

【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】	2021年5月28日
【事業年度】	第55期(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
【会社名】	和田興産株式会社
【英訳名】	WADAKOHSAN CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高島 武郎
【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】	常務取締役 溝本 俊哉
【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】	常務取締役 溝本 俊哉
【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51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月	2021年2月
売上高 (千円)	31,374,200	35,149,811	39,287,156	40,093,101	39,806,779
経常利益 (千円)	2,193,664	2,424,749	2,687,945	2,442,474	1,918,045
当期純利益 (千円)	1,370,987	1,589,379	1,843,307	1,781,368	1,267,767
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	891,250	1,403,091	1,403,091	1,403,091	1,403,091
発行済株式総数 (株)	10,000,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000
純資産額 (千円)	18,725,677	21,063,803	22,558,627	23,978,695	24,882,377
総資産額 (千円)	76,218,705	87,603,413	86,292,983	89,613,357	92,335,634
1株当たり純資産額 (円)	1,872.61	1,897.67	2,032.35	2,160.29	2,241.71
1株当たり配当額 (円)	27.00	30.00	32.00	35.00	35.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	137.10	158.23	166.07	160.49	114.22
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.6	24.0	26.1	26.8	26.9
自己資本利益率 (%)	7.6	8.0	8.5	7.7	5.2
株価収益率 (倍)	6.3	5.5	4.8	4.7	6.7
配当性向 (%)	19.7	19.0	19.3	21.8	30.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,876,375	2,726,848	2,573,857	4,899,470	3,718,265
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	297,453	2,389,916	1,345,056	2,806,423	1,055
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,615,346	7,408,050	2,282,739	4,100,370	587,368
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	8,629,671	10,920,956	9,867,018	6,261,495	9,391,337
従業員数 (名)	112	113	117	123	122
株主総利回り (%)	138.78	143.96	140.35	137.21	145.53
(比較指標：配当込TOPIX) (%)	(120.94)	(142.21)	(132.17)	(127.35)	(160.97)
最高株価 (円)	930	1,160	963	950	854
最低株価 (円)	625	729	687	724	507

(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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、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。

4. 第53期の1株当たり配当額32.00円には、記念配当(創業120周年)2.00円が、第54期の1株当たり配当額35.00円には、記念配当(東京証券取引所市場第二部への市場変更)1.00円が含まれております。

5. 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。

6. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第54期の期首から適用しており、第53期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

7. 最高株価は第54期まで東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、第55期は東京証券取引所市場第二部におけるものであり、最低株価は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)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

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2021年2月末日現在までに511棟、19,489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	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期
全供給棟数 (棟)	17	17	18	15	18
全供給戸数 (戸)	560	615	785	574	779
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(195)	(459)	(271)	(328)	(498)
(神戸市における供給率)	(34.8%)	(74.6%)	(34.5%)	(57.1%)	(63.9%)

(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、2021年2月末日までに510棟19,437戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(共同事業の戸数については、出資割合に応じ按分しており、小数点以下の端数は切り捨てております。)

戸建て住宅販売

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

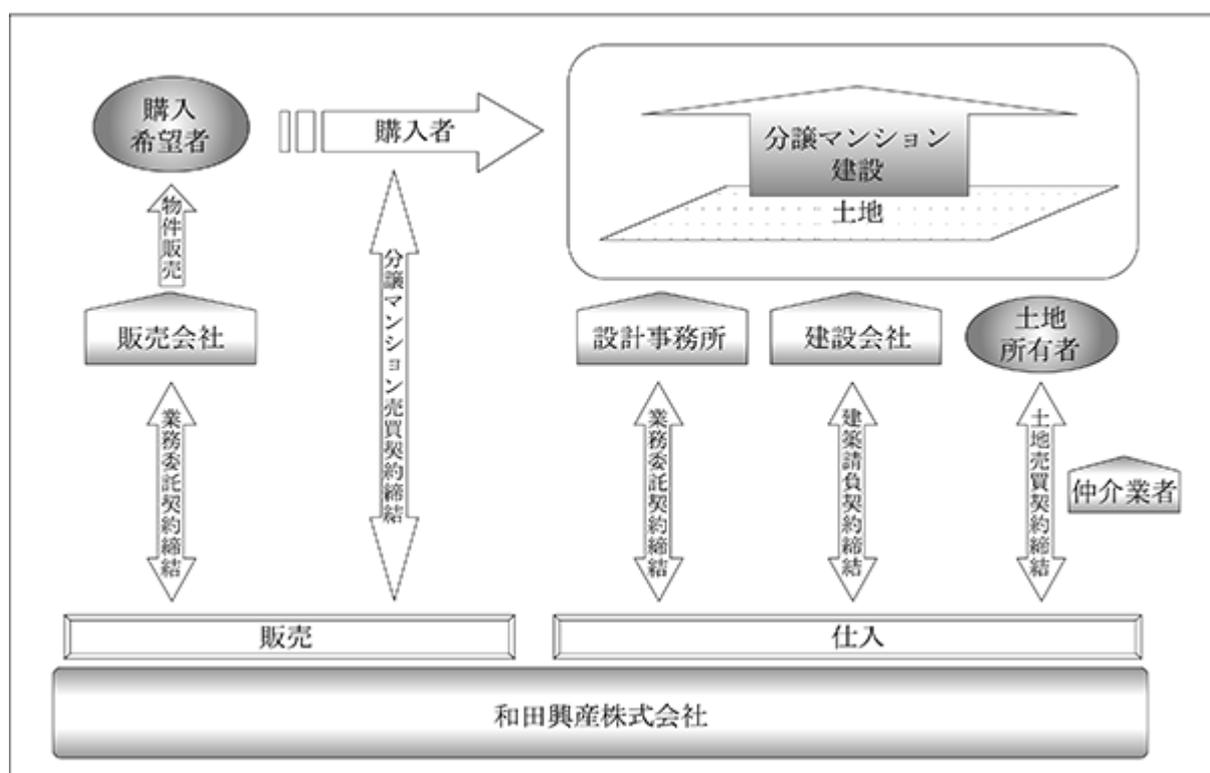
その他不動産販売

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

(当事業年度における主な分譲マンションの発売物件)

名称	所在地	戸数
ワコーレシティKOBET湊川公園	神戸市兵庫区	168戸
ワコーレ ザ・神戸旧居留地レジデンスタワー	神戸市中央区	128戸
ワコーレ伊丹西台ステーションエンブレム	兵庫県伊丹市	83戸
ワコーレ神戸三宮G.C.	神戸市中央区	83戸
ワコーレ須磨ショアレーン	神戸市須磨区	49戸
ワコーレ姫路城巽ガーデンズ	兵庫県姫路市	48戸
ワコーレ兵庫駅前アニバース	神戸市兵庫区	44戸
ワコーレ神戸元町I'z	神戸市中央区	35戸
ワコーレ芦屋パークビスタ	兵庫県芦屋市	28戸
ワコーレ夙川霞町	兵庫県西宮市	27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、2021年2月末日現在で100棟1,991戸(同日現在の入居率97.14%)を保有しております。

(賃貸マンション)

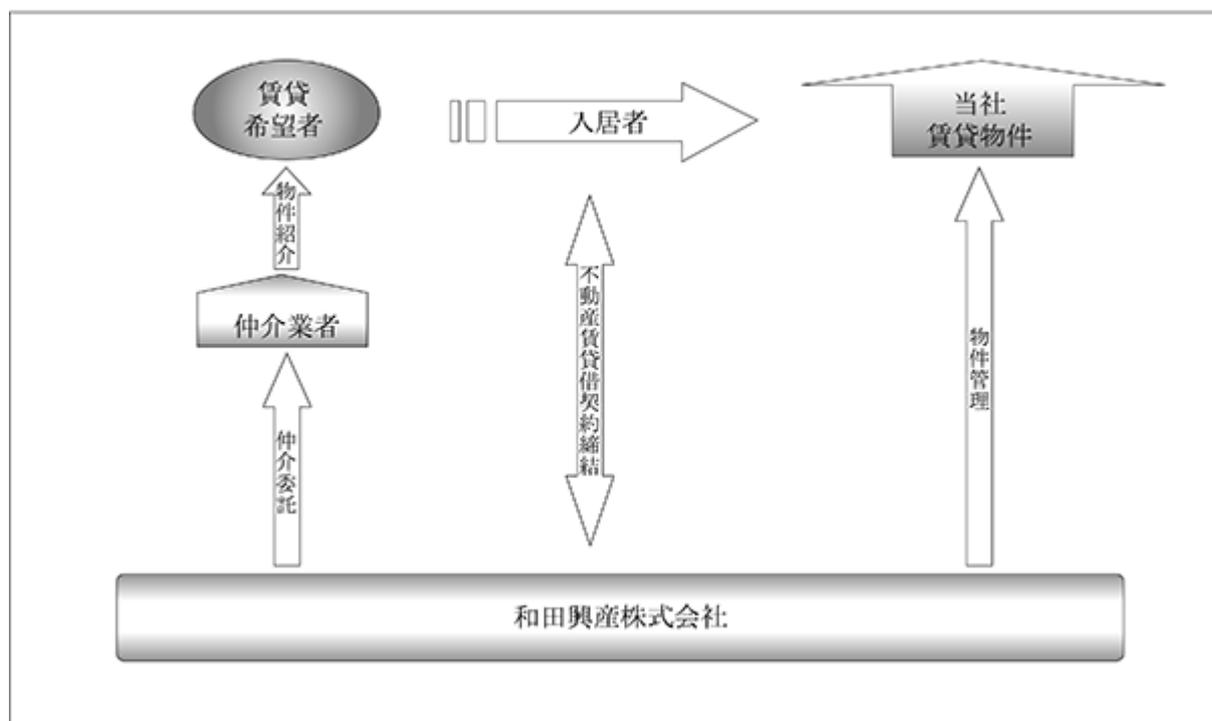
2021年2月28日現在

ワコーレシリーズ他	交通アクセスや日常生活の利便性を重視した賃貸マンションであります。	1,194戸
VITA(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。	231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。	109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。	494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。	113ルーム
多目的ホール	本社2階のWADA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、当社の取締役副社長 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

2021年2月28日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
122名	43.0歳	10年4ヶ月	6,878千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	90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)	32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17名)を含んでおります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

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

4. 全社(共通)は、総務部、総合企画部等の管理部門の従業員数であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

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

この企業理念を実現するための基本指針として、事業環境の悪化や急変に対して迅速かつ的確に対応できる態勢構築を進めるとともに、企業の安定性確保の観点から、常に先を見通した経営戦略の推進や事業ポートフォリオの構築を図り、将来の収益確保に向けた事業活動を展開しております。

また、大型プロジェクトの取組み等も踏まえ、業務面の効率化を通じた体制面の充実を図りつつ、円滑なコミュニケーション活動を通して組織力の結集を図ってまいります。

これらを基本とした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元密着型の不動産業としての事業展開を図り、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おります。

