

## 平成26年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年7月11日  
上場取引所 東

上場会社名 リベレステ 株式会社  
コード番号 8887 URL <http://www.riberesute.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 河合 純二  
問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 樋口 文雄  
定時株主総会開催予定日 平成26年8月28日 配当支払開始予定日

TEL 048-944-1849  
平成26年8月29日

有価証券報告書提出予定日 平成26年8月28日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成26年5月期の業績(平成25年6月1日～平成26年5月31日)

#### (1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年5月期	6,601	△30.2	301	△58.9	422	△43.3	321	△22.1
25年5月期	9,455	△13.9	732	△54.5	744	△52.5	412	△68.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年5月期	25.47	—	3.4	2.6	4.6
25年5月期	32.70	—	4.4	4.8	7.7

(参考) 持分法投資損益 26年5月期 一百万円 25年5月期 一百万円

平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり当期純利益金額は前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

#### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年5月期	16,495	9,428	57.2	747.16
25年5月期	15,376	9,459	61.5	749.56

(参考) 自己資本 26年5月期 9,428百万円 25年5月期 9,459百万円

平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり純資産金額は前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

#### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年5月期	△303	127	779	4,404
25年5月期	3,037	△58	△1,183	3,800

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年5月期	—	1,500.00	—	1,500.00	3,000.00	378	91.8	4.0
26年5月期	—	1,500.00	—	15.00	—	378	117.8	4.0
27年5月期(予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		72.1	

平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。このため、平成26年5月期の期末配当金以降につきましては、当該株式分割の影響を考慮しております。

### 3. 平成27年5月期の業績予想(平成26年6月1日～平成27年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,791	33.2	410	142.1	414	95.8	270	56.4	21.44
通期	8,500	28.8	777	158.0	807	92.7	524	62.7	41.59

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年5月期	12,619,800 株	25年5月期	12,619,800 株
26年5月期	— 株	25年5月期	— 株
26年5月期	12,619,800 株	25年5月期	12,619,800 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続を終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成されたものであり、様々な不確定要因によって、実際の業績が上記の予想数値と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項につきましては、2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析」をご覧ください。

・平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり当期純利益金額は前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	4
(4) 事業等のリスク .....	4
2. 企業集団の状況 .....	6
3. 経営方針 .....	7
(1) 会社の経営の基本方針 .....	7
(2) 目標とする経営指標 .....	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題 .....	7
4. 財務諸表 .....	8
(1) 貸借対照表 .....	8
(2) 損益計算書 .....	10
(3) 株主資本等変動計算書 .....	12
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(5) 注記事項 .....	17
(継続企業の前提に関する注記) .....	17
(重要な会計方針) .....	17
(貸借対照表関係) .....	19
(損益計算書関係) .....	21
(株主資本等変動計算書関係) .....	22
(キャッシュ・フロー計算書関係) .....	23
(持分法損益等) .....	23
(セグメント情報等) .....	24
(関連当事者情報) .....	27
(1株当たり情報) .....	27
(重要な後発事象) .....	27
5. その他 .....	28
(1) 役員の変動 .....	28
(2) その他 .....	28

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当事業年度における我が国経済は、政府による経済対策や日本銀行による金融緩和政策等を背景に為替相場も安定し、企業収益の改善や設備投資の持ち直しが見られ、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、海外経済の下振れや円安へ転じた影響による輸入物価の上昇なども見られ、不透明感は払拭されない状況であります。

このような環境の中、都心を中心としたマンション市場は堅調な需要が持続しております。しかしながら、復興需要や国土強靱化計画、東京オリンピックの開催決定により、建築コストが上昇（建設労働者の不足、賃金・建設資材の高騰による。）し、実需価格との乖離が見られました。このため、供給環境が悪化している開発事業を抑え、目標達成のために不動産販売事業を中心に営業展開を行ってまいりましたが、権利関係等の調整や交渉期限があるため、慎重に仕入を行ったこと等により、売上高の減少となりました。

以上の結果、当事業年度の売上高は6,601百万円（前年同期比30.2%減）、営業利益は301百万円（前年同期比58.9%減）、経常利益は422百万円（前年同期比43.3%減）となり、当期純利益は321百万円（前年同期比22.1%減）となりました。

なお、事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。

#### a 開発事業

開発事業につきましては、建築価格が上昇し、実需価格との乖離という供給環境が悪化している開発事業を抑制したことから、分譲マンション等の販売による売上高が4,115百万円（前年同期比21.8%減）、セグメント利益が417百万円（前年同期比35.2%減）となりました。

