

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	2021年4月1日
(第26期)	至	2022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】	2022年6月24日
【事業年度】	第26期（自 2021年4月1日 至 2022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 森 毅
【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】	管理本部企画経理グループ 課長 黒木 潤
【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】	管理本部企画経理グループ 課長 黒木 潤
【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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月
売上高 (千円)	11,391,923	11,394,937	11,883,893	14,419,068	13,215,054
経常利益 (千円)	424,656	229,123	654,056	687,789	322,334
当期純利益 (千円)	304,942	190,903	456,866	593,602	228,876
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)	3,731,046	3,803,864	4,142,337	4,597,493	4,706,193
総資産額 (千円)	19,165,283	18,243,261	19,612,780	19,366,417	26,543,447
1株当たり純資産額 (円)	785.21	800.50	871.96	977.37	995.17
1株当たり配当額 (円)	25	25	25	30	25
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	64.42	40.32	96.45	126.21	48.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	63.83	40.06	96.13	125.83	48.43
自己資本比率 (%)	19.4	20.8	21.1	23.7	17.7
自己資本利益率 (%)	8.4	5.1	11.5	13.6	4.9
株価収益率 (倍)	9.39	11.88	4.12	4.52	11.02
配当性向 (%)	38.8	62.0	25.9	23.8	51.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△4,803,973	2,155,250	127,208	845,683	△6,394,224
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△1,230,676	△34,469	△607,446	△1,112,022	△5,928
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,432,068	△1,807,755	571,783	728,575	6,500,826
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	953,271	1,266,296	1,357,842	1,820,079	1,920,753
従業員数 (人)	61	55	52	57	51
[外、平均臨時雇用者数]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
株主総利回り (%)	116.7	98.0	87.4	125.0	123.5
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(115.9)	(110.0)	(99.6)	(141.5)	(144.3)
最高株価 (円)	779	627	658	627	647
最低株価 (円)	531	450	395	343	509

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度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。

3. 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 JASDAQ（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。
2021年11月	株式会社タカラレーベンとの業務資本提携を解消。京王電鉄株式会社と資本業務提携。
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所スタンダード市場に移行。

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」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、販売を行っています。

(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います。

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います。

③ その他

損害保険代理業務等の業務を行っています。

なお、2021年11月22日付で適時開示しました「業務資本提携契約の解消、株式の売出し並びに主要株主である筆頭株主の異動及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」のとおり、京王電鉄株式会社がその他の関係会社となり、株式会社タカラレーベンはその他の関係会社ではなくなりました。

また、京王電鉄株式会社は当社株式を保有しております。2022年3月31日現在の議決権比率は21.20%であり、当社のその他の関係会社であります。同社は、鉄道事業法による運輸業等を主たる業務としております。

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) 京王電鉄㈱ (注) 2	東京都新宿区	59,023	運輸業 流通業 不動産業 レジャー・サービス業	被所有 21.20	資本業務提携 役員の兼任等…有

(注) 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

2022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)
51	42.0	12.2	7,268,288

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	5
賃貸事業	—
その他の事業	5
全社 (共通)	6
合計	51

- (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、「東京に感動を。人生に輝きを。」というビジョンを掲げました。そこに暮らす方、働く方、集う方が心をときめかせ、時を重ねながらそれぞれの人生の輝きを増していく舞台。私たちは、その舞台の一つひとつを、東京の街並みに丁寧に仕立てていきます。

私たちは、ビジョンの実現に向け、“価値のプラスワン”を追い求めながら、人と街と社会への責任を果たしていきます。

人への責任：企業活動を通して出会う方、一人ひとりの喜びと幸せ、そして実りを、自分の事として追求していきます。

街への責任：それぞれの土地や建物が秘める可能性を最大限に引き出しながら、百年先までも輝き続ける街並み創りをめざします。

社会への責任：全ての社員が心を一つにして、お客さま、株主、パートナー、社会に対する誠実さと透明性を高めつつ、その期待に応えていきます。

上記を行動指針とし、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、新築分譲マンション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 (2022年3月期実績 132.1億円)

■ 営業利益 10億円 (2022年3月期実績 5.4億円)

(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. 新築分譲マンション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. 新築分譲マンション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. 投資用一棟収益物件の開発

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おりませんでした。新築分譲マンション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、次の四半世紀に向けさらなる進化を遂げるべく、「東京に感動を。人生に輝きを。」というビジョンを掲げました。これを実現するため、引続き「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、依然として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

不動産の建築費については、世界的に先行き不透明感が強まっていることもあり、労働者不足及び建材の高騰を背景に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、完成までより期間を要するため、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、両者を組み合わせることで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等価交換事業、リノベーション等を行っていきます。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が続いております。当社の不動産仕入れに係る資金調達に関しては、事業遂行に滞りがないよう、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懸念されるため、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) 京王電鉄株式会社との関係について

当事業年度末において、京王電鉄株式会社は当社議決権の21.20%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。同社とは資本業務提携契約を締結しており、不動産開発事業における共同事業などの取引関係や、同社取締役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。今後も両社の事業協力等による相乗効果によって、企業価値の最大化が期待できますが、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、営業面においては、お客様及び従業員の安全確保を第一に考え、感染拡大の対策を講じうえて営業活動を行っております。業務面においては、在宅型テレワークを可能とする環境整備を行い、ペーパーレス化も推進することで、社内における感染リスクを軽減しつつ、業務の効率化を図っております。現状、不動産の開発及び販売スケジュールについて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。

なお、当事業年度より「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）等を適用しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載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13,215百万円（前期比8.4%減）、営業利益549百万円（前期比35.8%減）、経常利益322百万円（前期比53.1%減）、当期純利益228百万円（前期比61.4%減）となりました。

前期より続く新型コロナウイルスの感染症の影響により、ライフスタイルの変化や在宅時間の増加に伴い、住宅購入に対する需要は依然として根強く、当社の強みである都心部での新築分譲マンション販売は好調に推移しました。不動産開発事業においては、当期に竣工した「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」は全住戸を引渡し、売上を計上しました。これにより当期末時点において、新築分譲マンションの完成在庫はゼロとなっております。また、リノベーション事業においても販売は好調に推移し、前期に引続き、過去最高のセグメント業績を更新いたしました。一方で、オフィスや店舗の需要は新型コロナウイルス感染症拡大前の状況には戻っておらず、当期に竣工引渡しを見込んでいた投資用一棟商用ビル「WHARF赤坂田町」「WHARF神田三崎町」の販売において、引渡しが次期以降にずれ込むこととなり、当初目標であった売上高15,000百万円は未達となり、前期比で減収減益となりました。

売上総利益率は16.1%となり、前期比で0.3ポイント上昇しました。当期は不動産開発事業の新築分譲マンション及びリノベーション事業の販売が好調だったことから、利益率は上昇しました。

販売費及び一般管理費は、1,576百万円（前期比11.3%増）となりました。広告宣伝費はほぼ横ばいとなりましたが、新規物件の仕入に伴い、借入関連費用及び控除対象外消費税の増加により、租税公課が増加したことが主な要因であります。

