

【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】 2021年6月28日

【事業年度】 第37期(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

【会社名】 株式会社新日本建物

【英訳名】 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長兼社長執行役員
池田友彦

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【電話番号】 03-5962-0775(代表)

【事務連絡者氏名】 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼経営企画部長
佐藤啓明

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【電話番号】 03-5962-0775(代表)

【事務連絡者氏名】 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼経営企画部長
佐藤啓明

【縦覧に供する場所】 株式会社新日本建物横浜支店
(神奈川県横浜市神奈川区台町8番地14)
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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高	(千円)	11,301,773	14,994,841	13,122,702	16,907,918	15,794,276
経常利益	(千円)	730,213	1,043,373	1,388,785	1,570,826	1,433,248
当期純利益	(千円)	669,298	1,076,674	1,167,108	1,328,299	973,342
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	854,500	854,500	854,500	854,500	854,500
発行済株式総数	(株)	19,914,915	19,914,617	19,914,617	19,914,617	19,914,617
純資産額	(千円)	3,635,416	4,385,600	5,322,184	6,298,741	6,810,170
総資産額	(千円)	9,964,402	16,897,180	18,882,421	23,254,050	21,462,531
1株当たり純資産額	(円)	167.62	220.31	267.38	316.47	342.18
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円) (円)	5.00 ()	10.00 ()	18.00 ()	25.00 ()	22.00 ()
1株当たり当期純利益	(円)	33.61	54.08	58.63	66.73	48.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	28.85				
自己資本比率	(%)	36.48	25.95	28.19	27.09	31.73
自己資本利益率	(%)	19.39	26.85	24.04	22.86	14.85
株価収益率	(倍)	6.34	7.19	5.39	4.24	8.32
配当性向	(%)	14.87	18.49	30.70	37.46	44.99
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	705,842	4,224,154	32,873	2,030,521	2,322,971
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	351,175	441,460	191,344	25,428	139,816
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,192,749	5,499,391	700,387	2,812,728	2,197,251
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	2,881,157	3,714,933	4,191,103	4,947,881	4,933,785
従業員数	(名)	42	45	41	44	40
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%) (%)	141.6 (114.7)	262.3 (132.9)	226.6 (126.2)	221.4 (114.2)	316.2 (162.3)
最高株価	(円)	277	434	501	571	467
最低株価	(円)	134	177	200	260	215

- (注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
3. 第36期の一株当たりの配当額の内訳は普通配当20円と創立45周年記念配当5円であります。
4. 第34期、第35期、第36期及び第37期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
5. 最高・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。
6. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第35期の期首から適用しており、第34期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等になっております。

2 【沿革】

- 1975年4月 埼玉県上尾市において形式上の存続会社、関東空調サービス株式会社を設立、一戸建て住宅の販売を開始
- 1976年10月 関東空調サービス株式会社の商号を株式会社京浜住宅に変更
- 1982年5月 株式会社京浜住宅の商号を株式会社京浜住宅販売に変更
- 1984年12月 東京都福生市において実質上の存続会社、株式会社村上総合企画を設立、一戸建て住宅の販売を開始
- 1987年1月 株式会社村上総合企画の商号を株式会社新日本建設に変更
- 1987年3月 株式会社ビルド・ルネッサンスを設立
- 1989年5月 株式会社京浜住宅販売の商号を株式会社新日本地所に変更
- 1990年5月 流動化事業(マンション販売事業・専有卸形態)に進出
- 1994年6月 株式会社新日本地所が株式会社新日本建設を吸収合併
株式額面を500円に変更、商号を株式会社新日本建設に変更
本社・本社社屋を東京都立川市に移転
- 1994年9月 商号を株式会社新日本建物に変更
- 1995年7月 マンション販売事業(分譲形態)に進出
- 1996年3月 株式会社新日本ハウスを設立
- 1996年3月 株式会社新日本ホームを設立
- 1997年4月 株式会社新日本ハウスを吸収合併
- 1997年4月 株式会社新日本ホームが株式会社ビルド・ルネッサンスを吸収合併
- 1998年10月 株式会社新日本地所を設立
- 1998年12月 株式会社新日本ハウスを設立
- 1999年6月 株式会社新日本建物販売を設立
- 2001年3月 株式額面を50円に変更
- 2001年9月 日本証券業協会に店頭登録、株式会社新日本ホームの商号を株式会社アスリートに変更
- 2002年5月 東京都新宿区岩戸町に本社・本社社屋を移転(旧本社社屋を本店と呼称変更)
- 2004年7月 株式会社新日本建物販売の株式を譲渡
- 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に株式を上場
- 2005年4月 株式会社新日本ハウスを吸収合併し、福生事業所と名称を変更
- 2006年3月 当社を承継会社、株式会社アスリートを分割会社とする会社分割(吸収分割による)
- 2006年6月 株式会社新日本アーバンマトリックスの株式取得、株式会社新日本地所の株式を譲渡
- 2007年2月 株式会社ステップアップ(非連結子会社)を設立
- 2008年1月 東京都千代田区に本店・本社を移転
- 2008年8月 株式会社新日本レジデンスを設立
- 2010年4月 ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所(JASDAQ市場)に株式を上場
- 2010年7月 東京都渋谷区に本店・本社を移転
- 2010年10月 大阪証券取引所ヘラクレス市場、同取引所JASDAQ市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場
- 2011年2月 株式会社新日本アーバンマトリックスを吸収合併
株式会社新日本レジデンスを吸収合併
- 2012年5月 東京都新宿区に本社を移転
- 2012年7月 東京都新宿区に本店を移転
- 2013年7月 株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所の現物市場の統合に伴い、東京証券取引所(JASDAQスタンダード)に株式を上場
- 2013年8月 株式会社SNコミュニティ(非連結子会社)を設立
株式会社TNエステート(非連結子会社)を設立
- 2013年12月 神奈川県横浜市に横浜支店を新設
- 2016年4月 株式会社新日本商事(非連結子会社)を設立
- 2017年2月 株式会社ステップアップを解散
- 2017年5月 SHIN-NIHON TATEMONO HAWAII Co., Ltd.(非連結子会社)を設立
- 2017年9月 埼玉県さいたま市 北関東支店を閉鎖
株式会社TNエステートが第三者割当増資を実施し、当社の非連結子会社から除外
- 2018年3月 株式会社新日本商事の株式を譲渡
- 2018年12月 未来資産有限公司(非連結子会社)を設立
- 2019年1月 FUTURE ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.(非連結子会社)を設立

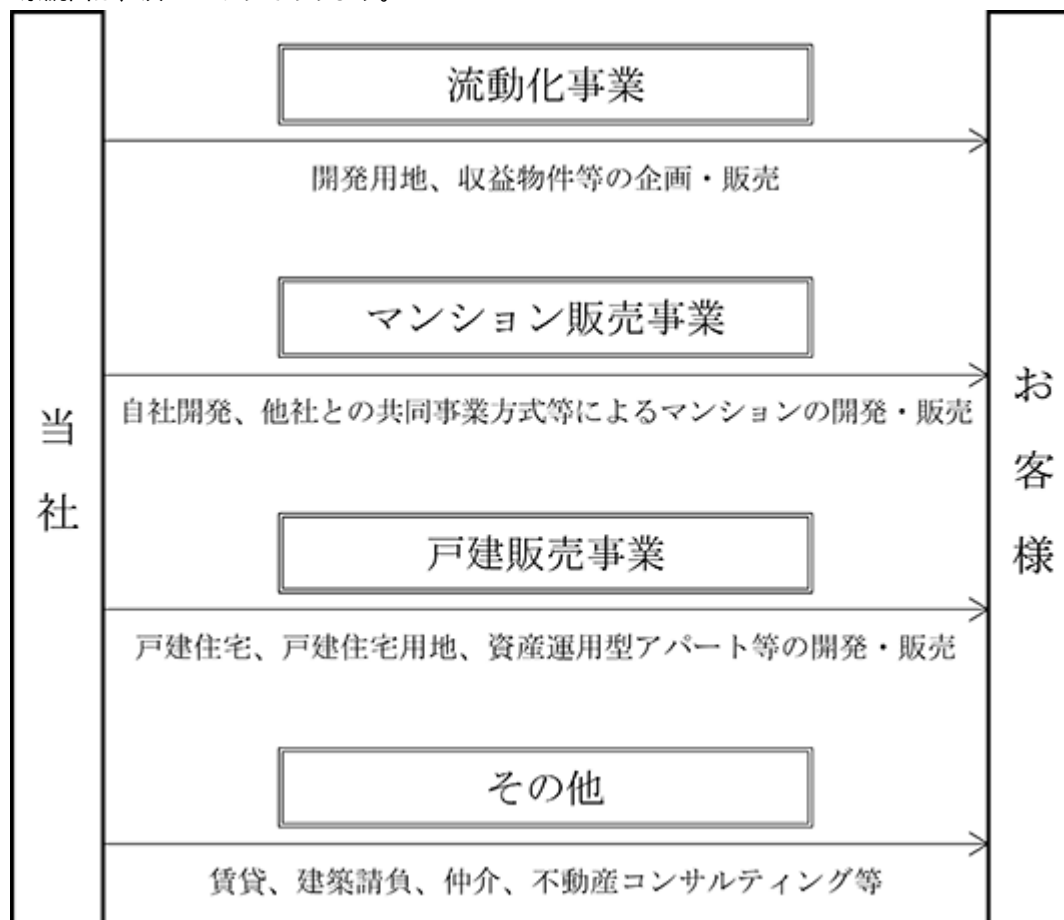
3 【事業の内容】

当社は、東京23区内を中心として他デベロッパー向けの開発用地等の販売や収益物件等の企画販売、マンション・戸建住宅等の開発・販売を主な事業の内容としております。

当社の事業の内容及び事業に係る位置付けは次のとおりであり、セグメントと同一の区分によっております。

流動化事業	<p>主要な商品は、主に都心部における他デベロッパー向けの開発用地等であります。また、オフィス・物流施設等の開発、販売を行っております。</p> <p>当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
マンション販売事業	<p>主要な商品は、主に都心部において自社開発や他社との共同開発等によるマンションであります。</p> <p>当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
戸建販売事業	<p>主要な商品は、主に都心部エリアを中心とした戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等であります。</p> <p>当社が、情報収集、調査、企画、施工、保守等を一貫して行い、コミュニティ創造をテーマに街づくりを展開しております。</p>
その他	<p>居住用不動産を個人に対し賃貸しております。また、建築請負事業、仲介事業、不動産に関するコンサルティング事業等を行っております。</p>

事業の系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
40	41.1	6.9	8,529

セグメントの名称	従業員数(名)
流動化事業	13
マンション販売事業	12
戸建販売事業	1
その他	1
全社(共通)	13
合計	40

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載している従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針・経営戦略等

・会社の経営の基本方針

当社の経営理念における最も大切なキーワードは『変わること、変わらないこと』であります。『変わること』とは、未来への戦略です。新しい暮らしの在り方、住まい方を、住む人の視点と柔軟な発想で創造していくことが、社会のニーズに応えるために必要不可欠なことであると考えております。

