

# 有価証券報告書

事業年度 自 2022年4月1日  
(第39期) 至 2023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39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 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	9
3 【事業等のリスク】	11
4 【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】	14
5 【経営上の重要な契約等】	19
6 【研究開発活動】	19
第3 【設備の状況】	20
1 【設備投資等の概要】	20
2 【主要な設備の状況】	20
3 【設備の新設、除却等の計画】	20
第4 【提出会社の状況】	21
1 【株式等の状況】	21
2 【自己株式の取得等の状況】	24
3 【配当政策】	24
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	25
第5 【経理の状況】	37
1 【財務諸表等】	38
第6 【提出会社の株式事務の概要】	72
第7 【提出会社の参考情報】	73
1 【提出会社の親会社等の情報】	73
2 【その他の参考情報】	73
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	74

## 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】** 2023年6月29日

**【事業年度】** 第39期(自 2022年4月1日 至 2023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  
近 藤 学

**【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】** 取締役兼執行役員 管理本部長  
茂 木 敬 裕

**【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】** 取締役兼執行役員 管理本部長  
茂 木 敬 裕

**【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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	13,122,702	16,907,918	15,794,276	19,468,361	21,105,371
経常利益 (千円)	1,388,785	1,570,826	1,433,248	1,515,274	1,815,904
当期純利益 (千円)	1,167,108	1,328,299	973,342	1,236,162	1,886,363
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	854,500	854,500	854,500	854,500	854,500
発行済株式総数 (株)	19,914,617	19,914,617	19,914,617	19,914,617	19,914,617
純資産額 (千円)	5,322,184	6,298,741	6,810,170	7,612,547	9,096,355
総資産額 (千円)	18,882,421	23,254,050	21,462,531	20,419,391	26,313,031
1株当たり純資産額 (円)	267.38	316.47	342.18	382.51	457.09
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	18.00 (—)	25.00 (—)	22.00 (—)	22.00 (—)	30.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	58.63	66.73	48.90	62.11	94.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	28.19	27.09	31.73	37.28	34.57
自己資本利益率 (%)	24.04	22.86	14.85	17.14	22.58
株価収益率 (倍)	5.39	4.24	8.32	6.49	5.00
配当性向 (%)	30.70	37.46	44.99	35.42	31.65
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△32,873	△2,030,521	2,322,971	4,540,447	△2,932,333
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△191,344	△25,428	△139,816	168,461	△64,579
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	700,387	2,812,728	△2,197,251	△2,612,840	2,887,728
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	4,191,103	4,947,881	4,933,785	7,029,853	6,920,669
従業員数 (名)	41	44	40	44	40
株主総利回り (%)	86.4	84.4	120.5	125.0	148.8
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(95.0)	(85.9)	(122.1)	(124.6)	(131.8)
最高株価 (円)	501	571	467	434	521
最低株価 (円)	200	260	215	382	388

- (注) 1. 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。
2. 第36期の一株当たりの配当額の内訳は普通配当20円と創立45周年記念配当5円であります。
3. 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。
4. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

## 2 【沿革】

1975年4月	埼玉県上尾市において形式上の存続会社、関東空調サービス株式会社を設立、一戸建て住宅の販売を開始
1976年10月	関東空調サービス株式会社の商号を株式会社京浜住宅に変更
1982年5月	株式会社京浜住宅の商号を株式会社京浜住宅販売に変更
1984年12月	東京都福生市において実質上の存続会社、株式会社村上総合企画を設立、一戸建て住宅の販売を開始
1987年1月	株式会社村上総合企画の商号を株式会社新日本建設に変更
1987年3月	株式会社ビルド・ルネッサンスを設立
1989年5月	株式会社京浜住宅販売の商号を株式会社新日本地所に変更
1990年5月	流動化事業(マンション販売事業・専有卸形態)に進出
1994年6月	株式会社新日本地所が株式会社新日本建設を吸収合併 株式額面を500円に変更、商号を株式会社新日本建設に変更 本社・本社社屋を東京都立川市に移転
1994年9月	商号を株式会社新日本建物に変更
1995年7月	マンション販売事業(分譲形態)に進出
1996年3月	株式会社新日本ハウスを設立
1996年3月	株式会社新日本ホームを設立
1997年4月	株式会社新日本ハウスを吸収合併
1997年4月	株式会社新日本ホームが株式会社ビルド・ルネッサンスを吸収合併
1998年10月	株式会社新日本地所を設立
1998年12月	株式会社新日本ハウスを設立
1999年6月	株式会社新日本建物販売を設立
2001年3月	株式額面を50円に変更
2001年9月	日本証券業協会に店頭登録、株式会社新日本ホームの商号を株式会社アスリートに変更
2002年5月	東京都新宿区岩戸町に本社・本社社屋を移転(旧本社社屋を本店と呼称変更)
2004年7月	株式会社新日本建物販売の株式を譲渡
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年4月	株式会社新日本ハウスを吸収合併し、福生事業所と名称を変更
2006年3月	当社を承継会社、株式会社アスリートを分割会社とする会社分割(吸収分割による)
2006年6月	株式会社新日本アーバンマトリックスの株式取得、株式会社新日本地所の株式を譲渡
2007年2月	株式会社ステップアップ(非連結子会社)を設立
2008年1月	東京都千代田区に本店・本社を移転
2008年8月	株式会社新日本レジデンスを設立
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所(JASDAQ市場)に株式を上場
2010年7月	東京都渋谷区に本店・本社を移転
2010年10月	大阪証券取引所へラクレス市場、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
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(現 株式会社エール)(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
2022年4月	東京証券取引所市場区分変更に伴い、スタンダード市場に株式を上場

2023年3月 株式会社エールの株式を譲渡



### 3 【事業の内容】

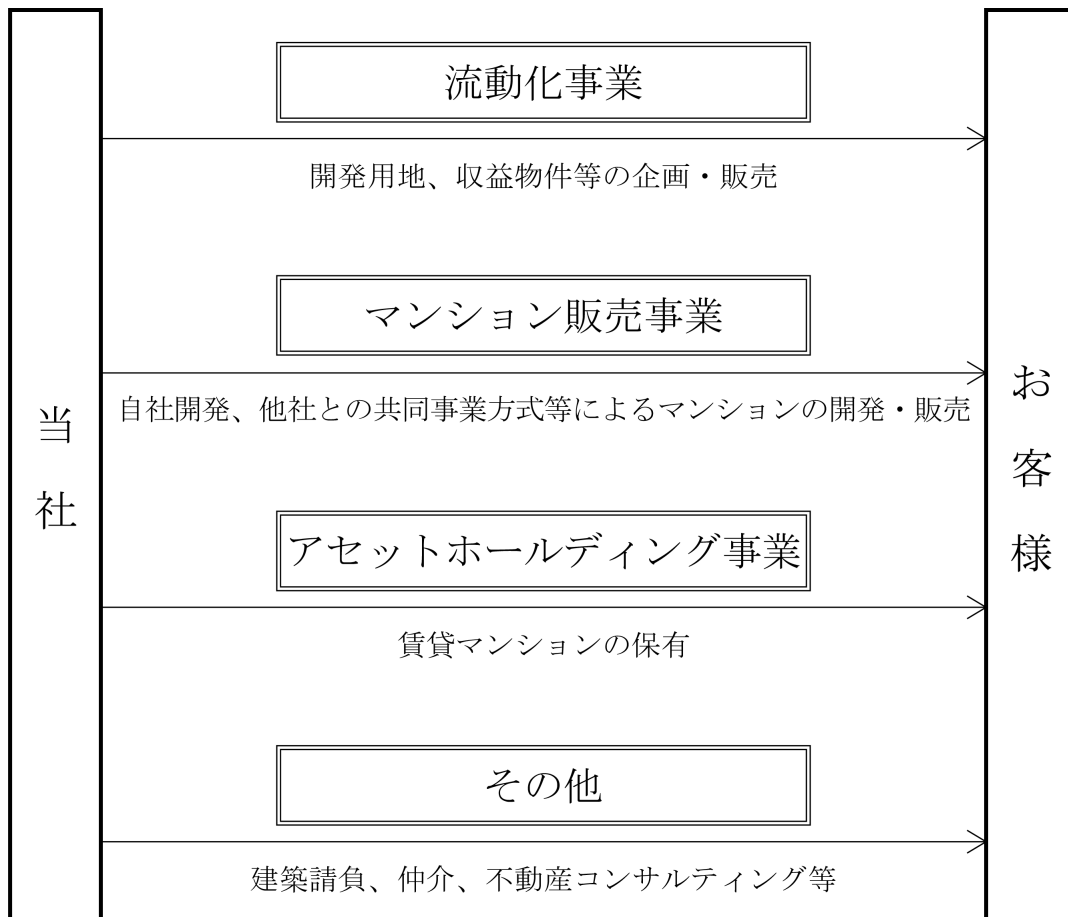
当社は、東京23区内を中心として他デベロッパー向けの開発用地等の販売や収益物件等の企画販売、マンション等の開発・販売を主な事業の内容としております。

