

有価証券報告書

事業年度 自 2018年4月1日
(第35期) 至 2019年3月31日

株式会社
新日本建物

有価証券報告書

- 1 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

頁

第35期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	7
第2 【事業の状況】	8
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	8
2 【事業等のリスク】	10
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】	13
4 【経営上の重要な契約等】	22
5 【研究開発活動】	22
第3 【設備の状況】	23
1 【設備投資等の概要】	23
2 【主要な設備の状況】	23
3 【設備の新設、除却等の計画】	23
第4 【提出会社の状況】	24
1 【株式等の状況】	24
2 【自己株式の取得等の状況】	28
3 【配当政策】	29
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	30
第5 【経理の状況】	40
1 【財務諸表等】	41
第6 【提出会社の株式事務の概要】	77
第7 【提出会社の参考情報】	78
1 【提出会社の親会社等の情報】	78
2 【その他の参考情報】	78
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	79

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月27日

【事業年度】 第35期(自 2018年4月1日 至 2019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
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
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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	9,230,758	9,627,710	11,301,773	14,994,841	13,122,702
経常利益 (千円)	546,702	601,741	730,213	1,043,373	1,388,785
当期純利益 (千円)	527,838	550,179	669,298	1,076,674	1,167,108
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)	99,573,685	19,915,216	19,914,915	19,914,617	19,914,617
純資産額 (千円)	2,717,746	3,267,597	3,635,416	4,385,600	5,322,184
総資産額 (千円)	6,100,980	8,059,747	9,964,402	16,897,180	18,882,421
1株当たり純資産額 (円)	106.39	134.02	167.62	220.31	267.38
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	5.00 (—)	10.00 (—)	18.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	26.51	27.63	33.61	54.08	58.63
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	23.76	24.26	28.85	—	—
自己資本比率 (%)	44.55	40.54	36.48	25.95	28.19
自己資本利益率 (%)	21.51	18.38	19.39	26.85	24.04
株価収益率 (倍)	8.68	5.57	6.34	7.19	5.39
配当性向 (%)	0.00	0.00	14.87	18.49	30.70
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,253,831	△886,518	△705,842	△4,224,154	△32,873
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	38,813	△86,187	△351,175	△441,460	△191,344
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,341,932	1,185,483	1,192,749	5,499,391	700,387
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,532,648	2,745,425	2,881,157	3,714,933	4,191,103
従業員数 (名)	50	48	42	45	41
株主総利回り (%)	83.6	56.0	79.3	146.9	126.9
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(130.7)	(116.5)	(133.7)	(154.9)	(147.1)
最高株価 (円)	60	190 (50)	277	434	501
最低株価 (円)	36	109 (33)	134	177	200

- (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. 2015年10月1日付で普通株式5株につき1株の割合で株式併合を行っております。第31期の期首に当該株式併合が行われたものと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。また、第32期の株価については、株式併合後の最高・最低株価を記載し、株式併合前の最高・最低株価は括弧書にて記載しております。
4. 第34期及び第35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. 第33期の株価については、株式併合後の最高・最低株価の記載になります。
7. 「『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）等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を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
1996年3月	株式会社新日本ハウスを設立
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12月	株式会社新日本ハウスを設立
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
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
2005年5月	東京都国分寺市に国分寺営業所を新設
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	渡株式会社新日本アーバンマトリックスの株式取得
2007年2月	株式会社ステップアップ(非連結子会社)を設立
2007年4月	埼玉県さいたま市に北関東支店を新設
2007年9月	東京都立川市に立川営業所を新設
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
2008年12月	埼玉県さいたま市に株式会社新日本レジデンス大宮営業所を新設
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	大阪証券取引所へラクレス市場、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
2012年11月	東京都立川市 立川営業所を閉鎖
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S Nコミュニティ(非連結子会社)を設立 株式会社T N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T N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

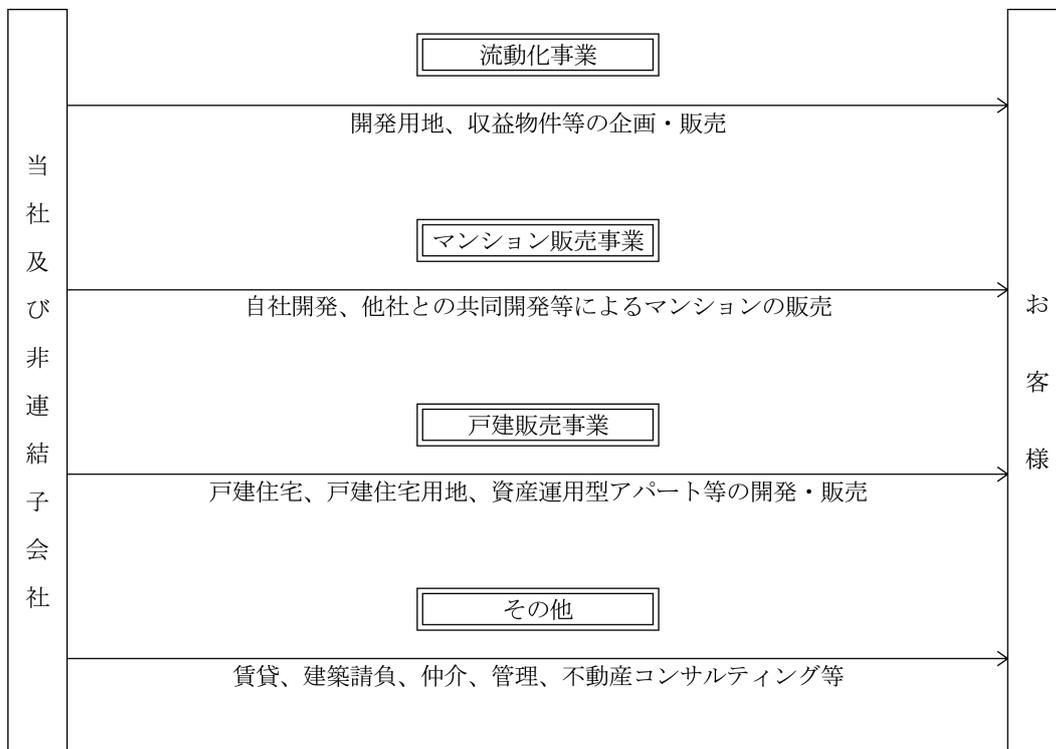
3 【事業の内容】

当社は、首都圏の1都3県における他デベロッパー向けの開発用地等の販売、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、収益物件等の企画販売を行っております。 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、自社開発、他社との共同開発等によるマンションでありま す。 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、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心エリアとする戸建 住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等であります。 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 ィー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・事業用不動産等を個人及び企業に対し賃貸しております。また、建 築請負事業、仲介事業、管理事業、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