そして『変わらないこと』とは、企業としての信念です。厳選志向型の消費社会へと環境が変化してゆく中において、常に住む人々に満足していただける良質な住宅を供給し続けることが当社及び当社が属する業界の社会的使命と捉えております。また、創業以来大切にしているのが『4つの満足』です。「株主」「顧客」「取引先」「社員」といった主なステークホルダーの高い満足を追求し実現することを目指しております。

この二つの理念を高い次元で融合し、お客様の夢を形にすることをコーポレートミッションとして、持続的な成長発展を目指しております。

・中長期的な会社の経営戦略

社会構造の変化や顧客ニーズの多様化といった不動産業界における課題に対処し、企業価値の向上を図るべく以下の中長期的な経営戦略を掲げ、事業を推進してまいります。

<中長期的な経営戦略>

コアビジネスの更なる発展と新しい収益源の確立

収益基盤である収益不動産販売事業の安定かつ着実な拡大と、長期安定収益に寄与する新たな収益事業の開発と展開

企業価値向上を支える組織作り・人材の育成

専門性を備え会社の中長期的な成長を支える人材の育成と若手・中堅層の強化

経営基盤強化への継続的な取り組み

新たな開発領域や販売手法の開発及び販売ルートの拡大、情報インフラを整備し業務効率化ならびに情報セキュリティへの対策強化

・目標とする経営指標

前年度を上回る売上高と各段階損益の確保、最新の事業環境を勘案した適正な利益率の維持、及びそれらを実現する自己資本比率の向上を目標としております。

(2) 対処すべき課題

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、経済活動の制限が広範囲に行われ、大幅な落ち込みとなりましたが、政府による各種経済政策の効果や海外経済の改善、ワクチン接種の進展等により、緩やかに回復基調に向かうことが期待されております。

また、首都圏の収益不動産市場では、金融緩和が継続し、堅調な賃貸需要や、eコマースの成長に支えられて、国内外の投資家の活発な取引が見込まれております。

しかしながら、足元では新型コロナウイルス感染症の収束見通しが立っておらず、ワクチン接種の進捗状況によっては、経済回復が後ずれする可能性もあり、先行きは予断を許さない状況にあります。

当社は、そのような状況のなか、首都圏を中心とする営業基盤において、安定的な収益の確保と中長期的な企業価値の向上を図るため 流動化事業及びマンション販売事業の積極展開 資産運用型マンション事業の多様化 不動産関連事業の展開 人材育成と強固な組織体制の構築 財務基盤の安定化を重要な課題として引続き取り組んでまいります。

また、今後におきましても、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動への影響を注視するとともに、将来の事業機会とリスクを見据え、開発用地や物流施設用地等の新規物件の取得を慎重に進め、経営環境の変化に柔軟に対応し、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財務状況等に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、以下の記載は当社の事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。また、文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 不動産市況の悪化

当社は、同業他社との競合が予想される優良な事業用地を早期に確保する観点から、事業用地の取得のために売買契約を締結し、一定期間を設けた後に代金の支払い及び事業用地の引渡しを受けることがあります。当社は、物件の特性や需給環境等を見極めながら、事業計画を慎重に検討した上で、事業用地の取得にかかる売買契約の締結を行っておりますが、当社が仕入代金の支払いを行うまでの間に、景気動向、金融環境、新規物件の供給動向、不動産販売における需要及び価格の動向、不動産に係る税制、その他当社の事業環境等に急激な変動が生じた場合には、当該事業用地に係る事業採算性や当社の財務状態等を考慮の上、当初の事業計画を変更し、当社が売買契約を解除し、当該事業用地の取得を中止する場合があります。このような場合、当初の事業計画において想定した収益を得られないほか、当社が支払った手付金の没収や違約金の支払いが生じる場合があります。また、資金繰り等にも悪影響を及ぼす可能性があります。

また、事業用地の取得後においても、当社は、販売価格帯等を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画にて決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や価格競争の激化などにより予定通りに進まない場合には、当社の経営成績に影響が出る可能性があるほか、販売が完了するまでは代金の回収もできないため、資金繰り等にも悪影響が出る可能性があります。

(2) 資金調達の金利変動と有利子負債への依存について

マンション販売事業においては、事業用地の確保及び建物の建築工事等には多額の資金を必要とし、その大部分を金融機関等からの借入によって調達する予定です。当社は物件の特性や需給環境等を見極めながら、事業採算性の観点から事業計画などを慎重に検討しておりますが、事業用地の取得から顧客への引渡しまで概ね1年から3年程度の期間を要するため、事業用地の取得等に係る資金調達により、有利子負債残高が増加する可能性があります。したがって、市中金利の動向や当社の資金調達能力、並びに金融情勢などの変化によって、当社の経営成績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

また、マンション開発事業においては、建築工事等の進捗状況によっては、プロジェクトの期間が当初の予定より長くなる場合があります。かかる場合には、調達資金の借換え又は返済期限の延長を要する場合があります。当社の財政状態及び経営成績により、返済期限までに調達資金の借換え又は返済期限の延長が実施できない場合には、当社の経営成績及び資金繰りに重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 消費環境の変化

住宅取得に係る優遇税制の改正や、住宅ローンの金利動向等が、取得検討者の購入マインドに影響を与える要因となる傾向があるため、その動向によっては、当社の経営成績に影響を受ける可能性があります。

(4) 天災・人災等による業績変動について

天災や事故などにより建築工事が遅延し、引渡し時期が四半期末もしくは期末を越えて遅延した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、売上計上については、顧客への引渡しを基準として行っております。そのため、引渡し時期がある特定の時期に偏ることによって、売上計上時期も偏る可能性があるほか、想定した売上計上が翌月以降や翌事業年度にずれ込む場合があり、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 新型コロナウイルス感染症の拡大について

当社では新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴い、取引先及び従業員の安全を第一に考え、在宅勤務の導入や出勤日での時差出勤を行うこと等、可能な限りの措置を講じて感染拡大の防止に取り組んでおります。しかしながら、ワクチン接種の進捗状況や新たな変異種による感染の拡大などの影響により、日本をはじめ世界の市況が悪化した場合、当社の事業運営、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制の強化

当社が事業活動を行っていくに際しては、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法等の法律の規制を受けております。また、各地方公共団体単位においても、「まちづくり条例」など、建物の建築に関する様々な規制を受けております。

これらの法的規制が強化された場合、容積率・建ぺい率・高さ制限等の影響(建物の大きさへの影響)、斜線規制・日影規制等の影響(建物の形状への影響)などにより、同じ面積の土地に建築可能な建物のボリュームが縮小することによる売上高の減少や、建物の構造が複雑化することによる建築コストの上昇などが考えられ、これらにより当社の経営成績は影響を受ける可能性があります。

(7) 建築工事について

当社は、建築工事の発注にあたり建設会社の業績や事業実績、見積書等を慎重に検討し、信頼しうる建設会社に発注を行い、また特定の会社に偏向しないように努めておりますが、建設会社の倒産など不測の事態が生じ、建築工事の遅延等による引渡し時期の変動や追加費用が発生した場合や建築資材の価格や施工に係る人件費等の高騰により建築費が上昇した場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、建設会社に倒産等の事態が発生した場合は、工事請負契約に基づき本来建設会社が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に補修等の義務が発生するため、想定外の費用が発生し、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 近隣住民との紛争及び反対運動

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他関係する法令および行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、建設地の周辺環境に配慮し、周辺住民に対し説明会を実施する等十分な対応を講じております。しかしながら、建設中の騒音、日照問題、環境問題等を理由に、周辺住民による反対運動が発生する場合があります。その場合には計画の変更、工事期間の延長、追加費用等が生じ、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) 事業用地の契約不適合について

当社は、個人・法人・地方公共団体等より事業用地を取得しており、仕入に際しては土壌汚染や地中埋設物等について可能な限り事前に調査を行い、万一品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」といいます。）が発見された場合の売主の契約不適合責任については土地売買契約書上に明記しておりますが、取得後において土壌汚染等による契約不適合が発覚した場合には、建築工事の工事延長や契約内容及び売主の責任能力の有無によっては対策費用が追加発生するなど、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 保有する資産について

当社が保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

特に不動産価格については、金融機関の融資姿勢や景況感の良し悪しに伴う消費者マインドの変化等により、多大な影響を受けております。当社は、事業遂行上、販売用不動産を多く保有しており、不動産価格等の下落が進行するなどにより、保有資産につき減損又は評価損の計上を余儀なくされる場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 人材の確保及び育成

当社の今後の事業展開には優秀な人材の確保及び人材の育成が重要課題であると考えております。そのために当社では、行動力に富む意欲ある明るい若手人材や、即戦力として活躍できる優秀な人材の採用に努めております。また、新入社員研修や外部の専門機関が実施する各種研修等への参加を推奨し、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。しかしながら、当社が想定している以上の退職者があった場合や、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社は事業の特性上多くの顧客情報等の個人情報を取り扱っております。個人情報の保護に関する法律に基づいてプライバシーポリシーを制定し、取得した個人情報については、個人情報を含む各種書類管理の徹底、データアクセス権限の設定、外部進入防止システムの採用等を行い、その漏洩防止に努めております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社の信用失墜、損害賠償の発生等、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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】

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。）の状況並びに経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営成績

当事業年度のがわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により緊急事態宣言が二度発令され、社会・経済活動や人々の移動の制限が強化されたことから、サービス消費を中心に個人消費が大幅に落ち込み、国内総生産（GDP）成長率が11年ぶりのマイナス成長となる等、景気減速傾向が強まり極めて厳しい状況となりました。

こうした中で、政府の各種経済政策の効果により、一時的に持ち直しの動きがあったものの、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中、回復傾向となっている製造業と悪化幅が顕著なサービス業で景況感は一極化し、景気の先行きは予断を許さない状況です。

当社が属する不動産業界では、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅く、用地費の高騰や建築コストの高止まりから販売価格が上昇、販売活動の一時休止等の影響があったものの、2020年度の首都圏のマンション供給戸数は前年比微増となり回復基調にあります。

収益不動産市場では、良好な資金調達環境を活用し、安定収益を志向する国内外の投資家の投資意欲は旺盛で、住宅資産の安定性が改めて認識され、資産運用型マンションの販売は比較的順調に推移致しました。また、巣ごもり需要や購買活動の変化によりeコマース市場が急拡大し物流施設への投資が大幅に増加となりました。一方、商業系、オフィスは都心エリアで空室率の上昇が見られ低調な推移となりました。

しかしながら、感染収束が見通せない中で、新型コロナウイルス感染症の動向が不動産市場に与える影響を予測することは困難であり、今後も引き続き慎重な事業運営を求められております。

このような厳しい事業環境において、当社は中長期的な成長に向けて、東京23区を中心とする開発用地や今後成長が見込まれる物流施設開発事業用地の取得を積極的に推進し、事業ポートフォリオの多角化を図るとともに、資産運用型マンションの機関投資家への一括売却やバイブライク契約の締結による新たな販売施策に取り組みました。また、販売手法の見直しにより販売費及び一般管理費等のコスト削減に努めるとともに、販売を計画的に進めるべく営業活動に注力してまいりました。

この結果、当事業年度の業績は、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となったこと等から、売上高は157億94百万円（前期比6.6%減）、営業利益は16億89百万円（前期比14.5%減）、経常利益は14億33百万円（前期比8.8%減）、当期純利益は9億73百万円（前期比26.7%減）となりました。

