

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月24日
【事業年度】	第41期（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
【会社名】	株式会社エフ・ジェー・ネクスト
【英訳名】	FJ NEXT CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 永井 敦
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
【電話番号】	03(6733)7711
【事務連絡者氏名】	上席執行役員 管理本部長 山本 辰美
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
【電話番号】	03(6733)7711
【事務連絡者氏名】	上席執行役員 管理本部長 山本 辰美
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (百万円)	61,416	67,008	81,516	84,840	72,988
経常利益 (百万円)	8,103	7,226	10,087	10,323	7,334
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	5,474	4,689	6,538	6,732	4,983
包括利益 (百万円)	5,474	4,688	6,514	6,744	4,993
純資産額 (百万円)	35,804	39,343	44,942	50,314	53,869
総資産額 (百万円)	58,631	63,432	72,686	86,719	84,375
1株当たり純資産額 (円)	1,080.48	1,203.71	1,375.02	1,539.35	1,648.14
1株当たり当期純利益金額 (円)	162.98	142.43	200.05	205.98	152.46
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	61.1	62.0	61.8	58.0	63.8
自己資本利益率 (%)	16.3	12.5	15.5	14.1	9.6
株価収益率 (倍)	5.9	6.0	4.3	4.0	7.4
営業活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	1,788	2,304	599	980	8,069
投資活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	124	257	96	502	89
財務活動によるキャッシュ・ フロー (百万円)	611	834	229	8,564	6,780
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	14,893	13,680	12,754	21,796	22,996
従業員数 (人)	448	482	490	521	548
(外、平均臨時雇用者数)	(434)	(461)	(466)	(519)	(552)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2017年3月	2018年3月	2019年3月	2020年3月	2021年3月
売上高 (百万円)	53,442	59,607	72,738	75,404	62,626
経常利益 (百万円)	7,083	6,317	8,931	9,406	6,160
当期純利益 (百万円)	4,855	4,210	5,904	6,262	4,369
資本金 (百万円)	2,774	2,774	2,774	2,774	2,774
発行済株式総数 (株)	34,646,500	34,646,500	34,646,500	34,646,500	34,646,500
純資産額 (百万円)	33,586	36,645	41,623	46,513	49,456
総資産額 (百万円)	51,199	55,783	64,001	76,735	72,959
1株当たり純資産額 (円)	1,013.52	1,121.17	1,273.46	1,423.06	1,513.11
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	20.00 (8.00)	22.00 (10.00)	36.00 (16.00)	44.00 (22.00)	44.00 (22.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	144.56	127.88	180.65	191.60	133.70
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	65.6	65.7	65.0	60.6	67.8
自己資本利益率 (%)	15.3	12.0	15.1	14.2	9.1
株価収益率 (倍)	6.7	6.7	4.7	4.3	8.4
配当性向 (%)	13.84	17.20	19.93	22.96	32.91
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	280 (3)	306 (2)	315 (4)	326 (6)	335 (5)
株主総利回り (比較指標：東証株価指数) (%)	192.0 (114.7)	175.8 (132.9)	181.5 (126.2)	183.2 (114.2)	251.1 (162.3)
最高株価 (円)	1,076	1,046	1,098	1,255	1,325
最低株価 (円)	463	791	788	719	731

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第37期の1株当たり配当額20円00銭には、特別配当2円00銭を含んでおります。

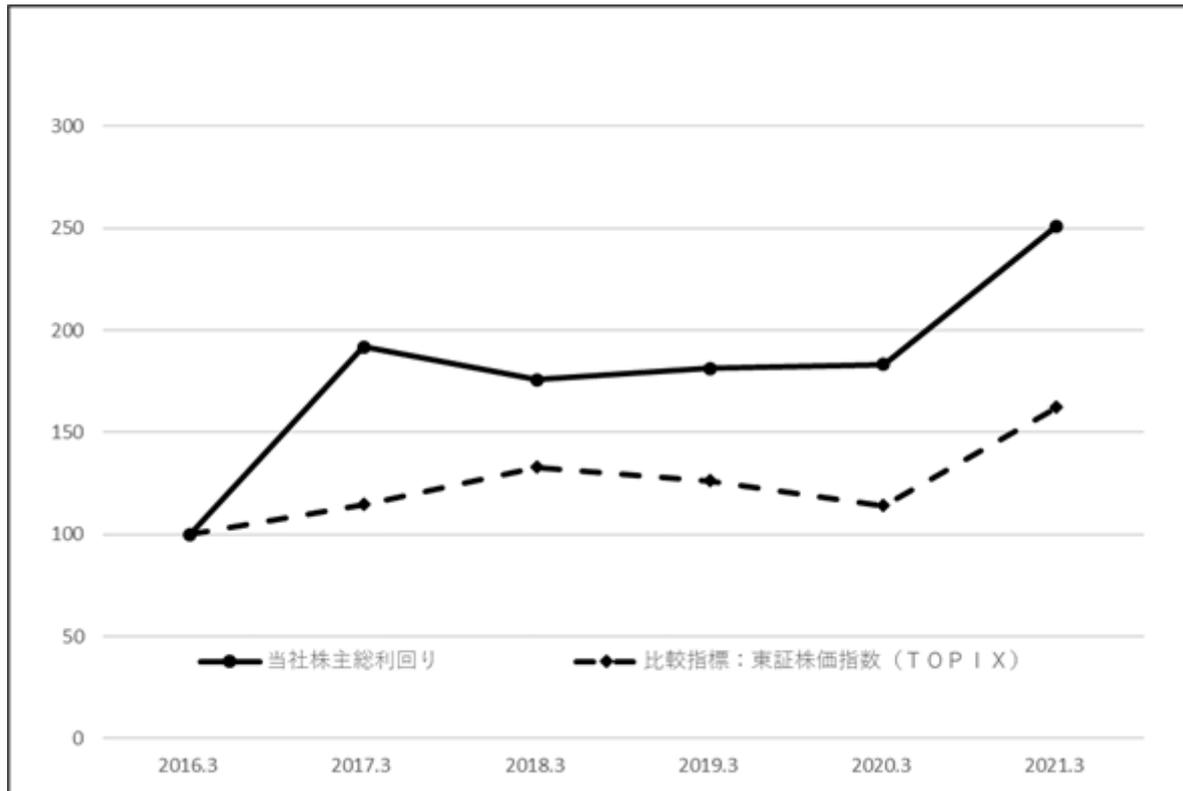
4. 第38期の1株当たり配当額22円00銭には、特別配当2円00銭を含んでおります。

5. 第39期の1株当たり配当額36円00銭には、特別配当4円00銭を含んでおります。

6. 最高株価及び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。

7. 株主総利回り及び比較指標の最近5年間の推移は次頁のとおりであります。

株主総利回り推移



- 1 株主総利回り:株式投資により得られた収益(配当とキャピタルゲイン)を投資額(株価)で割った比率
- 2 2016年3月の終値を基準(100%)としています。

2【沿革】

年月	事項
1980年7月	不動産販売事業を目的として不動産株式会社を東京都新宿区西新宿七丁目に設立 資本金100万円
1980年9月	宅地建物取引業免許(東京都知事免許(1)第39749号)を取得し、マンション販売事業を開始
1983年8月	本社を東京都新宿区新宿五丁目に移転
1987年11月	東京都新宿区新宿五丁目にエフ・ジェー・管理株式会社設立 資本金1,000万円
1989年11月	株式会社フロム壱(資本金4,000万円)を当社関係会社とする
1991年6月	株式会社エフ・ジェー・ネクストに商号変更
1994年8月	ガーラマンションシリーズ分譲開始
1995年1月	株式会社フロム壱を業務拡充のため東京都新宿区新宿五丁目に移転
1995年12月	株式会社フロム壱を株式会社シティウイングに商号変更
1995年12月	株式会社シティウイング伊豆高原支店を静岡県伊東市に開設
1998年9月	宅地建物取引業免許(建設大臣免許(1)第5806号)を取得
1998年10月	株式会社エフ・ジェー・ネクスト横浜営業所を神奈川県横浜市中区に開設
2000年7月	東京支社を東京都中央区に開設
2002年4月	株式交換により株式会社シティウイングを100%子会社とする
2002年4月	新宿支社を東京都新宿区に開設
2002年4月	不動産賃貸・建物管理事業を行う100%子会社、株式会社エフ・ジェー・コミュニティを東京都新宿区新宿五丁目に設立 資本金5,000万円
2002年5月	株式会社シティウイングを株式会社エフ・ジェー不動産販売に商号変更
2002年7月	株式会社エフ・ジェー・コミュニティはエフ・ジェー・管理株式会社の不動産賃貸・建物管理業務を譲受けにより継承
2003年5月	本社、新宿支社、株式会社エフ・ジェー不動産販売及び株式会社エフ・ジェー・コミュニティを東京都新宿区西新宿六丁目に移転
2004年12月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年12月	総合建設業を行う100%子会社、株式会社レジテックコーポレーションを東京都新宿区西新宿六丁目に設立 資本金8,000万円
2007年3月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2007年4月	株式会社エフ・ジェー・ネクスト東京支社と新宿支社を統合し、本社機能に集約
2008年1月	旅館業を行う100%子会社、FJリゾートマネジメント株式会社を静岡県伊東市に設立 資本金5,000万円
2011年12月	つなぎ融資等金融サービス業を行う100%子会社、株式会社アライドライフを東京都新宿区西新宿六丁目に設立 資本金5,000万円
2013年5月	株式会社エフ・ジェー不動産販売を吸収合併 株式会社エフ・ジェー・ネクスト伊豆高原支店を静岡県伊東市に開設
2013年10月	東京証券取引所市場第一部に指定
2014年10月	台湾人投資家へ当社開発物件の販売を行う100%子会社(非連結)台湾益富傑股份有限公司を台湾台北市に設立 資本金2,000万台湾ドル
2015年3月	旅館業を行うGMOクリック・インベストメント株式会社(資本金1億円)の全株式を取得し、同社を株式会社玉峰館に商号変更
2015年6月	監査等委員会設置会社へ移行
2016年8月	FJリゾートマネジメント株式会社が株式会社玉峰館を吸収合併

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社4社、非連結子会社1社により構成されており、首都圏において不動産開発事業を中心として事業展開しております。

当社グループの主な事業内容及び事業の位置付けは、次のとおりであります。

(1) 不動産開発事業

当社は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。

株式会社アライドライフは、当社顧客へのつなぎ融資等の金融サービスを行っております。

(2) 不動産管理事業

株式会社エフ・ジェー・コミュニティは、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。

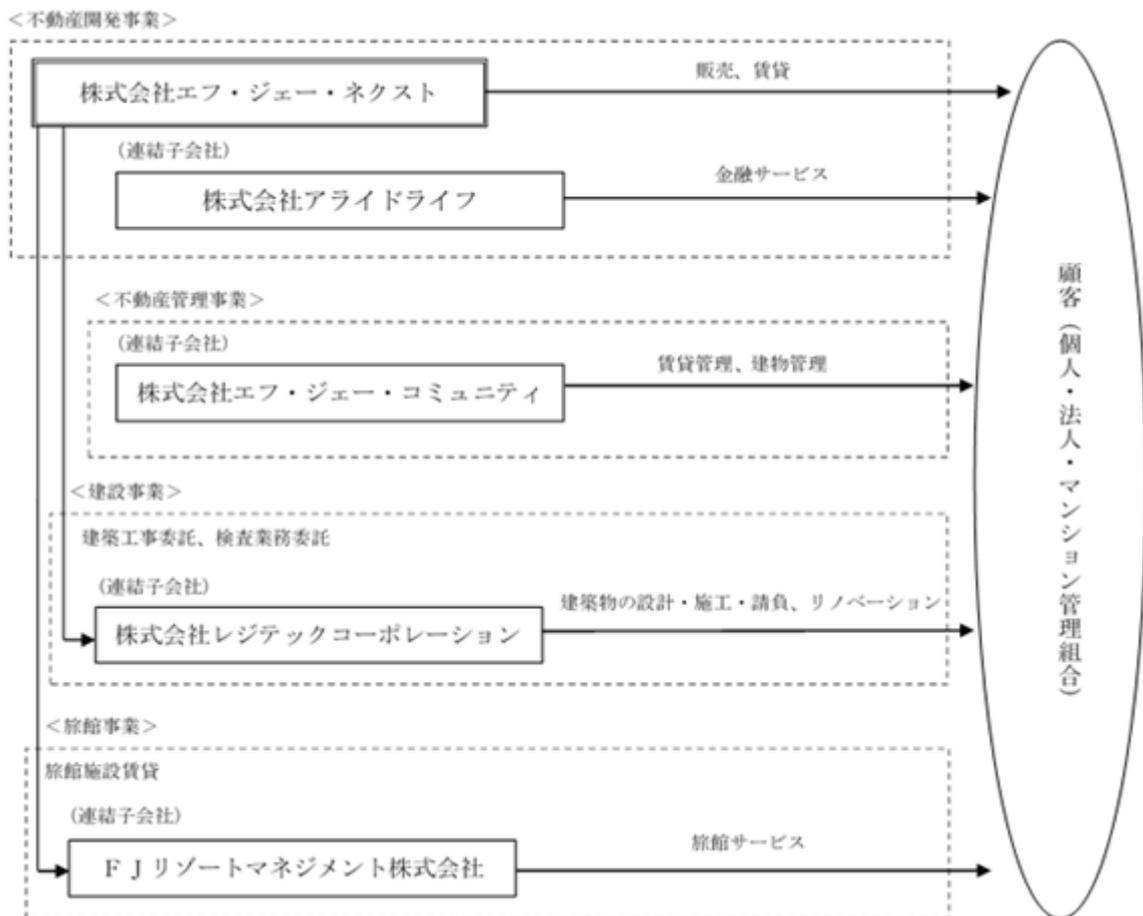
(3) 建設事業

株式会社レジテックコーポレーションは、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。

(4) 旅館事業

FJリゾートマネジメント株式会社は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

当社グループの事業系統図は次のようになります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容(注)1	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
(株)アライドライフ	東京都新宿区	50	不動産開発事業	100	役員兼任あり 主に資金の貸付
(株)エフ・ジェー・コミュニティ	東京都新宿区	50	不動産管理事業	100	役員兼任あり 主に当社分譲物件の賃貸・建物管理
(株)レジテックコーポレーション	東京都新宿区	200	建設事業	100	役員兼任あり 主に当社開発物件の施工、検査業務 資金の貸付
FJリゾートマネジメント(株)	静岡県伊東市	33	旅館事業	100	役員兼任あり 主に旅館施設の賃貸