2019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)
41	40.8	6.1	7,156

セグメントの名称	従業員数(名)
流動化事業	18
マンション販売事業	6
戸建販売事業	2
その他	1
全社(共通)	14
合計	41

- (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>

①コアビジネスの更なる発展と新しい収益源の確立

用地取得・開発から管理まで手掛ける住居系デベロッパーとしての収益基盤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ビジネスの展開

②企業価値向上を支える組織作り・人材の育成

専門性を備えた事業推進力のある人材の育成と若手・中堅層の強化

③経営基盤強化への継続的な取り組み

事業計画決定時の事業期間の遵守及び収益率確保の徹底、新たな販売手法の開発及び販売ルート拡大

・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

当社は、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向上を図るため、①流動化事業及びマンション販売事業の積極展開、②資産運用型マンション等の開発事業の拡大、③不動産関連ビジネスの多面的な展開、④強固な組織体制の構築、⑤財務基盤の安定化に引続き取り組んでまいります。

2019年3月期（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）においては、利益重視の経営により経常利益及び当期純利益は増益を達成いたしました。また、8期連続で黒字計上を継続しております。

次年度以降においても、開発用地及び投資物件等の新規物件の取得を積極的に進め、新たな棚卸資産を積み上げるとともに、環境の変化に対応した柔軟な経営により、収益の確保とキャッシュ創出力の強化に努め、自己資本の充実を図ってまいります。

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、当社の財政状態及び経営成績に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

マンション開発事業においては、事業用地の確保及び建物の建設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、建設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) 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設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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 事業用地の瑕疵について

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、万一瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保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瑕疵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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 当社の今後の資本政策について

当社を取り巻く事業環境の下において、より一層の強固な収益体質の確立を進めるためには、更なる財務体質の強化を図ることが重要な経営課題であると考えており、今後も、株式・新株予約権の発行、銀行借入等、財務基盤の安定化のために必要な資本政策について検討してまいります。

当社がその状況に応じて必要とする資本政策を適時に実行できない場合には、当社の財政状態及び経営成績に重大な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】

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。

なお、「『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）等を当事業年度の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前事業年度との比較・分析を行っております。

(1) 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に企業収益の改善、個人消費の持ち直し、設備投資の増加など内需が堅調で総じて緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、海外経済は、通商問題の動向、中国経済の先行き、欧州の政局不安や金融・資本市場の変動の影響など依然として先行き不透明な状況が続いており、わが国の景気を下押すリスクに留意が必要な状況です。

当社が属する不動産業界においては、収益不動産市場では景気の回復局面と雇用・所得環境の改善とともに低い金利水準が続き、不動産に対する投資意欲は旺盛で、東京都内をはじめとする都市部で安定した投資先として賃貸住宅の需要は高まっております。また、オフィスビルなどの商業用不動産だけでなく、訪日客の増加を受けて宿泊需要に対する投資も活発化し、物流施設などへの関心も強まっております。一方、分譲住宅市場では地価の上昇や建築コストの高止まりが続く中で販売価格が上昇、交通の利便性の優れた地域を中心に住宅需要は堅調で事業用地の取得競争が一層厳しい状況が続いております。

この様な事業環境において、当社は中長期的な成長に向けて東京都内を中心に開発用地や収益物件等の取得を積極的に推進し、棚卸資産の積上げ・事業ポートフォリオの多角化を図ったほか、利益を重視した販売を計画的に進捗させ増益を達成いたしました。

以上の結果、当事業年度の業績は、売上高は131億22百万円（前期比12.5%減）となり、営業利益は15億91百万円（前期比35.9%増）、経常利益は13億88百万円（前期比33.1%増）、税引前当期純利益は13億54百万円（前期比33.7%増）となりました。法人税等の税金費用1億87百万円を控除した当期純利益は11億67百万円（前期比8.4%増）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18億72百万円減少（前期比12.5%減）の131億22百万円となりました。流動化事業及び戸建販売事業は、それぞれ前期比15億46百万円（同15.6%減）及び11億8百万円（同42.1%減）の減少となりましたが、マンション販売事業は好調に推移し、前期比7億8百万円（同29.4%増）の増加となりました。

売上原価は、前期比22億63百万円減少（同18.4%減）の100億13百万円となりました。流動化事業及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17億57百万円（同21.8%減）及び10億22百万円（同45.4%減）の減少となったものの、マンション販売事業は売上高の増加に伴い、前期比4億82百万円（同24.7%増）の増加となりました。

売上総利益は、流動化事業及びマンション販売事業の増益により、前期比3億91百万円増加（同14.4%増）の31億9百万円となりました。

(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、人件費、広告宣伝費、租税公課等の減少により前期比29百万円減少（同1.9%減）の15億17百万円となり、営業利益は前期比4億20百万円増加（同35.9%増）の15億91百万円となりました。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、受取利息及び受取保証料等の減少により、前期比0百万円減少（同2.0%減）の28百万円となりました。また、営業外費用は支払利息（同77百万円増加、56.7%増）の増加により前期比74百万円増加（同47.7%増）の2億31百万円となりましたが、経常利益は前期比3億45百万円増加（同33.1%増）の13億88百万円となりました。

(特別損益、税引前当期純利益、当期純利益)

特別利益に、主に固定資産売却益14百万円など合計15百万円を計上し、また特別損失に減損損失49百万円など合計49百万円（同19百万円増加、63.8%増）を計上した結果、税引前当期純利益は前期比3億41百万円増加（同33.7%増）の13億54百万円となりました。

また、法人税、住民税及び事業税を前期比36百万円増加の2億5百万円、法人税等調整額を（△は利益）△18百万円計上により、税金費用が前期比2億50百万円増加の1億87百万円となり、当期純利益は前期比90百万円増加（同8.4%増）の11億67百万円となりました。

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、主に東京都23区内および神奈川県において、他デベロッパー向けの開発用地の販売及び収益物件の企画・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「横浜プロジェクト」(神奈川県横浜市)、「大門プロジェクト」(東京都港区)、「銀座プロジェクト」(東京都中央区)、「秋葉原プロジェクト」(東京都千代田区)をはじめとする12件(前期比9件減)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は83億35百万円(前期比15.6%減)と減収となりましたが、採算性を重視し取り組むプロジェクトを厳選したことで、営業利益は15億60百万円(前期比6.1%増)と増益となりました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京都23区内および埼玉県において、仕入・開発・販売活動を展開してまいりました。

販売面におきましては、「ルネサンスシティ川口並木 ザ・レジデンス」(埼玉県川口市)が完売したことをはじめ、「ルネサンスコート鷺ノ宮(21戸)」(東京都中野区)、「ルネサンスコート芝公園(18戸)」(東京都港区)、「ルネサンスコート三軒茶屋Ⅱ(11戸)」(東京都世田谷区)、「ルネサンスコート原宿 ザ・レジデンス(11戸)」(東京都渋谷区)を一棟売却いたしました。

この結果、新規4棟を含む6プロジェクトの引渡しを行い、販売戸数は84戸(前期比8戸減)、売上高は31億19百万円(前期比29.4%増)、営業利益は4億19百万円(前期比76.6%増)と増収・増益となりました。

