

【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22日
【事業年度】	第25期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
【会社名】	株式会社サンウッド
【英訳名】	Sunwood Corporation
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 佐々木 義実
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
【電話番号】	(03)5425-2661(代)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 澤田 正憲
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号
【電話番号】	(03)5425-2661(代)
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 澤田 正憲
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25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)	6,759,066	11,391,923	11,394,937	11,883,893	14,419,068
経常利益 (千円)	20,269	424,656	229,123	654,056	687,789
当期純利益 (千円)	170,482	304,942	190,903	456,866	593,602
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)	3,520,814	3,731,046	3,803,864	4,142,337	4,597,493
総資産額 (千円)	12,156,581	19,165,283	18,243,261	19,612,780	19,366,417
1株当たり純資産額 (円)	740.79	785.21	800.50	871.96	977.37
1株当たり配当額 (円)	20	25	25	25	30
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	35.74	64.42	40.32	96.45	126.21
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	35.57	63.83	40.06	96.13	125.83
自己資本比率 (%)	28.8	19.4	20.8	21.1	23.7
自己資本利益率 (%)	4.9	8.4	5.1	11.5	13.6
株価収益率 (倍)	15.11	9.39	11.88	4.12	4.52
配当性向 (%)	56.0	38.8	62.0	25.9	23.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,424,034	4,803,973	2,155,250	127,208	845,683
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	260,620	1,230,676	34,469	607,446	1,112,022
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,280,225	5,432,068	1,807,755	571,783	728,575
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,555,853	953,271	1,266,296	1,357,842	1,820,079
従業員数 (人)	62	61	55	52	57
[外、平均臨時雇用者数]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]
株主総利回り (%)	104.1	120.8	102.0	91.4	129.2
(比較指標：配当込み TOPIX)	(114.7)	(132.9)	(126.2)	(114.2)	(162.3)
最高株価 (円)	604	779	627	658	627
最低株価 (円)	453	531	450	395	343

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

2【沿革】

年月	事項
1997年2月	都市型マンションの開発・分譲を主たる事業目的として、東京都港区赤坂に、資本金50百万円で株式会社サンウッドを設立。
1997年3月	森ビル株式会社他に対して第三者割当増資を実施。資本金200百万円に増資。
1997年3月	宅地建物取引業免許（東京都知事（1）第75075号）を取得。
1997年6月	本社を東京都港区虎ノ門一丁目17番1号に移転。
1997年8月	特定建設業・建築工事業免許（東京都知事（特 9）第107077号）を取得。
1997年8月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録第42340号）を実施。
1999年11月	「フォレストテラス松濤」竣工。
2002年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録。資本金508百万円に増資。
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所（現・東京証券取引所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。

3【事業の内容】

当社は、下記の事業を展開しております。

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

(1) 不動産開発事業

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

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

(2) リノベーション事業

中古マンションを戸別取得し、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

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。

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。

その他

損害保険代理業務等の業務を行っています。

また、株式会社タカラレーベンは当社株式を保有しております。2021年3月31日現在の議決権比率は21.32%であり、当社のその他の関係会社であります。同社は、新築分譲マンションの企画開発及び販売を主たる業務としておりません。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) (株)タカラレーベン (注)2	東京都千代田区	4,819	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産管理事業 発電事業	被所有 21.32	業務資本提携 役員の兼任等...有

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

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2021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)
57	41.6	10.7	7,578,932

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	7
賃貸事業	-
その他の事業	6
全社(共通)	9
合計	57

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

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移いたしております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

高品質の住宅を、住宅地にふさわしいエリアで開発、販売していきます。

ブランドポリシーにこだわり、マンションの根源的な価値の向上に努めます。

お客さま一人ひとりの満足にお応えできる基本性能の高い商品を適正な価格で提供していきます。

安定経営のもと、積極的かつ効率的な事業推進を図りつつ社会貢献を果たし、お客さま、株主の皆さまの期待に応え、社員一同皆さまと喜びを分かち合います。

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

(2) 目標とする経営指標

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

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

売上高 150億円（2021年3月期実績 144.1億円）

営業利益 10億円（2021年3月期実績 8.5億円）

(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。

売上の拡大

a. マンション分譲事業における都心ハイエンド物件の深耕

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

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

b. マンション分譲事業の東京郊外への展開

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

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

c. 一棟収益物件の新築商業ビルの開発

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

d. リノベーション事業の展開

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

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。

顧客満足度の向上

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

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

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

事業用地の積極的な取得

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

原価管理の強化

東京オリンピック開催決定以降、建築需要が増加したことで、労働者不足及び建材の高騰を背景に建築費が上昇しましたが、依然として高止まりの傾向があります。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。

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。

物件規模分散による経営の安定化

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

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

このため、当社では大型物件は共同事業を中心に検討しリスクを極小化するとともに、中小型物件は自社単独で積極的に開発することで物件規模を分散し、両者を組み合わせ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。

安定収益の確保

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

新型コロナウイルス感染症への対策

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、不動産業界においても先行きが不透明な状況となっております。当社の不動産仕入れに係る資金調達に関しては、事業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まいります。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まいります。しかし、建設業者の経営不安、品質問題、天変地異や事故等の理由によって計画どおりの建設に支障をきたした場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(6) 不動産関連法制について

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

(7) 瑕疵担保責任および訴訟等の可能性について

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

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

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

(8) 個人情報について

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

(9) 株式会社タカラレーベンとの関係について

当事業年度末において、株式会社タカラレーベンが当社議決権の21.32%を保有する当社の筆頭株主であり、当社は同社の持分法適用関連会社であります。同社とは業務資本提携契約を締結しており、新築分譲マンション事業での取引関係や、同社取締役（提出日現在では執行役員）1名が当社の社外取締役に就任するなど、同社とは友好的な関係を構築しております。同契約において、両社が相互の経営及び事業の独立性及び自主性を尊重することを確認しており、同社が当社の意思決定を妨げたり拘束したりする状況にはないものと考えておりますが、同社は当社に対して相応の株式を保有していることから、当社の筆頭株主として議決権行使等により当社の経営等に影響を及ぼし得る立場にあり、同社との関係に今後何らかの変化があった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(10) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルスの感染拡大に対して当社は、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たうえで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。

