



平成27年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年7月14日
上場取引所 東

上場会社名 リベステ 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

TEL 048-944-1849
平成27年8月28日

定時株主総会開催予定日 平成27年8月27日
有価証券報告書提出予定日 平成27年8月27日

配当支払開始予定日

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27年5月期の業績(平成26年6月1日～平成27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	%
27年5月期	7,501	13.6	1,000	232.2	1,162	175.3	1,645	411.9
26年5月期	6,601	△30.2	301	△58.9	422	△43.3	321	△22.1

	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	%	%	%
27年5月期	130.37	—	15.4	7.0	13.3
26年5月期	25.47	—	3.4	2.6	4.6

(参考) 持分法投資損益 27年5月期 一百万円 26年5月期 一百万円

(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
27年5月期	16,583	10,692	64.5	847.28
26年5月期	16,495	9,428	57.2	747.16

(参考) 自己資本 27年5月期 10,692百万円 26年5月期 9,428百万円

(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
27年5月期	1,210	1,874	△2,244	5,250
26年5月期	△303	127	779	4,404

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	%	%
26年5月期	—	1,500.00	—	15.00	—	378	117.8	4.0
27年5月期	—	15.00	—	25.00	40.00	504	30.7	4.7
28年5月期(予想)	—	15.00	—	15.00	30.00		55.6	

(注) 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28年5月期の業績予想(平成27年6月1日～平成28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)	4,200	△6.5	690	11.1	715	△1.9	481	2.3	38.14
通期	8,000	6.6	935	△6.6	1,013	△12.9	680	△58.6	53.94

※ 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

27年5月期	12,619,800 株	26年5月期	12,619,800 株
27年5月期	— 株	26年5月期	— 株
27年5月期	12,619,800 株	26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。

○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	5
3. 経営方針	5
(1) 会社の経営の基本方針	5
(2) 目標とする経営指標	5
(3) 中長期的な会社の経営戦略	6
(4) 会社の対処すべき課題	6
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
5. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(重要な会計方針)	16
(表示方法の変更)	18
(貸借対照表関係)	18
(損益計算書関係)	19
(株主資本等変動計算書関係)	21
(キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(セグメント情報等)	23
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27
6. その他	28
(1) 生産、受注及び販売の状況	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わが国経済は、企業収益は総じて改善傾向にあり、個人消費は持ち直しの兆候も見られました。当社の属する建築・不動産業界も先行きについては、持ち直しに向かうと見込まれておりますが、建設費の動向等には引き続き注視が必要であります。

このような環境の中、当社のコアビジネスである開発事業及び不動産販売事業について、利益重視の経営方針のもと、実需及び投資用としてニーズの高い都心の物件を中心として、事業展開いたしました。

また、経営資源の集中及び財務体質の強化を図るべく、平成27年1月に「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を売却いたしました。

以上の結果、当事業年度の売上高は7,501百万円（前年同期比13.6%増）、営業利益は1,000百万円（前年同期比232.2%増）、経常利益は1,162百万円（前年同期比175.3%増）となり、当期純利益は1,645百万円（前年同期比411.9%増）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、引渡しが順調に進んだことから、分譲マンション等の販売による売上高が3,900百万円（前年同期比5.2%減）、セグメント利益が623百万円（前年同期比50.1%増）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338百万円（前年同期比13.5%減）、セグメント利益が48百万円（前年同期比20.2%減）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、一般不動産の販売により売上高が1,746百万円（前年同期比359.4%増）、セグメント利益が373百万円（前年同期比513.4%増）となりました。

d ホテル事業

ホテル事業につきましては、「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を平成27年1月に売却したことにより、以後のホテル事業はなくなりました。なお、平成27年1月までの売上高は1,252百万円、セグメント利益は94百万円となりました。

e その他

その他事業につきましては、賃貸管理及び建築資材を中心に売上高が264百万円（前年同期比5.0%増）、セグメント利益が139百万円（前年同期比22.9%増）となりました。

② 次期の見通し

不動産業界においては、引続き国内外の投資家による物件投資や相続税等の節税対策としてのニーズが高まっておりますが、供給者側であるデベロッパーとしては、プロジェクト資金の調達や在庫リスクの低減が大きな経営課題になっております。