販売面においては上記のとおり、新築分譲マンションは顧客の需要を捉えた商品企画であったことで、「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」の両物件が竣工前に全住戸契約完売となりました。次期に竣工引渡予定である「サンウッド瀬田一丁目」「サンウッドウエリス品川御殿山」についても、契約状況は好調に進捗しております。今後は、投資用物件である「WHARFシリーズ」の販売戦略強化が重要であると認識しております。

仕入面においては、新築分譲マンションとして「サンウッドフラッツ神田神保町」「浜田山プロジェクト」「山下町プロジェクト」を新たに取得しました。特に「浜田山プロジェクト」は、2021年11月に資本業務提携契約を締結した京王電鉄株式会社へ持分を一部譲渡し、同社と初の共同事業化を行いました。また、「WHARFシリーズ」等の投資用物件として「六本木プロジェクト」「神宮前プロジェクト」等の事業用地も取得し、仕入状況は順調であります。

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10,631百万円（前期比10.9%減）、セグメント利益は1,588百万円（前期比9.8%減）となりました。新築分譲マンションにおいては、当期に竣工した「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」の全住戸の引渡し完了や、前期以前に竣工した完成住戸を引渡し、売上を計上しました。これにより新築分譲マンションの完成在庫は期末時点にてゼロとなりました。また、投資用の一棟収益物件を数件引渡したことで、不動産開発事業は3期連続で10,000百万円超を達成いたしました。しかし、当期売上計上予定であった「WHARF赤坂田町」「WHARF神田三崎町」の2物件の販売において、引渡しが次期以降にずれ込んだことで、前期比で減収減益となりました。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高2,068百万円（前期比6.1%増）、セグメント利益は255百万円（前期比9.8%増）となりました。前期より引続き住宅購入の需要は根強く、販売活動が好調に推移したことで、当事業において売上高は初めて2,000百万円を突破しました。さらに、在庫回転率向上により長期在庫が少なくなり、利益率も上昇し増益となったことで、過去最高のセグメント業績を2期連続で更新しました。仕入についても順調に進捗しており、次期の目標売上高の大半の仕入を完了しております。一方で、改修工事において一部の住宅設備の製造に遅れが出ていることも影響し、工事期間の延長や工事価格の上昇も懸念されます。今後の市況を注視しつつ、事業拡大を目指してまいります。

Ⅲ 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は415百万円（前期比3.9%減）、セグメント利益は240百万円（前期比3.5%減）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、安定的な収益を確保しております。12月に一棟商用ビル「W H A R F 高円寺」が竣工し、新たに賃貸用不動産として保有することいたしました。これによりセグメント資産の入替えを行い、賃貸マンション2棟を不動産開発事業において販売いたしました。

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98百万円（前期比6.7%減）、セグメント利益は40百万円（前期比45.0%増）となりました。新築分譲マンションの設計変更工事の売上高は減少しましたが、利益率の高い仲介事業の手数料収入が増加したことで、減収増益となりました。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	増減	(増減率)
売上高	14,419百万円	13,215百万円	△1,204百万円	(△8.4%)
営業利益	855	549	△305	(△35.8%)
経常利益	687	322	△365	(△53.1%)
当期純利益	593	228	△364	(△61.4%)

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26,543百万円となり、前事業年度末に比べ7,177百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における新規物件の仕入に伴い仕掛品が5,457百万円増加したこと及び賃貸用不動産の取得等に伴い有形固定資産が974百万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21,837百万円となり、前事業年度末に比べ7,068百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の新規事業用地の取得に伴い、借入金が6,669百万円増加したこと及び買掛金が421百万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4,706百万円となり、前事業年度末に比べ108百万円増加しました。これは主に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。自己資本比率は17.7%となり、総資産の増加の影響により、前事業年度末比で6.0ポイント低下しました。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)	増減	(増減率)
資産合計	19,366百万円	26,543百万円	7,177百万円	(37.1%)
負債合計	14,768	21,837	7,068	(47.9%)
純資産合計	4,597	4,706	108	(2.4%)

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1,920百万円となり、前事業年度末に比べ100百万円増加しました。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ちいたしました。また、当事業年度は多くの新規プロジェクトの事業用地を仕入れ、それに伴う借入れを行っております。

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使用した資金は6,394百万円（前期は845百万円の獲得）となりました。多くの新規プロジェクトの仕入に伴う棚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5百万円（前期比99.5%減）となりました。これは、有形固定資産の売却により資金が増加したものの、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6,500百万円(前期比792.3%増)となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴い借入金が増加し、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。

	2019年3月期 (参考)	2020年3月期 (参考)	2021年3月期	2022年3月期
自己資本比率(%)	20.8	21.1	23.7	17.7
時価ベースの自己資本比率(%)	12.4	9.6	13.8	9.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	5.4	96.1	15.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	14.6	0.9	5.5	—

(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) 2022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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
	金額(千円)	増減率(%)
(1) 不動産開発事業	10,631,944	△10.9
(2) リノベーション事業	2,068,343	6.1
(3) 賃貸事業	415,993	△3.9
(4) その他の事業	98,772	△6.7
合計	13,215,054	△8.4

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 2021年4月1日 至 2022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	3,490,505	11,350,589	16.8	4,209,150	20.6
(2) リノベーション事業	170,881	2,105,227	0.8	207,765	21.6
(3) 賃貸事業	—	415,993	△3.9	—	—
(4) その他の事業	16,524	137,207	57.8	54,958	232.6
合計	3,677,911	14,009,017	13.6	4,471,874	21.6

(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13,215百万円（前期比1,204百万円減）と減収となりましたが、5期連続で10,000百万円超を達成しました。目標とする経営指標である15,000百万円に対しての達成率は88.1%となっております。

前期より引続き世界的な新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、ライフスタイルの変化や在宅時間の増加に伴い、住宅購入に対する需要は依然として根強く、新築分譲マンションやリノベーション物件の販売は好調に推移しました。

不動産開発事業においては、「サンウッド錦糸町フラッツ」「サンウッド神楽坂」の2物件が竣工し、全住戸を引渡しました。また、当期に竣工した「WHARF高円寺」を賃貸用不動産として保有することとし、これにより賃貸事業におけるセグメント資産の入替えを行い、一棟賃貸マンション2物件を不動産開発事業において販売しました。不動産開発事業の売上高は10,631百万円（前期比1,298百万円減）と前期に比べ減少しました。これは当初販売を予定していた「WHARF神田三崎町」「WHARF赤坂田町」の販売において、引渡しに次期以降にずれ込むこととなったことで、前期比では減収となりました。

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2,068百万円（前期比118百万円増）、賃貸事業の売上高は415百万円（前期比16百万円減）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2,125百万円（前期比145百万円減）と減益となりました。

(営業利益)

