

【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】	2019年5月31日
【事業年度】	第53期(自 2018年3月1日 至 2019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】	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】	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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
売上高 (千円)	30,097,278	28,950,788	31,374,200	35,149,811	39,287,156
経常利益 (千円)	2,055,225	2,055,081	2,193,664	2,424,749	2,687,945
当期純利益 (千円)	1,180,936	1,238,530	1,370,987	1,589,379	1,843,307
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	891,250	891,250	891,250	1,403,091	1,403,091
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	11,100,000	11,100,000
純資産額 (千円)	16,624,562	17,578,627	18,725,677	21,063,803	22,558,627
総資産額 (千円)	65,651,365	70,876,318	76,218,705	87,603,413	86,292,983
1株当たり純資産額 (円)	1,662.48	1,757.90	1,872.61	1,897.67	2,032.35
1株当たり配当額 (円)	22.00	26.00	27.00	30.00	32.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	118.10	123.86	137.10	158.23	166.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.3	24.8	24.6	24.0	26.1
自己資本利益率 (%)	7.3	7.2	7.6	8.0	8.5
株価収益率 (倍)	6.1	5.1	6.3	5.5	4.8
配当性向 (%)	18.6	21.0	19.7	19.0	19.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,171,788	8,386,855	1,876,375	2,726,848	2,573,857
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,321,601	1,709,109	297,453	2,389,916	1,345,056
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,500,276	6,218,401	1,615,346	7,408,050	2,282,739
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	9,312,968	5,435,403	8,629,671	10,920,956	9,867,018
従業員数 (名)	100	109	112	113	117

(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、第49期及び第50期は関係会社がないため、第51期から第53期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50期の1株当たり配当額26.00円には、記念配当(法人設立50周年)3.00円、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 【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
1987年 3月	パーキング2000(駐車場)シリーズの営業開始
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
1999年12月	住宅設備の企画販売業への進出を目的として神戸システムボックス株式会社を買収し子会社化
1999年12月	不動産仲介業への進出を目的としてユニオンコーポレーション株式会社を買収し子会社化
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	「VITTA」(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
2002年10月	本業である不動産業に特化するため神戸システムボックス株式会社を清算終了
2002年12月	バリューアップ方式による賃貸マンションの開発を開始
2003年 6月	本業である不動産業に特化するためユニオンコーポレーション株式会社を清算終了
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
2007年 5月	木造戸建て住宅の販売を再開
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

### 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)エリア及び大阪府北摂エリアにおいて「ワコレ」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、大阪府北摂エリアや兵庫県姫路市への進出も果たしており、着工ベースで2019年2月末日現在までに478棟、18,135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	2015年2月期	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月期
全供給棟数(棟)	16	18	17	17	18
全供給戸数(戸)	661	714	560	615	785
(内、神戸市における供給戸数)(戸)	(536)	(509)	(195)	(459)	(271)
(神戸市における供給率)	(81.1%)	(71.3%)	(34.8%)	(74.6%)	(34.5%)

(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、2019年2月末日までに478棟18,135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。

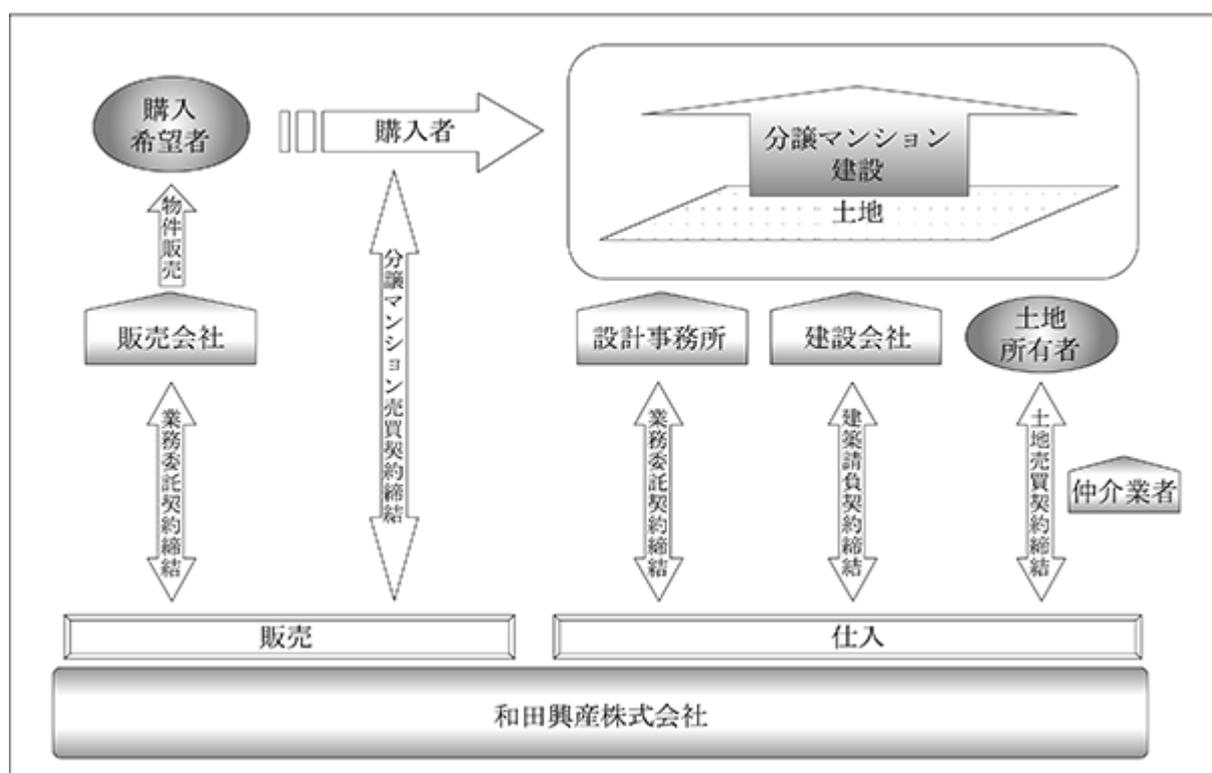
##### その他不動産販売

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
ワコーレ大阪新町タワーレジデンス	大阪市西区	118戸
ワコーレ塚口駅前ファーストエンブレム	兵庫県尼崎市	117戸
ワコーレ シティ兵庫駅前通	神戸市兵庫区	99戸
ワコーレ千里竹見台マスターズレジデンス	大阪府吹田市	66戸
ワコーレ伊丹宮ノ前 珠庵	兵庫県伊丹市	66戸
ワコーレKOBEN新長田アリーナ	神戸市長田区	60戸
ワコーレ池田ステーションフラッツ	大阪府池田市	39戸
ワコーレ姫路城巽テラス	兵庫県姫路市	36戸
ワコーレ新神戸ステーションリブリエ	神戸市中央区	33戸
ワコーレ須磨妙法寺ステーショングラン	神戸市須磨区	30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、2002年12月より、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にも着手しており、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、2019年2月末日現在で104棟1,998戸(同日現在の入居率95.50%)を保有しております。

(賃貸マンション)

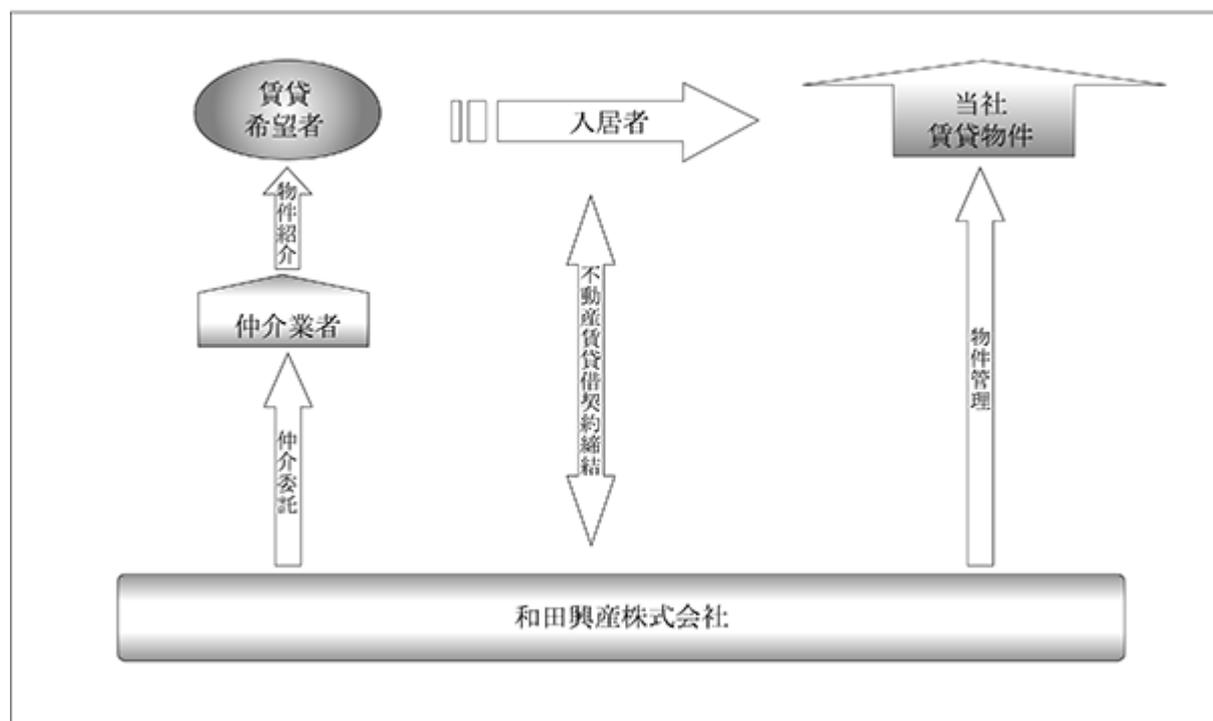
2019年2月28日現在

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。	1,265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。	159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。	117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。	510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(仲介手数料、保険代理店手数料収入及び解約手付金収入等)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、当社の専務取締役 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