また、当社は自社施工による供給コストの削減と財務安全性と言う強みに基づき、開発セグメントにおいては、直接消費者に販売する直販と他のデベロッパーに一括一棟売りすることによる棚卸回転率のアップと販売経費の削減という卸売で、利益を重視して柔軟に選択することが可能となります。次期においても利益を重視して、開発事業における柔軟な販路選択と不動産販売事業により、当社の経営方針である利益重視を達成してまいります。

なお、ホテル事業につきましては「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を平成27年1月に売却したことにより、以後のホテル事業がなくなったため減収減益となっております。

このような取り組みにより売上高は8,000百万円（前年同期比6.6%増）、営業利益935百万円（前年同期比6.6%減）、経常利益1,013百万円（前年同期比12.9%減）、当期純利益680百万円（前年同期比58.6%減）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	7,221	90.3
建築・その他事業	779	9.7
合計	8,000	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87百万円増加の16,583百万円となりました。これは主に現金及び預金680百万円及び1年内回収予定の長期貸付金1,143百万円の増加に対して、「星野リゾート 裏磐梯ホテル」の売却等により、固定資産が1,530百万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1,175百万円減少の5,891百万円となりました。これは主に未払法人税等624百万円の増加に対して、社債が340百万円及び借入金が1,526百万円が減少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1,263百万円増加の10,692百万円となりました。

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、845百万円増加し、5,250百万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2,399百万円を計上したものの、仕入債務の減少及び法人税等の支払額などにより1,210百万円の収入となり、前事業年度に比べ1,513百万円の収入増加となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、貸付による支出がありましたが、固定資産の売却などにより1,874百万円の収入となり、前事業年度に比べ1,747百万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、借入金の返済及び配当金の支払いにより2,244百万円の支出となり、前事業年度に比べ3,024百万円の支出増加となりました。

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24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期	平成27年5月期
自己資本比率(%)	59.4	61.5	57.2	64.5
時価ベースの株主資本比率(%)	36.3	51.7	48.8	64.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	186.0	139.9	△1,784.3	341.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	23.4	32.2	△3.9	14.7

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) 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2) 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3) 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15円を実施し、期末配当については業績予想の各利益について、当初予想を大幅に上回ったことから、株主の皆様のご支援にお応えするため、普通配当15円に特別配当10円を加えた25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30円を予定しております。

(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が、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 在庫リスクについて

当社の保有在庫の中には、短期的な販売を目的としない物件があり、これらは主に過去の仕入れ方針に基づいて仕入れたものの現時点までに販売が完了していない物件や、他社の不良資産処理として持ち込まれ市場価格より低価格で購入した物件等です。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。