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。

なお、当事業年度より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載することといたしました。

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、また、物流施設等の収益不動産の開発、販売を行っております。</p> <p>当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
マンション販売事業	<p>主要な商品は、主に都心部において自社開発や他社との共同開発等によるマンションであります。</p> <p>当社が、情報収集、調査、企画、設計等を一貫して行うほか、事業推進に係る附帯業務請負を行っております。</p>
アセットホールディング事業	<p>福岡県において賃貸マンションを保有しております。</p>
その他	<p>建築請負事業、仲介事業、不動産に関するコンサルティング事業等を行っております。</p>

事業の系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
40	39.1	6.2	7,876

セグメントの名称	従業員数(名)
流動化事業	11
マンション販売事業	12
アセットホールディング事業	1
その他	1
全社(共通)	15
合計	40

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

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

#### (1) 経営方針・経営戦略等

##### ・会社の経営の基本方針

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

そして『変わらないこと』とは、企業としての信念です。厳選志向型の消費社会へと環境が変化してゆく中であって、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

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

##### ②企業価値向上を支える組織作り・人材の育成

専門性を備え会社の中長期的な成長を支える人材の育成と若手・中堅層の強化

##### ③経営基盤強化への継続的な取り組み

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

##### ・目標とする経営指標

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

#### (2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、ウィズコロナの環境下での個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。

一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料・物流費の高騰や、食品・サービスの値上げ等の物価上昇、また世界的な金利の上昇等は依然として企業物価指数の上昇や家計の圧迫等、景気の下振れリスクとなっており、今後の動向については留意が必要です。

当社はそのような状況の中、首都圏を中心とする営業基盤において、安定的な収益の確保と中長期的な企業価値の向上を図るため①資産運用型マンション事業の積極的な展開②物流施設開発事業を含む流動化事業の多様化③資産価値と地球環境保全を両立する資産運用型マンションの開発④人材育成と強固な組織体制の構築⑤財務基盤の安定化を引続き重要な経営課題として取り組んでまいります。

今後におきましても、市況を見極めながら資産運用型マンション開発用地や物流施設用地等の新規物件の取得を計画的に進め、市場環境の変化に柔軟に対応する経営基盤を強化することにより、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、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) サステナビリティ全般に関する考え方及び取組

#### ① 基本方針

当社は、『変わること、変わらないこと』を経営理念として掲げており、社会のニーズに応え、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で、持続的な企業成長及び持続可能な社会の実現を目指しております。

また、サステナビリティへの取組強化をはじめ、ESG投資を拡大することで、社会から支持される安定した経営を継続し、更なる企業価値の向上に努めてまいります。

なお、サステナビリティに関する基本方針と具体的な重要課題の設定については、現在検討を進めております。

#### ② ガバナンス

当社は、取締役会にて月に1回以上、サステナビリティに関するリスクと機会について分析及び管理をしております。分析及び管理の結果を踏まえて、サステナビリティに関する基本方針や重要課題の見直し、重要課題に関する目標設定や進捗管理、情報開示等に関する審議を行っております。

今後、「サステナビリティ委員会」等の諮問機関の設置を検討し、サステナビリティに関しての審議の機会拡大に努めてまいります。

#### ③ リスク管理

サステナビリティに関する基本方針や重要課題の見直し、重要課題に関する目標や進捗の管理等のため、サステナビリティに関するリスクと機会について分析及び管理をし、対応策について検討を行ってまいります。

リスクと機会については、取締役会にて継続的に確認を行い、必要に応じて重要課題及びその目標を見直す等の対応をしております。

### (2) 気候変動に関する考え方及び取組

#### ① 気候変動への対応の基本方針

当社が属する不動産業界は、気候変動問題において、台風や豪雨、洪水による建物被害等の物理的なリスクと、建設時・建設後の温室効果ガス規制等に対する移行リスクの両方への対策が必要であり、気候変動及びその対策が企業経営にもたらす影響は甚大であります。

当社は、総合不動産デベロッパーとして、環境規制や関連法規等の遵守は勿論のこと、気候変動によるリスク及び機会が当社の事業活動や収益等に与える影響について分析・対策することを重要課題と位置付けており、対応について適切に情報開示を行う予定です。

なお、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）による気候関連財務情報開示に関する4つの提言（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）を踏まえた、気候変動に関する基本方針及び取組については、現在、検討を進めております。

## ②地球環境保全への取組

当社は、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」という政府の閣議決定を受け、「資産価値と地球環境保全を両立する資産運用型マンションの開発」を優先的に対処すべき課題と定めております。2023年5月2日には経済産業省が導入しているZEHデベロッパーに登録されたことを受け、今後一層「資産価値と地球環境保全を両立する資産運用型マンションの開発」に積極的に取り組み、随時情報開示を行ってまいります。

地球環境に配慮した取組の具体的な実績は以下のとおりであります。

物件名／プロジェクト名	具体的な実績	竣工（予定）時期
ルネサンス西麻布プレミアムコート	BELS★★（2つ星）取得	2022年11月
ルネサンスコート大森本町	BELS★★★（3つ星）取得	2023年3月
ルネサンスコート東中野	BELS★★★★★（5つ星）取得	2023年3月
ルネサンスコート文京白山	BELS★★★★（4つ星）取得	2023年6月
東新宿Ⅲプロジェクト	ZEH-M O r i e n t e d 認証対応中	2024年11月

## (3) 人的資本・多様性への取組

### ① 人的資本・多様性の取組への基本方針

当社は、「顧客満足」「株主満足」「取引先満足」と同様に「社員満足」を追求し、全てのステークホルダーが幸せになるような経営を目指しており、社員一人一人の知恵と知識の集結、創意工夫が企業の成長に必要な不可欠であると認識しております。

その認識の下、当社においては、行動力に富む意欲ある明るい若手人材や、判断力・創造力を備え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、社内研修を定期的で開催している他、外部の専門機関が開催する研修会・セミナーへの参加を推奨し、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。また、各種資格取得に対する支援、海外人材の受け入れ等、多様な人材の採用並びに人事制度の整備を行っております。

今後も企業として大きく成長できるよう、社員の声を大切にし、人材育成及び働きがいの向上に取り組んでまいります。

### ② 人材育成への取組

当社は、「人材育成と強固な組織体制の構築」を優先的に対処すべき課題と定めており、新入社員を対象としたビジネススキル研修及びフォローアップ研修、昇格者を対象とした新任管理職研修、適正な評価を目的とした評価者研修等の社内研修を定期的で開催している他、外部の専門機関が開催する研修会・セミナーへの参加を推奨し、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。

今後は、中長期的な人材育成及び組織の活性化を目的とし、次期リーダーを目指す社員向けの研修会や、女性活躍に関する研修会等、役職や階層に捉われない研修会の開催を検討してまいります。

### ③ 社内環境整備への取組

当社は、従業員を性別、国籍、年齢等によって区別することなく、能力のある優秀な人材が平等に評価されるような人事制度を整備しております。

今後も従業員が自身の能力を最大限発揮できる職場環境の創造や、人事制度の見直しをし、能力と意欲のある従業員の育成及び管理職への登用を実施してまいります。

また、現在、女性管理職比率や男性の育休取得率に関する目標数値は定めておりませんが、その具体的な目標設定については、今後の課題として検討してまいります。

### 3 【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。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

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

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

#### (3) 消費環境の変化

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

#### (4) 天災・人災等による業績変動について

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

また、売上計上については、顧客への引渡しを基準として行っております。そのため、引渡し時期がある特定の時期に偏ることによって、売上計上時期も偏る可能性があるほか、想定した売上計上が翌月以降や翌事業年度にずれ込む場合があります。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) 感染症の拡大について

新型コロナウイルス感染症やインフルエンザ等の感染症の拡大時には、取引先及び従業員の安全を第一に考え、在宅勤務の推奨や出勤日での時差出勤を行うこと等、可能な限りの措置を講じて感染拡大の防止に取り組んでおります。しかしながら、新たな変異種等による感染の再拡大などの影響により、日本をはじめ世界の市況が悪化した場合、当社の事業運営、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制の強化

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

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

(7) 建築工事について

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

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

(8) 近隣住民との紛争及び反対運動

マンションの開発に際しては、建築基準法、都市計画法その他関係する法令及び行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加えて、建設地の周辺環境に配慮し、周辺住民に対し説明会を実施する等十分な対応を講じております。しかしながら、建設中の騒音、日照問題、環境問題等を理由に、周辺住民による反対運動が発生する場合があります。その場合には計画の変更、工事期間の延長、追加費用等が生じ、当社の財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。

(9) 事業用地の契約不適合について

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

(10) 保有する資産について

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

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

(11) 人材の確保及び育成

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

(12) 個人情報の管理について

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

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



#### 4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況並びに経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。文中における将来に関する事項は、本有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

##### (1) 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にあり、全国旅行支援等による対面型サービスを中心とした個人消費の増加が景気の緩やかな持ち直しを後押ししました。また、水際対策緩和や円安効果により、インバウンド需要は回復傾向にあり、今後一層の需要拡大が見込まれ、アフターコロナの環境下での更なる景気の改善が期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化に起因する資源価格の高騰や物価の上昇、また世界的な金融引き締め、円安の進行は景気の下振れリスクとなっており、家計においても、節約志向の強まりから個人消費の回復が遅れるリスクが潜在している等、今後の動向については留意が必要です。

