

【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】 2023年8月30日

【事業年度】 第45期(自 2022年6月1日 至 2023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 坂本真一

【本店の所在の場所】 埼玉県草加市金明町389番地1

【電話番号】 048(944)1849

【事務連絡者氏名】 取締役管理部門統括 上林剛

【最寄りの連絡場所】 埼玉県草加市金明町389番地1

【電話番号】 048(944)1849

【事務連絡者氏名】 取締役管理部門統括 上林剛

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2019年5月	2020年5月	2021年5月	2022年5月	2023年5月
売上高 (千円)	6,123,817	4,419,780	6,037,163	6,064,928	7,444,240
経常利益 (千円)	1,016,818	647,816	626,102	1,018,559	1,081,364
当期純利益 (千円)	1,090,494	458,453	442,762	835,031	765,291
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)	11,990,000	10,990,000	10,990,000	10,789,800	10,789,800
純資産額 (千円)	11,843,731	10,756,669	10,691,267	11,109,518	11,446,846
総資産額 (千円)	16,811,998	17,455,429	18,636,960	18,948,156	17,237,515
1株当たり純資産額 (円)	999.48	1,006.00	1,009.58	1,049.08	1,080.93
1株当たり配当額(1株当たり中間配当額) (円)	40 (20)	45 (25)	40 (20)	40 (20)	40 (20)
1株当たり当期純利益 (円)	92.02	39.96	41.79	78.85	72.27
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	70.4	61.6	57.4	58.6	66.4
自己資本利益率 (%)	9.2	4.1	4.1	7.7	6.7
株価収益率 (倍)	8.59	18.22	18.95	9.60	8.68
配当性向 (%)	43.46	112.61	95.71	50.73	55.27
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	655,499	2,952,359	47,035	1,270,815	2,379,743
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,075,502	175,912	93,482	771,469	505,349
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	426,722	1,478,572	722,244	486,816	2,309,608
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,737,475	5,387,064	5,971,598	7,531,064	7,097,835
従業員数 (名)	36	36	36	34	34
〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕
株主総利回り (比較指標：東証スタンダード) (%)	88 (93)	86 (115)	97 (138)	97 (298)	93 (334)
最高株価 (円)	964	930	891	844	835
最低株価 (円)	679	542	674	715	646

- (注) 1 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。
- 2 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。
- 3 最高・最低株価は、2022年4月4日の東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前はJASDAQ(スタンダード)におけるものであります。また、株主総利回りの算定に使用した比較指標につきましても、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)指標から東証スタンダード市場に変更しております。
- 4 「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)等を第44期の期首から適用しており、第44期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 5 従来、棚卸資産に係る賃貸収支について営業外損益に計上してはいたしましたが、経営方針を見直すとともに、棚卸資産に係る賃貸収支の重要性に鑑み、経営成績をより適正に表示するため、第44期の期首より棚卸資産に係る賃貸収入を売上高に計上し、それに対応する賃貸費用を売上原価に計上することとしました。このため、当該会計方針の変更は遡及適用され、第43期については遡及適用後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

前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、株式会社河合工務店(資本金10,000千円、券面額50,000円)に組織変更しました。

- 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開設
- 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・賃貸借の仲介部門として「トータル情報センター株式会社」設立
- 1994年4月 定期借地権付分譲マンション「ベルドゥームール越谷宮本町」(埼玉県越谷市)販売
- 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本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本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%)
- 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「東金物流センター」開設
- 1998年11月 各戸温泉付分譲マンション「ベルドゥームール越谷湯元温泉」(埼玉県越谷市)販売
- 1999年10月 「リベステ株式会社」に商号変更
- 2000年12月 株式を店頭公開
- 2002年4月 高級リゾート分譲マンション「ベルジュール軽井沢」(長野県北佐久郡軽井沢町)販売
- 2002年5月 超高層分譲マンション「ベルドゥームールランドマーク秋田」(秋田県秋田市)販売
- 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」(千葉県鎌ヶ谷市)販売
- 2003年11月 東京支店を日本橋室町に開設
- 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」(福島県耶麻郡北塩原村)取得
- 2004年12月 ジャスダック証券取引所に株式上場
- 2004年9月 「猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株式会社」を設立し、50%出資
- 2005年3月 「長柄ショッピングリゾート株式会社」取得
- 2006年1月 本社を所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」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 短期戦略買取再販事業開始/八王子(共同住宅)10戸の取得販売

2009年1月 買取再販事業/習志野台84戸の取得販売

2009年4月 売買取再販事業/西軽井沢88戸の取得販売

2009年4月 「裏磐梯猫魔ホテル」を「株式会社星野リゾート」に運営委託

2010年2月 開発事業(仕掛工事物件)/「ベルドゥムール北鴻巣」(埼玉県鴻巣市)販売

2010年2月 開発事業(仕掛工事物件)「ベルドゥムール溝の口森林公園」(神奈川県川崎市)販売

2010年9月 開発事業「ベルドゥムール両国」(東京都墨田区)販売

2011年1月 開発事業「ベルドゥムール東京八丁堀」(東京都中央区)販売

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

2012年6月 「猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株式会社」の株式50%を取得し、100%子会社へ

2013年3月 カナダに子会社「River Sky Homes Co.,Ltd.」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 「裏磐梯猫魔ホテル」の名称を「星野リゾート裏磐梯ホテル」に変更

2015年1月 「星野リゾート裏磐梯ホテル」を売却

2017年5月 開発事業「越谷駅前ビジネスホテル」(埼玉県越谷市)完成

2018年10月 開発事業「越ヶ谷二丁目ビジネスホテル」(埼玉県越谷市)完成

2018年10月 開発事業「橋本駅前ビジネスホテル」(神奈川県相模原市)完成

2018年11月 開発事業「熊谷駅前ビジネスホテル」(埼玉県熊谷市)完成

2020年5月 開発事業「ベルグランツ神田神保町ビル」(東京都千代田区)完成

2021年2月 開発事業「三郷駅前ビジネスホテル」(埼玉県三郷市)完成

2021年8月 「猫魔ホテル猪苗代ゴルフコース株式会社」の全株式を譲渡

2021年10月 分譲マンション「ベルドゥムール草加金明通り」(埼玉県草加市)販売

2022年4月 東京証券取引所「スタンダード」市場に移行

2022年8月 開発事業「ベルジュール越谷」(埼玉県越谷市)完成

2022年11月 分譲マンション「ベルドゥムール秋田千秋公園」(秋田県秋田市)販売

2023年2月 開発事業「FAV TOKYO両国グループステイ向ホテル」(東京都墨田区)完成

### 3 【事業の内容】

当社及び子会社2社(2023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

2023年に入ってからの現在の世界経済を俯瞰すると「インフレ時代に突入した」「超低金利時代は終わった」といった予測がコンセンサスとなっております。そして、その世界的な金利上昇は日本も巻き込み、ついに日本銀行も市場に金融緩和政策の修正を迫られております。

当マンション業界に目を移すと、人件費の上昇、円安、資源価格の高騰等に起因する建設費の高止まりが続いているものの、マンション販売価格は引き続き堅調に推移しております。しかし、世界的な金利上昇に起因する日本国内の「金利上昇」が断続的に起こった場合、マンション購入層の購買余力を引き下げることとなります。一方、日本企業各社が、物価上昇に対応した継続的な「賃金の引上げ」が行えば、こちらはマンション需要にプラスに作用します。このように、現在のマンション市況は、強弱材料が入り混じった状況にあるということができます。

現在のVUCAな時代においては、「金利急騰」や「賃金上昇率の伸び悩み」などマンション市況に想定外のネガティブな事象が発生することも懸念され、当社では、常に環境変化に応じたよりアジャイルな対応が必要であると考えております。このような環境の中、当社は、開発事業・不動産販売事業ともに今まで以上に機敏にマーケットの変化に対応し投資機会を捉えていく所存です。

「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。

#### (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、マンション建築など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。

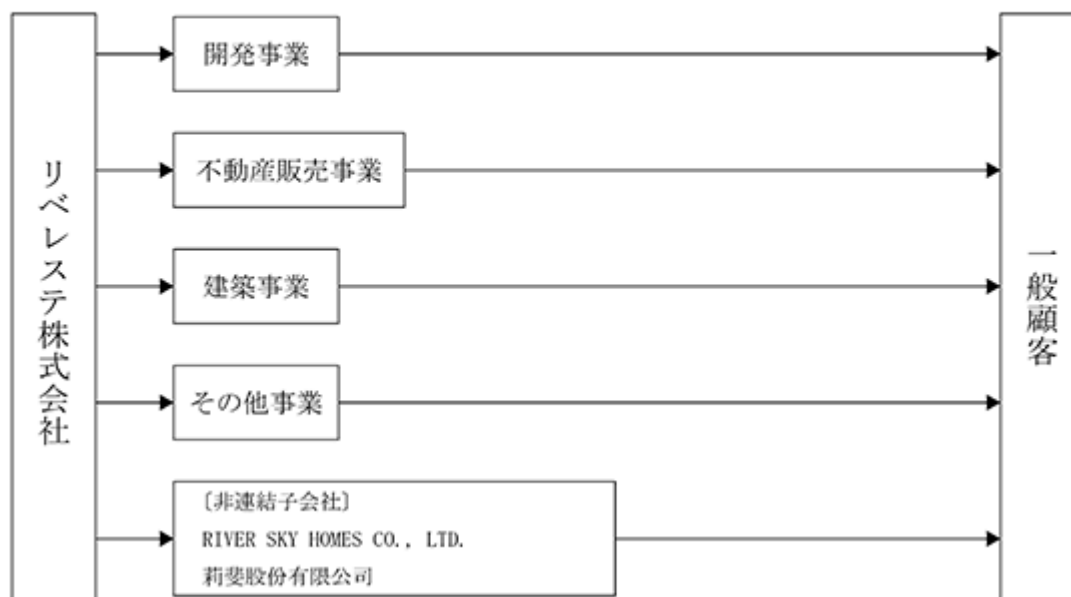
#### (3) 不動産販売事業

当部門においては、経済環境・市場のニーズ等最近の動向を的確に捉えて、一般不動産の販売を行っております。都心における小型オフィスビルなどのニーズに対応し、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。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合を減らし、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

