

【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】	2024年8月30日
【事業年度】	第46期(自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
【会社名】	株式会社クミカ (旧会社名 リベレステ株式会社)
【英訳名】	CUMICA CORPORATION (旧英訳名 RIBERESUTE CORPORATION) (注)2024年4月17日開催の株主総会の特別決議により、 2024年6月1日から会社名を上記のとおり変更いたしました。
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 飯 島 弘 徳
【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】	執行役員管理部長 大 金 淳 一
【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】	執行役員管理部長 大 金 淳 一
【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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月		2020年 5 月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月	2024年 5 月
売上高	(千円)	4,419,780	6,037,163	6,064,928	7,444,240	4,765,281
経常利益	(千円)	647,816	626,102	1,018,559	1,081,364	302,800
当期純利益	(千円)	458,453	442,762	835,031	765,291	212,828
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)	10,990,000	10,990,000	10,789,800	10,789,800	10,789,800
純資産額	(千円)	10,756,669	10,691,267	11,109,518	11,446,846	11,252,854
総資産額	(千円)	17,455,429	18,636,960	18,948,156	17,237,515	15,156,998
1株当たり純資産額	(円)	1,006.00	1,009.58	1,049.08	1,080.93	1,062.61
1株当たり配当額(1株当たり中間配当額)	(円)	45 (25)	40 (20)	40 (20)	40 (20)	30 (20)
1株当たり当期純利益	(円)	39.96	41.79	78.85	72.27	20.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	61.6	57.4	58.6	66.4	74.2
自己資本利益率	(%)	4.1	4.1	7.7	6.7	1.9
株価収益率	(倍)	18.22	18.95	9.60	8.68	33.03
配当性向	(%)	112.61	95.71	50.73	55.27	149.25
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,952,359	47,035	1,270,815	2,379,743	886,263
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	175,912	93,482	771,469	505,349	1,597,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,478,572	722,244	486,816	2,309,608	1,440,491
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	5,387,064	5,971,598	7,531,064	7,097,835	4,949,744
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	36 〔2〕	36 〔2〕	34 〔2〕	34 〔2〕	29 〔2〕
株主総利回り (比較指標：東証スタンダード)	(%)	98 (126)	111 (155)	112 (349)	106 (392)	109 (456)
最高株価	(円)	930	891	844	835	824
最低株価	(円)	542	674	715	646	658

- (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おりましたが、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】

当社の創業者である河合純二は、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型枠工事業を創業しました。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語職業中等専門学校、私立威海外語学院及び東港中日友好日語普通中等専門学校の中日合弁学校3校を設立(当事業年度末出資比率14.9%)
- 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 本社を現在地の埼玉県草加市金明町に移転
- 2006年5月 子会社「ネコマホテル株式会社」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

2024年5月 開発事業「レスピール蓮根」(東京都板橋区)販売

2024年6月 「株式会社クミカ」に商号変更

3 【事業の内容】

当社及び子会社3社(2024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

2024年の世界経済を俯瞰すると、高インフレの落ち着きなどを背景に、底堅い成長を維持しております。ただし、金融市場においては、米国が景気後退を回避しソフトランディングできるかを慎重に見極めており、市場は不安定な状況が続く可能性があります。

当マンション業界に目を移すと、人件費の上昇、資材価格の高騰等に起因する建設費の高止まりが続いており、過去最高値を更新しています。しかし、住宅ローンの低金利が支える面は大きく、マンション販売は引き続き堅調に推移しております。なお、足元の物価高の余波で、金利が上昇しつつもあり、今後は更に金利が上昇することを想定しておかなければなりません。日本経済は、内需を中心とした底堅い成長が続くと予測されます。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出来ます。

現在のVUCAな時代においては、「困難である予測」や「かつての常識」に固執するのではなく想定外の出来事への対応力が求められ、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。

当マンション開発事業においては、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。高品質なコストパフォーマンスの高いマンションを提供していくことを基本的なマンションの付加価値としております。今後は、建築費上昇の中においても、販売価格を抑制しやすい地価の高い都心物件を中心とした開発物件の販売をまいります。

(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。

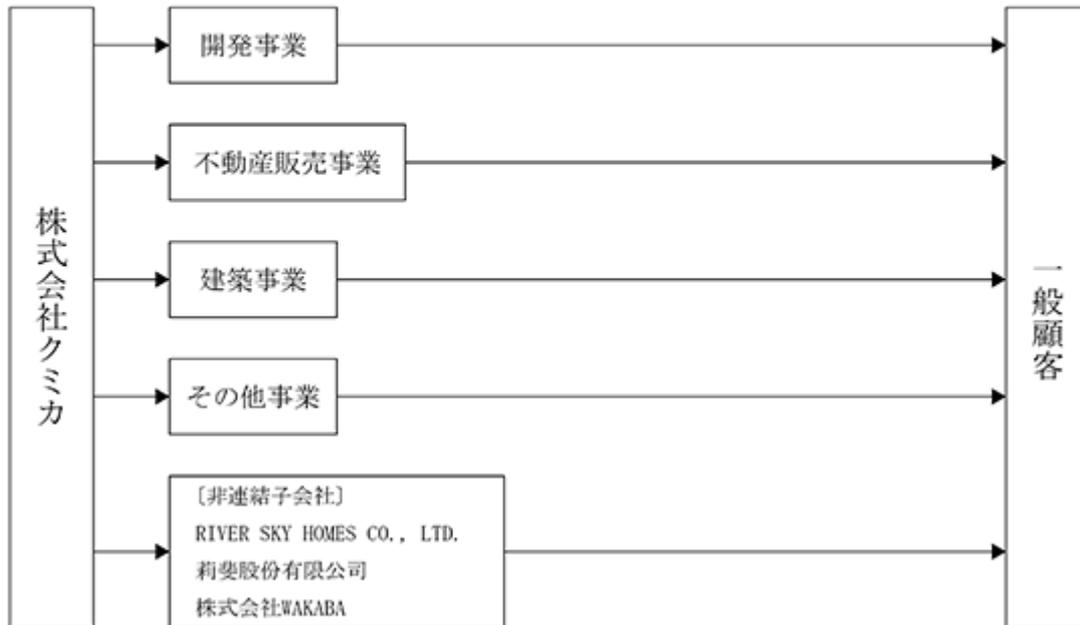
(3) 不動産販売事業

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まいります。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) ㈱シーラテクノロジーズ	東京都渋谷区	148百万円	不動産賃貸事業 経営コンサルティング事業	20.94%	主要株主である筆頭株主

(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

2024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)
29 (2)	47.0	10.9	6,284

セグメントの名称	従業員数(名)
開発事業	7 (2)
建築事業	8
不動産販売事業	3
その他	3
全社(共通)	8
合計	29 (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、一貫して経営理念である「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

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。

マンション業界においては、世界情勢の不安化を要因とする資材価格の高騰や資材調達の困難化や金利上昇懸念など短期的な課題の対処が必要な中、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。

このような環境下の中、当社は、開発事業・不動産事業ともに現在堅調な住宅需要を促え、首都圏及び地方都市の中心部でのマンション開発や不動産販売に注力するため、当社の財務面の優位性を活かして機動的な物件仕入を安定的に行い、売上及利益の拡大を図っていくことはもちろん事業投資に対する資本効率性を評価軸に取り入れ、稼ぐ力を意識した経営に注力していく所存です。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

私どもクミカは、「くらしを豊かに、人々を笑顔に」をミッションに掲げ、快適な環境と末永く愛される空間を提供いたします。これからも、みなさまの暮らしに役立ち、社会に貢献する企業を目指し、努力と挑戦を続けてまいります。

(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、内部監査体制の充実と実効性の向上を目指して、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連携して直接報告する仕組みで、デュアルレポーティングラインの構築を図っております。

(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

当社は、自立した判断のできる複数の次世代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。なお、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、社員が中長期の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する中、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、従業員数が29名と少数であることから、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、今後は具体的な目標値等の策定を進めてまいります。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。

当社は、2024年4月1日に執行役員制度を導入しました。これは自立した判断のできる複数の次世代リーダーの育成を企図したものです。また、女性の管理職を中途採用するなど、多様性の確保にも努めております。また、管理部が主導し、全社ベースでの男性労働者の育児休業取得を励行しております。

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ます。その場合には当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 建築費について

当社のマンション建築は、自社施工か施工会社への発注のいずれかですが、建築資材の価格や工事労務費の高騰により、工事請負金額が上昇した場合には、利益率が低下する可能性があります。当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(9) 開発事業における近隣住民の反対運動について

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

(10) 土地の仕入について

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

(11) 個人情報の取扱いについて

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

(12) 訴訟のリスクについて

当社は、2023年7月5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。）違反等の容疑で地方検察庁より起訴され、2024年3月19日、東京地方裁判所より、上記法律違反により罰金1,200万円に処するとの判決を受けました。

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。これらの事案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、その一方で金融政策による為替変動、世界経済におきましては、ロシア・ウクライナ情勢の長期化、欧米経済の物価高、中国を始めとする海外景気の下振れなど、景気を下押しするリスクが存在しております。

不動産業界におきましては、建築資材価格の高騰や金利上昇による懸念等により、今後の事業環境は先行きが不透明な状況でございますが、多様なライフスタイルを実現出来る住まいへのニーズは引き続き強く当社の主力事業である分譲マンション事業は堅調に推移いたしました。

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、都内に分譲仕様のコンパクトマンションを売却、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いたしました。

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、分譲仕様の（ワンルームが主体）コンパクトマンション（板橋区）を売却し、売上高が1,653百万円（前年同期比62.0%減）、セグメント損失27百万円（前年同期はセグメント利益823百万円）となりました。

〔建築事業部門〕

建築事業につきましては、請負工事を主体とした売上高が572百万円（前年同期比25.0%増）、セグメント損失が91百万円（前年同期はセグメント損失47百万円）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2,098百万円（前年同期比0.1%減）、セグメント利益が545百万円（前年同期比35.2%増）となりました。