(2) 目標とする経営指標

当社は経営の健全性・安定性を高める観点から自己資本の充実に努めており、また株主価値の持続的な向上を図る観点から、収益性及び効率性の指標である自己資本利益率(ROE)の向上に努めております。

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を展望いたしますと、主力の分譲マンション販売事業におきましては、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きましても、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上昇に加えて、国内景気に影響を及ぼしかねない、不安定な国際情勢、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、将来を見す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、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て、分譲マンション販売を中心に木造戸建て住宅、その他の不動産販売、賃貸事業等において、さらなる経営基盤の安定化に向けた戦略を着実に実行しております。

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においては、地元地域である神戸・明石・阪神間を中心に、周辺へのエリア拡大に努め、利便性に富んだ好立地による展開を基本としております。

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「ファッション都市 神戸」に相応しい洗練されたマンションの供給に注力してまいります。

さらに、地域密着の有利性を活かし、少ない戸数であっても採算が取れる仕組み作りや顧客のターゲットング等にも注力しており、これまでの実績に裏付けされた知名度を生かし、一定戸数の安定供給や優良プロジェクトの取組み等によるさらなるブランド力の向上にも努め、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が活用できる木造戸建て住宅についても、分譲マンション事業に次ぐ柱とすべく積極的に推進してまいります。

また、収益の安定性確保の観点から、賃貸事業については、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、小型の収益物件等の開発や販売を通じて、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。

さらに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。

また、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て、資金調達の安定化を図る観点より、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。さらに金融緩和政策が浸透するか、財務体質の健全化と併せて調達コストの低減にも目指してまいります。

以上のような戦略を推進していくことにより、付加価値の高い商品の供給を進め、持続的な成長と利益の増大を図りつつ、地域に根ざした不動産業として当地のリーディング・カンパニーを目指して鋭意努力を重ね、すべてのステークホルダーの期待に応えるべく、邁進していく所存であります。

(4) 対処すべき課題

足下の事業環境につきましては、国内景気は雇用・所得環境の改善が続くなかで緩やかな回復基調が継続しておりますが、諸外国の経済動向の先行きや政策に関する不確実性、金融資本市場の変動等による不透明感が懸念される状況となっております。

さらに、中長期的には、少子・高齢化の進行に伴う需要の減退、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、住宅ローンの低金利の安定や税制面の政策支援効果等により、分譲マンション等の販売に関しては概ね順調に推移してまいりましたが、用地価格や建築コストのさらなる上昇等を背景とした販売価格上昇の動きを受け、首都圏を中心に販売面において翳りがみえるなど、早急に対応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、省エネルギーや利便性、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ことの認識のもと、長年の間、地元地域を中心に一定の供給戸数を維持することで築いてまいりましたブランド力を背景に、戦略的に用地仕入れを進め、スピード感を持った供給体制を通じて、契約の早期獲得といった事業サイクルをさらに推し進めるとともに、北摂地域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、木造や鉄骨造りの小型収益物件の一棟販売にも注力するとともに、マンション管理業務等、ノンアセットビジネスを含む、事業領域の拡大に着手してまいります。

また、コーポレートガバナンスの強化が求められるなかにあって、コーポレートガバナンス・コードに則して、引き続き、株主の権利・平等性の確保、株主以外のステークホルダーとの適切な協働、適切な情報開示と透明性の確保等、基本原則に示された事項について、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。

2 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経営成績及び財政状態の変動について

最近5事業年度の業績の推移は、以下のとおりであります。

回次		第51期	第52期	第53期	第54期	第55期
決算年月		2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月	2021年2月
売上高	(百万円)	31,374	35,149	39,287	40,093	39,806
不動産売上高	(百万円)	28,932	32,493	36,542	37,189	36,551
不動産賃貸収入等	(百万円)	2,441	2,656	2,745	2,903	3,255
営業利益	(百万円)	3,063	3,304	3,445	3,290	2,737
売上高営業利益率	(%)	9.8	9.4	8.8	8.2	6.9
経常利益	(百万円)	2,193	2,424	2,687	2,442	1,918
売上高経常利益率	(%)	7.0	6.9	6.8	6.1	4.8
当期純利益	(百万円)	1,370	1,589	1,843	1,781	1,267
売上高当期純利益率	(%)	4.4	4.5	4.7	4.4	3.2
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	762	676	755	555	677
流動資産	(百万円)	50,754	60,530	59,325	60,532	63,610
固定資産	(百万円)	25,464	27,073	26,967	29,080	28,725
資産合計	(百万円)	76,218	87,603	86,292	89,613	92,335
流動負債	(百万円)	34,439	33,287	37,044	29,596	32,269
固定負債	(百万円)	23,053	33,251	26,689	36,038	35,183
負債合計	(百万円)	57,493	66,539	63,734	65,634	67,453
純資産合計	(百万円)	18,725	21,063	22,558	23,978	24,882
自己資本利益率	(%)	7.6	8.0	8.5	7.7	5.2
自己資本比率	(%)	24.6	24.0	26.1	26.8	26.9

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産売上高に含まれる分譲マンション及び戸建て住宅の売上の計上時期は、引渡時であります。

上記の表に関する主な説明は以下のとおりであります。今後、以下のような要因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。

2018年2月期の売上高が2017年2月期に比べ増加している主な要因は、その他不動産販売において宅地等21物件を販売するなど、売上高が前期比298.7%となったこと等によるものであります。

2019年2月期の売上高が2018年2月期に比べ増加している主な要因は、分譲マンション販売において引渡数が755戸と前期比111.7%であったこと等によるものであります。

2020年2月期の固定資産が2019年2月期に比べ増加している主な要因は、事業用固定資産を新たに4棟稼働させたこと等によるものであります。

2021年2月期の当期純利益が2020年2月期に比べ減少している主な要因は、事業用賃貸不動産の処分を進めたことによる特別損失の計上、分譲マンション等販売不振による評価損計上等によるものであります。

(2) 売上高の変動要因及び四半期業績の偏向について

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るため、自然災害等による工期の遅れ、顧客の住宅ローン契約締結の遅れなどの要因によって、分譲マンションの引渡し時期が当初計画より遅れた場合には、売上高の計上時期が遅延し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、分譲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(2020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)	6,719	15,277	10,245	7,851	40,093
構成比(%)	16.76	38.10	25.55	19.59	100.0

区分	当事業年度(2021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)	8,113	7,851	7,530	16,310	39,806
構成比(%)	20.38	19.73	18.92	40.97	100.0

(3) 景気及び金利動向等の影響について

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、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、新築マンション購買者の購入意欲が減退した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、上記のような経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には、当社の事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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。

(5) 有利子負債への依存度について

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いるため、総資産額に対する有利子負債への依存度が、2020年2月期は59.6%、2021年2月期は57.6%の水準にあります。当社としては資金の調達手段の多様化に積極的に取り組み、株主資本の充実に注力する方針ですが、現行の金利水準が変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく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ます。2018年2月13日払込の公募増資による1,023百万円の事業用資金を調達するほか、当事業年度では新型コロナウイルス感染症拡大に伴う資金面への備えとしたコミットメントラインの組成を行うなど、直接金融も含めた調達方法の多様化に取り組んでおります。

(最近2事業年度における有利子負債及び支払利息の状況)

区分		前事業年度	当事業年度	増減
決算年月		2020年2月	2021年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	53,392	53,193	198
期末総資産額	(百万円)	89,613	92,335	2,722
期末有利子負債依存率	(%)	59.6	57.6	2.0
売上高	(百万円)	40,093	39,806	286
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	3,296	2,742	553
支払利息	(百万円)	660	680	19
支払利息/売上高	(%)	1.6	1.7	0.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	5.0	4.0	1.0

(注) インタレスト・カバレッジ・レシオの数値は、 / によって算出しております。

(6) 固定資産の減損に係る会計基準の適用による業績への影響について

減損会計は、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。

当社においては、2007年2月期より減損会計を適用しており、減損損失として当事業年度73百万円を特別損失に計上しておりますが、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には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 特定の建築設計事務所に対する依存度について

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おり、主な建築設計事務所および依存度（＝各社に対する設計に関する外注費/設計に関する外注費総額）は、株式会社大土呂巧建築設計事務所（2020年2月期36.0%、2021年2月期32.6%）、株式会社現代総合設計（2020年2月期7.9%、2021年2月期13.9%）、株式会社OKI設計（2020年2月期16.5%、2021年2月期12.5%）となっております。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、設計技術等に変化が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「住宅品質確保促進法」等により法的規制を受けており、これらの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。

また、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。

(9) 個人情報の保護について

当社は、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。

(10) 事業用用地取得に係る土壤汚染等の危険性について

当社は、事業用用地を購入する際において、土壤汚染や地中埋設物等について可能な限り調査を行ったうえで土地の売買契約を締結しております。また、売買契約書において、原則、売主の瑕疵担保責任についての条項を記載し明確にしておりますが、購入後において土壤汚染等による問題や瑕疵が発覚した場合には、マンション等の事業開発の計画に支障をきたす恐れがあり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

2009年2月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、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、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たな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。

なお、当事業年度末時点におけるたな卸資産のうち、8物件については時価の下落が認められたため、評価損失として売上原価に44百万円計上しております。

(12) 財務制限条項が付された借入金の調達による資金繰りへの影響について

当社は、金融機関からの借入金の一部について、財務制限条項が付された借入金により調達を行っております。当事業年度末時点の当該借入残高は15,584百万円となっておりますが、これらの借入金について、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。

(13) アスベストに係る影響について

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ます。当社が実施した第三者機関による調査の結果、安定した状態にあることを確認しておりますが、経年劣化等により吹き付け材に含まれるアスベストが飛散するおそれが生じた場合には、それに係る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。

(14) マンション建設に伴う近隣住民の反対運動等による影響について

マンションの建設にあたっては、建設地周辺の環境や景観に十分に配慮し、また関係する法律や自治体の条例等を検討して開発を推進するとともに、周辺住民への事前の説明会等で理解を得るように努めておりますが、建設中の騒音や振動問題、竣工後の日照問題等、周辺環境に与える諸問題等により、周辺住民より反対運動が起きる場合があります。その場合には開発計画の変更、工期の延長、追加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。

(15) 自然災害・人災及び感染症拡大によるパンデミック等に係る影響について

将来において、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には、当社の所有資産の価値の低下につながり、また新型コロナウイルス感染症、インフルエンザ等によるパンデミックにより人の往来が著しく制限された場合には、工期の遅れや顧客の消費マインド悪化等で当社分譲物件の計画進捗が未達となる可能性があります。当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) くい施工に関するデータ流用によるマンション傾斜問題について

