

【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】	東海財務局長
【提出日】	平成29年5月30日
【事業年度】	第69期(自平成28年3月1日至平成29年2月28日)
【会社名】	中央地所株式会社
【英訳名】	Chuo Estate Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 草間公一
【本店の所在の場所】	名古屋市中区錦三丁目13番5号
【電話番号】	052 - 962 - 2071(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 千海弘明
【最寄りの連絡場所】	名古屋市中区錦三丁目13番5号
【電話番号】	052 - 962 - 2071(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 千海弘明
【縦覧に供する場所】	該当なし

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】

回次		第65期	第66期	第67期	第68期	第69期
決算年月		平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月	平成29年2月
売上高	(千円)	395,107	358,935	365,410	955,975	421,259
経常利益	(千円)	12,519	9,054	20,178	86,656	31,376
当期純利益	(千円)	6,705	4,430	7,858	6,812	13,279
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
発行済株式総数	(株)	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
純資産額	(千円)	128,129	132,407	139,843	146,421	159,637
総資産額	(千円)	1,036,730	1,164,733	1,579,354	995,408	1,249,187
1株当たり純資産額	(円)	21.51	22.26	23.61	24.77	27.02
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益	(円)	1.12	0.74	1.33	1.15	2.25
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	12.3	11.3	8.8	14.7	12.7
自己資本利益率	(%)	5.2	3.3	5.7	4.7	8.3
株価収益率	(倍)					
配当性向	(%)					
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	25,243	81,721	12,846	192,939	35,117
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	12,015	828	83	10,207	309,159
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	7,776	87,901	1,660	203,183	281,453
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	40,013	47,021	35,918	35,882	43,293
従業員数	(名)	5	5	5	3	3

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結財務諸表に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

3 持分法を適用した場合の投資利益については、重要性が乏しいため記載しておりません。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

- 昭和23年10月 第1印刷工業株式会社として設立。
- 昭和31年8月 瑞穂印刷株式会社と商号変更。
- 昭和32年10月 事業を休業。
- 昭和37年3月 三河土木工業会より業務を継承し事業目的を変更すると共に東邦開発株式会社と商号変更。
- 昭和37年5月 中央地所株式会社と商号変更。
- 昭和40年2月 新社屋(事務所、マンション、店舗の併合ビル)を現在地に竣工。
- 昭和49年7月 資本金 300,000千円に増資。

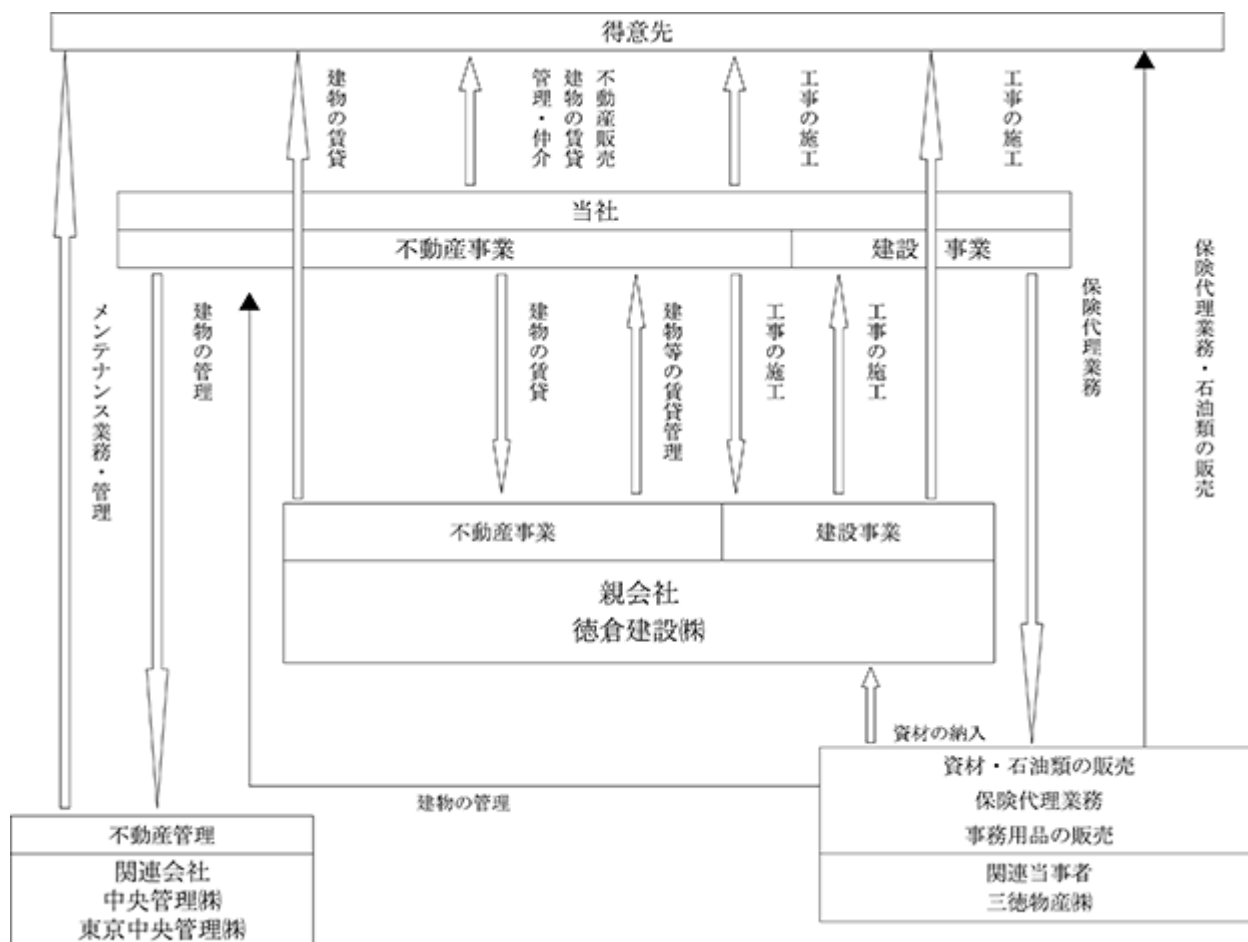
3 【事業の内容】

当グループは、当社、徳倉建設(親会社)、中央管理(関連会社)、東京中央管理(関連会社)の4社で構成され、不動産事業及び建設事業を主体として、これに伴う不動産の売買・仲介ならびに土地、建物の賃貸・管理及び工事の発注、施行の事業を展開しております。

当グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

- 販売用不動産セグメント 土地、建物等の不動産の売買等を行っております。
 (主な関係会社) 当社
- 建物賃貸管理セグメント ビル、マンション等のメンテナンス業務及び管理、建物賃貸等を行っております。
 (主な関係会社) 当社、中央管理(株)、東京中央管理(株)
- 仲介受託セグメント 土地、建物等の不動産の仲介等を行っております。
 (主な関係会社) 当社
- その他のセグメント 戸建住宅、マンション等の建築工事、修繕等を行っております。
 (主な関係会社) 当社、徳倉建設(株)

