

【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】 近畿財務局長

【提出日】 2023年5月29日

【事業年度】 第57期(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

【会社名】 和田興産株式会社

【英訳名】 WADAKOHSAN CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 溝本 俊哉

【本店の所在の場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 黒川 宏行

【最寄りの連絡場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 黒川 宏行

【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】

回次	第53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月
売上高 (千円)	39,287,156	40,093,101	39,806,779	41,785,812	42,712,180
経常利益 (千円)	2,687,945	2,442,474	1,918,045	3,162,430	3,607,601
当期純利益 (千円)	1,843,307	1,781,368	1,267,767	2,337,004	2,382,169
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,403,091	1,403,091	1,403,091	1,403,091	1,403,091
発行済株式総数 (株)	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000
純資産額 (千円)	22,558,627	23,978,695	24,882,377	26,656,690	28,579,516
総資産額 (千円)	86,292,983	89,613,357	92,335,634	98,302,213	86,144,302
1株当たり純資産額 (円)	2,032.35	2,160.29	2,241.71	2,401.56	2,574.79
1株当たり配当額 (円)	32.00	35.00	35.00	40.00	50.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(18.00)	(22.00)
1株当たり当期純利益 (円)	166.07	160.49	114.22	210.55	214.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.1	26.8	26.9	27.1	33.2
自己資本利益率 (%)	8.5	7.7	5.2	9.1	8.6
株価収益率 (倍)	4.8	4.7	6.7	3.7	4.6
配当性向 (%)	19.3	21.8	30.6	19.0	23.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,573,857	4,899,470	3,718,265	8,223,563	2,153,501
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,345,056	2,806,423	1,055	190,589	1,066,397
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,282,739	4,100,370	587,368	3,116,392	6,636,582
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,867,018	6,261,495	9,391,337	14,689,097	9,139,618
従業員数 (名)	117	123	122	123	124
株主総利回り (%)	97.33	95.00	101.16	106.63	137.91
(比較指標：配当込TOPIX) (%)	(92.94)	(89.55)	(113.19)	(117.00)	(126.96)
最高株価 (円)	963	950	854	828	1,040
最低株価 (円)	687	724	507	736	750

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度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。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性が乏しいため、記載を省略しております。
3. 第53期の1株当たり配当額32.00円には、記念配当(創業120周年)2.00円が、第54期の1株当たり配当額35.00円には、記念配当(東京証券取引所市場第二部への市場変更)1.00円が含まれております。
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。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第54期の期首から適用しており、第53期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第57期の期首から適用しており、第57期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
7. 最高株価は第54期まで東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、第55期及び第56期については東京証券取引所市場第二部、第57期は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、最低株価は第55期まで東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、第56期以降は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

2 【沿革】

年月	変遷の内容
1899年 1月	神戸市兵庫区にて不動産賃貸業を創業
1966年12月	神戸市長田区に和田興産有限会社を設立
1968年 3月	宅地建物取引業免許登録、宅地開発及び分譲、木造戸建て住宅の販売並びに仲介業務を開始
1979年 9月	和田興産株式会社に改組
1985年12月	自社ブランド「ワコーレ」にて賃貸マンション事業を開始
1991年 3月	自社ブランド「ワコーレ」にて分譲マンション事業を本格的に開始
1996年 6月	震災復興のための優良再開発建築物整備促進事業に従事
1996年 8月	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度・民間管理法人として登録
1999年 4月	「エキサイド」(駅徒歩数分圏の利便性の高い賃貸マンション)シリーズの営業を開始
2000年 5月	本社を神戸市長田区から神戸市中央区へ移転
2000年 5月	「VITA」(主に女性をターゲットにした感性豊かな賃貸マンション)シリーズの営業開始
2002年 2月	「アイデアル・キューブ」(都心型賃貸マンション)シリーズの営業開始
2004年 9月	日本証券業協会に株式を店頭登録
2004年12月	株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場(2004年12月13日付日本証券業協会より移行)
2005年 3月	首都圏での分譲マンション販売開始
2005年 6月	東京都千代田区に東京営業所 開設
2006年 3月	関東圏にて分譲マンションの新ブランド「ワコーベ」を発表
2006年 4月	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」を発表
2009年 4月	東京営業所を東京都中央区に移転
2010年 4月	株式会社ジャスダック証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所(JASDAQ市場)に上場
2010年10月	株式会社大阪証券取引所の各市場(JASDAQ市場、ヘラクレス市場、NEO市場)の統合により、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に移行
2011年11月	大阪市西区に大阪営業所 開設
2012年 8月	大阪府下で分譲マンション販売を開始
2013年 7月	株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2016年 2月	東京営業所を閉鎖
2018年 8月	大阪営業所を大阪市北区に移転
2020年 4月	東京証券取引所第二部へ市場変更
2022年 4月	東京証券取引所スタンダード市場へ移行

3 【事業の内容】

当社は、主に兵庫県神戸市及び主要地域(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市、姫路市)エリア及び大阪府(大阪市、北摂エリア)において「ワコーレ」のブランド名により、分譲マンションの開発・企画・販売を主力とした不動産販売事業(セグメント別名称:分譲マンション販売、戸建て住宅販売及びその他不動産販売)並びに賃貸マンションを中心とした賃貸その他事業(セグメント別名称:不動産賃貸収入及びその他)を営んでおり、着実に事業エリアの拡大を図っております。

(1) 不動産販売事業

分譲マンション販売

当社は、1991年3月より「ワコーレ」のブランド名により分譲マンション事業を展開しており、主に50戸前後の中規模マンションの開発を手掛け、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)及び阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)並びに伊丹市、宝塚市、姫路市周辺を主要エリアとし分譲マンションを展開しております。また、大阪府(大阪市、北摂エリア)への進出も果たしており、着工ベースで2023年2月末日現在までに539棟、20,802戸(JV物件の戸数については、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数を積算)を供給しております。

現在、神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域に密着したマンション開発を行っており、100戸以上の大型プロジェクトや他社との共同プロジェクト及び事業エリアの拡大にも積極的に取り組み、収益の拡大を目指しております。

マンションの特徴は、安全・安心をベースに街並みに調和した「街の風物詩」としてのマンションを目指し、デザイナーズ・マンション(気鋭の建築デザイナーが設計したマンションを意味する用語として用いております。)の開発にいち早く取り組み、新しい機能や最新の住宅設備等の採用により、「機能性」「利便性」「快適性」を取り入れた「先進的な住まいづくり」に特化したマンション開発を行っております。

さらに「顧客の命と財産を守るマンションづくり」をモットーに品質重視のマンション開発を行っており、資産性及び安全性を重視し、開発時点から再販価値を考えたマンションづくりを目指しております。

また当社は、自社で販売部門を設置せず、販売をすべて外部に委託していることから「売れるマンションづくり」をキーワードに、企画及びデザイン等の商品力で顧客に訴求する戦略をとっております。

過去5事業年度における当社供給実績(着工ベース)

供給年度	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期
全供給棟数 (棟)	18	15	18	16	12
全供給戸数 (戸)	785	574	779	695	618
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(271)	(328)	(498)	(146)	(204)
(神戸市における供給率)	(34.5%)	(57.1%)	(63.9%)	(21.1%)	(33.0%)

(注) 供給とは、分譲マンションを市場(一般消費者)に提供することをいい、当社は工事の着工時において数量を把握しております。なお、2023年2月末日までに539棟20,802戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(共同事業の戸数については、出資割合に応じ按分しており、小数点以下の端数は切り捨てております。)

戸建て住宅販売

主に神戸市・明石市をはじめ、阪神間も含めた当社の主要事業エリアにおいて、分譲マンションで培いました、デザイン性、企画力等、付加価値を重視するとともに、他社との差別化を図るため、10戸程度の小規模な開発であっても街並みづくりを基本としつつ、年間供給戸数の着実な積上げを目標に事業展開を進めております。

その他不動産販売

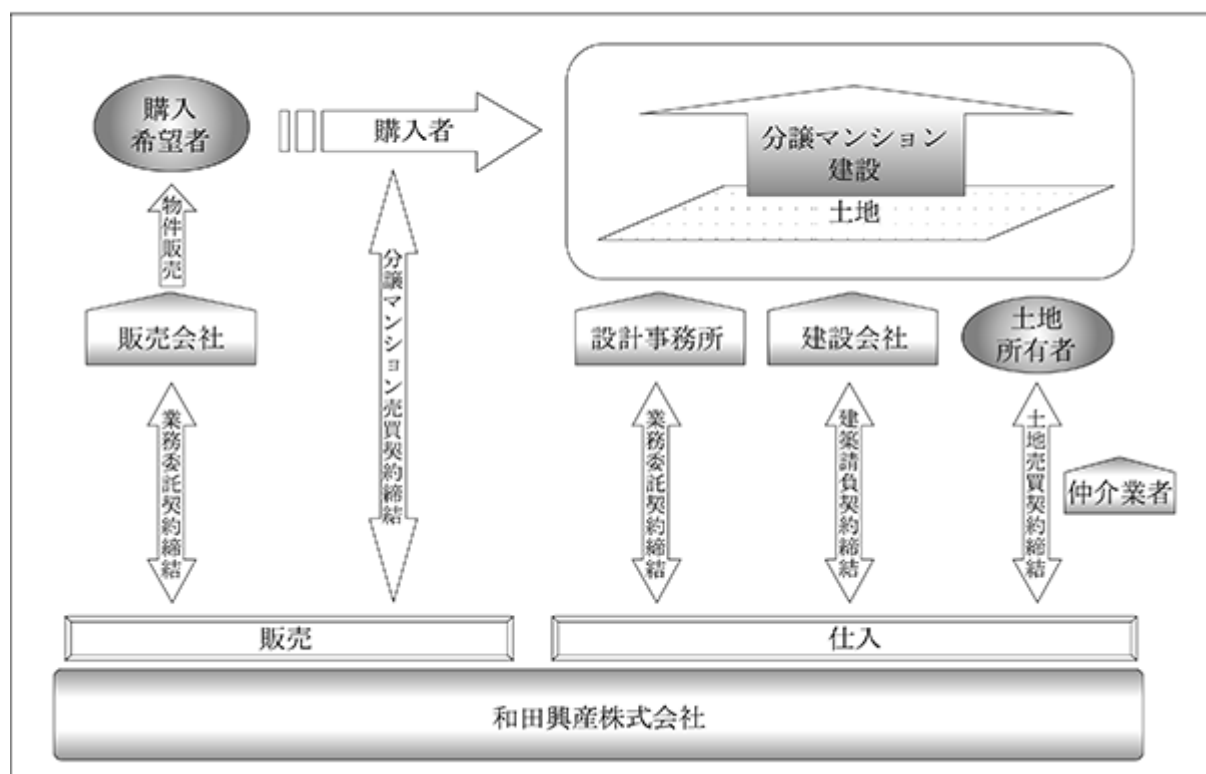
主に小型収益物件や宅地等の販売を行っております。また、保有不動産の有効活用を推進していく過程において、販売によってその不動産の価値に増大が見込めるような場合には、保有不動産の販売も行っております。

(当事業年度における主な分譲マンションの発売物件)

名称	所在地	戸数
ワコーレシティ神戸元町()	神戸市中央区	106戸
ワコーレ姫路呉服町	兵庫県姫路市	95戸
ワコーレ武庫之荘ノースグラン	兵庫県尼崎市	84戸
ワコーレ西田辺リーヴス	大阪府大阪市	84戸
ワコーレ明石大久保ステーションフィール	兵庫県明石市	72戸
ワコーレ明石人丸	兵庫県明石市	58戸
ワコーレ芦屋呉川Floris	兵庫県芦屋市	29戸
ワコーレ六甲篠原中町	神戸市灘区	25戸
ワコーレ池田プレジデンス	大阪府池田市	23戸
ワコーレ東須磨カームハウス	神戸市須磨区	22戸

() ワコーレシティ神戸元町は出資比率60%の共同事業による開発案件です。

分譲マンション開発の系統図



(2) 賃貸その他事業

不動産賃貸収入

当社は、神戸市及び阪神エリアを中心として、同エリアに暮らす人々のニーズに対応するため、主に駅より半径1km以内の交通利便性を重視した賃貸マンションの開発を行っております。

分譲マンション開発で培ったノウハウをもとに、設備、機能性を重視した賃貸マンションの開発を進めており、その特徴はペット対応型マンション、デザイナーズ・マンション等で独自性のある賃貸マンションを提供しております。

また、新築賃貸マンションに比べ建築コストの抑制と工期短縮等のメリットが見込めるバリューアップ方式(既存賃貸物件を購入し、改修工事を施し資産価値増大を図ること)による賃貸マンションの開発も行っており、不動産の再生と地域の環境改善に努めております。

主に住居(賃貸マンション等)、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居、店舗等に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、2023年2月末日現在で98棟2,003戸(同日現在の入居率97.90%)を保有しております。

(賃貸マンション)

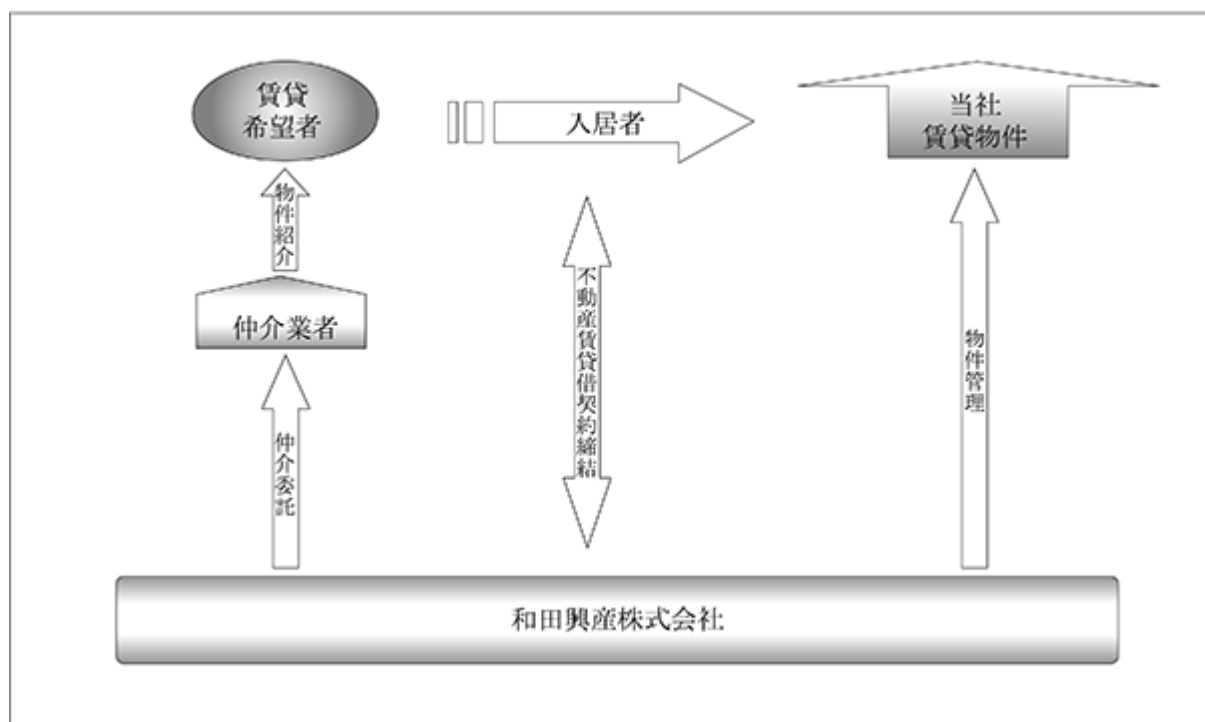
2023年2月28日現在

ワコーレシリーズ他	交通アクセスや日常生活の利便性を重視した賃貸マンションであります。	1,163戸
V I T A (ヴィータ) シリーズ	デザイン性・環境・機能性・居住快適度などを重視した賃貸マンションであります。	267戸
I . C . (アイデアル・キューブ) シリーズ	都心生活対応型マンションであり、設備面(ペット対応等)を重視した賃貸マンションであります。	35戸
エキサイドシリーズ	交通アクセス(駅より半径500m以内)と機能性を重視した賃貸マンションであります。	21戸
ラ・ウェゾンシリーズ	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」としてデザイン・機能・設備・セキュリティ等最新仕様の賃貸マンションであります。	401戸