なお、ホテル事業につきましては、「星野リゾート 裏磐梯ホテル」を平成27年1月に売却したことにより、以後のホテル事業はなくなりました。

[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）

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

不動産業界につきましては、都心においては景気回復による一般消費者の需要の高まりの他、相続税の増税やインバウンド投資による過熱感がでてまいりました。また供給サイドとしては円安や人件費の高騰の影響もあり、マンション価格は割高な領域にはいりつつあります。当該経営環境を鑑みて当社は、都心を中心とした需要はまだ引き続きあると考え、リスクを計りながら開発においては自社施工によるコストの削減で実需に応じた価格での提供と、財務安全性を武器に一括一棟売りを柔軟に選択する他、不動産販売事業等に注力して利益を確保してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は利益重視の経営を推進すべく、首都圏を中心としたマンション販売を行ってまいりましたが、今後は都心における一般不動産販売にも注力していく方針であります。こうした基本戦略を積極的に推進するためには「財務安全性の確保」と「仕入機能の強化」が課題であると考えております。「財務安全性の確保」については、当事業年度において「星野リゾート裏磐梯ホテル」を売却したことにより再投資リスクを含めて自己資本を填補することができました。また、柔軟な経営により更なる自己資本の充実を図って参ります。なお、「仕入機能の強化」におきましては、情報収集力とリスク分析力を強化すべく人材投資を図ってまいりたいと考えております。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,197,686	5,878,073
受取手形	8,720	5,609
売掛金	49,815	1,378
完成工事未収入金	26,029	10,692
販売用不動産	1,854,021	1,979,804
開発用不動産	2,829,860	2,014,353
未成工事支出金	1,108,459	1,621,331
その他のたな卸資産	54,528	33,703
前渡金	33,637	2,217
前払費用	58,172	48,630
1年内回収予定の長期貸付金	18,624	1,161,894
繰延税金資産	13,580	60,385
その他	42,644	194,952
貸倒引当金	△9,574	△28,559
流動資産合計	11,286,206	12,984,466
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,690,552	864,943
減価償却累計額	△1,262,684	△429,293
建物(純額)	1,427,867	435,650
構築物	594,003	319,110
減価償却累計額	△464,907	△248,240
構築物(純額)	129,095	70,869
車両運搬具	82,182	76,173
減価償却累計額	△72,380	△54,349
車両運搬具(純額)	9,801	21,823
工具、器具及び備品	102,321	14,940
減価償却累計額	△78,032	△13,981
工具、器具及び備品(純額)	24,289	958
土地	2,718,315	2,250,766
有形固定資産合計	4,309,369	2,780,068
無形固定資産		
借地権	2,204	2,204
商標権	304	249
ソフトウエア	1,685	1,108
電話加入権	1,647	1,228
無形固定資産合計	5,840	4,791
投資その他の資産		
投資有価証券	478,682	408,723
関係会社株式	133,265	133,265
出資金	65,592	65,592
長期貸付金	116,927	87,108
長期前払費用	18,154	16,594
繰延税金資産	21,907	43,248
その他	93,300	112,573
貸倒引当金	△33,303	△35,879

投資損失引当金	-	△16,837
投資その他の資産合計	894,527	814,387
固定資産合計	5,209,737	3,599,247
資産合計	16,495,944	16,583,714
負債の部		
流動負債		
支払手形	77,977	138,060
工事未払金	406,551	226,055
買掛金	57,334	-
短期借入金	1,555,000	1,490,000
1年内返済予定の長期借入金	1,207,758	951,100
1年内償還予定の社債	340,000	340,000
未払金	188,380	289,745
未払費用	6,174	5,985
未払法人税等	116,000	740,000
未成工事受入金	11,143	17,645
前受金	100,483	134,560
預り金	80,309	57,578
前受収益	9,717	109,752
完成工事補償引当金	441	449
その他	3,043	1,240
流動負債合計	4,160,316	4,502,173
固定負債		
社債	910,000	570,000
長期借入金	1,403,979	199,084
役員退職慰労引当金	411,046	411,046
退職給付引当金	74,358	74,976
債務保証損失引当金	6,366	4,148
預り保証金	53,695	49,751
資産除去債務	47,182	47,674
その他	-	32,400
固定負債合計	2,906,628	1,389,080
負債合計	7,066,944	5,891,253
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	39,734	36,685
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	1,186,398	2,472,520
利益剰余金合計	5,381,405	6,648,005
株主資本合計	9,400,435	10,667,035
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	28,564	25,424
評価・換算差額等合計	28,564	25,424
純資産合計	9,428,999	10,692,460
負債純資産合計	16,495,944	16,583,714

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
売上高		
開発事業売上高	4,115,566	3,900,056
建築事業売上高	391,593	338,711
不動産販売事業売上高	380,106	1,746,029
ホテル事業売上高	1,462,925	1,252,783
その他の売上高	251,593	264,257
売上高合計	6,601,785	7,501,839
売上原価		
開発事業売上原価	3,462,318	2,935,793
建築事業売上原価	275,835	237,338
不動産販売事業売上原価	218,285	1,201,688
ホテル事業売上原価	800,808	659,791
その他の売上原価	70,612	65,897
売上原価合計	4,827,860	5,100,507
売上総利益	1,773,925	2,401,331
販売費及び一般管理費		
販売手数料	15,318	135,187
販売促進費	77,337	112,530
広告宣伝費	101,522	58,183
役員報酬	123,058	111,363
給料及び手当	114,366	117,554
賞与	38,093	45,744
退職給付費用	7,368	6,718
法定福利費	29,112	29,530
水道光熱費	151,614	97,241
租税公課	124,128	109,441
減価償却費	112,629	79,901
ホテル事業営業費	220,708	172,198
その他	357,396	324,982
販売費及び一般管理費合計	1,472,655	1,400,578
営業利益	301,270	1,000,752
営業外収益		
受取利息及び配当金	61,775	115,923
受取手数料	22,197	28,997
受取家賃	68,474	73,176
投資事業組合運用益	20,316	31,799
補助金収入	26,000	-
雑収入	46,888	49,143
営業外収益合計	245,651	299,041
営業外費用		
支払利息	72,758	60,795
社債利息	6,781	7,357
国庫補助返還金	-	23,400
貸倒引当金繰入額	175	19,999
融資手数料	20,868	2,121
社債発行費	9,539	-
雑損失	14,357	23,275
営業外費用合計	124,482	136,949
経常利益	422,439	1,162,844

