

株 主 各 位

東京都新宿区新宿四丁目3番17号

株式会社新日本建物

代表取締役社長 池 田 友 彦

第38期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第38期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、株主の皆さまにおかれましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、事前に議決権を行使いただいたうえ、当日のご来場はお控えくださいますようお願い申し上げます。

事前に議決権を行使いただける場合は、後記株主総会参考書類をご検討いただき、以下のいずれかの方法にて、2022年6月27日（月曜日）午後5時までに議決権を行使くださいますようお願い申し上げます。

【電磁的方法（インターネット等）による議決権行使の場合】

3～4頁に記載の「電磁的方法（インターネット等）による議決権行使」をご参照いただき、上記の行使期限までに議案に対する賛否をご入力ください。

【書面による議決権行使の場合】

4頁に記載の「書面による議決権行使」をご参照いただき、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、電磁的方法（インターネット等）又は書面での議決権行使を推奨いたします。

敬 具

記

1. 日 時 2022年6月28日（火曜日）午前10時
2. 場 所 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目25番2号
修養団SYDビル2階 SYDホール
3. 目的事項
報告事項
 1. 第38期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）
事業報告及び計算書類報告の件
 2. 第38期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）
会計監査人及び監査役会の計算書類監査結果報告の件

決議事項

- | | |
|-------|-------------------|
| 第1号議案 | 剰余金の処分の件 |
| 第2号議案 | 定款一部変更の件 |
| 第3号議案 | 取締役6名選任の件 |
| 第4号議案 | 監査役2名選任の件 |
| 第5号議案 | 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件 |
| 第6号議案 | 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件 |

以 上

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいようお願い申し上げます。
 - ◎本株主総会招集ご通知に掲載しております事業報告、計算書類並びに株主総会参考書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス：<https://www.kksnt.co.jp/>）において周知させていただきます。
 - ◎株主総会にご出席の株主様へのお土産、ペットボトルのお水等のご用意はしておりませんので、あらかじめご了承いただきますようお願い申し上げます。

＜新型コロナウイルス感染症の対策に関するお知らせ＞

新型コロナウイルス感染症の予防及び拡大防止のため、株主の皆さまの健康と安全を最優先に考え、ご来場をお控えいただくとともに、本総会において以下の対策を実施いたしますことを、何卒ご理解、ご協力のほどお願い申し上げます。

- ◎株主さま同士のお席の間隔を広くとるため、ご用意できる席数が少なくなっております。
- ◎本株主総会当日は、ご滞在時間短縮のため、会場における報告事項については簡略化させていただきますとともに、円滑な議事進行に努めてまいります。あらかじめご了承ください。
- ◎当社役員並びに運営スタッフは、マスク等を着用するうえ対応させていただきます。
- ◎当日はマスクの着用、アルコール消毒、受付時の体温計測等、感染予防に向けたご協力をお願いいたします。また、37.5℃以上、もしくはご体調がすぐれないと判断させていただいた場合は、ご入場の制限等、感染拡大防止のために必要な措置を講じさせていただきます場合がございます。

議決権行使のご案内

株主総会参考書類（5ページから9ページ）をご検討いただき、議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

■電磁的方法（インターネット等）による議決権行使

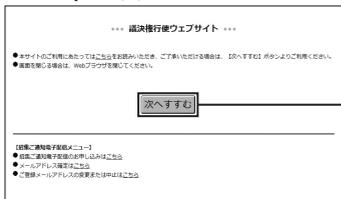
次のいずれかの方法により議決権をご行使いただくことができます。

行使期限 2022年6月27日（月曜日）午後5時まで

議決権行使コード・パスワード入力による方法

1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。

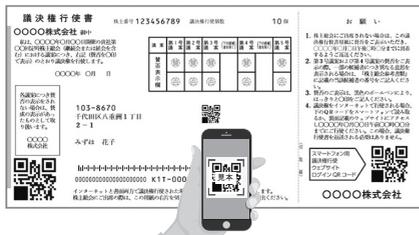
<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>



- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」「パスワード」をご入力ください。なお、パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。
- 3 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

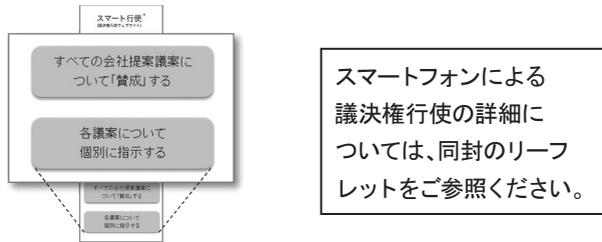
QRコードを読み取り「スマート行使」で議決権を行使する方法

1 議決権行使書用紙右側に記載のQRコードを読み取ってください。



「議決権行使コード」
及び「パスワード」
の入力は不要です。

2 表示された画面の案内に従って賛否をご入力ください。



電磁的方法（インターネット等）により議決権を行使される場合の注意点

- ・パスワードは、議決権を行使される方が株主様ご本人であることを確認するための重要な情報ですので、大切にお取り扱いください。
- ・議決権行使サイトをご利用いただく際のプロバイダへの接続料金及び通信事業者への通信料金は株主様のご負担となります。株主様のインターネット利用環境によってはご利用になれない場合もあります。
- ・議決権行使書の郵送と電磁的方法（インターネット等）の双方で議決権を行使された場合は、電磁的方法（インターネット等）による議決権の行使を有効とさせていただきます。
- ・電磁的方法（インターネット等）により複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。
- ・「スマート行使」による議決権行使は1回に限らせていただきます。
- ・議決権行使後に賛否を修正される場合は、改めてPC向けサイトへアクセスし、再度議決権行使をお願いいたします。