2019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
117名	42.2歳	9年10ヶ月	6,998千円

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)	27名
合計	117名

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員(計20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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月		2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
売上高	(百万円)	30,097	28,950	31,374	35,149	39,287
不動産売上高	(百万円)	27,975	26,614	28,932	32,493	36,542
不動産賃貸収入等	(百万円)	2,122	2,336	2,441	2,656	2,745
営業利益	(百万円)	2,831	2,938	3,063	3,304	3,445
売上高営業利益率	(%)	9.4	10.1	9.8	9.4	8.8
経常利益	(百万円)	2,055	2,055	2,193	2,424	2,687
売上高経常利益率	(%)	6.8	7.1	7.0	6.9	6.8
当期純利益	(百万円)	1,180	1,238	1,370	1,589	1,843
売上高当期純利益率	(%)	3.9	4.3	4.4	4.5	4.7
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	765	686	762	676	755
流動資産	(百万円)	40,319	44,798	50,754	60,530	59,508
固定資産	(百万円)	25,332	26,077	25,464	27,073	26,784
資産合計	(百万円)	65,651	70,876	76,218	87,603	86,292
流動負債	(百万円)	23,406	26,282	34,439	33,287	37,044
固定負債	(百万円)	25,619	27,015	23,053	33,251	26,689
負債合計	(百万円)	49,026	53,297	57,493	66,539	63,734
純資産合計	(百万円)	16,624	17,578	18,725	21,063	22,558
自己資本利益率	(%)	7.3	7.2	7.6	8.0	8.5
自己資本比率	(%)	25.3	24.8	24.6	24.0	26.1

(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。

2015年2月期の売上高が前期に比べて減少している主な要因は、分譲マンション販売において引渡戸数の減少により売上高が前期比95.7%となったこと及びその他不動産販売において1棟売却物件の減少等により売上高が前期比35.0%となったことによります。

2016年2月期の流動資産が2015年2月期に比べ増加している主な要因は、大型物件竣工による販売用不動産の増加3,954百万円及び次期以降の分譲マンションの用地取得及び建築費等の支払いによる仕掛販売用不動産の増加3,208百万円等によるものであります。

2017年2月期の流動資産及び流動負債が2016年2月期に比べ増加している主な要因は、次期以降の分譲マンションの用地取得及び建築費等の支払いによる仕掛販売用不動産の増加6,783百万円及びそれに係る買掛金等仕入債務の増加1,504百万円によるものであります。

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。

## (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(2018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)	11,586	8,953	7,900	6,710	35,149
構成比(%)	33.0	25.5	22.5	19.0	100.0

区分	当事業年度(2019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)	17,885	4,525	5,269	11,605	39,287
構成比(%)	45.53	11.52	13.41	29.54	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、宝塚市周辺及び大阪府北摂エリア並びに兵庫県姫路市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。

## (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、2018年2月期は58.1%、2019年2月期は56.7%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		2018年2月	2019年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	50,886	48,937	1,949
期末総資産額	(百万円)	87,603	86,292	1,310
期末有利子負債依存率	(%)	58.1	56.7	1.4
売上高	(百万円)	35,149	39,287	4,137
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	3,311	3,452	141
支払利息	(百万円)	694	647	47
支払利息/売上高	(%)	2.0	1.6	0.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	4.8	5.3	0.5

(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、減損損失として前事業年度31百万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、有限会社大土呂巧建築設計事務所（2018年2月期24.8%、2019年2月期25.8%）、株式会社現代総合設計（2018年2月期5.3%、2019年2月期12.8%）、株式会社IAO竹田設計（2018年2月期15.9%、2019年2月期11.1%）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(3)第7158号、有効期間 2015年11月17日から2020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壌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、土壌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、購入後において土壌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、6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125百万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15,187百万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、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(株)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。

### 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】

#### (業績等の概要)

##### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、ゆるやかな景気の回復基調が続いておりましたが、今秋に消費増税が控えるなか、米国の保護主義的な通商政策に伴う貿易戦争の長期化等による中国経済の減速が輸出や生産に影響を与えるなど、先行きが懸念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、分譲市場においては用地価格や建築コストの高止まりから、首都圏を中心に販売面に影響が生じており、賃貸市場では地域性や用途別で格差が生じておりますが、低金利政策の継続により消費者マインドも一定水準で維持できており、総じて安定的に推移しました。

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39,287百万円（前期比111.8%）、営業利益は3,445百万円（同104.3%）、経常利益は2,687百万円（同110.9%）、当期純利益は1,843百万円（同116.0%）となりました。

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	31,229	79.6	114.9
戸建て住宅販売	2,205	5.6	124.3
その他不動産販売	3,106	7.9	87.8
不動産賃貸収入	2,647	6.7	110.2
その他	97	0.2	38.4
合計	39,287	100.0	111.8

当事業年度末における財政状態は、分譲マンション等の引渡しによる仕掛販売用不動産の減少1,076百万円等を主因として総資産は前期比1,310百万円減少した86,292百万円となり、一方で純資産は、当期純利益1,843百万円の計上、利益配当金332百万円の利益処分による減少等で前期比1,494百万円増加した22,558百万円となりました。これにより自己資本比率は前事業年度に比べ2.1ポイント増加し26.1%となっております。

##### (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、19棟809戸（前期比136.9%）を発売するとともに、契約については、622戸（同98.4%）、30,795百万円（同107.9%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は677戸（同83.7%）となり、当該残高を34,851百万円（同98.8%）としております。また、ワコーレ神戸三宮トラッドタワー等17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755戸（同111.7%）となり、売上高は31,229百万円（同114.9%）、セグメント利益は3,016百万円（同122.0%）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。その結果、当事業年度における戸建て住宅は62戸の引渡しにより、売上高は2,205百万円（前期比124.3%）、セグメント利益は72百万円（同126.2%）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、宅地等16物件を販売し、売上高は3,106百万円（前期比87.8%）、セグメント利益は80百万円（同14.1%）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、入居率の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、新規に物件を取得する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2,647百万円（前期比110.2%）、セグメント利益は989百万円（同114.3%）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、解約手付金収入及び保険代理店手数料収入等で97百万円（前期比38.4%）、セグメント利益は71百万円（同73.2%）となりました。

(2) 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1,053百万円減少し、9,867百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果増加した資金は、2,573百万円（前期は2,726百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡しによる前受金の減少3,718百万円等の資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上2,697百万円、共同事業に係る預り金の増加1,141百万円、買掛金等仕入債務の増加1,094百万円等の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、1,345百万円（前期は2,389百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資986百万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、2,282百万円（前期は7,408百万円の増加）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12,264百万円による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了等に伴う長期借入金の返済15,569百万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)

(1) 販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019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	ワコーレ神戸三宮トラッドタワー	194	8,065,023	-	-
	ワコーレ新神戸マスターズレジデンス	122	4,524,798	-	-
	ワコーレ武庫之荘ザ・グランコンフォート	71	2,578,165	-	-
	ワコーレ甲南山手エヴァージュ	32	1,837,234	-	-
	ワコーレ伊丹グランシエル	45	1,528,765	-	-
	その他	291	12,695,689	-	-
	小計	755	31,229,677	79.6	114.9
戸建て住宅販売	戸建て住宅	62	2,205,798	-	-
	小計	62	2,205,798	5.6	124.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	120	3,106,638	-	-
	小計	120	3,106,638	7.9	87.8
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	2,647,863	-	-
	小計	-	2,647,863	6.7	110.2
その他	その他の収入	-	97,177	-	-
	小計	-	97,177	0.2	38.4
合計		937	39,287,156	100.0	111.8

- (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表示しております。  
 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。  
 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。

(2) 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019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	622	30,795,214	107.9	677	34,851,360	98.8
戸建て住宅販売	65	2,359,223	118.3	17	676,990	129.3
その他不動産販売	107	3,315,790	185.0	-	1,380,000	117.9
合計	794	36,470,228	112.8	694	36,908,350	99.8

- (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表示しております。  
 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。