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14,419百万円（前期比21.3%増）、営業利益855百万円（前期比0.7%増）、経常利益687百万円（前期比5.2%増）、当期純利益593百万円（前期比29.9%増）となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大により、当社は、期初から5月末まで新築分譲マンションの全モデルルーム閉鎖及び全社員の在宅型テレワーク等の対策を実施し、新規の販売活動を一時停止するなど、先行不透明なスタートではありましたが、6月以降、感染予防対策を講じたうえで販売活動を再開したところ、当社の強みである都心部での良質な住宅を求める動きが活発となり、新築分譲マンションを中心に販売が好調に推移しました。また、第4四半期においては、2度目の緊急事態宣言下ではあったものの、不動産の新規販売ペースが衰えず、1月に上方修正した計画をさらに上回り、売上高及び利益は、リーマンショック以降における過去最高業績を2年連続で更新いたしました。

新築分譲マンションでは、等価交換事業である「サンウッド広尾」を竣工し、一部住戸の引渡しを行い売上を計上しました。また、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF恵比寿アネックス」等の引渡し、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を市場動向を鑑み販売したことで、売上を計上しました。加えて、リノベーション事業においても過去最高のセグメント業績を達成したことから、売上高は大きく増加しました。

売上総利益率は15.8%となり、前期比で3.5ポイント減少しました。前期は商業ビル「WHARFシリーズ」の利益率が特に高かったため、相対的に減少したことが主な要因であります。

販売費及び一般管理費は、1,416百万円（前期比1.9%減）となりました。次期以降に竣工予定の「サンウッド錦糸町フラッツ」及び「サンウッド神楽坂」の本格的な営業活動の開始により広告宣伝費は増加した一方、一棟収益物件の販売に係る手数料が減少したことで、前期に比べ微減となりました。

販売面においては、当期は新型コロナウイルスの感染拡大による消費縮小の影響を懸念しておりましたが、完全予約制やオンライン相談等の感染予防対策を講じたうえで販売活動を行い、「サンウッド広尾」や「サンウッド神楽坂」等の当社の強みである都心部での良質な住宅を供給することで、在宅時間が増えた顧客のより良い住環境を求める需要と合致し、新築分譲マンションを中心に販売が好調に推移しました。

仕入面においては、新築分譲マンションとして「瀬田プロジェクト」、「元代々木町プロジェクト（共同事業）」、「本厚木プロジェクト（共同事業）」及び「西麻布プロジェクト」等の事業用地の取得を行いました。また、WHARFシリーズとして「銀座4丁目プロジェクト」及び「赤坂福吉町プロジェクト」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。

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11,930百万円（前期比17.3%増）、セグメント利益は1,761百万円（前期比6.6%減）となりました。新築分譲マンションにおいては、6月に竣工した「サンウッド広尾」、3月に竣工した「プランズ代々木参宮橋（共同事業）」に加え、前事業年度に竣工した「サンウッド阿佐ヶ谷」等の一部住戸を引渡し、売上を計上しました。さらに、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF恵比寿アネックス」等の引渡し、また、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を販売し、売上を計上しました。上記の結果、前期に比べ増収となった一方、前期は商業ビル「WHARFシリーズ」の利益率が特に高かったため、減益となりました。不動産開発事業は2期連続で売上高10,000百万円超を達成しました。

リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高1,949百万円（前期比59.5%増）、セグメント利益は232百万円（前期比114.7%増）となり、大幅な増収増益となりました。前期より在庫回転率を重視した販売期間短縮を目指す戦略へ転換し、前期はこの移行期間であったため、保有期間長期化在庫を販売したことで利益率の低下がありました。当期は新戦略の目論見通りに販売が進捗し、特に利益面は改善され、大幅な増益となっております。高価格帯の物件への取組みも好調に進捗し、当事業の開始より8年目となりましたが、在宅勤務の強化を契機とした住宅取得の機運の高まりも相まって、過去最高のセグメント業績を達成しました。

賃貸事業

賃貸事業は、売上高は432百万円（前期比14.8%増）、セグメント利益は249百万円（前期比3.2%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。前期に比べ、将来の事業用地としての「国立プロジェクト」や「西麻布プロジェクト」等のセグメント資産が増加したことで増収となりましたが、セグメント利益は修繕工事等の実施により減価償却費等が増加し、減益となりました。

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105百万円（前期比5.2%減）、セグメント利益は28百万円（前期比33.8%減）となりました。「サンウッド広尾」の竣工に伴い、設計変更工事の売上が増加しましたが、利率の高い仲介事業の手数料収入が減少したことで、減収減益となりました。

	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)	増減	(増減率)
売上高	11,883百万円	14,419百万円	2,535百万円	(21.3%)
営業利益	849	855	5	(0.7%)
経常利益	654	687	33	(5.2%)
当期純利益	456	593	136	(29.9%)

また、財政状態は以下のとおりであります。

(資産)

当事業年度末における資産合計は19,366百万円となり、前事業年度末に比べ246百万円減少しました。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921百万円増加しましたが、物件引渡に伴い販売用不動産が1,681百万円減少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14,768百万円となり、前事業年度末に比べ701百万円減少しました。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、借入金が増加したものの、不動産開発事業における等価交換事業の地権者持分相当額を、仕掛品及び前受金に両建てで計上しており、「サンウッド広尾」の引渡しがあつたことで前受金が1,742百万円減少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4,597百万円となり、前事業年度末に比べ455百万円増加しました。これは当期純利益の計上及び配当に伴う利益剰余金の増減によるものであります。これにより、自己資本比率は23.7%となり、前事業年度末比で2.6ポイント増加しました。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)	増減	(増減率)
資産合計	19,612百万円	19,366百万円	246百万円	(1.3%)
負債合計	15,470	14,768	701	(4.5%)
純資産合計	4,142	4,597	455	(11.0%)

