

【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】 2024年5月30日

【事業年度】 第58期(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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54期	第55期	第56期	第57期	第58期
決算年月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月	2024年2月
売上高 (千円)	40,093,101	39,806,779	41,785,812	42,712,180	38,825,853
経常利益 (千円)	2,442,474	1,918,045	3,162,430	3,607,601	3,820,345
当期純利益 (千円)	1,781,368	1,267,767	2,337,004	2,382,169	2,638,765
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)	23,978,695	24,882,377	26,656,690	28,579,516	30,658,726
総資産額 (千円)	89,613,357	92,335,634	98,302,213	86,144,302	101,228,609
1株当たり純資産額 (円)	2,160.29	2,241.71	2,401.56	2,574.79	2,762.11
1株当たり配当額 (円)	35.00	35.00	40.00	50.00	60.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(18.00)	(22.00)	(26.00)
1株当たり当期純利益 (円)	160.49	114.22	210.55	214.61	237.73
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	26.8	26.9	27.1	33.2	30.3
自己資本利益率 (%)	7.7	5.2	9.1	8.6	8.9
株価収益率 (倍)	4.7	6.7	3.7	4.6	5.3
配当性向 (%)	21.8	30.6	19.0	23.3	25.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,899,470	3,718,265	8,223,563	2,153,501	1,176,928
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,806,423	1,055	190,589	1,066,397	458,494
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,100,370	587,368	3,116,392	6,636,582	7,466,004
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	6,261,495	9,391,337	14,689,097	9,139,618	14,970,200
従業員数 (名)	123	122	123	124	122
株主総利回り (%)	97.52	104.10	109.94	143.35	182.86
(比較指標：配当込TOPIX) (%)	(96.35)	(121.79)	(125.89)	(136.61)	(188.03)
最高株価 (円)	950	854	828	1,040	1,350
最低株価 (円)	724	507	736	750	931

- (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、第58期の1株当たり配当額60.00円には、記念配当(創業125周年)2.00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. 「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期以降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。
6. 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期以降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期および第57期については東京証券取引所市場第二部、第58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2024年2月末日現在までに552棟、21,362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	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期	2023年2月期	2024年2月期
全供給棟数 (棟)	15	18	16	12	10
全供給戸数 (戸)	574	779	695	618	444
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(328)	(498)	(146)	(204)	(379)
(神戸市における供給率)	(57.1%)	(63.9%)	(21.1%)	(33.0%)	(85.4%)

(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、2024年2月末日までに552棟21,362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。

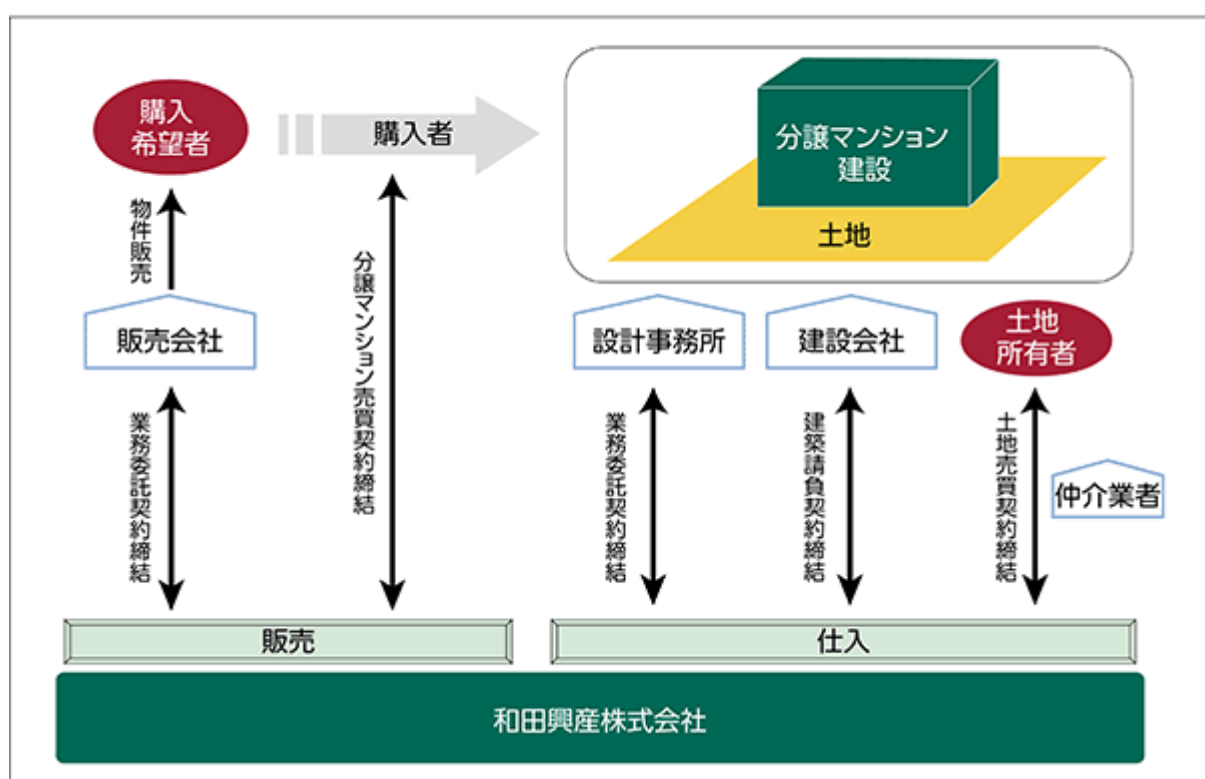
その他不動産販売

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
ワコーレ神戸みなと元町	神戸市中央区	80戸
ワコーレThe神戸フロント	神戸市中央区	61戸
ワコーレKOBE大開駅前	神戸市兵庫区	59戸
ワコーレ北花田レジデンス	大阪府堺市	54戸
ワコーレ神戸トアプレミアム	神戸市中央区	53戸
ワコーレ住吉サニースクエア	神戸市東灘区	44戸
ワコーレ魚崎ガーデンズ	神戸市東灘区	39戸
ワコーレ王子公園アクロススクエア	神戸市灘区	37戸
ワコーレ須磨妙法寺リーフル	神戸市須磨区	21戸
ワコーレ舞子シーテラス	神戸市垂水区	15戸

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、2024年2月末日現在で98棟2,009戸(同日現在の入居率97.81%)を保有しております。

(賃貸マンション)

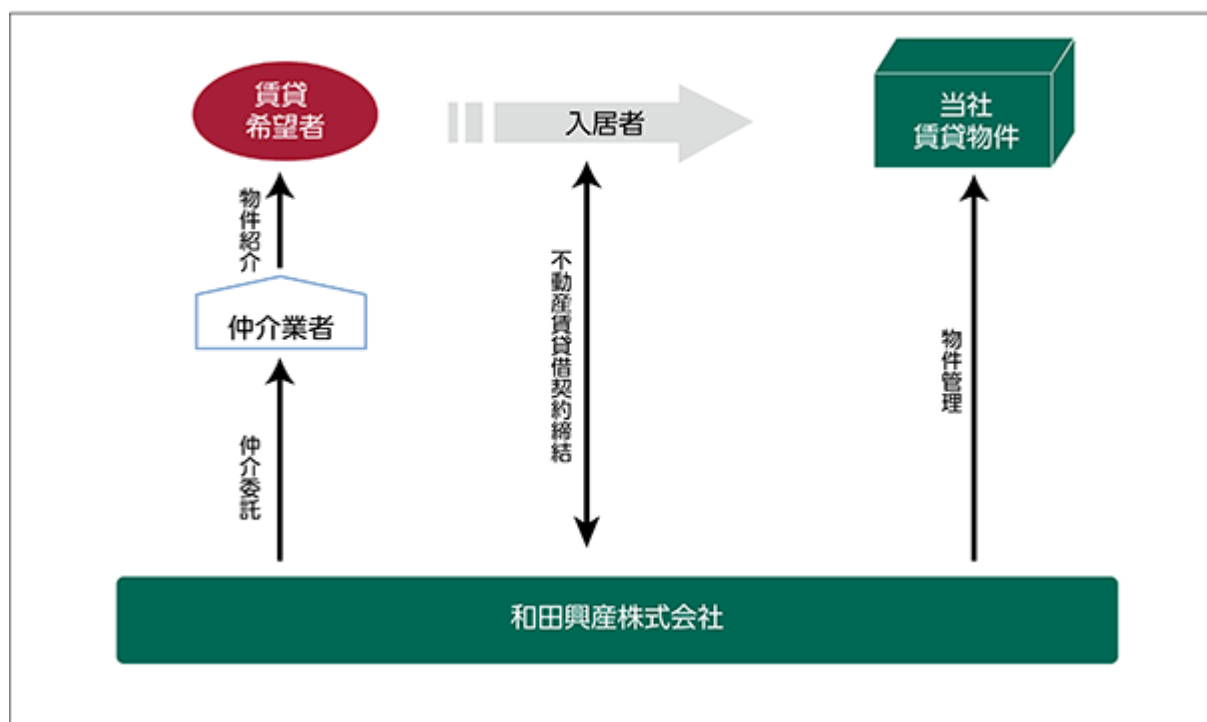
2024年2月29日現在

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。	1,158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。	279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。	115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。	353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