## (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。

## (1) 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)
	2018年2月		2019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	60,530	69.1	59,508	69.0	1,021
有形固定資産 計	25,279	28.9	24,644	28.6	635
無形固定資産 計	541	0.6	618	0.7	77
投資その他の資産 計	1,252	1.4	1,521	1.7	269
固定資産 合計	27,073	30.9	26,784	31.0	288
資産 合計	87,603	100.0	86,292	100.0	1,310
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	33,287	38.0	37,044	42.9	3,756
固定負債 計	33,251	38.0	26,689	30.9	6,562
負債 合計	66,539	76.0	63,734	73.9	2,805
株主資本 計	21,143	24.1	22,654	26.3	1,510
評価・換算差額等 計	80	0.1	95	0.1	15
純資産 合計	21,063	24.0	22,558	26.1	1,494
負債・純資産 合計	87,603	100.0	86,292	100.0	1,310

## (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、59,508百万円となり、前事業年度末と比較して1,021百万円減少しました。

主な要因は、賃貸不動産の使用目的変更による振替等による販売用不動産の増加1,921百万円に対し、分譲マンション等の引渡しによる仕掛販売用不動産の減少1,076百万円、現金及び預金の減少1,068百万円、還付による未収消費税の減少669百万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、26,784百万円となり、前事業年度末と比較して288百万円減少しました。

主な要因は、賃貸物件取得等による建物の増加862百万円等に対し、賃貸不動産の使用目的変更による振替等による土地633百万円、建物294百万円等の減少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、37,044百万円となり、前事業年度末と比較して3,756百万円増加しました。

主な要因は、契約進捗による前受金の減少3,718百万円に対し、分譲マンション竣工引渡等による1年内返済予定長期借入金の増加3,291百万円、短期借入金の増加1,363百万円、買掛金等仕入債務の増加1,094百万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、26,689百万円となり、前事業年度末と比較して6,562百万円減少しました。

主な要因は、長期借入金の減少6,595百万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、22,558百万円となり、前事業年度末と比較して1,494百万円増加しました。

た。

主な要因は、当期純利益1,843百万円の計上、利益配当金332百万円の利益処分による減少等によるものであります。

(2) 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(%)
	2018年2月		2019年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	35,149	100.0	39,287	100.0	111.8
売上原価	28,325	80.6	32,133	81.8	113.4
売上総利益	6,823	19.4	7,153	18.2	104.8
販売費及び一般管理費	3,519	10.0	3,707	9.4	105.4
営業利益	3,304	9.4	3,445	8.8	104.3
営業外収益	25	0.1	47	0.1	184.1
営業外費用	905	2.6	804	2.0	88.9
経常利益	2,424	6.9	2,687	6.8	110.9
特別利益	-	-	22	0.1	-
特別損失	103	0.3	12	0.0	12.2
税引前当期純利益	2,320	6.6	2,697	6.9	116.2
法人税等	731	2.1	854	2.2	116.8
当期純利益	1,589	4.5	1,843	4.7	116.0

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

売上高の主な増収要因については、分譲マンション販売において引渡戸数が前期比で79戸増となったことで4,050百万円増加したことによるものであります。

営業利益については、販売費及び一般管理費が前期比で188百万円増加したものの、売上高の増収が寄与し3,445百万円と前期比140百万円の増益となっております。

経常利益については、上記記載の要因等により2,687百万円と前期比263百万円の増益となりました。

当期純利益については、特別利益に受取保険金22百万円、特別損失に固定資産除却損12百万円を計上しており、あわせて1,843百万円の当期純利益を計上し253百万円の増益となりました。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フロー計算書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
	2018年 2月	2019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	2,320	2,697	376
減価償却費	707	706	1
減損損失	31	-	31
引当金の増減額( は減少)	56	49	7
有形固定資産除却損	72	12	59
たな卸資産の増減額( は増加)	6,973	88	7,062
仕入債務の増減額( は減少)	580	1,094	1,674
前受金の増減額( は減少)	3,267	3,718	6,986
法人税等の支払額	859	686	173
その他	770	2,329	3,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,726	2,573	5,300
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	1,905	986	919
有形固定資産の売却による収入	0	-	0
その他	484	358	126
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,389	1,345	1,044
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)	291	1,363	1,655
長期借入れによる収入	18,958	12,264	6,693
長期借入金の返済による支出	11,644	15,569	3,924
その他	385	341	727
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,408	2,282	9,690
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	2,291	1,053	3,345
現金及び現金同等物の期首残高	8,629	10,920	2,291
現金及び現金同等物の期末残高	10,920	9,867	1,053

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は、2,573百万円(前期は2,726百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡しによる前受金の減少3,718百万円等の資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上2,697百万円、共同事業に係る預り金の増加1,141百万円、買掛金等仕入債務の増加1,094百万円等の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、1,345百万円(前期は2,389百万円の減少)となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資986百万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、2,282百万円(前期は7,408百万円の増加)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12,264百万円による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了等に伴う長期借入金の返済15,569百万円等の資金の減少によるものであります。

(4) 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。

(5) 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、当事業年度では前期の8.0%から8.5%へ増加しております。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。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資総額は1,111,135千円であり、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435,863千円であります。

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13,369千円であります。

##### (2) 戸建て住宅販売

当事業年度は、販売事務所の除却等を行っており、除却額は888千円であります。

##### (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購入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671,121千円であります。

また、賃貸用不動産8件を棚卸資産に振り替えており、振替合計額は933,589千円となっております。

#### 2 【主要な設備の状況】

2019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)	166,136	-	631,286 (1,060.87)	-	49,073	846,495	113	
		小計	166,136	-	631,286 (1,060.87)	-	49,073	846,495	113	
ガイド ルーム等	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」マンションギャラ リー(大阪市西区)	33,374	-	-	-	-	33,374	-	
		豊中マンションギャラリー 他1件(大阪府豊中市)	171,438	-	-	-	-	171,438	-	
		池田マンションギャラリー (大阪府池田市)	10,140	-	-	-	-	10,140	-	
		塚口マンションギャラリー (兵庫県尼崎市)	21,035	-	-	-	-	21,035	-	
		西宮マンションパピリオン (兵庫県西宮市)	97,758	-	-	-	-	97,758	-	
		伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	16,188	-	-	-	-	16,188	-	
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	111,891	-	581,958 (1,091.10)	-	410	694,260	-	
		トアロードマンションサロン (神戸市中央区)	135,768	-	63,269 (146.31)	-	2,750	201,789	-	
		神戸マンションパピリオン (神戸市兵庫区)	113,982	-	314,173 (454.35)	-	30	428,185	-	
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	31,718	-	-	-	-	31,718	-	
		垂水マンションギャラリー (神戸市垂水区)	157	-	-	-	-	157	-	
		大明石マンションギャラリー 他1件(兵庫県明石市)	17,061	-	-	-	-	17,061	-	
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	14,250	-	-	-	-	14,250	-	
		大阪営業所 (大阪市北区)	16,375	-	-	-	841	17,217	4	
		その他	25,052	-	26,600 (102.78)	-	-	51,652	-	
		小計	816,192	-	986,002 (1,794.54)	-	4,032	1,806,228	4	
		戸建て 住宅販売	神戸 鹿の子台現地販売セン ター(神戸市北区)	10,355	-	-	-	-	10,355	-
		小計	10,355	-	-	-	-	10,355	-	

2019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)	427,543	-	99,963 (226.18)	-	-	527,507	-
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	438,017	-	311,229 (1,413.72)	-	-	749,246	-
		リアルテ立花 他3件(兵庫県尼崎市)	657,793	-	732,079 (2,081.56)	-	0	1,389,872	-
		エスポワール甲子園口 他1件(兵庫県西宮市)	53,655	-	91,883 (495.86)	-	-	145,538	-
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	345,691	-	218,539 (1,876.80)	-	-	564,230	-
		シティライフ本山 他10件(神戸市東灘区)	780,326	0	1,143,388 (3,101.88)	78,275 (540.93)	225	2,002,214	-
		ワコーレヴィータ王子公園 他6件(神戸市灘区)	500,319	-	703,502 (2,957.18)	-	12	1,203,834	-
		ワコーレ海岸通I.C. 他26件(神戸市中央区)	2,946,268	96	2,405,397 (4,825.82)	444,933 (3,132.53)	85	5,796,781	-
		ラ・ウェゾン湊川公園 他21件(神戸市兵庫区)	2,073,080	0	2,848,978 (8,950.97)	41,881 (480.71)	119,825	5,083,765	-
		ワコーレ長田総合ビル 他22件(神戸市長田区)	833,406	83	1,575,062 (8,173.41)	-	27	2,408,580	-
		ワコーレヴィータ月見山 他16件(神戸市須磨区)	792,644	0	968,451 (5,977.81)	33,092 (179.40)	77	1,794,265	-
		ワコーレヴィータ五色山 他4件(神戸市垂水区)	267,803	-	401,843 (2,956.65)	-	32	669,679	-
		ワコーレオーキッドガーデン 他3件(神戸市北区)	41,594	-	55,861 (503.52)	-	0	97,455	-
		ラ・ウェゾン西明石 他1件(兵庫県明石市)	68,457	-	96,918 (470.43)	-	0	165,376	-
		その他	370	-	1,086 (12.82)	-	-	1,457	-
		小計		10,226,972	179	11,654,185 (44,024.61)	598,181 (4,333.57)	120,286	22,599,806
合計		11,219,656	179	13,271,474 (46,880.02)	598,181 (4,333.57)	173,393	25,262,885	117	