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1,820百万円となり、前事業年度末に比べ462百万円増加しました。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ていたしました。また、新規プロジェクトの事業用地等を仕入れたことで、それに伴う借入れを行いました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果獲得した資金は845百万円（前期比564.8%増）となりました。当期純利益の計上及びたな卸資産の減少により資金が増加しました。

(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1,112百万円（前期比83.1%増）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出により資金が減少したことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果獲得した資金は728百万円(前期比27.4%増)となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴う長期借入金が増加し、資金が増加したことが主な要因であります。

なお、キャッシュ・フロー関連指標の推移は以下のとおりであります。

	2018年3月期 (参考)	2019年3月期 (参考)	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	19.4	20.8	21.1	23.7
時価ベースの自己資本比率(%)	14.9	12.4	9.6	13.8
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) 2018年3月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
	金額(千円)	増減率(%)
(1) 不動産開発事業	11,930,789	17.3
(2) リノベーション事業	1,949,519	59.5
(3) 賃貸事業	432,913	14.8
(4) その他の事業	105,845	5.2
合計	14,419,068	21.3

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

b. 契約実績

当事業年度の契約実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	5,702,503	9,718,791	14.6	3,490,505	38.8
(2) リノベーション事業	32,478	2,087,923	70.2	170,881	426.1
(3) 賃貸事業	-	432,913	14.8	-	-
(4) その他の事業	35,402	86,967	17.9	16,524	53.3
合計	5,770,385	12,326,594	5.8	3,677,911	36.3

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

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14,419百万円(前期比2,535百万円増)と増収となり、4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15,000百万円に対する達成率は96.1%となりました。

新型コロナウイルス感染拡大により、緊急事態宣言が発令されるなど、先行不透明な年度ではありましたが、多くの方の在宅時間が増加し、住まいを改めて見直す機会となった事で、住宅の不動産市況は好調に推移しました。

不動産開発事業においては、「サンウッド広尾」、「ブランドズ代々木参宮橋(共同事業)」の2物件が竣工し、一部住戸の引渡しを行いました。また、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF恵比寿アネックス」等の引渡しを行い、不動産開発事業の売上高は11,930百万円(前期比1,758百万円増)と前期に比べ増加しました。一方で、前期における「WHARFシリーズ」の利益率が特に高かったため、減益となりました。

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1,949百万円(前期比727百万円増)、賃貸事業の売上高は432百万円(前期比55百万円増)となり、引続き安定的な売上計上の拡大を目指してまいります。

この結果、売上総利益は2,271百万円(前期比21百万円減)と僅かに減益となりました。

(営業利益)

販売費及び一般管理費は、1,416百万円(前期比27百万円減)となりました。当期は次期に竣工予定の「サンウッド錦糸町フラッツ」及び「サンウッド神楽坂」の販売に係る先行経費が発生したため、広告宣伝費は増加しましたが、一棟収益物件の販売に係る手数料は減少しました。営業利益は855百万円(前期比5百万円増)と僅かに増収となり、目標とする経営指標である営業利益1,000百万円に対する達成率は85.5%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19,366百万円(前期末比246百万円減)、負債合計は14,768百万円(前期末比701百万円減)、純資産合計は4,597百万円(前期末比455百万円増)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。当期は販売が好調に進捗し、たな卸資産は759百万円減少しました。これは物件の保有目的の変更によるたな卸資産と固定資産の振替額を含んでいるため、実質的にはたな卸資産は1,865百万円減少しております。また、有形固定資産が104百万円減少しましたが、上記振替額を加味すると1,001百万円増加しております。これは将来の事業用地となり得る収益物件を仕入れたことによるものであります。当期は等価交換事業である「サンウッド広尾」の引渡しがあり、地権者持分については借入を伴わず、たな卸資産と前受金の両建てで計上していたため、保有物件残高の減少に対し、借入金は829百万円増加、前受金は1,742百万円減少しております。

マンション事業は開発に相当の期間を要するため、たな卸資産及び借入金が膨らむ傾向があります。これは、事業規模の拡大を目指す場合にはより顕著に表れ、その影響により自己資本比率は低下します。

これらの結果、当事業年度末における自己資本比率は23.7%となり、前事業年度末比で2.6ポイント増加しました。

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14,419百万円(目標比96.1%)、営業利益855百万円(目標比85.5%)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。

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 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b．資本の財源及び資金の流動性

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

当社は事業活動に必要な資金を安定的に確保するため、主に金融機関からの借入により資金調達をしております。マンション事業は用地の取得から売却による資金回収までに相当の期間を要するため、個々のプロジェクトに応じ、その大半を長期借入金にて調達しております。これにより、借入金残高は総資産に対し高い割合となる傾向がありますが、プロジェクトの規模及び期間に連動して借入を実行しているため、安定した財務バランスであると考えております。なお、当事業年度末におけるたな卸資産の残高は13,453百万円、有形固定資産の賃貸用不動産の残高は3,560百万円、借入金及び社債等を含む有利子負債の残高は13,093百万円であります。

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す。本業務資本提携に基づき、2013年11月27日に第三者割当による新株式を発行し、同社は当社のその他の関係会社（議決権比率21.32%）であります。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資は、主に賃貸事業における賃貸用不動産の取得であります。

なお、仕掛品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。

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(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	78,025	13,634	- (-)	14,073	105,733	57
その他 (東京都港区)	賃貸	賃貸設備	207,986	-	1,145,178 (342.37)	-	1,353,165	-
その他 (東京都世田谷区)	賃貸	賃貸設備	124,914	-	94,351 (147.96)	-	219,265	-
その他 (東京都葛飾区)	賃貸	賃貸設備	72,252	890	172,144 (584.23)	-	245,287	-
その他 (東京都府中市)	賃貸	賃貸設備	484,122	1,856	638,347 (1,074.11)	-	1,124,326	-
その他 (東京都国立市)	賃貸	賃貸設備	63,181	-	459,206 (371.89)	-	522,388	-