(その他賃貸不動産)

店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	116軒
パーキング	月極及び時間貸駐車場を賃貸しております。	358台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	95ルーム
多目的ホール	本社2階のW A D A ホール(収容可能人員200名程度)を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

不動産賃貸の系統図



その他

当社の事業に関連して附随的に発生する収入(解約手付金収入、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等)をその他の収入として計上しております。

保険代理店手数料収入については、保険代理店として保険契約の締結に伴う代理店収入を、解約手付金収入については、分譲マンションの解約に伴う手付金放棄による収入等をそれぞれ計上しております。

4 【関係会社の状況】

その他の関係会社

名称	住所	資本金(千円)	主な事業内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
株式会社四三二	神戸市中央区	3,000	株式の保有、売買並びにその他の投資事業	22.52	役員の兼任

(注) 1. 株式会社四三二は、当社の代表取締役会長 和田剛直及びその親族が株式を保有する資産管理会社であります。

2. 上記のほか、持分法非適用関連会社1社があります。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2023年2月28日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
124名	41.8歳	11年4ヶ月	8,380千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	86名
戸建て住宅販売	
その他不動産販売	
不動産賃貸収入	
その他	
全社(共通)	38名
合計	124名

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員、派遣社員(計15名)を含んでおります。

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. 各セグメントには、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。

4. 全社(共通)は、総務部、総合企画部等の管理部門の従業員数であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当事業年度末時点において当社が判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、自らを生かしながら他のあらゆるものを生かす生き方、すなわち、自分の生き方が、他の人の幸せにつながる「共生(ともいき)」を企業理念とし、お客様や株主の方々をはじめ、地域社会を含めた全てのステークホルダーとの「共生(ともいき)」を目指しております。

この企業理念を実現するための基本指針として、事業環境の悪化や急変に対して迅速かつ的確に対応できる態勢構築 企業の安定性を確保すべく、常に先を見通した経営戦略の推進と事業ポートフォリオの構築 を掲げ、将来の収益確保に向けた事業活動を展開しております。

さらに、組織体制の充実と組織力の結集を図り、行動指針（Wada-Way）を策定しております。主体的に物事を捉え、自らが責任感を持って行動する「自主自律」 一人ひとりの個性を活かし、価値ある独創で地域を彩る「唯一無二」 スピード感を持った事業への取組みを促す「迅速果断」 チームワークとコミュニケーションを促す「相互信頼」 これら四つの指針のもと業務運営を進めていくことで、神戸市・明石市・阪神間を中心とした地域密着型の不動産業として事業活動を展開し、住まう方にとってのオンリーワン(かけがえのない)となる住まいづくりを目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は経営の健全性・安全性を高めることや株主価値の持続的な向上を図るといった観点からKPIとしてROEとD/Eレシオを定めております。

また、上記指標に加えて、事業分野におきましては、竣工前の分譲マンションの販売契約を積み上げることが、将来の売上及び利益確保に繋がるとの認識から、期末時点での契約済未引渡戸数の一定レベルへの引き上げを経営上の目標としております。

(3) 経営の問題認識と今後の方針について

当社を取り巻く事業環境につきまして、主力の分譲マンション販売事業は、住宅ローン金利の低位安定等を背景に、購入者ニーズに即した商品の提供により、概ね順調な販売を継続しております。さらに賃貸事業においても、住居系の賃貸物件を中心に高稼働率の維持によって安定的な収益を確保してまいりました。

しかしながら、足元では用地価格や建築費を中心としたコストの高止まりや、金利上昇の兆候、中長期的には少子・高齢化の進展に伴う住宅市場の縮小、財政赤字に伴う税負担の増加や将来の社会保障への不安等、克服すべき課題を有しており、将来を見据えた的確な経営戦略の立案、実行が求められております。

このような状況のもと、当社は中期経営計画（2024年2月期～2026年2月期）において、VISIONを「将来を展望し、『地域に根差した総合不動産業』への道筋を創る」と決めました。優良な住宅地である神戸市・明石市・阪神間を主たる事業エリアとして、良質な「住まい」の提供を通じた『街づくり』を進めることを企業の使命とし、持続的な成長に向けた戦略を着実に実行してまいります。

そのための取り組みといたしまして、主力の分譲マンション販売事業においては、神戸・明石・阪神間を中心とした地域密着の有利性を活かしつつ、利便性に富んだ好立地による展開を基本としながら、周辺地域への事業エリア拡大に努めてまいります。また、安心・安全にお住まい頂けるよう「品質の強化」「サービスの向上」に努めるとともに、多様化する顧客のライフスタイルに沿った多彩なプランの提供を進め、事業環境が大きく変化するなかであっても、近畿圏において確固たる地位を築いてまいります。

次に、幅広い顧客の住まいへのニーズへの対応や、これまで培った用地仕入れのネットワーク等の活用の観点から、木造戸建て住宅についても、年間販売戸数の安定的な確保に向け積極的に推進するほか、出口戦略の多様化といたしまして、小型収益物件の開発や販売にも努めてまいります。

賃貸事業につきましては、収益の安定性確保の観点から、ワンルームマンション等を中心に入居率の向上に加えて、機動的な物件の入れ替えも進めることにより、賃貸資産全般のパフォーマンス向上に努めてまいります。

また、マンション管理会社との連携強化など、ノンアセットビジネス等の事業領域の拡大も進めるなど、さらなる収益機会の創造に向けた取り組みを進めてまいります。

財務面におきましては金融機関との良好な関係構築を基本とし、資金調達の安定化を図る観点から調達パイプの拡大に努めるとともに、調達手段の多様化にも取組んでおります。また、財務体質の健全化と併せて調達コストの低減も目指してまいります。

以上のような戦略を推進していくことにより、付加価値の高い商品の供給を進め、持続的な成長と利益の増大を図りつつ、地域に根ざした不動産業として当地のリーディング・カンパニーを目指して鋭意努力を重ね、すべての

ステークホルダーの期待に応えるべく、邁進していく所存であります。

(4)対処すべき課題

足下の事業環境につきましては、国内景気は新型コロナウイルス感染症の収束、雇用・所得環境の改善などで、緩やかな回復基調が継続しておりますが、急激な物価上昇や金利政策など国内外の経済動向は引き続き注視すべき状況であります。

さらに、中長期的には、少子・高齢化の進展に伴う需要の減退、巨額の財政赤字に伴う税負担や社会保障への不安など、克服すべき課題が数多くあり、将来に向けた着実な施策の実行が求められている状況となっております。

当社が属する不動産業界におきましては、住宅ローン金利の低位安定や税制面の政策支援効果、さらにはコロナ禍における住宅への関心の高まり等により、販売価格が上昇するなかでも分譲マンション等に関しては概ね順調に推移してまいりましたが、今後、資材価格の高騰や金利の上昇等の兆候が見られるなかにあつては、販売面における変化も予想されるなど早急に対処すべき課題も有しております。

このような環境のなか、当社としましては、長年に亘って築き上げてきた不動産業界のネットワークを有効活用し、適正価格での用地仕入れを進めることで、一次取得者をはじめ、多くのユーザーの方々に受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘りお住まいいただける品質面の向上は当然のこと、環境面や利便性、安全性にも配慮した付加価値の高い住宅開発を進めていきたいと考えております。

さらに、多様化する住宅ニーズを踏まえ、コンパクト型の分譲マンションや木造戸建て住宅の開発に加え、賃貸事業にも注力し、当社の得意とする地元地域を中心に、住まいを軸とした不動産の地位を確立していきたいと考えております。

主力の分譲マンション事業が堅調に推移するなか、事業年度末時点において、翌事業年度以降に竣工・引渡しを予定しておりますマンションの販売契約を積み上げていくことが将来に向けた事業、収益の安定性確保に繋がることの認識のもと、長年の間、地元地域を中心に一定の供給戸数を維持することで築いてまいりましたブランド力を背景に、戦略的に用地仕入れを進め、スピード感を持った供給体制を通じて、契約の早期獲得といった事業サイクルをさらに推し進めるとともに、兵庫県姫路市や大阪市を主要ターゲットとした周辺地域への事業エリア拡大にも注力してまいります。

加えて、地元を中心とした設計事務所・建築会社と緊密な関係を保ちつつ、コストの適正化と品質の向上の両立にも努めてまいります。

戸建て事業におきましては、マンション事業に比べ、用地取得から引渡しまでの事業期間が短縮されることから、より一層用地仕入れに注力することで、年間販売戸数の安定的な確保を目指してまいります。

賃貸事業におきましては、当社全体の収益の安定性に寄与するため、営業力の強化や物件管理を適切に進めることで、稼働率の維持に努めつつ、最適な賃貸資産のポートフォリオ構築のため、機動的な物件の入れ替えも進めてまいります。

その他事業の取り組みとしまして、木造や鉄骨造の小型収益物件の一棟販売にも注力するとともに、マンション管理業務等、ノンアセットビジネスを含む、事業領域の拡大に着手してまいります。

また、コーポレートガバナンスの強化が求められるなかにあつて、コーポレートガバナンス・コードに則して、引き続き、株主の権利・平等性の確保、株主以外のステークホルダーとの適切な協働、適切な情報開示と透明性の確保等、取締役会等を中心としたガバナンスの発揮を通じて、適切な体制の構築を図ってまいります。

一方、財務面におきましては、プロジェクトにかかる機動的な用地仕入れが可能となるよう、引き続き、資金調達の円滑化、多様化を図ることにより、資金繰りの安定化も含め、効率的な運営を進めてまいります。

以上のような課題に対処することにより、企業価値向上を目指すとともに、安定成長のできる企業へ発展することで株主の皆様のご期待に応える所存であります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末時点において当社が判断したものであり、すべてのリスクを網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

(1) 経営成績及び財政状態について

売上高等の変動及び四半期業績

当社の主要事業である不動産販売事業における分譲マンション販売は、マンションの竣工後、購入者へ引渡しが行われる際に売上高が計上されますが、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、供給過剰による販売価格の下落、あるいは住宅税制等の変更・改廃等の諸情勢の変化によって、新築マンション購入者の購入意欲が減退した場合には、売上高の計上時期が遅延し当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。またマンションの竣工は、主に用地の取得時期・開発開始時期・開発期間などによって決定されるため、期によっては引渡し時期が特定の時期に集中し、結果として四半期ごとの業績に偏向が生じる場合があります。

(最近2事業年度における四半期ごとの売上高の推移)

区分	前事業年度(2022年2月期)				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高 (百万円)	10,969	6,525	6,332	17,959	41,785
構成比 (%)	26.25	15.62	15.15	42.98	100.0

区分	当事業年度(2023年2月期)				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高 (百万円)	10,538	8,828	18,959	4,384	42,712
構成比 (%)	24.67	20.67	44.39	10.27	100.0

資金調達及び有利子負債への依存度等について

当社は、分譲マンションの開発用地の取得資金、賃貸不動産の購入及び建設資金を主に金融機関からの借入金により調達しておりますが、特定の金融機関に依存することなく個別物件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得たあとに物件開発を進行させております。ただし、資金調達に障害が生じた場合には、事業展開の妨げになるなど当社の業績に影響を及ぼす可能性があり、2018年2月13日払込の公募増資による1,023百万円の事業用資金を調達するほか、当事業年度では新型コロナウイルス感染症拡大に伴う資金面への備えとしたコミットメントラインの組成を行うなど、直接金融も含めた調達方法の多様化に取り組んでおります。

なお総資産額に対する有利子負債への依存度は、2022年2月期は51.5%、2023年2月期は51.7%の水準にあり、現行の金利水準が変動した場合には、当社の事業利益が圧迫され業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また金融機関からの借入金の一部には財務制限条項が付されており、当事業年度末時点の当該借入残高は13,248百万円となっております。財務制限条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失することとなり、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(2) 関係法令等について

法的規制等について

当社の属する不動産業界は、わが国政府の継続的な住宅支援策等で底堅く推移しているなか「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」「住宅品質確保促進法」等により法的規制を受けております。これらの金融面を含む住宅政策の変更、規制の改廃がある場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社は不動産業者として「宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条」に基づき宅地建物取引業者の免許証(免許証番号 国土交通大臣(4)第7158号、有効期間 2020年11月17日から2025年11月16日まで)の交付を受け、主に不動産販売の事業を行っておりますが、「宅地建物取引業法第3条及び第5条」にて免許条件及び「宅地建物取引業法第66条及び第67条」にて取消事由が定められており、これに該当した場合は免許の取消が命じられます。現在免許の取消に該当する事由は発生してはおりませんが、今後、何らかの事由により免許の取消事由が発生した場合、または有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、分譲マンション購入者、賃貸マンション入居者等多くの顧客に関する個人情報を保有しており、今後においてもその情報量の増加が予想されます。これらの個人情報を適切に保護するため「個人情報の保護に関する法

律」を遵守するとともに、個人情報取扱基本方針、個人情報取扱規程を制定するなど社内の情報管理体制の整備と管理の徹底を図っております。しかしながら不測の事態により当社が保有する個人情報が大量に外部へ流出した場合には、当社への信用の低下や損害賠償請求による費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

会計基準等について

固定資産の減損に係る会計基準は、2007年2月から適用しており、企業が保有する固定資産に減損の兆候（営業から生じる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなる場合、資産が遊休状態となった場合、市場価格が著しく下落した場合等）が見られる場合、固定資産から生じる将来キャッシュ・フローの合計額が帳簿価額を下回った場合には、その帳簿価額を回収可能価額まで減損処理をするものであります。

棚卸資産の評価に関する会計基準は、2009年2月から適用しており、期末に保有している棚卸資産について、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。

今後において減損の兆候に該当する固定資産が発生した場合や、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落する棚卸資産が発生した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

その他環境規制等

当社保有の一部の建物について、アスベストを含む吹き付け材が使用されており、当社が実施した第三者機関による調査の結果、大気汚染防止法他関係法令等の法定基準内で安定した状態にあることを確認しておりますが、今後経年劣化等により法定基準を満たさなくなった場合には、除去又は封じ込め等の費用が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また当社の主力である分譲事業では、事業用用地を取得する際、土壌汚染や地中埋設物等について可能な限り調査を行い、売買契約書で売主の契約不適合責任を明確にしておりますが、取得後土壌汚染による契約不適合等が発覚することがあり、建物建設の際には、関係する法律や自治体の条例等を検討のうえ、環境や景観に十分に配慮し周辺住民への事前説明会等で理解を得るように努めておりますが、騒音や振動問題、日照問題等、周辺環境に与える諸問題等が発生し、事業計画が変更となることがあり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3)その他事業活動について

競合等の影響について

当社は、神戸・明石地区（兵庫県神戸市、明石市周辺）、阪神地区（兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市）、兵庫県伊丹市、宝塚市、姫路市周辺及び大阪府（大阪市、北摂エリア）を主要エリアとして分譲マンションの販売を行っておりますが、当該エリアは住宅購入者の人気が高い地域であるため、競合他社も多くその参入状況によっては競争が激しくなる可能性があります。それによる用地の仕入力及びマンションの販売力の低下並びに価格の変動等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