(注) 1. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア及び無計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20名)を含んでおります。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設計画等

物件名 (所在地)	セグメント 別	設備の 内容	投資予定額(千円)		資金調達 方法	着手年月	完了予定 年月
			総額	既支払額			
熊内町4丁目PJ (神戸市中央区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 不動産	185,000	-	自己資金 及び借入金	2019年 4月	2019年 5月

#### (2) 重要な設備の除却(売却)等

物件名 (所在地)	セグメント別	設備の内容	期末帳簿 価額(千円)	完了予定 年月
リアルテ立花 (兵庫県尼崎市)	不動産 賃貸収入	賃貸用不動産	200,440	2019年3月

## 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) (2019年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2019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 JASDAQ (スタンダード)	(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】

2019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)	-	2	15	65	15	4	3,310	3,411	-
所有株式数(単元)	-	1,877	1,428	37,954	2,979	10	66,734	110,982	1,800
所有株式数の割合(%)	-	1.69	1.29	34.20	2.68	0.01	60.13	100.00	-

(注) 1. 自己株式202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202株のうち2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】

2019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	1,469,000	13.23
和田 剛直	神戸市中央区	1,054,000	9.50
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.05
柏木 修	神戸市東灘区	219,800	1.98
額川 欽和	神戸市中央区	208,800	1.88
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	184,700	1.66
合資会社水谷商店	大阪市西区阿波座1-13-11 建協ビル4階	166,000	1.50
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
ワコーレ社員持株会	神戸市中央区	142,800	1.29
計		6,650,100	59.91

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 11,098,000	110,980	-
単元未満株式	普通株式 1,800	-	-
発行済株式総数	11,100,000	-	-
総株主の議決権	-	110,980	-

(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】

2019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、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	202	-	202	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019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53期の剰余金の配当（基準日2019年2月28日）につきましては、2019年5月29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32円（総額355,193千円）と決定いたしました。

なお、当社は上述のとおり中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、第53期におきましては中間配当は行っておりません。

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）
2019年5月29日開催 定時株主総会決議	355,193	32.00

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	2015年2月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月
最高(円)	744	874	930	1,160	963
最低(円)	587	631	625	729	687

(注) 最高・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) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2018年9月	10月	11月	12月	2019年1月	2月
最高(円)	937	934	862	844	837	868
最低(円)	881	809	792	687	730	805

(注) 最高・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。

5 【役員 の 状 況】

男性12名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	-	和田 憲昌	1938年 12月7日	1962年4月 三ツ星ベルト株式会社入社 1966年12月 和田興産有限会社専務取締役就任 1979年9月 和田興産株式会社に改組専務取締役就任 1982年2月 当社代表取締役専務就任 1990年5月 当社代表取締役社長就任 2008年5月 当社代表取締役会長就任(現)	(注4)	1,469,000
代表取締役 社長	-	高島 武郎	1948年 7月5日	1971年4月 株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 2002年6月 京阪神興業株式会社常務取締役就任 2007年6月 同社取締役専務執行役員就任 2011年7月 当社顧問就任 2012年5月 当社代表取締役社長就任(現)	(注4)	5,000
専務 取締役	-	和田 剛直	1971年 9月3日	1996年4月 UCC上島珈琲株式会社入社 1996年12月 当社入社 2005年5月 当社取締役就任 2008年5月 当社常務取締役就任 2012年5月 当社専務取締役就任(現)	(注4)	1,054,000
常務 取締役	-	横山 勝久	1957年 2月19日	1980年4月 株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)入行 2004年6月 当社入社 2012年5月 当社執行役員総務部長 2014年5月 当社取締役総務部長就任 2016年5月 当社常務取締役就任(現)	(注4)	10,000
常務 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 当社取締役就任 2019年5月 当社常務取締役就任(現)	(注4)	55,000
取締役	総合 企画 部長	溝本 俊哉	1961年 1月16日	1983年4月 株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)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就任(現)	(注4)	2,000
取締役	分譲マ ンシ ョン 事業 部長	三木 健司	1959年 3月8日	1989年5月 当社入社 2016年5月 当社執行役員分譲マンション事業部長 2018年5月 当社上席執行役員分譲マンション事業部長 2019年5月 当社取締役分譲マンション事業部長就任(現)	(注4)	12,422
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 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(現)	(注4)	3,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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5)	1,000
取締役 (監査等 委員)	-	木村 武志	1941年 8月30日	1965年4月 1996年6月 1999年6月 2001年6月 2003年10月 2005年5月 2019年5月	ニチメン株式会社(現 双日株式会社)入社 同社取締役就任 同社常務取締役就任 株式会社ニチメン保険センター代表取締役就任 ニチメン・日商岩井インシュアランスセンター 株式会社(現 双日インシュアランス株式会社) 代表取締役就任 当社監査役就任 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注5)	2,000
取締役 (監査等 委員)	-	前田 憲作	1939年 3月15日	1957年4月 1997年9月 2002年5月 2019年5月	大阪国税局入局 前田税理士事務所開設 当社監査役就任 当社取締役(監査等委員)就任(現)	(注5)	2,000
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(現) 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5)	-
計							2,615,422

(注)1. 2019年5月29日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社へ移行しました。

2. 取締役 齋藤富雄、木村武志、前田憲作、澤田恒は、社外取締役であります。
3. 専務取締役 和田剛直は、代表取締役会長 和田憲昌の長男であります。
4. 監査等委員ではない取締役の任期は、2019年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2020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. 監査等委員である取締役の任期は、2019年2月期に係る定時株主総会終結の時から、2021年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 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3名で賃貸事業部長 黒川宏行、戸建事業部長 村上陽一、不動産事業部長 大槻康成であります。
7. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。  
 委員長 木村武志 委員 幸嶋正明 委員 前田憲作 委員 澤田 恒

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由)

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。

今般、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。

#### コーポレート・ガバナンスの体制

#### (会社の機関の内容)

##### 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おります。

##### ロ. 常務会の運営

常務会は、常勤役員を中心(必要なに応じて各部門責任者も出席)に構成され、原則毎月1回並びに必要なに応じて随時開催しており、取締役会での決議案件について、慎重な討議・審査を行っております。

## 八．監査等委員会の運営

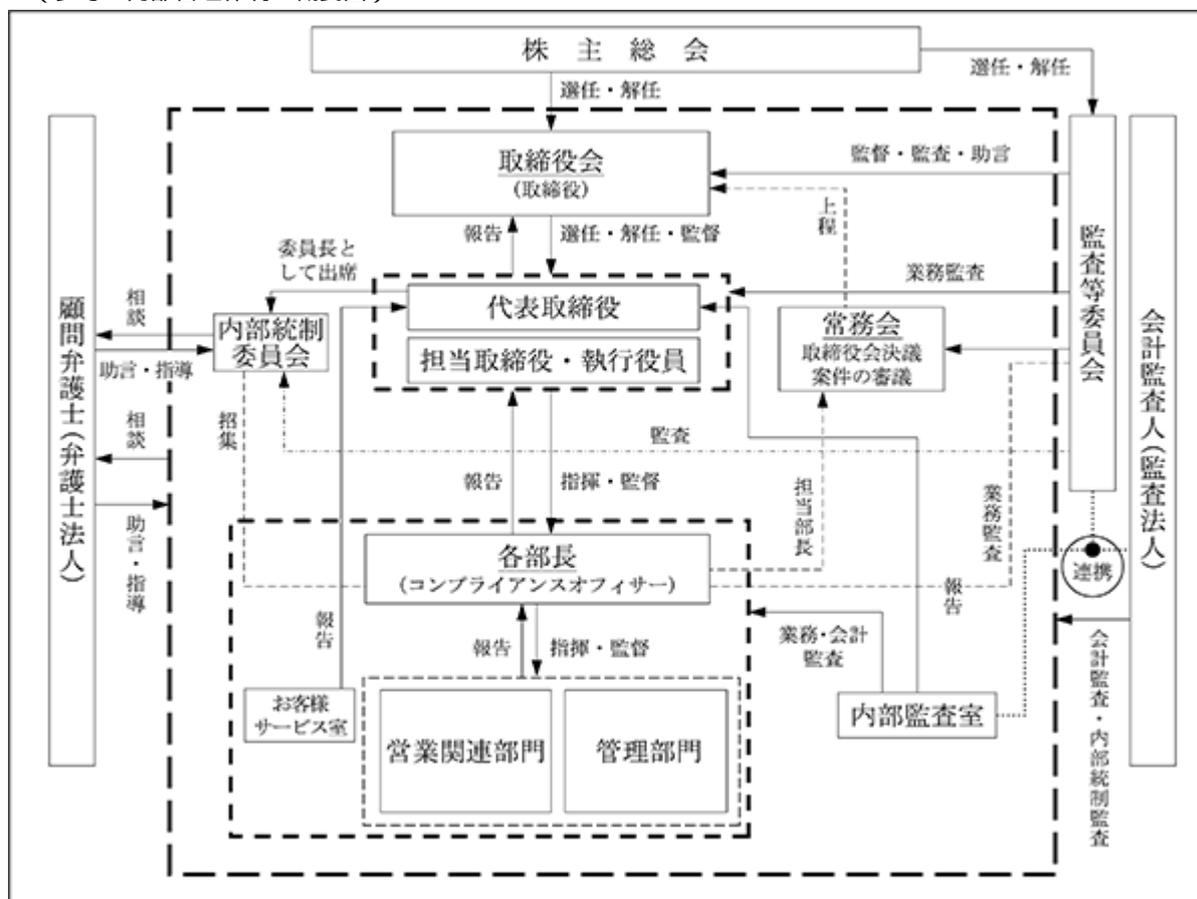
当社は監査等委員会制度を採用しており、常勤監査等委員1名、非常勤監査等委員3名（社外取締役）の計4名の監査等委員で構成される監査等委員会を原則として毎月1回開催してまいります。