(戸建販売事業)

当事業年度は、東京都において、戸建住宅及び資産運用型アパート等の仕入・開発・販売活動を展開してまいりました。

販売面におきましては、戸建住宅の「ルネタウン西永福」(東京都杉並区)、「ルネタウン板橋本町」(東京都板橋区)、資産運用型アパートの「ルネコート志村坂上」(東京都板橋区)、「ルネコート青砥」(東京都葛飾区)、「ルネコート小岩」(東京都江戸川区)など、宅地販売を含む全24棟(前期比31棟減)を販売いたしました。

この結果、売上高は15億25百万円(前期比42.1%減)、営業利益は1億85百万円(前期比33.6%増)と増益となりました。

(その他)

当事業年度の売上高は1億41百万円(前期比109.1%増)、営業利益は79百万円(前期比132.3%増)となりました。

仕入、販売及び契約の実績は、次のとおりであります。

① 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	前期比(%)
	金額(千円)	
流動化事業	4,053,573	△66.2
マンション販売事業	2,575,513	25.3
戸建販売事業	531,762	△37.8
合計	7,160,849	△52.0

(注) 金額には、消費税等は含まれておりません。

② 販売実績

イ 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 2018年4月1日 至 2019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	10件	4,743,809	△49.3
収益物件等 委託販売	当 社 → 仲介業者 → 投資家等	2件	3,556,256	604.4
附帯事業	—	—	35,581	28.5
小計	—	12件	8,335,648	△15.6
マンション販売事業				
自社販売	当 社 → 一般顧客	—	—	—
委託販売	当 社 → 仲介業者 → 一般顧客	68戸	2,646,806	69.1
一棟売却	当 社 → デベロッパー等	16戸	430,534	△48.7
附帯事業	—	—	42,528	482.7
小計	—	84戸	3,119,869	29.4
戸建販売事業				
自社販売	当 社 → 一般顧客	16棟	779,440	△1.8
委託販売	当 社 → 仲介業者 → 一般顧客	8棟	738,333	△59.8
附帯事業	—	—	7,803	49.9
小計	—	24棟	1,525,577	△42.1
その他	—	—	141,607	109.1
合計	—	—	13,122,702	△12.5

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 戸建販売事業の販売棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

ロ 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 2018年4月1日 至 2019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	横浜	1件	2,255,000	
	大門	1件	1,804,196	
	銀座	1件	1,301,256	
	秋葉原	1件	851,188	
	その他	8件	2,088,424	
	小計	12件	8,300,066	△15.8
	附帯事業	—	35,581	
	小計	—	35,581	28.5
	計	12件	8,335,648	△15.6
マンション販売事業	ルネサンスコート原宿 ザ・レジデンス	11戸	886,450	
	ルネサンスコート芝公園	18戸	680,062	
	ルネサンスコート鷺ノ宮	21戸	522,445	
	東向島プロジェクト	16戸	430,534	
	その他	18戸	557,848	
	小計	84戸	3,077,341	28.0
	附帯事業	—	42,528	
	小計	—	42,528	482.7
	計	84戸	3,119,869	29.4
戸建販売事業	ルネコート志村坂上	1棟	153,510	
	ルネタウン西永福	2棟	118,788	
	ルネコート板橋本町	1棟	116,723	
	ルネコート青砥	1棟	114,457	
	ルネコート西国分寺	1棟	106,315	
その他	18棟	907,978		
	小計	24棟	1,517,773	△42.3
	附帯事業	—	7,803	
	小計	—	7,803	49.9
	計	24棟	1,525,577	△42.1
その他	—	—	141,607	109.1
合計	—	—	13,122,702	△12.5

(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(%)
合同会社KH F 4	—	—	2,255,000	17.1
住友不動産株式会社	—	—	1,804,196	13.7
株式会社オープン・システムズ・テクノロジー	—	—	1,301,256	10.0
一建設株式会社	1,742,090	11.6	138,137	1.0

3. 戸建販売事業の販売棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

ハ 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		前期比(%)
		件数	金額(千円)	
流動化事業	東京都区内	6件	4,971,699	
	東京都下	—	—	
	埼玉県	—	—	
	神奈川県	4件	2,963,162	
	その他	2件	365,203	
	小計	12件	8,300,066	△15.8
	附帯事業	—	35,581	
	小計	—	35,581	28.5
	計	12件	8,335,648	△15.6
マンション販売事業	東京都区内	77戸	2,898,991	
	東京都下	—	—	
	埼玉県	7戸	178,349	
	神奈川県	—	—	
	小計	84戸	3,077,341	28.0
	附帯事業	—	42,528	
	小計	—	42,528	482.7
	計	84戸	3,119,869	29.4
戸建販売事業	東京都区内	23棟	1,411,457	
	東京都下	1棟	106,315	
	埼玉県	—	—	
	神奈川県	—	—	
	小計	24棟	1,517,773	△42.3
	附帯事業	—	7,803	
	小計	—	7,803	49.9
	計	24棟	1,525,577	△42.1
その他	—	—	141,607	109.1
合計	—	—	13,122,702	△12.5

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 戸建販売事業の販売棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

③ 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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

区分		当期首残高		当期増減額		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	2件	2,108,000	8件	2,635,809	—	—
	収益物件等 自社販売	—	—	3件	2,449,000	3件	2,449,000
	委託販売	—	—	3件	5,756,256	1件	2,200,000
	附帯事業	—	—	—	35,581	—	—
	小計	2件	2,108,000	14件	10,876,648	4件	4,649,000
マンション販売事業	自社販売	—	—	—	—	—	—
	委託販売	3戸	74,581	4戸	103,768	—	—
	一棟売却	16戸	430,330	61戸	2,468,661	—	—
	附帯事業	—	—	—	42,528	—	—
小計	19戸	504,911	65戸	2,614,957	—	—	
戸建販売事業	自社販売	—	—	16棟	779,440	—	—
	委託販売	—	—	8棟	738,333	—	—
	附帯事業	—	—	—	7,803	—	—
小計	—	—	24棟	1,525,577	—	—	
合計	—	2,612,911	—	15,017,183	—	4,649,000	

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 戸建販売事業の契約棟数及び金額には、宅地分譲に係る実績も含まれております。

(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18億38百万円増加（11.9%増）し、172億58百万円となりました。主な増加要因は、現金及び預金が4億76百万円増加（前期末比12.8%増）、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が合計で13億2百万円増加（前期末比11.2%増）したこと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1億47百万円増加（10.0%増）し、16億20百万円となりました。主な増加要因は、関係会社長期貸付金が3億36百万円増加（前期末比425.2%増）したことによるものであります。