経営者の視点による当社の経営成績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。

(売上高、売上原価、売上総利益)

当事業年度における売上高は、前期比11億13百万円減少(前期比6.6%減)の157億94百万円となりました。流動化事業については、前期比33百万円増加(同0.4%増)となりましたが、マンション販売事業は、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となったこと等により、前期比9億28百万円減少(同13.0%減)となりました。戸建販売事業は、当期は経営資源を集中するため、新規仕入・開発を見送った結果、前期比2億43百万円減少(同32.9%減)となりました。

売上原価は、前期比4億30百万円減少(同3.3%減)の126億92百万円となりました。流動化事業については、前期比2億71百万円増加(同3.9%増)となりましたが、マンション販売事業および戸建販売事業については売上高の減少に伴い、それぞれ前期比5億16百万円減少(同9.3%減)及び1億84百万円減少(同31.7%減)となりました。

売上総利益は、前期比6億82百万円減少(同18.0%減)の31億2百万円となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、販売手法の見直しや一般管理費の圧縮によるコスト削減に努めた結果、前期比3億97百万円減少(同22.0%減)の14億12百万円となりましたが、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となったこと等により、営業利益は、前期比2億85百万円減少(同14.5%減)の16億89百万円となりました。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、受取利息が10百万円増加(同200.7%増)した一方で、助成金収入が11百万円減少(同87.5%減)したこと等により、前期比6百万円減少(同15.4%減)の34百万円となりました。また、営業外費用は、営業活動に伴う解約金が前期より減少したこと等により、前期比1億54百万円減少(同34.7%減)の2億90百万円となりました。経常利益は前期比1億37百万円減少(同8.8%減)の14億33百万円となりました。

(特別損益、税引前当期純利益、当期純利益)

特別利益は、関係会社株式の売却益を9百万円計上いたしました。特別損失は、新型コロナウイルスの影響を受け財政状況が悪化した海外の非連結子会社の株式評価損を11百万円計上し、同社向け貸付金に対する貸倒引当金繰入額1億77百万円を計上いたしました。その結果、税引前当期純利益は前期比3億16百万円減少(同20.2%減)の12億53百万円となりました。

また、法人税、住民税及び事業税は前期比32百万円減少の2億29百万円、法人税等調整額を51百万円計上したことにより、税金費用は前期比38百万円増加の2億80百万円となり、当期純利益は前期比3億54百万円減少(同26.7%減)の9億73百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は以下のとおりであります。

(流動化事業)

当事業年度は、主に東京23区、神奈川県および埼玉県において収益物件の企画・開発・販売及び、他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売、物流施設用地の企画・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「水道橋プロジェクト」(東京都千代田区)、「六本木プロジェクト」(東京都港区)、「京成高砂プロジェクト」(東京都葛飾区)、「東所沢プロジェクト」(埼玉県所沢市)をはじめとする14件(前期比1件増)の引き渡しを行いました。

この結果、売上高は89億78百万円(前期比0.4%増)となり、営業利益は14億20百万円(前期比5.3%減)を計上いたしました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区を中心に仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売、他デベロッパーへの一棟専有卸、共同事業による分譲販売を行ってまいりました。

販売面におきましては「ルネサンスコート自由が丘(20戸)」(東京都世田谷区)、「ルネサンスコート御徒町(14戸)」(東京都台東区)、「ルネサンスコート三軒茶屋Garden(19戸)」(東京都世田谷区)、「ルネサンスコート本所吾妻橋(20戸)」(東京都墨田区)の4棟、資産運用型マンションの一括売却6棟の合計10棟と、共同事業による分譲販売ならびに不動産小口化商品を販売した結果、販売戸数は190戸(前期比42戸減)となりました。また、一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となりました。

この結果、売上高は62億28百万円(前期比13.0%減)、営業利益は7億83百万円(前期比28.9%減)を計上いたしました。

(戸建販売事業)

当事業年度は、東京23区において資産運用型アパートの販売活動を展開し、「ルネコート高砂(A棟、B棟)」(東京都葛飾区)、「ルネコート高砂WEST(A棟、B棟)」(東京都葛飾区)、「ルネコート瑞江」(東京都江戸川区)の全5棟(前期比3棟減)を販売いたしました。

当期は経営資源を集中するため、新規仕入・開発を見送った結果、売上高は4億97百万円(前期比32.9%減)、営業利益は74百万円(前期比24.4%減)を計上いたしました。

(その他)

当事業年度の売上高は89百万円(前期比38.6%増)、営業利益は45百万円(前期比145.8%増)を計上いたしました。

仕入、販売及び契約の実績は、次のとおりであります。

仕入実績

用地仕入の実績をセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	前期比(%)
	金額(千円)	
流動化事業	4,799,371	23.1
マンション販売事業	1,060,822	77.9
戸建販売事業		100.0
合計	5,860,194	47.4

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

販売実績

a. 販売経路別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を販売経路別に示すと、次のとおりであります。

区分	販売経路	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		前期比(%)
		件数	金額(千円)	
流動化事業				
開発用地等 卸販売	当 社 デベロッパー等	13件	7,453,406	17.1
収益物件等 自社販売	当 社 投資家等	1件	1,360,621	
附带事業			164,458	242.4
小計		14件	8,978,486	0.4
マンション販売事業				
自社販売	当 社 一般顧客	3戸	105,221	
委託販売	当 社 仲介業者 一般顧客	153戸	5,005,483	4.7
一棟売却	当 社 デベロッパー等	34戸	1,067,583	41.5
附带事業			50,090	37.0
小計		190戸	6,228,378	13.0
戸建販売事業				
自社販売	当 社 一般顧客	2棟	188,325	34.3
委託販売	当 社 仲介業者 一般顧客	3棟	292,041	34.4
附带事業			17,244	81.3
小計		5棟	497,610	32.9
その他			89,801	38.6
合計			15,794,276	6.6

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

b. 事業区分別販売実績

販売実績をセグメント毎に示すと、次のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)			前期比(%)
	主な物件名等	件数	金額(千円)	
流動化事業	東所沢	1件	2,322,050	
	水道橋	1件	1,360,621	
	六本木	1件	1,180,890	
	京成高砂	1件	1,145,925	
	その他	10件	2,804,540	
	小計	14件	8,814,028	0.9
	附帯事業		164,458	
	小計		164,458	242.4
	計	14件	8,978,486	0.4
マンション販売事業	ルネサンスコート新宿余丁町	35戸	1,263,920	
	ルネサンスコート池袋	22戸	768,550	
	ルネサンスコート中野	19戸	627,450	
	ルネサンスコート自由が丘	20戸	618,878	
	その他	94戸	2,899,489	
	小計	190戸	6,178,287	12.7
	附帯事業		50,090	
	小計		50,090	37.0
	計	190戸	6,228,378	13.0
戸建販売事業	ルネコート高砂A・B棟	2棟	208,217	
	ルネコート瑞江	1棟	109,511	
	ルネコート高砂WESTA棟	1棟	83,823	
	ルネコート高砂WESTB棟	1棟	78,813	
	小計	5棟	480,366	34.3
	附帯事業		17,244	
	小計		17,244	81.3
	計	5棟	497,610	32.9
その他			89,801	38.6
合計			15,794,276	6.6

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
ゼータ1合同会社			3,889,530	24.6
合同会社KH F 4	2,209,164	13.1		
株式会社シャロンテック	1,700,053	10.1	2,322,050	14.7
株式会社リパティ			1,644,376	10.4

c. 地域別販売実績

不動産販売事業に関して、販売実績を地域別に示すと、次のとおりであります。

区分	地域	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		前期比(%)
		件数	金額(千円)	
流動化事業	東京都区内	9件	5,216,403	
	東京都下			
	埼玉県	1件	2,322,050	
	神奈川県	4件	1,275,575	
	その他			
	小計	14件	8,814,028	0.9
	附帯事業		164,458	
	小計		164,458	242.4
	計	14件	8,978,486	0.4
マンション販売事業	東京都区内	190戸	6,166,852	
	東京都下			
	埼玉県			
	神奈川県	0戸	11,434	
	その他			
	小計	190戸	6,178,287	12.7
	附帯事業		50,090	
	小計		50,090	37.0
	計	190戸	6,228,378	13.0
戸建販売事業	東京都区内	5棟	480,366	
	東京都下			
	埼玉県			
	神奈川県			
	その他			
	小計	5棟	480,366	34.3
	附帯事業		17,244	
	小計		17,244	81.3
	計	5棟	497,610	32.9
その他			89,801	38.6
合計			15,794,276	6.6

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

契約実績

不動産販売事業における契約実績は次のとおりであります。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

区分		当期首残高		当期契約額		当期末残高	
		件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
流動化事業	開発用地等 卸販売	3件	3,804,050	15件	5,464,356	5件	1,815,000
	収益物件等 自社販売	1件	1,360,000	0件	621		
	委託販売 附帯事業				164,458		
	小計	4件	5,164,050	15件	5,629,436	5件	1,815,000
マンション販売事業	自社販売	0戸	1,660	3戸	103,560		
	委託販売			295戸	10,224,715	142戸	5,219,232
	一棟売却 附帯事業	14戸	555,164	20戸	512,418		
	小計	14戸	556,825	318戸	10,890,784	142戸	5,219,232
戸建販売事業	自社販売			2棟	188,325		
	委託販売			3棟	292,041		
	附帯事業				17,244		
小計			5棟	497,610			
合計			5,720,875		17,017,832		7,034,232

(注) 1 . 金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 財政状態

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、前期末と比べ16億79百万円減少（前期末比7.8%減）し、199億30百万円となりました。主な減少要因は、販売用不動産が41億95百万円増加（前期末比92.5%増）した一方で、仕掛販売用不動産が60億29百万円減少（前期末比50.3%減）したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前期末と比べ1億10百万円減少（前期末比6.7%減）し、15億31百万円となりました。主な減少要因は、投資有価証券が1億24百万円増加（前期末比114.8%増）した一方で、関係会社長期貸付金等について将来の回収可能性を検討した結果、貸倒引当金が23百万円から2億12百万円に増加したこと等によるものであります。貸倒引当金増加の主な内訳は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた海外の非連結子会社への貸付金に対する引当であります。

この結果、資産合計は17億91百万円減少（前期末比7.7%減）し、214億62百万円となりました。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前期末と比べ16億54百万円増加（前期末比21.0%増）し、95億42百万円となりました。主な増加要因は、工事未払金が2億63百万円減少（前期末比72.4%減）し、前受金が2億1百万円減少（前期末比78.3%減）した一方で、1年内返済予定の長期借入金が20億71百万円増加（前期末比51.5%増）したこと等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前期末と比べ39億57百万円減少（前期末比43.6%減）し、51億9百万円となりました。主な減少要因は、長期借入金が37億17百万円減少（前期末比43.2%減）したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は23億2百万円減少（前期末比13.6%減）し、146億52百万円となりました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前期末と比べ5億11百万円増加（前期末比8.1%増）し、68億10百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で9億73百万円増加（前期末比26.7%減）したほか、剰余金の配当で4億97百万円の支払いによる減少、その他有価証券評価差額金が36百万円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ14百万円減少し、49億33百万円となりました。