## 二．内部統制委員会の運営

当社は内部統制委員会を設置しており、企業活動の適切性確保の観点より、各部門責任者を委員、代表取締役社長を委員長として、原則月1回開催しております。

また、各部門責任者をコンプライアンスオフィサーとして、各部のコンプライアンス体制やリスク管理体制の整備等を行い、委員会を通じて法令順守体制の総合管理を討議しております。

（参考：内部管理体制の概要図）



（内部統制システムの整備状況）

### 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、統合的に管理する。

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」の主旨に沿い、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、2018年3月から2019年2月までの1年間に臨時取締役会（3回）も含め合計15回開催（ほか書面決議4回）いたしました。

また監査等委員会移行前には監査役会を、同期間において15回開催し、各監査役の監査結果について意見交換を行ってまいりました。監査等委員会移行後も監査等委員会にて、内部監査室と密接な情報交換を行い、実効性ある監査の実施に努めてまいります。

また、企業活動の適切性確保の観点から、各部の部長・室長・次長を委員とする内部統制委員会を設置しており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため、年間で11回開催し、内部統制全般の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取り組んでおり、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備に努めております。

#### 二．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。

#### 内部監査及び監査等委員会監査

#### （内部監査及び監査等委員会監査の状況）

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。

監査等委員会監査の監査活動については、監査等委員会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて実施され、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、業務執行の適法性と企業倫理の担保を図ってまいります。

監査等委員である木村武志は、総合商社における役員経験や当社における常勤監査役としての豊富な経験を背景に、会社に対する深い見識に基づき、議案・審議等について必要な発言を適宜行っております。

監査等委員である前田憲作は、税理士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、主に財務、会計及び税務上についての問題点等必要な発言を適宜行っております。

監査等委員である澤田恒は、弁護士として法律全般についての相当程度の知見を有しており、その専門的見地また他社社外取締役を歴任した見識から、主に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期待しております。

(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。

社外取締役

当社の社外役員は、社外取締役4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。

監査等委員である社外取締役3名のうち、木村武志は当社株式2,000株、前田憲作も同じく2,000株をそれぞれ保有しておりますが、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。

木村武志は過去においてニチメン株式会社(現 双日株式会社)の常務取締役、株式会社ニチメン保険センター及び双日インシュアランス株式会社の代表取締役を歴任しており、その豊富な実務経験を背景に幅広い見地から助言等を行っております。

また前田憲作は税理士事務所を、澤田恒は弁護士事務所を開設しており、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。

(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3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8名及び監査等委員である社外取締役4名の12名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的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2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。

(社外取締役との責任限定契約の締結について)

当社は、2019年5月29日開催の第53回定時株主総会で定款を変更し、取締役の責任免除に関する規程を設けております。当該定款に基づき、当社が社外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。

社外取締役は、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。

役員の報酬等

イ. 提出会社の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)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	179,756	133,200	-	22,000	24,356	6
社外役員(取締役)	4,500	3,600	-	600	300	1
監査役 (社外監査役を除く)	17,250	13,800	-	2,300	1,150	1
社外役員(監査役)	13,500	10,800	-	1,800	900	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6,775千円(取締役7名に対し5,750千円、監査役4名に対し1,025千円)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26,706千円(取締役7名に対し24,656千円、監査役4名に対し2,050千円)であります。

ロ. 提出会社の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。

ハ. 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額については、株主総会の決議により報酬限度額の総額を決定しており、監査等委員を除く取締役の報酬限度額の総額は、年額400,000千円以内(2019年5月29日開催の第53回定時株主総会決議)、監査等委員である取締役の報酬限度額の総額は、年額70,000千円以内(2019年5月29日開催の第53回定時株主総会決議)であります。

なお、監査等委員を除く取締役の報酬額については、各取締役が担当する役割等を勘案し、取締役会の決議により決定しており、監査等委員の報酬額については監査業務の分担の状況等を勘案し、監査等委員会の協議により決定しております。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 6 銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 175,655千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的  
 (前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社日住サービス	46,100	109,118	営業政策目的
株式会社みなと銀行	10,200	21,134	取引金融機関のため
株式会社エー・ディー・ワークス	409,600	17,612	営業政策目的

(注) 30銘柄以下のため全銘柄(非上場株式を除く)を記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社日住サービス	46,100	83,809	営業政策目的
株式会社関西みらいフィナンシャルグループ	24,174	19,919	取引金融機関のため
株式会社エー・ディー・ワークス	409,600	13,926	営業政策目的

(注) 30銘柄以下のため全銘柄(非上場株式を除く)を記載しております。

ハ．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。

会計監査の状況

会計監査につきましては、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結し、各四半期末・決算期末はもとより、定期的な監査のほか必要に応じて期中監査も適宜実施されております。また、会計上の課題については随時指導を受け、適正な会計処理に努めております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は黒木賢一郎氏(継続関与年数2年)、青木靖英氏(継続関与年数3年)であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他5名であります。なお、同監査法人並びに同監査人と当社との間には、特別な利害関係はありません。

また、当社は、2006年5月26日開催の第40回定時株主総会で定款を変更し、会計監査人の責任限定契約に関する規定を設けております。当該定款に基づき、当社が会計監査人有限責任 あずさ監査法人と締結した責任限定契約の概要は、次のとおりであります。

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

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ．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。

ロ．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。

取締役の定数

当社は、取締役の員数について、当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。

**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。

**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。

**(2) 【監査報酬の内容等】**

**【監査公認会計士等に対する報酬の内容】**

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
28,000	2,500	28,000	-

(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。

**【その他重要な報酬の内容】**

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】**

(前事業年度)

会計監査人に対して、公認会計士法第2条1項の業務以外の業務である、コンフォートレター作成についての対価として支払った報酬であります。

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【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て、有限責任 あずさ監査法人との協議のうえ決定しております。

## 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(2018年3月1日から2019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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 13,354,360	1 12,285,519
売掛金	6,378	8,003
リース債権	904,519	889,279
販売用不動産	1、2 3,654,143	1、2 5,575,572
仕掛販売用不動産	1 41,453,247	1 40,376,653
前払費用	96,706	91,765
繰延税金資産	124,130	182,906
未収消費税等	669,032	-
その他	275,883	106,416
貸倒引当金	8,194	7,690
流動資産合計	60,530,209	59,508,426
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,652,702	17,937,758
減価償却累計額	6,453,997	6,788,620
建物（純額）	1、2 11,198,705	1、2 11,149,137
構築物	234,431	237,448
減価償却累計額	161,620	166,929
構築物（純額）	2 72,810	2 70,519
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	512,692	513,131
機械及び装置（純額）	619	179
工具、器具及び備品	238,749	243,452
減価償却累計額	196,671	210,034
工具、器具及び備品（純額）	42,078	2 33,417
土地	1、2 13,767,657	1、2 13,271,474
建設仮勘定	197,559	119,346
有形固定資産合計	25,279,430	24,644,074
無形固定資産		
借地権	520,234	598,181
ソフトウェア	13,462	13,027
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	541,297	618,811
投資その他の資産		
投資有価証券	205,865	325,288
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,060	3,090
長期貸付金	11	-
破産更生債権等	14,933	15,268
繰延税金資産	152,324	146,599
差入保証金	195,290	192,221
その他	572,993	729,633
貸倒引当金	17,003	15,430
投資その他の資産合計	1,252,476	1,521,671
固定資産合計	27,073,204	26,784,556
資産合計	87,603,413	86,292,983

