

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	2019年4月1日
(第24期)	至	2020年3月31日

## 株式会社サンウッド

東京都港区虎ノ門三丁目2番2号

(E04001)

# 目次

頁

表紙

第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
	1. 主要な経営指標等の推移	1
	2. 沿革	2
	3. 事業の内容	2
	4. 関係会社の状況	3
	5. 従業員の状況	3
第2	事業の状況	4
	1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	4
	2. 事業等のリスク	6
	3. 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	8
	4. 経営上の重要な契約等	12
	5. 研究開発活動	12
第3	設備の状況	13
	1. 設備投資等の概要	13
	2. 主要な設備の状況	13
	3. 設備の新設、除却等の計画	13
第4	提出会社の状況	14
	1. 株式等の状況	14
	(1) 株式の総数等	14
	(2) 新株予約権等の状況	14
	(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	14
	(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	14
	(5) 所有者別状況	15
	(6) 大株主の状況	15
	(7) 議決権の状況	16
	2. 自己株式の取得等の状況	16
	3. 配当政策	17
	4. コーポレート・ガバナンスの状況等	18
第5	経理の状況	26
	1. 財務諸表等	27
	(1) 財務諸表	27
	(2) 主な資産及び負債の内容	56
	(3) その他	57
第6	提出会社の株式事務の概要	58
第7	提出会社の参考情報	58
	1. 提出会社の親会社等の情報	58
	2. その他の参考情報	58
第二部	提出会社の保証会社等の情報	58

[監査報告書]

## 【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】	2020年6月23日
【事業年度】	第24期（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）
【会社名】	株式会社サンウッド
【英訳名】	Sunwood Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 佐々木 義実
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
【電話番号】	(03) 5425-2661 (代)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 澤田 正憲
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
【電話番号】	(03) 5425-2661 (代)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 澤田 正憲
【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】

提出会社の経営指標等

回次		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月
売上高	(千円)	8,919,214	6,759,066	11,391,923	11,394,937	11,883,893
経常利益	(千円)	168,583	20,269	424,656	229,123	654,056
当期純利益	(千円)	141,042	170,482	304,942	190,903	456,866
資本金	(千円)	1,587,317	1,587,317	1,587,317	1,587,317	1,587,317
発行済株式総数	(株)	4,894,000	4,894,000	4,894,000	4,894,000	4,894,000
純資産額	(千円)	3,509,615	3,520,814	3,731,046	3,803,864	4,142,337
総資産額	(千円)	10,727,807	12,156,581	19,165,283	18,243,261	19,612,780
1株当たり純資産額	(円)	726.31	740.79	785.21	800.50	871.96
1株当たり配当額	(円)	25	20	25	25	25
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益	(円)	29.29	35.74	64.42	40.32	96.45
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	29.18	35.57	63.83	40.06	96.13
自己資本比率	(%)	32.6	28.8	19.4	20.8	21.1
自己資本利益率	(%)	4.0	4.9	8.4	5.1	11.5
株価収益率	(倍)	18.37	15.11	9.39	11.88	4.12
配当性向	(%)	85.4	56.0	38.8	62.0	25.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	414,373	△2,424,034	△4,803,973	2,155,250	127,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△20,816	260,620	△1,230,676	△34,469	△607,446
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△894,464	2,280,225	5,432,068	△1,807,755	571,783
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,439,041	1,555,853	953,271	1,266,296	1,357,842
従業員数	(人)	57	62	61	55	52
[外、平均臨時雇用者数]		[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
株主総利回り	(%)	92.3	95.9	110.7	94.1	84.8
(比較指標：配当込み TOPIX)	(%)	(89.2)	(102.3)	(118.5)	(112.5)	(101.8)
最高株価	(円)	647	604	779	627	658
最低株価	(円)	516	453	531	450	395

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 最高株価及び最低株価は東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) におけるものであります。

## 2 【沿革】

年月	事項
1997年2月	都市型マンションの開発・分譲を主たる事業目的として、東京都港区赤坂に、資本金50百万円で株式会社サンウッドを設立。
1997年3月	森ビル株式会社他に対して第三者割当増資を実施。資本金200百万円に増資。
1997年3月	宅地建物取引業免許（東京都知事（1）第75075号）を取得。
1997年6月	本社を東京都港区虎ノ門一丁目17番1号に移転。
1997年8月	特定建設業・建築工事業免許（東京都知事（特-9）第107077号）を取得。
1997年8月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第42340号）を実施。
1999年11月	「フォレストテラス松濤」竣工。
2002年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録。資本金508百万円に増資。
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所（現・東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード））に株式を上場。
2005年7月	資本金758百万円に増資。
2005年12月	本社を東京都港区虎ノ門三丁目2番2号（現在地）に移転。
2007年7月	資本金1,266百万円に増資。
2008年4月	「赤坂タワーレジデンス Top of the Hill」竣工。
2013年11月	株式会社タカラレーベンに対して第三者割当増資を実施、同社と業務資本提携。資本金1,587百万円に増資。

## 3 【事業の内容】

当社は、下記の事業を展開しております。

なお、事業区分は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

### (1) 不動産開発事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、土地仕入、企画、設計、販売までを当社で行う新築不動産等の企画開発及び販売を行っています。

- ・新築高級分譲マンション「サンウッドシリーズ」、「ガーデンテラスシリーズ」等
- ・一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」
- ・不動産開発事業を営む中で発生するソリューション物件の企画開発及び販売等を行っています。

### (2) リノベーション事業

中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行っております。

### (3) 賃貸事業

将来の開発予定地として購入した賃貸中の収益物件及び賃貸住宅等の賃貸を行っています。

### (4) その他の事業

#### ① 不動産の仲介・斡旋

主に当社が分譲したマンションを中心に不動産売買の仲介、受託販売等を行っております。

#### ② リフォーム

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

#### ③ その他

損害保険代理業務等の業務を行っております。

また、株式会社タカラレーベンは当社株式を保有しております。2020年3月31日現在の議決権比率は21.11%であり、当社のその他の関係会社であります。同社は、新築分譲マンションの企画開発及び販売を主たる業務としておりません。

#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社)  株タカラレーベン (注) 2	東京都千代田区	4,819	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産管理事業 発電事業	被所有 21.11	業務資本提携 役員の兼任等…有

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2. 有価証券報告書を提出しております。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2020年3月31日現在

従業員数 (人)	平均年齢 (歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与 (円)
52	42.5	11.2	7,403,852

セグメントの名称	従業員数 (人)
不動産開発事業	35
リノベーション事業	6
賃貸事業	—
その他の事業	4
全社 (共通)	7
合計	52

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であり、退職者を含みません。  
2. 提出会社における平均臨時雇用者数は、従業員の総数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。  
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
4. 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。  
5. 賃貸事業は、不動産開発事業が兼任しているため、不動産開発事業に含めて表示しております。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移いたしております。

## 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】

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。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は経営理念として、「ブランドポリシー“上質な暮らしを仕立てる”に則った基本性能の高い住まい」の供給を基本方針に、お客さまのみならず、ステークホルダーすべての皆さまにご満足いただける経営を徹底します。

この経営理念を実現すべく以下の経営ビジョンに則って会社運営を進めていきます。

- ① 高品質の住宅を、住宅地にふさわしいエリアで開発、販売していきます。
- ② ブランドポリシーにこだわり、マンションの根源的な価値の向上に努めます。
- ③ お客さま一人ひとりの満足にお応えできる基本性能の高い商品を適正な価格で提供していきます。
- ④ 安定経営のもと、積極的かつ効率的な事業推進を図りつつ社会貢献を果たし、お客さま、株主の皆さまの期待に応え、社員一同皆さまと喜びを分かち合います。

経営理念と経営ビジョンの実践による価値創造を実現し、企業価値の拡大を図ります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、マンション分譲事業を主要事業としておりますが、マンションデベロッパーとしては売上規模が比較的小さいこともあり、各物件の個別の状況に応じて売上高・利益が上下動しやすい傾向があります。しかしながら安定経営を目指すことが、お客さま、従業員のみならず、株主の皆さまにとっても望ましい姿であると考えております。

当面の安定経営の目途となる売上高、営業利益を以下のとおりと定め、当該目標を安定的に計上できる体制の構築を目指します。

- 売上高 150億円 (2020年3月期実績 118.8億円)
- 営業利益 10億円 (2020年3月期実績 8.4億円)

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、経営理念の実現及び上記経営目標の達成、ひいては持続的な企業価値の向上を実現するために、以下の中長期的な経営戦略を進めていきます。

##### ① 売上の拡大

###### a. マンション分譲事業における都心ハイエンド物件の深耕

当社は創業当初からブランドポリシーを遵守し、東京都心の良質な住環境の立地に、高品質なハイエンド物件にこだわりを持ってマンション分譲を展開しています。

今後も東京都心のハイエンド物件にこだわり、高品質なブランドイメージの構築を図りながら、事業拡大に努めます。

###### b. マンション分譲事業の東京郊外への展開

都心のハイエンド物件で培った基本性能が高いマンションの提供ノウハウをパッケージ化し適正価格で販売し、東京郊外などの人気住宅エリアを中心に展開していきます。

郊外物件においては、販売委託や共同事業などを活用し、リスクを低減させつつ売上利益の確保を行います。

###### c. 一棟収益物件の新築商業ビルの開発

当社の事業用地情報の中には、良質な用地でありながらも、マンション分譲事業としては開発が困難な情報も含まれておりました。これまではそのような事業用地の仕入れを行っていませんでしたが、マンション分譲事業で培った経験を活かし、新築商業ビル「WHARFシリーズ」としての開発を本格化させました。こちらを一棟収益物件として販売することで、売上規模の拡大に寄与しております。

###### d. リノベーション事業の展開

都心部では優良な不動産用地が減少しつつある一方で、立地優位性のある中古マンションのストックが増加してきています。当社ではこれまで進めてきたオーダーメイドプラスやリフォームなどのノウハウを活用し、リノベーション事業を展開していきます。リノベーション事業は物件の回転期間が短いという性質があり当社のマンション分譲事業と比較して、より安定的な事業であると認識しています。

##### ② 収益力の強化

ここ数年間の事業環境において、土地の値上がりや建築費の高騰といった問題が生じています。当社では、収益管理方法の見直し、適正価格での土地の取得、建築費、広告宣伝費などのコスト管理を徹底し、収益力の強化を図っていきます。

### ③ 顧客満足度の向上

新規に販売する物件においては物件の付加価値を高めることで顧客満足度を高めて参ります。

これまで販売してきた既存のお客さま（当社分譲マンションの購入者）に対しては、「サンウッドオーナーズ倶楽部」の運営を通じて、カスタマーサービスのより一層の強化を図り、ご入居後の全てのご相談はもちろんのことリフォームやハウスクリーニング、お住み替えの仲介のご相談に責任を持って承っております。この様な取り組みを通して全てのお客さまの満足度を高めて参ります。