自社収益物件の管理、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	資産管理	被所有 15.75	前代表取締役社長 河合純二が役員をしております。

(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

2023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)
34 (2)	48.0	12.5	6,608

セグメントの名称	従業員数(名)
開発事業	12 (2)
建築事業	6
不動産販売事業	5
その他	4
全社(共通)	7
合計	34 (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

##### 内部統制の再整備、再構築

当社は、2023年7月5日、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律違反等の容疑で東京地方検察庁より起訴されました。これを踏まえ、当社と利害関係を有しない専門家による調査委員会を発足させ、2023年7月20日、同委員会より、原因分析、再発防止に向けての提言を含む調査報告書を受領いたしました。当社は、同委員会の調査結果及び提言については十分に検討の上、当該事案の再発防止に重きを置き、内部統制の再整備・再構築、及びその運用に全社一丸となって取り組んでいく所存です。調査委員会による原因分析と当社が取り組むべき再発防止策は下記のとおりです。

##### ア．調査委員会による原因分析

###### ア) 稟議決裁フローにおける不備

取締役会決議事項以外の案件は「伺い書」と題する稟議書を起案し、各役員が押印して社長の承認を得るという形がとられていますが、記載内容や添付資料について必ずしもルール化がなされていなかったことが本件事案が生じた原因の一つと指摘されました。

###### イ) 内部監査の形骸化

内部監査室が設置されていますが、室長1名が他の業務を兼務しているため、内部監査を行う機関としては十分に機能しておらず、内部監査について監査等委員会や会計監査人との連携が図れていたとはいえない難いものがありました。内部監査室が本来の役割を果たしていれば、本件事案等にかかる各取引目的、各取引相互の関連性などについても確認が行われるものと推察され、本件事案等の問題点を把握できた可能性は十分にあったとの指摘がありました。

##### イ．再発防止策

###### ア) 稟議決裁方法の見直し

本件事案等が発生した大きな原因として稟議決裁方法に問題があるものと考えられるため、伺い書には、検討や交渉経過、案件を実行する目的の記載を必須のものとすること、契約書案はもとより、検討や交渉経過に関する資料も添付する等明確なルールを策定することを全役員及び全社員に周知徹底いたします。

###### イ) 業務の透明化

各取締役による業務執行状況の相互把握を持続的に行うためのシステムやルール構築をいたします。社員との面談やアンケート調査を定期的を実施し、リスク管理上の観点からの問題点を早期に把握します。内部通報窓口は設置されていましたが、機能していたとは言えないため、社員の同窓口の利用について改めて周知徹底いたします。

###### ウ) 内部監査体制の充実

内部監査担当者は専任として他の業務との兼任禁止を徹底し、内部監査の質的向上のため外部専門家を招聘し定期的に研修を実施します。また、内部監査室は代表取締役のみならず、取締役会並びに監査等委員会に対しても直接報告する仕組みを構築します。

#### 不動産開発・販売事業への機動的な取組み

当社は主力事業である開発事業及び不動産販売事業を中心に事業活動を行っております。

当マンション業界においては、人件費の上昇、円安、資源価格の高騰等に起因する建築費の高止まりが続いているにもかかわらず、マンション販売価格は引き続き堅調に推移しております。

しかし、政策金利の引上げに伴う「住宅ローン金利の上昇」がひとたび起これば、マンション購入層のアフォーダビリティを確実に引き下げることとなります。一方で日本企業は、物価上昇への対応、人材確保を目的として十数年ぶりの大幅なベースアップを実施しており、「賃金の上昇」はマンション購買余力の向上に資することになります。しかし「想定以上の金利高騰」や「賃金上昇率の伸び悩み」などマンション市況にネガティブな事象が発生することも懸念され、当社では、環境変化に応じたよりアジャイルな対応が必要であると考えております。

このような環境の中、当社は、開発事業・不動産販売事業ともに今まで以上に機敏にマーケットの変化に対応し投資機会を見据えていく所存です。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、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当社が判断したものであります。

当社は、創業以来、オーナー経営の長所を活かし、トップによる迅速な意思決定、オーナーの感性及び経験則に基づくリスクテイクを信条とし、安定した業況を確保してきました。しかし、今回の刑事事案は、オーナー経営の短所が顕在化した部分があったことも否定できません。これは、2023年7月20日に提出された調査委員会の原因分析においても創業経営者の影響力が強く他の取締役の牽制が働きにくかったとの指摘からも見て取れます。同委員会の原因分析、改善提案に従い、今後二度とこのような事件を起こさないためにも、早急な内部監査体制の整備が必要であることは論をまちません。一方、人的資本の分野においても、自立した判断のできる複数の次世代のリーダーの育成が急務であるものと考えております。

### (1)ガバナンス

当社のガバナンスの基本は、「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 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」に記載のとおりです。

サステナビリティ関連のリスク及び機会についても、上記の体制の下、監視及び管理を行っております。

なお、当社では、今回の刑事事案を受け、内部監査体制の充実を目指しております。具体的には、内部監査室は代表取締役のみならず、取締役会並びに監査等委員会に対しても直接報告する仕組みを構築し、デュアルレポーティングラインの構築を図ります。

### (2)リスク管理

当社は、サステナビリティに関連するリスクを含め、会社に重要な影響を与える可能性があるものをリスクとして把握し、その影響を最小限に抑えるために、リスク管理体制を整備し、主要なリスクの状況について定期的にモニタリング、評価及び分析を行っております。

#### (人的資本に関するリスク管理)

リスク管理の観点からも、多様な人材を育成し、当社のビジネスについてあらゆるパースペクティブで事案を評価できる人材を育てます。そのためには、社員の様々なキャリアプランを尊重し、その実現のための支援を行ってまいります。特に、不動産業界に身を置く当社としては、法務・税務に精通した人材育成に注力し、場合によっては、外部スペシャリストとの連携を図ることにより、最新の情報を取り入れながら業務を遂行し、様々なリスクをヘッジしてまいります。

### (3)人的資本に関する戦略

前述の通り、自立した判断のできる複数の次世代のリーダーの育成が急務であるものと考えており、チャレンジを認める人事評価、キャリア自立と自ら学ぶ能力開発、ビジネスリーダーの計画的育成、を重要な経営課題として認識しております。尚、人材の育成においては、マネージャーによる社員のキャリア開発支援が重要であり、従来の「パフォーマンスマネジメント」に加え「キャリアマネジメント」を重視し、社員個々人の中長期的成長の支援を行ってまいります。

#### チャレンジを認める人事評価

多様なチャレンジを認めることで社員一人ひとりの多岐にわたる成長を支援します。その際、マネージャーの役割は、社員の評価に止まらず、社員が中長期的な野心的な目標を構築するための支援を行うことも含まれます。



#### キャリア自立と自ら学ぶ能力開発

社員の目標設定において、誰かにやらされるのではなく、「どうなりたいか?」という目標設定者(社員)の主体的な意志が表現されることが必要です。現在、経営環境が大きく変化中、社員自ら目指すキャリアを考え、そのために必要な能力を獲得することが求められています。当社は、「自ら学び」「お互いに学び合う」自立型教育を体系化します。

#### ビジネスリーダーの計画的育成

社員一人ひとりが中長期のアンビシャスな目標設定を行い、その達成を目指すためには、前述の通りマネージャーによる強力なバックアップが必要です。そのツールとして、1on1ミーティングを制度として導入し、メンバーが最高のパフォーマンスを発揮できるように、「強み」を引き出す支援型のマネジメントを定着させます。マネージャーによる手厚い支援の中で、所属する部署や担当する職種の枠を超えて、幅広い協働を行うことができる次世代のビジネスリーダーを発掘し、育成します。

#### (4) 人的資本に関する指標及び目標

現在、管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率等の目標値等は定めておりませんが、今後も、継続して女性の活用を含む社内の多様性の確保に関する環境整備を推進してまいります。

### 3 【事業等のリスク】

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

#### (1) 経済環境の変化による影響について

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

#### (2) 法的規制等について

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

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

#### (3) 金利動向の影響について

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

#### (4) 取引先の信用リスクについて

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

#### (5) 売上高の季節的変動について

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

#### (6) 自然災害、震災等によるリスクについて

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

#### (7) 在庫リスクについて

当社の保有在庫の中には、短期的な販売を目的とし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、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、当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(9) 開発事業における近隣住民の反対運動について

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

(10) 土地の仕入について

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

(11) 個人情報の取扱いについて

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

(12) 訴訟のリスクについて

当社は、2023年3月1日より、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（以下「出資法」という。）違反等の容疑で捜査を受けておりましたが、2023年7月5日に東京地方検察庁より同容疑にて起訴されました。当該事案に関連して偶発損失引当金を88,746千円計上しております。

当該事案に関連して、一部の元融資先から請求や通知を受けて、協議を行い、和解に至っているものの、今後も他の元融資先から損害賠償請求訴訟等を提起される可能性がございます。これらの事象が発生した場合には、訴訟内容や損害賠償額及びその結果により、当社の社会的信用に影響を及ぼす可能性がございます。

なお、当社が起訴されている関連法令及び当社の前代表取締役社長が書類送検されている関連法令以外の法令に抵触する重要な事実はありません。

#### 4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1) 経営成績等の状況の概要

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

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

##### 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、コロナ禍を経て行動制限及び入国制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、景気は緩やかな持ち直しの動きがみられましたが、一方で為替相場の急激な変動やウクライナ情勢の長期化を背景とした原材料価格の高騰による世界的なインフレの進行など、景気後退懸念等により依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社におきましては、当社の主力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。

開発事業につきましては、分譲マンション及び分譲仕様の賃貸マンション並びにホテルの売却、不動産販売事業につきましては、都内の物件及び収益物件を複数売却致しました。

このような事業環境下におきまして、当事業年度における売上高は7,444百万円（前年同期比22.7%増）、営業利益は1,083百万円（前年同期比3.0%減）、経常利益は1,081百万円（前年同期比6.2%増）となり、当期純利益は765百万円（前年同期比8.4%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、「ベルドゥムール草加金明通り」、「ベルドゥムール秋田千秋公園」及び分譲マンション以上に高級感のある高級賃貸物件「ベルジュール越谷」、並びにグループステイ向けホテル「FAV TOKYO 両国」をファンドに売却し、売上高が4,349百万円（前年同期比94.7%増）、セグメント利益823百万円（前年同期比205.2%増）となりました。