■書面による議決権行使



同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、下記の行使期限までに到着するようご返送ください。

行使期限 2022年6月27日（月曜日）午後5時到着分まで

※同封の議決権行使書用紙は、切手を貼らずにご投函ください。
なお、賛否のご表示がない場合は、賛成としてお取り扱いします。

(1) スマート行使、議決権行使ウェブサイトの操作に関するお問い合わせ先

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル
電話番号 0120-768-524（フリーダイヤル）
受付時間 9：00～21：00（年末年始を除く）

(2) 上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先

みずほ信託銀行 証券代行部
電話番号 0120-288-324（フリーダイヤル）
受付時間 平日9：00～17：00

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、当社の業績及び利益配分に関する基本方針等を総合的に判断し、以下のとおりと致したいと存じます。

- (1) 配当財産の種類
金銭と致します。
- (2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
1株につき22円とさせていただきますと存じます。なお、この場合の配当総額は、437,829,942円となります。
- (3) 剰余金の配当が効力を生ずる日
2022年6月29日

第2号議案 定款一部変更の件

「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号)附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されますので、株主総会資料の電子提供制度導入に備えるため、次のとおり当社定款を変更するものであります。

- (1) 株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨を定めるものであります。(変更案第16条第1項)
- (2) 書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。(変更案第16条第2項)
- (3) 上記の新設に伴い、効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

変更の内容は、次のとおりであります。(下線 変更部分であります。)

現行定款	変更案
(新設)	(電子提供措置等) 第16条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。 2. 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。
第16条～第40条 (条文省略)	第17条～第41条 (現行どおり)
(新設)	(附則) 1. 変更後定款第16条(電子提供措置等)の新設は、2022年9月1日から効力を生ずるものとする。 2. 本附則は、2023年3月1日後にこれを削除する。

第3号議案 取締役6名選任の件

本総会終結の時をもって、現任の取締役6名（全員）は任期満了となります。つきましては、取締役6名の選任をお願いしたいと存じます。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社 株式の数
1	<p>こんどう まなぶ 近藤 学 (1967年8月21日生)</p> <p>再任 執行</p>	<p>2003年9月 当社入社</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>2016年6月 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</p> <p>2017年12月 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</p> <p>2018年8月 取締役兼常務執行役員 都市開発二部長</p> <p>2022年4月 常務取締役兼常務執行役員 都市開発二部長 現在に至る</p>	25,800株
2	<p>ながおか あつし 長岡 淳 (1964年9月28日生)</p> <p>再任 執行</p>	<p>2003年9月 当社入社</p> <p>2013年10月 執行役員 事業本部都市開発一部長兼北関東支店長</p> <p>2014年4月 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</p> <p>2014年6月 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</p> <p>2016年6月 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</p> <p>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</p> <p>2018年8月 常務取締役兼常務執行役員 都市開発一部長 現在に至る</p>	21,100株
3	<p>もてぎ たかひろ 茂木 敬裕 (1970年11月6日生)</p> <p>新任 執行</p>	<p>2013年1月 当社入社</p> <p>2013年7月 管理本部財務部長</p> <p>2016年7月 執行役員 管理本部副本部長兼財務部長</p> <p>2017年7月 執行役員 事業本部業務統括部長兼横浜支店長</p> <p>2017年10月 執行役員 管理本部財務部長兼横浜支店長</p> <p>2017年12月 執行役員 管理本部副本部長兼財務経理部長</p> <p>2018年7月 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</p> <p>2019年7月 執行役員 管理本部副本部長兼財務経理部長兼IR広報室長 現在に至る</p>	15,100株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社 株式の数
4	むらかみ さぶろう 村上 三郎 (1951年6月5日生) 再任 非執行	1975年4月 当社代表取締役社長 2004年7月 代表取締役社長 マンション事業部長 2005年7月 代表取締役社長 2005年10月 代表取締役社長兼社長執行役員 2006年7月 代表取締役社長兼社長執行役員 事業本部長 2007年4月 代表取締役社長兼社長執行役員 2009年6月 代表取締役会長 2010年12月 相談役 2016年6月 取締役会長 2018年8月 取締役(非常勤) 2021年8月 取締役会長 現在に至る	800,000株
5	たぐち たけし 田口 雄 (1951年9月22日生) 再任 非執行 独立 社外	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稅査察官 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 現在に至る [重要な兼職の状況] 田口雄税理士事務所代表	11,200株
6	ねもと みお 根本 美緒 (1979年2月10日生) 新任 非執行 独立 社外	2001年4月 東北放送 入社 アナウンサーとして活動 2004年3月 気象予報士登録 2005年1月 フリーアナウンサーに転向 2007年5月 環境省 容器包装廃棄物排出抑制推進員 及び 3R推進マイスター就任 2007年7月 内閣府 クールアース アンバサダー 2011年1月 環境省 エコチル調査サポーター 2011年7月 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 2020年3月 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 2020年9月 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 現在に至る	0株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 当社は会社法第427条第1項に基づき田口 雄氏との間で会社法第423条第1項に定める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、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。また、本議案が承認された場合、当社は同氏との間で上記責任限定契約を継続するとともに、新たに根本 美緒氏の間でも同様の責任限定契約を締結する予定であります。
3. 当社は保険会社との間で、全ての取締役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、被保険者である取締役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。なお、各候補者が選任され、取締役役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となる予定です。

