

【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】 2022年5月30日

【事業年度】 第56期(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

【会社名】 和田興産株式会社

【英訳名】 WADAKOHSAN CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 溝本 俊哉

【本店の所在の場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 黒川 宏行

【最寄りの連絡場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 黒川 宏行

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第52期	第53期	第54期	第55期	第56期
決算年月	2018年2月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月
売上高 (千円)	35,149,811	39,287,156	40,093,101	39,806,779	41,785,812
経常利益 (千円)	2,424,749	2,687,945	2,442,474	1,918,045	3,162,430
当期純利益 (千円)	1,589,379	1,843,307	1,781,368	1,267,767	2,337,004
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,403,091	1,403,091	1,403,091	1,403,091	1,403,091
発行済株式総数 (株)	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000	11,100,000
純資産額 (千円)	21,063,803	22,558,627	23,978,695	24,882,377	26,656,690
総資産額 (千円)	87,603,413	86,292,983	89,613,357	92,335,634	98,302,213
1株当たり純資産額 (円)	1,897.67	2,032.35	2,160.29	2,241.71	2,401.56
1株当たり配当額 (円)	30.00	32.00	35.00	35.00	40.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(18.00)
1株当たり当期純利益 (円)	158.23	166.07	160.49	114.22	210.55
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.0	26.1	26.8	26.9	27.1
自己資本利益率 (%)	8.0	8.5	7.7	5.2	9.1
株価収益率 (倍)	5.5	4.8	4.7	6.7	3.7
配当性向 (%)	19.0	19.3	21.8	30.6	19.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,726,848	2,573,857	4,899,470	3,718,265	8,223,563
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,389,916	1,345,056	2,806,423	1,055	190,589
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,408,050	2,282,739	4,100,370	587,368	3,116,392
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	10,920,956	9,867,018	6,261,495	9,391,337	14,689,097
従業員数 (名)	113	117	123	122	123
株主総利回り (%)	103.85	101.17	98.83	105.02	110.50
(比較指標：配当込TOPIX) (%)	(117.59)	(109.29)	(105.30)	(133.10)	(137.58)
最高株価 (円)	1,160	963	950	854	828
最低株価 (円)	729	687	724	507	736

(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 2018年2月16日)等を第54期の期首から適用しており、第53期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

7. 最高株価は第54期まで東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、第55期及び第56期は東京証券取引所市場第二部におけるものであり、最低株価は第55期まで東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)、第56期は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

2 【沿革】

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

3 【事業の内容】

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

(1) 不動産販売事業

分譲マンション販売

当社は、1991年3月より「ワコーレ」のブランド名により分譲マンション事業を展開しており、主に50戸前後の中規模マンションの開発を手掛け、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)及び阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)並びに伊丹市、宝塚市、姫路市周辺を主要エリアとし分譲マンションを展開しております。また、大阪府(大阪市、北摂エリア)への進出も果たしており、着工ベースで2022年2月末日現在までに527棟、20,184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	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期
全供給棟数 (棟)	17	18	15	18	16
全供給戸数 (戸)	615	785	574	779	695
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(459)	(271)	(328)	(498)	(146)
(神戸市における供給率)	(74.6%)	(34.5%)	(57.1%)	(63.9%)	(21.1%)

(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、2022年2月末日までに526棟20,155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

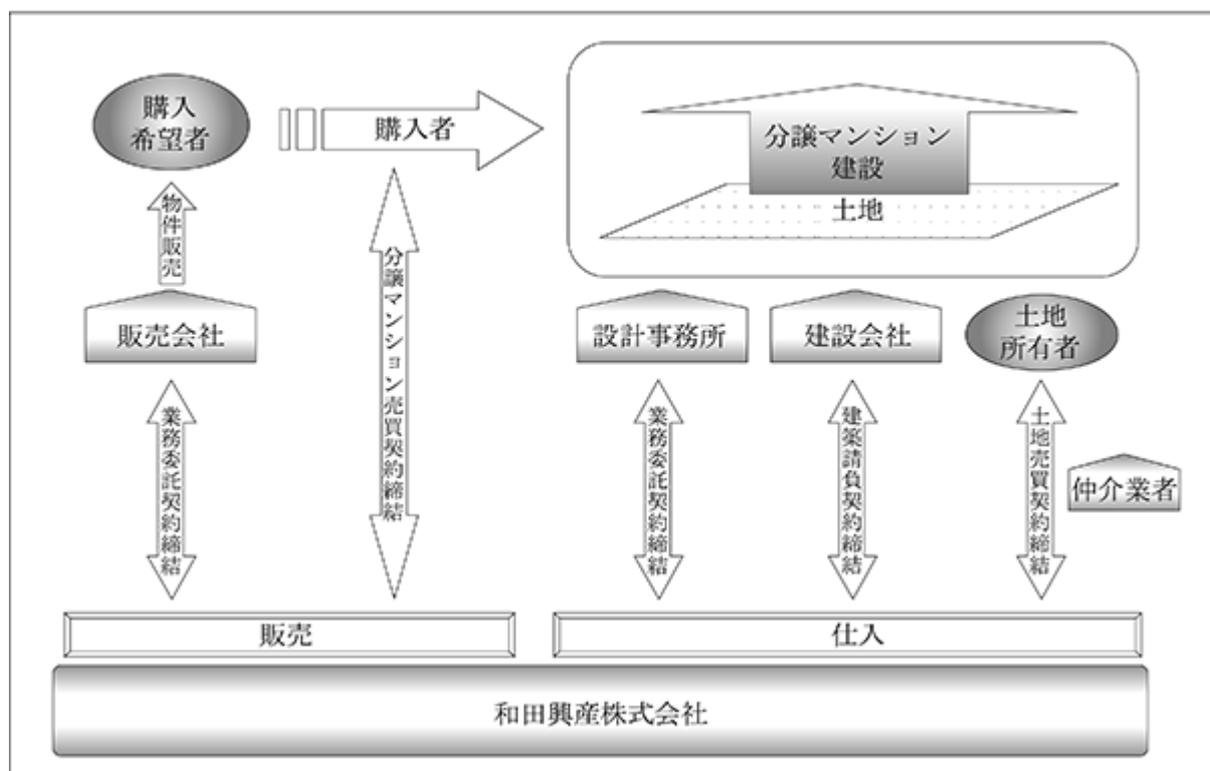
主に小型収益物件や宅地等の販売を行っております。また、保有不動産の有効活用を推進していく過程において、販売によってその不動産の価値に増大が見込めるような場合には、保有不動産の販売も行っております。

(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
ワコーレシティ立花	兵庫県尼崎市	132戸
ワコーレ姫路オーナーズレジデンス	兵庫県姫路市	92戸
ワコーレ福島野田ザ・レジデンス	大阪府大阪市	56戸
ワコーレ明石グリーンプロムナード	兵庫県明石市	52戸
クレヴィアシティ西神中央()	神戸市西区	51戸
ワコーレ姫路ディアブレイス	兵庫県姫路市	44戸
ワコーレ明石本町ラフィニティ	兵庫県明石市	41戸
ワコーレ尼崎ディアステージ	兵庫県尼崎市	36戸
ワコーレ西宮久寿川ザ・レジデンス	兵庫県西宮市	36戸
ワコーレ神戸北野坂LABEL	神戸市中央区	35戸

() クレヴィアシティ西神中央は出資比率17%の共同事業による開発案件です。

分譲マンション開発の系統図



(2) 賃貸その他事業

不動産賃貸収入

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

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

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

主に住居(賃貸マンション等)、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居、店舗等に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、2022年2月末日現在で96棟1,942戸(同日現在の入居率96.60%)を保有しております。

(賃貸マンション)