2015年10月に発覚いたしました、くい施工に関するデータ流用によるマンション傾斜問題につきまして、社内で速やかに独自調査を行い該当事項がないことを確認しております。同時に国土交通省が2015年11月25日に発表しました「旭化成建材㈱がくい施工を行った工事に関する調査により施工データの流用等が明らかになった構築物について」及び一般社団法人コンクリートパイル建設技術協会が2015年12月11日に国土交通大臣に提出した「施工管理データに関する点検の実施結果について（報告）」からも当社が分譲したマンションに関して一切該当がないことを確認しております。

以上のとおり、当社が分譲したマンションについて、くい施工に関するデータ流用は無いものと認識しておりますが、今後建築確認申請の厳格化に伴う工期の長期化等建築コストが増大する可能性はあり、そのような場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 資料改竄等による顧客のオーバーローン問題について

当社は分譲物件の販売を専門の住宅販売会社に委託し、物件の発売毎に販売業務委託契約書を締結しており、顧客の提携ローンの事務手続きは販売会社が行うこととなりますが、当社が業務委託する住宅販売会社が営業部門と管理部門を分離独立させ不正を牽制する体制が整備していることを確認出来ていること、当社内においても複数部署で不正を牽制する体制を整備していることから本来の水準から過大となる住宅ローンがなされるリスクは僅少であると判断しておりますが、仮に資料改竄等による過大な住宅ローンがなされた場合、当社の信用が損なわれ金融機関との取引に影響が出るなどで当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大等による2度の緊急事態宣言の発令などで経済活動の自粛を余儀なくされましたが、国内外の経済活動の再開や財政支援により回復傾向がみられております。但し本格的な成長回復過程にはいまだしばらく時間を要するものと見込まれております。

不動産業界におきましては、政策支援による住宅ローンの低金利が継続されていることやコロナ禍における住まいへの関心の高まりなどにより、住宅関連については底堅く推移しておりますが、用地価格・建築コストの高止まりによる販売価格の上昇等の影響が懸念されております。

こうした事業環境のなか、当社は新たな開発用地取得や販売契約の獲得を目指し営業活動に取り組んでまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は39,806百万円（前期比99.3%）、営業利益は2,737百万円（同83.2%）、経常利益は1,918百万円（同78.5%）、当期純利益は1,267百万円（同71.2%）となりました。

当事業年度末における財政状態は、現預金の増加2,869百万円等を主因として総資産は前期比2,722百万円増加した92,335百万円となり、一方で純資産は、当期純利益1,267百万円の計上、利益配当金388百万円の利益処分による減少等で前期比903百万円増加した24,882百万円となりました。これにより自己資本比率は前事業年度に比べ0.1ポイント増加し26.9%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	31,697	79.6	102.6
戸建て住宅販売	2,303	5.8	109.3
その他不動産販売	2,551	6.4	61.1
不動産賃貸収入	3,140	7.9	110.7
その他	114	0.3	174.8
合計	39,806	100.0	99.3

(分譲マンション販売)

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

その結果、当事業年度における発売戸数は、神戸・明石・阪神間を中心に、20棟898戸（前期比223.9%）を発売するとともに、契約については、664戸（同108.5%）、34,932百万円（同121.5%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は722戸（同98.2%）となり、当該残高を35,934百万円（同109.9%）としております。また、ワコーレ大阪新町タワーレジデンス等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677戸（同122.0%）となり、売上高は31,697百万円（同102.6%）、セグメント利益は2,178百万円（同91.0%）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が、軟調に推移しました。その結果、当事業年度における戸建て住宅は44戸の引渡しにより、売上高は2,303百万円（前期比109.3%）、セグメント利益は17百万円（前年同期は9百万円のセグメント損失）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22物件を販売し、売上高は2,551百万円（前期比61.1%）、セグメント利益は150百万円（同21.5%）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3,140百万円（前期比110.7%）、セグメント利益は1,172百万円（同125.9%）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114百万円（前期比174.8%）、セグメント利益は103百万円（同167.8%）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3,129百万円増加し、9,391百万円となりました。

イ. 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果増加した資金は、3,718百万円（前期は4,899百万円の減少）となりました。

主な要因は、販売用収益物件の竣工等によるたな卸資産の増加555百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上1,909百万円、契約進捗による前受金の増加1,232百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加928百万円等による資金の増加によるものであります。

ロ. 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は、1百万円（前期は2,806百万円の減少）となりました。

主な要因は、有形固定資産売却710百万円、定期積金満期振替219百万円等による資金の増加に対し、賃貸物件取得などの設備投資847百万円、保険積立金の増加79百万円等による資金の減少によるものであります。

ハ. 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果減少した資金は、587百万円（前期は4,100百万円の増加）となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加13,057百万円及び短期借入金の増加583百万円等による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少14,231百万円等の資金の減少によるものであります。

販売及び契約の状況

a. 販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)				
	物件名又は内容	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレ大阪新町タワーレジデンス	118	6,841,361	-	-
	ワコーレ シティ兵庫駅前通	99	3,206,834	-	-
	ワコーレ伊丹宮ノ前 珠庵	66	3,044,984	-	-
	ワコーレThe御影	24	2,294,882	-	-
	ワコーレKOBEN新長田アリーナ	60	2,047,849	-	-
	その他	310	14,261,098	-	-
	小 計	677	31,697,012	79.6	102.6
戸建て住宅販売	戸建て住宅	44	2,303,118	-	-
	小 計	44	2,303,118	5.8	109.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	127	2,551,073	-	-
	小 計	127	2,551,073	6.4	61.1
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	3,140,915	-	-
	小 計	-	3,140,915	7.9	110.7
その他	その他の収入	-	114,658	-	-
	小 計	-	114,658	0.3	174.8
合 計		848	39,806,779	100.0	99.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

b. 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)					
	期中契約高			契約済未引渡残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	664	34,932,705	121.5	722	35,934,885	109.9
戸建て住宅販売	43	2,437,845	140.9	7	434,869	144.9
その他不動産販売	127	3,820,314	113.4	9	1,844,641	320.6
合計	834	41,190,866	121.7	738	38,214,395	113.8

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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。
3. 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。
4. 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)してあります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社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)
	2020年2月		2021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	60,532	67.5	63,610	68.9	3,077
有形固定資産 計	26,729	29.8	26,297	28.5	432
無形固定資産 計	616	0.7	620	0.7	4
投資その他の資産 計	1,734	2.0	1,807	2.0	72
固定資産 合計	29,080	32.5	28,725	31.1	355
資産 合計	89,613	100.0	92,335	100.0	2,722
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	29,596	33.0	32,269	34.9	2,673
固定負債 計	36,038	40.2	35,183	38.1	854
負債 合計	65,634	73.2	67,453	73.1	1,818
株主資本 計	24,080	26.9	24,959	27.0	879
評価・換算差額等 計	101	0.1	77	0.1	24
純資産 合計	23,978	26.8	24,882	26.9	903
負債・純資産 合計	89,613	100.0	92,335	100.0	2,722

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、63,610百万円となり、前事業年度末と比較して3,077百万円増加しました。

主な要因は、竣工引渡等による仕掛販売用不動産の減少1,470百万円等に対し、現金及び預金の増加2,869百万円、販売用収益物件の竣工等による販売用不動産の増加1,921百万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、28,725百万円となり、前事業年度末と比較して355百万円減少しました。

主な要因は、事業用固定資産の売却等による土地の減少335百万円等、建物の減少228百万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、32,269百万円となり、前事業年度末と比較して2,673百万円増加しました。

主な要因は、買掛金等仕入債務の増加928百万円、契約進捗による前受金の増加1,232百万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、35,183百万円となり、前事業年度末と比較して854百万円減少しました。

主な要因は、返済による長期借入金の減少914百万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、24,882百万円となり、前事業年度末と比較して903百万円増加しました。主な要因は、当期純利益1,267百万円の計上、利益配当金388百万円の利益処分による減少等によるものであります。

経営成績の分析

損益計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約損益計算書>

区 分	前事業年度		当事業年度		前期比(%)
	2020年2月		2021年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	40,093	100.0	39,806	100.0	99.3
売上原価	32,882	82.0	33,118	83.2	100.7
売上総利益	7,210	18.0	6,688	16.8	92.8
販売費及び一般管理費	3,920	9.8	3,950	9.9	100.8
営業利益	3,290	8.2	2,737	6.9	83.2
営業外収益	29	0.1	21	0.1	71.9
営業外費用	877	2.2	841	2.1	95.8
経常利益	2,442	6.1	1,918	4.8	78.5
特別利益	131	0.3	153	0.4	116.6
特別損失	-	-	162	0.4	-
税引前当期純利益	2,574	6.4	1,909	4.8	74.2
法人税等	793	2.0	641	1.6	80.9
当期純利益	1,781	4.4	1,267	3.2	71.2

当事業年度の経営成績は、前事業年度に比べ減収減益となっており、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、その他不動産販売セグメントで前事業年度に比べ素地売却が減少するなど1,623百万円売上高が減少したことによります。

営業利益については、減収によるものに加え、その他不動産販売セグメントに素地売却への事業変更にかかる棚卸資産評価損253百万円を計上したことや、分譲マンション販売セグメントの一部の物件で販売不振による追加値引を計上したことなどにより2,737百万円と前期比552百万円の減収となりました。

経常利益については、上記記載の要因等により1,918百万円と前期比524百万円の減益となりました。

当期純利益については、特別利益に固定資産売却益153百万円を計上したものの、特別損失に事業用賃貸不動産にかかる固定資産売却損及び減損損失などあわせて162百万円を計上しており1,267百万円と前期比513百万円の減益となりました。

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
	2020年 2月	2021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	2,574	1,909	665
減価償却費	700	708	7
減損損失	-	73	73
引当金の増減額(は減少)	25	44	19
有形固定資産売却損益(は益)	131	88	43
有形固定資産除却損	23	33	9
たな卸資産の増減額(は増加)	4,189	555	3,633
仕入債務の増減額(は減少)	93	928	834
前受金の増減額(は減少)	1,020	1,232	2,252
法人税等の支払額	996	830	166
その他	1,978	263	2,241
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,899	3,718	8,617
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	2,950	847	2,102
有形固定資産の売却による収入	331	710	378
その他	187	136	323
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,806	1	2,805
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額(は減少)	2,025	583	1,442
長期借入れによる収入	21,411	13,057	8,353
長期借入金の返済による支出	18,973	14,231	4,742
社債の発行	-	400	400
その他	363	397	33
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,100	587	4,687
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,605	3,129	6,735
現金及び現金同等物の期首残高	9,867	6,261	3,605
現金及び現金同等物の期末残高	6,261	9,391	3,129

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は、3,718百万円(前期は4,899百万円の減少)となりました。

主な要因は、販売用収益物件の竣工等によるたな卸資産の増加555百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上1,909百万円、契約進捗による前受金の1,232百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加928百万円等による資金の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、1百万円(前期は2,806百万円の減少)となりました。

