合計	1,466

(ロ) 完成工事未収入金の滞留状況

発生時	金額(千円)
2019年8月期計上額	163
2021年5月期計上額	1,302
合計	1,466

ホ 短期貸付金

相手先	金額(千円)
(株)Colours International	650,000
(株)アッシュ	184,300
(株)ミネルヴァ	153,357
莉斐股份有限公司	50,000
その他	36,324
合計	1,073,981

へ 販売用不動産

内訳	金額(千円)
ビジネスホテル	1,137,136
中古物件	540,996
土地	1,059,969
合計	2,738,102

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	金額(千円)
埼玉県	1,137,136
東京都	706,607
富山県	574,600
長野県	130,284
神奈川県	97,537
北海道	66,578
千葉県	15,085
その他	10,272
合計	2,738,102

ト 開発用不動産

内訳	金額(千円)
土地	3,252,299
合計	3,252,299

(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	12,421.33	1,782,033
東京都	133.04	483,941
福岡県	587.47	450,000
千葉県	2,409.34	261,150
秋田県	2,265.12	212,899
茨城県	3,298.85	62,273
合計	21,115.15	3,252,299

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)
505,156	1,428,607	1,260,544	673,219

(注) 期末残高の内訳は、次のとおりであります。

材料費	81,221千円
外注費	438,553千円
経費	153,444千円
計	673,219千円

リ その他のたな卸資産

区分	金額(千円)
石材	13,325
部材	6,386
木材	4,068
収入印紙	2,560
合計	26,341

ヌ リース投資資産

内訳	金額(千円)
ホテルグランツ熊谷駅前	832,722
ホテルグランツ越谷	521,664
合計	1,354,386

(注) 上記金額は、1年以内リース投資資産(74,964千円)を含んでおります。

負債の部

イ 支払手形

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)スズキ	6,820
(株)駒木工務店	6,250
(有)埼建工務店	6,210
(株)オダ	6,130
(有)草間電気工事店	5,540
その他	33,166
合計	64,116

(ロ)期日別内訳

期日	金額(千円)
2021年5月満期	2,310
2021年6月満期	15,181
2021年7月満期	16,744
2021年8月満期	8,410
2021年9月満期	21,470
合計	64,116

□ 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)熊谷組	33,600
(株)東高	21,791
(株)エスピーエス	10,450
(有)東洋建材	8,811
ユアサクオビス(株)	7,810
その他	70,509
合計	152,971

八 買掛金

相手先	金額(千円)
(有)草間電気工事店	1,140
(株)リプレイス	1,139
(株)岡田運輸	930
草加建設(株)	900
その他	14,672
合計	18,781

二 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)武蔵野銀行	900,000
三菱UFJ銀行	310,000
(株)足利銀行	200,000
東京東信用金庫	200,000
埼玉縣信用金庫	100,000
その他	100,000
合計	1,810,000

ホ 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)三菱UFJ銀行	640,000
(株)武蔵野銀行	560,000
東京東信用金庫	382,400
(株)千葉銀行	290,000
合計	1,872,400

(注) 上記金額は、1年以内返済予定額(800,800千円)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)	854,221	1,335,737	1,905,708	5,970,203
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	128,230	136,485	160,174	635,560
四半期(当期)純利益金額(千円)	89,072	93,609	114,540	442,762
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	8.39	8.83	10.81	41.79

(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)	8.39	0.43	1.98	30.99

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は次のとおり。 http://www.riberesute.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42期)(自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)2020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

2020年8月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第43期第1四半期)(自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)2020年10月14日関東財務局長に提出

(第43期第2四半期)(自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)2021年1月13日関東財務局長に提出

(第43期第3四半期)(自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)2021年4月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2020年8月28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。

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

2021年 8月27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
東京事務所

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 大 兼 宏 章 印

< 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」に掲げられているリベステ株式会社の2020年6月1日から2021年5月31日までの第43期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、リベステ株式会社の2021年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

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。

販売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
<p>会社の当事業年度の貸借対照表において、販売目的で保有する不動産（以下、「販売目的不動産」という。）である販売用不動産2,738百万円、開発用不動産3,252百万円及び未成工事支出金673百万円が計上されており、その合計額の総資産に占める割合は35%程度である。</p> <p>販売目的不動産の評価に関して、注記事項（重要な会計方針）の「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〕」及び注記事項（重要な会計上の見積り）の「販売目的で保有する不動産（たな卸資産）の評価」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売目的不動産は、将来における不動産市況の悪化、顧客ニーズの変化、開発の遅延、建築費の高騰などのリスクに晒されており、販売価格の下落等により、当初見込みよりも収益性が低下する可能性がある。</p> <p>販売目的不動産の評価は、財務諸表への潜在的な影響が大きく、将来における不動産市況、顧客ニーズ等について経営者の仮定や判断に大きく影響を受ける。</p> <p>以上のことから、当監査法人は、販売目的不動産の評価を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的不動産の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売目的不動産の評価に係る内部統制の整備状況及び運用状況の有効性を評価した。 <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業計画上の販売予定額に関して、関連する資料の閲覧、直近の販売実績との比較、事業計画の実現可能性を経営者又は案件担当部署へ質問、会社以外の情報源から入手した業界情報等との比較を行い、その合理性を評価した。 販売予定額の見積りに際して、会社が外部の不動産評価の専門家を利用している場合、不動産鑑定評価額について、関連する資料の閲覧、外部機関が公表している情報等との比較を行い、その合理性を評価した。

財務諸表に対する経営者並びに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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。

< 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、リベステ株式会社の2021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、リベステ株式会社が2021年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

-
- 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。