

【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】 2020年3月26日

【事業年度】 第44期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

【会社名】 株式会社サンセイランディック

【英訳名】 Sansei Landic Co.,Ltd

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 松崎隆司

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

【電話番号】 03-5252-7511(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役管理本部長 永田武司

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

【電話番号】 03-5252-7511(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役管理本部長 永田武司

【縦覧に供する場所】 株式会社サンセイランディック 横浜支店
(神奈川県横浜市西区北幸一丁目4番1号)

株式会社サンセイランディック 名古屋支店
(愛知県名古屋市中区丸の内三丁目20番17号)

株式会社サンセイランディック 関西支店
(大阪府大阪市中央区平野町三丁目6番1号)

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】

(1) 連結経営指標等

回	次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決	算	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
年	月					
売上高	(千円)	11,567,883	12,300,136	13,098,632	16,833,401	18,020,279
経常利益	(千円)	1,196,317	1,328,934	1,668,502	1,642,983	1,758,660
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	724,011	853,619	1,111,370	1,006,578	1,158,579
包括利益	(千円)	724,011	853,619	1,111,370	1,006,578	1,158,579
純資産額	(千円)	6,034,445	6,856,233	8,006,359	8,907,705	9,894,946
総資産額	(千円)	11,397,504	10,832,803	16,915,601	16,777,118	19,293,753
1株当たり純資産額	(円)	744.23	840.78	957.50	1,053.94	1,169.65
1株当たり当期純利益	(円)	90.08	104.94	134.45	119.62	137.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	88.74	104.03	133.52	119.17	136.60
自己資本比率	(%)	52.9	63.3	47.3	53.1	51.3
自己資本利益率	(%)	12.8	13.2	15.0	11.9	12.3
株価収益率	(倍)	9.3	6.8	8.3	6.8	6.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,450,521	1,610,930	3,666,466	1,616,505	419,952
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	115,637	183,620	107,454	63,662	70,915
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,587,943	1,277,702	4,667,028	1,494,800	984,130
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	2,149,758	2,299,365	3,407,381	3,465,424	3,958,686
従業員数	(名)	155	152	151	171	182

(注) 売上高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (千円)	10,240,632	10,959,115	11,968,830	16,050,829	16,266,923
経常利益 (千円)	1,238,363	1,390,284	1,610,222	1,606,769	1,752,909
当期純利益 (千円)	750,228	804,299	1,152,345	1,068,212	1,172,998
資本金 (千円)	709,825	720,075	788,348	810,973	814,067
発行済株式総数 (株)	8,108,500	8,149,500	8,357,300	8,447,800	8,456,300
純資産額 (千円)	6,164,214	6,936,682	8,127,783	9,090,763	10,092,423
総資産額 (千円)	11,028,227	10,536,037	16,817,199	16,427,758	19,028,555
1株当たり純資産額 (円)	760.23	850.65	972.02	1,075.61	1,193.00
1株当たり配当額 (円)	10.00	12.00	18.00	21.00	23.00
(1株当たり中間配当額)	(3.00)	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	93.34	98.87	139.40	126.95	138.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	91.95	98.02	138.44	126.46	138.30
自己資本比率 (%)	55.9	65.8	48.3	55.3	53.0
自己資本利益率 (%)	13.0	12.3	15.3	12.4	12.2
株価収益率 (倍)	9.0	7.2	8.0	6.4	6.6
配当性向 (%)	10.7	12.1	12.9	16.5	16.6
従業員数 (名)	129	129	129	146	154
株主総利回り (%)	102.8	88.5	139.5	105.6	120.4
(比較指標: TOPIX)	(112.1)	(112.4)	(137.4)	(115.5)	(136.4)
最高株価 (円)	1,125	1,057	1,128	1,506	972
最低株価 (円)	738	636	713	753	682

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 2. 2015年12月期の1株当たり配当額10円には、東証一部銘柄指定に伴う記念配当3円を含んでおります。
 3. 選択した株価指数は、TOPIX(東証株価指数・配当込み)を選択しております。
 4. 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

2 【沿革】

当社は、戦後の日本の復興のなかでも比較的遅れていた「住」の部分において、「人々に安く広く良質な住宅を提供し、快適な空間を創造していきたい」というビジョンのもと、1976年2月、株式会社サンセイサービスとして、東京都中央区銀座7丁目にて設立されました。

設立当初は、不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業のみでありましたが、業容の拡大に伴い「不動産販売事業」を開始いたしました。1991年からは、一般的な不動産業者があまり取引対象としてこなかった底地の取扱いを開始し、現在では底地による収益が「不動産販売事業」の主要な部分を占めております。

また、不動産販売事業を軸としながら、更なる顧客サービスの追求のため、2005年3月に株式会社One's Life ホームを設立して「建築事業」を開始し、お客様の戸建住宅の建築工事やリフォーム工事等のニーズにお応えしております。

当社設立以後の企業集団に係る経緯は、次の通りであります。

年 月	概 要
1976年2月	不動産の売買仲介及びマンション・アパート・ビル等の賃貸、仲介事業を目的として、株式会社サンセイサービス（現 株式会社サンセイランディック）を東京都中央区に設立
1976年3月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1)30441号）
1976年9月	本店を東京都目黒区祐天寺へ移転
1987年3月	商号を株式会社サンセイ（現 株式会社サンセイランディック）に変更
1991年6月	底地の取扱いを開始
1993年8月	東京都千代田区に不動産販売・仲介事業を目的として、株式会社サンセイ住宅販売（連結子会社株式会社サンセイコミュニティ）を設立
1997年2月	本店を東京都千代田区神田淡路町へ移転、商号を株式会社サンセイランディックに変更
2002年1月	経営権の強化のため、株式会社サンセイコミュニティを完全子会社化
2002年4月	大阪府大阪市西区に大阪支店（現 関西支店）、北海道札幌市中央区に札幌支店を設置
2002年5月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第6282号）
2002年11月	本店を東京都千代田区神田鍛冶町へ移転
2004年8月	福岡県福岡市中央区に福岡支店を設置
2005年3月	東京都千代田区に戸建分譲を目的として、株式会社One's Life ホーム（現 連結子会社）を設立し、建築事業を開始
2007年12月	愛知県名古屋市中区に名古屋営業所（現 名古屋支店）を設置
2008年1月	当社において底地の管理業務「オーナーズパートナー」を開始
2009年1月	本店を東京都千代田区神田司町へ移転
2009年12月	経営権の強化のため、株式会社One's Life ホームを完全子会社化
2011年3月	神奈川県横浜市西区に横浜支店を設置
2011年12月	大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
2013年7月	株式会社サンセイコミュニティを吸収合併
2014年1月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2014年12月	東京証券取引所市場第一部に銘柄指定
2015年1月	宮城県仙台市若林区に仙台支店を設置
2016年5月	本店を東京都千代田区丸の内へ移転
2018年7月	京都府京都市中京区に京都支店を設置
2019年10月	東京都千代田区に資金調達等を目的として、株式会社サンセイランディックファンディング（現 連結子会社）を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社2社（株式会社One's Life ホーム、株式会社サンセイランディックファンディング）により構成されており、旧借地法・借家法（注1 以下、「旧法」という。）の適用される底地等に係る「不動産販売事業」、戸建注文住宅などの「建築事業」を主たる業務として行っております。当社グループの事業の内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付け並びにセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の2部門についてはセグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産販売事業

当事業におきましては、当社が、主にひとつの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなっている物件を土地所有者から買取り、権利関係を調整（以下、「権利調整」という。）することにより、不動産の価値を高めた上で販売する事業を行っております。物件情報は不動産仲業者等からの紹介によって収集しており、物件の法的規制や権利関係などの調査を実施し、土地所有者と仕入交渉を行って物件を買取っております。

なお、当事業において取扱う具体的な物件は以下の通りであります。～が混在している場合があります。

以下の「底地」「居抜き」文中の下線部が、当社による権利調整に該当します。

底地

底地とは、主に「借地権負担付土地」であり、土地所有者が第三者に土地を貸し、賃借料（以下「地代」という。）収入を得ている土地を指します。一般的な土地には、土地所有者に「土地の所有権と利用権」（以下、「完全所有権」という。）がありますが、土地所有者が、その土地を第三者に貸し、第三者がその土地に家を建てると、当該第三者は、地代を支払う義務を負う代わりに「土地の利用権」（「借地権」）を得ます（以下、この第三者を「借地権者」という。）。一方、土地所有者は、土地の利用権を一時的に失った状態となり、「土地の所有権と地代徴収権」（「底地権」）を持つこととなります。

当社は、主に旧法が適用される底地を土地所有者より買取り、隣地との境界確定、借地区画ごとの分筆や借地権者との交渉の後、借地権者のニーズに合わせて、以下のように対応します。

イ 借地権者への底地の販売（借地権者の完全所有権化）

ロ 借地権者からの借地権の買取り等による当社の完全所有権化後、不動産仲業者を通じての不動産会社や事業会社、個人に販売

このように、当社が当事者（土地所有者）として様々な権利を適切に調整することで、借地権者との間におけるトラブルを回避し、満足頂けるようなソリューションを提供しております。また、当社が取得した底地を販売するまでの期間は、借地権者から地代を得ております。

居抜き

居抜きとは、老朽化して十分に収益を上げることができないアパートやビルなどの借家権付土地建物のことをいいます。

当社は、土地建物所有者より居抜きを買取り、借家権者（その建物の一部を借りている建物賃借人）に退去の依頼をして、必要に応じて新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行った上で（以下、「明渡し交渉」という。）、賃貸借契約を合意解約して当社の完全所有権とします。借家権者の退去後、空き物件となった土地建物（必要に応じて建物解体後の更地）を、不動産仲業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

所有権

所有権とは、土地建物に係る所有者の完全所有権のことであり、当社が所有者から所有権物件を買取り、不動産仲業者を通じて不動産会社や事業会社、個人に販売しております。

当社は、東京本社を含め札幌支店・仙台支店・武蔵野支店・横浜支店・名古屋支店・京都支店・関西支店・福岡支店の全国9ヶ所に営業拠点を設け、底地及び居抜きを主体に取扱う不動産会社として、積極的に事業を展開しております。

不動産の売買の他に、不動産の仲介、土地活用のコンサルティングサービスや、地代の集金業務の代行や土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地所有者から土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスである「オーナーズパートナー」（注2）を展開しております。また、オフィスビル・マンション・アパート等の賃貸不動産を所有し、賃料収入を得ております。

(注1) 「旧借地法・借家法」について

わが国の近代における土地所有制度の歴史的変革は、明治政府により実施された土地の自由売買容認と地租改正に始まります。しかし当時は、税負担が大きく、借地形態での居住が中心であり、土地所有者の権利が強い時代でした。明治から大正にかけて、農村部から都市部への人口流入が進む中で、借地権者の権利保護が求められるようになり、1921年に借地法・借家法が制定されました。そして、1923年に発生した関東大震災により、多くの被災者が発生しましたが、迅速かつ円滑な復興を目的として、翌年、借地借家臨時処理法を制定し、被災前の借家権者であった者に借地権者の権利を主張できるようにしました。これにより、借地の供給が大幅に増加したといえます。この後も都市部への人口流入が続いて不動産価格の高騰がおき、賃借人の保護を行う必要が高まったため、1941年に借地法・借家法の改正がなされ、土地所有者側の正当な事由なしに土地賃貸借契約解約の申入れ、更新の拒絶ができなくなりました。

戦後においても、戦後復興を進めるため罹災法（罹災都市借地借家臨時処理法）が制定され、借地の供給がなされました。高度経済成長期には地価の大幅な上昇を招いたことや都市部への人口流入が続いたこともあり、住宅難の時代が続きました。また、多くの借地権建物も老朽化が進み、建替えの必要があるが、土地所有者が建替えを認めないなど問題が発生したことから、1966年に借地法・借家法の改正がなされ、借地権者の建替え、増改築に関して、土地所有者が承諾を出さない場合は、借地権者は裁判所から地主の承諾に代る許可をとれるという内容が盛り込まれました。

このような経過を辿った末に、1992年に土地所有者と借地権者・借家権者の権利関係を有期の契約とする「定期借地権」の新しい概念が盛り込まれた借地借家法の新法が施行されました。

旧法は、戦前戦後の混乱の中で、借地や借家が大量に発生した事情や、道路の問題や隣地境界、契約内容、権利関係の不明朗さが残されたまま、土地の需要の拡大に取り込まれてしまった経緯があります。