2024年2月29日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
122名	42.1歳	11年10ヶ月	7,876千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	85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)	37名
合計	122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14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、経営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。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度における管理職に占める女性労働者の割合は6.25%であります。ただし、この割合は「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

なお、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の公表項目として選択しておらず、記載を省略しております。

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り組んでおります。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地域のリーディング・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も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業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は、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 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、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ます。

<サステナビリティ基本方針>

和田興産は、「共生（ともいき）」を企業理念とし、神戸を中心とした街に暮らす一人ひとりの豊かな人生に寄り添い、支え続けるために、地域に根差した住まいづくりや快適な街づくりを展開し、地域と社会の発展に寄与してまいりました。

この考え方に基づき、自らの中長期的な企業価値向上と持続可能な社会の実現を目指すべく、マテリアリティを特定し、積極的にサステナビリティ活動を推進してまいります。

(1) サステナビリティ全般に関するガバナンス及びリスク管理

<サステナビリティ重要テーマおよび重要課題特定のプロセス>

当社におけるサステナビリティ重要テーマおよび重要課題特定のプロセスは、以下の通りであります。

1. マテリアリティ候補の抽出

SDGs、ISO26000、GRIスタンダード、SASBといった国際的な指標・ガイダンス、グローバルリスクや事業機会等のサステナビリティ課題およびESG格付け基準等を参照し、同業他社のマテリアリティや当社の事業特性等を踏まえマテリアリティ候補を抽出しました。

2. マテリアリティの絞り込みと優先順位づけ

抽出したマテリアリティ候補をもとに、当社の社外を含めた全ての取締役に対してインタビュー・アンケートを実施しました。その結果をもとに、“和田興産にとって重要な課題”および“ステークホルダーにとって関心度が高い課題”の観点により総合的に判断し、マテリアリティを絞り込むとともに優先順位づけを行いました。

3. マテリアリティの選定

当社の企業理念や経営戦略との関連性を評価し、社内協議を重ねてマテリアリティをまとめました。

4. 承認

2024年4月12日開催の取締役会における決議を経て、優先的に取り組むべきマテリアリティを特定しました。

(2) 重要なサステナビリティ項目

上記、ガバナンス及びリスク管理を通して識別された当社における重要なサステナビリティ項目は以下のとおりであります。

機能区分	マテリアリティ	具体的な取り組み	達成により貢献するSDGs
創出を目指す価値	安心・快適な街づくりへの貢献	・多様なライフスタイルに合わせた高品質な住まいを提供し、人々が安心して長く暮らせる街づくりを目指す。	9 9 9 11 11 11 12 12 12
	お客様とのつながりの継続	・お客様一人ひとりの豊かな人生に寄り添い、支え続けるための手段を多様化させる。	11 11 11 12 12 12
	環境にやさしい暮らしの創造	・環境に最大限配慮した企業活動を推進し、脱炭素社会の実現に貢献する。	7 7 7 12 12 12 13 13 13
価値を生み出す資本	人的資本の拡充	・新しい価値を生み出せる人材育成に取り組む。 ・多様な人材が活躍できる組織風土を醸成し、従業員のパフォーマンスを促進する。	8 8 8 17 17 17
	パートナーシップの深化	・取引先とのパートナーシップを深化させ、「共生」を目指した新たな価値創出に挑戦する。	17 17 17
	地域社会との連携	・地域社会の変化や課題をいち早く認識し、地域の活性化へ向けた取組を強化する。	9 9 9 11 11 11 17 17 17
企業価値創出を支える基盤	コンプライアンスの徹底	・法令遵守を徹底し、公平・公正な取引を継続する。 ・適切に情報を開示し、コンプライアンス教育を拡充する。	3 3 3 5 5 5 8 8 8
	コーポレートガバナンスの高度化	・健全かつ透明性が高く、効率の良い経営体制を確立する。	10 10 10 12 12 12
	リスクマネジメントの促進	・定期的に潜在リスクを洗い出し、低減化や未然防止に向けた対応を徹底する。 ・事業環境の悪化や急変に対して迅速かつ確に対応できる体制を構築する。	10 10 10 12 12 12

<人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針>

当社は、社員が持てる能力を発揮し、仕事と生活の調和を図りやすい雇用環境の整備を行うため、女性活躍推進法、次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を下記の通り定めております。

1. 計画期間 2024年3月1日～2027年2月28日までの3年間

2. 目標・取組内容

女性活躍推進のため、公平な評価のもと管理職の女性比率向上の推進を図る。また、性別関係なく仕事と子育てが両立できる風土を醸成する事を目的に、男性社員が今以上に子育てに関わっていただける新たな制度を導入する。

<女性活躍推進法>

目標1：女性管理職（課長）の登用を10%以上に比率を上げる

取組内容

2025年07月～ 女性労働者のキャリア形成（管理職登用）に向けマネジメントや研修の実施

2026年01月～ 評価制度に沿った評価の推進

2026年04月～ 女性管理職の着任を実現

<次世代育成支援対策推進法>

目標2：子が出生時～1歳6か月を迎えるまでの期間の父親を対象とした、新たな育児制度を導入し、男性社員の子育てに対する支援をより柔軟なものとする

取組内容

2024年07月～ 社員のニーズの把握、検討開始

2024年08月～ 管理職及び役員にてブラッシュアップ

2025年04月～ 制度内容について、社内Web掲示板にて社員へ周知

なお、当社では、外国人や中途採用者の管理職比率については特に定めておりません。これは、当社が持続的に成長するためには、外国人、中途採用者などの従来の発想にとらわれない視点や知見を重視しており、国籍、職歴に関係なく、個人の能力や実績を重視した人物本位の登用を実施しているためであります。

3. 指標および目標

管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異についての実績は、「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。

3 【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(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

区分	当事業年度(2024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)	14,555	6,233	11,509	6,527	38,825
構成比 (%)	37.49	16.06	29.64	16.81	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、大型プロジェクトに対応したコミット型シンジケートローンの取り組みなど、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、2023年2月期は51.7%、2024年2月期は52.0%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14,114百万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感染症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。

4 【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、雇用・所得環境の改善や感染症収束などで個人消費の持ち直し及びインバウンド需要の回復が見られ、サービス消費を中心に経済活動正常化の流れが活発化しました。一方、不透明な海外情勢や円安長期化による物価上昇に伴う個人消費停滞懸念、金融資本市場の変動等、国内外の経済動向は先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、政府の住宅取得支援策の継続や住宅ローン金利の低位安定等で、住宅需要は底堅く推移しておりますが、建築コストの高止まりによる販売価格への影響や日銀の金融政策による金利動向等が懸念される状況であります。

こうした事業環境のなか、当社は新たな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38,825百万円（前期比90.9%）、営業利益は4,528百万円（同103.2%）、経常利益は3,820百万円（同105.9%）、当期純利益は2,638百万円（同110.8%）となりました。

当事業年度末における財政状態は、次期以降の事業用地取得や建築進捗等による棚卸資産の増加9,668百万円等を主因として総資産は前期比15,084百万円増加した101,228百万円となり、純資産は、当期純利益2,638百万円の計上、利益配当金599百万円の利益処分による減少等で前期比2,079百万円増加した30,658百万円となりました。これにより自己資本比率は前事業年度に比べ2.9ポイント減少し30.3%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	29,927	77.1	80.0
戸建て住宅販売	2,017	5.2	182.9
その他不動産販売	3,657	9.4	332.6
不動産賃貸収入	3,185	8.2	105.4
その他	38	0.1	41.8
合計	38,825	100.0	90.9