〔その他事業部門〕

その他事業につきましては、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介などを中心に売上高が440百万円（前年同期比17.8%減）、セグメント利益が98百万円（前年同期比46.7%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45期 (前期)		第46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	4,349	58.4	1,653	34.7	2,695	62.0
建築事業	457	6.2	572	12.0	114	25.0
不動産販売事業	2,100	28.2	2,098	44.0	2	0.1
その他事業	535	7.2	440	9.3	95	17.8
合計	7,444	100.0	4,765	100.0	2,678	36.0

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、4,949百万円となり、前事業年度末に比べ2,148百万円減少しました。

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（158百万円）や消費税の支払（182百万円）等がありましたが、一方で税引前当期純利益（309百万円）や棚卸資産（1,325百万円）の減少などにより886百万円の収入となり、前年同期と比べ1,493百万円の減少となりました。

b. 投資活動によるキャッシュ・フロー

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の取得による支出（301百万円）や関係会社株式の取得による支出（1,399百万円）などにより1,597百万円の支出となり、前年同期と比べ1,092百万円の支出増加となりました。

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（1,017百万円）の返済により1,440百万円の支出となり、前年同期と比べ869百万円の支出減少となりました。

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。

(2023年6月1日～2024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	405,046	30.0	706,406	55.8	755,375	34.1	356,077	87.9
建築事業	建築工事	5	537,985	176.7	537,939	176.7	51	1,020.8
	型枠工事		25,341	25.1	25,256	24.8	85	
	合計	5	563,327	138.9	563,195	138.6	136	2,724.5

(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。

(2023年6月1日～2024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	621,660	248.6	51,649	8.0	672,574	243.6	735	0.1
	型枠工事	52,200	54.5	35,332	38.1	53,282	39.1	34,250	65.6
	合計	673,860	194.8	86,981	11.7	725,856	176.0	34,985	5.2

(注) 当項目に該当する当社の受注状況は、建築事業のみであります。

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		(2023年6月1日～2024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	103,780	95.4	2.2
	ホテル、収益物件	1,550,000	25.7	32.5
	計	1,653,780	62.0	34.7
建築事業	建築工事	535,969	63.9	11.2
	型枠工事	36,448	72.1	0.8
	計	572,418	25.0	12.0
不動産販売事業		2,098,746	0.1	44.0
その他事業		440,337	17.8	9.3
合計		4,765,281	36.0	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 (2023年5月期)		当事業年度 (2024年5月期)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
未来興業株式会社	822,500	11.0		
株式会社レーサム			1,550,000	32.5
株式会社福仙堂不動産			923,000	19.4
丸進運輸株式会社			540,000	11.3

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秋田千秋公園	5(52)	5	1	4		2	3	2		2
レスピール蓮根	1(棟)				1	1	1			
合計	1棟・5戸	5	1	4	1	3	4	2		2

(注) 1 上記表の「BD」はベルドゥームールの略称でございます。

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	44	44		44		4	3	41	1	40
その他	108	80		80	28	9	7	101	2	99
合計	152	124		124	28	13	10	142	3	139

(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。

経営成績の分析

a. 売上高

開発事業については、「ベルドゥムール秋田千秋公園」及び分譲仕様のコンパクトマンション(板橋区)収益不動産を組成、販売する企業に売却し、売上高が1,653百万円(前年同期比62.0%減)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572百万円(前年同期比25.0%増)となりました。

不動産販売事業につきましては、売上高が2,098百万円(前年同期比0.1%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440百万円となりました。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36.0%減少の4,765百万円となりました。

b. 売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価については、前事業年度に棚卸資産の評価損を計上していたことなどにより31.8%減少の3,803百万円となりました。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20.2%を確保しました。販売費及び一般管理費は、販売手数料・役員報酬の減少などにより、前事業年度に比べ15.1%減少の119百万円となりました。

c. 営業利益

営業利益は前事業年度の1,083百万円から72.7%減少し、295百万円となりました。

d. 営業外損益

営業外収益は投資事業組合運用益の減少により前事業年度の53百万円から7.4%減少し、49百万円となりました。また、営業外費用は支払利息の減少により前事業年度の55百万円から23.6%減少し、42百万円となりました。

e. 経常利益

経常利益は前事業年度の1,081百万円から72.0%減少し、302百万円となりました。

f. 特別損益

固定資産売却益の増加により前事業年度の1百万円から18百万円増加し、19百万円となりました。また、特別損失は出資法違反等の公訴事実による罰金12百万円を計上したことにより、12百万円となりました。

g. 当期純利益

以上の結果、当期純利益は前事業年度の765百万円から72.2%減少し、212百万円となりました。

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9,772百万円となり前事業年度末に比べ3,628百万円減少いたしました。

b. 固定資産

当事業年度末における固定資産は5,384百万円となり、前事業年度末に比べ1,548百万円増加いたしました。

c. 流動負債

当事業年度末における流動負債は1,304百万円となり前事業年度末に比べ1,110百万円減少いたしました。主な要因は、未払法人税等及び未払消費税等(346百万円)、未払金(215百万円)、短期借入金(200百万円)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2,600百万円となり前事業年度末に比べ775百万円減少いたしました。主な要因は、有利子負債(659百万円)及びリース債務(76百万円)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(212百万円)を計上しましたが、配当金の支払い(423百万円)などを行ったことにより11,252百万円となりました。

翌期の見通し

景気は緩やかに回復しつつあるものの、一方で為替相場の急激な変動や原材料価格、人件費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】

(1) 株式会社シーラテクノロジーズとの「資本業務提携契約書」の締結

当社は2023年11月15日付け「株式会社シーラテクノロジーズとの『業務提携に関する基本合意書』の締結に関するお知らせ」にて公表のとおり、株式会社シーラテクノロジーズ(以下「シーラテクノロジーズ」といいます。)との間で業務提携に向けた協議を開始することを決定のうえ、同社との間で「業務提携に関する基本合意書」を締結し、その後、業務提携に関する協議を行ってきました。

また、当社の2023年11月15日付け「株式の売出し並びに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」(2023年11月28日付けで公表した一部訂正を含みます)、及び2024年1月12日付け「株式会社シーラテクノロジーズによる当社普通株式の取得完了並びに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」にて公表のとおり、シーラテクノロジーズは2024年1月12日付けで当社普通株式2,158,800株(議決権所有割合20.41%)を取得しております。

そして、当社は2024年1月23日開催の取締役会において、シーラテクノロジーズとの間で「資本業務提携契約書」(以下「本契約書」といいます。)を締結することを決議しました。

1. 資本業務提携の目的及び理由

当社は埼玉県を中心にファミリーマンションの開発・分譲事業を運営しており、特に「ベルドゥムール」、「ベルジュール」は高いブランド力を保有しております。

また当社は独自の想像力、ローコストビジネスモデルを駆使し、「ものづくり」の会社として開発事業及び建築、不動産事業を中心に事業構築を行っております。他方、シーラテクノロジーズは「世界中の不動産投資を民主化する。人生100年時代をテクノロジーと資産運用で豊かに。」をミッションに掲げ、資産運用プラットフォーム「利回りくん」を中心としたプロップテック事業、利回りくんAIの開発を行っております。このような状況下、シーラテクノロジーズとの資本業務提携は両社の異なる強み・ノウハウを活かして、お互いのビジネスモデルを補完し合い、今後大きな事業シナジーを創出できると考えており、2024年1月23日「本契約書」の締結に至りました。

資本業務提携は両社が有する経営資源を最大限活用することで、不動産市場において新たな成長戦略を打ち出し、両社の企業価値を向上させ、社会課題解決に大きく貢献していくことを目的としております。

2. 資本業務提携の内容

当社及びシーラテクノロジーズ及びそのグループ会社(以下「シーラグループ」といいます。)は、両社の強み・ノウハウを活かして協業関係を構築することにより、不動産市場において新たな付加価値を提供し、社会課題解決に取り組み、両社の企業価値向上の実現を目指してまいります。

現時点で想定している主な資本業務提携内容は以下の通りです。

プロダクトの補完関係の構築

エリアの補完関係の構築

不動産クラウドファンディング事業の拡大

インターネットマーケティングの推進

不動産開

不動産物件の管理・マネジメントの強化

建築工事業務の強化

DX化の推進

オペレーションコストの削減

人材の交流

ESG経営

3. 資本業務提携の相手先の概要

(1)名称	株式会社シーラテクノロジーズ		
(2)所在地	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号		
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役会長グループ執行役員 CEO 杉本宏之		
(4)事業内容	資産運用プラットフォーム「利回りくん」を中心とした プロップテック事業、利回りくん AI の開発		
(5)資本金	1,062 百万円 (2023 年 6 月 30 日現在)		
(6)設立年月日	2009 年 3 月 3 日		
(7)大株主及び持株比率 (2023 年 6 月 30 日現在)	株式会社 SY		43.80%
	湯藤 善行		9.55%
	杉本 宏之		8.46%
	日本投資株式会社		7.81%
	THE BANK OF NEWYORK MELLON		7.23%
	株式会社ベクトル		2.47%
	李 天琦		2.08%
	株式会社 ONODERA GROUP		1.81%
	伊藤 功一		1.77%
	株式会社 SY コンサルティング		1.50%
(8)当社と相手先との間の 関係	資本関係	相手先は当社普通株式 2,158,800 株 (議決権所有割合 20.41%) を所有しております。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	該当事項はありません。	
	関連当事者への当 該状況	該当事項はありません。	
(9)当該会社の直近3年間の経営成績及び財務状況(連結 - 米国会計基準)			
決 算 期	2020 年 12 月期	2021 年 12 月期	2022 年 12 月期
連 結 純 資 産	4,458 百万円	5,582 百万円	6,567 百万円
連 結 総 資 産	18,692 百万円	21,464 百万円	29,793 百万円
1 株当たり連結純資産	19,554.46 円	23,466.14 円	27,419.59 円
連 結 売 上 高	13,140 百万円	16,665 百万円	22,056 百万円
連 結 営 業 利 益	888 百万円	682 百万円	779 百万円
連 結 経 常 利 益	米国基準のため該当区分なし		
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	436 百万円	277 百万円	395 百万円
1 株 当 たり 連 結 当 期 純 利 益	1,926.51 円	1,201.09 円	1,650.09 円
1 株 当 たり 配 当 金	20.00 円	50.00 円	70.00 円