##### 〔建築事業部門〕

建築事業につきましては、請負工事を主体とした売上高が457百万円（前年同期比40.5%減）、セグメント損失が47百万円（前年同期はセグメント利益62百万円）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、都内の物件及び収益物件を複数売却したことによる売上高が2,100百万円（前年同期比15.1%減）、セグメント利益が403百万円（前年同期比51.6%減）となりました。

##### 〔その他事業部門〕

その他事業につきましては、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介などを中心に売上高が535百万円（前年同期比8.7%減）、セグメント利益が184百万円（前年同期比23.8%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44期 (前期)		第45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	2,234	36.8	4,349	58.4	2,115	94.7
建築事業	769	12.7	457	6.2	311	40.5
不動産販売事業	2,474	40.8	2,100	28.2	373	15.1
その他事業	586	9.7	535	7.2	50	8.7
合計	6,064	100.0	7,444	100.0	1,379	22.7

## 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、433百万円の支出となり現金及び現金同等物の期末残高は7,097百万円となりました。

## 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、法人税等の支払（359百万円）がありましたが、税引前当期純利益（934百万円）や棚卸資産の減少（1,947百万円）などにより2,379百万円の収入となり、前年同期と比べ1,108百万円の増加となりました。

## 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、定期預金の預入（310百万円）及び有形固定資産の取得（157百万円）などにより505百万円の支出となりました。

## 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（422百万円）及び有利子負債の返済（1,884百万円）などにより2,309百万円の支出となりました。

## 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。

(2022年6月1日～2023年5月31日)施工高

セグメントの名称	前期末残施工高		当期施工高		当期完成施工高		当期末残施工高	
	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)
開発事業	1,352,152	240.3	1,266,046	81.7	2,213,152	291.2	405,046	30.0
建築事業	建築工事		304,377	67.1	304,372	65.3	5	
	型枠工事	835	0.9	101,129	114.6	101,964	54.9	
	合計	835	0.8	405,506	74.8	406,336	62.3	5

(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。

(2022年6月1日～2023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	250,110	86.8	647,594	152.0	276,044	59.5	621,660	248.6
	型枠工事	95,810	56.9	92,680	86.0	136,290	75.5	52,200	54.5
	合計	345,920	75.8	740,274	138.7	412,334	64.0	673,860	194.8

(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		(2022年6月1日～2023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	2,263,604	178.0	30.4
	ホテル、収益物件	2,086,000	46.9	28.0
	計	4,349,604	94.7	58.4
建築事業	建築工事	326,974	40.5	4.4
	型枠工事	130,809	40.5	1.8
	計	457,784	40.5	6.2
不動産販売事業		2,100,960	15.1	28.2
その他事業		535,892	8.7	7.2
合計		7,444,240	22.7	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 (2022年5月期)		当事業年度 (2023年5月期)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
個人(不動産購入者)	1,420,000	23.4		
松伏町物流開発特定目的会社	1,178,018	19.4		
未来興業株式会社			822,500	11.0

開発事業物件別契約状況

物件名	総販売戸数	前期末戸数			当期			当期末戸数		
		未引渡	契約済	未契約	販売開始	契約	引渡	未引渡	契約済	未契約
BD草加金明通	17(38)	17	17				17			
BD秋田千秋公園	52(52)	52	31	21		17	47	5	1	4
BJ越谷	1(棟)				1	1	1			
FAV TOKYO 両国	1(棟)				1	1	1			
合計	棟・戸	69	48	21	2	19	66	5	1	4

(注) 1 上記表の「BD」はベルドゥムール、「BJ」はベルジュール略称でございます。

2 販売戸数内の( )内書きは、総戸数であります。

## 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	50	50		50		6	6	44		44
その他	85	52	2	50	33	3	5	80		80
合計	135	102	2	100	33	9	11	124		124

## (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。  
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。

## 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とは認識していません。

## 経営成績の分析

## a. 売上高

開発事業については、「ベルドゥムール草加金明通り」、「ベルドゥムール秋田千秋公園」及び分譲マンション以上に高級感のある高級賃貸物件「ベルジュール越谷」、並びにグループステイ向けホテル「FAV TOKYO 両国」をファンドに売却し、売上高が4,349百万円(前年同期比94.7%増)となりました。

建築事業につきましては、請負工事を主体とした売上高が457百万円(前年同期比40.5%減)となりました。

不動産販売事業につきましては、都内の物件及び収益物件を複数売却したことによる売上高が2,100百万円(前年同期比15.1%減)となりました。

その他事業につきましては、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等を中心に売上高が535百万円となりました。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22.7%増加の7,444百万円となりました。

## b. 売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価については、コスト管理の徹底と前事業年度に計上した棚卸資産の評価損を計上したことなどにより33.5%増加の5,575百万円となりました。なお、売上高総利益率につきましては、前期同様、利益率の高い案件により25.1%を確保しました。販売費及び一般管理費は、分譲マンションについて個別販売を行ったことから、販売手数料の増加などにより、前事業年度に比べ1.9%増加の785百万円となりました。

## c. 営業利益

営業利益は前事業年度の1,117百万円から3.0%減少し、1,083百万円となりました。

## d. 営業外損益

営業外収益は受取配当金及び投資事業組合運用益の減少により前事業年度の129百万円から58.7%減少し、53百万円となりました。また、営業外費用は貸倒引当金繰入額の減少により前事業年度の228百万円から75.7%減少し、55百万円となりました。

## e. 経常利益

経常利益は前事業年度の1,018百万円から6.2%増加し、1,081百万円となりました。

#### f. 特別損益

特別利益は関係会社売却益の減少により前事業年度の122百万円から99.1%減少し、1百万円となりました。また、特別損失は偶発損失引当金88百万円及び損害賠償金40百万円を計上したことにより、148百万円となりました。

#### g. 当期純利益

以上の結果、当期純利益は前事業年度の835百万円から8.4%減少し、765百万円となりました。

#### 財政状態の分析

##### a. 流動資産

当事業年度末における流動資産の残高は13,400百万円となり前事業年度末に比べ1,325百万円減少いたしました。主な要因は、棚卸資産(1,334百万円)が減少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構築物の取得(197百万円)はありましたが、有形固定資産から棚卸資産への振替(612百万円)などにより3,836百万円となり、前事業年度末に比べ385百万円減少いたしました。

##### c. 流動負債

当事業年度末における流動負債は2,414百万円となり前事業年度末に比べ1,555百万円減少いたしました。主な要因は、有利子負債(1,854百万円)及び契約負債(154百万円)が減少したことによります。

##### d. 固定負債

当事業年度末における固定負債は3,375百万円となり前事業年度末に比べ492百万円減少いたしました。主な要因は、有利子負債(30百万円)、リース債務(76百万円)及び役員退職慰労引当金(368百万円)が減少したことによります。

##### e. 純資産

当事業年度末における純資産は当期純利益(765百万円)の計上と、配当金の支払い(423百万円)などを行ったことにより11,446百万円となりました。

#### 翌期の見通し

コロナ禍を経て行動制限及び入国制限の緩和により社会経済活動の正常化が進み、景気は緩やかな持ち直しの動きがみられましたが、一方で為替相場の急激な変動やウクライナ情勢の長期化を背景とした原材料価格の高騰による世界的なインフレの進行など、景気後退懸念等により依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような環境に対応しながら、堅調に推移している住宅需要及び高止まりが続いているマンション価格を捉え、引き続き「都内」及び「首都圏近郊(駅近)」での開発事業及び不動産販売事業に投資機会を見据えながら資源を集中してまいります。

#### 資本の財源及び資金の流動性について

当社の運転資金需要のうち主なものは、不動産、建築資材の購入のほか、製造費、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資を目的とした資金需要は、設備投資、M & A等によるものであります。

当社は、事業運営上必要な流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としております。運転資金及び投資資金は、営業活動によって得られた自己資金を充当し、不足する場合には金融機関からの借入により資金調達をしております。

#### 重要な会計方針の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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。この財務諸表の作成にあたりまして、会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の金額及び開示に影響を与える見積り及び仮定を用いております。これらの見積り等については、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は当該見積り等と異なる場合がございます。

財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【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。

6 【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。

2023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	91,341	3,072	450,347 (2,019.74)	3,787	548,548	30 (2)
越谷支店 (埼玉県越谷市)	建築事業	建築事業施設	3,935	0	114,949 (2,443.33)	250	119,134	4 ( )
賃貸物件 (秋田県秋田市)	その他事業	駐車場	195,444		138,454 (1,473.07)		333,898	( )
賃貸物件 (埼玉県越谷市他)	その他事業	賃貸用共同住宅他	125,520		225,908 (2,491.44)	0	351,428	( )
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	917		42,740 (277.27)		43,658	( )

(注) 1 帳簿価額「その他」は工具、器具及び備品とリース資産であります。

2 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数を外数で記載しております。

#### 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) (2023年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	10,789,800	10,789,800	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	10,789,800	10,789,800		

#### (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)
2020年3月31日(注)	1,000,000	10,990,000		2,000,792		1,972,101
2021年10月29日(注)	200,200	10,789,800		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】

2023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)		6	20	66	27	18	12,322	12,459	
所有株式数(単元)		5,808	3,888	20,812	1,131	137	75,999	107,775	12,300
所有株式数の割合(%)		5.38	3.60	19.29	1.05	0.13	70.55	100.00	

(注) 自己株式200,000株は、「個人その他」に2,000単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023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(%)
株式会社ジュンブランニング	埼玉県草加市金明町389番地1	1,668,400	15.75
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
山本 和典	茨城県水戸市	256,700	2.42
ジャフコグループ株式会社	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	94,400	0.89
小沼 正	神奈川県横浜市南区	82,100	0.78
小沼 阿喜枝	神奈川県横浜市南区	76,100	0.72
計		3,418,300	32.28

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 200,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 10,577,500	105,775	
単元未満株式	普通株式 12,300		
発行済株式総数	10,789,800		
総株主の議決権		105,775	