### (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社は、「ブランドポリシー“上質な暮らしを仕立てる”に則った基本性能の高い住まい」の供給に注力しています。さらに、中長期戦略である「売上規模の拡大」「収益力の強化」「顧客満足度の向上」を実現するために、以下の取り組みを推進してまいります。

#### ① 事業用地の積極的な取得

東京都内のマンション事業用地の取得競争は激しく、高値で取引されることも散見されることから、事業用地の選別にはより一層の見極めを図る必要があります。そのため、事業用地の取得におきましては、取引先との関係をより強化して独自情報に基づく相対取引を増加させております。また、商品構成、物件規模、エリアなどを柔軟に拡大しながら、積極的に事業用地を取得することで、安定的かつ持続的なマンション供給に努めてまいります。

#### ② 原価管理の強化

東京オリンピック開催決定以降、建築需要が増加したことで、労働者不足及び建材の高騰を背景に建築費が依然として上昇傾向にあります。発注方法や工程管理を工夫すること、及び当社スタッフによる技術提案やメーカーとの直接取引を行うなど、品質を維持しながら継続的な原価削減を図ります。

#### ③ 商品企画・サービスの強化

当社は創業以来、高いプライバシー性の確保と設計変更対応「オーダーメイドプラス」に取り組んでまいりました。これらの快適性向上のための商品企画は、高い基本性能を確保してこそ実現可能となります。今後も物件の基本性能を強化して商品力を向上させるとともに、お客さまの声を商品企画・サービスに活用して付加価値の高い住宅を提供してまいります。また、「サンウッドオーナーズ倶楽部」の専用サイトを設けることで、ご入居後のご相談にも様々なご提案ができるような取り組みも行っていきます。

#### ④ 物件規模分散による経営の安定化

新築分譲マンションでは、事業用地を取得してから売上計上するまでには中小型物件でも約2年の期間を要し、開発期間中の経済環境の変化等により、当初想定した利益計画に支障が生じる場合があります。

大型物件は売上規模の拡大に寄与し利益率も高くなる傾向があるものの、完成までに長期間を要するため、開発期間中の経済環境の変化等によるリスクは高まります。また、完成までの数年間は多額の先行経費が発生するため、完成前の事業年度の利益に与える影響が大きくなる傾向があります。一方、中小型物件は売上までの計上期間が短いことから経済環境の影響は小さく、売上の安定化に繋がりますが、販売管理費の割合が高くなる傾向があります。

このため、当社では大型物件は共同事業を中心に検討しリスクを極小化するとともに、中小型物件は自社単独で積極的に開発することで物件規模を分散し、両者を組み合わせて経営の安定化を図りながら、事業の拡大を目指します。

#### ⑤ 安定収益の確保

当社は、不動産開発事業が売上高の概ね8～9割を占めるため、その他の事業の拡大を図る必要があると考えております。新築マンションと比較して短期間で資金が回転するため経済環境変化に伴うリスクが小さいリノベーション事業の規模拡大や、仲介やリフォーム等の周辺事業や住宅購入に付随するサービス拡大による収益確保に取り組んでいます。さらに、将来の良質な事業用地になり得る既存建物一棟を取得し、開発計画中の一定期間は賃借人が入居していることで安定的な賃料収入を享受しつつ、不動産の利用価値最大化を狙った再開発やリノベーション、等価交換事業等を行ってまいります。このような資産保有も検討しながら、その他の事業による収益拡大にも努めてまいります。

#### ⑥ 新型コロナウイルス感染症への対策

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、不動産業界においても先行きが不透明な状況となっております。当社の不動産仕入れに係る資金調達に関しては、事業に滞りがないよう、金融機関との対話及び交渉をより強化してまいります。また、個人消費の停滞による需要の減少も見込まれるため、状況に応じた開発計画、商品企画に一層注力いたします。



## 2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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。

### (1) 不動産市況、金利動向及び税制等の影響について

分譲マンション市場は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の下落等、これらの情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### (2) 資金調達について

新築分譲マンション事業は、事業用地の取得から顧客への引渡しまで概ね2～5年程度の期間を要します。事業用地取得資金等を主に金融機関からの借入金によって調達しておりますので、当社の借入金残高は、総資産に対し高い割合となっております。また、借入金の返済原資は主に物件の売却代金であり、物件売却が販売計画から遅延した場合には、資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

従いまして、資金調達、販売、金利等の状況に急激な変動が生じた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### (3) 事業用地の仕入について

当社は事業の発展に資するため、都心部を中心とした事業用地の取得を進め、成熟した都市住宅環境に適合した新築マンションの開発・分譲に努めております。当社における事業遂行の成否は、有望な事業用地の取得に依拠しており、十分な不動産関連情報の入手および適正な価格での事業用地仕入の動向が大きく影響します。

今後何らかの事情により不動産関連情報の入手および適正な価格での事業用地仕入が困難となった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### (4) 当社の売上の変動について

当社は、会社規模が小規模であり、新築分譲マンション事業においては年間10物件以下の引き渡しにとどまっております。このため物件の引渡し時期や成否によって、季節的な変動及び年度間の変動が大きく生じる傾向があります。また、用地の取得後に各種状況の変化に応じて、建築工事に着工せず事業用地として、あるいは建物を建設した上で土地付建物として売却する場合があります。当初計画との間にかい離が生じる場合があります。

売上を平準化するよう努めておりますが、季節又は年度による集中度合によっては、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### (5) 建築工事の外注について

当社のマンション建築工事におきましては、主に建設業者との間で工事請負契約を締結し、工事を外部に発注しております。建設業者の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等の社会的信用力等を総合的に勘案したうえで行っております。また、工事着工後においては、施工者、設計者による管理に加えて、当社に在籍する建築士が工程ごとの管理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めております。しかし、建設業者の経営不安、品質問題、天変地異や事故等の理由によって計画どおりの建設に支障をきたした場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### (6) 不動産関連法制について

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」、「建築基準法」、「都市計画法」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これらの規制を受け、「宅地建物取引業法」に基づく免許を取得し、不動産販売、不動産受託販売及び関連事業を行っております。今後上記の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(7) 瑕疵担保責任および訴訟等の可能性について

不動産販売においては、法令で新築物件では10年間、中古物件では原則として2年間の瑕疵担保責任を負うことが定められております。当社では上記のとおり品質確保に努め、新築物件においては住宅瑕疵担保保険の加入をするなどの体制を整備しておりますが、販売する物件に何らかの瑕疵が発生し、当社の瑕疵担保責任が問われる可能性があります。

また、当社が開発・分譲するマンションにおいて、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生に起因する開発遅延や分譲後における瑕疵等を理由とする訴訟や計画遅延等が発生する可能性があります。

これらの問題が生じた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(8) 個人情報について

当社では、営業活動に伴い様々な個人情報を取り扱っているため、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しておりますが、不測の事態により個人情報が漏洩した場合等には、損害賠償費用の発生や当社の社会的信用の低下等により、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(9) 株式会社タカラレーベンとの関係について

当事業年度末において、株式会社タカラレーベンが当社議決権の21.11%を保有する当社の筆頭株主であり、当社は同社の持分法適用関連会社であります。同社とは業務資本提携契約を締結しており、新築分譲マンション事業での取引関係や、同社取締役（提出日現在では執行役員）1名が当社の社外取締役に就任するなど、同社とは友好的な関係を構築しております。同契約において、両社が相互の経営及び事業の独立性及び自主性を尊重することを確認しており、同社が当社の意思決定を妨げたり拘束したりする状況にはないものと考えておりますが、同社は当社に対して相応の株式を保有していることから、当社の筆頭株主として議決権行使等により当社の経営等に影響を及ぼし得る立場にあり、同社との関係に今後何らかの変化があった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(10) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルスの感染拡大に対して当社は、段階的に対策を行いました。最終段階では、お客様及び従業員の安全確保を第一に考え、緊急事態宣言の発令前に、分譲マンションのモデルルームの一時閉鎖及び全社員の原則在宅型テレワーク等の対策を実施しました。提出日現在においては、安全面を考慮し、感染拡大の対策を講じたうえで順次営業活動を再開しております。また、不動産の開発スケジュールについても大きな影響は出ておりませんが、今後の状況の変化、収束までの期間の長期化によっては、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

### 3 【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。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### ① 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度の経営成績は、売上高11,883百万円（前期比4.3%増）、営業利益849百万円（前期比101.8%増）、経常利益654百万円（前期比185.5%増）、当期純利益456百万円（前期比139.3%増）となりました。

当事業年度は、竣工した新築分譲マンションの「ガーデンテラス大倉山プレミアム」の全住戸、「ガーデンテラス馬込プレミアム」及び「サンウッド阿佐ヶ谷」等の一部住戸の引渡しを行いました。また、前期より新たな取り組みとして本格的に開始した一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」の「WHARF恵比寿」及び「WHARF赤坂」が竣工し、販売したことで売上を計上しました。

売上総利益率は、「WHARFシリーズ」の販売が好調であったことから、19.3%となり前期比で3.9ポイント上昇しました。

販売費及び一般管理費は1,443百万円（前期比8.4%増）となりました。これは主に「WHARFシリーズ」の販売に伴う販売手数料が増加したことによるものであります。

上記の結果、増収増益となり、特に利益面においては現経営体制となった2012年以降、最高益を達成しました。

販売面においては、都市部における不動産の市場価格の上昇傾向は依然として継続しておりますが、当社の事業基盤である都心部のマンション販売は堅調に推移しました。また、新たな取り組みである「WHARFシリーズ」が利益面に大きく寄与したことで、一部プロジェクトの販売スケジュールを見直すなどの、戦略的な販売活動を行うことができました。

仕入面においては、新築分譲マンションにおいては、次期に販売開始予定の「サンウッド錦糸町フラッツ（一部等価交換事業）」や、「御殿山プロジェクト（共同事業）」、「玉川田園調布プロジェクト」及び「国立プロジェクト」の事業用地の取得を行いました。また、WHARFシリーズとして「高円寺プロジェクト」、「赤坂田町プロジェクト」及び「神田三崎町プロジェクト」の事業用地も取得しました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。なお、各セグメントのセグメント利益は、売上総利益ベースの数値であります。

#### I 不動産開発事業

主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は10,172百万円（前期比4.8%増）、セグメント利益は1,884百万円（前期比41.3%増）となりました。新築分譲マンションにおいては、「ガーデンテラス大倉山プレミアム」の全住戸、「ガーデンテラス馬込プレミアム」及び「サンウッド阿佐ヶ谷」等の一部住戸を引渡し、売上を計上しました。さらに、「WHARFシリーズ」においては、「WHARF恵比寿」及び「WHARF赤坂」を販売し、売上を計上しました。また、当期末頃に発生した新型コロナウイルス感染症にも機敏に対応し、追加で販売を進捗させました。この結果、不動産開発事業は売上高10,000百万円を突破し、セグメント利益は当初計画をも上回る大幅な増益となりました。