当社が属する不動産業界では、不動産投資市場については、海外投資家による投資意欲は引続き旺盛であったものの、国内投資家による投資は慎重になり、累計投資額は前年を下回りました。物流施設市場におきましては、首都圏において新規供給の拡大により空室率は上昇しているものの、物流企業やeコマース事業者を中心に需要は底堅く推移しています。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心にオフィスワークとリモートワークの併用を考慮したテナント移転が活発になったものの、新規オフィスビルの大量供給により、空室率はやや高い状況となりました。新築マンション市場については、首都圏において、資材価格の上昇や半導体不足による建設工事費の高騰、また、供給が抑制されたことによるマンション価格の上昇等が要因となり、供給戸数が2年ぶりに減少しました。

このような事業環境のもと、当社は中長期的な成長に向けて、強みである仕入企画力や事業提案力を活かし、事業用地の仕入・販売活動に取り組んでまいりました。流動化事業においては、大型案件のプロジェクトを完了させる等、他デベロッパー向けの開発用地の販売を着実に積み上げました。マンション販売事業においては、東京23区にて、当社最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズをはじめ、駅近で高品質な資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を進捗させました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は211億5百万円（前期比8.4%増）、営業利益は20億2百万円（前期比15.5%増）、経常利益は18億15百万円（前期比19.8%増）、当期純利益は18億86百万円（前期比52.6%増）と増収・増益を達成いたしました。

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16億37百万円増加（前期比8.4%増）の211億5百万円となりました。流動化事業及びアセットホールディング事業については、それぞれ前期比14億33百万円減少（同13.5%減）及び1百万円減少（同1.9%減）となりましたが、マンション販売事業については、都心部の高品質な資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売が順調に推移した結果、前期比30億50百万円増加（同34.7%増）となりました。

売上原価は、前期比13億50百万円増加（同8.5%増）の171億48百万円となりました。流動化事業及びアセットホールディング事業については、それぞれ前期比9億39百万円減少（同10.9%減）及び0百万円減少（同1.5%減）となりましたが、マンション販売事業については、売上高の増加に伴い、前期比22億90百万円増加（同32.1%増）となりました。

売上総利益は、前期比2億86百万円増加（同7.8%増）の39億56百万円となりました。

##### (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、売上高増加に伴う変動費の増加を、販売手数料等の削減で抑えたことにより、前期比18百万円増加（同0.9%増）の19億54百万円となりました。

営業利益は、前期比2億68百万円増加（同15.5%増）の20億2百万円となりました。

(営業外損益、経常利益)

営業外収益は、受取利息が12百万円減少(同85.9%減)した一方、受取地代家賃24百万円の増加(同802.5%増)及び保険解約返戻金21百万円の発生があったこと等により、前期比25百万円増加(同84.4%増)の55百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少等により前期比7百万円減少(同2.8%減)の2億41百万円となりました。経常利益は前期比3億円増加(同19.8%増)の18億15百万円となりました。

(特別損益、税引前当期純利益、当期純利益)

特別利益は、関係会社株式売却益3億40百万円を計上いたしました。特別損失は、工事補償損失44百万円、関係会社株式評価損5百万円などで合計52百万円を計上、税引前当期純利益は前期比6億96百万円増加(同49.5%増)の21億3百万円となりました。

また、法人税、住民税及び事業税は前期比79百万円増加の2億94百万円、法人税等調整額△77百万円(△は利益)を計上したことにより、税金費用は前期比46百万円増加の2億16百万円となり、当期純利益は前期比6億50百万円増加(同52.6%増)の18億86百万円となりました。

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、東京23区を中心に他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売活動を行ってまいりました。

販売面におきましては、都心物件の「六本木プロジェクト」(東京都港区)や、「御茶ノ水プロジェクト」(東京都文京区)、「駒込プロジェクト」(東京都北区)、大型案件である「中河原プロジェクト」(東京都府中市)をはじめとする16件(前期16件)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は91億73百万円(前期比13.5%減)、営業利益は12億23百万円(前期比9.9%減)となりました。

(マンション販売事業)

当事業年度は、東京23区にて仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売並びに複数棟一括販売を行ってまいりました。

販売面におきましては「ルネサンス松濤プレミアムコート(8戸)」(東京都渋谷区)、「ルネサンスコート築地(28戸)」(東京都中央区)、「ルネサンスコート高田馬場(28戸)」(東京都新宿区)、「ルネサンスコート世田谷若林(38戸)」(東京都世田谷区)など、合計で14棟、販売戸数318戸(前期比97戸増)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は118億47百万円(前期比34.7%増)、営業利益は16億54百万円(前期比54.3%増)となりました。

(アセットホールディング事業)

当事業年度は、所有する2棟の賃貸用不動産を継続して運営を行った結果、売上高62百万円(前期比1.9%減)、営業利益20百万円(前期比3.7%増)となりました。

(その他)

当事業年度の売上高は20百万円となり、営業利益は11百万円を計上いたしました。

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

①生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

②受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

③販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	前期比(%)
	金額(千円)	
流動化事業	9,173,754	△13.5
マンション販売事業	11,847,976	34.7
アセットホールディング事業	62,709	△1.9
その他	20,932	—
合計	21,105,371	8.4

- (注) 1. 前事業年度の「その他」の計上額は458千円であります。  
2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
ゼータ2合同会社	5,212,846	26.7	—	—
合同会社グローリーシールド	3,030,000	15.5	—	—
U Aプロパティーズ特定目的会社	2,284,000	11.7	—	—
J Mアンタレス1合同会社	1,126,290	5.79	3,967,727	18.8
J Mアンタレス2合同会社	—	—	3,230,480	15.3
名鉄都市開発株式会社	—	—	2,532,442	12.0

## (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54億20百万円増加（前期末比28.3%増）し、245億65百万円となりました。主な増加要因は、都心で好立地の用地仕入や進行中プロジェクトの建築の進捗に伴い、販売用不動産が14億87百万円増加（前期末比86.3%増）、仕掛販売用不動産が36億56百万円増加（前期末比35.7%増）したこと等によるものであります。

### (固定資産)

当事業年度末における固定資産は、前期末と比べ4億73百万円増加（前期末比37.3%増）し、17億44百万円となりました。これは、投資有価証券が4億61百万円増加（前期末比202.3%増）したこと等によるものであります。

この結果、資産合計は58億93百万円増加（前期末比28.9%増）し、263億13百万円となりました。

### (流動負債)

当事業年度末における流動負債は、前期末と比べ31億78百万円増加（前期末比60.7%増）し、84億16百万円となりました。主な増加要因は、新規物件の仕入が順調に進捗したことに伴い1年内返済予定の長期借入金が20億51百万円増加（前期末比90.6%増）、また、物件の売却契約進捗に伴う手付金入金により前受金が11億2百万円増加（前期末23百万円）したこと等によるものであります。

### (固定負債)

当事業年度末における固定負債は、前期末と比べ12億31百万円増加（前期末比16.3%増）し、88億円となりました。主な増加要因は、長期借入金が12億98百万円増加（前期末比18.1%増）したこと等によるものであります。

この結果、負債合計は44億9百万円増加（前期末比34.4%増）し、172億16百万円となりました。

### (純資産)

当事業年度末における純資産合計は、前期末と比べ14億83百万円増加（前期末比19.5%増）し、90億96百万円となりました。主な増加要因は、当期純利益で18億86百万円増加（前期比52.6%増）したほか、剰余金の配当により4億37百万円減少、その他有価証券評価差額金が35百万円増加したことによるものであります。

### (3) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ1億9百万円減少し、69億20百万円となりました。

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、29億32百万円の資金の減少（前期は45億40百万円の増加）となりました。これは主に、税引前当期純利益21億3百万円を計上した一方、都心で好立地の用地仕入や進行中プロジェクトの建築の進捗に伴い、前期末に比べ棚卸資産が51億44百万円増加したことによるものであります。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、64百万円の資金の減少（前期は1億68百万円の増加）となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入が3億60百万円ある一方、投資有価証券の取得による支出が4億52百万円あること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、28億87百万円の資金の増加（前期は26億12百万円の減少）となりました。これは主に、新規物件の仕入が順調に進捗したことに伴い借入金33億84百万円増加したことや、配当金の支払いが4億37百万円あったことによるものであります。

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

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率（％）	31.7	37.3	34.6
時価ベースの自己資本比率（％）	37.7	39.3	35.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	6.0	2.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	9.4	18.6	—

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

- ・自己資本比率：自己資本／総資産
- ・時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
- ・キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利息の支払額

※株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

※キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しております。

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

(4) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。重要な会計方針については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 注記事項」に記載しております。財務諸表の作成にあたっては、会計上の見積りを行う必要があり、特に以下の事項は、経営者の会計上の見積りの判断が財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼすと考えております。

(販売用不動産及び仕掛販売用不動産)

当社は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、正味売却額が帳簿価額を下回る場合、棚卸資産の簿価切下げに伴う評価損を計上しております。正味売却額の算定にあたっては慎重に検討しておりますが、販売計画や市場価格の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却額が帳簿価額を下回る場合には、評価損の計上が必要となる可能性があります。

(繰延税金資産)

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【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】

当事業年度に実施いたしました設備投資は総額31,312千円であり、主に本社の内装設備工事によるものであります。

#### 2 【主要な設備の状況】

2023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)	アセットホール ディング事業	賃貸用 マンション	216,158	2,094	79,594 (630.58)	297,848
ルネサンスコート 九大前 (福岡県福岡市)	アセットホール ディング事業	賃貸用 マンション	259,351	4,552	—	263,903

