

## 第27回 定時株主総会資料

(電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく  
書面交付請求による交付書面に記載しない事項)

### 事業報告

業務の適正を確保するための体制

### 計算書類

個別注記表

## 株式会社サンウッド

上記事項につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。  
なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

## 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

### (1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社では、法令等のコンプライアンスの遵守を経営の重要事項と認識し、「行動規範」として取締役及び従業員に周知徹底を図るとともに、「コンプライアンス管理規程」等の諸規程を整備し、コンプライアンス管理責任者を定め、コンプライアンス体制の構築及び推進を行っております。

また、従業員のコンプライアンスに関する相談・通報手段として「公益通報処理規程」を定めており、当該窓口の周知徹底を行っております。取締役及び監査役がコンプライアンス上の問題を発見した場合は、すみやかにコンプライアンス管理責任者に報告するものとし、報告・通報を受けたコンプライアンス管理責任者は、その内容を調査し、再発防止策を担当部門と協議の上決定し、全社的に再発防止策を実施することとしております。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理につき、全社的に統括する責任者を内部統制責任者とし、「文書取扱規程」「情報システム業務管理規程」に従い職務執行に係る情報を、文書または電磁的媒体に記録し、保存しております。取締役及び監査役は「文書取扱規程」によりこれらの文書を常時閲覧できるものとしております。

### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

経営目的の達成を阻害する損失の危険を管理するため、「リスク管理規程」等の諸規程を整備し、リスク管理統括者を定め、当社全体のリスクを網羅的・統括的に審議しております。リスク管理統括者は、リスクの管理状況の問題点の把握に努め、改善策を審議し、その結果を定期的に内部統制責任者及び取締役会に報告しております。また緊急を要する重要なリスクが発生した場合には「リスク管理規程」に従い、社長をリスク管理統括責任者とし、対応を行うこととしております。

### (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

職務権限・意思決定ルールの明確化を図り迅速な意思決定を図るとともに、原則月1回の定時取締役会を開催し、経営計画や各部門の業務目標、予算策定及び月次業績・改善策の管理を行い、経営に関する重要事項の適正な意思決定を行っております。

## (5) 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

子会社を設立した場合には、当社の経理部門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。

## (6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

総務部門または監査役が任命した使用人が監査役事務局業務の補助を行うこととし、監査役の補助使用人に対する指揮命令に関し、取締役以下補助使用人の属する組織の上長等の命令を受けないこととします。

## (7) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他監査役への報告に関する体制及び報告したことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

毎月開催される定時取締役会に監査役は原則として出席し、取締役会で審議・報告される内容を取締役と共有しております。

また、公益通報窓口で監査役を含めており、当該通報を行った者に対して、いかなる不利益な取り扱いも行わないこととし、その旨を取締役及び使用人に周知しております。

## (8) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査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。

監査活動において必要となる内部資料がある場合は、関連部署及び総務部門の各担当者が随時実務面において補佐することとしており、必要に応じて、弁護士・会計士等に相談する機会を保障し、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、その費用は会社が負担するものとしております。

監査役は会計監査人及び内部監査部門から、会計監査計画及び監査結果等の報告を受けるとともに情報交換を行うことで、緊密な連携を保ち監査役監査の実効性の確保に努めております。

## (9) 反社会的勢力を排除するための体制

当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応するものとし、その指針として「反社会的勢力対応マニュアル」及び「行動規範」を定めております。主な整備状況は次のとおりです。

- ① 反社会的勢力との取引防止に努めるため、各部署からの情報の報告体制を構築し、総務部門にて取引先情報を一元的に管理する。
- ② コンプライアンス管理責任者と総務部門が協力し、各部署の対応に関する指導・支援を行うとともに、経営に関わる重要な問題と認識した場合には、迅速に経営陣に報告する。
- ③ 反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、警察等関連機関とも連携し、対応する。
- ④ 反社会的勢力への対応を、コンプライアンス教育の中に組み込み、社内研修等を通じて周知に努める。

## (10) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

上記の業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりであります。

- ① 内部監査室及び内部統制委員会が協力し、内部統制システム全般の整備及び運用状況の有効性の評価を行っており、適宜改善も進めております。
- ② 「コンプライアンス管理規程」及び「公益通報処理規程」等が整備され、内部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。
- ③ 「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。また、「情報セキュリティガイドライン」を整備し、情報セキュリティに係るリスク発生を未然に防止すべく、取締役及び従業員に遵守させております。
- ④ 内部監査室は、内部監査計画に基づき内部監査を実施しております。

# 個別注記表

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### (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）
- 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

#### (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よる簿価切下げの方法により算定）
- 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よる簿価切下げの方法により算定）

#### (3) 固定資産の減価償却の方法

- ① 有形固定資産（リース資産を除く）……定額法
- ② 無形固定資産（リース資産を除く）……定額法
- ③ リース資産……………所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### (4) 引当金の計上基準

- ① 貸倒引当金……………債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。
- ② 賞与引当金……………従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当事業年度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。