#### II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高は1,222百万円（前期比2.6%増）、セグメント利益は108百万円（前期比10.6%減）となり、増収減益となりました。当期より在庫回転率を重視した販売期間短縮を目指す戦略へ転換しました。上半期においては前期以前に仕入れた保有期間長期化在庫の販売による利益率低下の影響がありましたが、下半期においては新戦略の基に仕入れた物件の販売が好調に推移し、前期に対して利益面は届かなかったものの、売上高は増収となりました。

#### III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は377百万円（前期比4.5%増）、セグメント利益は257百万円（前期比5.9%増）となりました。当事業はセグメント資産の取得や売却及び開発の開始により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、現在保有中の物件の稼働率は、引き続き好調に推移しております。

#### IV その他

リフォーム、仲介等のその他に含まれる事業の売上高は111百万円（前期比17.1%減）、セグメント利益は42百万円（前期比20.9%減）となりました。仲介事業においては人員が減少したこと、リフォーム事業においては前期に「サンウッド青山」における「オーダーメイドプラス」の大型受注があったことで減収減益となりました。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	増減	(増減率)
売上高	11,394百万円	11,883百万円	488百万円	(4.3%)
営業利益	421	849	428	(101.8%)
経常利益	229	654	424	(185.5%)
当期純利益	190	456	265	(139.3%)

また、財政状態は以下のとおりであります。

(資産)

当事業年度末における資産合計は19,612百万円となり、前事業年度末に比べ1,369百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における物件の仕入に伴い、たな卸資産が736百万円増加したこと及び有形固定資産が555百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当事業年度末における負債合計は15,470百万円となり、前事業年度末に比べ1,031百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の物件の仕入に伴う借入金が750百万円増加したこと及び契約進捗により前受金が439百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は4,142百万円となり、前事業年度末に比べ338百万円増加しました。これは当期純利益の計上及び配当に伴う利益剰余金の増減によるものであります。これにより、自己資本比率は21.1%となり、前事業年度末比で0.3ポイント増加しました。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)	増減	(増減率)
資産合計	18,243百万円	19,612百万円	1,369百万円	(7.5%)
負債合計	14,439	15,470	1,031	(7.1%)
純資産合計	3,803	4,142	338	(8.9%)

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末の「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は1,357百万円となり、前事業年度末に比べ91百万円増加しました。不動産開発事業において複数プロジェクトの売上を計上したことにより資金を獲得し、その資金の一部を当該プロジェクトに係る借入金の返済に充当いたしました。また、新規プロジェクトの事業用地等を仕入れたことで、それに伴う新規の借入れを行いました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果獲得した資金は127百万円(前期比94.1%減)となりました。当期純利益の計上及び前受金の増加により資金が増加し、たな卸資産の増加により資金が減少しました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果使用した資金は607百万円(前期比1,662.3%増)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出により資金が減少したことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果獲得した資金は571百万円(前期は1,807百万円の使用)となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴う短期借入金が増加し、資金が増加したことが主な要因であります。

なお、キャッシュ・フロー関連指標の推移は以下のとおりであります。

	2017年3月期 (参考)	2018年3月期 (参考)	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	28.8	19.4	20.8	21.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.0	14.9	12.4	9.6
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	—	—	5.4	96.1
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	—	—	14.6	0.9

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

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

(2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(3) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 2017年3月期及び2018年3月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

### ③ 販売及び受注の実績

#### a. 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、以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額 (千円)	増減率 (%)
(1) 不動産開発事業	10,172,646	4.8
(2) リノベーション事業	1,222,366	2.6
(3) 賃貸事業	377,213	4.5
(4) その他の事業	111,666	△17.1
合計	11,883,893	4.3

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

#### b. 契約実績

当事業年度の契約実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)				
	期首契約残高	期中契約高	増減率	期末契約残高	増減率
	金額 (千円)	金額 (千円)	(%)	金額 (千円)	(%)
(1) 不動産開発事業	4,493,310	11,381,839	△5.7	5,702,503	26.9
(2) リノベーション事業	28,362	1,226,482	14.7	32,478	14.5
(3) 賃貸事業	—	377,213	4.5	—	—
(4) その他の事業	41,198	105,871	△37.6	35,402	△14.1
合計	4,562,871	13,091,407	△4.2	5,770,385	26.5

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(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当社が判断したものであります。

① 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の財政状況及び経営成績等は、以下のとおりであります。

a. 経営成績の分析

(売上高、売上総利益)

当事業年度における売上高は11,883百万円（前期比488百万円増）と増収となり、3期連続で10,000百万円超を達成しました。

不動産開発事業においては、3プロジェクトの新築マンションを竣工し、引渡しを行いました。また、一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」2プロジェクトが竣工し、販売が好調だったことで利益率の向上に大きく貢献しました。これにより、一部プロジェクトの販売計画の見直しなど、余裕を持った戦略的な販売活動を行うことができました。不動産開発事業の売上高は10,172百万円（前期比464百万円増）と増加しました。

新築マンション事業を主軸とした不動産開発事業は、仕入や開発状況によって竣工時期に偏りがあり、業績変動が大きいため、リノベーション事業や賃貸事業などの事業拡大にも注力しております。リノベーション事業の売上高は1,222百万円（前期比31百万円増）、賃貸事業の売上高は377百万円（前期比16百万円増）となり、引続き安定的な売上計上の拡大を目指してまいります。

この結果、売上総利益は2,293百万円（前期比540百万円増）と大幅な増益となりました。

(営業利益)

販売費及び一般管理費は、1,443百万円（前期比112百万円増）となりました。前期は当期以降の竣工物件の販売に係る先行経費が多かったため、当期における広告宣伝費は削減できたものの、「WHARFシリーズ」等の販売に係る販売手数料が増加しました。また、組織変更を行い、報酬制度や諸手当を見直したことで、人件費が増加しました。これらの結果、営業利益は849百万円（前期比428百万円増）と大幅な増収となり、目標とする経営指標である営業利益1,000百万円に対する達成率は84.9%となりました。

b. 財政状態の分析

当事業年度末における資産合計は19,612百万円（前期末比1,369百万円増）、負債合計は15,470百万円（前期末比1,031百万円増）、純資産合計は4,142百万円（前期末比338百万円増）となりました。

不動産開発事業において複数物件を売却し、当該物件に係る借入金を返済しましたが、当期は物件の仕入が好調であったことから、棚卸資産は736百万円増加しました。また、将来の事業用地となり得る収益物件を仕入れたことで、有形固定資産が555百万円増加しました。それに伴い、借入金は750百万円増加しております。

マンション事業は開発に相当の期間を要するため、たな卸資産及び借入金が膨らむ傾向があります。これは、事業規模の拡大を目指す場合にはより顕著に表れ、その影響により自己資本比率は低下します。当事業年度においては、たな卸資産及び有形固定資産の増加額に対し、借入金の増加額が小さくなっておりませんが、仕掛品に計上されている新築工事費については手許資金にて賄っているためであります。

これらの結果、当事業年度末における自己資本比率は21.1%となり、前事業年度末比で0.3ポイント増加しました。

また、不動産開発事業において等価交換事業を行う場合、資金移動を伴いませんが、開発中は地権者の持分が当社へ移転されるため、地権者持分相当額を仕掛品及び前受金に両建てで計上しております。この取引による当事業年度末における資産及び負債の計上額は約2,063百万円であります。

c. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

当社は、新築マンション事業を主要事業としておりますが、当社全体の売上規模が比較的小さいことから、各プロジェクトの個別要因により売上高及び利益の変動が大きくなる傾向があります。そのため、売上高及び営業利益を指標として位置付け、当面の安定経営の目途となる売上高15,000百万円、営業利益1,000百万円を安定的に計上できる体制を構築することを目標として掲げております。

当事業年度における売上高は11,883百万円（計画比79.2%）、営業利益849百万円（計画比84.9%）となりました。引続き当該指標の達成に向け邁進してまいります。

## ② キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

### a. キャッシュフローの状況の分析

当事業年度末におけるキャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 ② キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

### b. 資本の財源及び資金の流動性

当社の事業資金需要のうち、主なものは不動産開発事業におけるマンション事業用地の取得費及び建築費のほか、各事業における販売費及び一般管理費等の運転資金であります。また、投資を目的とした資金需要は、賃貸事業における不動産開発前の収益物件の取得費等があります。

当社は事業活動に必要な資金を安定的に確保するため、主に金融機関からの借入により資金調達をしております。マンション事業は用地の取得から売却による資金回収までに相当の期間を要するため、個々のプロジェクトに応じ、その大半を長期借入金にて調達しております。これにより、借入金残高は総資産に対し高い割合となる傾向がありますが、プロジェクトの規模及び期間に連動して借入を実行しているため、安定した財務バランスであると考えております。なお、当事業年度末におけるたな卸資産の残高は14,213百万円、有形固定資産の賃貸用不動産の残高は3,635百万円、借入金及び社債等を含む有利子負債の残高は12,225百万円であります。

## ③ 重要な会計上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。重要な会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項 重要な会計方針」に記載しております。この財務諸表の作成に当たりまして、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、実際の結果は、見積り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。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項 追加情報」に記載しております。

## 4 【経営上の重要な契約等】

### 業務資本提携契約

当社は、2013年11月5日付で、株式会社タカラレーベンと新築分譲マンションの企画開発及び販売等に関して相互に協力することを目的として、業務資本提携契約を締結しております。本業務資本提携に基づき、2013年11月27日に第三者割当による新株式を発行し、同社は当社のその他の関係会社（議決権比率21.11%）であります。

## 5 【研究開発活動】

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】

当事業年度における設備投資は、主に賃貸事業における賃貸用不動産の取得であります。  
 なお、仕掛品32,994千円を、保有目的の変更により有形固定資産へ振替えております。

#### 2【主要な設備の状況】

(2020年3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 (単位：千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都港区)	不動産開発 リノベーション 賃貸 その他	本社機能 事務所他	67,587	9,074	38,654 (49.99)	12,370	127,687	52
その他 (東京都世田谷区)	賃貸	賃貸設備	128,387	—	94,351 (147.96)	—	222,738	—
その他 (東京都大田区)	賃貸	賃貸設備	187,096	122	576,679 (1,609.47)	—	763,899	—
その他 (東京都杉並区)	賃貸	賃貸設備	148,858	259	422,979 (672.35)	—	572,098	—
その他 (東京都葛飾区)	賃貸	賃貸設備	75,206	936	172,144 (584.23)	—	248,287	—
その他 (東京都府中市)	賃貸	賃貸設備	516,378	1,662	638,347 (1,074.11)	—	1,156,388	—
その他 (東京都国立市)	賃貸	賃貸設備	69,020	—	459,206 (371.89)	—	528,227	—