(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しており、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、11棟473戸（前期比70.4%）を発売するとともに、契約については、584戸（同90.7%）、29,045百万円（同96.1%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は690戸（同87.1%）となり、当該残高を33,579百万円（同97.4%）としております。また、ワコーレシティ立花等14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686戸（同100.7%）となり、売上高は29,927百万円（同80.0%）、セグメント利益は4,170百万円（同92.6%）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48戸の引渡しにより、売上高は2,017百万円（前期比182.9%）、セグメント利益は152百万円（前期は2百万円の営業利益）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20物件を販売し、売上高は3,657百万円（前期比332.6%）、セグメント利益は130百万円（同228.0%）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3,185百万円（前期比105.4%）、セグメント利益は1,117百万円（同156.1%）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38百万円（前期比41.8%）、セグメント利益は35百万円（同42.4%）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5,830百万円増加し、14,970百万円となりました。

イ．営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果減少した資金は、1,176百万円（前期は2,153百万円の増加）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益の計上3,822百万円、前受金の増加2,797百万円、建築代金支払等による仕入債務の増加1,621百万円等による資金の増加に対し、翌期以降の事業用地取得等による棚卸資産の増加9,907百万円等による資金の減少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、458百万円（前期は1,066百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資742百万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

財務活動の結果増加した資金は、7,466百万円（前期は6,636百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少11,946百万円等の資金の減少に対し、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21,517百万円等による資金の増加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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	ワコーレシティ立花	132	4,587,357	-	-
	ワコーレ武庫之荘ノースグラン	84	3,990,197	-	-
	ワコーレ姫路オーナーズレジデンス	92	3,689,107	-	-
	ワコーレ福島野田ザ・レジデンス	56	2,474,973	-	-
	その他	322	15,185,586	-	-
	小計	686	29,927,222	77.1	80.0
戸建て住宅販売	戸建て住宅	48	2,017,230	-	-
	小計	48	2,017,230	5.2	182.9
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	230	3,657,698	-	-
	小計	230	3,657,698	9.4	332.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	3,185,223	-	-
	小計	-	3,185,223	8.2	105.4
その他	その他の収入	-	38,479	-	-
	小計	-	38,479	0.1	41.8
合計		964	38,825,853	100.0	90.9

- (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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	584	29,045,302	96.1	690	33,579,168	97.4
戸建て住宅販売	44	1,761,649	122.6	7	245,801	49.0
その他不動産販売	220	3,475,619	914.7	20	741,330	80.3
合計	848	34,282,571	107.0	717	34,566,299	96.3

- (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)
	2023年2月		2024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	57,744	67.0	72,380	71.5	14,636
有形固定資産 計	26,378	30.7	26,699	26.4	321
無形固定資産 計	625	0.7	668	0.7	42
投資その他の資産 計	1,395	1.6	1,480	1.4	84
固定資産 合計	28,399	33.0	28,847	28.5	448
資産 合計	86,144	100.0	101,228	100.0	15,084
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	29,062	33.7	34,723	34.3	5,661
固定負債 計	28,502	33.1	35,846	35.4	7,343
負債 合計	57,564	66.8	70,569	69.7	13,005
株主資本 計	28,602	33.2	30,641	30.3	2,039
評価・換算差額等 計	22	0.0	17	0.0	39
純資産 合計	28,579	33.2	30,658	30.3	2,079
負債・純資産 合計	86,144	100.0	101,228	100.0	15,084

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、72,380百万円となり、前事業年度末と比較して14,636百万円増加しました。

主な要因は、翌期以降事業用地取得等による棚卸資産の増加9,668百万円、現金及び預金の増加5,589百万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、28,847百万円となり、前事業年度末と比較して448百万円増加しました。

主な要因は、賃貸用不動産取得による土地の増加246百万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、34,723百万円となり、前事業年度末と比較して5,661百万円増加しました。

主な要因は、前受金の増加2,797百万円、1年内長期借入金の増加2,209百万円、買掛金等仕入債務の増加1,621百万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、35,846百万円となり、前事業年度末と比較して7,343百万円増加しました。

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7,361百万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、30,658百万円となり、前事業年度末と比較して2,079百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益2,638百万円の計上、利益配当金599百万円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(%)
	2023年2月		2024年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	42,712	100.0	38,825	100.0	90.9
売上原価	34,324	80.4	30,336	78.1	88.4
売上総利益	8,387	19.6	8,489	21.9	101.2
販売費及び一般管理費	3,999	9.4	3,960	10.2	99.0
営業利益	4,387	10.3	4,528	11.7	103.2
営業外収益	59	0.1	41	0.1	68.8
営業外費用	839	2.0	749	1.9	89.2
経常利益	3,607	8.4	3,820	9.8	105.9
特別利益	0	0.0	4	0.0	226,870.1
特別損失	144	0.3	2	0.0	1.8
税引前当期純利益	3,462	8.1	3,822	9.8	110.4
法人税等	1,080	2.5	1,183	3.0	109.5
当期純利益	2,382	5.6	2,638	6.8	110.8

当事業年度の経営成績は、前事業年度に比べ減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。

売上高の主な減収要因については、分譲マンション販売セグメントで戸当たり販売価格が低下したことなどで3,886百万円売上高が減収したことによります。

営業利益については、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4,528百万円と前期比141百万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3,820百万円と前期比212百万円の増益となりました。

当期純利益については、特別損益を計上したことなどで2,638百万円と前期比256百万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
	2023年 2 月	2024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	3,462	3,822	359
減価償却費	706	681	25
引当金の増減額(は減少)	428	45	473
有形固定資産売却損益(は益)	4	2	1
有形固定資産除却損	95	6	89
棚卸資産の増減額(は増加)	7,051	9,907	16,958
仕入債務の増減額(は減少)	6,177	1,621	7,798
前受金の増減額(は減少)	712	2,797	3,509
法人税等の支払額	1,098	925	173
その他	750	679	1,429
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,153	1,176	3,330
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	1,258	693	565
有形固定資産の売却による収入	11	14	3
その他	181	220	39
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,066	458	607
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)	1,894	1,447	3,341
長期借入れによる収入	18,791	21,517	2,725
長期借入金の返済による支出	26,509	11,946	14,563
その他	812	657	155
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,636	7,466	14,102
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,549	5,830	11,380
現金及び現金同等物の期首残高	14,689	9,139	5,549
現金及び現金同等物の期末残高	9,139	14,970	5,830

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果減少した資金は、1,176百万円(前期は2,153百万円の増加)となりました。

主な要因は、税引前当期純利益の計上3,822百万円、前受金の増加2,797百万円、建築代金支払等による仕入債務の増加1,621百万円等による資金の増加に対し、翌期以降の事業用地取得等による棚卸資産の増加9,907百万円等による資金の減少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、458百万円(前期は1,066百万円の減少)となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資742百万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)

財務活動の結果増加した資金は、7,466百万円(前期は6,636百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少11,946百万円等の資金の減少に対し、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21,517百万円等による資金の増加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8.6%から8.9%へ微増しており、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2024年2月期では1.72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」「4 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。

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829,373千円であり、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69,878千円であります。

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6,016千円であります。

(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705,287千円であります。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17,262千円であります。

2 【主要な設備の状況】

2024年2月29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)	126,695	-	648,174 (1,404.23)	-	41,283	816,153	118
		小計	126,695	-	648,174 (1,404.23)	-	41,283	816,153	118
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)	15,923	-	-	-	-	15,923	-
		千里マンションパピリオン (大阪府豊中市)	92,362	-	-	-	-	92,362	-
		池田マンションギャラリー (大阪府池田市)	6,403	-	-	-	-	6,403	-
		武庫之荘マンションギャラ リー(兵庫県尼崎市)	33,133	-	-	-	-	33,133	-
		西宮マンションパピリオン (兵庫県西宮市)	40,649	-	-	-	-	40,649	-
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	84,887	2,376	581,958 (1,091.10)	-	-	669,222	-
		トアロードマンションサロ ン(神戸市中央区)	104,548	-	63,269 (146.31)	-	0	167,818	-
		神戸マンションパピリオン (神戸市兵庫区)	97,168	-	314,173 (454.35)	-	252	411,594	-
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	9,175	-	-	-	-	9,175	-
		垂水マンションギャラリー (神戸市垂水区)	12,542	-	-	-	-	12,542	-
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	4,919	-	-	-	-	4,919	-
		大阪営業所 (大阪市北区)	7,680	-	-	-	25	7,706	4
		その他	21,438	-	26,600 (102.78)	-	2,200	50,238	-
小計	530,833	2,376	986,002 (1,794.54)	-	2,478	1,521,690	122		

