

**【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】	関東財務局長
【提出日】	2022年5月30日
【事業年度】	第33期（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）
【会社名】	株式会社アズ企画設計
【英訳名】	Azplanning Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 松本 俊人
【本店の所在の場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【最寄りの連絡場所】	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号
【電話番号】	048(298)1720（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理部長 小尾 誠
【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29期	第30期	第31期	第32期	第33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)	6,376,023	5,296,866	5,509,480	7,544,669	9,592,554
経常利益 (千円)	352,742	247,924	48,731	1,037	303,761
当期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	274,035	198,554	13,222	10,386	526,674
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	30,000	170,608	170,608	170,608	171,232
発行済株式総数 (株)	800,000	951,000	951,000	951,000	957,500
純資産額 (千円)	805,331	1,483,406	1,496,652	1,507,152	982,020
総資産額 (千円)	5,257,188	6,419,493	6,781,679	5,471,634	3,988,851
1株当たり純資産額 (円)	1,150.47	1,559.91	1,573.88	1,584.92	1,025.68
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 ( ) (円)	391.48	215.68	13.90	10.92	553.41
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	209.40	13.73	10.80	-
自己資本比率 (%)	15.32	23.11	22.07	27.54	24.62
自己資本利益率 (%)	41.01	17.35	0.89	0.69	42.32
株価収益率 (倍)	-	6.38	76.26	119.05	2.24
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	292,876	1,283,981	9,927	1,584,002	1,275,563
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	274,569	156,231	39,219	155,929	177,263
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	376,633	1,209,300	257,268	1,328,980	1,044,120
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,982,010	1,751,098	1,979,074	2,078,166	2,132,346
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	40 (15)	51 (17)	59 (19)	60 (17)	47 (12)
株主総利回り (%)	-	-	77.1	94.5	90.3
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(-)	(-)	(96.4)	(121.8)	(125.9)
最高株価 (円)	-	5,410	2,218	1,905	1,671
最低株価 (円)	-	1,120	1,006	729	1,171

(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. 第33期の当期純損失は、固定資産に係る多額の減損損失の計上等によるものであります。

4. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。

5. 第29期については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、当社株式は2018年3月29日に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場へ上場したため、第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
6. 第33期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
7. 第29期の株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
8. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当実績がないため記載しておりません。
9. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
10. 2017年10月13日開催の取締役会決議により、2017年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っておりますが、第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
11. 第30期以前の株主総利回り及び比較指標は、当社株式が2018年3月29日をもって東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場へ上場したため記載しておりません。また、第31期以降の株主総利回りは、第30期事業年度末の株価を基準として算定しております。
12. 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。なお、当社株式は2018年3月29日をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

## 2【沿革】

年月	概要
1989年4月	東京都渋谷区にステンレス鋼板等の事業を目的としてマグナ通商株式会社を設立
1993年5月	マグナ通商株式会社から株式会社アズ企画設計に商号変更 事業目的を不動産の売買、賃貸、管理等に変更 本店所在地を埼玉県川口市柳崎に移転（資本金5,000千円）
1993年9月	宅地建物取引業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産賃貸事業・不動産管理事業を開始
1995年4月	本店所在地を埼玉県川口市東川口に移転
2002年2月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚東に移転
2003年8月	一般建設業免許（埼玉県知事）を取得し、不動産オーナーからの建築受託営業を開始
2004年3月	不動産販売事業を開始
2014年11月	ビジネスホテルの運営を開始
2015年1月	本店所在地を埼玉県川口市戸塚に移転
2015年3月	東京支社を東京都千代田区内神田2丁目7番地に開設 宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
2016年12月	東京支社を東京都千代田区内神田2丁目8番地に移転
2018年3月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場に上場
2020年1月	横浜営業所を神奈川県横浜市西区北幸2丁目9番30号に開設
2020年3月	東京支社を東京本社とし、本社を本店に名称変更
2020年9月	不動産特定共同事業許可を取得（金融庁長官・国土交通大臣）
2020年12月	第二種金融商品取引業の登録（関東財務局長）
2021年8月	横浜営業所を神奈川県横浜市中区尾上町3丁目43番地に移転
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、『空室のない元気な街を創る』を企業理念として、「アズ(AZ)」という社名の由来である「AからZまで、幅広くあらゆるニーズに対応できる会社に」をモットーに、不動産ビジネスを展開しております。

当社は、主に東京、埼玉、千葉、神奈川エリアを中心として、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」を行っております。

なお、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産管理事業」の3区分は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

また、当社は、各事業内の区分として「領域」という名称を用いております。

#### (1) 不動産販売事業

##### 収益不動産売買領域

入居率の低下や賃料水準の低下等が発生し、収益の改善を要する中古不動産を取得し、当社保有時にリーシング(賃貸募集活動)やリノベーション(主に間取り変更を伴う内装工事)、物件管理状況の改善等を通じて不動産としての収益改善を行い、不動産投資家へ販売しております。物件エリアの市場環境調査や周辺対抗物件調査、物件及び物件の管理状況の把握を行った上で、リーシングやリノベーションを含む具体的な収益改善プランを作成・実行し、賃貸ニーズに合致するような物件へと再生しております。また、開発用地を取得し、賃貸ニーズに合致するような不動産を建設・リーシングすることでバリューアップを施し、収益不動産として販売しております。これらを速やかに実行することで、販売用不動産の保有期間の短縮化を図っております。

なお、従来ビジネスホテル再生販売領域としていた領域については重要性が乏しくなったため、当事業年度より当領域に統合いたします。

#### (2) 不動産賃貸事業

##### 不動産賃貸領域

リニューアルにより高収益が見込める中古不動産を不動産オーナーより借り上げ、施設利用者へ転貸しております。当社が不動産賃貸事業及び不動産管理事業で培ってきたリーシングやリノベーションの手法により、賃貸物件の稼働率向上や賃料水準の改善を図っております。また、所有不動産からの賃料収入や不動産販売事業において取得した販売用不動産の売却までの期間に得られる賃料収入も当領域の収益になります。

##### 空間再生領域

長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者に対し、有効活用を提案し、不動産所有者から未利用建物又は土地を賃借し、再生利用しております。