4. 田口 雄氏及び根本 美緒氏は、社外取締役候補者であります。なお、当社は取締役田口 雄氏を、一般株主と利益相反の生じるおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。また、根本 美緒氏についても本議案を承認いただけることを条件に、独立役員として同取引所に届け出ています。
5. 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、客観的かつ専門的な視点からご意見を当社の経営に活かしていただくことを期待しております。同氏は社外取締役となること以外の方法で直接会社の経営に関与された経験はありませんが、実効性の高い経営の監督とチェック機能を担うことにより当社の中長期的な企業価値の向上に資するものと判断しております。
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、さまざまなメディアで環境問題に関する情報発信をされており、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に立つて、一般株主と利益相反の生じる恐れがない独立性的な見地から、当社の経営に貴重なご意見をいただくことを期待しております。同氏は社外取締役となること以外の方法で直接会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として当社の中長期的な企業価値の向上の為に職務を適切に遂行していただけるものと判断しております。
6. 田口 雄氏の当社社外取締役在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって7年となります。

第4号議案 監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役 荒井 禎司氏及び社外監査役 菊地 謙治氏の2名が任期満了となります。つきましては、監査役2名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案の提出につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、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)	所有する 当社 株式の数
1	あらいだだし 荒井 禎司 (1962年9月30日生) 再任	1987年4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 2000年4月 株式会社大京入社 2006年4月 当社入社 2013年7月 監査室長兼管理本部経営企画部担当部長 2017年8月 管理本部経営企画部担当部長 2018年6月 監査役 現在に至る	5,700株
2	おおえ こうじ 大江 耕治 (1975年4月15日生) 新任 独立 社外	2001年10月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 2001年10月 桃尾・松尾・難波法律事務所勤務 2006年8月 アメリカ合衆国イリノイ州KIRKLAND&ELLIS法律事務所勤務 2007年3月 アメリカ合衆国ニューヨーク州弁護士登録 2007年6月 経済産業省通商政策局 通商機構部 参事官補佐 2009年7月 桃尾・松尾・難波法律事務所勤務 2010年1月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー就任 現在に至る	0株

(注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

2. 当社は会社法第427条第1項に基づき荒井 禎司氏との間で会社法第423条第1項に定める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、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。本議案が承認された場合、当社は同氏との間で上記責任限定契約を継続するとともに、新たに大江 耕治氏との間でも同様の責任限定契約を締結する予定であります。
3. 当社は保険会社との間で、全ての監査役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、被保険者である監査役がその職務の執行に関し責任を負うこと、又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。なお、各候補者が選任され、監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となる予定です。
4. 大江 耕治氏は、社外監査役候補者であります。なお、当社は大江 耕治氏を、本議案を承認いただけることを条件に、一般株主と利益相反の生じおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。
5. 大江 耕治氏は弁護士として企業法務に関わり、通商政策にも精通されています。同氏にはその豊富な知識と経験を活かし、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ております。同氏はこれまで、直接会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行していただけるものと判断しております。

第5号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

取締役池田 友彦氏及び佐藤 啓明氏は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、それぞれ在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することと致したいと存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。本議案は、過去の退職慰労金の支給実績や在任期間等を勘案して決定しており、相当であると判断しております。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
いけだ ともひこ 池田 友彦	2006年6月 当社取締役 2012年6月 当社代表取締役社長（現任）
さとう ひろあき 佐藤 啓明	2007年6月 当社取締役 2017年12月 当社専務取締役（現任）

第6号議案 退任監査役に対し退職慰労金贈呈の件

社外監査役菊地 謙治氏は、本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することと致したいと存じます。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、監査役の協議にご一任願いたいと存じます。

退任監査役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
きくち けんじ 菊地 謙治	2014年6月 当社社外監査役（現任）

以上

(添付書類)

事業報告

(2021年4月1日から
2022年3月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

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世界的な流行の中、依然として厳しい状況で推移いたしました。足元ではワクチン接種の進展等により新規感染者が徐々に減少し、また、政府の各種政策による効果や経済活動の段階的な再開等により、一部で景気の持ち直しの動きがみられました。

しかしながら、新型コロナウイルス変異株による感染の再拡大リスクに加え、ウクライナ情勢の長期化・緊迫化による原材料・資源価格の上昇や物流の混乱、また、金融市場の変動など、先行きは不透明な状況が続いております。

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、低金利等による良好な資金調達環境における投資家の高い投資意欲を背景に、引き続き堅調に推移いたしました。物流施設市場におきましても、首都圏ではeコマースの普及等により物件需要が高まり、市場規模の拡大が継続いたしました。賃貸オフィス市場では、都心エリアを中心に空室率が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、低金利と住宅ローン減税などに支えられた根強い購入意欲により、供給戸数が2年連続で増加するなど好調な販売動向となりました。一方で、優良な事業用地の取得競争が激化したことによる用地費の高騰、更に資材価格の上昇や半導体不足による建築工事費への影響など、今後の事業を取り巻く環境は厳しい状況となっております。