事業の系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容
				所有割合 (%)	被所有割合 (%)	
(親会社) 徳倉建設(注) 1	名古屋中区	2,368,032	土木・建築の 設計施工		25.1	当社の不動産販売物件の建築設計及び工事の施工 不動産の賃貸借、管理等 役員の兼任 4名
(関連会社) 中央管理(注) 2, 3	名古屋中区	20,000	ビルの総合管理	19.0	16.6	当社の賃貸建物の管理 役員の兼任 3名
(関連会社) 東京中央管理(株)	東京都新宿区	15,000	ビルの総合管理	30.0	2.1	不動産の賃貸借、管理等 役員の兼任 3名

- (注) 1 有価証券報告書の提出会社であります。
持分は、100分の50以下であります。支配力基準により親会社としております。
2 持分は、100分の20未満であります。影響力基準により関連会社としております。
3 債務超過会社で債務超過の額は、平成29年2月末時点で 9,824千円となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成29年2月28日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
3	55	7.01	4,055

セグメントの名称	従業員数(名)
販売用不動産セグメント	1
建物賃貸管理セグメント	1
仲介受託セグメント	
全社(共通)	1
合計	3

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておられません。

なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当期における我が国経済は、政府および日本銀行の経済・金融対策を背景に企業収益が堅調に推移し、また中国をはじめとする新興国経済や資源価格が下げ止まったことにより緩やかな景気回復基調が続きました。

一方、英国のEU離脱問題、さらには米国大統領選挙の影響による世界経済の不確実性の高まりなど、先行きは不透明な状況が継続しております。

住宅市場につきましては、低水準にある住宅ローン金利や、すまい給付金など政府による税負担軽減策を背景として、新築住宅着工戸数は緩やかな持ち直しを示したものの、建築費の高騰、人手不足による工期や着工の遅延なども影響して、本格的な市場回復には至らない水準で推移しました。

当社は、このような状況の中、当事業年度の業績は、売上高が421,259千円(前期比55.9%減)となりました。利益につきましては、営業利益37,581千円(前期比61.3%減)、経常利益31,376千円(前期比63.7%減)、当期純利益13,279千円(前期比94.9%増)となりました。

(販売用不動産セグメント)

販売用不動産事業の売上高は145,148千円(前期比78.2%減)、セグメント利益(売上総利益)は17,539千円(前期比82.5%減)となりました。

(建物賃貸管理セグメント)

建物賃貸管理事業の売上高は243,051千円(前期比13.0%減)、セグメント利益(売上総利益)は41,631千円(前期比0.9%減)となりました。

(仲介受託セグメント)

仲介受託事業の売上高は33,060千円(前期比213.0%増)、セグメント利益(売上総利益)は29,806千円(前期比307.1%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は7,410千円増加し、当事業年度末には43,293千円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動による資金の増加は35,117千円となりました。

これは、主にたな卸資産の減少88,709千円、仕入債務の減少33,379千円などによるものであり、前年同期と比べ157,821千円の減少となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動による資金の減少は309,159千円となりました。

これは、主に有形固定資産の取得による支出317,974千円などによるものであり、前年同期と比べ319,367千円の減少となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動による資金の増加は281,453千円となりました。

これは、短期借入れによる収入516,000千円、短期借入金の返済による支出485,500千円及び、長期借入れによる収入350,000千円、長期借入金の返済による支出98,984千円などによるものであり、前年同期と比べ、484,636千円の増加となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

以下に掲げられている金額は、消費税等を含んでおりません。

(1) 営業収入の実績

当事業年度における営業収入の状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
	収入金額(千円)	比率(%)	
販売用不動産セグメント	145,148	34.5	78.2
建物賃貸管理セグメント	243,051	57.7	13.0
仲介受託セグメント	33,060	7.8	213.0
合計	421,259	100.0	55.9

(2) 販売用不動産の増減状況

摘要	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
期首残高	60,099千円		673.7
増加高	74,523千円		87.9
減少高	127,608千円		77.4
期末残高	7,015千円		88.3

(3) 販売実績

販売用不動産の売上状況

摘要	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
	売上金額(千円)		
岡崎市小豆坂 (宅地分譲)	74,000		
長久手市岩作平子(宅地分譲)	71,148		
合計	145,148		78.2

賃貸用資産の運用状況

区分	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
	面積(m ²)	収入金額(千円)	
賃貸 共用	16,236 (746) 2,049	165,662	13.7
合計	18,285	165,662	13.7

この内 7,831 m²は賃借建物の面積であり、()内の数字は土地だけの賃借面積であります。

建物の管理

区分	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
	契約件数(件)	金額(千円)	
清掃管理収入	24	77,389	11.4

その他の不動産業務

区分	第69期		前期比(%)
	平成28年3月1日～平成29年2月28日		
	契約件数(件)	金額(千円)	
仲介手数料	1	33,060	213.0

(注) 主な相手先別の売上実績及びそれぞれの総売上実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度		当事業年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
徳倉建設(株)	75,713	7.9	51,034	12.1

3 【対処すべき課題】

中部圏における不動産市場は、名古屋ビルディングをはじめとするタワーオフィスの完成やリニア中央新幹線工事の着工、さらに名鉄百貨店、近鉄百貨店等の大規模再開発計画等、名古屋駅周辺の経済的価値に投資が集まり、土地価格は高騰しております。

分譲マンションでは、伏見地区の高層マンション2棟が早期完売するなど、一部では活況を呈していますが、建築費と土地価格の高騰から、分譲価格が上昇し、名古屋中心部以外では事業化できない等の影響が出始めています。

当社は、こうした状況の中、不動産販売部門につきましては、分譲マンション事業用地の取得努力を継続しつつ、優良な一戸建て住宅用地を取得し、ビルダーとの共同事業により収益を上げてまいります。また関係会社と連携し、PFI事業へも参画したいと考えております。

不動産仲介部門につきましては、関係会社との連携に加え、地元不動産会社、銀行系不動産会社等から入手する情報を不動産仲介、工事紹介等につなげてまいります。

建物賃貸管理部門につきましては、空室のリーシングと保有資産の活用を図り、収益を向上させてまいります。

4 【事業等のリスク】

当社の事業に関するリスクについては、以下のようなものが考えられ、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。なお、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、当社が判断したものであります。

(1) 不動産事業について

当社の主要事業である不動産関連事業は、景気動向、金利動向、地価動向、住宅関連政策ないしは不動産に係る税制の影響を受けやすいため、景気の低迷やそれに伴う雇用環境等の悪化、大幅な金利上昇により、顧客の購買意欲を減退させる可能性があり、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制等について

当社は、宅地建物取引業法、建設業法等に基づく許認可を受けて展開し、建築基準法、都市計画法、借地借家法等各種法令に則り事業活動を行っております。今後これらの規制の改正等が行われた場合には、当社の事業展開や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 保有する資産について