(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17億57百万円増加（28.7%増）し、78億74百万円となりました。主な増加要因は、販売用不動産の積上げに伴い、短期借入金が2億53百万円増加（前期末比8.8%増）、1年内返済予定の長期借入金が14億16百万円増加（前期末比57.8%増）したこと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7億9百万円減少（11.1%減）し、56億85百万円となりました。主な減少要因は、仕掛販売用不動産の工事進捗に伴い、長期借入金が7億69百万円減少（前期末比12.8%減）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、前期末と比べ9億36百万円増加（21.4%増）し、53億22百万円となりました。主な要因は、当期純利益で11億67百万円増加した一方で、剰余金の配当で1億99百万円、その他有価証券評価差額金で31百万円減少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4億76百万円増加し、41億91百万円となりました。

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、32百万円の資金の減少（前期は42億24百万円の減少）となりました。これは主に、税引前当期純利益13億54百万円の計上がある一方で、積極的に新規物件の取得を進め、前期末に比べ13億2百万円のたな卸資産の積み上げを図っ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、1億91百万円の資金の減少（前期は4億41百万円の減少）となりました。これは主に、関係会社長期貸付金による支出3億70百万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、7億円の資金の増加（前期は54億99百万円の増加）となりました。これは主に、配当金の支払額1億99百万円がある一方で、借入金が9億1百万円増加したことによるものであります。

当社の資本の財源及び資金の流動性については、各種物件の仕入に必要な資金を手元現金及び金融機関等からの借入により、適時に調達する事が可能な状況となっており、事業の成長に必要な資金調達が可能と考えております。

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。

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率 (%)	36.5	26.0	28.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	42.6	45.8	33.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—

(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／利払い

※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 【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】

当事業年度中に実施いたしました設備投資は総額21,658千円であり、主に情報機器の取得であります。

2 【主要な設備の状況】

2019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	250,555	4,189	79,594 (630.58)	334,340
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	272,505	8,134	—	280,639

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】

① 【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。

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月27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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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)
2015年10月1日 (注) 1	△79,658,469	19,915,216	—	854,500	—	40,983
2016年7月29日 (注) 2	△301	19,914,915	—	854,500	—	40,983
2017年5月29日 (注) 3	△298	19,914,617	—	854,500	—	40,983

- (注) 1. 普通株式5株につき1株の割合で株式併合を行ったことによるものであります。
 2. 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。
 3. 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】

2019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	24	52	20	16	6,890	7,004	—
所有株式数 (単元)	—	3,341	11,282	42,720	2,821	540	136,891	197,595	155,117
所有株式数 の割合(%)	—	1.69	5.71	21.62	1.43	0.27	69.28	100.00	—

- (注) 1. 自己株式9,456株は、「個人その他」に94単元、「単元未満株式の状況」に56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】

2019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
京東株式会社	東京都中央区銀座七丁目15番11号	628	3.16
村上 三郎	東京都武蔵野市	600	3.01
株式会社ジェイ・エス・ビー	京都府京都市下京区因幡堂町655番地	563	2.83
株式会社飛鳥新社	東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号	500	2.51
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	373	1.87
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	314	1.58
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
土井 尚道	東京都千代田区	245	1.23
岡三オンライン証券株式会社	東京都中央区銀座三丁目9番7号	231	1.16
計	—	4,998	25.11

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2019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 9,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,750,100	197,501	—
単元未満株式	普通株式 155,117	—	—
発行済株式総数	19,914,617	—	—
総株主の議決権	—	197,501	—

(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。

② 【自己株式等】

2019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	9,400	—	9,400	0.0
計	—	9,400	—	9,400	0.0

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	1,120	423,740
当期間における取得自己株式	260	84,220

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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、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	9,456	—	9,716	—

(注) 当期間における保有自己株式には、2019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、当期の配当につきましては、株主の皆様への一層の利益還元を図るべく、当期の業績を総合的に勘案した結果、1株当たり18円（8円増配）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
2019年6月26日 定時株主総会決議	358,292	18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】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、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、

- ①常にお客様に満足していただける商品を提供すること、
- ②株主の皆様に配慮した施策を講じること、
- ③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。

② 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。

(a) 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。

(b) 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。

③ 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. I R 広報活動

I R 広報活動におきましては、業界紙等により定期的に企業 I R 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。

④ 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。

⑤ 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

i) 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。

ii) 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。

⑥ 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

⑦ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、及び累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑧ 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】

①役員一覧

男性9名 女性一名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (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	1989年1月 株式会社大京入社 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 37
専務取締役兼 専務執行役員 管理本部長	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 2018年10月 当社専務取締役兼専務執行役員 管理本部長 (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 26
常務取締役兼 常務執行役員兼 都市開発一部長	長岡淳	1964年9月28日生	1988年4月 株式会社アスクブランニングセンター 入社 1989年9月 株式会社大京入社 1998年9月 株式会社光徳入社 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 14

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役兼 常務執行役員兼 都市開発二部長	近 藤 学	1967年 8 月21日生	1990年 4 月 株式会社大京入社 1999年 8 月 株式会社新日本地所入社 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 16
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 (現任) 2018年 8 月 株式会社たすき取締役会長 (現任)	(注) 5	普通株式 600
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 5

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	1987年 4 月 2000年 4 月 2006年 4 月 2013年 7 月 2017年 8 月 2018年 6 月	千代田生命保険相互会社（現ジブラルタ生命保険株式会社）入社 株式会社大京入社 当社入社 当社監査室長兼管理本部経営企画部担当部長 当社管理本部経営企画部担当部長 当社常勤監査役（現任）	(注) 6	普通株式 0
監査役	菊地 謙 治	1952年 4 月 4 日生	1971年 4 月 1982年 7 月 1998年 7 月 2001年 7 月 2003年 7 月 2006年 7 月 2011年 7 月 2012年 7 月 2013年 8 月 2014年 6 月	東京国税局入局 東京国税局調査第三部国税調査官 東京国税局調査第二部総括課長補佐 大阪国税局調査第一部特別国税調査官 新宿税務署副署長 札幌国税局 十勝池田税務署長 東京国税局調査第三部調査総括課長 成田税務署長 税理士登録 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 2
監査役	小林 秀 一	1954年 5 月 8 日生	1979年 4 月 2001年 7 月 2005年 7 月 2008年 7 月 2011年 7 月 2013年 7 月 2014年 7 月 2016年 8 月 2019年 6 月	東京国税局入局 国税庁税務大学校 課長補佐 国税庁税務大学校 研究部教授 信濃中野税務署長 横須賀税務署長 甲府税務署長 東京上野税務署長 税理士小林秀一事務所代表（現任） 当社監査役（現任）	(注) 7	普通株式 0
計						普通株式 708

- (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おりません。
5. 取締役の任期は、2018年3月期に係る定時株主総会終結の時から2020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1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。

氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
白濱 勝浩	1975年 4 月 25 日生	1998年 4 月 2006年 8 月 2014年 11 月 2015年 7 月 2016年 11 月 2017年 12 月	明和地所株式会社入社 当社入社 当社管理本部経営企画部課長 当社事業本部営業部課長 当社監査室兼管理本部経理部課長 当社管理本部財務経理部課長（現任）	(注)	普通株式 0