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、事業用地の仕入活動に取り組んでまいりました。販売面においては、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの販売や都心部を中心とした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予定どおり進捗させました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高は194億68百万円（前期比23.3%増）、営業利益は17億34百万円（前期比2.6%増）、経常利益は15億15百万円（前期比5.7%増）、当期純利益は12億36百万円（前期比27.0%増）と増収・増益を達成いたしました。

(2) セグメント別の営業の概況

セグメント別の売上高及び営業損益の金額は、以下のとおりです。

(流動化事業)

当事業年度は、主に東京23区、神奈川県及び埼玉県において、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの企画・開発・販売及び、他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売を行ってまいりました。

販売面におきましては、「東新宿プロジェクト」(ホテル、東京都新宿区)、「綾瀬プロジェクト」(物流施設、神奈川県綾瀬市)、「浦和美園プロジェクト」(物流施設、埼玉県さいたま市)、「八丁堀プロジェクト」(オフィスビル、東京都中央区)をはじめとする16件(前期比2件増)の引き渡しを行いました。

この結果、売上高は106億6百万円(前期比18.1%増)、一部物件で販売価格の見直しを行ったこと等から営業利益は13億58百万円(前期比4.4%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区を中心に仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売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「ルネサンスコート秋葉原(24戸)」(東京都千代田区)、「ルネサンス六本木プレミアムコート(11戸)」(東京都港区)、「ルネサンスコート中目黒(24戸)」(東京都目黒区)、「ルネサンスコート目黒(19戸)」(東京都目黒区)など、合計で13棟、販売戸数221戸(前期比31戸増)の引渡しを行いました。

この結果、売上高は87億97百万円(前期比41.2%増)、営業利益は10億72百万円(前期比36.8%増)の増収・増益となりました。

(戸建販売事業)

当事業年度は、投資家からの需要が高い都内の不動産市況を考慮し、流動化事業及びマンション販売事業に経営資源を集中させた結果、当事業に関する実績はありません。

(その他)

当事業年度の売上高は64百万円(前期比28.3%減)となり、営業利益は20百万円(前期比55.3%減)を計上いたしました。

(3) 設備投資等の状況

当事業年度は、本社の内装整備に721千円の設備投資を実施いたしました。

(4) 資金調達の状況

当事業年度の資金調達は、経常的な資金調達のみで、特に記載すべき事項はありません。

(5) 会社の財産及び損益の状況の推移

項目別	期 別	第 35 期	第 36 期	第 37 期	第 38 期
		(2018年4月1日から 2019年3月31日まで)	(2019年4月1日から 2020年3月31日まで)	(2020年4月1日から 2021年3月31日まで)	(当事業年度) (2021年4月1日から 2022年3月31日まで)
売 上 高 (百万円)		13,122	16,907	15,794	19,468
経 常 利 益 (百万円)		1,388	1,570	1,433	1,515
当 期 純 利 益 (百万円)		1,167	1,328	973	1,236
1株当たり当期純利益 (円)		58.63	66.73	48.90	62.11
総 資 産 (百万円)		18,882	23,254	21,462	20,419
純 資 産 (百万円)		5,322	6,298	6,810	7,612

(6) 対処すべき課題

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行の影響から、力強さを欠いて推移してきましたが、ワクチン接種の進展や、緊急事態宣言等の行動制限の解除に伴う経済社会活動の段階的な引上げ等により、個人消費が上向き、一部の業種で景気の持ち直しの動きがみられました。

一方で、新型コロナウイルス変異株による感染の再拡大やウクライナ情勢の長期化・緊迫化に伴うエネルギー・原材料価格の高騰、また金融資本市場の変動が景気の下振れリスクとなる懸念もあり、今後も予断を許さない状況にあります。

当社はそのような状況の中、首都圏を中心とする営業基盤において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グループ子会社との一体経営の強化④人材育成と強固な組織体制の確立⑤財務基盤の安定化を引き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会社組織を強化し、開発用地や市場規模の拡大が期待される物流施設用地等の新規物件の取得を積極的に進め、経営環境の変化に柔軟に対応し、企業競争力の強化と新たな企業価値の創造に努めてまいります。

(7) 重要な親会社及び子会社の状況

重要な子会社の状況

当事業年度において、当社子会社については、当企業集団の財政状態及び経営成績の状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、連結の範囲から除外しております。

(8) 主要な事業内容

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

当社の事業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。

セグメント区分	主要な商品又はサービス等
流動化事業	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、物流施設等の収益不動産の開発、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。
マンション販売事業	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。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。
戸建販売事業	主要な商品は、主に都心部エリアを中心とした戸建住宅、戸建住宅用地、資産運用型アパート等であります。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。
その他	居住用不動産を個人に対し賃貸しております。また、建築請負事業、仲介事業、不動産に関するコンサルティング事業等を行っております。

(9) 主要な事業所

名 称	所 在 地
本 社	東京都新宿区
横 浜 支 店	神奈川県横浜市

(10) 従業員の状況

セグメントの名称	従業員数（名）
流動化事業	10
マンション販売事業	18
戸建販売事業	0
その他	1
全社（共通）	15
合計	44

- (注) 1. 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. 当事業年度末において、当社において使用する従業員の平均年齢は43.1歳であり、平均勤続年数は6.9年であります。