主な要因は、有形固定資産売却710百万円、定期積金満期振替219百万円等による資金の増加に対し、賃貸物件取得などの設備投資847百万円、保険積立金の増加79百万円等による資金の減少によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果減少した資金は、587百万円(前期は4,100百万円の増加)となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加13,057百万円及び短期借入金の増加583百万円等による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少14,231百万円等の資金の減少によるものであります。

資本の財源及び資金の流動性について

当社の事業活動における主な資金需要は、分譲マンションの開発用地の取得資金、賃貸不動産の購入及び建設資金であります。資金需要に対しては、主に金融機関からの借入金により調達しており、特定の金融機関に依存することなく個別の案件毎に調達を行うことにより、安定的な資金の確保に努めております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「第2 事業の状況」「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」「(2) 目標とする経営指標」に記載の通りであります。なおROEについては、最低限維持すべき水準を8%としておりますが、当事業年度では前期の7.7%から5.2%へ減少しております。これは(2) 経営成績の分析に記載のとおり、当期純利益が減少したことによるものであります。引き続きROE 8%維持を目標として事業を展開してまいります。また分譲マンションの契約済未引渡戸数は「第2 事業の状況」「3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」「販売及び契約の状況 (2) 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、主な見積り項目は以下の通りです。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについては、第5 [経理の状況] の財務諸表の(追加情報) に記載しております。

イ．固定資産の評価

減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しています。回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しています。将来キャッシュ・フローについては、これまでの運営実績、将来の賃貸市場を考慮した事業計画に基づき市場の賃料水準、空室率、割引率などの仮定を用いて慎重に見積りを行っております。なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌年度以降の財務諸表において追加の減損損失が発生する可能性があります。

ロ．棚卸資産の評価

販売目的で保有する棚卸資産は、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としています。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の販売計画を考慮したプロジェクト単位の事業計画に基づき販売エリアの販売単価、販売経費等の仮定を用いて慎重に見積りを行っております。なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌年度以降の財務諸表において追加の評価損が発生する可能性があります。

ハ．繰延税金資産の回収可能性

当社は、繰延税金資産の回収可能性について、将来の一定期間における課税所得の発生やタックスプランニングに基づき将来の住宅市況を考慮した経営計画等の仮定を用いて慎重に見積りを行っております。なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌年度以降の財務諸表において繰延税金資産の金額に影響を与える可能性があります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資総額は904,348千円であり、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162,461千円であります。

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9,108千円であります。

(2) 戸建て住宅販売

当事業年度の設備投資は、販売事務所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5,007千円であります。

(3) 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改装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715,915千円であります。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654,782千円あります。

2 【主要な設備の状況】

2021年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他	合計	
本社	-	本社 (神戸市中央区)	152,429	-	648,174 (1,088.94)	-	45,205	845,809	119
		小計	152,429	-	648,174 (1,088.94)	-	45,205	845,809	119
ガイド ルーム等	分譲マン ション販売	豊中マンションギャラリー 他1件(大阪府豊中市)	126,663	-	-	-	-	126,663	-
		池田マンションギャラリー (大阪府池田市)	8,858	-	-	-	-	8,858	-
		塚口マンションギャラリー (兵庫県尼崎市)	3,456	-	-	-	1,377	4,833	-
		西宮マンションパビリオン (兵庫県西宮市)	50,215	-	-	-	-	50,215	-
		伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	11,623	-	-	-	-	11,623	-
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	110,995	-	581,958 (1,091.10)	-	-	692,953	-
		トアロードマンションサロン (神戸市中央区)	164,081	-	63,269 (146.31)	-	990	228,341	-
		神戸マンションパビリオン (神戸市兵庫区)	106,919	-	314,173 (454.35)	-	598	421,691	-
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	20,970	-	-	-	-	20,970	-
		垂水マンションギャラリー (神戸市垂水区)	19,457	-	-	-	-	19,457	-
		明石マンションパビリオン (兵庫県明石市)	10,527	-	-	-	-	10,527	-
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	1,239	-	-	-	-	1,239	-
		大阪営業所 (大阪市北区)	12,897	-	-	-	759	13,656	3
		その他	23,803	-	26,600 (102.78)	-	-	50,404	-
		小計	671,709	-	986,002 (1,794.54)	-	3,724	1,661,436	122
戸建て住宅 販売		「ワコーレノイエ芦屋三条」 販売センター(兵庫県芦屋市)	2,813	-	-	-	-	2,813	-
		ノイエ六甲販売センター (神戸市灘区)	1,734	-	-	-	-	1,734	-
		小計	4,548	-	-	-	-	4,548	-

2021年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
賃貸用 不動産 等	不動産 賃貸収入	アリスナーガーデン新町 (大阪市西区)	401,482	-	99,963 (226.18)	-	-	501,446	-
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	412,179	-	311,229 (1,413.72)	-	-	723,408	-
		キャピトル尼崎駅前 他2件(兵庫県尼崎市)	551,648	-	605,985 (967.52)	-	6,785	1,164,419	-
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	316,263	-	218,539 (1,876.80)	-	-	534,802	-
		シティライフ本山 他13件(神戸市東灘区)	757,214	0	1,211,456 (3,368.81)	78,725 (540.93)	129,103	2,176,499	-
		ワークレヴィータ王子公園 他8件(神戸市灘区)	487,008	-	776,578 (3,327.84)	-	0	1,263,587	-
		ワークレ海岸通I.C. 他29件(神戸市中央区)	3,892,803	48	3,065,721 (6,616.30)	444,933 (3,132.53)	940	7,404,447	-
		ラ・ウェゾン湊川公園 他21件(神戸市兵庫区)	3,104,910	0	2,951,262 (9,853.95)	41,881 (480.71)	14,554	6,112,608	-
		ワークレ長田総合ビル 他20件(神戸市長田区)	701,224	27	1,429,993 (7,296.84)	-	9	2,131,254	-
		ワークレヴィータ月見山 他16件(神戸市須磨区)	722,115	0	977,656 (5,882.40)	33,092 (179.40)	18	1,732,882	-
		ワークレヴィータ五色山 他2件(神戸市垂水区)	156,333	-	254,526 (1,464.54)	-	0	410,860	-
		ワークレオーキッドガーデン 他2件(神戸市北区)	34,202	-	14,770 (61.41)	-	0	48,973	-
		ラ・ウェゾン西明石 他1件(兵庫県明石市)	62,283	-	96,918 (470.43)	-	0	159,201	-
		ラドーレ神河 (兵庫県神崎郡)	34,667	-	2,110 (341.93)	-	3,856	40,634	-
		その他	263	-	1,086 (12.82)	-	-	1,350	-
		小計			11,634,601	75	12,017,799 (43,181.49)	598,631 (4,333.57)	155,268
合計			12,463,288	75	13,651,976 (46,064.97)	598,631 (4,333.57)	204,198	26,918,171	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17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) (2021年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2021年5月28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 市場第二部	(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】

2021年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	12	64	12	4	3,599	3,694	-
所有株式数(単元)	-	2,744	545	38,408	2,021	12	67,241	110,971	2,900
所有株式数の割合(%)	-	2.47	0.49	34.61	1.82	0.01	60.59	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】

2021年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社四三二	神戸市中央区山本通3丁目7-6-701	2,500,000	22.52
和田 憲昌	神戸市須磨区	1,359,500	12.25
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
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	259,700	2.34
額川 欽和	神戸市中央区	209,900	1.89
柏木 修	神戸市東灘区	200,000	1.80
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)	172,910	1.56
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	163,100	1.47
株式会社日住サービス	大阪市北区梅田1-11-4-300	144,400	1.30
計		6,624,110	59.68

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,096,900	110,969	-
単元未満株式	普通株式 2,900	-	-
発行済株式総数	11,100,000	-	-
総株主の議決権	-	110,969	-

(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】

2021年2月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4-2-13	200	-	200	0.00
計		200	-	200	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社 分割に係る移転を行った取得自己 株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	248	-	248	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021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55期の剰余金の配当（基準日2021年2月28日）につきましては、2021年5月27日開催の定時株主総会決議により期末配当として1株当たり35円（総額388,491千円）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。

（基準日が当事業年度に属する剰余金の配当）

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2021年5月27日開催 定時株主総会決議	388,491	35.00

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おります。

議長：代表取締役会長 和田憲昌

構成員：高島武郎、和田剛直、横山勝久、濱本聡、溝本俊哉、三木健司、齋藤富雄（社外取締役）、谷口時寛（社外取締役）、幸嶋正明、澤田恒（社外取締役）、角南忠昭（社外取締役）、園田統（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。

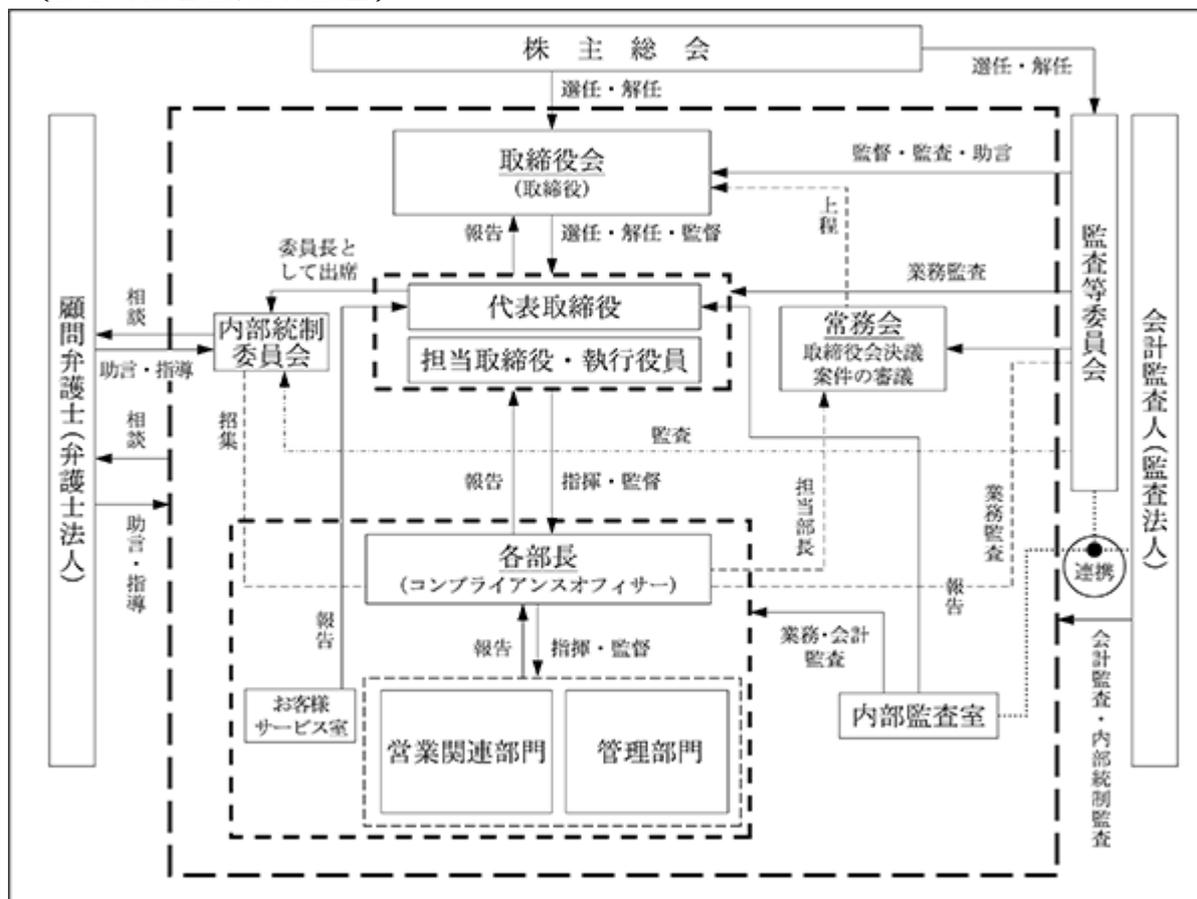
議長：常勤監査等委員 幸嶋正明

構成員：澤田恒（社外取締役）、角南忠昭（社外取締役）、園田統（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、総務部、総合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。