(注)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横浜支店長茂木敬裕の1名で構成されております。

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外取締役の田口雄氏は、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5,300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2,500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は保有しておりません。

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。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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】

① 監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査役会制度を採用しております。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、社外監査役の菊池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。

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。

② 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。

③会計監査の状況

a. 監査法人の名称

仰星監査法人

b. 業務を執行した公認会計士の氏名、所属する監査法人

公認会計士： 福田 日武 (仰星監査法人)

公認会計士： 小川 聡 (仰星監査法人)

c. 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3名で構成されております。

d. 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。

e. 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。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
20,500	—	20,500	—

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

① 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員の報酬等の額の決定に関する方針は、以下のとおり社内規程に定めております。

役員の報酬は、世間水準、経営内容及び社員給与とのバランスを考慮し、株主総会で決定した報酬総額の限度内において、取締役の報酬は取締役会で、監査役の報酬は監査役の協議で決定することと定めております。

なお、1994年6月2日開催の臨時株主総会決議により、取締役の報酬等の限度額は年額300百万円以内、監査役の報酬等の限度額は年額50百万円以内となっております。

② 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。)	219,350	168,900	—	23,650	5
監査役 (社外監査役を除く。)	10,807	10,170	—	637	2
社外役員	9,557	8,730	—	827	3

(注) 退職慰労金は、役員退職慰労引当金繰入額を記載しております。

③ 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】

①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。

②保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式以外の株式	1	89,125

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
㈱ジェイ・エス・ビー	23,000	23,000	協力関係の維持・強化	有
	89,125	133,860		

みなし保有株式

該当事項はありません。

③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	8,802	5	39,802

区分	当事業年度		
	受取配当金の合計額 (千円)	売却損益の合計額 (千円)	評価損益の合計額 (千円)
非上場株式	—	826	—

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(2018年4月1日から2019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】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,714,933	4,191,103
販売用不動産	※1 1,213,052	※1 3,677,047
仕掛販売用不動産	※1 10,365,853	※1 9,204,478
原材料及び貯蔵品	537	1,511
前渡金	34,100	67,850
前払費用	17,588	53,109
短期貸付金	50,000	-
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	-	11,000
その他	23,823	52,781
流動資産合計	15,419,889	17,258,881
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 697,210	※1 571,123
減価償却累計額	△110,692	△39,819
建物（純額）	586,518	531,303
構築物	36,451	39,268
減価償却累計額	△19,183	△26,770
構築物（純額）	17,268	12,498
工具、器具及び備品	55,564	55,564
減価償却累計額	△19,749	△27,944
工具、器具及び備品（純額）	35,815	27,620
土地	※1 189,603	※1 79,594
リース資産	-	9,510
減価償却累計額	-	△1,743
リース資産（純額）	-	7,766
有形固定資産合計	829,205	658,784
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,533	2,170
リース資産	-	4,675
無形固定資産合計	3,998	8,311
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 173,662	※1 97,927
関係会社株式	31,240	61,120
出資金	15,730	18,030
関係会社長期貸付金	79,148	415,698
破産更生債権等	6,299	5,779
長期前払費用	7,220	5,157
差入保証金	※1 126,078	※1 115,595
繰延税金資産	201,139	233,203
その他	16,145	17,344
貸倒引当金	△17,317	△16,797
投資その他の資産合計	639,346	953,059
固定資産合計	1,472,550	1,620,154
繰延資産		
社債発行費	4,739	3,385
繰延資産合計	4,739	3,385
資産合計	16,897,180	18,882,421

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	149,318	243,332
短期借入金	※1 2,878,240	※1 3,132,100
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,451,778	※1 3,868,020
リース債務	-	2,922
未払金	7,851	19,893
未払費用	76,783	93,624
未払法人税等	194,259	139,742
前受金	198,077	226,406
預り金	63,113	101,870
賞与引当金	47,670	46,592
役員賞与引当金	26,800	-
その他	22,780	-
流動負債合計	6,116,673	7,874,504
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	※1 6,022,092	※1 5,253,037
リース債務	-	10,514
退職給付引当金	38,121	38,674
役員退職慰労引当金	54,208	75,023
その他	30,484	58,482
固定負債合計	6,394,906	5,685,732
負債合計	12,511,579	13,560,237
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	9,955	29,861
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,410,298	4,358,437
利益剰余金合計	3,420,253	4,388,299
自己株式	△2,264	△2,687
株主資本合計	4,313,472	5,281,094
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	72,127	41,090
評価・換算差額等合計	72,127	41,090
純資産合計	4,385,600	5,322,184
負債純資産合計	16,897,180	18,882,421

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高		
流動化販売高	9,882,079	8,335,648
マンション販売高	2,411,292	3,119,869
戸建販売高	2,633,759	1,525,577
その他	67,709	141,607
売上高合計	14,994,841	13,122,702
売上原価		
流動化販売原価	8,050,716	6,293,502
マンション販売原価	1,954,562	2,436,638
戸建販売原価	2,252,579	1,229,895
その他	19,008	53,590
売上原価合計	12,276,867	10,013,627
売上総利益	2,717,973	3,109,075
販売費及び一般管理費	※1 1,546,934	※1 1,517,243
営業利益	1,171,038	1,591,832
営業外収益		
受取利息	※2 4,608	※2 3,396
受取配当金	1,162	1,233
受取地代家賃	※2 14,506	※2 16,823
受取保証料	※2 5,960	※2 4,245
その他	2,954	2,922
営業外収益合計	29,191	28,621
営業外費用		
支払利息	137,331	215,155
その他	19,525	16,512
営業外費用合計	156,857	231,668
経常利益	1,043,373	1,388,785
特別利益		
固定資産売却益	-	※3 14,160
その他	-	1,200
特別利益合計	-	15,360
特別損失		
過年度消費税等	22,780	-
ゴルフ会員権売却損	4,796	-
減損損失	-	※4 49,536
関係会社株式売却損	2,898	-
その他	-	374
特別損失合計	30,475	49,910
税引前当期純利益	1,012,897	1,354,234
法人税、住民税及び事業税	169,195	205,492
法人税等調整額	△232,972	△18,365
法人税等合計	△63,776	187,126
当期純利益	1,076,674	1,167,108

【売上原価明細書】

① 流動化販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		7,908,133	98.2	5,528,997	87.8
II 外注費		133,231	1.7	746,378	11.9
III 経費		9,351	0.1	18,126	0.3
流動化販売原価		8,050,716	100.0	6,293,502	100.0

② マンション販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		783,568	40.1	1,131,601	46.4
II 外注費		1,144,199	58.5	1,256,602	51.6
III 経費		26,794	1.4	48,433	2.0
マンション販売原価		1,954,562	100.0	2,436,638	100.0