#### b 建築事業

建築事業につきましては、型枠工事を主体として売上高が391百万円（前年同期比19.6%増）、セグメント利益が61百万円（前年同期比30.0%増）となりました。

#### c 不動産販売事業

不動産販売事業につきましては、権利関係等の調整や交渉期限があるため、慎重に仕入を行ったこと等により売上高が380百万円（前年同期比84.0%減）、セグメント利益が61百万円（前年同期比81.3%減）となりました。

#### d ホテル事業

ホテル事業につきましては、営業活動を積極的に展開したことにより売上高が1,462百万円（前年同期比22.9%増）、セグメント損失が60百万円（前年同期はセグメント損失115百万円）となりました。

#### e その他

その他につきましては、賃貸管理及び建築資材を中心に売上高が251百万円（前年同期比13.4%減）、セグメント利益が110百万円（前年同期比20.8%減）となりました。

## ② 次期の見通し

次期以降も不動産業界は、人件費をはじめとした建築コストの高騰が続き「供給できる企業」と「供給できない企業」の二極化に選別されると考えております。当社は「ものづくり」から出発した企業であり、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実需に基づく商品供給を進めてまいります。

また、財務安全性を武器に、当社は経営環境を見定めながら「一般ユーザーへの販売」から「一括一棟売り」まで販売方法を選択できることが強みであります。この「ものづくり」と「財務安全性」の強みを活かして、販売価格を抑制しやすい地価の高い都心物件を中心に開発事業を行うとともに、不動産販売事業にも重点を置いた事業構築を推進してまいります。

このような取り組みにより売上高は8,500百万円（前年同期比28.8%増）、営業利益777百万円（前年同期比158.0%増）、経常利益807百万円（前年同期比91.3%増）、当期純利益524百万円（前年同期比63.3%増）を見込んでおります。

[売上高内訳]

区分	金額（百万円）	売上比（%）
開発・不動産販売事業	6,310	74.2
ホテル事業	1,598	18.8
建築・その他事業	592	7.0
合計	8,500	100.0

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当事業年度末における資産につきましては、前事業年度末比1,119百万円増加の16,495百万円となりました。これは主に現金及び預金603百万円及びたな卸資産658百万円の増加に対して、出資金が100百万円減少したことによるものです。

当事業年度末における負債につきましては、前事業年度末比1,149百万円増加の7,066百万円となりました。これは主に社債が260百万円及び借入金が906百万円増加したことによるものです。

当事業年度末における純資産につきましては、前事業年度末比30百万円減少の9,428百万円となりました。

## ② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べ、603百万円増加し、4,404百万円となっております。

(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528百万円を計上したものの、たな卸資産の増加及び法人税等の支払額等により303百万円の支出となり、前年同期と比べ3,341百万円の支出増加となりました。要因として、前期はたな卸資産を売却したことにより2,074百万円の収入でしたが、今期は供給時期を捉えたことによるたな卸資産の増加で658百万円支出したことによります。

(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、有形固定資産の取得200百万円がありましたが、貸付金の回収及び有形固定資産の売却等により127百万円の収入となり、前年同期と比べ185百万円の収入増加となりました。

(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、社債の償還及び配当金の支払いがありましたが、在庫の調達のため社債の発行による純収入及び短期・長期借入金の純増加により779百万円の収入となり、前年同期と比べ1,963百万円の収入増加となりました。

なお、当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
自己資本比率 (%)	44.2	59.4	61.5	57.2
時価ベースの株主資本比率 (%)	29.0	36.3	51.7	48.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	△406.2	186.0	139.9	△1,784.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	7.2	23.4	32.2	△3.9

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 平成23年5月期までは連結ベースの財務数値により計算し、平成24年5月期以降は個別ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としておりません。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。この方針に基づき当社は、一株当たり中間配当1,500円を実施し、期末配当についても15円の配当を実施いたします。次期につきましては、業績動向、財務状況等を総合的に勘案し、1株当たり年間配当金は、当期と同額の30円(注)を予定しております。

(注) 平成25年12月1日を効力発生日として1株につき100株の割合で株式分割を行っております。このため、中間配当については株式分割前のため1株当たり1,500円、期末配当については株式分割後となるため1株当たり15円の配当となっております。

## (4) 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リスクには以下のようなものがあります。

## 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、消費税、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

当社は主に開発事業、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、開発事業、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言えません。

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できなかった場合には、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は一部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

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事遅延等が生じ、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、引き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の遅延など、不測の事態により引渡し時期が期末を越える場合には、当社の業績等に影響を与える可能性があります。