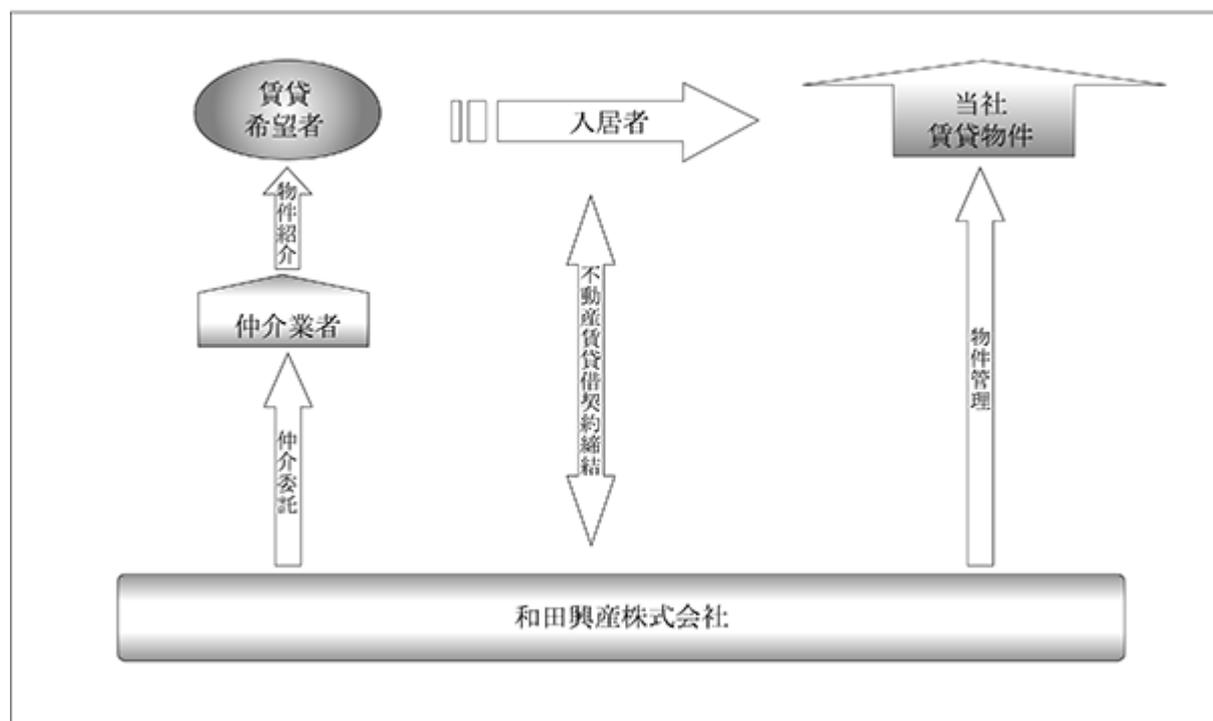
2022年2月28日現在

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。	1,118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。	258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。	444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。	111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、当社の代表取締役会長 和田剛直及びその親族が株式を保有する資産管理会社であります。

2. 上記のほか、持分法非適用関連会社1社があります。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2022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
123名	40.6歳	10年11ヶ月	7,088千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	88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)	35名
合計	123名

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

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

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

4. 全社(共通)は、総務部、総合企画部等の管理部門の従業員数であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

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

この企業理念を実現するための基本指針として、事業環境の悪化や急変に対して迅速かつ的確に対応できる態勢構築を進めるとともに、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なか、財務体質の健全化と併せて調達コストの低減も目指してまいります。

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

(4) 対処すべき課題

足下の事業環境につきましては、国内景気は雇用・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、新型コロナウイルス感染症の収束が依然みられないことに加え、緊迫化する国際情勢の影響等もあり、国内外の経済動向は先行き不透明な状況であります。

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

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

このような環境のなか、当社としましては、長年に亘って築き上げてきた不動産業界のネットワークを有効活用し、適正価格での用地仕入れを進めることで、一次取得者をはじめ、多くのユーザーの方々に受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘りお住まいいただける品質面の向上は当然のこと、環境面や利便性、安全性にも配慮した付加価値の高い住宅開発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、兵庫県姫路市や大阪市を主要ターゲットとした周辺地域への事業エリア拡大にも注力してまいります。

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

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

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

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

また、コーポレートガバナンスの強化が求められるなかにあって、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、取締役会等を中心としたガバナンスの発揮を通じて、適切な体制の構築を図ってまいります。

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

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

2 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経営成績及び財政状態について

売上高等の変動及び四半期業績

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

(最近2事業年度における四半期ごとの売上高の推移)

区分	前事業年度(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

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

資金調達及び有利子負債への依存度等について

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

なお総資産額に対する有利子負債への依存度は、2021年2月期は57.6%、2022年2月期は51.5%の水準にあり、現行の金利水準が変動した場合には、当社の事業利益が圧迫され業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また金融機関からの借入金の一部には財務制限条項が付されており、当事業年度末時点の当該借入残高は15,437百万円となっております。財務制限条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失することとなり、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(2) 関係法令等について

法的規制等について

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

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

また、分譲マンション購入者、賃貸マンション入居者等多くの顧客に関する個人情報保有しており、今後にお

いてもその情報量の増加が予想されます。これらの個人情報適切に保護するため「個人情報の保護に関する法律」を遵守するとともに、個人情報取扱基本方針、個人情報取扱規程を制定するなど社内の情報管理体制の整備と管理の徹底を図っております。しかしながら不測の事態により当社が保有する個人情報が大量に外部へ流出した場合には、当社への信用の低下や損害賠償請求による費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

会計基準等について

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

棚卸資産の評価に関する会計基準は、2009年2月から適用しており、期末に保有している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。

今後において減損の兆候に該当する固定資産が発生した場合や、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落する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。

その他環境規制等

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

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

(3) その他事業活動について

競合等の影響について

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

外注先・委託先等について

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

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

その他

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しておりますが、ワクチン接種推進等の政策効果もあり、経済活動の本格的な再開が期待される状況となっております。

不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コストの高騰や優良用地の不足など懸念はありますが、継続的な政策支援や住宅ローン金利の低位安定等で住宅関連を中心に総じて底堅く推移しております。

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

その結果、当事業年度における売上高は41,785百万円（前期比105.0%）、営業利益は3,883百万円（同141.9%）、経常利益は3,162百万円（同164.9%）、当期純利益は2,337百万円（同184.3%）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5,172百万円等を主因として総資産は前期比5,966百万円増加した98,302百万円となり、一方で純資産は、当期純利益2,337百万円の計上、利益配当金588百万円の利益処分による減少等で前期比1,774百万円増加した26,656百万円となりました。これにより自己資本比率は前事業年度に比べ0.2ポイント増加し27.1%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	30,960	74.1	97.7
戸建て住宅販売	2,239	5.4	97.2
その他不動産販売	5,346	12.8	209.6
不動産賃貸収入	3,151	7.5	100.3
その他	88	0.2	77.6
合計	41,785	100.0	105.0

(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、16棟720戸（前期比80.2%）を発売するとともに、契約については、773戸（同116.4%）、36,669百万円（同105.0%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は829戸（同114.8%）となり、当該残高を41,643百万円（同115.9%）としております。また、ワコー塚口駅前ファーストエンブレム等18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666戸（同98.4%）となり、売上高は30,960百万円（同97.7%）、セグメント利益は3,070百万円（同140.9%）となりました。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売におきましては、新規発売物件を中心に契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりました。その結果、当事業年度における戸建て住宅は39戸の引渡しにより、売上高は2,239百万円（前期比97.2%）、セグメント利益は90百万円（同514.8%）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26物件を販売し、売上高は5,346百万円（前期比209.6%）、セグメント利益は422百万円（同280.9%）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3,151百万円（前期比100.3%）、セグメント利益は1,123百万円（同95.8%）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88百万円（前期比77.6%）、セグメント利益は73百万円（同70.4%）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末に比べ5,297百万円増加し、14,689百万円となりました。

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、8,223百万円（前期は3,718百万円の増加）となりました。

主な要因は、次期以降の事業用地取得や建築進捗等によるたな卸資産の増加1,019百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上3,176百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加5,530百万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