(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】

【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

【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22日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	4,894,000	4,894,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数 100株
計	4,894,000	4,894,000	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【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。

【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】

2021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】

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	15	24	14	8	4,087	4,150	-
所有株式数(単元)	-	345	3,028	10,293	1,997	205	33,047	48,915	2,500
所有株式数の割合(%)	-	0.71	6.19	21.04	4.08	0.42	67.56	100.00	-

(注) 自己株式200,849株は、「個人その他」に2,008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】

2021年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社タカラレーベン	東京都千代田区丸の内1-8-2	1,000,000	21.31
佐々木 義実	神奈川県横浜市西区	148,000	3.15
澤田 正憲	東京都文京区	144,000	3.07
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	2.86
auカブコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1-3-2	128,500	2.74
中島 正章	東京都杉並区	100,000	2.13
土屋 一延	東京都千代田区	55,000	1.17
須山 隆弘	東京都目黒区	52,500	1.12
川村 正之	群馬県邑楽郡大泉町	50,800	1.08
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4-333-13	44,500	0.95
計	-	1,857,600	39.58

(注) 2017年11月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書(変更報告書)において、シンプレクス・アセット・マネジメント株式会社が2017年10月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書(変更報告書)の内容は次のとおりであります。

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

(7) 【議決権の状況】

【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)	普通株式 200,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,690,700	46,907	-
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	4,894,000	-	-
総株主の議決権	-	46,907	-

【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(%)
株式会社サンウッド	東京都港区虎ノ門 三丁目2番2号	200,800	-	200,800	4.10
計	-	200,800	-	200,800	4.10

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2020年5月11日)での決議状況 (取得期間 2020年5月12日~2020年9月30日)	50,000	20,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	45,300	19,973,600
残存決議株式の総数及び価額の総額	4,700	26,400
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	9.4	0.1
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	9.4	0.1

(注) 2020年7月17日の自己株式取得をもって、上記取締役会決議による自己株式の取得は終了しております。

(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(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	200,849	-	200,849	-

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。

2021年3月期(第25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30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)
2021年6月21日 定時株主総会決議	140,794	30

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

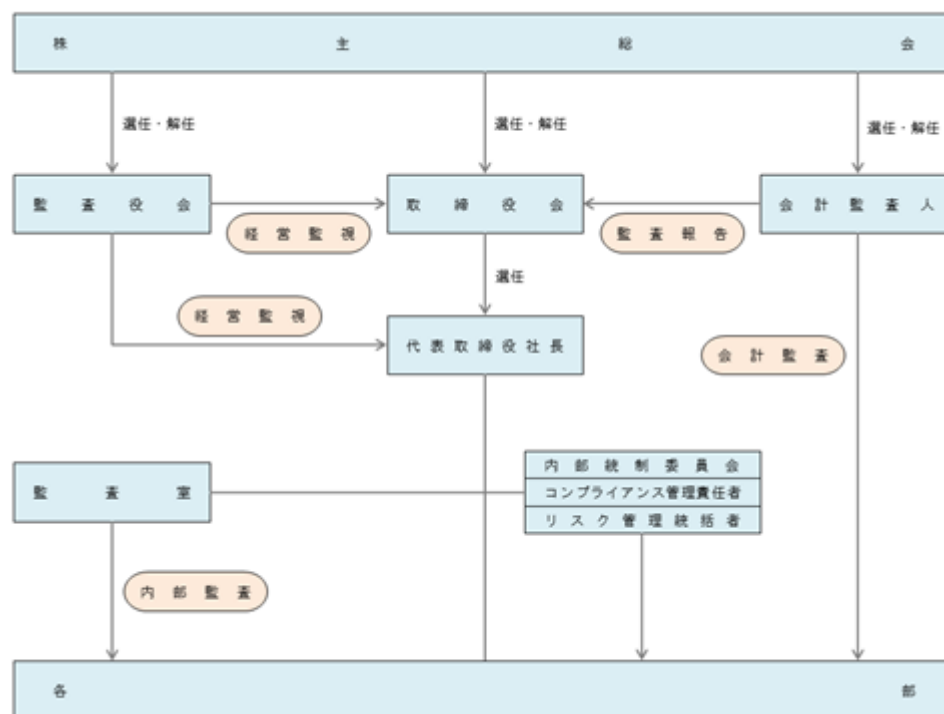
(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、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、当社は規模が大きいと、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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社の提出日現在におけるコーポレート・ガバナンスの体制は以下のとおりです。



a. 企業統治の体制の概要

(a) 取締役の状況

取締役会は、代表取締役社長 佐々木義実が議長を務め、取締役 倉増晋、取締役 澤田正憲、取締役 森毅、取締役 岡野正勝、社外取締役 水野公平の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。