4. 日程

取締役会決議日	2024 年 1 月 23 日
本契約書締結日	2024 年 1 月 23 日

5. 今後の見通し

当社の 2024 年 5 月期の業績に与える影響は軽微であると見込んでおりますが、今後公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

(2) 「第三者割当による新株式の発行」

当社は2024年8月7日付の適時開示にて公表のとおり、2024年8月7日開催の取締役会において、以下の通り、第三者割当による新株式（以下「本新株式」といいます。）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）について決議しましたので、お知らせいたします。

なお、当社専務取締役の渡辺鷹秀は、本新株式の割当予定先の取締役（非常勤）であることから、特別利害関係を有するものとして、上記決議には参加しておりません。

1. 第三者割当により発行される新株式の発行

募集の概要

<本新株式発行の概要>

(1) 払込期日	2024年8月28日
(2) 発行新株式数	普通株式1,470,500株
(3) 発行価額	1株につき金408円
(4) 資金調達額	599,964,000円
(5) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法によります。 株式会社シーラテクノロジーズ 1,470,500株
(6) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づき届出の効力発生を条件とします。

2. 募集の目的及び理由

(1) 本第三者割当の目的

当社は埼玉県を中心にファミリーマンションの開発・分譲事業を運営しており、特に「ベルドゥームール」、「ベルジュール」は「ものづくり」の技術を最大限に活かし、品質・環境に配慮しているため、高いブランド力を保有しております。また当社は地域重視で40年にわたる分譲マンションの開発を通じた独自の想像力、ローコストビジネスモデルを駆使し、「ものづくり」の会社としてマンションの開発事業及び建築、不動産事業を中心に事業構築を行っております。

他方、株式会社シーラテクノロジーズ（以下「シーラテクノロジーズ」といいます。）は「世界中の不動産投資を民主化する。人生100年時代をテクノロジーと資産運用で豊かに。」をミッションに掲げ、資産運用プラットフォームとして不動産クラウドファンディング「利回りくん」を中心としたプロップテック事業、利回りくんA Iの開発を行っております。

このような状況下、2024年1月23日に当社はシーラテクノロジーズとの間で資本業務提携契約を締結しました。当社は埼玉県を中心にファミリータイプマンションの企画・開発・販売に強みがあります。他方、シーラテクノロジーズは首都圏の投資用マンションの企画・開発・販売に強みがあります。また両社で「混合型レジデンス」（1棟でファミリー向けとシングル向けの間取りを共存・混合）、「シニアテックマンション」（介護×IoTシニアテックマンション）などの新商品の開発も検討しております。

当社はこれにより両社の異なる強み・ノウハウを活かして、お互いのビジネスモデルを補完し合い、今後大きな事業シナジーを創出できるものと考え、協業を推進しております。

今般当社はシーラテクノロジーズを割当先とする第三者割当増資を行うことにより、更なる強固な財務体質を構築、共同プロジェクトでのマンション開発における建築資金などの流動性資金を確保して、同社との協業をより一層推進して参ります。

その結果今後の一層の成長及び企業価値の向上により、既存株主の利益に貢献するとの判断に至り、本資金調達の実施を決議いたしました。

(2) 当該資金調達の方法を選択した理由

当社は、今回の資金調達に際して、当社の置かれた状況を踏まえて、既存の株主の皆様様の利益を保護すべく必要十分かつ確実な資本基盤強化を実現するため、調達の額の確実性が高く、資金調達の機動性が認められる手法が最善であるとの考えに基づき、最適な資金調達方法を検討してまいりました。一般的なその他の資本増強のための資金調達方法についても検討いたしましたが、以下の理由から、いずれも今回の資金調達においては適切ではないと判断いたしました。

公募増資

公募増資による株式の発行は、一度に資金調達が可能となるものの、市場環境や当社の現在の業績の状況等を考慮すると、必要な資金が調達できるかは不透明であります。また、公募増資は一般的に株式を発行するまでの準備期間が長く、調達金額に比べてコストも高いこと等から、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

株主割当増資

株主割当増資では、割当予定先である株主の応募率が不透明であり、当社としてどの程度の金額の資金の調達が可能なかの目処を立てることが非常に困難であることから、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

転換社債型新株予約権付社債

転換社債型新株予約権付社債は発行時点で必要額を確実に調達できるという観点ではメリットがありますが、発行後に転換が進まない場合には、当社の負債額が全体として増加し、財務健全性へ悪影響を及ぼすこととなり、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。また、修正条項付転換社債型新株予約権付社債は相対的に転換の速度が速い傾向にあるものの、転換により交付される株式数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了までに転換により交付される株式総数が確定しないため、株価に対する直接的な影響が大きく株主の皆様へのデメリットが大きいと考えられます。かかるデメリットを考慮した結果、当社としては必要額を確実に調達することよりも、希薄化を抑えた上で不足額が生じた場合には当該不足額を別の方法で調達することが株主の皆様様の利益になると考え、修正条項付転換社債型新株予約権付社債も今回の新規調達方法として適当でないと判断いたしました。

新株予約権無償割当による増資（ライツ・イシュー）

株主全員に新株予約権を無償で割り当てることによる増資、いわゆるライツ・イシューには当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・イシューと、当社が金融商品取引業者との元引受契約を締結せず新株予約権の行使は株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・イシューがあります。いずれも一般的に株式を発行するまでの準備期間が長いうえ、コミットメント型ライツ・イシューは国内で実施された実績が乏しく、資金調達手法としてまだ十分に確立されておらず、引受手数料等のコストが増大することが予想される点から、また、ノンコミットメント型ライツ・イシューについては、金融商品取引業者との元引受契約の締結がなく必要額の調達の実現可能性が不透明であることから、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

社債の発行

社債の発行は、当社の過去の決算状況及び現在の財務状況を鑑みて、引受先を見つけることは困難であると判断し、今回の資金調達方法から除外することといたしました。

以上の検討結果により、本第三者割当は新株発行により株式の希薄化を伴うものの、既存株主の利益に最大限配慮しつつ、当社は必要とする資金調達の確実性が最も高いと考えており、当社の事業環境、財務状況などを総合的に勘案し、当社は現時点において本第三者割当が最適な資金調達手法と判断いたしました。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
599,964,000	19,600,000	580,364,000

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税は含まれておりません。

2. 発行諸費用の概算額の内訳は、アドバイザリー費用15,000千円（三田証券株式会社（所在地：東京都中央区日本橋兜町3-11 代表取締役社長 門倉健仁））、弁護士費用1,000千円（菊地総合法律事務

所（所在地：東京都中央区日本橋室町2-2-1 所長 菊地裕太郎）、登記費用2,100千円、有価証券届出書作成費用500千円、証券代 hands 手数料500千円、割当予定先調査費500千円（株式会社セキュリティー&リサーチ（所在地：東京都港区赤坂2-16-6 代表取締役 羽田寿次））の合計額です。なお、発行諸費用については概算額であり、変動する可能性があります。

（2）調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
マンション建築費	580	2024年8月～2025年12月

（注）調達資金を実際に支出するまでは、当社預金口座で適切に管理する予定であります。なお、今後、当社を取り巻く環境に変化が生じた場合等、その時々状況に応じて、資金の使途又は金額を変更する可能性があります。資金の使途又は金額に変更があった場合には、速やかに開示・公表いたします。

上記表中に記載された資金使途に関する詳細は以下のとおりです。

割当先のシーラテクノロジーとは2024年1月23日に「資本業務提携契約書」を締結して以降、両社事業部門ベースで共同プロジェクトを推進しております。主には首都圏のマンションの共同開発になります。具体的には現在、埼玉県さいたま市の大宮プロジェクト（マンション1棟、RC造、14階建て、総戸数40戸、延べ面積1,519.44㎡）、神奈川県川崎市の川崎プロジェクト（マンション1棟、RC造、5階建て、総戸数93戸、延べ面積3,222.09㎡）を共に2024年7月着工、2025年12月完成予定にて共同で進めております。マンション用地はシーラテクノロジーが取得し、当社はマンションの建築を請負います。そこで当社は建築費並びにその他経費（設計費など）の支払のための資金が必要となります。

当社は、現時点において、上記支出予定時期に2つの共同プロジェクト合計で18億円程度（大宮プロジェクト664百万円、川崎プロジェクト1,108百万円）の建築費等の支出を検討しており、その費用の一部として本第三者割当による調達資金を使用する予定です。なお、当社は本第三者割当による調達資金が建築費等の支払に不足する部分については、当社事業による事業資金または銀行借入などの外部調達資金を充当する予定です。

当社はシーラテクノロジーと既に「工事請負契約書」を締結しており（大宮プロジェクト2024年8月5日、川崎プロジェクト2024年7月31日）、本第三者割当による調達資金の充当の確度は高いものと考えます。

4．資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当により調達した資金を、上記「3．調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的な使途」に記載の使途に充当することで、今後の当社の中長期的な企業価値の向上が見込まれることから、本新株式の発行は既存株主の皆様利益にも資するものと考えております。

5．発行条件等の合理性

（1）払込金額の算定根拠及びその具体的内容

発行価額については、直近の当社普通株式の株価が当社の株主価値を適正に表していると考えられることから、2024年8月7日付の本第三者割当の取締役会決議の前営業日である2024年8月6日の東京証券取引所における当社普通株式の終値である408円といたしました。これは本第三者割当の取締役会決議日直前のマーケット・プライスであり、直近の株価に依拠できないことを示す特段の事情のない状況においては、当社の株主価値を適切に反映した合理的なものであると考えております。