(11) 主要な借入先の状況

借入先	借入金残高
株式会社きらぼし銀行	1,613百万円
東京シティ信用金庫	1,507百万円
城北信用金庫	1,015百万円
NECキャピタルソリューション株式会社	788百万円
株式会社三菱UFJ銀行	680百万円

2. 会社の株式に関する事項

- (1) ① 発行可能株式総数 49,060,000株
- ② 発行済株式の総数 19,914,617株(うち自己株式13,256株)
- (2) 当事業年度末の株主数 14,910名

(3) 大 株 主

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社ユニテックス	2,273,400 株	11.42 %
株式会社東京ウエルズ	1,243,460 株	6.25 %
村上 三郎	800,000 株	4.02 %
京東株式会社	628,400 株	3.16 %
株式会社ジェイ・エス・ビー	563,360 株	2.83 %
中野 孝一	416,700 株	2.09 %
株式会社大勝	300,000 株	1.51 %
岡田 健樹朗	180,000 株	0.90 %
横澤 紀夫	166,000 株	0.83 %
株式会社向陽	160,000 株	0.80 %

(注) 持株比率は、自己株式(13,256株)を控除して計算しております。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等 (2022年3月31日現在)

地 位	氏 名	担当職務及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	池 田 友 彦	社長執行役員 事業本部長 株式会社SNコミュニティ 代表取締役
専 務 取 締 役	佐 藤 啓 明	専務執行役員 管理本部長兼経営企画部長 未来資産有限公司 Director FUTURE ASSET MANAGEMENT PTE. LTD. Director
常 務 取 締 役	長 岡 淳	常務執行役員 都市開発一部長
取 締 役	近 藤 学	常務執行役員 都市開発二部長
取 締 役 会 長	村 上 三 郎	
取 締 役	田 口 雄	税理士 田口雄税理士事務所代表
常 勤 監 査 役	荒 井 禎 司	
監 査 役	菊 地 謙 治	税理士 菊地謙治税理士事務所代表
監 査 役	小 林 秀 一	税理士 税理士小林秀一事務所代表

- (注) 1. 取締役田口 雄氏は、社外取締役であります。なお、当社は取締役田口 雄氏を、一般株主と利益相反の生じるおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。
2. 取締役田口 雄氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
3. 監査役菊地 謙治氏及び小林 秀一氏は、社外監査役であります。なお、当社は監査役菊地 謙治氏及び小林 秀一氏を、一般株主と利益相反の生じるおそれのない独立役員として指定し、株式会社東京証券取引所に対し届け出ております。
4. 監査役菊地 謙治氏及び小林 秀一氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 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、社外取締役及び監査役との間において、同法第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、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。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

	支給人員	報酬等の額	摘要
取締役 (うち社外取締役)	6名 (1名)	254,322千円 (4,122千円)	
監査役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	20,170千円 (6,265千円)	
計	9名 (3名)	274,492千円 (10,387千円)	

(注) 上記支給額には、当事業年度に計上した役員退職慰労引当金繰入額17百万円（取締役15百万円、監査役1百万円）を含んでおります。

(4) 報酬決議に関する事項

当社取締役の金銭報酬の額は1994年6月2日開催の臨時株主総会において限度額を年額300百万円以内として決議しております(使用人兼務取締役の使用人分の給与額は含まないものとする)。当該臨時株主総会終結時点の取締役の員数は6名です。

当社監査役の金銭報酬の額は1994年6月2日開催の臨時株主総会において限度額を50百万円以内として決議しております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は1名です。

(5) 取締役の報酬の決定方針に関する事項

ア. 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。

イ. 当該方針の内容の概要

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

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

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

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

ウ. 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。

(6) 取締役会の決議による報酬の決定の委任に関する事項

当社は、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長（社長執行役員 事業本部長）である池田 友彦が各取締役の個人別の報酬額を決定しております。その権限の内容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からなる基本報酬の額です。

これらを委任した理由は、当社経営及び当社事業に精通し、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当業務の評価を行うには、代表取締役社長が最も適しているからであります。

(7) 社外役員に関する事項

① 取締役

取締役 田口 雄

ア. 取締役会への出席状況

当事業年度において16回開催のうち15回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 重要な兼職先と当社との関係

田口雄税理士事務所の代表であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。

ウ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等
該当事項はありません。

エ. 社外取締役が果たすことが期待される役割に関して行った職務の概要
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おり、当該視点から監督機能を果たしていただくことを期待しております。当社取締役会において、当該視点から積極的な発言をいただくなど、当社の社外取締役として業務執行に対する監督、助言等適切な役割を果たしていただいております。

② 監査役

監査役 菊地 謙治

ア. 取締役会への出席状況

当事業年度において16回開催のうち14回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

イ. 監査役会への出席状況

当事業年度において13回開催のうち13回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。

- ウ. 重要な兼職先と当社との関係
菊地謙治税理士事務所の代表であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。
- エ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等
該当事項はありません。

監査役 小林 秀一

- ア. 取締役会への出席状況
当事業年度において16回開催のうち13回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。
- イ. 監査役会への出席状況
当事業年度において13回開催のうち13回出席、発言は豊富な経験・実績・見識により、出席の都度、適切な意見の表明がありました。
- ウ. 重要な兼職先と当社との関係
税理士小林秀一事務所の代表であります。同事務所と当社との間に資本関係及び取引関係はありません。
- エ. 当社子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等
該当事項はありません。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称及び当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