2024年2月29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(大阪府西区)	936,874	-	177,241 (568.29)	-	-	1,114,115	-		
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	373,454	-	311,229 (1,413.72)	-	-	684,683	-		
		キャピトル尼崎駅前 他2件(兵庫県尼崎市)	492,326	-	605,985 (967.52)	-	5,696	1,104,008	-		
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	272,278	-	179,145 (1,756.59)	-	2,963	454,388	-		
		シティライフ本山 他13件(神戸市東灘区)	1,344,465	0	1,211,456 (3,377.64)	78,725 (540.93)	8,351	2,642,999	-		
		ワコーレヴィータ王子公園 他7件(神戸市灘区)	369,127	-	686,409 (2,990.69)	-	788	1,056,325	-		
		ワコーレ海岸通I.C. 他33件(神戸市中央区)	3,361,022	0	3,230,789 (6,876.82)	454,933 (3,584.20)	198,538	7,245,283	-		
		ラ・ウエゾン湊川公園 他20件(神戸市兵庫区)	2,829,496	0	2,909,673 (9,369.37)	41,881 (480.71)	7,160	5,788,211	-		
		ワコーレ長田総合ビル 他16件(神戸市長田区)	660,983	0	1,305,370 (5,589.55)	-	2,731	1,969,085	-		
		ワコーレヴィータ月見山 他15件(神戸市須磨区)	623,892	0	787,748 (3,912.98)	69,297 (584.12)	184,150	1,665,090	-		
		ワコーレヴィータ五色山 他3件(神戸市垂水区)	207,135	-	288,616 (1,614.62)	-	619	496,371	-		
		ワコーレオーキッドガーデン 他2件(神戸市北区)	27,884	-	14,770 (61.41)	-	0	42,655	-		
		ラ・ウエゾン西明石 他3件(兵庫県明石市)	384,668	-	314,616 (996.95)	-	26,296	725,580	-		
		ラドーレ神河 (兵庫県神崎郡)	5,923	-	2,110 (341.93)	-	0	8,034	-		
		その他	144	-	1,086 (12.82)	-	31,797	33,029	-		
		小計			11,889,679	0	12,026,249 (39,850.90)	644,837 (5,189.96)	469,095	25,029,861	-
		合計			12,547,208	2,376	13,660,426 (43,049.67)	644,837 (5,189.96)	512,857	27,367,706	122

(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14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) (2024年2月29日)	提出日現在 発行数(株) (2024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	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】

2024年2月29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	14	77	23	8	4,701	4,826	-
所有株式数(単元)	-	2,256	2,703	39,968	3,253	21	62,610	110,813	18,700
所有株式数の割合(%)	-	2.03	2.44	36.07	2.93	0.02	56.51	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】

2024年2月29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
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	187,500	1.69
株式会社建隆インベストメント	神戸市中央区海岸通6番地	184,100	1.66
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
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)	134,328	1.21
計		6,615,428	59.60

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年2月29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 11,081,100	108,110	-
単元未満株式	普通株式 18,700	-	-
発行済株式総数	11,100,000	-	-
総株主の議決権	-	108,110	-

(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】

2024年2月29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

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、2024年4月12日開催の取締役会において役員報酬制度の見直しを行い、取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除きます。)の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役が株価の変動による利益・リスクを株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的とし当社の取締役に対して信託を用いた株式報酬制度を導入することを決議し、2024年5月29日開催の第58回定時株主総会において承認決議されました。

本制度の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託(以下「本信託」といいます。)が当社の普通株式(以下「当社株式」といいます。)を取得し、当社が各取締役に付与するポイントの数に相当する数の当社株式が本信託を通じて各取締役に對して交付される、という株式報酬制度です。

本制度に基づく株式報酬は、2024年5月29日開催の定時株主総会の翌日から2027年5月の定時株主総会終結の日までの3年間の間に在任する当社の取締役に對して支給いたします。なお、取締役が当社株式の交付を受ける時期は、原則として退任時です。

取締役に交付する予定の株式の総数

53,000株(本制度に基づき取締役等に交付する株式として本信託が取得した当社株式の総数)

本制度による受益者その他権利を受けることができる者の範囲

株式交付規程に定める受益者要件を満たす者

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3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2024年4月12日)での決議状況 (取得期間2024年4月16日)	上限 160,000	上限 240,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	144,400	203,604
提出日現在の未行使割合(%)	9.8	15.2

(注) 1. 東京証券取引所における自己株式立会外買付取引(TosTNet-3)による取得であります。

2. 当該決議による自己株式の取得は、2024年4月16日をもって終了しております。

(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	-	-
当期間における取得自己株式	32	44

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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、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(単元未満株式の売渡請求)	-	-	32	-
保有自己株式数	248	-	144,648	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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58期の剰余金の配当につきましては、1株当たり60円（うち中間配当26円・記念配当2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）
2023年10月6日の取締役会	288,593	26.00
2024年5月29日開催の定時株主総会決議	377,391	34.00

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13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）、大高裕司（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。

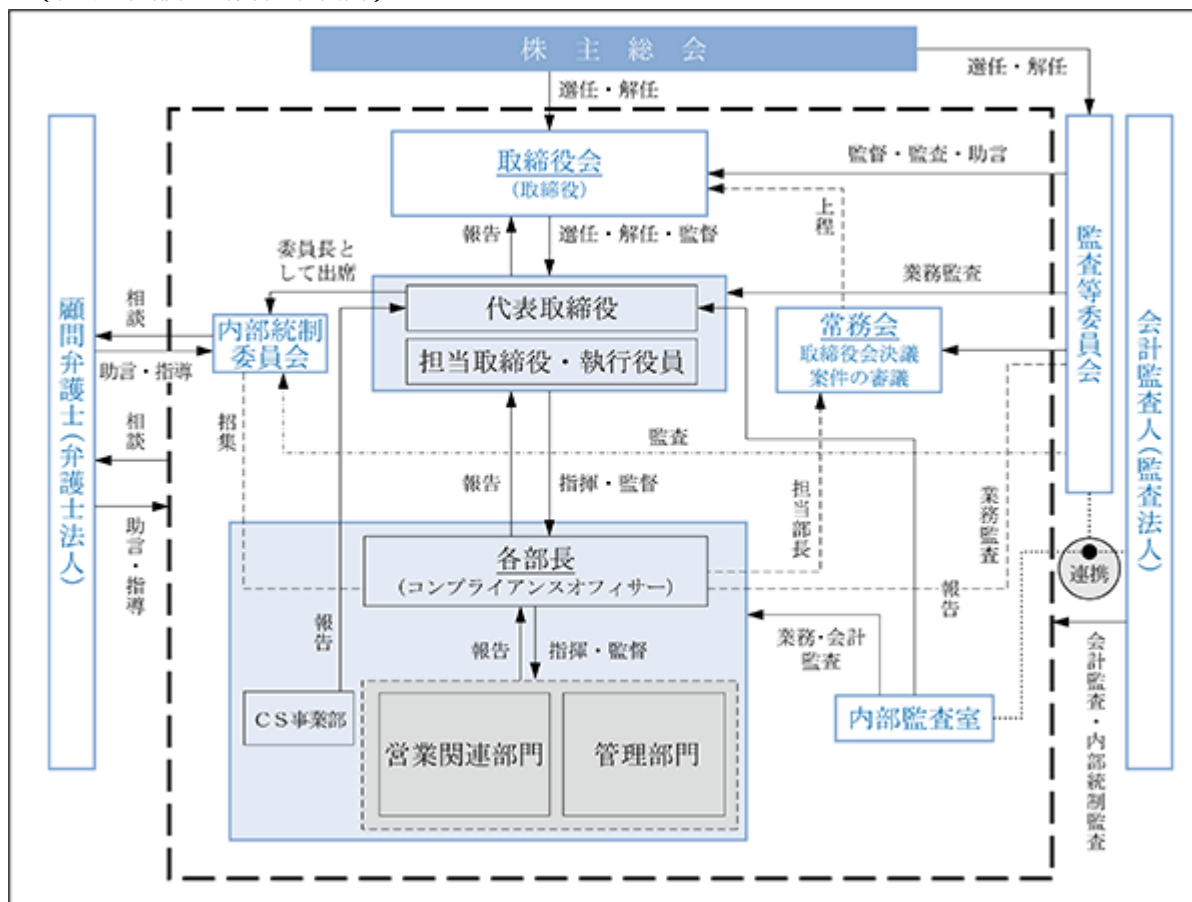
議長：常勤監査等委員 三木伸司

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、社長及び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、2023年3月から2024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14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11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。