投資活動の結果増加した資金は、190百万円（前期は1百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資695百万円等による資金の減少に対し、固定資産売却932百万円等による資金の増加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、3,116百万円（前期は587百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加12,891百万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13,286百万円、短期借入金の返済による減少1,806百万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 2021年3月1日 至 2022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	ワコーレ塚口駅前ファーストエンブレム	117	4,682,097	-	-
	ワコーレ神戸三宮G.C.	72	3,455,697	-	-
	ワコーレ芦屋THE SUITE	22	2,624,182	-	-
	ワコーレKUBE新長田パークピスタ	70	2,255,748	-	-
	ワコーレ須磨シヨアレーン	49	2,010,762	-	-
	その他	336	15,931,890	-	-
	小計	666	30,960,379	74.1	97.7
戸建て住宅販売	戸建て住宅	39	2,239,368	-	-
	小計	39	2,239,368	5.4	97.2
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	253	5,346,061	-	-
	小計	253	5,346,061	12.8	209.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	3,151,073	-	-
	小計	-	3,151,073	7.5	100.3
その他	その他の収入	-	88,930	-	-
	小計	-	88,930	0.2	77.6
合計		958	41,785,812	100.0	105.0

- (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、戸数表示はしてしておりません。
 5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

b. 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	773	36,669,456	105.0	829	41,643,962	115.9
戸建て住宅販売	34	1,972,019	80.9	2	167,520	38.5
その他不動産販売	314	5,101,557	133.5	70	1,643,337	89.1
合計	1,121	43,743,033	106.2	901	43,454,820	113.7

- (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)しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

財政状態の分析

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

<要約貸借対照表>

区 分	前事業年度		当事業年度		増減額 (百万円)
	2021年2月		2022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	63,610	68.9	69,945	71.2	6,335
有形固定資産 計	26,297	28.5	25,671	26.1	625
無形固定資産 計	620	0.7	617	0.6	2
投資その他の資産 計	1,807	2.0	2,067	2.1	260
固定資産 合計	28,725	31.1	28,356	28.8	368
資産 合計	92,335	100.0	98,302	100.0	5,966
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	32,269	34.9	47,848	48.7	15,579
固定負債 計	35,183	38.1	23,796	24.2	11,386
負債 合計	67,453	73.1	71,645	72.9	4,192
株主資本 計	24,959	27.0	26,708	27.2	1,748
評価・換算差額等 計	77	0.1	51	0.1	25
純資産 合計	24,882	26.9	26,656	27.1	1,774
負債・純資産 合計	92,335	100.0	98,302	100.0	5,966

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、69,945百万円となり、前事業年度末と比較して6,335百万円増加しました。

主な要因は、引渡進捗等による販売用不動産の減少667百万円等に対し、現金及び預金の増加5,172百万円、次期以降の事業用地取得や建築進捗等による仕掛販売用不動産の増加1,424百万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、28,356百万円となり、前事業年度末と比較して368百万円減少しました。

主な要因は、事業用固定資産の売却等による土地の減少431百万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、47,848百万円となり、前事業年度末と比較して15,579百万円増加しました。

主な要因は、短期借入金の返済による減少1,806百万円等に対し、買掛金等仕入債務の増加5,530百万円、契約進捗による前受金の増加173百万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、23,796百万円となり、前事業年度末と比較して11,386百万円減少しました。

主な要因は、返済による長期借入金の減少11,155百万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、26,656百万円となり、前事業年度末と比較して1,774百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益2,337百万円の計上、利益配当金588百万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(%)
	2021年 2 月		2022年 2 月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	39,806	100.0	41,785	100.0	105.0
売上原価	33,118	83.2	33,799	80.9	102.1
売上総利益	6,688	16.8	7,986	19.1	119.4
販売費及び一般管理費	3,950	9.9	4,102	9.8	103.8
営業利益	2,737	6.9	3,883	9.3	141.9
営業外収益	21	0.1	47	0.1	223.0
営業外費用	841	2.1	768	1.8	91.4
経常利益	1,918	4.8	3,162	7.6	164.9
特別利益	153	0.4	125	0.3	81.3
特別損失	162	0.4	111	0.3	68.2
税引前当期純利益	1,909	4.8	3,176	7.6	166.4
法人税等	641	1.6	839	2.0	130.9
当期純利益	1,267	3.2	2,337	5.6	184.3

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

売上高の主な増収要因については、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増加するなど2,794百万円売上高が増加したことによります。

営業利益については、増収によるものに加え、分譲マンション販売セグメントの契約進捗が好調で採算性が向上したことなどにより3,883百万円と前期比1,145百万円の増益となりました。

経常利益については、上記記載の要因等により3,162百万円と前期比1,244百万円の増益となりました。

当期純利益については、特別利益に固定資産売却益125百万円を計上し、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等111百万円を計上したことで2,337百万円と前期比1,069百万円の増益となりました。

キャッシュ・フローの分析

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

<要約キャッシュ・フロー計算書>

(単位：百万円)

区 分	前事業年度	当事業年度	増減額
	2021年 2月	2022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	1,909	3,176	1,267
減価償却費	708	733	25
減損損失	73	93	20
引当金の増減額(は減少)	44	44	0
有形固定資産売却損益(は益)	88	122	33
有形固定資産除却損	33	2	30
たな卸資産の増減額(は増加)	555	1,019	463
仕入債務の増減額(は減少)	928	5,530	4,602
前受金の増減額(は減少)	1,232	173	1,058
法人税等の支払額	830	553	276
その他	263	163	100
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,718	8,223	4,505
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	847	695	152
有形固定資産の売却による収入	710	932	221
その他	136	46	183
投資活動によるキャッシュ・フロー	1	190	191
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)	583	1,806	2,390
長期借入れによる収入	13,057	12,891	165
長期借入金の返済による支出	14,231	13,286	944
社債の発行	400	-	400
その他	397	914	517
財務活動によるキャッシュ・フロー	587	3,116	2,529
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,129	5,297	2,167
現金及び現金同等物の期首残高	6,261	9,391	3,129
現金及び現金同等物の期末残高	9,391	14,689	5,297

(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、8,223百万円(前期は3,718百万円の増加)となりました。

主な要因は、次期以降の事業用地取得や建築進捗等によるたな卸資産の増加1,019百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上3,176百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加5,530百万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)

投資活動の結果増加した資金は、190百万円(前期は1百万円の減少)となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資695百万円等による資金の減少に対し、固定資産売却932百万円等による資金の増加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、3,116百万円(前期は587百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加12,891百万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13,286百万円、短期借入金の返済による減少1,806百万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5.2%から9.1%へ増加しております。これは(2) 経営成績の分析に記載のとおり、当期純利益が増加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、「第5 [経理の状況] の財務諸表注記 重要な会計上の見積りに関する注記」に記載しており、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについても、「第5 [経理の状況] の財務諸表注記 追加情報」に記載しております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資総額は749,478千円であり、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167,247千円であります。

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2,284千円であります。

(2) 不動産賃貸収入

当事業年度の設備投資は、主に賃貸マンションの新築等による賃貸用不動産への投資を行っており、設備投資の合計額は564,084千円であります。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809,887千円であります。

2 【主要な設備の状況】

2022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)	143,642	-	648,174 (1,089.23)	-	44,167	835,985	120	
		小計	143,642	-	648,174 (1,089.23)	-	44,167	835,985	120	
ガイド ルーム等	分譲マン ション販売	福島マンションギャラリー (大阪府大阪市)	17,574	-	-	-	-	17,574	-	
		豊中マンションギャラリー 他1件(大阪府豊中市)	113,998	-	-	-	-	113,998	-	
		池田マンションギャラリー (大阪府池田市)	1,493	-	-	-	-	1,493	-	
		武庫之荘マンションギャラ リー(兵庫県尼崎市)	70,079	-	-	-	-	70,079	-	
		西宮マンションパビリオン (兵庫県西宮市)	37,312	-	-	-	-	37,312	-	
		伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	4,260	-	-	-	-	4,260	-	
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	100,298	-	581,958 (1,091.10)	-	-	682,257	-	
		トアロードマンションサロ ン(神戸市中央区)	119,442	-	63,269 (146.31)	-	495	183,207	-	
		神戸マンションパビリオン (神戸市兵庫区)	95,469	-	314,173 (454.35)	-	449	410,091	-	
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	12,229	-	-	-	-	12,229	-	
		垂水マンションギャラリー (神戸市垂水区)	15,466	-	-	-	-	15,466	-	
		「クレヴィアシティ西神中 央」マンションギャラリー (神戸市西区)	14,689	-	-	-	-	14,689	-	
		明石マンションパビリオン (兵庫県明石市)	12,519	-	-	-	-	12,519	-	
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	16,688	-	-	-	-	16,688	-	
		大阪営業所 (大阪市北区)	11,158	-	-	-	402	11,561	3	
		その他	21,783	-	26,600 (102.78)	-	-	48,383	-	
			小計	664,466	-	986,002 (1,794.54)	-	1,346	1,651,815	123