販売費及び一般管理費は、1,576百万円（前期比160百万円増）となりました。広告宣伝費はほぼ横ばいとなりましたが、新規物件の仕入に伴う借入関連費用及び控除対象外消費税の増加により、租税公課が増加しました。営業利益は549百万円（前期比305百万円減）と大きく減益となり、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54.9%となりました。

新築分譲マンションの販売においては、販売開始時期に広告宣伝費が多く発生しますが、竣工引渡時期に対して約1年以上先行して販売活動を行うため、売上計上と費用計上の事業年度がずれる傾向があります。そのため、営業利益は次期以降の事業計画による影響があります。

b. 財政状態の分析

当事業年度末における資産合計は26,543百万円（前期末比7,177百万円増）、負債合計は21,837百万円（前期末比7,068百万円増）、純資産合計は4,706百万円（前期末比108百万円増）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。当期は仕入が好調に進捗したことで、棚卸資産は5,903百万円増加しました。また、有形固定資産が974百万円増加しましたが、これは「WHARF高円寺」の保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替によるものであります。これらの仕入に伴い、借入金は6,669百万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、棚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。

これらの結果、当事業年度末における自己資本比率は17.7%となり、前事業年度末比で6.0ポイント低下しました。

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13,215百万円（目標比88.1%）、営業利益549百万円（目標比54.9%）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棚卸資産の残高は19,356百万円、有形固定資産の賃貸用不動産の残高は4,538百万円、借入金及び社債等を含む有利子負債の残高は19,722百万円であります。

③ 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものにつきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項 (重要な会計上の見積り)」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したが、2021年11月22日に同社が保有する当社株式全てを京王電鉄株式会社に譲渡し、同日付で契約を解消しております。

・資本業務提携契約

当社は、2021年11月22日付で公表しました「京王電鉄株式会社と株式会社サンウッドの資本業務提携に関するお知らせ」のとおり、同日付で京王電鉄株式会社との間で資本業務提携契約を締結いたしました（当社総株主の議決権の数に対する割合：21.20%）。契約の概要は以下のとおりです。

(1) 目的

京王電鉄株式会社及び当社は、富裕層を中心とした都心部における新築分譲事業を中心とする不動産開発事業を強みとする当社の既存事業基盤及び京王電鉄グループが有するリソースを活用して、京王電鉄グループ及び当社のシナジーを追求することを目的とする。

(2) 資本提携の内容

京王電鉄株式会社が株式会社タカラレーベンからその保有する当社の普通株式1,000,000株を譲り受ける。

(3) 業務提携の主な内容

京王電鉄株式会社及び当社は、以下の各号に規定する事項について業務提携を行う。

- ① 不動産開発事業の仕入・企画・設計・販売・財務等における事業協力
- ② 京王電鉄株式会社社有地等の分譲開発や沿線開発における事業協力
- ③ 商品企画や用地についての情報交換、共同開発事業の実施の検討
- ④ 相互の顧客に対する物件情報のご紹介
- ⑤ 人事交流を通じた事業ノウハウの共有や人材育成

(4) 取締役の派遣

京王電鉄株式会社は、当社の非常勤取締役を1名派遣する。

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1,053,860千円を、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。また、有形固定資産13,025千円を保有目的の変更により仕掛品へ振替えております。

2【主要な設備の状況】

(2022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	73,932	15,368	— (—)	11,815	101,116	51
その他 (東京都港区)	賃貸	賃貸設備	168,105	114	1,115,512 (313.41)	—	1,283,732	—
その他 (東京都杉並区)	賃貸	賃貸設備	395,588	—	654,813 (205.05)	—	1,050,401	—
その他 (東京都世田谷区)	賃貸	賃貸設備	121,440	—	94,351 (147.96)	—	215,792	—
その他 (東京都葛飾区)	賃貸	賃貸設備	71,314	674	172,144 (584.23)	—	244,133	—
その他 (東京都府中市)	賃貸	賃貸設備	444,069	1,873	638,347 (1,074.11)	—	1,084,290	—
その他 (東京都国立市)	賃貸	賃貸設備	57,343	237	459,206 (371.89)	—	516,787	—

- (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) (2022年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2022年6月24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) (事業年度末現在) スタンダード市場 (提出日現在)	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】

2022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】

2022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）	—	2	17	25	13	11	3,732	3,800	—
所有株式数（単元）	—	88	2,554	10,610	2,194	208	33,257	48,911	2,900
所有株式数の割合（%）	—	0.18	5.22	21.69	4.49	0.43	67.99	100.00	—

（注）自己株式175,149株は、「個人その他」に1,751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】

2022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（%）
京王電鉄株式会社	東京都新宿区新宿3-1-24	1,000,000	21.19
高塚 優	東京都世田谷区	215,400	4.56
澤田 正憲	東京都文京区	169,300	3.59
佐々木 義実	神奈川県横浜市西区	148,000	3.14
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	2.85
auカブコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1-3-2	101,300	2.15
中島 正章	東京都杉並区	100,000	2.12
土屋 一延	東京都千代田区	55,000	1.17
川村 正之	群馬県邑楽郡大泉町	50,100	1.06
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1-13-1	44,100	0.93
計	—	2,017,500	42.75

（注） 1. 2021年12月2日の臨時報告書（主要株主の異動）にてお知らせしましたとおり、前事業年度末において主要株主であった株式会社タカラレーベンは、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。
2. 2021年12月2日の臨時報告書（主要株主の異動）にてお知らせしましたとおり、前事業年度末において主要株主でなかった京王電鉄株式会社は、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2022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 175,100	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 4,716,000	47,160	—
単元未満株式	普通株式 2,900	—	—
発行済株式総数	4,894,000	—	—
総株主の議決権	—	47,160	—

② 【自己株式等】

2022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	175,100	—	175,100	3.58
計	—	175,100	—	175,100	3.58

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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 (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、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 (ストック・オプションの行使)	25,700	12,978,500	—	—
保有自己株式数	175,149	12,978,500	175,149	—

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。

2022年3月期(第26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)
2022年6月23日 定時株主総会決議	117,971	25