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）

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、23億22百万円の資金の増加（前期は20億30百万円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益12億53百万円の計上や、既存物件の一括売却などを行ったことにより、前期末に比べたな卸資産が18億33百万円減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、1億39百万円の資金の減少（前期は25百万円の減少）となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入2億5百万円、長期貸付金の回収による収入1億52百万円がある一方、投資有価証券の取得による支出2億68百万円、長期貸付けによる支出2億17百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、21億97百万円の資金の減少（前期は28億12百万円の増加）となりました。これは主に、借入金16億89百万円の減少、配当金の支払額4億97百万円によるものであります。

また、キャッシュ・フロー関連指標の推移につきましては、以下のとおりであります。

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率（％）	28.2	27.1	31.7
時価ベースの自己資本比率（％）	33.3	24.2	37.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）			6.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）			9.4

（注） 各指標の算出方法は以下のとおりであります。なお、算出の結果、数値がマイナスとなる場合には「 $-$ 」で表示しております。

- ・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 / 利息の支払額

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。

キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(4) 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、我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いては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項」に記載しております。財務諸表の作成にあたっては、会計上の見積りを行う必要があり、特に以下の事項は、経営者の会計上の見積りの判断が財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼすと考えております。

なお、新型コロナウイルス感染症については、世界各国をはじめ我が国でもワクチン接種が開始されておりますが、今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を合理的に予測することは極めて困難な状況にあります。財務諸表の作成にあたっては、この影響は長期化するものと考えており、翌事業年度以降の一定期間にわたり継続する仮定に基づき会計上の見積りを検討しております。ただし、今後の状況の変化によって判断を見直した結果、翌事業年度以降の財務諸表において重要な影響を与える可能性があります。

(繰延税金資産)

当社は、繰延税金資産について、将来の利益計画に基づいた課税所得が十分に確保できることや、回収可能性があるかと判断した将来減算一時差異について繰延税金資産を計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

(固定資産の減損処理)

当社は、固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定に当たっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化により、その見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損処理が必要となる可能性があります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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】

当事業年度は、主に営業用車両の整備等により総額6,559千円の設備投資を実施いたしました。

2 【主要な設備の状況】

2021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(千円)			
			建物	構築物	土地 (面積㎡)	合計
ルネサンスコート 福岡周船寺 (福岡県福岡市)	その他	賃貸用 マンション	233,357	3,142	79,594 (630.58)	316,094
ルネサンスコート 九大前 (福岡県福岡市)	その他	賃貸用 マンション	278,198	6,343		284,541

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	49,060,000
計	49,060,000

(注) 当社は定款第6条に当社の発行可能株式総数は49,060,000株とする旨を定めております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年6月28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	19,914,617	19,914,617	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	19,914,617	19,914,617		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2016年7月29日 (注)1	301	19,914,915		854,500		40,983
2017年5月29日 (注)2	298	19,914,617		854,500		40,983

(注) 1. 2016年7月29日付でA種優先株式301株を取得し、同日付でそのすべてを消却しております。
2. 2017年5月29日付でA種優先株式298株を取得し、同日付でそのすべてを消却しております。

(5) 【所有者別状況】

2021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	20	61	20	31	9,535	9,669	
所有株式数(単元)		1,176	6,447	54,959	4,277	329	130,581	197,769	137,717
所有株式数の割合(%)		0.59	3.26	27.79	2.16	0.17	66.03	100.00	

(注) 1. 自己株式12,276株は、「個人その他」に122単元、「単元未満株式の状況」に76株含まれております。
2. 上記「単元未満株式の状況」には、証券保管振替機構名義の株式が80株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2021年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	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(%)
株式会社ユニテックス	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目1番32号	2,200	11.06
株式会社東京ウエルズ	東京都大田区北馬込二丁目28番1号	1,243	6.25
村上 三郎	東京都武蔵野市	800	4.02
京東株式会社	東京都中央区銀座七丁目15番11号	628	3.16
株式会社ジェイ・エス・ピー	京都府京都市下京区因幡堂町655番地	563	2.83
中野 孝一	奈良県生駒郡安堵町	416	2.09
株式会社大勝	神奈川県横浜市西区平沼一丁目3番13号	300	1.51
株式会社向陽	東京都中野区中野四丁目4番11号	160	0.80
鈴木 良一	愛知県豊橋市	154	0.78
横澤 紀夫	大阪府大阪市淀川区	150	0.75
計		6,616	33.25

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2021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)	(自己保有株式) 普通株式 12,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,764,700	197,647	
単元未満株式	普通株式 137,717		
発行済株式総数	19,914,617		
総株主の議決権		197,647	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が80株含まれております。

【自己株式等】

2021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(%)
(自己保有株式) 株式会社新日本建物	東京都新宿区新宿四丁目3 番17号	12,200		12,200	0.1
計		12,200		12,200	0.1

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7号の規定に基づく普通株式の取得

(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】

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】

会社法第155条第7号の規定に基づく普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,080	391,140
当期間における取得自己株式	80	31,260

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(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()				
保有自己株式数	12,276		12,356	

(注) 当期間における保有自己株式には、2021年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策の一つとして考えております。将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、各期の業績や社会情勢を勘案して、配当性向30%以上を目処として安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。なお、現在のところ年間の当期純利益及び社会情勢等を見極めて利益配分しておりますので、中間配当は行っておりません。

このような基本方針のもと、当社の業績および利益配分に関する基本方針等を総合的に判断し、普通株式1株あたり22円(前期20円 当期22円)といたしました。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額
2021年6月25日 定時株主総会決議	437,851	22円00銭

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、4つの満足、すなわち「株主」、「顧客」、「取引先」、「社員」の4つのステークホルダーの満足を通じて長期安定的な成長を遂げてゆくことを経営理念として掲げております。

そのためには、

- ・常にお客様に満足していただける商品を提供すること
- ・株主の皆様に配慮した施策を講じること
- ・コンプライアンスを遵守し、公平で透明性の高い健全経営を貫くことによって社会的に信頼される企業市民になること

が肝要であると考えております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

コーポレート・ガバナンス拡充のための社内体制、制度及び施策の実施状況は、以下のとおりであります。

・企業統治の体制の概要

a. 取締役会

当社の取締役会は、代表取締役社長 池田友彦が議長を務めております。その他メンバーは専務取締役 佐藤啓明、常務取締役 長岡淳、取締役 近藤学、取締役 村上三郎、社外取締役 田口雄の取締役6名で構成され、迅速な意思決定と機動的な業務執行に努めております。取締役会は、原則として月1回以上開催するほか、必要に応じて随時開催し、重要事項は全て付議されております。また、執行役員制度の導入により、意思決定・監督を担う取締役会の機能と業務執行を担う執行役員の機能を分離するよう努めております。

b. 監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役 荒井禎司、社外監査役 菊地謙治、社外監査役 小林秀一の常勤監査役1名と当社とは利害関係のない社外監査役2名で構成されております。監査役は、取締役会その他の重要会議への出席、重要書類の閲覧等を通じて取締役の業務執行の適法性・妥当性について監査しているほか、会計監査人である監査法人との間で、定期的に連絡会を開催し、効果的な監査の実施に努めております。

また、各部署への往査等により業務上の問題点等の把握に努め、年3回開催を予定している社長との懇談会において経営改善へ向けた提言を行っております。

c. 内部統制委員会

当社は内部統制体制を整備し、内部統制の浸透と徹底を図ることで、コンプライアンス及び適正な財務報告の実現を推進することを目的とした「内部統制委員会」を設置しております。委員は社長、管理本部長、事業本部長、各部室長等で構成され、3ヶ月に1度開催しております。

d. コンプライアンス体制

当社は「内部統制委員会」において、コンプライアンス体制の整備・強化を行うこととしております。また、コンプライアンス関係の諸規程を整備するとともに行動規範・行動原則を定めた「コンプライアンスマニュアル」を制定し、グループウェアに掲示するほか研修・勉強会等を通じて、すべての役職員が遵守徹底を図ることとしております。

その他、法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制として社内通報制度を整備しており、「企業倫理ホットライン規程」に基づきその運用を行うこととしております。

・当該企業統治の体制を採用する理由

当社はコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方を実現するため、経営管理体制を構築することによってコーポレート・ガバナンスを強化することが重要な経営課題であると考えております。この経営課題に対して、十分に対応できる体制として、当社は上記のとおり社内体制、制度及び施策を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

a. リスク管理

当社は、業務執行に係るリスク（不確実性）を洗い出し、それぞれのリスク毎に管理・対応策を定め、リスクの軽減に取り組むこととしており、「内部統制委員会」において、リスク情報の共有とリスクの顕在化の防止に努めております。

また、不測の事態が発生した場合は「緊急時対策マニュアル」によって事業本部長又は管理本部長を本部長（室長）とする対策本部（対策室）を設置し、迅速かつ適切に対応することにより事業の継続を確保するための体制を整えることとしております。

その他、経営判断に関するリスクについては、必要に応じて法律事務所など外部の専門家の助言を受け分析・検討を行っております。

b. IR広報活動

IR広報活動におきましては、業界紙等により定期的に企業IRを行うなど、積極的な活動を行っております。

また、当社ホームページ上での決算情報やニュースリリースに関する電子開示を早期に実施しており、株主や投資家の皆様など多くの「ステークホルダー」に対するタイムリーかつ公平なディスクロージャーを心掛けております。

非業務執行取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、非業務執行取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、非業務執行取締役及び社外監査役は会社法第425条第1項各号に定める額の合計額を限度とする契約を締結しております。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

a. 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。

b. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、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日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。

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。

取締役の選任決議要件

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。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上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】

役員一覧

男性9名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長兼 社長執行役員 事業本部長	池田友彦	1965年1月8日生	1998年9月 当社入社 2003年9月 当社マンション事業部二部長 2005年7月 当社事業本部マンション事業二部長 2005年10月 当社執行役員 事業本部マンション 事業二部長 2006年4月 当社執行役員 事業本部マンション 事業部長 2006年6月 当社取締役兼執行役員 事業本部 マンション事業部長 2007年4月 当社常務取締役兼常務執行役員 事業本部長 2008年4月 当社専務取締役兼専務執行役員 事業本部長 2011年6月 当社代表取締役専務兼専務執行役員 事業本部長 2012年6月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 事業本部長 2013年8月 株式会社S Nコミュニティ代表取締役 (現任) 2017年5月 SHIN-NIHON TATEMONO HAWAII Co., Ltd. Director & President (現任) 2017年12月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 2018年8月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 事業本部長(現任)	(注)5	普通株式 54
専務取締役兼 専務執行役員 管理本部長兼 経営企画部長	佐藤啓明	1951年3月21日生	2005年6月 当社入社 管理本部総務人事部長 2006年4月 当社執行役員 管理本部経営企画部長 2007年4月 当社執行役員 管理本部副本部長兼経営企画部長 2007年6月 当社取締役兼執行役員 管理本部副本部長兼経営企画部長 2012年11月 当社取締役兼執行役員 管理本部長兼経営企画部長 2014年7月 当社取締役兼上席執行役員 管理本部長兼経営企画部長 2016年6月 当社取締役兼常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 2017年12月 当社専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼経営企画部長(現任) 2018年12月 未来資産有限公司 Director (現任) 2019年1月 FUTURE ASSET MANAGEMENT PTE. LTD. Director (現任)	(注)5	普通株式 37
常務取締役兼 常務執行役員 都市開発一部長	長岡 淳	1964年9月28日生	2002年4月 当社入社 2013年10月 当社執行役員 事業本部都市開発一部 長兼北関東支店長 2014年4月 当社執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼北関東支店長 2014年6月 当社取締役兼執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼北関東支店長 2016年6月 当社取締役兼常務執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼営業部長 2017年12月 常務取締役兼常務執行役員 事業本部長兼都市開発一部長 2018年8月 常務取締役兼常務執行役員兼 都市開発一部長(現任)	(注)5	普通株式 18