#### 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) (2023年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年6月29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 スタンダード市場	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)
2017年5月29日 (注) 1	△298	19,914,617	—	854,500	—	40,983

(注) 1. 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】

2023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)	—	3	21	83	27	38	13,134	13,306	—
所有株式数(単元)	—	258	6,542	60,288	3,814	347	126,522	197,771	137,517
所有株式数の割合(%)	—	0.13	3.31	30.48	1.93	0.18	63.97	100.00	—

(注) 1. 自己株式13,956株は、「個人その他」に139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】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ユニテックス	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目1番32号	2,273	11.42
株式会社東京ウエルズ	東京都大田区北馬込二丁目28番1号	1,243	6.25
村上 三郎	東京都武蔵野市	800	4.02
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	688	3.46
京東株式会社	東京都中央区銀座七丁目15番11号	628	3.16
中野 孝一	奈良県生駒郡安堵町	404	2.03
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	334	1.68
ルーデン・ホールディングス株式会社	東京都渋谷区桜丘町20番1号	320	1.61
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
松下 彰利	東京都北区	250	1.26
計	—	7,242	36.39

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2023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 13,900	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,763,200	197,632	—
単元未満株式	普通株式 137,517	—	—
発行済株式総数	19,914,617	—	—
総株主の議決権	—	197,632	—

(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。  
「単元未満株式」欄の普通株式には、当社保有の自己株式56株が含まれております。

## ② 【自己株式等】

2023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	13,900	—	13,900	0.1
計	—	13,900	—	13,900	0.1

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号の規定に基づく普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号の規定に基づく普通株式の取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	700	310,440
当期間における取得自己株式	60	29,640

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他( — )	—	—	—	—
保有自己株式数	13,956	—	14,016	—

(注) 当期間における保有自己株式には、2023年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

## 3 【配当政策】

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

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

このような基本方針のもと、当社の業績および利益配分に関する基本方針等を総合的に判断し、普通株式1株あたり30円といたしました。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額
2023年6月28日 定時株主総会決議	597,019	30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、

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

が肝要であると考えております。

###### 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。

###### ・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 近藤学が議長を務めております。その他メンバーは専務取締役 長岡淳、取締役 茂木敬裕、取締役 村上三郎、社外取締役 田口雄、社外取締役 根本美緒の取締役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 小林秀一、社外監査役 大江耕治の常勤監査役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、各部長等で構成され、3ヶ月に1度開催しております。

###### d. コンプライアンス体制

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

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

###### ・当該企業統治の体制を採用する理由

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

### 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。

当社は保険会社との間で、役員等を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者である役員等がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって負担することになる損害を補填することとしております。保険料は全額当社が負担しております。なお、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補填対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。

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

#### b. IR広報活動

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

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

### ④取締役会の活動状況

取締役会は毎月1回に加え、必要に応じて開催されており、当事業年度において計16回開催し、個々の取締役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
近藤 学	16	16
長岡 淳	16	15
茂木 敬裕	13	13
村上 三郎	16	15
田口 雄	16	14
根本 美緒	13	12
池田 友彦	3	3
佐藤 啓明	3	3

(注) 1. 取締役 茂木敬裕及び根本美緒は2022年6月28日開催の第38期定時株主総会にて選任され、選任後の取締役会開催回数は13回であります。

2. 取締役 池田友彦及び佐藤啓明は2022年6月28日開催の第38期定時株主総会終結の時をもって退任し、退任前の取締役会開催回数は3回であります。

取締役会においては、取締役会付議・報告事項に関する取締役会規程に従い、事業計画の策定及び進捗状況、コーポレート・ガバナンスの強化、サステナビリティに関する基本方針及び取組、コンプライアンスやリスク管理等の内部統制システムの状況等を検討しております。また、法令に定められた事項及び重要な業務の執行状況につき報告を受けます。

### ⑤監査役会の活動状況

監査役会の活動状況については「(3) 監査の状況 ①監査役監査の状況」をご参照ください。

⑥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。

⑦取締役会にて決議できる株主総会決議事項

a. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

b. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。

⑧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。

⑨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。

⑩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8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11.1%)

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	近 藤 学	1967年8月21日生	2003年9月 当社入社 2008年4月 当社事業本部都市開発五部長 2008年11月 当社事業本部都市開発二部部长 兼立川営業所長 2009年5月 当社事業本部都市開発三部部长 兼立川営業所長 2012年11月 当社事業本部都市開発三部部长 2013年10月 当社事業本部都市開発二部部长 2014年2月 当社事業本部都市開発二部部长兼 横浜支店長 2014年7月 当社執行役員 事業本部都市開発二部部长兼 横浜支店長 2016年3月 当社執行役員 事業本部都市開発二部部长兼 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部长兼 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部长 2018年8月 当社取締役兼常務執行役員兼 都市開発二部部长 2022年4月 当社常務取締役兼常務執行役員兼 都市開発二部部长 2022年6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 29
専務取締役兼 専務執行役員 都市開発一部長	長 岡 淳	1964年9月28日生	2002年4月 当社入社 2013年10月 当社執行役員 事業本部都市開発一部長兼 北関東支店長 2014年4月 当社執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼北関東支店長 2014年6月 当社取締役兼執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼北関東支店長 2016年6月 当社取締役兼常務執行役員 事業本部副本部長兼 都市開発一部長兼営業部長 2017年12月 当社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 当社常務取締役兼常務執行役員兼 都市開発一部長 2022年6月 当社専務取締役兼専務執行役員 都市開発一部長 (現任)	(注) 5	普通株式 23

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役兼 執行役員 管理本部長兼経営企画部長 兼財務経理部長	茂木敬裕	1970年11月6日生	2013年1月 2013年7月 2016年7月 2017年7月 2017年10月 2017年12月 2018年7月 2019年7月 2022年6月 2023年4月	当社入社 当社管理本部財務経理部長 当社執行役員 管理本部副本部長兼 財務部長 当社執行役員 事業本部業務統括部長兼 横浜支店長 当社執行役員 管理本部財務部長兼 横浜支店長 当社執行役員 管理本部副本部長兼 財務経理部長 当社執行役員 管理本部副本部長兼 財務経理部長兼横浜支店長 当社執行役員 管理本部副本部長兼 財務経理部長兼 I R 広報室長 当社取締役兼執行役員 管理本部長兼財務経理部長 当社取締役兼執行役員 管理本部長兼経営企画部長兼財務経理 部長 (現任)	(注) 5	普通株式 17
取締役	村上三郎	1951年6月5日生	1975年4月 2004年7月 2005年7月 2005年10月 2006年7月 2007年4月 2009年6月 2010年12月 2016年6月 2018年8月 2021年8月	当社代表取締役社長 当社代表取締役社長 マンション事業部長 当社代表取締役社長 当社代表取締役社長兼社長執行役員 当社代表取締役社長兼社長執行役員 事業本部長 当社代表取締役社長兼社長執行役員 当社代表取締役会長 当社相談役 当社取締役会長 当社取締役 (非常勤) 当社取締役会長 (現任)	(注) 5	普通株式 800
取締役	田口雄	1951年9月22日生	1970年4月 1999年7月 2001年7月 2003年7月 2004年7月 2006年7月 2007年7月 2008年7月 2009年7月 2011年7月 2012年8月 2015年6月	東京国税局入局 福島税務署副署長 東京国税不服審判所国税副審判官 東京国税局査察部統括国税査察官 国税庁長官官房東京派遣主任国税庁 監察官 町田税務署長 東京国税局課税第二部法人課税課長 東京国税局課税第一部課税総括課長 東京国税局課税第二部次長 東京国税局調査第二部長 税理士登録 田口雄税理士事務所代表 当社取締役 (現任)	(注) 5	普通株式 13
取締役	根本美緒	1979年2月10日生	2001年4月 2004年3月 2005年1月 2007年5月 2007年7月 2011年1月 2011年7月 2020年3月 2020年9月 2022年6月	東北放送 入社 アナウンサーとして 活動 気象予報士登録 フリーアナウンサーに転向 環境省 容器包装廃棄物排出抑制推進員 及び 3R推進マスター就任 内閣府 クールアース アンバサダー 環境省 エコチル調査サポーター 食品容器環境美化協会 環境美化アドバイザーフェロー就任 上智大学大学院地球環境学研究科地球環 境学専攻修士課程修了 東京大学大学院新領域創成科学研究科環 境システム学 博士課程在学中 当社取締役 (非常勤) (現任)	(注) 5	普通株式 0



役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	荒井 禎 司	1962年9月30日生	2006年4月 2013年7月 2017年8月 2018年6月	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 7
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 小林法務会計事務所代表 (現任) 当社監査役 (現任)	(注) 7	普通株式 1
監査役	大 江 耕 治	1975年4月15日生	2001年10月 2001年10月 2006年8月 2007年3月 2007年6月 2009年7月 2010年1月 2022年6月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) 桃尾・松尾・難波法律事務所勤務 アメリカ合衆国イリノイ州 KIRKLAND&ELLIS法律事務所勤務 アメリカ合衆国ニューヨーク州弁護士 登録 経済産業省通商政策局 通商機構部 参事官補佐 桃尾・松尾・難波法律事務所勤務 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー 就任 当社監査役 (現任)	(注) 6	普通株式 —
計						普通株式 893