(注)「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	336 (5)
不動産管理事業	116 (451)
建設事業	43 (1)
旅館事業	53 (95)
合計	548 (552)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、嘱託社員、契約社員及びパートタイマーについては、()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 従業員数が前連結会計年度末に比べ27名増加しましたのは、業容拡大に伴う採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
335 (5)	32.8	8.5	7,684

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産開発事業	335 (5)
合計	335 (5)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、嘱託社員、契約社員及びパートタイマーについては、()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

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. 従業員数が前事業年度末に比べ9名増加しましたのは、業容拡大に伴う採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていませんが、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) 経営方針

当社は、「都市住空間への挑戦と創造を通して豊かな社会づくりに貢献していく」を経営理念として、資産運用を目的とするワンルームマンション及びファミリー向けマンションの企画、開発、販売を中心に事業活動を展開しております。事業を通して社会の発展に貢献し利益を上げることで持続的な成長と企業価値の向上を図ることを基本的な方針としております。

(2) 経営戦略等

当社グループは、今後も資産運用型のワンルームマンション及びファミリー向けマンションの企画、開発、販売、中古マンション売買に積極的に取り組んでいく方針であります。

事業セグメントごとの経営戦略は以下のとおりであります。

不動産開発事業

当社グループの主力事業である資産運用型マンション販売事業につきましては、主に資産運用を目的として購入されることに鑑み、開発地域については、都心部及びその周辺において安定した賃貸需要が見込める土地を厳選し、付加価値の高い商品を継続的に供給してまいります。

販売面につきましては、営業社員一人ひとりの提案力・コンサルティング力を高めるとともに販売チャネルの多様化を図り、販売戸数の伸長を図ってまいります。コールセンター方式マーケティングを中心として、自社会員組織の形成やセミナー開催等、多様な販売チャネルを積極的に活用し、潜在需要の掘り起こしを図ってまいります。

仕入面につきましては、これまで一貫して採算性を重視し、事業環境の変化に柔軟に対応した的確な仕入活動を行ってまいりましたが、今後もこの基本方針の下、情報力の強化を図り、収益性の高い物件開発を進めてまいります。

また、中古マンションの需要の増加に対応し、仕入れ・販売体制を強化し、取引の拡大を図ってまいります。

ファミリー向けマンション販売事業におきましては、資産運用型マンションの開発で培ったノウハウを活かし、安心とくつろぎの居住空間を継続的に供給してまいります。

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、「ガーラマンションシリーズ」及び「ガーラ・レジデンスシリーズ」の新規管理受託を中心に、他社物件の管理受託も推進し、収益力の向上を図ってまいります。

購入者の長期にわたる資産運用をサポートするため、賃貸管理システムを強化し、サービス体制の一層の充実を図ってまいります。

建物の長期修繕計画の立案や的確なアドバイスを行うためのコンサルティング能力の向上を図り、購入者と入居者の双方に満足いただけるよう努めてまいります。

建設事業

建築物の設計、施工、請負業務における技術力の向上と受注力の強化を図り、収益力の向上に努めてまいります。

旅館事業

旅館事業におきましては、さらなる業績拡大のため、サービス品質の向上に努め、集客力を強化し、収益力の向上を図ってまいります。

以上に加え、当社グループの経営資源に見合った新規事業にも積極的に取り組んでまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、長期・安定的に成長していくことを基本方針に、売上高経常利益率を重視しております。プロジェクトの推進にあたっては、不動産業界を取り巻く環境の変化に的確に対応しながら、安易な拡大路線をとることなく採算性を重視する方針をとり、売上高経常利益率10%以上の安定的な達成を目指しております。

(4) 経営環境

今後の経済環境につきましては、新型コロナウイルス感染症の再拡大の影響が懸念されるものの、国内外の感染防止策の効果や海外経済の改善もあって回復基調で推移することが期待されます。

当社グループの主力事業である資産運用型分譲マンション市場におきましては、単身者や少人数世帯を中心とした都心への人口移動の継続などを背景に、賃貸、実需ともに底堅い需要が続くものと予想され、資産運用に対する社会的関心が高まるなか、分散投資のひとつとして安定した収益を不動産に求める購入者層の一層の拡大が見込まれております。当社グループ主力のワンルームマンションは、単身者や少人数世帯の生活を支えるインフラとして、また、安定した収益を不動産に求める方への資産運用商品として、その社会的役割は一層高まっていくものと考えております。

用地仕入・開発面におきましては、首都圏における土地価格が上昇しており、さらには、建築資材や労務費の上昇により建築費が高止まりしていることから、収益性が見極めが一層重要になるものと考えられます。

このような状況の中、当社グループは、ITを活用した重要事項説明やWEBセミナーなどの非対面による営業手法をはじめ、感染症拡大防止のための諸施策を講じながら、積極的な事業の推進に努めてまいります。

なお、当社グループが認識する新型コロナウイルス感染症による事業活動への影響については、「2 事業等のリスク 自然災害、テロ、感染症等について」をご参照ください。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、持続的な成長へ向けて、経営環境の変化を的確に捉えながら、以下の課題に取り組んでまいります。

自社開発物件の安定的な供給の実現

新規物件の供給を安定的に供給していくため、仕入・開発力の一層の強化を図ってまいります。採算性重視を基本方針として、自社ブランド「ガーラマンションシリーズ」及び「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発用地の継続的・安定的な確保を実現することで、マンション市場における地位を盤石なものにしてまいります。

お客様の立場やニーズを尊重した販売・サービス体制の構築

販売戸数、管理戸数の伸長に向け、業務システムの最適化と社員教育の強化を進め、お客様の立場を尊重し、ニーズに沿った販売・サービス体制の構築を図ってまいります。

財務基盤の維持・充実

新規物件を安定・継続的に供給していくため、また、顧客資産を長期的にサポートしていくために、財務基盤の維持・充実を図ってまいります。

コンプライアンスを遵守した経営の推進

適切なコンプライアンスを遵守した経営を推進し、コーポレート・ガバナンスの強化、内部統制システムの整備・充実を図り、企業の社会的責任を果たし、業界の優良企業と評価される企業グループを目指してまいります。

人材育成の強化・推進

当社グループのさらなる成長の源泉として、人材育成の強化・推進を最重要課題のひとつと認識し、次代を担う人材が確実に継続的に輩出されるよう、採用・教育制度の整備、充実を図ってまいります。

リスクマネジメント体制の強化・推進

自然災害や大規模感染症の流行、情報セキュリティ事故等の有事の際において、従業員の出勤抑制や営業活動の一時停止等による当社グループの事業活動に与える影響を最小限に抑えるため、事業継続体制の強化・推進を図ってまいります。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクとは考えていない事項についても、投資判断のうえで重要と考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。なお、当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識し事業活動を行っております。

当社に関する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行う必要があります。

なお、以下のリスクについては、有価証券報告書提出日（2021年6月24日）現在における当社の経営者の判断によるものであり、当社グループの事業展開におけるすべてのリスクを網羅するものではありません。また、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、借地借家法、建物の区分所有等に関する法律、消防法、住宅の品質確保の促進などに関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等により、法的規制を受けております。

当社グループでは、関係法令の改廃情報及び監督官庁からの発信文書の内容等、最新の法規制情報の早期取得に努め、法令順守の徹底に取り組んでおります。

当社グループの主要事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を取得しております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し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すとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	(株)エフ・ジェー・ネクスト (株)レジテック コーポレーション	国土交通大臣（5）第5806号 2018年9月26日～2023年9月25日 東京都知事（3）第86366号 2016年8月26日～2021年8月25日	宅地建物取引業法	第5条、 第66条等
不動産特定共同事業許可	(株)エフ・ジェー・ネクスト	東京都知事第156号 2021年6月7日取得（期間の定めなし）	不動産特定共同事業法	第36条等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	(株)エフ・ジェー・コミュニティ	国土交通大臣（4）第031892号 2017年9月10日～2022年9月9日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第47条、 第83条等
建設業許可 （特定建設業許可）	(株)レジテック コーポレーション	東京都知事（特-2）第125220号 2021年1月20日～2026年1月19日	建設業法	第29条等
一級建築士事務所登録	(株)レジテック コーポレーション	東京都知事登録 第51744号 2021年1月20日～2026年1月19日	建築士法	第23条、 第26条等

また、2000年代に入り東京特別区を中心に、ワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されております。具体的には、25㎡以上等への最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等がありますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った商品開発を行っているため、現時点において、かかる規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。しかしながら、今後さらに各自治体による規制強化が進められた場合は、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

資産運用型マンション販売事業について

当社グループが分譲するマンションは、主として資産運用を目的として購入されますが、一般的にマンションによる資産運用には、入居率の悪化や家賃相場の下落による賃貸収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。当社グループは、常に景気動向、不動産市況等の分析・評価・モニタリングを行ったうえで、顧客に対してこれらの投資リスクの説明を行い、十分に理解していただいたうえで売買契約を締結するよう営業社員の教育を徹底しております。また、販売後における入居者募集・集金代行・建物維持管理に至るまで一貫したサービスを提供することで顧客の長期的かつ安定的な資産運用を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。

しかしながら、今後、一部営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なままマンションが購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることに繋がり、当社グループの事業に影響が及ぶ可能性があります。

また、社会情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の資産運用に支障をきたす可能性があります。その場合、顧客の資産運用と密接な関係がある当社グループの事業にも影響を及ぼす可能性があります。

経済状況等の影響について

当社グループの主力事業である不動産開発事業は、購買者の需要動向すなわち景気動向、金利動向、販売価格動向及び住宅税制やその他の税制等に影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変更、あるいは供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合には、購買者の購入意欲の低下や、保有するたな卸資産の時価評価額が下落し評価損が発生するなど、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。

当社グループは、これらの外部要因による影響に対応するため、事業環境の変化に対応した的確な仕入活動を徹底することで、プロジェクト収益の最適化を図っておりますが、当該事業は、土地の取得から建物の完成・販売まで通常1年半から3年程度を要するため、この間に、建築費の高騰や不動産市況の変動等が生じた場合には、プロジェクトの収益性が低下し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

有利子負債への依存について

当社グループは、事業用地の仕入資金を主として金融機関からの借入金によって調達しているため、当社グループでは、連結総資産に対する有利子負債の比率が、2021年3月期は24.7%となっております。

当社グループは、金利動向や金融機関の融資状況についてモニタリングを行うとともに、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後に各プロジェクトを進行させることでリスク低減を図っております。

しかしながら、市場金利が上昇する局面や、不動産業界または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。また、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に支障が生じた場合には、当社グループの事業展開に影響が及ぶ可能性があります。

事業用地の仕入れについて

当社グループは、都心部を中心とした事業用地の取得を進め、成熟した都市住宅環境に適合したマンションの開発・分譲に努めております。当社グループにおけるそれらの事業の遂行は、十分な不動産関連情報に基づいておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、事業用地取得に必要な資金が十分に調達できない場合には、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、当社グループでは、事業用地の取得にあたり、売買契約前に土地履歴や土壌汚染対策法の指定区域か否かなど土壌汚染の有無について事前調査を実施し、必要に応じて対策工事を実施しております。

しかしながら、上記調査にて認識できない土壌汚染が契約後に発見された場合には、追加費用の発生や当初スケジュールの変更が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

建築工事の外注について

当社グループは、マンションの企画・開発及び分譲を主たる業務としておりますが、建築工事については建設会社へ発注しております。発注先である建設会社の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等を総合的に勘案したうえで行っております。また、工事着工後においては、施工者、設計者による工程ごとの管理に加え、当社グループのレジテックコーポレーションによる建物の躯体検査を実施すること等により、工事遅延防止や品質管理向上に努めております。

しかしながら、発注先である建設会社が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には、計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、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。

訴訟などの可能性について

当社グループが開発・分譲するマンションについては、開発段階における建設中の騒音、当該近隣地域の日照・眺望問題等の発生、分譲後における契約不適合等を理由とする訴訟が提起される可能性があります。

当社グループはマンション建設にあたっては、関係する法律、自治体の条例等を十分検討したうえで、周辺環境との調和を重視した開発計画を立案するとともに、周辺住民に対し事前に説明会を実施するなど十分な対応を講じておりますが、それでも訴訟に発展した場合は、当社グループへの信用の低下や対応に伴う開発遅延など、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。

個人情報の管理について

当社グループが取得した個人情報については、データアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、外部侵入防止システムの採用等により、流出の防止を図っております。また、「情報セキュリティ委員会」を設置し、情報セキュリティに関する社内規則を定め、規則遵守の徹底とセキュリティ意識の向上に努めております。個人情報の取り扱いについては、今後も細心の注意を払ってまいります。今後、個人情報の不正使用、その他不測の事態によって外部流出が発生した場合、当社グループへの信用の低下や損害賠償請求等により、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。

引渡し時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産開発事業では、マンション等の売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。そのため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び利益が変動するため、ある四半期の業績は必ずしも他の四半期の業績や年次の業績を示唆するものではないことに留意する必要があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡し時期が期末を越えて遅延した場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