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

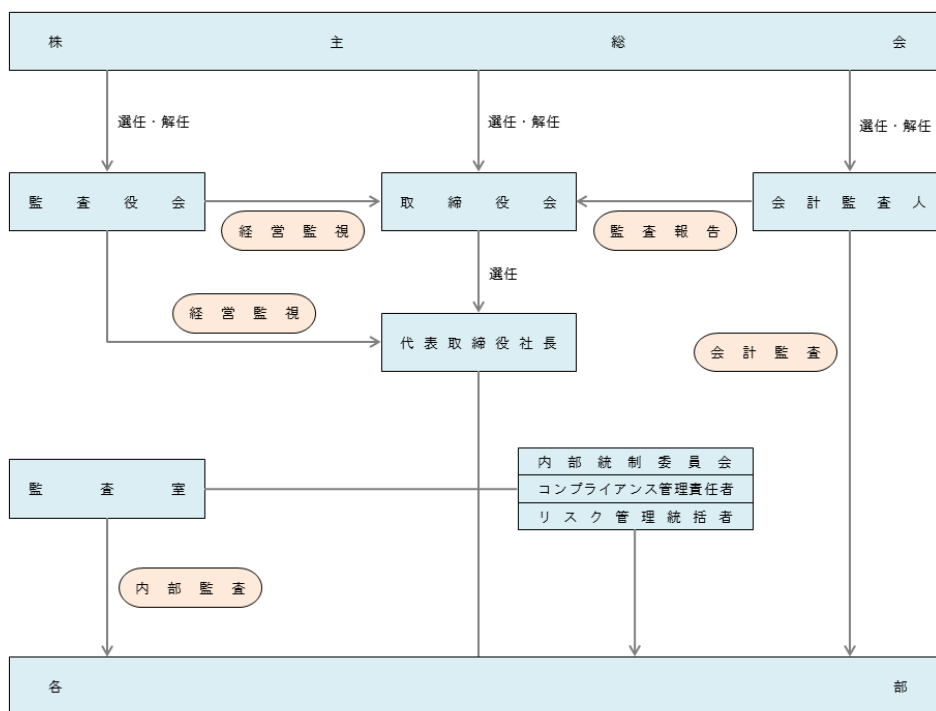
(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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 森毅が議長を務め、取締役 倉増晋、取締役 澤田正憲、取締役 徐智源、取締役 佐々木義実、社外取締役 紅村康の6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、社外取締役である紅村康氏、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 役員等賠償責任保険契約の内容と概要

当社は、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保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は役員等であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者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争訟費用等が当該保険にて補填されます。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、犯罪行為に起因する損害賠償請求、その他法令に違反することを被保険者が認識しながら起こった行為に起因する損害賠償請求、他の被保険者又は記名法人からなされた損害賠償請求の場合には補填の対象としないこととしております。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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9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 兼 開発本部長	森 毅	1967年4月4日生	1990年4月 アーバンライフ販売株式会社入社 1997年4月 東京アーバンライフ販売株式会社入社 2000年4月 昌立地所株式会社入社 2005年3月 当社入社 2017年4月 当社開発本部開発部長 2019年6月 当社執行役員開発本部長 2021年6月 当社取締役開発本部長 2022年6月 当社代表取締役社長 兼 開発本部長 (現任)	(注) 3	900
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	169,300
取締役 総務人事本部長	徐 智源	1965年12月28日生	1992年4月 株式会社西洋環境開発入社 1995年6月 ニッセイホーム株式会社入社 2006年10月 当社入社 2013年10月 当社営業本部営業部長 2015年4月 当社営業本部営業本部長 2019年6月 当社執行役員営業本部長 2022年6月 当社取締役総務人事本部長 (現任)	(注) 3	1,400
取締役	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 2022年6月 当社取締役 (現任)	(注) 3	148,000
取締役	紅村 康	1958年3月21日生	1980年4月 京王帝都電鉄株式会社 (現京王電鉄株式会社) 入社 2004年6月 同社総合企画本部経理部長 2007年6月 同社総合企画本部経営企画部長 2010年6月 同社取締役総合企画本部副本部長 2011年6月 同社取締役総合企画本部長 2012年6月 同社常務取締役総合企画本部長 2013年6月 京王観光株式会社代表取締役社長 2013年6月 京王電鉄株式会社取締役 2015年6月 同社代表取締役副社長 2016年6月 同社代表取締役社長 2020年6月 同社代表取締役社長社長執行役員 (現任) 2022年6月 当社取締役 (現任)	(注) 3	—
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

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
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 ラーネッド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 税理士法人ファシオ・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 ファシオ行政書士法人設立社員 (現任)	(注) 4	2,000
計					362,100

- (注) 1. 取締役 紅村 康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. 2021年6月21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。また、当社定款の定めにより増員及び補欠として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までであります。
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。また、当社定款の定めにより増員及び補欠として選任された監査役の任期は、他の在任監査役の任期の満了する時までであります。
5. 2022年6月23日開催の定時株主総会において、社外取締役 水野 公平氏は退任いたしました。

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 紅村康氏は、京王電鉄株式会社の代表取締役社長社長執行役員であります。同社は当社の大株主であり、当社のその他の関係会社であります。また、当社は同社との間で、資本業務提携契約を締結しており、不動産開発事業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います。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門に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

22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6名、その他7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しております。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、確認しております。

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) 【役員の報酬等】

① 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

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、2021年6月21日開催の第25回定時株主総会において、報酬限度額を年額200百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）とすることを決議しております。

取締役の報酬は、定時株主総会終了後に開催される取締役会において、当社役員報酬規程に則して定められた役員報酬制度の基本方針（直近は2021年6月21日の取締役会にて承認）に基づき審議を行い、報酬限度額の範囲内において年間支給総額及び各取締役への配分を決議し、決定いたします。当事業年度の報酬については、2021年6月21日開催の取締役会において、全会一致の決議により支給総額及び各取締役への配分を代表取締役社長佐々木義実に一任し、最終決定いたしました。当該委任の理由は下記「b. 役員報酬制度の基本方針 (e) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項」に記載のとおりです。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役への配分について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、役員報酬制度の基本方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

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、役職等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855百万円）。

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、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29.0%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。

(e) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役佐々木義実に対し各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、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であり、当社内規による役員報酬制度の基本方針に沿った配分としていることから、各取締役個人の報酬等に恣意性が介在しないと判断したためであります。なお、委任された内容の決定にあたっては、事前に取締役会がその妥当性等について確認しております。

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)	113,300	80,493	32,806	—	5
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. 取締役 (社外取締役を除く) の報酬等の額には、2021年11月30日逝去により退任した取締役1名の在任中の報酬を含んでおります。また、同取締役に対する弔慰金30百万円は含んでおりません。

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（2021年4月1日から2022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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,843,079	1,940,753
営業未収入金	157,829	135,019
販売用不動産	※1,※2 3,081,836	※1 3,527,214
仕掛品	※1,※2 10,371,767	※1,※2 15,829,667
前払費用	63,924	88,580
その他	16,647	222,348
流動資産合計	15,535,085	21,743,585
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,295,719	1,696,745
減価償却累計額	△232,077	△311,458
建物及び構築物（純額）	※1,※2 1,063,642	※1,※2 1,385,287
工具、器具及び備品	29,126	33,045
減価償却累計額	△12,599	△14,679
工具、器具及び備品（純額）	※1,※2 16,527	※1 18,366
土地	※1,※2 2,571,640	※1,※2 3,224,027
その他	4,326	4,326
減価償却累計額	△2,361	△3,442
その他（純額）	1,964	883
有形固定資産合計	3,653,775	4,628,564
無形固定資産		
ソフトウェア	11,671	10,495
その他	436	436
無形固定資産合計	12,108	10,931
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	56,505	51,568
その他	103,443	103,297
投資その他の資産合計	165,448	160,366
固定資産合計	3,831,332	4,799,862
資産合計	19,366,417	26,543,447