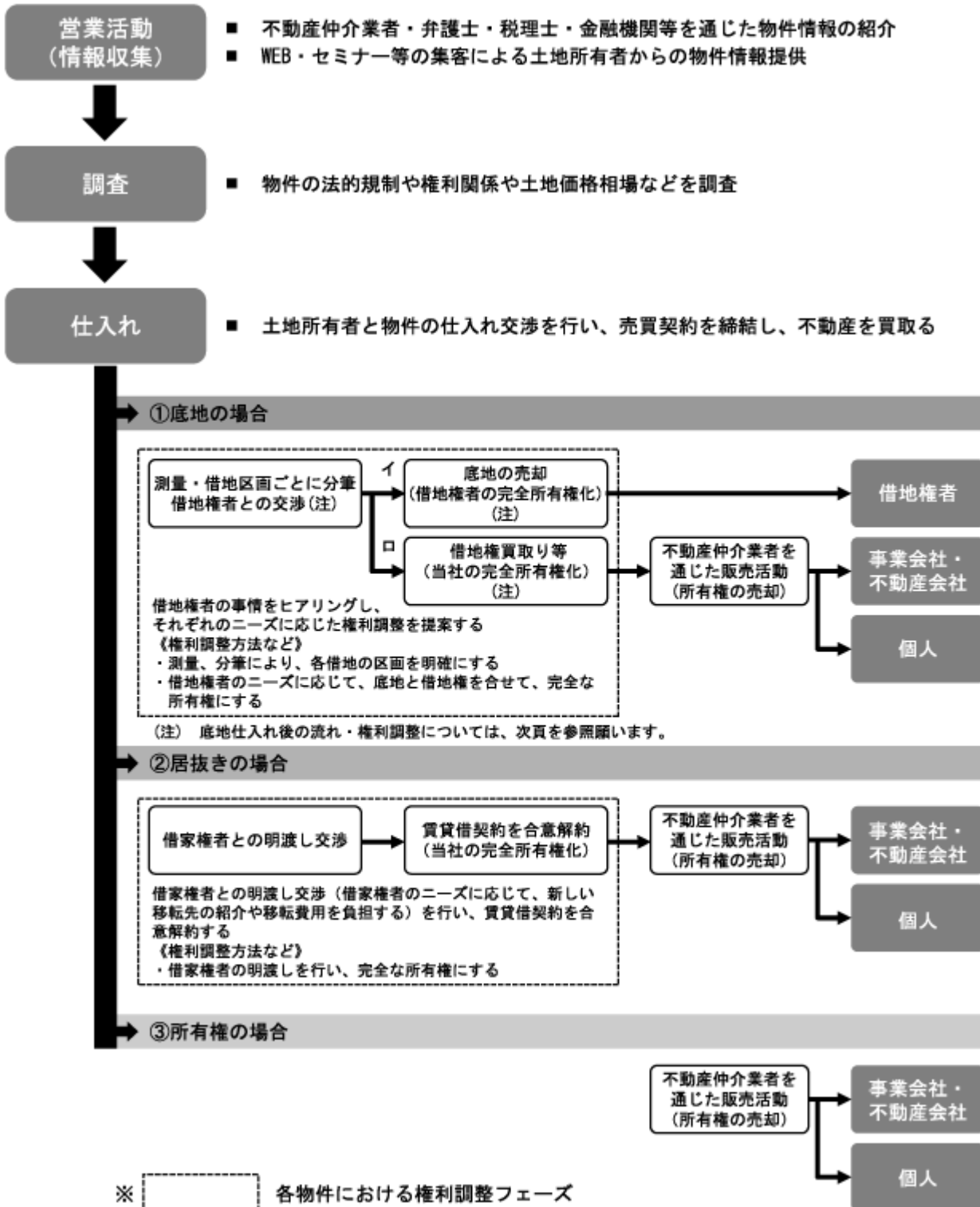
1992年の新法施行以後に借地契約が成立した借地は新法の適用となりましたが、日本全国には現在でも旧法が適用される相当数の借地が存在することが推測されます。特に、戦前戦後の混乱期に生じた底地は、現在、相続等による権利継承が行われる時期にきていることや現代の状況に見合わない旧法の解消を求めることなどが、底地の流動化の大きな要因となっております。

(注2) 「オーナーズパートナー」について

土地所有者の底地管理・運営のサポートを目的として、地代集金・滞納督促連絡・土地賃貸借契約期間の更新手続など、土地賃貸管理業務を一括して請け負うサービスです。

底地は、長い年月の間、土地を貸し借りしていることにより、契約内容が曖昧なまま、土地所有者・借地権者ともに世代交代が進み権利関係が複雑化していることや、経済情勢の変化に対応した地代改定が行われていないなど、底地を資産として有効に活用できていないケースが多く見受けられます。当社が土地所有者を代行して借地権者の管理を行うことにより、土地所有者の管理に係る負担が軽減されるとともに、底地の有効な資産活用が可能となります。

不動産販売事業の標準的な流れは以下の通りとなります。
それぞれ単体の場合と、底地・居抜き・所有権が混在している場合があります。



※ 表中の記号は「3 事業の内容 (1) 不動産販売事業」文中の記号に対応しております。

不動産販売事業における底地を仕入れた場合の流れ・権利調整方法は、以下のようになります。



図 1

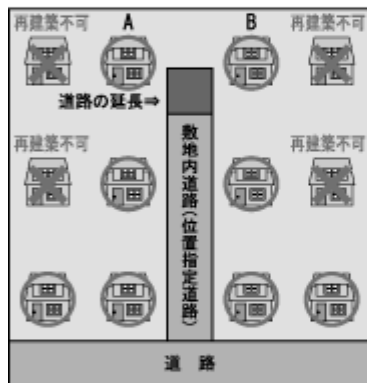


図 2

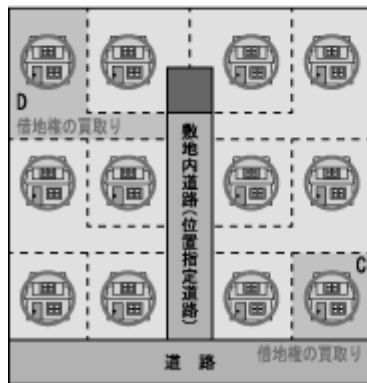


図 3

概要

土地所有者に相続が発生し相続税を納付するために、所有している底地の売却が必要となり、当社に底地を売却する。

【権利調整が必要な点】

- ◆土地所有者が、12人の借地権者に土地を貸していて、底地と借地権に権利が分かれている。
- ◆一体の土地であり、借地ごとの境界が未確定な状態である。
- ◆12区画の借地権のうち、6区画の借地権が接道義務(注1)を満たしていないため、再建築ができない状態である。(図1)

権利調整フェーズ

- ◆測量作業を行い、区画と区画の境界を明確にしていきます。
- ◆敷地内の道路を延長させるため、役所と協議を行います。道路の延長が認められることにより、A・B2区画の借地が、建築基準法上の道路に接道することができ、再建築が可能な状態になります。(図2)
- ◆各借地権者と協議しながら、図3のように土地を分筆することによって、全ての区画が建築基準法上の道路に接続することができました。その結果、全ての借地が再建築可能な状態になります。

借地権者のニーズに応じた権利調整を提案しながら、底地と借地権を合せて、完全な所有権にする。

- ◆底地の購入を希望する借地権者には、底地の売却を行い、借地権者の完全所有権化となります。
【①底地の場合 イのパターン】
- ◆借地権の売却を希望する借地権者C・Dから、借地権の買取りを行い、当社の完全所有権化となります。
【①底地の場合 ロのパターン】

(注1) 接道義務とは、建築基準法第43条において、原則、建築物の敷地は幅員4m以上の道路(同法42条1項に規定する道路)に2m以上接しなければならないとされています。

(注2) 位置指定道路とは、建築基準法第42条1項5号に定められる特定行政庁から道路位置の指定を受けた私道のことです。

(2) 建築事業

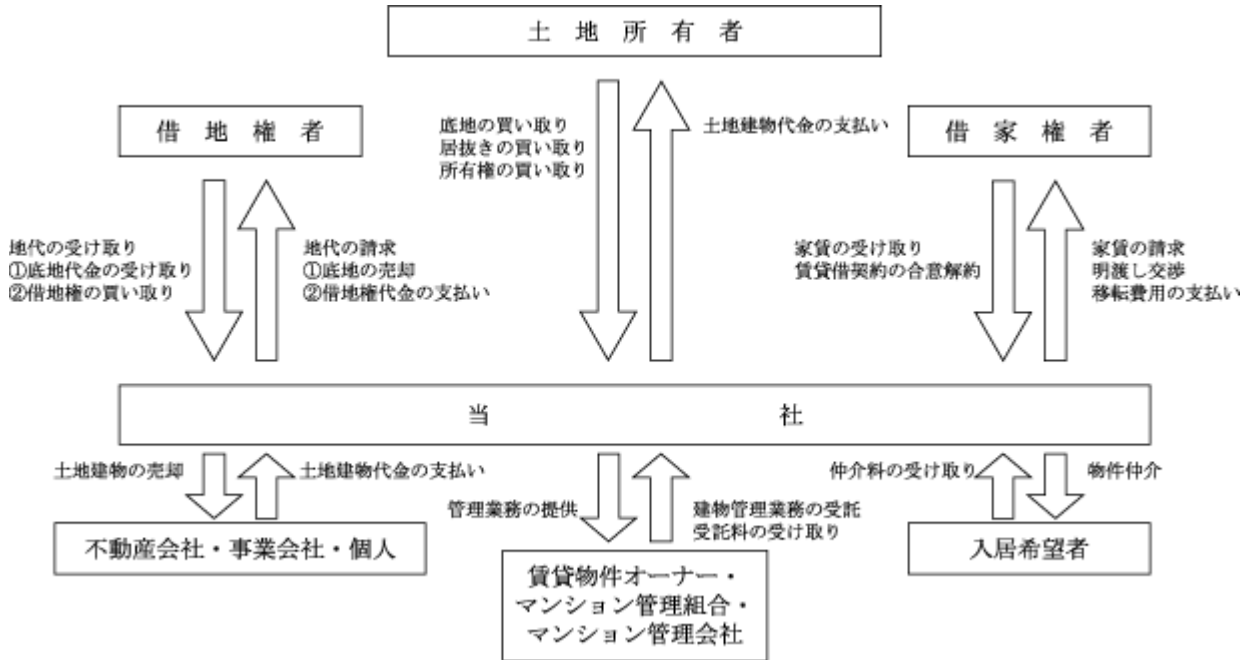
当事業におきましては、当社連結子会社である株式会社One's Life ホームが、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅・デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理業務を行っております。

顧客の住宅プランに応じて提携している建築家を選定し、デザインコンペを実施した後、詳細プランを決定します。施工は、同社が工事からアフターメンテナンスまで一貫して請け負います(One's Life ホーム完全責任施工)。また、工事事業者によってOne's Life ホーム安全協力会(一生会)を構成し、安全協力大会の開催、定期的な研修の実施を通じて品質・安全性の向上を図っております。

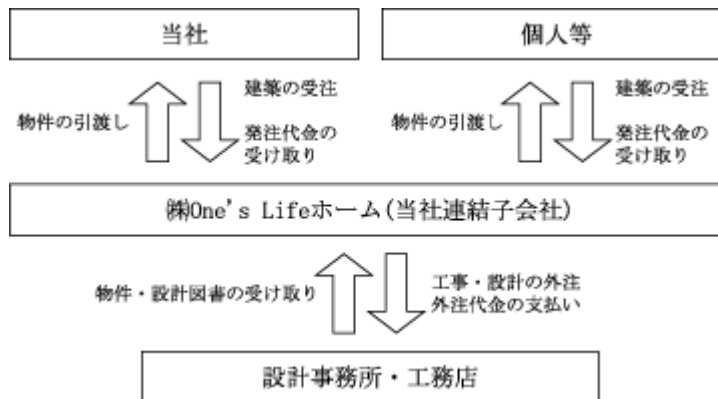
戸建注文住宅建築、リフォームのほか、当社が販売する不動産における戸建住宅の受注及び既存顧客への戸建建替え、リフォームの提案も行っております。

事業の系統図は次のとおりです。

(不動産販売事業)



(建築事業)



4 【関係会社の状況】

名称 (連結子会社)	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
(株)One's Life ホーム	東京都世田谷区	20,000	建築事業	100.0	当社保有物件のリフォーム工事を行っております。 債務保証をしております。 資金の貸付を行っております。 役員の兼任2名
(株)サンセイランディック ファンディング	東京都千代田区	3,000	匿名組合等の企画、組成、運用等	100.0	当社の事業に関するファンド組成業務を請負っております。 役員の兼任1名

(注) 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	110
建築事業	28
全社(共通)	44
合計	182

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2019年12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)
154	37.4	7.4	6,916

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	110
全社(共通)	44
合計	154

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続ける 全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す」という経営ビジョンを掲げ、事業を行っております。

当社では、流通性が低い「底地」を扱っておりますが、底地は、適切な権利調整を行なうことによって本来の不動産価値を取り戻し、流通性を高めることができます。底地をあるべき姿に戻す、正常化し、本来の価値を取り戻すことが私達に求められているニーズであり、これからも「不動産の再生および活用」を通じて社会に貢献してまいります。

(2) 目標とする経営指標

中期経営計画（最終年度2020年12月期）定量目標

- ・連結営業利益：20億円超
- ・連結経常利益：19億円超
- ・連結総資産経常利益率：12%超

上記定量目標に対し、2020年12月期の利益計画は、連結営業利益1,686百万円、連結経常利益1,559百万円としており、定量目標を下回る計画となっております。

2020年12月期は、不動産販売事業においては売上高を拡大し、建築事業においては黒字転換を計画しております。

一方、2019年10月の消費増税と、東京オリンピック後に不動産市況が落ち込む可能性を考慮し、2019年12月期の実績に、不動産市況が落ち込む想定を加味した結果、2020年12月期の計画は、中期経営計画上の利益率より低くなっております。

また、2020年12月期の販売物件の構成は、居抜き、所有権で約6割を占めており、中期経営計画上の割合を上回っております。不動産販売事業においては、底地と比較して、居抜き、所有権の利益率が低いいため、居抜き、所有権の割合増加もまた、不動産販売事業全体の利益率の低下要因となります。