- (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 田口雄及び根本美緒は、社外取締役であります。  
3. 監査役 小林秀一及び大江耕治は、社外監査役であります。  
4. 役員間において二親等内の親族関係を有する者はありません。  
5. 取締役の任期は、2022年3月期に係る定時株主総会終結の時から2024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、2022年3月期に係る定時株主総会終結の時から2026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、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027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数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査  
役2名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

候補者 番号	氏名	生年月日	略歴及び当社における地位 (重要な兼職の状況)	任期	所有株式数 (千株)
1	中村 英樹	1973年11月23日生	2004年3月 税理士登録 2008年4月 総合会計事務所マネジメント・サポート 入社 2017年1月 愛宕総合税理士法人 入社 2019年1月 中村英樹税理士事務所 代表 現在に至る [重要な兼職の状況] 中村英樹税理士事務所代表	(注) 2	普通株式 —
2	森 律文	1985年10月25日生	2010年4月 株式会社八千代銀行 (現 株式会社きらぼし銀 行) 入社 2017年4月 当社入社 2022年7月 管理本部 財務経理部 次長	(注) 2	普通株式 —

(注1) 中村英樹氏は、社外の補欠監査役であります。

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

9. 当社では、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化による経営効率の向上を図るため、執行役員制度を導入  
しております。  
10. 取締役 根本美緒の戸籍上の氏名は野尻美緒であります。

## ②社外役員の状況

当社の社外取締役は2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13,700株を保有しております。

根本美緒氏は、気象予報士、フリーキャスターの経験や地球環境学等の専門研究に基づく知見を活かして、当社のESG（環境・社会・企業統治）課題に関する提言等を期待するとともに、多様な人材による企業競争力の強化に向けた女性活躍の視点から監督機能を果たしていただくことを期待されることから、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、根本美緒氏は、本書提出日現在当社の発行済株式200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1,900株を保有しております。

社外監査役の大江耕治氏は弁護士として企業法務に関する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、社外監査役として適任であると判断しております。なお、大江耕治氏は、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、大江耕治は弁護士として企業法務に関する専門知識と豊富な経験を有しております。

監査役会は毎月1回に加え、必要に応じて開催されており、当事業年度において当社は監査役会を計12回開催し、個々の監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
荒井 禎司	12	12
小林 秀一	12	11
大江 耕治	10	9
菊地 謙治	2	2

(注) 1. 監査役 大江耕治は2022年6月28日開催の第38期定時株主総会にて選任され、選任後の監査役会開催回数は10回であります。

2. 監査役 菊地謙治は2022年6月28日開催の第38期定時株主総会終結の時をもって退任し、退任前の監査役会開催回数は2回であります。

監査役会においては、法令、定款及び内規の定めるところにより、監査に係る重要事項について報告を受け、協議を行い、または決議をします。

また、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。常勤、社外別に実施した主な活動内容は次のとおりであります。

活動内容	常勤	社外
取締役会への出席	○	○
内部統制委員会への出席	○	
社長懇談会への出席	○	○
会計監査人報告会	○	○

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

#### 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4名設置しており、全部署を対象に業務監査を実施し、内部監査の実効性を確保しております。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  
RSM清和監査法人

b. 継続監査期間  
2年間

- c. 業務を執行した公認会計士  
公認会計士 : 笥 悦生  
公認会計士 : 戸谷 英之

- d. 監査業務に係る補助者の構成  
監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他6名で構成されております。

- e. 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

- f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、監査法人に対して毎期評価を行っております。監査役会はRSM清和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。

- g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第37期 (個別) 仰星監査法人

第38期 (個別) RSM清和監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

異動に係る監査公認会計士等の氏名又は名称

選任する監査公認会計士等の氏名又は名称

RSM清和監査法人

退任する監査公認会計士等の氏名又は名称

仰星監査法人

異動の年月日 2021年6月25日

監査公認会計士等であった者が監査公認会計士等でなくなった場合 (概要)

a. 異動監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日 2015年6月25日

b. 異動監査公認会計士等が作成した監査報告書又は内部統制監査報告書等における内容等  
該当事項はありません。

c. 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である仰星監査法人は、2021年6月25日開催の第37期定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。監査役会がRSM清和監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、監査継続年数が長年にわたっていることを考慮し、新たな視点で幅広い監査が期待できることに加え、監査法人としての独立性及び適正性を有しており当社の会計監査が適正に行われる品質管理体制及び監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任であると判断いたしました。

d. 上記の理由及び経緯に対する監査報告書又は内部統制監査報告書等の記載事項に係る異動監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

#### 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	1,500	25,000	—

##### 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. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前事業年度における非監査業務に基づく報酬について、当社は、第37期の会計監査法人である仰星監査法人に対して、会計監査人の交代による監査業務の引継ぎ業務を委託いたしました。

##### 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) 【役員報酬等】

##### 役員報酬等

###### ①当該方針の決定方法

2021年2月16日開催の取締役会決議により決定しております。

###### ②当該方針の内容の概要

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

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

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

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

###### ③当該事業年度に係る個人別報酬の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

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

④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)	286,352	189,450	—	96,902	6
監査役 (社外監査役を除く)	14,322	13,110	—	1,212	1
社外役員	15,240	14,040	—	1,200	5

- (注) 1. 上記の取締役の員数には、2022年6月28日をもって退任した取締役2名を含んでおります。
2. 上記の社外役員の員数には、2022年6月28日をもって退任した社外監査役1名を含んでおります。
3. 上記報酬等の総額は、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額23百万円(取締役21百万円、社外監査役1百万円)を含んでおります。
4. 上記報酬等の額その他、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した取締役2名に対し、退職慰労金として141百万円を贈呈しております。なお、この金額には上記及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額65百万円が含まれております。
5. 上記報酬等の額その他、2022年6月28日開催の第38期定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した社外監査役1名に対し、退職慰労金として2百万円を贈呈しております。なお、この金額には上記及び過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金繰入額2百万円が含まれております。

⑤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

該当事項はありません。

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

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

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	4	440,802	3	8,802
非上場株式以外の株式	1	209,300	1	158,010

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)	
			含み損益	減損処理額
非上場株式	240	—	—	—
非上場株式以外の株式	2,024	—	179,400	—

## 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(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の財務諸表について、RSM清和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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,029,853	6,920,669
販売用不動産	※1 1,724,566	※1 3,212,035
仕掛販売用不動産	※1 10,238,427	※1 13,895,131
原材料及び貯蔵品	1,063	1,130
前渡金	17,500	172,100
前払費用	25,636	30,289
その他	108,331	334,483
流動資産合計	19,145,378	24,565,840
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,900	622,831
減価償却累計額	△97,618	△116,149
建物（純額）	※1 499,282	※1 506,682
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△6,125	△7,545
構築物（純額）	8,066	6,646
工具、器具及び備品	67,412	53,562
減価償却累計額	△47,497	△39,582
工具、器具及び備品（純額）	19,915	13,980
土地	※1 79,594	※1 79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△14,389	△18,347
リース資産（純額）	4,116	158
有形固定資産合計	610,974	607,063
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	629	282
リース資産	8,923	4,771
無形固定資産合計	11,017	6,518
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 228,294	※1 690,102
関係会社株式	26,027	20,389
出資金	31,530	31,630
関係会社長期貸付金	50,000	-
破産更生債権等	7,733	6,937
長期前払費用	5,719	5,169
差入保証金	※1 76,886	※1 76,376
繰延税金資産	224,938	287,116
その他	12,770	27,770
貸倒引当金	△15,603	△14,807
投資その他の資産合計	648,296	1,130,684
固定資産合計	1,270,289	1,744,266
繰延資産		
社債発行費	3,723	2,925
繰延資産合計	3,723	2,925
資産合計	20,419,391	26,313,031

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	296,858	391,676
短期借入金	※1 2,159,460	※1 2,194,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,264,228	※1 4,315,793
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
リース債務	8,799	4,196
未払金	8,490	10,027
未払費用	39,864	82,662
未払法人税等	115,396	175,034
前受金	23,020	1,125,217
預り金	18,936	10,292
賞与引当金	55,526	56,872
その他	197,387	269
流動負債合計	5,237,968	8,416,042
固定負債		
社債	200,000	150,000
長期借入金	※1 7,157,408	※1 8,455,973
リース債務	5,323	1,127
資産除去債務	25,976	26,212
退職給付引当金	49,616	51,926
役員退職慰労引当金	123,808	79,766
その他	6,742	35,627
固定負債合計	7,568,875	8,800,633
負債合計	12,806,844	17,216,676
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	159,234	172,641
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,473,138	7,908,265
利益剰余金合計	6,632,373	8,080,907
自己株式	△4,192	△4,502
株主資本合計	7,523,664	8,971,887
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	88,882	124,467
評価・換算差額等合計	88,882	124,467
純資産合計	7,612,547	9,096,355
負債純資産合計	20,419,391	26,313,031