2022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)	388,452	-	99,963 (226.18)	-	-	488,416	-
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	399,269	-	311,229 (1,413.72)	-	-	710,498	-
		キャピトル尼崎駅前 他2件(兵庫県尼崎市)	531,869	-	605,985 (967.52)	-	6,077	1,143,931	-
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	301,585	-	179,145 (1,756.59)	-	3,998	484,729	-
		シティライフ本山 他13件(神戸市東灘区)	1,219,193	0	1,211,456 (3,377.89)	78,725 (540.93)	7,823	2,517,197	-
		ワコーレヴィータ王子公園 他7件(神戸市灘区)	405,208	-	686,409 (2,990.69)	-	0	1,091,617	-
		ワコーレ海岸通I.C. 他29件(神戸市中央区)	3,704,998	24	3,065,721 (6,616.30)	444,933 (3,132.53)	817	7,216,495	-
		ラ・ウェゾン湊川公園 他21件(神戸市兵庫区)	2,982,062	0	2,951,262 (9,853.95)	41,881 (480.71)	10,093	5,985,299	-
		ワコーレ長田総合ビル 他19件(神戸市長田区)	700,790	0	1,330,015 (7,184.09)	-	3,136	2,033,942	-
		ワコーレヴィータ月見山 他13件(神戸市須磨区)	699,097	0	658,842 (3,673.92)	33,092 (179.40)	9	1,391,040	-
		ワコーレヴィータ五色山 他3件(神戸市垂水区)	146,182	-	288,560 (1,614.62)	-	10,000	444,742	-
		ワコーレオーキッドガーデン 他2件(神戸市北区)	32,096	-	14,770 (61.41)	-	0	46,867	-
		ラ・ウェゾン西明石 他2件(兵庫県明石市)	59,195	-	179,472 (681.76)	-	392	239,060	-
		ラドーレ神河 (兵庫県神崎郡)	4,504	-	2,110 (341.93)	-	0	6,614	-
		その他	209	-	1,086 (12.82)	-	-	1,296	-
		小計			11,574,715	24	11,586,031 (40,773.39)	598,631 (4,333.57)	42,347
合計			12,382,825	24	13,220,208 (43,657.16)	598,631 (4,333.57)	87,861	26,289,551	123

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

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

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却(売却)等

経常的な設備の更新のため除却等を除き、重要な設備の除却等はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	34,400,000
計	34,400,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2022年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2022年5月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	11,100,000	11,100,000	東京証券取引所 スタンダード市場	(注)1、2、3
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。

3．当社は2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場へ移行しております。

(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】

2022年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	16	66	18	6	3,530	3,639	-
所有株式数(単元)	-	2,035	1,738	38,278	2,502	15	66,368	110,936	6,400
所有株式数の割合(%)	-	1.83	1.57	34.50	2.26	0.01	59.83	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】

2022年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社四三二	神戸市中央区山本通3丁目7-6-701	2,500,000	22.52
和田 憲昌	神戸市須磨区	1,488,000	13.41
和田 剛直	神戸市中央区	1,054,000	9.50
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.05
額川 欽和	神戸市中央区	210,100	1.89
柏木 修	神戸市東灘区	200,000	1.80
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	185,300	1.67
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)	170,910	1.54
合資会社水谷商店	大阪市西区阿波座1-13-11 建協ビル4階	162,500	1.46
株式会社日住サービス	大阪市北区梅田1-11-4-300	144,400	1.30
計		6,675,810	60.14

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 11,093,400	110,934	-
単元未満株式	普通株式 6,400	-	-
発行済株式総数	11,100,000	-	-
総株主の議決権	-	110,934	-

(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】

2022年2月28日現在

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

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

(注) 当期間における保有自己株式数には、2022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56期の剰余金の配当につきましては、1株当たり40円（うち中間配当18円）と決定いたしました。

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

（当事業年度に係る剰余金の配当）

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2021年10月8日の取締役会	199,795	18.00
2022年5月27日開催の定時株主総会決議	244,194	22.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

（企業統治の体制の概要）

イ．取締役会の運営

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

議長：代表取締役会長 和田剛直

構成員：溝本俊哉、濱本聡、三木健司、黒川宏行、大槻康成、齋藤富雄（社外取締役）、谷口時寛

（社外取締役）、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。

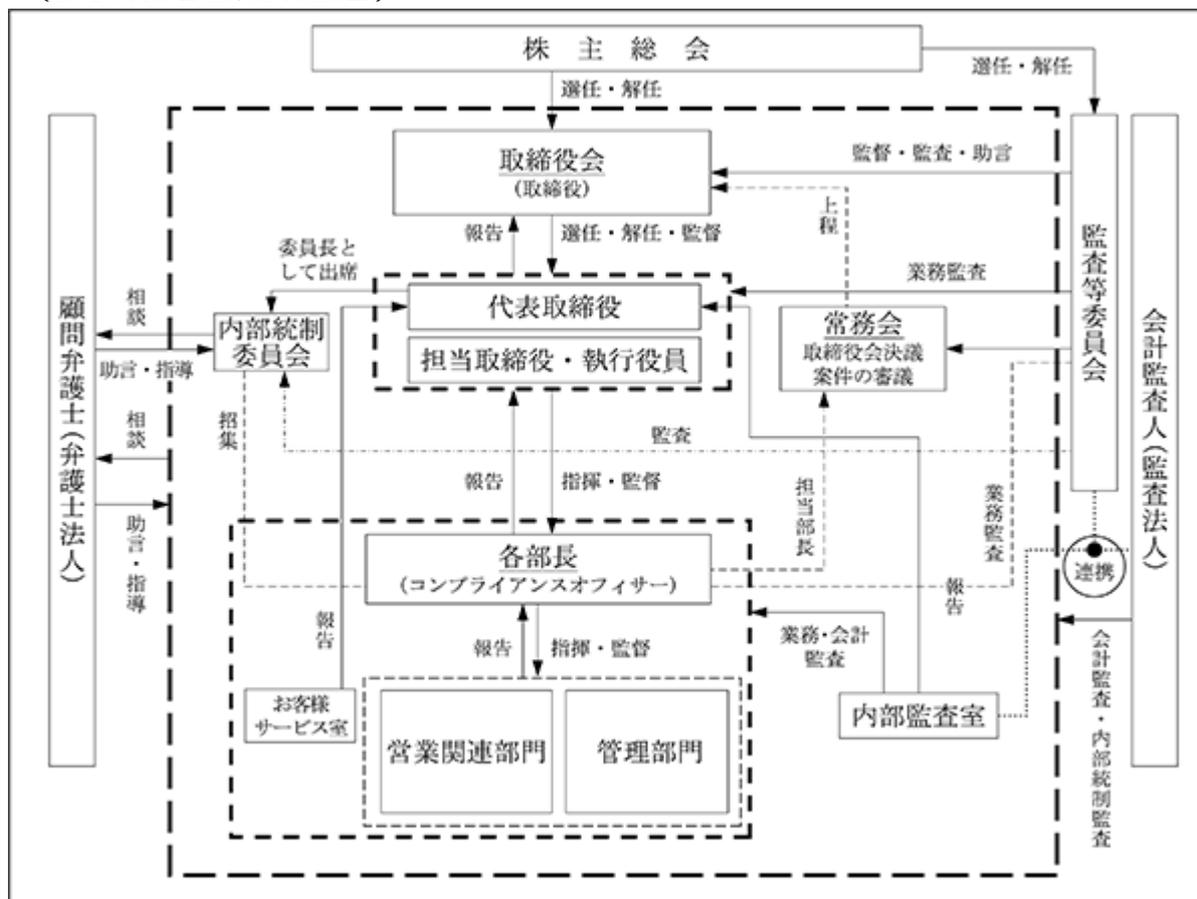
議長：常勤監査等委員 幸嶋正明

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合管理するとともに、各部の法令遵守状況を検証し、必要に応じて改善を要請する。さらに各部に「コンプライアンスオフィサー」を配置し、法令等の遵守状況の評価、モニタリング、研修活動等、日常的なコンプライアンス活動を行う。