外注先・委託先等について

当社は、分譲マンション及び賃貸マンションの開発における設計事務等を建築設計事務所へ外注しているほか、建物建築については建築会社へ外注しております。また分譲物件の販売については専門の住宅販売会社に委託しております。

現在、各社とは、継続的かつ安定的な取引関係にあり、今後もその関係に急激な変化はないと考えておりますが、設計についてはその専門性からくる寡占性、建物建築にあたっては異材の使用等、販売に際しては資料改竄等による顧客のオーバーローン等、業務水準や品質等が低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

その他

地震・風水害等の自然災害及び事故・火災等の人的災害等が発生した場合や新型コロナウイルス感染症、インフルエンザ等によるパンデミックにより人の往来が著しく制限された場合には、当社事業計画の進捗が未達となることがあり、当社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

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症が収束に向かう中、内外金利差拡大による円安の進行や世界的な原材料価格の高騰を背景とした急激な物価上昇、緊張状態が続く国際情勢の影響等もあり、国内外の経済動向は先行き不透明な状況であります。

不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コスト高騰の影響や日銀の緩和政策などを注視していく必要がありますが、住宅ローン金利は低位で安定しており、住宅関連を中心に総じて底堅く推移しております。こうした事業環境のなか、当社は新たな開発用地取得や販売契約の獲得を目指し営業活動に取り組んでまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は42,712百万円（前期比102.2%）、営業利益は4,387百万円（同113.0%）、経常利益は3,607百万円（同114.1%）、当期純利益は2,382百万円（同101.9%）となりました。

当事業年度末における財政状態は、現預金の減少5,251百万円等を主因として総資産は前期比12,157百万円減少した86,144百万円となり、一方で純資産は、当期純利益2,382百万円の計上、利益配当金488百万円の利益処分による減少等で前期比1,922百万円増加した28,579百万円となりました。これにより自己資本比率は前事業年度に比べ6.1ポイント増加し33.2%となっております。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

セグメントの名称	売上金額(百万円)	構成比(%)	前期比(%)
分譲マンション販売	37,394	87.5	120.8
戸建て住宅販売	1,103	2.6	49.3
その他不動産販売	1,099	2.6	20.6
不動産賃貸収入	3,022	7.1	95.9
その他	92	0.2	103.5
合計	42,712	100.0	102.2

(分譲マンション販売)

主力の分譲マンション販売におきましては、開発基盤となる用地価格や建築コストが上昇しているものの、住宅ローン金利の低水準や住まいに利便性を求める傾向が強まっていることから、分譲マンション市場は比較的堅調に推移するなか、当社としましては、新規発売物件を中心に契約獲得に向けた販売活動及び引渡計画の推進に注力してまいりました。

その結果、当事業年度における発売戸数は、神戸・明石・阪神間を中心に、14棟672戸（前期比93.3%）を発売するとともに、契約については、644戸（同83.3%）、30,211百万円（同82.4%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は792戸（同95.5%）となり、当該残高を34,461百万円（同82.8%）としております。また、ワコーレザ・神戸旧居留地レジデンスタワー等13棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数については681戸（同102.3%）となり、売上高は37,394百万円（同120.8%）、セグメント利益は4,503百万円（同146.7%）となりました。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売におきましては、新規発売物件を中心に契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりました。その結果、当事業年度における戸建て住宅は19戸の引渡しにより、売上高は1,103百万円（前期比49.3%）、セグメント利益は2百万円（同2.7%）となりました。

(その他不動産販売)

その他不動産販売におきましては、賃貸マンション・宅地等6物件を販売し、売上高は1,099百万円（前期比20.6%）、セグメント利益は57百万円（同13.6%）となりました。

(不動産賃貸収入)

不動産賃貸収入におきましては、当社が主力としております住居系は比較的安定した賃料水準を維持しており、入居率向上と滞納率の改善に努めると同時に、最適な賃貸不動産のポートフォリオ構築のため、新規物件の取得など賃貸収入の安定的な確保を目指してまいりました。

その結果、当事業年度の不動産賃貸収入は3,022百万円（前期比95.9%）、セグメント利益は715百万円（同63.7%）となりました。

(その他)

当事業年度におけるその他の売上高は、解約手付金収入、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等で92百万円（前

期比103.5%)、セグメント利益は83百万円(同113.7%)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前事業年度末に比べ5,549百万円減少し、9,139百万円となりました。

イ. 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果増加した資金は、2,153百万円(前期は8,223百万円の増加)となりました。

主な要因は、建物建築代金支払にかかる仕入債務の減少6,177百万円等による資金の減少に対し、引渡進捗等による棚卸資産の減少7,051百万円、税引前当期純利益の計上3,462百万円等による資金の増加によるものであります。

ロ. 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は、1,066百万円(前期は190百万円の増加)となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資1,271百万円等による資金の減少によるものであります。

ハ. 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は、6,636百万円(前期は3,116百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加18,791百万円、運転資金調達等による短期借入金の増加1,894百万円等による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少26,509百万円等の資金の減少によるものであります。

販売及び契約の状況

a. 販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)				
	物件名又は内容	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレザ・神戸旧居留地レジデンスタワー	128	9,787,903	-	-
	ワコーレシティKOBE湊川公園	168	6,072,445	-	-
	ワコーレ伊丹西台ステーションエンブレム	83	3,415,670	-	-
	ワコーレ夙川羽衣町	21	2,607,925	-	-
	ワコーレ夙川霞町	27	2,142,301	-	-
	その他	254	13,368,218	-	-
	小計	681	37,394,464	87.5	120.8
戸建て住宅販売	戸建て住宅	19	1,103,141	-	-
	小計	19	1,103,141	2.6	49.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	69	1,099,891	-	-
	小計	69	1,099,891	2.6	20.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	3,022,608	-	-
	小計	-	3,022,608	7.1	95.9
その他	その他の収入	-	92,074	-	-
	小計	-	92,074	0.2	103.5
合計		769	42,712,180	100.0	102.2

- (注) 1. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。
 2. その他不動産販売の戸数は、一棟売却の賃貸マンションの戸数を記載しており、土地売りについては含めておりません。
 3. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしておりません。
 4. 共同事業の戸数及び金額は、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

b. 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)					
	期中契約高			契約済未引渡残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	644	30,211,591	82.4	792	34,461,089	82.8
戸建て住宅販売	28	1,437,001	72.9	11	501,381	299.3
その他不動産販売	29	379,963	7.4	30	923,409	56.2
合計	701	32,028,556	73.2	833	35,885,879	82.6

- (注) 1. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。
 2. その他不動産販売の戸数は、一棟売却の賃貸マンションの戸数を記載しており、土地売りについては含めておりません。
 3. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

(2)経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社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、本項に記載した予想、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、本報告書提出日現在において当社が判断したものであり、将来に関する事項には不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来的に生じる実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご留意下さい。

財政状態の分析

貸借対照表の前事業年度末残高と当事業年度末残高との比較数値は以下のとおりであります。

<要約貸借対照表>

区 分	前事業年度		当事業年度		増減額 (百万円)
	2022年2月		2023年2月		
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	
(資産の部)					
流動資産 計	69,945	71.2	57,744	67.0	12,200
有形固定資産 計	25,671	26.1	26,378	30.7	706
無形固定資産 計	617	0.6	625	0.7	8
投資その他の資産 計	2,067	2.1	1,395	1.6	671
固定資産 合計	28,356	28.8	28,399	33.0	42
資産 合計	98,302	100.0	86,144	100.0	12,157
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	47,848	48.7	29,062	33.7	18,786
固定負債 計	23,796	24.2	28,502	33.1	4,705
負債 合計	71,645	72.9	57,564	66.8	14,080
株主資本 計	26,708	27.2	28,602	33.2	1,893
評価・換算差額等 計	51	0.1	22	0.0	29
純資産 合計	26,656	27.1	28,579	33.2	1,922
負債・純資産 合計	98,302	100.0	86,144	100.0	12,157

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、57,744百万円となり、前事業年度末と比較して12,200百万円減少しました。

主な要因は、引渡進捗等による販売用不動産の減少7,124百万円、現金及び預金の減少5,251百万円等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、28,399百万円となり、前事業年度末と比較して42百万円増加しました。

主な要因は、賃貸等不動産取得による土地の増加193百万円等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、29,062百万円となり、前事業年度末と比較して18,786百万円減少しました。

主な要因は、1年内長期借入金の返済による減少13,095百万円、買掛金等仕入債務の減少6,177百万円等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、28,502百万円となり、前事業年度末と比較して4,705百万円増加しました。

主な要因は、翌期以降の事業資金調達による長期借入金の増加5,377百万円等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、28,579百万円となり、前事業年度末と比較して1,922百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益2,382百万円の計上、利益配当金488百万円の利益処分による減少等によるものであります。

経営成績の分析

損益計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約損益計算書>

区 分	前事業年度		当事業年度		前期比(%)
	2022年2月		2023年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	41,785	100.0	42,712	100.0	102.2
売上原価	33,799	80.9	34,324	80.4	101.6
売上総利益	7,986	19.1	8,387	19.6	105.0
販売費及び一般管理費	4,102	9.8	3,999	9.4	97.5
営業利益	3,883	9.3	4,387	10.3	113.0
営業外収益	47	0.1	59	0.1	125.6
営業外費用	768	1.8	839	2.0	109.2
経常利益	3,162	7.6	3,607	8.4	114.1
特別利益	125	0.3	0	0.0	0.0
特別損失	111	0.3	144	0.3	130.4
税引前当期純利益	3,176	7.6	3,462	8.1	109.0
法人税等	839	2.0	1,080	2.5	128.7
当期純利益	2,337	5.6	2,382	5.6	101.9

当事業年度の経営成績は、前事業年度に比べ増収増益となっており、項目別の主な要因については、次のとおりであります。

売上高の主な増収要因については、分譲マンション販売セグメントで引渡戸数が増加したことなどで6,434百万円売上高が増加したことによります。

営業利益については、増収によるものに加え、分譲マンション販売セグメントの契約進捗が好調で採算性が向上したことなどにより4,387百万円と前期比503百万円の増益となりました。

経常利益については、上記記載の要因等により3,607百万円と前期比445百万円の増益となりました。

当期純利益については、特別損失に固定資産除却損77百万円及び関係会社株式評価損63百万円を計上したことなどで2,382百万円と前期比45百万円の増益となりました。

キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フロー計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約キャッシュ・フロー計算書>

(単位：百万円)

区 分	前事業年度	当事業年度	増減額
	2022年 2月	2023年 2月	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,176	3,462	286
減価償却費	733	706	26
減損損失	93	-	93
引当金の増減額(は減少)	44	428	473
有形固定資産売却損益(は益)	122	4	126
有形固定資産除却損	2	95	93
棚卸資産の増減額(は増加)	1,019	7,051	8,070
仕入債務の増減額(は減少)	5,530	6,177	11,707
前受金の増減額(は減少)	173	712	885
法人税等の支払額	553	1,098	545
その他	163	750	913
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,223	2,153	6,070
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	695	1,258	563
有形固定資産の売却による収入	932	11	921
その他	46	181	227
投資活動によるキャッシュ・フロー	190	1,066	1,256
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)	1,806	1,894	3,701
長期借入れによる収入	12,891	18,791	5,900
長期借入金の返済による支出	13,286	26,509	13,223
その他	914	812	101
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,116	6,636	3,520
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,297	5,549	10,847
現金及び現金同等物の期首残高	9,391	14,689	5,297
現金及び現金同等物の期末残高	14,689	9,139	5,549

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は、2,153百万円(前期は8,223百万円の増加)となりました。

主な要因は、建物建築代金支払いにかかる仕入債務の減少6,177百万円等による資金の減少に対し、引渡進捗等による棚卸資産の減少7,051百万円、税引前当期純利益の計上3,462百万円等による資金の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、1,066百万円(前期は190百万円の増加)となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資1,271百万円等による資金の減少によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果減少した資金は、6,636百万円(前期は3,116百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加18,791百万円、運転資金調達等による短期借入金の増加1,894百万円等による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少26,509百万円等の資金の減少によるものであります。

資本の財源及び資金の流動性について

当社の事業活動における主な資金需要は、分譲マンションの開発用地の取得資金、賃貸不動産の購入及び建設資金

であります。資金需要に対しては、主に金融機関からの借入金により調達しており、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に調達を行うことにより、安定的な資金の確保に努めております。

経営方針・経営戦略、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

経営方針・経営戦略、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については、「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」「(2) 目標とする経営指標」に記載の通りであります。なおROEについては、最低限維持すべき水準を8%としておりますが、当事業年度では前期の9.1%から8.6%へ減少しております。これは財務レバレッジが減少(3.68→3.01)したことによるものであります。引き続きROE 8%維持を目標として事業を展開してまいります。またD/Eレシオについては2倍以内を堅持することを目標としており2023年2月期では1.56倍となっております。さらに分譲マンションの契約済未引渡戸数は「第2 事業の状況」「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」「販売及び契約の状況 b. 契約実績」に記載の通りであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、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しております。作成にあたり経営者は、資産及び負債や収益及び費用等の額に不確実性がある場合、作成時に入手可能な情報に基づいて、その合理的な金額を算出するため見積り及び仮定を用いており、主な見積り項目は、「第5 [経理の状況] の財務諸表注記 重要な会計上の見積り」に記載しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについても、「第5 [経理の状況] の財務諸表注記 追加情報」に記載しております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資総額は1,401,888千円であり、セグメント別の主な設備投資並びに設備の売却、または除却については、次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

当事業年度の設備投資は、マンションギャラリーの新設及び改装等を行っており、これらの設備投資合計額は103,502千円であります。

除却及び売却については、マンションギャラリーの改装等に伴う除却を行っており、合計で12,435千円であります。

(2) 不動産賃貸収入

当事業年度の設備投資は、主に賃貸マンションの新築等による賃貸用不動産への投資を行っており、設備投資の合計額は1,278,717千円であります。除却及び売却については、所有資産の処分を行っており、合計で126,007千円あります。

2 【主要な設備の状況】

2023年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
本社	-	本社 (神戸市中央区)	135,074	-	648,174 (1,568.23)	-	46,465	829,715	121
		小計	135,074	-	648,174 (1,568.23)	-	46,465	829,715	121
ガイド ルーム等	分譲マン ション販売	西田辺マンションギャラリー (大阪府大阪市)	23,102	-	-	-	-	23,102	-
		豊中マンションギャラリー 他1件(大阪府豊中市)	103,405	-	-	-	-	103,405	-
		池田マンションギャラリー (大阪府池田市)	14,475	-	-	-	-	14,475	-
		武庫之荘マンションギャラ リー(兵庫県尼崎市)	46,682	-	-	-	-	46,682	-
		西宮マンションパビリオン (兵庫県西宮市)	25,429	-	-	-	-	25,429	-
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	90,993	-	581,958 (1,091.10)	-	-	672,951	-
		トアロードマンションサロ ン(神戸市中央区)	118,511	-	63,269 (146.31)	-	0	181,781	-
		神戸マンションパビリオン (神戸市兵庫区)	88,523	-	314,173 (454.35)	-	336	403,032	-
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	18,401	-	-	-	-	18,401	-
		垂水マンションギャラリー (神戸市垂水区)	12,981	-	-	-	-	12,981	-
		明石マンションパビリオン (兵庫県明石市)	5,139	-	-	-	-	5,139	-
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	8,040	-	-	-	-	8,040	-
		大阪営業所 (大阪市北区)	9,419	-	-	-	177	9,597	3
		その他	34,089	-	26,600 (102.78)	-	-	60,689	-
		小計	599,196	-	986,002 (1,794.54)	-	514	1,585,712	124