加えて、消費増税による租税公課の増加、居抜き、所有権の販売増加による販売手数料の増加等の経費の増加を見込んでおります。

以上の要因により、2020年12月期の利益計画は、中期経営計画の定量目標を下回る計画となっておりますが、販売予定物件が十分にある中で、2019年12月期に比べ利益率を保守的に見込んでいるため、2019年12月期並みの利益率を維持できた場合には、中期経営計画の定量目標は達成可能であると見込んでおります。

現時点では中期経営計画の定量目標を下回る計画となっておりますが、中期経営計画の達成を目指し、事業を推進してまいります。

また、当社は、収益性と資産効率の向上を図るため、総資産経常利益率を重視しております。

中期経営計画では、総資産経常利益率12.0%超の維持が目標ですが、2019年12月期の実績は9.8%となり、2018年12月期と同水準となりました。

中期経営計画策定時には、過去数年にわたり12.0%を維持しておりましたが、事業の拡大に伴い棚卸資産が増加し、総資産が増加することが想定されるため、効率性の向上により維持することを目標としております。

しかし、棚卸資産回転期間の短縮により早期に資金を創出することも重要である一方、時間をかけて権利調整を行うことが結果として利益率を向上させるケースも存在いたします。

利益の最大化を目指す中で、総資産経常利益率が最も適切な指標なのかどうかは再検討の必要があるため、2021年12月期からの新中期経営計画においては、当社の今後の戦略から適切な経営指標は何かを、改めて検討してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び対処すべき課題

当社は、2019年10月の消費税増税、2020年の東京オリンピック以降の景気の不透明感が想定される中、さらなる成長を果たすべく、空き家・木密問題等の不動産諸問題に対応する新規事業の収益化、既存事業の着実な成長、利益還元の拡大を基本方針とした中期経営計画を推進しております。

不動産諸問題に対応する新規事業

当社では、不動産諸問題に対応する新規事業として、民泊事業及び障害者に入居可能な賃貸物件を提供する障害者自立支援事業を展開しております。

民泊事業については、東京都大田区で2物件を運用しており、引き続き、当社資産の有効活用の観点から新規物件の運用を検討し、障害者自立支援事業については、千葉県船橋市での第一号物件に続く第二号物件の検討を行っております。

また、空き家問題や地域活性化のニーズに対応するための地域再開発事業、当社の権利調整ノウハウの海外展開の検討を行うとともに、女性活躍推進の一環として、女性社員から不動産に限らず新規事業のアイデアを募り、女性社員立案による新規事業の検討を行っております。

既存事業の着実な成長

積極的な営業展開

当社の既存事業の成長のためには、情報収集先の拡大により物件仕入を増加させる必要があります。そのため、仕入情報チャネルの拡大を図るために、金融機関及び証券会社等とのネットワークの拡大、不動産仲介業者への営業強化に継続して取り組んでおります。

また、当社は9拠点（東京・札幌・仙台・武蔵野・横浜・名古屋・京都・関西・福岡）で事業を展開しておりますが、事業拡大の余地のあるエリアについては、新規拠点の開設を検討いたします。

組織力の強化

当社の事業は、顧客のニーズに合わせたきめ細かいコンサルティングを提供することが求められており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。そのため、引き続きOJT方式による人材教育、宅地建物取引士をはじめとした資格取得の推進、ノウハウのマニュアル化による共有を継続するとともに、階層別の研修の実施により、人材育成を促進し、管理職のマネジメント力強化を図ってまいります。

利益還元の拡大

株主還元

当社では、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としており、業績の拡大に応じて増配を継続してまいりました。引き続き、株主に対する還元を重要な経営課題として位置付け、業績の拡大に応じて株主還元を拡大してまいります。

社会還元

当社では、株主をはじめ取引先及び地域社会等のステークホルダーから信頼される企業となるため、CSR活動の強化を重要な経営課題と位置付けております。そのため、従来から実施しておりました利益の社会還元活動に加え、底地販売活動を通じて得た収益の一部を原資として、子供の未来を応援し、貧困をなくす活動の支援を実施しております。

社員還元

当社の今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応するためには、優秀な人材の確保が重要となります。そのため、多様な働き方の環境整備をはじめとした、職場環境のさらなる改善・整備のためにテレワークを一部導入するとともに、2期連続となる給与のベースアップを実施し、処遇を充実させております。

2 【事業等のリスク】

以下には、当社グループの事業及び経理の状況等に関して、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から以下に記載しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生が考えられる事項に対し、十分な認識をした上で、リスク回避あるいは発生後の迅速な対応に努める所存であります。当社株式に対する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の変動について

当社は、底地及び居抜きを主な対象とした権利調整を伴う不動産販売事業を行っております。当社グループの属する不動産業界におきましては、景気動向及び金利動向等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や金利の大幅な上昇等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により土地の公示価格の下落等が発生した場合には、当社の収益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。特に、権利調整におきましては、売買対象となる底地及び居抜きの買取価格及び賃料収入は、土地の実勢価格に基づいて算定されており、不動産価格と事業損益は密接に関係しているため、景気動向の影響を受ける傾向にあります。従いまして、当社の想定を超える経済情勢の変動が起こった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 所有不動産の価格下落リスクについて

当社は、在庫として保有する販売用不動産や収益性のある賃貸不動産を所有しており、当該不動産の販売価格や稼働率、賃料等は、景気動向や不動産市況、不動産税制の変更、近隣の賃貸需給関係等の影響を受けやすい傾向があります。

当社グループにおきましては、販売用不動産については、上記のリスクを注視しながら計画に基づいた販売を推進するとともに、賃貸不動産については、稼働率を高めて安定した賃料収入を確保するため、テナントの入居状況や賃料の未収状況を常にチェックし、また不動産そのものの価値を高めるよう努力してまいります。しかしながら、上記理由等により、販売価格が下落した場合や稼働率や賃料が低下し、保有する収益不動産から得られる賃料収入が減少した場合、当社グループの業績に影響が及び可能性があります。

また、首都圏直下型の大地震等の自然災害、火災、事故等により、保有している不動産が毀損及び滅失する可能性があります。当社グループでは原則として、所有する不動産に対しては、火災保険や賠償責任保険等を付保しておりますが、保険金の限度額を上回る損害が発生する可能性や、保険でカバーできない災害や事故が発生する可能性を否定することはできません。また、保険金が支払われた場合におきましても、災害発生前の状態に回復させることができない可能性があります。この場合、当社グループの財政状態及び業績に影響が及び可能性があります。

(3) 不動産に関する権利関係の複雑性及び不動産登記に公信力がないことについて

不動産については様々な権利義務が存在します。日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。特に当社が主に取り扱う底地については、権利関係が不動産登記に正確に反映されていないために登記から事前に正確な権利関係を完全に把握できない場合や、権利関係の発生時期が古く度々相続が発生し権利が複雑化しているために、正確な権利関係の把握に時間を要する場合があります。従いまして、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が借地権者等の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認することに加えて不動産仲介業者・税理士等の物件情報提供者を通じ、土地所有者より権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また物件取得後において新たな権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っておりますが、対応困難な事態が現実には発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産に係る権利調整の成否による業績の変動について

当社の不動産販売事業においては、収益化するにあたり権利調整を行う場合が大半を占めております。従いまして、底地において借地権者が底地の販売交渉に応じないことから販売交渉が進展しない場合、居抜きにおいて借家権者が明渡し交渉に応じないために売却に至らない場合など、権利調整における交渉が順調に進捗せず収益化に至らない場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(5) 不動産物件の仕入について

当社の不動産販売事業においては、物件の仕入の成否が販売に直結するため、情報収集先の拡大等により物件仕入の確保に努める方針であります。しかしながら、不動産市況の変化、物件の取得競争の激化等により優良な物件を仕入れることが困難となった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 不動産物件の引渡し時期及び決済条件の変更等による業績の変動について

当社の不動産販売事業にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、顧客都合による決済日の変更や決済条件の変更等により、物件の引渡し時期、規模及び利益率等の変更が生じた場合、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(7) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界には、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「国土利用計画法」「借地借家法」等の法的規制があります。当社グループは、それらの規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売等の業務を行っております。これらの法的規制の大幅な改廃や新法の制定により、事業計画見直しの必要が生じる等の法的規制の強化や緩和が行われた場合、当社グループの業績に影響が生じる可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において、グループ各社には、宅地建物取引業法及び建築士法に定める免許または登録の取消事由・更新欠格事由に該当する事実は存在しておりません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可は以下のとおりであります。

会社名	法令等名	免許・許可の内容	有効期限
㈱サンセイランディック	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (国土交通大臣(4)第6282号)	2022年5月17日
㈱One's Life ホーム	建設業法	一般建設業許可 (東京都知事(般-27)第123905号)	2020年4月29日
	建築士法	一級建築士事務所 (東京都知事 第51028号)	2020年5月19日
	宅地建物取引業法	宅地建物取引業者免許 (東京都知事(2)第91530号)	2020年3月19日

(注) 提出日現在、免許更新申請中であります。

(8) 税制の変更等による業績の変動について

当社グループの属する不動産業界において、不動産関連税制の変更が生じた場合には、資産の保有・取得・売却コストの上昇、顧客の購買意欲の減退等により当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。また、当社が主に取り扱う底地については、土地所有者における相続の発生が当社の物件仕入の要因となる場合が多いことから、相続税制において規制の強化・緩和等がなされた場合には、当社グループの業績に変動が生じる可能性があります。

(9) 訴訟等について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、万が一将来において、借地権者及び借家権者との交渉に伴うトラブルが生じた場合、あるいは建築に際しての近隣住民からのクレーム等が生じた場合、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 有利子負債への依存と資金調達について

当社では、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が比較的高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力する方針ですが、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の資金調達の方法については、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に融資の打診をしておりますが、金融政策の変化、当社の信用力の低下等により資金調達に制約を受けた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

《有利子負債残高の推移》

項目	期別	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
有利子負債残高	(千円)	7,439,432	6,047,997	7,202,751
総資産額	(千円)	16,915,601	16,777,118	19,293,753
有利子負債比率	(%)	44.0	36.0	37.3

(11) 住宅保証について

建築事業において、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、10年間の瑕疵担保の義務化を定めております。当社グループは住宅保証機構株式会社及び株式会社日本住宅保証検査機構（以下、「住宅保証機構」という。）に登録しており、当社グループの販売する戸建分譲住宅及び注文住宅は、住宅保証機構の10年間の住宅性能保証を受けております。住宅性能保証を受けるためには、同法人の現場検査を受ける必要があるため、当社グループにおきましては施工（工事管理）を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレームに関しましても適切に対応しております。

しかしながら、引渡件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとのクレームがなされた場合には、当社グループの責によるか否かを問わず、また、実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合でも、当社グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 住宅建材の価格について

建築事業において、原油価格の高騰・木材価格の上昇などにより、日本国内の需要に関係なく住宅建材の価格が上昇する可能性があります。住宅建材について、建材価格の上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、住宅資材の供給不足や価格高騰が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 建築事業における建築工事の外注について

建築事業においては、当社子会社(株)One's Life ホームが顧客より戸建住宅の建築を請負い、建築設計や各種工事については外注・業務委託しております。外注・業務委託先については能力・コスト・財務内容等を総合的に勘案した上で選定しており、住宅建築工事の工期・品質についても十分に管理しておりますが、外注・業務委託先が経営不振に陥った場合や設計・工事における工期遅延又は品質上の問題が生じた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、建築需要等の高まりにより、外注・業務委託先の確保が十分にできない場合に工期遅延の発生や外注費の上昇となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14)個人情報等の管理について

当社グループは、土地所有者や借地権者の顧客情報等の多数の個人情報や、当社グループの様々な経営情報等の内部情報を保有しております。これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策の強化など、その管理に万全を期しております。しかしながら、万が一これらの情報が外部流出した場合、あるいは不正使用された場合には、信用の失墜や損害賠償等が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15)人材の確保と育成について

当社は、底地及び居抜きを主な対象とした権利調整を伴う不動産販売事業を行っており、業務を行うためには、不動産に係る幅広い法令や業務に関する知識が求められ、また、土地所有者、借地権者と交渉を進めるにあたって高いコミュニケーション能力が求められます。したがって、今後の業容の拡大及び業務内容の多様化に対応して、優秀な人材を適切な時期に確保する必要があります。しかしながら、人材の確保・育成が計画通り進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社の事業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態の状況

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末から2,516百万円増加し、19,293百万円となりました。
当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末から1,529百万円増加し、9,398百万円となりました。
当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末から987百万円増加し、9,894百万円となりました。

経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、売上高18,020百万円（前年同期比7.1%増）となり、営業利益1,860百万円（前年同期比5.4%増）、経常利益1,758百万円（前年同期比7.0%増）、親会社に帰属する当期純利益1,158百万円（前年同期比15.1%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりであります。

（不動産販売事業）

不動産販売事業の売上高は、16,266百万円（前年同期比1.4%増）となり、セグメント利益は、2,953百万円（前年同期比2.5%増）となりました。

当連結会計年度の販売実績及び仕入実績は次のとおりであります。

販売実績

区分	件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
底地	339	+1.8	6,697	5.5
居抜き	67	+13.6	7,399	+46.2
所有権	13	51.9	1,703	50.7
その他の不動産販売事業	-	-	466	+4.5
合計	419	0.0	16,266	+1.4