自然災害、テロ、感染症等について

当社グループは、地震・洪水等の大規模な自然災害、テロ等の犯罪行為、未知の感染症の流行等が発生した場合に備え、安否確認システムの導入、防災訓練等の対策を講じるなど、リスクマネジメント体制の整備を進めております。ただし、自然災害・テロ・感染症等による被害は完全に回避できるものではなく、想定を超える被害が発生した場合には、当社グループの事業活動に支障をきたし、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症に関しては、常に最新の情報を収集し、従業員の安全と健康を最優先に、感染防止策の啓発、職場の衛生管理の徹底などの対策を実施したうえで、事業への影響を最小限に抑えるよう努めております。しかしながら、感染症が再拡大した場合は、営業活動の一時停止や建設会社によるマンション建築工事の中断・遅延、購入者の需要の低下等により、当社グループの主力事業である不動産開発事業におけるマンション分譲事業に支障をきたすとともに、その他セグメントを含む当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により依然として厳しい状況が続いております。政府による各種政策の効果や海外経済の改善を背景に、一部に持ち直しの動きがみられるものの、国内外の感染症の動向や金融資本市場の変動など、先行きは不透明な状況にあります。

首都圏のマンション市場におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により販売活動が一時停滞したものの、当連結会計年度のマンションの新規供給戸数は前年同期比1.7%増の2万9,032戸となり、同期間の平均初月契約率においても、前年同期比6.6ポイント増の67.9%となるなど市況は回復基調にあります。（数字は株式会社不動産経済研究所調べ）

当社グループの主要事業領域である資産運用型分譲マンション市場におきましては、単身者を中心とした首都圏の賃貸需要は底堅く、購入需要についても、安定した収益が期待できる運用商品として認知度が高まり、低金利にも後押しされ、堅調な状況が続いているものと認識しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症が長期化することによる影響について引き続き注視する必要があります。

このような経営環境のもと、当社グループは、首都圏において、資産運用としての多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」及びファミリー向けマンションの自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図り、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。また、新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大きく抑制されるなか、感染症拡大防止のための諸施策を講じながら事業の推進に努めてまいりました。

こうした結果、売上高729億88百万円（前連結会計年度比14.0%減）、営業利益73億51百万円（前連結会計年度比29.4%減）、経常利益73億34百万円（前連結会計年度比29.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益49億83百万円（前連結会計年度比26.0%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(不動産開発事業)

当連結会計年度は、緊急事態宣言発令下における営業活動の一時自粛等、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて前年を下回る業績で推移しましたが、新築マンションを中心に販売は堅調であり、業績は概ね計画どおりとなりました。

以上の結果、新築マンション売上高338億19百万円（1,142戸）、中古マンション売上高214億84百万円（871戸）、その他収入72億84百万円となり、不動産開発事業の合計売上高625億88百万円（前連結会計年度比16.9%減）、セグメント利益58億50百万円（前連結会計年度比35.6%減）となりました。

売上高等内訳

区分	前連結会計年度 自 2019年4月1日 至 2020年3月31日			当連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日		
	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	847	22,837	125.8%	969	26,006	113.9%
ガーラ・レジデンスシリーズ	207	9,012	74.4%	173	7,812	86.7%
中古マンション	1,501	36,468	101.4%	871	21,484	58.9%
その他収入	-	7,038	109.1%	-	7,284	103.5%
合計	2,555	75,356	103.7%	2,013	62,588	83.1%

(不動産管理事業)

当連結会計年度は、自社グループ開発物件の新規管理受託により管理件数が増加し、賃貸管理戸数は17,080戸、建物管理棟数は311棟となりました。

以上の結果、不動産管理事業の売上高は31億62百万円（前連結会計年度比8.7%増）、セグメント利益8億98百万円（前連結会計年度比13.4%増）となりました。

(建設事業)

当連結会計年度は、マンション建設及び大規模修繕工事を中心に受注は堅調に推移し、また工事についても概ね計画どおりに進捗しました。

以上の結果、建設事業の売上高は62億43百万円(前連結会計年度比12.1%増)、セグメント利益5億92百万円(前連結会計年度比14.4%増)となりました。

(旅館事業)

当連結会計年度は、新型コロナウイルス感染症の影響を強く受け、厳しい事業環境が続きました。緊急事態宣言下において全旅館臨時休業を余儀なくされ、宣言解除後は「Go To トラベルキャンペーン」などの需要喚起施策等により夏から秋にかけて持ち直しの傾向がみられたものの、年末以降の感染症再拡大により、全旅館合算の来館者数は前年を下回る結果となりました。

以上の結果、旅館事業の売上高は9億94百万円(前連結会計年度比0.8%減)、セグメント損失39百万円(前連結会計年度は28百万円の損失)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ11億99百万円増加し、229億96百万円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は80億69百万円(前連結会計年度は9億80百万円の収入)となりました。主な収入は、税金等調整前当期純利益73億34百万円、たな卸資産の減少額45億59百万円であり、主な支出は法人税等の支払額33億92百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は89百万円(前連結会計年度は5億2百万円の支出)となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は67億80百万円(前連結会計年度は85億64百万円の収入)となりました。主な収入は、事業用地の購入資金対応のための長期借入れによる収入114億60百万円であり、主な支出は、プロジェクトの完成等に伴う長期借入金の返済による支出161億52百万円、配当金の支払額14億38百万円であります。

生産、受注及び販売の実績

(生産実績)

該当事項はありません。

(契約実績)

当連結会計年度における不動産開発事業の契約実績は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 自 2019年4月1日 至 2020年3月31日				当連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日			
	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
ガーラマンションシリーズ	859	128.6	22,519	116.1	992	115.5	22,416	99.5
ガーラ・レジデンスシリーズ	136	60.7	6,287	58.9	247	181.6	10,853	172.6
中古マンション	1,330	81.4	32,368	85.6	856	64.4	18,365	56.7
その他(不動産)	-	-	72	47.8	-	-	53	73.0
合計	2,325	92.0	61,248	90.0	2,095	90.1	51,688	84.4

(注) 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

(販売実績)

当連結会計年度の販売実績を報告セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

報告セグメントの名称	区分	前連結会計年度 自 2019年4月1日 至 2020年3月31日				当連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日			
		戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)	戸数 (戸)	前年比 (%)	金額 (百万円)	前年比 (%)
不動産 開発事業	ガーラマンションシリーズ	847	130.7	22,837	125.8	969	114.4	26,006	113.9
	ガーラ・レジデンスシリーズ	207	88.8	9,012	74.4	173	83.6	7,812	86.7
	中古マンション	1,501	94.9	36,468	101.4	871	58.0	21,484	58.9
	その他	-	-	7,038	109.1	-	-	7,284	103.5
	小計	2,555	103.8	75,356	103.7	2,013	78.8	62,588	83.1
不動産 管理事業	-	-	2,910	111.7	-	-	3,162	108.7	
建設事業	-	-	5,570	103.8	-	-	6,243	112.1	
旅館事業	-	-	1,002	118.6	-	-	994	99.2	
合計	-	-	84,840	104.1	-	-	72,988	86.0	

(注) 上記金額には、消費税等は含んでおりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社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、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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ている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定設定を行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、実際の結果は見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 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)」に記載しております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大による会計上の見積りへの影響については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は729億88百万円となり、前連結会計年度の848億40百万円に対し14.0%、118億51百万円の減少となりました。これは主に、当社グループ主力の不動産開発事業における売上高が625億88百万円となり、前連結会計年度の753億56百万円に対し16.9%、127億68百万円減少したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は558億82百万円となり、前連結会計年度の647億54百万円に対し13.7%、88億71百万円の減少となりました。これは主に、売上高の減少によるものであります。

その結果、当連結会計年度の売上総利益は、前連結会計年度の200億86百万円に対し14.8%、29億80百万円減少の171億5百万円となり、売上高に対する売上総利益率は、前連結会計年度の23.7%から0.3ポイント減少し、23.4%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は97億54百万円となり、前連結会計年度の96億73百万円に対し0.8%、81百万円の増加となりました。これは主に、広告宣伝費等が増加したことによるものであります。

その結果、当連結会計年度の営業利益は、前連結会計年度104億12百万円に対し29.4%、30億61百万円減少の73億51百万円となり、売上高に対する営業利益率は、前連結会計年度の12.3%から2.2ポイント減少し、10.1%となりました。

なお、セグメント別の業績につきましては、「(1)経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

(営業外損益、経常利益、税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度における営業外収益は1億20百万円となり、前連結会計年度の47百万円に対し153.7%、72百万円の増加となりました。

当連結会計年度における営業外費用は1億37百万円となり、前連結会計年度の1億36百万円に対し0.5%、0百万円の増加となりました。

その結果、当連結会計年度の経常利益及び税金等調整前当期純利益は、前連結会計年度の103億23百万円に対し29.0%、29億89百万円減少の73億34百万円となりました。売上高に対する経常利益率は、前連結会計年度の12.2%から2.2ポイント減少の10.0%となったものの、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として設定している売上高経常利益率10%以上を達成いたしました。

(法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における法人税等は23億51百万円となり、前連結会計年度の35億91百万円に対し34.5%、12億40百万円の減少となりました。

その結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度の67億32百万円に対し26.0%、17億49百万円減少の49億83百万円となりました。

当連結会計年度の財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は726億77百万円となり、前連結会計年度末に比べ106億98百万円減少いたしました。これは主に現金及び預金が10億7百万円、受取手形及び営業未収入金が9億96百万円、前渡金が5億5百万円増加した一方、仕掛販売用不動産が94億35百万円、販売用不動産が36億59百万円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は116億98百万円となり、前連結会計年度末に比べ83億54百万円増加いたしました。これは主に、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産83億37百万円を有形固定資産(建物及び構築物44億95百万円、土地38億41百万円)へ振替えたことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は135億63百万円となり、前連結会計年度末に比べ104億92百万円減少いたしました。これは主に、支払手形及び買掛金が2億32百万円、預り金が1億34百万円増加した一方、1年内返済予定の長期借入金が91億12百万円、未払法人税等が10億40百万円、短期借入金が6億50百万円、未払消費税等が2億34百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は169億42百万円となり、前連結会計年度末に比べ45億93百万円増加いたしました。これは主に、長期借入金が44億20百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は538億69百万円となり、前連結会計年度末に比べ35億55百万円増加いたしました。主な増加は親会社株主に帰属する当期純利益49億83百万円であり、減少は剰余金の配当14億38百万円であります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報
当連結会計年度の資金の状況の詳細につきましては、「(1)経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

当社グループの資金需要の主なものは不動産開発事業における用地取得費用であり、その調達手段は主として、金融機関からの借入金によっております。用地取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、金融費用を低減するよう努めております。

(参考)キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率(%)	61.1	62.0	61.8	58.0	63.8
時価ベースの自己資本比率(%)	54.5	44.3	38.4	30.8	43.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)	757.7	-	-	2,667.4	258.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	34.5	-	-	16.4	81.6

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5. 2018年3月期及び2019年3月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」、「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

4【経営上の重要な契約等】

(持株会社体制移行に伴う会社分割)

当社は、2021年4月27日開催の取締役会において、当社100%出資の分割準備会社と吸収分割契約を締結することを決議いたしました。

また、持株会社体制への移行に伴い、当社は、2021年10月1日(予定)付で商号を「株式会社F」ネクストホールディングスに変更するとともに、その事業目的を持株会社体制後の事業に合わせて変更することを決議し、2021年6月23日開催の当社第41回定時株主総会で関連する議案が承認されております。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において支出した設備投資の総額は201百万円であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

当連結会計年度においては、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産83億37百万円を有形固定資産（建物及び構築物44億95百万円、土地38億41百万円）への振替えを実施いたしました。

(1) 提出会社

2021年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数 (人)
			建物 及び 構築物	土地 (面積㎡)	温泉 利用権	その他	合計	
本社 (東京都新宿区)	不動産 開発事業	事務所	56	-	-	63	120	329 (5)
賃貸用不動産 (東京都港区他)	不動産 開発事業	賃貸 マンション等	4,445	3,900 (3,594.97)	-	-	8,346	-
横浜営業所 (神奈川県横浜市中区)	不動産 開発事業	事務所	6	4 (7.30)	-	0	11	3
伊豆高原支店 (静岡県伊東市)	不動産 開発事業	事務所	0	5 (234.00)	-	0	5	3
伊東遊季亭 伊東遊季亭 川奈別邸 (静岡県伊東市)	旅館事業	宿泊 施設等	151	356 (22,520.97)	20	1	530	-
清流荘 (静岡県下田市)	旅館事業	宿泊 施設等	348	150 (14,547.24)	-	0	499	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」の合計であります。

2. 現在休止中の主要な設備はありません。

3. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料（百万円）
本社 (東京都新宿区)	不動産開発事業	事務所 (賃借)	405

4. 嘱託社員、契約社員及びパートタイマーについては、従業員数の()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

5. 賃貸用不動産（東京都港区他）及び横浜営業所（神奈川県横浜市中区）のうち、区分所有建物の土地面積については、敷地権割合の面積より算出し表記しております。

(2) 国内子会社

2021年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (人)
				建物 及び 構築物	土地 (面積 m^2)	その他	合計	
(株)エフ・ ジェー・コ ミュニティ	賃貸用不動産 (東京都品川区他)	不動産 管理事業	賃貸マン ション等	12	70 (140.87)	-	82	-

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)						従業員数 (人)
				建物 及び 構築物	土地 (面積 m^2)	リース 資産	温泉 利用権	その他	合計	
FJリゾート マネジメント (株)	玉峰館 (静岡県 賀茂郡)	旅館事業	宿泊 施設	215	114 (5,568.01)	-	15	3	349	16 (31)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」の合計であります。