総務部では、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。

総合企画部では、期初に決定した予算、計画が適切に執行・運用されているかなど、月次でその内容を取り纏めたうえで、取締役会をはじめとする重要な会議に報告しております。さらに、内部統制委員会の事務局としてリスク管理・コンプライアンス体制の整備に努めております。

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

ハ. 内部管理体制の充実に向けた取組みの最近1年間における実施状況

当社では、毎月定例で取締役会を開催するとともに、監査等委員会を開催してまいります。取締役会は、業務執行上の案件の決定や経営上の重要事項について審議を行っており、2020年3月から2021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、お客様サービス室長、業務審査室長、内部監査室長のほか、議長が指名した者を委員とする内部統制委員会を設置し

ており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため、年間で9回開催（ほか書面開催2回）し、内部統制全般の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取組んでおり、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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

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 憲昌	1938年12月7日	1962年4月 1966年12月 1979年9月 1982年2月 1990年5月 2008年5月	三ツ星ベルト株式会社入社 和田興産有限会社専務取締役 和田興産株式会社に改組専務取締役 当社代表取締役専務 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長就任(現)	(注3)	1,359,500
代表取締役社長	高島 武郎	1948年7月5日	1971年4月 2002年6月 2007年6月 2011年7月 2012年5月	株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 京阪神興業株式会社常務取締役 同社取締役専務執行役員 当社顧問 当社代表取締役社長就任(現)	(注3)	5,000
取締役副社長	和田 剛直	1971年9月3日	1996年4月 1996年12月 2005年5月 2008年5月 2012年5月 2020年5月	UCC上島珈琲株式会社入社 当社入社 当社取締役 当社常務取締役 当社専務取締役 当社取締役副社長就任(現)	(注3)	1,054,000
常務取締役	横山 勝久	1957年2月19日	1980年4月 2004年6月 2012年5月 2014年5月 2016年5月	株式会社大阪銀行(現 株式会社関西みらい銀行)入行 当社入社 当社執行役員総務部長 当社取締役総務部長 当社常務取締役就任(現)	(注3)	10,000
常務取締役	濱本 聡	1965年3月4日	1995年11月 2014年5月 2016年4月 2016年5月 2019年5月	当社入社 当社執行役員分譲事業第二部長 当社執行役員 当社取締役 当社常務取締役就任(現)	(注3)	55,000
常務取締役 総合企画部長	溝本 俊哉	1961年1月16日	1983年4月 2005年11月 2010年5月 2016年4月 2016年5月 2021年5月	株式会社大阪銀行(現 株式会社関西みらい銀行)入行 当社入社 当社執行役員企画部長 当社執行役員総合企画部長 当社取締役総合企画部長 当社常務取締役総合企画部長就任(現)	(注3)	2,000
取締役 分譲マンション 事業第三部長	三木 健司	1959年3月8日	1989年5月 2016年5月 2018年5月 2019年5月 2019年5月	当社入社 当社執行役員分譲マンション事業部長 当社上席執行役員分譲マンション事業部長 当社取締役分譲マンション事業部長 当社取締役分譲マンション事業第三部長就任(現)	(注3)	12,900
取締役	齋藤 富雄	1945年1月20日	1963年4月 1995年4月 2001年4月 2001年9月 2009年10月 2012年4月 2014年8月 2015年5月 2017年4月 2019年3月 2020年4月 2021年4月	兵庫県採用 同西播磨県民局長 同出納長 同副知事 公益財団法人兵庫県国際交流協会理事長 公益財団法人ひょうご環境創造協会会長(現) 公益財団法人孫中山記念会理事長 当社取締役就任(現) 公益財団法人兵庫県国際交流協会副会長 神戸山手大学学長 関西国際大学セーフティマネジメント教育研究所長 関西国際大学特命教授(現)	(注3)	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	神戸市採用 同環境局長 同産業振興局長 同監査委員 社会福祉法人イエス団監事(現) 当社取締役就任(現)	(注3)	-
取締役 (常勤監査等委員)	幸嶋 正明	1956年11月30日	1979年 4月 2014年10月 2019年 5月	株式会社兵庫相互銀行(現 株式会社みなと銀行)入行 当社入社 内部監査室長 当社取締役(常勤・監査等委員)就任(現)	(注4)	2,600
取締役 (監査等委員)	澤田 恒	1947年 5月26日	1978年 3月 1994年 6月 2005年 4月 2006年 6月 2019年 5月 2019年 5月	澤田弁護士事務所開設 大和工業株式会社監査役 澤田・中上弁護士事務所開設 神姫バス株式会社監査役(現) 澤田・中上・森法律事務所開設 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注4)	-
取締役 (監査等委員)	角南 忠昭	1952年10月22日	1976年 4月 1983年 4月 1983年12月 1988年 1月 1988年 8月 2021年 5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 角南商事株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役社長就任(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注4)	-
取締役 (監査等委員)	園田 統	1968年 9月 6日	1991年 4月 1996年10月 2001年12月 2004年 9月 2016年 8月 2021年 5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 中央監査法人入社 応研株式会社入社 園田公認会計士事務所開設(現) 瑛智税理士法人代表社員(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注4)	-
計						2,504,000

- (注) 1. 取締役 齋藤富雄、谷口時寛、澤田恒、角南忠昭、園田統は、社外取締役であります。
2. 取締役副社長 和田剛直は、代表取締役会長 和田憲昌の長男であります。
3. 監査等委員ではない取締役の任期は、2021年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2022年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査等委員である取締役の任期は、2021年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2023年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 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名で賃貸事業部長 黒川宏行、不動産事業部長 大槻康成であります。
6. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 幸嶋正明 委員 澤田 恒 委員 角南忠昭 委員 園田 統
7. 当社は、常勤の監査等委員を1名選定しております。その理由は、取締役会以外の重要な会議への出席や内部監査部門等との連携、執行部門からの定期的な報告の受領等を行い、これらの情報を監査等委員全員で共有することを通じて、監査等委員会による監査・監督の実効性を高めるためであります。

社外役員の状況

当社の社外役員は、社外取締役5名であります。

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

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

監査等委員である社外取締役澤田恒は弁護士事務所を、同じく園田統は公認会計士及び税理士として会計事務所等を開設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。

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。

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

当社は、独立役員として社外取締役を5名届け出ており、経営の意思決定機関であり職務執行の監督機能を有する取締役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的見地から監査が実施されることで、経営監視機能が十分に発揮している体制が整っているものと判断しております。

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会監査の監査活動については、(1)コーポレート・ガバナンスの概要にも記載しておりますが、当事業年度において監査等委員会を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。主な検討事項を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)	幸 嶋 正 明	当事業年度開催の監査等委員会(全14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が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)	澤 田 恒	当事業年度開催の監査等委員会(全14回)の全てに出席し、主に弁護士としての専門的見地から、当社のコンプライアンス体制の構築・維持についての発言を行っております。
社外取締役 (監査等委員)	角 南 忠 昭	月1回開催される予定の監査等委員会に出席し、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意見表明等を期待しております。
社外取締役 (監査等委員)	蘭 田 統	月1回開催される予定の監査等委員会に出席し、主に会計士としての専門的見地から、当社の会計及び財務にかかる意見表明等を期待しております。

内部監査の状況

内部監査の体制については、内部監査室(1名)を中心に内部監査規程に則り、監査計画を策定し効率的な監査を実施することにより、業務執行及び会計処理の適法性と企業倫理の担保を図っております。具体的にはこれまで社長直属の部署として監査実施後には監査報告書を作成のうえ社長へ提出するとともに被監査部署へのフィードバックを行ってまいりましたが、監査等委員会設置会社への移行後におきましては、監査等委員会直属の独立部署として監査報告書を監査等委員会並びに被監査部署に提出のうえ、改善事項が発見された場合は改善指導書も併せて発行し、早期改善を促すとともに改善後は監査等委員会に改善報告書を提出してまいります。

(内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携)

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

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

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

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

ロ. 継続監査期間

2001年以降

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員：公認会計士 黒木 賢一郎（継続関与年数4年）

指定有限責任社員 業務執行社員：公認会計士 青木 靖英（継続関与年数5年）

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士6名、会計士試験合格者等2名、その他3名

ホ. 監査法人の選定方針とその理由

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

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、当該会計監査人の解任を検討し、解任が妥当と認められる場合には監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

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

ヘ. 監査等委員会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
28,000	-	29,000	-

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

ロ. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（イ.を除く）に対する報酬の内容
 該当事項はありません。

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

ニ. 監査報酬の決定方針

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

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

役員の報酬は、金銭報酬のみで固定報酬、役員賞与、役員退職慰労引当金で構成されております。監査等委員を除く取締役の報酬については、2019年5月29日開催の株主総会にて限度額総額を年額400,000千円以内と決議されており、取締役会において各取締役の担当職務、業績及び貢献度等を総合的に勘案し協議の上決定しております。監査等委員である取締役の報酬につきましても、2019年5月29日開催の株主総会にて限度額総額を年額70,000千円以内と決議されており、監査等委員会において常勤と非常勤の別、業務の分担等総合的に勘案し協議の上決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (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)	207,275	153,750	-	25,625	27,900	7
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	18,750	15,000	-	2,500	1,250	1
社外取締役 (監査等委員を除く)	7,500	6,000	-	1,000	500	1
社外取締役 (監査等委員)	22,500	18,000	-	3,000	1,500	3