店舗、事務所、倉庫等の不稼働の事業用建物は、造作を加えて内部を区切り、収納スペースや事業スペースとして施設利用者に提供いたします。

遊休地については、貸コンテナの設置や、コインパーキングあるいは月極駐車場、一括貸し地等として施設利用者に提供いたします。

##### 宿泊事業領域

住宅宿泊事業法(民泊新法)に基づく住宅宿泊事業として、当社が不動産物件を賃借し、運営会社協力のもと宿泊サービスを提供する民泊施設の運営も行っております。

一方で、東北地方において運営していたビジネスホテルは現地の宿泊需要を鑑み、移設検討するため2021年8月31日に運営を停止しております。

#### (3) 不動産管理事業

##### 不動産管理仲介領域

当社から不動産物件を購入した顧客や、その他の不動産所有者に対して所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸借契約管理等のサービスを提供しております。また、不動産所有者と入居者の賃貸仲介を行っております。

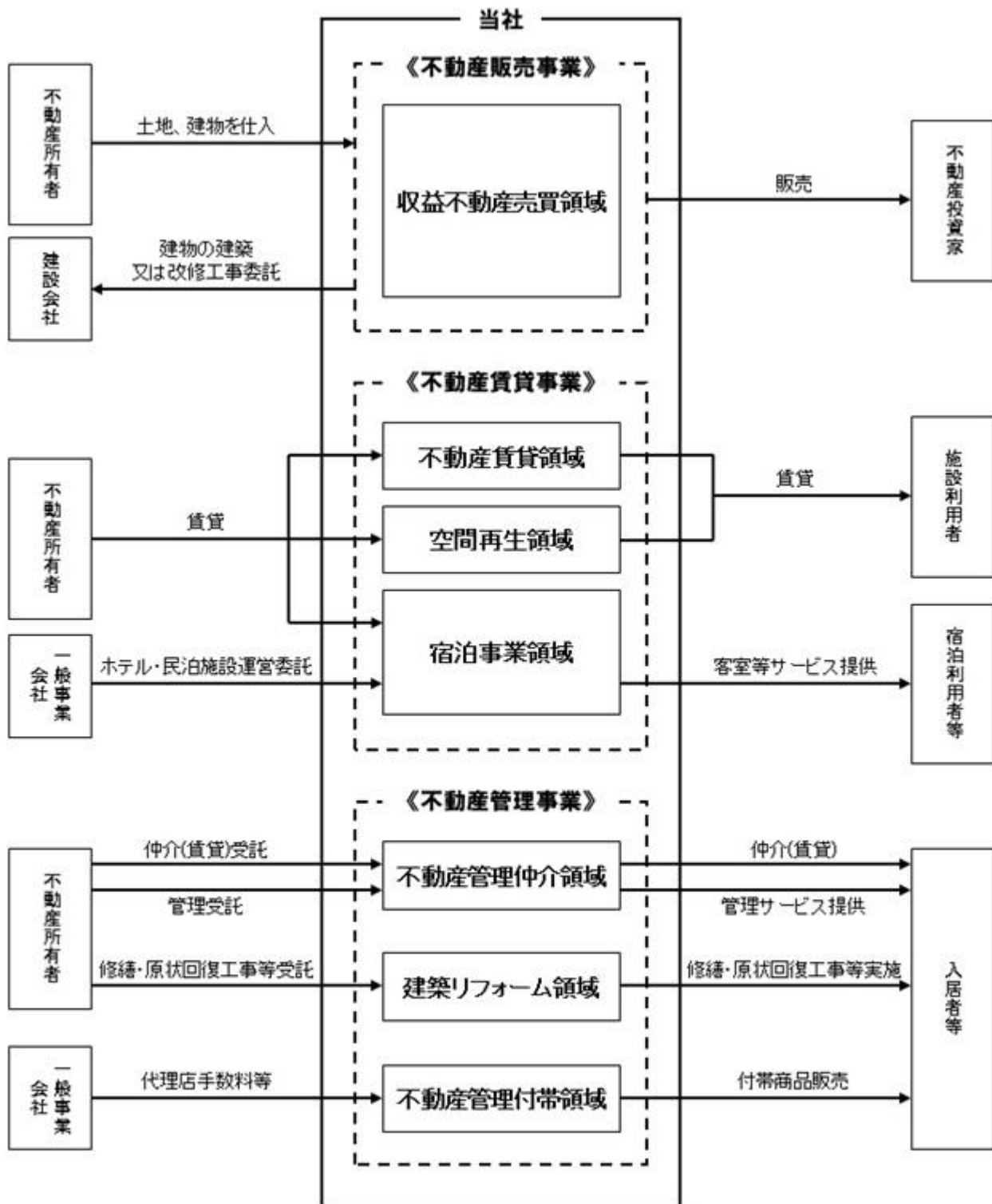
##### 建築リフォーム領域

賃貸不動産物件や一般家庭に対してクリーニングや修繕工事、原状回復工事等のサービスを提供しております。

##### 不動産管理付帯領域

賃貸仲介等から生じる鍵等の付帯商品販売を通じた収益や、少額短期保険の代理店手数料等を得ております。

## 事業系統図



#### 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 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（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
47（12）	36.5	4.8	4,981

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	21（4）
不動産賃貸事業	11（2）
不動産管理事業	4（2）
全社（共通）	11（4）
合計	47（12）

- （注）1．従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
- 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．全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

##### (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】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社は、『空室のない元気な街を創る』の経営理念のもと、不動産販売事業、不動産賃貸事業及び不動産管理事業を展開しております。当社の最大の強みは空室の改善力であり、今後も、不動産販売事業においては、その力を活かして収益力の落ちた投資用不動産を生まれ変わらせて不動産投資家へ再販するビジネスを深化させていきます。東京本社開設から7年ほどで大きな収益源へと成長しており、今後も不動産販売事業を中心として、会社全体の事業規模を拡大してまいります。また、不動産賃貸・管理事業については、営業活動の強化と、ITを活用した管理業務の効率化により、スケール（受託戸数）の拡大も行い、空室・遊休地に対する多様なソリューションについても深化させていきます。

#### (2) 経営環境

当社を取り巻く事業環境は、継続する金融緩和を背景に、堅調に推移してまいりました。新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、緊急事態宣言が繰り返し発出されるなど、長期化している一方で、ワクチン接種が進んだこともあり、社会的抑制は徐々に緩和されている状況です。不動産業界においては、金融緩和を背景に、金融機関の融資姿勢に大きな変化が無いこと、レジデンス物件についてはコロナ禍においても安定的な取引ができたことから、不動産投資家の投資意欲は高まっており、堅調に推移しております。オフィスについても集約や縮小の動きによる空室率向上傾向に歯止めがかかりつつある状況です。当社としましては、主要事業である不動産販売事業においては、引き続き優良な収益不動産を選定し、取扱う限り、環境は良好であると想定しております。