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

b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制

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

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

c．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

d．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

報告の具体的な方法については、取締役と監査等委員会との協議により決定する。

また、「内部通報規程」の趣旨に沿い、報告者に対する不利益な扱いは禁止する。

h. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

さらに監査等委員会と代表取締役社長との間で定期的な意見交換会を設定する。

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

ロ. 内部管理体制の整備並びに運用状況

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

具体的には営業部門から独立した管理部門の部署として、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、2021年3月から2022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1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。

リ. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

被保険者の範囲

当社のすべての取締役

保険契約の内容の概要

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

ロ. 会計監査人との責任限定契約に関する事項

（責任限定契約の内容の概要）

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

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

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12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 剛直	1971年 9月 3日	1996年12月 当社入社 2005年 5月 当社取締役 2008年 5月 当社常務取締役 2012年 5月 当社専務取締役 2020年 5月 当社取締役副社長 2022年 5月 当社代表取締役会長就任(現)	(注2)	1,054,000
代表取締役社長	溝本 俊哉	1961年 1月16日	1983年 4月 株式会社大阪銀行(現 株式会社関西みらい銀行)入行 2005年11月 当社入社 2010年 5月 当社執行役員企画部長 2016年 4月 当社執行役員総合企画部長 2016年 5月 当社取締役総合企画部長 2021年 5月 当社常務取締役総合企画部長 2022年 5月 当社代表取締役社長就任(現)	(注2)	2,000
専務取締役	濱本 聡	1965年 3月 4日	1995年11月 当社入社 2014年 5月 当社執行役員分譲事業第二部長 2016年 4月 当社執行役員 2016年 5月 当社取締役 2019年 5月 当社常務取締役 2022年 5月 当社専務取締役就任(現)	(注2)	55,000
常務取締役	三木 健司	1959年 3月 8日	1989年 5月 当社入社 2016年 5月 当社執行役員分譲マンション事業部長 2018年 5月 当社上席執行役員分譲マンション事業部長 2019年 5月 当社取締役分譲マンション事業部長 2019年 5月 当社取締役分譲マンション事業第三部長 2022年 5月 当社常務取締役就任(現)	(注2)	12,900
取締役 総合企画部長	黒川 宏行	1961年 2月13日	2002年 2月 当社入社 2016年 5月 当社執行役員事業開発部長 2018年 4月 当社執行役員賃貸事業部長 2022年 4月 当社執行役員総合企画部長 2022年 5月 当社取締役総合企画部長就任(現)	(注2)	32,836
取締役 賃貸事業部長	大槻 康成	1965年 3月 5日	2005年 8月 当社入社 2018年 5月 当社執行役員不動産事業部長 2022年 4月 当社執行役員賃貸事業部長 2022年 5月 当社取締役賃貸事業部長就任(現)	(注2)	6,492
取締役	齋藤 富雄	1945年 1月20日	1963年 4月 兵庫県採用 1995年 4月 同西播磨県民局長 2001年 4月 同出納長 2001年 9月 同副知事 2009年10月 公益財団法人兵庫県国際交流協会理事長 2012年 4月 公益財団法人ひょうご環境創造協会会長 2014年 8月 公益財団法人孫中山記念会理事長 2015年 5月 当社取締役就任(現) 2017年 4月 公益財団法人兵庫県国際交流協会副会長 2019年 3月 神戸山手大学学長 2020年 4月 関西国際大学セーフティマネジメント教育研究所長 2021年 4月 関西国際大学特命教授(現)	(注2)	3,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	谷口 時寛	1955年 1月 5日	1977年 4月 2008年 4月 2010年 4月 2014年 4月 2020年 3月 2021年 5月	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2)	-
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3)	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3)	-
取締役 (監査等委員)	角南 忠昭	1952年10月22日	1976年 4月 1983年 4月 1983年12月 1988年 1月 1988年 8月 2021年 5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 角南商事株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役社長就任(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注3)	-
取締役 (監査等委員)	園田 統	1968年 9月 6日	1991年 4月 1996年10月 2001年12月 2004年 9月 2016年 8月 2021年 5月	株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行)入行 中央監査法人入社 応研株式会社入社 園田公認会計士事務所開設(現) 瑛智税理士法人代表社員(現) 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注3)	-
計						1,168,828

- (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. 監査等委員ではない取締役の任期は、2022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。
 3. 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。
 4. 当社では、経営効率の向上並びに業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名で総務部長 林竹夫、分譲マンション事業第一部長 早野勝久であります。
 5. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
 委員長 幸嶋正明 委員 澤田 恒 委員 角南忠昭 委員 園田 統
 6. 当社は、常勤の監査等委員を1名選定しております。その理由は、取締役会以外の重要な会議への出席や内部監査部門等との連携、執行部門からの定期的な報告の受領等を行い、これらの情報を監査等委員全員で共有することを通じて、監査等委員会による監査・監督の実効性を高めるためであります。

社外役員の状況

当社の社外役員は、社外取締役5名であります。

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

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

監査等委員である社外取締役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12名(監査等委員4名を含む)で構成される取締役会で、必要に応じ地方公共団体での経験や専門の見地から提言等を行うことによって、経営に参画しておりその監督機能を強化しております。

またコーポレート・ガバナンスにおいては、外部からの客観的、中立的な経営監視機能が重要と考えており、独立役員として届け出ております3名を含め監査等委員である社外取締役を監査等委員会の過半数である3名とすることにより経営への監査体制を強化しており、常勤監査等委員とともにそれぞれの専門的見地から監査が実施されることで、経営監視機能が十分に発揮している体制が整っているものと判断しております。

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会監査の監査活動については、(1)コーポレート・ガバナンスの概要にも記載しておりますが、当事業年度において監査等委員会を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	社外取締役就任後開催の監査等委員会(全10回)の全てに出席し、長年の会社経営によって培った経験をもとに当社の事業活動や経営健全性についての発言を行っております。
社外取締役 (監査等委員)	園 田 統	社外取締役就任後開催の監査等委員会(全10回)の全てに出席し、主に公認会計士・税理士としての専門的見地から、当社の会計及び財務の問題点についての発言を行っております。

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5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6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4名、その他4名

ホ. 監査法人の選定方針とその理由

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

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

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

ヘ. 監査等委員会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
29,000	-	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、当社と同規模程度の同業他社の監査報酬を参考とし、監査等委員会同意の上決定しております。

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に係る事項

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

ア 基本方針

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

イ 取締役の個人別の金銭報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針

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

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

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

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

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

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

カ 取締役に対し報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針

固定報酬及び役員賞与（事前確定届出給与）

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

役員退職慰労金

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

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

該当ありません。

ク 取締役の個人別の報酬等の決定方法

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

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

取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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

個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

報酬等	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる

役員区分	の総額 (千円)	固定報酬	業績 連動報酬	賞与	退職 慰労金	役員の員数 (名)
取締役 (監査等委員及び 社外取締役を除く)	212,622	157,050	-	26,175	29,397	7
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	19,525	15,450	-	2,575	1,500	1
社外取締役 (監査等委員を除く)	13,300	10,500	-	1,750	1,050	2
社外取締役 (監査等委員)	23,150	18,000	-	3,000	2,150	5