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	10,606,903	9,173,754
マンション販売高	8,797,096	11,847,976
アセットホールディング販売高	63,903	62,709
その他	458	20,932
売上高合計	※1 19,468,361	※1 21,105,371
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	8,622,871	7,683,271
マンション販売原価	7,139,717	9,430,199
アセットホールディング販売原価	35,824	35,280
その他	-	-
売上原価合計	15,798,414	17,148,752
<b>売上総利益</b>	3,669,947	3,956,619
販売費及び一般管理費	※2 1,935,891	※2 1,954,191
<b>営業利益</b>	1,734,055	2,002,427
<b>営業外収益</b>		
受取利息	※3 14,068	※3 1,979
受取配当金	2,404	2,844
受取地代家賃	※3 3,095	※3 27,939
未払配当金除斥益	4,888	-
保険解約返戻金	-	21,150
その他	※3 5,416	※3 1,167
営業外収益合計	29,873	55,080
<b>営業外費用</b>		
支払利息	244,085	239,548
その他	4,567	2,055
営業外費用合計	248,653	241,603
<b>経常利益</b>	1,515,274	1,815,904
<b>特別利益</b>		
投資有価証券売却益	1,001	-
関係会社株式売却益	26,894	340,000
特別利益合計	27,895	340,000
<b>特別損失</b>		
投資有価証券売却損	-	2,390
投資有価証券評価損	99,999	-
関係会社株式評価損	16,272	5,637
貸倒引当金繰入額	20,256	-
工事補償損失	-	44,601
特別損失合計	136,529	52,629
税引前当期純利益	1,406,640	2,103,274
法人税、住民税及び事業税	215,500	294,793
法人税等調整額	△45,022	△77,882
法人税等合計	170,477	216,910
当期純利益	1,236,162	1,886,363

【売上原価明細書】

a. 流動化販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		6,157,501	71.4	7,683,271	100.0
II 外注費		2,431,780	28.2	—	—
III 経費		33,410	0.4	—	—
流動化販売原価		8,622,871	100.0	7,683,271	100.0

b. マンション販売原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 用地費		3,598,316	50.4	4,708,322	49.9
II 外注費		3,477,450	48.7	4,667,528	49.5
III 経費		63,950	0.9	54,348	0.6
マンション販売原価		7,139,717	100.0	9,430,199	100.0

c. アセットホールディング原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 経費		35,824	100.0	35,280	100.0
アセットホールディング原価		35,824	100.0	35,280	100.0

d. その他

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 経費		—	—	—	—
その他		—	—	—	—

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		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	115,449	5,718,613	5,834,062
当期変動額						
剰余金の配当				43,785	△481,636	△437,851
当期純利益					1,236,162	1,236,162
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	—	43,785	754,525	798,311
当期末残高	854,500	40,983	40,983	159,234	6,473,138	6,632,373

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評 価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△3,789	6,725,755	84,414	84,414	6,810,170
当期変動額					
剰余金の配当		△437,851			△437,851
当期純利益		1,236,162			1,236,162
自己株式の取得	△402	△402			△402
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			4,468	4,468	4,468
当期変動額合計	△402	797,908	4,468	4,468	802,376
当期末残高	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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	159,234	6,473,138	6,632,373
当期変動額						
剰余金の配当				13,407	△451,237	△437,829
当期純利益					1,886,363	1,886,363
自己株式の取得						
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	13,407	1,435,126	1,448,533
当期末残高	854,500	40,983	40,983	172,641	7,908,265	8,080,907

	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	△4,192	7,523,664	88,882	88,882	7,612,547
当期変動額					
剰余金の配当		△437,829			△437,829
当期純利益		1,886,363			1,886,363
自己株式の取得	△310	△310			△310
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			35,585	35,585	35,585
当期変動額合計	△310	1,448,223	35,585	35,585	1,483,808
当期末残高	△4,502	8,971,887	124,467	124,467	9,096,355

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,406,640	2,103,274
減価償却費	38,345	34,620
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	694	△796
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,536	2,310
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	17,112	△44,042
受取利息及び受取配当金	△16,472	△4,823
支払利息	244,085	239,548
棚卸資産の増減額 (△は増加)	2,728,985	△5,144,241
前渡金の増減額 (△は増加)	46,750	△154,600
仕入債務の増減額 (△は減少)	196,679	94,817
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,001	2,390
投資有価証券評価損益 (△は益)	99,999	-
関係会社株式売却損益 (△は益)	△26,894	△340,000
関係会社株式評価損	16,272	5,637
前受金の増減額 (△は減少)	△32,963	1,102,197
預り金の増減額 (△は減少)	2,354	△8,643
その他	269,646	△339,324
小計	4,992,773	△2,451,674
利息及び配当金の受取額	22,749	4,823
利息の支払額	△243,819	△242,424
法人税等の支払額	△231,256	△243,058
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,540,447	△2,932,333
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△721	△31,312
有形固定資産の売却による収入	-	4,753
投資有価証券の取得による支出	△326,000	△452,000
投資有価証券の売却による収入	238,001	52,090
出資金の払込による支出	-	△100
関係会社株式の取得による支出	-	△30,000
関係会社株式の売却による収入	26,894	360,000
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	10,000	-
長期貸付けによる支出	△65,000	-
長期貸付金の回収による収入	265,793	50,000
その他	19,494	△18,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	168,461	△64,579
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△609,840	34,540
長期借入れによる収入	7,178,660	10,976,980
長期借入金の返済による支出	△8,729,580	△7,626,851
社債の発行による収入	246,010	-
社債の償還による支出	△250,000	△50,000
リース債務の返済による支出	△9,837	△8,799
配当金の支払額	△437,851	△437,829
その他	△402	△310
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,612,840	2,887,728
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,096,067	△109,184
現金及び現金同等物の期首残高	4,933,785	7,029,853
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,029,853	※1 6,920,669

## 【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市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。）

##### ②市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

### 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～50年

構築物 10～20年

工具、器具及び備品 3～20年

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

#### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

### 4. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 賞与引当金

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

#### (3) 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。



#### (4) 役員退職慰労引当金

役員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. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

##### (1) 流動化事業

流動化事業は、他デベロッパー向けの開発用地等の販売及び当社が用地仕入から施工まで行った物流倉庫及びオフィスビル等の販売であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

##### (2) マンション販売事業

マンション販売事業は、用地仕入から施工まで行ったマンションを顧客へ販売しており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

##### (3) アセットホールディング事業

アセットホールディング事業は、自社保有の居住用マンションの賃貸事業を行っており、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づいて収益を計上しております。

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

#### 7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### 資産に係る控除対象外消費税等

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

（重要な会計上の見積り）

#### 1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

##### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

項目	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,724,566	3,212,035
仕掛販売用不動産	10,238,427	13,895,131

##### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

財務諸表に計上した販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、プロジェクトごとの事業計画により予測される正味売却価額と帳簿価額のいずれか低い方の金額で評価しております。

正味売却価額の見積りについては、所在する地域の市場動向や価格情報、物件における収益利回り等に基づいて算定しております。

正味売却価額の算定にあたっては慎重に検討しておりますが、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

## 2. 繰延税金資産の見込み額

### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

項目	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	224,938	287,116

### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

#### (表示方法の変更)

##### (損益計算書)

前事業年度において、「売上高」の「その他」に含めて表示していた「アセットホールディング販売高」について、当事業年度より経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、独立掲記するとともに、「戸建販売高」を「その他」に含めて表示しております。また、売上高の表示方法の変更に伴い、売上原価の表示方法の変更も行っております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」の「その他」に表示していた64,361千円は「アセットホールディング販売高」62,709千円、「その他」20,932千円とし、「売上原価」の「その他」に表示していた35,824千円は「アセットホールディング原価」35,824千円として組替えております。

##### (キャッシュフロー計算書)

前事業年度において「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「関係会社株式売却益」は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた242,751千円は、「関係会社株式売却損益」△26,894千円、「その他」269,646千円として組替えております。

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保付債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	1,724,566千円	3,212,035千円
仕掛販売用不動産	10,217,827千円	13,270,834千円
建物	413,039千円	402,974千円
土地	79,594千円	79,594千円
合計	12,435,028千円	16,965,439千円

担保付債務

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期借入金	2,159,460千円	2,194,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,255,317千円	4,301,790千円
長期借入金	6,966,319千円	8,278,887千円
合計	11,381,097千円	14,774,677千円

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023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	36,400千円	36,400千円
住宅ローンの保証		
差入保証金	1,060千円	997千円

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
株式会社エール	—	332,000千円
合計	—	332,000千円

(損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

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

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
販売手数料	596,157千円	324,557千円
広告宣伝費	51,869千円	104,512千円
貸倒引当金繰入額	694千円	△796千円
役員報酬	257,380千円	216,600千円
給料及び手当	305,081千円	323,079千円
賞与引当金繰入額	46,680千円	44,836千円
役員退職金	—千円	75,602千円
退職給付費用	7,839千円	11,340千円
役員退職慰労引当金繰入額	17,112千円	23,712千円
支払手数料	112,178千円	227,520千円
租税公課	231,943千円	249,801千円
減価償却費	15,065千円	12,155千円
おおよその割合		
販売費	37%	31%
一般管理費	63%	69%

※3 関係会社に対する受取地家賃、受取利息及びその他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3,596千円であります。なお、当事業年度については関係会社に対する受取地家賃、受取利息及びその他の合計額が営業外収益の総額の100分の10を超えていないため、記載しておりません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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)	12,276	980	—	13,256
合計(株)	12,276	980	—	13,256