(注) 1. 帳簿価額に消費税等は含まれておりません。  
 2. 本社建物は賃借 (585.63㎡) 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

特記すべき事項はありません。

##### (2) 重要な除却等

特記すべき事項はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	18,000,000
計	18,000,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年6月23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	4,894,000	4,894,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	4,894,000	4,894,000	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【ストックオプション制度の内容】

ストックオプション制度の内容は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」の(ストック・オプション等関係)に記載しております。

##### ②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### ③【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】

2020年3月31日現在

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)
2013年11月27日 (注)	1,000,000	4,894,000	320,500	1,587,317	320,500	936,117

(注) 有償第三者割当 1,000,000株  
発行価格 641円  
資本組入額 320.5円  
割当先 (株)タカラレーベン

## (5) 【所有者別状況】

2020年3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）	—	1	20	24	17	4	4,191	4,257	—
所有株式数（単元）	—	23	2,970	10,293	2,136	5	33,495	48,922	1,800
所有株式数の割合（%）	—	0.04	6.07	21.04	4.37	0.01	68.47	100.00	—

(注) 自己株式155,549株は、「個人その他」に1,555単元及び「単元未満株式の状況」に49株を含めて記載しております。

## (6) 【大株主の状況】

2020年3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（%）
株式会社タカラレーベン	東京都千代田区丸の内1-8-2	1,000,000	21.10
佐々木 義実	神奈川県横浜市西区	148,000	3.12
澤田 正憲	東京都文京区	144,000	3.04
SIX SIS LTD. (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内2-7-1)	134,300	2.83
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3-3-1	128,100	2.70
中島 正章	東京都杉並区	100,000	2.11
川村 正之	群馬県邑楽郡大泉町	51,300	1.08
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4-333-13	40,300	0.85
倉増 晋	神奈川県川崎市麻生区	40,000	0.84
京谷 尚樹	東京都台東区	32,000	0.68
計	—	1,818,000	38.37

(注) 2017年11月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書（変更報告書）において、シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社が2017年10月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書（変更報告書）の内容は次のとおりであります。

大量保有者 シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社  
住所 東京都千代田区丸の内1-5-1  
保有株券等の数 株式 211,300株  
株券等保有割合 4.32%

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2020年3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)	普通株式 155,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 4,736,700	47,367	—
単元未満株式	普通株式 1,800	—	—
発行済株式総数	4,894,000	—	—
総株主の議決権	—	47,367	—

## ② 【自己株式等】

2020年3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 (%)
株式会社サンウッド	東京都港区虎ノ門 三丁目2番2号	155,500	—	155,500	3.18
計	—	155,500	—	155,500	3.18

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

## (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】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (2020年5月11日) での決議状況 (取得期間 2020年5月12日～2020年9月30日)	50,000	20,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	—	—
残存決議株式の総数及び価額の総額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	—	—
当期間における取得自己株式	15,200	6,452,200
提出日現在の未行使割合 (%)	69.6	67.7

## (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 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (ストック・オプションの行使)	4,000	4,000	—	—
保有自己株式数	155,549	—	170,749	—

3 【配当政策】

当社は、利益配分につきましては、中期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図り、内部留保の充実に努めるとともに安定的な利益還元を継続することを基本方針としております。

当社は期末配当として年1回の剰余金の配当を基本方針としております。

これら剰余金の配当決定機関は、株主総会であります。

2020年3月期 (第24期) の期末配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり25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、経営体質の強化や中長期的な事業拡大を目的とした原資として活用してまいります。

当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準として、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。

なお、当事業年度に係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)
2020年6月22日 定時株主総会決議	118,461	25

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

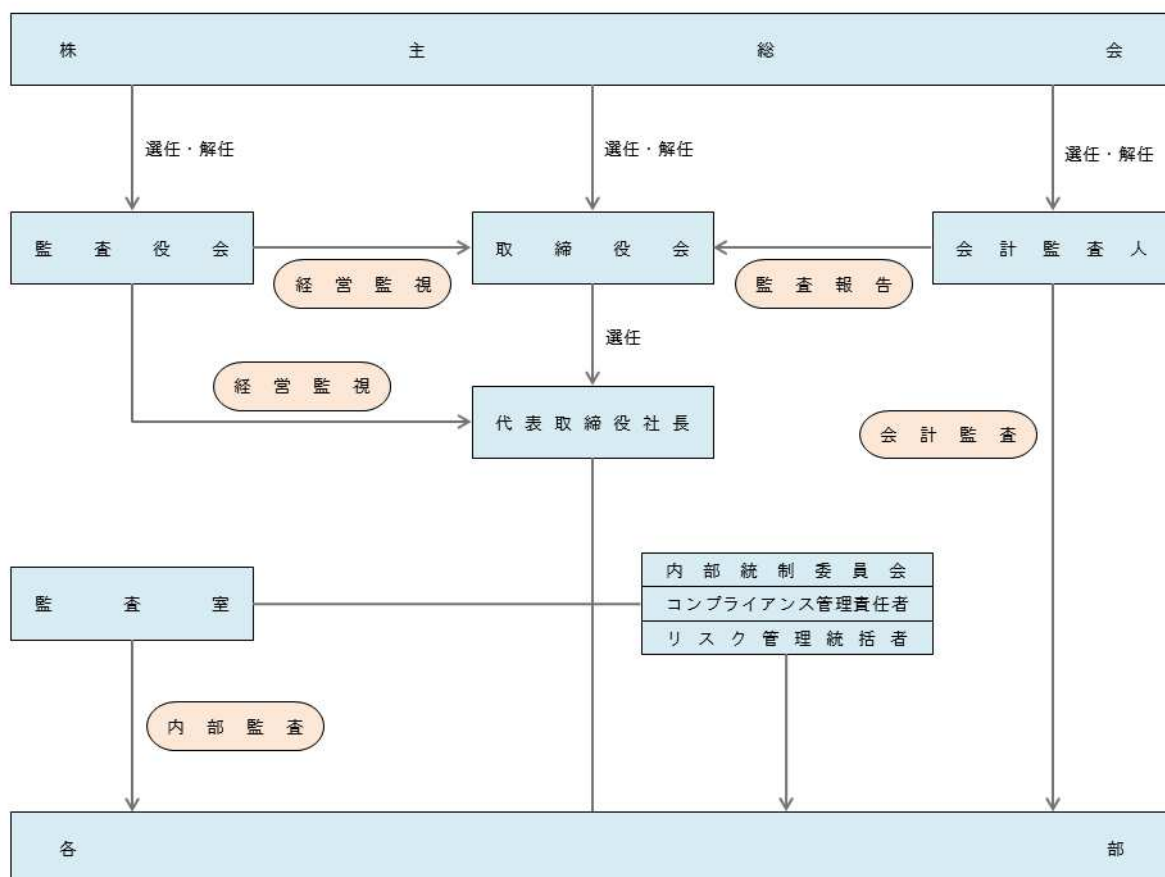
##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

###### ① 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、安定経営のもと、積極かつ効率的な事業推進を図りつつ社会貢献を果たし、お客さま、株主の皆さまの期待に応え、社員一同皆さまと喜びを分かち合うことを経営ビジョンの一つとして掲げております。また、当社は規模が大きくないため、迅速な意思決定、相互牽制が可能な体制となっておりますが、円滑に業容及び組織を拡大させ、持続的な企業価値の向上を実現していくためには、経営の公正性・透明性の確保やコンプライアンスの徹底が不可欠であると認識しており、経営上の重要課題としております。このため、社外取締役・社外監査役の選任や適切な情報開示、株主の皆さまをはじめとしたステークホルダーへの配慮を行うなど実効性のあるコーポレート・ガバナンス体制の構築に努めて参ります。

###### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社の提出日現在におけるコーポレート・ガバナンスの体制は以下のとおりです。



###### a. 企業統治の体制の概要

###### (a) 取締役の状況

取締役会は、代表取締役社長 佐々木義実が議長を務め、取締役 倉増晋、取締役 澤田正憲、社外取締役 水野公平の4名で構成されており、うち1名は社外取締役であります。取締役会については、原則月1回定例取締役会を、また必要に応じて臨時取締役会を開催しており、経営に関する重要事項及び法律で定められた事項を決定するとともに、業務執行の監督を行っております。

###### (b) 監査役監査の状況

監査役会は、監査役 石川正博、社外監査役 岩本康博、社外監査役 八木橋泰仁の3名で構成されており、うち2名は社外監査役であります。原則として取締役会に出席し、経営状況の把握や法令遵守等の監査に努めるとともに、適宜意見の表明を行っております。監査役会は概ね1ヶ月に1回開催し、監査に関する重要事項についての協議並びに情報交換を行っております。また、必要に応じて監査室や会計監査人とも情報交換を行い、監査の有効性を高めることに努めております。

b. 当該企業統治の体制を採用する理由

当社のガバナンス体制は、上記のとおり取締役・監査役制度を採用しています。これは、(i)お客さまの視点に立った経営を推進するために取締役が経営の重要事項の決定に関与するべきであること、(ii)健全かつ効率的な業務執行を行うためには、業務執行者を兼務する取締役による相互監視と社外取締役及び社外監査役による経営監視を行う体制が望ましいこと、を理由としています。また、その他内部統制システムの整備及び管理を行うための委員会を設置し、コンプライアンス、リスク管理を行うための責任者等を定めております。これにより、経営の効率化と、経営監視機能の有効性が両立できる体制としております。

③ 企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

内部統制システム構築のため、経営企画担当取締役を責任者とする「内部統制委員会」を設置しており、各部門から1名以上を委員に選任し、現在11名で構成されています。同委員会では、内部統制に係る体制の構築及び推進に関する事項について検討、審議等を行っており、評価結果について取締役、監査役、監査室と意見交換を行っております。また、内部統制の基本方針として「内部統制基本規程」を定めております。

b. リスク管理体制の状況

「コンプライアンス管理規程」及び「内部通報制度細則」等が整備され、監査室による内部監査によって定期的にモニタリングが行われております。また、「リスク管理規程」に基づき、多様なリスクの発生を予防するとともに、発生したリスクについても、リスク管理統括者を中心とした迅速な対応を行っております。

各規程等に基づき、「コンプライアンス管理責任者」、「リスク管理統括者」、「内部通報窓口」を定め、包括的に統制することで更なる内部統制及びコンプライアンス、リスク管理の充実・強化を図っております。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社を設立した場合には、当社の管理本部において経営及び業績に関して管理を行うとともに、内部監査部門が監督をすることで業務の適正を確保する体制をとることとしております。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役である水野公平氏、社外監査役である岩本康博氏及び八木橋泰仁氏との間に、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低金額を限度とするものであります。