一方で、依然として新型コロナウイルス感染症の終息時期の見通しが立たない状況が続いており、半導体不足、原材料価格の高騰、エネルギー不足、ウクライナ情勢等、経済環境の先行きは不透明な状況が続くことが予想されます。

#### (3) 経営戦略等

当社の事業別の戦略は、以下のとおりであります。

##### (不動産販売事業)

###### 仕入競争力の確立

上記環境のとおり収益不動産の売買に関しては活発な動きを取り戻しつつある状況ですが、仕入価格目線としては依然として高止まり感があります。当社では、空室等により収益性が低下し価格競争力が落ちている収益不動産をバリューアップ後を想定した価格で購入できるため、価格優位性があると認識しております。この強みを活かし仕入競争力を高めてまいります。

###### 取扱物件の大型化と多様化

依然として不動産投資家に対する金融情勢の厳しさは続いている状況です。当社においては、以前は3億円以下の収益不動産の仕入販売を中心に行ってまいりましたが、販売ターゲットとなる不動産投資家層の拡大のため3億円を超える価格帯の収益不動産や、さらに大きな価格帯の収益不動産の仕入販売の構成を戦略的に高めております。また、不動産投資家からの様々なニーズに応えるために取得物件の大型化のほかに、アセットタイプ（レジデンス、店舗、オフィス、区分、受益権等）も多様化してまいります。加えて、販売手法の多様化として、不動産特定共同事業法の許可に基づく収益不動産の小口化販売商品組成・販売の推進も図ってまいります。

##### (不動産賃貸事業・不動産管理事業)

不動産賃貸事業、不動産管理事業からの収益は、安定収益として位置付けており、その安定収益で固定費を賄える規模まで成長を図ってまいります。具体的には、管理受託件数の増大が想定されますが、不動産販売事業において保有する販売用不動産を増やすことによる保有期間中の賃料収入の拡大や、販売用不動産を販売した後の管理受託の獲得に努めるなど、安定収益の拡充を図ってまいります。また、不動産賃貸事業の宿泊事業領域で行っている東北ビジネスホテルは、当初想定していた復興支援について一定の貢献ができたこともあり、現在運営を停止しております。移設できる特徴を活かし、収益が見込めるエリアへの移設やコンバージョンによる施設の再活用で、収益の増大を図ってまいります。



(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社の事業別の課題は、以下のとおりであります。

不動産販売事業

付加価値を生み出す開発力を高めることが当面の課題であると認識しております。物件の付加価値を向上させて収益力を高めるには、難易度の高いバリューアップが必要となるため、ノウハウの蓄積及び人材育成、組織力強化を進めてまいります。また、当該事業においては資金需要が旺盛であり、かつ機動的な資金も必要であるため、多様な資金調達手段を確保し、更なる財務基盤の強化を進めてまいります。

不動産賃貸事業

イ．不動産賃貸領域

中古物件を借り上げ、又は取得し、リニューアルにより高収益が得られる不動産に再生する力を継続的に高めることが当面の課題であります。そのためには、企画力・開発力・デザイン力を強化し、バリューアップできる対象物件・手法の拡大をしてまいります。

ロ．空間再生領域

賃貸住宅の空室率が増加する中で、他物件と差別化できるリノベーション提案力、物件の選定力を高めることが当面の課題であります。そのためには、取引先との関係を強化しリノベーション提案力を高めることと、物件選定力を高めるための人材育成を進め、長期不稼働になっている建物や遊休地を保有する不動産所有者から所有不動産の再生利用を受託できる能力の強化を進めてまいります。

ハ．宿泊事業領域

東北のビジネスホテルにつきましては、岩手県の3施設について現在運営を止め、次の活用方法を検討しております。このため、収益力のある活用方法の開発力、企画力が重要であります。モジュール工法による移設可能である性質から、柔軟な形態での販売・賃貸などの検討をしてまいります。

民泊施設につきましては、現状は新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けておりますが、インバウンド需要が戻った際に、当社の施設を選んでいただけることが課題だと認識しております。その為にも、一般的な宿泊施設としてだけでなく、他社とは異なる明確なコンセプトを持った宿泊施設とすべく企画力を強化してまいります。

不動産管理事業

顧客である不動産所有者より信頼して不動産管理を任せて頂けるよう、不動産関連知識のさらなる向上に努めてまいります。

## 2【事業等のリスク】

本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、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 経済動向及び不動産市況について

当社の属する不動産業界は、景気動向、地価動向、空室率の推移、不動産販売価格動向、各種税制や、金利の上昇等の影響を受けやすく、当社においてもこれらの影響を受けやすいため、諸情勢にともなう変化や税制においては見解の相違等があった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を主要エリアとして不動産販売事業を行っており、このエリアにおいて、これまで培ってきたノウハウを活かし動向の変化に素早く対応できる体制を整えております。また、当社の収益不動産の収益アップ力を活かし、特定の種別や規模に依存せず多様な販売用不動産の仕入販売を実現することでリスク低減に取り組んでおります。

### (2) 資金調達について

#### 有利子負債への依存について

当社は、不動産販売事業における不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しており、2022年2月期末時点において、有利子負債比率は252.52%となっております。そのため、当社の財務状態が著しく悪化し当社の信用力が低下して金融機関からの融資が受けられない場合、事業計画が変更となり、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社では、特定の金融機関に依存することなく、個別物件毎に金融機関に融資を受けております。また新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を進めております。

#### 借入金にかかる確約条項について

当社の一部の借入契約には財務制限条項が付されております。当該条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失し、当該借入金の一括返済を求められること等により当社の財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当事業年度末における純資産の金額が一定水準を下回ったこと等により、一部の借入契約における財務制限条項に抵触している状況にあります。

これらの状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が発生しておりますが、金融機関からは期限の利益に係る権利行使をしないことについての合意を得ております。従って、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

#### 資金繰りリスクについて

当社では、販売用不動産購入資金として金融機関から融資を受ける際、返済期限を1年に設定する場合がありますが、当該不動産が販売計画通りに売却できず返済期限を迎えた場合、当社の資金繰りが著しく悪化する可能性があります。また、販売用不動産購入資金としての融資の返済原資は販売用不動産売却代金としており、計画よりも販売価格が大きく下落した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、長年培ってきた収益不動産の目利き力やマーケット動向の情報収集力、賃貸リーシング力を活かし、当初計画通りの販売を実現していくことに努めております。

### (3) 棚卸資産の評価及び固定資産の減損損失に関する会計処理の適用等について

当社の不動産販売事業における販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により当初計画通り販売が進まず販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の東北地方のビジネスホテルを中心とした不動産賃貸事業に供する資産等について、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っております。動向に合わせた仕入を適切に行うことにより、当初販売計画に支障が出ないよう努めております。東北ビジネスホテルにつきましては、現地の宿泊需要の掘り起こしだけに留まらず、移設できる建物という特徴を活かし、より収益獲得が見込まれる用地への移設の検討も積極的に行いリスク低減に取り組んでおります。