2023年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
賃貸用 不動産 等	不動産 賃貸収入	アリスナーガーデン新町 他1件(大阪市西区)	960,130	-	177,065 (568.29)	-	-	1,137,196	-
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	386,361	-	311,229 (1,413.72)	-	-	697,590	-
		キャピトル尼崎駅前 他2件(兵庫県尼崎市)	512,098	-	605,985 (967.52)	-	5,890	1,123,973	-
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	286,927	-	179,145 (1,756.59)	-	3,069	469,142	-
		シティライフ本山 他13件(神戸市東灘区)	1,395,884	0	1,211,456 (3,377.89)	78,725 (540.93)	14,220	2,700,286	-
		ワコーレヴィータ王子公園 他7件(神戸市灘区)	385,958	-	686,409 (2,990.69)	-	470	1,072,838	-
		ワコーレ海岸通I.C. 他31件(神戸市中央区)	3,541,233	0	3,230,789 (6,876.82)	444,933 (3,132.53)	16,457	7,233,414	-
		ラ・ウェゾン湊川公園 他20件(神戸市兵庫区)	2,946,916	0	2,909,673 (9,369.37)	41,881 (480.71)	9,125	5,907,596	-
		ワコーレ長田総合ビル 他16件(神戸市長田区)	696,458	0	1,314,777 (5,600.32)	-	2,793	2,014,029	-
		ワコーレヴィータ月見山 他13件(神戸市須磨区)	661,218	0	658,842 (3,673.92)	33,092 (179.40)	1,319	1,354,473	-
		ワコーレヴィータ五色山 他3件(神戸市垂水区)	217,005	-	288,616 (1,614.62)	-	377	505,999	-
		ワコーレオーキッドガーデン 他2件(神戸市北区)	29,990	-	14,770 (61.41)	-	0	44,761	-
		ラ・ウェゾン西明石 他2件(兵庫県明石市)	57,144	-	187,859 (681.76)	-	74,652	319,655	-
		ラドーレ神河 (兵庫県神崎郡)	4,297	-	2,110 (341.93)	-	0	6,407	-
		その他	181	-	1,086 (12.82)	-	-	1,268	-
		小計			12,081,807	0	11,779,817 (39,307.67)	598,631 (4,333.57)	128,377
合計			12,816,077	0	13,413,994 (42,670.44)	598,631 (4,333.57)	175,356	27,004,060	124

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産、建設仮勘定、ソフトウェア及び無形固定資産その他の合計額であります。

2. 従業員数には出向社員、契約社員、派遣社員(計15名)を含んでおります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却(売却)等

経常的な設備の更新のため除却等を除き、重要な設備の除却等はありません。

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	34,400,000
計	34,400,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2023年5月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	11,100,000	11,100,000	東京証券取引所 スタンダード市場	(注)1、2
計	11,100,000	11,100,000		

(注)1．単元株式数は100株であります。

2．完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

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 (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)
2018年2月13日 (注)	1,100,000	11,100,000	511,841	1,403,091	511,841	1,448,280

- (注) 募集方法 : 一般募集
 発行する株式の種類 : 普通株式
 発行価格 : 1株につき992円
 発行価額 : 1株につき930円62銭(総額 1,023,682千円)
 資本組入額 : 1株につき465円31銭(総額 511,841千円)
 払込金額の総額 : 1,023,682千円
 払込期日 : 2018年2月13日

(5) 【所有者別状況】

2023年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	16	73	18	5	3,921	4,036	-
所有株式数(単元)	-	2,340	2,267	39,087	2,831	14	64,352	110,891	10,900
所有株式数の割合(%)	-	2.11	2.04	35.25	2.56	0.01	58.03	100.00	-

(注) 1. 自己株式248株のうち200株は、「株主数1人」及び「所有株式数2単元」として「個人その他」の数に含まれております。

2. 自己株式248株のうち48株は、「単元未満株式の状況」に含まれております。

3. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

(6) 【大株主の状況】

2023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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社四三二	神戸市中央区山本通3丁目7-6-701	2,500,000	22.52
和田 憲昌	神戸市須磨区	1,488,000	13.41
和田 剛直	神戸市中央区	1,054,000	9.50
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.05
額川 欽和	神戸市中央区	210,100	1.89
柏木 修	神戸市東灘区	200,000	1.80
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	189,000	1.70
SIX SIS LTD. (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	BASLERSTRASSE 100, CH-4600 OLTEN SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内2-7-1)	164,475	1.48
合資会社水谷商店	大阪市西区阿波座1-13-11 建協ビル4階	162,500	1.46
株式会社日住サービス	神戸市中央区三宮町1-2-1	144,400	1.30
計		6,673,075	60.12

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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)	普通株式 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,088,900	110,889	-
単元未満株式	普通株式 10,900	-	-
発行済株式総数	11,100,000	-	-
総株主の議決権	-	110,889	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式数には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

【自己株式等】

2023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) 和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4-2-13	200	-	200	0.00
計		200	-	200	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、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	248	-	248	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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】

当社は、株主の長期的な利益の維持拡大を重要な経営目標と位置づけており、株主への還元を第一と考え事業領域拡大と効率的な経営による収益力の向上とガバナンスの強化を図りつつ、安定した配当の継続に努めており、剰余金の配当は年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。

また、定款において、毎年8月31日を基準日として、取締役会の決議をもって、株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる旨を定めております。

配当の決定機関は、中間配当につきましては取締役会、期末配当につきましては株主総会であります。

以上の方針に基づきまして、第57期の剰余金の配当につきましては、1株当たり50円（うち中間配当22円）と決定いたしました。

また、内部留保金につきましては、今後の経営環境の変化に対応すべく、財務体質の強化及び将来の事業展開に充当する予定であり、資金の有効活用による企業価値向上を図っていく方針であります。

（当事業年度に係る剰余金の配当）

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2022年10月7日の取締役会	244,194	22.00
2023年5月26日開催の定時株主総会決議	310,793	28.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、健全かつ透明性が高く、効率の良い経営体制の確立を最重要課題と考え、その充実に取り組んでおります。また、当社は小規模な組織であることから、相互牽制や独立性にも配慮したシンプルで効率的な組織体系が構築されており、意思決定の迅速化と透明度の高い経営の実現を目指しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

コーポレート・ガバナンス体制をより一層強化することを目的に、2019年5月29日開催の定時株主総会での決議に基づき、監査等委員会設置会社に移行しており、引き続き以下の体制により、その取り組みを実施してまいります。なお、内容については、本報告書提出日現在における状況等を記載しております。

（企業統治の体制の概要）

イ．取締役会の運営

取締役会は取締役12名で構成され、毎月1回の定例取締役会並びに必要なに応じて臨時取締役会を開催しており、経営上の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の管理監督を行ってまいります。

議長：代表取締役会長 和田剛直

構成員：溝本俊哉、濱本聡、三木健司、黒川宏行、大槻康成、齋藤富雄（社外取締役）、谷口時寛（社外取締役）、三木伸司、角南忠昭（社外取締役）、園田統（社外取締役）、中務尚子（社外取締役）

ロ．監査等委員会の運営

当社は監査等委員会制度を採用しており、常勤監査等委員1名、非常勤監査等委員3名（社外取締役）の計4名の監査等委員で構成される監査等委員会を原則として毎月1回開催してまいります。

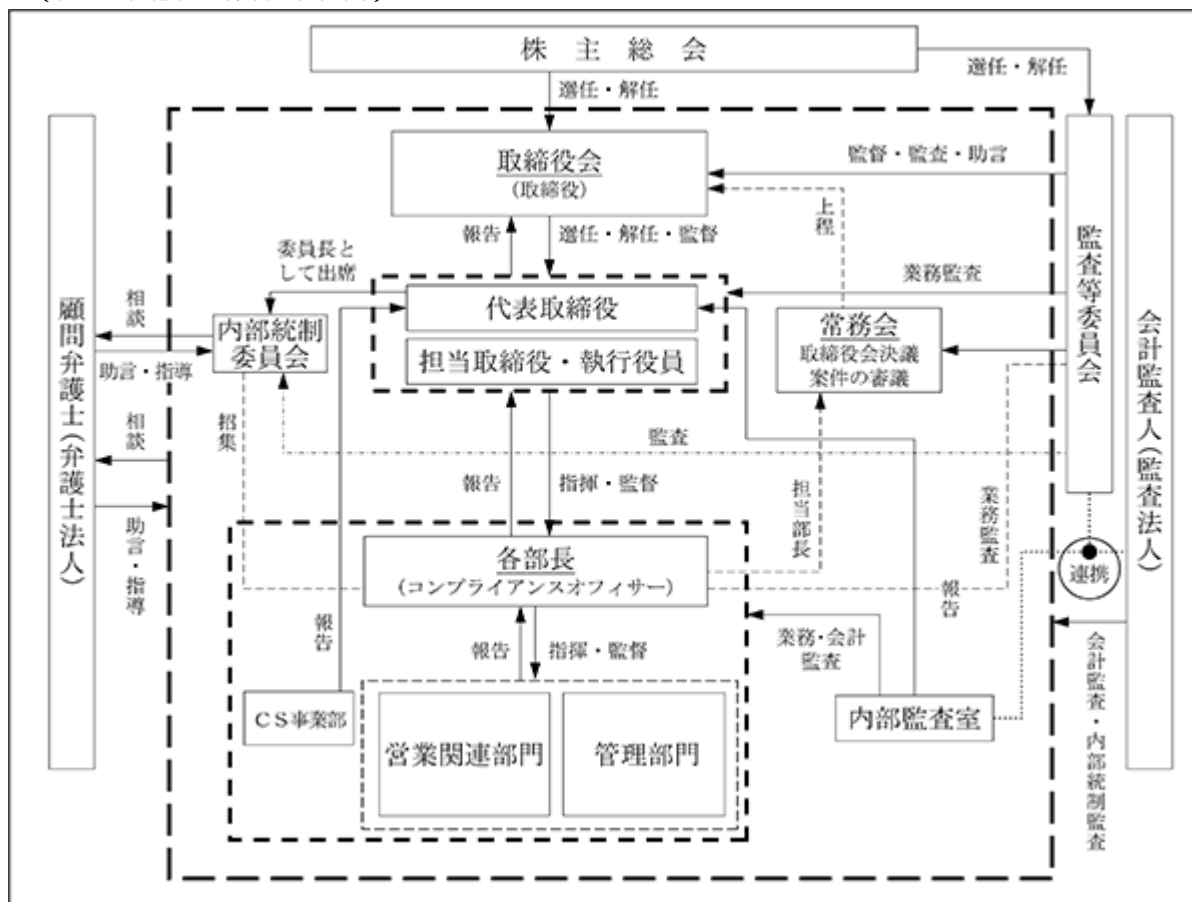
議長：常勤監査等委員 三木伸司

構成員：角南忠昭（社外取締役）、園田統（社外取締役）、中務尚子（社外取締役）

（当該体制を採用する理由）

当社は、当社事業に精通している者が、取締役として業務執行に当たると同時に取締役会のメンバーとして経営上の意思決定を行うことにより、経営上の意思決定の迅速化を図りつつ、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることによって、取締役会の監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実に努めてまいります。

(参考：内部管理体制の概要図)



企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システム構築の基本方針

a．取締役、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の体制

当社はコンプライアンス規程を制定し「当社の役職員は、当社の社会的責任と公的使命の重みを認識し法令やルールを厳格に遵守するとともに、企業倫理を重視した行動を通じて、経営理念である地域とともに発展する会社をめざす」といった基本方針の徹底に努めるとともに、具体的な行動の指針として「コンプライアンス規程」「内部通報規程」「取引先管理規程」のほか、各種マニュアル等を制定・整備する。また、内部統制委員会をコンプライアンスの統括部署として定め、当社における法令遵守体制を総合管理するとともに、各部の法令遵守状況を検証し、必要に応じて改善を要請する。さらに各部に「コンプライアンスオフィサー」を配置し、法令等の遵守状況の評価、モニタリング、研修活動等、日常的なコンプライアンス活動を行う。

内部統制委員会事務局は、内部統制委員会における協議結果等を踏まえ、定期的または必要に応じて取締役会等にコンプライアンスの状況等について報告を行う。

b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制

取締役会等、社内の重要な会議については「会議規程」に則して議事録を作成・保管するとともに、「文書管理規程」に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録、保存する。

また、取締役及び監査等委員である取締役は、「文書管理規程」等に基づき、常時これらの文書等を閲覧することができるものとする。

c．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

取締役会において「リスク管理規程」を制定し、当社を取り巻くリスクカテゴリー毎の所管部署を定めるとともに、組織横断的にリスクを管理するため、「内部統制委員会」において適時・適切に協議を行う。

所管部署においては、所管するリスクを適切に管理するための規程・マニュアル等を制定するとともに把握したリスクについて、適時適切に取締役会等への報告を行う。

「内部統制委員会」は所管部署において把握されたリスクを網羅的、統一的に管理する。

監査等委員及び内部監査室は各部署のリスク管理状況を監査し、その結果を取締役会等へ報告を行う。

d．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会は取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、「組織規程」「職制規程」「職務権限規程」を制定

するとともに、経営の意思決定のための重要な事項を審議し、経営活動全般を総合的に把握することによる経営効率の向上に資することを目的に「常務会」を設置する。

また、中期経営計画を策定し、それに基づく事業部門毎の予算の設定とシステムを活用した月次管理を行い、その結果を取締役会等へ報告のうえ、業績のレビューと対応策等について決定する。

e. 当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

現在当社は、対象となるべき子会社はないが、将来において子会社等を設立した場合には、業務の適正を確保する体制の整備を行うこととする。

f. 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査等委員会がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会は監査等委員会と協議の上、補助すべき使用人を指名することができる。

監査等委員会が指定する補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査等委員会に移譲されたものとし、取締役（監査等委員である取締役を除く）からの指揮命令は受けないこととする。

g. 取締役及び使用人が監査等委員会に報告するための体制、その他報告をしたことを理由として不利な扱いを受けないことを確保するための体制

取締役または使用人は、監査等委員会に対して、法定の事項に加え、当社の経営に対して重要な影響を及ぼすおそれのある事項や不正行為並びにコンプライアンスに違反する事項を発見、認識した場合には、速やかに報告を行う体制を整備する。

報告の具体的な方法については、取締役と監査等委員会との協議により決定する。

また、「内部通報規程」の趣旨に沿い、報告者に対する不利益な扱いは禁止する。

h. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員である取締役は重要な意思決定のプロセスや業務の執行状況を把握するため、取締役会をはじめとする重要な会議に出席するとともに、稟議書等の業務執行に係る重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に説明を求めることができる。

さらに監査等委員会と代表取締役社長との間で定期的な意見交換会を設定する。

また、監査等委員である取締役がその職務の遂行にあたって費用の支払（仮払含む）等を請求した場合、明らかに監査等委員である取締役の職務と関係しないと認められる場合を除き、速やかに応じるものとする。

ロ. 内部管理体制の整備並びに運用状況

当社は、コーポレート・ガバナンスの一環として内部管理体制の充実に努めております。

具体的には営業部門から独立した管理部門の部署として、経営企画部を設置するとともに、各業務部門から独立した監査等委員会直属の内部監査室を設けて牽制機能の強化を図っております。さらに、代表取締役社長を委員長とする内部統制委員会を設置し、内部統制にかかる事項の協議をタイムリーに行うことで、より一層内部管理体制の充実に向けた施策を実施しております。