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	72,000	-
買掛金	830,569	1,857,892
電子記録債務	4,655,804	4,794,768
短期借入金	1、4 5,141,100	1、4 6,504,600
1年内償還予定の社債	1 8,500	1 8,500
1年内返済予定の長期借入金	1、4 13,943,812	1、4 17,235,049
未払金	315,927	275,282
設備関係未払金	57,953	18,721
未払費用	36,173	39,966
未払法人税等	368,834	582,737
未払消費税等	-	449,241
前受金	7,534,633	3,816,039
預り金	51,176	57,308
前受収益	132,707	123,181
賞与引当金	106,923	107,305
役員賞与引当金	6,575	6,775
完成工事補償引当金	12,000	12,000
資産除去債務	-	1,204
その他	12,950	1,154,027
流動負債合計	33,287,641	37,044,599
<b>固定負債</b>		
社債	1 551,550	1 543,050
長期借入金	1、4 31,241,903	1、4 24,645,914
長期預り保証金	538,402	477,738
退職給付引当金	190,542	214,615
役員退職慰労引当金	451,534	478,240
資産除去債務	134,515	202,805
その他	143,519	127,392
固定負債合計	33,251,967	26,689,756
負債合計	66,539,609	63,734,356

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
<b>純資産の部</b>		
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	5,272,591	6,782,905
利益剰余金合計	18,292,691	19,803,005
自己株式	80	80
株主資本合計	21,143,982	22,654,295
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,527	7,802
繰延ヘッジ損益	97,705	87,865
評価・換算差額等合計	80,178	95,668
純資産合計	21,063,803	22,558,627
負債純資産合計	87,603,413	86,292,983

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上高		
不動産売上高	32,493,454	36,542,115
不動産賃貸収入等	2,656,357	2,745,040
売上高合計	35,149,811	39,287,156
売上原価		
不動産売上原価	4 26,957,647	4 30,657,373
不動産賃貸原価	1,368,328	1,476,528
売上原価合計	28,325,975	32,133,902
売上総利益	6,823,835	7,153,253
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	887,137	969,720
ガイドルーム費	1 602,805	1 624,710
貸倒引当金繰入額	525	-
役員報酬	177,525	181,525
給料及び手当	626,893	667,682
貸倒損失	-	17,319
賞与引当金繰入額	106,923	107,305
役員賞与引当金繰入額	6,575	6,775
退職給付費用	25,533	33,673
役員退職慰労引当金繰入額	26,050	26,706
福利厚生費	140,349	144,259
租税公課	496,660	491,495
減価償却費	23,605	21,872
支払手数料	130,093	142,108
賃借料	33,288	28,839
その他	6 235,382	243,721
販売費及び一般管理費合計	3,519,348	3,707,714
営業利益	3,304,487	3,445,539
営業外収益		
受取利息	658	395
受取配当金	6,730	7,007
受取手数料	6,827	3,893
補助金収入	-	6,611
保険解約返戻金	5,122	18,269
その他	6,395	11,209
営業外収益合計	25,735	47,386
営業外費用		
支払利息	694,259	647,004
資金調達費用	5 157,449	5 98,278
その他	53,763	59,697
営業外費用合計	905,472	804,980
経常利益	2,424,749	2,687,945

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 3月 1日 至 2018年 2月28日)	当事業年度 (自 2018年 3月 1日 至 2019年 2月28日)
<b>特別利益</b>		
受取保険金	-	22,586
<b>特別利益合計</b>	-	22,586
<b>特別損失</b>		
減損損失	2 31,843	-
固定資産除却損	3 72,088	3 12,728
<b>特別損失合計</b>	103,932	12,728
税引前当期純利益	2,320,817	2,697,803
法人税、住民税及び事業税	745,230	907,000
法人税等調整額	13,791	52,504
<b>法人税等合計</b>	731,438	854,495
<b>当期純利益</b>	1,589,379	1,843,307

【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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		9,700,913	36.0	9,522,485	31.0
建物建築費	1	15,924,183	59.1	19,675,450	64.2
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,133,562	4.2	1,242,097	4.1
2. パンフレット制作費		117,553	0.4	89,975	0.3
完成工事補償引当金繰入額		82	0.0	2,253	0.0
たな卸資産評価損	2	81,517	0.3	125,111	0.4
不動産売上原価		26,957,647	100.0	30,657,373	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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		50,268	3.7	60,729	4.1
2 管理費		168,814	12.3	192,098	13.0
3 減価償却費		431,555	31.5	462,547	31.3
4 租税公課		197,999	14.5	197,707	13.4
5 修繕費		276,930	20.2	275,868	18.7
6 その他経費		242,760	17.8	287,578	19.5
不動産賃貸原価		1,368,328	100.0	1,476,528	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 2017年3月1日 至 2018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	繰越利益 剰余金		
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	13,000,000	3,953,207	16,973,307
当期変動額							
新株の発行	511,841	511,841	511,841				
剰余金の配当						269,994	269,994
当期純利益						1,589,379	1,589,379
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)							
当期変動額合計	511,841	511,841	511,841	-	-	1,319,384	1,319,384
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	5,272,591	18,292,691

	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	18,800,915	20,304	95,542	75,238	18,725,677
当期変動額						
新株の発行		1,023,682				1,023,682
剰余金の配当		269,994				269,994
当期純利益		1,589,379				1,589,379
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			2,777	2,162	4,940	4,940
当期変動額合計	-	2,343,066	2,777	2,162	4,940	2,338,126
当期末残高	80	21,143,982	17,527	97,705	80,178	21,063,803

当事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 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	5,272,591	18,292,691
当期変動額							
剰余金の配当						332,993	332,993
当期純利益						1,843,307	1,843,307
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,510,313	1,510,313
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	6,782,905	19,803,005

	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	21,143,982	17,527	97,705	80,178	21,063,803
当期変動額						
剰余金の配当		332,993				332,993
当期純利益		1,843,307				1,843,307
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			25,329	9,839	15,489	15,489
当期変動額合計	-	1,510,313	25,329	9,839	15,489	1,494,823
当期末残高	80	22,654,295	7,802	87,865	95,668	22,558,627

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,320,817	2,697,803
減価償却費	707,976	706,286
減損損失	31,843	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	458	2,076
賞与引当金の増減額(は減少)	9,753	382
役員賞与引当金の増減額(は減少)	-	200
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	2,000	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	22,125	24,073
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	26,050	26,706
受取利息及び受取配当金	7,389	7,403
支払利息	694,259	647,004
受取保険金	-	22,586
有形固定資産除却損	72,088	12,728
売上債権の増減額(は増加)	6,677	1,624
リース債権の増減額(は増加)	14,189	15,239
たな卸資産の増減額(は増加)	6,973,462	88,754
仕入債務の増減額(は減少)	580,469	1,094,287
前受金の増減額(は減少)	3,267,579	3,718,594
長期預り保証金の増減額(は減少)	6,659	60,664
その他の資産の増減額(は増加)	534,473	833,527
その他の負債の増減額(は減少)	246,912	1,542,569
小計	1,177,548	3,876,614
利息及び配当金の受取額	7,385	7,430
利息の支払額	697,136	646,762
保険金の受取額	-	22,586
法人税等の支払額	859,549	686,011
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,726,848	2,573,857
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(は増加)	164,281	45,097
有形固定資産の取得による支出	1,905,564	986,436
有形固定資産の売却による収入	439	-
無形固定資産の取得による支出	210,004	84,787
投資有価証券の取得による支出	7,987	150,000
貸付金の回収による収入	212	253
その他の支出	133,533	233,896
その他の収入	30,802	154,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,389,916	1,345,056

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	291,651	1,363,500
長期借入れによる収入	18,958,591	12,264,700
長期借入金の返済による支出	11,644,568	15,569,452
社債の償還による支出	368,500	8,500
株式の発行による収入	1,023,682	-
配当金の支払額	269,503	332,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,408,050	2,282,739
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,291,284	1,053,938
現金及び現金同等物の期首残高	8,629,671	10,920,956
現金及び現金同等物の期末残高	1 10,920,956	1 9,867,018

【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期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期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、特例処理によっております。

(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

社債発行費及び株式交付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)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

1 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

2 適用予定日

2020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。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30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 平成30年3月30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。

(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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
普通預金	2,099,064千円	213,672千円
定期預金	1,496,965千円	1,497,033千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,900千円)	(162,909千円)
販売用不動産	2,211,339千円	3,862,334千円
仕掛販売用不動産	27,632,634千円	31,804,784千円
建物	10,493,207千円	10,216,040千円
土地	12,465,336千円	11,990,997千円
合 計	56,398,548千円	59,584,862千円

(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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
短期借入金	4,178,100千円	5,463,600千円
1年内償還予定の社債	8,500千円	8,500千円
1年内返済予定の長期借入金	13,819,812千円	16,723,049千円
社債	551,550千円	543,050千円
長期借入金	31,241,903千円	23,956,914千円
保証債務	17,122千円	16,163千円
合 計	49,816,988千円	46,711,277千円

## 2 所有目的の変更に伴う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。

## 販売用不動産への振替

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
(販売用不動産への振替)	( - 物件 )	( 8 物件 )
建物	- 千円	294,334千円
土地	- 千円	633,497千円
構築物	- 千円	5,404千円
工具、器具及び備品	- 千円	351千円
合 計	- 千円	933,589千円