## ⑦ ホテル事業について

当社は、平成16年6月より「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を運営しておりますが、宿泊客数の低迷により営業損失の計上が続いております。現在、株式会社星野リゾートとの業務提携によりコスト削減等に取り組み黒字化を目指しておりますが、運営効率化が想定通りに進まない場合、消費者の低価格化志向等により客単価が低下した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後の固定資産の時価の動向、固定資産の利用状況及び当該ホテルから得られるキャッシュ・フローの状況等によっては、減損損失を計上する可能性があります。

## ⑧ 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。

## ⑨ 建築費について

当社建築は、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。

2. 企業集団の状況

(1) 事業内容

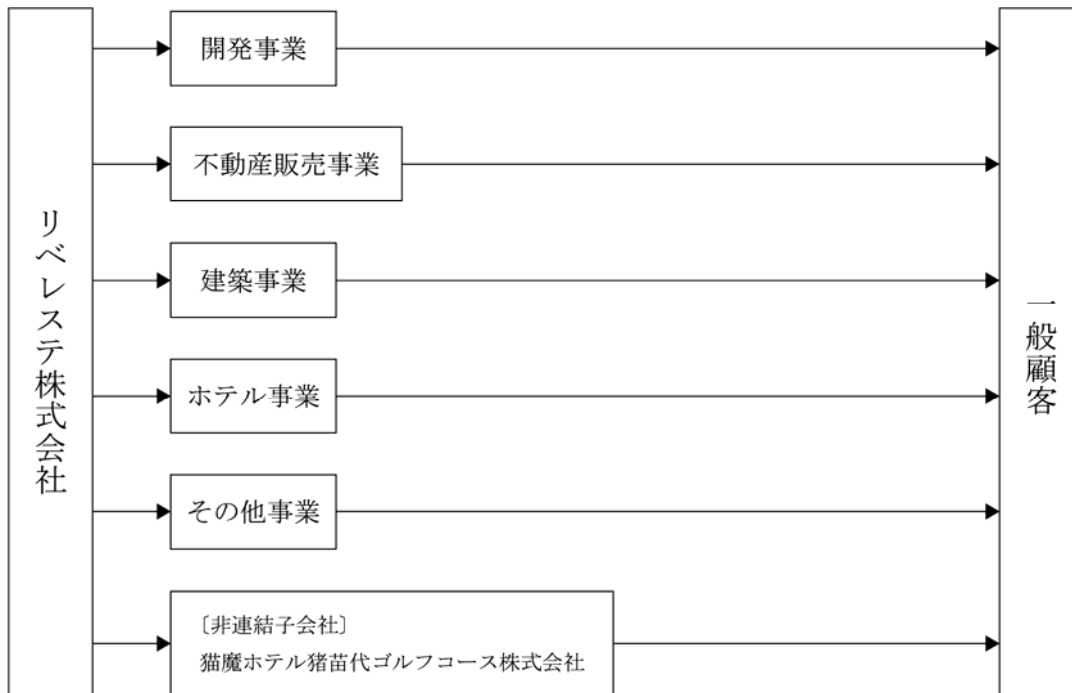
当社は、埼玉県を中心とする首都圏において分譲マンションの開発・分譲及び一般不動産の販売に注力しております。

事業内容につきましては次のとおりであります。

[当社]

区分	事業の内容
開発事業	・分譲マンションは「ベルドゥムール」シリーズ、戸建分譲は「ベルフループ」シリーズのブランド名を用い企画設計、施工、販売。
建築事業	・注文住宅の企画設計、施工と中高層住宅建設等における躯体工事の内、型枠工事の施工。
不動産販売事業	・一般不動産の売買。
ホテル事業	・リゾートホテルの経営。
その他事業	・建築資材及び住宅設備機器等の仕入と販売。 ・不動産の売買仲介、賃貸物件の管理及び営繕。
非連結子会社	・ゴルフ場の経営 (猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株式会社)

事業系統図





### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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まいりました。また、独自の事業モデルとしてローコスト経営を徹底し、建築・住宅供給事業を通し企業発展を目指してまいります。

##### ① 利益重視

当社は売上拡大を追い求めるのではなく利益を重視した身の丈に合った経営を目指しており、開発事業、不動産販売事業を柔軟に選択し、利益重視を最優先としております。

##### ② 現場主義

土地の仕入等においても、想定販売価格から逆算し、かつ地域の環境や顧客ニーズを柔軟に吸収した企画を提供するために、スピード決断による仕入価格でリスク回避及び利益確保を可能にする差別化として、利益重視の仕入れを実現してまいります。