経営企画部では、適切な業務運営が図られるよう組織運営の基礎となる組織規程、職務権限規程のほか、社内の稟議制度の内容を規定した稟議規程等の社内規程の整備に努めており、また、稟議制度のシステム化にも取り組んでおります。さらに、期初に決定した予算、計画が適切に執行・運用されているかなど、月次でその内容を取り纏めたうえで、取締役会をはじめとする重要な会議に報告しております。さらに、内部統制委員会の事務局としてリスク管理・コンプライアンス体制の整備に努めております。

内部監査室では、期初に制定する内部監査計画に基づき、各業務部門に対して監査を実施しており、監査等委員及び会計監査人との連携を図りながら、業務が各種の規程等に沿って適切に運営されているか監査を行っております。なお、監査において発見された指摘事項については、監査等委員会に報告を行うとともに、被監査部門から改善報告を受領のうえ、是正状況の確認を行っております。

ハ. 内部管理体制の充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

当社では、毎月定例で取締役会を開催するとともに、監査等委員会を開催してまいります。取締役会は、業務執行上の案件の決定や経営上の重要事項について審議を行っており、2022年3月から2023年2月までの1年間に臨時取締役会（2回）も含め合計14回開催いたしました。

また監査等委員会を臨時監査等委員会（2回）も含め合計13回開催し、各監査等委員の監査結果について内部監査室と密接な情報交換を行い、実効性ある監査を実施しました。

また、企業活動の適切性確保の観点から、社長を議長とし、管理部門担当役員、常勤監査等委員、部長、内部監査室長のほか、議長が指名した者を委員とする内部統制委員会を設置しており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため、年間で9回開催（ほか書面開催2回）し、内部統制全般

の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取り組んでおり、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備に努めております。

ニ．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社は、2008年3月21日開催の取締役会におきまして、反社会的勢力との取引等を未然に防止するためのルール整備の一環として「取引先管理規程」を制定したことに伴い、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方を制定し、社内ルールを整備いたしました。その概要は次のとおりであります。

- a．企業の社会的責任やコンプライアンス重視の経営といった観点から、反社会的勢力とは一切取引を行わない。
- b．反社会的勢力へは組織レベルで対応することとし、全社を挙げて体制整備に努める。
- c．反社会的勢力からの不当要求に対しては断固としてこれを拒み、必要に応じて弁護士をはじめとした外部の専門家への相談等を行う。
- d．役職員に対して各種の会議等において、反社会的勢力とは取引を行わないよう注意を促し、役職員の意識の徹底を図る。

ホ．反社会的勢力排除に向けた整備の状況

- a．反社会的勢力との取引等を未然に防止するためのルール整備の一環として「取引先管理規程」を制定しております。
- b．反社会的勢力でない旨の確認・記録のため、「反社会的勢力チェック表」を制定し、新規取引等に係る稟議書に添付しております。
- c．新規取引等において、過去の新聞等の記事検索等を行うことで、取引先が反社会的勢力でないことの確認を行っております。

ヘ．リスク管理体制の整備の状況

当社は、2006年5月の取締役会にて決定した内部統制基本方針に基づき、リスク管理規程の制定を行っており、2006年9月1日より施行しております。当社においては、価格変動リスク、建築リスク、業務リスク、法務リスク、流動性リスク、信用リスク、レピュテーション(評判)リスク、災害リスク、システムリスク等幅広くリスクの識別及び定義をしており、それらのリスクについての管理を行っております。管理体制については、会社の各機関、内部統制委員会、各業務部門等において内包するリスクを洗い出し、未然にその発生の防止に努めております。

ト．自己の株式の取得に関する決定機関

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営上の施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議をもって市場取引等によって自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

チ．中間配当の決定機関

当社は、株主への利益還元を機動的に遂行することを目的に、会社法第454条第5項の規定に基づき、中間配当については毎年8月31日を基準日として、取締役会の決議をもって株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定めております。

リ．取締役の定数

当社は、取締役の員数について、当会社の監査等委員を除く取締役は10名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款で定めております。

ヌ．取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任の決議要件について、取締役の選任決議は、株主総会の決議をもって選任し、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い、かつ、累積投票によらない旨を定款で定めております。なお、解任決議については定めておりません。

ル. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議要件について、会社法第309条第2項に定めによるべき決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

ヲ. 非業務執行取締役との責任限定契約の締結について

当社は、2015年5月27日開催の第49回定時株主総会で定款を変更し、取締役（業務執行取締役または支配人その他の使用人を兼務する者を除く。）の責任限定契約に関する規定を設けております。当該定款に基づき、当社が非業務執行取締役と締結する責任限定契約の概要は、次のとおりであります。

非業務執行取締役は、会社法第423条第1項の責任について、その職務をなすにつき善意でかつ重大な過失がないときは、下記(a)及び(b)の金額の合計金額を限度として、損害賠償責任を負担するものとする。

(a)その在職中に当社から職務遂行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。

(b)当社の新株予約権を引き受けた場合(会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。)における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

ワ. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

被保険者の範囲

当社のすべての取締役

保険契約の内容の概要

被保険者が 〃の会社の役員としての業務につき行った行為（不作為を含む）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を保証するものです。なお保険料は全額会社が負担しております。

カ. 会計監査人との責任限定契約に関する事項

（責任限定契約の内容の概要）

当社は、2006年5月26日開催の第40回定時株主総会で定款を変更し、会計監査人の責任限定契約に関する規定を設けております。

当該定款に基づき、当社が会計監査人有限責任 あずさ監査法人与締結した責任限定契約の概要は、次のとおりであります。

会計監査人有限責任 あずさ監査法人は、本契約締結後、会社法第423条第1項の責任について、その職務を行うにつき悪意または重大な過失があった場合を除き、監査報酬その他の職務執行の対価として受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に2を乗じて得た額をもって損害賠償責任の限度とする。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性1名 (役員のうち女性の比率8.33%)

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	和田 剛直	1971年9月3日	1996年12月 2005年5月 2008年5月 2012年5月 2020年5月 2022年5月	当社入社 当社取締役 当社常務取締役 当社専務取締役 当社取締役副社長 当社代表取締役会長就任(現)	(注2)	1,054,000
代表取締役社長	溝本 俊哉	1961年1月16日	1983年4月 2005年11月 2010年5月 2016年4月 2016年5月 2021年5月 2022年4月 2022年5月	株式会社大阪銀行(現 株式会社関西みらい銀行)入行 当社入社 当社執行役員企画部長 当社執行役員総合企画部長 当社取締役総合企画部長 当社常務取締役総合企画部長 当社常務取締役 当社代表取締役社長就任(現)	(注2)	5,000
専務取締役	濱本 聡	1965年3月4日	1995年11月 2014年5月 2016年4月 2016年5月 2019年5月 2022年5月	当社入社 当社執行役員分譲事業第二部長 当社執行役員 当社取締役 当社常務取締役 当社専務取締役就任(現)	(注2)	55,000
常務取締役	三木 健司	1959年3月8日	1989年5月 2016年5月 2018年5月 2019年5月 2019年5月 2022年4月 2022年5月	当社入社 当社執行役員分譲マンション事業部長 当社上席執行役員分譲マンション事業部長 当社取締役分譲マンション事業部長 当社取締役分譲マンション事業第三部長 当社取締役 当社常務取締役就任(現)	(注2)	12,900
取締役	黒川 宏行	1961年2月13日	2002年2月 2016年5月 2018年4月 2022年4月 2022年5月 2023年4月	当社入社 当社執行役員事業開発部長 当社執行役員賃貸事業部長 当社執行役員総合企画部長 当社取締役総合企画部長 当社取締役就任(現)	(注2)	33,200
取締役 賃貸事業部長	大槻 康成	1965年3月5日	2005年8月 2018年5月 2022年4月 2022年5月	当社入社 当社執行役員不動産事業部長 当社執行役員賃貸事業部長 当社取締役賃貸事業部長就任(現)	(注2)	6,700
取締役	齋藤 富雄	1945年1月20日	1963年4月 1995年4月 2001年4月 2001年9月 2009年10月 2012年4月 2014年8月 2015年5月 2017年4月 2019年3月 2020年4月 2021年4月	兵庫県採用 同西播磨県民局長 同出納長 同副知事 公益財団法人兵庫国際交流協会理事長 公益財団法人ひょうご環境創造協会会長 公益財団法人孫中山記念会理事長 当社取締役就任(現) 公益財団法人兵庫国際交流協会副会長 神戸山手大学学長 関西国際大学セーフティマネジメント教育研究所長 関西国際大学特命教授(現)	(注2)	3,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	谷口 時寛	1955年1月5日	1977年4月 2008年4月 2010年4月 2014年4月 2020年3月 2021年5月 2022年10月	神戸市採用 同環境局長 同産業振興局長 同監査委員 社会福祉法人イエス団監事(現) 当社取締役就任(現) 社会福祉法人神港園評議員(現)	(注2)	-
取締役 (常勤監査等委員)	三木 伸司	1963年6月1日	1986年4月 2020年4月 2023年5月	株式会社兵庫相互銀行(現 株式会社みなと銀行)入行 当社入社 内部監査室長 当社取締役(常勤・監査等委員)就任(現)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	角南 忠昭	1952年10月22日	1976年4月 1983年4月 1983年12月 1988年1月 1988年8月 2021年5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 角南商事株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役社長就任(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	園田 統	1968年9月6日	1991年4月 1996年10月 2001年12月 2004年9月 2016年8月 2021年5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 中央監査法人入社 応研株式会社入社 園田公認会計士事務所開設(現) 瑛智税理士法人代表社員(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	中務 尚子	1965年4月8日	1994年4月 2014年4月 2015年6月 2021年6月 2023年5月	中央総合法律事務所(現 弁護士法人中央総合法律事務所)入所 京都大学法科大学院客員教授 ナカバヤシ株式会社社外取締役監査等委員(現) 株式会社山善社外取締役監査等委員(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注3)	-
計						1,169,800

- (注)1. 取締役 齋藤富雄、谷口時寛、角南忠昭、園田統、中務尚子は、社外取締役であります。
2. 監査等委員ではない取締役の任期は、2023年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2024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. 監査等委員である取締役の任期は、2023年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2025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. 当社では、経営効率の向上並びに業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名で事業管理部長 林竹夫、分譲マンション事業第一部長 早野勝久であります。
5. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 三木伸司 委員 角南忠昭 委員 園田 統 委員 中務尚子
6. 当社は、常勤の監査等委員を1名選定しております。その理由は、取締役会以外の重要な会議への出席や内部監査部門等との連携、執行部門からの定期的な報告の受領等を行い、これらの情報を監査等委員全員で共有することを通じて、監査等委員会による監査・監督の実効性を高めるためであります。

社外役員の状況

当社の社外役員は、社外取締役5名であります。

社外取締役齋藤富雄は、兵庫県副知事や公益財団法人兵庫県国際交流協会副会長を歴任しており、地方公共団体での豊富な経験を活かし取締役会等で提言を行っております。また、当社株式3,000株を有しておりますが、当社との人的関係、資本関係、取引関係並びにその他特別な利害関係はありません。

社外取締役谷口時寛は、神戸市政で要職を歴任するなど豊富な行政経験を有しております。

監査等委員である社外取締役角南忠昭は長年の企業経営を通じた豊富な実務経験に基づいた助言等を行います。

監査等委員である社外取締役園田統は公認会計士及び税理士として会計事務所等を、同じく中務尚子は弁護士として弁護士事務所に所属しておりそれぞれ専門的な見地から助言等を行います。なお、それぞれ顧問契約は締結しておりません。

(社外取締役がコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに当該体制を採用する理由)

当社は、独立役員として社外取締役を5名届け出ており、経営の意思決定機関であり職務執行の監督機能を有する取締役12名(監査等委員4名を含む)で構成される取締役会で、必要に応じ地方公共団体での経験や専門の見地から提言等を行うことによって、経営に参画しておりその監督機能を強化しております。

またコーポレート・ガバナンスにおいては、外部からの客観的、中立的な経営監視機能が重要と考えており、独

立役員として届け出ております3名を含め監査等委員である社外取締役を監査等委員会の過半数である3名とすることにより経営への監査体制を強化しており、常勤監査等委員とともにそれぞれの専門的見地から監査が実施されることで、経営監視機能が十分に発揮している体制が整っているものと判断しております。

なお、社外取締役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、選任にあたっては当社と利害関係のない役員経験者、弁護士、税理士等の有識者を選任しております。

社外取締役である監査等委員による監督・監査と内部監査・監査等委員会監査・会計監査との相互連携や内部統制部門との関係

社外取締役である監査等委員全員は、監査等委員として取締役会へ出席し、執行部門から独立した立場から適宜必要な意見を述べております。さらに常務会、内部統制委員会等の重要な会議に出席する常勤監査等委員から、適宜必要な報告を受けることとなっております。

また、内部統制部門との関係については、常勤監査等委員及び内部監査室長がその統括部門である内部統制委員会へ出席し、現状の把握に努めるとともに、適宜必要な報告を監査等委員会に行う事となっており、重要な事項については会計監査人の意見も聴取しております。

なお、内部監査、監査等委員会監査、会計監査との相互連携については、前項をご参照ください。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会監査の監査活動については、(1)コーポレート・ガバナンスの概要にも記載しておりますが、当事業年度において監査等委員会を13回開催し、この中で監査等委員会監査の監査方針並びに検査計画を策定しこれに基づいて、監査等委員会の立場から会社の活動状況を監査しております。主な検討事項は業務執行の適法性であり企業倫理の担保を図っております。

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
取締役 (常勤監査等委員)	三 木 伸 司	月1回開催される予定の監査等委員会に出席し、常務会、内部統制委員会等の重要な会議の内容等を必要に応じ報告する他、委員長として議事運営を行います。
社外取締役 (監査等委員)	角 南 忠 昭	当事業年度開催の監査等委員会(全13回)の全てに出席し、長年の会社経営によって培った経験をもとに当社の事業活動や経営健全性についての発言を行っております。
社外取締役 (監査等委員)	園 田 統	当事業年度開催の監査等委員会(全13回)の全てに出席し、主に公認会計士・税理士としての専門的見地から、当社の会計及び財務の問題点についての発言を行っております。
社外取締役 (監査等委員)	中 務 尚 子	月1回開催される予定の監査等委員会に出席し、主に弁護士としての専門的見地から、当社のコンプライアンス体制の構築・維持に期待をしております。

内部監査の状況

内部監査の体制については、内部監査室(2名)を中心に内部監査規程に則り、監査計画を策定し効率的な監査を実施することにより、業務執行及び会計処理の適法性と企業倫理の担保を図っております。具体的にはこれまで社長直属の部署として監査実施後には監査報告書を作成のうえ社長へ提出するとともに被監査部署へのフィードバックを行ってまいりましたが、監査等委員会設置会社への移行後におきましては、監査等委員会直属の独立部署として監査報告書を監査等委員会並びに被監査部署に提出のうえ、改善事項が発見された場合は改善指導書も併せて発行し、早期改善を促すとともに改善後は監査等委員会に改善報告書を提出してまいります。

(内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携)

内部監査室、監査等委員会及び会計監査人は監査計画に基づいて、四半期毎及びその他必要に応じて、主に会計監査及び財務報告に係る内部統制監査についての意見交換、情報交換を行い、相互連携のもと監査を実施してまいります。

内部監査室は、期初に策定した監査計画に基づいた独自の監査を実施するとともに、監査等委員会との意見交換を適宜行い、引き続き効率的かつ実効性のある監査を実施してまいります。また、財務報告に係る内部統制監査を中心として、定期的に会計監査人からの助言も受けており、当社の会計処理の適法性及び適正処理に向けた監査を