ロ. 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。

リ. 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、保険料は全額当社が負担しております。

ロ. 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 あずさ監査法人と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。

取締役会の活動状況

取締役会は経営上の最高意思決定機関として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、2023年3月から2024年2月までの1年間には毎月1回の定例取締役会、臨時取締役会（2回）を含め合計14回開催いたしました。当事業年度における個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職	氏名	開催回数	出席回数	出席率
代表取締役会長	和田 剛直	14回	13回	92.9%
代表取締役社長	溝本 俊哉	14回	14回	100.0%
専務取締役	濱本 聡	14回	14回	100.0%
常務取締役	三木 健司	14回	14回	100.0%
取締役	黒川 宏行	14回	14回	100.0%
取締役	大槻 康成	14回	14回	100.0%
取締役(社外)	齋藤 富雄	14回	13回	92.9%
取締役(社外)	谷口 時寛	14回	14回	100.0%
取締役 (常勤監査等委員)	三木 伸司(注)	10回	10回	100.0%
取締役 (監査等委員/社外)	角南 忠昭	14回	14回	100.0%
取締役 (監査等委員/社外)	園田 統	14回	13回	92.9%
取締役 (監査等委員/社外)	中務 尚子(注)	10回	10回	100.0%

(注)取締役(常勤監査等委員)三木伸司氏は2023年5月26日開催の定時株主総会において取締役に就任しておりますので、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

取締役(監査等委員/社外)中務尚子氏は2023年5月26日開催の定時株主総会において取締役に就任しておりますので、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12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 当社入社 2005年5月 当社取締役 2008年5月 当社常務取締役 2012年5月 当社専務取締役 2020年5月 当社取締役副社長 2022年5月 当社代表取締役会長(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 株式会社大阪銀行(現 株式会社関西みらい銀行)入行 2005年11月 当社入社 2010年5月 当社執行役員企画部長 2016年4月 当社執行役員総合企画部長 2016年5月 当社取締役総合企画部長 2021年5月 当社常務取締役総合企画部長 2022年4月 当社常務取締役 2022年5月 当社代表取締役社長(現)	(注2)	5,000
専務取締役	濱本 聡	1965年3月4日	1995年11月 当社入社 2014年5月 当社執行役員分譲事業第二部長 2016年4月 当社執行役員 2016年5月 当社取締役 2019年5月 当社常務取締役 2022年5月 当社専務取締役(現)	(注2)	55,000
常務取締役 賃貸事業部長	三木 健司	1959年3月8日	1989年5月 当社入社 2016年5月 当社執行役員分譲マンション事業部長 2018年5月 当社上席執行役員分譲マンション事業部長 2019年5月 当社取締役分譲マンション事業部長 2019年5月 当社取締役分譲マンション事業第三部長 2022年4月 当社取締役 2022年5月 当社常務取締役 2024年3月 当社常務取締役賃貸事業部長(現)	(注2)	12,900
取締役	黒川 宏行	1961年2月13日	2002年2月 当社入社 2016年5月 当社執行役員事業開発部長 2018年4月 当社執行役員賃貸事業部長 2022年4月 当社執行役員総合企画部長 2022年5月 当社取締役総合企画部長 2023年4月 当社取締役(現)	(注2)	33,200
取締役	大槻 康成	1965年3月5日	2005年8月 当社入社 2018年5月 当社執行役員不動産事業部長 2022年4月 当社執行役員賃貸事業部長 2022年5月 当社取締役賃貸事業部長 2024年3月 当社取締役(現)	(注2)	6,700
取締役	齋藤 富雄	1945年1月20日	1963年4月 兵庫県採用 1995年4月 同西播磨県民局長 2001年4月 同出納長 2001年9月 同副知事 2009年10月 公益財団法人兵庫県国際交流協会理事長 2012年4月 公益財団法人ひょうご環境創造協会会長 2014年8月 公益財団法人孫中山記念会理事長 2015年5月 当社取締役(現) 2017年4月 公益財団法人兵庫県国際交流協会副会長 2019年3月 神戸山手大学学長 2020年4月 関西国際大学セーフティマネジメント教育研究所長 2024年3月 関西国際大学名誉教授(現) 2024年3月 兵庫県立大学客員教授(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 2023年6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(現) 社会福祉法人神港園評議員(現) 生活協同組合コープこうべ理事(現)	(注2)	-
取締役	大高 裕司	1961年12月23日	1984年4月 2017年4月 2017年5月 2019年6月 2022年10月 2024年5月	株式会社太陽神戸銀行(現 三井住友銀行)入行 株式会社オートシステム顧問 同社代表取締役社長 京阪神興業株式会社代表取締役社長(現) 公益社団法人甲南会非常勤理事(現) 当社取締役(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)(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(現) 当社取締役(監査等委員)(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)(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)(現)	(注3)	-
計						1,169,800

- (注) 1. 取締役 齋藤富雄、谷口時寛、大高裕司、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、2024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。
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6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、大高裕司は金融機関でのマネジメント経験や不動産会社での経営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6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13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の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14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	取締役就任後開催の監査等委員会(全10回)の全てに出席し、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っております。
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14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14回)のうち13回に出席し、主に公認会計士・税理士としての専門の見地から、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	社外取締役就任後開催の監査等委員会(全10回)の全てに出席し、主に弁護士としての専門の見地から、当社の法律的問題点についての発言を行っております。

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、社長に報告するとともに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2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2年）

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士14名、その他13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（後記へ参照）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)
32,000	-	33,800	-

(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。

二. 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、当社と同規模程度の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2024年4月26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。

・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。

上記の基本方針に即し、取締役(社外取締役および監査等委員である取締役を除く)の報酬は、金銭報酬である固定報酬と業績連動報酬(役員賞与)、非金銭報酬である株式報酬で構成するものとします。

また、社外取締役および監査等委員である取締役の報酬については、業務執行から独立した立場であるため、固定報酬のみとします。

ア 個人別の固定報酬の額またはその算定方法の決定に関する方針

取締役(社外取締役および監査等委員である取締役を除く)の固定報酬は、同業他社の水準を踏まえ、役位・各期の業績等を勘案し、規程に基づき協議・決定します。

社外取締役および監査等委員である取締役の固定報酬は、その責務に応じて決定します。

イ 業績連動報酬等に係る業績指標の内容及びその額又はその算定方法の決定に関する方針

業績連動報酬(役員賞与)は、利益水準を基本にした業績指標に基づき、役位に応じて設定される基準額に業績指標の達成度に応じた支給率(変動幅0~200%)を乗じた額とします。

ウ 非金銭報酬等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

非金銭報酬である株式報酬は、1株1ポイントとし、役位に応じて毎期一定の数を付与、退任時に累積ポイント分の株式の交付を行います。

エ 取締役の個人別の報酬等の額に対する種類ごとの割合の決定に関する方針

取締役(社外取締役および監査等委員である取締役を除く)の種類ごとの報酬割合は、業績指標100%達成時に、役位に応じて概ね、固定報酬65~70%、業績連動報酬18~20%、株式報酬12~15%とします。

オ 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

固定報酬については毎月一定日に、業績連動報酬(役員賞与)については6月と12月の年2回の支給とし、非金銭報酬の株式報酬については退任時に支給します。

カ 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、取締役(監査等委員である取締役を除く)の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、同業他社水準や従業員の給与水準を考慮のうえ、規程

に基づき、担当取締役が原案を作成し、代表取締役社長の確認及び監査等委員会の意見形成を経て、取締役会で決定します。なお、監査等委員である取締役の報酬は、株主総会で決定された報酬総額の限度内で、監査等委員の協議によって決定します。