- （注）1．上記金額には消費税等は含まれておりません。
2．セグメント間取引については相殺消去しております。
3．「件数」については、売買契約の件数を記載しております。
4．底地・居抜き・所有権の「区分」については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地を含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。
5．「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等であります。

販売におきましては、底地及び所有権の販売は減少したものの、居抜きの販売が大幅に増加したことにより、売上高は前年同期比で増加いたしました。

仕入実績

区分	区画数	前年同期比(%)	仕入高(百万円)	前年同期比(%)
底地	452	11.9	5,094	1.8
居抜き	101	+40.3	6,303	+21.0
所有権	23	+76.9	1,779	+132.7
合計	576	3.7	13,177	+18.0

- （注）1．上記金額には消費税等は含まれておりません。
2．「区画数」については、底地の場合は借地権者の人数など、物件の仕入時に想定される販売区画の数量を記載しております。
3．底地・居抜き・所有権が混在する物件の「区分」については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

仕入におきましては、居抜き及び所有権の仕入れが増加したことにより、仕入高は前年同期比で増加いたしました。

(建築事業)

建築事業の売上高は、1,753百万円(前年同期比123.7%増)となり、セグメント損失は44百万円(前年同期は、173百万円のセグメント損失)となりました。

当連結会計年度における販売実績及び受注実績は次のとおりであります。

販売実績

件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
175	+34.6	1,753	+123.7

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間取引については相殺消去しております。
3. 「件数」については、受注契約の件数を記載しております。
4. 「件数」・「売上高」につきましては、リフォーム工事・改築工事等の件数・金額を含んでおりません。

販売におきましては、売上高は前年同期比で大幅に増加し、業績は改善したものの、事業の黒字化は未達となりました。

受注実績

受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
2,158	+70.3	1,024	+65.3

- (注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間取引については相殺消去しております。
3. 上記の金額は、販売価額により表示しております。

受注におきましては、消費増税前の駆け込み需要の反動はあったものの、受注高、受注残高ともに大幅に増加いたしました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から493百万円増加し、3,958百万円(前期比14.2%増)となりました。

当連結会計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)

当連結会計年度において、営業活動の結果使用した資金は419百万円(前年同期は1,616百万円の収入)となりました。

収入の主な内訳は、税金等調整前当期純利益1,758百万円、仕入債務の増加による収入107百万円であり、支出の主な内訳は、たな卸資産の増加による支出1,859百万円、法人税等の支払額493百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動の結果使用した資金は70百万円(前年同期11.4%増)となりました。

収入の主な内訳は、定期預金の払戻による収入17百万円、差入保証金の回収による収入17百万円であり、支出の主な内訳は、定期預金の預入による支出50百万円、有形固定資産の取得による支出26百万円、無形固定資産の取得による支出34百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動の結果得られた資金は984百万円(前年同期は1,494百万円の支出)となりました。

収入の主な内訳は、短期借入金の増加による収入2,420百万円、長期借入れによる収入142百万円であり、支出の主な内訳は、長期借入金の返済による支出1,406百万円、配当金の支払額176百万円であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わ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き作成されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末の流動資産は、前連結会計年度末から2,499百万円増加し、18,094百万円となりました。現金及び預金539百万円の増加、販売用不動産1,815百万円の増加が主な要因であります。

(固定資産)

当連結会計年度末の固定資産は、前連結会計年度末から16百万円増加し、1,199百万円となりました。建物(純額)19百万円の増加、賃貸不動産(純額)10百万円の減少、繰延税金資産6百万円の増加、投資その他の資産その他7百万円の増加が主な要因であります。

(流動負債)

当連結会計年度末の流動負債は、前連結会計年度末から2,887百万円増加し、9,047百万円となりました。短期借入金2,420百万円の増加、未払法人税等119百万円の増加、流動負債その他185百万円の増加が主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末の固定負債は、前連結会計年度末から1,358百万円減少し、351百万円となりました。長期借入金1,319百万円の減少が主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は、前連結会計年度末から987百万円増加し、9,894百万円となりました。利益剰余金981百万円の増加が主な要因であります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は18,020百万円(前年同期比1,186百万円増)となりました。

売上高が増加した主な要因は、不動産販売事業における居抜きの上高の増加及び建築事業の上高の増加によるものであります。なお、セグメント別の経営成績の分析については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載しております。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益は、売上高の増加により増加し、5,118百万円(前年同期比313百万円増)となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は3,257百万円(前年同期比218百万円増)となりました。これは、主に販売手数料の増加39百万円、給与手当の増加93百万円、租税公課の増加29百万円、販売費及び一般管理費その他の増加50百万円によるものであります。

(営業利益)

当連結会計年度における営業利益は1,860百万円(前年同期比94百万円増)となりました。前述の売上総利益の増加、販売費及び一般管理費の増加によるものであります。

(経常利益)

当連結会計年度における経常利益は1,758百万円(前年同期比115百万円増)となりました。営業外収益は42百万円であります。営業外費用は144百万円であり、主な内容は支払利息116百万円であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

税金等調整前当期純利益は1,758百万円(前年同期比219百万円増)となり、税効果会計適用後の法人税等負担額は600百万円(前年同期比67百万円増)となりました。その結果、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は1,158百万円(前年同期比152百万円増)となりました。

キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、3,958百万円(前年同期比493百万円増)となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益が1,758百万円(前年同期比219百万円増)、たな卸資産の増加による支出が1,859百万円(前年同期は181百万円の収入)、仕入債務の増加による収入107百万円(前年同期比12百万円増)、法人税等の支払額が493百万円(前年同期比217百万円減)となったこと等により、419百万円の資金の減少(前年同期は1,616百万円の増加)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出50百万円(前年同期比7百万円減)、定期預金の払戻による収入が17百万円(前年同期比42百万円減)、有形固定資産の取得による支出が26百万円(前年同期比18百万円減)、無形固定資産の取得による支出34百万円(前年同期比13百万円増)、差入保証金の回収による収入17百万円(前年同期比17百万円増)となったこと等により、70百万円の資金の減少(前年同期比7百万円の増加)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の増加による収入が2,420百万円(前年同期は2,358百万円の支出)、長期借入れによる収入が142百万円(前年同期比1,761百万円減)、長期借入金の返済による支出が1,406百万円(前年同期比491百万円増)、配当金の支払額が176百万円(前年同期比26百万円増)となったこと等により、984百万円の資金の増加(前年同期は1,494百万円の減少)となりました。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性につきましては、次のとおりであります。

当社グループの事業活動における主な資金需要は、不動産販売事業における不動産の取得資金であります。資金需要に対しては、主に金融機関からの借入金により調達しており、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に調達を行うことにより、安定的な資金の確保に努めております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は61,026千円であり、セグメントごとの設備投資状況について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

(1) 不動産販売事業

当連結会計年度の設備投資の総額は33,394千円であり、その主な内容は、営業支援システム構築費用24,234千円であります。

なお、重要な設備の売却又は除却はありません。

(2) 建築事業

当連結会計年度の設備投資の総額は27,632千円であり、その主な内容は、事務所移転費用25,144千円であります。

なお、重要な設備の売却又は除却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019年12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)					従業員数 (名)	
			建物	車両	器具 備品	賃貸 不動産 (面積㎡)	ソフト ウェア		合計
本社 (東京都千代田区)	不動産 販売事業	事務所 設備	41,905	-	8,305	-	70,048	121,416	100
松原ビル (東京都新宿区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	108,212 (59.75)	-	108,212	-
スカイコート 本郷東大前 (東京都文京区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	23,321 (7.56)	-	23,321	-
ペルソナビル (札幌市中央区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	67,650 (264.79)	-	67,650	-
都立第2 コーポラス (東京都目黒区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	16,006 (18.50)	-	16,006	-
マークコート立石 (東京都葛飾区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	51,558 (89.84)	-	51,558	-
マークコート日吉 (横浜市港北区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	26,203 (85.61)	-	26,203	-
マークコート鶴見 (横浜市鶴見区)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	42,151 (103.14)	-	42,151	-
戸建 (船橋市飯山満町)	不動産 販売事業	賃貸 設備	-	-	-	18,817 (115.51)	-	18,817	-

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 国内子会社

重要性が乏しいため記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	24,000,000
計	24,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年3月26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	8,456,300	8,468,300	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、権利 関係に何ら限定のない当社の 標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株で あります。
計	8,456,300	8,468,300		

- (注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2020年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権(ストックオプション)の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。
2. 発行済株式のうち、133,800株は、現物出資(金銭報酬債権99,547千円)によるものであります。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第2回新株予約権(2016年2月12日取締役会決議)

決議年月日	2016年2月12日
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役 4名 当社の従業員 95名 当社子会社の取締役 2名 当社子会社の従業員 16名 (注)1
新株予約権の数(個)	2,896 [2,776] (注)2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 289,600 [277,600] (注)3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり 713 (注)4
新株予約権の行使期間	2019年4月1日～2023年2月28日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1株当たり 713 資本組入額 1株当たり 357 (注)5
新株予約権の行使の条件	(注)7
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)6
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)9

当事業年度の末日(2019年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年2月29日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を [] 内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 提出日現在におきましては、付与対象者は、権利行使及び退職等による権利喪失により17名減少しております。
2. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。
3. 付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)または株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本

新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式の数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（又は併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

4. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株あたりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、金713円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（または併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

5. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

- (1) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (2) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から、上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

6. 譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

7. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

8. 新株予約権の取得に関する事項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権者が権利行使をする前に、上記7.に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

9. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記3. に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記4. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記9. (3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数に乗じた額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から行使期間の末日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記5. に準じて決定する。
- (7) 譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) その他新株予約権の行使の条件
上記7. に準じて決定する。
- (9) 新株予約権の取得事由及び条件
上記8. に準じて決定する。
- (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2015年1月1日～ 2015年12月31日 (注)1	193,500	8,108,500	48,375	709,825	48,375	670,825
2016年1月1日～ 2016年12月31日 (注)1	41,000	8,149,500	10,250	720,075	10,250	681,075
2017年5月8日 (注)2	133,800	8,283,300	49,773	769,848	49,773	730,848
2017年1月1日～ 2017年12月31日 (注)1	74,000	8,357,300	18,500	788,348	18,500	749,348
2018年1月1日～ 2018年12月31日 (注)1	90,500	8,447,800	22,625	810,973	22,625	771,973
2019年1月1日～ 2019年12月31日 (注)1	8,500	8,456,300	3,094	814,067	3,094	775,067

(注)1. 新株予約権(ストックオプション)の権利行使による増加であります。

2. 譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行

発行価額 744円

資本組入額 372円

割当先 当社の取締役(社外取締役を除く。)5名

(5) 【所有者別状況】

2019年12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)	-	15	22	55	36	10	11,262	11,400	-
所有株式数(単元)	-	12,049	2,246	980	3,204	16	66,014	84,509	5,400
所有株式数の割合(%)	-	14.26	2.66	1.16	3.79	0.02	78.11	100.00	-

(注) 自己株式242株は、「個人その他」に2単元、「単元未満株式の状況」に42株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
松崎 隆司	東京都江東区	1,312,830	15.53
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	552,400	6.53
松浦 正二	東京都小平市	471,300	5.57
小澤 順子	茨城県守谷市	365,800	4.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	274,500	3.25
サンセイ従業員持株会	東京都千代田区丸の内二丁目5番1号	169,573	2.01
菊池 由佳	茨城県守谷市	158,150	1.87
小澤 勇介	千葉県柏市	158,150	1.87
小澤 謙伍	茨城県守谷市	158,150	1.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	116,600	1.38
計		3,737,453	44.20

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年12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 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,450,700	84,507	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社の標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 5,400	-	1単元(100株)に満たない株式
発行済株式総数	8,456,300	-	-
総株主の議決権	-	84,507	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式42株が含まれております。

【自己株式等】

2019年12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) 株式会社サンセイラ ディック	東京都千代田区丸の内二 丁目5番1号	200	-	200	0.0
計	-	200	-	200	0.0

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (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】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	242	-	242	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2020年3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、収益力の向上を図り配当原資を確保することにより、継続的かつ安定的な配当の実施及び経営成績に応じた積極的な利益還元を配当の基本方針としております。今後につきましても、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、株主利益の最大化を目指した経営戦略の推進によって、収益力の向上と事業基盤の拡大を図ることに努めてまいります。内部留保資金の用途につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、経営体質の強化による事業基盤の拡大を図るため、有効投資を実施してまいりたいと考えております。また、当社は定款において取締役会の決議により中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、株主総会決議により年1回の期末配当による剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

当期におきましては、期末配当を1株当たり23円00銭とし、年間配当は1株当たり23円00銭といたしました。

次期の配当につきましては、上記の方針のもと、1株当たり25円00銭の期末配当を予定しております。

(注) 基準日が第44期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 (円)
2020年3月26日 定時株主総会決議	194,489	23.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業としての社会性・倫理性及び法令遵守の観点から、コーポレート・ガバナンスの強化・充実を、経営の最優先課題のひとつと位置づけており、取締役会の機動的・迅速な運営・機能強化を更に充実させたいと考えております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査役監査制度を採用しております。これは、取締役会において経営上の意思決定及び取締役業務執行の相互監督を行い、監査役による業務執行の監査を行うことにより、効率的な経営を行うことを可能にするためであります。会社の機関とその詳細は以下の通りです。

a．取締役会

当社取締役会は、2020年3月26日現在8名により構成されており、「取締役会規程」に基づいて運営し、代表取締役社長が議長をつとめております。定時取締役会は毎月1回開催しており、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の迅速化を図っております。取締役会においては、当社の重要業務執行に係る事項について審議・報告を行い、経営情報として情報の共有化を図るとともに、当社の企業経営の透明性と適法性の維持を図っております。構成員については、以下のとおりであります。