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。

責任限定契約の内容の概要

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

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。

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。

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。

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】

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 (株)
代表取締役 社長	佐々木 義実	1962年 8月30日生	1997年 3月 当社入社 1998年 7月 当社開発部長 2002年 6月 当社取締役開発部長 2006年 4月 当社常務取締役開発本部長 2008年 6月 当社専務取締役 2011年10月 当社代表取締役社長(現任)	(注) 3	148,000
取締役 建築本部長	倉増 晋	1962年10月17日生	1997年 5月 当社入社 2000年 4月 当社設計部長 2004年 6月 当社取締役建築部長 2015年 4月 当社取締役開発本部長 2019年 6月 当社取締役建築本部長(現任)	(注) 3	40,000
取締役 管理本部長	澤田 正憲	1971年 5月31日生	1994年 4月 太田昭和監査法人(現EY新日本有 限責任監査法人)入所 1996年 4月 公認会計士登録 2000年11月 株式会社シンプレクス・テクノロ ジー(現シンプレクス株式会社) 入社 執行役員CFO 2014年 1月 当社入社 企画・財務部長 2014年 6月 当社取締役企画・財務部長 2015年 6月 当社取締役管理本部長(現任)	(注) 3	144,000
取締役 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(現任)	(注) 3	-
取締役 総務人事本部長	岡野 正勝	1962年 2月 1日生	1985年 4月 城南信用金庫入社 1997年 4月 オリックス株式会社入社 2008年11月 オリックス銀行株式会社出向 2020年 1月 株式会社アーバネットコーポー レーション入社 2021年 2月 当社入社 2021年 3月 当社総務人事本部長 2021年 3月 当社執行役員総務人事本部長 2021年 6月 当社取締役総務人事本部長(現任)	(注) 3	-
取締役	水野 公平	1979年 3月 7日生	2001年 4月 株式会社タカラレーベン入社 2015年 1月 同社営業本部第二営業グループ統 括部長 2017年 4月 同社執行役員営業本部第二営業グ ループ統括部長 2017年 5月 株式会社タカラレーベンリアル ネット取締役 2019年 4月 株式会社タカラレーベン執行役員 営業本部第一営業グループ統括部 長 2019年 5月 株式会社日興タカラコーポー レーション取締役 2020年 6月 当社取締役(現任) 2021年 4月 株式会社タカラレーベン上席執行 役員マンション事業本部大阪支社 支社長 兼 大阪支社営業部部长 (現任) 2021年 6月 株式会社タカラレーベン西日本取 締役(現任)	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	石川 正博	1960年2月12日生	2007年9月 当社入社 2008年4月 当社監査室長 兼 総務部次長 2012年4月 当社監査室長 兼 総務部副部長 2016年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	500
監査役	岩本 康博	1975年7月24日生	2008年12月 弁護士登録 2009年1月 ラーネット総合法律事務所入所 (現任) 2011年6月 当社監査役 2012年6月 当社監査役退任 2014年10月 当社監査役(現任)	(注)4	-
監査役	八木橋 泰仁	1972年2月13日生	1995年4月 日本生命保険相互会社入社 2005年4月 八木橋泰仁税理士事務所設立 2009年4月 税理士法人ファシオ・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					334,500

- (注) 1. 取締役 水野 公平は社外取締役であります。
2. 監査役 岩本 康博及び八木橋 泰仁は、社外監査役であります。
3. 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。
4. 2019年6月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間あります。
5. 当社では、経営効率の向上を図るために、執行役員制度を導入しております。執行役員は1名で、営業本部長 徐 智源であります。

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 水野公平氏は、株式会社タカラレーベンの上席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、業務資本提携契約を締結しており、新築分譲マンション事業等での取引関係があります。

社外監査役 岩本康博氏は、ラーネット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。

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】

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	12回	12回	100%
岩本 康博	12回	12回	100%
八木橋 泰仁	12回	12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。

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。

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

21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7名、その他8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。

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】

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、2002年6月28日開催の第6回定時株主総会において年額150百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただいておりますが、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、2022年3月期以降はこの範囲内にて決定されます。

各取締役の報酬は、取締役会にて役員報酬制度の基本方針に基づく審議を行った上で、取締役会の決議により代表取締役社長佐々木義実に一任され、報酬限度額の範囲内において決定しております。当事業年度の報酬については、2020年6月22日開催の取締役会において審議の上、取締役会決議により一任された代表取締役社長佐々木義実が最終決定いたしました。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、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、当社内規による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、（ ）基本報酬、（ ）業績連動賞与、（ ）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。

）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849百万円）。

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

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

）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。

）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20.5%と極めて小さくなっています。今後、中期経営計画達成時の報酬体系を念頭に、固定報酬と変動報酬の最適な割合の検討を進めてまいります。

(d) 社外取締役及び監査役の報酬

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

(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。

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)	87,600	69,600	18,000	-	3
監査役(社外監査役を除く)	7,800	7,800	-	-	1
社外役員	4,800	4,800	-	-	2

(注) 1. 使用人兼務取締役の使用人分給与は支給しておりません。

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

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、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。

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（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、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】

【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	1,377,842	1,843,079
営業未収入金	6,073	157,829
販売用不動産	1,476,889	1,230,818
仕掛品	1,294,503,344	1,210,371,767
前払費用	51,379	63,924
その他	49,996	16,647
流動資産合計	15,698,523	15,535,085
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,431,313	1,295,719
減価償却累計額	204,103	232,077
建物及び構築物(純額)	1,227,209	1,063,642
工具、器具及び備品	27,217	29,126
減価償却累計額	14,969	12,599
工具、器具及び備品(純額)	12,248	16,527
土地	1,224,647,775	1,257,164,640
その他	55,516	4,326
減価償却累計額	1,279	2,361
その他(純額)	54,236	1,964
有形固定資産合計	3,758,470	3,653,775
無形固定資産		
ソフトウェア	8,887	11,671
その他	436	436
無形固定資産合計	9,324	12,108
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	41,433	56,505
その他	99,529	103,443
投資その他の資産合計	146,462	165,448
固定資産合計	3,914,257	3,831,332
資産合計	19,612,780	19,366,417

(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		
買掛金	68,685	73,581
短期借入金	1 2,141,990	1 564,916
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 3,139,938	1 3,527,684
1年内償還予定の社債	60,000	40,000
未払金	3,211	1,729
未払費用	63,953	77,958
未払法人税等	100,436	72,182
前受金	2,588,064	845,267
預り金	58,168	14,340
賞与引当金	47,741	52,195
その他	1,168	207,969
流動負債合計	8,273,357	5,477,824
固定負債		
社債	80,000	140,000
長期借入金	1 6,800,225	1 8,819,171
退職給付引当金	133,135	148,494
繰延税金負債	91,341	80,401
その他	92,381	103,030
固定負債合計	7,197,085	9,291,098
負債合計	15,470,443	14,768,923
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	497,694
資本剰余金合計	1,433,811	1,433,811
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,211,862	1,687,003
利益剰余金合計	1,211,862	1,687,003
自己株式	101,237	121,210
株主資本合計	4,131,754	4,586,922
新株予約権	10,583	10,571
純資産合計	4,142,337	4,597,493
負債純資産合計	19,612,780	19,366,417