- (注) 1．賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額8,075千円(監査等委員ではない取締役8名に対し6,700千円、監査等委員である取締役4名に対し1,375千円)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31,150千円(監査等委員でない取締役8名に対し28,400千円、監査等委員である取締役4名に対し2,750千円)であります。

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	201,909
非上場株式以外の株式	3	109,638

(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	1	500	顧客の手付金保全に万全を期すための手付金保証会社への出資による。
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)		
(株)関西みらい フィナンシャル グループ	24,174	24,174	当社の資本政策推進のための取引関係強化。	無
	14,431	12,280		
(株)日住サービス	46,100	46,100	分譲マンション販売、戸建て住宅販売、その他不動産販売及び不動産賃貸収入の各セグメントにかかる主に阪神間の不動産情報共有等の取引関係を強固にするため。	有
	82,426	82,933		
(株)ADワークス グループ (注2)	81,920	819,200	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。	無
	12,779	19,660		

- (注) 1. 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。
2. (株)エー・ディー・ワークスは2020年4月1日に株式移転により(株)ADワークスグループを完全親会社とする持株会社体制へ移行しております。

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(2020年3月1日から2021年2月28日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 8,965,094	1 11,835,033
売掛金	12,066	13,696
リース債権	872,911	855,330
販売用不動産	1 9,223,474	1、2 11,145,111
仕掛販売用不動産	1 40,918,126	1、2 39,447,762
前払費用	71,959	70,080
未収消費税等	360,293	-
その他	116,877	251,483
貸倒引当金	7,943	8,154
流動資産合計	60,532,859	63,610,343
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,952,931	19,832,765
減価償却累計額	7,324,431	7,432,296
建物（純額）	1 12,628,500	1、2 12,400,468
構築物	242,834	238,977
減価償却累計額	174,528	176,158
構築物（純額）	68,305	62,819
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	513,183	513,235
機械及び装置（純額）	127	75
工具、器具及び備品	243,085	251,241
減価償却累計額	214,961	209,840
工具、器具及び備品（純額）	28,123	41,400
土地	1 13,987,898	1、2 13,651,976
リース資産	-	10,705
減価償却累計額	-	959
リース資産（純額）	-	9,745
建設仮勘定	16,690	130,924
有形固定資産合計	26,729,645	26,297,411
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	10,075	14,525
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	616,308	620,759
投資その他の資産		
投資有価証券	319,900	311,547
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,090	3,090
破産更生債権等	16,750	16,750
繰延税金資産	393,930	403,402
差入保証金	219,905	216,874
その他	672,869	747,348
貸倒引当金	16,902	16,892
投資その他の資産合計	1,734,543	1,807,120
固定資産合計	29,080,498	28,725,291
資産合計	89,613,357	92,335,634

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,316,531	3,974,482
電子記録債務	4,429,395	3,699,557
短期借入金	1、4 8,530,500	1、4 9,114,200
1年内償還予定の社債	1 8,500	1 324,500
1年内返済予定の長期借入金	1、4 10,354,389	1、4 10,094,998
未払金	319,730	222,131
設備関係未払金	6,217	4,433
未払費用	56,736	57,398
未払法人税等	445,334	266,149
未払消費税等	-	78,646
前受金	2,795,763	4,028,325
預り金	37,534	91,901
リース債務	-	1,576
前受収益	148,764	155,445
賞与引当金	116,763	119,865
役員賞与引当金	7,900	8,075
完成工事補償引当金	8,000	13,000
資産除去債務	5,500	4,738
その他	8,632	10,110
流動負債合計	29,596,191	32,269,534
固定負債		
社債	1 534,550	1 610,050
長期借入金	1、4 33,964,268	1、4 33,049,655
長期預り保証金	452,022	409,986
退職給付引当金	224,531	229,244
役員退職慰労引当金	485,035	516,185
リース債務	-	9,208
資産除去債務	266,229	290,259
その他	111,833	69,132
固定負債合計	36,038,470	35,183,723
負債合計	65,634,662	67,453,257

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,403,091	1,403,091
資本剰余金		
資本準備金	1,448,280	1,448,280
資本剰余金合計	1,448,280	1,448,280
利益剰余金		
利益準備金	20,100	20,100
その他利益剰余金		
別途積立金	13,000,000	13,000,000
繰越利益剰余金	8,209,080	9,088,356
利益剰余金合計	21,229,180	22,108,456
自己株式	121	121
株主資本合計	24,080,429	24,959,705
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	24,099	29,336
繰延ヘッジ損益	77,634	47,991
評価・換算差額等合計	101,734	77,328
純資産合計	23,978,695	24,882,377
負債純資産合計	89,613,357	92,335,634

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
売上高		
不動産売上高	37,189,945	36,551,204
不動産賃貸収入等	2,903,155	3,255,574
売上高合計	40,093,101	39,806,779
売上原価		
不動産売上原価	5 31,177,794	5 31,380,981
不動産賃貸原価	1,704,531	1,737,115
売上原価合計	32,882,325	33,118,097
売上総利益	7,210,775	6,688,681
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	900,540	942,438
ガイドルーム費	1 594,607	1 507,945
貸倒引当金繰入額	179	200
役員報酬	205,425	216,800
給料及び手当	729,798	728,071
賞与引当金繰入額	116,763	119,865
役員賞与引当金繰入額	7,900	8,075
退職給付費用	38,534	36,177
役員退職慰労引当金繰入額	29,895	31,150
福利厚生費	156,771	157,839
租税公課	646,018	746,749
減価償却費	21,508	22,168
支払手数料	178,431	175,492
賃借料	24,488	23,364
その他	269,671	234,610
販売費及び一般管理費合計	3,920,534	3,950,948
営業利益	3,290,240	2,737,732
営業外収益		
受取利息	380	526
受取配当金	6,148	4,578
受取手数料	2,350	4,152
補助金収入	8,414	-
保険解約返戻金	3,932	4,439
還付加算金	-	3,275
その他	8,543	4,418
営業外収益合計	29,770	21,391
営業外費用		
支払利息	660,203	680,137
資金調達費用	6 168,291	6 103,235
その他	49,042	57,705
営業外費用合計	877,537	841,078
経常利益	2,442,474	1,918,045

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
特別利益		
固定資産売却益	2 131,963	2 153,878
特別利益合計	131,963	153,878
特別損失		
固定資産売却損	-	2 65,134
減損損失	-	3 73,330
固定資産除却損	-	4 24,221
特別損失合計	-	162,686
税引前当期純利益	2,574,437	1,909,237
法人税、住民税及び事業税	862,000	664,000
法人税等調整額	68,931	22,529
法人税等合計	793,068	641,470
当期純利益	1,781,368	1,267,767

【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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)		当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		13,695,283	43.9	12,043,898	38.4
建物建築費	1	15,899,766	51.0	17,890,601	57.0
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,293,758	4.2	1,273,218	4.1
2. パンフレット制作費		102,049	0.3	107,773	0.3
完成工事補償引当金繰入額		8,892	0.0	20,780	0.1
たな卸資産評価損	2	178,044	0.6	44,709	0.1
不動産売上原価		31,177,794	100.0	31,380,981	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。
2. たな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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)		当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		64,000	3.8	63,866	3.7
2 管理費		209,993	12.3	234,542	13.5
3 減価償却費		465,821	27.3	507,331	29.2
4 租税公課		259,888	15.3	224,364	12.9
5 修繕費		316,006	18.5	243,376	14.0
6 その他経費		388,821	22.8	463,634	26.7
不動産賃貸原価		1,704,531	100.0	1,737,115	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 2019年3月1日 至 2020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		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	6,782,905	19,803,005
当期変動額							
剰余金の配当						355,193	355,193
当期純利益						1,781,368	1,781,368
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,426,174	1,426,174
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	8,209,080	21,229,180

	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	80	22,654,295	7,802	87,865	95,668	22,558,627
当期変動額						
剰余金の配当		355,193				355,193
当期純利益		1,781,368				1,781,368
自己株式の取得	41	41				41
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			16,297	10,231	6,066	6,066
当期変動額合計	41	1,426,133	16,297	10,231	6,066	1,420,067
当期末残高	121	24,080,429	24,099	77,634	101,734	23,978,695

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	別途積立金	
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	8,209,080	21,229,180
当期変動額							
剰余金の配当						388,491	388,491
当期純利益						1,267,767	1,267,767
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	879,276	879,276
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	9,088,356	22,108,456

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	121	24,080,429	24,099	77,634	101,734	23,978,695
当期変動額						
剰余金の配当		388,491				388,491
当期純利益		1,267,767				1,267,767
自己株式の取得		-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			5,236	29,642	24,406	24,406
当期変動額合計	-	879,276	5,236	29,642	24,406	903,682
当期末残高	121	24,959,705	29,336	47,991	77,328	24,882,377

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,574,437	1,909,237
減価償却費	700,863	708,163
減損損失	-	73,330
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,725	200
賞与引当金の増減額(は減少)	9,458	3,102
役員賞与引当金の増減額(は減少)	1,125	175
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	4,000	5,000
退職給付引当金の増減額(は減少)	9,916	4,713
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	6,795	31,150
受取利息及び受取配当金	6,529	5,105
支払利息	660,203	680,137
有形固定資産売却損益(は益)	131,963	88,743
有形固定資産除却損	23,387	33,335
売上債権の増減額(は増加)	4,062	1,629
リース債権の増減額(は増加)	16,368	17,580
たな卸資産の増減額(は増加)	4,189,375	555,416
仕入債務の増減額(は減少)	93,265	928,111
前受金の増減額(は減少)	1,020,276	1,232,562
長期預り保証金の増減額(は減少)	25,715	42,036
その他の資産の増減額(は増加)	450,219	255,418
その他の負債の増減額(は減少)	1,538,708	31,613
小計	3,273,305	5,220,900
利息及び配当金の受取額	6,623	4,410
利息の支払額	635,881	676,525
法人税等の支払額	996,906	830,519
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,899,470	3,718,265
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)	80,097	219,902
有形固定資産の取得による支出	2,950,926	847,950
有形固定資産の売却による収入	331,745	710,190
無形固定資産の取得による支出	1,932	8,836
投資有価証券の取得による支出	13,516	-
貸付金の回収による収入	932	-
その他の支出	119,435	110,650
その他の収入	26,808	36,288
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,806,423	1,055

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	2,025,900	583,700
長期借入れによる収入	21,411,383	13,057,400
長期借入金の返済による支出	18,973,688	14,231,403
社債の発行による収入	-	400,000
社債の償還による支出	8,500	8,500
自己株式の取得による支出	41	-
配当金の支払額	354,682	388,565
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,100,370	587,368
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,605,522	3,129,841
現金及び現金同等物の期首残高	9,867,018	6,261,495
現金及び現金同等物の期末残高	1 6,261,495	1 9,391,337

【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

(時価のあるもの)