取締役：松崎隆司（議長、代表取締役社長）、松浦正二、永田武司、太木眞、今福規之、森岡俊陽

社外取締役：高橋廣司、清田幸弘

b．監査役会

当社は、監査役会設置会社であります。当社の監査役の員数は、2020年3月26日現在、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名であり、3名全員が社外監査役であります。監査役は監査役機能の強化のため各監査役の連携を十分に取り、法令等に規定する事項のほか、取締役会へ出席し、取締役の職務の適法性・妥当性を監査し、また常勤監査役は社内的重要会議にも出席しております。更に、当社事業の運用状況の確認も行うとともに、会計監査人及び内部監査部門との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。構成員については、以下のとおりであります。

社外監査役：山口孝吉（議長、常勤監査役）、榎園利浩、平澤勝

c．内部監査部門

当社は社長室が内部監査を実施しており、代表取締役による直接の指示のもと各部門を対象に、業務監査を計画的に実施し監査結果を報告しております。また、被監査部門に対し改善事項の指摘・指導を行い、内部統制の有効的な構築・運用がなされているかどうかの確認、各種法令及び社内規程の遵守状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行い、実効性の高い監査を実施しております。更に、会計監査人及び監査役との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

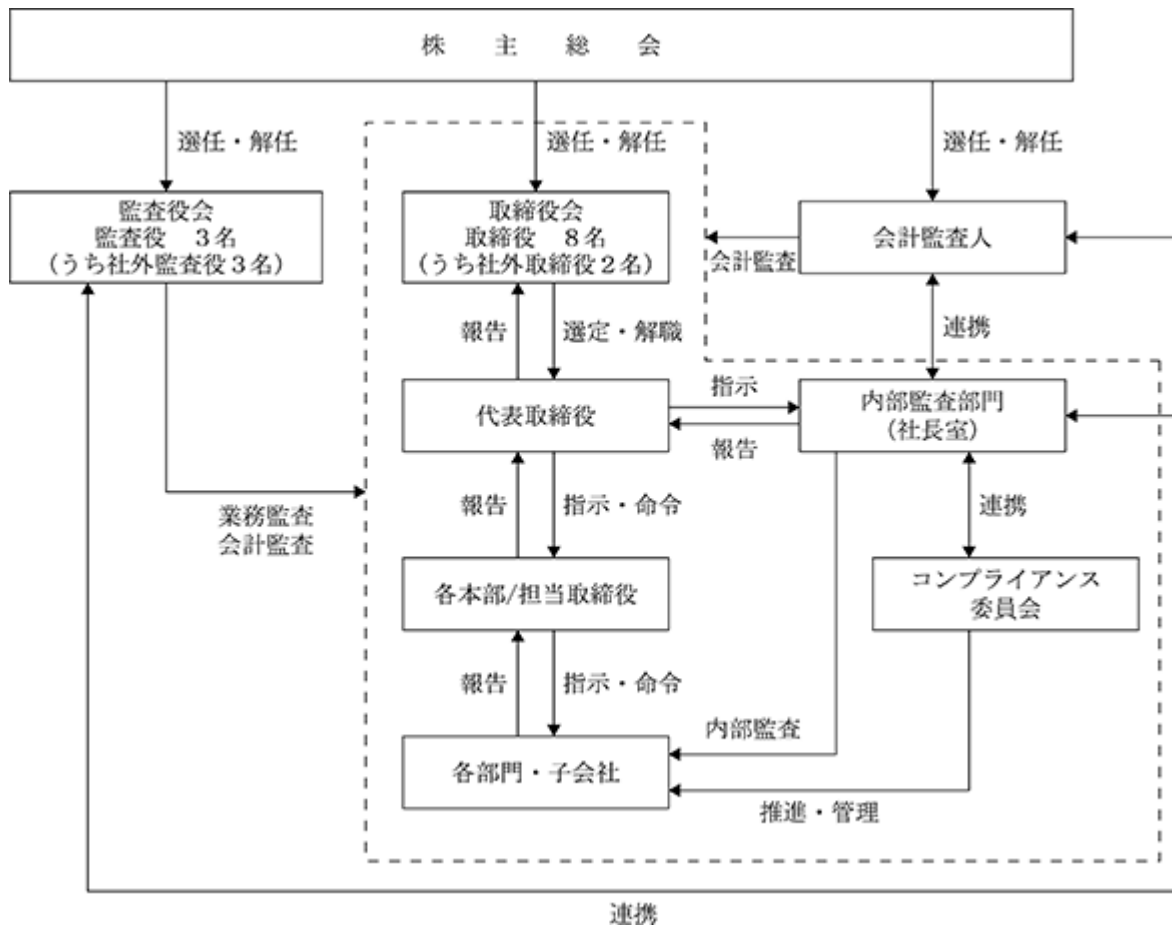
d．経営会議

当社は常勤取締役及び常勤監査役並びにその指名したもので構成する経営会議を設置しております。経営会議は代表取締役の諮問機関とし、取締役会決議事項の事前審議、代表取締役決議事項等の審議及び決議を行うとともに、情報の共有化を図っております。

e．コンプライアンス委員会

当社は取締役会の諮問機関としてコンプライアンス委員会を設置しております。四半期に1度コンプライアンス委員会を開催し、当社グループのコンプライアンスに関する体制整備や重要事項を検討・審議して、コンプライアンス研修等に活かしております。

2020年3月26日現在の当社のコーポレート・ガバナンス体制を図表にすると以下のとおりとなります。



企業統治に関するその他の事項

- a. 内部統制システムの整備の状況、リスク管理体制の整備の状況及び子会社の業務の適正を確保するための体制の整備の状況

当社は、会社法に基づき、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業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針を以下のとおり定め、内部統制の実効性の維持向上を図っております。

リスク管理体制の整備の状況につきましては、当社では、健全な企業経営を推進するため、各種規程等の整備と運用を行い、随時内部監査を実施することで、リスクの未然の発見と防止に努めております。また、コーポレート・ガバナンスの基盤となるコンプライアンス（法令遵守）につきましては、法律上の判断が必要な際は、随時顧問弁護士等の社外専門家と密接な連携を取りながら、経営者から従業員に至るまで周知徹底を図っております。

<内部統制システムの整備に関する基本方針>

1. 取締役及び使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制
 - (1) コンプライアンス体制の基礎として、コンプライアンス基本方針を定める。
 - (2) コンプライアンスマニュアルを定め、全グループ会社の役職員に配布して周知徹底を図る。
 - (3) グループ全体のコンプライアンス体制を統括する組織としてコンプライアンス委員会を設置する。
 - (4) コンプライアンス上問題がある事態を認知した場合は、直ちにコンプライアンス委員会に報告するものとする。コンプライアンス委員会は、問題の性質に応じて適宜担当部署に問題の調査・対応を委嘱するとともに、重要と判断した事例については社長に報告する。また、全社的な見地から対応を要する問題については、速やかにコンプライアンス委員会は調査委員会を組織するなどして真相究明を行うとともに再発防止策を含む対応についての提言を行う。またコンプライアンス相談窓口を設置し、運営上の方針及び手続きと内部通報者の保護の方法について内部通報者保護規程において定める。
 - (5) 社長室は、職務分掌規程に定める業務区分に基づき内部監査を行い、内部監査結果及び改善状況について社長に報告する。
2. 取締役の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制
 - (1) 取締役は、法令及び取締役会規程に基づき職務の執行の状況を取締役に報告する。報告された内容については取締役会議事録に記載又は記録し、法令に基づき保存するものとする。
 - (2) 取締役の職務の執行に関する情報の保存及び管理に関する基本規程として、情報セキュリティ管理規程及び重要情報管理規程を定める。
 - (3) 重要情報に関しては、重要情報管理規程に基づき管理を行うとともにパスワードを付してアクセスを制限する。
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (1) 内部統制規程に基づき、取締役会の決議によって内部統制プロジェクトを設置する。
 - (2) 内部統制プロジェクトは、損失の危険の管理に関する事項を含む全グループ会社における全社的な内部統制の整備及び運用状況の評価を行い、評価結果及び改善状況を取締役に報告する。
4. 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
 - (1) 取締役会規程に基づき定時取締役会を原則毎月1回開催し、必要ある場合には適宜臨時取締役会を開催することとする。また、会議規程に基づき経営会議を原則毎月開催することとし、経営情報の共有と業務運営の効率化を図る。
 - (2) 取締役を含む会社の業務執行全般の効率的な運営を目的として組織規程・職務分掌規程・職務権限規程を定め、実態に応じて適宜改正を行う。
5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - (1) 関係会社の業務の円滑化と管理の適正化を目的として「関係会社管理規程」を定める。
また、関係会社の取締役等は、関係会社の業務及び取締役等の職務の執行状況を定期的に当社の取締役会に報告する。
 - (2) コンプライアンス基本方針は全グループ会社に適用し、全グループ会社の法令遵守に関する体制はコンプライアンス委員会が統括する。
 - (3) 関係会社の業務執行全般の効率的な運営を目的として組織規程・職務分掌規程・職務権限規程を定め、実態に応じて適宜改正を行う。

6. 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における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
 - (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人（以下「監査役補助者」という。）を置くことを求めた場合においては、法令及び内部統制規程に基づき監査役又は監査役会は当該使用人に関する事項を定めるとともに当該使用人の取締役からの独立性を確保する体制を整備するものとする。
 - (2) 監査役補助者の選任及び異動については、あらかじめ監査役の承認を得なければならない。
 - (3) 監査役補助者の職務は監査役の補助専任とし、他の一切の職務の兼任を認めないこととする。
7. 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の監査役への報告に関する体制
 - (1) 当社の取締役及び使用人等並びに関係会社の取締役及び使用人等が当社の監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
 - (2) 監査役は、取締役会規程に基づき取締役会に出席することを要する。
 - (3) 監査役は、監査役監査基準に基づき、平素より当社の取締役及び使用人等並びに関係会社の取締役及び使用人等との意思疎通を図り、情報の収集に努め、業務の実態を把握するものとする。
 - (4) 監査役に報告した者が、当該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とする。
8. 監査役職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針
監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理等所要の費用の請求を受けたときは、監査役職務の執行に明らかに必要ないと認められる場合を除き、その費用を負担する。
9. その他監査役監査の実効的に行われることを確保するための体制
 - (1) 監査役監査の実効性を確保する体制については、監査役または監査役会が法令及び内部統制規程に基づき整備するものとする。
 - (2) 監査役は、監査役監査基準に基づき、内部監査部門と緊密な関係を保ち内部監査の結果を活用するよう努めるほか、監査上の必要性に従い内部監査部門に報告を求め、また特定事項の調査を依頼することができるものとする。
10. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況
 - (1) コンプライアンス基本方針及びコンプライアンスマニュアルにおいて、反社会的勢力との一切の関係の遮断、不当要求の排除、取引の全面的禁止、影響力の利用の禁止について定める。
 - (2) 不動産取引に際しては取引先のスクリーニング(反社会性チェック)を行い、疑わしい場合においては取引を行わないものとする。
- b. 会計監査人との責任限定契約
当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会計監査人との間に会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。
- c. 取締役の定数
当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。
- d. 取締役の選任の決議要件
当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。
- e. 取締役及び監査役の責任免除
当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役（取締役であったものを含む）及び監査役（監査役であったものを含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。
- f. 株主総会の特別決議要件
当社は、会社法第309条第2項の規定に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

g．取締役会で決議できる株主総会決議事項

(a) 中間配当

当社は、取締役会決議により毎年6月30日を基準日として中間配当ができる旨を定款に定めております。
これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(b) 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行できるようにするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	松崎 隆司	1970年5月1日	1993年5月 当社入社 1996年4月 土地事業部第二課課長 2000年4月 土地事業部部长 2001年4月 営業第一部部长 2002年12月 営業本部部长 2003年7月 代表取締役社長(現任) 2010年3月 (株)サンセイコミュニティ 代表取締役社長 2019年10月 (株)サンセイランディックファン ディング代表取締役(現任)	(注) 3	1,312,830
専務取締役	松浦 正二	1973年6月18日	1994年4月 岡田事務所入所 1999年4月 当社入社 2001年10月 総務部経理課長 2002年11月 (株)サンセイコミュニティ取締役 総務部長 2003年3月 取締役総務部長 2004年7月 (株)One's Life ホーム代表取締役 2005年3月 取締役管理本部部长兼総務部長 2008年1月 (株)One's Life ホーム取締役 2009年3月 取締役管理本部部长 2009年4月 兼経理財務部長 2010年3月 専務取締役管理本部部长 2012年1月 兼経理財務部長 専務取締役管理本部部长 兼企画財務部長 2012年6月 専務取締役管理本部管掌 2013年1月 専務取締役 2014年1月 専務取締役経営企画室長 2016年12月 (株)One's Life ホーム代表取締役 (現任) 2017年1月 専務取締役(現任)	(注) 3	471,300
常務取締役 管理本部長	永田 武司	1958年7月8日	1979年4月 丸善建設(株)入社 1994年10月 日本綜合地所(株)(現 大和地所レ ジデンス(株))入社 2004年2月 (株)リアルアセットマネジメント 監査役 2005年9月 (株)リアルシエルト監査役 2009年2月 同社取締役 2012年5月 当社入社 2012年6月 管理本部部长兼企画財務部長 2013年1月 管理本部部长兼業務管理部長 2013年3月 取締役管理本部部长 2017年3月 常務取締役管理本部部长(現任)	(注) 3	35,261
常務取締役 第二営業 本部長	太木 眞	1954年6月15日	1977年4月 セゾングループ入社 1983年3月 (株)西洋環境開発(現 みずほ不動 産販売(株))転籍 1999年5月 (株)ハウスポート西洋(現 みずほ 不動産販売(株))取締役 2000年9月 安信住宅販売(株)(現 みずほ不動 産販売(株))入社 2006年7月 みずほ不動産販売(株)執行役員東 京南支店長 2011年4月 同社常務執行役員 2014年8月 (株)ハウスメイトパートナーズ常 務執行役員 2016年1月 当社入社 営業副本部長 2017年1月 第二営業本部部长 2017年3月 取締役第二営業本部部长 2019年3月 常務取締役第二営業本部部长(現 任)	(注) 3	25,700