⑤ 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

⑥ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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もって行う旨、及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑦ 取締役会で決議できる株主総会決議事項

a. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって、毎年9月30日を基準日として、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。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

b. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑧ 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。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】

## ① 役員一覧

男性7名女性一名 (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	佐々木 義実	1962年8月30日生	1997年3月 当社入社 1998年7月 当社開発部長 2002年6月 当社取締役開発部長 2006年4月 当社常務取締役開発本部長 2008年6月 当社専務取締役 2011年10月 当社代表取締役社長 (現任)	(注) 3	148,000
取締役 建築本部長	倉増 晋	1962年10月17日生	1997年5月 当社入社 2000年4月 当社設計部長 2004年6月 当社取締役建築部長 2015年4月 当社取締役開発本部長 2019年6月 当社取締役建築本部長 (現任)	(注) 3	40,000
取締役 管理本部長	澤田 正憲	1971年5月31日生	1994年4月 太田昭和監査法人 (現EY新日本有 限責任監査法人)入所 1996年4月 公認会計士登録 2000年11月 株式会社シンプレクス・テクノロジー (現シンプレクス株式会社) 入社 執行役員CFO 2014年1月 当社入社 企画・財務部長 2014年6月 当社取締役企画・財務部長 2015年6月 当社取締役管理本部長 (現任)	(注) 3	144,000
取締役	水野 公平	1979年3月7日生	2001年4月 株式会社タカラレーベン入社 2015年1月 同社営業本部第二営業グループ統括部長 2017年4月 同社執行役員営業本部第二営業グループ統括部長 2017年5月 株式会社タカラレーベンリアルネット取締役 2019年4月 株式会社タカラレーベン執行役員営業本部第一営業グループ統括部長 2019年5月 株式会社日興タカラコーポレーション取締役 2020年4月 株式会社タカラレーベン執行役員営業本部第一営業グループ統括部長 兼 第3営業部長 (現任) 2020年6月 当社取締役 (現任)	(注) 5	-
常勤監査役	石川 正博	1960年2月12日生	2007年9月 当社入社 2008年4月 当社監査室長 兼 総務部次長 2012年4月 当社監査室長 兼 総務部副部長 2016年6月 当社常勤監査役 (現任)	(注) 4	500
監査役	岩本 康博	1975年7月24日生	2008年12月 弁護士登録 2009年1月 ラーネット総合法律事務所入所 (現任) 2011年6月 当社監査役 2012年6月 当社監査役退任 2014年10月 当社監査役 (現任)	(注) 4	-
監査役	八木橋 泰仁	1972年2月13日生	1995年4月 日本生命保険相互会社入社 2005年4月 八木橋泰仁税理士事務所設立 2009年4月 税理士法人ファッション・コンサルティング設立代表社員 (現任) 2015年6月 当社監査役 (現任) 2018年10月 ファッション行政書士法人設立社員 (現任)	(注) 4	2,000
計					334,500

- (注) 1. 取締役 水野 公平は社外取締役であります。
2. 監査役 岩本 康博及び八木橋 泰仁は、社外監査役であります。
3. 2019年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から2年間であります。
4. 2019年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。
5. 2020年6月22日開催の定時株主総会の終結の時をもって辞任した取締役の補欠として選任されたため、当社定款の定めにより、前任者の任期である2019年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から2年間であります。
6. 当社では、経営効率の向上を図るために、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名で、営業本部長 徐 智源、開発本部長 森 毅であります。

## ② 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外取締役 水野公平氏は、株式会社タカラレーベン執行役員であります。同社は当社の大株主であり、当社その他の関係会社であります。また、当社は同社との間で、業務資本提携契約を締結しており、新築分譲マンション事業等での取引関係があります。

社外監査役 岩本康博氏は、ラーネッド総合法律事務所の弁護士であります。同事務所は、当社と法律顧問契約を締結しておりますが、同氏は当社の顧問業務には一切関与しておりません。その他に特段の利害関係はありません。

社外監査役 八木橋泰仁氏は、税理士の資格を有しており、税理士法人ファシオ・コンサルティングの代表社員であります。同法人は、当社と税務相談等の顧問契約を締結しておりますが、同氏は当社の顧問業務には一切関与しておりません。その他に特段の利害関係はありません。

上記社外監査役2名は、一般株主と利益相反の生じる恐れが無い独立性を有していると判断し、東京証券取引所に独立役員として届け出ております。

当社は、社外取締役及び社外監査役の選任にあたり、一定の基準は設けておりませんが、実績や資質等を総合的に判断し、優れた人材を確保することとしております。また、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考に、一般株主と利益相反のおそれがない独立性の高い社外役員の確保に努めております。

## ③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役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

監査室は業務全般に渡り内部監査を実施しております。監査結果は代表取締役社長に報告するとともに、必要があれば被監査部門に対して改善指導を行います。

監査役は取締役会等の重要な会議に出席し、取締役の業務執行に関する監視・監督を行い、また主要な稟議書、その他業務の執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じて代表取締役社長に意見を求めております。監査役3名は独立機関としての立場から、適正な監視を行うため定期的に監査役会を開催し、会計監査人を含めた情報交換により連携をとっております。

監査役会と内部監査部門である監査室は、それぞれ策定した監査計画を実施するため、定期的に情報交換を行うことで相互に連携しております。

内部統制部門である内部統制委員会は、内部統制に係る体制の構築及び推進に関する事項について検討、審議等を行っており、評価結果について取締役、監査役、監査室と意見交換を行っております。



### (3) 【監査の状況】

#### ① 監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役会制度を採用しております。現在常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、うち2名は社外監査役であります。

常勤監査役 石川正博は、当社の監査室及び総務部に2008年4月から2016年6月まで在籍し、通算8年にわたり内部監査業務等に従事した実績があり、経営管理・事業運営に関する相当程度の見識を有しております。社外監査役 岩本康博は、弁護士の資格を有し、法令上のリスクやコンプライアンスに関する相当程度の見識を有しております。社外監査役 八木橋泰仁は税理士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の見識を有しております。

当事業年度において当社は監査役会を月1回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数	出席率
石川 正博	13回	13回	100%
岩本 康博	13回	13回	100%
八木橋 泰仁	13回	13回	100%

当社の監査役は、監査役会にて決定された監査方針に基づき活動を行っております。監査役全員が取締役会に出席し、定期的に経営状況に関する状況報告及び説明を受けております。

監査役会における主な検討事項は、取締役の業務執行状況、会計監査人の監査に関する評価、内部統制システムの運用状況及びコンプライアンス態勢の状況等であります。

また、常勤監査役の活動として、経営会議への出席、重要な業務執行に関する報告会への出席、代表取締役社長及び取締役へのヒヤリング、定期的な会計監査人との連絡会、経理部門へのヒヤリング、稟議関係書類の閲覧、内部通報制度における通報窓口等を行っております。

#### ② 内部監査の状況

当社における内部監査は、監査室において「内部監査規程」に基づき行われております。取締役 澤田正憲を責任者とし、監査結果は代表取締役社長に報告されます。また、内部統制委員会においては、基本方針である「内部統制基本規程」に基づき、内部統制に係る体制の構築及び推進に関する事項について検討、審議等を行っており、評価結果について取締役、監査役、監査室と意見交換を行っております。さらに、「コンプライアンス管理責任者」及び「リスク管理統括者」を定めることで、更なる内部統制及びコンプライアンス、リスク管理の充実・強化を図っております。

#### ③ 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

監査法人A&Aパートナーズ

##### b. 継続監査期間

20年間

##### c. 監査業務を執行した公認会計士

木間 久幸  
岡 賢治

##### d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他3名であります。

##### e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人候補者から、監査法人の概要、監査の実施体制等、監査報酬の見積額についての書面を入手し、面談、質問等を通じて選定しております。選定及び評価に際しては、当社の業務内容、事業規模に対応して効率的な監査業務を実施することができ、審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査報酬が合理的かつ妥当であることにより総合的に判断いたします。また、日本公認会計士協会の定める「独立性に関する指針」に基づき独立性を有することを確認するとともに、必要な専門性を有することについて検証し、確認いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。これにより、同法人による会計監査は適正に行われていると評価しております。

④ 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)
15,000	—	15,000	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a. を除く）

該当事項はありません。

c. その他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

当社の監査報酬の決定方針は策定しておりませんが、当社の事業規模及び事業計画に基づいた、監査法人の監査計画、監査内容、監査日程及び監査業務に従事する人数等について総合的に検討し、監査法人と協議の上、監査役会の承認を得ることとしています。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬に対して、当社の監査役が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査業務の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行い、当該報酬の額について妥当であると判断したためであります。

#### (4) 【役員報酬等】

##### ① 役員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

###### a. 報酬等の決定機関及び限度額

取締役の報酬については、株主総会において決議された報酬限度額の範囲内において、取締役会の決議によって適切に決定しております。取締役の報酬限度額は、2002年6月28日開催の第6回定時株主総会において年額150百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。

各取締役の報酬は、取締役会にて役員報酬制度の基本方針に基づく審議を行った上で、取締役会の決議により代表取締役社長佐々木義実に一任され、報酬限度額の範囲内において決定しております。当事業年度の報酬については、2019年6月20日開催の取締役会において審議の上、取締役会決議により一任された代表取締役社長佐々木義実が最終決定いたしました。

また、監査役の報酬限度額は、2012年6月26日開催の第16回定時株主総会において年額25百万円以内と決議いただいております。監査役の報酬については、報酬限度額の範囲内において、監査役の協議によって適切に決定しております。

###### b. 役員報酬制度の基本方針

###### (a) 役員報酬制度の基本方針

当社の役員報酬制度の基本方針は以下のとおり定めております。

- ・優秀な人材を当社の経営陣として確保することができる報酬内容とする。
- ・株主及び従業員に対する説明責任を果たしうる公正かつ合理性の高い報酬内容とする。
- ・経営陣を一つのチームと考え、個人別の業績評価を行わず、会社全体の利益に基づく報酬体系とする。
- ・業績及び企業価値拡大のインセンティブとして業績連動報酬及び株式報酬を取り入れるが、企業規模及び事業環境を鑑みて、過度な業績連動とならぬよう一定の配慮を行う。

###### (b) 取締役（社外取締役を除く）の報酬

取締役の報酬は、i) 基本報酬、ii) 業績連動賞与、iii) 中長期インセンティブ で構成しております。また、退職慰労金制度は設定しておりません。

その詳細は以下のとおりです。

###### i) 基本報酬

基本報酬は、イ) 基礎部分、ロ) 業績貢献部分、ハ) その他の部分 によって構成しております。

イ) 基礎部分は、個人別の報酬は、役職及び役職在職年数による報酬テーブルを定めております。

ロ) 業績貢献部分は、前期実績及び当期計画の営業利益が一定水準を超過した場合に追加支給額を決定しております。現在、中期経営計画で目標としている営業利益の金額等を考慮し、営業利益400百万円を基準とし、その超過割合に応じて支給しております（前期実績は営業利益421百万円）。