【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		
不動産売上高	11,395,012	13,880,309
その他の事業売上高	488,880	538,758
売上高合計	11,883,893	14,419,068
売上原価		
不動産売上原価	3 9,401,558	11,886,207
その他の事業原価	188,946	261,300
売上原価合計	9,590,504	12,147,508
売上総利益	2,293,389	2,271,559
販売費及び一般管理費	1 1,443,936	1 1,416,326
営業利益	849,453	855,233
営業外収益		
受取利息	19	22
違約金収入	76	6,755
補助金収入	1,145	14,341
その他	1,702	3,215
営業外収益合計	2,943	24,335
営業外費用		
支払利息	144,498	155,867
資金調達費用	53,132	33,544
社債利息	520	408
社債発行費	-	1,809
その他	188	148
営業外費用合計	198,340	191,778
経常利益	654,056	687,789
特別損失		
固定資産除却損	2 5,608	2 278
特別損失合計	5,608	278
税引前当期純利益	648,448	687,510
法人税、住民税及び事業税	100,240	104,847
法人税等調整額	91,341	10,939
法人税等合計	191,581	93,907
当期純利益	456,866	593,602

【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 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 (%)
不動産取得費		6,048,779	64.3	8,414,252	70.8
外注・建築工事費		2,856,145	30.4	2,788,114	23.5
経費		496,633	5.3	683,841	5.8
不動産売上原価		9,401,558	100.0	11,886,207	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 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 (%)
外注工事費		69,198	36.6	77,729	29.7
その他		119,747	63.4	183,571	70.3
その他の事業原価		188,946	100.0	261,300	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。

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

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

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							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		利益剰余金 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				
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

【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	648,448	687,510
減価償却費	75,054	97,616
有形固定資産除却損	1,696	278
無形固定資産除却損	3,912	-
賞与引当金の増減額(は減少)	4,334	4,454
受取利息及び受取配当金	19	22
支払利息及び社債利息	145,018	156,276
資金調達費用	53,132	33,544
社債発行費	-	1,809
売上債権の増減額(は増加)	3,397	151,756
販売用不動産の増減額(は増加)	2,518,503	1,681,052
仕掛品の増減額(は増加)	1,781,504	921,423
未払又は未収消費税等の増減額	53,204	223,259
仕入債務の増減額(は減少)	223,139	4,895
前受金の増減額(は減少)	439,649	1,742,796
預り金の増減額(は減少)	8,485	43,828
その他	² 18,941	² 1,134,811
小計	344,030	1,165,682
利息及び配当金の受取額	19	22
利息の支払額	148,934	154,813
資金調達費用の支払額	43,430	49,180
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	24,477	129,311
その他	-	13,284
営業活動によるキャッシュ・フロー	127,208	845,683
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	20,000	23,000
定期預金の払戻による収入	70,004	20,000
有形固定資産の取得による支出	645,027	1,095,502
敷金の差入による支出	10,244	5,400
敷金の回収による収入	10,593	-
差入保証金の差入による支出	6,800	-
その他	5,972	8,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	607,446	1,112,022
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)	2,029,350	1,577,073
長期借入れによる収入	6,436,900	7,491,900
長期借入金の返済による支出	7,715,270	5,085,208
社債の発行による収入	-	98,190
社債の償還による支出	60,000	60,000
自己株式の取得による支出	-	20,102
配当金の支払額	118,032	117,962
リース債務の返済による支出	1,168	1,168
その他	4	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	571,783	728,575
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	91,545	462,236
現金及び現金同等物の期首残高	1,266,296	1,357,842
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 1,357,842	¹ 1,820,079

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 仕掛品

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年～47年

工具、器具及び備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用期間(5年)による定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. たな卸資産(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

販売用不動産 3,081,836千円

仕掛品 10,371,767千円

(2) 算出方法

たな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たな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

たな卸資産の評価損は、その時点において入手可能な情報による試算の結果、当事業年度末においては計上しておりませんが、今後の不動産市況や景気等の見通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。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度に財務諸表に計上した金額

繰延税金資産(は負債) 80,401千円

(2) 算出方法

事業年度末における繰延税金資産の回収可能性について、会計上の見積りを行っております。この会計上の見積りは、主として翌事業年度の課税所得見込みに基づき算出しております。繰延税金負債はすべての将来加算一時差異について認識し、繰延税金資産は将来減算一時差異のうち、見積り可能である翌事業年度の課税所得に対して、回収可能性の高い範囲で認識しております。

(3) 主要な仮定

翌事業年度の業績予想に対して、算定時において入手可能な情報、過去の実績及び状況に応じ、合理的と考えられる調整を行い、仮定としての課税所得によって繰延税金資産の回収可能性を判断しております。

(4) 翌事業年度の財務諸表に与える影響

当事業年度末において、繰延税金資産51,218千円、繰延税金負債131,620千円の差額を繰延税金負債80,401千円として計上しております。この繰延税金資産は、仮定に基づく見積りによる翌事業年度の課税所得から算出しているため、今後の不動産市況や景気等の見通しには不確実性があり、課税所得の発生額が減少し、繰延税金資産の回収可能性が低いと判断された場合には、税金費用は増加し、当期純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)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1)概要

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

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

(2)適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1)概要

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

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

(2)適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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

(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記載しております。

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は記載しておりません。

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	4,054,876千円	1,875,113千円
仕掛品	8,512,686	9,407,846
建物及び構築物	1,108,331	928,293
工具、器具及び備品	3,173	2,893
土地	2,414,726	2,521,590
計	16,093,793	14,735,736