##### ③ ものづくり

当社は自社施工から成長した会社であり、品質を維持向上させながらもローコストを実現するノウハウの構築、また、ゼネコンへの一括外注においても管理ノウハウを構築していることにより差別化としての価格戦略を支えてまいります。ただし、現状においては自社施工の比率を高め、外注に流れる利益部分の削減に努めてまいります。

##### ④ 少数精鋭

営業の販売委託体制、各社員の能力強化も含めて、小さな組織によりスピードのある意思決定、本社経費を抑えた効率化によるローコストの体質も差別化としての価格戦略を支えてまいります。

当社はこのように差別化を背景とした価格を重視し、足元をしっかりと地に着けながらも先を見据えた経営を行ってまいります。

#### (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) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

不動産業界におきましては、歴史的な低金利を背景とした堅調な需要が持続しております。しかしながら、復興需要や国土強靱化計画、東京オリンピックの開催決定により建築コストが上昇（建設労働者の不足、賃金・建設資材の高騰による。）し、実需価格との乖離がみられております。また、土地のブランド志向の流れが変わったことやこれから購買する層の中心である30代がバブル崩壊後に育った影響もあり「身の丈に合った消費を志向する」傾向にあることから、品質を維持しながらも価格戦略で満足を提供し続けたいと考えております。

このような環境の中、都心を中心としたマンション需要につきましては引続き一定の需要があります。しかしながら、人件費をはじめとした建築コストの高騰が続き、今後は「供給できる企業」と「供給できない企業」の2極化に選別されると考えております。当社は「ものづくり」から出発した企業であり、自社施工により外注に流れる利益部分を削減し、新しい施工方法を開発することにより実需に基づく商品供給を進めるとともに、「ものづくり」と「財務安全性」の強みを活かして、建築コストを吸収しやすい地価の高い都心物件を中心に開発事業を行うことで、お客様にご満足いただけるマンションを供給し続けてまいります。

## 4. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※1 4,593,962	※1 5,197,686
受取手形及び売掛金	34,910	58,535
完成工事未収入金	14,338	26,029
販売用不動産	※1, ※6 2,316,919	※1 1,854,021
開発用不動産	※1 2,212,350	※1 2,829,860
未成工事支出金	601,129	1,108,459
その他のたな卸資産	57,786	54,528
前渡金	22,840	33,637
前払費用	17,325	58,172
繰延税金資産	20,651	13,580
短期貸付金	259,000	4,689
1年内回収予定の長期貸付金	19,298	18,624
未収入金	21,665	4,748
その他	43,439	33,205
貸倒引当金	△6,446	△9,574
流動資産合計	10,229,172	11,286,206
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	※1, ※6 2,578,562	※1 2,690,552
減価償却累計額	△1,218,716	△1,262,684
建物(純額)	1,359,845	1,427,867
構築物	548,584	594,003
減価償却累計額	△440,049	△464,907
構築物(純額)	108,534	129,095
車両運搬具	81,053	82,182
減価償却累計額	△72,240	△72,380
車両運搬具(純額)	8,813	9,801
工具、器具及び備品	78,812	102,321
減価償却累計額	△72,476	△78,032
工具、器具及び備品(純額)	6,336	24,289
土地	※1, ※6 2,729,727	※1 2,718,315
建設仮勘定	86,768	-
有形固定資産合計	4,300,026	4,309,369
<b>無形固定資産</b>		
借地権	2,204	2,204
商標権	358	304
ソフトウェア	3,016	1,685
電話加入権	1,647	1,647
無形固定資産合計	7,226	5,840
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1 327,469	※1 478,682
関係会社株式	133,265	133,265
出資金	165,592	65,592
長期貸付金	100,185	116,927
長期前払費用	15,603	18,154
保険積立金	31,923	32,925
会員権	4,320	4,320
繰延税金資産	45,862	21,907