特別利益		
固定資産売却益	72,426	1,448,396
損害賠償金	35,822	-
特別利益合計	108,248	1,448,396
特別損失		
固定資産除却損	1,055	-
固定資産売却損	-	187,688
投資損失引当金繰入額	-	16,837
減損損失	1,080	7,308
特別損失合計	2,135	211,835
税引前当期純利益	528,552	2,399,406
法人税、住民税及び事業税	192,652	814,405
法人税等調整額	14,510	△60,192
法人税等合計	207,162	754,212
当期純利益	321,389	1,645,193

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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				
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		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						
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

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	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					
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

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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				
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		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	39,734	16,473	4,076,000	1,186,398	5,381,405
当期変動額						
剰余金の配当					△378,594	△378,594
当期純利益					1,645,193	1,645,193
特別償却準備金の取崩		△3,049			3,049	—
特別償却準備金の積立						—
固定資産圧縮積立金の取崩			△16,473		16,473	—
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	—	△3,049	△16,473	—	1,286,121	1,266,599
当期末残高	62,800	36,685	—	4,076,000	2,472,520	6,648,005

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	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	9,400,435	28,564	28,564	9,428,999
当期変動額				
剰余金の配当	△378,594			△378,594
当期純利益	1,645,193			1,645,193
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)		△3,139	△3,139	△3,139
当期変動額合計	1,266,599	△3,139	△3,139	1,263,460
当期末残高	10,667,035	25,424	25,424	10,692,460

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27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	528,552	2,399,406
減価償却費	135,122	100,599
無形固定資産償却費	2,989	631
減損損失	1,080	7,308
退職給付引当金の増減額(△は減少)	3,322	617
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△572	7
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1,299	21,560
投資損失引当金の増減額(△は減少)	-	16,837
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	△1,079	△2,218
受取利息及び受取配当金	△61,775	△115,923
支払利息	79,540	68,152
投資事業組合運用損益(△は益)	△20,316	△31,799
固定資産除売却損益(△は益)	△71,371	△1,260,708
社債発行費	9,539	-
売上債権の増減額(△は増加)	△35,316	66,885
たな卸資産の増減額(△は増加)	△658,684	189,839
仕入債務の増減額(△は減少)	235,382	△177,747
その他	△96,838	△19,730
小計	48,276	1,263,718
利息及び配当金の受取額	60,169	215,534
利息の支払額	△77,349	△70,898
法人税等の支払額	△334,649	△198,325
営業活動によるキャッシュ・フロー	△303,553	1,210,029
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	△768,005	△643,043
定期預金の払戻による収入	768,000	793,030
有形固定資産の取得による支出	△200,416	△22,443
有形固定資産の売却による収入	85,850	2,774,810
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	-
投資事業組合からの分配による収入	61,393	86,750
投資有価証券の取得による支出	△50,010	△100,000
投資有価証券の償還による収入	-	100,000
貸付けによる支出	△2,626,628	△2,984,440
貸付金の回収による収入	2,864,969	1,872,735
匿名組合出資金の払戻による収入	100,000	-
その他	△6,064	△2,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	127,484	1,874,643

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27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)	270,000	△65,000
長期借入れによる収入	1,304,000	680,000
長期借入金の返済による支出	△667,283	△2,141,553
社債の発行による収入	490,460	-
社債の償還による支出	△240,000	△340,000
配当金の支払額	△377,357	△378,030
財務活動によるキャッシュ・フロー	779,819	△2,244,583
現金及び現金同等物に係る換算差額	△33	5,325
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	603,717	845,416
現金及び現金同等物の期首残高	3,800,938	4,404,656
現金及び現金同等物の期末残高	4,404,656	5,250,073