(4) 物件の売却時期による業績の変動について

当社は、保有物件のバリュアアップ完了後に不動産投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。一取引当たりの金額が非常に高額なものもあることから、売却時期による業績の変動が大きくなる場合があります。高額物件の売却時期により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

このリスクに対応するために、販売用不動産在庫数の拡充を行い、販売計画に見込んでいた物件の販売ができなくなった場合に、代替物件を確保できる体制構築ができるよう努めてまいります。

(5) 競合等の影響について

当社は、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心とした営業エリアの物件を対象としていますが、当該首都圏近隣は特に大手デベロッパー等との価格競争が激しくなっております。また、宅地建物取引業免許を交付されれば、初期投資の必要はほぼなく事業を始められますので、新規参入する業者が増える可能性があります。それに伴い、当社が優良な物件を取得できなくなった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、強みである収益不動産の収益アップ力を活かしたバリュアアップの拡充等により競争力の向上を図り、不動産販売事業の拡大を推進することでリスク低減に取り組んでおります。

(6) 新型コロナウイルス感染症による影響について

新型コロナウイルス感染症の流行により、景気が低迷し、不動産に対する投資マインドの低下、金融機関の融資の引き締めなどにより、主力事業である不動産販売事業で販売計画の遂行が困難となった場合や、当社が所有もしくはマスターリースする物件で多額の賃料減額やテナントの撤退による空室増加が発生した場合、宿泊施設の稼働の大きな下落が発生した場合等、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、社内での感染予防には予防対策を徹底しておりますが、万が一、当社の従業員が感染した場合、健康被害や事務所の一時的な閉鎖などにより営業活動に支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、事業活動・感染対策として、出来る限りの非対面による営業活動の実施や、イベント等のWEB実施への切換え、VR等による物件情報発信などの対策を講じリスク低減に努めております。

(7) 人員体制について

人材の確保について

当社は、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社の経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社の求める人材が十分に確保できなかった場合や当社の優秀な人材が退職した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

当社の代表取締役社長である松本俊人は、当社の経営方針や事業戦略の立案、決定並びに事業の推進において重要な役割を果たしております。当社の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難になった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 個人情報の管理について

当社は、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。万が一、外部漏洩やデータ喪失等が発生した場合、当社の社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、個人情報の流出を防止するために、個人情報取扱規程を定め、関連法令及びガイドライン等を遵守し、管理体制の確立を行っております。また、社内研修も行って上記関係規範を役員・従業員に周知・徹底しております。

(9) その他事業環境・事業内容について

法的規制等について

当社は、事業を運営するにあたって、主に、借地借家法、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、住宅宿泊事業法、都市計画法、国土利用計画法、金融商品取引法、個人情報に関する法律、旅館業法、消防法、食品衛生法、保険業法等の規制や、不動産業に関連する諸規約等の制限を受けております。

当社は、上記の主要な許認可を含め関係法令の遵守に努めており、事業に必要な免許及び許認可に関して、取消や行政処分を受けたことはありません。しかしながら今後、法令等の違反や不正等により許認可の取消や行政処分等を受け、当社の事業範囲が制限された場合、社会的信用が低下し顧客からの解約等が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、法的規制の改廃及び新設等により規制が強化された場合や、法的規制の解釈・運用が変化した場合、当社事業範囲の制限、費用負担の増加が生じ、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、管理部が中心となり顧問弁護士や各士業と連携し各種法規制に対応しております。また役員・従業員を対象に外部機関や弁護士等によるコンプライアンス研修等を実施しており法令順守の意識を高めております。

なお、法規制について、その有効期限やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(2)第8764号	2025年3月11日	宅地建物取引業法第66条
一般建設業免許	埼玉県知事(般-30)第58196号	2024年3月14日	建設業法第29条
金融商品取引業登録 (第二種金融商品取引業)	関東財務局長(金商)第3225号	-	金融商品取引法第52条、第54条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(2)第003170号	2026年12月23日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
不動産特定共同事業登録	金融庁長官・国土交通大臣第104号	-	不動産特定共同事業法第36条
旅館業法に基づく許可	岩手県指令大保第205-10号	-	旅館業法第8条

旅館業法に基づく許可については、営業所ごとに取得しております。

偶然不測の事象及び地域偏在について

当社は一都三県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)を中心とし、岩手県、宮城県においても事業を展開しておりますが、それらの地域において火災、破裂爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する販売用不動産や宿泊施設、その他サブリース物件について滅失、劣化又は毀損し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。さらに、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業に影響を受け、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、原則として新耐震基準の物件を選定し物件を取得しております。また、物件を取得する前にハザードマップの確認や役所等へのヒアリング確認を行うことにより、リスク低減に取り組んでおります。

契約不適合責任について

当社は、不動産販売事業において当社が顧客に販売した物件において、通常、契約不適合責任を負っております。販売した物件において、種類、品質又は数量に関し契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)があった場合、契約不適合が原因で生じた損害に対する責任として、補修工事や損害賠償等により当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、販売用不動産の契約前に担当部署と管理部において、リスクとなり得る事項を洗い出し可能な限り契約書に明記することによりリスク低減に取り組んでおります。

#### マスターリース契約の特性について

当社は、不動産賃貸事業において、不動産所有者へ一定期間一定額の賃料を支払う契約で土地・建物等を借り上げ、当社が貸主として当該土地・建物等をテナントに賃貸しております。これをマスターリース契約と呼びます。原則、テナントの有無にかかわらず不動産所有者へ一定額の支払が発生するため、テナントの要望による賃料減額や、テナントが退去し空室となった場合、当該物件における賃貸利益が減少するもしくはマイナスとなる可能性があり、長期間にわたる空室や賃料減額が多数において発生した場合は、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、賃料決定のプロセスにおいて、近隣の同種物件の成約情報の収集や、候補物件の現地調査を行い、契約期間における空室の発生や賃料の下落を勘案して決定しリスク低減に取り組んでおります。