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績 連動報酬	賞与	退職 慰労金	
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く)	189,777	133,800	-	31,050	24,927	6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	21,237	15,150	-	2,875	3,212	2
社外取締役 (監査等委員を除く)	15,750	12,000	-	2,550	1,200	2
社外取締役 (監査等委員)	23,875	18,000	-	3,600	2,275	4

- (注) 1. 賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額10,275千円（監査等委員ではない取締役8名に対し8,750千円、監査等委員である取締役4名に対し1,525千円）が含まれております。
2. 退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額等31,615千円（監査等委員ではない取締役8名に対し26,127千円、監査等委員である取締役6名に対し5,487千円）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	186,261
非上場株式以外の株式	2	47,016

(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	1	104,647

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
(株)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
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)日住サービス	-	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。	無
	-	66,568		
(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
	19,005	13,762		

(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(2023年3月1日から2024年2月29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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 11,756,363	1 17,345,545
売掛金	5,148	5,559
リース債権	816,167	794,384
販売用不動産	1、2 9,779,054	1、2 9,610,934
仕掛販売用不動産	1、2 34,446,854	1 44,283,350
前払費用	91,389	83,861
未収消費税等	147,648	66,370
その他	715,686	198,529
貸倒引当金	13,501	7,663
流動資産合計	57,744,812	72,380,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,820,593	21,109,287
減価償却累計額	8,083,460	8,638,700
建物（純額）	1 12,737,132	1 12,470,586
構築物	264,278	270,309
減価償却累計額	185,333	193,687
構築物（純額）	78,945	76,621
機械及び装置	277,711	280,111
減価償却累計額	277,711	277,735
機械及び装置（純額）	0	2,376
工具、器具及び備品	276,830	290,121
減価償却累計額	228,865	238,432
工具、器具及び備品（純額）	47,964	51,688
土地	1、2 13,413,994	1 13,660,426
リース資産	17,923	17,923
減価償却累計額	5,180	7,335
リース資産（純額）	12,742	10,587
建設仮勘定	2 87,292	2 427,274
有形固定資産合計	26,378,072	26,699,562
無形固定資産		
借地権	598,631	644,837
ソフトウェア	19,754	15,704
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	625,988	668,143
投資その他の資産		
投資有価証券	291,867	233,277
関係会社株式	62,000	62,000
出資金	3,200	3,210
破産更生債権等	15,456	15,506
繰延税金資産	370,147	466,061
差入保証金	210,794	270,080
その他	457,540	445,502
貸倒引当金	15,576	15,609
投資その他の資産合計	1,395,429	1,480,029
固定資産合計	28,399,489	28,847,735
資産合計	86,144,302	101,228,609

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	811,133	3,783,196
電子記録債務	6,215,447	4,864,649
短期借入金	1 9,202,000	1 7,754,500
1年内償還予定の社債	56,000	56,000
1年内返済予定の長期借入金	1 7,760,099	1 9,969,623
未払金	427,904	255,979
設備関係未払金	138,219	233,899
未払費用	34,893	36,295
未払法人税等	533,267	853,085
前受金	4 3,490,184	4 6,287,288
預り金	32,518	96,522
リース債務	2,370	2,370
前受収益	166,188	190,607
賞与引当金	134,239	150,940
役員賞与引当金	9,250	10,275
完成工事補償引当金	19,000	20,000
資産除去債務	-	1,240
その他	29,328	156,832
流動負債合計	29,062,043	34,723,306
固定負債		
社債	232,000	176,000
長期借入金	1 27,271,451	1 34,633,089
長期預り保証金	332,261	338,438
退職給付引当金	235,160	246,116
役員退職慰労引当金	100,974	122,569
リース債務	11,646	9,276
資産除去債務	315,552	315,735
その他	3,695	5,350
固定負債合計	28,502,741	35,846,575
負債合計	57,564,785	70,569,882

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29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	12,730,853	14,770,232
利益剰余金合計	25,750,953	27,790,332
自己株式	121	121
株主資本合計	28,602,203	30,641,581
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20,120	20,859
繰延ヘッジ損益	2,565	3,714
評価・換算差額等合計	22,686	17,145
純資産合計	28,579,516	30,658,726
負債純資産合計	86,144,302	101,228,609

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高		
不動産売上高	39,597,497	35,602,151
不動産賃貸収入等	3,114,682	3,223,702
売上高合計	1 42,712,180	1 38,825,853
売上原価		
不動産売上原価	5 32,289,662	5 28,498,280
不動産賃貸原価	2,035,117	1,838,483
売上原価合計	34,324,780	30,336,763
売上総利益	8,387,400	8,489,090
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	883,852	900,340
ガイドルーム費	2 426,238	2 373,946
貸倒引当金繰入額	4,383	-
役員報酬	208,325	208,750
給料及び手当	908,648	798,035
賞与引当金繰入額	134,239	150,940
役員賞与引当金繰入額	9,250	10,275
退職給付費用	42,951	39,996
役員退職慰労引当金繰入額	29,866	31,615
役員退職慰労金	91,225	-
福利厚生費	194,813	184,723
租税公課	611,362	753,770
減価償却費	24,972	25,005
支払手数料	162,371	196,017
賃借料	29,963	31,715
その他	237,419	255,310
販売費及び一般管理費合計	3,999,881	3,960,439
営業利益	4,387,518	4,528,650
営業外収益		
受取利息	243	258
受取配当金	5,236	5,676
出資金運用益	8,990	8,136
受取手数料	6,720	5,948
補助金収入	6,733	-
保険解約返戻金	25,888	11,284
貸倒引当金戻入額	-	5,787
その他	6,102	4,110
営業外収益合計	59,915	41,203
営業外費用		
支払利息	585,429	613,364
資金調達費用	224,097	109,168
その他	30,304	26,974
営業外費用合計	839,831	749,508
経常利益	3,607,601	3,820,345

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)
特別利益		
固定資産売却益	3 2	-
投資有価証券売却益	-	4,610
特別利益合計	2	4,610
特別損失		
固定資産売却損	3 4,220	3 2,597
固定資産除却損	4 77,515	-
関係会社株式評価損	63,000	-
特別損失合計	144,735	2,597
税引前当期純利益	3,462,868	3,822,357
法人税、住民税及び事業税	959,000	1,279,000
法人税等調整額	121,699	95,407
法人税等合計	1,080,699	1,183,592
当期純利益	2,382,169	2,638,765

【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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		12,163,786	37.7	9,502,314	33.4
建物建築費	1	18,615,507	57.6	17,503,974	61.4
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,392,977	4.3	1,202,546	4.2
2. パンフレット制作費		119,939	0.4	94,189	0.3
完成工事補償引当金繰入額		27,096	0.1	17,532	0.1
棚卸資産評価損	2	29,645	0.1	177,723	0.6
不動産売上原価		32,289,662	100.0	28,498,280	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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		68,884	3.4	69,481	3.8
2 管理費		255,718	12.6	260,677	14.2
3 減価償却費		523,693	25.7	531,882	28.9
4 租税公課		235,363	11.6	235,848	12.8
5 修繕費		552,632	27.2	280,024	15.2
6 その他経費		398,824	19.6	460,567	25.1
不動産賃貸原価		2,035,117	100.0	1,838,483	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 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		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	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

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	12,730,853	25,750,953
当期変動額							
剰余金の配当						599,386	599,386
当期純利益						2,638,765	2,638,765
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	2,039,378	2,039,378
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	14,770,232	27,790,332

	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	28,602,203	20,120	2,565	22,686	28,579,516
当期変動額						
剰余金の配当		599,386				599,386
当期純利益		2,638,765				2,638,765
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			40,980	1,148	39,831	39,831
当期変動額合計	-	2,039,378	40,980	1,148	39,831	2,079,210
当期末残高	121	30,641,581	20,859	3,714	17,145	30,658,726