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役兼 常務執行役員 都市開発二部長	近藤 学	1967年8月21日生	2003年9月 当社入社 2008年4月 当社事業本部都市開発五部長 2008年11月 当社事業本部都市開発二部部长 兼立川営業所長 2009年5月 事業本部都市開発三部長 兼立川営業所長 2012年11月 事業本部都市開発三部長 2013年10月 事業本部都市開発二部長 2014年2月 事業本部都市開発二部長兼横浜支店長 2014年7月 執行役員 事業本部都市開発二部長兼 横浜支店長 2016年3月 執行役員 事業本部都市開発二部長兼 住宅事業部長兼北関東支店長兼 横浜支店長 2016年6月 当社取締役兼執行役員 事業本部都市開発二部長兼 住宅事業部長兼北関東支店長兼 横浜支店長 2017年12月 当社取締役兼常務執行役員 事業本部副本部長兼都市開発二部長 2018年8月 当社取締役兼常務執行役員兼 都市開発二部長(現任)	(注)5	普通株式 22
取締役	村上 三郎	1951年6月5日生	1975年4月 当社代表取締役社長 2004年7月 当社代表取締役社長 マンション事業部長 2005年7月 当社代表取締役社長 2005年10月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 2006年7月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 事業本部長 2007年4月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 2009年6月 当社代表取締役会長 2010年12月 当社相談役 2016年6月 当社取締役会長 2018年8月 当社取締役(非常勤)(現任) 株式会社タスキ 取締役	(注)5	普通株式 800
取締役	田口 雄	1951年9月22日生	1970年4月 東京国税局入局 1999年7月 福島税務署副署長 2001年7月 東京国税不服審判所国税副審判官 2003年7月 東京国税局査察部統括国税査察官 2004年7月 国税庁長官官房東京派遣主任国税庁 監察官 2006年7月 町田税務署長 2007年7月 東京国税局課税第二部法人課税課長 2008年7月 東京国税局課税第一部課税総括課長 2009年7月 東京国税局課税第二部次長 2011年7月 東京国税局調査第二部長 2012年8月 税理士登録 田口雄税理士事務所代表 2015年6月 当社取締役(現任)	(注)5	普通株式 8

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	荒井 禎 司	1962年 9月30日生	2006年 4月 当社入社 2013年 7月 当社監査室長兼管理本部経営企画部担当部長 2017年 8月 当社管理本部経営企画部担当部長 2018年 6月 当社常勤監査役（現任）	(注) 6	普通株式 4
監査役	菊地 謙 治	1952年 4月 4日生	1971年 4月 東京国税局入局 1982年 7月 東京国税局調査第三部国税調査官 1998年 7月 東京国税局調査第二部総括課長補佐 2001年 7月 大阪国税局調査第一部特別国税調査官 2003年 7月 新宿税務署副署長 2006年 7月 札幌国税局 十勝池田税務署長 2011年 7月 東京国税局調査第三部調査総括課長 2012年 7月 成田税務署長 2013年 8月 税理士登録 2014年 6月 菊地謙治税理士事務所代表（現任） 当社監査役（現任）	(注) 6	普通株式 3
監査役	小林 秀 一	1954年 5月 8日生	1979年 4月 東京国税局入局 2001年 7月 国税庁税務大学校 課長補佐 2005年 7月 国税庁税務大学校 研究部教授 2008年 7月 信濃中野税務署長 2011年 7月 横須賀税務署長 2013年 7月 甲府税務署長 2014年 7月 東京上野税務署長 2016年 8月 税理士小林秀一事務所代表（現任） 2019年 6月 当社監査役（現任）	(注) 7	普通株式 0
計					普通株式 951

- (注) 1. 所有株式数は、千株未満を切り捨てて表示しております。
2. 取締役田口雄は、社外取締役であります。
3. 監査役菊地謙治及び小林秀一は、社外監査役であります。
4. 役員間において二親等内の親族関係を有する者はありません。
5. 取締役の任期は、2020年3月期に係る定時株主総会終結の時から2022年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 監査役の任期は、2018年3月期に係る定時株主総会終結の時から2022年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 監査役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
8. 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

候補者 番号	氏名	生年月日	略歴及び当社における地位 (重要な兼職の状況)	任期	所有株式数 (千株)
1	中村 英樹	1973年11月23日生	2004年 3月 税理士登録 2008年 4月 総合会計事務所マネジメント・サポート 入社 2017年 1月 愛宕総合税理士法人 入社 2019年 1月 中村英樹税理士事務所 代表 現在に至る [重要な兼職の状況] 中村英樹税理士事務所代表	(注) 2	普通株式
2	瀧澤 茂実	1965年 3月18日生	1987年 4月 大京観光株式会社（現 株式会社大京）入社 2015年 7月 開発事業部 再開発・建替チーム 担当部長 2020年 3月 株式会社新日本建物 入社 管理本部 経営企画部 担当部長 現在に至る	(注) 2	普通株式

(注1) 中村英樹氏は、社外の補欠監査役であります。

(注2) 補欠監査役の任期は、就任した時から退任した監査役の任期の満了の時までであります。

9. 当社では、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化による経営効率の向上を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役4名のほか、管理本部副本部長兼財務経理部長兼IR広報室長茂木敬裕及び事業本部業務部長兼横浜支店長山川雅史の2名で構成されております。

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。

社外取締役の田口雄氏は、行政分野における多様な経験に加え、税理士として税務及び財務会計に関する専門的な知識を有していることから、当社の社外取締役として適任であると判断しております。なお、田口雄氏は、本書提出日現在当社の発行済株式8,900株を保有しております。

社外監査役の菊地謙治氏は、税理士として税務会計の専門知識と豊富な経験を有し、客観的立場から当社の経営を監査されることが期待されることから、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、菊地謙治氏は、本書提出日現在当社の発行済株式3,800株を保有しております。

社外監査役の小林秀一氏は、税理士として税務会計の専門知識と豊富な経験を有し、客観的立場から当社の経営を監査されることが期待されることから、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、小林秀一氏は、本書提出日現在当社の発行済株式600株を保有しております。

上記以外に社外取締役及び社外監査役と当社との間に、人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。また、社外取締役及び社外監査役が役員若しくは使用人である他の会社との間には、人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

社外取締役及び社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針はないものの、選任にあたっては東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

当社の社外取締役及び社外監査役は、基本的に一般株主と利益相反の生じる恐れがなく、独立性は保たれていると考えるため、選任しております。

当社の社外取締役及び社外監査役は、他業種で培われた知見や豊富な経験を有しており、取締役会に出席することにより、客観的立場から当社の経営に関して意見が得られるとともに、当社の企業統治においてチェック機能の役割を果たしております。

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

当社の社外取締役は、監査役監査及び会計監査の結果について、取締役会において報告を受けております。また、取締役会の審議事項や報告事項について、資料に基づき内部統制部門（管理部門）から事前の説明を受けております。

(3) 【監査の状況】

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。常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成されており、うち2名が社外監査役であります。

常勤監査役の荒井禎司氏は、当社の管理部門及び内部監査部門にて従事し、幅広い見識と豊富な経験を有しております。また、社外監査役の菊地謙治氏及び小林秀一氏は、税理士として税務会計の専門知識と豊富な経験を有しております。

監査役会は毎月1回に加え、必要に応じて開催されており、当事業年度において当社は監査役会を計14回開催し、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
荒井 禎司	14	14
菊地 謙治	14	13
小林 秀一	14	14

各監査役は、監査役会で策定された監査方針及び監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議への出席や、取締役、各部署へのヒアリング、業務及び財産の状況の調査に加え、会計監査人及び内部監査部門等から報告を受けるなど緊密な連携を保ち、取締役の業務の執行を監査しております。

このような活動を通して、監査役会では各部門の当期業務運営計画の進捗状況や内部統制システムの運営状況について厳密な監査を行い、会社全般にわたり適法・適正に監査を行うための方針・施策について検討を行っております。また常勤監査役は、経営会議等、重要な会議に出席するなどのほか、取締役の業務の執行を監査するとともに、これらの監査状況を監査役会にて共有するなどの活動を行っております。

内部監査の状況

内部監査におきましては、担当部門として業務執行部門から独立した監査室に内部監査担当を2名設置してお

り、全部署を対象に業務監査を実施しております。監査結果は被監査部門長への講評を経て代表取締役社長に報告し、必要に応じて、監査役に対して報告を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

仰星監査法人

b. 継続監査期間

6年間

c. 業務を執行した公認会計士

公認会計士： 福田 日武

公認会計士： 金井 匡志

d. 監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他4名で構成されております。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人の専門性・独立性及び適正性を有することについて確認することにより、監査法人を適切に選定しております。

監査役会は、会計監査人の職務の遂行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合には、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、監査法人に対して毎期評価を行っております。監査役会は仰星監査法人と緊密なコミュニケーションをとっており、適時かつ適切に意見交換や監査状況を把握しております。その結果、監査法人が有効に機能し、監査品質に相対的優位性があるものと判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
21,500		21,500	

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. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査報酬については、監査公認会計士等からの見積提案をもとに、監査計画、監査内容、監査日数等の要素を勘案して検討し、監査役会の同意を得て、決定する手続きを実施しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度監

査計画と実績の比較、監査時間及び報酬額の推移並びに監査体制を確認したうえで、報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等

当該方針の決定方法

2021年2月16日開催の取締役会決議により決定しております。

当該方針の内容の概要

当社の取締役の報酬等の額又は方法の決定に関して、役員の役割およびその職責等を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とします。

具体的には、短期的な業績の変動にとらわれずに、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献を促すために、基本報酬（金銭報酬）を支払うものとします。

基本報酬は、株主総会で決議された取締役の報酬限度額、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の経営内容・業績並びに社員給与の水準とのバランス等を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとします。

また、基本報酬は月例の月額固定報酬と各事業年度内に賞与として支給する報酬とします。

当社の取締役の報酬等の額又は方法の決定に関して、役員の役割およびその職責等を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とします。

具体的には、短期的な業績の変動にとらわれずに、中長期的な業績の向上と企業価値の増大への貢献を促すために、基本報酬（金銭報酬）を支払うものとします。

基本報酬は、株主総会で決議された取締役の報酬限度額、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の経営内容・業績並びに社員給与の水準とのバランス等を考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとします。