#### 委託先への依存について

当社は、不動産管理事業において、主に管理物件の建築設備保守点検業務や清掃業務、工事を委託会社へ発注しております。委託先や発注先の選定に際して、財務状況や経営状態、品質管理能力、技術力等を総合的に勘案して選定しておりますが、委託先や発注先を十分に確保できず納期遅延が発生した場合や、委託先や発注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産販売事業においては、新築一棟マンションの設計施工にあたり、設計及び施工工事の一部又は全部を委託会社へ発注しております。設計事務所の選定においては設計能力や事業継続能力などを、建設会社の選定においては施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行っておりますが、設計事務所や建設会社が経営不安に陥った場合、建築資材の価格上昇に伴い外注コストが上昇した場合、また建設中の事故等予期せぬ事象が発生した場合には、計画通りに物件の開発、販売をすることができなくなり、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、特定の委託先に偏らないよう、委託分野に応じて複数の委託先の確保に努めております。また委託先を選定する際には、委託先の信用調査や面談、実績、許認可等の確認を行い慎重に選定しており上記リスク低減に努めております。

### 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

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当社は「空室のない元気な街を創る」という企業理念の下、入居率や賃料水準の低下等により、収益の改善が必要となった中古不動産を取得し、リノベーションやリーシング（賃貸募集活動）を実施し、収益改善による収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売するという不動産販売事業を中心に事業を展開しております。

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世界的蔓延が長期化したまま推移した一方で、社会的抑制は徐々に緩和され、部分的に持ち直しの動きが見られております。先行きについては、各種政策による感染症の沈静化が期待されるものの、変異株拡大の可能性や、不安定な世界情勢を背景とした金融不安により依然として不透明な状況です。

当社の属する不動産業界においては、金融緩和が継続していることにより金融機関の融資姿勢に大きな変化が無いこと、レジデンス物件についてはコロナ禍においても安定的な稼働が得やすいと見られたことから、不動産投資家の投資意欲は高まっており、堅調に推移しています。オフィスについても集約や縮小の動きによる空室率上昇傾向に歯止めがかかりつつある状況です。但し、不安定な社会・経済情勢による後退可能性もあるため引き続き注視する必要があります。

このような事業環境下におきまして当社は、主力事業である不動産販売事業において、力を入れている取扱商品の多様化や高価格化、利益率の向上など、営業戦略の遂行に努めてきました。不動産販売事業においては、仕入れた物件を次々と販売し、売上が過去最高となり、利益率も従来から向上したことで、売上高総利益も大きく伸ばすことができました。一方で、不動産賃貸事業については、稼働が大きく下がった東北ホテルの運営稼働をとめ、時間をかけて再活用の方法を検討・選択するために減損処理をする決断をいたしました。

この結果、当事業年度の業績として、売上高は9,592,554千円（前年同期比27.1%増）、営業利益は359,487千円（同721.4%増）、経常利益は303,761千円（前年同期は経常利益1,037千円）、当期純損失は526,674千円（前年同期は当期純利益10,386千円）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング（賃貸募集業務）を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当事業年度は、レジデンス8棟、店舗付きレジデンス5棟、ビル3棟、戸建2棟、区分レジデンス1件を売却いたしました。その結果、当事業年度における売上高は8,924,136千円（前年同期比31.0%増）、セグメント利益は646,334千円（同95.2%増）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、従来より安定的に収益を上げていた貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリースに加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。しかし、一部宿泊事業領域の物件において移設による収益転換を検討しており、稼働を一時停止しております。その結果、当事業年度における売上高は474,084千円（前年同期比17.6%減）、セグメント損失は116,644千円（前年同期はセグメント損失99,229千円）となりました。

#### (不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託にも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194,333千円（前年同期比22.2%増）、セグメント利益は42,726千円（同7.2%増）となりました。

## 財政状態の状況

当事業年度末における財政状態は、総資産3,988,851千円（前年同期比27.1%減）、負債3,006,830千円（前年同期比24.2%減）、純資産982,020千円（前年同期比34.8%減）となりました。また、自己資本比率は24.6%（前事業年度末は27.5%）となっております。

### （流動資産）

当事業年度末における流動資産の残高は3,557,260千円となり、前事業年度末に比べ715,873千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が226,285千円増加したものの、販売用不動産が992,291千円減少したこと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431,590千円となり、前事業年度末に比べ766,909千円減少いたしました。これは主に、減価償却費を66,887千円、減損損失を742,118千円計上したこと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1,182,662千円となり、前事業年度末に比べ153,055千円増加いたしました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が73,169千円減少したものの、短期借入金が127,100千円、未払法人税等が134,557千円増加したこと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1,824,168千円となり、前事業年度末に比べ1,110,706千円減少いたしました。これは主に、社債が13,000千円、長期借入金が1,088,849千円減少したこと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合計は982,020千円となり、前事業年度末に比べ525,131千円減少いたしました。これは主に、当期純損失を526,674千円計上したことによるものであります。

## キャッシュ・フローの状況

当事業年度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54,179千円増加し、2,132,346千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は1,275,563千円となりました（前年同期は1,584,002千円の獲得）。

これは主に、税引前当期純損失441,817千円、減価償却費66,887千円、減損損失742,118千円、たな卸資産の減少額991,562千円が生じたこと等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）

投資活動の結果使用した資金は177,263千円となりました（前年同期は155,929千円の使用）。

これは主に、定期預金の預入による支出187,700千円が生じたこと等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）

財務活動の結果使用した資金は1,044,120千円となりました（前年同期は1,328,980千円の使用）。

これは主に、長期借入れによる収入4,055,000千円、社債の発行による収入195,868千円、短期借入金の純増加額127,100千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出5,217,018千円、社債の償還による支出202,500千円が生じたこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

c. 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

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)	前年同期比(%)
不動産販売事業(千円)	8,924,136	131.0
不動産賃貸事業(千円)	474,084	82.4
不動産管理事業(千円)	194,333	122.2
合計(千円)	9,592,554	127.1

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	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)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社ボルテックス	1,511,054	20.0	-	-
株式会社ロイヤルコーポレーション	938,967	12.5	-	-
株式会社マルパソ赤坂	-	-	1,719,120	17.9
有限会社エステート興業	-	-	995,602	10.4

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。



(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、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 財政状態及び経営成績の状況

当社の当事業年度の財政状態に関する認識及び分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

経営成績の状況

(売上高)