なお、当該発行価額408円は、本第三者割当の取締役会決議日の前営業日である2024年8月6日の直前1ヶ月間（2024年7月8日から2024年8月6日）における当社普通株式の終値の平均513円（円未満四捨五入）に対してディスカウント率は20.47%、同直前3ヶ月間（2024年5月7日から2024年8月6日）における当社普通株式の終値の平均629円（円未満四捨五入）に対してディスカウント率は35.14%、同直前6ヶ月間（2024年2月7日から2024年8月6日）における当社普通株式の終値の平均703円（円未満四捨五入）に対してディスカウント率は41.96%となります。

また、当社は上記発行価額の算定根拠について、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠し、会社法第199条第3項に規定されている特に有利な金額には該当しないものと考えております。

（2）発行数量及び株式の希薄化の規模の合理性に関する考え方

今回の第三者割当増資による新株発行株式数1,470,500株は2024年5月31日時点の当社発行済株式総数10,789,800株に対して13.63%（2024年5月31日時点の総議決権数105,717個に対する議決権数の割合は13.91%）であります。また、割当予定先であるシーラテクノロジーは本第三者割当により取得する株式を中長期的に保有する方針であることを確認しており、本第三者割当による株式は短期的には株式市場へは流出しないと考えられるため、流通市場への影響は軽微であると考えております。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

名称	株式会社シーラテクノロジーズ		
住所	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号		
代表者の役職・氏名	代表取締役会長グループ執行役員CEO 杉本 宏之		
事業の内容	<p>資産運用プラットフォーム「利回りくん」を中心としたプロダクト事業、利回りくんAIの開発 会員数国内No.1の不動産クラウドファンディング「利回りくん」を皮切りに、顧客のさまざまなリスクプロファイルに応じた資産運用プロダクトを展開し、投資機会の拡充を図ります</p> <p>また、テクノロジーを活用し、投資コンテンツの拡充パーソライゼーション、UXの改善を通じて、資産運用リテラシーや顧客の利便性を向上させることで、マルチプロダクトの利用を促進し、プラットフォームでのCAC(*1)の逡減とAUM(*2)の拡大を目指します</p> <p>(*1) Customer Acquisition Cost: 顧客獲得コスト (*2) Assets Under Management: 資産運用残高</p>		
資本金	100,000千円(2023年12月31日時点)		
設立年月日	2009年3月3日		
発行済株式数	260,891株		
決算期	12月		
従業員数	27名(2023年12月31日時点)		
主要取引先	個人等		
主要取引銀行	株式会社きらぼし銀行		
大株主及び持株比率	株式会社SY(43.76%) 湯藤 善行(9.54%) 杉本 宏之(9.02%) 日本投資株式会社(7.79%) THE BANK OF NEW YORK MELLON AS DEPOSITARY BANK FOR DR HOLDERS(7.22%) 株式会社ベクトル(2.46%) 李 天琦(2.07%) 株式会社ONODERA GROUP(1.81%) 伊藤 功一(1.77%) 株式会社SYコンサルティング(1.49%) (2023年12月31日時点)		
上場会社と当該会社の関係	資本関係	割当予定先は当社株式2,217,800株を所有しております。(筆頭株主、出資比率20.94%)	
	人的関係	当社渡辺鷹秀専務取締役は割当予定先の取締役(非常勤)であります。また当社は2024年8月29日開催予定の定時株主総会で割当予定先の社外取締役である浦西友義氏を取締役(監査等委員)候補者に選任しております。	
	取引関係	不動産取引、工事請負契約があります。	
	関連当事者への該当状況	当社のその他の関係会社であり、関連当事者に該当いたします。	
当該会社の直近3年間の経営成績及び財務状況			
決算期	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期

連結純資産	5,582百万円	6,567百万円	11,181百万円
連結総資産	21,464百万円	29,793百万円	40,084百万円
1株当たり連結純資産	23,466.14円	27,419.59円	42,855.77円
連結売上高	16,665百万円	22,056百万円	22,743百万円
連結営業利益	682百万円	779百万円	1,441百万円
連結経常利益	米国基準のため該当区分なし		
親会社に帰属する当期純利益	277百万円	395百万円	681百万円
1株当たり連結当期純利益	1,201.09円	1,650.09円	2,671.99円
1株当たり配当金	50.00円	70.00円	250.00円

(注) 当社は、本第三者割当の割当予定先であるシーラテクノロジーから、割当予定先が反社会的勢力との取引関係や資本関係を一切有していないとの説明を受け、割当予定先に反社会的勢力との一切の関係がないことを確認いたしております。また、上記とは別に、割当予定先が反社会的勢力の影響を受けているか否かについて、第三者調査機関である株式会社セキュリティー&リサーチ(本社:東京都港区赤坂2-16-6、代表取締役:羽田寿次)に調査を依頼し、調査報告書を受領しました。当該報告書において、割当予定先が反社会的勢力の影響を受けている事実がないことの回答を得られました。なお、当社は、東京証券取引所に割当予定先及び割当予定先の役員・主要株主が暴力団等との関係を有しない旨の確認書を提出しております。

(2) 割当先を選定した理由

割当予定先であるシーラテクノロジーは、当社の筆頭株主であるとともに、2024年1月23日に資本業務提携契約を締結し、マンション開発などにおいて共同での事業を進めております。当社の自己資本を拡充することで、共同事業を進めることが当社の企業価値向上に資すると考え、当社はシーラテクノロジーを割当予定先として選定いたしました。

(3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先であるシーラテクノロジーの保有方針に関して、同社との既資本業務提携契約にて両社が不動産市場において中長期的な企業価値を向上させるという趣旨に則り、本第三者割当により取得する当社普通株式を中長期保有する方針である旨を2024年7月19日に当社執行役員管理部長の大金淳一がシーラテクノロジーの杉本宏之代表取締役会長グループ執行役員CEOに口頭にて確認しております。

なお、当社は、本割当予定先より、割当日より2年以内において、本新株式及び本自己株式の全部又は一部を、商品取引所の市場外取引により譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を当社に書面にて告すること、当社が当該報告内容を東京証券取引所に報告すること、及び当該報告内容が公衆の縦覧に供されることにつき確約書を取得する予定です。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

当社は、割当予定先であるシーラテクノロジーが2024年5月16日(日本時間)に米国証券取引所に提出したFORM20-Kの2023年12月31日における連結貸借対照表により、シーラテクノロジーが本新株式の発行に係る払込のために要する十分な現預金その他流動資産(現金同等物4,017百万円、流動資産計22,584百万円)を保有していることを確認しております。また当社は改めて割当先の2024年6月30日時点の試算表を確認したところ、本件払込に要する資金等は特段問題ないものと認識しております。

7. 募集後の大株主及び議決権比率

募集前		募集後	
株式会社シーラテクノロジー	20.98%	株式会社シーラテクノロジー	30.63%
株式会社武蔵野銀行	2.93%	株式会社武蔵野銀行	2.57%
東京東信用金庫	1.89%	東京東信用金庫	1.66%
JPモルガン証券株式会社	1.12%	JPモルガン証券株式会社	0.98%
河栄会持株会	0.96%	河栄会持株会	0.84%
小沼 正	0.78%	小沼 正	0.69%
小沼 阿喜枝	0.74%	小沼 阿喜枝	0.65%
三菱UFJモルガン・スタンレー株式会 社	0.74%	三菱UFJモルガン・スタンレー株式会 社	0.65%
今井 忠雄	0.68%	今井 忠雄	0.59%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	0.51%	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	0.45%

- (注) 1. 本第三者割当前の大株主構成(上位10名)は、2024年5月31日現在の株主名簿を基準としております。
2. 総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位を四捨五入しております。
3. 割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は2024年5月31日現在の総議決権数に、本第三者割当により増加する議決権数(14,705個)を加えて算出した数値であります。
4. 当社は、上記のほか自己株式200千株(2024年5月31日現在)を保有しておりましたが、6月28日付で消却しております。

8. 今後の見通し

本第三者割当による本新株式の発行は、当社の中長期的な企業価値の向上に寄与すると考えられますが、当期の業績予想に与える影響は軽微であります。なお、調達資金の用途に従い業務を遂行することにより業績への影響が生じた場合は、速やかに開示いたします。

9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当は、希薄化率が25%未満であること、支配株主の異動を伴うものではないことから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績

	2022年5期	2023年5月期	2024年5月期
売上高	6,064,928千円	7,444,240千円	4,765,281千円
営業利益	1,117,285千円	1,083,214千円	295,451千円
経常利益	1,018,559千円	1,081,364千円	302,800千円
当期純利益	835,031千円	785,291千円	212,828千円
1株当たり当期純利益	78.85円	72.27円	20.10円
1株当たり配当金	40円	40円	30円
1株当たり純資産	1,049.08円	1,080.93円	1,062.61円

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況 (2024年 8 月 7 日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	10,589,800株	100%
潜在株式数	-	-

(3) 最近の株価の状況
最近 3 年間の状況

	2022年 5 月期	2023年 5 月期	2024年 5 月期
始値	794円	756円	675円
高値	844円	835円	830円
安値	715円	646円	650円
終値	757円	672円	664円

最近 6 か月の状況

	2024年 2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
始値	791円	766円	812円	798円	662円	637円
高値	794円	811円	824円	800円	666円	669円
安値	755円	765円	771円	650円	611円	454円
終値	766円	811円	798円	664円	634円	472円

発行決議日の前営業日における株価

	2024年 8 月 6 日
始値	408円
高値	416円
安値	400円
終値	408円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

11. 発行要領

(1) 募集株式の種類及び数	当社普通株式 1,470,500株
(2) 発行価額	1株につき金408円
(3) 発行価額の総額	599,964,000円
(4) 増加する資本金及び資本準備金	資本金 299,982,000円 資本準備金 299,982,000円
(5) 申込期日	2024年8月28日
(6) 払込期日	2024年8月28日
(7) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(8) 割当予定先及び株式数	株式会社シーラテクノロジーズ 1,470,500株
(9) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とします。