担保付債務は、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)
短期借入金	2,117,990千円	280,300千円
1年内返済予定の長期借入金	2,996,324	3,413,664
長期借入金	6,609,143	7,807,109
計	11,723,457	11,501,073

2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2020年3月31日)

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

当事業年度(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。

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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021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	296,300千円	150,000千円

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. 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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	574,470千円	-千円
計	574,470	-

(損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 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)
役員報酬	88,650千円	100,200千円
給与・賞与	374,733	380,665
賞与引当金繰入額	47,741	52,195
退職給付費用	26,156	27,880
広告宣伝費	165,340	187,310
販売手数料	189,893	137,143
減価償却費	11,633	12,453
租税公課	177,475	171,244
およその割合		
販売費	28.4%	26.1%
一般管理費	71.6	73.9

2. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 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)
工具、器具及び備品	1,696千円	278千円
ソフトウェア	3,912	-
計	5,608	278

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

	前事業年度 (自 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)
	67,198千円	- 千円

(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. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,894,000	-	-	4,894,000
合計	4,894,000	-	-	4,894,000
自己株式(注)				
普通株式	159,549	-	4,000	155,549
合計	159,549	-	4,000	155,549

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	118,361	25	2019年3月31日	2019年6月21日

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

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

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

(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)
現金及び預金勘定	1,377,842千円	1,843,079千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	20,000	23,000
現金及び現金同等物	1,357,842	1,820,079

2. 重要な非資金取引の内容

	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)
仕掛品から有形固定資産への振替額	32,994千円	215,507千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	-	1,321,327

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されておりますが、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び経理部門が取引相手毎に期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

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

営業債務である買掛金は、ほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に事業活動に必要な資金調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されておりますが、担当部署が適時金利変動動向をモニタリングすることにより、市場リスクを管理しております。また、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

イ. 信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)

当社は、受注審査規程及び購買規程に従い、営業債権及び貸付金について、所管部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、所管部署及び経理部門が取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

ロ. 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)

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

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

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2参照）。

前事業年度（2020年3月31日）

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

当事業年度（2021年3月31日）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,843,079千円	1,843,079千円	- 千円
(2) 営業未収入金	157,829	157,829	-
資 産 計	2,000,909	2,000,909	-
(1) 買掛金	73,581	73,581	-
(2) 短期借入金	564,916	564,924	7
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,527,684	3,527,422	261
(4) 1年内償還予定の社債	40,000	39,989	10
(5) 未払金	1,729	1,729	-
(6) 未払費用	77,958	77,958	-
(7) 預り金	14,340	14,340	-
(8) 社債	140,000	139,807	192
(9) 長期借入金	8,819,171	8,819,067	104
負 債 計	13,259,376	13,258,815	561

（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、(2) 営業未収入金

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

負 債

(1) 買掛金、(5) 未払金、(6) 未払費用、(7) 預り金

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

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

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
非上場株式	5,500千円	5,500千円

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(2020年3月31日)

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

当事業年度(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	-	-

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,141,990	-	-	-	-	-
社債	60,000	40,000	20,000	20,000	-	-
長期借入金	3,139,938	3,734,204	626,332	205,276	165,096	2,069,317
合計	5,341,928	3,774,204	646,332	225,276	165,096	2,069,317

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	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

(有価証券関係)

その他有価証券

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

確定給付制度として退職一時金制度を採用し、確定拠出制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 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	117,971千円	133,135千円
退職給付費用	19,838	21,449
退職給付の支払額	4,673	6,091
退職給付引当金の期末残高	133,135	148,494

(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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021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	133,135	148,494
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	133,135	148,494
退職給付引当金	133,135	148,494
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	133,135	148,494

(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19,838千円 当事業年度21,449千円

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6,318千円、当事業年度6,430千円であります。

(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	1,537
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 153,700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(2021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。

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%

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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 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。

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	-	-	78,000
付与	-	-	-
失効	-	-	400
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	77,600
権利確定後 (株)			
前事業年度末	4,000	10,000	76,500
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	400
未行使残	4,000	10,000	76,100

(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。

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)	-	-	-
公正な評価単価(付与日)(円)	-	827	15

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(追加情報)

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

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

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

2. 採用している会計処理の概要

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

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	8,815千円	6,035千円
賞与引当金	14,618	15,982
買掛金及び未払費用	2,663	2,932
未払金	165	171
たな卸資産評価損	20,576	-
退職給付引当金	40,766	45,469
新株予約権	2,531	2,531
繰延消費税等	6,288	9,479
損失補償金	93,972	93,972
繰越欠損金(注)2.	150,887	17,032
その他	7,868	14,744
繰延税金資産小計	349,154	208,351
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2.	138,798	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	169,926	157,132
評価性引当額小計(注)1.	308,725	157,132
繰延税金資産合計	40,428	51,218
繰延税金負債		
譲渡損益調整資産	131,620	131,620
その他	149	-
繰延税金負債合計	131,770	131,620
繰延税金資産(は負債)の純額	91,341	80,401

(注)1. 評価性引当額が151,593千円減少しております。この減少の主な内容は、当社において繰越欠損金が期限切れになったことに伴い当該繰越欠損金に係る評価性引当額の減少を認識したことに伴うものであります。

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)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(1)	133,855	-	17,032	-	-	-	150,887
評価性引当額	121,766	-	17,032	-	-	-	138,798
繰延税金資産	12,088	-	-	-	-	-	(2)12,088

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金()	-	17,032	-	-	-	-	17,032
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	-
繰延税金資産	-	17,032	-	-	-	-	17,032

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 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 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	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。	30.6%
(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(2020年3月31日)

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

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

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

敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額の期首における残高は、8,195千円、当事業年度末における残高は9,881千円です。