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 第一営業 本部長	今福 規之	1979年1月9日	2003年4月 2010年1月 2013年1月 2016年1月 2017年1月 2017年3月	当社入社 名古屋支店長 営業第二部長 営業副本部長兼営業第一部長 第一営業本部長 取締役第一営業本部長(現任)	(注)3	33,852
取締役 第三営業 本部長 兼名古屋 支店長	森岡 俊陽	1981年4月10日	2004年4月 2008年5月 2013年1月 2016年1月 2017年1月 2017年3月	(株)ニッショー入社 当社入社 名古屋支店長 営業副本部長兼名古屋支店長 第三営業本部長兼名古屋支店長 取締役第三営業本部長兼名古屋支店長(現任)	(注)3	33,789
取締役	高橋 廣司 (注)1	1949年6月21日	1973年12月 1986年8月 1995年6月 2007年8月 2009年9月 2010年9月 2011年5月 2011年6月 2012年3月 2012年6月 2015年6月 2017年3月 2017年6月	扶桑監査法人入所 新光監査法人社員 中央監査法人代表社員 新日本監査法人(現 EY新日本 有限責任監査法人)代表社員 マーケティング本部事業開発部 担当常任理事 同監査法人クライアントサー ビス本部監査統括部事業推進室担 当常務理事 同監査法人監査業務本部事業推 進室室長 (株)バルコ社外取締役(現任) (株)プロネット代表取締役社長(現 任) 当社社外取締役(現任) (株)丸誠(現 高砂丸誠エンジニア リングサービス(株))社外監査役 (株)ヒューマンウェブ(現 (株)ゼネ ラル・オイスター)社外取締役 イーソル(株)社外取締役(現任) (株)リアライズ(現 (株)ネタもと)社 外取締役	(注)3	-
取締役	清田 幸弘 (注)1	1962年1月1日	1980年4月 1993年4月 1997年9月 2003年7月 2009年8月 2013年9月 2016年6月 2019年4月 2020年3月	横浜北農業協同組合入職 (有)清田商事設立取締役 清田会計事務所開業(現 ランド マーク税理士法人)代表社員(現 任) (有)アグリコンサルティング設立 (現 (株)ランドマークエデュケー ション)代表取締役(現任) ランドマーク行政書士法人設立 代表社員(現任) 一般社団法人相続マイスター協 会設立代表理事(現任) (株)ランドマーク不動産鑑定設立 代表取締役(現任) 立教大学大学院客員教授(現任) 当社社外取締役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	山口 孝吉 (注) 2	1956年4月8日	1979年4月 1985年1月 1998年8月 1998年12月 2001年4月 2006年6月 2009年10月 2010年10月 2011年3月 2015年6月 2016年3月	㈱小泉製作所入社 大京観光㈱(現 ㈱大京)入社 日本綜合地所㈱(現 大和地所レ ジデンス㈱)入社 同社総務部長 同社監査室長 同社常勤監査役 ㈱イオプラネット入社 ㈱旭熱学設立取締役(現任) 工藤建設㈱入社 ㈱サンビルド入社 当社社外監査役(現任) ㈱One's Lifeホーム監査役(現 任)	(注) 5	-
監査役	榎園 利浩 (注) 2	1973年12月26日	2002年10月 2006年10月 2012年1月 2015年3月	新東京総合法律事務所入所 東京中央総合法律事務所パート ナー 東京晴和法律事務所パートナー (現任) 当社社外監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	平澤 勝 (注) 2	1951年7月21日	1970年4月 1986年1月 1993年3月 1996年1月 2008年11月 2009年4月 2010年12月 2016年3月	㈱成増名店街入社 大島会計事務所入所 税理士登録 平澤勝税理士事務所開所所長(現 任) ユフ精器㈱監査役 一般財団法人ユフ福祉センター 監事(現任) ダイヤモンドコミュニティ㈱監 査役(現任) 当社社外監査役(現任)	(注) 5	-
計						1,912,732

- (注) 1. 取締役高橋廣司、清田幸弘の両氏は、社外取締役であります。
2. 監査役山口孝吉、榎園利浩及び平澤勝の3氏は、社外監査役であります。
3. 取締役松崎隆司、松浦正二、永田武司、太木眞、今福規之、森岡俊陽及び高橋廣司の7氏の任期は、2018年12月期に係る定時株主総会終結の時から2020年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役清田幸弘氏の任期は、2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2020年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役山口孝吉、榎園利浩及び平澤勝の3氏の任期は、2018年12月期に係る定時株主総会終結の時から2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 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1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
山岸 崇裕	1975年10月16日	2000年10月 2006年7月 2009年4月 2016年7月	監査法人トーマツ(現 有限責任 監査法人トーマツ)入所 デロイトトーマツFAS㈱(現 デロイトトーマツファイナン シャルアドバイザー合同会社) 入社 税理士法人山岸会計社員(現任) 東京新宿FAS合同会社設立代 表社員(現任)	(注)	-

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

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名であります。また、社外監査役は3名であります。

高橋廣司氏は、公認会計士としての経験と幅広い見識を活かして当社経営体制のさらなる強化を図るため、社外取締役に選任しております。

清田幸弘氏は、税理士としての経験と幅広い見識を活かして当社経営体制のさらなる強化を図るため、社外取締役に選任しております。

山口孝吉氏は、大手不動産会社での監査役経験を有し、幅広い見識により監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

榎園利浩氏は、弁護士としての豊富な経験と知識に関する見地から、企業経営の健全性の確保を図るにあたり、業務執行の適法性等について監査いただくため、社外監査役に選任しております。

平澤勝氏は、税理士としての経験と幅広い見識を活かし、監査体制がさらに強化できると判断したため、社外監査役に選任しております。

当社が社外取締役に期待する機能及び役割につきましては、企業経営に関する専門的な知見や公認会計士及び税理士としての企業会計・税務の専門的な知見を有する社外取締役により、当社の経営に関する適切な助言をいただくことにより、経営の透明性及びコーポレート・ガバナンスの強化を図ることです。

当社が社外監査役に期待する機能及び役割につきましては、企業経営や財務、企業法務、コンプライアンス等の専門的な知見を有する社外監査役で監査役会を構成することにより、社外の視点を取り入れ、取締役の業務執行に対する監査、経営の監視機能の客観性及び中立性を確保することです。

また、企業の組織的運営の強化、内部統制機能の強化を行うとともに、社外監査役による監査が実施されることにより、客観的、中立的な経営監視機能が強化されコーポレート・ガバナンスの強化が図られるものと判断して、現状の体制としております。

当社は、東京証券取引所が定める独立性基準を踏まえた、「独立性判断基準」を定めております。独立役員の選任にあたっては、当該基準を満たしており、また、豊富な経験と識見を有するなど、当社の社外取締役及び社外監査役の選定基準を満たす人物を選定しております。

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外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項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がない場合に限られます。

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

社外取締役は、取締役会に積極的に参加するとともに、内部監査担当部門から監査計画、監査の進捗及び監査結果の報告を受けており、また適宜重要案件等についても報告を受けております。

内部監査担当部門、監査役会及び会計監査人は、必要に応じて会合を開くことが可能な体制をとり、随時情報交換を行って相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、常勤監査役1名を含む監査役3名（いずれも社外監査役）で構成されております。

監査役監査については、監査役は、取締役会や各会議体へ参加の上、取締役の職務執行状況を監視し、必要に応じて意見を述べ、取締役の職務執行の適法性監査や計算書類等に関する会計監査を行っており、監査結果については監査役会に報告しております。また、監査役は、監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社及び子会社の業務全般について、常勤監査役を中心に計画的な監査を実施しております。年4回以上行う会計監査人との会合に全監査役が出席し、監査の実施方法とその内容等についての情報交換を行うほか、常勤監査役は会計監査だけでなく、内部監査担当である社長室その他関連部門と連携することで適宜情報交換を行うことにより、監査実施状況の把握・評価を行い、独立性と専門性の有無についても確認を行っております。

内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の組織として社長室3名が「内部監査規程」に基づき、内部管理体制の適正性、有効性について、評価及び検証を行っており、内部監査結果については、代表取締役社長に報告しております。また、被監査部門に対し改善事項の指摘・指導を行い、内部統制の有効的な構築・運用がなされているかどうかの確認、各種法令及び社内規程の遵守状況の確認、リスク管理状況の確認を重要課題として行い、実効性の高い監査を実施しております。更に、会計監査人及び監査役との意見交換を密に行い連携を保つことで、有効かつ効率的な監査を実施し、より一層の内部統制強化を図っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

村松 啓輔

橋本 裕昭

c. 監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他5名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、以下の会計監査人の解任または不再任の決定の方針に従って検討を行った結果、前事業年度に引き続き有限責任 あずさ監査法人を監査法人として選定しております。

（会計監査人の解任または不再任の決定の方針）

監査役会は、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合など、会計監査人の職務の執行に支障がある場合のほか、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の内容を決定することといたします。

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いて、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社監査役会は、会計監査人については、法令等遵守体制、監査品質管理体制、監査実績、当社からの独立性、不動産業界に関する知識と経験等について、その妥当性を検討し、監査役会とのコミュニケーションの状況や被監査部門からの監査法人の監査に関する報告等を踏まえて、監査役会において審議し総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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)
提出会社	22,000	-	22,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	22,000	-	22,000	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、当社の事業規模及び事業特性、監査報酬の見積もり内容等を総合的に勘案し、決定しております。

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、会計監査人の監査計画・監査内容・監査に要する時間及び報酬見積もりの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社では、会社で定められた基本報酬額に各取締役の職位に加え、前年度の業績や職務遂行実績を取締役会で検討するとともに、当期の経営計画目標についても加算及び減算を行い、監査役の同意を得たうえで、取締役会で決定しております。

なお、社外取締役の報酬は、独立性の確保の観点から、基本報酬のみで構成しており、各社外取締役の報酬額は取締役会において決定しております。

また、2017年3月29日開催の第41回定時株主総会において、当社の取締役報酬制度の見直しの一環として、当社の取締役(社外取締役を除く。)に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、新たに譲渡制限付株式報酬制度を導入することが決議され、従来の取締役の報酬等とは別枠として、譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を、取締役に付き、年額100百万円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。)としております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	確定拠出年金	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	199,549	177,240	-	2,400	19,909	7
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	29,715	29,715	-	-	-	5

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が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。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当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とし、その他の株式を純投資目的以外の投資株式に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

現在保有している株式は、非上場株式のみのため、記載を省略しております。

- b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	30
非上場株式以外の株式	-	-

- (当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

- (当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「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）に基づいて作成しております。
- (2) 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、連結会計年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計専門誌等の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,594,051	4,133,719
売掛金	121,189	114,808
販売用不動産	1 11,678,429	1 13,493,704
未成工事支出金	10,678	53,205
貯蔵品	2,032	3,255
その他	203,470	322,889
貸倒引当金	14,966	26,894
流動資産合計	15,594,884	18,094,687
固定資産		
有形固定資産		
建物	135,039	122,859
減価償却累計額	71,933	40,001
建物（純額）	63,106	82,858
土地	1,241	1,241
建設仮勘定	6,442	
賃貸不動産	1 438,438	1 435,079
減価償却累計額	73,006	80,301
賃貸不動産（純額）	365,431	354,777
その他	94,000	68,838
減価償却累計額	71,999	51,307
その他（純額）	22,000	17,530
有形固定資産合計	458,223	456,408
無形固定資産		
投資その他の資産	69,244	73,772
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	200,617	206,937
その他	495,239	503,039
貸倒引当金	41,121	41,121
投資その他の資産合計	654,765	668,885
固定資産合計	1,182,234	1,199,065
資産合計	16,777,118	19,293,753
負債の部		
流動負債		
買掛金	490,984	598,271
短期借入金	1 4,589,383	1 7,010,050
1年内返済予定の長期借入金	1 136,920	1 192,500
未払法人税等	244,246	363,658
その他	698,011	883,013
流動負債合計	6,159,546	9,047,493