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。

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。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. たな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

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

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本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 令和2年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 令和2年3月31日)

1 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2 適用予定日

2023年2月期の期首より適用予定であります。

3 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

1 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS 第1号」）第125項において開示が求められる「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

2 適用予定日

2022年2月期の年度末より適用予定であります。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

1 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

2 適用予定日

2022年2月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

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

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

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
普通預金	212,674千円	211,876千円
定期預金	1,570,101千円	1,570,169千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,917千円)	(162,926千円)
販売用不動産	7,712,668千円	8,371,730千円
仕掛販売用不動産	32,111,047千円	30,698,231千円
建物	11,838,130千円	11,178,730千円
土地	12,453,211千円	12,089,073千円
合 計	65,897,832千円	64,119,811千円

(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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
短期借入金	7,326,500千円	8,361,200千円
1年内償還予定の社債	8,500千円	268,500千円
1年内返済予定の長期借入金	10,354,389千円	9,992,576千円
社債	534,550千円	266,050千円
長期借入金	33,234,268千円	31,506,077千円
保証債務	15,186千円	14,212千円
合 計	51,473,394千円	50,408,617千円

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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
(土地からの振替)	(- 物件)	(2 物件)
仕掛販売用不動産	- 千円	433,736千円
合 計	- 千円	433,736千円

固定資産への振替

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(- 物件)	(6 物件)
建物	- 千円	122,428千円
土地	- 千円	415,451千円
合 計	- 千円	537,880千円

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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
	(7 名)	(7 名)
分譲マンション購入者	15,186千円	14,212千円

- 4 当社の短期借入金及び長期借入金のうち、次に記載する短期借入金及び長期借入金については、それぞれ財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、当該借入金について期限の利益を喪失するおそれがあります。

前事業年度(2020年2月29日)

- (1) 長期借入金(5,253,434千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)
2011年2月期以降に到来する各決算期の末日における貸借対照表の純資産合計金額を、2010年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。
2011年2月期以降に到来する各決算期の末日における損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を2011年2月期及び2012年2月期の2期とする)で損失としないこと。
- (2) 長期借入金(482,320千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)
単体貸借対照表の純資産合計金額を、2012年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。
単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を2012年2月期及び2013年2月期の2期とする)で、損失としないこと。
- (3) 短期借入金(1,348,000千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)
2014年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。
2013年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。
- (4) 長期借入金(225,000千円)に係る財務制限条項
本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、2015年2月期(16,624百万円)比80%以上に維持すること。
本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(第1四半期・第2四半期・第3四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。
- (5) 短期借入金(1,575,600千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)
2016年2月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。
2016年2月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。
- (6) 長期借入金(550,000千円)に係る財務制限条項
本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表の純資産合計金額が、単体の貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。
本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。
- (7) 長期借入金(830,784千円)に係る財務制限条項
各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比75%以上に維持すること。
各事業年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。
- (8) 長期借入金(1,200,000千円)に係る財務制限条項
単体貸借対照表の純資産合計金額を2017年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。
単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2017年2月期及び2018年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

(9) 長期借入金(689,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を2018年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2018年2月期及び2019年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

(10) 長期借入金(3,320,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を2018年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2018年2月期及び2019年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

当事業年度(2021年2月28日)

(1) 長期借入金(4,589,618千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

2011年2月期以降に到来する各決算期の末日における貸借対照表の純資産合計金額を、2010年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

2011年2月期以降に到来する各決算期の末日における損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を2011年2月期及び2012年2月期の2期とする)で損失としないこと。

(2) 長期借入金(370,013千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

単体貸借対照表の純資産合計金額を、2012年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を2012年2月期及び2013年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

(3) 短期借入金(1,604,000千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)

2014年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。

2013年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。

(4) 長期借入金(213,000千円)に係る財務制限条項

本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、2015年2月期(16,624百万円)比80%以上に維持すること。

本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(第1四半期・第2四半期・第3四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。

(5) 短期借入金(1,628,000千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)

2016年2月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。

2016年2月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。

(6) 長期借入金(727,000千円)に係る財務制限条項

本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。

本契約締結日以降の決算期(第2四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。

(7) 長期借入金(796,176千円)に係る財務制限条項

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を前年同期比75%以上に維持すること。

各事業年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

(8) 長期借入金(914,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を2018年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2018年2月期及び2019年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

(9) 長期借入金(3,697,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を2018年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2018年2月期及び2019年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

(10) 長期借入金(1,046,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を2020年2月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を2期連続(初回を2020年2月期及び2021年2月期の2期とする。)で損失としないこと。

(損益計算書関係)

1 ガイドルーム費に含まれる減価償却費

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	213,533千円	178,664千円

2 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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
(固定資産売却益)		
土地	83,254千円	130,313千円
建物	48,708千円	23,564千円
合 計	131,963千円	153,878千円
(固定資産売却損)		
土地	- 千円	48,545千円
建物	- 千円	16,588千円
合 計	- 千円	65,134千円

3 減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

前事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

当社は、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

用 途	場 所	種 類	金額(千円)
賃貸不動産	神戸市長田区	建物	49,778
	神戸市須磨区	土地	23,551
合 計			73,330

(経緯)

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

(グルーピングの方法)

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

(回収可能価額の算定方法等)

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

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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
(固定資産除却損)		
建物	- 千円	24,221千円

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

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	178,044千円	44,709千円

6 資金調達費用

当社は、金融機関からの資金調達に際して、シンジケートローン等の手数料を金融機関に支払っております。

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
資金調達費用	168,291千円	103,235千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年3月1日 至 2020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)	202	46	-	248

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加46株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年5月29日開催 の定時株主総会	普通株式	355,193	32.00	2019年 2月28日	2019年 5月30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
2020年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	388,491	35.00	2020年 2月29日	2020年 5月28日

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021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
2020年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	388,491	35.00	2020年 2月29日	2020年 5月28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
2021年5月27日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	388,491	35.00	2021年 2月28日	2021年 5月28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		当事業年度	
	(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)		(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	
現金及び預金勘定	8,965,094千円		11,835,033千円	
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	2,703,598千円		2,443,695千円	
現金及び現金同等物	6,261,495千円		9,391,337千円	

(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(2020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	17,580	18,882	20,280	21,783	23,396	770,987

当事業年度(2021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	18,882	20,280	21,783	23,396	25,129	745,858

(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、定期的に時価や発行体(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、総合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を作成し、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、総合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。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2参照）。

前事業年度（2020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) 現金及び預金	8,965,094	8,965,094	-
(2) リース債権	872,911	872,911	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	114,875	114,875	-
資産 合計	9,952,880	9,952,880	-
(1) 買掛金	2,316,531	2,316,531	-
(2) 電子記録債務	4,429,395	4,429,395	-
(3) 短期借入金	8,530,500	8,530,500	-
(4) 前受金	2,795,763	2,795,763	-
(5) 社債 (1年内償還予定分含む)	543,050	543,050	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	44,318,658	44,317,514	1,143
負債 合計	62,933,898	62,932,754	1,143
デリバティブ取引()	(111,833)	(111,833)	-

() 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。

当事業年度（2021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) 現金及び預金	11,835,033	11,835,033	-
(2) リース債権	855,330	855,330	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	109,638	109,638	-
資産 合計	12,800,002	12,800,002	-
(1) 買掛金	3,974,482	3,974,482	-
(2) 電子記録債務	3,699,557	3,699,557	-
(3) 短期借入金	9,114,200	9,114,200	-
(4) 前受金	4,028,325	4,028,325	-
(5) 社債 (1年内償還予定分含む)	934,550	923,976	10,573
(6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	43,144,654	43,144,384	270
負債 合計	64,895,769	64,884,925	10,843
デリバティブ取引()	(69,132)	(69,132)	-

() 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。

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

(資産)

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) リース債権

リース債権の時価は、元利金の合計額を新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(3) 投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

(負債)

(1) 買掛金、(2) 電子記録債務、(3) 短期借入金、並びに(4) 前受金

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

(5) 社債

当社の発行する社債の時価は、取引金融機関が全額引受人となる私募債であり、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映し、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、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、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する方法によっております。

なお、当該社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、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ます。

なお、当該長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(デリバティブ取引)

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

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

区分	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
非上場株式(千円)	58,000	58,500
匿名組合出資金(千円)	147,025	143,409
関係会社株式(千円)	125,000	125,000
合計	330,025	326,909

非上場株式及び匿名組合出資金は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3)投資有価証券 其他有価証券」には含めておりません。

また、関係会社株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価の開示には含めておりません。

(注3) 金銭債権

前事業年度(2020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	8,965,094	-	-	-
リース債権	17,580	84,342	145,699	625,288
合計	8,982,674	84,342	145,699	625,288

当事業年度(2021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	11,835,033	-	-	-
リース債権	18,882	90,590	156,495	589,363
合計	11,853,915	90,590	156,495	589,363

(注4) 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(2020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	8,530,500	-	-	-	-	-
社債	8,500	268,500	168,300	8,500	89,250	-
長期借入金	10,354,389	13,429,766	13,117,983	528,751	1,633,400	5,254,368
合計	18,893,389	13,698,266	13,286,283	537,251	1,722,650	5,254,368

当事業年度(2021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	9,114,200	-	-	-	-	-
社債	324,500	224,300	64,500	145,250	56,000	120,000
長期借入金	10,094,998	19,597,355	6,449,320	1,973,567	651,166	4,378,247
合計	19,533,698	19,821,655	6,513,820	2,118,817	707,166	4,498,247

(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125,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

2. その他有価証券

前事業年度(2020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	-	-	-
	(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	114,875	138,974	24,099
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	114,875	138,974	24,099
合計		114,875	138,974	24,099

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,000千円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額147,025千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

当事業年度(2021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	109,638	138,974	29,336
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	109,638	138,974	29,336
合計		109,638	138,974	29,336

(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143,409千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

(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 2019年3月1日 至 2020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	2,435,600	2,258,200	70,843	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	830,784	796,176	40,989	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 2020年3月1日 至 2021年2月28日）

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,258,200	2,080,800	42,929	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	796,176	761,568	26,202	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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
退職給付引当金の期首残高	214,615	224,531
退職給付費用	26,936	24,545
退職給付の支払額	17,020	19,832
退職給付引当金の期末残高	224,531	229,244

(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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	224,531	229,244
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	224,531	229,244
退職給付引当金	224,531	229,244
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	224,531	229,244

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前事業年度 26,936千円

当事業年度 24,545千円

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度の要拠出額は、前事業年度11,598千円、当事業年度11,632千円であります。