2. 現在休止中の主要な設備はありません。

3. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (百万円)	従業員数 (人)
(株)エフ・ジェー・コミュニティ	本社 (東京都新宿区)	不動産管理事業	事務所 (賃借)	63	116 (451)
(株)レジテックコーポレーション	本社 (東京都新宿区)	建設事業	事務所 (賃借)	7	43 (1)
(株)アライドライフ	本社 (東京都新宿区)	不動産開発事業	事務所 (賃借)	2	1
FJリゾートマネジメント(株)	本社 伊東遊季亭 伊東遊季亭 川奈別邸 (静岡県伊東市) 清流荘 (静岡県下田市)	旅館事業	旅館 (賃借)	61	37 (64)

(注) 上記の設備は、すべて提出会社から賃借しているものであります。

4. 嘱託社員、契約社員及びパートタイマーについては、従業員数の()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

5. 賃貸用不動産(東京都品川区他)の土地及び建物は、区分所有建物であり、土地は敷地権割合の面積を表記しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

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	36,861,000
計	36,861,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年6月24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	34,646,500	34,646,500	東京証券取引所市場第一部	単元株式数 100株
計	34,646,500	34,646,500	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高(百万円)
2013年11月12日 (注)	750,000	34,646,500	280	2,774	120	2,738

(注) 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 533.78円

資本組入額 373.65円

割当先 大和証券株式会社

(5) 【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	17	20	142	87	36	21,583	21,885	-
所有株式数(単元)	-	26,755	4,485	88,880	62,189	46	164,038	346,393	7,200
所有株式数の割合(%)	-	7.72	1.30	25.66	17.95	0.01	47.36	100.00	-

(注) 自己株式1,961,157株は、「個人その他」に19,611単元及び「単元未満株式の状況」に57株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2021年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
肥田 幸春	東京都渋谷区	5,549,800	16.97
株式会社松濤投資倶楽部	東京都渋谷区神山町20-46	4,824,000	14.75
株式会社エム・エム・ヨーク	東京都港区虎ノ門4丁目1-34号	3,920,000	11.99
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS- UNITED KINGDOM (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	1,167,500	3.57
BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	245 SUMMER STREET BOSTON, MA 02210 U.S.A. (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	1,100,000	3.36
肥田 真代	東京都渋谷区	980,840	3.00
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2丁目11番3号	798,600	2.44
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505227 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	695,600	2.12
肥田 葉子	東京都渋谷区	648,000	1.98
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	606,287	1.85
計	-	20,290,627	62.07

(注) 1 2021年6月7日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、エフエムアール エルエルシー (F M R L L C) が2021年5月31日現在で以下の当社株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書の内容は以下のとおりです。

大量保有報告者	エフエムアール エルエルシー (F M R L L C)
住所	米国 02210 マサチューセッツ州ボストン、サマー・ストリート245 (245 Summer Street , Boston , Massachusetts 02210 , USA)
保有株券等の数	株式 1,929,649株
株券等保有割合	5.57%

2 2020年4月2日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書 (変更報告書) において、日本バリュー・インベスターズ株式会社が2020年3月31日現在で以下の当社株式を保有している旨が記載されておりますが、当社として2021年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、その大量保有報告書 (変更報告書) の内容は以下のとおりです。

大量保有報告者	日本バリュー・インベスターズ株式会社
住所	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
保有株券等の数	株式 2,682,600株
株券等保有割合	7.74%

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式 (その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 1,961,100	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 32,678,200	326,782	-
単元未満株式	普通株式 7,200	-	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	34,646,500	-	-
総株主の議決権	-	326,782	-

(注) 「単元未満株式」には、当社保有の自己株式57株が含まれております。

【自己株式等】

2021年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社エフ・ジェー・ネクスト	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	1,961,100	-	1,961,100	5.66
計	-	1,961,100	-	1,961,100	5.66

(注) 上記の株式数には「単元未満株式」57株は含めておりません。

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(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	1,961,157	-	1,961,157	-

3【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題のひとつと認識し、積極的な事業展開のための内部留保、財務バランス等を総合的に勘案のうえ、継続的かつ利益に応じた安定的な利益の配分を行うことを基本方針としております。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開に機動的に投入するとともに、経営基盤のさらなる強化に充てていく所存であります。

また、当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

この基本方針に基づき、当連結会計年度(2021年3月期)の期末配当につきましては、当期の業績、及び次期以降の中長期的な事業展開等を慎重に検討いたしました結果、普通配当1株当たり22円とし、すでに実施済みの中間配当22円とあわせて、年間配当は1株当たり44円といたしました。

当社は、「取締役会の決議によって、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当該事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2020年11月2日 取締役会決議	719	22
2021年6月23日 定時株主総会決議	719	22

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、グループ全体の収益力の向上と企業価値の最大化を目指して、迅速かつ適切な経営の意思決定と業務執行を可能とする組織体制を確立し、株主をはじめとする全てのステークホルダーに対する経営責任を果たしていくことをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は会社法上の機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。

当社が監査等委員会設置会社を採用する理由は、取締役会の決議事項について議決権を持つ監査等委員である取締役により、取締役会の監督機能を一層強化することで、当社のコーポレート・ガバナンスの更なる充実を図るためであります。

また、当社は、グループ経営機能と事業の執行機能を分離し、強固なガバナンス体制の構築を図ることを目的として、2021年10月1日より持株会社体制への移行を予定しております。持株会社はグループ本社として、グループ全体の戦略策定や経営資源の最適配分を行い、事業会社は各社の権限と責任のもと、意思決定の迅速化を図り、それぞれの専門性を追求することで、事業の更なる成長を目指してまいります。

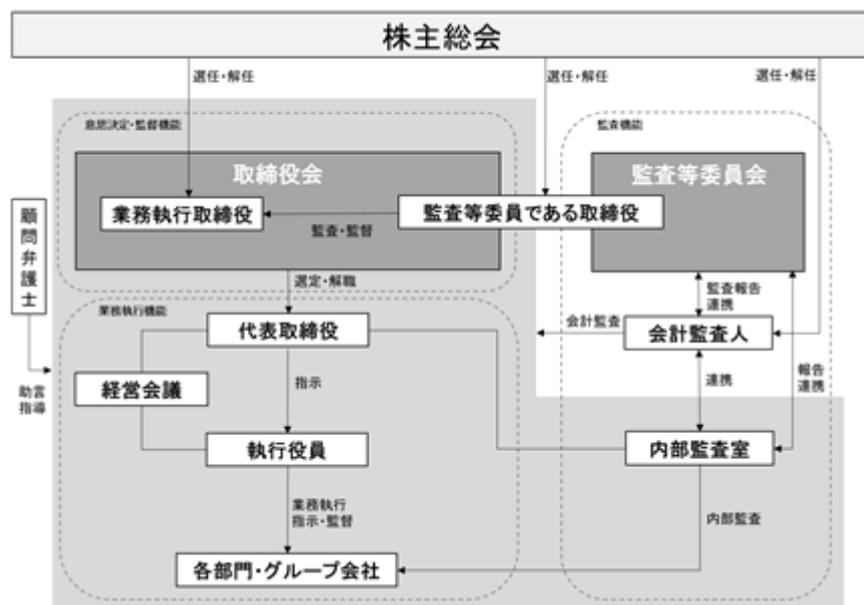
有価証券報告書提出日(2021年6月24日)現在の取締役会は、業務執行取締役3名及び監査等委員である取締役3名の合計6名で構成されており、うち社外取締役の割合を3分の1以上とすることで、ガバナンス体制の高度化を図っております。

当社では、重要事項の審議の迅速化と適正化を図るため、取締役会のほかに取締役社長を議長とする経営会議を設けております。また、経営の意思決定・監督機能と業務執行の相互連携を図るとともに、各部門の業務執行責任を明確化することを目的として、2021年6月23日付で従来の執行役員制度に加え、委任型執行役員制度を導入しております。

取締役会は、取締役会長または取締役社長を議長として開催し、毎月1回の定例取締役会のほか、必要に応じ臨時取締役会を開催し、法令で定められた事項や経営に関する重要事項の決定及び各取締役の業務執行状況の監督を行っております。また、取締役会において中期経営計画及び年度予算を策定し、計画を達成するため取締役の職務権限と担当職務を明確にし、職務執行の効率化を図っております。

監査等委員会は、社外取締役2名を含む監査等委員である取締役3名で構成され、うち1名が互選により監査等委員長として議長を務めております。監査等委員は、取締役会をはじめとする重要な会議に出席し、積極的に意見表明を行うとともに、監査等委員会は内部統制システムを通じ、厳正な適法性監査及び妥当性監査を行い、経営に対する監視、監査機能を果たしております。

急激な経営環境の変化に対処し、スピードと革新性を重視した経営を推進していくためには、経営状況の変化に対応して形式にとらわれることなく、今後も一層企業統治機能の強化に努めてまいります。



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

当社は、『都市住空間への挑戦と創造を通して豊かな社会づくりに貢献していく』という経営理念のもと、取締役等・使用人が職務を適正かつ効率的に執行していくための組織体制を整備し、運用していくことを内部統制システム構築の基本方針としています。

当社及び子会社の取締役等・使用人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、職務権限規程などの内部規程を設け、その運用の周知徹底に努めております。また、重要事項については、経営会議または取締役会において審議することとし、有効な相互牽制が機能する体制を整備しております。

また、コンプライアンス体制の一層の強化を図るため、「コンプライアンス委員会」を設置しております。同委員会は当社代表取締役社長を委員長とし、当社及び子会社の取締役及び部長以上の役職者から選任された委員によって構成する横断的な組織であり、原則として、毎月1回開催しております。さらに、社内におけるコンプライアンス違反行為の内部通報制度を設け、直接、コンプライアンスに関する相談及び通報するために窓口を複数設置し、通報者に対しては不利益を及ぼさない仕組みをとっております。

加えて、当社及び子会社の財務報告の信頼性を確保するため、経理部において、財務報告にかかる内部統制の構築、評価及び報告が適切に行われる体制を整備、運用することとしております。

b. リスク管理体制の整備状況

当社及び子会社のリスク管理体制としては、経営上のリスク全般に対し迅速かつ確に対応できるように当社代表取締役社長を委員長とする「危機対策委員会」を設置し、様々な危機発生に備えております。有事においては「危機管理基本マニュアル」に従い、全社的に対応することとしております。情報セキュリティについては特に重視し、情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格である「ISO/IEC 27001」の認証を受け、「情報セキュリティ委員会」を常置し、全社的に情報セキュリティの統制を図っております。また、取締役会、経営会議等の議事録や重要な意思決定及び職務執行についての文書等の保存、管理は、文書管理規程に基づき適切に行っております。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

子会社の業務の適正を確保するため、当社は、「関係会社管理規程」に基づき、子会社に対する適切な経営管理を行うこととしております。子会社の中期経営計画及び年度予算は当社の取締役会で承認することとし、計画の進捗状況、業績、財務状況、その他の重要な事項について定例の取締役会において、出席する子会社取締役より報告を受ける体制としております。

コンプライアンスに関する規程及び内部通報制度については、グループ全体のものとして運用し、取締役等・使用人のコンプライアンスに対する意識の向上を図っております。

d.取締役の定数

当社の取締役は15名以内とし、そのうち監査等委員である取締役は5名以内とする旨を定款に定めております。

e.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、株主総会にお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で定めております。また、取締役の選任決議については、累積投票によらないものとする旨を定めております。

f.取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ.自己の株式の取得

当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式の取得をすることができる旨を定款に定めております。

ロ.取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できることを目的として、会社法第426条第1項の規定により、取締役の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

ハ.中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

g.株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める決議は、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。

h.責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等を除く）は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額としております。なお、当該責任の限定が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等を除く）が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 6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)
代表取締役会長 会長執行役員	肥田 幸春	1952年5月3日生	1980年7月 当社設立、代表取締役就任 1989年8月 当社取締役 1991年7月 株式会社フロム壱(現株式会社エフ・ジェー・ネクスト)代表取締役 1997年2月 当社代表取締役社長 2002年2月 株式会社シティウイング(現株式会社エフ・ジェー・ネクスト)取締役 2002年4月 株式会社エフ・ジェー・コミュニティ代表取締役 2007年8月 株式会社エム・エム・ヨーク取締役(現任) 2007年8月 株式会社松濤投資倶楽部取締役(現任) 2008年1月 FJリゾートマネジメント株式会社代表取締役社長(現任) 2011年4月 株式会社エフ・ジェー不動産販売(現株式会社エフ・ジェー・ネクスト)代表取締役社長 2013年4月 株式会社レジテックコーポレーション代表取締役社長 2015年3月 株式会社玉峰館(現FJリゾートマネジメント株式会社)代表取締役社長 2019年6月 当社代表取締役会長兼社長 2021年6月 当社代表取締役会長 会長執行役員(現任)	2021年6月~ 2022年6月	5,549,800
代表取締役社長 社長執行役員	永井 敦	1956年8月25日生	1975年4月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入行 2006年5月 同行新宿支店長 2010年4月 当社入社 管理本部長兼業務部長 2010年6月 当社取締役 管理本部長兼業務部長 2011年4月 当社取締役 管理本部長 2011年4月 株式会社レジテックコーポレーション代表取締役社長 2011年12月 株式会社アライドライフ代表取締役社長 2012年4月 当社取締役 管理本部長兼経営企画室長 2014年5月 当社取締役 2014年5月 株式会社レジテックコーポレーション代表取締役社長 2015年6月 当社常務取締役 2015年6月 株式会社エフ・ジェー・コミュニティ代表取締役社長(現任) 2016年4月 株式会社レジテックコーポレーション代表取締役会長 2016年7月 当社常務取締役 管理本部長 2017年7月 当社専務取締役 管理本部長 2021年6月 当社代表取締役社長 社長執行役員(現任)	2021年6月~ 2022年6月	24,000
取締役 専務執行役員	益子 重男	1961年6月25日生	1991年5月 当社入社 1998年4月 当社第1営業部長 2002年2月 当社取締役 営業本部長兼第1営業部長 2004年7月 当社取締役 第1営業部長 2005年1月 当社取締役 営業副本部長兼新宿支社長 2005年10月 当社取締役 営業本部長兼新宿支社長 2007年4月 当社取締役 営業本部長兼コンサルティング事業部長 2007年6月 当社常務取締役 営業本部長兼コンサルティング事業部長 2010年1月 当社常務取締役 営業本部長 2012年6月 当社専務取締役 営業本部長 2012年10月 当社専務取締役 営業本部長兼コンサルティング事業部長 2015年4月 当社専務取締役 営業本部長 2021年6月 当社取締役 専務執行役員(現任)	2021年6月~ 2022年6月	225,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	鈴木 憲一	1961年6月17日生	1986年7月 三宅公認会計士事務所入所 1996年6月 当社入社 2005年4月 当社経営企画室長 2005年12月 当社経理部部長代理 2006年3月 当社内部監査室長 2008年4月 当社経理部部長代理 2011年4月 当社経理部長兼内部統制推進室長 2012年4月 当社経理部長 2018年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	2021年6月～ 2023年6月	14,000
取締役 (監査等委員)	鈴木 清	1945年11月4日生	1970年11月 プライスウォーターハウス会計事務所入所 1983年10月 鈴木公認会計士事務所開業(現任) 1992年2月 日栄工業株式会社社外取締役(現任) 2000年6月 当社監査役 2012年4月 株式会社ディスカバリー代表取締役 2015年6月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2015年6月 株式会社ソノコム社外取締役(現任) 2019年2月 株式会社ディスカバリー取締役(現任)	2021年6月～ 2023年6月	151,600
取締役 (監査等委員)	高場 大介	1956年12月2日生	1988年4月 第一東京弁護士会に弁護士登録 1991年4月 高場法律事務所入所(現任) 1999年3月 緑産業株式会社監査役(現任) 2004年6月 当社監査役 2015年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	2021年6月～ 2023年6月	1,000
計					5,965,400