名 称	内 容	支 払 額
仰 星 監 査 法 人	公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額	— 千円
	公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬等の額	1,500千円
	当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	1,500千円
R S M 清 和 監 査 法 人	公認会計士法第2条第1項の業務に係る報酬等の額	20,500千円
	公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬等の額	— 千円
	当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	20,500千円

- (注) 1. 当社の会計監査人であった仰星監査法人は、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したので、新たにR S M清和監査法人を会計監査人として選任しております。
2. 当社と会計監査人との監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
3. 監査役会は、会計監査人の監査実施体制、監査の効率性と品質の確保についての基本的な考え方、重点監査項目、報酬の前提となる監査工数の見積りの妥当性及び前事業年度に係る監査報酬額を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について同意いたしました。

(2) 会計監査人の報酬等に監査役が同意した理由

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、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

当社は、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。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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、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。

6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

当社は、内部統制の基本方針に関し、取締役会において次のとおり決議しております。

ア. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・法令遵守を経営の最重要課題として位置付け、「コンプライアンスマニュアル」に定めた行動規範、行動原則を取締役及び従業員全員が遵守するよう徹底することとする。
- ・取締役会規程により、取締役会を月1回以上開催することを原則とし、その他必要に応じて随時開催して取締役間の意思疎通を図るとともに、相互に業務執行を監督することとする。
- ・取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告し、その是正を図ることとする。

イ. 使用人の職務の遂行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・「コンプライアンスマニュアル」をグループウェアに掲示するほか、研修・勉強会等を通じて従業員に徹底し、これらの遵守を図ることとする。
- ・内部監査部門として業務執行部門から独立した監査室を置くこととする。
- ・取締役は当社において重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を発見した場合には、直ちに監査役に報告することとし、遅滞なく取締役会において報告することとする。
- ・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、「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する。

ウ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・取締役は、その職務の執行に係る文書その他の重要な情報を、「文書管理規程」及び「情報システム安全対策規程」に基づき、その保存媒体に応じて適切な状態で保存・管理することとする。

エ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社の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する。
- ・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する。
- ・事業本部長、管理本部長、各部室長等のメンバーにより構成する「内部統制委員会」の定期的な開催により、リスク情報の収集、情報の共有化、対策の検討等を行うこととする。

オ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・取締役会の決定に基づく業務執行については、「組織規程」、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等においてそれぞれの責任者及びその責任、執行手続の詳細について定めることとする。

カ. 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

- ・「関係会社管理規程」により、当社グループ各社に対する管理の基準を定め、必要に応じて当社への報告を求め、当社グループ各社における法令及び定款に適合するための指導、育成を行うものとする。
- ・業務執行を担当する取締役・執行役員は、それぞれの職務分掌に従い、当社グループ各社が適切な内部統制システムの整備を行うよう指導することとする。
- ・監査室は、当社グループ各社における内部監査を実施し、当社グループ各社の業務全般にわたる内部統制の有効性と妥当性を確保するよう努める。
- ・監査役は、当社グループ各社の監査役と緊密な連携を保ち、効果的な監査を行うよう努める。
- ・当社及び当社グループ各社は財務報告の適正性、信頼性を確保し、社会的信用の維持・向上を確かなものとする内部統制の体制を構築する。

キ. 監査役を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の取締役からの独立性に関する事項、当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ・ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、必要に応じて監査役の業務補助者を置くこととし、その人事については取締役と監査役が意見交換を行うものとする。また、業務補助者は、監査役から指示された職務が発生した場合、監査役の指揮命令に従うものとする。
- ク. 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他監査役への報告に関する体制、報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ・ 当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人は、業務又は業績に重大な影響を及ぼすおそれのある事態を発見したときは、遅滞なくその内容を当社の監査役に報告することとする。また、当社の監査役は取締役会その他、全体会議等の重要な会議に出席するとともに主要な稟議書その他業務執行に関する重要な書類を閲覧し、必要に応じて当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人に対して報告を求めることとする。
 - ・ 当社は、当社の監査役へ報告を行った当社の取締役及び使用人並びに当社グループ各社の取締役、監査役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行わない。
 - ・ 取締役は、「企業倫理ホットライン規程」による通報の内容、会社の対応等の顛末についても必要に応じて監査役に報告することとする。
- ケ. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 監査役は、代表取締役社長及び会計監査人と定期的な意見交換会を開催し、適切な意思疎通及び効果的な監査業務を遂行することとする。
 - ・ 当社は、監査役もしくは監査役会が、その職務の執行について生じる費用の前払又は償還等を請求したときは、当該監査役又は監査役会の職務の執行に必要でないと思われる場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理することとする。
- コ. 反社会的勢力排除に向けた体制
- ・ 当社及び当社グループ各社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切の関係を遮断する。また反社会的勢力及び団体から不当な要求があった場合には、必要に応じて外部機関（警察、弁護士等）と連携して組織的に取り組み、毅然とした対応をとる。また、自治体（都道府県）が制定する暴力団排除条例の遵守に努め、暴力団等反社会的勢力の活動を助長し、又は暴力団等反社会的勢力の運営に資することとなる利益の供与は行わない。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりであります。