当事業年度の売上高は、9,592,554千円（前年同期比27.1%増）となりました。これは不動産賃貸事業の売上高が101,548千円減少の474,084千円（同17.6%減）となったものの、不動産販売事業の売上高が2,114,192千円増加の8,924,136千円（同31.0%増）、不動産管理事業の売上高が35,240千円増加の194,333千円（同22.2%増）となったことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上原価は、8,483,241千円（前年同期比25.9%増）となりました。不動産賃貸事業の売上原価が56,538千円減少の493,378千円（同10.3%減）となったものの、不動産販売事業の売上原価が1,776,709千円増加の7,880,047千円（同29.1%増）、不動産管理事業の売上原価が25,052千円増加の109,815千円（同29.6%増）となったことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は、1,109,312千円（同37.5%増）となり、売上高に対する売上総利益の比率は前事業年度から0.9ポイント増加し11.6%となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度の販売費及び一般管理費は、749,824千円（前年同期比1.7%減）となりました。これは主として、人件費の減少によるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は359,487千円（同721.4%増）となり、売上高に対する営業利益の比率は前事業年度から3.2ポイント増加し3.7%となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度の営業外収益は、4,239千円（前年同期比42.2%減）となりました。これは主として、補助金収入の減少によるものであります。また、営業外費用は59,965千円（同19.8%増）となりました。これは主として、支払利息及び社債発行費の増加によるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は303,761千円（前年同期は経常利益1,037千円）となり、売上高に対する経常利益の比率は前事業年度から3.2ポイント増加し、3.2%となっております。

(特別損益、当期純損失)

前事業年度に特別利益として発生した70,217千円は、当事業年度では発生しておりません。また、当事業年度の特別損失は、745,578千円（前年同期は35,376千円）となりました。これは主として、東北のホテル事業に関する複数の固定資産に関して減損損失が発生したことによるものであります。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、84,857千円（前年同期比232.9%増）となりました。

その結果、当事業年度の当期純損失は526,674千円（前年同期は当期純利益10,386千円）となっております。

b. 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2事業の状況 2事業等のリスク」に記載のとおり様々なリスク要因が考えられます。

当社は、それらのリスクに対する対応策を講じ、「第2事業の状況 1経営方針、経営環境及び課題等」に記載した事項を推進し、主力事業である不動産販売事業を更に成長させるとともに、不動産賃貸事業、不動産管理事業においては安定収益の獲得に努め、成長性を取りつつ安定性も兼ね備えたバランスのよい事業構成を目指してまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

a. キャッシュ・フローの状況

当社の当事業年度のキャッシュ・フローの分析とそれらの要因につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

b. 資本の財源及び資金の流動性について

当社の資金需要のうち主なものは、運転資金、販売用不動産購入資金、設備資金であります。

運転資金は、原則として手許資金で賄っておりますが、金融機関からの総合的提案があった場合は調達を行い、手元流動性を高め緊急な販売用不動産の取得にも対応できる体制を整えております。

販売用不動産購入資金は、主に金融機関からの借入れにより調達しており、物件毎の販売計画に基づいて長期借入金または短期借入金で調達しております。

設備資金は、設備投資計画に基づき、案件ごとに手持ち資金で賄えるか、不足するかの検討を行います。不足が生じる場合は、長期借入金にて調達を行っております。

なお、当事業年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は2,479,761千円となっております。また、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は2,132,346千円となっております。

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されております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

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】

当事業年度については、事業拡大を目的として、コンテナ施設の新規開設等により5,506千円の設備投資を行いました。

セグメントごとの投資額は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	投資額（千円）
不動産販売事業	-
不動産賃貸事業	5,506
不動産管理事業	-
全社（共通）	-
合計	5,506

（注） 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## 2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2022年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物 (千円)	構築物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本店 (埼玉県川口市)	-	オフィス設備	2,565	-	1,149	3,628	7,343	22 (7)
東京本社 (東京都千代田区)	-	オフィス設備	19,595	-	2,543	-	22,138	24 (4)
横浜営業所 (神奈川県横浜市中区)	-	オフィス設備	-	-	283	-	283	1 (1)
アズ南三陸オフィス (宮城県本吉郡南三陸町)	不動産賃貸事業	オフィス	251,417	4,106	410	-	255,933	
コンテナ設備 (埼玉県、茨城県)	不動産賃貸事業	コンテナ	9,352	1,015	0	0	10,368	
ビズサークル神田オフィス (東京都千代田区)	不動産賃貸事業	シェアオフィ ス	1,222	-	19	-	1,242	
ビズサークル東陽町オフィ ス (東京都江東区)	不動産賃貸事業	シェアオフィ ス	0	-	0	-	0	

- (注) 1. 前事業年度に記載しておりました、アイルーム高田竹駒、アイルーム釜石鵜住居、アイルーム大槌につきましては、2021年8月31日に、ホテルとしての運営を止め、閉鎖したため、主要な設備から除外しております。また、アイルーム南三陸につきましては、2021年8月31日に、ホテルとしての運営を止め、2021年12月1日より、アズ南三陸オフィスに名称変更をし、賃貸オフィスとしております。
2. 帳簿価額のうち「その他」は、機械及び装置、リース資産及びソフトウェアであります。なお、金額には消費税等を含めておりません。
3. 帳簿価額は、減損損失計上後の金額で記載しております。
4. 従業員数の( )は、平均臨時雇用者数を外書しております。
5. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本店 (埼玉県川口市)	事務所	19,570
東京本社 (東京都千代田区)	事務所	25,181
横浜営業所 (神奈川県横浜市西区・中区)	事務所	2,729
不動産賃貸事業 (埼玉県内及び東京都内)	土地及び駐車場、事務所、居住用物件	220,694

## 3【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設  
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等  
該当事項はありません。

## 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	3,200,000
計	3,200,000

##### 【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	957,500	957,500	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)(事業年 度末現在) スタンダード市場(提出日現在)	単元株式数100株 であります。
計	957,500	957,500	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2017年1月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 2 使用人 13
新株予約権の数(個)	12
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 6,000(注1)(注5)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	192(注2)(注5)
新株予約権の行使期間	自 2019年1月17日 至 2025年1月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 192(注5) 資本組入額 96(注5)
新株予約権の行使の条件	(注3)
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を第三者に譲渡することはできない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注4)

当事業年度の末日(2022年2月28日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2022年4月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は、500株とする。

なお、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

なお、調整後の行使価額は、1円未満の端数を切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、当社が時価を下回る価額で募集株式の発行または自己株式の処分(株式の無償割当てによる株式の発行および自己株式を交付する場合を含み、新株予約権(新株予約権付社債も含む。))の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く。)を行う場合には、次の算式により行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{募集株式発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。