【自己株式等】

2023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	200,000		200,000	1.85
計		200,000		200,000	1.85

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

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	200,000		200,000	

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)
2022年12月20日 取締役会決議	211,796	20
2023年8月29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。

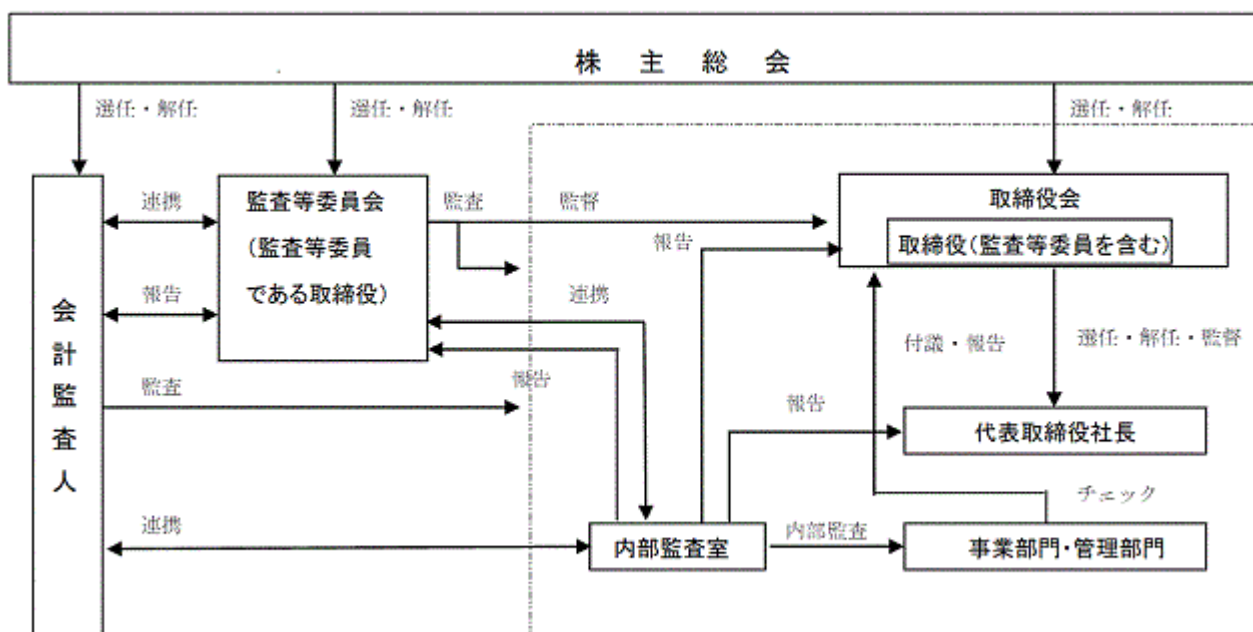
このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

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、取締役及び各部門より選任される代表者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。

機関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	坂本 真一			
専務取締役	上林 剛	○		○
社外取締役	戸田 良一	○		
社外取締役	大久保 博雄	○	○	
社外取締役	柴田 亮	○	○	

「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、役職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5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	坂本 真一	1972年5月1日生	1994年3月 2008年7月 2010年4月 2016年4月 2019年8月 2021年8月 2023年5月	当社入社 当社営業企画部課長 当社営業企画部部长(現任) 当社不動産流通事業部長(現任) 当社取締役就任 当社常務取締役 当社代表取締役(現任)	(注2)	12,900
取締役 管理部門統括	上林 剛	1966年10月5日生	1990年3月 2007年9月  2013年4月 2017年4月 2017年5月 2017年8月 2018年8月 2021年8月	三菱信託銀行入社 UBS銀行ウエルス・マネジメント 部入社 同社東京第二営業本部部长 同社退職 当社経営企画室長 当社取締役就任 当社常務取締役 当社専務取締役(現任)	(注2)	6,000
取締役 建築事業本部長	飯島 弘徳	1974年10月15日生	1995年4月 2021年9月 2021年11月 2023年8月	当社入社 当社建築事業部部长 当社建築事業部部长(現任) 当社取締役就任(現任)	(注2)	13,600
取締役 (監査等委員)	戸田 良一	1961年10月13日生	1999年8月 2015年8月	戸田公認会計士事務所開設 当社取締役(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 2015年8月	有限会社フォーユー代表取締役 (現任) 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)	柴田 亮	1973年9月21日生	2011年11月 2023年8月	クローバー会計事務所開設 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注3)	
計						32,500

- (注) 1 取締役戸田良一、大久保博雄及び柴田亮は、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2023年5月期に係る定時株主総会終結の時から2024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2023年5月期に係る定時株主総会終結の時から2025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 戸田良一 委員 大久保博雄 委員 柴田亮

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であり、税理士及び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、資本的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。各社外取締役は、独立した立場及び外部の客観的な視点から、実効性の高い監査を行う役割を担っており、現状の体制で経営の監視機能を十分に果たしているものと考えております。なお、当社は、社外取締役の3名を東京証券取引所有価証券上場規程に定める独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。

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

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16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	16
戸田 良一	16

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的かつ有効な監査を行う体制としております。

常勤監査等委員は、監査等委員会の議長を務め審議を進めるほか、経営会議や社内的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

12年間

## c. 業務を執行した公認会計士

岩崎 剛

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14名、その他23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)
18,400		19,200	

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坂本真一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。)	129	129			3
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な検証を行い、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	9,819

(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)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
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
	9,819	7,735		

(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(2022年6月1日から2023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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 8,113,564	2 7,990,335
受取手形、売掛金及び契約資産	1、4 21,236	1、4 83,860
販売用不動産	2,897,782	2,241,731
開発用不動産	3,378,744	2,703,115
未成工事支出金	835	5
その他の棚卸資産	27,129	24,709
前渡金	41,886	186,519
前払費用	25,265	25,075
短期貸付金	215,301	205,937
1年内回収予定の長期貸付金	3,386	1,138
その他	142,538	78,598
貸倒引当金	141,773	140,377
流動資産合計	14,725,896	13,400,651
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 791,196	2 450,437
減価償却累計額	404,073	235,388
建物（純額）	387,123	215,048
構築物	326,667	451,677
減価償却累計額	296,888	237,439
構築物（純額）	29,778	214,238
車両運搬具	56,196	54,089
減価償却累計額	51,399	51,016
車両運搬具（純額）	4,797	3,072
工具、器具及び備品	10,433	10,203
減価償却累計額	8,741	8,837
工具、器具及び備品（純額）	1,691	1,365
土地	2 1,987,024	2 1,553,646
リース資産	10,084	10,084
減価償却累計額	4,942	6,758
リース資産（純額）	5,141	3,325
建設仮勘定	58,500	
有形固定資産合計	2,474,056	1,990,696
無形固定資産		
借地権	572	972
商標権	584	512
ソフトウェア	1,155	763
電話加入権	1,228	1,228
無形固定資産合計	3,540	3,477

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2 287,477	2 358,176
関係会社株式	66,539	48,265
出資金	48,764	48,764
リース投資資産	1,204,458	1,129,494
長期貸付金	14,440	12,780
長期前払費用	3,475	4,172
繰延税金資産	55,837	191,765
その他	84,617	70,006
貸倒引当金	20,949	20,734
投資その他の資産合計	1,744,662	1,842,690
固定資産合計	4,222,259	3,836,864
資産合計	18,948,156	17,237,515



(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	93,380	26,762
工事未払金	224,431	110,008
買掛金	20,916	81,230
短期借入金	2、5 1,000,000	2、5 200,000
1年内返済予定の長期借入金	2 1,445,076	2 355,824
1年内償還予定の社債	425,000	460,000
リース債務	76,951	76,951
未払金	89,011	405,016
未払費用	6,342	5,912
未払法人税等	236,000	176,000
未払消費税等		182,830
契約負債	214,474	59,791
預り金	108,401	152,430
前受収益	18,828	9,371
完成工事補償引当金	1,210	624
工事損失引当金		20,354
偶発損失引当金		88,746
その他	9,840	2,900
流動負債合計	3,969,864	2,414,755
固定負債		
社債	715,000	705,000
長期借入金	2 1,391,582	2 1,371,130
役員退職慰労引当金	368,433	
退職給付引当金	83,435	69,515
債務保証損失引当金	205	175
預り保証金	102,030	96,387
リース債務	1,208,087	1,131,135
長期未払金		2,569
固定負債合計	3,868,774	3,375,913
負債合計	7,838,638	5,790,669
<b>純資産の部</b>		
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	14,871	12,905
別途積立金	4,076,000	4,076,000
繰越利益剰余金	3,133,213	3,476,879
利益剰余金合計	7,286,885	7,628,584
自己株式	161,947	161,947
株主資本合計	11,097,831	11,439,530
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,686	7,316
評価・換算差額等合計	11,686	7,316
純資産合計	11,109,518	11,446,846
負債純資産合計	18,948,156	17,237,515

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
<b>売上高</b>		
開発事業売上高	2,234,249	4,349,604
建築事業売上高	769,408	457,784
不動産販売事業売上高	2,474,472	2,100,960
その他の売上高	586,797	535,892
売上高合計	6,064,928	7,444,240
<b>売上原価</b>		
開発事業売上原価	1,695,771	3,249,395
建築事業売上原価	651,883	426,691
不動産販売事業売上原価	4 1,526,627	4 1,603,236
その他の売上原価	302,695	296,211
売上原価合計	4,176,978	5,575,535
<b>売上総利益</b>	1,887,949	1,868,705
<b>販売費及び一般管理費</b>		
販売手数料	15,775	93,714
販売促進費	92,453	58,707
広告宣伝費	22,409	20,917
役員報酬	139,528	142,800
給料及び手当	135,872	135,326
賞与	39,423	43,342
法定福利費	30,748	31,780
水道光熱費	4,423	5,219
租税公課	131,612	106,039
管理諸費	72,230	68,835
減価償却費	14,062	12,025
その他	72,123	66,781
販売費及び一般管理費合計	770,663	785,490
<b>営業利益</b>	1,117,285	1,083,214
<b>営業外収益</b>		
受取利息	11,276	1,537
受取配当金	35,903	970
受取手数料	5,068	8,748
投資事業組合運用益	41,358	14,215
太陽光売電収入	8,028	7,086
雑収入	28,123	21,093
営業外収益合計	129,758	53,651
<b>営業外費用</b>		
支払利息	33,030	30,752
社債利息	4,664	4,262
社債発行費	4,770	6,324
貸倒引当金繰入額	158,982	
雑損失	27,036	14,161
営業外費用合計	228,484	55,500
<b>経常利益</b>	1,018,559	1,081,364