- ・取締役会は社外取締役1名を含む取締役6名で構成され、社外監査役2名を含む監査役3名も出席しております。取締役会は16回開催し、各議案についての審議を行い、取締役間の意思疎通を図るとともに相互に業務執行の監督がなされており、取締役の職務執行の適正は確保されております。
- ・内部統制委員会を4回開催し、各部室長よりリスクやコンプライアンス等に関する報告を受け、対策の検討等を行い、損失の危険の管理に取り組んでおります。
- ・業務執行部門から独立した監査室にて、子会社を含めて内部監査を実施しており、業務の適正の確保を行っております。
- ・監査役は、社長懇談会を3回、会計監査人との意見交換会を9回開催し、監査役の監査を実効的に行っております。

(注) 本事業報告中の記載数字は、金額及び株式数については表示単位未満を切り捨て、比率その他については四捨五入しております。

貸借対照表

(2022年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部		負債の部	
流動資産	19,145,378	流動負債	5,237,968
現金及び預金	7,029,853	工事未払金	296,858
販売用不動産	1,724,566	短期借入金	2,159,460
仕掛販売用不動産	10,238,427	1年内返済予定の長期借入金	2,264,228
原材料及び貯蔵品	1,063	1年内償還予定の社債	50,000
前渡金	17,500	リース債務	8,799
前払費用	25,636	未払金	8,490
その他	108,331	未払費用	39,864
		未払法人税等	115,396
固定資産	1,270,289	前受金	23,020
有形固定資産	610,974	預り金	18,936
建築物	499,282	賞与引当金	55,526
構築物	8,066	その他	197,387
工具、器具及び備品	19,915	固定負債	7,568,875
土地	79,594	社債	200,000
リース資産	4,116	長期借入金	7,157,408
無形固定資産	11,017	リース債務	5,323
借地権	1,465	資産除去債務	25,976
ソフトウェア	629	退職給付引当金	49,616
リース資産	8,923	役員退職慰労引当金	123,808
投資その他の資産	648,296	その他	6,742
投資有価証券	228,294	負債合計	12,806,844
関係会社株式	26,027	純資産の部	
出資金	31,530	株主資本	7,523,664
関係会社長期貸付金	50,000	資本金	854,500
長期前払費用	5,719	資本剰余金	40,983
差入保証金	76,886	資本準備金	40,983
繰延税金資産	224,938	利益剰余金	6,632,373
その他	20,503	利益準備金	159,234
貸倒引当金	△15,603	その他利益剰余金	6,473,138
		繰越利益剰余金	6,473,138
繰延資産	3,723	自己株式	△4,192
社債発行費	3,723	評価・換算差額等	88,882
		その他有価証券評価差額金	88,882
		純資産合計	7,612,547
資産合計	20,419,391	負債及び純資産合計	20,419,391

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2021年4月1日から
2022年3月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		19,468,361
売 上 原 価		15,798,414
売 上 総 利 益		3,669,947
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,935,891
営 業 利 益		1,734,055
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	16,472	
受 取 地 代 家 賃	3,095	
未 払 配 当 金 除 斥 益	4,888	
そ の 他	5,416	29,873
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	244,085	
そ の 他	4,567	248,653
経 常 利 益		1,515,274
特 別 利 益		
関 係 会 社 株 式 売 却 益	26,894	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,001	27,895
特 別 損 失		
関 係 会 社 株 式 評 価 損	16,272	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	99,999	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	20,256	136,529
税 引 前 当 期 純 利 益		1,406,640
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	215,500	
法 人 税 等 調 整 額	△45,022	170,477
当 期 純 利 益		1,236,162

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2021年4月1日から
2022年3月31日まで)

(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

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び
関連会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以
外のもの 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)

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

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

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。

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

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。

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。

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。

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) 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き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き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡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き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き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(6) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式を採用しております。

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

2. 会計上の見積りに関する注記

繰延税金資産の見込み額

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産

224,938千円

(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、翌事業年度の計算書類において、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。

3. 会計方針の変更に関する注記

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。また、当事業年度の損益に与える影響もありません。

(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる、計算書類への影響はありません。

4. 表示方法の変更に関する注記

損益計算書関係

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取手数料」及び「助成金収入」は金額の重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保付債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	1,724,566千円
仕掛販売用不動産	10,217,827千円
建物	413,039千円
土地	79,594千円
計	12,435,028千円

② 担保付債務

短期借入金	2,159,460千円
1年内返済予定の長期借入金	2,255,317千円
長期借入金	6,966,319千円
計	11,381,097千円

上記以外に、信用保証会社に対する手付金等保証のため投資有価証券5,000千円及び差入保証金36,400千円を、顧客の住宅ローン保証のため差入保証金1,060千円を担保に供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	165,631千円
(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	
関係会社に対する短期金銭債権	63千円
関係会社に対する短期金銭債務	442千円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

(1) 営業取引高	
営業費用	27,240千円
(2) 営業取引以外の取引高	
営業外収益	3,596千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

(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) 配当に関する事項

① 配当金支払額

2021年6月25日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	437,851千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	22円
(ニ) 基準日	2021年3月31日
(ホ) 効力発生日	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

2022年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議を予定しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	437,829千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	22円
(ニ) 基準日	2022年3月31日
(ホ) 効力発生日	2022年6月29日

(4) 当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く）の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