ハ) その他の部分は、その他特別に考慮すべき事項がある場合に増減するものです。

上記3点に基づき年間基本報酬額を決定し、12等分した金額を毎月定額にて支給しております。

###### ii) 業績連動賞与

業績連動賞与は、業績が特に好調であった場合に株主総会の決議を経て支給するものであります。2010年3月期以降は、業績連動賞与の支給は行っておりませんが、将来的に業績が一定水準以上となった場合には、支給する場合があります。

###### iii) 中長期インセンティブ

中長期のインセンティブとして新株予約権（ストック・オプション）を不定期に付与しております。取締役がより一層意欲及び士気を向上させ、中長期的な当社の業績及び企業価値拡大を目指すことを目的としています。現在付与されている新株予約権につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」の（ストック・オプション等関係）に記載しております。

###### (c) 取締役（社外取締役を除く）の業績連動報酬の割合

直近に業績連動賞与を支給していないことから、総額に対する業績連動報酬の割合は、当期実績9.5%と極めて小さくなっています。今後、中期経営計画達成時の報酬体系を念頭に、固定報酬と変動報酬の最適な割合の検討を進めてまいります。

(d) 社外取締役及び監査役の報酬

社外取締役及び監査役の報酬は独立した立場という観点から、固定報酬のみで構成しております。なお、現在社外取締役に対しては報酬を支給しておりませんが、将来的に状況の変化が生じた場合には、支給する可能性があります。また、業績連動賞与および中長期インセンティブの対象者には含まれておりません。

② 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 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員の 員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	76,050	68,850	7,200	—	3
監査役 (社外監査役を除く)	7,800	7,800	—	—	1
社外役員	4,800	4,800	—	—	2

(注) 1. 使用人兼務取締役の使用人分給与は支給しておりません。

2. 業績連動報酬は、上記の「i) 基本報酬 ロ) 業績貢献部分」と、「ii) 業績連動賞与」の合計額を記載しております。

③ 役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が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】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式を保有する目的が、主に株式の変動及び配当により利益を得ることを目的としたものを純投資目的である投資株式、その他の株式を純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

② 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

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、基本的に保有しない方針としております。しかし、中長期的な事業拡大や、持続的な業務遂行に必要と判断した場合には、取締役会において当該株式保有による効果を測定及び検討し、最低限の株式を保有することとしております。また、発行会社の決算内容を個別に確認し、当社において今後保有する合理性が薄れたと判断した場合には、適宜売却することとしております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)
非上場株式	1	5,500
非上場株式以外の株式	—	—

(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	—	—	—
非上場株式以外の株式	—	—	—

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	—	—

## 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」（1963年大蔵省令第59号）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（2019年4月1日から2020年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人A&Aパートナーズにより監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を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特段の取組みを行っております。具体的には、監査法人や開示支援専門会社からの情報提供、これらが主催するセミナー等への参加、その他各種専門書の定期購読等により当社に係る会計基準の内容を十分把握しております。

また、財務諸表等を作成するにあたっては、社内規程、マニュアル、社内チェック体制等を整備し、その運用状況を内部統制委員が確認するなど、適正性を高めるための取組みを行っております。

## 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,336,301	1,377,842
営業未収入金	2,675	6,073
販売用不動産	※1, ※2 2,244,385	※1 4,762,889
仕掛品	※1 11,231,848	※1, ※2 9,450,344
前払費用	57,241	51,379
その他	17,354	49,996
流動資産合計	14,889,807	15,698,523
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,343,966	1,431,313
減価償却累計額	△137,067	△204,103
建物及び構築物（純額）	※1, ※2 1,206,898	※1, ※2 1,227,209
工具、器具及び備品	28,898	27,217
減価償却累計額	△14,818	△14,969
工具、器具及び備品（純額）	※1 14,079	※1 12,248
土地	※1, ※2 1,978,337	※1, ※2 2,464,775
その他	4,326	55,516
減価償却累計額	△198	△1,279
その他（純額）	4,127	54,236
有形固定資産合計	3,203,442	3,758,470
無形固定資産		
ソフトウェア	7,739	8,887
その他	436	436
無形固定資産合計	8,175	9,324
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	41,671	41,433
その他	94,663	99,529
投資その他の資産合計	141,835	146,462
固定資産合計	3,353,454	3,914,257
資産合計	18,243,261	19,612,780

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	291,824	68,685
短期借入金	112,640	※1 2,141,990
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 5,076,447	※1,※4 3,139,938
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
未払金	55,244	3,211
未払費用	39,441	63,953
未払法人税等	16,981	100,436
前受金	2,148,415	2,588,064
預り金	49,683	58,168
賞与引当金	43,407	47,741
その他	37,914	1,168
流動負債合計	7,931,997	8,273,357
固定負債		
社債	140,000	80,000
長期借入金	※1,※4 6,142,086	※1 6,800,225
退職給付引当金	117,971	133,135
繰延税金負債	—	91,341
その他	107,340	92,381
固定負債合計	6,507,398	7,197,085
負債合計	14,439,396	15,470,443
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金		
資本準備金	936,117	936,117
その他資本剰余金	496,987	497,694
資本剰余金合計	1,433,104	1,433,811
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	873,357	1,211,862
利益剰余金合計	873,357	1,211,862
自己株式	△103,840	△101,237
株主資本合計	3,789,938	4,131,754
新株予約権	13,925	10,583
純資産合計	3,803,864	4,142,337
負債純資産合計	18,243,261	19,612,780

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高		
不動産売上高	10,899,333	11,395,012
その他の事業売上高	495,603	488,880
売上高合計	11,394,937	11,883,893
売上原価		
不動産売上原価	※ <sup>3</sup> 9,443,528	※ <sup>3</sup> 9,401,558
その他の事業原価	198,734	188,946
売上原価合計	9,642,262	9,590,504
売上総利益	1,752,675	2,293,389
販売費及び一般管理費	※ <sup>1</sup> 1,331,671	※ <sup>1</sup> 1,443,936
営業利益	421,003	849,453
営業外収益		
受取利息	18	19
違約金収入	210	76
補助金収入	—	1,145
その他	3,827	1,702
営業外収益合計	4,055	2,943
営業外費用		
支払利息	148,057	144,498
資金調達費用	44,391	53,132
社債利息	230	520
社債発行費	3,257	—
その他	—	188
営業外費用合計	195,936	198,340
経常利益	229,123	654,056
特別損失		
固定資産除却損	—	※ <sup>2</sup> 5,608
特別損失合計	—	5,608
税引前当期純利益	229,123	648,448
法人税、住民税及び事業税	38,220	100,240
法人税等調整額	—	91,341
法人税等合計	38,220	191,581
当期純利益	190,903	456,866



【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産取得費		6,777,521	71.8	6,048,779	64.3
外注・建築工事費		2,014,277	21.3	2,856,145	30.4
経費		651,728	6.9	496,633	5.3
不動産売上原価		9,443,528	100.0	9,401,558	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。

(ロ) その他の事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		81,020	40.8	69,198	36.6
その他		117,714	59.2	119,747	63.4
その他の事業原価		198,734	100.0	188,946	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。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,587,317	936,117	497,066	1,433,183	800,800	800,800	△104,228	3,717,072
当期変動額								
剰余金の配当					△118,346	△118,346		△118,346
当期純利益					190,903	190,903		190,903
自己株式の取得							△2	△2
自己株式の処分			△78	△78			390	312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	△78	△78	72,556	72,556	387	72,865
当期末残高	1,587,317	936,117	496,987	1,433,104	873,357	873,357	△103,840	3,789,938

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	13,973	3,731,046
当期変動額		
剰余金の配当		△118,346
当期純利益		190,903
自己株式の取得		△2
自己株式の処分		312
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△48	△48
当期変動額合計	△48	72,817
当期末残高	13,925	3,803,864

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,587,317	936,117	496,987	1,433,104	873,357	873,357	△103,840	3,789,938
当期変動額								
剰余金の配当					△118,361	△118,361		△118,361
当期純利益					456,866	456,866		456,866
自己株式の処分			707	707			2,603	3,310
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	707	707	338,504	338,504	2,603	341,815
当期末残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,211,862	1,211,862	△101,237	4,131,754

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	13,925	3,803,864
当期変動額		
剰余金の配当		△118,361
当期純利益		456,866
自己株式の処分		3,310
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,342	△3,342
当期変動額合計	△3,342	338,472
当期末残高	10,583	4,142,337

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3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	229,123	648,448
減価償却費	71,995	75,054
有形固定資産除却損	—	1,696
無形固定資産除却損	—	3,912
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,467	4,334
受取利息及び受取配当金	△18	△19
支払利息及び社債利息	148,287	145,018
資金調達費用	44,391	53,132
社債発行費	3,257	—
売上債権の増減額 (△は増加)	192,923	△3,397
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△114,680	△2,518,503
仕掛品の増減額 (△は増加)	298,967	1,781,504
未払又は未収消費税等の増減額	127,117	△53,204
仕入債務の増減額 (△は減少)	239,836	△223,139
前受金の増減額 (△は減少)	542,050	439,649
預り金の増減額 (△は減少)	△21,262	8,485
その他	※2 665,208	※2 △18,941
小計	2,423,729	344,030
利息及び配当金の受取額	17	19
利息の支払額	△147,156	△148,934
資金調達費用の支払額	△34,821	△43,430
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△86,518	△24,477
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,155,250	127,208
<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	△80,004	△20,000
定期預金の払戻による収入	82,000	70,004
有形固定資産の取得による支出	△35,692	△645,027
敷金の差入による支出	△19,868	△10,244
敷金の回収による収入	27,573	10,593
差入保証金の差入による支出	—	△6,800
その他	△8,477	△5,972
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,469	△607,446
<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)	△793,192	2,029,350
長期借入れによる収入	4,406,900	6,436,900
長期借入金の返済による支出	△5,499,524	△7,715,270
社債の発行による収入	196,742	—
社債の償還による支出	—	△60,000
自己株式の取得による支出	△2	—
配当金の支払額	△118,449	△118,032
リース債務の返済による支出	△532	△1,168
その他	303	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,807,755	571,783
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	313,025	91,545
現金及び現金同等物の期首残高	953,271	1,266,296
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,266,296	※1 1,357,842