(注) 普通株式の自己株式の増加980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
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	437,851	22.00	2021年3月31日	2021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
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	437,829	22.00	2022年3月31日	2022年6月29日

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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)	13,256	700	—	13,956
合計(株)	13,256	700	—	13,956

(注) 普通株式の自己株式の増加700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
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	437,829	22.00	2022年3月31日	2022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
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	597,019	30	2023年3月31日	2023年6月29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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	7,029,853千円	6,920,669千円
現金及び現金同等物	7,029,853千円	6,920,669千円

(リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

### (1) リース資産の内容

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

### (2) リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内	4,394千円	3,954千円
1年超	80,259千円	76,306千円
合計	84,653千円	80,259千円

(金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

#### 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。

前事業年度（2022年3月31日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 投資有価証券	158,010	158,010	—
資産計	158,010	158,010	—
(2) 社債（※3）	250,000	249,610	△389
(3) 長期借入金（※4）	9,421,637	9,425,331	3,694
負債計	9,671,637	9,674,942	3,305

（※1）「現金及び預金」及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（※2）市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度（千円）
非上場株式	70,284

（※3）1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

（※4）1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

当事業年度（2023年3月31日）

	貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 投資有価証券	209,300	209,300	—
資産計	209,300	209,300	—
(2) 社債（※3）	200,000	199,630	△369
(3) 長期借入金（※4）	12,771,766	12,770,591	△1,174
負債計	12,971,766	12,970,222	△1,543

（※1）「現金及び預金」及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（※2）市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度（千円）
非上場株式	480,802

（※3）1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

（※4）1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度 (2022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	7,029,853	—	—	—
合計	7,029,853	—	—	—

当事業年度 (2023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	6,920,669	—	—	—
合計	6,920,669	—	—	—

(注2) 社債、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 (2022年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,159,460	—	—	—	—	—
社債	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	—
長期借入金	2,264,228	5,149,520	930,478	54,164	54,343	968,901
合計	4,473,688	5,199,520	980,478	104,164	104,343	968,901

当事業年度 (2023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	2,194,000	—	—	—	—	—
社債	50,000	50,000	50,000	50,000	—	—
長期借入金	4,315,793	5,694,899	2,127,956	37,956	37,956	557,206
合計	6,559,793	5,744,899	2,177,956	87,956	37,956	557,206

### 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。



①時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2022年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他の有価証券 株式	158,010	—	—	158,010
資産計	158,010	—	—	158,010

当事業年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他の有価証券 株式	209,300	—	—	209,300
資産計	209,300	—	—	209,300

②時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	249,610	—	249,610
長期借入金	—	9,425,331	—	9,425,331
負債計	—	9,674,942	—	9,674,942

当事業年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	199,630	—	199,630
長期借入金	—	12,770,591	—	12,770,591
負債計	—	12,970,222	—	12,970,222

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

社債及び長期借入金の時価は元利金の合計額と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を元に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2022年3月31日)

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) 市場価格のない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 (2022年3月31日)
子会社株式	26,027

当事業年度(2023年3月31日)

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) 市場価格のない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	当事業年度末 (2023年3月31日)
子会社株式	20,389

## 2. その他有価証券

前事業年度(2022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	158,010	29,900	128,110
小計	158,010	29,900	128,110
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	70,284	70,284	—
小計	70,284	70,284	—
合計	228,294	100,184	128,110

当事業年度(2023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	209,300	29,900	179,400
小計	209,300	29,900	179,400
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	480,802	480,802	—
小計	480,802	480,802	—
合計	690,102	510,702	179,400

## 3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

## 4. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

当事業年度において、有価証券について116,272千円(その他の投資有価証券99,999千円、関係会社株式16,272千円)減損処理を行っております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

当事業年度において、関係会社株式について5,637千円減損処理を行っております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	47,079	49,616
退職給付費用	7,240	10,144
退職給付の支払額	△4,703	△7,833
退職給付引当金の期末残高	49,616	51,926

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	49,616	51,926
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	49,616	51,926
退職給付引当金	49,616	51,926
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	49,616	51,926

(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7,240千円 当事業年度10,144千円

## (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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	4,777千円	4,534千円
繰越欠損金(注2)	785,715千円	313,148千円
その他	160,855千円	145,467千円
繰延税金資産 小計	951,348千円	463,150千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	△551,472千円	—
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△128,702千円	△114,262千円
評価性引当額 小計(注1)	△680,174千円	△114,262千円
繰延税金資産 合計	271,173千円	348,887千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△39,227千円	△54,932千円
資産除去債務に係る固定資産	△7,007千円	△6,839千円
繰延税金負債 合計	△46,235千円	△61,771千円
繰延税金資産 純額	224,938千円	287,116千円

(注) 1. 評価性引当額が 565,912千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使用及び繰越期限切れにより税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額の減少によるものです。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2022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)	472,566	—	—	313,148	—	—	785,715
評価性引当額	△238,323	—	—	△313,148	—	—	△551,472
繰延税金資産	234,242	—	—	—	—	—	(b)234,242

(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785,715千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について、繰延税金資産234,242千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

当事業年度(2023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)	—	—	313,148	—	—	—	313,148
評価性引当額	—	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	—	—	313,148	—	—	—	(b)313,148

(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313,148千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産313,148千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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6 %	0.6 %
住民税均等割	0.1 %	0.0 %
評価性引当額の増減	△19.6 %	△26.9 %
繰越欠損金の期限切れ	— %	8.7 %
受取配当金の益金不算入	△0.0 %	△2.4 %
その他	0.4 %	△0.3 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.1 %	10.3 %

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、福岡県において賃貸マンションを保有しております。

2022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14,537千円(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。

2023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14,741千円(賃貸収益は売上または営業外収益に、主な賃貸費用は売上原価または販売費及び一般管理費に計上)であります。

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

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	600,635	581,193
	期中増減額	△19,442	△19,442
	期末残高	581,193	561,751
期末時価		758,000	758,000

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額の減少は減価償却費であります。

3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書等(「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」に基づく原則的時価算定)に基づく金額であります。また、新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項 (重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
契約負債（期首残高）	55,983	23,020
契約負債（期末残高）	23,020	1,125,217

契約負債は主に引渡時に収益を認識する顧客との不動産売買契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取崩されます。契約負債の増減は前受金の受領による増加及び収益認識により生じたものであります。

過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から、当事業年度に認識した収益の額に重要性はありません。

(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「アセットホールディング事業」の3つを報告セグメントとしております。

「流動化事業」は、他デベロッパー向けの開発用地等及び物流施設等の収益物件の企画・販売を行っております。「マンション販売事業」は、自社開発、他社との共同開発等によるマンションの販売を行っております。「アセットホールディング事業」は、自社保有の居住用マンションの賃貸事業を行っております。

当事業年度より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載することといたしました。なお、前事業年度のセグメント情報は、当事業年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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及び収益の分解情報

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	10,456,936	8,766,450	—	19,223,386	458	19,223,844	—	19,223,844
その他の収益 (注) 4	149,967	30,645	63,903	244,516	—	244,516	—	244,516
外部顧客への売上高	10,606,903	8,797,096	63,903	19,467,902	458	19,468,361	—	19,468,361
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	10,606,903	8,797,096	63,903	19,467,902	458	19,468,361	—	19,468,361
セグメント利益	1,358,056	1,072,074	19,755	2,449,885	449	2,450,335	△716,280	1,734,055
セグメント資産	6,773,573	12,224,574	623,527	19,621,675	165	19,621,841	797,550	20,419,391
その他の項目								
減価償却費	728	604	23,284	24,617	—	24,617	13,728	38,345
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	721	721

(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、建築請負事業、仲介事業、コンサル  
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△716,280千円は、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797,550千円は、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。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入であります。

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	9,173,754	11,799,382	59	20,973,195	20,932	20,994,128	—	20,994,128
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	9,173,754	11,799,382	59	20,973,195	20,932	20,994,128	—	20,994,128
その他の収益 (注) 4	—	48,593	62,649	111,243	—	111,243	—	111,243
外部顧客への売上高	9,173,754	11,847,976	62,709	21,084,439	20,932	21,105,371	—	21,105,371
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	9,173,754	11,847,976	62,709	21,084,439	20,932	21,105,371	—	21,105,371
セグメント利益	1,223,306	1,654,700	20,482	2,898,488	11,029	2,909,517	△907,089	2,002,427
セグメント資産	9,204,390	14,976,158	598,210	24,778,759	6,863	24,785,622	1,527,408	26,313,031
その他の項目								
減価償却費	376	484	22,430	23,292	0	23,293	11,327	34,620
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	31,312	31,312

- (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、建築請負事業、仲介事業、コンサル  
ルデ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△907,089千円は、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1,527,408千円は、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。
4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入であります。

**【関連情報】**

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ゼータ2合同会社	5,212,846	マンション販売事業
グローリーシールド合同会社	3,030,000	流動化事業
UAプロパティーズ特定目的会社	2,284,000	流動化事業

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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
JMアンタレス1合同会社	3,967,727	マンション販売事業
JMアンタレス2合同会社	3,230,480	マンション販売事業
名鉄都市開発株式会社	2,532,442	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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】**