その他	53,554	56,054
貸倒引当金	△37,730	△33,303
投資その他の資産合計	840,047	894,527
固定資産合計	5,147,300	5,209,737
資産合計	15,376,472	16,495,944
負債の部		
流動負債		
支払手形	52,021	※5 77,977
工事未払金	207,777	406,551
買掛金	46,682	57,334
短期借入金	※1 1,285,000	※1 1,555,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 654,843	※1 1,207,758
1年内償還予定の社債	240,000	340,000
未払金	228,059	188,380
未払費用	6,415	6,174
未払法人税等	260,000	116,000
未成工事受入金	12,100	11,143
前受金	66,835	100,483
預り金	161,406	80,309
前受収益	9,566	9,717
完成工事補償引当金	1,014	441
その他	2,751	3,043
流動負債合計	3,234,473	4,160,316
固定負債		
社債	750,000	910,000
長期借入金	※1 1,320,177	※1 1,403,979
役員退職慰労引当金	411,046	411,046
退職給付引当金	71,036	74,358
債務保証損失引当金	7,445	6,366
預り保証金	76,349	53,695
資産除去債務	46,696	47,182
固定負債合計	2,682,751	2,906,628
負債合計	5,917,224	7,066,944
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	46,135
資本剰余金合計	2,018,237	2,018,237
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	16,107	39,734
固定資産圧縮積立金	-	16,473
別途積立金	4,076,000	4,076,000
繰越利益剰余金	1,283,702	1,186,398
利益剰余金合計	5,438,610	5,381,405
株主資本合計	9,457,640	9,400,435
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,607	28,564
評価・換算差額等合計	1,607	28,564
純資産合計	9,459,247	9,428,999
負債純資産合計	15,376,472	16,495,944

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月 31日)	当事業年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月 31日)
売上高		
開発事業売上高	5,264,111	4,115,566
建築事業売上高	327,312	391,593
不動産販売事業売上高	2,382,540	380,106
ホテル事業売上高	1,190,743	1,462,925
その他の売上高	290,645	251,593
売上高合計	9,455,353	6,601,785
売上原価		
開発事業売上原価	4,228,004	3,462,318
建築事業売上原価	238,237	275,835
不動産販売事業売上原価	1,939,203	218,285
ホテル事業売上原価	662,185	800,808
その他の売上原価	88,501	70,612
売上原価合計	7,156,132	4,827,860
売上総利益	2,299,220	1,773,925
販売費及び一般管理費		
販売手数料	70,116	15,318
販売促進費	130,636	77,337
広告宣伝費	136,431	101,522
役員報酬	145,512	123,058
給料及び手当	116,029	114,366
賞与	42,346	38,093
退職給付費用	5,473	7,368
法定福利費	31,651	29,112
福利厚生費	8,049	9,148
租税公課	122,332	124,128
保険料	30,650	29,736
減価償却費	107,040	112,629
ホテル事業営業費	202,278	220,708
その他	418,126	470,126
販売費及び一般管理費合計	1,566,675	1,472,655
営業利益	732,544	301,270
営業外収益		
受取利息及び配当金	26,380	61,775
受取手数料	21,012	22,197
受取家賃	77,715	68,474
投資事業組合運用益	-	20,316
補助金収入	-	26,000
雑収入	41,824	46,888
営業外収益合計	166,932	245,651
営業外費用		
支払利息	87,377	72,758
社債利息	7,010	6,781
投資事業組合運用損	2,539	-
貸倒引当金繰入額	21,881	175
融資手数料	14,859	20,868
社債発行費	9,539	9,539
雑損失	11,566	14,357
営業外費用合計	154,774	124,482
経常利益	744,702	422,439
特別利益		

固定資産売却益	※1	27,928	※1	72,426
損害賠償金		130,653		35,822
特別利益合計		158,582		108,248
特別損失				
固定資産除却損	※2	476	※2	1,055
減損損失		-	※3	1,080
特別損失合計		476		2,135
税引前当期純利益		902,808		528,552
法人税、住民税及び事業税		345,292		192,652
法人税等調整額		144,899		14,510
法人税等合計		490,191		207,162
当期純利益		412,616		321,389

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237
当期変動額				
新株の発行	—	—		—
自己株式の処分			—	—
剰余金の配当				
当期純利益				
特別償却準備金の取崩				
特別償却準備金の積立				
固定資産圧縮積立金の取崩				
固定資産圧縮積立金の積立				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	—	—
当期末残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237

	株主資本					
	利益剰余金					利益剰余金合計
	利益準備金	その他利益剰余金				
特別償却準備金		固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	62,800	11,220	—	4,076,000	1,254,566	5,404,587
当期変動額						
新株の発行						
自己株式の処分						
剰余金の配当					△378,594	△378,594
当期純利益					412,616	412,616
特別償却準備金の取崩		△1,280			1,280	
特別償却準備金の積立		6,166			△6,166	
固定資産圧縮積立金の取崩			—			
固定資産圧縮積立金の積立			—			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	4,887	—	—	29,135	34,022
当期末残高	62,800	16,107	—	4,076,000	1,283,702	5,438,610

(単位：千円)

	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	—	9,423,617	△7,260	△7,260	9,416,357
当期変動額					
新株の発行		—			—
自己株式の処分	—	—			—
剰余金の配当		△378,594			△378,594
当期純利益		412,616			412,616
特別償却準備金の 取崩					
特別償却準備金の 積立					
固定資産圧縮積立金の 取崩					
固定資産圧縮積立金の 積立					
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			8,867	8,867	8,867
当期変動額合計	—	34,022	8,867	8,867	42,889
当期末残高	—	9,457,640	1,607	1,607	9,459,247

