



平成30年5月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年7月12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) 代表取締役副社長 (氏名) 樋口 文雄

TEL 048-944-1849

定時株主総会開催予定日 平成30年8月30日 配当支払開始予定日 平成30年8月31日

有価証券報告書提出予定日 平成30年8月30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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年5月期の業績(平成29年6月1日～平成30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 | % |
| 30年5月期 | 5,788 | 30.2 | 907 | 15.2 | 1,079 | 2.4 | 894 | 2.6 |
| 29年5月期 | 8,289 | 6.7 | 1,070 | 4.4 | 1,054 | 18.5 | 872 | 4.9 |

| | 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 | % | % | % |
| 30年5月期 | 75.51 | | 8.1 | 6.6 | 15.7 |
| 29年5月期 | 73.62 | | 8.2 | 6.4 | 12.9 |

(参考) 持分法投資損益 30年5月期 百万円 29年5月期 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 |
| 30年5月期 | 16,426 | 11,245 | 68.5 | 948.96 |
| 29年5月期 | 16,384 | 10,813 | 66.0 | 912.55 |

(参考) 自己資本 30年5月期 11,245百万円 29年5月期 10,813百万円

(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 |
| 30年5月期 | 829 | 504 | 995 | 3,740 |
| 29年5月期 | 3,082 | 13 | 1,258 | 4,415 |

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 | % | % |
| 29年5月期 | | 20.00 | | 20.00 | 40.00 | 473 | 54.3 | 4.5 |
| 30年5月期 | | 20.00 | | 20.00 | 40.00 | 473 | 53.0 | 4.3 |
| 31年5月期(予想) | | 20.00 | | 20.00 | 40.00 | | 40.2 | |

3. 平成31年 5月期の業績予想(平成30年 6月 1日～平成31年 5月31日)

(%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 | | 1株当たり当期 純利益 |
|----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 9,000 | 55.5 | 1,622 | 78.7 | 1,716 | 59.1 | 1,180 | 31.9 | 99.59 |

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

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

(2) 発行済株式数(普通株式)

| | | | | |
|-------------------|--------|--------------|--------|--------------|
| 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 30年5月期 | 11,990,000 株 | 29年5月期 | 12,619,800 株 |
| 期末自己株式数 | 30年5月期 | 140,200 株 | 29年5月期 | 770,000 株 |
| 期中平均株式数 | 30年5月期 | 11,849,800 株 | 29年5月期 | 11,849,800 株 |

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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。

○添付資料の目次

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| (1) 当期の経営成績の概況 | 2 |
| (2) 当期の財政状態の概況 | 2 |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 | 2 |
| (4) 今後の見通し | 3 |
| (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 3 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 3 |
| 3. 財務諸表及び主な注記 | 4 |
| (1) 貸借対照表 | 4 |
| (2) 損益計算書 | 6 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 8 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 | 10 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 | 12 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 12 |
| (表示方法の変更) | 12 |
| (セグメント情報等) | 12 |
| (持分法損益等) | 15 |
| (1株当たり情報) | 15 |
| (重要な後発事象) | 15 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益や雇用等の改善を背景に、全体として緩やかな回復基調が続いております。

不動産業界におきましては、物件価額の高止まりにより実需が伸び悩んでおり、首都圏のマンション総販売戸数も弱含んでおります。

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

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

セグメントごとの業績を示しますと、次のとおりであります。

(開発事業)

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

(建築事業)

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403百万円（前年同期比11.6%減）、セグメント利益が54百万円（前年同期比41.3%増）となりました。

(不動産販売事業)

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

(その他事業)

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

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当事業年度末における総資産は16,426百万円となり、前事業年度末に比べ42百万円増加いたしました。

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

固定資産は2,960百万円となり前事業年度末に比べ282百万円減少いたしました。主な要因は有形固定資産（534百万円）の減少及び長期貸付金（219百万円）が増加したことによります。

(負債)

当事業年度末における負債は5,181百万円となり、前事業年度末に比べ388百万円減少いたしました。

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

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

(純資産)

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

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ674百万円減少し、3,740百万円となりました。

当事業年度末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(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1,278百万円を計上したものの、法人税等の支払などにより829百万円の収入となり、前年同期と比べ2,252百万円の収入減少となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| | 平成28年5月期 | 平成29年5月期 | 平成30年5月期 |
|-----------------------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%) | 62.7 | 66.0 | 68.5 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 55.2 | 62.1 | 69.1 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%) | △169.9 | 136.8 | 446.1 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | △58.1 | 66.3 | 28.2 |

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの株主資本比率：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額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す。

(4) 今後の見通し

2019年5月期の業績につきましては、売上高9,000百万円、営業利益1,622百万円、経常利益1,716百万円、当期純利益1,180百万円を予定しております。

(5) 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重要項目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期は、一株当たり中間配当20円を実施し、期末配当20円を予定しております。

なお、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た結果、1株当たり年間配当金を40円（中間配当20円・期末配当20円）にする予定です。