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,462,868	3,822,357
減価償却費	706,915	681,461
貸倒引当金の増減額（は減少）	4,379	5,805
賞与引当金の増減額（は減少）	12,732	16,701
役員賞与引当金の増減額（は減少）	775	1,025
完成工事補償引当金の増減額（は減少）	2,000	1,000
退職給付引当金の増減額（は減少）	2,529	10,956
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	446,908	21,595
受取利息及び受取配当金	5,479	5,935
支払利息	585,429	613,364
有形固定資産売却損益（は益）	4,218	2,597
投資有価証券売却損益（は益）	-	4,610
関係会社株式評価損	63,000	-
有形固定資産除却損	95,536	6,016
売上債権の増減額（は増加）	2,862	410
リース債権の増減額（は増加）	20,280	21,783
棚卸資産の増減額（は増加）	7,051,187	9,907,391
仕入債務の増減額（は減少）	6,177,683	1,621,264
前受金の増減額（は減少）	712,041	2,797,104
長期預り保証金の増減額（は減少）	30,157	6,177
その他の資産の増減額（は増加）	270,131	637,807
その他の負債の増減額（は減少）	535,920	20,431
小計	3,832,389	357,491
利息及び配当金の受取額	5,946	6,144
利息の支払額	585,890	615,260
法人税等の支払額	1,098,943	925,303
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,153,501	1,176,928
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）	128,019	241,399
有形固定資産の取得による支出	1,258,955	693,647
有形固定資産の売却による収入	11,119	14,665
無形固定資産の取得による支出	12,989	48,743
投資有価証券の売却による収入	-	104,647
その他の支出	92,150	107,030
その他の収入	414,597	30,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,066,397	458,494

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29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）	1,894,400	1,447,500
長期借入れによる収入	18,791,800	21,517,600
長期借入金の返済による支出	26,509,821	11,946,438
社債の償還による支出	322,050	56,000
配当金の支払額	488,540	599,287
リース債務の返済による支出	2,370	2,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,636,582	7,466,004
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	5,549,479	5,830,582
現金及び現金同等物の期首残高	14,689,097	9,139,618
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,139,618	1 14,970,200

【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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
販売用不動産	9,779,054千円	9,610,934千円
仕掛販売用不動産	34,446,854千円	44,283,350千円

(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。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2026年2月期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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
普通預金	200,173千円	200,174千円
定期預金	1,407,197千円	1,296,325千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,930千円)	(162,932千円)
販売用不動産	7,547,383千円	7,951,252千円
仕掛販売用不動産	24,386,591千円	32,716,497千円
建物	10,709,735千円	10,454,473千円
土地	11,244,119千円	11,499,959千円
合 計	55,495,200千円	64,118,683千円

(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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
短期借入金	8,349,000千円	6,617,500千円
1年内返済予定の長期借入金	6,394,248千円	9,544,623千円
長期借入金	27,631,302千円	33,890,089千円
保証債務	12,046千円	10,274千円
合 計	42,386,597千円	50,062,487千円

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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
(土地からの振替)	(1物件)	(-物件)
仕掛販売用不動産	87,589千円	-千円
合 計	87,589千円	-千円

固定資産への振替

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
(販売用不動産からの振替)	(3物件)	(1物件)
土地	0千円	-千円
建設仮勘定	161,045千円	239,014千円
合 計	161,045千円	239,014千円

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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
	(6名)	(5名)
分譲マンション購入者	12,046千円	10,274千円

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。

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
契約負債	3,490,184千円	6,287,288千円

(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 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)
ガイドルーム費（減価償却費）	158,248千円	124,574千円

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 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)
(固定資産売却益)		
土地	101千円	- 千円
建物	99千円	- 千円
合 計	2千円	- 千円
(固定資産売却損)		
土地	4,339千円	3,092千円
建物	119千円	494千円
合 計	4,220千円	2,597千円

4 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 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)
(固定資産除却損)		
建物（解体費を含む）	75,954千円	- 千円
工具、器具及び備品	1,561千円	- 千円
合 計	77,515千円	- 千円

5 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 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)	当事業年度 (自 2023年 3月 1日 至 2024年 2月29日)
売上原価（不動産売上原価）	29,645千円	177,723千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024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)	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
2023年5月26日開催 の定時株主総会	普通株式	310,793	28.00	2023年 2月28日	2023年 5月29日
2023年10月6日 の取締役会	普通株式	288,593	26.00	2023年 8月31日	2023年 11月8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
2024年5月29日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	377,391	34.00	2024年 2月29日	2024年 5月30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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
現金及び預金勘定	11,756,363千円	17,345,545千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	2,616,744千円	2,375,344千円
現金及び現金同等物	9,139,618千円	14,970,200千円

(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(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

当事業年度(2024年2月29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	23,396	25,129	26,991	28,991	31,139	658,735

(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、定期的の時価や発行体（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（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	前事業年度
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

当事業年度（2024年2月29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	47,016	47,016	-
資産 合計	47,016	47,016	-
(1) 社債 （1年内償還予定分含む）	232,000	228,541	3,458
(2) 長期借入金 （1年内返済予定分含む）	44,602,713	44,604,995	2,282
負債 合計	44,834,713	44,833,537	1,175
デリバティブ取引（ 2 ）	(5,350)	(5,350)	-

- () 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）	127,761
関係会社株式（千円）	62,000
合計	248,261

(注1) 金銭債権

前事業年度（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

当事業年度（2024年2月29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	17,345,545	-	-	-
リース債権	23,396	112,252	193,929	464,806
合計	17,368,942	112,252	193,929	464,806

(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(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

当事業年度(2024年2月29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	7,754,500	-	-	-	-	-
社債	56,000	56,000	56,000	64,000	-	-
長期借入金	9,969,623	15,030,146	7,357,313	3,405,821	2,079,998	6,759,809
合計	17,780,123	15,086,146	7,413,313	3,469,821	2,079,998	6,759,809

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

前事業年度(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

当事業年度（2024年2月29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	47,016	-	-	47,016
資産計	47,016	-	-	47,016
デリバティブ取引 金利関連	-	5,350	-	5,350
負債計	-	5,350	-	5,350

(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

前事業年度（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

当事業年度（2024年2月29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)	-	228,541	-	228,541
長期借入金(1年内返済予定分含む)	-	44,604,995	-	44,604,995
負債計	-	44,833,537	-	44,833,537

(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(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。

当事業年度(2024年2月29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	47,016	26,156	20,859
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	47,016	26,156	20,859
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		47,016	26,156	20,859

(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127,761千円)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. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	104,647	4,610	-
合計	104,647	4,610	-

(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 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。

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	692,352	657,744	5,350	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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
退職給付引当金の期首残高	232,631	235,160
退職給付費用	30,794	27,003
退職給付の支払額	28,265	16,047
退職給付引当金の期末残高	235,160	246,116

(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 (2023年 2月28日)	当事業年度 (2024年 2月29日)
非積立型制度の退職給付債務	235,160	246,116
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	235,160	246,116
退職給付引当金	235,160	246,116
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	235,160	246,116

(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 30,794千円 当事業年度 27,003千円

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12,157千円、当事業年度12,993千円であります。

(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の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年 2月28日)	当事業年度 (2024年 2月29日)
(繰延税金資産)		
棚卸資産減価償却相当額	179,517千円	194,018千円
棚卸資産評価損	101,537千円	155,424千円
資産除去債務	96,495千円	96,931千円
減損損失	96,597千円	95,085千円
退職給付引当金	71,911千円	75,262千円
減価償却超過額	48,647千円	47,297千円
賞与引当金	41,050千円	46,157千円
未払事業税	31,397千円	44,027千円
役員退職慰労引当金	30,878千円	37,481千円
繰延ヘッジ損益	1,130千円	1,636千円
その他	70,990千円	69,693千円
繰延税金資産 小計	770,154千円	863,016千円
評価性引当額	339,074千円	341,722千円
繰延税金資産 合計	431,079千円	521,294千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	58,945千円	54,683千円
その他	1,986千円	549千円
繰延税金負債 合計	60,931千円	55,232千円
繰延税金資産の純額	370,147千円	466,061千円

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

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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
期首残高	324,277千円	315,552千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	3,137千円	-千円
時の経過による調整額	1,541千円	1,423千円
資産除去債務の履行による減少額	13,284千円	-千円
建物売却による減少額	119千円	-千円
期末残高	315,552千円	316,975千円

(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。

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。

2024年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、1,068,884千円(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
貸借対照表計上額	期首残高	23,755,116	24,454,673
	期中増減額	699,556	99,214
	期末残高	24,454,673	24,553,888
期末時価		28,353,171	29,305,538

(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。

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400,703千円であり、主な減少額は減価償却費523,239千円であります。

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

前事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(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

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(1)契約負債の残高等

	当事業年度
契約負債(期首残高)	3,490,184千円
契約負債(期末残高)	6,287,288千円

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2,646,014千円であります。

(2)残存履行義務に配分した取引価格

1年以内	29,530,174千円
1年超2年以内	5,036,125千円
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 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。