## (5) 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

リノベーション物件の販売は、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。

## (6) 消費税等の会計処理について

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。

## 2. 会計方針の変更に関する注記

### 時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

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

### 3. 会計上の見積りに関する注記

#### 棚卸資産（販売用不動産及び仕掛品）の評価損

##### ① 当事業年度に計算書類に計上した金額

販売用不動産	3,533,953千円
仕掛品	19,462,439
棚卸資産の評価損（売上原価）	9,058

##### 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 翌事業年度の計算書類に与える影響

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。

#### 4. 貸借対照表に関する注記

##### (1) 担保に供している資産

販売用不動産	3,101,939千円
仕掛品	17,178,041
建物及び構築物	1,160,452
工具、器具及び備品	4,000
土地	3,201,334
計	24,645,767

上記に対応する債務は以下のとおりです。

短期借入金	694,100千円
1年内返済予定の長期借入金	7,153,526
長期借入金	11,145,544
計	18,993,170

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 416,752千円

##### (3) 偶発債務

住宅購入者の金融機関からの借入に対する債務保証 379,000千円

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3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す。

貸出コミットメントの総額	1,450,000千円
借入実行残高	948,900
差引額	501,100

##### (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利益に係る財務制限条項が付されております。当事業年度末における財務制限条項が付されている借入金の残高は以下のとおりです。

1年内返済予定の長期借入金	448,900千円
長期借入金	1,605,000



## 5. 損益計算書に関する注記

### 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は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、「12.収益認識に関する注記 (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。

## 6. 株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	4,894,000株	－株	－株	4,894,000株

### (2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	175,149株	100,000株	24,500株	250,649株

(注) 自己株式の数の増加100,000株は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得によるものであります。  
自己株式の数の減少24,500株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

2022年6月23日開催の定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 117,971,275円
- ・1株当たり配当金額 25円
- ・基準日 2022年3月31日
- ・効力発生日 2022年6月24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になるもの

2023年6月26日開催予定の定時株主総会において次のとおり付議いたします。

- ・配当金の総額 185,734,040円
- ・1株当たり配当金額 40円
- ・基準日 2023年3月31日
- ・効力発生日 2023年6月27日

### (4) 当事業年度末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数

普通株式 38,700株

## 7. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産	
未払事業税	27,597千円
賞与引当金	18,433
買掛金及び未払費用	4,782
未払金	175
棚卸資産評価損	2,773
退職給付引当金	52,969
新株予約権	2,531
繰延消費税等	3,948
損失補償金	93,972
その他	9,070
小計	216,255
評価性引当額	△155,572
繰延税金資産合計	60,682
繰延税金負債	
譲渡損益調整資産	△131,620
繰延税金負債合計	△131,620
繰延税金資産（△は負債）純額	△70,937

## 8. 金融商品に関する注記

### (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及び新築収益不動産等の開発・販売においては、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並びにリスク管理体制

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。

## (2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日における貸借対照表計上額、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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)短期借入金	1,093,614千円	1,093,712千円	97千円
(2)1年内返済予定の長期借入金	7,360,982	7,361,259	276
(3)1年内償還予定の社債	20,000	19,987	△12
(4)社債	100,000	99,772	△227
(5)長期借入金	12,690,726	12,667,305	△23,420
負債計	21,265,323	21,242,037	△23,286

(注) 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	貸借対照表計上額
非上場株式	5,500千円

## (3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に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又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1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。

時価をもって貸借対照表計上額としない金融負債

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	1,093,712千円	－千円	1,093,712千円
(2)1年内返済予定の長期借入金	－	7,361,259	－	7,361,259
(3)1年内償還予定の社債	－	19,987	－	19,987
(4)社債	－	99,772	－	99,772
(5)長期借入金	－	12,667,305	－	12,667,305
負債計	－	21,242,037	－	21,242,037

(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、レベル2の時価に分類しております。

## 9. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都において、賃貸用のマンション、店舗及びオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額			当事業年度末の時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
4,538,379千円	△32,788千円	4,505,591千円	4,172,812千円

(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. 当事業年度末の時価は、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。

## 10. 関連当事者との取引に関する注記

開示すべき重要な取引はありません。

## 11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 1,222円57銭

(2) 1株当たり当期純利益 246円99銭

## 12. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	不動産開発事業	不動産再生事業	賃貸事業	その他	合計
分譲マンション	4,886,219千円	－千円	－千円	－千円	4,886,219千円
リノベーション	－	1,966,158	－	－	1,966,158
投資用物件	8,711,206	3,018,012	－	－	11,729,219
その他	9,392	－	－	329,733	339,126
顧客との契約から生じる収益	13,606,818	4,984,171	－	329,733	18,920,723
その他の収益 (注)	－	－	455,355	－	455,355
外部顧客への 売上高	13,606,818	4,984,171	455,355	329,733	19,376,078

(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

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は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記(重要な会計方針) (5)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### (3) 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### ① 契約負債の残高

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。

契約負債	当事業年度
期首残高	1,038,733千円
期末残高	1,143,104千円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づき、顧客から受け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、402,517千円であります。

#### 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10,011,573千円であります。

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10,011,573千円の収益の認識が見込まれます。