また、基本報酬は月例の月額固定報酬と各事業年度内に賞与として支給する報酬とします。

当該事業年度に係る個人別報酬の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

当該事業年度の個人別報酬は当該基本方針の取締役会決議以前に決定されたものでありますが、当該基本方針については、当該取締役会決議日以前から既に社内規程において規定され、これに基づいて運用を行ってきたものであり、これまでも各取締役の報酬については、各取締役の職責や役割等が勘案されていることから、取締役会は、当該事業年度においても当該基本方針に沿い適正な評価が行われていると判断しております。

提出会社の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 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	185,900	171,600		14,300	5
監査役 (社外監査役を除く。)	13,525	12,300		1,225	1
社外役員	9,967	9,090		877	3

(注) 上記報酬等の総額は、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額16百万円を含んでおります。

提出会社の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】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的で保有する投資株式（政策保有株式）に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等の検証の内容

当社は、取引先等の株式を保有することにより取引の維持・拡大等が期待される銘柄については、総合的な検討を踏まえ保有する方針としております。かかる方針を踏まえて、資産の有効活用を推進すべく、営業取引の維持・拡大が将来的に見込まれない政策保有株式については、市場価格等を勘案し適時に売却いたします。個別の政策保有株式の保有の適否については、毎期、取締役会において保有に伴う便益やリスクと資本コストとの兼ね合い等を踏まえて精査・検証し、必要に応じて政策保有株式の売却に関する方針を決定いたします。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

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

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数	貸借対照表計上額の合計額(千円)	銘柄数	貸借対照表計上額の合計額(千円)
非上場株式	3	19,802	2	8,802
非上場株式以外の株式	1	151,570	1	99,590

第5 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)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(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の財務諸表について、仰星監査法人による監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目からみて、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,947,881	4,933,785
販売用不動産	1 4,535,672	1 8,731,547
仕掛販売用不動産	1 11,990,711	1 5,961,007
原材料及び貯蔵品	254	487
前渡金	74,050	64,250
前払費用	29,973	29,596
関係会社短期貸付金	-	10,000
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	4,000	-
その他	28,076	199,999
流動資産合計	21,610,621	19,930,673
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 596,178	1 596,178
減価償却累計額	59,511	78,553
建物(純額)	536,667	517,625
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	3,287	4,706
構築物(純額)	10,904	9,485
工具、器具及び備品	71,143	67,929
減価償却累計額	38,016	39,730
工具、器具及び備品(純額)	33,127	28,199
土地	1 79,594	1 79,594
リース資産	18,085	18,506
減価償却累計額	4,588	9,489
リース資産(純額)	13,496	9,017
有形固定資産合計	673,790	643,922
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,904	1,258
リース資産	17,227	13,075
無形固定資産合計	20,596	15,798
投資その他の資産		
投資有価証券	1 108,392	1 232,854
関係会社株式	71,120	63,880
出資金	27,030	31,530
関係会社長期貸付金	396,756	468,610
破産更生債権等	5,368	8,116
長期前払費用	3,109	1,057
差入保証金	1 87,256	1 76,944
繰延税金資産	249,004	181,887
その他	22,051	19,047
貸倒引当金	23,078	212,468
投資その他の資産合計	947,011	871,459
固定資産合計	1,641,398	1,531,180
繰延資産		
社債発行費	2,031	677
繰延資産合計	2,031	677
資産合計	23,254,050	21,462,531

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	363,488	100,178
短期借入金	1 2,812,800	1 2,769,300
1年内返済予定の長期借入金	1 4,021,580	1 6,092,880
1年内償還予定の社債	-	250,000
リース債務	9,682	9,837
未払金	21,541	12,472
未払費用	70,177	53,088
未払法人税等	179,561	129,369
前受金	257,856	55,983
預り金	42,745	16,581
賞与引当金	49,511	51,535
役員賞与引当金	50,050	-
その他	9,399	1,421
流動負債合計	7,888,395	9,542,649
固定負債		
社債	250,000	-
長期借入金	1 8,596,957	1 4,879,677
リース債務	23,651	14,123
資産除去債務	25,511	25,743
退職給付引当金	44,124	47,079
役員退職慰労引当金	90,293	106,696
その他	36,374	36,391
固定負債合計	9,066,913	5,109,711
負債合計	16,955,308	14,652,360
純資産の部		
株主資本		
資本金	854,500	854,500
資本剰余金		
資本準備金	40,983	40,983
資本剰余金合計	40,983	40,983
利益剰余金		
利益準備金	65,690	115,449
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,292,614	5,718,613
利益剰余金合計	5,358,305	5,834,062
自己株式	3,398	3,789
株主資本合計	6,250,390	6,725,755
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	48,350	84,414
評価・換算差額等合計	48,350	84,414
純資産合計	6,298,741	6,810,170
負債純資産合計	23,254,050	21,462,531

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)	当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)
売上高		
流動化販売高	8,944,563	8,978,486
マンション販売高	7,157,376	6,228,378
戸建販売高	741,169	497,610
その他	64,810	89,801
売上高合計	16,907,918	15,794,276
売上原価		
流動化販売原価	6,938,637	7,210,084
マンション販売原価	5,566,278	5,050,079
戸建販売原価	579,566	395,563
その他	38,399	36,508
売上原価合計	13,122,881	12,692,236
売上総利益	3,785,037	3,102,040
販売費及び一般管理費	1 1,809,513	1 1,412,154
営業利益	1,975,524	1,689,885
営業外収益		
受取利息	2 5,455	2 16,402
受取配当金	1,600	2,259
受取地代家賃	2 12,429	2 6,349
助成金収入	12,804	1,598
受取手数料	2 4,800	2 6,000
その他	3,299	1,539
営業外収益合計	40,388	34,149
営業外費用		
支払利息	268,158	246,013
解約金	167,500	30,000
その他	9,427	14,771
営業外費用合計	445,086	290,785
経常利益	1,570,826	1,433,248
特別利益		
関係会社株式売却益	-	9,001
特別利益合計	-	9,001
特別損失		
関係会社株式評価損	-	11,239
貸倒引当金繰入額	-	177,078
特別損失合計	-	188,318
税引前当期純利益	1,570,826	1,253,931
法人税、住民税及び事業税	261,532	229,388
法人税等調整額	19,005	51,200
法人税等合計	242,527	280,589
当期純利益	1,328,299	973,342

【売上原価明細書】

a. 流動化販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		6,097,781	87.9	6,845,699	94.9
外注費		833,799	12.0	357,527	5.0
経費		7,056	0.1	6,858	0.1
流動化販売原価		6,938,637	100.0	7,210,084	100.0

b. マンション販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		2,652,763	47.6	2,591,406	51.3
外注費		2,848,738	51.2	2,436,219	48.2
経費		64,776	1.2	22,454	0.5
マンション販売原価		5,566,278	100.0	5,050,079	100.0

c. 戸建販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		301,371	52.0	216,026	54.6
外注費		270,100	46.6	178,142	45.0
経費		8,094	1.4	1,393	0.4
戸建販売原価		579,566	100.0	395,563	100.0

d. その他

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		38,399	100.0	36,508	100.0
その他		38,399	100.0	36,508	100.0

(注) 原価計算の方法は、プロジェクト別個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	29,861	4,358,437	4,388,299
当期変動額						
剰余金の配当				35,829	394,122	358,292
当期純利益					1,328,299	1,328,299
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計				35,829	934,177	970,006
当期末残高	854,500	40,983	40,983	65,690	5,292,614	5,358,305

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	2,687	5,281,094	41,090	41,090	5,322,184
当期変動額					
剰余金の配当		358,292			358,292
当期純利益		1,328,299			1,328,299
自己株式の取得	710	710			710
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			7,260	7,260	7,260
当期変動額合計	710	969,296	7,260	7,260	976,556
当期末残高	3,398	6,250,390	48,350	48,350	6,298,741

当事業年度(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		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	854,500	40,983	40,983	65,690	5,292,614	5,358,305
当期変動額						
剰余金の配当				49,758	547,344	497,585
当期純利益					973,342	973,342
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計				49,758	425,998	475,756
当期末残高	854,500	40,983	40,983	115,449	5,718,613	5,834,062

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	3,398	6,250,390	48,350	48,350	6,298,741
当期変動額					
剰余金の配当		497,585			497,585
当期純利益		973,342			973,342
自己株式の取得	391	391			391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			36,063	36,063	36,063
当期変動額合計	391	475,365	36,063	36,063	511,429
当期末残高	3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	1,570,826	1,253,931
減価償却費	38,499	41,225
貸倒引当金の増減額(は減少)	6,280	189,390
退職給付引当金の増減額(は減少)	5,450	2,955
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	15,270	16,402
受取利息及び受取配当金	7,055	18,662
支払利息	268,158	246,013
たな卸資産の増減額(は増加)	3,643,601	1,833,597
前渡金の増減額(は増加)	6,200	9,800
仕入債務の増減額(は減少)	120,156	263,309
投資有価証券売却損益(は益)	-	9,001
前受金の増減額(は減少)	31,449	201,872
預り金の増減額(は減少)	59,124	26,164
その他	130,554	245,086
小計	1,529,335	2,829,218
利息及び配当金の受取額	4,652	13,430
利息の支払額	280,892	247,267
法人税等の支払額	224,946	272,410
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,030,521	2,322,971
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	16,009	6,138
無形固定資産の取得による支出	500	-
投資有価証券の取得による支出	-	268,331
投資有価証券の売却による収入	-	205,000
出資金の払込による支出	9,000	4,500
関係会社株式の取得による支出	10,000	110,000
関係会社株式の売却による収入	-	119,001
短期貸付金の純増減額(は増加)	7,000	10,000
長期貸付けによる支出	-	217,800
長期貸付金の回収による収入	10,988	152,800
その他	7,907	152
投資活動によるキャッシュ・フロー	25,428	139,816
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)	319,300	43,500
長期借入れによる収入	10,982,680	6,415,100
長期借入金の返済による支出	7,485,200	8,061,080
リース債務の返済による支出	6,447	9,794
配当金の支払額	358,292	497,585
その他	710	391
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,812,728	2,197,251
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	756,778	14,095
現金及び現金同等物の期首残高	4,191,103	4,947,881
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,947,881	1 4,933,785

【注記事項】

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）

時価のないもの

移動平均法による原価法

2．たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）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）

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～50年

構築物 10～20年

工具、器具及び備品 3～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

(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によっております。

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、翌事業年度支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に備えて、事業年度に見合う支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（自己都合退職による期末要支給額の100%）の見込額に基づき計上しております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

5. 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りリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

6. 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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。ただし、2020年10月1日以後の居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税等については、流動資産に計上し当該販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

項目	当事業年度計上額
繰延税金資産	181,887

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の認識は、将来の事業計画に基づく課税所得の発生時期及び金額によって見積っております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、実際に発生した課税所得の時期及び金額が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更

従来、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2020年10月1日以後の居住用賃貸建物の取得等に係る控除対象外消費税等については、流動資産に計上し当該販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用として計上する方法に変更いたしました。