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
固定負債		
長期借入金	1 1,319,800	
その他	390,066	351,313
固定負債合計	1,709,866	351,313
負債合計	7,869,412	9,398,806
純資産の部		
株主資本		
資本金	810,973	814,067
資本剰余金	771,973	775,067
利益剰余金	7,320,439	8,301,620
自己株式	152	152
株主資本合計	8,903,234	9,890,602
新株予約権	4,471	4,344
純資産合計	8,907,705	9,894,946
負債純資産合計	16,777,118	19,293,753

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	16,833,401	18,020,279
売上原価	1 12,028,300	1 12,901,713
売上総利益	4,805,100	5,118,565
販売費及び一般管理費	2 3,039,418	2 3,257,980
営業利益	1,765,682	1,860,585
営業外収益		
受取利息	139	186
受取配当金	65	52
受取和解金	8,241	
違約金収入		23,000
業務受託料	6,504	9,111
損害保険金収入	53	
その他	12,503	9,735
営業外収益合計	27,506	42,085
営業外費用		
支払利息	125,356	116,008
支払手数料	15,578	8,109
その他	9,269	19,892
営業外費用合計	150,205	144,010
経常利益	1,642,983	1,758,660
特別損失		
固定資産売却損	3 16,399	
投資有価証券評価損	50,999	
展示場閉鎖損失	36,404	
特別損失合計	103,803	
税金等調整前当期純利益	1,539,179	1,758,660
法人税、住民税及び事業税	536,001	606,401
法人税等調整額	3,401	6,319
法人税等合計	532,600	600,081
当期純利益	1,006,578	1,158,579
親会社株主に帰属する当期純利益	1,006,578	1,158,579

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	1,006,578	1,158,579
その他の包括利益		
その他の包括利益合計		
包括利益	1,006,578	1,158,579
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,006,578	1,158,579
非支配株主に係る包括利益		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	788,348	749,348	6,464,288	97	8,001,888	4,471	8,006,359
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	22,625	22,625			45,250		45,250
剰余金の配当			150,427		150,427		150,427
親会社株主に帰属する当期純利益			1,006,578		1,006,578		1,006,578
自己株式の取得				55	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	22,625	22,625	856,151	55	901,346		901,346
当期末残高	810,973	771,973	7,320,439	152	8,903,234	4,471	8,907,705

当連結会計年度(自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	810,973	771,973	7,320,439	152	8,903,234	4,471	8,907,705
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	3,094	3,094			6,188		6,188
剰余金の配当			177,398		177,398		177,398
親会社株主に帰属する当期純利益			1,158,579		1,158,579		1,158,579
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						127	127
当期変動額合計	3,094	3,094	981,180		987,368	127	987,240
当期末残高	814,067	775,067	8,301,620	152	9,890,602	4,344	9,894,946

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,539,179	1,758,660
減価償却費	55,862	51,248
展示場閉鎖損失	36,404	
固定資産売却損益(は益)	16,384	
投資有価証券評価損益(は益)	50,999	
受取利息及び受取配当金	204	238
支払利息	125,356	116,008
営業外支払手数料	15,578	8,109
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,986	11,927
売上債権の増減額(は増加)	12,994	6,381
たな卸資産の増減額(は増加)	181,772	1,859,024
仕入債務の増減額(は減少)	95,030	107,286
その他の資産の増減額(は増加)	40,898	156,142
その他の負債の増減額(は減少)	403,626	155,808
その他	62	770
小計	2,468,147	199,253
利息及び配当金の受取額	215	235
利息の支払額	125,371	117,960
営業外支払手数料の支払額	15,578	8,109
法人税等の支払額	710,906	493,373
法人税等の還付額		1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,616,505	419,952
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	58,507	50,605
定期預金の払戻による収入	59,802	17,600
有形固定資産の取得による支出	44,648	26,210
有形固定資産の売却による収入	14	161
無形固定資産の取得による支出	21,680	34,815
賃貸不動産の売却による収入	13,058	5,495
差入保証金の差入による支出	11,789	381
差入保証金の回収による収入	49	17,841
その他	37	
投資活動によるキャッシュ・フロー	63,662	70,915
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,358,136	2,420,666
長期借入れによる収入	1,904,100	142,500
長期借入金の返済による支出	915,625	1,406,720
社債の償還による支出	20,000	
新株予約権の行使による株式の発行による収入	45,250	6,060
配当金の支払額	150,334	176,683
その他	55	1,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,494,800	984,130
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	58,042	493,262
現金及び現金同等物の期首残高	3,407,381	3,465,424
現金及び現金同等物の期末残高	3,465,424	3,958,686

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

(株)One's Life ホーム、(株)サンセイランディックファンディング

当連結会計年度より、新たに設立した(株)サンセイランディックファンディングを連結の範囲に含めておりません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 -

(2) 持分法を適用しない関連会社 -

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

たな卸資産

販売用不動産及び未成工事支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～18年

賃貸不動産 4～47年

その他 2～20年

無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上方法

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を適用しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手元現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)及び「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首より適用しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更いたしました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」150,050千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しております。

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

(追加情報)

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

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社取締役2名、当社子会社従業員16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日～2023年2月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	298,100
付与	
失効	
権利確定	298,100
未確定残	
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	298,100
権利行使	8,500
失効	
未行使残	289,600

単価情報

権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	757

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えます。なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	6,350,087千円	7,269,566千円
賃貸不動産	80,287千円	79,312千円
計	6,430,375千円	7,348,879千円

ロ 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	3,709,078千円	6,138,270千円
1年内返済予定の長期借入金	125,000千円	192,500千円
長期借入金	1,240,000千円	-千円
計	5,074,078千円	6,330,770千円

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上原価	26,147千円	14,363千円

2 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
販売手数料	324,107千円	363,544千円
給与手当	752,885千円	846,753千円
賞与	364,698千円	359,919千円
租税公課	337,723千円	366,977千円
貸倒引当金繰入額	1,986千円	12,034千円
退職給付費用	8,730千円	9,296千円

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸不動産	16,399千円	-

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,357,300	90,500	-	8,447,800

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 90,500株

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	196	46	-	242

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 46株

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2016年ストック・オプションとしての新株予約権		-	-	-	-	4,471
合計			-	-	-	-	4,471

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	150,427	18.00	2017年12月31日	2018年3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	177,398	21.00	2018年12月31日	2019年3月28日

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,447,800	8,500	-	8,456,300

(変動事由の概要)

新株予約権の権利行使による増加 8,500株

2 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	242	-	-	242

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2016年ストック・オプションとしての新株予約権		-	-	-	-	4,344
合計			-	-	-	-	4,344

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	177,398	21.00	2018年12月31日	2019年3月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	194,489	23.00	2019年12月31日	2020年3月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	3,594,051千円	4,133,719千円
預入期間3か月超の定期預金	128,627千円	175,032千円
現金及び現金同等物	3,465,424千円	3,958,686千円

(リース取引関係)
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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	7,399	7,399
1年超	8,016	616
合計	15,416	8,016

(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

当社グループは、資金運用については安全かつ流動性の高い預貯金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されておりますが、相手先ごとの残高管理を行うとともに、回収遅延債権について適宜必要な調査を行っております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に販売用不動産取得に必要な資金調達を目的としたものであります。また、借入金の金利変動リスクについては、随時、市場金利の動向を監視する等により対応しており、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)については、財務部が適時に資金繰り表を作成・更新するとともに、適切な手元流動性を確保すること等により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2018年12月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,594,051	3,594,051	-
(2) 売掛金(1)	121,189	121,189	-
資産計	3,715,240	3,715,240	-
(1) 買掛金	490,984	490,984	-
(2) 短期借入金	4,589,383	4,589,383	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定額を含む)	1,456,720	1,455,963	756
負債計	6,537,088	6,536,331	756

当連結会計年度(2019年12月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,133,719	4,133,719	-
(2) 売掛金(1)	114,808	114,808	-
資産計	4,248,527	4,248,527	-
(1) 買掛金	598,271	598,271	-
(2) 短期借入金	7,010,050	7,010,050	-
(3) 長期借入金(1年内返済予定額を含む)	192,500	192,500	-
負債計	7,800,821	7,800,821	-

1 売掛金は金額の重要性が増したため、当連結会計年度より記載しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度についても記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、売掛金

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

負債

(1) 買掛金

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

(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、1年内返済予定額については短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2018年12月31日	2019年12月31日
非上場株式等*	30	30

(*) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	3,594,051	-	-	-
売掛金	121,189	-	-	-

当連結会計年度(2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	4,133,719	-	-	-
売掛金	114,808	-	-	-

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年12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
長期借入金	136,920	1,319,800	-	-	-	-

当連結会計年度(2019年12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
長期借入金	192,500	-	-	-	-	-

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度及び前払退職金制度の選択制を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度8,730千円、当連結会計年度9,296千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社の取締役2名、当社子会社の従業員16名
株式の種類及び付与数	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日~2023年2月28日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	298,100
付与(株)	-
失効(株)	-
権利確定(株)	298,100
未確定残(株)	-
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	-
権利確定(株)	298,100
権利行使(株)	8,500
失効(株)	-
未行使残(株)	289,600

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2016年2月12日
権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	757
付与日における公正な評価単価(円)	13

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法
該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

(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

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	146,854千円	193,433千円
棚卸資産評価損	62,008千円	63,638千円
未払費用	52,821千円	58,633千円
貸倒引当金繰入超過額	12,593千円	21,427千円
未払事業税	14,721千円	19,251千円
株式報酬費用	10,162千円	16,259千円
投資有価証券評価損	15,618千円	15,618千円
未払不動産取得税	16,159千円	9,830千円
その他	45,847千円	5,342千円
繰延税金資産小計	376,787千円	403,435千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-千円	193,433千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-千円	3,064千円
評価性引当額小計(注)1	176,169千円	196,497千円
繰延税金資産合計	200,617千円	206,937千円
繰延税金資産純額	200,617千円	206,937千円

(注) 1. 評価性引当額が20,327千円増加しております。この増加の主な内容は、連結子会社(株)One's Life ホームにおいて税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を46,578千円追加的に認識したこと、減損損失14,554千円及び展示場閉鎖損失11,234千円の解消に伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年12月31日)

	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)	-	-	-	-	-	193,433	193,433千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	193,433	193,433千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-千円

(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。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	30.8%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5%	1.5%
住民税均等割	0.6%	0.6%
所得拡大促進税制による税額控除	2.3%	-%
評価性引当額の増減	2.8%	1.5%
その他	0.6%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.9%	34.1%

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

子会社の住宅展示場の撤去費用、当社及び子会社の本社事務所の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

子会社の住宅展示場については、使用見込期間を取得から5年と見積り、割引率は1.05%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

また、当社及び子会社の本社事務所の資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
期首残高	4,640千円	5,200千円
時の経過による調整額	198千円	- 千円
資産除去債務の履行による減少額	- 千円	5,200千円
見積りの変更による調整額	361千円	- 千円
期末残高	5,200千円	- 千円

また、資産除去債務の負債計上に代えて敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法を用いているものに関して、前連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は41,590千円であり、当連結会計年度末における敷金の回収が最終的に見込めないと算定した金額は32,590千円であります。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。2018年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は32,515千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却損は16,399千円(特別損失に計上)であります。2019年12月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は29,454千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、固定資産売却益は2,131千円(営業外収益に計上)であります。

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

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	375,900	365,431
	期中増減額	10,468	10,654
	期末残高	365,431	354,777
期末時価		396,696	359,600

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

2. 前連結会計年度増減額は次のとおりであります。

増加額 取得 26,755千円
減少額 売却 29,457千円、減価償却費 7,765千円

当連結会計年度増減額は次のとおりであります。

増加額 取得 220千円
減少額 売却 3,363千円、減価償却費 7,510千円

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、底地の仕入れ及び権利調整を行う不動産の売買を主な事業とし、さらに不動産売買に限らず戸建の販売、リフォーム工事等の事業活動を展開しております。これにより、「不動産販売事業」「建築事業」の2つを報告セグメントとしております。

各事業の内容は下記のとおりであります。

「不動産販売事業」・・・不動産の販売

「建築事業」・・・・・・戸建住宅の販売、リフォーム工事

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,049,629	783,772	16,833,401	-	16,833,401
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,200	99,846	101,046	101,046	-
計	16,050,829	883,618	16,934,447	101,046	16,833,401
セグメント利益又は損失()	2,881,384	173,858	2,707,526	941,844	1,765,682
セグメント資産	12,524,974	542,386	13,067,360	3,709,757	16,777,118
その他の項目					
減価償却費	43,365	361	43,726	12,135	55,862
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	51,875	6,804	58,679	6,485	65,165

(注)1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用 940,778千円であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産3,902,784千円、セグメント間取引の消去 193,026千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,765千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額
	不動産販売 事業(注)2	建築事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,266,923	1,753,356	18,020,279	-	18,020,279
セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	65,616	65,668	65,668	-
計	16,266,975	1,818,972	18,085,948	65,668	18,020,279
セグメント利益又は損失()	2,953,755	44,395	2,909,359	1,048,774	1,860,585
セグメント資産	14,475,686	463,806	14,939,493	4,354,260	19,293,753
その他の項目					
減価償却費	37,755	2,911	40,667	10,581	51,248
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	21,436	29,381	50,818	10,208	61,026