実施しております。

監査等委員は、期初に策定した監査計画に基づいた独自の監査を実施するとともに、会計監査人と定期的に情報交換を行っており、相互連携のもと会計監査の実施及び会計上の課題の把握に努めながら、適法かつ適正に会計処理が行われているかを監査してまいります。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ. 継続監査期間

2001年以降

ハ. 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：公認会計士 松井 理晃（継続関与年数1年）

指定有限責任社員 業務執行社員：公認会計士 勢志 恭一（継続関与年数1年）

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士8名、その他8名

ホ. 監査法人の選定方針とその理由

監査等委員会では、会計監査人の適格性、独立性及び職務の執行状況等について評価し、再任の可否を検討いたします。この結果、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合、その他必要と判断される場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、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、当該会計監査人の解任を検討し、解任が妥当と認められる場合に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。

イ.に記載の監査法人につきましては、監査等委員会において、評価基準（後記ホ.参照）に基づく監査法人の適格性、独立性及び職務の執行状況等についての評価結果を勘案して検討した結果、当社の会計監査については適正に行われており、当会計年度においても適正に行われる体制にあると判断したため、監査等委員全員の一致で再任する旨を決定いたしました。

ヘ. 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会による監査法人の評価については、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準じて、監査法人から監査計画・監査の実施状況・職務の遂行が適正に行われていることを確保するための体制・監査に関する品質管理基準等の報告を受け、検討し総合的に評価をしており、イ.に記載の監査法人が行う当社の会計監査については適正に行われていると評価しております。

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
29,000	-	32,000	-

（注）監査証明業務に基づく報酬については、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。また、内部統制報告書に係る報酬が監査証明業務に基づく報酬に含まれております。

ロ. 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（イ.を除く）に対する報酬の内容
 該当事項はありません。

ハ. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
 該当事項はありません。

ニ. 監査報酬の決定方針

当社として、監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、監査日数、業務内容等を勘案したうえで、当社と同規模程度と同業他社の監査報酬を参考とし、監査等委員会同意の上決定しております。

ホ．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、会計監査人の従前の活動実績及び報酬実績を確認し、当会計年度の監査計画の内容、監査報酬の見積根拠等の妥当性を検討・審議した結果、会計監査人の報酬等は適正であるとして、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を2021年2月12日に取締役会決議により定めており、その概要は次の通りであります。

ア 基本方針

- 1．企業理念「共生」を実践する、優秀な人材を取締役として登用できる報酬とします。
- 2．持続的な企業価値の向上を動機づける報酬体系とします。
- 3．株主をはじめステークホルダーに対して説明責任を果たせる「透明性」「公正性」「合理性」の高い報酬体系とします。

イ 取締役の個人別の金銭報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社の取締役の報酬は、金銭報酬のみとし、固定報酬、役員賞与、役員退職慰労金で構成されております。株主総会で報酬総額の範囲を決議し、取締役会にて各役員の役割及び職責等に相応しい水準とするという方針に基づき、担当職務、各期の業績、貢献度、同業他社の動向等を総合的に勘案し協議したうえで決定しております。

監査等委員である取締役の報酬等につきましても、金銭報酬のみとし、固定報酬、役員賞与、役員退職慰労金で構成されております。株主総会で報酬総額の範囲を決議し、監査等委員会にて常勤監査等委員と非常勤監査等委員の別、業務の分担等を勘案し、協議・決定しております。

ウ 業績連動報酬等がある場合には、業績指標の内容及び業績連動報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針
 該当ありません。

エ 非金銭報酬等がある場合には、その内容及び額もしくは数又はその算定方法の決定に関する方針
 該当ありません。

オ 取締役の個人別の報酬等の額に対する報酬等の種類ごとの割合の決定に関する方針

当社は、役員報酬規程および役員賞与規程を制定しており、同規程に基づき決定しております。報酬額は社員給与の最高額を基準とし、役位に応じて遞増し社長の報酬額を最上位としております。また、役員賞与については報酬の一環である事前確定届出給与とし、1回当たり月額報酬の1ヶ月相当額を基準とし、前年度の会社業績に応じて増減額することとしております。

カ 取締役に対し報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針

固定報酬及び役員賞与（事前確定届出給与）

役員報酬規程に基づき毎月支給する固定報酬及び役員賞与規程に基づき年2回（6月・12月）支給する役員賞与としております。

役員退職慰労金

長期的なインセンティブ付与を目的に、役員退職金規程に基づき役位に応じて毎年一定額を引き当て、退任時に一括して支給する報酬であります。

キ 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定を取締役その他の第三者に再委任する場合
 該当ありません。

ク 取締役の個人別の報酬等の決定方法

当社は、任意の報酬委員会は設置しておりませんが報酬額の決定にあたっては、株主総会で決定された報酬総額の限度内で、世間水準や従業員の給与水準を考慮のうえ、役員報酬規程、役員賞与規程、役員退職金規程に基づき、経営企画部担当取締役が原案を作成し、代表取締役社長の確認を得、取締役会で決定することとしております。

なお、監査等委員である取締役の報酬は、監査等委員の協議によって決定することとしております。

取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬については、2019年5月29日開催の第53回定時株主総会において監査等委員を除く取締役の報酬限度額総額を年額400,000千円以内（うち社外取締役分年額50,000千円以内）、監査等委員である取締役の報酬限度額総額を年額70,000千円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査等委員を除く取締役の員数は8名（うち社外取締役1名）、監査等委員である取締役4名（うち社外取締役3名）であります。

個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の決定方針およ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。

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

報酬等	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる

役員区分	の総額 (千円)	固定報酬	業績 連動報酬	賞与	退職 慰労金	役員の員数 (名)
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く)	279,121	135,750	-	26,825	116,546	9
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	20,795	15,600	-	3,650	1,545	1
社外取締役 (監査等委員を除く)	15,500	12,000	-	2,300	1,200	2
社外取締役 (監査等委員)	23,250	18,000	-	3,450	1,800	3

- (注) 1. 賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額9,250千円(監査等委員ではない取締役8名に対し7,350千円、監査等委員である取締役4名に対し1,900千円)が含まれております。
2. 退職慰労金は、退任した監査等委員ではない取締役への当社規程に基づく退職慰労金加算分91,225千円と当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額29,866千円(監査等委員ではない取締役11名に対し26,521千円、監査等委員である取締役4名に対し3,345千円)が含まれております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なものがある場合

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

(純投資目的)

専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする投資株式を「純投資目的である投資株式」と考えております。

(純投資目的以外の目的である投資株式)

事業上の何らかの便益を目的とする投資株式を「純投資目的以外の目的である投資株式」と考えており、安定的・長期的な取引関係の維持・強化や当社の中長期的な企業価値向上に寄与するものと判断しております。

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会等における検証の内容

当社は株式の取得については、当社の営業政策や資本政策に照らし中長期的な観点から取引先との関係の維持・強化や事業の円滑な推進を図り業績向上に寄与することを目的とし個別に取締役会で決定の上取得しており、継続保有の是非については、取得時の想定通りの保有意義や保有効果の発出状況等を年1回、取締役会にて検証の上総合的に判断しております。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	4	185,794
非上場株式以外の株式	3	106,072

(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(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

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) 貸借対照表計上額 (千円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)		
(株)りそなホール ディングス	34,327	34,327	当社の資本政策推進のための取引関係強化。	無
	25,741	17,774		
(株)日住サービス	46,100	46,100	分譲マンション販売、戸建て住宅販売、その他不動産販売及び不動産賃貸収入の各セグメントにかかる主に阪神間の不動産情報共有等の取引関係を強固にするため。	有
	66,568	70,025		
(株)ADワークス グループ	81,920	81,920	分譲マンション販売、戸建て住宅販売、その他不動産販売及び不動産賃貸収入の各セグメントにかかる主に首都圏の不動産情報共有等の取引関係を強固にするため。	有
	13,762	11,468		

(注)上記3銘柄については、 a. 「保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容」に記載の通り、保有の合理性を検証の上、保有継続は適切であると判断しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．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(2022年3月1日から2023年2月28日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ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、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表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、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、財務諸表等の適正性の確保に努めております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 17,007,822	1 11,756,363
売掛金	8,011	5,148
リース債権	836,448	816,167
販売用不動産	1 10,478,002	1、2 9,779,054
仕掛販売用不動産	1 40,872,549	1、2 34,446,854
前払費用	90,855	91,389
未収消費税等	-	147,648
その他	660,781	715,686
貸倒引当金	9,110	13,501
流動資産合計	69,945,361	57,744,812
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,049,424	20,820,593
減価償却累計額	7,741,740	8,083,460
建物（純額）	1、2 12,307,683	1 12,737,132
構築物	256,400	264,278
減価償却累計額	181,259	185,333
構築物（純額）	75,141	78,945
機械及び装置	513,311	277,711
減価償却累計額	513,287	277,711
機械及び装置（純額）	24	0
工具、器具及び備品	265,795	276,830
減価償却累計額	225,884	228,865
工具、器具及び備品（純額）	39,911	47,964
土地	1、2 13,220,208	1、2 13,413,994
リース資産	17,923	17,923
減価償却累計額	3,025	5,180
リース資産（純額）	14,897	12,742
建設仮勘定	13,810	2 87,292
有形固定資産合計	25,671,676	26,378,072
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	11,308	19,754
その他	7,934	7,601
無形固定資産合計	617,874	625,988
投資その他の資産		
投資有価証券	300,318	291,867
関係会社株式	125,000	62,000
出資金	3,200	3,200
破産更生債権等	15,456	15,456
繰延税金資産	501,645	370,147
差入保証金	215,600	210,794
その他	921,666	457,540
貸倒引当金	15,587	15,576
投資その他の資産合計	2,067,300	1,395,429
固定資産合計	28,356,851	28,399,489
資産合計	98,302,213	86,144,302

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,012,434	811,133
電子記録債務	9,191,830	6,215,447
短期借入金	1 7,307,600	1 9,202,000
1年内償還予定の社債	1 224,300	56,000
1年内返済予定の長期借入金	1 20,855,637	1 7,760,099
未払金	408,836	427,904
設備関係未払金	10,773	138,219
未払費用	40,542	34,893
未払法人税等	672,171	533,267
未払消費税等	508,326	-
前受金	4,202,226	4 3,490,184
預り金	96,894	32,518
リース債務	2,237	2,370
前受収益	155,523	166,188
賞与引当金	121,507	134,239
役員賞与引当金	8,475	9,250
完成工事補償引当金	21,000	19,000
その他	8,424	29,328
流動負債合計	47,848,740	29,062,043
固定負債		
社債	1 385,750	232,000
長期借入金	1 21,893,935	1 27,271,451
長期預り保証金	362,419	332,261
退職給付引当金	232,631	235,160
役員退職慰労引当金	547,883	100,974
リース債務	14,149	11,646
資産除去債務	324,277	315,552
その他	35,736	3,695
固定負債合計	23,796,782	28,502,741
負債合計	71,645,523	57,564,785

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,403,091	1,403,091
資本剰余金		
資本準備金	1,448,280	1,448,280
資本剰余金合計	1,448,280	1,448,280
利益剰余金		
利益準備金	20,100	20,100
その他利益剰余金		
別途積立金	13,000,000	13,000,000
繰越利益剰余金	10,837,073	12,730,853
利益剰余金合計	23,857,173	25,750,953
自己株式	121	121
株主資本合計	26,708,423	28,602,203
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,924	20,120
繰延ヘッジ損益	24,808	2,565
評価・換算差額等合計	51,733	22,686
純資産合計	26,656,690	28,579,516
負債純資産合計	98,302,213	86,144,302

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高		
不動産売上高	38,545,808	39,597,497
不動産賃貸収入等	3,240,003	3,114,682
売上高合計	41,785,812	42,712,180
売上原価		
不動産売上原価	6 32,006,668	6 32,289,662
不動産賃貸原価	1,793,017	2,035,117
売上原価合計	33,799,685	34,324,780
売上総利益	7,986,127	8,387,400
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	979,142	883,852
ガイドルーム費	2 484,286	2 426,238
貸倒引当金繰入額	924	4,383
役員報酬	226,025	208,325
給料及び手当	832,339	908,648
賞与引当金繰入額	121,507	134,239
役員賞与引当金繰入額	8,475	9,250
退職給付費用	38,473	42,951
役員退職慰労引当金繰入額	34,097	29,866
役員退職慰労金	-	91,225
福利厚生費	177,386	194,813
租税公課	760,820	611,362
減価償却費	26,667	24,972
支払手数料	167,913	162,371
賃借料	26,403	29,963
その他	217,953	237,419
販売費及び一般管理費合計	4,102,415	3,999,881
営業利益	3,883,712	4,387,518
営業外収益		
受取利息	233	243
受取配当金	4,868	5,236
為替差益	9,415	-
出資金運用益	-	8,990
受取手数料	12,104	6,720
補助金収入	-	6,733
保険解約返戻金	11,213	25,888
その他	9,878	6,102
営業外収益合計	47,713	59,915
営業外費用		
支払利息	636,865	585,429
資金調達費用	102,746	224,097
その他	29,383	30,304
営業外費用合計	768,995	839,831
経常利益	3,162,430	3,607,601

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
特別利益				
固定資産売却益	3	125,145	3	2
特別利益合計		125,145		2
特別損失				
固定資産売却損	3	2,850	3	4,220
減損損失	4	93,766		-
固定資産除却損	5	1,630	5	77,515
投資有価証券評価損	7	12,780		-
関係会社株式評価損		-		63,000
特別損失合計		111,028		144,735
税引前当期純利益		3,176,548		3,462,868
法人税、住民税及び事業税		948,000		959,000
法人税等調整額		108,455		121,699
法人税等合計		839,544		1,080,699
当期純利益		2,337,004		2,382,169

【売上原価明細書】

不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		12,264,076	38.3	12,163,786	37.7
建物建築費	1	18,507,841	57.8	18,615,507	57.6
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,331,934	4.2	1,392,977	4.3
2. パンフレット制作費		110,016	0.3	119,939	0.4
完成工事補償引当金繰入額		23,656	0.1	27,096	0.1
棚卸資産評価損	2	230,857	0.7	29,645	0.1
不動産売上原価		32,006,668	100.0	32,289,662	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。
2. 棚卸資産評価損の金額には、洗替え処理による戻入額が含まれております。

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		68,643	3.8	68,884	3.4
2 管理費		242,237	13.5	255,718	12.6
3 減価償却費		526,364	29.4	523,693	25.7
4 租税公課		237,499	13.3	235,363	11.6
5 修繕費		298,530	16.6	552,632	27.2
6 その他経費		419,740	23.4	398,824	19.6
不動産賃貸原価		1,793,017	100.0	2,035,117	100.0

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	9,088,356	22,108,456
当期変動額							
剰余金の配当						588,286	588,286
当期純利益						2,337,004	2,337,004
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,748,717	1,748,717
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	10,837,073	23,857,173

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	121	24,959,705	29,336	47,991	77,328	24,882,377
当期変動額						
剰余金の配当		588,286				588,286
当期純利益		2,337,004				2,337,004
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			2,411	23,183	25,595	25,595
当期変動額合計	-	1,748,717	2,411	23,183	25,595	1,774,312
当期末残高	121	26,708,423	26,924	24,808	51,733	26,656,690

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	別途積立金	
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	10,837,073	23,857,173
当期変動額							
剰余金の配当						488,389	488,389
当期純利益						2,382,169	2,382,169
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,893,779	1,893,779
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	12,730,853	25,750,953