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1 430	1 133
関係会社株式売却益	2 122,250	
ゴルフ会員権売却益		1,025
特別利益合計	122,680	1,158
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	3 9	3 1,265
関係会社株式評価損		18,274
偶発損失引当金繰入額		5 88,746
損害賠償金		6 40,000
特別損失合計	9	148,286
税引前当期純利益	1,141,229	934,237
法人税、住民税及び事業税	295,473	302,041
法人税等調整額	10,724	133,095
法人税等合計	306,198	168,946
当期純利益	835,031	765,291

【開発事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地代		424,503	25.0	771,137	23.73
材料費		115,966	6.9	92,424	2.84
外注費		966,947	57.0	2,189,984	67.40
経費		188,354	11.1	195,848	6.03
合計		1,695,771	100.0	3,249,395	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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		39,919	6.1	69,299	16.24
外注費		549,655	84.3	276,142	64.72
経費		62,308	9.6	81,249	19.04
合計		651,883	100.0	426,691	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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		1,468,347	96.2	537,532	33.53
土地付建物					
土地		24,665	1.6	273,317	17.05
建物		33,614	2.2	792,386	49.42
小計		58,279	3.8	1,065,703	66.47
合計		1,526,627	100.0	1,603,236	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022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	16,959	4,076,000	2,881,796	7,037,555
当期変動額								
剰余金の配当							423,592	423,592
当期純利益							835,031	835,031
特別償却準備金の取崩					2,088		2,088	
自己株式の消却							162,109	162,109
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計					2,088		251,417	249,329
当期末残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800	14,871	4,076,000	3,133,213	7,286,885

	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	324,057	10,686,392	4,875	4,875	10,691,267
当期変動額					
剰余金の配当		423,592			423,592
当期純利益		835,031			835,031
特別償却準備金の取崩					
自己株式の消却	162,109				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			6,811	6,811	6,811
当期変動額合計	162,109	411,439	6,811	6,811	418,250
当期末残高	161,947	11,097,831	11,686	11,686	11,109,518

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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	その他利益剰余金			利益剰余金 合計
		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	14,871	4,076,000	3,133,213	7,286,885
当期変動額								
剰余金の配当							423,592	423,592
当期純利益							765,291	765,291
特別償却準備金の取 崩					1,966		1,966	
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					1,966		343,665	341,699
当期末残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800	12,905	4,076,000	3,476,879	7,628,584

	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	161,947	11,097,831	11,686	11,686	11,109,518
当期変動額					
剰余金の配当		423,592			423,592
当期純利益		765,291			765,291
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）			4,370	4,370	4,370
当期変動額合計		341,699	4,370	4,370	337,328
当期末残高	161,947	11,439,530	7,316	7,316	11,446,846

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023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	1,141,229	934,237
減価償却費	29,647	28,135
無形固定資産償却費	466	463
退職給付引当金の増減額（は減少）	8,161	13,919
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	9,691	368,433
完成工事補償引当金の増減額（は減少）	614	585
工事損失引当金の増減額（は減少）		20,354
貸倒引当金の増減額（は減少）	143,906	1,611
債務保証損失引当金の増減額（は減少）	2,574	30
偶発損失引当金の増減額（は減少）		88,746
受取利息及び受取配当金	47,179	2,507
支払利息	37,694	35,015
関係会社株式売却損益（は益）	122,250	
投資事業組合運用損益（は益）	41,358	14,215
固定資産除売却損益（は益）	420	1,132
関係会社株式評価損益（は益）		18,274
売上債権の増減額（は増加）	10,202	62,624
棚卸資産の増減額（は増加）	387,017	1,947,704
仕入債務の増減額（は減少）	102,858	120,727
未成工事受入金の増減額（は減少）	203,410	
前受金の増減額（は減少）	92,040	
契約負債の増減額（は減少）	214,474	154,683
その他	255,474	435,326
小計	1,487,053	2,770,051
利息及び配当金の受取額	56,003	2,576
利息の支払額	36,742	33,478
法人税等の支払額	235,498	359,406
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,270,815	2,379,743
<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	1,165,000	1,475,000
定期預金の払戻による収入	1,165,000	1,165,000
有形固定資産の取得による支出	59,233	157,716
有形固定資産の売却による収入	454	145
無形固定資産の取得による支出	171	400
投資事業組合からの分配による収入	56,317	17,240
投資事業組合への出資による支出	40,000	82,000
関係会社株式の売却による収入	207,250	
貸付金の回収による収入	614,248	13,483
その他	7,395	13,898
投資活動によるキャッシュ・フロー	771,469	505,349

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
<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）	810,000	800,000
リース債務の返済による支出	1,987	1,987
長期借入れによる収入	1,838,400	1,241,600
長期借入金の返済による支出	874,142	2,351,304
社債の発行による収入	250,000	500,000
社債の償還による支出	465,000	475,000
配当金の支払額	424,086	422,916
財務活動によるキャッシュ・フロー	486,816	2,309,608
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,998	1,985
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,559,466	433,228
現金及び現金同等物の期首残高	5,971,598	7,531,064
現金及び現金同等物の期末残高	7,531,064	7,097,835



【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

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2 棚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)

その他の棚卸資産

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)

3 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。

#### 4 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)に基づき計上しておりますが、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) 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。

##### (4) 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。

##### (5) 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、工事損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事についての見積り額を計上しております。

##### (6) 偶発損失引当金

将来の訴訟等に対する損失に備えるため、発生する可能性のある損失見込額を計上しております。

#### 5 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は、以下の通りであります。

##### 開発事業

主に新築分譲マンション及び新築戸建住宅の開発・販売を行う事業であります。

新築分譲マンション、新築戸建住宅を顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

##### 建築事業

主たる事業である請負工事等において、顧客との請負契約工事等に基づき、建築工事を行う義務を負っており、当該履行義務は、工事の進捗に応じて一定の期間にわたり充足されるため、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識し、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合で算出しております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないものについては、原価回収基準により収益を認識しております。

##### 不動産販売事業

中古マンション、中古オフィスビル等を取得し、リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産等として個人及び事業会社等へ販売する事業であります。収益物件の販売においては、顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

##### その他事業

主に賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介事業等を行っており、当該賃貸物件の使用権を付与すること等を履行義務としております。いずれの履行義務においても、役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡って収益を認識しております。

#### 6 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。

## (重要な会計上の見積り)

## (1)販売目的で保有する不動産(棚卸資産)の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額 (千円)

区分	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	2,897,782	2,241,731
開発用不動産	3,378,744	2,703,115

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

## ア.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(売上原価)を計上していません。

ア) 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

イ) 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

## イ.主要な仮定

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は、事業計画上の販売予定額を基礎としております。販売予定額は、物件ごとの立地、規模、周辺の売買取引実績、外部専門家による不動産鑑定評価額等を勘案して見積もっており、将来の不動産市況、顧客ニーズ、想定賃料収益還元利回り等を考慮しております。

## ウ.翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢、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等の影響により、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合は、翌事業年度の財務諸表において評価損を計上する可能性があります。

## (2)偶発損失引当金の見積り

当社は、2023年3月1日より、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律(以下「出資法」という。)違反等の容疑で捜査を受けておりましたが、2023年7月5日に東京地方検察庁より当社前代表取締役社長、元当社従業員と共に同容疑により起訴されました。当該事案に関連して以下の偶発損失引当金を計上しております。

また、当社は、2023年6月14日付にて当社と利害関係を有しない中立・公正な外部の専門家によって構成された調査委員会を設置し、当該調査委員会から2023年7月20日付にて調査の結果判明した事実関係、原因分析、再発防止に向けての提言等を目的とする調査報告書を受領しました。

当事業年度の財務諸表に計上した金額 (千円)

区分	当事業年度
偶発損失引当金	88,746

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

## ア.算出方法

当該事案に関連して、一部の元融資先から請求や通知を受けて、協議を行い、和解に至っているものの、今後も他の元融資先から損害賠償請求等を受ける可能性があり、将来の請求等に対する損失に備えるため、発生する可能性のある損失見込額を見積った結果、当事業年度の貸借対照表において偶発損失引当金、損益計算書において偶発損失引当金繰入額をそれぞれ88,746千円計上しております。なお、和解済み案件の損失額は当事業年度の貸借対照表において未払金、損益計算書において損害賠償金をそれぞれ40,000千円計上していません。

## イ.主要な仮定

偶発損失引当金は、損害賠償請求等を当社に通知又は請求する可能性及び元融資先ごとの不動産売買額等に

基づいた損害賠償請求額等の予測額を根拠に計上しています。なお、当該事案に関連した元融資先各社について、当時の取引内容、現在入手可能な情報、現在の当社との取引関係等を個別に考慮して、引当金の計上要否を判断するという仮定を置いています。

#### ウ．翌事業年度の財務諸表に与える影響

当社は、現在までに想定しうる最善の仮定に基づき偶発損失引当金を計上しておりますが、今後の損害賠償請求等の内容により、損失見込額と実際の損失額に乖離が生じ、その場合には翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

なお、2023年7月31日に、上述の出資法違反罪で起訴されていた当社前代表取締役社長が、当社に損害を与えたとして会社法違反（特別背任）容疑で書類送検されております。当社は同氏に対し損害賠償請求を含めて対応を検討しておりますが、現時点において、損害額は不明であり、金額を合理的に見積ることが困難であるため、財務諸表には反映しておりません。翌期以降において、損害額が特定できた時点で、適切な会計処理又は注記開示を行うとともに、必要な措置を講じてまいります。