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。

2024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	83,914	3,951	450,347 (2,019.74)	4,267	542,480	25 (2)
越谷支店 (埼玉県越谷市)	建築事業	建築事業施設	3,189	1,393	114,949 (2,443.33)	144	119,676	4 (-)
賃貸物件 (秋田県秋田市)	その他事業	駐車場	188,940	-	138,454 (1,473.07)	-	327,395	(-)
賃貸物件 (埼玉県越谷市他)	その他事業	賃貸用共同住宅他	107,470	-	172,713 (2,315.72)	-	280,183	(-)
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	2,360	-	42,740 (277.27)	-	45,100	(-)

(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) (2024年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024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	10,589,800	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	10,589,800		

(注) 2024年6月28日付で、自己株式を200,000株消却いたしました。

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

(注) 1 自己株式の消却による減少であります。

(注) 2 2024年6月28日付で、自己株式を200,000株消却いたしました。

(5) 【所有者別状況】

2024年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	5	20	73	20	32	13,870	14,020	
所有株式数(単元)	-	5,849	3,942	23,636	1,833	208	72,249	107,717	18,100
所有株式数の割合(%)	-	5.43	3.66	21.94	1.70	0.19	67.07	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】

2024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(%)
株式会社シーラテクノロジーズ	東京都渋谷区広尾1丁目1-39	2,217,800	20.94
株式会社武蔵野銀行 (常任代理人日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目10-8 東京都港区赤坂1丁目8番1号 赤坂エンターシティA I R	310,000	2.93
東京東信用金庫	東京都墨田区東向島2丁目36番10号	200,200	1.89
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3	118,200	1.12
河栄会持株会	埼玉県草加市金明町389-1	101,600	0.96
小沼 正	神奈川県横浜市南区	82,700	0.78
小沼 阿喜枝	神奈川県横浜市南区	78,700	0.74
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目9番2号	78,700	0.74
今井 忠雄	埼玉県吉川市	71,500	0.68
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYGCM CLIENT ACCOUTS M LSCBRD (常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	ONE CHURCHILL PLACE, LONDON, E14 5HP UNITED KINGDOM 東京都千代田区丸の内2丁目7-1	54,032	0.51
計		3,313,432	31.29

(注) 前事業年度末時点で主要株主であった株式会社ジュンプランニングは、当事業年度末では主要株主ではなくなり、株式会社シーラテクノロジーズが新たに主要株主となりました。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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 10,571,700	105,717	
単元未満株式	普通株式 18,100		
発行済株式総数	10,789,800		
総株主の議決権		105,717	

【自己株式等】

2024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) 株式会社クミカ	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

(注) 2024年6月28日付で、自己株式を200,000株消却いたしました。

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】

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			200,000	161,947
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			

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30円(中間配当20円・期末配当10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)
2023年12月19日 取締役会決議	211,796	20
2024年8月29日 定時株主総会決議	105,898	10

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。

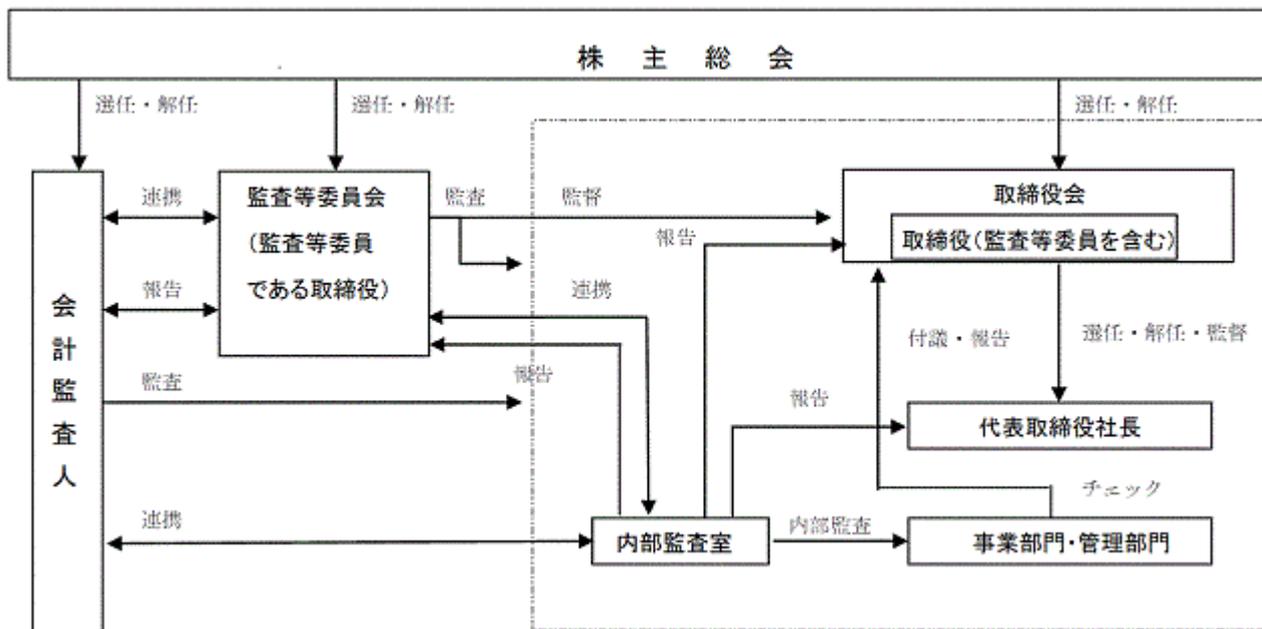
このような認識のもと、当社は、経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

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

取締役会は、有価証券報告書提出日現在、取締役5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。

当事業年度における取締役会の活動状況は下記のとおりです。

役職名	氏名	出席状況
代表取締役社長	飯島 弘徳	100% (23回/23回)
代表取締役副社長	渡辺 鷹秀	100% (5回/5回)
社外取締役	柴田 亮	100% (23回/23回)
社外取締役	浦西 友義	-
社外取締役	西島 信竹	-

- (注) 1. 飯島弘徳、柴田亮は、2023年8月29日開催の定時株主総会において取締役役に選任され、就任したため、それ以降に実施された取締役会への出席状況を記載しております。
2. 渡辺鷹秀は、2024年4月17日開催の臨時株主総会において、取締役役に選任され、就任したため、それ以降に実施された取締役会への出席状況を記載しております。
3. 上林剛は、一身上の都合により、2023年12月15日をもって取締役を辞任いたしました。
4. 坂本真一は、2024年8月29日開催の定時株主総会をもって任期満了につき退任いたしました。
5. 戸田良一及び大久保博雄は、一身上の都合により、2024年8月29日をもって社外取締役を辞任いたしました。

主な審議事項：内部統制に関する事項、予算に関する事項、経営方針に関する事項、株主総会に関する事項、決算に関する事項、取締役に関する事項、株式に関する事項、人事・組織に関する事項、グループ会社に関する事項、M & Aに関する事項、リスク・コンプライアンスに関する事項、ガバナンスに関する事項、政策保有株式に関する事項、新規事業及び既存事業に関する事項等

b. 監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である社外取締役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	飯島 弘徳			
代表取締役副社長	渡辺 鷹秀	○		○
社外取締役	柴田 亮	○		
社外取締役	浦西 友義	○	○	
社外取締役	西島 信竹	○	○	

「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（管理部）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、その結果を取締役会に報告いたします。

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、管理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	飯島 弘徳	1974年10月15日生	1995年4月 当社入社 2020年9月 当社建築事業部工事部長 2022年11月 当社建築事業本部長 2023年8月 当社取締役 開発統括 2024年8月 当社代表取締役社長(現任)	(注2)	13,600
代表取締役副社長	渡辺 鷹秀	1981年12月27日生	2008年1月 株式会社エスグラントコーポレーション入社 2009年2月 NECソフト株式会社入社 2011年12月 日機装株式会社入社 2017年3月 株式会社シーラテクノロジーズ取締役 2024年4月 同社取締役(非常勤) 2024年4月 当社取締役 管理統括 2024年6月 当社常務取締役 管理統括 2024年7月 当社専務取締役 管理統括 2024年8月 当社代表取締役副社長(現任)	(注2)	
取締役 (監査等委員)	柴田 亮	1973年9月21日生	2011年11月 クローバー会計事務所開設 2023年8月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注3)	
取締役 (監査等委員)	浦西 友義	1951年2月16日生	1974年4月 大蔵省入省 1997年1月 在英国日本大使館公使 2000年7月 金融監督庁(金融庁)参事官(審議官相当、監督局担当) 2001年7月 横浜税関長 2002年7月 関税局審議官 2003年9月 東京証券取引所執行役員、取締役常務執行役員 2013年11月 株式会社ビックカメラ取締役専務執行役員 2020年4月 株式会社シーラテクノロジーズ社外取締役(現任) 2024年8月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	

取締役 (監査等委員)	西島 信竹	1953年 5月23日生	1976年 4月	株式会社第一勧業銀行入行	(注4)
			2003年 3月	株式会社みずほコーポレート銀行 執行役員 内幸町営業第四部長	
			2004年 4月	株式会社みずほ銀行執行役員 個人企画部長	
			2005年 4月	株式会社みずほ銀行常務執行役員	
			2008年 4月	みずほ信託銀行株式会社取締役副 社長兼副社長執行役員	
			2013年 4月	株式会社みずほプライベートウェ ルネスマネジメント取締役社長	
			2015年 6月	日本ゼオン株式会社非常勤監査役	
			2024年 8月	当社取締役(監査等委員)(現任)	
計					13,600

- (注) 1 取締役(監査等委員)柴田亮、浦西友義及び西島信竹は、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2024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。
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。柴田亮
4 監査等委員の取締役の任期は2024年5月期に係る定時株主総会終結の時から2026年5月期に係る定時株主総会終結の時までであります。浦西友義、西島信竹
5 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。

委員長 柴田亮 委員 浦西友義 委員 西島信竹

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。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、監査等委員3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、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、監査等委員を中心に監査等委員会が内部監査室と合同で適宜実施する仕組みになっております。なお、指摘事項や問題点がある場合は、適宜経営者に報告し、改善策等を助言する仕組みとなっております。また、重要な事項については、監査等委員会に報告する仕組みとなっております。