(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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
(繰延税金資産)		
たな卸資産評価損	168,909千円	182,235千円
役員退職慰労引当金	148,323千円	157,849千円
たな卸資産減価償却相当額	55,645千円	114,020千円
減損損失	93,226千円	107,355千円
資産除去債務	83,094千円	90,210千円
退職給付引当金	68,661千円	70,102千円
減価償却超過額	55,741千円	56,163千円
賞与引当金	35,706千円	36,654千円
繰延ヘッジ損益	34,198千円	21,140千円
未払事業税	27,155千円	21,114千円
その他	104,383千円	56,293千円
繰延税金資産 小計	875,047千円	913,141千円
評価性引当額	425,782千円	446,611千円
繰延税金資産 合計	449,264千円	466,530千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	49,796千円	57,391千円
その他	5,538千円	5,736千円
繰延税金負債 合計	55,334千円	63,128千円
繰延税金資産の純額	393,930千円	403,402千円

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

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
法定実効税率	- %	30.58%
(調整)		
交際費等の永久差異に係るもの	- %	0.44%
評価性引当額の増減	- %	1.09%
その他	- %	1.49%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	- %	33.60%

(注)前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

期首残高	204,010千円	271,729千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	67,641千円	38,399千円
時の経過による調整額	1,283千円	1,466千円
資産除去債務の履行による減少額	-千円	5,500千円
建物売却による減少額	1,206千円	11,096千円
期末残高	271,729千円	294,998千円

(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。

2020年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、945,985千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）であります。

2021年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、1,105,606千円（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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	22,462,169	24,792,350
	期中増減額	2,330,181	551,539
	期末残高	24,792,350	24,240,811
期末時価		26,983,146	26,889,938

(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による増加額2,994,764千円であり、主な減少額は賃貸不動産の売却による200,988千円、減価償却費463,594千円であります。

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585,280千円、たな卸資産からの振替による537,880千円であり、主な減少額は賃貸不動産の除売却による644,901千円、減価償却費516,791千円、たな卸不動産への振替による433,736千円であります。

4. 期末時価は、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。

(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

前事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	30,907,975	2,106,979	4,174,990	2,837,560	40,027,505	65,595	40,093,101
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	30,907,975	2,106,979	4,174,990	2,837,560	40,027,505	65,595	40,093,101
セグメント利益 又は損失()	2,394,369	9,147	699,625	931,404	4,016,252	61,885	4,078,137
セグメント資産	39,255,288	3,155,675	9,638,669	25,971,102	78,020,735	-	78,020,735
その他の項目							
減価償却費	215,035	1,944	-	467,199	684,179	-	684,179
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	103,539	-	0	2,900,387	3,003,926	-	3,003,926

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

当事業年度（自 2020年3月1日 至 2021年2月28日）

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント利益	2,178,699	17,602	150,281	1,172,328	3,518,912	103,868	3,622,780
セグメント資産	38,006,768	3,121,676	11,482,318	25,599,954	78,210,718	-	78,210,718
その他の項目							
減価償却費	181,521	458	-	508,600	690,581	-	690,581
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	162,461	5,007	-	1,253,795	1,421,264	-	1,421,264

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

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	40,027,505	39,692,120
「その他」の区分の売上高	65,595	114,658
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	40,093,101	39,806,779

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	4,016,252	3,518,912
「その他」の区分の利益	61,885	103,868
セグメント間取引消去	-	-
全社費用（注）	787,897	885,047
財務諸表の営業利益	3,290,240	2,737,732

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	78,020,735	78,210,718
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産（注）	11,592,622	14,124,916
財務諸表の資産合計	89,613,357	92,335,634

(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	684,179	690,581	-	-	16,683	17,582	700,863	708,163
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	3,003,926	1,421,264	-	-	4,381	20,965	3,008,308	1,442,229

(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 2019年3月1日 至 2020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。

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲 マンション 販売	戸建て 住宅販売	その他 不動産販売	不動産 賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	-	-	-	73,330	73,330	-	-	73,330

【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】

前事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員 及びその 近親者	和田憲昌	-	-	当社代表取締役会 長	13.40	-	完成宅地 用地取得	62,880	-	-
	和田剛直	-	-	当社取締役副社長	9.49	-	完成宅地 用地取得	62,880	-	-
	立田忠子	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の姉	-	-	完成宅地 用地取得	62,880	-	-
	和田早代	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の姉	-	-	完成宅地 用地取得	62,880	-	-

(注) 1. 当社代表取締役会長和田憲昌は当社の主要株主でもあります。

2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

具体的には完成宅地用地取得は不動産鑑定評価を参考に取引金額を決定しております。

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	2,160.29	2,241.71
1株当たり当期純利益 (円)	160.49	114.22

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

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前事業年度末 (2020年2月29日)	当事業年度末 (2021年2月28日)
純資産の部合計 (千円)	23,978,695	24,882,377
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	23,978,695	24,882,377
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の算定上の基礎

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
当期純利益 (千円)	1,781,368	1,267,767
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)	1,781,368	1,267,767
普通株式の期中平均株式数 (株)	11,099,792	11,099,752

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	19,952,931	724,858	845,025 (49,778)	19,832,765	7,432,296	675,941	12,400,468
構築物	242,834	3,220	7,076	238,977	176,158	7,634	62,819
機械及び装置	513,311	-	-	513,311	513,235	51	75
工具、 器具及び備品	243,085	33,649	25,492	251,241	209,840	19,190	41,400
土地	13,987,898	546,725	882,647 (23,551)	13,651,976	-	-	13,651,976
リース資産	-	10,705	-	10,705	959	959	9,745
建設仮勘定	16,690	934,554	820,319	130,924	-	-	130,924
有形固定資産 計	34,956,751	2,253,712	2,580,560 (73,330)	34,629,903	8,332,491	703,778	26,297,411
無形固定資産							
借地権	598,631	-	-	598,631	-	-	598,631
ソフトウェア	187,165	8,836	-	196,001	181,475	4,385	14,525
その他	7,601	9,719	9,719	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	793,398	18,555	9,719	802,234	181,475	4,385	620,759

(注) 1. 当期減少額のうち、()内は内書きで減損損失の計上額であります。

2. 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18件(資産除去債務を含む)	443,706	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産6件	122,428	たな卸資産からの振替
	マンションギャラリー10件(資産除去債務を含む)	158,723	建設仮勘定からの振替等
土地	賃貸不動産3件	131,273	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産6件	415,451	たな卸資産からの振替
建設仮勘定	賃貸不動産13件	678,999	購入及び建設他
	マンションギャラリー11件	156,470	モデルルーム建設他

3. 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7件	195,842	売却
	賃貸不動産1件	23,390	除却
	マンションギャラリー5件	7,937	"
土地	賃貸不動産7件	425,359	売却
	賃貸不動産2件	433,736	たな卸資産へ振替
建設仮勘定	賃貸不動産13件	561,130	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー10件	157,623	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3回適格機関投資家 譲渡限定私募	2011年9月30日	260,000	260,000 (260,000)	0.1263	担保付	2021年9月30日
第4回適格機関投資家 譲渡限定私募	2012年3月30日	159,800	159,800	0.1263	担保付	2022年3月31日
第5回適格機関投資家 譲渡限定私募	2014年8月29日	123,250 (8,500)	114,750 (8,500)	0.1363	担保付	2024年8月30日
第6回適格機関投資家 譲渡限定私募	2020年9月30日	-	400,000 (56,000)	0.4000	-	2027年9月30日
合計	-	543,050 (8,500)	934,550 (324,500)	-	-	-

(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)
324,500	224,300	64,500	145,250	56,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,530,500	9,114,200	1.179	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,354,389	10,094,998	1.218	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	1,576	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	33,964,268	33,049,655	1.172	2022年～2045年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	-	9,208	-	2025年～2030年
合計	52,849,158	52,269,639	-	-

(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	19,597,355	6,449,320	1,973,567	651,166
リース債務	1,576	1,576	1,576	910
合計	19,598,932	6,450,896	1,975,143	652,076

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	24,846	8,296	-	8,095	25,047
賞与引当金	116,763	119,865	116,763	-	119,865
役員賞与引当金	7,900	8,075	7,900	-	8,075
完成工事補償引当金	8,000	20,780	15,780	-	13,000
退職給付引当金	224,531	24,545	19,832	-	229,244
役員退職慰労引当金	485,035	31,150	-	-	516,185

(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8,095千円であります。

【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	656
預金	
当座預金	297,355
普通預金	9,090,515
別段預金	2,810
定期預金	2,167,695
定期積金	276,000
小計	11,834,376
合計	11,835,033

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)	13,696
合計	13,696

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) 365
12,066	52,429	50,799	13,696	78.8	89.7

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

販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市東灘区物件	1,453.90	1,331,372
神戸市中央区物件	1,256.75	1,226,362
兵庫県西宮市物件	2,117.54	1,222,993
兵庫県尼崎市物件	2,067.34	1,155,388
神戸市灘区物件	2,032.32	1,095,205
神戸市垂水区物件	2,428.95	953,536
その他物件	8,371.90	4,160,252
合計	19,728.70	11,145,111

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	6,397.27	8,016,737
兵庫県尼崎市物件	7,099.80	4,629,579
兵庫県西宮市物件	12,328.03	3,739,501
兵庫県芦屋市物件	8,196.44	3,634,817
神戸市東灘区物件	5,043.20	2,781,923
神戸市兵庫区物件	2,623.40	2,563,177
その他物件	42,410.04	14,082,026
合計	84,098.18	39,447,762

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社イチケン	1,346,171
立建設株式会社	658,155
株式会社ハンシン建設	624,684
株式会社岡工務店	343,800
株式会社村上工務店	251,959
株式会社フナビキ工務店	102,200
その他	647,511
合計	3,974,482

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社鴻池組	678,513
株式会社イチケン	621,000
株式会社大木工務店	563,284
株式会社鍛冶田工務店	493,560
今津建設株式会社	342,000
株式会社ノバック	290,400
その他	710,800
合計	3,699,557

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
2021年3月満期	537,900
2021年4月満期	1,905,944
2021年5月満期	456,800
2021年6月満期	798,913
合計	3,699,557

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)	4,028,325
合計	4,028,325

(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)	8,113,930	15,965,822	23,496,501	39,806,779
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	168,852	815,474	509,842	1,909,237
四半期(当期)純利益 (千円)	75,771	516,596	278,274	1,267,767
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	6.83	46.54	25.07	114.22

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 又は 1株当たり四半期純損失 () (円)	6.83	39.71	21.47	89.15

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54期(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

2020年5月28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

2020年5月28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55期第1四半期(自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)

2020年7月10日 近畿財務局長に提出

事業年度 第55期第2四半期(自 2020年6月1日 至 2020年8月31日)

2020年10月9日 近畿財務局長に提出

事業年度 第55期第3四半期(自 2020年9月1日 至 2020年11月30日)

2021年1月14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

2020年5月28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

2021年 5月27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 黒木 賢一郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青木 靖英

< 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2020年3月1日から2021年2月28日までの第55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2021年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

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、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

< 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2021年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、和田興産株式会社が2021年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

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