- (注) 1. 取締役 鈴木清、高場大介は、社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会については、次のとおりであります。
委員長 鈴木憲一、委員 鈴木清、委員 高場大介
なお、鈴木憲一は、常勤の監査等委員であります。当社では、業務執行取締役等へのヒアリングや内部監査部門等からの報告受領、子会社の監査等による情報の把握及び各種会議への出席を継続的・実効的に行うため、常勤の監査等委員を選定しております。
3. 「所有株式数」は、2021年3月31日現在の所有株式数を記載しています。
4. 当社は、経営の意思決定・監督機能と業務執行の相互連携を図るとともに、各部門の業務執行責任を明確化することを目的として、2021年6月23日付で従来の執行役員制度に加え、委任型執行役員制度を導入しております。なお、上記の取締役を兼務する執行役員のほか、委任型執行役員が8名(男性7名、女性1名)あります。
5. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の監査等委員である取締役2名を選任しております。補欠の監査等委員である取締役の略歴は以下のとおりです。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
小澤 満	1959年2月7日生	1982年10月 千葉建設株式会社(現株式会社リプラン)入社 2008年10月 同社取締役執行役員社長 2009年9月 株式会社エフ・ジェー不動産販売(現株式会社エフ・ジェー・ネクスト)入社 伊豆高原支店長(現任)	-
大城 季絵	1975年4月4日生	2004年10月 第二東京弁護士会に弁護士登録 リンク総合法律事務所入所 2005年5月 第一東京弁護士会に弁護士登録 高場法律事務所入所(現任)	-

- (注) 1. 小澤満は、現監査等委員である取締役 鈴木憲一の補欠であります。
2. 大城季絵は、現監査等委員である社外取締役 鈴木清、高場大介の補欠であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名であります。社外取締役 鈴木清は、当社株式151,600株を保有しております。社外取締役 高場大介は、当社株式1,000株を保有しております。社外取締役両名と当社との間には、人的関係、上記以外の資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

鈴木清は公認会計士・税理士、高場大介は弁護士の有資格者であります。両名ともに当社の取締役に相応しい高い見識と専門知識、経験を備えており、株主をはじめとする各ステークホルダーの利益を重視し、経営陣から独立した客観的な立場で、取締役会における議決権の行使及び業務執行に対する監視、監督活動を行っております。なお、上記社外取締役2名は東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。

当社において、社外取締役を選任するための独立性について特段の定めはありませんが、上記のとおり一般株主と利益相反の生じるおそれがないことを基本的な考え方として、選任しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員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、毎月1回開催する監査等委員会において、常勤監査等委員と経営に関する意見交換を行うとともに、適宜、内部監査室長から関係会社を含めた各部門の課題等の情報を収集し、意見具申を行っております。また、会計監査人との会合に出席し、それぞれ専門的な見地に基づいて活発な意見交換を行い、会計監査人との相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会は、3名（うち常勤監査等委員1名）で構成されており、各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査の方針、業務の分担に従い、取締役会への出席や重要書類の閲覧などを通じて、取締役の職務執行について監査を行っております。

なお、常勤監査等委員 鈴木憲一は、1996年6月から2018年6月までの概ね全期間を当社経理部に在籍し、決算手続き並びに財務諸表の作成を含む経理業務全般に従事し、また、監査等委員 鈴木清は公認会計士・税理士の資格を有し、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。

当事業年度において監査等委員会は12回開催され、各監査等委員の出席状況は以下のとおりであります。

役職	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査等委員	鈴木 憲一	12回	12回
非常勤監査等委員（社外）	鈴木 清	12回	12回
非常勤監査等委員（社外）	高場 大介	12回	12回

（監査等委員会における主な検討事項）

当事業年度において、監査等委員会における主な検討事項は以下のとおりであります。

- ・ 監査方針、監査計画及び業務分担
- ・ 内部統制の構築状況
- ・ 会計監査人の監査の相当性
- ・ 中期・短期事業計画の遂行状況

（常勤監査等委員による監査活動）

常勤監査等委員は、内部監査室と協働で監査を実施するなど密接な連携をとり、監査活動の効率化及び質的な向上を図っております。内部監査の結果は定例の監査等委員会において内部監査室長から社外監査等委員にも報告され、監査等委員会は内部監査の方法等について必要な助言・指導を行うこととしております。

また、年4回程度行う会計監査人との会合には常勤監査等委員及び社外監査等委員の全員が出席し、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、常勤監査等委員は会計監査人が実施する往査時における立ち会いなどを通じて適宜情報交換を行うことにより、相互間の連携強化を図っております。

内部監査の状況

内部監査機能としては、代表取締役社長直属の内部監査室（1名）が、子会社を含めた全部署を対象に定期的に監査を実施し、各部署が法令、定款、内部規程に照らし適正かつ有効に職務執行されているかを代表取締役社長に報告するとともに、指摘事項についての的確に改善されているかフォローしております。内部監査の実施にあたっては、監査等委員会並びに内部統制を所管する経理部とも密接な連携をとるなど健全経営に向けた内部統制に努めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間

20年

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 湯浅 敦

指定有限責任社員 業務執行社員 : 長崎 将彦

継続関与年数については、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、その他11名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、当社の会計監査人に必要とされる専門性、独立性、品質管理体制に加え、当社の事業内容への理解度を総合的に勘案したうえで、監査法人を選定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する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いたします。

なお、監査等委員会は、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、監査等委員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、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

f. 監査等委員会による監査法人の評価

当社監査等委員会では、監査体制の強化と監査品質の向上が高いレベルで進んでいるものと評価いたしております。また、経理部をはじめとする社内関係部門からの聴取等により、重要な事項については事前に協議がなされるなど、監査チームと円滑なコミュニケーションが図られ、監査品質の保持に寄与しているものと判断しております。以上により、EY新日本有限責任監査法人を当社の会計監査人として継続することを決定いたしました。

g. 監査法人の異動

該当事項はありません。

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(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	30	-	32	-
連結子会社	-	-	-	-
計	30	-	32	-

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(a.を除く)

前連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません

d. 監査報酬の決定方針

該当事項はありませんが、監査に要する日数等を勘案したうえで、決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(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

当社は取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

また、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

- ・当社取締役会は、健全な企業家精神の発揮に資するためのインセンティブ付与の観点から、各業務執行取締役等の職責（担当部門の職務内容や規模、責任、経営への貢献度）、役位、在任年数を反映し、当社の業績、他社並びに当社従業員給与の水準等も考慮して、報酬額を決定しております。なお、その報酬額は月例の固定報酬のみであり、業績連動報酬並びに非金銭報酬による報酬制度につきましては、当社は定めておりません。
- ・当社取締役の報酬限度額は、2015年6月25日開催の第35回定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）は年額700百万円（ただし、使用人分給与は含まない。）、監査等委員である取締役は年額100百万円を限度とすることが定められております。当該決議時の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は9名であり、定款上の取締役は15名以内です。当該決議時の監査等委員である取締役の員数は3名であり、定款上の監査等委員である取締役は5名以内です。取締役の報酬金額は、上記株主総会で決議された額の範囲内で決定しております。
- ・当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は、取締役会決議により委任された代表取締役の肥田幸春であります。その理由は、当社を取り巻く環境や経営状況等を最も熟知し、総合的な視点を持って取締役の報酬額等を決定できると判断したためであり、委任された内容の決定にあたっては、社外取締役を含む取締役会の意見も尊重しております。なお、報酬について一定の事由が生じた際には、取締役会の決定に基づき報酬の減額措置を講じることがあります。また、監査等委員である取締役の報酬額については監査等委員の協議により決定しております。

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる役員の 員数(人)
		基本報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (うち社外取締役)	424 (-)	376 (-)	47 (-)	11 (-)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	32 (13)	30 (13)	1 (-)	3 (2)
合計 (うち社外取締役)	456 (13)	407 (13)	49 (-)	14 (2)

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 退職慰労金には、役員退職慰労引当金の当期繰入額を記載しております。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	連結報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)	
				基本報酬	退職慰労金
肥田 幸春	取締役	提出会社	175	153	22

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、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式（いわゆる政策保有株式）に区分しております。当社は、相手企業との関係・提携強化を図る目的で、政策保有株式を保有することがあります。同株式の買い増しや処分の要否は、他に有効な資金活用はないか、等の観点により担当取締役による検証を適宜行い、取締役会に諮ることとしております。

取締役会においては、保有に伴う便益、リスク等を総合的に勘案し、保有の適否を個別銘柄ごとに検証し保有合理性のない株式については売却を進めてまいります。また、同株式の議決権行使については、当該企業の価値向上につながるかどうか、当社の企業価値を毀損させる可能性がないかどうか等を個別に精査したうえで、議案への賛否を判断しております。

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等における検証の内容

当社は経済合理性を検証し、保有継続の可否及び保有株式数を見直します。当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するものであるか否か、投資先の株主共同の利益に資するものであるか否かなどを総合的に判断します。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	1	4
非上場株式以外の株式	1	86

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	6	相手企業との関係・提携強化

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

(特定投資株式)

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
(株)ジャックス	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	(保有目的・株式が増加した理由) 相手企業との関係・提携強化 (定量的な保有効果) (注)	無
	38,130	34,625		
	86	63		

(注) 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。

当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するものであるか否か、投資先の株主共同の利益に資するものであるか否かなどを総合的に判断した結果、現状保有する政策保有株式については保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

(みなし保有株式)

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。以下「連結財務諸表規則」という。)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。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年4月1日から2021年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により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、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての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、会計基準設定主体等の行う研修へ参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,129	23,137
受取手形及び営業未収入金	4,743	5,739
販売用不動産	2 29,850	2 26,190
仕掛販売用不動産	2 25,848	2 16,413
未成工事支出金	20	17
原材料及び貯蔵品	31	47
前渡金	86	592
その他	666	540
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	83,375	72,677
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,668	6,340
減価償却累計額	978	1,138
建物及び構築物(純額)	2 690	2 5,202
土地	2 762	2 4,604
その他	327	345
減価償却累計額	248	270
その他(純額)	79	74
有形固定資産合計	1,532	9,882
無形固定資産	40	37
投資その他の資産		
投資有価証券	1 242	1 265
繰延税金資産	753	793
その他	784	718
貸倒引当金	10	-
投資その他の資産合計	1,770	1,778
固定資産合計	3,343	11,698
資産合計	86,719	84,375

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,273	1,505
短期借入金	1,130	480
1年内返済予定の長期借入金	2 16,024	2 6,912
未払金	419	476
未払法人税等	1,853	812
未払消費税等	413	178
預り金	1,891	2,025
賞与引当金	281	255
その他	769	916
流動負債合計	24,056	13,563
固定負債		
長期借入金	2 9,003	2 13,423
役員退職慰労引当金	889	939
退職給付に係る負債	672	712
長期預り敷金保証金	1,714	1,797
長期預り金	69	69
固定負債合計	12,348	16,942
負債合計	36,405	30,505
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金	3,054	3,054
利益剰余金	45,695	49,240
自己株式	1,211	1,211
株主資本合計	50,313	53,858
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	13
退職給付に係る調整累計額	1	1
その他の包括利益累計額合計	0	11
純資産合計	50,314	53,869
負債純資産合計	86,719	84,375

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	84,840	72,988
売上原価	64,754	55,882
売上総利益	20,086	17,105
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,401	1,469
給料手当及び賞与	3,276	3,120
賞与引当金繰入額	260	234
退職給付費用	93	70
役員退職慰労引当金繰入額	55	52
その他	4,585	4,806
販売費及び一般管理費合計	9,673	9,754
営業利益	10,412	7,351
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	3	3
違約金収入	29	23
受取補償金	-	32
助成金収入	2	47
その他	11	11
営業外収益合計	47	120
営業外費用		
支払利息	59	98
支払手数料	67	36
その他	8	1
営業外費用合計	136	137
経常利益	10,323	7,334
税金等調整前当期純利益	10,323	7,334
法人税、住民税及び事業税	3,628	2,396
法人税等調整額	36	45
法人税等合計	3,591	2,351
当期純利益	6,732	4,983
親会社株主に帰属する当期純利益	6,732	4,983