当事業年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	29,927,222	2,017,230	3,657,698	-	35,602,151	38,479	35,640,630
その他の収益 (注) 2	-	-	-	3,185,223	3,185,223	-	3,185,223
外部顧客への 売上高	29,927,222	2,017,230	3,657,698	3,185,223	38,787,374	38,479	38,825,853
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	29,927,222	2,017,230	3,657,698	3,185,223	38,787,374	38,479	38,825,853
セグメント利益	4,170,245	152,974	130,730	1,117,287	5,571,237	35,211	5,606,448
セグメント資産	43,498,740	1,801,623	10,402,381	26,227,264	81,930,009	-	81,930,009
その他の項目							
減価償却費	127,359	-	-	533,184	660,543	-	660,543
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	69,878	-	-	990,501	1,060,380	-	1,060,380

(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	42,620,105	38,787,374
「その他」の区分の売上高	92,074	38,479
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	42,712,180	38,825,853

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	5,279,106	5,571,237
「その他」の区分の利益	83,140	35,211
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	974,728	1,077,798
財務諸表の営業利益	4,387,518	4,528,650

(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	72,401,229	81,930,009
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産(注)	13,743,072	19,298,600
財務諸表の資産合計	86,144,302	101,228,609

(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	686,153	660,543	-	-	20,761	20,917	706,915	681,461
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	1,540,219	1,060,380	-	-	19,668	8,001	1,559,888	1,068,381

(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 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。

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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 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。

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	18,000	-	-

(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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
1株当たり純資産額 (円)	2,574.79	2,762.11
1株当たり当期純利益金額 (円)	214.61	237.73

(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 (2023年2月28日)	当事業年度末 (2024年2月29日)
純資産の部合計 (千円)	28,579,516	30,658,726
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	28,579,516	30,658,726
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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
当期純利益 (千円)	2,382,169	2,638,765
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)	2,382,169	2,638,765
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)

(自己株式の取得)

当社は、2024年4月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議し、実施しました。

1. 自己株式の取得に関する取締役会の決議内容

自己株式の取得を行う理由

2024年4月12日開催の同取締役会にて同じく決議された株式報酬制度の導入に備え、対象者へ付与する予定の当社株式を市場より調達するためであります。

取得に係る事項の内容

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得し得る株式の総数	160,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 1.4%)
株式の取得価額の総額	240,000,000円(上限)
取得期間	2024年4月15日から2024年4月19日まで
取得方法	東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による買付け

2. 自己株式の取得状況

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得した株式の総数	144,400株
取得価額	203,604,000円
取得日	2024年4月16日
取得方法	東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による買付け

【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	20,820,593	393,977	105,283	21,109,287	8,638,700	647,169	12,470,586
構築物	264,278	6,560	530	270,309	193,687	8,407	76,621
機械及び装置	277,711	2,400	-	280,111	277,735	23	2,376
工具、 器具及び備品	276,830	20,883	7,592	290,121	238,432	17,118	51,688
土地	13,413,994	255,839	9,407	13,660,426	-	-	13,660,426
リース資産	17,923	-	-	17,923	7,335	2,154	10,587
建設仮勘定	87,292	1,140,045	800,063	427,274	-	-	427,274
有形固定資産 計	35,158,624	1,819,707	922,877	36,055,454	9,355,891	674,873	26,699,562
無形固定資産							
借地権	598,631	46,205	-	644,837	-	-	644,837
ソフトウェア	204,253	2,538	10,060	196,731	181,026	6,588	15,704
その他	7,601	2,791	2,791	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	810,487	51,535	12,851	849,170	181,026	6,588	668,143

(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 4 件	331,118	建設仮勘定からの振替等
	マンションギャラリー 8 件	62,859	建設仮勘定からの振替等
土 地	賃貸不動産 4 件	255,839	建設仮勘定からの振替等
建設仮勘定	賃貸不動産 21 件	816,710	購入及び建設他
	マンションギャラリー 9 件	80,976	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	7,855	売却
	マンションギャラリー 4 件	5,497	除却
土 地	賃貸不動産 1 件	9,407	売却
建設仮勘定	賃貸不動産 18 件	721,287	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー 8 件	78,776	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6回適格機関投資家 譲渡限定私募	2020年9月30日	288,000 (56,000)	232,000 (56,000)	0.4000	-	2027年9月30日
合計	-	288,000 (56,000)	232,000 (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	64,000	-

【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	9,202,000	7,754,500	1.155	-
1年以内に返済予定の長期借入金	7,760,099	9,969,623	1.077	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,370	2,370	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	27,271,451	34,633,089	1.176	2025年～2053年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	11,646	9,276	-	2025年～2031年
合計	44,247,568	52,368,859	-	-

- (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	15,030,146	7,357,313	3,405,821	2,079,998
リース債務	1,639	1,572	1,572	1,572
合計	15,031,785	7,358,886	3,407,394	2,081,571

【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	29,077	7,816	-	13,621	23,272
賞与引当金	134,239	150,940	134,239	-	150,940
役員賞与引当金	9,250	19,525	18,500	-	10,275
完成工事補償引当金	19,000	20,271	19,271	-	20,000
退職給付引当金	235,160	27,003	16,047	-	246,116
役員退職慰労引当金	100,974	29,442	7,847	-	122,569

- (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13,621千円であります。

【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	230
預金	
当座預金	20,461
普通預金	14,946,402
別段預金	3,106
定期預金	2,003,344
定期積金	372,000
小計	17,345,315
合計	17,345,545

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)	5,559
合計	5,559

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)	(C) (A) + (B) × 100	(A) + (D) 2 (B) × 366
5,148	33,545	33,134	5,559	85.6	58.4

販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	1,136.36	1,184,353
神戸市須磨区物件	2,612.36	915,680
神戸市垂水区物件	2,022.28	864,072
兵庫県尼崎市物件	1,505.33	817,346
大阪府吹田市物件	991.09	798,457
大阪府大阪市物件	1,326.21	787,776
その他物件	7,391.72	4,243,246
合計	16,985.35	9,610,934

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	11,466.43	12,094,832
神戸市東灘区物件	7,018.75	5,420,034
神戸市灘区物件	6,056.58	4,922,585
大阪府大阪市物件	2,132.88	3,071,710
兵庫県明石市物件	6,783.30	3,006,168
兵庫県姫路市物件	2,715.06	2,483,531
その他物件	40,725.97	13,284,488
合計	76,898.97	44,283,350

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社岡工務店	1,331,316
株式会社ハンシン建設	973,113
株式会社大木工務店	643,037
株式会社ノバック	420,000
株式会社Machida	60,956
株式会社ジェイウィル	45,475
その他	309,297
合計	3,783,196

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社イチケン	1,406,505
株式会社ノバック	978,120
株式会社村上工務店	800,500
株式会社岡工務店	629,400
今津建設株式会社	362,000
株式会社大木工務店	318,700
その他	369,423
合計	4,864,649

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
2024年3月満期	284,800
2024年4月満期	2,035,905
2024年5月満期	362,000
2024年6月満期	395,123
2024年7月満期	967,700
2024年8月満期	819,120
合計	4,864,649

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)	6,287,288
合計	6,287,288

(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)	14,555,784	20,789,461	32,298,577	38,825,853
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	1,577,380	2,138,501	3,501,268	3,822,357
四半期(当期)純利益 (千円)	1,097,142	1,481,492	2,421,392	2,638,765
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	98.84	133.47	218.15	237.73

(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 (円)	98.84	34.63	84.68	19.58

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57期(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

2023年5月29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

2023年5月29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58期第1四半期(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

2023年7月14日 近畿財務局長に提出

事業年度 第58期第2四半期(自 2023年6月1日 至 2023年8月31日)

2023年10月13日 近畿財務局長に提出

事業年度 第58期第3四半期(自 2023年9月1日 至 2023年11月30日)

2024年1月12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

2024年5月30日 近畿財務局長に提出

(5) 自己株券買付状況報告書

2024年5月14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

2024年 5月29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2023年3月1日から2024年2月29日までの第58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2024年2月29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2024年2月29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9,610,934千円及び仕掛販売用不動産44,283,350千円（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53%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帳簿価額を下回る場合には、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ならびに賃貸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を検討すること、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2024年2月29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2024年2月29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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容についての報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)「監査の状況」に記載されている。

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。