## 【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) 満期保有目的の債券  
償却原価法（定額法）を採用しております。
  - (2) その他有価証券  
時価のないもの  
移動平均法による原価法を採用しております。
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法
  - (1) 販売用不動産  
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。
  - (2) 仕掛品  
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。
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）  
定額法を採用しております。  
主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	8年～47年
工具、器具及び備品	2年～15年
  - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）  
ソフトウェア（自社利用）については、社内における見込利用期間（5年）による定額法を採用しております。
  - (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. 繰延資産の処理方法  
社債発行費  
支出時に全額費用として処理しております。
5. 引当金の計上基準
  - (1) 貸倒引当金  
債権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することとしております。
  - (2) 賞与引当金  
従業員の賞与金の支払に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。
  - (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、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を用いた簡便法を適用しております。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項  
消費税等の会計処理  
消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありません。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で未定でありません。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末から適用します。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響について)

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、2020年4月1日より、分譲マンションのモデルルームの閉鎖や、在宅型テレワークの実施等の対策を行いました。緊急事態宣言が解除され、6月1日より感染予防対策を講じたうえで順次営業を再開しておりますが、今後も新型コロナウイルス感染症の影響は一定期間継続すると想定しております。

そのため、2021年3月期の上期においては新たな販売活動が行えず、概ね収束するであろう下期からは通常の販売状況に回復すると仮定し、繰延税金資産の回収可能性の判断等の会計上の見積りを行っております。

(貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,000千円	－千円
販売用不動産	1,819,662	4,054,876
仕掛品	10,137,142	8,512,686
建物及び構築物	1,111,442	1,108,331
工具、器具及び備品	1,356	3,173
土地	1,958,810	2,414,726
計	15,030,413	16,093,793

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期借入金	－千円	2,117,990千円
1年内返済予定の長期借入金	4,961,903	2,996,324
長期借入金	5,877,660	6,609,143
計	10,839,563	11,723,457

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2019年3月31日)

有形固定資産740,029千円を、保有目的の変更により販売用不動産へ振替えております。

当事業年度(2020年3月31日)

仕掛品32,994千円を、保有目的の変更により有形固定資産へ振替えております。

3. 偶発債務

保証債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
住宅購入者の金融機関からの借入に対する債務保証	199,300千円	296,300千円

なお、住宅購入者の債務保証は、購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に関する連帯債務保証であります。

※4. 財務制限条項

借入金の一部に、貸借対照表の純資産の部及び損益計算書の経常損益に係る財務制限条項が付されております。財務制限条項が付されている借入金の残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	390,000千円	574,470千円
長期借入金	1,100,000	－
計	1,490,000	574,470



(損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
役員報酬	88,200千円	88,650千円
給与・賞与	347,368	374,733
賞与引当金繰入額	43,407	47,741
退職給付費用	22,055	26,156
広告宣伝費	229,326	165,340
販売手数料	142,661	189,893
減価償却費	6,635	11,633
租税公課	118,255	177,475
おおよその割合		
販売費	29.0%	28.4%
一般管理費	71.0	71.6

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
工具、器具及び備品	一千円	1,696千円
ソフトウェア	—	3,912
計	—	5,608

※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	4,480千円	67,198千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3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	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式(注)1.2.				
普通株式	160,144	5	600	159,549
合計	160,144	5	600	159,549

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少600株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	11,572
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	2,353
	合計	—	—	—	—	—	13,925

3. 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
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,346	25	2018年3月31日	2018年6月25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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	118,361	利益剰余金	25	2019年3月31日	2019年6月21日

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3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	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式（注）				
普通株式	159,549	—	4,000	155,549
合計	159,549	—	4,000	155,549

（注）普通株式の自己株式の株式数の減少4,000株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当事業年度 末残高 （千円）
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	8,265
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	2,317
	合計	—	—	—	—	—	10,583

3. 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
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	118,361	25	2019年3月31日	2019年6月21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	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2020年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,461	利益剰余金	25	2020年3月31日	2020年6月23日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	1,336,301千円	1,377,842千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,004	△20,000
現金及び現金同等物	1,266,296	1,357,842

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
仕掛品から有形固定資産への振替額	－千円	32,994千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	740,029	－

(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

新築分譲マンションの開発・分譲においては、用地取得から販売までの間に多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行借入による間接金融にて調達しております。現在デリバティブは利用しておらず、投機的な取引も行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されておりますが、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び経理部門が取引相手毎に期日及び残高を管理するとともに、財務状況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。

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、発行体の業績変動リスクに晒されておりますが、信用リスクは僅少と判断しております。

営業債務である買掛金は、ほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に事業活動に必要な資金調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されておりますが、担当部署が適時金利変動動向をモニタリングすることにより、市場リスクを管理しております。また、各部署からの報告に基づき担当部署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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

当社は、財務の健全性及び業務の適正性を確保するために、リスク管理規程に基づき、各種リスクを定期的に把握・分析し、取締役会に報告しております。

イ. 信用リスク (取引先の契約不履行に係るリスク)

当社は、受注審査規程及び購買規程に従い、営業債権及び貸付金について、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び経理部門が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況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。

ロ. 市場リスク (為替や金利等の変動リスク)

当社は、変動金利の借入金について、担当部署が適時金利変動動向をモニタリングすることにより市場リスクを管理しております。

ハ. 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)

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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があります。

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2参照）。

前事業年度（2019年3月31日）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,336,301千円	1,336,301千円	－千円
(2) 営業未収入金	2,675	2,675	－
資 産 計	1,338,976	1,338,976	－
(1) 買掛金	291,824	291,824	－
(2) 短期借入金	112,640	112,644	4
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,076,447	5,076,868	421
(4) 1年内償還予定の社債	60,000	60,016	16
(5) 未払金	55,244	55,244	－
(6) 未払費用	39,441	39,441	－
(7) 預り金	49,683	49,683	－
(8) 社債	140,000	140,061	61
(9) 長期借入金	6,142,086	6,176,875	34,788
負 債 計	11,967,367	12,002,660	35,292

当事業年度（2020年3月31日）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,377,842千円	1,377,842千円	－千円
(2) 営業未収入金	6,073	6,073	－
資 産 計	1,383,915	1,383,915	－
(1) 買掛金	68,685	68,685	－
(2) 短期借入金	2,141,990	2,141,872	△117
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,139,938	3,139,944	6
(4) 1年内償還予定の社債	60,000	60,000	0
(5) 未払金	3,211	3,211	－
(6) 未払費用	63,953	63,953	－
(7) 預り金	58,168	58,168	－
(8) 社債	80,000	79,784	△215
(9) 長期借入金	6,800,225	6,816,465	16,240
負 債 計	12,416,173	12,432,087	15,913

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 買掛金、(5) 未払金、(6) 未払費用、(7) 預り金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 1年内償還予定の社債、(8) 社債、(9) 長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を、同様の新規借入又は発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
非上場株式	5,500千円	5,500千円

非上場株式については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることが出来ず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度 (2019年3月31日)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	1,336,301千円	－千円	－千円
営業未収入金	2,675	－	－
合計	1,338,976	－	－

当事業年度 (2020年3月31日)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内
現金及び預金	1,377,842千円	－千円	－千円
営業未収入金	6,073	－	－
合計	1,383,915	－	－

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度 (2019年3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)
短期借入金	112,640	－	－	－	－	－
社債	60,000	60,000	40,000	20,000	20,000	－
長期借入金	5,076,447	2,183,221	227,750	600,074	179,115	2,951,924
合計	5,249,087	2,243,221	267,750	620,074	199,115	2,951,924

当事業年度 (2020年3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)
短期借入金	2,141,990	－	－	－	－	－
社債	60,000	40,000	20,000	20,000	－	－
長期借入金	3,139,938	3,734,204	626,332	205,276	165,096	2,069,317
合計	5,341,928	3,774,204	646,332	225,276	165,096	2,069,317

(有価証券関係)

その他有価証券

非上場株式(当事業年度の貸借対照表計上額は5,500千円、前事業年度の貸借対照表計上額は5,500千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。

確定給付制度として退職一時金制度を採用し、確定拠出制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度は、簡便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. 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

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	112,258千円	117,971千円
退職給付費用	15,447	19,838
退職給付の支払額	△9,734	△4,673
退職給付引当金の期末残高	117,971	133,135

(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

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	—千円	—千円
年金資産	—	—
非積立型制度の退職給付債務	117,971	133,135
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	117,971	133,135
退職給付引当金	117,971	133,135
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	117,971	133,135

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度15,447千円 当事業年度19,838千円

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度6,608千円、当事業年度6,318千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2005年 ストック・オプション	2008年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション
決議年月日	2005年6月29日	2008年6月25日	2016年10月21日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役及び監査役 6名	当社取締役及び監査役 6名	当社取締役及び従業員 59名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1.	普通株式 30,000株	普通株式 30,000株	普通株式 162,300株
付与日	2005年8月25日	2008年8月25日	2016年11月30日
権利確定条件	付与日(2005年8月25日)以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。	付与日(2008年8月25日)以降、取締役及び監査役の地位を喪失すること。	(注)3.
対象勤務期間	定めなし。	定めなし。	定めなし。
権利行使期間 (注)2.	自 2005年9月1日 至 2025年6月29日	自 2008年8月26日 至 2028年6月25日	自 2018年7月1日 至 2023年11月29日
新株予約権の数(個) (注)2.	40	100	1,545
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び株式数 (注)2.	普通株式 4,000株	普通株式 10,000株	普通株式 154,500株
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2.	1	1	505
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (注)2.	発行価格 1円 資本組入額 1円	発行価格 1円 資本組入額 1円	発行価格 505円 資本組入額 252.5円
新株予約権の行使の条件 (注)2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新株予約権者は、原則として当社の役員の地位を喪失した日の翌日から新株予約権を行使できるものとする。ただし、当社取締役会において相当の理由があると判断した場合は、役員在任中の権利行使を認めるものとする。</li> <li>・各新株予約権1個当たりの一部行使はできないものとする。</li> <li>・その他の権利行使の条件は、本株主総会決議及び取締役会決議に基づき、当社と新株予約権の割当を受けた者との間で締結する新株予約権割当契約の定めるところによる。</li> </ul>		(注)3.
新株予約権の譲渡に関する事項(注)2.	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 (注)2.	-		(注)4.