(注) 1. 賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額8,475千円(監査等委員ではない取締役9名に対し7,075千円、監査等委員である取締役4名に対し1,400千円)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34,097千円(監査等委員ではない取締役9名に対し30,447千円、監査等委員である取締役6名に対し3,650千円)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	201,049
非上場株式以外の株式	3	99,269

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

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

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)		
(株)りそなホール ディングス (注2)	34,327	24,174	当社の資本政策推進のための取引関係強化。	無
	17,774	14,431		
(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
	70,025	82,426		
(株)ADワークス グループ	81,920	81,920	分譲マンション販売、戸建て住宅販売、その他不動産販売及び不動産賃貸収入の各セグメントにかかる主に首都圏の不動産情報共有等の取引関係を強固にするため。	無
	11,468	12,779		

- (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)りそなホールディングスは2021年4月1日に普通株式1株に対し普通株式1.42株を割り当てる株式交換により(株)関西みらいフィナンシャルグループを完全子会社化しております。

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(2021年3月1日から2022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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 11,835,033	1 17,007,822
売掛金	13,696	8,011
リース債権	855,330	836,448
販売用不動産	1、2 11,145,111	1、2 10,478,002
仕掛販売用不動産	1、2 39,447,762	1 40,872,549
前払費用	70,080	90,855
その他	251,483	660,781
貸倒引当金	8,154	9,110
流動資産合計	63,610,343	69,945,361
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,832,765	20,049,424
減価償却累計額	7,432,296	7,741,740
建物（純額）	1、2 12,400,468	1、2 12,307,683
構築物	238,977	256,400
減価償却累計額	176,158	181,259
構築物（純額）	62,819	75,141
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	513,235	513,287
機械及び装置（純額）	75	24
工具、器具及び備品	251,241	265,795
減価償却累計額	209,840	225,884
工具、器具及び備品（純額）	41,400	39,911
土地	1、2 13,651,976	1、2 13,220,208
リース資産	10,705	17,923
減価償却累計額	959	3,025
リース資産（純額）	9,745	14,897
建設仮勘定	130,924	13,810
有形固定資産合計	26,297,411	25,671,676
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	14,525	11,308
その他	7,601	7,934
無形固定資産合計	620,759	617,874
投資その他の資産		
投資有価証券	311,547	300,318
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,090	3,200
破産更生債権等	16,750	15,456
繰延税金資産	403,402	501,645
差入保証金	216,874	215,600
その他	747,348	921,666
貸倒引当金	16,892	15,587
投資その他の資産合計	1,807,120	2,067,300
固定資産合計	28,725,291	28,356,851
資産合計	92,335,634	98,302,213

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,974,482	4,012,434
電子記録債務	3,699,557	9,191,830
短期借入金	1 9,114,200	1 7,307,600
1年内償還予定の社債	1 324,500	1 224,300
1年内返済予定の長期借入金	1 10,094,998	1 20,855,637
未払金	222,131	408,836
設備関係未払金	4,433	10,773
未払費用	57,398	40,542
未払法人税等	266,149	672,171
未払消費税等	78,646	508,326
前受金	4,028,325	4,202,226
預り金	91,901	96,894
リース債務	1,576	2,237
前受収益	155,445	155,523
賞与引当金	119,865	121,507
役員賞与引当金	8,075	8,475
完成工事補償引当金	13,000	21,000
資産除去債務	4,738	-
その他	10,110	8,424
流動負債合計	32,269,534	47,848,740
固定負債		
社債	1 610,050	1 385,750
長期借入金	1 33,049,655	1 21,893,935
長期預り保証金	409,986	362,419
退職給付引当金	229,244	232,631
役員退職慰労引当金	516,185	547,883
リース債務	9,208	14,149
資産除去債務	290,259	324,277
その他	69,132	35,736
固定負債合計	35,183,723	23,796,782
負債合計	67,453,257	71,645,523

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022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	9,088,356	10,837,073
利益剰余金合計	22,108,456	23,857,173
自己株式	121	121
株主資本合計	24,959,705	26,708,423
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	29,336	26,924
繰延ヘッジ損益	47,991	24,808
評価・換算差額等合計	77,328	51,733
純資産合計	24,882,377	26,656,690
負債純資産合計	92,335,634	98,302,213

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
売上高		
不動産売上高	36,551,204	38,545,808
不動産賃貸収入等	3,255,574	3,240,003
売上高合計	39,806,779	41,785,812
売上原価		
不動産売上原価	5 31,380,981	5 32,006,668
不動産賃貸原価	1,737,115	1,793,017
売上原価合計	33,118,097	33,799,685
売上総利益	6,688,681	7,986,127
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	942,438	979,142
ガイドルーム費	1 507,945	1 484,286
貸倒引当金繰入額	200	924
役員報酬	216,800	226,025
給料及び手当	728,071	832,339
賞与引当金繰入額	119,865	121,507
役員賞与引当金繰入額	8,075	8,475
退職給付費用	36,177	38,473
役員退職慰労引当金繰入額	31,150	34,097
福利厚生費	157,839	177,386
租税公課	746,749	760,820
減価償却費	22,168	26,667
支払手数料	175,492	167,913
賃借料	23,364	26,403
その他	234,610	217,953
販売費及び一般管理費合計	3,950,948	4,102,415
営業利益	2,737,732	3,883,712
営業外収益		
受取利息	526	233
受取配当金	4,578	4,868
為替差益	-	9,415
受取手数料	4,152	12,104
保険解約返戻金	4,439	11,213
還付加算金	3,275	-
その他	4,418	9,878
営業外収益合計	21,391	47,713
営業外費用		
支払利息	680,137	636,865
資金調達費用	103,235	102,746
その他	57,705	29,383
営業外費用合計	841,078	768,995
経常利益	1,918,045	3,162,430

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
特別利益				
固定資産売却益	2	153,878	2	125,145
特別利益合計		153,878		125,145
特別損失				
固定資産売却損	2	65,134	2	2,850
減損損失	3	73,330	3	93,766
固定資産除却損	4	24,221	4	1,630
投資有価証券評価損	6	-	6	12,780
特別損失合計		162,686		111,028
税引前当期純利益		1,909,237		3,176,548
法人税、住民税及び事業税		664,000		948,000
法人税等調整額		22,529		108,455
法人税等合計		641,470		839,544
当期純利益		1,267,767		2,337,004

【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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		12,043,898	38.4	12,264,076	38.3
建物建築費	1	17,890,601	57.0	18,507,841	57.8
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,273,218	4.1	1,331,934	4.2
2. パンフレット制作費		107,773	0.3	110,016	0.3
完成工事補償引当金繰入額		20,780	0.1	23,656	0.1
たな卸資産評価損	2	44,709	0.1	230,857	0.7
不動産売上原価		31,380,981	100.0	32,006,668	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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		63,866	3.7	68,643	3.8
2 管理費		234,542	13.5	242,237	13.5
3 減価償却費		507,331	29.2	526,364	29.4
4 租税公課		224,364	12.9	237,499	13.3
5 修繕費		243,376	14.0	298,530	16.6
6 その他経費		463,634	26.7	419,740	23.4
不動産賃貸原価		1,737,115	100.0	1,793,017	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 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		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	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
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
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

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位：千円)

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

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

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	1,909,237	3,176,548
減価償却費	708,163	733,537
減損損失	73,330	93,766
貸倒引当金の増減額（ は減少）	200	348
賞与引当金の増減額（ は減少）	3,102	1,642
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	175	400
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	5,000	8,000
退職給付引当金の増減額（ は減少）	4,713	3,387
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	31,150	31,697
受取利息及び受取配当金	5,105	5,101
支払利息	680,137	636,865
有形固定資産売却損益（ は益）	88,743	122,294
投資有価証券評価損益（ は益）	-	12,780
有形固定資産除却損	33,335	2,378
売上債権の増減額（ は増加）	1,629	5,684
リース債権の増減額（ は増加）	17,580	18,882
たな卸資産の増減額（ は増加）	555,416	1,019,120
仕入債務の増減額（ は減少）	928,111	5,530,225
前受金の増減額（ は減少）	1,232,562	173,900
長期預り保証金の増減額（ は減少）	42,036	47,567
その他の資産の増減額（ は増加）	255,418	428,615
その他の負債の増減額（ は減少）	31,613	630,495
小計	5,220,900	9,437,143
利息及び配当金の受取額	4,410	5,193
利息の支払額	676,525	665,146
法人税等の支払額	830,519	553,626
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,718,265	8,223,563
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）	219,902	5,029
有形固定資産の取得による支出	847,950	695,058
有形固定資産の売却による収入	710,190	932,153
無形固定資産の取得による支出	8,836	1,860
その他の支出	110,650	122,258
その他の収入	36,288	82,644
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,055	190,589