## 販売用不動産から振替

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	( 1 物件 )	( - 物件 )
建物	162,761千円	- 千円
土地	76,111千円	- 千円
構築物	123千円	- 千円
合 計	238,996千円	- 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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
	(7名)	(7名)
分譲マンション購入者	17,122千円	16,163千円

- 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(2018年2月28日)

- (1) 長期借入金(6,395,056千円)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(568,960千円)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(1,035,000千円)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(3,800,000千円)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、2014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2014年2月期及び2015年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

- (5) 長期借入金(544,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額が、2015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利益が、2期連続(但し、初回は2014年2月期及び2015年2月期の2期をもって該当の有無を判断するものとする。)で損失としないこと。

- (6) 長期借入金(110,000千円)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。

- (7) 短期借入金(1,042,600千円)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。

- (8) 長期借入金(2,500,000千円)に係る財務制限条項  
単体貸借対照表の純資産合計金額が、2016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額の75%以上に維持すること。  
単体損益計算書の経常利益が、2期連続(但し、初回は2016年2月期及び2017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(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期連続損失とならないようにすること。
- (10) 長期借入金(900,000千円)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。
- (11) 長期借入金(970,000千円)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。

当事業年度(2019年2月28日)

- (1) 長期借入金(5,988,434千円)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(525,640千円)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(1,319,000千円)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(148,000千円)に係る財務制限条項  
単体貸借対照表の純資産合計金額が、2015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額の75%以上に維持すること。  
単体損益計算書の経常利益が、2期連続(但し、初回は2014年2月期及び2015年2月期の2期をもって該当の有無を判断するものとする。)で損失としないこと。
- (5) 長期借入金(236,000千円)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。

- (6) 短期借入金(1,155,600千円)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。
- (7) 長期借入金(2,740,000千円)に係る財務制限条項  
 単体貸借対照表の純資産合計金額が、2016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額の75%以上に維持すること。  
 単体損益計算書の経常利益が、2期連続(但し、初回は2016年2月期及び2017年2月期の2期とする)で損失としないこと。
- (8) 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。
- (9) 長期借入金(865,392千円)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。
- (10) 長期借入金(970,000千円)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。
- (11) 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。

(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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	252,816千円	221,866千円

2 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 2017年3月1日 至 2018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	神戸市灘区	建物・土地	31,843
合計			31,843

(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。

なお、種類(科目)ごとの減損損失の内訳については次のとおりであります。

種類	金額(千円)
建物	24,916

土地	6,927
合 計	31,843

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

3 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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
(固定資産除却損)		
建物	72,088千円	12,728千円

4 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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	81,517千円	125,111千円

5 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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
資金調達費用	157,449千円	98,278千円

6 一般管理費に含まれる研究開発費の総額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
研究開発費	5,167千円	-千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年3月1日 至 2018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)	10,000,000	1,100,000	-	11,100,000

(注) 2018年2月13日払込期日の公募増資により、発行済株式数が1,100,000株増加しております。

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	-	-	202

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
2017年5月26日開催 の定時株主総会	普通株式	269,994	27.00	2017年 2月28日	2017年 5月29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
2018年5月25日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	332,993	30.00	2018年 2月28日	2018年 5月28日

当事業年度(自 2018年3月1日 至 2019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)	202	-	-	202

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
2018年5月25日開催 の定時株主総会	普通株式	332,993	30.00	2018年 2月28日	2018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
2019年5月29日開催 の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	355,193	32.00	2019年 2月28日	2019年 5月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
現金及び預金勘定	13,354,360千円	12,285,519千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	2,433,403千円	2,418,501千円
現金及び現金同等物	10,920,956千円	9,867,018千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(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(2018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	15,239	16,368	17,580	18,882	20,280	816,167

当事業年度(2019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	16,368	17,580	18,882	20,280	21,783	794,384

(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、各金融期間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（2018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	13,354,360	13,354,360	-
(2) リース債権	904,519	904,519	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	147,865	147,865	-
資産 合計	14,406,746	14,406,746	-
(1) 支払手形	72,000	72,000	-
(2) 買掛金	830,569	830,569	-
(3) 電子記録債務	4,655,804	4,655,804	-
(4) 短期借入金	5,141,100	5,141,100	-
(5) 前受金	7,534,633	7,534,633	-
(6) 社債 (1年内償還予定分含む)	560,050	560,050	-
(7) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	45,185,715	45,185,009	706
負債 合計	63,979,872	63,979,166	706
デリバティブ取引( )	(140,745)	(140,745)	-

( ) 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（2019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	12,285,519	12,285,519	-
(2) リース債権	889,279	889,279	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	117,655	117,655	-
資産 合計	13,292,454	13,292,454	-
(1) 買掛金	1,857,892	1,857,892	-
(2) 電子記録債務	4,794,768	4,794,768	-
(3) 短期借入金	6,504,600	6,504,600	-
(4) 前受金	3,816,039	3,816,039	-
(5) 社債 (1年内償還予定分含む)	551,550	551,550	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	41,880,963	41,880,836	127
負債 合計	59,405,814	59,405,687	127
デリバティブ取引( )	(126,571)	(126,571)	-

( ) 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、変動金利によることから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。

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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
非上場株式(千円)	58,000	58,000
匿名組合出資金(千円)	-	149,633
関係会社株式(千円)	125,000	125,000
合計	183,000	332,633

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(2018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	13,354,360	-	-	-
リース債権	15,239	73,112	126,292	689,875
合計	13,369,600	73,112	126,292	689,875

当事業年度(2019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	12,285,519	-	-	-
リース債権	16,368	78,526	135,648	658,735
合計	12,301,887	78,526	135,648	658,735

(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(2018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	5,141,100	-	-	-	-	-
社債	8,500	8,500	8,500	268,500	168,300	97,750
長期借入金	13,943,812	15,673,434	5,546,486	827,992	5,854,452	3,339,539
合計	19,093,412	15,681,934	5,554,986	1,096,492	6,022,752	3,437,289

当事業年度(2019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	6,504,600	-	-	-	-	-
社債	8,500	8,500	268,500	168,300	8,500	89,250
長期借入金	17,235,049	7,517,483	6,111,560	6,126,998	354,852	4,535,021
合計	23,748,149	7,525,983	6,380,060	6,295,298	363,352	4,624,271

(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(2018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	147,865	125,457	22,408
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	147,865	125,457	22,408
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		147,865	125,457	22,408

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額 58,000千円)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(2019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	33,845	25,420	8,424
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	33,845	25,420	8,424
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	83,809	100,037	16,227
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	83,809	100,037	16,227
合計		117,655	125,457	7,802

(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149,633千円)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 2017年3月1日 至 2018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	3,100,850	2,657,350	110,088	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	900,000	865,392	30,656	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 2018年3月1日 至 2019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	2,613,000	2,435,600	92,449	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	865,392	830,784	34,122	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。これに加えて当事業年度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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
退職給付引当金の期首残高	168,417	190,542
退職給付費用	25,553	24,338
退職給付の支払額	3,428	265
退職給付引当金の期末残高	190,542	214,615

(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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	190,542	214,615
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	190,542	214,615
退職給付引当金	190,542	214,615
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	190,542	214,615

(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 25,553千円 当事業年度 24,338千円

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度の要拠出額は、当事業年度9,335千円であります。

(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 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
(繰延税金資産)		
役員退職慰労引当金	138,079千円	146,245千円
たな卸資産評価損	77,357千円	114,416千円
減損損失	94,992千円	94,098千円
退職給付引当金	58,274千円	65,628千円
資産除去債務	41,134千円	62,386千円
たな卸資産減価償却相当額	60,464千円	58,045千円
減価償却超過額	34,090千円	43,734千円
繰延ヘッジ損益	43,039千円	38,705千円
賞与引当金	32,942千円	32,803千円
未払事業税	20,779千円	32,337千円
その他	76,333千円	85,492千円
繰延税金資産 小計	677,489千円	773,894千円
評価性引当額	379,544千円	407,256千円
繰延税金資産 合計	297,945千円	366,637千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	13,365千円	33,308千円
その他	8,125千円	3,823千円
繰延税金負債 合計	21,490千円	37,131千円
繰延税金資産の純額	276,454千円	329,505千円

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下のため記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
期首残高	149,557千円	134,515千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	13,492千円	79,556千円
時の経過による調整額	1,002千円	1,266千円
資産除去債務の履行による減少額	28,734千円	6,471千円
建物売却による減少額	802千円	4,857千円
期末残高	134,515千円	204,010千円

## (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。

2018年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、980,572千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）であります。

2019年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、1,024,939千円（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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	21,770,261	23,205,873
	期中増減額	1,435,611	743,703
	期末残高	23,205,873	22,462,169
期末時価		24,670,169	24,371,212

(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、主な減少額は減価償却費430,113千円であり、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額1,989,436千円であります。

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663,531千円であり、主な減少額は賃貸不動産の棚卸資産への振替による933,235千円、減価償却費463,944千円、除却による減少額7,973千円であります。