また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

3. ・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。

・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。

・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。

ア. 2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。

- イ．2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる（権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- ウ．2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる（前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。）。
- エ．2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。
- ・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
- 4．組織再編に際して定める契約書又は計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
- (1) 合併（当社が消滅する場合に限る。）  
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- (2) 吸収分割  
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- (3) 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
- (4) 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- (5) 株式移転  
株式移転により設立する株式会社
- 5．2017年10月13日開催の取締役会決議により、2017年11月1日付で普通株式1株につき500株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【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)
2017年11月1日 (注)1.	798,400	800,000	-	30,000	-	10,000
2018年3月28日 (注)2.	100,000	900,000	99,360	129,360	99,360	109,360
2018年4月27日 (注)3.	40,500	940,500	40,240	169,600	40,240	149,600
2018年3月1日～ 2019年2月28日 (注)4.	10,500	951,000	1,008	170,608	1,008	150,608
2021年3月1日～ 2022年2月28日 (注)4.	6,500	957,500	624	171,232	624	151,232

(注)1. 株式分割(1:500)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,160円  
引受価額 1,987.20円  
資本組入額 993.60円  
払込金総額 198,720千円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,987.20円  
資本組入額 993.60円  
割当先 みずほ証券(株)

4. 新株予約権(ストック・オプション)の権利行使による増加であります。

(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)	-	1	10	16	8	1	814	850	-
所有株式数(単元)	-	3	148	2,033	68	0	7,315	9,567	800
所有株式数の割合(%)	-	0.03	1.55	21.25	0.71	0.00	76.46	100.00	-

(注) 自己株式67株は、「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(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(千株)	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(%)
松本 俊人	埼玉県川口市	430	44.91
合同会社ヒトプラン	埼玉県川口市戸塚一丁目5番18号	200	20.89
赤津 知孝	神奈川県横浜市戸塚区	19	2.04
清田 貴臣	東京都大田区	18	1.94
古井 力	愛知県安城市	16	1.70
西村 静夫	埼玉県吉川市	12	1.25
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	10	1.13
新沼 吾史	東京都新宿区	7	0.80
須山 隆弘	東京都目黒区	6	0.65
関口 貴士	神奈川県横浜市旭区	5	0.58
計	-	726	75.90

(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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 956,700	9,567	-
単元未満株式	普通株式 800	-	-
発行済株式総数	957,500	-	-
総株主の議決権	-	9,567	-

【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(%)
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

## 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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	-	-

#### (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	67	-	67	-

### 3【配当政策】

当社は、持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを配当の基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としております。また、当社は、「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる」旨定款に定めております。

当社は、2022年2月期まで、内部留保の充実を優先し配当を行っておりませんでした。今後の剰余金の配当につきましては、中長期的な視点で業績や財務状況、投資計画の状況を考慮したうえで、上記の基本方針に基づき、株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、不動産販売事業や不動産賃貸事業への投資など戦略的投資に活用していきたいと考えております。

## 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

当社は、株主、顧客、取引先、従業員等の利害関係者に対して経営責任と説明責任を果たし、企業価値の最大化を図るために、経営の健全性、透明性を担保するための組織体制を整備し、適切な情報開示を行うとともに透明性の高い経営に取り組むことをコーポレート・ガバナンスの基本方針としております。

なお、当社は2022年5月30日開催の定時株主総会における決議により、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行いたしました。取締役会の監督機能をより一層強化し、コーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を図ってまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、監査等委員会設置会社の形態を採用しております。

#### a. 取締役会

当社の取締役会は取締役（監査等委員である取締役を除く）5名及び監査等委員である取締役4名（うち社外取締役4名）の9名で構成されております。取締役会は各取締役の職務の執行状況の報告や、経営の意思決定を行うと共に、業務執行状況の監督を行っております。取締役会は毎月1回開催されるほか必要に応じて開催され、経営意思決定の迅速化を図っております。

（構成員の氏名等）

議長：代表取締役社長 松本俊人

構成員：取締役 小尾誠、取締役 河合洋将、取締役 惠実幸、取締役 相馬剛、  
取締役（監査等委員）鳥羽徹三、取締役（監査等委員）松田由貴、  
取締役（監査等委員）中村勝典、取締役（監査等委員）大山亨

#### b. 監査等委員会

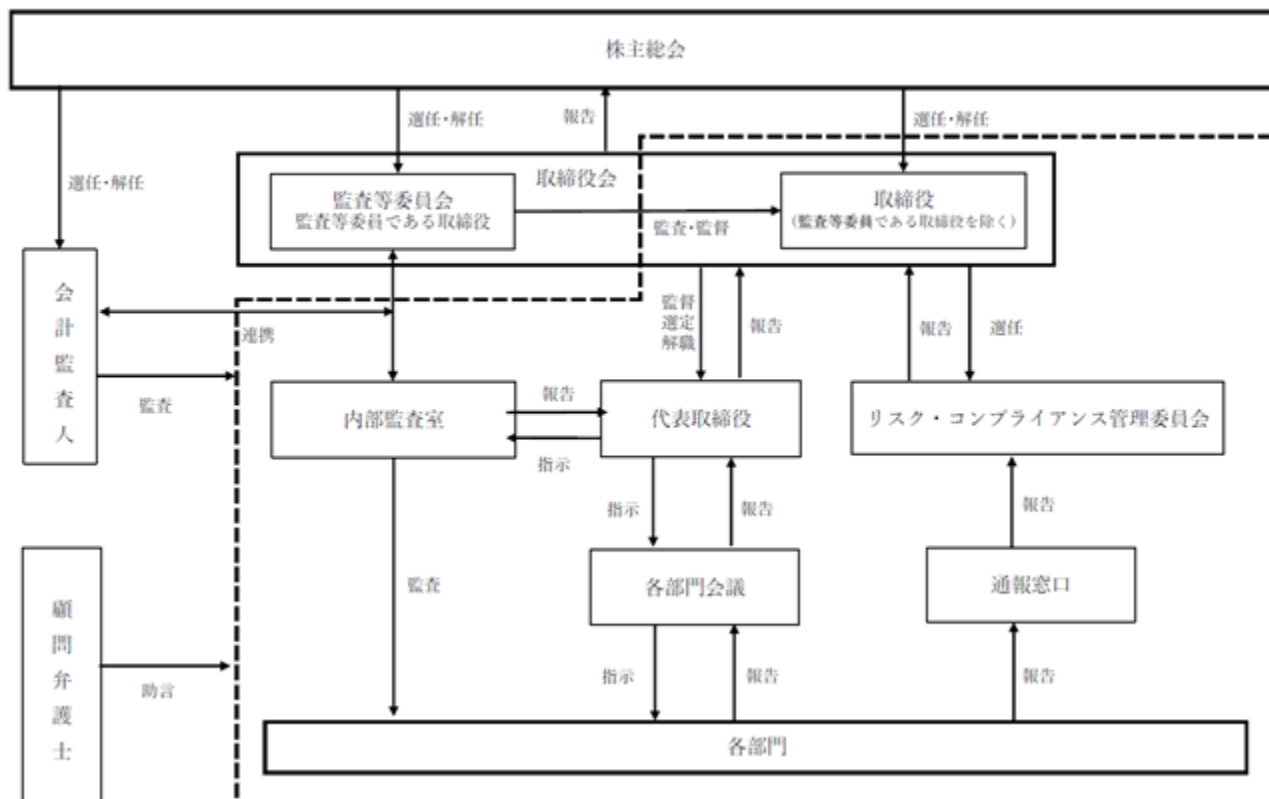
当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役4名で構成されており、4名は全て社外取締役としております。監査等委員である取締役は取締役会に出席し必要に応じて質疑や意見を述べるほか、取締役の職務執行についての監督をすると共に、意見聴取や資料の閲覧により業務監査、会計監査を実施しております。また、内部監査部門や会計監査人との連携を密に行い監査の実効性確保に努めております。監査等委員会は原則として毎月1回開催し、報告や審議を実施しております。