当事業年度において当社は、監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については、次のとおりであります。

なお、柴田亮は2023年8月29日開催の定時株主総会、浦西友義及び西島信竹は2024年8月29日開催の定時株主総会それぞれにおいて取締役に選任され、就任したため、それ以降に実施された取締役会への出席状況を記載しております。

また、2024年8月29日開催の定時株主総会をもって退任した戸田良一、大久保博雄は、両名とも14回中14回出席しております。

氏名	出席回数
柴田 亮	11回/11回
浦西 友義	-
西島 信竹	-

監査等委員会においては、監査報告の作成、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。

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、経営会議や社内の重要会議等に出席し、重要な意思決定の過程や業務の執行状況の把握、会社が有するリスク内容や法令遵守状況を理解し、必要に応じて提言、助言を行っております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、独立性の見地から社長直属の組織となっており、専任者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

13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6名、その他10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。

会計監査人が受けた過去2年間の業務の停止の処分に関する事項

当社の監査法人は、2023年12月26日付で金融庁からの契約の新規の締結に関する業務の停止3カ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

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)
19,200		24,675	

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。

f．上記の他、当事業年度に前事業年度の監査に係る追加報酬13,000千円を支払っております。

(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がその具体的内容の決定について委任を受けるものとし、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。

なお、当社は、2024年8月9日付「指名報酬委員会の設置に関するお知らせ」にて公表した通り、8月29日に任意の指名報酬委員会を設置しております。

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。)	64	64			4
社外役員	12	12			4

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	3	314,045
非上場株式以外の株式	1	14,760

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	301,045	当事業年度より非上場株式の銘柄数(株式会社シーラ)が増加しております。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な 保有効果及び株式数 が増加した理由	当社の株式 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
武蔵野銀行	4,500	4,500	主要取引金融機関と して取引円滑化	有
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
	14,760	9,819		

(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(2023年6月1日から2024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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 7,990,335	2 5,812,244
受取手形、売掛金及び契約資産	1 83,860	1 3,869
販売用不動産	2,241,731	2,383,970
開発用不動産	2,703,115	1,243,302
未成工事支出金	5	136
その他の棚卸資産	24,709	16,744
前渡金	186,519	31,678
前払費用	25,075	29,634
短期貸付金	205,937	185,681
1年内回収予定の長期貸付金	1,138	-
その他	78,598	206,366
貸倒引当金	140,377	141,587
流動資産合計	13,400,651	9,772,042
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 450,437	2 427,174
減価償却累計額	235,388	234,814
建物（純額）	215,048	192,360
構築物	451,677	447,685
減価償却累計額	237,439	241,057
構築物（純額）	214,238	206,628
車両運搬具	54,089	40,706
減価償却累計額	51,016	35,361
車両運搬具（純額）	3,072	5,345
工具、器具及び備品	10,203	10,916
減価償却累計額	8,837	7,502
工具、器具及び備品（純額）	1,365	3,414
土地	2 1,553,646	2 1,500,451
リース資産	10,084	10,084
減価償却累計額	6,758	8,574
リース資産（純額）	3,325	1,509
有形固定資産合計	1,990,696	1,909,709
無形固定資産		
借地権	972	972
商標権	512	440
ソフトウェア	763	371
電話加入権	1,228	1,228
無形固定資産合計	3,477	3,013

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2 358,176	2 634,578
関係会社株式	48,265	1,503,490
出資金	48,764	48,764
リース投資資産	1,129,494	1,054,530
長期貸付金	12,780	13,568
長期前払費用	4,172	2,664
繰延税金資産	191,765	92,090
その他	70,006	144,833
貸倒引当金	20,734	22,288
投資その他の資産合計	1,842,690	3,472,232
固定資産合計	3,836,864	5,384,955
資産合計	17,237,515	15,156,998
負債の部		
流動負債		
支払手形	26,762	95,290
工事未払金	110,008	93,990
買掛金	81,230	17,113
短期借入金	2 200,000	2 -
1年内返済予定の長期借入金	2 355,824	2 329,090
1年内償還予定の社債	460,000	330,000
リース債務	76,951	76,108
未払金	405,016	189,018
未払費用	5,912	5,035
未払法人税等	176,000	12,000
未払消費税等	182,830	-
契約負債	59,791	32,192
預り金	152,430	35,255
前受収益	9,371	24,575
完成工事補償引当金	624	177
工事損失引当金	20,354	-
偶発損失引当金	88,746	31,349
その他	2,900	32,890
流動負債合計	2,414,755	1,304,086

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
固定負債		
社債	705,000	375,000
長期借入金	² 1,371,130	² 1,042,040
退職給付引当金	69,515	45,049
債務保証損失引当金	175	281
預り保証金	96,387	80,090
リース債務	1,131,135	1,055,026
長期未払金	2,569	2,569
固定負債合計	3,375,913	2,600,057
負債合計	5,790,669	3,904,144
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,000,792	2,000,792
資本剰余金		
資本準備金	1,972,101	1,972,101
資本剰余金合計	1,972,101	1,972,101
利益剰余金		
利益準備金	62,800	62,800
その他利益剰余金		
特別償却準備金	12,905	-
別途積立金	4,076,000	4,076,000
繰越利益剰余金	3,476,879	3,279,020
利益剰余金合計	7,628,584	7,417,820
自己株式	161,947	161,947
株主資本合計	11,439,530	11,228,766
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,316	24,087
評価・換算差額等合計	7,316	24,087
純資産合計	11,446,846	11,252,854
負債純資産合計	17,237,515	15,156,998

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)
売上高		
開発事業売上高	4,349,604	1,653,780
建築事業売上高	457,784	572,418
不動産販売事業売上高	2,100,960	2,098,746
その他の売上高	535,892	440,337
売上高合計	7,444,240	4,765,281
売上原価		
開発事業売上原価	3,249,395	1,535,825
建築事業売上原価	426,691	542,841
不動産販売事業売上原価	3 1,603,236	1,434,384
その他の売上原価	296,211	290,019
売上原価合計	5,575,535	3,803,070
売上総利益	1,868,705	962,211
販売費及び一般管理費		
販売手数料	93,714	45,497
販売促進費	58,707	25,045
広告宣伝費	20,917	21,228
役員報酬	142,800	76,480
給料及び手当	135,326	108,451
賞与	43,342	26,081
法定福利費	31,780	25,415
水道光熱費	5,219	4,508
租税公課	106,039	90,972
管理諸費	68,835	155,799
減価償却費	12,025	11,260
その他	66,781	76,017
販売費及び一般管理費合計	785,490	666,759
営業利益	1,083,214	295,451
営業外収益		
受取利息	1,537	1,131
受取配当金	970	993
受取手数料	8,748	2,473
受取保険金	6,038	7,354
為替差益	2,621	8,736
固定資産税還付金	-	5,730
投資事業組合運用益	14,215	7,723
物品売却益	1,267	6,817
太陽光売電収入	7,086	3,513
雑収入	11,167	5,196
営業外収益合計	53,651	49,670
営業外費用		
支払利息	30,752	12,462
社債利息	4,262	3,047
社債発行費	6,324	
貸倒引当金繰入額		2,764
棚卸資産廃棄損		11,983
雑損失	14,161	12,063
営業外費用合計	55,500	42,321
経常利益	1,081,364	302,800

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1 133	1 19,394
ゴルフ会員権売却益	1,025	-
特別利益合計	1,158	19,394
特別損失		
固定資産除却損	2 1,265	2 871
関係会社株式評価損	18,274	-
偶発損失引当金繰入額	88,746	-
損害賠償金	4 40,000	-
訴訟関連費用		5 12,000
特別損失合計	148,286	12,871
税引前当期純利益	934,237	309,323
法人税、住民税及び事業税	302,041	2,011
法人税等調整額	133,095	94,483
法人税等合計	168,946	96,495
当期純利益	765,291	212,828

【開発事業売上原価報告書】

内訳	注記 番号	前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)		当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地代		771,137	23.73	705,787	45.95
材料費		92,424	2.84	108,985	7.10
外注費		2,189,984	67.40	632,811	41.20
経費		195,848	6.03	88,240	5.75
合計		3,249,395	100.0	1,535,825	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 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)		当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		69,299	16.24	36,400	6.71
外注費		276,142	64.72	478,666	88.18
経費		81,249	19.04	27,773	5.11
合計		426,691	100.0	542,841	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 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)		当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		537,532	33.53	161,321	11.25
土地付建物					
土地		273,317	17.05	817,597	57.00
建物		792,386	49.42	455,465	31.75
小計		1,065,703	66.47	1,273,062	88.75
合計		1,603,236	100.0	1,434,384	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本							利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	その他利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計		特別償却準 備金	別途積立金	繰越利益剰 余金	
当期首残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800	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	
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					
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

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
				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	12,905	4,076,000	3,476,879	7,628,584
当期変動額								
剰余金の配当							423,592	423,592
当期純利益							212,828	212,828
特別償却準備金の取 崩					12,905		12,905	
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）								
当期変動額合計					12,905		197,858	210,763
当期末残高	2,000,792	1,972,101	1,972,101	62,800		4,076,000	3,279,020	7,417,820

	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	11,439,530	7,316	7,316	11,446,846
当期変動額					
剰余金の配当		423,592			423,592
当期純利益		212,828			212,828
特別償却準備金の取 崩					
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）			16,771	16,771	16,771
当期変動額合計		210,763	16,771	16,771	193,992
当期末残高	161,947	11,228,766	24,087	24,087	11,252,854