当社が保有する有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損及び評価損の計上によって、当社の経営成績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【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) 財政状態の分析

(資産)

当事業年度末の資産は1,249,187千円と前事業年度末に比べ253,778千円の増加となりました。主な増減としましては、建物230,716千円の増加、土地84,860千円の増加、販売用不動産53,084千円の減少、不動産事業支出金35,625千円の減少等によります。

(負債)

当事業年度末の負債は1,089,549千円と前事業年度末に比べ240,562千円の増加となりました。主な増減としましては、1年内返済予定の長期借入金137,896千円の増加、長期借入金113,120千円の増加、営業未払金33,379千円の減少等によります。

(純資産)

当事業年度末の純資産は159,637千円と前事業年度末に比べ13,216千円の増加となりました。主な増加としましては、繰越利益剰余金13,279千円の増加があります。

(2) 経営成績の分析

当事業年度における売上高は421,259千円(前年同期比55.9%減)、売上総利益は88,977千円(前年同期比40.6%減)、販売費及び一般管理費は51,396千円(前年同期比2.4%減)、営業利益は37,581千円(前年同期比61.3%減)、経常利益は31,376千円(前年同期比63.7%減)となりました。

特別損失では固定資産売却損5,427千円を計上し、当期純利益は13,279千円(前年同期比94.9%増)となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フロー計算書

科目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	192,939	35,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,207	309,159
財務活動によるキャッシュ・フロー	203,183	281,453
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	36	7,410
現金及び現金同等物の期末残高	35,882	43,293

キャッシュ・フローの状況の分析については「第2 事業の状況 1 業績等の概要」に記載したとおりです。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において賃貸物件317,825千円を取得いたしました。

2 【主要な設備の状況】

建物

名称	所在地	セグメントの名称	用途	構造	戸数 ¹	延専有面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)	従業員数 (名)
中央マンションビル	名古屋市中区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階地下2階	(2)	76	2,839	
² 中央マンションビル 本社	名古屋市中区		本社事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階地下2階	1	94		3
中央マンション行徳	千葉県市川市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 6階建	(5)	350	17,301	
中央マンション上地	愛知県岡崎市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建	³ (15)	1,497	106,839	
サンハイツ岡崎	愛知県岡崎市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄筋コンクリート造 4階建	⁴ (9)	883	11,186	
ハイツ高道	名古屋市中村区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨造 2階建	(16)	797	18,325	
二子玉川宝ロイヤルハイツ	東京都世田谷区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄筋コンクリート造 7階建	(2)	237	59,143	
ザ・コメマツ	愛知県岩倉市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨 2階建	¹ (7)	268	255	
米松B	愛知県岩倉市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	木造 2階建	³ (3)	158	0	
中央マンション名駅	名古屋市中区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建	(10)	702	95,594	
モアグレース春岡	名古屋市中種区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建	(1)	87	10,913	
モアグレース鶴里	名古屋市中南区	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建	1	82	17,476	
モアグレース刈谷市駅前	愛知県刈谷市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 13階建	(1)	80	13,244	
デューク野間	愛知県知多郡	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 4階建	1	40	727	
中央マンション松坂	三重県松阪市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建	¹ (17)	1,061	24,098	
モアグレース岡崎南公園	愛知県岡崎市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建	(1)	86	11,418	
メゾンあおば	愛知県岡崎市	建物賃貸管理セグメント	賃貸用	鉄骨鉄筋コンクリート造 3階建	(1)	84	3,114	
合計					¹⁵ (90)	6,582	392,479	3

(注) 1 上記中()内は賃貸中のものです。

2 中央マンションビル 本社は賃借設備であります。

- 3 当社は、販売用不動産セグメント、建物賃貸管理セグメント、仲介受託セグメント、その他のセグメントを営んでいますが、販売用不動産セグメント、仲介受託セグメント、その他のセグメントは本社で一括して記載しております。

土地

所在地	セグメントの名称	面積 (m ²)	帳簿価額(千円)	用途
名古屋市中区錦三丁目	建物賃貸管理セグメント	193	23,725	ビル敷地
東京都港区高輪三丁目	建物賃貸管理セグメント	19	4,091	"
千葉県市川市新浜一丁目	建物賃貸管理セグメント	185	114,373	賃貸用マンション敷地
愛知県岡崎市上地六丁目	建物賃貸管理セグメント	834	54,230	"
愛知県岡崎市明大寺町	建物賃貸管理セグメント	900	32,066	"
名古屋市中村区高道町	建物賃貸管理セグメント	1,163	294,984	賃貸用住宅敷地・駐車場
東京都世田谷区玉川三丁目	建物賃貸管理セグメント	74	40,142	賃貸用マンション敷地
岐阜県不破郡垂井町	建物賃貸管理セグメント	207	10,055	駐車場
愛知県岩倉市下本町真光寺	建物賃貸管理セグメント	625	61,685	賃貸用住宅敷地
名古屋市千種区春岡二丁目	建物賃貸管理セグメント	54	14,331	"
名古屋市南区鯛取通三丁目	建物賃貸管理セグメント	30	7,269	"
刈谷市広小路二丁目	建物賃貸管理セグメント	37	4,770	"
知多郡美浜町大字野間	建物賃貸管理セグメント	25	109	"
三重県松阪市愛宕町	建物賃貸管理セグメント	441	5,786	"
愛知県岡崎市若松町	建物賃貸管理セグメント	47	5,371	"
愛知県岡崎市柱曙1丁目	建物賃貸管理セグメント	62	5,600	"
合計		4,903	678,593	

3 【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

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	17,600,000
計	17,600,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成29年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年5月30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	6,000,000	6,000,000	非上場・非登録	単元株式数は 1,000株であります。
計	6,000,000	6,000,000		

(2) 【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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
昭和49年7月4日	1,600,000	6,000,000	80,000	300,000		

(注) 有償・第三者割当
発行価格 50円
資本組入額50円

(6) 【所有者別状況】

平成29年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000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)		1	3	12			571	587	
所有株式数 (単元)		200	10	3,800			1,917	5,927	73,000
所有株式数 の割合(%)		3.37	0.16	64.11			32.34	100.00	

(注) 当社は平成29年2月28日現在自己株式を92,300株保有しており、「個人その他」に92単元、「単元未満株式の状況」に300株含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成29年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
徳倉建設株式会社	名古屋市中区錦三丁目13番5号	1,469,600	24.49
セントラル工材株式会社	愛知県西尾市寺津町十三間13番の1	1,131,900	18.86
中央管理株式会社	名古屋市中区錦三丁目13番5号	969,500	16.15
徳倉正晴	名古屋市中区千種区	282,000	4.70
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	200,000	3.33
東京中央管理株式会社	東京都新宿区高田馬場3丁目7番10号	128,000	2.13
加藤五三郎	愛知県瀬戸市	81,500	1.35
牧慶治	愛知県瀬戸市	80,000	1.33
渡辺産業株式会社	名古屋市中区千種区今池4丁目1番4号	65,000	1.08
杉浦啓一郎	愛知県西尾市	40,000	0.66
計		4,447,500	74.08