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	6,732	4,983
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	11
退職給付に係る調整額	11	0
その他の包括利益合計	11	10
包括利益	6,744	4,993
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,744	4,993
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2019年4月1日 至2020年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,774	3,054	40,336	1,211	44,953
当期変動額					
剰余金の配当			1,372		1,372
親会社株主に帰属する当期純利益			6,732		6,732
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	5,359	-	5,359
当期末残高	2,774	3,054	45,695	1,211	50,313

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1	12	11	44,942
当期変動額				
剰余金の配当				1,372
親会社株主に帰属する当期純利益				6,732
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	11	11	11
当期変動額合計	0	11	11	5,371
当期末残高	1	1	0	50,314

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,774	3,054	45,695	1,211	50,313
当期変動額					
剰余金の配当			1,438		1,438
親会社株主に帰属する当期純利益			4,983		4,983
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	3,545	-	3,545
当期末残高	2,774	3,054	49,240	1,211	53,858

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1	1	0	50,314
当期変動額				
剰余金の配当				1,438
親会社株主に帰属する当期純利益				4,983
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	0	10	10
当期変動額合計	11	0	10	3,555
当期末残高	13	1	11	53,869

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,323	7,334
減価償却費	283	378
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	10
賞与引当金の増減額(は減少)	14	25
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	56	50
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	67	38
受取利息及び受取配当金	3	4
支払利息	59	98
売上債権の増減額(は増加)	1,200	996
たな卸資産の増減額(は増加)	3,759	4,559
仕入債務の増減額(は減少)	602	232
前渡金の増減額(は増加)	122	505
前受金の増減額(は減少)	691	2
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	111	83
未払消費税等の増減額(は減少)	307	192
その他	135	510
小計	5,222	11,554
利息及び配当金の受取額	3	4
利息の支払額	63	97
法人税等の支払額	4,182	3,392
営業活動によるキャッシュ・フロー	980	8,069
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	423	201
投資有価証券の取得による支出	5	6
定期預金の増減額(は増加)	71	191
その他	1	72
投資活動によるキャッシュ・フロー	502	89
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)	798	650
長期借入れによる収入	16,365	11,460
長期借入金の返済による支出	7,226	16,152
配当金の支払額	1,372	1,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,564	6,780
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,042	1,199
現金及び現金同等物の期首残高	12,754	21,796
現金及び現金同等物の期末残高	21,796	22,996

【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

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

(株)エフ・ジェー・コミュニティ

(株)レジテックコーポレーション

FJリゾートマネジメント(株)

(株)アライドライフ

(2) 非連結子会社の名称等

台湾益富傑股份有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、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

持分法を適用していない非連結子会社の名称等

台湾益富傑股份有限公司

(持分法を適用していない理由)

持分法を適用していない非連結子会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲に含めておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度末日は、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

時価のあるもの

決算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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

たな卸資産

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(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却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（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 11～44年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒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の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

当社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、退職給付債務の額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

連結子会社4社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産の売上高及び売上原価の計上は引渡基準によっておりますが、連結子会社の融資を伴う販売用不動産については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰延処理しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金の支払利息

ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジに高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) 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方法は、税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	26,190
たな卸資産の簿価切下げ額	-

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

イ．算出方法

販売用不動産のうち資産運用型マンションについては、賃貸に供されていることから収益還元法により正味売却価額を算出しております。当連結会計年度において、資産運用型マンションの正味売却価額は帳簿価額を上回っていることから、簿価の切下げを行っておりません。

ロ．主要な仮定

収益還元法の主要な仮定は、販売価格及び賃料を基に算定した還元利回りであります。

ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

首都圏賃貸マンションの販売価格は安定的に推移しておりますが、今後、経済環境の悪化等により資産運用型マンションの購入需要が低迷した場合は、還元利回りが上昇し正味売却価額が低下するため、翌連結会計年度以降において簿価切下げが発生する可能性があります。

固定資産の減損

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
有形固定資産	9,882
無形固定資産	37
減損損失	-

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

イ．算出方法

当社グループの主要な固定資産としては賃貸マンションと旅館施設があり、これらの資産グループに減損の兆候を示す事象が生じた時点で減損損失の認識の判定を行います。減損の兆候がある資産グループについては、3年間の中期経営計画を基礎として割引前将来キャッシュ・フローを算出します。

当連結会計年度において、賃貸マンションについては減損の兆候がある資産はありません。減損の兆候があった一部旅館については、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を上回っていることから、減損損失を認識しておりません。

ロ．主要な仮定

旅館の割引前将来キャッシュ・フローの算出の基礎となる中期経営計画の主要な仮定は、集客人数及び客単価であります。集客人数及び客単価は、過年度の実績を基に経済変動や地域の観光市場動向等を考慮し、2022年3月期中は新型コロナウイルス感染症による影響を受けるものと想定して設定しております。

ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産8,337百万円を有形固定資産(建物及び構築物4,495百万円、土地3,841百万円)へ振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券(株式)	74百万円	74百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	8,407百万円	4,617百万円
仕掛販売用不動産	22,054	12,731
建物及び構築物	118	3,946
土地	253	3,570
計	30,834	24,865

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	15,524百万円	6,199百万円
長期借入金	9,003	13,423
計	24,528	19,623

(連結損益計算書関係)

売上原価には販売用不動産利益繰延額(純額)が含まれております。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
	82百万円	113百万円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	0百万円	16百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	0	16
税効果額	0	5
その他有価証券評価差額金	0	11
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	13	0
組替調整額	3	1
税効果調整前	16	1
税効果額	5	0
退職給付に係る調整額	11	0
その他の包括利益合計	11	10

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	34,646	-	-	34,646
合計	34,646	-	-	34,646
自己株式				
普通株式	1,961	-	-	1,961
合計	1,961	-	-	1,961

2. 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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	653	20	2019年3月31日	2019年6月21日
2019年11月1日 取締役会	普通株式	719	22	2019年9月30日	2019年12月3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	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	719	利益剰余金	22	2020年3月31日	2020年6月25日

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	34,646	-	-	34,646
合計	34,646	-	-	34,646
自己株式				
普通株式	1,961	-	-	1,961
合計	1,961	-	-	1,961

2. 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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月24日 定時株主総会	普通株式	719	22	2020年3月31日	2020年6月25日
2020年11月2日 取締役会	普通株式	719	22	2020年9月30日	2020年12月2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	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月23日 定時株主総会	普通株式	719	利益剰余金	22	2021年3月31日	2021年6月24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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	22,129百万円	23,137百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	332	140
現金及び現金同等物	21,796	22,996

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引(借主側)

貸主との借上契約上、借上賃料が固定化されている期間の未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	5,008	5,128
1年超	13,142	11,740
合計	18,150	16,869

(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原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については銀行借入による方針であります。デリバティブ取引については、後述するリスクを低減するための取引であり、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、主管部門及び経理部において、相手先ごとに期日管理及び残高管理を行うとともに、適宜相手先の信用状況等を把握する体制をとっております。

有価証券及び投資有価証券は、主として債券及び株式であり、市場価格の変動リスク等に晒されております。当該リスクに関しては、経理部において、債券及び株式については四半期ごとに時価を把握し、その他については、発行体の財務状況等を把握する体制をとっております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金の使途は主にプロジェクト用地の仕入資金であります。

長期預り敷金保証金は、当社グループが管理するマンションの入居者からの預り敷金であり、入居者が退去する際に返還義務を負うものであります。

営業債務、借入金、及び長期預り敷金保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループは、会社ごとに月次で資金繰計画を作成し、適宜更新するなどの方法により管理しております。なお、長期預り敷金保証金はその性質に鑑み、運転資金等には充当せず、預金により保全しております。

デリバティブ取引は、変動金利支払の借入金について、将来の金利上昇によるリスクを回避する目的の金利スワップ取引であり、市場金利の変動によるリスクを有しております。

金利関連のデリバティブ取引の契約先は、信用度の高い金融機関を選定することとしているため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。また、稟議決裁で承認された取引を経理部で実行及び管理を行っており、その取引結果は定時取締役会の報告事項となっております。

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

なお、当連結会計年度において、デリバティブ取引はありません。

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。

前連結会計年度（2020年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)現金及び預金	22,129	22,129	-
(2)受取手形及び 営業未収入金	4,743	4,749	5
(3)投資有価証券	163	163	-
資産計	27,036	27,041	5
(4)支払手形及び買掛金	1,273	1,273	-
(5)短期借入金	1,130	1,130	-
(6)1年内返済予定の 長期借入金	16,024	16,024	-
(7)長期借入金	9,003	9,003	-
(8)長期預り敷金保証金	1,714	1,700	13
負債計	29,145	29,132	13

当連結会計年度（2021年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1)現金及び預金	23,137	23,137	-
(2)受取手形及び 営業未収入金	5,739	5,746	6
(3)投資有価証券	186	186	-
資産計	29,063	29,070	6
(4)支払手形及び買掛金	1,505	1,505	-
(5)短期借入金	480	480	-
(6)1年内返済予定の 長期借入金	6,912	6,912	-
(7)長期借入金	13,423	13,423	-
(8)長期預り敷金保証金	1,797	1,782	14
負債計	24,119	24,104	14

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項
資 産

(1)現金及び預金、並びに(2)受取手形及び営業未収入金

これらのうち、短期間に回収される債権については、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。また、回収に長期間を要する債権については、個別債権ごとに、将来キャッシュ・フローを満期までの期間及び信用リスクを加味した利率により割引いた現在価値によっております。

(3)投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券については取引先金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

負債

(4)支払手形及び買掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5)短期借入金、(6)1年内返済予定の長期借入金、及び(7)長期借入金

借入金の金利は変動金利によっており、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっております。

(8)長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金は返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によって算定しております。

デリバティブ取引

期末残高がないため、該当事項はありません。

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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
非上場株式	79	79

これらについては、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ことから、(3)投資有価証券には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
預金	22,126	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	3,933	492	307	10
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期 があるもの				
債券	-	-	100	-
合計	26,060	492	407	10

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
預金	23,135	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	4,506	577	606	48
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期 があるもの				
債券	-	-	100	-
合計	27,641	577	706	48

4. 短期借入金及び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(2020年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,130	-	-	-	-	-
長期借入金	16,024	6,219	1,099	99	1,583	-
合計	17,154	6,219	1,099	99	1,583	-

当連結会計年度(2021年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	480	-	-	-	-	-
長期借入金	6,912	4,009	7,850	1,563	-	-
合計	7,392	4,009	7,850	1,563	-	-

(有価証券関係)
前連結会計年度(2020年3月31日)
その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	63	61	2
	(2) 債券	100	100	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	163	161	2
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		163	161	2

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額79百万円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2021年3月31日)
その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	86	67	18
	(2) 債券	100	100	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	186	167	19
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		186	167	19

(注) 非上場株式等(連結貸借対照表計上額79百万円)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ことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

- ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
- ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
期末残高がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自2020年4月1日 至2021年3月31日)

- ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
- ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
期末残高がないため、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

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。

なお、連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法を適用しております。

2. 確定給付制度

(1)退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表(簡便法を適用した制度を除く)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	486百万円	498百万円
勤務費用	68	65
利息費用	2	2
数理計算上の差異の発生額	6	12
退職給付の支払額	31	28
過去勤務費用の発生額	19	-
その他	2	0
退職給付債務の期末残高	498	549

(2)簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	134百万円	160百万円
退職給付費用	29	9
退職給付の支払額	4	8
退職給付に係る負債の期末残高	160	160

(3)退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	-百万円	-百万円
年金資産	-	-
非積立型制度の退職給付債務	672	712
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	672	712
退職給付に係る負債	672	712
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	672	712

(4)退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	68百万円	65百万円
利息費用	2	2
数理計算上の差異の費用処理額	3	2
過去勤務費用の費用処理額	0	3
簡便法で計算した退職給付費用	29	9
退職給付費用	103	75

(5)退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
過去勤務費用	19	3
数理計算上の差異	2	2
合計	16	1

(6)退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
未認識過去勤務費用	19	15
未認識数理計算上の差異	20	18
合計	1	2