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主等

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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)
重要な子 会社の役 員	池田友彦	東京都 世田谷 区	—	—	(被所有) 直接0.4%	子会社代表 取締役社長	関係会社株 式の譲渡 (注) 1	92,700	—	—

(注) 1. 関係会社株式の譲渡については、2022年11月に一部株式を譲渡したものであり、その価格条件については、第三者機関による株価算定の結果を踏まえ、決定しております。

2. 池田友彦氏は、2023年3月に当社が保有する㈱エール株式の全てを同社の自己株式取得に応じて譲渡したことにより重要な子会社の役員に該当しなくなりました。上記事項は該当取引が行われた時点での状況に基づき記載しております。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	382.51円	457.09円
1株当たり当期純利益	62.11円	94.79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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	1,236,162	1,886,363
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)	1,236,162	1,886,363
普通株式の期中平均株式数 (千株)	19,901	19,901

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	7,612,547	9,096,355
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	7,612,547	9,096,355
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)	19,901	19,900

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	596,900	27,131	1,200	622,831	116,149	19,382	506,682
構築物	14,192	—	—	14,192	7,545	1,419	6,646
工具、器具及び備品	67,412	4,181	18,030	53,562	39,582	5,362	13,980
土地	79,594	—	—	79,594	—	—	79,594
リース資産	18,506	—	—	18,506	18,347	3,958	158
有形固定資産計	776,606	31,312	19,230	788,687	181,624	30,121	607,063
無形固定資産							
借地権	1,465	—	—	1,465	—	—	1,465
ソフトウェア	33,853	—	—	33,853	33,571	347	282
リース資産	20,760	—	—	20,760	15,989	4,152	4,771
無形固定資産計	56,079	—	—	56,079	49,560	4,499	6,518
長期前払費用	6,088	750	26	6,812	1,642	1,299	5,169
繰延資産							
社債発行費	3,989	—	—	3,989	1,063	797	2,925
繰延資産計	3,989	—	—	3,989	1,063	797	2,925

(注) 主な増加及び減少の内容は以下のとおりであります。

(主な増加)

建物	本社内装整備工事	27,131千円
工具器具備品	本社内装整備工事に係る備品等	3,195千円

【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9回無担保社債 (注1)	2021年 11月30日	250,000	200,000 (50,000)	0.27	無担保	2026年 11月30日
合計	—	250,000	200,000 (50,000)	—	—	—

(注1) 「当期末残高」欄の内書は1年内償還予定の金額であります。

(注2) 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
50,000	50,000	50,000	50,000	—

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,159,460	2,194,000	1.64	—
1年以内に返済予定の長期借入金	2,264,228	4,315,793	1.61	—
1年以内に返済予定のリース債務	8,799	4,196	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,157,408	8,455,973	1.53	2024年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,323	1,127	—	2024年～2025年
合計	11,595,220	14,971,089	—	—

- (注) 1. 「平均利率」については、期末借入金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	5,694,899	2,127,956	37,956	37,956
リース債務	1,127	—	—	—

【引当金明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末増加額 (千円)	当期末減少額 (目的使用) (千円)	当期末減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	15,603	—	—	796	14,807
賞与引当金	55,526	56,872	55,526	—	56,872
役員退職慰労引当金	123,808	23,712	67,755	—	79,766

- (注) 「当期末減少額(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 796千円

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

①資産の部

a. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,244
預金	
普通預金	6,918,425
計	6,918,425
合計	6,920,669

b. 販売用不動産

区分	所在地	戸数・棟数	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
マンション販売事業	東京都	96	1,500.63	3,212,035
小計		96	1,500.63	3,212,035
合計		96	1,500.63	3,212,035

c. 仕掛販売用不動産

区分	所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
流動化事業	東京都	3,591.24	4,904,851
	埼玉県	6,243.15	1,150,939
	神奈川県	0.00	230
小計		9,834.39	6,056,021
マンション販売事業	東京都	4,615.92	7,839,110
小計		4,615.92	7,839,110
合計		14,450.31	13,895,131

(注) 土地が未決済の物件については、面積は含まれておりません。

d. 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	1,047
切手	83
合計	1,130



②負債の部

a. 工事未払金

相手先	金額(千円)
杉本興業(株)	82,605
(株)紅梅組	78,650
河端建設(株)	78,100
都税事務所	73,790
(株)第一ヒューテック	43,340
その他	35,190
合計	391,676

b. 短期借入金

相手先	金額(千円)
静岡銀行	904,000
NECキャピタルソリューション(株)	590,000
湘南信用金庫	400,000
芙蓉総合リース(株)	300,000
合計	2,194,000

c. 長期借入金

相手先	金額(千円)
城北信用金庫	2,100,000
	(1,100,000)
きらぼし銀行	1,789,000
	(—)
大東京信用組合	1,021,600
	(—)
湘南信用金庫	983,000
	(628,000)
東京シティ信用金庫	900,000
	(900,000)
その他	5,978,166
	(1,687,793)
合計	12,771,766
	(4,315,793)

(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)	829,823	—	—	21,105,371
税引前四半期(当期)純利益又は 税引前四半期(当期)純損失(△)(千円)	△263,627	—	—	2,103,274
四半期(当期)純利益又は 四半期(当期)純損失(△)(千円)	△293,569	—	—	1,886,363
1株当たり四半期(当期)純利益又は 1株当たり四半期(当期)純損失(△)(円)	△14.75	—	—	94.79

(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)	△14.75	—	—	63.42

(注) 当社は第2四半期及び第3四半期の四半期情報については、連結財務諸表を作成しているため、記載していません。

## 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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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。 <a href="https://www.kksnt.co.jp/">https://www.kksnt.co.jp/</a>
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38期

(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) 2022年6月29日関東財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年6月29日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第39期 第1四半期

(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日) 2022年8月5日関東財務局長に提出。

第39期 第2四半期

(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日) 2022年11月14日関東財務局長に提出。

第39期 第3四半期

(自 2022年10月1日 至 2022年12月31日) 2023年2月14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 2022年6月30日関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年6月29日

株式会社新日本建物  
取締役会 御中

## RSM清和監査法人

東京事務所

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 笥 悦生

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 戸谷 英之

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社新日本建物の2022年4月1日から2023年3月31日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社新日本建物の2023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. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
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>当事業年度末の貸借対照表において、販売用不動産が3,212,035千円、仕掛販売用不動産が13,895,131千円計上されており、これらの合計金額は総資産の65.0%を占めている。</p> <p>(重要な会計上の見積り) 1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に記載のとおり、会社は販売用不動産及び仕掛販売用不動産の貸借対照表価額について、プロジェクトごとの事業計画により予測される正味売却価額と帳簿価額のいずれか低い方の金額で評価している。正味売却価額の見積りについては、所在する地域の市場動向や価格情報、物件における収益利回り等に基づいて算定している。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、経営者の主観的な判断を伴うものであり、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、期末日時点における販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を検討するにあたり、主に以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"><li>販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、正味売却価額の見積りに係る会社の内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</li></ul> <p>(2) 正味売却価額の合理性の検討</p> <ul style="list-style-type: none"><li>経営者の正味売却価額の見積プロセスの有効性を評価するために、過年度における見積りとその後の実績を比較した。</li><li>各プロジェクトの事業計画に関する稟議書を閲覧し、正味売却価額の見積りに影響を与える事象について評価に反映されているか確認した。</li></ul>

2. 売上高の期間帰属の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当事業年度の売上高21,105,371千円には、流動化販売高9,173,754千円、マンション販売高11,847,976千円が含まれており、これは会社全体の売上高の99.6%を占めている。</p> <p>会社は顧客に引渡した時に売上計上することとしているが、一般的に不動産の売却取引は外形上引渡し的事实を認定することが困難な場合がある。加えてこれらの不動産の売却取引は、一件あたりの売却額が多額になる場合があり、また取引条件の個別性が強く、売上計上時期の判断には個別の取引条件の検討が必要である。</p> <p>このため、契約の事実、契約に基づく権利関係の移転事実、所有権移転の登記、入金条件等の収益認識に影響を与える取引条件から導かれる会計処理の判断を誤った場合には、売上高の期間帰属が不適切となるリスクを有している。</p> <p>よって、当監査法人は流動化販売高、マンション販売高の期間帰属の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は流動化販売高、マンション販売高の期間帰属の適切性を検討するため、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>流動化事業及びマンション販売事業に係る売上高の計上プロセスに関連する内部統制（特に引渡書を入手し引渡日をもって売上計上していることを確認する統制）の整備・運用状況の有効性について評価を実施した。</p> <p>(2) 売上高の期間帰属の適切性を検討するための各手続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取引の発生を把握するため、稟議書、各プロジェクトの事業計画を閲覧した。</li> <li>売買契約書を閲覧し取引条件を把握・検討することにより、売上高の計上時期に特別な考慮を要する事項の有無を把握し、必要に応じて経営管理者に質問を行った。</li> <li>引渡の事実を確かめるため、引渡の記録に関する書類の閲覧、入金証憑や登記簿謄本等を閲覧した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の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、継続企業の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。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## <内部統制監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社新日本建物の2023年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社新日本建物が2023年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施



する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

**【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】** 2023年6月29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  
近 藤 学

**【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近藤学は、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2023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を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棚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】** 2023年6月29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  
近 藤 学

**【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近藤学は、当社の第39期(自2022年4月1日 至2023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。