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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）	583,700	1,806,600
長期借入れによる収入	13,057,400	12,891,604
長期借入金の返済による支出	14,231,403	13,286,685
社債の発行による収入	400,000	-
社債の償還による支出	8,500	324,500
配当金の支払額	388,565	587,938
リース債務の返済による支出	-	2,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	587,368	3,116,392
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,129,841	5,297,760
現金及び現金同等物の期首残高	6,261,495	9,391,337
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,391,337	1 14,689,097

【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礎となる事項

(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。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産 10,478,002千円

仕掛販売用不動産 40,872,549千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「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 2021年3月26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。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

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

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

(追加情報)

(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、経営成績等に影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
普通預金	211,876千円	226,871千円
定期預金	1,570,169千円	1,407,184千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,926千円)	(162,929千円)
販売用不動産	8,371,730千円	7,507,313千円
仕掛販売用不動産	30,698,231千円	29,814,308千円
建物	11,178,730千円	10,550,812千円
土地	12,089,073千円	11,123,713千円
合 計	64,119,811千円	60,630,204千円

(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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
短期借入金	8,361,200千円	6,988,600千円
1年内償還予定の社債	268,500千円	168,300千円
1年内返済予定の長期借入金	9,992,576千円	20,185,637千円
社債	266,050千円	97,750千円
長期借入金	31,506,077千円	20,472,935千円
保証債務	14,212千円	13,134千円
合 計	50,408,617千円	47,926,357千円

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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
(土地からの振替)	(2物件)	(-物件)
仕掛販売用不動産	433,736千円	-千円
合 計	433,736千円	-千円

固定資産への振替

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(6物件)	(1物件)
建物	122,428千円	131,943千円
土地	415,451千円	129,498千円
合 計	537,880千円	261,441千円

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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
	(7名)	(6名)
分譲マンション購入者	14,212千円	13,134千円

(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	178,664千円	180,505千円

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
(固定資産売却益)		
土地	130,313千円	6,960千円
建物	23,564千円	118,185千円
合 計	153,878千円	125,145千円
(固定資産売却損)		
土地	48,545千円	1,397千円
建物	16,588千円	1,453千円
合 計	65,134千円	2,850千円

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

用 途	場 所	種 類	金額(千円)
賃貸不動産	神戸市長田区	建物	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)

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

(回収可能価額の算定方法等)

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

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

用 途	場 所	種 類	金額(千円)
賃貸不動産	神戸市長田区	建物他・土地	61,624
	兵庫県神崎郡	建物他・土地	32,142
合 計			93,766

(経緯)

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

(グルーピングの方法)

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

(回収可能価額の算定方法等)

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

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
(固定資産除却損)		
建物	24,221千円	1,630千円

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	44,709千円	230,857千円

6 投資有価証券評価損

前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
 該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	11,100,000	-	-	11,100,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	248	-	-	248

(変動事由の概要)
 該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
現金及び預金勘定	11,835,033千円	17,007,822千円	17,007,822千円	17,007,822千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	2,443,695千円	2,318,725千円	2,318,725千円	2,318,725千円
現金及び現金同等物	9,391,337千円	14,689,097千円	14,689,097千円	14,689,097千円

(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(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

当事業年度(2022年2月28日)

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

(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に作成し、借入金利の変動状況のモニタリングを行うとともに担当取締役への報告により管理しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いの実行ができないリスク)の管理

当社は、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（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。

当事業年度（2022年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	17,007,822	17,007,822	-
(2) リース債権	836,448	836,448	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	99,269	99,269	-
資産 合計	17,943,540	17,943,540	-
(1) 買掛金	4,012,434	4,012,434	-
(2) 電子記録債務	9,191,830	9,191,830	-
(3) 短期借入金	7,307,600	7,307,600	-
(4) 前受金	4,202,226	4,202,226	-
(5) 社債 (1年内償還予定分含む)	610,050	602,266	7,783
(6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	42,749,572	42,747,883	1,689
負債 合計	68,073,713	68,064,241	9,472
デリバティブ取引()	(35,736)	(35,736)	-

() 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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
非上場株式(千円)	58,500	58,500
匿名組合出資金(千円)	143,409	142,549
関係会社株式(千円)	125,000	125,000
合計	326,909	326,049

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(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

当事業年度(2022年2月28日)

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

(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(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

当事業年度(2022年2月28日)

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

(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(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。

当事業年度(2022年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	99,269	138,974	39,705
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	99,269	138,974	39,705
合計		99,269	138,974	39,705

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,500千円)及び匿名組合出資金(貸借対照表計上額142,549千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

3. 減損処理を行った有価証券

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

(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 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。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

金利関連

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

(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
退職給付引当金の期首残高	224,531	229,244
退職給付費用	24,545	26,525
退職給付の支払額	19,832	23,138
退職給付引当金の期末残高	229,244	232,631

(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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	229,244	232,631
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	229,244	232,631
退職給付引当金	229,244	232,631
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	229,244	232,631

(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 24,545千円 当事業年度 26,525千円

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11,632千円、当事業年度11,948千円であります。

(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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
(繰延税金資産)		
役員退職慰労引当金	157,849千円	167,542千円
たな卸資産減価償却相当額	114,020千円	129,361千円
減損損失	107,355千円	117,021千円
たな卸資産評価損	182,235千円	111,063千円
資産除去債務	90,210千円	99,164千円
退職給付引当金	70,102千円	71,138千円
減価償却超過額	56,163千円	63,556千円
賞与引当金	36,654千円	37,156千円
未払事業税	21,114千円	37,146千円
繰延ヘッジ損益	21,140千円	10,928千円
その他	56,293千円	57,923千円
繰延税金資産 小計	913,141千円	902,003千円
評価性引当額(注)	446,611千円	333,200千円
繰延税金資産 合計	466,530千円	568,803千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	57,391千円	63,847千円
その他	5,736千円	3,310千円
繰延税金負債 合計	63,128千円	67,158千円
繰延税金資産の純額	403,402千円	501,645千円

(注) 評価性引当額が113,411千円減少しております。この減少の主な内訳は、役員退職慰労引当金に関する評価個別引当額が134,136千円減少したことによるものであります。

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 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
法定実効税率	30.58%	30.58%
(調整)		
交際費等の永久差異に係るもの	0.44%	0.21%
評価性引当額の増減	1.09%	3.57%
その他	1.49%	0.37%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.60%	26.43%

(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
期首残高	271,729千円	294,998千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	38,399千円	38,920千円
時の経過による調整額	1,466千円	1,567千円
資産除去債務の履行による減少額	5,500千円	8,598千円
建物売却による減少額	11,096千円	2,610千円
期末残高	294,998千円	324,277千円

(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。

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。

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

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	24,792,350
	期中増減額	551,539
	期末残高	24,240,811
期末時価	26,889,938	27,145,389

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

2. 前事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額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。

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672,724千円、たな卸資産からの振替による261,441千円であり、主な減少額は賃貸不動産の除売却による809,887千円、減価償却費518,915千円であります。

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 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。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

	報告セグメント				その他	合計
	分譲	戸建て	その他	不動産		

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

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

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

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	39,692,120	41,696,882
「その他」の区分の売上高	114,658	88,930
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	39,806,779	41,785,812