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024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	934,237	309,323
減価償却費	28,135	24,495
無形固定資産償却費	463	463
退職給付引当金の増減額(は減少)	13,919	24,466
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	368,433	
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	585	447
工事損失引当金の増減額(は減少)	20,354	20,354
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,611	2,764
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	30	106
偶発損失引当金の増減額(は減少)	88,746	57,396
受取利息及び受取配当金	2,507	2,124
受取保険金	6,038	7,354
固定資産税還付金		5,730
物品売却益	1,267	6,817
太陽光売電収入	7,086	3,513
支払利息	35,015	15,509
投資事業組合運用損益(は益)	14,215	7,723
固定資産除売却損益(は益)	1,132	18,522
関係会社株式評価損益(は益)	18,274	
訴訟関連費用		12,000
売上債権の増減額(は増加)	62,624	79,991
棚卸資産の増減額(は増加)	1,947,704	1,325,406
仕入債務の増減額(は減少)	120,727	11,607
契約負債の増減額(は減少)	154,683	27,598
その他	435,326	529,129
小計	2,755,659	1,047,273
利息及び配当金の受取額	2,576	2,290
保険金の受取額	6,038	7,354
固定資産税還付金の受取額		5,730
物品売却による受取額	1,267	6,817
太陽光売電収入の受取額	7,086	3,513
訴訟関連費用の支払額		12,000
利息の支払額	33,478	15,874
法人税等の支払額	359,406	158,843
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,379,743	886,263

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月 31日)
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	1,475,000	1,295,000
定期預金の払戻による収入	1,165,000	1,325,000
有形固定資産の取得による支出	157,716	11,898
有形固定資産の売却による収入	145	79,751
無形固定資産の取得による支出	400	
投資事業組合からの分配による収入	17,240	84,820
投資事業組合への出資による支出	82,000	32,000
投資有価証券の取得による支出		301,045
関係会社株式の取得による支出		1,399,225
貸付金の貸付による支出		1,037
貸付金の回収による収入	13,483	26,138
その他	13,898	73,359
投資活動によるキャッシュ・フロー	505,349	1,597,855
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）	800,000	200,000
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	1,241,600	
長期借入金の返済による支出	2,351,304	355,824
社債の発行による収入	500,000	
社債の償還による支出	475,000	460,000
配当金の支払額	422,916	422,679
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,309,608	1,440,491
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,985	3,993
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	433,228	2,148,091
現金及び現金同等物の期首残高	7,531,064	7,097,835
現金及び現金同等物の期末残高	7,097,835	4,949,744

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

(3) 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ることができ工事についての見積り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	2,241,731	2,383,970
開発用不動産	2,703,115	1,243,302

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)を計上しています。

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

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

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。

(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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
受取手形	5,460千円	千円
売掛金	3,095	1,619
契約資産	75,305	2,249
計	83,860	3,869

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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
定期預金	1,188,625千円	1,055,500千円
建物	98,218	93,462
土地	546,116	546,116
計	1,832,960	1,695,079

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
短期借入金	200,000千円	千円
1年内返済予定の長期借入金	135,816	127,416
長期借入金	851,148	723,732
計	1,186,964	851,148

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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
物件購入者(65人)	76,740千円	物件購入者(62人) 62,278千円

4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約を締結しております。事業年度末における当座貸越契約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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
当座貸越極度額	1,200,000千円	1,000,000千円
借入実行残高		
借入未実行残高	1,200,000	1,000,000

(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 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)		当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	
土地	千円	土地	12,273千円
建物		建物	6,589
車両運搬具	133	車両運搬具	530
計	133	計	19,394

- 2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)		当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)	
構築物	1,265千円	構築物	871千円
計	1,265	計	871

- 3 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 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)
122,600千円	千円

- 4 前事業年度において、損害賠償金を計上しております。

前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)
40,000千円	千円

- 5 訴訟関連費用

当社は、東京地方裁判所より、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律違反等により罰金1,200万円(求刑 1,500万円)に処するとの判決を受け、訴訟関連費用1,200万円を特別損失に計上しております。

前事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)	当事業年度 (自 2023年 6月 1日 至 2024年 5月31日)
千円	12,000千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	211,796	20	2023年5月31日	2023年8月30日
2023年12月19日 取締役会	普通株式	211,796	20	2023年11月30日	2024年1月29日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年8月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	105,898	10	2024年5月31日	2024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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
現金及び預金勘定	7,990,335千円	5,812,244千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	892,500	862,500
現金及び現金同等物	7,097,835	4,949,744

(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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
流動資産	74,964	74,964
投資その他の資産	1,129,494	1,054,530
合計	1,204,458	1,129,494

(2) リース債務

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
流動負債	74,964	74,964
固定負債	1,129,494	1,054,530
合計	1,204,458	1,129,494

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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
1年内	69,200	69,200
1年超	798,300	729,100
合計	867,500	798,300

(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（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	
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

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	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。

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	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

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	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

当事業年度（2024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		14,760	14,760	
(2) リース投資資産	2	1,129,494	1,076,209	53,284
(3) 長期貸付金	2	13,568		
貸倒引当金	3	13,568		
		0	0	
資 産 計		1,144,254	1,090,969	53,284
(1) 長期借入金	2	1,371,130	1,350,285	20,844
(2) 社債	2	705,000	699,695	5,304
(3) リース債務	2	1,131,135	1,014,206	116,928
負 債 計		3,207,265	3,064,187	143,078

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」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	314,045
関係会社株式	1,503,490
出資金	48,764
投資事業組合	305,773
合計	2,172,074

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	754,674
長期貸付金						13,568
合計	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	768,242

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	329,090	360,160	303,532	120,632	91,032	166,684
社債	330,000	200,000	125,000	50,000		
リース債務	76,108	75,460	74,964	74,964	74,964	754,674
合計	735,198	635,620	503,496	245,596	165,996	921,358

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（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

当事業年度（2024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	14,760			14,760
資産計	14,760			14,760

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（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

当事業年度（2024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		1,076,209		1,076,209
長期貸付金（1年内回収予定を含む）		0		0
資産計		1,076,209		1,076,209
社債		699,695		699,695
長期借入金		1,350,285		1,350,285
リース債務		1,014,206		1,014,206
負債計		3,064,187		3,064,187

(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1,503,490千円、前事業年度の貸借対照表計上額は48,265千円)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(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

当事業年度(2024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	14,760	11,308	3,451
	(2) 債券			
	(3) その他	305,773	276,081	29,692
	小計	320,533	287,389	33,143
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	314,045	314,045	
	(2) 債券			
	(3) その他			
	小計	314,045	314,045	
合計		634,578	601,434	33,143

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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

前事業年度において、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(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。

当事業年度(2024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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
退職給付引当金の期首残高	83,435	69,515
退職給付の支払額	13,919	24,466
退職給付引当金の期末残高	69,515	45,049

(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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	69,515	45,049
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	69,515	45,049
退職給付引当金	69,515	45,049
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	69,515	45,049

(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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	10,895千円	3,353千円
完成工事補償引当金	190	54
偶発損失引当金	27,067	9,561
貸倒引当金	49,139	49,982
未払金	111,588	
長期未払金	783	783
減価償却超過額	36	36
退職給付引当金	21,202	13,740
投資事業組合	10,900	15,873
減損損失	78,626	78,626
債務保証損失引当金	53	85
工事損失引当金	6,208	
関係会社株式評価損	5,573	5,573
繰越欠損金(注)		50,477
その他	3,966	3,600
繰延税金資産小計	326,232	231,749
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)		
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	130,602	130,602
繰延税金資産合計	195,629	101,146
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額	3,864	9,056
繰延税金負債合計	3,864	9,056
繰延税金資産の純額	191,765	92,090

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2023年5月31日)

該当なし

当事業年度(2024年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超2年以 内(千円)	2年超3年以 内(千円)	3年超4年以 内(千円)	4年超5年以 内(千円)	5年超(千 円)	合計(千円)
税務上の繰越 欠損金						50,477	50,477
評価性引当額							
繰延税金資産						50,477	50,477

税務上の繰越欠損金50,477千円(法定実効税率を乗じた額)について繰延税金資産を全額計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得が見込まれることから回収可能と判断しております。

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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
法定実効税率	30.5%	
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	
住民税均等割	0.2%	
評価性引当額の増減	12.7%	
その他	0.0%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.1%	

(注) 当事業年度は、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、主に首都圏において、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等を所有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は24,742千円(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。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22,693千円(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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,208,152	933,731
期中増減額	274,421	71,328
期末残高	933,731	862,403
期末時価	1,035,904	989,810

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少は、棚卸資産への振替等(285,072千円)であります。当事業年度の主な減少は、固定資産の売却等(62,569千円)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 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。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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）	8,555
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	1,619
契約資産（期首残高）	75,305
契約資産（期末残高）	2,249
契約負債（期首残高）	59,791
契約負債（期末残高）	32,192

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、59,791千円であります。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、2024年5月31日時点で28,536千円であり、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 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。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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	1,653,780	21,237	2,098,746	33,023	3,806,786
一定の期間にわたり移転 される財		551,181			551,181
顧客との契約から生じる 収益	1,653,780	572,418	2,098,746	33,023	4,357,967
その他の収益				407,313	407,313
外部顧客への売上高	1,653,780	572,418	2,098,746	440,337	4,765,281
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	1,653,780	572,418	2,098,746	440,337	4,765,281
セグメント利益	27,652	91,213	545,558	98,609	525,301
セグメント資産	1,341,696	120,955	2,341,033	1,234,557	5,038,242
セグメント負債	319,280	1,640	1,200	49,788	371,909
その他の項目					
減価償却費		551		12,833	13,385
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		2,066			2,066

(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	1,364,852	525,301
全社費用(注)	281,638	229,849
財務諸表の営業利益	1,083,214	295,451

(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	6,665,124	5,038,242
全社資産(注)	10,572,391	10,118,755
財務諸表の資産合計	17,237,515	15,156,998

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない剰余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	353,995	371,909
全社負債(注)	5,436,673	3,532,234
財務諸表の負債合計	5,790,669	3,904,144

(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	12,972	13,385	15,626	11,574	28,598	24,959
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	150,616	2,066	7,500	9,832	158,116	11,898

(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 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

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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
株式会社レーサム	1,550,000	開発事業
株式会社福仙堂不動産	923,000	不動産販売事業
丸進運輸株式会社	540,000	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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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 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	資金の貸付		短期貸付金	41,076
							利息の受取	831	受取利息	
個人株主	河合純二			主要株主(当社元代表取締役)	(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。