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	73,581	494,855
短期借入金	※1 564,916	※1 2,865,696
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,527,684	※1, ※4, ※5 5,022,002
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
未払金	1,729	1,956
未払費用	77,958	47,911
未払法人税等	72,182	56,953
前受金	845,267	1,055,820
預り金	14,340	9,409
賞与引当金	52,195	63,028
その他	207,969	953
流動負債合計	5,477,824	9,638,588
固定負債		
社債	140,000	120,000
長期借入金	※1 8,819,171	※1 11,693,598
退職給付引当金	148,494	161,810
繰延税金負債	80,401	91,966
その他	103,030	131,289
固定負債合計	9,291,098	12,198,665
負債合計	14,768,923	21,837,254
純資産の部		
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	497,694	495,549
資本剰余金合計	1,433,811	1,431,666
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,687,003	1,782,754
利益剰余金合計	1,687,003	1,782,754
自己株式	△121,210	△105,701
株主資本合計	4,586,922	4,696,037
新株予約権	10,571	10,155
純資産合計	4,597,493	4,706,193
負債純資産合計	19,366,417	26,543,447

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
売上高		
不動産売上高	13,880,309	12,700,288
その他の事業売上高	538,758	514,766
売上高合計	14,419,068	※1 13,215,054
売上原価		
不動産売上原価	11,886,207	※5 10,855,808
その他の事業原価	261,300	233,329
売上原価合計	12,147,508	11,089,137
売上総利益	2,271,559	2,125,917
販売費及び一般管理費	※2 1,416,326	※2 1,576,452
営業利益	855,233	549,464
営業外収益		
受取利息	22	20
違約金収入	6,755	6,054
補助金収入	14,341	2,051
その他	3,215	2,503
営業外収益合計	24,335	10,629
営業外費用		
支払利息	155,867	198,396
資金調達費用	33,544	39,050
社債利息	408	313
社債発行費	1,809	—
その他	148	—
営業外費用合計	191,778	237,759
経常利益	687,789	322,334
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 17,169
受取保険金	—	30,000
特別利益合計	—	47,169
特別損失		
固定資産除却損	※4 278	※4 682
役員弔慰金	—	32,325
特別損失合計	278	33,008
税引前当期純利益	687,510	336,496
法人税、住民税及び事業税	104,847	96,054
法人税等調整額	△10,939	11,565
法人税等合計	93,907	107,619
当期純利益	593,602	228,876

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022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		8,414,252	70.8	6,763,959	62.3
外注・建築工事費		2,788,114	23.5	3,489,636	32.1
経費		683,841	5.8	602,212	5.5
不動産売上原価		11,886,207	100.0	10,855,808	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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		77,729	29.7	58,007	24.9
その他		183,571	70.3	175,321	75.1
その他の事業原価		261,300	100.0	233,329	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 2020年4月1日 至 2021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	497,694	1,433,811	1,211,862	1,211,862	△101,237	4,131,754
当期変動額								
剰余金の配当					△118,461	△118,461		△118,461
当期純利益					593,602	593,602		593,602
自己株式の取得							△19,973	△19,973
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	475,141	475,141	△19,973	455,168
当期末残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,583	4,142,337
当期変動額		
剰余金の配当		△118,461
当期純利益		593,602
自己株式の取得		△19,973
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△12	△12
当期変動額合計	△12	455,156
当期末残高	10,571	4,597,493

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922
会計方針の変更による累積的 影響額					7,669	7,669		7,669
会計方針の変更を反映した当期 首残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,694,672	1,694,672	△121,210	4,594,591
当期変動額								
剰余金の配当					△140,794	△140,794		△140,794
当期純利益					228,876	228,876		228,876
自己株式の処分			△2,145	△2,145			15,509	13,364
株主資本以外の項目の当期変 動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	△2,145	△2,145	88,082	88,082	15,509	101,446
当期末残高	1,587,317	936,117	495,549	1,431,666	1,782,754	1,782,754	△105,701	4,696,037

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,571	4,597,493
会計方針の変更による累積的 影響額		7,669
会計方針の変更を反映した当期 首残高	10,571	4,605,162
当期変動額		
剰余金の配当		△140,794
当期純利益		228,876
自己株式の処分		13,364
株主資本以外の項目の当期変 動額（純額）	△415	△415
当期変動額合計	△415	101,030
当期末残高	10,155	4,706,193

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3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	687,510	336,496
減価償却費	97,616	91,215
有形固定資産除却損	278	682
有形固定資産売却損益(△は益)	—	△17,169
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,454	10,832
受取利息及び受取配当金	△22	△20
支払利息及び社債利息	156,276	198,709
資金調達費用	33,544	39,050
社債発行費	1,809	—
受取保険金	—	△30,000
役員弔慰金	—	32,325
売上債権の増減額(△は増加)	△151,756	23,343
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,681,052	△445,378
仕掛品の増減額(△は増加)	△921,423	△5,457,899
未払又は未収消費税等の増減額	223,259	△396,034
仕入債務の増減額(△は減少)	4,895	421,274
前受金の増減額(△は減少)	△1,742,796	210,553
預り金の増減額(△は減少)	△43,828	△253
その他	※2 1,134,811	※2 △1,038,818
小計	1,165,682	△6,021,092
利息及び配当金の受取額	22	20
利息の支払額	△154,813	△205,075
資金調達費用の支払額	△49,180	△57,393
保険金の受取額	—	30,000
役員弔慰金の支払額	—	△32,325
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△129,311	△109,457
その他	13,284	1,100
営業活動によるキャッシュ・フロー	845,683	△6,394,224
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	△23,000	△20,000
定期預金の払戻による収入	20,000	23,000
有形固定資産の取得による支出	△1,095,502	△129,161
有形固定資産の売却による収入	—	124,714
敷金の差入による支出	△5,400	△1,800
敷金の回収による収入	—	460
その他	△8,120	△3,141
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,112,022	△5,928
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)	△1,577,073	2,300,779
長期借入れによる収入	7,491,900	11,683,100
長期借入金の返済による支出	△5,085,208	△7,314,355
社債の発行による収入	98,190	—
社債の償還による支出	△60,000	△40,000
自己株式の取得による支出	△20,102	—
配当金の支払額	△117,962	△140,508
リース債務の返済による支出	△1,168	△1,168
その他	—	12,978
財務活動によるキャッシュ・フロー	728,575	6,500,826
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	462,236	100,674
現金及び現金同等物の期首残高	1,357,842	1,820,079
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,820,079	※1 1,920,753

【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
市場価格のない株式等
移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚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. 収益及び費用の計上基準

当社の主要な事業における履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

(1) 分譲マンション

分譲マンションの販売は、土地の仕入から新築マンションの企画、設計、施工を行い、主に一般消費者へ販売する事業であります。

(2) リノベーション

リノベーションの販売は、中古マンションを戸別に取得し、内装や間取り等を改修後、主に一般消費者へ販売する事業であります。

(3) 投資用物件

投資用物件の販売は、土地の仕入から一棟商用ビルや一棟賃貸マンションの企画、設計、施工を行い販売する事業や、中古の一棟商用ビルや一棟賃貸マンションを取得し、リーシング並びに改修工事等により資産価値を向上させ販売する事業であり、主に一般消費者や法人へ販売を行っております。