(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146,950千円であります。

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 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	3,122,679	3,635,189
期中増減額	512,510	75,039
期末残高	3,635,189	3,560,149
期末時価	3,458,863	3,030,228

(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(528,713千円)及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替(32,994千円)であります。当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。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：千円）

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

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

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	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。

【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

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

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

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。

【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】

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負ののれん発生益に関する情報】

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。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社のその他関係会社との取引

前事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

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、記載を省略しております。

(2) 財務諸表提出会社の役員との取引

前事業年度（自 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。

(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	871.96円	977.37円
1株当たり当期純利益金額	96.45円	126.21円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	96.13円	125.83円

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

	前事業年度 (自 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金額		
当期純利益(千円)	456,866	593,602
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)	456,866	593,602
期中平均株式数(株)	4,736,834	4,703,356
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	15,640	13,971
(うち新株予約権)	(15,640)	(13,971)
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。

【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	1,431,313	246,091	381,685	1,295,719	232,077	88,732	1,063,642
工具、器具及び備品	27,217	9,466	7,557	29,126	12,599	4,166	16,527
土地	2,464,775	1,106,524	999,659	2,571,640	-	-	2,571,640
その他	55,516	-	51,190	4,326	2,361	1,081	1,964
有形固定資産計	3,978,823	1,362,082	1,440,092	3,900,812	247,037	93,980	3,653,775
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	22,317	10,646	3,636	11,671
その他	-	-	-	436	-	-	436
無形固定資産計	-	-	-	22,754	10,646	3,636	12,108

(注) 1. 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

(増加額)

建物及び構築物	賃貸不動産の取得	158,036千円
	仕掛品からの振替	58,083千円
土地	賃貸不動産の取得	949,099千円
	仕掛品からの振替	157,424千円

(減少額)

建物及び構築物	販売用不動産への振替	378,757千円
土地	販売用不動産への振替	999,659千円

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
	年月日					年月日
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)	2018.6.25	60,000 (40,000)	20,000 (20,000)	0.24	なし	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	80,000 (20,000)	60,000 (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 (-)	0.113	なし	2025.10.15
合計	-	140,000 (60,000)	180,000 (40,000)	-	-	-

(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)
40,000	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	2,141,990	564,916	1.6	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,139,938	3,527,684	1.3	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,800,225	8,819,171	1.2	2022年～2048年
その他有利子負債	3,289	2,121	-	2021年～2023年
合計	12,085,443	12,913,894	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

2. その他有利子負債はリース債務ですが、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額で計上しているため、平均利率を記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,994,204	1,419,644	241,536	641,686

【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	47,741	52,195	47,741	-	52,195

【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】

資産の部

イ. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	834
預金の種類	
当座預金	277
普通預金	1,721,386
通知預金	97,580
定期預金	23,000
小計	1,842,244
合計	1,843,079

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㈱	142,597
一般顧客	1,794
その他	13,437
合計	157,829

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
6,073	14,718,398	14,566,641	157,829	98.9	2.0

(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	2	2,681,335
リノベーション事業 関東地区	-	400,500
合計	2	3,081,836

(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	6	10,091,120
リノベーション事業 関東地区	-	280,647
合計	6	10,371,767

(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。

負債の部
イ．買掛金

相手先	金額(千円)
(株)イタックス	11,913
東急不動産(株)	8,271
第一・植木特定共同企業体	6,986
その他	46,410
合計	73,581

ロ．前受金

相手先	金額(千円)
等価交換事業地権者相当分	690,566
一般顧客	154,701
合計	845,267

(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)	6,716,021	9,489,185	11,154,073	14,419,068
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	705,444	841,030	685,617	687,510
四半期(当期)純利益金額(千円)	597,261	714,857	552,627	593,602
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	126.23	151.66	117.41	126.21

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額()(円)	126.23	25.04	34.57	8.73

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24期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月23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23日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第25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25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25期第3四半期）（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月12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2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書
2020年6月23日関東財務局に提出
- (5) 臨時報告書の訂正報告書
2020年6月23日提出の臨時報告書（上記(4)）の訂正報告書
2020年11月13日関東財務局に提出
- (6) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自 2020年5月1日 至 2020年5月31日）2020年6月15日関東財務局長に提出
報告期間（自 2020年6月1日 至 2020年6月30日）2020年7月15日関東財務局長に提出
報告期間（自 2020年7月1日 至 2020年7月31日）2020年8月7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21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 業務執行社員	公認会計士	木間 久幸
指定社員 業務執行社員	公認会計士	岡 賢治

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンウッドの2020年4月1日から2021年3月31日までの第25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。

1. 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3,081,836千円、仕掛品として10,371,767千円計上しており、総資産に占める割合は69.5%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. たな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、開発の遅延等のリスクに晒されているが、これら販売用不動産等の評価は、正味売却価額の算定の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、経営者が構築した関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した上で、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

2. 繰延税金資産の回収可能性	
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>【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、会社は当事業年度末において繰延税金資産51,218千円、繰延税金負債131,620千円の差額を繰延税金負債80,401千円として計上している。</p> <p>繰延税金資産の回収可能性は、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第26号）で示されている会社分類の妥当性、将来の課税所得の十分性、将来減算一時差異の将来解消見込年度のスケジュール等に依存し、これらは経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。</p> <p>繰延税金資産の回収可能性は、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、繰延税金資産の回収可能性を検討するために、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 過年度の業績及び当事業年度の業績を確認し、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」に基づく会社分類の妥当性を検討した。 ・ 将来の課税所得の見積りの前提となった事業計画等の業績予測が取締役会で承認された事業計画と整合していることを確かめた。 ・ 前事業年度の財務諸表における将来の課税所得の見積りと当事業年度の実績とを比較し、将来の課税所得の実現可能性を検討した。 ・ 将来減算一時差異の将来解消見込年度のスケジュールに用いられた主要な仮定について、取締役会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。

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、株式会社サンウッドが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

-
- () 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 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。