(注) 上記のほか当社所有の自己株式92,300株(1.53%)があります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 92,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式5,835,000	5,835	
単元未満株式	普通株式 73,000		
発行済株式総数	6,000,000		
総株主の議決権		5,835	

(注) 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式300株が含まれております。

【自己株式等】

平成29年2月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 中央地所株式会社	名古屋市中区錦3 13 5	92,000		92,000	1.53
計		92,000		92,000	1.53

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	3,500	63
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年5月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	92,300		92,300	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成29年5月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

現在の経営環境は依然として厳しく、今後とも予断を許さぬ状況にありますが、当社は配当につきましては業績に対応した配当を行うことを基本方針とし、収益力の向上、営業体制の強化、社内の合理化、経費の節減を図り、今後の事業展開に備えるため内部留保の充実に努める所存であります。

当社の剰余金の配当は期末配当の年一回を基本的な方針としており、配当の決定機関は株主総会であります。

当期の配当につきましては、誠に遺憾ながら無配としました。

なお、内部留保資金につきましては、今後の事業展開を図るための原資の一部ならびに財務体質の強化に使用する所存であります。

4 【株価の推移】

当社は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性 8名 女性 0名 (役員のうち女性の比率 0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役		徳倉正晴	昭和27年11月1日生	昭和54年3月 徳倉建設(株)入社 昭和61年5月 当社 専務取締役 昭和63年6月 徳倉建設(株)専務取締役 平成4年5月 当社 代表取締役社長 平成9年3月 三徳物産(株)代表取締役 平成10年2月 徳倉建設(株)代表取締役社長(現任) 平成18年5月 当社 代表取締役会長(現任) 平成18年11月 中央管理(株)代表取締役会長(現任)	(注)1	282
取締役社長 代表取締役		草間公一	昭和33年4月27日生	昭和57年4月 徳倉建設(株)入社 平成15年6月 同社 開発営業部次長 平成18年6月 当社 企画開発部長 平成19年5月 当社 取締役 平成23年5月 当社 常務取締役 平成25年5月 当社 専務取締役 平成26年9月 当社 代表取締役社長(現任)	(注)1	10
専務取締役		細島秀雄	昭和26年9月1日生	昭和45年3月 徳倉建設(株)入社 平成7年2月 同社 本店営業部三重営業所長 平成11年5月 当社 取締役 平成15年6月 徳倉建設(株)本店営業部部長 平成18年6月 同社 執行役員本店営業部開発営業部長 平成20年6月 同社 取締役常務執行役員本店長 平成21年5月 当社 専務取締役(現任) 平成24年6月 徳倉建設(株)代表取締役専務執行役員本店長 平成28年6月 同社 代表取締役副社長営業本部長(現任)	(注)1	2
取締役	営業部長	沢崎健三	昭和23年12月8日生	平成17年4月 LOTECS社第一副社長 平成19年10月 徳倉建設(株)入社 営業本部付不動産開発部長 平成19年10月 当社 営業部長 平成23年5月 当社 取締役営業部長(現任)	(注)1	0
取締役	管理部長	塩沢謙一	昭和46年6月4日生	平成7年4月 徳倉建設(株)入社 平成15年7月 同社 本店営業部開発営業部課長 平成18年6月 当社 営業部課長 平成26年10月 中央管理(株) 代表取締役社長(現任) 平成27年5月 当社 取締役管理部長(現任)	(注)1	0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役	開発部長	福田 聡	昭和49年10月7日生	平成12年10月 平成19年11月 平成22年8月 平成27年4月 平成29年5月	徳倉建設(株)入社 同社 本店土木部工事所長 同社 社長室課長 同社 三河支店岡崎営業所長(現任) 当社 取締役開発部長(現任)	(注) 1	0
監査役		伊藤 正志 (注) 4	昭和22年11月24日生	昭和54年11月 平成5年4月 平成8年6月 平成10年11月 平成11年5月 平成11年6月	徳倉建設(株)入社 同社 財務部長 同社 経理部長 中央管理(株)監査役(現任) 当社 監査役(現任) 徳倉建設(株)常勤監査役(現任)	(注) 2	12
監査役		日野 政 仁	昭和42年8月24日生	平成2年4月 平成4年9月 平成16年11月 平成18年10月 平成21年5月 平成26年6月	徳倉建設(株)入社 同社 経理部 当社 経理課長 徳倉建設(株)総務課長 当社 監査役(現任) 徳倉建設(株) 経営管理本部総務部 次長兼本店総務部長(現任)	(注) 3	2
計							308

- (注) 1 取締役の任期は、平成29年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成31年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 2 監査役伊藤正志の任期は、平成29年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成33年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役日野政仁の任期は、平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成32年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役伊藤正志は取締役徳倉正晴の義兄であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は企業価値を高めることを基本方針としており、株主をはじめ企業関係者からのご理解や信頼を得る為に、情報開示や広報活動を実施しております。

会社の機関の内容、内部統制システムの整備状況及びリスク管理体制の整備の状況

取締役会は取締役6名（平成29年2月28日現在）で構成され、会社経営の意思決定機関として活性化すると共に、監督機能を強化します。

監査役は2名（平成29年2月28日現在）で、社内の重要な会議や活動に参加し、コンプライアンス経営に即した業務監査を実施しております。

内部監査については、総務部が中心となり1～2名で業務活動の合理性や効率性、各種適用法令及び社内規定の遵守状況の監査を行い経営者への報告ならびに改善提案を実施しております。

コンプライアンスに関しては、コンプライアンスの徹底はリスク管理の最も重要なテーマと捉え、適時役員及び社員に対して教育しております。

監査法人は栄監査法人と監査契約を結び、正しい経営情報を提供し、公正不偏な立場から監査が実施される環境を整備しております。また、顧問契約をしている税理士より、必要に応じアドバイスを受けております。

役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

役員報酬

取締役を支払った報酬	9,360千円（当社には社外取締役はありません。）
監査役を支払った報酬	600千円（当社には社外監査役はありません。）

会計監査の状況

- 1 業務を執行した公認会計士の氏名
楯 泰 治（栄監査法人）
横 井 陽 子（栄監査法人）
- 2 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 4名