上記の「(1) 分譲マンション」「(2) リノベーション」「(3) 投資用物件」の販売はすべて顧客との不動産売買契約に基づき当該不動産の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、不動産を引渡した一時点で充足されるものであるため、引渡時点において収益を認識しております。

また、顧客との契約に付随して約束した顧客への物件購入に係る諸費用のサービス等については、顧客から受取る対価の総額から差し引いた金額で収益を測定しております。不動産の保有期間に応じて計算される固定資産税及び都市計画税の顧客との精算については、該当不動産の引渡時点において収益を認識しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

7. 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。

8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

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。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産（販売用不動産及び仕掛品）の評価損

(1) 当事業年度に財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	3,081,836	3,527,214
仕掛品	10,371,767	15,829,667
棚卸資産の評価損（売上原価）	—	4,437

(2) 算出方法

棚卸資産については個別法による原価法を採用しており、取得原価をもって貸借対照表価額としております。当事業年度末において、収益性の低下により棚卸資産の正味売却価額が簿価を下回った場合には、簿価の切下げを行い、差額を当事業年度の売上原価として処理を行っております。

(3) 主要な仮定

収益性は物件単位で評価し、分譲販売するものについては住戸別に評価を行います。特に竣工後の住戸（販売用不動産）については、事業年度末における同物件の販売状況を加味し、販売済住戸の契約実績等を用いて売却見込価額を算出しており、その算出額から現時点で見込まれる追加販売経費を差引いた正味売却価額を算出しております。

(4) 翌事業年度の財務諸表に与える影響

棚卸資産の評価損は、その時点において入手可能な情報による試算であるため、今後の不動産市況や景気等の見直しには不確実性があり、翌事業年度の売上総利益の減少、販売費及び一般管理費の増加による営業利益の減少等の不利な影響を及ぼす場合があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これにより、不動産販売等に係る顧客への販売促進費について、発生時に販売費及び一般管理費に計上していましたが、売上計上時に売上高から控除する処理へ変更しております。

また、不動産売却時に買主と保有期間に応じた固定資産税及び都市計画税の精算を行っており、その受領額を対応する期間の課税納付額(販売費及び一般管理費)と相殺して処理していましたが、不動産売買代金の一部として収益を認識し、売上高に計上する処理へ変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高は3,220千円減少し、販売費及び一般管理費は8,862千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ5,641千円増加しております。また、当事業年度の1株当たりの純資産は2円82銭増加し、1株当たり当期純利益は1円20銭増加しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の期首残高は7,669千円増加しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる、財務諸表等に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「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 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前事業年度に係るものについては記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
販売用不動産	1,875,113千円	3,485,032千円
仕掛品	9,407,846	14,936,024
建物及び構築物	928,293	1,235,370
工具、器具及び備品	2,893	2,997
土地	2,521,590	3,158,160
計	14,735,736	22,817,585

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
短期借入金	280,300千円	2,755,000千円
1年内返済予定の長期借入金	3,413,664	4,802,332
長期借入金	7,807,109	9,590,169
計	11,501,073	17,147,501

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2021年3月31日)

仕掛品215,507千円を、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。また、有形固定資産1,321,327千円を、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(2022年3月31日)

仕掛品1,053,860千円を、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。また、有形固定資産13,025千円を、保有目的の変更により仕掛品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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022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	150,000千円	173,100千円

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. 貸出コミットメント契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末における貸出コミットメント契約に係る借入実行残高は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
貸出コミットメントの総額	—千円	600,000千円
借入実行残高	—	316,200
差引額	—	283,800

※5. 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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	—千円	316,200千円
計	—	316,200

(損益計算書関係)

※ 1. 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（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」に記載しております。

※ 2. 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
役員報酬	100,200千円	125,900千円
給与・賞与	380,665	373,303
賞与引当金繰入額	52,195	63,028
退職給付費用	27,880	27,523
広告宣伝費	187,310	187,908
販売手数料	137,143	161,441
減価償却費	12,453	14,395
租税公課	171,244	283,805
おおよその割合		
販売費	26.1%	22.6%
一般管理費	73.9	77.4

※ 3. 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物及び構築物	－千円	4,766千円
土地	－	12,403
計	－	17,169

※ 4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
工具、器具及び備品	278千円	682千円
計	278	682

※ 5. 期末棚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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
	－千円	4,437千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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	155,549	45,300	—	200,849
合計	155,549	45,300	—	200,849

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加45,300株は、取締役会決議による自己株式の取得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	—	—	—	—	—	2,305
	合計	—	—	—	—	—	10,571

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
2020年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,461	25	2020年3月31日	2020年6月23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
2021年6月21日 定時株主総会	普通株式	140,794	利益剰余金	30	2021年3月31日	2021年6月22日

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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	200,849	—	25,700	175,149
合計	200,849	—	25,700	175,149

（注）普通株式の自己株式の株式数の減少25,700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	—	—	—	—	—	1,890
	合計	—	—	—	—	—	10,155

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
2021年6月21日 定時株主総会	普通株式	140,794	30	2021年3月31日	2021年6月22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
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	117,971	利益剰余金	25	2022年3月31日	2022年6月24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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
現金及び預金勘定	1,843,079千円	1,940,753千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△23,000	△20,000
現金及び現金同等物	1,820,079	1,920,753

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
仕掛品から有形固定資産への振替額	215,507千円	1,053,860千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,321,327	—
有形固定資産から仕掛品への振替額	—	13,025

(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。

前事業年度（2021年3月31日）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 短期借入金	564,916千円	564,924千円	7千円
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,527,684	3,527,422	△261
(3) 1年内償還予定の社債	40,000	39,989	△10
(4) 社債	140,000	139,807	△192
(5) 長期借入金	8,819,171	8,819,067	△104
負債計	13,091,772	13,091,210	△561

(*1) 「現金」は注記を省略しており、「預金」「営業未収入金」「買掛金」「未払金」「未払費用」「預り金」は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

(*2) 以下の金融商品は、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。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度 (2021年3月31日)
非上場株式	5,500千円

当事業年度（2022年3月31日）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 短期借入金	2,865,696千円	2,865,648千円	△48千円
(2) 1年内返済予定の長期借入金	5,022,002	5,021,750	△251
(3) 1年内償還予定の社債	20,000	19,979	△20
(4) 社債	120,000	119,487	△512
(5) 長期借入金	11,693,598	11,673,518	△20,080
負債計	19,721,297	19,700,383	△20,914

(*1) 「現金」は注記を省略しており、「預金」「営業未収入金」「買掛金」「未払金」「未払費用」「預り金」は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、注記を省略しております。

(*2) 市場価格のない非上場株式は上表には含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (2022年3月31日)
非上場株式	5,500千円

(注) 1. 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（2021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	1,843,079千円	－千円	－千円
営業未収入金	157,829	－	－
合計	2,000,909	－	－