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、2013年4月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 当事業年度末における内容を記載しております。なお、有価証券報告書提出日の属する月の前月末(2020年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

3. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。

- ① 本新株予約権者は、2018年3月期から2023年3月期の当社の有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における営業利益が下記(a)及び(b)に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。ただし、行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。

(a) 2018年3月期における営業利益が400百万円を超過した場合

行使可能割合:50%



(b) 2018年3月期から2023年3月期のいずれかの期における営業利益が1,000百万円を超過した場合

行使可能割合：100%

- ② 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
  - ③ 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
  - ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
  - ⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
  - ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記新株予約権の内容に準じて決定する。
  - ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記（注）3で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
  - ⑤ 新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権の行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権の行使期間の末日までとする。
  - ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
上記新株予約権の内容に準じて決定する。
  - ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
  - ⑧ その他新株予約権の行使の条件  
上記新株予約権の内容に準じて決定する。
  - ⑨ 新株予約権の取得事由及び条件  
上記新株予約権の内容に準じて決定する。
  - ⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(追加情報)

「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2)新株予約権等の状況 ①ストックオプション制度の内容」に記載すべき事項をストック・オプション等関係注記に集約して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	2005年 ストック・オプション	2008年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前事業年度末	—	—	79,200
付与	—	—	—
失効	—	—	1,200
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	78,000
権利確定後 (株)			
前事業年度末	4,000	14,000	77,700
権利確定	—	—	—
権利行使	—	4,000	—
失効	—	—	1,200
未行使残	4,000	10,000	76,500

(注) 2013年4月1日付株式分割（1株につき100株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	2005年 ストック・オプション	2008年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	1	1	505
行使時平均株価 (円)	—	466	—
公正な評価単価 (付与日) (円)	—	827	15

(注) 2013年4月1日付株式分割（1株につき100株の割合）による分割後の価格に換算して記載しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(追加情報)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

前述の「2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金および資本準備金に振り替えます。

なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理します。

(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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	3,511千円	8,815千円
賞与引当金	13,291	14,618
買掛金及び未払費用	1,900	2,663
未払金	168	165
たな卸資産評価損	1,371	20,576
退職給付引当金	36,122	40,766
新株予約権	3,543	2,531
繰延消費税等	6,652	6,288
損失補償金	—	93,972
繰越欠損金(注)	247,306	150,887
その他	6,200	7,868
繰延税金資産小計	320,069	349,154
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△247,306	△138,798
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△72,762	△169,926
評価性引当額小計	△320,069	△308,725
繰延税金資産合計	—	40,428
繰延税金負債		
譲渡損益調整資産	—	△131,620
その他	—	△149
繰延税金負債合計	—	△131,770
繰延税金資産(△は負債)の純額	—	△91,341

(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(2019年3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(※1)	—	230,274	—	17,032	—	—	247,306
評価性引当額	—	△230,274	—	△17,032	—	—	△247,306
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2020年3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(※1)	133,855	—	17,032	—	—	—	150,887
評価性引当額	△121,766	—	△17,032	—	—	—	△138,798
繰延税金資産	12,088	—	—	—	—	—	(※2) 12,088

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(※2) 税務上の繰越欠損金150,887千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産12,088千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込み等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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時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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.6%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	
住民税均等割額	1.6	
繰越欠損金の利用	△20.5	
評価性引当額の増減	3.0	
所得拡大促進税制の特別控除 その他	— △0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.7	

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度末 (2019年3月31日)

当社は、本社建物等について、不動産所有者と不動産賃借契約を締結しており、賃借期間終了時に原状回復する義務を有しております。なお、資産除去債務の負債計上に代えて、当該賃借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用として以下のとおり計上しております。

敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額の期首における残高は、5,755千円、当事業年度末における残高は6,509千円です。

当事業年度末 (2020年3月31日)

当社は、本社建物等について、不動産所有者と不動産賃借契約を締結しており、賃借期間終了時に原状回復する義務を有しております。なお、資産除去債務の負債計上に代えて、当該賃借契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当期の負担に属する金額を費用として以下のとおり計上しております。

敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額の期首における残高は、6,509千円、当事業年度末における残高は8,195千円です。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用マンション、店舗及びオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。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111,346千円であります。

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,920,147	3,122,679
期中増減額	△797,467	512,510
期末残高	3,122,679	3,635,189
期末時価	2,911,310	3,458,863

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却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額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(740,029千円)であります。当事業年度の主な増加額は不動産の取得(528,713千円)及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替(32,994千円)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。

(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。

当社は新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行う「不動産開発事業」、中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行う「リノベーション事業」、不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行う「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。  
報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

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  
前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	9,708,355	1,190,978	360,899	134,704	—	11,394,937
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	—	—	—
計	9,708,355	1,190,978	360,899	134,704	—	11,394,937
セグメント利益	1,334,466	121,338	243,185	53,683	—	1,752,675
セグメント資産	12,050,766	725,699	4,002,152	2,596	1,462,047	18,243,261
セグメント負債	10,115,507	8,703	2,860,311	4,389	1,450,484	14,439,396
その他の項目						
減価償却費	—	—	65,360	—	—	65,360
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	68,172	—	7,921	—	1,980	78,074

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム、仲介等を含んでおります。
2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。
3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。
4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	10,172,646	1,222,366	377,213	111,666	—	11,883,893
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	—	—	—
計	10,172,646	1,222,366	377,213	111,666	—	11,883,893
セグメント利益	1,884,984	108,469	257,465	42,468	—	2,293,389
セグメント資産	13,411,498	954,369	3,713,866	5,455	1,527,591	19,612,780
セグメント負債	11,096,444	437,796	2,784,864	23,374	1,127,962	15,470,443
その他の項目						
減価償却費	—	—	63,420	—	—	63,420
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,669	—	627,120	—	1,947	632,738

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム、仲介等を含んでおります。
2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。
3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。
4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

**【関連情報】**

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

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
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	1,791,000	不動産開発事業

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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、該当事項はありません。

(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、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主要な販売先に該当する社数は2社ありますが、販売先と秘密保持契約を締結しているため、顧客の名称、売上高の公表は控えさせていただきます。なお、当該関連するセグメント名は不動産開発事業であります。

**【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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社のその他関係会社との取引

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 財務諸表提出会社の役員との取引

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	800.50円	871.96円
1株当たり当期純利益金額	40.32円	96.45円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40.06円	96.13円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	190,903	456,866
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 (千円)	190,903	456,866
期中平均株式数 (株)	4,734,207	4,736,834
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	30,877	15,640
(うち新株予約権)	(30,877)	(15,640)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

【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							
建物及び構築物	1,343,966	87,347	—	1,431,313	204,103	67,036	1,227,209
工具、器具及び備品	28,898	3,814	5,495	27,217	14,969	3,949	12,248
土地	1,978,337	486,438	—	2,464,775	—	—	2,464,775
その他	4,326	51,190	—	55,516	1,279	1,081	54,236
有形固定資産計	3,355,527	628,790	5,495	3,978,823	220,353	72,067	3,758,470
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	15,897	7,010	2,986	8,887
その他	—	—	—	436	—	—	436
無形固定資産計	—	—	—	16,334	7,010	2,986	9,324

(注) 1. 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

(増加額)

建物及び構築物 賃貸不動産の取得 69,506千円  
仕掛品からの振替 5,762千円  
土地 賃貸不動産の取得 459,206千円  
仕掛品からの振替 27,231千円

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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2回無担保社債 (株式会社群馬銀行保証付 および適格機関投資家限 定)	年月日 2018. 6. 25	100,000 (40,000)	60,000 (40,000)	0.24	なし	年月日 2021. 6. 25
第3回無担保社債 (株式会社きらぼし銀行・ 東京信用保証協会共同保証 付、分割譲渡制限特約付)	2019. 3. 29	100,000 (20,000)	80,000 (20,000)	0.36	なし	2024. 3. 29
合計	—	200,000 (60,000)	140,000 (60,000)	—	—	—

(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)
60,000	40,000	20,000	20,000	—

【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	112,640	2,141,990	1.2	—
1年以内に返済予定の長期借入金	5,076,447	3,139,938	0.9	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	6,142,086	6,800,225	1.3	2021年～2048年
その他有利子負債	4,457	3,289	—	2020年～2023年
合計	11,335,631	12,085,443	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。
2. その他有利子負債はリース債務ですが、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計上しているため、平均利率を記載しておりません。
3. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後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)
長期借入金	3,734,204	626,332	205,276	165,096

【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)
賞与引当金	43,407	47,741	43,407	—	47,741

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 資産の部

## イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	1,894
預金の種類	
当座預金	277
普通預金	1,253,218
通知預金	102,451
定期預金	20,000
小計	1,375,947
合計	1,377,842

## ロ. 営業未収入金

## (イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	6,018
その他	55
合計	6,073

## (ロ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
2,675	11,910,204	11,906,807	6,073	99.9	0.1

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

## ハ. 販売用不動産

区分	土地面積 (千㎡)	金額 (千円)
不動産開発事業 関東地区	1	4,066,319
リノベーション事業 関東地区	—	696,570
合計	1	4,762,889

(注) 1. 上記の金額は土地・建物の合計金額です。

2. 区分所有については上記面積に含めておりません。

## ニ. 仕掛品

区分	土地面積 (千㎡)	金額 (千円)
不動産開発事業 関東地区	4	9,205,292
リノベーション事業 関東地区	—	245,051
合計	4	9,450,344

(注) 1. 上記の金額は土地・建物の合計金額です。

2. 区分所有については上記面積に含めておりません。

② 負債の部

イ. 買掛金

相手先	金額 (千円)
Reーすまいる(株)	18,573
(有)アクトシステム	8,605
(株)モーリコーポレーション	5,313
その他	36,193
合計	68,685

ロ. 前受金

相手先	金額 (千円)
等価交換事業地権者相当分	2,063,152
一般顧客	524,911
合計	2,588,064

(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)	549,162	4,245,369	9,205,892	11,883,893
税引前当期純利益金額又は四半期純損失金額 (△) (千円)	△264,603	△99,613	718,528	648,448
当期純利益金額又は四半期純損失金額 (△) (千円)	△265,381	△101,099	603,705	456,866
1株当たり当期純利益金額又は四半期純損失金額 (△) (円)	△56.05	△21.35	127.46	96.45

(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四半期純損失金額 (△) (円)	△56.05	34.69	148.74	△30.99

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3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
取次所	—
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告により行う。ただし、電子公告を行うことができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。 公告掲載URL <a href="http://www.sunwood.co.jp/ir/">http://www.sunwood.co.jp/ir/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 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、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23期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）2019年6月21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  
2019年6月21日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第24期第1四半期）（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日）2019年8月9日関東財務局長に提出  
（第24期第2四半期）（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日）2019年11月14日関東財務局長に提出  
（第24期第3四半期）（自 2019年10月1日 至 2019年12月31日）2020年2月13日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
2019年6月21日関東財務局に提出  
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（株主総会における議決権行使の結果）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。

株式会社サンウッド

取締役会 御中

監査法人A&Aパートナーズ

東京都中央区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木間 久幸

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 岡 賢治

#### <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サンウッドの2019年4月1日から2020年3月31日までの第24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、株式会社サンウッドの2020年3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。

##### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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、継続企業的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。

監査役及び監査役会の責任は、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、継続企業的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。継続企業的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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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。

#### <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、株式会社サンウッドの2020年3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、株式会社サンウッドが2020年3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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。