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計
当期首残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237
当期変動額				
新株の発行	—	—		—
自己株式の処分			—	—
剰余金の配当				
当期純利益				
特別償却準備金の取崩				
特別償却準備金の積立				
固定資産圧縮積立金の取崩				
固定資産圧縮積立金の積立				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	—	—	—	—
当期末残高	2,000,792	1,972,101	46,135	2,018,237

	株主資本					
	利益準備金	利益剰余金				利益剰余金合計
		その他利益剰余金				
	特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	62,800	16,107	—	4,076,000	1,283,702	5,438,610
当期変動額						
新株の発行						
自己株式の処分						
剰余金の配当					△378,594	△378,594
当期純利益					321,389	321,389
特別償却準備金の取崩		△5,320			5,320	—
特別償却準備金の積立		28,946			△28,946	—
固定資産圧縮積立金の取崩			△323		323	—
固定資産圧縮積立金の積立			16,796		△16,796	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	23,626	16,473	—	△97,303	△57,204
当期末残高	62,800	39,734	16,473	4,076,000	1,186,398	5,381,405



(単位：千円)

	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	—	9,457,640	1,607	1,607	9,459,247
当期変動額					
新株の発行		—			—
自己株式の処分	—	—			—
剰余金の配当		△378,594			△378,594
当期純利益		321,389			321,389
特別償却準備金の 取崩					
特別償却準備金の 積立					
固定資産圧縮積立金の 取崩					
固定資産圧縮積立金の 積立					
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			26,956	26,956	26,956
当期変動額合計	—	△57,204	26,956	26,956	△30,247
当期末残高	—	9,400,435	28,564	28,564	9,428,999

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 6月 1日 至 平成25年 5月 31日)	当事業年度 (自 平成25年 6月 1日 至 平成26年 5月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	902,808	528,552
減価償却費	138,066	135,122
無形固定資産償却費	2,815	2,989
減損損失	-	1,080
退職給付引当金の増減額(△は減少)	5,473	3,322
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	540	△572
貸倒引当金の増減額(△は減少)	16,152	△1,299
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	1,819	△1,079
受取利息及び受取配当金	△26,380	△61,775
支払利息	94,387	79,540
投資事業組合運用損益(△は益)	2,539	△20,316
固定資産除売却損益(△は益)	△27,451	△71,371
社債発行費	9,539	9,539
売上債権の増減額(△は増加)	43,406	△35,316
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,074,458	△658,684
仕入債務の増減額(△は減少)	144,128	235,382
その他	128,354	△96,871
小計	3,510,659	48,243
利息及び配当金の受取額	30,534	60,169
利息の支払額	△91,271	△77,349
法人税等の支払額	△412,506	△334,649
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,037,415	△303,586
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△793,024	△768,005
定期預金の払戻による収入	1,003,008	768,000
有形固定資産の取得による支出	△60,675	△200,416
有形固定資産の売却による収入	122,000	85,850
無形固定資産の取得による支出	-	△1,603
投資事業組合への出資による支出	△100,000	△100,000
投資事業組合からの分配による収入	31,100	61,393
投資有価証券の取得による支出	-	△50,010
関係会社株式の取得による支出	△118,265	-
貸付けによる支出	△330,440	△2,626,628
貸付金の回収による収入	175,707	2,864,969
匿名組合出資金の払戻による収入	-	100,000
その他	12,391	△6,064
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,197	127,484
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△365,000	270,000
長期借入れによる収入	730,000	1,304,000
長期借入金の返済による支出	△1,470,320	△667,283
社債の発行による収入	490,460	490,460
社債の償還による支出	△190,000	△240,000
配当金の支払額	△378,560	△377,357
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,183,420	779,819
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,795,797	603,717
現金及び現金同等物の期首残高	2,005,141	3,800,938
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,800,938	※ 4,404,656

(5) 注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(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

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、未成工事支出金

個別法による原価法

(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

(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

星野リゾート裏磐梯ホテルの資産

(6) 平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定額法

## (7) 平成19年4月1日以降に取得したもの

## 定額法

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	29年～50年
構築物	9年～20年
車両運搬具	4年～6年

## 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 繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

## 6 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。

## 7 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。

## (3) 役員退職慰労引当金

当社は従来、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。

## (4) 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、完成工事高の0.1%相当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。