その他

- 1 当社の取締役は15名以内とする旨を定款で定めております。
- 2 当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、及び取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。
- 3 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項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
4,000		4,000	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。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。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成28年3月1日から平成29年2月28日まで)の財務諸表について、栄監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は子会社がないため、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	98,580	106,294
営業未収入金	21,714	20,372
販売用不動産	60,099	7,015
不動産事業支出金	35,625	-
前払費用	1,489	2,089
繰延税金資産	1,871	-
その他	4,079	27,838
貸倒引当金	54	16
流動資産合計	223,405	163,593
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 404,402	1 627,327
減価償却累計額	242,639	234,847
建物（純額）	161,762	392,479
構築物	4,167	4,167
減価償却累計額	3,703	3,767
構築物（純額）	464	400
工具、器具及び備品	2,371	2,261
減価償却累計額	1,636	1,713
工具、器具及び備品（純額）	735	547
土地	1 593,733	1 678,593
有形固定資産合計	756,695	1,072,021
無形固定資産		
電話加入権	876	876
無形固定資産合計	876	876
投資その他の資産		
投資有価証券	50	50
関係会社株式	5,103	5,103
出資金	990	990
長期貸付金	2,654	2,493
破産更生債権等	9,602	7,571
長期未収入金	15,640	11,975
繰延税金資産	336	-
その他	11,541	10,141
貸倒引当金	31,487	25,629
投資その他の資産合計	14,431	12,696
固定資産合計	772,003	1,085,593
資産合計	995,408	1,249,187

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3 42,555	3 9,175
短期借入金	3 351,500	3 382,000
1年内返済予定の長期借入金	1 97,716	1 235,612
未払金	108	104
未払費用	1,055	1,198
未払法人税等	21,702	-
未払消費税等	3,589	-
不動産事業受入金	7,400	-
繰延税金負債	-	104
預り金	8,214	6,201
前受収益	6,491	6,022
賞与引当金	949	904
流動負債合計	541,282	641,323
固定負債		
長期借入金	1 270,945	1 384,065
長期預り保証金	36,431	34,532
繰延税金負債	-	6,563
退職給付引当金	327	379
資産除去債務	-	22,685
固定負債合計	307,704	448,225
負債合計	848,987	1,089,549
純資産の部		
株主資本		
資本金	300,000	300,000
利益剰余金		
利益準備金	12,700	12,700
その他利益剰余金		
別途積立金	80,000	80,000
繰越利益剰余金	243,926	230,647
利益剰余金合計	151,226	137,947
自己株式	2,352	2,415
株主資本合計	146,421	159,637
純資産合計	146,421	159,637
負債純資産合計	995,408	1,249,187

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	当事業年度 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
売上高		
不動産事業売上高	666,058	145,148
賃貸事業売上高	1 279,356	1 243,051
その他の事業売上高	10,560	33,060
売上高合計	955,975	421,259
売上原価		
不動産事業売上原価	565,612	127,608
賃貸事業売上原価	1 237,333	1 201,419
その他の事業売上原価	3,238	3,253
売上原価合計	806,184	332,281
売上総利益	149,791	88,977
販売費及び一般管理費		
役員報酬	10,010	9,960
従業員給料手当	17,793	16,723
法定福利費	2,969	2,810
通信交通費	3,858	3,626
地代家賃	3,381	3,438
租税公課	1,351	7,498
減価償却費	8	96
賞与引当金繰入額	949	904
退職給付費用	49	51
貸倒引当金繰入額	1,681	5,895
支払報酬	4,000	4,000
その他	6,639	8,180
販売費及び一般管理費合計	52,691	51,396
営業利益	97,099	37,581
営業外収益		
受取利息	21	13
受取配当金	50	37
補助金収入	-	1,583
その他	62	893
営業外収益合計	134	2,527
営業外費用		
支払利息	1 10,577	1 8,731
営業外費用合計	10,577	8,731
経常利益	86,656	31,376
特別損失		
固定資産売却損	1, 2 17,045	2 5,427
固定資産除却損	3 2,836	-
減損損失	4 34,696	-
特別損失合計	54,579	5,427
税引前当期純利益	32,077	25,948
法人税、住民税及び事業税	26,099	3,794
法人税等調整額	834	8,875
法人税等合計	25,265	12,669
当期純利益	6,812	13,279

【不動産事業売上原価明細表】

区分	注記 番号	第68期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	第69期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
		金額(千円)	金額(千円)
販売用不動産・不動産事業支出 金 期首棚卸高		538,861	95,725
期中増減高			
土地買収費		59,799	38,494
建築工事費		9,751	
その他	1	52,924	404
販売用不動産・不動産事業支出 金 期末棚卸高		95,725	7,015
販売用不動産・不動産事業支出 金 売上原価		565,612	127,608

(注) 1 原価計算の方法は、実際原価による個別原価法によります。

2 1は直接経費、直接販売費であります。

【賃貸事業売上原価明細表】

区分	注記 番号	第68期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)		第69期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		153,490	64.7	119,747	59.5
租税公課		6,412	2.7	5,865	2.9
賃貸用不動産賃借料		57,061	24.0	57,707	28.6
諸経費		10,343	4.4	6,967	3.5
減価償却費		10,025	4.2	11,131	5.5
合計		237,333	100.0	201,419	100.0

(注) 租税公課のうち主なものは、固定資産税であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月 29日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計
		利益準備金	その他利益剰余金		
			別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	300,000	12,700	80,000	250,738	158,038
当期変動額					
当期純利益				6,812	6,812
自己株式の取得					
当期変動額合計				6,812	6,812
当期末残高	300,000	12,700	80,000	243,926	151,226

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	2,118	139,843	139,843
当期変動額			
当期純利益		6,812	6,812
自己株式の取得	234	234	234
当期変動額合計	234	6,578	6,578
当期末残高	2,352	146,421	146,421

当事業年度(自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	利益剰余金				利益剰余金合計
		利益準備金	その他利益剰余金			
			別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	300,000	12,700	80,000	243,926	151,226	
当期変動額						
当期純利益				13,279	13,279	
自己株式の取得						
当期変動額合計				13,279	13,279	
当期末残高	300,000	12,700	80,000	230,647	137,947	

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	2,352	146,421	146,421
当期変動額			
当期純利益		13,279	13,279
自己株式の取得	63	63	63
当期変動額合計	63	13,216	13,216
当期末残高	2,415	159,637	159,637

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	当事業年度 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	32,077	25,948
減価償却費	10,033	11,228
減損損失	34,696	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,681	5,895
賞与引当金の増減額(は減少)	392	44
退職給付引当金の増減額(は減少)	49	51
受取利息及び受取配当金	71	50
支払利息	10,577	8,731
固定資産売却損益(は益)	17,045	5,427
固定資産除却損	2,836	-
売上債権の増減額(は増加)	38,410	1,342
たな卸資産の増減額(は増加)	443,136	88,709
仕入債務の増減額(は減少)	387,326	33,379
未収消費税等の増減額(は増加)	-	18,580
未払消費税等の増減額(は減少)	266	3,589
預り金の増減額(は減少)	423	2,013
預り保証金の増減額(は減少)	156	1,899
その他	14,032	1,963
小計	217,571	77,950
利息及び配当金の受取額	71	52
利息の支払額	11,065	8,664
法人税等の支払額	13,638	34,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	192,939	35,117
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	15,080	8,657
有形固定資産の取得による支出	530	317,974
有形固定資産の除却による支出	4,496	-
定期預金の払戻による収入	77,598	77,602
定期預金の預入による支出	77,601	77,605
長期貸付金の回収による収入	156	161
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,207	309,159
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	526,000	516,000
短期借入金の返済による支出	782,700	485,500
長期借入れによる収入	280,000	350,000
長期借入金の返済による支出	226,249	98,984
自己株式の取得による支出	234	63
財務活動によるキャッシュ・フロー	203,183	281,453
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	36	7,410
現金及び現金同等物の期首残高	35,918	35,882
現金及び現金同等物の期末残高	35,882	43,293