当事業年度(自 2023年6月1日 至 2024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	25,000	短期貸付金	
							利息の受取	114	未収収益	
	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	45,820
							利息の受取	898	受取利息	
	㈱W A K A B A	東京都青梅市	1,455,225	不動産業	100%	株式の取得			関係会社株式	70,000
法人主要株主の子会社	㈱シーラ	東京都渋谷区	446,522	不動産業	3.04%		株式の取得		投資有価証券	301,045
個人株主	河合純二			当社元代表取締役	(被所有) 直接 2.1%		不動産管理	894		
							仲介手数料	325		
							営繕売上他	2,440		
							支払家賃	6,320		

(注) 1. 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。
- ・株式の取得価額については、企業価値を勘案し、双方協議の上、合理的に決定しております。

(注) 2. 河合純二氏は、2024年1月12日に当社の主要株主の異動に伴い、当社の関連当事者ではなくなっております。そのため、取引金額については関連当事者であった期間の金額を記載しております。なお、議決権所有割合は直前の所有割合を記載しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
1株当たり純資産額	1,080.93円	1,062.61円
1株当たり当期純利益金額	72.27円	20.10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 (2023年5月31日)	当事業年度 (2024年5月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,446,846	11,252,854
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)	11,446,846	11,252,854
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 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当事業年度 (自 2023年6月1日 至 2024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)	765,291	212,828
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)	765,291	212,828
期中平均株式数(株)	10,589,800	10,589,800

(重要な後発事象)

1. 自己株式の消却

当社は、2024年6月3日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

消却する株式の種類 当社普通株式

消却する株式の数 200,000株

(消却の発行済株式総数に対する割合 1.85%)

消却日 2024年6月28日

消却後の発行済株式総数 10,589,800株

消却後の自己株式数 0株

(注) 2024年5月31日現在の発行済株式総数および自己株式数を基準に算出しております。

2. 第三者割当による新株式発行

経営上の重要な契約等の2.「第三者割当による新株式の発行」をご参照ください。

【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	450,437		23,262	427,174	234,814	10,695	192,360
構築物	451,677	2,500	6,492	447,685	241,057	9,155	206,628
車両運搬具	54,089	5,703	19,085	40,706	35,361	1,183	5,345
工具、器具及び備品	10,203	3,694	2,980	10,916	7,502	1,645	3,414
リース資産	10,084			10,084	8,574	1,816	1,509
土地	1,553,646		53,195	1,500,451			1,500,451
有形固定資産計	2,530,138	11,898	105,016	2,437,019	527,310	24,495	1,909,709
無形固定資産							
借地権	972			972			972
商標権	718			718	277	71	440
ソフトウェア	1,960			1,960	1,589	392	371
電話加入権	1,228			1,228			1,228
無形固定資産計	4,879			4,879	1,866	463	3,013
長期前払費用	13,824	82	8,122	5,783	3,119	1,451	2,664

【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17回無担保社債	2019年 9月30日	60,000 (40,000)	20,000 (20,000)	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	120,000 (60,000)	60,000 (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	250,000 (100,000)	150,000 (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	175,000 (50,000)	125,000 (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)	210,000 (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)	140,000 (40,000)	0.34	無担保	2027年 9月24日
合計		1,165,000 (460,000)	705,000 (330,000)			

(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)
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	200,000			
1年以内に返済予定の長期借入金	355,824	329,090	0.732	
1年以内に返済予定のリース債務	76,951	76,108		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,371,130	1,042,040	0.849	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。)	1,131,135	1,055,026		2026年5月12日 ~2039年11月26日
その他有利子負債				
合計	3,135,041	2,502,265		

(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	360,160	303,532	120,632	91,032	166,684
リース債務	75,460	74,964	74,964	74,964	754,674
合計	435,620	378,496	195,596	165,996	921,358

【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	161,111	3,529		765	163,876
完成工事補償引当金	624	177	8	616	177
工事損失引当金	20,354	54,327	74,682		
偶発損失引当金	88,746		57,396		31,349
債務保証損失引当金	175	281		175	281

- (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. 債務保証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。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,996
預金	
当座預金	435,212
普通預金	4,159,820
外貨普通預金	29,513
定期預金	1,185,701
小計	5,810,247
合計	5,812,244

ロ 売掛金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
賃貸物件所有者	794
賃貸物件入居者	582
(株)シーラ	242
合計	1,619

(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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
3,095	16,523	17,999	1,619	91.7	52.2

ハ 契約資産

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)石井工務店	2,249
合計	2,249

(ロ)契約資産の滞留状況

発生時	金額(千円)
2024年5月期計上額	2,249
合計	2,249

二 短期貸付金

相手先	金額(千円)
(株)アッシュ	139,861
River Sky Homes Co., Ltd.	45,820
合計	185,681

ホ 販売用不動産

内訳	金額(千円)
分譲マンション	55,436
中古物件	1,624,269
土地	704,263
合計	2,383,970

(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	897,644
富山県	452,230
埼玉県	337,018
千葉県	328,947
神奈川県	154,639
長野県	82,352
秋田県	55,436
その他	75,701
合計	2,383,970

ヘ 開発用不動産

内訳	金額(千円)
土地	887,225
建物	356,077
合計	1,243,302

(注) 地域別内訳は、次のとおりであります。

地域	面積(m ²)	金額(千円)
千葉県	2,472.34	599,489
埼玉県	2,248.11	292,862
東京都	329.57	250,746
神奈川県	326.90	100,204
合計	5,376.92	1,243,302

(注) 上記面積には、建物の面積を含んでおりません。

ト 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)
5	1,309,556	1,309,424	136

(注) 期末残高の内訳は、次のとおりであります。

材料費	48千円
外注費	80千円
経費	7千円
計	136千円

チ その他の棚卸資産

区分	金額(千円)
石材	12,441
木材	2,942
収入印紙	1,360
合計	16,744

リ 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	697,686
ホテルグランワイズ越谷	431,808
合計	1,129,494

(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)クマキリ	4,600
マサヤ土木	2,170
合計	6,770

(ロ)期日別内訳

期日	金額(千円)
2024年6月満期	4,910
2024年7月満期	1,860
合計	6,770

ロ 電子記録債務

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)東高	17,080
(有)東洋建材	16,200
(株)篠田設備	15,220
(有)草間電気工事店	10,430
(有)浅井商店	6,630
その他	22,960
合計	88,520

(口)期日別内訳

期日	金額(千円)
2024年6月満期	16,170
2024年7月満期	24,500
2024年8月満期	23,240
2024年9月満期	24,610
合計	88,520

八 工事未払金

相手先	金額(千円)
(株)篠田設備	22,528
吉沢原動機(株)	17,177
(有)草間電気工事店	7,535
(株)雨宮商事	8,055
(株)フォーユー建装	3,580
その他	35,115
合計	93,990

二 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)サンワイズ	5,043
(株)岡田運輸	930
(株)リプレイス	772
ロイヤル通商(株)	209
(株)リファテック	104
その他	10,054
合計	17,113

ホ 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)武蔵野銀行	519,148
東京東信用金庫	332,000
(株)千葉銀行	310,020
埼玉縣信用金庫	209,962
合計	1,371,130

(注) 上記金額は、1年内返済予定額(329,090千円)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)	944,748	2,219,888	2,456,837	4,765,281
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	112,432	157,274	72,554	309,323
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(千円)	9,169	24,056	73,668	212,828
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額(円)	0.87	2.27	6.96	20.10

(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)	0.87	3.14	9.23	27.05

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日 5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告により行う。 やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 当社の公告掲載URLは次のとおり。 http://www.cumica.co.jp/ir/index.html
株主に対する特典	なし

(注) 当社の株式は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- 募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第45期)(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)2023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

2023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46期第1四半期)(自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)2023年10月13日関東財務局長に提出

(第46期第2四半期)(自 2023年9月1日 至 2023年11月30日)2024年1月15日関東財務局長に提出

(第46期第3四半期)(自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)2024年4月15日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年9月1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11月16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4号に基づく臨時報告書であります。

(6) 臨時報告書

2023年11月16日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2に基づく臨時報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年 8月30日

株式会社クミカ
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」に掲げられている株式会社クミカの2023年6月1日から2024年5月31日までの第46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、株式会社クミカの2024年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売目的で保有する不動産の評価の合理性	
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>会社の当事業年度の貸借対照表において、販売目的で保有する不動産（以下、「販売目的不動産」という。）である販売用不動産2,383,970千円及び開発用不動産1,243,302千円が計上されており、その合計額の総資産に占める割合は24%程度である。</p> <p>販売目的不動産の評価に関して、注記事項（重要な会計上の見積り）の「(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に、経営者による説明が記述されている。</p> <p>販売目的不動産は、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に晒されており、売価の下落等により、当初見込みよりも収益性が低下する可能性がある。</p> <p>販売目的不動産の正味売却価額は、事業計画上の販売予定額を基礎としており、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、見積もられている。また、その見積りに際しては、将来の不動産市況、顧客ニーズ、想定賃料、収益還元利回り等について一定の仮定を用いており、これらの仮定には経営者の予測や主観的な判断が含まれており、不確実性を伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は、販売目的不動産の評価の合理性が、当事業年度において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的不動産の評価の合理性を検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売目的不動産の評価に係る内部統制の整備状況及び運用状況の有効性を評価した。 <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <p>販売目的不動産の評価の基礎となる事業計画上の販売予定額の見積りに利用した一定の仮定について、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営者が想定した仮定を理解し合理性を評価するため、経営者又は案件担当部署への質問を行うとともに、関連する資料の閲覧を行った。 販売予定額の妥当性を検討するため、周辺売買事例、同種物件の販売実績や会社以外の情報源から入手した業界情報等との比較を行った。 外部の不動産評価の専門家を利用している場合、不動産鑑定評価額について、関連する資料の閲覧、外部機関が公表している情報等との比較を行った。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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、株式会社クミカの2024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、株式会社クミカが2024年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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。