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	121	26,708,423	26,924	24,808	51,733	26,656,690
当期変動額						
剰余金の配当		488,389				488,389
当期純利益		2,382,169				2,382,169
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			6,803	22,243	29,046	29,046
当期変動額合計	-	1,893,779	6,803	22,243	29,046	1,922,826
当期末残高	121	28,602,203	20,120	2,565	22,686	28,579,516

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	3,176,548	3,462,868
減価償却費	733,537	706,915
減損損失	93,766	-
貸倒引当金の増減額（ は減少）	348	4,379
賞与引当金の増減額（ は減少）	1,642	12,732
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	400	775
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	8,000	2,000
退職給付引当金の増減額（ は減少）	3,387	2,529
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	31,697	446,908
受取利息及び受取配当金	5,101	5,479
支払利息	636,865	585,429
有形固定資産売却損益（ は益）	122,294	4,218
投資有価証券評価損益（ は益）	12,780	-
関係会社株式評価損	-	63,000
有形固定資産除却損	2,378	95,536
売上債権の増減額（ は増加）	5,684	2,862
リース債権の増減額（ は増加）	18,882	20,280
棚卸資産の増減額（ は増加）	1,019,120	7,051,187
仕入債務の増減額（ は減少）	5,530,225	6,177,683
前受金の増減額（ は減少）	173,900	712,041
長期預り保証金の増減額（ は減少）	47,567	30,157
その他の資産の増減額（ は増加）	428,615	270,131
その他の負債の増減額（ は減少）	630,495	535,920
小計	9,437,143	3,832,389
利息及び配当金の受取額	5,193	5,946
利息の支払額	665,146	585,890
法人税等の支払額	553,626	1,098,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,223,563	2,153,501
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（ は増加）	5,029	128,019
有形固定資産の取得による支出	695,058	1,258,955
有形固定資産の売却による収入	932,153	11,119
無形固定資産の取得による支出	1,860	12,989
その他の支出	122,258	92,150
その他の収入	82,644	414,597
投資活動によるキャッシュ・フロー	190,589	1,066,397

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
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）	1,806,600	1,894,400
長期借入れによる収入	12,891,604	18,791,800
長期借入金の返済による支出	13,286,685	26,509,821
社債の償還による支出	324,500	322,050
配当金の支払額	587,938	488,540
リース債務の返済による支出	2,272	2,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,116,392	6,636,582
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	5,297,760	5,549,479
現金及び現金同等物の期首残高	9,391,337	14,689,097
現金及び現金同等物の期末残高	1 14,689,097	1 9,139,618

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) その他有価証券

(市場価格のない株式等以外のもの)

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

(市場価格のない株式等)

移動平均法による原価法を採用しております。なお、投資有価証券のうち、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2. デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び負債)の評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

3. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

4. 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)

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

主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物	2年～47年
----	--------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(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によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担する金額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担する金額を計上しております。

(4) 完成工事補償引当金

分譲マンション引渡後の補償工事費用の支出に備えるため、過去の実績に基づく将来の補償工事見込額を計上しております。

(5) 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計上しております。退職給付引当金及び退職給付費用の計算には、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。

(6) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

6. 収益及び費用の計上基準

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

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業に係る収益は、分譲マンション、戸建住宅、収益物件、用地等の不動産販売であり、顧客との販売契約に基づいて顧客へ引き渡す履行義務を負っております。当該履行義務は不動産を引き渡す一時点において、顧客が当該不動産に対する支配を獲得して充足されると判断し、引き渡した時点で収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業に係る収益は、賃貸契約に基づく当社所有マンション、商業施設等の賃貸によるものであり、室料・共益料等は「リース取引に関する会計基準」に基づき収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、特例処理することとしております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...変動金利建て借入金

(3) ヘッジ方針

当社の内規に基づき、借入金利の金利変動リスクを回避する目的で、変動金利建ての借入金に対して、金利スワップ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の間に高い相関関係があることを定期的に確認し、ヘッジの有効性を評価しております。

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、有効性の評価を省略しております。

8. 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リ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的な投資からなっております。

9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

(1) 消費税等の会計処理

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処理しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(2) 繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
販売用不動産	10,478,002千円	9,779,054千円
仕掛販売用不動産	40,872,549千円	34,446,854千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産について収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合、正味売却価額まで減額し当該減少額を評価損として計上しております。

主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売見込額であります。仕掛販売用不動産は周辺取引事例を考慮したプロジェクトの事業計画に基づく販売見込額、販売用不動産はこれに加えて直近の販売実績を考慮した個別物件ごとの販売見込額を用いております。それぞれ競合他社の参入状況や不動産市況を勘案し総合的かつ慎重に決定しており、ここから想定販売経費を控除することで正味売却価額を算出しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該主要な仮定である販売見込額について、財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき慎重に決定しておりますが、不動産市況の変化による事業計画の変更などにより減少した場合、翌事業年度の損益に影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

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

この結果、当事業年度の損益に与える影響はありません。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、財務諸表に与える影響はありません。また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前事業年度に係るものについては記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響については、収束時期等の正確な予測は困難であると認識しておりますが、当社では、本感染症は緩やかに収束するものと仮定し、分譲マンションや戸建て住宅等の販売市況や不動産賃貸市況等に与える影響は限定的であるとし、棚卸資産の評価、固定資産の減損及び繰延税金資産の回収可能性における会計上の見積りを行っております。

なお、現時点で当社が入手可能な情報に基づき見積りを行っておりますが、今後の推移が仮定と乖離する場合には当社の財政状態、経営成績等に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
普通預金	226,871千円	200,173千円
定期預金	1,407,184千円	1,407,197千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,929千円)	(162,930千円)
販売用不動産	7,507,313千円	7,547,383千円
仕掛販売用不動産	29,814,308千円	24,386,591千円
建物	10,550,812千円	10,709,735千円
土地	11,123,713千円	11,244,119千円
合計	60,630,204千円	55,495,200千円

(注1) 担保に供した定期預金のうち括弧書きは、宅地建物取引業法に定める手付金等の保全措置として西日本住宅産業信用保証株式会社に対して保証基金に充てるため拠出しているものです。

(2) 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
短期借入金	6,988,600千円	8,349,000千円
1年内償還予定の社債	168,300千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	20,185,637千円	6,394,248千円
社債	97,750千円	-千円
長期借入金	20,472,935千円	27,631,302千円
保証債務	13,134千円	12,046千円
合計	47,926,357千円	42,386,597千円

2 所有目的の変更に伴う仕掛販売用不動産及び固定資産への振替は次の通りであります。

仕掛販売用不動産への振替

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
(土地からの振替)	(-物件)	(1物件)
仕掛販売用不動産	-千円	87,589千円
合計	-千円	87,589千円

固定資産への振替

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(1物件)	(3物件)
建物	131,943千円	-千円
土地	129,498千円	0千円
建設仮勘定	-千円	161,045千円
合計	261,441千円	161,045千円

3 保証債務

分譲マンション購入者の銀行借入金に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
	(6名)	(6名)
分譲マンション購入者	13,134千円	12,046千円

4 前受金のうち、契約負債の金額は、以下の通りであります。

	当事業年度 (2023年2月28日)
契約負債	3,490,184千円

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 ガイドルーム費に含まれる減価償却費

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	180,505千円	158,248千円

3 固定資産売却損益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
(固定資産売却益)		
土地	6,960千円	101千円
建物	118,185千円	99千円
合 計	125,145千円	2千円
(固定資産売却損)		
土地	1,397千円	4,339千円
建物	1,453千円	119千円
合 計	2,850千円	4,220千円

4 減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

用途	場所	種類	金額(千円)
賃貸不動産	神戸市長田区	建物他・土地	61,624
	兵庫県神崎郡	建物他・土地	32,142
合 計			93,766

(経緯)

当該不動産の収益性の低下に伴い投資額の回収が見込めなくなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

(グルーピングの方法)

原則として事業部別に区分し、賃貸用不動産については、個々の物件を単位としております。

(回収可能価額の算定方法等)

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は適切に市場価格を反映していると考えられる評価額に基づいて合理的に算定しております。

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年3月1日	当事業年度 (自 2022年3月1日
--	-----------------------	-----------------------

至 2022年2月28日) 至 2023年2月28日)

(固定資産除却損)		
建物(解体費を含む)	1,630千円	75,954千円
工具、器具及び備品	-千円	1,561千円
合 計	1,630千円	77,515千円

6 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額(洗替え処理による戻入額含む)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	230,857千円	29,645千円

7 投資有価証券評価損

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

当社が保有する投資有価証券のうち、実質価額が著しく下落したものについて、減損処理を行ったものであります。

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023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)

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022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)	11,100,000	-	-	11,100,000

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)	248	-	-	248

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	388,491	35.00	2021年 2月28日	2021年 5月28日
2021年10月8日 の取締役会	普通株式	199,795	18.00	2021年 8月31日	2021年 11月10日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	244,194	22.00	2022年 2月28日	2022年 5月30日

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023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)	11,100,000	-	-	11,100,000

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)	248	-	-	248

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	244,194	22.00	2022年 2月28日	2022年 5月30日
2022年10月7日 の取締役会	普通株式	244,194	22.00	2022年 8月31日	2022年 11月9日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年5月26日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	310,793	28.00	2023年 2月28日	2023年 5月29日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
現金及び預金勘定	17,007,822千円	11,756,363千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	2,318,725千円	2,616,744千円
現金及び現金同等物	14,689,097千円	9,139,618千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

リース資産の内容

事業用賃貸不動産及び本社にかかる備品等であります。

リース資産の減価償却の方法

(重要な会計方針) 4. 固定資産の減価償却の方法に記載のとおりであります。

(貸主側)

リース債権の事業年度末日後の回収予定額

流動資産

前事業年度(2022年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
リース債権	20,280	21,783	23,396	25,129	26,991	718,866

当事業年度（2023年2月28日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
リース債権	21,783	23,396	25,129	26,991	28,991	689,875

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に分譲マンション及び賃貸不動産等の不動産開発事業を行うため、必要な資金を銀行借入や社債発行等の間接金融により調達しております。また、短期的な運転資金については銀行借入により調達しております。

資金運用については、短期的な預金等による安全性の高い金融資産での運用に限定しております。

デリバティブは、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、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

売掛金は、主として賃貸不動産に係る賃貸収入の滞納額であり、主に個人顧客の信用リスクに晒されております。

また、リース債権は賃貸不動産に係るものであり、取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する金融機関の債券、企業の株式、匿名組合出資金であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である、買掛金及び電子記録債務は、1年以内に支払期日が到来するものであります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に分譲マンション及び賃貸不動産等の不動産開発事業に係る資金調達であります。変動金利による借入金については、金利の変動リスクに晒されておりますが、そのうちの一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針」の「7. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(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

売掛金のうち、不動産賃貸事業については、入居申し込みの際に当社の審査基準に照らし、厳正な審査のもと、契約締結を行っております。また、滞納が生じた場合には、顧客ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、当社の滞納回収マニュアルに基づいて早期に回収手続きを行っております。その他営業債権については、取引開始時に事前審査で取引先の信用度を確認しており、信用リスクはほとんどないと認識しております。

リース債権については、契約の際、事前調査で信用度の高い取引先に限定して契約を締結しており、契約不履行による信用リスクはほとんどないと認識しております。

デリバティブ取引については、カウンターパーティー・リスクを軽減するために、高格付を有する金融機関に限定しております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的な時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握することにより、管理しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、当社の内規に従って行っており、経営企画部財務経理課において定期的に変動状況を把握し、担当取締役へ報告しております。

金利スワップ取引以外の変動金利の借入金については、各金融機関ごとの借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況のモニタリングを行うとともに担当取締役への報告により管理しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いの実行ができないリスク）の管理

当社は、経営企画部財務経理課において、毎月の各部署からの報告に基づき、月次資金計画を作成・更新し、一定水準の手元資金を維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件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。

また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(5) 信用リスクの集中

当社の取引先は、主に個人顧客であるため、該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2022年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	99,269	99,269	-
資産 合計	99,269	99,269	-
(1) 社債 (1年内償還予定分含む)	610,050	602,266	7,783
(2) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	42,749,572	42,747,883	1,689
負債 合計	43,359,622	43,350,150	9,472
デリバティブ取引(2)	(35,736)	(35,736)	-

() 1. 現金及び預金、買掛金、電子記録債務、短期借入金については、現金であること及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、括弧で表示しております。

3. 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

区分	前事業年度
非上場株式(千円)	58,500
匿名組合出資金(千円)	142,549
関係会社株式(千円)	125,000
合計	326,049

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「(1)投資有価証券」には含めておりません。

当事業年度（2023年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	106,072	106,072	-
資産 合計	106,072	106,072	-
(1) 社債 (1年内償還予定分含む)	288,000	282,590	5,409
(2) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	35,031,551	35,030,788	762
負債 合計	35,319,551	35,313,378	6,172
デリバティブ取引(2)	(3,695)	(3,695)	-

() 1. 現金及び預金、買掛金、電子記録債務、短期借入金については、現金であること及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、括弧で表示しております。

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

区分	当事業年度
非上場株式(千円)	58,500
匿名組合出資金(千円)	127,294
関係会社株式(千円)	62,000
合計	247,794

(注1) 金銭債権

前事業年度(2022年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	17,007,822	-	-	-
リース債権	20,280	97,300	168,091	550,775
合計	17,028,103	97,300	168,091	550,775

当事業年度(2023年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,756,363	-	-	-
リース債権	21,783	104,509	180,548	509,326
合計	11,778,146	104,509	180,548	509,326

(注2) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(2022年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,307,600	-	-	-	-	-
社債	224,300	64,500	145,250	56,000	56,000	64,000
長期借入金	20,855,637	8,983,443	4,826,575	1,918,493	1,999,243	4,166,177
合計	28,387,537	9,047,943	4,971,825	1,974,493	2,055,243	4,230,177

当事業年度(2023年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	9,202,000	-	-	-	-	-
社債	56,000	56,000	56,000	56,000	56,000	8,000
長期借入金	7,760,099	11,113,187	4,721,231	2,359,701	1,952,006	7,125,324
合計	17,018,099	11,169,187	4,777,231	2,415,701	2,008,006	7,133,324

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

- レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
- レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
- レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

当事業年度（2023年2月28日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	106,072	-	-	106,072
資産計	106,072	-	-	106,072
デリバティブ取引				
金利関連	-	3,695	-	3,695
負債計	-	3,695	-	3,695

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当事業年度（2023年2月28日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債(1年内償還予定分含む)	-	282,590	-	282,590
長期借入金(1年内返済予定分含む)	-	35,030,788	-	35,030,788
負債計	-	35,313,378	-	35,313,378

(注)時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は、相場価格を用いて評価しており、活発な市場で取引されていることからレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債

社債の時価については、元利金の合計額を同様の新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場価格を反映しており、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額を時価としております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 関係会社株式

関係会社株式(貸借対照表計上額62,000千円)は、市場価格がないため、記載しておりません。

2. その他有価証券

前事業年度(2022年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	99,269	126,193	26,924
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	99,269	126,193	26,924
合計		99,269	126,193	26,924

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,500千円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額142,549千円)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ため、上表には含めておりません。

当事業年度(2023年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	106,072	126,193	20,120
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	106,072	126,193	20,120
合計		106,072	126,193	20,120

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,500千円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額127,294千円)については、市場価格がないため、上表には含めておりません。

3. 減損処理を行った有価証券

前事業年度において、有価証券について12,780千円（投資有価証券の株式12,780千円）減損処理を行っております。

当事業年度において、有価証券について63,000千円（関係会社株式の株式63,000千円）減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

1. 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。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,080,800	-	16,946	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	761,568	726,960	18,790	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	726,960	692,352	3,695	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。これに加えて2018年4月より確定給付制度の一部を確定拠出制度に移行しております。