(5) 財務諸表に関する注記事項

(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 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

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

6 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 投資損失引当金

出資金の価値の減少による損失に備えるため、相手先の財政状態を勘案して個別検討による必要額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度における退職給付債務(自己都合要支給額)に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

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いましたが、平成19年8月をもって役員退職慰労金制度を廃止いたしました。当事業年度末の役員退職慰労引当金残高は、制度廃止時に在任している役員に対する支給予定額であり、支給時期はそれぞれの退任時としております。

(5) 完成工事補償引当金

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

(6) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、損失負担見込額を計上しております。

7 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

(1) 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

(2) その他の工事

工事完成基準

8 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(表示方法の変更)

1. 貸借対照表

前事業年度において「流動資産」の「その他」に含めていた「1年内回収予定の長期貸付金」は、金額的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、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「その他」に表示していた61,268千円は、「1年内回収予定の長期貸付金」18,624千円、「その他」42,644千円として組み替えております。

2. 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」に含めていた「現金及び現金同等物に係る換算差額」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△96,871千円は、「現金及び現金同等物に係る換算差額」△33千円、「その他」△96,838千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
定期預金	752,500千円	582,500千円
販売用不動産	641,063	641,063
開発用不動産	1,354,747	752,930
建物	1,097,675	206,864
土地	1,399,562	788,839
計	5,245,549	2,972,198

② 担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
短期借入金	900,000千円	820,000千円
1年以内返済予定の長期借入金	1,195,758	939,100
長期借入金	1,387,979	195,084
計	3,483,737	1,954,184

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26年5月31日)	当事業年度 (平成27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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
物件購入者(123人)	281,856千円	物件購入者(120人) 256,095千円

3 手形裏書譲渡高

	前事業年度 (平成26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
受取手形裏書譲渡高	7,590千円	2,559千円

- 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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
当座貸越極度額	500,000千円	500,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	500,000	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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
支払手形	14,312千円	30,189千円

(損益計算書関係)

- ※1 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 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
	一千円	83,007千円

- ※2 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25年6月1日 至 平成26年5月31日)		当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
建物	108千円	建物	1,074,395千円
構築物	—	構築物	18,279
土地	71,517	土地	320,707
車両運搬具	619	車両運搬具	8,276
その他	181	その他	26,738
計	72,426	計	1,448,396

- ※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)		当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
建物	一千円	建物	134,435千円
構築物	—	構築物	1,498
土地	—	土地	51,753
その他	—	その他	0
計	—	計	187,688

※4 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25年6月1日 至 平成26年5月31日)		当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	
建物	221千円	建物	—千円
構築物	530	構築物	—
その他	303	その他	—
計	1,055	計	—

※5 減損損失

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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(埼玉県草加市)	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 7,308千円

(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「相続税評価額(路線価)」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29日

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	12,619,800	—	—	12,619,800
合計	12,619,800	—	—	12,619,800
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
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26年8月28日 定時株主総会	普通株式	189,297	15	平成26年5月31日	平成26年8月29日
平成26年12月25日 取締役会	普通株式	189,297	15	平成26年11月30日	平成27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
平成27年8月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	315,495	25	平成27年5月31日	平成27年8月28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25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
現金及び預金勘定	5,197,686千円	5,878,073千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△793,030	△628,000
現金及び現金同等物	4,404,656	5,250,073

(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いましたが、平成27年1月に売却したことに伴い、以後のホテル事業はなくなりました。「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。

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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	3,900,056	338,711	1,746,029	1,252,783	264,257	7,501,839
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,900,056	338,711	1,746,029	1,252,783	264,257	7,501,839
セグメント利益又は セグメント損失(△)	623,803	48,339	373,175	94,681	139,848	1,279,847
セグメント資産	3,820,622	462,632	1,964,862	—	1,629,573	7,877,690
その他の項目						
減価償却費	—	5,585	—	50,169	21,037	76,792
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	2,316	2,316