2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度に係る改正により、2020年10月1日以後に取得する居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、当該建物が賃貸等に供されないことが明らかな場合を除き、その保有目的にかかわらず当該建物の譲渡が行われるまで仕入税額控除制度の適用を認めないこととされました（以下「税制改正」という）。税制改正に伴い、居住用賃貸建物に係る課税仕入れは、当社の販売方針を勘案すれば将来的には大半が仕入税額控除の対象となることが見込まれます。このため仕入れをした事業年度に費用計上するより、販売した事業年度まで繰延をし、仕入税額控除の対象とならない部分を売上高に対応する期間費用とするほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考え、会計方針を変更することとしました。当該変更は当期首から遡って適用しており、この結果、当事業年度の損益計算書において、販売費及び一般管理費が150,094千円減少し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ150,094千円増加しております。前事業年度においては影響額が存在しないため遡及修正は行っておりません。

(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)
- ・「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 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めと比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイド等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記をしております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容について記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症について)

当期の財務諸表の作成にあたり新型コロナウイルス感染症について、世界各国をはじめ我が国でもワクチン接種が開始されておりますが、今後の新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を合理的に予測することは極めて困難な状況にあります。この影響は長期化するものと考えており翌事業年度以降の一定期間にわたり継続する仮定に基づき会計上の見積りを検討しております。

なお、今後の状況変化により判断を見直した結果、翌事業年度以降の業績に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	4,513,376千円	8,437,134千円
仕掛販売用不動産	11,789,740千円	5,118,369千円
建物	433,169千円	423,104千円
土地	79,594千円	79,594千円
合計	16,815,881千円	14,058,203千円

担保付債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金	2,812,800千円	2,469,300千円
1年内返済予定の長期借入金	4,021,580千円	6,092,880千円
長期借入金	8,596,957千円	4,679,677千円
合計	15,431,337千円	13,241,857千円

上記以外に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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
信用保証会社に対する手付金等の保証		
投資有価証券	5,000千円	5,000千円
差入保証金	43,400千円	36,400千円
住宅ローンの保証		
差入保証金	4,327千円	1,121千円

2 保証債務

該当事項はありません。

(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並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
販売手数料	420,674千円	233,892千円
広告宣伝費	43,681千円	35,328千円
貸倒引当金繰入額	6,280千円	400千円
役員報酬	234,420千円	192,990千円
給料及び手当	300,316千円	287,474千円
賞与引当金繰入額	38,207千円	41,222千円
役員賞与引当金繰入額	50,050千円	千円
退職給付費用	7,414千円	6,736千円
役員退職慰労引当金繰入額	16,150千円	16,402千円
支払手数料	124,712千円	122,164千円
租税公課	227,643千円	188,500千円
減価償却費	12,251千円	17,042千円
おおよその割合		
販売費	30%	23%
一般管理費	70%	77%

2 関係会社に対する受取地家賃、受取手数料及び受取利息の合計額は営業外収益の総額の100分の10を超えており、その金額は前事業年度13,999千円、当事業年度22,033千円であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	19,914,617			19,914,617
合計(株)	19,914,617			19,914,617

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	9,456	1,740		11,196
合計(株)	9,456	1,740		11,196

(注) 普通株式の自己株式の増加1,740株は、単元未満株式の買取による増加であります。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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26日 定時株主総会	普通株式	358,292	18.00	2019年3月31日	2019年6月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	497,585	25.00	2020年3月31日	2020年6月29日

(注) 1株当たり配当額には創立45周年記念配当5円が含まれております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	19,914,617			19,914,617
合計(株)	19,914,617			19,914,617

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	11,196	1,080		12,276
合計(株)	11,196	1,080		12,276

(注) 普通株式の自己株式の増加1,080株は、単元未満株式の買取による増加であります。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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26日 定時株主総会	普通株式	497,585	25.00	2020年3月31日	2020年6月29日

(注) 1株当たり配当額には創立45周年記念配当5円が含まれております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	437,851	22.00	2021年3月31日	2021年6月28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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金	4,947,881千円	4,933,785千円
現金及び現金同等物	4,947,881千円	4,933,785千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産 パソコン及びサーバー(工具、器具及び備品)であります。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	4,941千円	3,934千円
1年超	84,374千円	80,440千円
合計	89,315千円	84,374千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主としてマンションや物流施設などの開発販売事業を行うためのプロジェクトに照らして、必要な資金を調達(主に銀行借入)しております。一時的な余剰資金は安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブ取引は、主として支払金利の変動リスクを回避するために金利スワップ取引をヘッジ手段としてのみ利用し、投機的な取引は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

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に純投資目的の株式であり、市場価格等の変動リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は主としてマンションや物流施設などの開発販売事業を行うために必要な資金の調達を目的としたものであり、この内一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

顧客の信用リスクは、販売管理規程に沿ってリスク低減を図っております。

デリバティブ取引の利用にあたっては、カウンターパーティーリスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行うこととしております。

市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

各部署からの報告に基づき財務経理部が適時に資金繰計画を作成・更新し、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、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含めておりません（（注2）を参照ください。）。

前事業年度（2020年3月31日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	4,947,881	4,947,881	
(2) 投資有価証券	99,590	99,590	
(3) 関係会社長期貸付金（ 1 ）	400,756	400,756	
資産計	5,448,228	5,448,228	
(4) 工事未払金	363,488	363,488	
(5) 短期借入金	2,812,800	2,812,800	
(6) 預り金	42,745	42,745	
(7) 社債	250,000	248,235	1,764
(8) 長期借入金（ 2 ）	12,618,537	12,591,498	27,038
負債計	16,087,571	16,058,769	28,802

（ 1 ） 1年内回収予定の関係会社長期貸付金を含めて表示しております。

（ 2 ） 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

当事業年度（2021年3月31日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	4,933,785	4,933,785	
(2) 投資有価証券	151,570	151,570	
(3) 関係会社長期貸付金	468,610		
貸倒引当金（ 1 ）	190,204		
	278,405	273,374	5,031
資産計	5,363,761	5,358,730	5,031
(4) 工事未払金	100,178	100,178	
(5) 短期借入金	2,769,300	2,769,300	
(6) 預り金	16,581	16,581	
(7) 社債（ 2 ）	250,000	249,410	589
(8) 長期借入金（ 3 ）	10,972,557	10,963,392	9,164
負債計	14,108,617	14,098,863	9,753

（ 1 ） 関係会社長期貸付金については、対応する貸倒引当金を控除しております。

（ 2 ） 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

（ 3 ） 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項
資産

(1) 現金及び預金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に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) 投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。

(3) 関係会社長期貸付金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規貸付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。

負債

(4) 工事未払金、(5) 短期借入金、並びに(6) 預り金

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

(7) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、同様の社債を新規発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値によっております。

(8) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、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っております。

(注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の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2020年3月31日	2021年3月31日
非上場株式	8,802	81,284

これらについては、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などができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,947,881			
関係会社長期貸付金	4,000	396,756		
合計	4,951,881	396,756		

当事業年度(2021年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,933,785			
関係会社長期貸付金		468,610		
合計	4,933,785	468,610		

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(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	2,812,800					
社債		250,000				
長期借入金	4,021,580	6,376,280	1,664,780	20,790	24,570	510,537
合計	6,834,380	6,626,280	1,664,780	20,790	24,570	510,537

当事業年度(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	2,769,300					
社債	250,000					
長期借入金	6,092,880	3,459,468	544,320	58,478	54,164	763,244
合計	9,112,180	3,459,468	544,320	58,478	54,164	763,244

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額
(単位:千円)

区分	前事業年度末 (2020年3月31日)	当事業年度末 (2021年3月31日)
子会社株式	71,120	63,880
計	71,120	63,880

2. その他有価証券

前事業年度(2020年3月31日)

区分	貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	99,590	29,900	69,690
小計	99,590	29,900	69,690
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	8,802	8,802	
小計	8,802	8,802	
合計	108,392	38,702	69,690

当事業年度(2021年3月31日)

区分	貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	151,570	29,900	121,670
小計	151,570	29,900	121,670
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	81,284	81,284	
小計	81,284	81,284	
合計	232,854	111,184	121,670

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職一時金：退職金規程に基づく退職一時金制度（非積立型）を採用しております。

なお、退職一時金制度は、簡便法（自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法）により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	38,674	44,124
退職給付費用	8,596	7,598
退職給付の支払額	3,146	4,642
退職給付引当金の期末残高	44,124	47,079

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	44,124	47,079
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	44,124	47,079
退職給付引当金	44,124	47,079
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	44,124	47,079

(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8,596千円 当事業年度7,598千円

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	7,066千円	65,057千円
繰越欠損金(注2)	1,693,527千円	992,698千円
その他	122,543千円	124,612千円
繰延税金資産 小計	1,823,137千円	1,182,368千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	1,454,462千円	799,792千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	90,986千円	156,256千円
評価性引当額 小計(注1)	1,545,448千円	956,049千円
繰延税金資産 合計	277,688千円	226,319千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	21,339千円	37,255千円
資産除去債務に係る固定資産	7,345千円	7,176千円
繰延税金負債 合計	28,684千円	44,432千円
繰延税金資産 純額	249,004千円	181,887千円

(注) 1. 評価性引当額が589,399千円減少しております。この減少の内容は、税務上の繰越欠損金の繰越期限切れによる評価性引当額の減少によるものです。

2. 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(2020年3月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	700,829	189,770	489,777			313,148	1,693,527
評価性引当額	461,764	189,770	489,777			313,148	1,454,462
繰延税金資産	239,065						(b)239,065

(a) 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。

(b) 税務上の繰越欠損金1,693,527千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について、繰延税金資産239,065千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	189,770	489,777			313,148		992,698
評価性引当額		486,643			313,148		799,792
繰延税金資産	189,770	3,134					(b)192,906

(a) 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。

(b) 税務上の繰越欠損金992,698千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について、繰延税金資産192,906千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6 %	30.6 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0 %	0.7 %
住民税均等割	0.1 %	0.1 %
評価性引当額の増減	52.8 %	47.0 %
繰越欠損金の期限切れ	35.7 %	38.2 %
その他	0.8 %	0.3 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	15.4 %	22.3 %

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、福岡県において賃貸マンションを保有しております。

2020年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は18,649千円(賃貸収益は売上または営業外収益に、主な賃貸費用は売上原価または販売費及び一般管理費に計上)であります。

2021年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,220千円(賃貸収益は売上または営業外収益に、主な賃貸費用は売上原価または販売費及び一般管理費に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	614,979	620,077
	期中増減額	5,098	19,442
	期末残高	620,077	600,635
期末時価		710,860	758,000

- (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は保有固定資産に係る資産除去債務であります。当事業年度の減少は減価償却費であります。
3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書等(「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」に基づく原則の時価算定)に基づく金額であります。また、新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に事業本部を置き、事業本部は当社の取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は取り扱う製品・サービスの内容の別を基礎とした、製品・サービス別セグメントから構成されており、「流動化事業」、「マンション販売事業」及び「戸建販売事業」の3つを報告セグメントとしております。