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、不動産事業支出金

個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)により評価しております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28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。

(2) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。なお、リース資産として計上すべきものはありません。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、回収不能見込額を計上しております。

a 一般債権

貸倒実績率法によっております。

b 貸倒懸念債権及び破産更生債権等

財務内容評価法によっております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支払に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

5 収益及び費用の計上基準

完成工事高の計上基準

完成工事高の計上は、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、工事進行基準による完成工事高はありません。

6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響額はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）

(1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針（会計処理に関する部分）を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」（企業会計審議会）を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2)適用予定日

平成29年3月1日以後開始する事業年度の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
建物	21,086千円	178,886千円
土地	356,670千円	378,066千円
計	377,757千円	556,953千円

上記に対応する債務は下記のとおりであります。

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
長期借入金 「1年内返済予定の 長期借入金含む」	123,341千円	432,077千円

前事業年度は、上記のほか建物7,921千円、土地49,866千円は、親会社徳倉建設㈱の金融機関からの借入金50,000千円の担保に供しております。

当事業年度は、上記のほか建物7,541千円、土地49,866千円は、親会社徳倉建設㈱の金融機関からの借入金50,000千円の担保に供しております。

2 偶発債務

下記の会社の銀行借入金について保証を行っています。

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
徳倉建設㈱ (借入債務)	1,600,000千円	1,092,412千円

3 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
営業未払金	33,663千円	8,577千円
短期借入金	130,000千円	230,000千円

(損益計算書関係)

1 関係会社取引

各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

	第68期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	第69期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
賃貸事業売上高	77,564千円	55,812千円
賃貸事業売上原価	200,116千円	161,325千円
支払利息	1,488千円	1,968千円
固定資産売却損	17,045千円	

2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	第68期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	第69期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
建物	12,479千円	3,227千円
土地	4,566千円	2,153千円
工具器具備品		45千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	第68期 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	第69期 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
建物	2,836千円	

4 減損損失

前事業年度(自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	金額
愛知県岡崎市	賃貸等不動産	土地・建物	34,696千円

資産のグルーピングは個別物件単位で行っております。当該資産については帳簿価額に対し時価が著しく下落しているため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減少額を減損損失(建物20,004千円、土地14,692千円)として特別損失に計上したものであります。

なお、当該資産の回収可能額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを1.0%で割引いて算定しております。

当事業年度(自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

第68期(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	6,000,000			6,000,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	75,800	13,000		88,800

(変動事由の概要)

増加数の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 13,000株

第69期(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	6,000,000			6,000,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	88,800	3,500		92,300

(変動事由の概要)

増加数の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 3,500株

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	第68期	第69期
	(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
現金及び預金勘定	98,580千円	106,294千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	62,697千円	63,001千円
現金及び現金同等物	35,882千円	43,293千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクにさらされています。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクにさらされています。

営業債務である営業未払金及び未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に長期運転資金に係る資金調達です。

また、営業債務や借入金は、流動性リスクにさらされています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、社内規定に従い、営業債権について、各事業部における営業部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(金利の変動リスク)の管理

投資有価証券については、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

営業債務や借入金は、流動性リスクにさらされていますが、月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(平成28年2月29日)

(単位:千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	98,580	98,580	
(2) 営業未収入金	21,714	21,714	
(3) 長期貸付金	2,654		
貸倒引当金(1)	2,342		
小計	312	312	
(4) 破産更生債権等	9,602		
貸倒引当金(1)	9,602		
小計			
(5) 長期未収入金	15,640		
貸倒引当金(1)	15,640		
小計			
資産計	120,606	120,606	
(1) 営業未払金	42,555	42,555	
(2) 短期借入金	351,500	351,500	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	368,661	368,061	599
負債計	762,716	762,117	599

(1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

当事業年度(平成29年2月28日)

(単位:千円)

	貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	106,294	106,294	
(2) 営業未収入金	20,372	20,372	
(3) 長期貸付金	2,493		
貸倒引当金(1)	2,181		
小計	312	312	
(4) 破産更生債権等	7,571		
貸倒引当金(1)	7,571		
小計			
(5) 長期未収入金	11,975		
貸倒引当金(1)	11,975		
小計			
資産計	126,978	126,978	
(1) 営業未払金	9,175	9,175	
(2) 短期借入金	382,000	382,000	
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	619,677	617,878	1,798
負債計	1,010,852	1,009,054	1,798

(1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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。

(3) 長期貸付金、(4)破産更生債権等、(5) 長期未収入金

これらの時価については、担保及び保証による回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当核価額をもって時価としております。

負債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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。

(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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

(単位:千円)

区分	平成28年2月29日	平成29年2月28日
非上場株式	5,153	5,153
出資金	990	990
長期預り保証金	36,431	34,532

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価を注記しておりません。

(注3) 満期のある金銭債権の決算日後の償還予定額
前事業年度(平成28年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	98,580			
営業未収入金	21,714			
長期貸付金	312	1,248	825	269
合計	120,606	1,248	825	269

当事業年度(平成29年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	106,294			
営業未収入金	20,372			
長期貸付金	312	1,248	699	234
合計	126,978	1,248	699	234

(注4) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)の決算日後の返済予定額
 前事業年度(平成28年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	97,716	220,396	47,196	3,353	
合計	97,716	220,396	47,196	3,353	

当事業年度(平成29年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	235,612	62,412	18,569	15,216	15,216	272,652
合計	235,612	62,412	18,569	15,216	15,216	272,652

(有価証券関係)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当社は、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、退職金規定に基づく退職一時金制度を採用しております。当社が有する退職一時金制度は簡便法により、退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	(千円)	
	前事業年度 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)	当事業年度 (自 平成28年 3月 1日 至 平成29年 2月28日)
退職給付引当金の期首残高	278	327
退職給付費用	49	51
退職給付引当金の期末残高	327	379

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

	(千円)	
	前事業年度 (平成28年 2月29日)	当事業年度 (平成29年 2月28日)
非積立制度の退職給付債務	327	379
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	327	379
退職給付引当金	327	379
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	327	379

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	前事業年度49千円	当事業年度51千円
----------------	-----------	-----------

(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)