③ 戸建販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		1,638,572	72.7	899,227	73.1
II 外注費		607,074	27.0	328,746	26.7
III 経費		6,932	0.3	1,921	0.2
戸建販売原価		2,252,579	100.0	1,229,895	100.0

④ その他

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 外注費		—		14,504	27.1
II 経費		19,008	100.0	39,086	72.9
その他		19,008	100.0	53,590	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。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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	—	2,741,129	2,741,129
当期変動額						
剰余金の配当				9,955	△109,505	△99,550
当期純利益					1,076,674	1,076,674
自己株式の取得						
自己株式の消却					△298,000	△298,000
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	9,955	669,169	679,124
当期末残高	854,500	40,983	40,983	9,955	3,410,298	3,420,253

	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	△1,196	3,635,416	—	—	3,635,416
当期変動額					
剰余金の配当		△99,550			△99,550
当期純利益		1,076,674			1,076,674
自己株式の取得	△299,067	△299,067			△299,067
自己株式の消却	298,000	—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			72,127	72,127	72,127
当期変動額合計	△1,067	678,056	72,127	72,127	750,184
当期末残高	△2,264	4,313,472	72,127	72,127	4,385,600

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		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	9,955	3,410,298	3,420,253
当期変動額						
剰余金の配当				19,906	△218,969	△199,062
当期純利益					1,167,108	1,167,108
自己株式の取得						
自己株式の消却						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	19,906	948,139	968,045
当期末残高	854,500	40,983	40,983	29,861	4,358,437	4,388,299

	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	△2,264	4,313,472	72,127	72,127	4,385,600
当期変動額					
剰余金の配当		△199,062			△199,062
当期純利益		1,167,108			1,167,108
自己株式の取得	△423	△423			△423
自己株式の消却		—			—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△31,037	△31,037	△31,037
当期変動額合計	△423	967,621	△31,037	△31,037	936,584
当期末残高	△2,687	5,281,094	41,090	41,090	5,322,184

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019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	1,012,897	1,354,234
減価償却費	22,582	52,033
減損損失	-	49,536
固定資産売却損益 (△は益)	-	△14,160
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,400	△520
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△3,803	553
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	20,762	20,815
受取利息及び受取配当金	△5,770	△4,629
支払利息	137,331	215,155
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,788,833	△1,302,620
前渡金の増減額 (△は増加)	98,700	△33,750
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,404	94,014
前受金の増減額 (△は減少)	84,717	28,328
預り金の増減額 (△は減少)	△57,254	38,756
関係会社株式売却損益 (△は益)	2,898	-
ゴルフ会員権売却損益 (△は益)	4,796	-
その他	390,628	△67,945
小計	△4,096,153	429,802
利息及び配当金の受取額	5,249	1,752
利息の支払額	△132,105	△211,974
法人税等の支払額	△1,145	△252,453
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,224,154	△32,873
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	△304,879	-
有形固定資産の売却による収入	-	113,706
無形固定資産の取得による支出	△1,915	△1,198
投資有価証券の取得による支出	△20,000	-
投資有価証券の売却による収入	-	31,826
関係会社株式の取得による支出	△11,240	△29,880
関係会社株式の売却による収入	6,102	-
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△31,000	50,000
長期貸付けによる支出	△84,084	△370,894
長期貸付金の回収による収入	1,400	20,694
その他	4,155	△5,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	△441,460	△191,344
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)	683,840	253,860
長期借入れによる収入	7,470,500	5,614,950
長期借入金の返済による支出	△2,256,330	△4,967,763
優先株式の取得による支出	△298,000	-
配当金の支払額	△99,550	△199,062
その他	△1,067	△1,596
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,499,391	700,387
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	833,776	476,169
現金及び現金同等物の期首残高	2,881,157	3,714,933
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,714,933	※1 4,191,103

【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

①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）

②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）

定率法によっております。

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）

定額法によっております。

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。

(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 平成30年3月30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 平成30年3月30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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」228,690千円及び「固定負債」の「繰延税金負債」27,550千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」201,139千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	1,213,052千円	3,677,047千円
仕掛販売用不動産	10,162,962千円	9,181,091千円
建物	464,975千円	418,694千円
土地	189,603千円	79,594千円
合計	12,030,594千円	13,356,429千円

担保付債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	2,878,240千円	3,132,100千円
1年内返済予定の長期借入金	2,451,778千円	3,868,020千円
長期借入金	6,022,092千円	5,253,037千円
合計	11,352,110千円	12,253,157千円

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019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	69,300千円	74,800千円
住宅ローンの保証		
差入保証金	4,434千円	4,381千円

2 保証債務

次の会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
(株)たすき (旧(株)TASUKI)	635,240千円	一千円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売手数料	152,149千円	335,191千円
広告宣伝費	134,511千円	45,107千円
貸倒引当金繰入額	△1,400千円	△520千円
役員報酬	185,676千円	187,800千円
給料及び手当	327,266千円	287,935千円
賞与引当金繰入額	40,652千円	35,842千円
役員賞与引当金繰入額	26,800千円	—千円
退職給付費用	6,879千円	4,809千円
役員退職慰労引当金繰入額	20,762千円	25,325千円
支払手数料	110,120千円	97,891千円
租税公課	196,363千円	165,559千円
減価償却費	8,472千円	26,052千円
おおよその割合		
販売費	23%	29%
一般管理費	77%	71%

- ※2 関係会社に対する受取地代家賃、受取保証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9,349千円、当事業年度5,431千円であります。

- ※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	—	5,211千円
土地	—	8,949千円
合計	—	14,160千円

- ※4 減損損失

当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
東京都杉並区	賃貸等不動産	建物及び土地	29,503千円
東京都羽村市	賃貸等不動産	土地	17,000千円
東京都渋谷区	共用資産	構築物	3,032千円
合計			49,536千円

当社は、賃貸等不動産については保有物件ごとにキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としてグルーピングを行なっております。また、本社等については、独立したキャッシュ・フローを生み出さないことから共用資産としております。

当事業年度において、売却の意思決定を行った賃貸等不動産及び除去の意思決定を行なった共用資産について、当該資産の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特別損失に計上しました。その内訳は建物12,590千円、土地33,913千円、構築物3,032千円であります。

なお、回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は賃貸等不動産については売却額、除去予定資産については処分価額を零としております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018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
A種優先株式(株)	298	—	298	—
合計(株)	19,914,915	—	298	19,914,617

(注) A種優先株式の減少298株は、2017年5月8日開催の取締役会において決議いたしました当該優先株式の取得及び消却を実施したことによるものであります。

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)	4,536	3,800	—	8,336
A種優先株式(株)	—	298	298	—
合計(株)	4,536	4,098	298	8,336

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加3,800株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. A種優先株式の自己株式の増加298株及び減少298株は、2017年5月8日開催の取締役会において決議いたしました当該優先株式の取得及び消却を実施したことによるものであります。

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
2017年6月28日 定時株主総会	普通株式	99,550	5.00	2017年3月31日	2017年6月29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
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	199,062	10.00	2018年3月31日	2018年6月28日