(7)数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
割引率	0.4%	0.4%

(注)退職給付債務の算出は、給付算定式基準により将来付与されるポイントを織り込まない方法を採用していることから、予想昇給率は適用しておりません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)																																																																												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td> 未払事業税</td><td style="text-align: right;">96</td></tr> <tr><td> 賞与引当金</td><td style="text-align: right;">88</td></tr> <tr><td> 減価償却の償却超過額</td><td style="text-align: right;">215</td></tr> <tr><td> たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">28</td></tr> <tr><td> 土地評価損</td><td style="text-align: right;">22</td></tr> <tr><td> 減損損失</td><td style="text-align: right;">26</td></tr> <tr><td> 会員権評価損</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> <tr><td> 退職給付に係る負債</td><td style="text-align: right;">210</td></tr> <tr><td> 役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">272</td></tr> <tr><td> 繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">9</td></tr> <tr><td> その他</td><td style="text-align: right;">132</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,109</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">355</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">753</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td> その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">753</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	96	賞与引当金	88	減価償却の償却超過額	215	たな卸資産評価損	28	土地評価損	22	減損損失	26	会員権評価損	6	退職給付に係る負債	210	役員退職慰労引当金	272	繰越欠損金	9	その他	132	繰延税金資産小計	1,109	評価性引当額	355	繰延税金資産合計	753	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	0	繰延税金負債合計	0	繰延税金資産の純額	753	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td> 未払事業税</td><td style="text-align: right;">75</td></tr> <tr><td> 賞与引当金</td><td style="text-align: right;">80</td></tr> <tr><td> 減価償却の償却超過額</td><td style="text-align: right;">273</td></tr> <tr><td> たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">28</td></tr> <tr><td> 土地評価損</td><td style="text-align: right;">22</td></tr> <tr><td> 減損損失</td><td style="text-align: right;">25</td></tr> <tr><td> 会員権評価損</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td> 退職給付に係る負債</td><td style="text-align: right;">218</td></tr> <tr><td> 役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">288</td></tr> <tr><td> 繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">0</td></tr> <tr><td> その他</td><td style="text-align: right;">150</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">1,165</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">365</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">799</td></tr> <tr><td>繰延税金負債</td><td></td></tr> <tr><td> その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">793</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税	75	賞与引当金	80	減価償却の償却超過額	273	たな卸資産評価損	28	土地評価損	22	減損損失	25	会員権評価損	2	退職給付に係る負債	218	役員退職慰労引当金	288	繰越欠損金	0	その他	150	繰延税金資産小計	1,165	評価性引当額	365	繰延税金資産合計	799	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	5	繰延税金負債合計	5	繰延税金資産の純額	793
繰延税金資産																																																																													
未払事業税	96																																																																												
賞与引当金	88																																																																												
減価償却の償却超過額	215																																																																												
たな卸資産評価損	28																																																																												
土地評価損	22																																																																												
減損損失	26																																																																												
会員権評価損	6																																																																												
退職給付に係る負債	210																																																																												
役員退職慰労引当金	272																																																																												
繰越欠損金	9																																																																												
その他	132																																																																												
繰延税金資産小計	1,109																																																																												
評価性引当額	355																																																																												
繰延税金資産合計	753																																																																												
繰延税金負債																																																																													
その他有価証券評価差額金	0																																																																												
繰延税金負債合計	0																																																																												
繰延税金資産の純額	753																																																																												
繰延税金資産																																																																													
未払事業税	75																																																																												
賞与引当金	80																																																																												
減価償却の償却超過額	273																																																																												
たな卸資産評価損	28																																																																												
土地評価損	22																																																																												
減損損失	25																																																																												
会員権評価損	2																																																																												
退職給付に係る負債	218																																																																												
役員退職慰労引当金	288																																																																												
繰越欠損金	0																																																																												
その他	150																																																																												
繰延税金資産小計	1,165																																																																												
評価性引当額	365																																																																												
繰延税金資産合計	799																																																																												
繰延税金負債																																																																													
その他有価証券評価差額金	5																																																																												
繰延税金負債合計	5																																																																												
繰延税金資産の純額	793																																																																												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">30.62</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td> 交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.07</td></tr> <tr><td> 留保金額に対する税額</td><td style="text-align: right;">4.05</td></tr> <tr><td> 住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.08</td></tr> <tr><td> 評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">0.18</td></tr> <tr><td> 所得拡大税制の特別控除</td><td style="text-align: right;">0.65</td></tr> <tr><td> その他</td><td style="text-align: right;">0.44</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">34.79</td></tr> </table>	法定実効税率	30.62	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.07	留保金額に対する税額	4.05	住民税均等割	0.08	評価性引当額の増減	0.18	所得拡大税制の特別控除	0.65	その他	0.44	税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.79	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">30.62</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td> 交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.06</td></tr> <tr><td> 留保金額に対する税額</td><td style="text-align: right;">0.51</td></tr> <tr><td> 住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.11</td></tr> <tr><td> 評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">0.14</td></tr> <tr><td> 所得拡大税制の特別控除</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td> その他</td><td style="text-align: right;">0.62</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">32.06</td></tr> </table>	法定実効税率	30.62	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.06	留保金額に対する税額	0.51	住民税均等割	0.11	評価性引当額の増減	0.14	所得拡大税制の特別控除	-	その他	0.62	税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.06																																								
法定実効税率	30.62																																																																												
(調整)																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.07																																																																												
留保金額に対する税額	4.05																																																																												
住民税均等割	0.08																																																																												
評価性引当額の増減	0.18																																																																												
所得拡大税制の特別控除	0.65																																																																												
その他	0.44																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.79																																																																												
法定実効税率	30.62																																																																												
(調整)																																																																													
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.06																																																																												
留保金額に対する税額	0.51																																																																												
住民税均等割	0.11																																																																												
評価性引当額の増減	0.14																																																																												
所得拡大税制の特別控除	-																																																																												
その他	0.62																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.06																																																																												

(資産除去債務関係)

前連結会計年度末(2020年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度末(2021年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸マンション等(土地を含む。)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は13百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は206百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)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:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	136	152
期中増減額	16	8,273
期末残高	152	8,426
期末時価	183	13,789

(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を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は有形固定資産への振替(18百万円)であり、主な減少額は減価償却費(2百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は有形固定資産への振替(8,337百万円)であり、主な減少額は減価償却費(64百万円)であります。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

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。

当社及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びFJリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県の伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の算定方法

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」における記載と概ね同一であります。

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、資産その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	75,356	2,910	5,570	1,002	84,840	-	84,840
セグメント間の内部売上高 又は振替高	15	442	120	12	591	591	-
計	75,371	3,353	5,690	1,015	85,431	591	84,840
セグメント利益又は損失()	9,085	791	518	28	10,366	46	10,412
セグメント資産	75,193	5,599	4,358	1,750	86,902	182	86,719
その他の項目							
減価償却費	195	4	0	83	284	1	283
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	58	5	0	388	452	7	445

(注)1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	54
棚卸資産及び固定資産の調整額	7
合計	46

セグメント資産 (単位：百万円)

セグメント間取引消去	156
棚卸資産及び固定資産の調整額	26
合計	182

減価償却費 (単位：百万円)

固定資産の調整額	1
----------	---

有形固定資産及び無形固定資産の増加額 (単位：百万円)

固定資産の調整額	7
----------	---

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

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。

当社及び株式会社アライドライフが「不動産開発事業」、株式会社エフ・ジェー・コミュニティが「不動産管理事業」、株式会社レジテックコーポレーションが「建設事業」、当社及びFJリゾートマネジメント株式会社が「旅館事業」を行っており、この4つを報告セグメントとしております。

「不動産開発事業」は、主に首都圏におけるワンルームマンション及びファミリーマンションの開発・販売・仲介・賃貸、並びに伊豆地域における不動産事業を行っております。「不動産管理事業」は、主にマンション区分所有者から賃貸管理、及び管理組合から建物管理の請負業務を行っております。「建設事業」は、主にマンション等建築物の設計・施工・検査・リノベーションを行っております。「旅館事業」は、静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の経営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の算定方法

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」における記載と概ね同一であります。

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、資産その他の項目の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	62,588	3,162	6,243	994	72,988	-	72,988
セグメント間の内部売上高 又は振替高	16	457	186	11	672	672	-
計	62,605	3,619	6,429	1,006	73,661	672	72,988
セグメント利益又は損失()	5,850	898	592	39	7,301	49	7,351
セグメント資産	63,038	6,102	5,236	10,185	84,562	186	84,375
その他の項目							
減価償却費	283	4	0	92	380	2	378
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	8,553	0	-	150	8,705	3	8,701

(注)1. 調整額の内容は以下のとおりであります。

セグメント利益

(単位：百万円)

セグメント間取引消去	52
棚卸資産及び固定資産の調整額	2
合計	49

セグメント資産		(単位：百万円)
セグメント間取引消去		157
棚卸資産及び固定資産の調整額		29
合計		186

減価償却費		(単位：百万円)
固定資産の調整額		2

有形固定資産及び無形固定資産の増加額		(単位：百万円)
固定資産の調整額		3

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社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、特定の顧客への売上高であって、連結損益計算書の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）		当連結会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）	
1株当たり純資産額	1,539.35円	1株当たり純資産額	1,648.14円
1株当たり当期純利益金額	205.98円	1株当たり当期純利益金額	152.46円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載はしていません。	

（注）1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）	当連結会計年度 （自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益金額 （百万円）	6,732	4,983
普通株主に帰属しない金額（百万円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額（百万円）	6,732	4,983
普通株式の期中平均株式数（株）	32,685,343	32,685,343

(重要な後発事象)

(持株会社体制移行に伴う会社分割)

当社は、2021年4月27日開催の取締役会において、当社100%出資の分割準備会社と吸収分割契約(以下、かかる吸収分割契約に基づく吸収分割を「本吸収分割」といいます。)を締結することを決議いたしました。

また、持株会社体制への移行に伴い、当社は、2021年10月1日(予定)付で商号を「株式会社F」ネクストホールディングス」に変更するとともに、その事業目的を持株会社体制後の事業に合わせて変更することを決議し、2021年6月23日開催の当社第41回定時株主総会で関連する議案が承認されております。

1.持株会社体制への移行の背景と目的

当社グループは、首都圏において、資産運用としての多彩なメリットを提供する「ガーラマンションシリーズ」及びファミリー向けマンションの自社ブランド「ガーラ・レジデンスシリーズ」の開発・販売の拡大、顧客サポート体制の充実、ブランド力の強化を図り、グループ企業価値の向上に全力を尽くしてまいりました。今後も新たな価値を創造することに挑戦し続け、人々の夢のある生活を実現することができる環境を提供し、未来へつながる豊かな社会づくりに貢献していくことが当社グループの使命であると考えております。

このような認識のもと、グループ企業価値の更なる向上を目指すためには、持株会社体制へ移行することでグループ経営機能と事業の執行機能を分離し、強固なガバナンス体制の構築を図ることが必要であると判断しました。

持株会社はグループ本社として、グループ全体の戦略策定や経営資源の最適配分を行います。事業会社は各社の権限と責任のもと、意思決定の迅速化を図り、それぞれの専門性を追求することで、事業の更なる成長を目指します。

2.持株会社体制への移行方法

(1)本吸収分割の日程

- 2021年4月27日 本吸収分割に関する取締役会決議
- 2021年4月27日 吸収分割契約締結
- 2021年6月23日 吸収分割契約承認定時株主総会
- 2021年10月1日(予定) 持株会社体制への移行(本吸収分割の効力発生日)

(2)吸収分割の方式

当社を吸収分割会社とし、当社が100%出資する株式会社F」ネクストを吸収分割承継会社とする会社分割(吸収分割)により、当社が営む事業を承継いたします。

(3)株式の割当て

吸収分割承継会社である株式会社F」ネクストは、本吸収分割に際して普通株式2,000株を発行し、これを全て吸収分割会社である当社に割当て交付いたします。

(4)当社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(5)本吸収分割により増加する当社の資本金等

本吸収分割による当社の資本金の増減はありません。

(6)承継会社が承継する権利義務

承継会社は、効力発生日において、本件対象事業に関する資産、債務、雇用契約その他の権利義務を吸収分割契約書に定める範囲において当社から承継します。なお、当社から承継会社に対する債務の承継は、重畳的債務引受の方法によります。

(7)債務の履行の見込

本吸収分割において、当社に残存する資産の額と承継会社に承継する資産の額はともに当社に残存する負債の額及び承継会社に承継する負債の額をそれぞれ上回る見込みであり、収益状況においても負担すべき債務の履行に支障を及ぼす事態が予想されていないことから、債務履行の見込みは十分に確保されていると判断いたします。

3. 分割会社の概要（2021年3月31日現在）

(1)商号	株式会社エフ・ジェー・ネクスト（分割会社）	
(2)所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 肥田 幸春	
(4)事業内容	不動産の企画開発、売買、仲介	
(5)資本金	2,774百万円	
(6)発行済株式数	34,646,500株	
(7)決算期	3月31日	
(8)大株主及び持株比率	肥田 幸春	16.97%
	株式会社松濤投資倶楽部	14.75%
	株式会社エム・エム・ヨーク	11.99%
	STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	3.57%
	BBH FOR FIDELITY PURITAN TR: FIDELITY SR INTRINSIC OPPORTUNITIES FUND	3.36%
	肥田 真代	3.00%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2.44%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505227	2.12%
	肥田 葉子	1.98%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.85%	
(9)直前事業年度の財政状態及び経営成績（2021年3月期）		
純資産	53,869百万円（連結）	
総資産	84,375百万円（連結）	
1株当たり純資産	1648.14円（連結）	
売上高	72,988百万円（連結）	
経常利益	7,334百万円（連結）	
親会社株主に帰属する当期純利益	4,983百万円（連結）	
1株当たり当期純利益	152.46円（連結）	

4. 承継会社の概要（2021年4月1日設立時現在）

(1)商号	株式会社FJネクスト（承継会社）	
(2)所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 肥田 幸春	
(4)事業内容	不動産の企画開発、売買、仲介	
(5)資本金	100百万円	
(6)発行済株式数	2,000株	
(7)決算期	3月31日	
(8)大株主及び持株比率	株式会社エフ・ジェー・ネクスト100%	
(9)当社との関係	資本関係	当社が100%出資する子会社です。
	人的関係	承継会社の取締役及び監査役は当社の取締役を兼任しております。
	取引関係	営業を開始していないため、現時点における当社との取引関係はありません。
(10)設立時の財政状態及び経営成績		
純資産	100百万円	
総資産	100百万円	
1株当たり純資産	50,000円	

5. 分割する事業の内容

不動産の企画開発、売買、仲介

6. 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号）及び「企業結合基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号）に基づき、共通支配下の取引として処理する予定であります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,130	480	0.349	-
1年内返済予定の長期借入金	16,024	6,912	0.366	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	9,003	13,423	0.479	2022年4月～2025年1月
合計	26,158	20,815	-	-

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

2. 長期借入金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	4,009	7,850	1,563	-

【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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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(百万円)	12,256	31,459	48,186	72,988
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	827	3,008	4,581	7,334
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	514	1,956	3,097	4,983
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	15.74	59.86	94.78	152.46