## 8 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

## 9 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。

## 10 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。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

① 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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
定期預金	752,500千円	752,500千円
販売用不動産	641,063	641,063
開発用不動産	231,122	1,354,747
建物	913,135	1,097,675
土地	1,106,420	1,399,562
計	3,644,242	5,245,549

② 担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
短期借入金	1,125,000千円	900,000千円
1年以内返済予定の長期借入金	642,843	1,195,758
長期借入金	1,292,177	1,387,979
計	3,060,020	3,483,737

③ 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25年5月31日)	当事業年度 (平成26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ついて、保証会社が求償債権を取得した場合は、保証会社からの申し入れにより、当社が当該債権を譲受することになっております。

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
物件購入者(125人)	305,772千円	物件購入者(123人) 281,856千円

3 手形裏書譲渡高

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
受取手形裏書譲渡高	8,776千円	7,590千円

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1行(前事業年度は2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25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
当座貸越極度額	800,000千円	500,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	800,000	500,000

- ※5 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、当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 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
支払手形	一千円	14,312千円

- ※6 資産の保有目的の変更

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

従来、販売用不動産として保有していた物件の一部について、保有目的の変更に伴い、固定資産(「建物」18,026千円、「土地」1,647千円)へ振替えております。また、固定資産として保有していた物件の一部(「建物」468,511千円、「土地」82,304千円)について、保有目的の変更に伴い、販売用不動産へ振替えております。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

(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24年6月1日 至 平成25年5月31日)		当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
建物	6,569千円	建物	108千円
土地	21,359	土地	71,517
車両運搬具	—	車両運搬具	619
その他	—	その他	181
計	27,928	計	72,426

※2 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)		当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
建物	—千円	建物	221千円
構築物	433	構築物	530
その他	43	その他	303
計	476	計	1,055

※3 減損損失

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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
開発事業(埼玉県越谷市)	遊休土地	土地

(1) 資産のグルーピングの方法

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。

(2) 減損損失を認識するに至った経緯

遊休土地につき、今後、使用見込みがなくなったため、回収可能価額を見直しました。

(3) 減損損失の内訳

土地 1,080千円

(4) 回収可能性の算定方法

回収可能価額は、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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25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	126,198	—	—	126,198
合計	126,198	—	—	126,198
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

## 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24年8月30日 定時株主総会	普通株式	189,297	1,500	平成24年5月31日	平成24年8月31日
平成24年12月21日 取締役会	普通株式	189,297	1,500	平成24年11月30日	平成25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25年8月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	189,297	1,500	平成25年5月31日	平成25年8月30日



当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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	126,198	12,493,602	—	12,619,800
合計	126,198	12,493,602	—	12,619,800
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

(変動事由の概要)

平成25年12月1日を効力発生日として普通株式1株につき100株とする株式分割を行っております。これにより株式数は12,493,602株増加しております。

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25年8月29日 定時株主総会	普通株式	189,297	1,500	平成25年5月31日	平成25年8月30日
平成25年12月26日 取締役会	普通株式	189,297	1,500	平成25年11月30日	平成26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26年8月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	189,297	15	平成26年5月31日	平成26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 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
現金及び預金勘定	4,593,962千円	5,197,686千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△793,024	△793,030
現金及び現金同等物	3,800,938	4,404,656

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

a. 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」、「ホテル事業」及び「その他事業」の5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、再販物件等の販売を行っております。「ホテル事業」は、星野リゾート裏磐梯ホテルの経営を行っております。「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24年6月1日 至 平成25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	ホテル事業	その他事業(注)	
売上高						
外部顧客への売上高	5,264,111	327,312	2,382,540	1,190,743	290,645	9,455,353
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,264,111	327,312	2,382,540	1,190,743	290,645	9,455,353
セグメント利益又はセグメント損失(△)	644,130	46,923	328,876	△115,097	139,270	1,044,103
セグメント資産	3,954,325	392,077	1,285,700	1,171,392	1,862,500	8,665,996
その他の項目						
減価償却費	1,569	6,399	—	69,721	39,999	117,690
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	247	—	44,757	2,552	47,557

(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25年6月1日 至 平成26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	ホテル事業	その他事業(注)	
売上高						
外部顧客への売上高	4,115,566	391,593	380,106	1,462,925	251,593	6,601,785
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,115,566	391,593	380,106	1,462,925	251,593	6,601,785
セグメント利益又はセグメント損失(△)	415,722	60,546	60,841	△60,732	113,760	590,139
セグメント資産	4,326,915	486,571	1,619,355	1,226,423	1,928,048	9,587,314
その他の項目						
減価償却費	1,569	5,970	—	77,468	27,799	112,807
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	406	1,428	—	199,810	—	201,644