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019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)	8,336	1,120	—	9,456
合計(株)	8,336	1,120	—	9,456

(注) 普通株式の自己株式の増加1,120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
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	199,062	10.00	2018年3月31日	2018年6月28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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	358,292	18.00	2019年3月31日	2019年6月27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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金	3,714,933千円	4,191,103千円
現金及び現金同等物	3,714,933千円	4,191,103千円

(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 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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
1年内	8,517千円	5,196千円
1年超	93,575千円	87,555千円
合計	102,093千円	92,751千円

(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戸建住宅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、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戸建住宅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

① 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。

② 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。

③ 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（2018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	3,714,933	3,714,933	—
(2) 投資有価証券	133,860	133,860	—
(3) 関係会社長期貸付金(※1)	79,148	79,148	—
資産計	3,927,942	3,927,942	—
(4) 工事未払金	149,318	149,318	—
(5) 短期借入金	2,878,240	2,878,240	—
(6) 預り金	63,113	63,113	—
(7) 社債	250,000	249,834	△165
(8) 長期借入金(※2)	8,473,870	8,437,925	△35,944
負債計	11,814,541	11,778,432	△36,109

当事業年度（2019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	4,191,103	4,191,103	—
(2) 投資有価証券	89,125	89,125	—
(3) 関係会社長期貸付金(※1)	426,698	426,698	—
資産計	4,706,926	4,706,926	—
(4) 工事未払金	243,332	243,332	—
(5) 短期借入金	3,132,100	3,132,100	—
(6) 預り金	101,870	101,870	—
(7) 社債	250,000	249,884	△115
(8) 長期借入金(※2)	9,121,057	9,094,515	△26,541
負債計	12,848,359	12,821,703	△26,656

(※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。

(表示方法の変更)

関係会社長期貸付金は、金額的重要性が増したため、当事業年度より記載をしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度についても記載をしております。

(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	2018年3月31日	2019年3月31日
非上場株式	39,802	8,802

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 (2018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	3,714,933	—	—	—
関係会社長期貸付金	—	79,148	—	—
合計	3,714,933	79,148	—	—

当事業年度 (2019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	4,191,103	—	—	—
関係会社長期貸付金	11,000	415,698	—	—
合計	4,202,103	415,698	—	—

(表示方法の変更)

関係会社長期貸付金は、金額的重要性が増したため、当事業年度より記載をしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度についても記載をしております。

(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 (2018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	2,878,240	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	250,000	—	—
長期借入金	2,451,778	2,464,110	1,873,100	81,180	1,047,805	555,897
合計	5,330,018	2,464,110	1,873,100	331,180	1,047,805	555,897

当事業年度 (2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,132,100	—	—	—	—	—
社債	—	—	250,000	—	—	—
長期借入金	3,868,020	4,216,780	457,680	22,680	20,790	535,107
合計	7,000,120	4,216,780	707,680	22,680	20,790	535,107

(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 (2018年3月31日)	当事業年度末 (2019年3月31日)
子会社株式	31,240	61,120
計	31,240	61,120

2. その他有価証券

前事業年度(2018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	133,860	29,900	103,960
小計	133,860	29,900	103,960
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	39,802	39,802	—
小計	39,802	39,802	—
合計	173,662	69,702	103,960

当事業年度(2019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	89,125	29,900	59,225
小計	89,125	29,900	59,225
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	97,927	38,702	59,225

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	31,826	1,200	374
合計	31,826	1,200	374

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	41,925	38,121
退職給付費用	8,441	6,640
退職給付の支払額	△12,245	△6,087
退職給付引当金の期末残高	38,121	38,674

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	38,121	38,674
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,121	38,674
退職給付引当金	38,121	38,674
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38,121	38,674

(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8,441千円 当事業年度6,640千円

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	5,302千円	5,143千円
繰越欠損金(注2)	4,566,603千円	2,507,495千円
その他	145,378千円	113,339千円
繰延税金資産 小計	4,717,284千円	2,625,978千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	—	△2,295,298千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	—	△79,341千円
評価性引当額 小計(注1)	△4,484,311千円	△2,374,640千円
繰延税金資産 合計	232,972千円	251,338千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△31,832千円	△18,134千円
繰延税金負債 合計	△31,832千円	△18,134千円
繰延税金資産 純額	201,139千円	233,203千円

(注) 1. 評価性引当額が2,109,671千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

当事業年度(2019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)	813,967	700,829	189,770	489,777	—	313,148	2,507,495
評価性引当額	△601,770	△700,829	△189,770	△489,777	—	△313,148	△2,295,298
繰延税金資産	212,196	—	—	—	—	—	(b)212,196

(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2,507,495千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について、繰延税金資産212,196千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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.8%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%	1.7%
住民税均等割	0.1%	0.1%
評価性引当額の増減	△209.6%	△155.8%
繰越欠損金の期限切れ	170.4%	137.2%
その他	0.4%	△0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△6.3%	13.8%

(資産除去債務関係)

当社は、事務所の不動産賃貸借契約等に基づく解約時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、主に資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃貸借契約に関連す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、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(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等を保有しております。

2018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34,530千円(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。

2019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33,334千円(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)、固定資産売却益は14,160千円(特別利益に計上)、減損損失は46,503千円(特別損失に計上)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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	506,887	780,238
	期中増減額	273,350	△165,258
	期末残高	780,238	614,979
期末時価		810,772	621,550

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失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、賃貸用マンションの取得であります。当事業年度の主な減少は、店舗等の売却であります。
3. 期末の時価は、主として「固定資産税評価額」を基に合理的な調整を行って算出した金額であります。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収益物件等の企画・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 2017年4月1日 至 2018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	9,882,079	2,411,292	2,633,759	14,927,131	67,709	14,994,841	—	14,994,841
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	9,882,079	2,411,292	2,633,759	14,927,131	67,709	14,994,841	—	14,994,841
セグメント利益	1,470,831	237,356	139,119	1,847,307	34,158	1,881,465	△710,426	1,171,038
セグメント資産	10,011,704	3,855,717	1,457,856	15,325,278	746,011	16,071,289	825,890	16,897,180
その他の項目								
減価償却費	23	78	688	789	13,944	14,734	7,847	22,582
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	305,432	305,432	1,361	306,794

(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△710,426千円は、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825,890千円は、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 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	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	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,335,648	3,119,869	1,525,577	12,981,094	141,607	13,122,702	—	13,122,702
セグメント利益	1,560,490	419,219	185,821	2,165,531	79,343	2,244,874	△653,042	1,591,832
セグメント資産	9,810,295	6,379,997	952,097	17,142,391	693,589	17,835,981	1,046,440	18,882,421
その他の項目								
減価償却費	110	33	489	633	25,711	26,345	25,687	52,033
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	21,658	21,658

(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△653,042千円は、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1,046,440千円は、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 2017年4月1日 至 2018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
一建設株式会社	1,742,090	流動化事業