#### (会計方針の変更)

##### (時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はございません。

#### (表示方法の変更)

##### (損益計算書関係)

前事業年度において、「営業外収益」の「雑収入」に含めていた「太陽光売電収入」は、営業外収益の総額の10分の10を超えたため、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、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「雑収入」に表示していた36,152千円は「太陽光売電収入」8,028千円、「雑収入」28,123千円として組み替えております。

#### (追加情報)

##### (資産の保有目的の変更)

従来、固定資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、棚卸資産（「建物」179,397千円及び「土地」433,377千円）へ振替えております。

## (貸借対照表関係)

1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
受取手形	340千円	5,460千円
売掛金	16,526	3,095
契約資産	4,369	75,305
計	21,236	83,860

## 2 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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
定期預金	582,500千円	1,188,625千円
建物	151,311	98,218
土地	807,742	546,116
計	1,541,553	1,832,960

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
短期借入金	900,000千円	200,000千円
1年内返済予定の長期借入金	100,800	135,816
長期借入金	740,800	851,148
計	1,741,600	1,186,964

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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
投資有価証券	3,000千円	3,000千円

## 3 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 (2022年5月31日)		当事業年度 (2023年5月31日)
物件購入者(67人)	89,936千円	物件購入者(65人)	76,740千円

## 4 手形裏書譲渡高

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
受取手形裏書譲渡高	2,500千円	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2行と当座貸越契約を締結しております。事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
当座貸越極度額	1,200,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	600,000	
借入未実行残高	600,000	1,200,000

(損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
車両運搬具	430千円	車両運搬具	133千円
計	430	計	133

2 関係会社株式売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
関係会社株式	122,250千円	関係会社株式	千円
計	122,250	計	

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
構築物	千円	構築物	1,265千円
車両運搬具	9	車両運搬具	
計	9	計	1,265

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

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
	千円		122,600千円

5 当事業年度において、注記事項「(重要な会計上の見積り) (2)偶発損失引当金の見積り」に記載のとおり、偶発損失引当金繰入額を計上しております。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
	千円		88,746千円

6 当事業年度において、注記事項「(重要な会計上の見積り) (2)偶発損失引当金の見積り」に記載のとおり、損害賠償金を計上しております。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)		当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
	千円		40,000千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022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		200,200	10,789,800
合計	10,990,000		200,200	10,789,800
自己株式				
普通株式	400,200		200,200	200,000
合計	400,200		200,200	200,000

(変動事由の概要)

2021年10月13日の取締役会決議による自己株式の消却による減少であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年8月27日 定時株主総会	普通株式	211,796	20	2021年5月31日	2021年8月30日
2021年12月21日 取締役会	普通株式	211,796	20	2021年11月30日	2022年1月28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
2022年8月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	211,796	20	2022年5月31日	2022年8月31日

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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	10,789,800			10,789,800
合計	10,789,800			10,789,800
自己株式				
普通株式	200,000			200,000
合計	200,000			200,000

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年8月30日 定時株主総会	普通株式	211,796	20	2022年5月31日	2022年8月31日
2022年12月20日 取締役会	普通株式	211,796	20	2022年11月30日	2023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
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	211,796	20	2023年5月31日	2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
現金及び預金勘定	8,113,564千円	7,990,335千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	582,500	892,500
現金及び現金同等物	7,531,064	7,097,835

(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

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
流動資産	74,964	74,964
投資その他の資産	1,204,458	1,129,494
合計	1,279,422	1,204,458

(2) リース債務

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
流動負債	74,964	74,964
固定負債	1,204,458	1,129,494
合計	1,279,422	1,204,458

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
1年内	40,400	69,200
1年超	313,100	798,300
合計	353,500	867,500



(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、販売計画に照らして、必要な資金を銀行等金融機関から調達しております。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、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、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。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、信用リスクに晒されておりますが、社内管理規程に従い、格付の高い発行体が発行する有価証券のみを運用対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、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。

(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、営業債権については、各事業部門並びに管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、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、投資有価証券については、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、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。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、信用リスクに晒されておりますが、社内管理規程に従い、格付の高い発行体が発行する有価証券のみを運用対象としているため、信用リスクは僅少であります。

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経理部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もあります。

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。

前事業年度（2022年5月31日）

（単位：千円）

		貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 投資有価証券		7,735	7,735	
(2) リース投資資産	2	1,279,422	1,258,834	20,587
(3) 長期貸付金	2	17,827		
貸倒引当金	3	13,180		
		4,646	4,649	3
資 産 計		1,291,804	1,271,219	20,584
(1) 長期借入金	2	2,836,658	2,831,468	5,189
(2) 社債	2	1,140,000	1,137,842	2,157
(3) リース債務	2	1,285,038	1,235,064	49,973
負 債 計		5,261,696	5,204,376	57,320

- 1 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「短期貸付金」、「支払手形」、「工事未払金」、「買掛金」、「未払金」、「短期借入金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- 2 1年内回収（返済）予定額を含んでおります。
- 3 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- 4 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額（千円）
非上場株式	13,000
関係会社株式	66,539
出資金	48,764
投資事業組合	266,741
合計	395,046

これらについては、「投資有価証券」には含めておりません。

5 リース投資資産及び長期貸付金の回収予定額

（単位：千円）

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
リース投資資産	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	904,602
長期貸付金	3,386	1,235				13,205
合計	78,350	76,199	74,964	74,964	74,964	917,807

6 長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
長期借入金	1,445,076	335,856	315,056	234,392	157,530	348,748
社債	425,000	360,000	230,000	100,000	25,000	
リース債務	76,951	76,951	76,108	75,460	74,964	904,602
合計	1,947,027	772,807	621,164	409,852	257,494	1,253,350

当事業年度(2023年5月31日)

(単位:千円)

		貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 投資有価証券		9,819	9,819	
(2) リース投資資産	2	1,204,458	1,175,601	28,856
(3) 長期貸付金	2	13,919		
貸倒引当金	3	12,780		
		1,138	1,138	0
資 産 計		1,215,415	1,186,559	28,856
(1) 長期借入金	2	1,726,954	1,717,889	9,064
(2) 社債	2	1,165,000	1,163,372	1,627
(3) リース債務	2	1,208,087	1,141,373	66,713
負 債 計		4,100,041	4,022,635	77,405

- 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「短期貸付金」、「支払手形」、「工事未払金」、「買掛金」、「未払金」、「短期借入金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- 1年内回収(返済)予定額を含んでおります。
- 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	13,000
関係会社株式	48,265
出資金	48,764
投資事業組合	335,357
合計	445,387

これらについては、「投資有価証券」には含めておりません。

- リース投資資産及び長期貸付金の回収予定額

(単位:千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
リース投資資産	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	829,638
長期貸付金	1,138					12,780
合計	76,102	74,964	74,964	74,964	74,964	842,418

- 長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
長期借入金	355,824	355,824	345,824	277,130	120,632	271,720
社債	460,000	330,000	200,000	125,000	50,000	
リース債務	76,951	76,108	75,460	74,964	74,964	829,638
合計	892,775	761,932	621,284	477,094	245,596	1,101,358

### 3. 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価: 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価: 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価: 観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

## 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	7,735			7,735
資産計	7,735			7,735

当事業年度（2023年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	9,819			9,819
資産計	9,819			9,819

## 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産		1,258,834		1,258,834
長期貸付金（1年内回収予定を含む）		4,649		4,649
資産計		1,263,484		1,263,484
社債		1,137,842		1,137,842
長期借入金		2,831,468		2,831,468
リース債務		1,235,064		1,235,064
負債計		5,204,376		5,204,376

当事業年度（2023年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産		1,175,601		1,175,601
長期貸付金（1年内回収予定を含む）		1,138		1,138
資産計		1,176,740		1,176,740
社債		1,163,372		1,163,372
長期借入金		1,717,889		1,717,889
リース債務		1,141,373		1,141,373
負債計		4,022,635		4,022,635

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

**リース投資資産**

これらの時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

**投資有価証券**

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

**長期貸付金**

長期貸付金の時価については、同様の新規貸付けを行った場合に想定される利率で割り引いて算定し、レベル2の時価に分類しております。

**社債**

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

**長期借入金**

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借り入れを行った場合に想定される利率を割り引いた現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

**リース債務**

リース債務の時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

(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48,265千円、前事業年度の貸借対照表計上額は66,539千円)は、市場価格がなく、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)を採用していることから、記載しておりません。

2. その他有価証券

前事業年度(2022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	266,741	244,785	21,956
	小計	266,741	244,785	21,956
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	20,735	24,308	3,573
	(2) 債券			
	(3) その他			
	小計	20,735	24,308	3,573
合計		287,477	269,094	18,383

当事業年度(2023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	118,312	104,858	13,453
	小計	118,312	104,858	13,453
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	22,819	24,308	1,489
	(2) 債券			
	(3) その他	217,045	217,828	783
	小計	239,864	242,137	2,273
合計		358,176	346,995	11,180

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

当事業年度において、有価証券について18,274千円(関連会社株式18,274千円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(2022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  
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。

当事業年度(2023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  
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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
退職給付引当金の期首残高	91,597	83,435
退職給付の支払額	8,161	13,919
退職給付引当金の期末残高	83,435	69,515

- (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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	83,435	69,515
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	83,435	69,515
退職給付引当金	83,435	69,515
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	83,435	69,515

(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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	13,540千円	10,895千円
完成工事補償引当金	369	190
偶発損失引当金		27,067
貸倒引当金	49,630	49,139
未払金		111,588
長期未払金		783
減価償却超過額	47	36
役員退職慰労引当金	112,372	
ゴルフ会員権評価損	12,848	
退職給付引当金	25,447	21,202
減損損失	78,626	78,626
債務保証損失引当金	62	53
工事損失引当金		6,208
関係会社株式評価損		5,573
その他	19,055	14,866
繰延税金資産小計	312,000	326,232
評価性引当額(注)	249,466	130,602
繰延税金資産合計	62,534	195,629
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	6,696	3,864
繰延税金負債合計	6,696	3,864
繰延税金資産の純額	55,837	191,765

(注) 評価性引当金が118,863千円減少しております。この増加の内容は役員退職慰労引当金を確定債務である未払金及び長期未払金に振り替え、未払金については、スケジュールリング可能となった繰延税金資産を認識したことに伴うものであります。