8. 収益認識に関する注記

(1) 収益の分解情報

(単位：千円)	売上区分			合計
	流動化事業	マンション 販売事業	その他	
一時点で移転される財 一定の期間にわたり 移転される財	10,456,936	8,766,450	458	19,223,844
顧客との契約から 生じる収益	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	10,456,936	8,766,450	458	19,223,844
その他の収益 (注)	149,967	30,645	63,903	244,516
外部顧客への売上高	10,606,903	8,797,096	64,361	19,468,361

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

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

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

9. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

貸倒引当金	4,777千円
繰越欠損金	785,715千円
その他	160,855千円

繰延税金資産 小計 951,348千円

評価性引当額 △680,174千円

繰延税金資産 合計 271,173千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△39,227千円
資産除去債務に係る固定資産	△7,007千円

繰延税金負債 合計 △46,235千円

繰延税金資産 純額 224,938千円

10. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定しており、資金調達については主に銀行等金融機関からの借入によっております。

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。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。また、投資有価証券は主として株式であり、市場価格等の変動リスクに晒されております。

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。なお、当事業年度末時点において売掛金は保有しておりません。

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。

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の金利スワップ取引をヘッジ手段として利用し、投機的な取引は行わない方針であります。なお、当事業年度末時点においてデリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
① 投資有価証券(※2)	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、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	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。

(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

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 その他有価証券 株式	158,010	—	—	158,010
資産計	158,010	—	—	158,010

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

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

(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。

11. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、福岡県において賃貸マンションを保有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）
581,193	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。

(注) 2. 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。

12. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 382円51銭

(2) 1株当たり当期純利益 62円11銭

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は次のとおりであります。

損益計算書上の当期純利益	1,236,162千円
普通株主に帰属しない金額	一千円
普通株式に係る当期純利益	1,236,162千円
普通株式の期中平均株式数	19,901千株

独立監査人の監査報告書

2022年5月10日

株式会社新日本建物
取締役会 御中

R S M 清 和 監 査 法 人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 寛 悦生
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 戸谷 英之
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社新日本建物の2021年4月1日から2022年3月31日までの第38期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別別注表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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

監 査 報 告 書

当監査役会は、2021年4月1日から2022年3月31日までの第38期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議のうえ、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役等及び仰星監査法人から当該内部統制の評価及び監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。なお、財務報告に係る内部統制については、本監査報告書の作成時点において開示すべき重要な不備は認識していない旨の報告を取締役等及びR S M清和監査法人から受けております。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人R S M清和監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2022年5月13日

株式会社新日本建物 監査役会

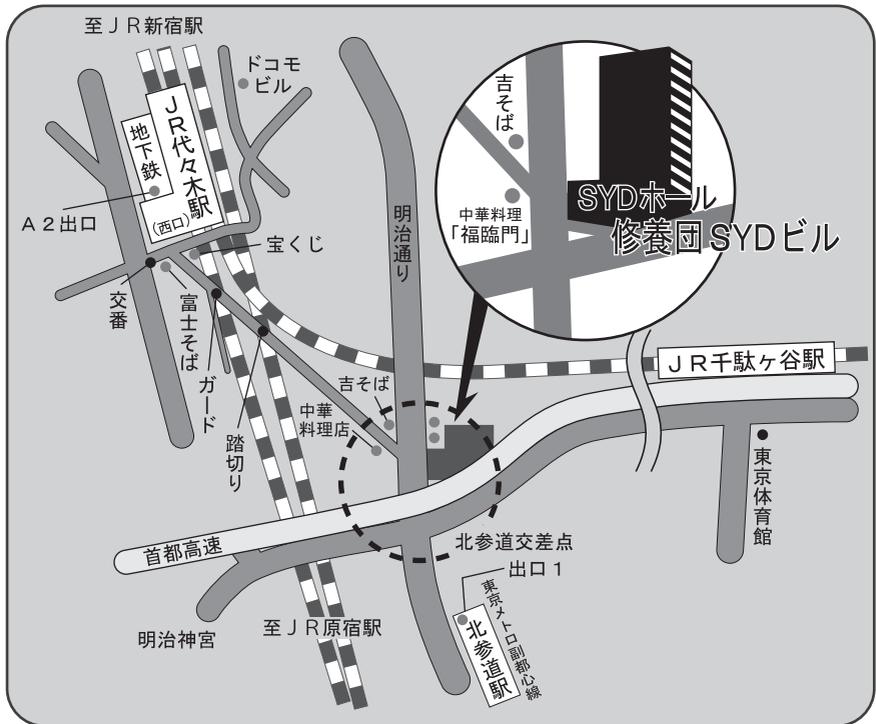
常勤監査役	荒井 禎 司 ㊟
社外監査役	菊地 謙 治 ㊟
社外監査役	小林 秀 一 ㊟

以 上

株主総会会場ご案内図

場所：〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目25番2号
修養団SYDビル2階 SYDホール
TEL 03-3405-5555

- 交通：○JR山手線・中央線「代々木駅」西口より徒歩5分
○都営地下鉄大江戸線「代々木駅」A2出口より徒歩6分
○東京メトロ副都心線「北参道駅」出口1より徒歩3分
○JR中央線「千駄ヶ谷駅」より徒歩7分



駐車場をご用意しておりませんので、お車でのご来場はご遠慮願います。