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

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

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	590,139	1,279,847
全社費用(注)	△288,869	△279,094
財務諸表の営業利益	301,270	1,000,752

(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	9,587,314	7,877,690
全社資産(注)	6,908,629	8,789,030
棚卸資産の調整額	—	△83,007
財務諸表の資産合計	16,495,944	16,583,714

(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	112,807	76,792	25,303	24,438	138,111	101,230
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	201,644	2,316	46,550	20,062	248,195	22,378

(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

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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
株式会社新日本建物	1,002,328千円	開発事業
ヒューリック株式会社	1,599,200千円	不動産販売事業

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

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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	7,308	—	—	—	—	—	7,308

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。

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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。

当事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
1株当たり純資産額	747.16円	847.28円
1株当たり当期純利益金額	25.47円	130.37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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	9,428,999	10,692,460
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)	9,428,999	10,692,460
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25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27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)	321,389	1,645,193
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)	321,389	1,645,193
期中平均株式数(株)	12,619,800	12,619,800

(重要な後発事象)

当社は、平成27年7月14日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規定に基づき、自己株式の取得及びその具体的な取得方法として、自己株式の公開買付けを行うことを決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上を図り、株主還元を充実させると共に、経営環境の変化に応じた機動的な資本政策を可能とするため。

2. 自己株式取得の方法

公開買付け

3. 自己株式取得に関する取締役会の決議内容

① 取得する株式の種類

当社普通株式

② 取得する株式の総数

800,100株(上限)

③ 取得価額の総額

632,079,000円(上限)

④ 取得期間

平成27年7月15日～平成27年8月12日

4. 自己株式の公開買付けの概要

① 買付け予定数

800,000株

② 買付け等の価格

1株につき 金790円

③ 買付け等の期間

平成27年7月15日～平成27年8月12日

④ 公開買付開始公告

平成27年7月15日

⑤ 決済の開始日

平成27年9月3日

6. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

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26年6月1日～平成27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		1,094,180	188.0	2,289,716	100.8	1,794,321	102.0	1,589,576	145.3
建築事業	建築工事	—	—	119,939	90.2	119,939	90.2	—	—
	型枠工事	14,279	74.7	133,596	96.8	116,120	81.3	31,755	222.4
	合計	14,279	74.7	253,536	93.6	236,060	85.6	31,755	222.4

(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26年6月1日～平成27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	888	9.5	161,691	101.0	161,404	95.8	1,174	132.3
	型枠工事	116,400	147.2	337,937	129.8	177,307	79.5	277,030	238.0
	合計	117,288	132.6	499,628	118.8	338,711	86.5	278,204	237.2

(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26年6月1日～平成27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	3,864,237	△5.2	51.5
	戸建分譲住宅	35,819	△12.3	0.5
	計	3,900,056	△5.2	52.0
建築事業	建築工事	161,404	△4.2	2.2
	型枠工事	177,307	△20.5	2.4
	計	338,711	△13.5	4.5
不動産販売事業		1,746,029	359.4	23.3
ホテル事業		1,252,783	△14.4	16.7
その他事業		264,257	5.0	3.5
合計		7,501,839	13.6	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浦和常盤	40(40)	7	2	5	—	5	7	—	—	—
8-G I N Z A	26(26)	—	—	—	26	26	26	—	—	—
クリアポルテ西日暮里	33(33)	—	—	—	33	33	33	—	—	—
BD海老名ルミナス	55(55)	—	—	—	55	55	55	—	—	—
BF桜ヶ丘Next2期4次	1(1)	1	—	1	—	1	1	—	—	—
アヴェニュー佐久平	2(2)	2	—	2	—	1	1	1	—	1
合計	157(157)	10	2	8	114	121	123	1	—	1

(注) 1 上記表の「BD」はバルドゥムール、「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
サーム千歳ドミノオW6	123(123)	3	—	3	—	1	1	2	—	2
アヴェニュー佐久平	218(218)	108	2	106	—	3	5	103	—	103
BF桜ヶ丘Next	135(135)	52	—	52	—	1	1	51	—	51
その他	123(123)	8	—	8	3	5	5	6	—	6
合計	599(599)	171	2	169	3	10	12	162	—	162

(注) 販売戸数欄内の()内書きは、総戸数であります。