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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	2,255,000	流動化事業
住友不動産株式会社	1,804,196	流動化事業
株式会社オープン・システムズ・テクノロジー	1,301,256	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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	流動化事業	マンション 販売事業	戸建販売事業	その他 (注) 1	調整額 (注) 2	合計
減損損失	—	—	—	17,000	32,536	49,536

(注) 1. 「その他」の金額は、賃貸事業に係るものであります。

2. 調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減損損失であります。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (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	(株)TNエス テート	東京都 渋谷区	10,000	不動産の売買、賃 貸、管理及びその 仲介等	(所有) 直接100.0%	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付	228,000	—	—

(注) 1. 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. (株)TNエステートは、2017年9月28日付で、第三者割当増資により、関連当事者に該当しなくなったため、関連当事者であった期間の取引金額を記載しております。また、資本金及び議決権等の所有割合は関連当事者に該当しなくなる直前の金額及び割合を記載しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (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	資金の貸付	359,894	関係会 社長期 貸付金	415,698
							利息の受取	2,901	その他 流動資 産	3,480

(注) 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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	220.31円	267.38円
1株当たり当期純利益	54.08円	58.63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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	1,076,674	1,167,108
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)	1,076,674	1,167,108
普通株式の期中平均株式数 (千株)	19,908	19,905

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	4,385,600	5,322,184
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	4,385,600	5,322,184
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)	19,906	19,905

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【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	697,210	—	126,087 (12,590)	571,123	39,819	19,172	531,303
構築物	36,451	5,850	3,032 (3,032)	39,268	26,770	7,586	12,498
工具、器具及び備品	55,564	—	—	55,564	27,944	8,194	27,620
土地	189,603	—	110,008 (33,913)	79,594	—	—	79,594
リース資産	—	9,510	—	9,510	1,743	1,743	7,766
有形固定資産計	978,830	15,360	239,128 (49,536)	755,062	96,277	36,697	658,784
無形固定資産							
借地権	1,465	—	—	1,465	—	—	1,465
ソフトウェア	118,926	1,198	—	120,124	117,953	1,560	2,170
リース資産	—	5,100	—	5,100	425	425	4,675
無形固定資産計	120,391	6,298	—	126,689	118,378	1,985	8,311
長期前払費用	10,314	—	—	10,314	5,157	2,062	5,157
繰延資産							
社債発行費	6,770	—	—	6,770	3,385	1,354	3,385
繰延資産計	6,770	—	—	6,770	3,385	1,354	3,385

(注) 主な増加及び減少の内容は以下の通りであります。

なお、当期減少額のうち括弧書内は内書きで減損損失の計上額であります。

(主な減少)

建物	賃貸等不動産売却	126,087千円
土地	賃貸等不動産売却	110,008千円

【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	2016年 9月30日	250,000	250,000	0.47	無担保	2021年 9月30日
合計	—	250,000	250,000	—	—	—

(注) 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	2,878,240	3,132,100	1.78	—
1年以内に返済予定の長期借入金	2,451,778	3,868,020	1.69	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	2,922	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,022,092	5,253,037	1.71	2020年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	10,514	—	2020年～2023年
合計	11,352,110	12,266,593	—	—

(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	4,216,780	457,680	22,680	20,790
リース債務	3,389	3,155	3,155	813

【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	17,317	—	—	520	16,797
賞与引当金	47,670	46,592	47,670	—	46,592
役員賞与引当金	26,800	—	26,800	—	—
役員退職慰労引当金	54,208	25,325	4,510	—	75,023

(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 520千円

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,474
預金	
普通預金	4,104,629
通知預金	85,000
計	4,189,629
合計	4,191,103

ロ 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	1	323.42	1,574,118
小計		1	323.42	1,574,118
マンション販売事業	東京都	84	917.93	2,021,213
小計		84	917.93	2,021,213
戸建販売事業	東京都	1	97.30	81,715
小計		1	97.30	81,715
合計		86	1,338.65	3,677,047

ハ 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	2,826.54	3,719,072
	埼玉県	16,409.00	1,498,201
	神奈川県	363.48	264,636
小計		19,599.02	5,481,910
マンション販売事業	東京都	2,895.07	3,330,277
	神奈川県	24.11	12,195
小計		2,919.18	3,342,473
戸建販売事業	東京都	870.38	380,094
小計		870.38	380,094
合計		23,388.58	9,204,478

(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。

ニ 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	1,429
切手	82
合計	1,511

b 負債の部
イ 工事未払金

相手先	金額(千円)
奈良建設㈱	55,620
薩摩建設㈱	50,112
杉本興業㈱	44,816
都税事務所	25,808
県税事務所	21,159
その他	45,815
合計	243,332

ロ 短期借入金

相手先	金額(千円)
城北信用金庫	1,500,000
三井住友トラスト・ローン&ファイナンス㈱	719,000
NECキャピタルソリューション㈱	454,000
大東京信用組合	250,000
みずほ銀行	184,400
湘南信用金庫	24,700
合計	3,132,100

ハ 長期借入金

相手先	金額(千円)
大東京信用組合	1,849,400
	(352,200)
みずほ銀行	1,005,600
	(1,005,600)
東京シティ信用金庫	957,000
	(345,000)
湘南信用金庫	872,700
	(304,700)
きらぼし銀行	559,000
	(101,000)
三菱UFJ銀行	540,000
	(540,000)
その他	3,337,357
	(1,219,520)
合計	9,121,057
	(3,868,020)

(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)	3,412,483	4,660,965	5,440,438	13,122,702
税引前四半期(当期)純利益(千円)	482,347	431,731	326,756	1,354,234
四半期(当期)純利益(千円)	394,550	353,206	269,879	1,167,108
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	19.82	17.74	13.56	58.63

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失(△)(円)	19.82	△2.08	△4.19	45.08

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。 http://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34期

(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年6月28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

2018年6月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第35期 第1四半期

(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月7日関東財務局長に提出。

第35期 第2四半期

(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日) 2018年11月12日関東財務局長に提出。

第35期 第3四半期

(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019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）の規定に基づく臨時報告書 2018年7月2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

2019年6月27日

株式会社新日本建物
取締役会 御中

仰 星 監 査 法 人

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 小川 聡 印

<財務諸表監査>

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2018年4月1日から2019年3月31日までの第35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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019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・フローの状況をすべ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。

<内部統制監査>

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2019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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社新日本建物が2019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、すべ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。

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。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月27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

【最高財務責任者の役職氏名】 該当事項はありません。

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長兼社長執行役員池田友彦は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであることから、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ります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2019年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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おります。

本評価においては、財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象となる業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況の評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しております。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、全社を対象として、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高及びたな卸資産に至る業務プロセスを評価の対象としております。さらに、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして個別に評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断しております。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】 確認書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の2第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月27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

【最高財務責任者の役職氏名】 該当事項はありません。

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長兼社長執行役員池田友彦は、当社の第35期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。