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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023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	0.0%	0.1%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.9%	0.0%
住民税均等割	0.2%	0.2%
評価性引当額の増減	3.3%	12.7%
その他	0.3%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.8%	18.1%



(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39,412千円(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430千円(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24,742千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)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 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,218,775	1,208,152
期中増減額	10,623	274,421
期末残高	1,208,152	933,731
期末時価	1,331,389	1,035,904

- (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、当事業年度の主な減少は、棚卸資産への振替等(285,072千円)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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

「1. 重要な会計方針に係る事項(7) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

前事業年度(自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)

契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	11,033
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	16,866
契約資産(期首残高)	
契約資産(期末残高)	4,369
契約負債(期首残高)	295,450
契約負債(期末残高)	214,474

契約資産は、顧客との工事請負契約について期末日時点で顧客に支配が移転した財又はサービスについて未請求の工事請負契約に係る対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該移転した財又はサービスに関する対価は、顧客との契約別の支払条件により請求し、受領しております。

契約負債は、主に顧客との工事請負契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、243,450千円であります。また、当事業年度の契約資産及び契約負債の主な増減は工事の進捗、対価の回収等によるものであります。

残存履行義務に配分した取引価格

未充足(又は部分的に未充足)の履行義務は、2022年5月31日時点で218,359千円であり、期末日後1年以内に収益として認識されると見込んでおります。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	16,866
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	8,555
契約資産（期首残高）	4,369
契約資産（期末残高）	75,305
契約負債（期首残高）	214,474
契約負債（期末残高）	59,791

契約資産は、顧客との工事請負契約について期末日時点で顧客に支配が移転した財又はサービスについて未請求の工事請負契約に係る対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該移転した財又はサービスに関する対価は、顧客との契約別の支払条件により請求し、受領しております。

契約負債は、主に顧客との工事請負契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、213,474千円でありま  
 す。また、当事業年度の契約資産及び契約負債の主な増減は工事の進捗、対価の回収等によるものでありま  
 す。

残存履行義務に配分した取引価格

未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、2023年5月31日時点で501,955千円であり、期末日後1年以内に  
 収益として認識されると見込んでおります。

(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、「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、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022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					
一時点で移転される財	2,234,249	644,328	2,474,472	68,670	5,421,720
一定の期間にわたり移転される財		125,080			125,080
顧客との契約から生じる収益	2,234,249	769,408	2,474,472	68,670	5,546,800
その他の収益				518,127	518,127
外部顧客への売上高	2,234,249	769,408	2,474,472	586,797	6,064,928
セグメント間の内部売上高又は振替高					
計	2,234,249	769,408	2,474,472	586,797	6,064,928
セグメント利益	269,844	62,693	834,121	242,547	1,409,206
セグメント資産	3,856,377	466,130	2,498,299	1,435,475	8,256,284
セグメント負債	1,734,324	28,254		67,524	1,830,102
その他の項目					
減価償却費		244		11,025	11,270
有形固定資産及び無形固定資産の増加額				197,688	197,688

(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 2022年6月1日 至 2023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					
一時点で移転される財	4,349,604	28,404	2,100,960	47,898	6,526,867
一定の期間にわたり移転 される財		429,379			429,379
顧客との契約から生じる 収益	4,349,604	457,784	2,100,960	47,898	6,956,247
その他の収益				487,993	487,993
外部顧客への売上高	4,349,604	457,784	2,100,960	535,892	7,444,240
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	4,349,604	457,784	2,100,960	535,892	7,444,240
セグメント利益	823,555	47,000	403,420	184,877	1,364,852
セグメント資産	3,020,704	199,904	2,142,931	1,301,583	6,665,124
セグメント負債	250,140	30,000	7,200	66,654	353,995
その他の項目					
減価償却費		343		12,628	12,972
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		270		150,346	150,616

(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	1,409,206	1,364,852
全社費用(注)	291,921	281,638
財務諸表の営業利益	1,117,285	1,083,214

(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	8,256,284	6,665,124
全社資産(注)	10,691,872	10,572,391
財務諸表の資産合計	18,948,156	17,237,515

(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)

負債	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,830,102	353,995
全社負債(注)	6,008,536	5,436,673
財務諸表の負債合計	7,838,638	5,790,669

(注) 全社負債は、主に報告セグメントに帰属しない長期借入金及び社債、並びにリース債務等であります。

(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	11,270	12,972	18,844	15,626	30,114	28,598
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	197,688	150,616	171	7,500	197,859	158,116

(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 2021年6月1日 至 2022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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
個人(不動産購入者)	1,420,000	開発事業
松伏町物流開発特定目的会社	1,178,018	不動産販売事業

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
未来興業株式会社	822,500	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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022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	15,000	短期貸付金	35,000
								225,000	長期貸付金	
							利息の受取	3,889	未収収益	233
	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%	剰余金の処分	配当の受取	35,000	受取配当金	
	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	40,440
利息の受取							774	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	資産管理	(被所有) 直接 15.75%		手数料収入	115		
個人株主	河合純二			主要株主(当社前代表取締役)	(被所有) 直接 2.12% 間接 15.75%		販売用不動産の譲渡	1,420,000		
							不動産管理	2,842		
							仲介手数料	884		
							営繕売上他	5,953		
							支払家賃	9,480		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・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。
- ・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。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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	10,000	短期貸付金	25,000
									長期貸付金	
	River Sky Homes Co.,Ltd.	カナダ	48,265	不動産業	100%	資金の貸付	利息の受取	458	未収収益	166
							資金の貸付		短期貸付金	41,076
個人株主	河合純二			主要株主 (当社前代表取締役)	(被所有) 直接 2.12% 間接 15.75%		不動産管理	3,075		
							仲介手数料	3,465		
							営繕売上他	6,601		
							支払家賃	5,280		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・ 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。
- ・ 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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,049.08円	1,080.93円
1株当たり当期純利益金額	78.85円	72.27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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,109,518	11,446,846
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)	11,109,518	11,446,846
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)	10,589,800	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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023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)	835,031	765,291
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)	835,031	765,291
期中平均株式数(株)	10,589,800	10,589,800

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	791,196	12,475	353,235	450,437	235,388	18,417	215,048
構築物	326,667	204,570	79,559	451,677	237,439	5,580	214,238
車両運搬具	56,196		2,106	54,089	51,016	1,724	3,072
工具、器具及び備品	10,433	270	500	10,203	8,837	596	1,365
リース資産	10,084			10,084	6,758	1,816	3,325
土地	1,987,024		433,377	1,553,646			1,553,646
建設仮勘定	58,500	139,429	197,929				
有形固定資産計	3,240,102	356,744	1,066,708	2,530,138	539,441	28,135	1,990,696
無形固定資産							
借地権	572	400		972			972
商標権	718			718	205	71	512
ソフトウェア	1,960			1,960	1,197	392	763
電話加入権	1,228			1,228			1,228
無形固定資産計	4,479	400		4,879	1,402	463	3,477
長期前払費用	11,549	2,855	580	13,824	9,651	2,147	4,172

(注) 1. 当期増加額の主なものは次のとおりであります。

構築物 駐車場 建設仮勘定より振替 197,070千円

2. 当期減少額の主なものは次のとおりであります。

建物 賃貸用不動産他 棚卸資産へ振替 353,235千円

土地 賃貸用不動産他 棚卸資産へ振替 433,377千円

【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14回無担保社債	2017年 9月29日	15,000 (15,000)	( )	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	150,000 (100,000)	50,000 (50,000)	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	120,000 (60,000)	60,000 (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	100,000 (40,000)	60,000 (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	180,000 (60,000)	120,000 (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	350,000 (100,000)	250,000 (100,000)	0.36	無担保	2025年 6月25日
第20回無担保社債	2021年 8月31日	225,000 (50,000)	175,000 (50,000)	0.35	無担保	2026年 8月31日
第21回無担保社債	2022年 9月28日	( )	270,000 (60,000)	0.30	無担保	2027年 9月28日
第22回無担保社債	2022年 9月26日	( )	180,000 (40,000)	0.34	無担保	2027年 9月24日
合計		1,140,000 (425,000)	1,165,000 (460,000)			

(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)
460,000	330,000	200,000	125,000	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	1,000,000	200,000	0.700	
1年以内に返済予定の長期借入金	1,445,076	355,824	0.728	
1年以内に返済予定のリース債務	76,951	76,951		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,391,582	1,371,130	0.777	2026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。)	1,208,087	1,131,135		2024年10月25日 ~2039年11月26日
その他有利子負債				
合計	5,121,696	3,135,041		

(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	355,824	345,824	277,130	120,632	271,720
リース債務	76,108	75,460	74,964	74,964	829,638
合計	431,932	421,284	352,094	195,596	1,101,358

【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	162,723	729		2,341	161,111
完成工事補償引当金	1,210	624		1,210	624
工事損失引当金		20,354			20,354
偶発損失引当金		88,746			88,746
退職給付引当金	83,435		13,919		69,515
役員退職慰労引当金	368,433		365,863	2,569	
債務保証損失引当金	205	175		205	175

- (注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(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. 完成工事補償損失引当金の当期減少額(その他)は、洗替えによる戻入額であります。
3. 役員退職慰労引当金の当期減少額(その他)は、確定債務となったため、未払金及び長期未払金へ振替をしております。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,285
預金	
当座預金	855,321
外貨当座預金	4,300
普通預金	5,918,578
外貨普通預金	21,223
定期預金	1,188,625
小計	7,988,050
合計	7,990,335

## ロ 受取手形

## (イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
丸運建設(株)	1,830
合計	1,830

## (ロ)期日別内訳

期日	金額(千円)
2023年6月満期	720
2023年7月満期	1,110
合計	1,830

## ハ 電子記録債権

## (イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
丸運建設(株)	3,630
合計	3,630

## (ロ)期日別内訳

期日	金額(千円)
2023年8月満期	1,800
2023年9月満期	1,830
合計	3,630

ニ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(有)ときわ住宅	1,600
賃貸物件所有者	1,354
賃貸物件入居者	140
合計	3,095

(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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
916	22,105	19,926	3,095	86.6	33.1

ホ 契約資産

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一建設(株)	72,408
丸運建設(株)	2,896
合計	75,305