当事業年度（2022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	1,940,753千円	－千円	－千円
営業未収入金	135,019	－	－
合計	2,075,773	－	－

(注) 2. 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 (2021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	564,916	—	—	—	—	—
社債	40,000	20,000	20,000	—	100,000	—
長期借入金	3,527,684	3,994,204	1,419,644	241,536	641,686	2,522,101
合計	4,132,600	4,014,204	1,439,644	241,536	741,686	2,522,101

当事業年度 (2022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	2,865,696	—	—	—	—	—
社債	20,000	20,000	—	100,000	—	—
長期借入金	5,022,002	5,325,786	3,356,535	603,106	879,776	1,528,395
合計	7,907,698	5,345,786	3,356,535	703,106	879,776	1,528,395

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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また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のインプット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以外の金融商品

当事業年度 (2022年3月31日)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 短期借入金	—千円	2,865,648千円	—千円	2,865,648千円
(2) 1年内返済予定の長期借入金	—	5,021,750	—	5,021,750
(3) 1年内償還予定の社債	—	19,979	—	19,979
(4) 社債	—	119,487	—	119,487
(5) 長期借入金	—	11,673,518	—	11,673,518
負債計	—	19,700,383	—	19,700,383

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価算定に係るインプットの説明

(1)短期借入金、(2)1年内返済予定の長期借入金、(3)1年内償還予定の社債、(4)社債、(5)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、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度(2021年3月31日)

非上場株式(貸借対照表計上額 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。

当事業年度(2022年3月31日)

非上場株式(貸借対照表計上額 5,500千円)は、市場価格のない株式等であることから、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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	133,135千円	148,494千円
退職給付費用	21,449	20,786
退職給付の支払額	△6,091	△7,470
退職給付引当金の期末残高	148,494	161,810

(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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022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	148,494	161,810
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	148,494	161,810
退職給付引当金	148,494	161,810
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	148,494	161,810

(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21,449千円 当事業年度20,786千円

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6,430千円、当事業年度6,737千円であります。

(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	1,260
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 126,000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"> ・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。 ・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。 ・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。 		(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(2022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權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	—	—	77,600
付与	—	—	—
失効	—	—	1,000
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	76,600
権利確定後 (株)			
前事業年度末	4,000	10,000	76,100
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	25,700
失効	—	—	1,000
未行使残	4,000	10,000	49,400

(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)	—	—	556
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り方法

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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,035千円	5,560千円
賞与引当金	15,982	19,299
買掛金及び未払費用	2,932	2,808
未払金	171	175
棚卸資産評価損	—	1,358
退職給付引当金	45,469	49,546
新株予約権	2,531	2,531
繰延消費税等	9,479	7,171
損失補償金	93,972	93,972
繰越欠損金	17,032	—
その他	14,744	11,674
繰延税金資産小計	208,351	194,097
評価性引当額	△157,132	△154,443
繰延税金資産合計	51,218	39,653
繰延税金負債		
譲渡損益調整資産	△131,620	△131,620
繰延税金負債合計	△131,620	△131,620
繰延税金資産(△は負債)の純額	△80,401	△91,966

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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022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	0.4	
住民税均等割額	0.4	
繰越欠損金の利用	△14.7	
評価性引当額の増減	△2.6	
所得拡大促進税制の特別控除	△0.4	
その他	△0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.7	

(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(2021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貸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、当該賃貸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、8,195千円、当事業年度末における残高は9,881千円です。

当事業年度末(2022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貸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、当該賃貸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、9,881千円、当事業年度末における残高は11,567千円です。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、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113,419千円であります。

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,635,189	3,560,149
期中増減額	△75,039	978,229
期末残高	3,560,149	4,538,379
期末時価	3,030,228	4,016,526

- (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、前事業年度の主な増加額は不動産の取得（1,107,136千円）及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替（215,507千円）であり、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（1,321,327千円）であります。当事業年度の主な増加額は不動産の取得（118,468千円）及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替（1,053,860千円）であり、主な減少額は不動産の売却（107,544千円）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

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

財又はサービスの種類に分解した顧客との契約から生じる収益の情報

(単位：千円)

	不動産開発事業	リノベーション事業	賃貸事業	その他	合計
分譲マンション	7,030,964	—	—	—	7,030,964
リノベーション	—	2,068,343	—	—	2,068,343
投資用物件	3,600,979	—	—	—	3,600,979
その他	—	—	—	98,772	98,772
顧客との契約から生じる収益	10,631,944	2,068,343	—	98,772	12,799,061
その他の収益（注）	—	—	415,993	—	415,993
外部顧客への売上高	10,631,944	2,068,343	415,993	98,772	13,215,054

(注) 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項 (重要な会計方針)

6. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 顧客との契約から生じた契約負債の残高等

顧客との契約から生じた契約負債の残高は以下のとおりであります。

(単位：千円)

契約負債	当事業年度
期首残高	820,772
期末残高	1,038,733

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき、顧客から受取った手付金等の前受金であります。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うち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は820,772千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引金額

当事業年度末における残存履行義務に配分した取引価格の総額は4,471,874千円であります。

当該履行義務は主に不動産の販売に関するものであり、不動産の引渡しにより充足されますが、期末日以降1年以内に3,835,657千円、2年以内に636,216千円の収益の認識が見込まれます。

(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。

「(会計方針の変更)」に記載のとおり、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更しております。これにより、従来の方法に比べて、当事業年度におけるセグメントごとの売上高及び利益は「不動産開発事業」で7,759千円増加し、「リノベーション事業」で10,979千円減少しております。

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
前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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	11,930,789	1,949,519	432,913	105,845	—	14,419,068
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	11,930,789	1,949,519	432,913	105,845	—	14,419,068
セグメント利益	1,761,205	232,896	249,341	28,116	—	2,271,559
セグメント資産	12,873,359	685,588	3,801,933	1,803	2,003,732	19,366,417
セグメント負債	9,454,673	482,744	2,439,784	9,344	2,382,377	14,768,923
その他の項目						
減価償却費	—	—	85,163	—	—	85,163
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,050	—	1,331,451	—	34,000	1,368,502

- (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 2021年4月1日 至 2022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	10,631,944	2,068,343	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,631,944	2,068,343	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント利益	1,588,676	255,803	240,671	40,765	—	2,125,917
セグメント資産	16,921,483	1,581,439	5,749,197	4,017	2,287,309	26,543,447
セグメント負債	14,418,956	1,534,716	3,919,424	20,370	1,943,786	21,837,254
その他の項目						
減価償却費	—	—	76,820	—	—	76,820
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,547	—	1,175,207	—	6,877	1,185,632

- (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 2020年4月1日 至 2021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1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。

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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

特定の顧客に対する売上高で損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022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の関係会社との取引

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021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 2021年4月1日 至 2022年3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 (百万円)	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)
その他の関係会社	京王電鉄株式会社	東京都新宿区	59,023	鉄道事業	(被所有) 直接 21.20	出資	事業用地の持分譲渡取引	—	未収入金	15,809