(注)1. 調整額は以下の通りであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない販売費及び一般管理費の全社費用 1,055,482千円であります。
 - (2) セグメント資産の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産4,605,270千円、セグメント間取引の消去 251,010千円であります。
全社資産の主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。
2. 不動産販売事業の減価償却費には賃貸不動産に係る減価償却費7,510千円が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12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】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	1,053.94円	1,169.65円
1株当たり当期純利益	119.62円	137.08円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	119.17円	136.60円

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

項目	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,006,578	1,158,579
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	1,006,578	1,158,579
普通株式の期中平均株式数(株)	8,414,479	8,451,610
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	32,306	29,769
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

2. 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。

項目	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,907,705	9,894,946
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	4,471	4,344
(うち新株予約権(千円))	(4,471)	(4,344)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,903,234	9,890,602
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	8,447,558	8,456,058

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,589,383	7,010,050	1.698	-
1年以内に返済予定の 長期借入金	136,920	192,500	1.769	-
1年以内に返済予定の リース債務	1,692	201	-	-
長期借入金(1年以内に返済予 定のものを除く)	1,319,800	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予 定のものを除く)	201	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	6,047,997	7,202,751	-	-

(注)「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計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)【その他】

当連結会計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	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,925,473	7,701,292	10,512,577	18,020,279
税金等調整前四半期 (当期)純利益又は 税金等調整前四半期 純損失() (千円)	146,880	750,516	676,170	1,758,660
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益又は 親会社株主に帰属する 四半期純損失() (千円)	111,902	473,423	425,397	1,158,579
1株当たり四半期 (当期)純利益又は 1株当たり四半期 純損失() (円)	13.25	56.04	50.34	137.08

(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)	13.25	69.29	5.68	86.70

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,212,054	3,842,210
売掛金	40,852	44,268
販売用不動産	2 11,688,385	2 13,499,296
貯蔵品	1,996	3,164
前渡金	62,729	189,991
前払費用	61,422	69,478
その他	1 325,859	1 333,265
貸倒引当金	294,485	306,471
流動資産合計	15,098,815	17,675,204
固定資産		
有形固定資産		
建物	102,177	102,177
減価償却累計額	34,044	40,787
建物(純額)	68,132	61,390
車両運搬具	1,729	131
減価償却累計額	1,729	131
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	77,724	60,638
減価償却累計額	55,720	45,528
工具、器具及び備品(純額)	22,004	15,109
土地	1,241	1,241
賃貸不動産	2 477,323	2 473,964
減価償却累計額	87,984	97,266
賃貸不動産(純額)	389,339	376,697
有形固定資産合計	480,718	454,439
無形固定資産		
ソフトウェア	67,718	70,048
その他	1,526	1,526
無形固定資産合計	69,244	71,574
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
関係会社株式	0	3,000
出資金	3,370	3,370
破産更生債権等	41,121	41,121
長期前払費用	47,600	27,457
長期預金	30,300	16,900
繰延税金資産	344,702	371,001
その他	352,976	405,578
貸倒引当金	41,121	41,121
投資その他の資産合計	778,979	827,336
固定資産合計	1,328,942	1,353,350
資産合計	16,427,758	19,028,555

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 250,317	1 230,686
短期借入金	2 4,358,383	1、2 6,944,050
1年内返済予定の長期借入金	2 125,000	2 192,500
リース債務	1,692	201
未払金	1 108,418	1 98,629
未払費用	168,908	1 186,715
未払法人税等	244,067	363,467
前受金	69,550	174,777
預り金	62,644	103,751
前受収益	1 20,868	1 20,521
その他	22,004	11,400
流動負債合計	5,431,855	8,326,703
固定負債		
長期借入金	2 1,319,800	
リース債務	201	
債務保証損失引当金	195,311	166,687
関係会社事業損失引当金		91,448
受入保証金	389,825	351,291
固定負債合計	1,905,139	609,428
負債合計	7,336,994	8,936,131
純資産の部		
株主資本		
資本金	810,973	814,067
資本剰余金		
資本準備金	771,973	775,067
資本剰余金合計	771,973	775,067
利益剰余金		
利益準備金	2,200	2,200
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	7,401,297	8,396,897
利益剰余金合計	7,503,497	8,499,097
自己株式	152	152
株主資本合計	9,086,291	10,088,079
新株予約権	4,471	4,344
純資産合計	9,090,763	10,092,423
負債純資産合計	16,427,758	19,028,555

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	1 16,050,829	16,266,923
売上原価	1 11,372,872	1 11,387,222
売上総利益	4,677,957	4,879,700
販売費及び一般管理費	1、 2 2,737,350	1、 2 2,981,102
営業利益	1,940,606	1,898,598
営業外収益		
受取利息	1 4,142	1 3,461
受取配当金	65	52
違約金収入		23,000
業務受託料	6,504	9,111
債務保証損失引当金戻入額		28,624
その他	3,953	1 8,064
営業外収益合計	14,666	72,312
営業外費用		
支払利息	122,484	113,125
支払手数料	15,578	8,109
貸倒引当金繰入額	80,000	
債務保証損失引当金繰入額	120,988	
関係会社事業損失引当金繰入額		91,448
その他	1 9,452	1 5,318
営業外費用合計	348,503	218,002
経常利益	1,606,769	1,752,909
特別損失		
固定資産売却損	3 16,399	
投資有価証券評価損	50,999	
特別損失合計	67,399	
税引前当期純利益	1,539,370	1,752,909
法人税、住民税及び事業税	535,821	606,209
法人税等調整額	64,664	26,299
法人税等合計	471,157	579,910
当期純利益	1,068,212	1,172,998

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価		11,056,480	97.2	11,158,532	98.0
建物原価		267,762	2.4	194,106	1.7
経費		22,481	0.2	20,220	0.2
たな卸資産評価損		26,147	0.2	14,363	0.1
合計		11,372,872	100.0	11,387,222	100.0

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
減価償却費	9,619	9,497
管理諸費	5,772	6,401

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	788,348	749,348	749,348	2,200	100,000	6,483,512	6,585,712
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	22,625	22,625	22,625				
剰余金の配当						150,427	150,427
当期純利益						1,068,212	1,068,212
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	22,625	22,625	22,625			917,784	917,784
当期末残高	810,973	771,973	771,973	2,200	100,000	7,401,297	7,503,497

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	97	8,123,312	4,471	8,127,783
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		45,250		45,250
剰余金の配当		150,427		150,427
当期純利益		1,068,212		1,068,212
自己株式の取得	55	55		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	55	962,979		962,979
当期末残高	152	9,086,291	4,471	9,090,763

当事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12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		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	810,973	771,973	771,973	2,200	100,000	7,401,297	7,503,497
当期変動額							
新株の発行(新株予約権の行使)	3,094	3,094	3,094				
剰余金の配当						177,398	177,398
当期純利益						1,172,998	1,172,998
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	3,094	3,094	3,094			995,600	995,600
当期末残高	814,067	775,067	775,067	2,200	100,000	8,396,897	8,499,097

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	152	9,086,291	4,471	9,090,763
当期変動額				
新株の発行(新株予約権の行使)		6,188		6,188
剰余金の配当		177,398		177,398
当期純利益		1,172,998		1,172,998
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			127	127
当期変動額合計		1,001,788	127	1,001,660
当期末残高	152	10,088,079	4,344	10,092,423

【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

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法に基づく原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～18年

賃貸不動産 4～47年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

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) 債務保証損失引当金

債務保証等に係る損失に備えるため、被保証会社の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(3) 関係会社事業損失引当金

関係会社の事業に伴う損失に備えるため、当社が負担することとなる損失見込額を計上しております。

5. 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を導入しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)及び「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日)を当事業年度の期首より適用しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用は行っていません。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更いたしました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」235,001千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しております。

(追加情報)

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

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名、当社従業員95名、当社子会社取締役2名、当社子会社従業員16名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 298,100株
付与日	2016年2月29日
権利確定条件	平成28年12月期から平成30年12月期の有価証券報告書に記載される連結損益計算書における経常利益の累計額が下記の各号に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として行使することができる。 (a)4,200百万円を超過した場合:行使可能割合75% (b)4,600百万円を超過した場合:行使可能割合100%
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2019年4月1日～2023年2月28日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当事業年度(2019年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

2016年2月12日 取締役会決議 有償ストック・オプション	
権利確定前(株)	
前事業年度末	298,100
付与	
失効	
権利確定	298,100
未確定残	
権利確定後(株)	
前事業年度末	
権利確定	298,100
権利行使	8,500
失効	
未行使残	289,600

単価情報

権利行使価格(円)	713
行使時平均株価(円)	757

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振り替えます。なお、新株予約権が失効したときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理しております。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期貸付金	280,000千円	280,000千円
立替金	43千円	45千円
買掛金	9,476千円	1,834千円
短期借入金	-	50,000千円
未払金	222千円	460千円
前受収益	407千円	237千円
未払費用	-	52千円

2 担保に供している資産及びこれに対応する債務

イ 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	6,350,087千円	7,272,211千円
賃貸不動産	81,748千円	80,700千円
計	6,431,835千円	7,352,911千円

ロ 上記に対応する債務

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	3,709,078千円	6,138,270千円
1年内返済予定の長期借入金	125,000千円	192,500千円
長期借入金	1,240,000千円	-千円
計	5,074,078千円	6,330,770千円

3 保証債務

関係会社の銀行借入等に対する保証

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
(株)One's Life ホーム	59,916千円	(株)One's Life ホーム -

(損益計算書関係)

1 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上	1,200千円	-
売上原価	88,102千円	67,162千円
販売費及び一般管理費	1,511千円	857千円
受取利息	4,010千円	3,282千円
営業外収益その他	-	1千円
営業外費用その他	1,184千円	52千円

2 販売費及び一般管理費の主なもの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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
販売手数料	324,107千円	363,544千円
給与手当	657,435千円	735,619千円
賞与	347,748千円	343,972千円
減価償却費	48,207千円	41,280千円
租税公課	336,040千円	365,052千円
貸倒引当金繰入額	1,907千円	11,986千円
おおよその割合		
販売費	66%	65%
一般管理費	34%	35%

3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
賃貸不動産	16,399千円	-

(有価証券関係)

前事業年度(2018年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額0千円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

当事業年度(2019年12月31日)

関係会社株式(貸借対照表計上額3,000千円)は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載をしておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	102,779千円	106,449千円
棚卸資産評価損	62,008千円	63,638千円
未払費用	51,684千円	57,127千円
債務保証損失引当金	59,813千円	51,047千円
関係会社事業損失引当金	- 千円	28,006千円
未払事業税	14,721千円	19,251千円
株式報酬費用	10,162千円	16,259千円
投資有価証券評価損	15,618千円	15,618千円
未払不動産取得税	16,159千円	9,830千円
関係会社株式評価損	7,855千円	7,855千円
その他	3,899千円	3,771千円
繰延税金資産小計	344,702千円	378,856千円
評価性引当額	- 千円	7,855千円
繰延税金資産合計	344,702千円	371,001千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
法定実効税率	-	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	1.5%
住民税均等割	-	0.6%
その他	-	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	33.1%

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	102,177	-	-	102,177	40,787	6,742	61,390
車両運搬具	1,729	-	1,597	131	131	-	0
工具、器具及び備品	77,724	416	17,502	60,638	45,528	6,474	15,109
土地	1,241	-	-	1,241	-	-	1,241
賃貸不動産	477,323	220	3,579	473,964	97,266	9,497	376,697
有形固定資産計	660,196	636	22,679	638,153	183,713	22,714	454,439
無形固定資産							
ソフトウェア	293,295	30,578	3,031	320,842	250,794	28,063	70,048
その他	2,396	-	-	2,396	870	-	1,526
無形固定資産計	295,691	30,578	3,031	323,239	251,664	28,063	71,574
長期前払費用	47,600	22,201	42,345	27,457	-	-	27,457

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	335,607	347,593	-	335,607	347,593
債務保証損失引当金	195,311	-	-	28,624	166,687
関係会社事業損失引当金	-	91,448	-	-	91,448

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額等であります。

2. 債務保証損失引当金の「当期減少額(その他)」は、損失負担見込額の減少による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年12月31日
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日、毎年12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	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告は、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。公告掲載URL https://www.sansei-l.co.jp/
株主に対する特典	毎年6月30日を基準日とし、継続保有期間のいずれの時点においても、同一株主番号で当社株式1単元(100株)以上を保有していることが、当社株主名簿の記録により確認できた株主に優待商品を贈呈

(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旨定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 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】

該当事項はありません。

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います。

(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43期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日) 2019年3月27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

2019年3月27日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第44期第1四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日) 2019年5月15日関東財務局長に提出。

第44期第2四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日) 2019年8月9日関東財務局長に提出。

第44期第3四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日) 2019年11月13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

2019年3月29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

2020年3月26日

株式会社サンセイランディック
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 村 松 啓 輔

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋 本 裕 昭

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの2019年1月1日から2019年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結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連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディック及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社サンセイランディックの2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社サンセイランディックが2019年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2020年3月26日

株式会社サンセイランディック
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	村 松 啓 輔
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋 本 裕 昭

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社サンセイランディックの2019年1月1日から2019年12月31日までの第44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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社サンセイランディックの2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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、その原本は当社が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。