2. 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。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

| | | |
|---------------|------------|------------|
| 貸倒引当金 | △24,251 | △25,373 |
| 投資損失引当金 | △16,837 | △16,837 |
| 投資その他の資産合計 | 670,920 | 925,101 |
| 固定資産合計 | 3,243,476 | 2,960,585 |
| 資産合計 | 16,384,223 | 16,426,873 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形 | 175,956 | 73,248 |
| 工事未払金 | 110,877 | 211,608 |
| 短期借入金 | 1,655,000 | 1,750,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 724,440 | 625,151 |
| 1年内償還予定の社債 | 448,000 | 428,000 |
| 未払金 | 82,342 | 93,501 |
| 未払費用 | 6,670 | 6,797 |
| 未払法人税等 | 261,000 | 252,000 |
| 未払消費税等 | — | 96,356 |
| 未成工事受入金 | 1,110 | 47,136 |
| 前受金 | 3,300 | 17,000 |
| 預り金 | 54,415 | 59,429 |
| 前受収益 | 9,153 | 20,806 |
| 完成工事補償引当金 | 457 | 1,214 |
| その他 | 38,322 | 11,371 |
| 流動負債合計 | 3,571,045 | 3,693,621 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 975,000 | 682,000 |
| 長期借入金 | 416,204 | 211,053 |
| 役員退職慰労引当金 | 411,046 | 410,926 |
| 退職給付引当金 | 84,353 | 93,659 |
| 債務保証損失引当金 | 3,130 | 1,300 |
| 預り保証金 | 102,002 | 89,233 |
| 資産除去債務 | 7,820 | — |
| 固定負債合計 | 1,999,558 | 1,488,172 |
| 負債合計 | 5,570,603 | 5,181,793 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 2,000,792 | 2,000,792 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 1,972,101 | 1,972,101 |
| その他資本剰余金 | 46,135 | — |
| 資本剰余金合計 | 2,018,237 | 1,972,101 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 62,800 | 62,800 |
| その他利益剰余金 | | |
| 特別償却準備金 | 28,733 | 25,178 |
| 別途積立金 | 4,076,000 | 4,076,000 |
| 繰越利益剰余金 | 3,216,924 | 3,189,914 |
| 利益剰余金合計 | 7,384,457 | 7,353,893 |
| 自己株式 | △608,300 | △110,758 |
| 株主資本合計 | 10,795,187 | 11,216,029 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 18,431 | 29,050 |
| 評価・換算差額等合計 | 18,431 | 29,050 |
| 純資産合計 | 10,813,619 | 11,245,080 |
| 負債純資産合計 | 16,384,223 | 16,426,873 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

| | | |
|--------------|-----------|-----------|
| 債務消滅益 | 56,800 | — |
| 資産除去債務戻入益 | 40,855 | 7,862 |
| 特別利益合計 | 243,437 | 199,230 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 23,048 | — |
| 固定資産除却損 | — | 19 |
| 減損損失 | 14,854 | — |
| 特別損失合計 | 37,903 | 19 |
| 税引前当期純利益 | 1,259,643 | 1,278,530 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 431,079 | 415,205 |
| 法人税等調整額 | △43,831 | △31,508 |
| 法人税等合計 | 387,247 | 383,696 |
| 当期純利益 | 872,395 | 894,833 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

| | 株主資本 | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|-------------|--------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | | | 利益準備金 | 利益剰余金 | | | 利益剰余金 合計 |
| | | 資本準備金 | その他資本 剰余金 | 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 | 46,135 | 2,018,237 | 62,800 | 32,795 | 4,076,000 | 2,814,458 | 6,986,054 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | | | | | | | | △473,992 | △473,992 |
| 当期純利益 | | | | | | | | 872,395 | 872,395 |
| 特別償却準備金の取 崩 | | | | | | △4,062 | | 4,062 | — |
| 自己株式の消却 | | | | | | | | | |
| 株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額) | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | — | — | — | — | △4,062 | — | 402,466 | 398,403 |
| 当期末残高 | 2,000,792 | 1,972,101 | 46,135 | 2,018,237 | 62,800 | 28,733 | 4,076,000 | 3,216,924 | 7,384,457 |

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

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

(単位：千円)

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

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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(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。

(表示方法の変更)

1. 損益計算書

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

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

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

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

(単位：千円)

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

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

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

(単位：千円)

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

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位：千円)

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

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

(単位：千円)

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

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

【関連情報】

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

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 | 関連するセグメント名 |
|------------|-------------|------------|
| 京浜急行電鉄株式会社 | 3,700,000千円 | 不動産販売事業 |
| エヌティエス株式会社 | 875,200千円 | 不動産販売事業 |
| 個人(不動産購入者) | 1,150,000千円 | 開発事業 |

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

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 | 関連するセグメント名 |
|-------------|-------------|------------|
| A.I株式会社 | 1,487,586千円 | 不動産販売事業 |
| 株式会社マイ・ステージ | 1,062,620千円 | 不動産販売事業 |
| 個人(不動産購入者) | 1,011,111千円 | 開発事業 |

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

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

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

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

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

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

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。