(ロ)契約資産の滞留状況

発生時	金額(千円)
2023年5月期計上額	75,305
合計	75,305

ヘ 短期貸付金

相手先	金額(千円)
(株)アッシュ	139,861
River Sky Homes Co., Ltd.	41,076
荊斐股份有限公司	25,000
合計	205,937

ト 販売用不動産

内訳	金額(千円)
分譲マンション	134,450
中古物件	1,241,925
土地	865,355
合計	2,241,731

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	金額(千円)
東京都	669,587
千葉県	628,481
富山県	452,000
秋田県	134,450
神奈川県	129,020
長野県	89,610
埼玉県	82,332
その他	56,249
合計	2,241,731

チ 開発用不動産

内訳	金額(千円)
土地	2,298,069
建物	405,046
合計	2,703,115

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
埼玉県	5,666.03	1,098,186
東京都	939.44	929,465
千葉県	2,409.34	577,208
神奈川県	326.91	98,255
合計	9,341.72	2,703,115

(注) 上記面積には、建物の面積を含んでおりません。

リ 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)
835	2,605,094	2,605,924	5

(注) 期末残高の内訳は、次のとおりであります。

経費	5千円
計	5千円

ヌ その他の棚卸資産

区分	金額(千円)
石材	12,190
部材	6,386
木材	4,336
収入印紙	1,794
合計	24,709

ル リース投資資産

内訳	金額(千円)
ホテルグランワイズ熊谷駅前	742,698
ホテルグランワイズ越谷	461,760
合計	1,204,458

(注) 上記金額は、1年内リース投資資産(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)建王	4,332
マサヤ土木	650
合計	4,982

(ロ)期日別内訳

期日	金額(千円)
2023年6月満期	391
2023年8月満期	2,887
2023年9月満期	1,703
合計	4,982

ロ 電子記録債務

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)明世建設	4,560
吉沢原動機(株)	4,430
(株)ケーエス・トクシュ興業	3,990
(株)東広	3,600
(株)オダ	2,680
その他	2,520
合計	21,780



(口)期日別内訳

期日	金額(千円)
2023年6月満期	1,960
2023年7月満期	9,340
2023年8月満期	3,130
2023年9月満期	7,350
合計	21,780

八 工事未払金

相手先	金額(千円)
新日本建設(株)	34,320
吉沢原動機(株)	21,146
(株)熊谷組	13,365
三谷商事(株)	11,358
(株)スズキ	3,477
その他	26,341
合計	110,008

二 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)太洋	32,780
(有)斉藤重機	22,000
ラディックス(株)	5,000
(株)明世建設	2,090
(株)リプレイス	1,197
その他	18,163
合計	81,230

ホ 短期借入金

相手先	金額(千円)
東京東信用金庫	200,000
合計	200,000

へ 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)武蔵野銀行	554,164
(株)千葉銀行	450,012
東京東信用金庫	432,800
埼玉縣信用金庫	289,978
合計	1,726,954

(注) 上記金額は、1年内返済予定額(355,824千円)を含んでおります。

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	1,975,594	3,845,045	6,899,203	7,444,240
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	538,325	814,127	1,233,900	934,237
四半期(当期)純利益金額(千円)	373,902	564,302	855,322	765,291
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	35.31	53.29	80.77	72.27

(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 又は1株当たり四半期純損失 金額( )(円)	35.31	17.98	27.48	8.50

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。 <a href="http://www.riberesute.co.jp/ir/index.html">http://www.riberesute.co.jp/ir/index.html</a>
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44期)(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)2022年8月30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

2022年8月30日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

(第45期第1四半期)(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)2022年10月13日関東財務局長に提出

(第45期第2四半期)(自 2022年9月1日 至 2022年11月30日)2023年1月13日関東財務局長に提出

(第45期第3四半期)(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)2023年4月13日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

2022年8月31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。

#### (5) 臨時報告書

2023年4月19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号に基づく臨時報告書であります。

#### (6) 臨時報告書の訂正報告書

2023年5月31日関東財務局長に提出

訂正報告書(上記(企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号に基づく臨時報告書。 )臨時報告書の訂正報告書)

## 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

2023年 8月30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 岩 崎 剛 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2022年6月1日から2023年5月31日までの第45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2023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。

起訴事案の原因となった全社的な内部統制に係る不備による監査リスクの評価、起訴事案に関連する法令以外の違法行為等の存在の可能性及び偶発損失引当金の計上額並びに注記事項を含む開示情報の妥当性	
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>【注記事項】（重要な会計上の見積り）(2)偶発損失引当金の見積りに記載されているとおり、会社は2023年3月1日より「出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律」（以下「出資法」という。）違反等の容疑により捜査を受け、同容疑により2023年7月5日に東京地方検察庁より起訴されている。</p> <p>会社は、2023年6月14日付にて、会社と利害関係を有しない中立・公正な外部の専門家によって構成された調査委員会を設置し、当該調査委員会から2023年7月20日付にて、調査の結果判明した事実関係、原因分析、再発防止に向けての提言等を目的とする調査報告書を受領している。</p> <p>当該事案に関連して、一部の元融資先から請求や通知を受けて協議を行い、和解に至っているものの、今後他の元融資先から損害賠償請求等を受ける可能性があり、将来の請求等に対する損失に備えるため、発生する可能性のある損失見込額を見積った結果、当事業年度の貸借対照表において偶発損失引当金を、損益計算書において偶発損失引当金繰入額をそれぞれ88,746千円計上している。偶発損失引当金は、損害賠償請求等を会社に通知又は請求する可能性及び元融資先ごとの不動産売買額等に基づいた損害賠償請求額等の予測額を根拠に計上しており、当時の取引内容、現在入手可能な情報、現在の当社との取引関係等を個別に考慮して、引当金の計上要否を判断するという仮定を置いている。</p> <p>また、稟議制度や内部監査体制の不備等により当該事案が発生したことから、会社は全社的な内部統制に係る重要な不備が存在すると判断した。</p> <p>会社が刑事起訴されている状況を鑑みるに、当該事案の原因となった全社的な内部統制に係る不備による監査リスクを再評価し、監査手続の見直しを行うことは、当監査法人の監査計画のために極めて重要であり、他の違法行為等の存在の可能性も含めた検討が必要となる。また、会社の偶発損失引当金の見積り方法の決定及び金額の算定においては、経営者の主観的な判断を伴うとともに、将来の見積りに関する不確実性が高い。</p> <p>したがって、当監査法人は、起訴事案の原因となった全社的な内部統制に係る不備による監査リスクの評価、起訴事案に関連する法令以外の違法行為等の存在の可能性及び偶発損失引当金の計上額並びに注記事項を含む開示情報の妥当性を、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、起訴事案の原因となった全社的な内部統制に係る不備の妥当性、起訴事案に関連する法令以外の違法行為等の存在の可能性及び偶発損失引当金の計上額並びに注記事項の妥当性を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（全般的な対応）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会社の経営者及び管理担当取締役と面談し、会社が起訴されるまでの経緯及び面談時点で認識されている状況、並びに会社としての今後の対応方針について把握した。</li> <li>・会社が設置した調査委員会の委員の適性、能力及び客観性について評価した。</li> <li>・会社が設置した調査委員会の調査報告書に係る調査対象期間、調査内容及び調査方法に関して、調査委員及び会社の経営者との協議、調査報告書の閲覧により、その合理性を検討した。</li> </ul> <p>（起訴事案の原因となった全社的な内部統制に係る不備による監査リスクの評価）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査委員会による調査報告書を閲覧するとともに、調査委員と面談し、全社的な内部統制に係る不備について理解した。</li> <li>・全社的な内部統制の理解に基づき、財務諸表全体レベルの虚偽表示リスクを見直したうえで、違法行為等へ関与した可能性のある取引先等を特定した。</li> </ul> <p>（起訴事案に関連する法令以外の違法行為等の存在の可能性）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査委員会が実施した会社の全役員・従業員へのアンケートの結果を閲覧し、識別されていなかった違法行為等や不正の存在を示唆するような回答の有無を確かめた。</li> <li>・調査報告書等で判明した違法行為等に関与した可能性のある取引先等と会社との取引の有無を確かめ、監査人自ら会社の役員及び従業員への質問、資料の閲覧により当該取引の違法性及び経済合理性を検討した。</li> <li>・会社の経営者及び管理担当取締役、監査等委員並びに調査委員と面談し、他の違法行為等の存在の可能性について協議した。</li> </ul> <p>（偶発損失引当金の計上額及び注記事項を含む開示情報の妥当性）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・調査委員会が調査の過程で把握した出資法に抵触する可能性のある取引の情報を入手し、調査委員会及び会社の管理担当取締役及び従業員に質問し、関連証憑との突合により、引当金算定の基礎情報の正確性を検証した。</li> <li>・引当金算定の基礎情報の網羅性を確かめるため、一定額以上の貸付金に係る金銭消費貸借契約日の前後一定期間に行われた不動産販売取引を全件抽出し、管理担当取締役及び従業員への質問並びに売上管理資料の閲覧により、認識されていない類似取引が存在していないかを検討した。</li> <li>・会社が引当金の算定に用いた方法、重要な仮定及びデータの妥当性を検討するために、資料の閲覧、管理担当取締役及び経理担当者への質問を実施した。</li> <li>・偶発債務に関し、上記の監査手続の過程で把握した情報に照らして、注記事項を含む開示情報の妥当性を検討した。</li> </ul>



## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者及び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2023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2023年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は開示すべき重要な不備があるため有効でない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。

##### 強調事項

1. 内部統制報告書に記載のとおり、会社の全社的な内部統制には開示すべき重要な不備が存在しているが、会社は当該不備に起因する必要な修正を全て財務諸表に反映している。これによる財務諸表監査に及ぼす影響はない。
2. 内部統制報告書の付記事項に記載のとおり、会社は開示すべき重要な不備を是正するために、当事業年度の末日後、稟議書に係る明確なルールの策定と全役員及び全従業員への周知、内部通報窓口について従業員への再周知、内部監査室の専任人員の配置、内部監査室の取締役会及び監査等委員会へのレポートライン増設を実施している。

##### 内部統制報告書に対する経営者及び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。