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	3,518,912	4,706,048
「その他」の区分の利益	103,868	73,138
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	885,047	895,474
財務諸表の営業利益	2,737,732	3,883,712

(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	78,210,718	78,763,820
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産(注)	14,124,916	19,538,392
財務諸表の資産合計	92,335,634	98,302,213

(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	690,581	711,260	-	-	17,582	22,277	708,163	733,537
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	1,421,264	992,773	-	-	20,965	18,147	1,442,229	1,010,920

(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 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。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【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 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

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

(関連当事者との取引)

前事業年度(自 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。

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高
役員	和田剛直	-	-	当社代表取締役会長	9.50	-	用地売却	14,900	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

具体的には不動産鑑定評価を参考に決定しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	2,241.71	2,401.56
1株当たり当期純利益金額 (円)	114.22	210.55

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

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前事業年度末 (2021年2月28日)	当事業年度末 (2022年2月28日)
純資産の部合計 (千円)	24,882,377	26,656,690
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	24,882,377	26,656,690
普通株式の発行済株式数 (株)	11,100,000	11,100,000
普通株式の自己株式数 (株)	248	248
期末の普通株式の数 (株)	11,099,752	11,099,752

3. 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

		前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,267,767	2,337,004
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)	1,267,767	2,337,004
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,752	11,099,752

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	19,832,765	823,655	606,996 (25,220)	20,049,424	7,741,740	695,730	12,307,683
構築物	238,977	25,121	7,698 (4,320)	256,400	181,259	8,420	75,141
機械及び装置	513,311	-	-	513,311	513,287	51	24
工具、 器具及び備品	251,241	24,095	9,540 (2,707)	265,795	225,884	22,524	39,911
土地	13,651,976	246,085	677,853 (61,518)	13,220,208	-	-	13,220,208
リース資産	10,705	7,218	-	17,923	3,025	2,066	14,897
建設仮勘定	130,924	797,544	914,658	13,810	-	-	13,810
有形固定資産 計	34,629,903	1,923,719	2,216,747 (93,766)	34,336,874	8,665,198	728,792	25,671,676
無形固定資産							
借地権	598,631	-	-	598,631	-	-	598,631
ソフトウェア	196,001	1,528	6,598	190,931	179,622	4,744	11,308
その他	7,601	2,013	1,680	7,934	-	-	7,934
無形固定資産 計	802,234	3,541	8,278	797,497	179,622	4,744	617,874

(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5件(資産除去債務を含む)	524,327	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産1件	131,943	たな卸資産からの振替
	マンションギャラリー8件(資産除去債務を含む)	167,383	建設仮勘定からの振替等
土地	賃貸不動産3件	116,587	建設仮勘定からの振替等
	賃貸不動産1件	129,498	たな卸資産等からの振替
建設仮勘定	賃貸不動産13件	620,339	購入及び建設他
	マンションギャラリー9件	175,710	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6件	193,493	売却
土地	賃貸不動産8件	616,335	売却
建設仮勘定	賃貸不動産13件	736,077	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー9件	177,087	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)	- (-)	-	-	-
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 (159,800)	0.1163	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	114,750 (8,500)	106,250 (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)	344,000 (56,000)	0.4000	-	2027年9月30日
合計	-	934,550 (324,500)	610,050 (224,300)	-	-	-

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

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,114,200	7,307,600	1.205	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,094,998	20,855,637	1.176	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,576	2,237	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	33,049,655	21,893,935	1.137	2023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	14,149	-	2025年～2031年
合計	52,269,639	50,073,559	-	-

- (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	8,983,443	4,826,575	1,918,493	1,999,243
リース債務	2,370	2,370	1,639	1,572
合計	8,985,814	4,828,946	1,920,133	2,000,816

【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	25,047	9,242	1,273	8,317	24,698
賞与引当金	119,865	121,507	119,865	-	121,507
役員賞与引当金	8,075	8,475	8,075	-	8,475
完成工事補償引当金	13,000	23,656	15,656	-	21,000
退職給付引当金	229,244	26,525	23,138	-	232,631
役員退職慰労引当金	516,185	34,097	2,400	-	547,883

- (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8,317千円であります。

【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	578
預金	
当座預金	20,458
普通預金	14,664,901
別段預金	3,159
定期預金	2,004,725
定期積金	314,000
小計	17,007,243
合計	17,007,822

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)	8,011
合計	8,011

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
13,696	52,373	58,058	8,011	87.9	75.6

(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)
神戸市中央区物件	1,376.84	1,546,352
兵庫県西宮市物件	1,922.21	1,135,296
神戸市兵庫区物件	1,260.90	887,719
大阪府大阪市物件	1,463.50	874,065
大阪府吹田市物件	991.09	835,221
神戸市灘区物件	1,461.05	832,723
その他物件	8,363.08	4,366,622
合計	16,838.67	10,478,002

仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	7,558.95	10,708,706
神戸市兵庫区物件	1,954.82	4,643,747
兵庫県尼崎市物件	7,948.13	3,726,594
神戸市東灘区物件	4,838.53	3,132,651
兵庫県西宮市物件	5,952.24	3,119,250
兵庫県姫路市物件	4,690.21	2,748,770
その他物件	31,456.20	12,792,829
合計	64,399.08	40,872,549

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	1,603,459
株式会社大木工務店	1,178,642
株式会社ノバック	435,600
神工建設株式会社	167,357
株式会社プロパティーズ	99,568
株式会社ジェイウィル	83,686
その他	444,120
合計	4,012,434

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	3,409,980
株式会社神崎組	988,138
株式会社岡工務店	666,171
株式会社ハンシン建設	625,396
株式会社イチケン	618,600
株式会社金山工務店	571,503
その他	2,312,041
合計	9,191,830

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
2022年3月満期	3,277,132
2022年4月満期	1,877,303
2022年5月満期	283,171
2022年6月満期	1,871,023
2022年7月満期	869,900
2022年8月満期	1,013,300
合計	9,191,830

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)	4,202,226
合計	4,202,226

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	10,969,087	17,494,601	23,826,794	41,785,812
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	972,454	1,205,606	1,454,450	3,176,548
四半期(当期)純利益 (千円)	666,805	821,279	997,601	2,337,004
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	60.07	73.99	89.88	210.55

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	60.07	13.92	15.89	120.67

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55期(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)

2021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

2021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56期第1四半期(自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)

2021年7月13日 近畿財務局長に提出

事業年度 第56期第2四半期(自 2021年6月1日 至 2021年8月31日)

2021年10月15日 近畿財務局長に提出

事業年度 第56期第3四半期(自 2021年9月1日 至 2021年11月30日)

2022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

2021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

2022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2021年3月1日から2022年2月28日までの第56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2022年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>和田興産株式会社の2022年2月28日に終了する事業年度の貸借対照表において、販売用不動産10,478,002千円及び仕掛販売用不動産40,872,549千円（以下「販売用不動産等」という）が計上されており、これらの合計は総資産の52%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産等は、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>正味売却価額の見積りには、仕掛販売用不動産は周辺取引事例を考慮したプロジェクトの事業計画に基づく販売見込額、販売用不動産はこれに加えて直近の販売実績を考慮した個別物件ごとの販売見込額が重要な仮定として用いられる。これらは競合他社の参入状況や不動産市場の影響を大きく受けるため、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は、販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の基礎となる正味売却価額の見積りの合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価 販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2)正味売却価額の見積りの合理性の評価 正味売却価額の見積りにおける販売用不動産等の販売見込額について、見積りが適切に行われていることを以下の手続により検証した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 前事業年度末の販売見込額と販売実績を比較し、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。 当事業年度末において保有する販売用不動産等のうち、一定の条件で抽出された物件につき、販売見込額が同一プロジェクトの販売実績や周辺取引事例に基づき適切に設定されていることを分譲マンション事業部および戸建事業部の各担当部長へ質問した。 上記物件の販売見込額について、同一プロジェクトの販売実績や周辺取引事例との比較によりその合理性を確認した。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

< 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2022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2022年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。

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

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

利害関係

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

以 上

-
- 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。