なお、当社の有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金およ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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
退職給付引当金の期首残高	229,244	232,631
退職給付費用	26,525	30,794
退職給付の支払額	23,138	28,265
退職給付引当金の期末残高	232,631	235,160

(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 (2022年 2月28日)	当事業年度 (2023年 2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	232,631	235,160
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	232,631	235,160
退職給付引当金	232,631	235,160
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	232,631	235,160

(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 26,525千円 当事業年度 30,794千円

3 . 確定拠出制度

当社の確定拠出制度の要拠出額は、前事業年度11,948千円、当事業年度12,157千円であります。

(税効果会計関係)

1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

	前事業年度 (2022年 2月28日)	当事業年度 (2023年 2月28日)
(繰延税金資産)		
棚卸資産減価償却相当額	129,361千円	179,517千円
棚卸資産評価損	111,063千円	101,537千円
減損損失	117,021千円	96,597千円
資産除去債務	99,164千円	96,495千円
退職給付引当金	71,138千円	71,911千円
減価償却超過額	63,556千円	48,647千円
賞与引当金	37,156千円	41,050千円
未払事業税	37,146千円	31,397千円
役員退職慰労引当金	167,542千円	30,878千円
繰延ヘッジ損益	10,928千円	1,130千円
その他	57,923千円	70,990千円
繰延税金資産 小計	902,003千円	770,154千円
評価性引当額	333,200千円	339,074千円
繰延税金資産 合計	568,803千円	431,079千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	63,847千円	58,945千円
その他	3,310千円	1,986千円
繰延税金負債 合計	67,158千円	60,931千円
繰延税金資産の純額	501,645千円	370,147千円

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

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
法定実効税率	30.58%	- %
(調整)		
交際費等の永久差異に係るもの	0.21%	- %
評価性引当額の増減	3.57%	- %
その他	0.37%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.43%	- %

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5
 以下の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

当社は、土地及び建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務及びアスベスト除去費用等、契約及び法令上の義務
 に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借契約に基づく契約期間又は当該建物の経済的耐用年数により2年から47年、割引率
 は国債の利率を基準とし0%から2.217%を採用しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
期首残高	294,998千円	324,277千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	38,920千円	3,137千円
時の経過による調整額	1,567千円	1,541千円
資産除去債務の履行による減少額	8,598千円	13,284千円
建物売却による減少額	2,610千円	119千円
期末残高	324,277千円	315,552千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、主に兵庫県及びその他の地域において、賃貸住宅及び賃貸商業施設等を所有しております。

2022年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、995,842千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）であります。

2023年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、644,341千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）であります。

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

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	24,240,811	23,755,116
	期中増減額	485,694	699,556
	期末残高	23,755,116	24,454,673
期末時価		27,145,389	28,353,171

(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額であります。

2. 前事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額672,724千円、棚卸資産からの振替による261,441千円であり、主な減少額は賃貸不動産の除売却による809,887千円、減価償却費518,915千円であります。

3. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額1,182,636千円であり、主な減少額は減価償却費517,965千円であります。

4. 当事業年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「(重要な会計方針) 6. 収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

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

(1) 契約負債の残高等

	当事業年度
契約負債（期首残高）	4,202,226千円
契約負債（期末残高）	3,490,184千円

貸借対照表上、契約負債は、流動負債の「前受金」に計上しており、主に不動産販売事業における不動産販売契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。当事業年度に認識した収益のうち、当事業年度期首に含まれていた金額は3,226,501千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

1年以内	26,954,714千円
1年超2年以内	8,931,165千円
2年超	-千円

(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。また、当社は、本社に商品・サービス別の事業部を置き、各事業部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、「分譲マンション販売」「戸建て住宅販売」「その他不動産販売」「不動産賃貸収入」の4区分を報告セグメントとしており、各報告セグメントの主な内容は次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

分譲マンションの開発、企画、販売を行っております。

(2) 戸建て住宅販売

戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

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

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

また、報告されている事業セグメントの利益は、営業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、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
 前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント利益	3,070,196	90,613	422,091	1,123,146	4,706,048	73,138	4,779,186
セグメント資産	43,036,103	1,388,015	9,310,073	25,029,628	78,763,820	-	78,763,820
その他の項目							
減価償却費	180,388	3,141	-	527,730	711,260	-	711,260
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	167,247	0	-	825,526	992,773	-	992,773

(注) 「その他」の区分には、報告セグメントには含まれない事業セグメントであり、解約手付金収入、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等を含んでおります。

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

区分	報告セグメント					その他 (千円) (注) 1	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
顧客との契約 から生じる収益	37,394,464	1,103,141	1,099,891	-	39,597,497	92,074	39,689,572
その他の収益 (注) 2	-	-	-	3,022,608	3,022,608	-	3,022,608
外部顧客への 売上高	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント利益	4,503,286	2,491	57,349	715,979	5,279,106	83,140	5,362,246
セグメント資産	34,407,470	2,086,255	10,135,655	25,771,847	72,401,229	-	72,401,229
その他の項目							
減価償却費	161,310	-	-	524,842	686,153	-	686,153
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	103,502	0	-	1,436,717	1,540,219	-	1,540,219

(注) 1. 「その他」の区分には、報告セグメントには含まれない事業セグメントであり、解約手付金収入、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等を含んでおります。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等が含まれております。

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内容(差異調整に関する事項)

売上高	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	41,696,882	42,620,105
「その他」の区分の売上高	88,930	92,074
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	41,785,812	42,712,180

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	4,706,048	5,279,106
「その他」の区分の利益	73,138	83,140
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	895,474	974,728
財務諸表の営業利益	3,883,712	4,387,518

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	78,763,820	72,401,229
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産(注)	19,538,392	13,743,072
財務諸表の資産合計	98,302,213	86,144,302

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社の建物及び土地等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		財務諸表計上額	
	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)
減価償却費	711,260	686,153	-	-	22,277	20,761	733,537	706,915
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	992,773	1,540,219	-	-	18,147	19,668	1,010,920	1,559,888

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社に関連する設備投資額であります。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲 マンション 販売	戸建て 住宅販売	その他 不動産販売	不動産 賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	-	-	-	93,766	93,766	-	-	93,766

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023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。

(持分法損益等)

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて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。

【関連当事者情報】

(関連当事者との取引)

前事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

役員及び主要株主等

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
役員	和田剛直	-	-	当社代表取締役会長	9.50	-	用地売却	14,900	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等
 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。
 具体的には不動産鑑定評価を参考に決定しております。

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

役員及び主要株主等

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
主要株主及び近親者	和田憲昌	-	-	当社名誉相談役	13.41	-	業務委託契約	14,800	-	-
							用地取得	32,400	-	-
	立田忠子	-	-	当社主要株主 和田憲昌の姉	-	-	用地取得	32,400	-	-
	和田早代	-	-	当社主要株主 和田憲昌の姉	-	-	用地取得	32,400	-	-
役員	和田剛直	-	-	当社代表取締役会長	9.50	-	用地取得	32,400	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等
 業務委託契約については、個人の能力を元に個別に契約締結しております。
 事業用地取得については、不動産鑑定評価を参考に独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	2,401.56	2,574.79
1株当たり当期純利益金額 (円)	210.55	214.61

(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おりません。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

		前事業年度末 (2022年2月28日)	当事業年度末 (2023年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	26,656,690	28,579,516
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	26,656,690	28,579,516
普通株式の発行済株式数	(株)	11,100,000	11,100,000
普通株式の自己株式数	(株)	248	248
期末の普通株式の数	(株)	11,099,752	11,099,752

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

		前事業年度 (自2021年3月1日 至2022年2月28日)	当事業年度 (自2022年3月1日 至2023年2月28日)
当期純利益	(千円)	2,337,004	2,382,169
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)	2,337,004	2,382,169
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,752	11,099,752

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	20,049,424	1,137,541	366,371	20,820,593	8,083,460	674,117	12,737,132
構築物	256,400	12,186	4,308	264,278	185,333	8,283	78,945
機械及び装置	513,311	-	235,600	277,711	277,711	24	0
工具、 器具及び備品	265,795	27,074	16,040	276,830	228,865	17,459	47,964
土地	13,220,208	296,612	102,827	13,413,994	-	-	13,413,994
リース資産	17,923	-	-	17,923	5,180	2,154	12,742
建設仮勘定	13,810	1,665,141	1,591,659	87,292	-	-	87,292
有形固定資産 計	34,336,874	3,138,557	2,316,807	35,158,624	8,780,552	702,039	26,378,072
無形固定資産							
借地権	598,631	-	-	598,631	-	-	598,631
ソフトウェア	190,931	13,322	-	204,253	184,498	4,875	19,754
その他	7,934	14,322	14,654	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	797,497	27,644	14,654	810,487	184,498	4,875	625,988

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建 物	賃貸不動産 8 件	922,882	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産 1 件	112,000	棚卸資産からの振替
	マンションギャラリー 7 件 (資産除去債務を含む)	102,658	建設仮勘定からの振替等
土 地	賃貸不動産 6 件	250,612	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産 1 件	46,000	棚卸資産等からの振替
建設仮勘定	賃貸不動産 27 件	1,548,969	購入及び建設他
	マンションギャラリー 7 件	116,172	モデルルーム建設他

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建 物	賃貸不動産 1 件	23,080	除却
土 地	賃貸不動産 1 件	87,589	棚卸資産へ振替
	賃貸不動産 2 件	15,238	売却
建設仮勘定	賃貸不動産 28 件	1,475,487	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー 7 件	116,172	建物等へ振替

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第4回適格機関投資家 譲渡限定私募	2012年3月30日	159,800	- (-)	-	-	-
第5回適格機関投資家 譲渡限定私募	2014年8月29日	106,250 (8,500)	- (-)	-	-	-
第6回適格機関投資家 譲渡限定私募	2020年9月30日	344,000 (56,000)	288,000 (56,000)	0.4000	-	2027年9月30日
合計	-	610,050 (224,300)	288,000 (56,000)	-	-	-

(注) 1. ()内は内書きで1年以内の償還予定額であります。
 2. 貸借対照表日後5年内における償還予定額は、以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
56,000	56,000	56,000	56,000	56,000

【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	7,307,600	9,202,000	1.201	-
1年以内に返済予定の長期借入金	20,855,637	7,760,099	1.043	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,237	2,370	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	21,893,935	27,271,451	1.223	2024年～2050年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	14,149	11,646	-	2025年～2031年
合計	50,073,559	44,247,568	-	-

(注) 1. 「平均利率」について、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. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表上に計上しているため、記載しておりません。
 3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)、リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は、以下のとおりであります。

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	11,113,187	4,721,231	2,359,701	1,952,006
リース債務	2,370	1,639	1,572	1,572
合計	11,115,557	4,722,870	2,361,274	1,953,579

【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	24,698	13,621	-	9,242	29,077
賞与引当金	121,507	134,239	121,507	-	134,239
役員賞与引当金	8,475	9,250	8,475	-	9,250
完成工事補償引当金	21,000	27,096	29,096	-	19,000
退職給付引当金	232,631	30,794	28,265	-	235,160
役員退職慰労引当金	547,883	29,866	476,775	-	100,974

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額9,242千円であります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	567
預金	
当座預金	20,461
普通預金	9,115,582
別段預金	3,007
定期預金	2,004,744
定期積金	612,000
小計	11,755,796
合計	11,756,363

売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
不動産賃貸収入他(一般顧客等)	5,148
合計	5,148

ロ 売掛金の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)	当回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	(C) (A) + (B) × 100	(A) + (D) 2 (B) 365
8,011	41,210	44,072	5,148	89.5	58.3

販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	1,127.29	1,150,788
神戸市垂水区物件	2,609.74	1,039,356
大阪府大阪市物件	1,611.02	931,213
兵庫県西宮市物件	2,158.37	895,369
神戸市東灘区物件	1,636.68	838,633
大阪府吹田市物件	991.09	817,314
その他物件	8,717.05	4,106,379
合計	18,851.24	9,779,054

仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	7,670.23	7,529,833
兵庫県姫路市物件	4,690.21	4,050,085
兵庫県尼崎市物件	6,309.65	3,220,437
兵庫県明石市物件	5,609.91	3,154,587
神戸市灘区物件	3,712.92	2,909,344
大阪府大阪市物件	3,099.36	2,869,228
その他物件	38,306.24	10,713,336
合計	69,398.52	34,446,854

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社大木工務店	289,600
株式会社村上工務店	169,400
有限会社藍和	57,216
津田産業株式会社	46,960
株式会社大土呂巧建築設計事務所	41,890
株式会社大和産業開発	33,000
その他	173,066
合計	811,133

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社ノバック	1,494,480
株式会社ハンシン建設	778,415
株式会社イチケン	662,107
株式会社大木工務店	571,889
立建設株式会社	563,100
株式会社岡工務店	474,906
その他	1,670,549
合計	6,215,447

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
2023年3月満期	2,422,417
2023年4月満期	1,065,970
2023年5月満期	719,089
2023年6月満期	1,022,907
2023年7月満期	685,664
2023年8月満期	299,400
合計	6,215,447

前受金

相手先	金額(千円)
一般顧客(マンション販売の手付金等)	3,490,184
合計	3,490,184

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	10,538,957	19,367,544	38,327,283	42,712,180
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	1,020,951	1,824,982	4,046,614	3,462,868
四半期(当期)純利益 (千円)	721,069	1,270,469	2,808,838	2,382,169
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	64.96	114.46	253.05	214.61

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 又は 1株当たり四半期純損失 () (円)	64.96	49.50	138.59	38.44

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
剰余金の配当の基準日	8月31日、2月末日
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) 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、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行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 なお、電子公告については、当会社のホームページ上に掲載しております。 (http://www.wadakohsan.co.jp)
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第56期(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

2022年5月30日 近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年5月30日 近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第57期第1四半期(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

2022年7月15日 近畿財務局長に提出

事業年度 第57期第2四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日)

2022年10月14日 近畿財務局長に提出

事業年度 第57期第3四半期(自 2022年9月1日 至 2022年11月30日)

2023年1月13日 近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2022年5月30日 近畿財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年 5月26日

和田興産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
神戸事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 理 晃

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 勢 志 恭 一

< 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」に掲げられている和田興産株式会社の2022年3月1日から2023年2月28日までの第57期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の2023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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>和田興産株式会社の2023年2月28日に終了する事業年度の貸借対照表において、販売用不動産9,779,054千円及び仕掛販売用不動産34,446,854千円（以下「販売用不動産等」という）が計上されており、これらの合計は総資産の51%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等は、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>正味売却価額の見積りには、仕掛販売用不動産は周辺取引事例を考慮したプロジェクトの事業計画に基づく販売見込額、販売用不動産はこれに加えて直近の販売実績を考慮した個別物件ごとの販売見込額が重要な仮定として用いられる。これらは競合他社の参入状況や不動産市場の影響を大きく受けるため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は、販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価 販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2)正味売却価額の見積りの合理性の評価 正味売却価額の見積りにおける販売用不動産等の販売見込額について、見積りが適切に行われていることを以下の手続により検証した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 前事業年度末の販売見込額と販売実績を比較し、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。 当事業年度末において保有する販売用不動産等のうち、一定の条件で抽出された物件につき、販売見込額が同一プロジェクトの販売実績や周辺取引事例に基づき適切に設定されていることを分譲マンション事業部および戸建事業部の各担当部長へ質問した。 上記物件の販売見込額について、同一プロジェクトの販売実績や周辺取引事例との比較によりその合理性を確認した。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者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、継続企業的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。

< 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、和田興産株式会社の2023年2月28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、和田興産株式会社が2023年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者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、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 上記の監査報告書の原本は当社（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。