「流動化事業」は、他デベロッパー向けの開発用地等及び物流施設等の収益物件の企画・販売を行っております。「マンション販売事業」は、自社開発、他社との共同開発等によるマンションの販売を行っております。「戸建販売事業」は、戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等の開発・販売を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（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	合計	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,944,563	7,157,376	741,169	16,843,108	64,810	16,907,918		16,907,918
セグメント間の内部 売上高又は振替高								
計	8,944,563	7,157,376	741,169	16,843,108	64,810	16,907,918		16,907,918
セグメント利益	1,500,283	1,101,735	98,140	2,700,159	18,405	2,718,564	743,040	1,975,524
セグメント資産	11,069,987	9,872,214	612,246	21,554,448	666,122	22,220,571	1,033,479	23,254,050
その他の項目								
減価償却費	70	32	68	172	26,043	26,215	12,283	38,499
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額					25,055	25,055	40,744	65,800

(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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 743,040千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額1,033,479千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。

3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（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	合計	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276		15,794,276
セグメント間の内部 売上高又は振替高								
計	8,978,486	6,228,378	497,610	15,704,475	89,801	15,794,276		15,794,276
セグメント利益	1,420,128	783,409	74,178	2,277,717	45,241	2,322,958	633,073	1,689,885
セグメント資産	9,871,948	9,659,276	155,452	19,686,677	651,403	20,338,081	1,124,450	21,462,531
その他の項目								
減価償却費	904	1,111	1	2,016	24,042	26,059	15,165	41,225
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額							6,559	6,559

- (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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。
2. 調整額は、以下のとおりであります。
- (1) セグメント利益の調整額 633,073千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,124,450千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない有形固定資産、投資有価証券及び差入保証金等であります。
3. セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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
合同会社KHF4	2,209,164	流動化事業
株式会社シャロンテック	1,700,053	流動化事業

当事業年度(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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、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
ゼータ1合同会社	3,889,530	マンション販売事業
株式会社シャロンテック	2,322,050	流動化事業
株式会社リバティ	1,644,376	流動化事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【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】

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】

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

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(1) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
非連結 子会社	SHIN-NIHON TATEMONO HAWAII Co.,Ltd.	米国 ハワイ 州	11,240	事務所、店舗ス ペース、住宅等の 賃貸事業	(所有) 直接100.0%	資金の貸付 役員の兼任	資金の回収	10,988	関係会 社長期 貸付金	396,756
							利息の受取	5,197	その他 流動資 産	1,004

(注) 1. 上記取引金額には為替差損益は含まれておらず、期末残高には為替差損益が含まれております。
2. 資金の貸付の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員が議 決権の過 半数を所 有してい る会社等	(株)タスキ	東京都 港区	920,000	不動産業	なし	不動産仲介 等 役員の兼任	(支払) 仲介・販売 代理手数料	85,186		

(注) 1. 当社役員村上三郎が議決権の56.0%を直接保有しております。
2. 販売手数料等の支払いについては、通常的一般媒介契約を参考に手数料を決定しております。
3. 取引金額には消費税等は含めておりません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(1) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
非連結 子会社	SHIN-NIHON TATEMONO HAWAII Co.,Ltd.	米国 ハワイ 州	11,240	事務所、店舗ス ペース、住宅等 の賃貸事業	(所有) 直接100.0%	資金の貸付 役員の兼任	利息の受取	5,075	関係会 社長期 貸付金	403,610
									その他 固定 資産	6,277

(注) 1. 上記取引金額には為替差損益は含まれておらず、期末残高には為替差損益が含まれております。
2. 資金の貸付の利率については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。
3. 関係会社長期貸付金に対して190,204千円の貸倒引当金を設定しております。

(2) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員が議 決権の過 半数を所 有してい る会社等	(株)タスキ	東京都 港区	1,015,060	不動産業	なし	不動産仲介 等 役員の兼任	(支払) 仲介・販売 代理手数料	52,645		

(注) 1. 当社役員村上三郎が議決権の51.6%を直接保有しております。
2. 販売手数料等の支払いについては、通常的一般媒介契約を参考に手数料を決定しております。
3. 取引金額には消費税等は含めておりません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	316.47円	342.18円
1株当たり当期純利益	66.73円	48.90円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2. 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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,328,299	973,342
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)	1,328,299	973,342
普通株式の期中平均株式数(千株)	19,904	19,902

3. 1株当たり純資産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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,298,741	6,810,170
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,298,741	6,810,170
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	19,903	19,902

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	596,178			596,178	78,553	19,041	517,625
構築物	14,192			14,192	4,706	1,419	9,485
工具、器具及び備品	71,143	6,138	9,352	67,929	39,730	11,066	28,199
土地	79,594			79,594			79,594
リース資産	18,085	421		18,506	9,489	4,900	9,017
有形固定資産計	779,194	6,559	9,352	776,401	132,479	36,427	643,922
無形固定資産							
借地権	1,465			1,465			1,465
ソフトウェア	120,624		86,770	33,853	32,595	645	1,258
リース資産	20,760			20,760	7,685	4,152	13,075
無形固定資産計	142,849		86,770	56,079	40,280	4,797	15,798
長期前払費用	10,329	11		10,341	9,283	2,062	1,057
繰延資産							
社債発行費	6,770			6,770	6,093	1,354	677
繰延資産計	6,770			6,770	6,093	1,354	677

(注) 主な増加及び減少の内容は以下の通りであります。

(主な増加)

工具、器具及び備品 社用車の購入 5,839千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第8回無担保社債 (注1)	2016年 9月30日	250,000	250,000 (250,000)	0.47	無担保	2021年 9月30日
合計		250,000	250,000 (250,000)			

(注1) 「当期末残高」欄の内書は1年内償還予定の金額であります。

(注2) 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
250,000				

【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	2,812,800	2,769,300	1.67	
1年以内に返済予定の長期借入金	4,021,580	6,092,880	1.64	
1年以内に返済予定のリース債務	9,682	9,837		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,596,957	4,879,677	1.55	2022年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	23,651	14,123		2022年～2024年
合計	15,464,671	13,765,817		

- (注) 1. 「平均利率」については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における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	3,459,468	544,320	58,478	54,164
リース債務	8,799	4,196	1,127	

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	23,078	196,481		7,091	212,468
賞与引当金	49,511	51,535	49,511		51,535
役員賞与引当金	50,050		50,050		
役員退職慰労引当金	90,293	16,402			106,696

(注) 「当期減少額(その他)」の内訳は次のとおりであります。

貸倒引当金	債権回収による取崩額	400千円
	洗替による戻入額	6,691千円

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,601
預金	
普通預金	4,932,184
計	4,932,184
合計	4,933,785

b. 販売用不動産

区分	所在地	戸数・棟数	土地面積(m ²)	金額(千円)
流動化事業	東京都	2	388.67	3,064,737
小計		2	388.67	3,064,737
マンション販売事業	東京都	165	1,544.24	5,655,326
	神奈川県	0	9.04	11,484
小計		165	1,553.28	5,666,810
合計		167	1,941.95	8,731,547

c. 仕掛販売用不動産

区分	所在地	土地面積(m ²)	金額(千円)
流動化事業	東京都	2,075.91	2,736,182
	神奈川県	2,611.33	644,028
	埼玉県	1,853.11	409,303
	その他	1,070.25	182,355
小計		7,610.60	3,971,869
マンション販売事業	東京都	2,289.32	1,989,137
小計		2,289.32	1,989,137
合計		9,899.92	5,961,007

(注) 土地が未決済の物件については、面積は含まれておりません。

d. 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	403
切手	83
合計	487

負債の部

a. 工事未払金

相手先	金額(千円)
都税事務所	45,339
県税事務所	8,046
薩摩建設(株)	5,786
(株)ビームス・デザイン・コンサルタント	4,455
神鋼興産建設(株)	4,400
その他	32,152
合計	100,178

b. 短期借入金

相手先	金額(千円)
大東京信用組合	1,032,400
(株)きらぼし銀行	484,000
芙蓉総合リース(株)	392,000
きらやか銀行(株)	300,000
その他	560,900
合計	2,769,300

c. 長期借入金

相手先	金額(千円)
大東京信用組合	2,192,400
	(1,772,400)
東京シティ信用金庫	1,952,000
	(782,000)
(株)きらぼし銀行	1,260,000
	(1,260,000)
城北信用金庫	1,114,000
	()
(株)三菱UFJ銀行	1,000,000
	(1,000,000)
その他	3,454,157
	(1,278,480)
合計	10,972,557
	(6,092,880)

(注) ()内の金額は内数で、1年内返済予定額であり、貸借対照表では「1年内返済予定の長期借入金」として流動負債に計上しております。

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	3,564,018	7,500,326	8,879,578	15,794,276
税引前四半期(当期)純利益(千円)	347,366	571,836	597,066	1,253,931
四半期(当期)純利益(千円)	282,764	473,291	484,993	973,342
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	14.21	23.78	24.37	48.90

(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(円)	14.21	9.57	0.59	24.54

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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
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	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.kksnt.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1)有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第36期

(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日) 2020年6月29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

2020年6月29日関東財務局長に提出。

(3)四半期報告書及び確認書

第37期 第1四半期

(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日) 2020年8月7日関東財務局長に提出。

第37期 第2四半期

(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日) 2020年11月13日関東財務局長に提出。

第37期 第3四半期

(自 2020年10月1日 至 2020年12月31日) 2021年2月8日関東財務局長に提出。

(4)臨時報告書

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4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく、臨時報告書 2021年5月19日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書の訂正報告書 2020年10月1日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書 2020年6月30日関東財務局長に提出。

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

2021年 6月28日

株式会社新日本建物
取締役会 御中

仰 星 監 査 法 人

東京事務所

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士 福 田 日 武 印

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員

公 認 会 計 士 金 井 匡 志 印

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社新日本建物の2020年4月1日から2021年3月31日までの第37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、株式会社新日本建物の2021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。

売上高の期間帰属の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当事業年度の売上高15,794,276千円には、流動化販売高8,978,486千円、マンション販売高6,228,378千円が含まれており、これは会社全体の売上高の96%を占めている。</p> <p>会社は顧客に引渡した時に売上計上することとしているが、一般的に不動産の売却取引は外形上引渡し的事实を認定することが困難な場合がある。加えてこれらの不動産の売却取引は、一件あたりの売却額が多額になる場合があり、また取引条件の個性性が強く、売上計上時期の判断には個別の取引条件の検討が必要である。</p> <p>このため、契約の事実、契約に基づく権利関係の移転事実、所有権移転の登記、入金条件等の収益認識に影響を与える取引条件から導かれる会計処理の判断を誤った場合には、売上高の期間帰属が不適切となるリスクを有している。</p> <p>よって、当監査法人は流動化販売高、マンション販売高の期間帰属の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は流動化販売高、マンション販売高の期間帰属の適切性を検討するため、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>流動化事業及びマンション販売事業に係る売上高の計上プロセスに関連する内部統制（特に引渡書を入手し引渡日をもって売上計上していることを確認する統制）の整備・運用状況の有効性について評価を実施した。</p> <p>(2) 売上高の期間帰属の適切性を検討するための各手続</p> <p>・取引の発生を把握するため、稟議書、各プロジェクトの事業計画を閲覧した。</p> <p>・売買契約書を閲覧し取引条件を把握・検討することにより、売上高の計上時期に特別な考慮を要する事項の有無を把握し、必要に応じて経営管理者に質問を行った。</p> <p>・引渡の事実を確かめるため、引渡の記録に関する書類の閲覧、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。</p>

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、株式会社新日本建物の2021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、株式会社新日本建物が2021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

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。