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	15.74	44.12	34.92	57.68

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,887	16,033
営業未収入金	2,113	2,111
販売用不動産	1,29,855	1,26,199
仕掛販売用不動産	1,25,842	1,16,404
貯蔵品	18	30
前渡金	86	592
未収入金	2,19	2,19
前払費用	230	215
その他	2,17	2,1
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	72,070	59,607
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,360	1,4,910
構築物	120	109
車両運搬具	11	10
工具、器具及び備品	47	56
土地	1,577	1,4,419
その他	9	-
有形固定資産合計	1,126	9,505
無形固定資産		
その他	23	21
無形固定資産合計	23	21
投資その他の資産		
投資有価証券	168	191
関係会社株式	774	774
関係会社長期貸付金	1,200	1,500
長期前払費用	376	240
保険積立金	24	24
敷金及び保証金	2,319	2,399
繰延税金資産	593	635
その他	69	58
貸倒引当金	10	-
投資その他の資産合計	3,515	3,824
固定資産合計	4,664	13,351
資産合計	76,735	72,959

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	145	227
短期借入金	650	-
1年内返済予定の長期借入金	1 15,524	1 6,199
未払金	2 374	2 439
未払費用	2 221	2 228
未払法人税等	1,708	439
前受金	135	168
預り金	272	292
賞与引当金	197	169
未払消費税等	345	80
その他	198	311
流動負債合計	19,773	8,558
固定負債		
長期借入金	1 9,003	1 13,423
退職給付引当金	511	548
役員退職慰労引当金	868	915
長期預り敷金保証金	2 25	2 16
長期預り金	41	40
固定負債合計	10,449	14,944
負債合計	30,222	23,502
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,774	2,774
資本剰余金		
資本準備金	2,738	2,738
その他資本剰余金	316	316
資本剰余金合計	3,054	3,054
利益剰余金		
利益準備金	27	27
その他利益剰余金		
別途積立金	29,800	32,800
繰越利益剰余金	12,066	11,998
利益剰余金合計	41,893	44,825
自己株式	1,211	1,211
株主資本合計	46,511	49,443
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1	13
評価・換算差額等合計	1	13
純資産合計	46,513	49,456
負債純資産合計	76,735	72,959

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	1 75,404	1 62,626
売上原価	1 57,863	1 48,261
売上総利益	17,541	14,364
販売費及び一般管理費	1, 2 8,503	1, 2 8,579
営業利益	9,037	5,784
営業外収益		
受取利息	1 4	1 5
受取配当金	1 403	1 403
経営指導料	1 54	1 52
助成金収入	-	12
違約金収入	29	23
その他	9	10
営業外収益合計	500	508
営業外費用		
支払利息	58	94
支払手数料	67	36
その他	4	1
営業外費用合計	131	132
経常利益	9,406	6,160
税引前当期純利益	9,406	6,160
法人税、住民税及び事業税	3,205	1,837
法人税等調整額	61	47
法人税等合計	3,144	1,790
当期純利益	6,262	4,369

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)		当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費	(注) 2	9,683	16.7	11,316	23.5
外注建築工事費		12,354	21.4	13,448	27.9
設計監理費		357	0.6	406	0.8
諸経費		179	0.3	235	0.5
購入不動産		29,870	51.7	17,237	35.8
支払家賃		4,720	8.2	4,779	9.9
管理委託費		355	0.6	373	0.8
減価償却費		218	0.4	314	0.7
租税公課		0	0.0	1	0.0
その他		42	0.1	35	0.1
計			57,780	100.0	48,148
販売用不動産利益繰延額(純額)		82		113	
売上原価		57,863		48,261	

(注) 1 原価計算の方法は個別原価計算によっております。

2 購入不動産は、マンション等の仕入によるものであります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自2019年4月1日 至2020年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	2,774	2,738	316	3,054	27	26,800	10,176	37,004	1,211	41,621
当期変動額										
別途積立金の積立						3,000	3,000	-		-
剰余金の配当							1,372	1,372		1,372
当期純利益							6,262	6,262		6,262
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,000	1,889	4,889	-	4,889
当期末残高	2,774	2,738	316	3,054	27	29,800	12,066	41,893	1,211	46,511

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1	1	41,623
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			1,372
当期純利益			6,262
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	0	0
当期変動額合計	0	0	4,889
当期末残高	1	1	46,513

当事業年度（自2020年4月1日 至2021年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	2,774	2,738	316	3,054	27	29,800	12,066	41,893	1,211	46,511
当期変動額										
別途積立金の積立						3,000	3,000	-		-
剰余金の配当							1,438	1,438		1,438
当期純利益							4,369	4,369		4,369
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	3,000	68	2,931	-	2,931
当期末残高	2,774	2,738	316	3,054	27	32,800	11,998	44,825	1,211	49,443

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1	1	46,513
当期変動額			
別途積立金の積立			-
剰余金の配当			1,438
当期純利益			4,369
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11	11	11
当期変動額合計	11	11	2,943
当期末残高	13	13	49,456

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

(3) たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 11~44年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ただし、ソフトウェア(自社利用)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、退職給付債務の額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

(4) 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。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

販売用不動産の売上高及び売上原価の計上は引渡基準によっておりますが、連結子会社の融資を伴う販売用不動産については、未回収の債権相当額に対応する販売利益を繰延処理しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金の支払利息

ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジの高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理方法は、税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等については、当事業年度の費用としております。

(3) 退職給付会計に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	26,199
たな卸資産の簿価切下げ額	-

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の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」であります。

販売用不動産の評価」の内容と同一であります。

固定資産の減損

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	当事業年度 (2021年3月31日)
有形固定資産	9,505
無形固定資産	21
減損損失	-

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の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」であります。

固定資産の減損」の内容と同一であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)」を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

当事業年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産8,337百万円を有形固定資産(建物及び構築物4,495百万円、土地3,841百万円)へ振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
販売用不動産	8,407百万円	4,617百万円
仕掛販売用不動産	22,054	12,731
建物	118	3,946
土地	253	3,570
計	30,834	24,865

担保に係る債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	15,524百万円	6,199百万円
長期借入金	9,003	13,423
計	24,528	19,623

2 関係会社に対する金銭債権・債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	117百万円	115百万円
長期金銭債権	12	12
短期金銭債務	14	23
長期金銭債務	0	0

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	80百万円	85百万円
仕入高	387	415
販売費及び一般管理費	71	79
営業取引以外の取引高	548	610

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度64%、当事業年度62%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度36%、当事業年度38%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
広告宣伝費	1,400百万円	1,468百万円
給料手当及び賞与	2,772	2,588
賞与引当金繰入額	197	169
退職給付費用	74	66
役員退職慰労引当金繰入額	52	49
租税公課	698	882
減価償却費	31	32

(有価証券関係)

前事業年度(2020年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式774百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式774百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
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 <div style="text-align: right;">(百万円)</div> 繰延税金資産 未払事業税 81 賞与引当金 60 減価償却の償却超過額 177 貸倒引当金 0 土地評価損 22 減損損失 26 会員権評価損 6 退職給付引当金 156 役員退職慰労引当金 265 関係会社株式評価損 169 その他 127 <hr/> 繰延税金資産小計 1,092 評価性引当額 499 繰延税金資産合計 593 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金 0 繰延税金負債合計 0 繰延税金資産の純額 593	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 <div style="text-align: right;">(百万円)</div> 繰延税金資産 未払事業税 51 賞与引当金 51 減価償却の償却超過額 237 貸倒引当金 0 土地評価損 22 減損損失 25 会員権評価損 2 退職給付引当金 163 役員退職慰労引当金 280 関係会社株式評価損 169 その他 146 <hr/> 繰延税金資産小計 1,150 評価性引当額 509 繰延税金資産合計 641 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金 5 繰延税金負債合計 5 繰延税金資産の純額 635
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 <div style="text-align: right;">(%)</div> 法定実効税率 30.62 (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 0.07 留保金額に対する税額 4.23 住民税均等割 0.07 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 1.30 評価性引当額の増減 0.17 所得拡大税制の特別控除 0.43 その他 0.00 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 33.43	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 <div style="text-align: right;">(%)</div> 法定実効税率 30.62 (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 0.07 留保金額に対する税額 - 住民税均等割 0.10 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 1.99 評価性引当額の増減 0.16 所得拡大税制の特別控除 - その他 0.09 <hr/> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 29.06

(重要な後発事象)

(持株会社体制移行に伴う会社分割)

当社は、2021年4月27日開催の取締役会において、当社100%出資の分割準備会社と吸収分割契約を締結することを決議いたしました。

また、持株会社体制への移行に伴い、当社は、2021年10月1日(予定)付で商号を「株式会社F」ネクストホールディングスに変更するとともに、その事業目的を持株会社体制後の事業に合わせて変更することを決議し、2021年6月23日開催の当社第41回定時株主総会で関連する議案が承認されております。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形 固定資産	建物	360	4,674	-	125	4,910	813
	構築物	120	-	-	10	109	74
	車両運搬具	11	3	-	4	10	27
	工具、器具及び備品	47	27	0	19	56	199
	土地	577	3,841	-	-	4,419	-
	建設仮勘定	9	-	9	-	-	-
	計	1,126	8,547	9	159	9,505	1,114
無形 固定資産	その他	23	-	-	1	21	-
	計	23	-	-	1	21	-

(注) 建物及び土地の主な増加は、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産8,337百万円を建物4,495百万円、土地3,841百万円へ振替えたものであります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
貸倒引当金	11	-	10	0
賞与引当金	197	169	197	169
役員退職慰労引当金	868	49	1	915

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(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	(株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額)
公告掲載方法	電子公告により行う。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。 https://www.fjnext.com
株主に対する特典	<p>株主優待制度として、毎年3月末日の最終の株主名簿に記載されている株主様に対し、所有株式数を基準に次のとおり実施いたします。</p> <p>(1)100株以上 百貨店セレクトの株主優待商品、寄付(日本赤十字社、または日本ユニセフ協会)の中からいずれかひとつを選択(各1,500円相当)()</p> <p>(2)1,000株以上5,000株未満 (1)に加えて、当社グループ経営の温泉旅館利用券1枚(10,000円分)</p> <p>(3)5,000株以上10,000株未満 (1)に加えて、当社グループ経営の温泉旅館利用券3枚(30,000円分)</p> <p>(4)10,000株以上 (1)に加えて、当社グループ経営の温泉旅館利用券6枚(60,000円分)</p> <p>()長期保有優待制度として、1,000株以上を3年間継続保有の株主は、(1)に代えて、百貨店セレクトの株主優待商品、寄付(日本赤十字社、または日本ユニセフ協会)の中からいずれかひとつを選択(各5,000円相当)</p> <p>当社は2021年5月10日開催の取締役会において、現行の株主優待制度について、下記のとおり優待内容を変更することを決議しております。 詳細は、同日付で開示しております「株主優待制度の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>(株主優待制度の一部変更の内容) 贈呈条件を、これまでの保有株式数100株以上から1,000株以上に変更させていただきます。加えて、保有株式数1,000株以上の継続保有期間が3年未満である株主様に贈呈しておりました優待商品のうち、百貨店セレクトの株主優待商品、寄付(日本赤十字社、または日本ユニセフ協会)を廃止させていただきます。 なお、本制度変更は、2022年3月末日時点(基準日)の株主名簿に記載または記録された株主様より適用を開始いたします。</p>

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第40期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年6月25日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第41期第1四半期）（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）2020年8月13日関東財務局長に提出

（第41期第2四半期）（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月5日関東財務局長に提出

（第41期第3四半期）（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月15日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

・2020年6月25日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

・2021年5月7日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号（吸収分割）に基づく臨時報告書

・2021年6月24日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書

(5) 臨時報告書の訂正報告書

・2020年10月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に係る訂正報告書

・2021年5月11日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号（吸収分割）に係る訂正報告書

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年6月24日

株式会社エフ・ジェー・ネクスト

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 湯浅 敦 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長崎 将彦 印

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社エフ・ジェー・ネクストの2020年4月1日から2021年3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。

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、株式会社エフ・ジェー・ネクスト及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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、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、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2021年4月27日開催の取締役会において、持株会社体制に移行するため、分割準備会社と吸収分割契約を締結することを決議し、2021年6月23日開催の定時株主総会において承認された。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

資産運用型マンションの評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、会社は、連結貸借対照表において販売用不動産26,190百万円を計上しており当連結会計年度末における総資産84,375百万円の31%を占める。</p> <p>会社が保有する販売用不動産の多くは資産運用型マンションである。それらには将来におけるマンション販売価格の変動リスクがあり、金利の上昇や賃料の低下に起因して、保有する販売用不動産に評価損が発生する可能性がある。</p> <p>資産運用型マンションの評価は、収益還元法により算出された正味売却価額に基づいている。収益還元法の重要な仮定は販売価格及び賃料をもとに算定した還元利回りであり、還元利回りの変動に伴いその評価額も変動する。上記の重要な仮定は不確実性を伴い、経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項とした。</p>	<p>当監査法人は、会社が保有する資産運用型マンションに係る評価の妥当性を検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益還元法の算定基礎である賃料の正確性を検討するとともに、還元利回りをを用いて正味売却価額の再計算を実施した。 ・ 重要な仮定である還元利回りについて公表されている賃貸住宅の期待利回りと比較した。さらに、将来の変動リスクを考慮した感応度分析を実施し、経営者による将来の不確実性の評価について検討した。 ・ 経営者の見積りプロセスの有効性を評価するために前連結会計年度末の正味売却価額と販売価格の実績を比較した。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社エフ・ジェー・ネクストの2021年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社エフ・ジェー・ネクストが2021年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査等委員会に対して、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

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

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 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

2021年6月24日

株式会社エフ・ジェー・ネクスト

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 湯浅 敦 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長崎 将彦 印

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社エフ・ジェー・ネクストの2020年4月1日から2021年3月31日までの第41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。

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、株式会社エフ・ジェー・ネクストの2021年3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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2021年4月27日開催の取締役会において、持株会社体制に移行するため、分割準備会社と吸収分割契約を締結することを決議し、2021年6月23日開催の定時株主総会において承認された。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

資産運用型マンションの評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（資産運用型マンションの評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以 上

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