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  
 主に戸建て住宅の開発、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 2017年3月1日 至 2018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	27,178,953	1,774,988	3,539,512	2,403,524	34,896,979	252,832	35,149,811
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	27,178,953	1,774,988	3,539,512	2,403,524	34,896,979	252,832	35,149,811
セグメント利益	2,472,279	57,705	573,207	865,039	3,968,231	97,125	4,065,357
セグメント資産	39,999,089	2,035,132	5,218,268	24,347,816	71,600,306	-	71,600,306
その他の項目							
減価償却費	250,601	3,682	-	432,583	686,866	-	686,866
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	346,750	14,555	-	2,022,594	2,383,900	-	2,383,900

(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、リフォーム事業、仲介手数料、保険代理店手数料収入及び解約手付金収入等を含んでおります。

当事業年度（自 2018年3月1日 至 2019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	31,229,677	2,205,798	3,106,638	2,647,863	39,189,979	97,177	39,287,156
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	31,229,677	2,205,798	3,106,638	2,647,863	39,189,979	97,177	39,287,156
セグメント利益	3,016,099	72,820	80,702	989,049	4,158,672	71,140	4,229,812
セグメント資産	37,815,823	2,357,407	7,959,152	23,582,794	71,715,176	-	71,715,176
その他の項目							
減価償却費	222,513	1,976	-	463,575	688,064	-	688,064
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	435,863	-	-	671,121	1,106,985	-	1,106,985

(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、リフォーム事業、仲介手数料、保険代理店手数料収入及び解約手付金収入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	34,896,979	39,189,979
「その他」の区分の売上高	252,832	97,177
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	35,149,811	39,287,156

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	3,968,231	4,158,672
「その他」の区分の利益	97,125	71,140
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	760,869	784,273
財務諸表の営業利益	3,304,487	3,445,539

(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	71,600,306	71,715,176
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産(注)	16,003,106	14,577,807
財務諸表の資産合計	87,603,413	86,292,983

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

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		財務諸表計上額	
	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)
減価償却費	686,866	688,064	-	-	21,109	18,222	707,976	706,286
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	2,383,900	1,106,985	-	-	7,698	4,150	2,391,598	1,111,135

(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 2017年3月1日 至 2018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 2018年3月1日 至 2019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 2017年3月1日 至 2018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)	-	-	-	31,843	31,843	-	-	31,843

当事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

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

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2017年3月1日 至 2018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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有割合 (%)	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 の 近親者	武井一彦	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の配偶者の兄	-	-	事業用 賃貸住宅 取得	20,227	-	-
役員 の 近親者	高島章光	-	-	当社代表取締役社 長高島武郎の次男	-	-	分譲マン ション販 売	90,452	-	-

(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。

具体的には事業用賃貸住宅取得は不動産鑑定評価を参考に、また分譲マンション販売はパンフレット価格(一般向け販売価格)によっております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	1,897.67	2,032.35
1株当たり当期純利益金額 (円)	158.23	166.07

(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 (2018年2月28日)	当事業年度末 (2019年2月28日)
純資産の部合計 (千円)	21,063,803	22,558,627
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	21,063,803	22,558,627
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)	202	202
期末の普通株式の数 (株)	11,099,798	11,099,798

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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,589,379	1,843,307
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)	1,589,379	1,843,307
普通株式の期中平均株式数	(株)	10,045,003	11,099,798

(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	17,652,702	941,678	656,622	17,937,758	6,788,620	671,775	11,149,137
構築物	234,431	12,177	9,160	237,448	166,929	8,619	70,519
機械及び装置	513,311	-	-	513,311	513,131	439	179
工具、 器具及び備品	238,749	13,505	8,802	243,452	210,034	20,478	33,417
土地	13,767,657	137,314	633,497	13,271,474	-	-	13,271,474
建設仮勘定	197,559	1,116,151	1,194,365	119,346	-	-	119,346
有形固定資産 計	32,604,412	2,220,827	2,502,448	32,322,791	7,678,716	701,312	24,644,074
無形固定資産							
借地権	520,234	77,947	-	598,181	-	-	598,181
ソフトウェア	183,601	6,840	4,759	185,682	172,654	4,974	13,027
その他	7,601	7,387	7,387	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	711,437	92,175	12,146	791,466	172,654	4,974	618,811

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建物	賃貸不動産10件	424,066	建設仮勘定からの振替等
	マンションギャラリー11件	438,054	建設仮勘定からの振替
土地	賃貸不動産4件	137,314	建設仮勘定からの振替等
建設仮勘定	賃貸不動産11件	667,283	購入及び建設他
	マンションギャラリー12件	435,487	モデルルーム建設他

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建物	キャピトル尼崎駅前(兵庫県尼崎市)	7,562	除却
	賃貸不動産8件	294,334	販売用不動産へ振替
	マンションギャラリー9件	12,891	除却
土地	賃貸不動産8件	633,497	販売用不動産へ振替
建設仮勘定	賃貸不動産10件	666,867	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー11件	514,116	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	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	140,250 (8,500)	131,750 (8,500)	0.1263	担保付	2024年8月30日
合計	-	560,050 (8,500)	551,550 (8,500)	-	-	-

(注) 1. 括弧書きは、内書で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)
8,500	8,500	268,500	168,300	8,500

【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	5,141,100	6,504,600	1.230	-
1年以内に返済予定の長期借入金	13,943,812	17,235,049	1.301	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	31,241,903	24,645,914	1.280	2020年3月31日～ 2042年2月28日
合計	50,326,815	48,385,563	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(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	7,517,483	6,111,560	6,126,998	354,852

【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	25,197	8,388	-	10,464	23,120
賞与引当金	106,923	107,305	106,923	-	107,305
役員賞与引当金	6,575	6,775	6,575	-	6,775
完成工事補償引当金	12,000	12,000	2,253	9,746	12,000
退職給付引当金	190,542	24,338	265	-	214,615
役員退職慰労引当金	451,534	26,706	-	-	478,240

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、債権回収等による取崩額201千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額10,263千円であります。

2. 完成工事補償引当金の当期減少額の「その他」欄は、当期実績額との差額による取崩額であります。

【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	906
預金	
当座預金	20,448
普通預金	9,843,289
別段預金	2,373
定期預金	2,094,501
定期積金	324,000
小計	12,284,612
合計	12,285,519

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)	8,003
合計	8,003

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
6,378	56,065	54,440	8,003	87.2	46.8

(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	3,188.67	1,652,177
神戸市東灘区物件	1,330.17	1,195,872
神戸市兵庫区物件	1,482.00	746,619
大阪府吹田市物件	582.82	457,658
兵庫県西宮市物件	527.94	292,421
神戸市須磨区物件	782.62	246,775
その他物件	3,673.84	984,046
合計	11,568.06	5,575,572

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	8,840.36	9,210,734
神戸市東灘区物件	9,084.18	7,417,623
兵庫県西宮市物件	6,900.02	3,395,183
大阪府大阪市物件	991.76	3,013,292
兵庫県尼崎市物件	2,790.48	2,332,954
大阪府吹田市物件	4,058.63	2,326,899
その他物件	49,165.67	12,679,964
合計	81,831.10	40,376,653

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社ハンシン建設	546,592
株式会社村上工務店	468,064
株式会社フナビキ工務店	200,741
株式会社岡工務店	159,000
津田産業株式会社	96,879
株式会社町田工務店	79,567
その他	307,047
合計	1,857,892

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	1,690,924
株式会社巨勢工務店	702,305
株式会社ノバック	676,600
株式会社大木工務店	645,785
株式会社岡工務店	459,600
神東建設株式会社	215,928
その他	403,626
合計	4,794,768

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
2019年3月満期	1,190,513
2019年4月満期	316,700
2019年5月満期	1,459,255
2019年6月満期	1,288,300
2019年8月満期	540,000
合計	4,794,768

前受金

相手先	金額(千円)
一般顧客(マンション販売の手付金等)	3,816,039
合計	3,816,039

(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)	17,885,929	22,411,781	27,681,259	39,287,156
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	2,305,654	2,147,612	1,798,295	2,697,803
四半期(当期)純利益金額 (千円)	1,523,395	1,420,050	1,196,172	1,843,307
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	137.25	127.93	107.77	166.07

(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金額 又は 1株当たり四半期純損失金額 (円)	137.25	9.31	20.17	58.30

## 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52期(自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)

2018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

2018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53期第1四半期(自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)

2018年7月13日 近畿財務局長に提出

事業年度 第53期第2四半期(自 2018年6月1日 至 2018年8月31日)

2018年10月12日 近畿財務局長に提出

事業年度 第53期第3四半期(自 2018年9月1日 至 2018年11月30日)

2019年1月11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

2018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

2019年5月29日

和田興産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

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 >

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2018年3月1日から2019年2月28日までの第53期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

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

### 監査人の責任

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

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

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

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の2019年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

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2019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。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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

#### 監査意見

当監査法人は、和田興産株式会社が2019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、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

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