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

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
繰延税金資産		
(1)流動資産		
賞与引当金	311千円	277千円
未払事業税	1,481千円	
その他	78千円	71千円
計	1,871千円	349千円
(2)固定資産		
貸倒引当金	9,957千円	7,873千円
退職給付引当金	107千円	116千円
減損資産	113,868千円	103,878千円
資産除去債務		6,912千円
投資有価証券評価損	1,247千円	1,166千円
計	125,180千円	119,946千円
繰延税金資産小計	127,052千円	120,296千円
評価性引当額	124,844千円	119,642千円
繰延税金資産合計	2,207千円	653千円

繰延税金負債

(1)流動負債		
未収事業税		453千円
(2)固定負債		
資産除去債務に対応する除去費用		6,867千円
繰延税金負債小計		7,321千円
繰延税金負債純額		6,667千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
法定実効税率	35.5%	32.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	0.2%
住民税均等割	2.3%	2.9%
評価性引当額	40.8%	15.4%
税率変更による影響	0.6%	2.0%
その他	0.9%	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	78.8%	48.8%

3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以降に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成29年3月1日に開始する事業年度及び平成30年3月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の32.06%から30.7%に、平成31年3月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の32.06%から30.47%となります。

この税率の変更による影響は軽微であります。

(持分法損益等)

当社が有しているすべての関連会社は、重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

不動産賃貸借契約に基づく賃貸期間終了時における原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から31年と見積り、割引率は0.558%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
期首残高		
有形固定資産の取得に伴う増加額		22,664千円
時の経過による調整額		21千円
期末残高		22,685千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、愛知県その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅や土地等を所有しております。

これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	831,978
		期中増減額	76,482
		期末残高	755,495
	期末時価	882,674	1,256,229

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

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少は、減損損失(34,696千円)、不動産の売却(32,126千円)、減価償却費(9,658千円)であります。
当事業年度の主な増加は、不動産の取得(317,825千円)、主な減少は、減価償却費(11,228千円)であります。

3. 時価の算定方法

当期末の時価は、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。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
賃貸等不動産	賃貸収益	47,568	45,989
	賃貸費用	19,959	19,894
	差額	27,609	26,094

(注) 当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、建物賃貸及び管理に関する事業により構成される「建物賃貸管理」、不動産の売買等に関する事業により構成される「販売用不動産」、不動産の仲介に関する事業により構成される「仲介受託」を報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

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

前事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）

(単位：千円)

	報告セグメント			
	建物賃貸管理	販売用不動産	仲介受託	計
売上高				
外部顧客への売上高	279,356	666,058	10,560	955,975
セグメント間の内部 売上高又は振替高				
計	279,356	666,058	10,560	955,975
セグメント利益	42,023	100,446	7,321	149,791
セグメント資産	787,319	96,991	7	884,318
その他の項目				
減価償却費	10,033			10,033

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

(単位：千円)

	報告セグメント			
	建物賃貸管理	販売用不動産	仲介受託	計
売上高				
外部顧客への売上高	243,051	145,148	33,060	421,259
セグメント間の内部 売上高又は振替高				
計	243,051	145,148	33,060	421,259
セグメント利益	41,631	17,539	29,806	88,977
セグメント資産	1,100,450	7,256	519	1,108,226
その他の項目				
減価償却費	11,228			11,228

4 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	955,975	421,259
「その他」の区分の売上高		
セグメント間取引消去		
財務諸表の売上高	955,975	421,259

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	149,791	88,977
「その他」の区分の利益		
セグメント間取引消去		
財務諸表の売上総利益	149,791	88,977

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	884,318	1,108,226
「その他」の区分の資産		
全社資産(注)	111,090	140,960
その他の調整額		
財務諸表の資産合計	995,408	1,249,187

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金預金、投資有価証券、長期貸付金等であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	10,033	11,228			10,033	11,228

【関連情報】

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報「3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」をご参照ください。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
徳倉建設株式会社	75,713	建物賃貸管理、仲介受託

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報「3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」をご参照ください。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
徳倉建設株式会社	51,034	建物賃貸管理

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	建物賃貸管理	販売用不動産	仲介受託	計			
減損損失	34,696			34,696			34,696

当事業年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

第68期(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	徳倉建設(株)	名古屋 市中 区	2,368,032	土木・建築 工事の設 計・施工	(被所有) 直接 25.1	当社物件の 建築の設計 及び工事の 請負等 不動産の賃 貸管理等 役員の兼任	(営業取引) 不動産の賃 貸・管理	72,713	営業未払金	25,278
							仲介受託収 入 工事の発注 不動産の賃 借等	3,000 37,487 49,471		
主要株主	セントラル工 材(株)	西尾市 寺津町	57,960	建築土木工 事	(被所有) 直接 19.3	賃貸物件の 清掃管理等	(営業取引以 外の取引) 資金の借入	50,000	短期借入金	130,000
							資金の返済 被債務保証 債務保証 借入金利率 の支払い	150,000 568,661 1,600,000 1,488		
主要株主	セントラル工 材(株)	西尾市 寺津町	57,960	建築土木工 事	(被所有) 直接 19.3	賃貸物件の 清掃管理等	(営業取引以 外の取引) 資金の借入	20,000	短期借入金	20,000
							資金の返済	50,000		
							借入金利率 の支払い	497		

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 工事の発注については、物件ごとに総原価等を勘案し当社希望額を提示し、交渉のうえ決定しております。
- (2) 不動産の賃貸及び管理は、提示された価格に市場の実勢価格等を勘案し、物件ごとに交渉のうえ決定しております。
- (3) 工事の請負については、個別に見積書を提示し価格交渉のうえ決定しております。
- (4) 不動産の賃借料は、近隣の取引実勢に基づいて決定しております。
- (5) 資金の借入は、親会社の調達レート等に基づき合理的に借入利率を決定しております。この借入に伴う担保の提供はしていません。
- (6) 被債務保証は、当社の銀行借入金について債務保証を受けているものであります。
- (7) 債務保証は、徳倉建設株式会社の銀行借入金について保証しているものであります。

第69期(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	徳倉建設株	名古屋市中区	2,368,032	土木・建築 工事の設計・施工	(被所有) 直接 25.1	当社物件の 建築の設計 及び工事の 請負等 不動産の賃 貸管理等 役員の兼任	(営業取引) 不動産の賃 貸・管理	51,034	営業未払金	1,067
							不動産の賃 借等	47,745		
主要株主	セントラル工 材株	西尾市 寺津町	57,960	建築土木工 事	(被所有) 直接 19.3	賃貸物件の 清掃管理等	(営業取引以 外の取引) 土地建物の 購入	317,825	短期借入金	230,000
							資金の借入	100,000		
							被債務保証	769,677		
							債務保証	1,092,412		
							借入金利率の 支払い	1,968		
(営業取引以 外の取引) 資金の返済	20,000									