(注) 当該事業用地の持分譲渡は、当社と同社の共同事業化を目的とした取引であります。守秘義務契約に基づき、取引金額については公表を差し控えていただきます。なお、当社の帳簿価額での譲渡であるため、当該取引による会計上の損益は発生しておりません。

(2) 財務諸表提出会社の役員との取引

前事業年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3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 (百万円)	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)
役員及びその近親者	岡野 真由美	—	—	—	—	—	弔慰金の支払	30,000	—	—

(注) 弔慰金は、2021年11月に逝去した取締役岡野正勝氏の遺族に対して支払ったものであります。なお、支払金額については、当社規程に基づいております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	977.37円	995.17円
1株当たり当期純利益	126.21円	48.74円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	125.83円	48.43円

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

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	593,602	228,876
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)	593,602	228,876
期中平均株式数 (株)	4,703,356	4,695,404
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	13,971	30,537
(うち新株予約権)	(13,971)	(30,537)
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	1,295,719	432,875	31,848	1,696,745	311,458	81,185	1,385,287
工具、器具及び備品	29,126	7,742	3,823	33,045	14,679	4,870	18,366
土地	2,571,640	742,521	90,134	3,224,027	—	—	3,224,027
その他	4,326	—	—	4,326	3,442	1,081	883
有形固定資産計	3,900,812	1,183,138	125,806	4,958,144	329,580	87,137	4,628,564
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	23,719	13,224	4,078	10,495
その他	—	—	—	436	—	—	436
無形固定資産計	—	—	—	24,156	13,224	4,078	10,931

(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	仕掛品からの振替	399,046千円
	賃貸不動産の取得	30,760千円
土地	仕掛品からの振替	654,813千円
	賃貸不動産の取得	87,708千円

(減少額)

建物及び構築物	賃貸不動産の売却	29,041千円
土地	賃貸不動産の売却	78,712千円

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	20,000 (20,000)	— (—)	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	60,000 (20,000)	40,000 (20,000)	0.36	なし	2024. 3. 29
第4回無担保社債 (株式会社関西みらい銀行・東京信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付)	2020. 10. 15	100,000 (—)	100,000 (—)	0.113	なし	2025. 10. 15
合計	—	180,000 (40,000)	140,000 (20,000)	—	—	—

(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)
20,000	20,000	—	100,000	—

【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	564,916	2,865,696	1.7	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,527,684	5,022,002	1.2	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	8,819,171	11,693,598	1.2	2023年～2048年
その他有利子負債	2,121	953	—	2022年～2023年
合計	12,913,894	19,582,251	—	—

- (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	5,325,786	3,356,535	603,106	879,776

【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	52,195	63,028	52,195	—	63,028

【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	1,238
預金の種類	
当座預金	277
普通預金	1,919,237
定期預金	20,000
小計	1,939,514
合計	1,940,753

ロ. 営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
東急不動産㈱	103,753
松井建設㈱	21,590
一般顧客	6,702
その他	2,972
合計	135,019

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
157,829	14,237,662	14,260,472	135,019	99.1	3.8

(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	0	2,505,185
リノベーション事業 関東地区	—	1,022,029
合計	0	3,527,214

(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	10	15,281,320
リノベーション事業 関東地区	—	548,347
合計	10	15,829,667

(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)
南海辰村建設㈱	324,300
伊佐ホームズ㈱	77,165
令和建創㈱	13,868
その他	79,522
合計	494,855

ロ. 前受金

相手先	金額 (千円)
等価交換事業地権者相当分	636,216
一般顧客	419,604
合計	1,055,820

(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)	924,442	5,743,537	7,401,289	13,215,054
税引前四半期(当期)純利益又は税引前四半期純損失(△) (千円)	△246,020	199,313	28,826	336,496
四半期(当期)純利益又は四半期純損失(△) (千円)	△175,850	128,816	△190	228,876
1株当たり四半期(当期)純利益または1株当たり四半期純損失(円)	△37.47	27.45	△0.04	48.74

(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又は1株当たり四半期純損失(△) (円)	△37.47	64.92	△27.49	48.71

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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(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 (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 — 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 https://www.sunwood.co.jp/ir/
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25期）（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）2021年6月22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
2021年6月22日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第26期第1四半期）（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）2021年8月6日関東財務局長に提出
（第26期第2四半期）（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）2021年11月12日関東財務局長に提出
（第26期第3四半期）（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）2022年2月10日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2021年12月2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（主要株主の異動）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

2022年6月23日

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 公認会計士 木間 久幸
業務執行社員

指定社員 公認会計士 岡 賢治
業務執行社員

<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2021年4月1日から2022年3月31日までの第26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2022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。

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	
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>会社は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、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う賃貸事業、その他の事業を行っている。</p> <p>会社は、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、「販売用不動産等」という）を、販売用不動産として3,527,214千円、仕掛品として15,829,667千円計上しており、総資産に占める割合は72.9%である。</p> <p>販売用不動産等の評価に関して、【注記事項】（重要な会計方針）2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法、並びに（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、事業年度末において、収益性の低下により販売用不動産等の正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで帳簿価額の切下げを行い、取得原価との差額を当期の売上原価とする会計処理を行っている。</p> <p>販売用不動産等は将来における不動産市況の変化、開発遅延等のリスクに晒されているが、販売用不動産等の評価は、正味売却価額の算定基礎となる売価及び追加コストの見積りにおいて、将来の不動産市況についての経営者の予測や期待に関する主観的な判断を伴うものである。</p> <p>販売用不動産等の評価は、財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者による仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は「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、販売用不動産等の評価に関する判断の妥当性を検討するために、主に以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 経営者が構築した販売用不動産等の評価プロセスに関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、特に、販売用不動産等の正味売却価額の算定を誤るリスクに対応するために経営者が構築した業務プロセスに焦点を当てた。</p> <p>(2) 販売用不動産等の評価に関する判断の妥当性の評価 ・経営者による販売用不動産等の正味売却価額算定における主要な仮定の妥当性を検討するとともに、販売用不動産等について評価減が必要な状況にあるかどうか検討した。</p> <p>・評価の妥当性を検討するために、竣工前の物件については分譲採算計画上の利益額と当該物件の販売済み住戸の実績を考慮した利益額との比較を実施し、竣工後の物件については当該物件の販売済み住戸の実績及び販売手数料等の見積経費を考慮した正味売却価額と帳簿価額の比較を実施した。</p> <p>・開発の遅延が生じている物件がある場合には事業計画を閲覧するとともに、今後の開発及び販売方針に関して経営者への質問を実施した。</p> <p>・前事業年度における販売用不動産等の評価に係る見積りと、当事業年度の確定額及び再見積額を比較することによって、販売用不動産等の評価に係る見積りプロセスの評価を行った。</p> <p>・評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の各種会議体の議事録の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</p>

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、監査役及び監査役会の責任は、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。

監査人は、監査役及び監査役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、株式会社サンウッドの2022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2022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. 上記の監査報告書の原本は当社（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。