(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	1,044,103	590,139
全社費用(注)	△311,558	△288,869
財務諸表の営業利益	732,544	301,270

(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	8,665,996	9,587,314
全社資産(注)	6,710,475	6,908,629
財務諸表の資産合計	15,376,472	16,495,944

(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	117,690	112,807	23,191	25,303	140,881	138,111
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	47,557	201,644	55,315	46,550	102,872	248,195

(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。

b. 関連情報

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

① 売上高

本邦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。

② 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(千円)	関連するセグメント名
総合地所株式会社	1,013,329	開発事業及び建築事業

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

① 売上高

本邦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。

② 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(千円)	関連するセグメント名
エリアライフ株式会社	1,285,975	開発事業
株式会社新日本建物	874,019	開発事業

c. 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

(単位:千円)

	開発事業	建築事業	不動産販売 事業	ホテル事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	1,080	—	—	—	—	—	1,080

d. 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

e. 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25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)
役員	河合純二	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 1.77 間接 27.24	—	不動産の譲渡	670,700	—	—

- (注) 1 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。  
2 販売用不動産の譲渡価額は、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 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり純資産額	749.56円	747.16円
1株当たり当期純利益金額	32.70円	25.47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 当社は平成25年12月1日を効力発生日として、普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これに伴い、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額は前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。  
3 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,459,247	9,428,999
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)	9,459,247	9,428,999
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)	12,619,800	12,619,800

4 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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)	412,616	321,389
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)	412,616	321,389
期中平均株式数(株)	12,619,800	12,619,800

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. その他

## (1) 役員の異動

該当事項はありません。

## (2) その他

## ① 生産、受注及び販売の状況

## イ. 生産実績

当事業年度の生産実績を事業の種類別セグメントに示すと、次のとおりであります。

(平成25年6月1日～平成26年5月31日) 施工高

	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	582,002	421.6	2,270,555	126.0	1,758,376	129.4	1,094,180	188.0	
建築事業	建築工事	—	—	133,019	166.0	133,019	165.3	—	—
	型枠工事	19,127	1,378.9	137,967	79.0	142,816	91.1	14,279	74.7
	合計	19,127	1,115.5	270,987	106.4	275,835	116.2	14,279	74.7

(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。

## ロ. 受注状況

当事業年度の受注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25年6月1日～平成26年5月31日) 受注高

	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	9,336	91.8	160,044	132.8	168,493	138.9	888	9.5
	型枠工事	79,100	1,582.0	260,399	93.0	223,099	108.4	116,400	147.2
	合計	88,436	583.0	420,444	105.0	391,593	119.7	117,288	132.6

(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。

## ハ. 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25年6月1日～平成26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	4,074,708	△21.6	61.7
	戸建分譲住宅	40,858	△36.6	0.6
	計	4,115,566	△21.8	62.3
建築事業	建築工事	168,493	38.8	2.6
	型枠工事	223,099	8.3	3.4
	計	391,593	19.6	5.9
不動産販売事業	380,106	△84.0	5.8	
ホテル事業	1,462,925	22.9	22.2	
その他事業	251,593	△13.4	3.8	
合計	6,601,785	△30.2	100.0	

## ② 開発事業物件別契約状況

物件名	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草加新田	21(21)	4	—	4	—	4	4	—	—	—
BD浦和常盤	40(40)	12	—	12	—	7	5	7	2	5
川口青木	42(42)	27	2	25	—	25	27	—	—	—
北小岩	36(36)	—	—	—	36	36	36	—	—	—
三ノ輪	26(26)	—	—	—	26	26	26	—	—	—
一之江	42(42)	—	—	—	42	42	42	—	—	—
BF桜ヶ丘Next2期4次	3(3)	3	—	3	—	2	2	1	—	1
アヴェニュー佐久平	2(2)	—	—	—	2	—	—	2	—	2
合計	212(212)	46	2	44	106	142	142	10	2	8

(注) 1 上記表の「BD」はベルドゥムール、「BF」はベルフループの略称であります。

2 販売戸数欄内の( )内書きは、総戸数であります。

## ③ 不動産販売事業物件別契約状況

物件名	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
サーム千歳ドミニオW6	123(123)	8	—	8	—	5	5	3	—	3
アヴェニュー佐久平	218(218)	113	—	113	—	5	3	110	2	108
その他	258(258)	62	—	62	3	5	5	60	—	60
合計	599(599)	183	—	183	3	15	13	173	2	171

(注) 販売戸数欄内の( )内書きは、総戸数であります。