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 工事の発注については、物件ごとに総原価等を勘案し当社希望額を提示し、交渉のうえ決定しております。
- (2) 不動産の賃貸及び管理は、提示された価格に市場の実勢価格等を勘案し、物件ごとに交渉のうえ決定しております。
- (3) 工事の請負については、個別に見積書を提示し価格交渉のうえ決定しております。
- (4) 不動産の賃借料は、近隣の取引実勢に基づいて決定しております。
- (5) 資金の借入は、親会社の調達レート等に基づき合理的に借入利率を決定しております。この借入に伴う担保の提供はしていません。
- (6) 被債務保証は、当社の銀行借入金について債務保証を受けているものであります。
- (7) 債務保証は、徳倉建設株式会社の銀行借入金について保証しているものであります。

(2) 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

第68期(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社	中央管理(株)	名古屋市中区	20,000	ビルディングの総合管理	(所有) 直接 19.0 (被所有) 直接 16.5	賃貸物件の 清掃管理等 役員の兼任	(営業取引) 不動産管理 委託等	150,130	営業未払金	8,368
関連会社	東京中央管理(株)	東京都新宿区	15,000	ビルディングの総合管理	(所有) 直接 30.0 (被所有) 直接 2.1	資産の譲 渡等 役員の兼任	土地、建物 の売却 売却代金 売却損	15,080 17,045		

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 不動産の管理委託についての管理委託料その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (2) 不動産の賃貸は、提示された価格に市場価格を勘案し交渉のうえ決定しており、事務受託については、役務提供に対する費用等を総合的に判断し交渉のうえ決定しております。
- (3) 固定資産の売却については、市場価格を勘案して価格を合理的に決定しております。

第69期(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社	中央管理(株)	名古屋市中区	20,000	ビルディングの総合管理	(所有) 直接 19.0 (被所有) 直接 16.6	賃貸物件の 清掃管理等 役員の兼任	(営業取引) 不動産管理 委託等	110,750	営業未払金	7,509

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (1) 不動産の管理委託についての管理委託料その他の取引条件は、当社と関連を有しない他の当事者と同様の条件によっております。
- (2) 不動産の賃貸は、提示された価格に市場価格を勘案し交渉のうえ決定しており、事務受託については、役務提供に対する費用等を総合的に判断し交渉のうえ決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

徳倉建設株式会社(名古屋証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

当事業年度において、重要な関連会社は中央管理株式会社であり、その要約財務情報は、以下のとおりであります。
(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
流動資産合計	44,224	41,279
固定資産合計	172,059	174,023
流動負債合計	150,858	154,413
固定負債合計	91,605	83,766
純資産合計	26,179	22,876
売上高	305,588	301,840
税引前当期純利益	1,127	23,071
当期純利益	747	23,247

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第68期 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		第69期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	
1株当たり純資産額	24.77円	1株当たり純資産額	27.02円
1株当たり当期純利益	1.15円	1株当たり当期純利益	2.25円

(注) 1 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していません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	第68期 (平成28年2月29日)	第69期 (平成29年2月28日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	146,421	159,637
普通株式に係る純資産額(千円)	146,321	159,637
普通株式の発行済株式数(株)	6,000,000	6,000,000
普通株式の自己株式数(株)	88,800	92,300
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	5,911,200	5,907,700

(2) 1株当たり当期純利益

	第68期 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	第69期 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
当期純利益(千円)	6,812	13,279
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	6,812	13,279
普通株式の期中平均株式数(株)	5,919,827	5,908,450

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	404,402	249,102	26,177	627,327	234,847	10,872	392,479
構築物	4,167			4,167	3,767	63	400
工具、器具及び 備品	2,371	149	260	2,261	1,713	291	547
土地	593,733	91,386	6,526	678,593			678,593
有形固定資産計	1,004,674	340,638	32,963	1,312,350	240,328	11,228	1,072,021
無形固定資産							
電話加入権				876			876
無形固定資産計				876			876

(注) 1 無形固定資産の金額は、資産総額の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

2 当期償却額の配賦状況は次のとおりであります。

建物賃貸及び管理費用	11,131
販売費及び一般管理費	96
計	11,228

3 当期増加額のうち、主なものは以下の通りであります。

建物 賃貸用不動産 取得	226,438千円
土地 賃貸用不動産 取得	91,386千円

4 当期減少額のうち、主なものは以下の通りであります。

建物 賃貸用不動産 売却	26,177千円
--------------	----------

【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 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	351,500	382,000	1.13	
1年以内に返済予定の長期借入金	97,716	235,612	1.07	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	270,945	384,065	0.97	平成31年3月他
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)				
その他有利子負債				
合計	720,161	1,001,677		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
2 長期借入金の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	62,412	18,569	15,216	15,216

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	31,541	1,004		6,899	25,646
賞与引当金	949	904	949		904

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、個別債権の回収による取崩し及び一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	105
預金	
当座預金	7,086
普通預金	36,101
定期預金	50,001
積立定期預金	13,000
計	106,189
合計	106,294

営業未収入金

相手先別内訳

科目	相手先	金額(千円)
営業未収入金	(株)かゞ見や本店 (管理料他)	4,433
	(株)日本開発(＼)	2,412
	徳倉建設(株)(＼)	859
	竹原組(＼)	717
	進光商事(株)(＼)	650
	その他	11,299
計		20,372

発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
21,714	443,579	444,921	20,372	95.62	17.32

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

販売用不動産

所在地	土地面積(m ²)	建物面積(m ²)	金額(千円)
岐阜県高山市荘川町(注) 1	956		6,964
静岡県田方郡大仁町(注) 2	2,855		51
合計	3,811		7,015

(注) 1 造成地
 2 土地未造成

営業未払金

相手先	金額(千円)
中央管理(株)	7,509
徳倉建設(株)	1,067
中部電力(株)	231
新明和工業(株)	181
その他	185
合計	9,175

短期借入金

相手先	金額(千円)
徳倉建設(株)	230,000
西尾信用金庫	50,000
東春信用金庫	50,000
(株)福岡銀行	30,000
(株)愛知銀行	20,000
(株)広島銀行	2,000
合計	382,000

長期借入金

相手先	金額(千円)
岡崎信用金庫	432,077
西尾信用金庫	130,000
(株)百十四銀行	39,800
(株)第三銀行	17,800
合計	619,677

(注)「長期借入金」は、「1年内返済予定の長期借入金」を含めております。

(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	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
株券の種類	1株券 10株券 100株券 500株券 1,000株券
剰余金の配当の基準日	2月末日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。
会社法第189条第2項各号に掲げる権利
会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
株主の有する株式数に応じて募集株式の新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1)	有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度	自 平成27年3月1日	平成28年5月30日
		(第68期)	至 平成28年2月29日	東海財務局長に提出。
(2)	半期報告書	(第69期中)	自 平成28年3月1日	平成28年11月29日
			至 平成28年8月31日	東海財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成29年5月29日

中央地所株式会社
取締役会 御中

栄監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 楯 泰 治

代表社員
業務執行社員 公認会計士 横 井 陽 子

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」に掲げられている中央地所株式会社の平成28年3月1日から平成29年2月28日までの第69期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、中央地所株式会社の平成29年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

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