（構成員の氏名等）

委員長：取締役（監査等委員）鳥羽徹三

構成員：取締役（監査等委員）松田由貴、取締役（監査等委員）中村勝典、  
取締役（監査等委員）大山亨

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



### c. 企業統治の体制を採用する理由

当社が監査等委員会設置会社制度を採用した理由は、監査等委員は取締役会において議決権を有するため、監査等委員が取締役の業務執行について適法性、妥当性を監査することで取締役会の監督機能をより一層強化し、コーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を図れると判断し、また、取締役会の業務執行権限の一部を取締役に委任することによる経営上の意思決定及び業務執行の迅速化を図れると判断したからであります。

### 企業統治に関するその他の事項

#### a. 内部統制システム整備の状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システム構築に関する基本方針」を定めており、当該方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。当該方針の内容は以下の通りであります。

取締役及び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

イ．企業価値の向上と、法令・定款及び社会規範の遵守を経営の根幹に置き、その行動指針として「行動理念」及び「コンプライアンス規程」を定め、当社の取締役及び使用人はこれに従い、職務の執行にあたる。

ロ．取締役会は、「取締役会規程」に定められた基準に従い、法令に基づき職務その他業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の執行を監督する。

ハ．当社は、代表取締役社長を委員長とする「リスク・コンプライアンス管理委員会」を設置し、重要な問題を審議するとともに、コンプライアンスの維持・向上を図り、当社の取締役及び使用人への啓蒙・教育を行う。

ニ．法令・社会規範等の違反行為等の早期発見・是正を目的として、「内部通報制度」を設け、効果的な運用を図る。また業務上の報告経路の他、社内外から広く情報の入手が図れるようサービスに関するお問合せ窓口等の通報制度を設置し、事態の迅速な把握と是正に努める。

ホ．代表取締役社長直轄の内部監査担当を置き、当社各部門の業務執行及びコンプライアンスの状況等について定期的に監査を実施する。

#### 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役会議事録、その他取締役の職務の執行に係る重要な情報の保存及び管理は、「文書管理規程」に従い、当該情報を文書または電磁的媒体に記録し、適切に保存及び管理する。

#### 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

イ．当社は、代表取締役社長を委員長とするリスク・コンプライアンス管理委員会を設置し、「リスク管理規程」に基づき、全社的なリスクを総括的に管理する。

ロ．リスク・コンプライアンス管理委員会では、全社的なリスクの把握とその評価及び対応策の策定を行い、各担当取締役及び各部門長と連携しながら、リスクを最小限に抑える体制を構築する。

#### 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

イ．定例の取締役会を毎月1回開催し、重要事項に関する意思決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行う。

ロ．業務の運営については、中期経営計画及び年次経営計画を立案し全社的な目標を設定する。職務執行が効率的に行われるよう各部門会議等の会議体を通じて、施策及び効率的な業務遂行体制を阻害する要因の分析とその改善を図る。

ハ．代表取締役社長は、ITを活用した情報システムを構築するため、「IT戦略基本方針」を定め、迅速かつ的確な経営情報把握に努める。

#### 財務報告の信頼性を確保するための体制

イ．代表取締役社長は、財務報告の信頼性を確保するために、内部統制システムの整備を経営上の最重要項目の一つと位置付け、取締役会が定める「財務報告の基本方針」に基づき財務報告に係る内部統制を整備・運用・評価し、その状況及び内部統制報告書を定期的に取締役会に報告する。

ロ．財務報告における虚偽記載リスクを低減し、未然に防ぐよう管理することで、内部統制が有効に機能する体制構築を図る。

ハ．財務報告の信頼性を確保するために、内部監査人により、業務プロセスのリスク評価を継続的に実施するとともに、評価結果を代表取締役社長に報告する。必要に応じて金融商品取引法等の関連法令との適合性を考慮したうえ、諸規程の整備及び運営を行う。

監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項、当該使用人の他の取締役からの独立性に関する事項、監査等委員会の当該使用人に対する指示の実行性の確保に関する事項

イ．監査等委員会がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合は、適切な人員を選定することができる。

ロ．当該使用人に対する指示の実効性と取締役からの独立性を確保するために、当該使用人の任命、異動、評価、懲戒は、監査等委員会の同意を要するものとする。

監査等委員会への報告に関する体制、監査等委員会へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保する体制、監査等委員の職務について生じる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

イ．取締役及び使用人は、法定事項の他以下の事項を監査等委員会に報告する。

- ・ 当社の経営・業績に影響を及ぼす重要な事項
- ・ 当社の内部監査部門の活動概要
- ・ 当社の内部統制に関する活動概要
- ・ リスク・コンプライアンスホットラインの運用・通報の状況

ロ．当社は、内部通報規程に基づき、いかなる場合においても、監査等委員会に報告した者に対して当該報告をしたことを理由として不利益な取扱いを行わない。

ハ．監査等委員の職務の執行について生ずる弁護士、公認会計士等に対する費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理は、監査等委員の職務に必要でないと思われられる場合を除き、会社がこれを負担する。



その他監査等委員会の監査が実行的に行われることを確保するための体制

イ．監査等委員は、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会その他の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べる。

ロ．監査等委員会は、代表取締役、会計監査人、内部監査人と定期的な会議等を持ち、また監査等委員と内部監査人、会計監査人との十分な連携を図ることにより、監査が実効的に行われるための体制を整備する。

ハ．監査等委員は稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じ取締役及び使用人に対し、その説明を求めることができる。

反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

当社は、反社会的勢力・団体・個人とは一切関わりを持たず、不当・不法な要求にも応じないことを基本方針とする。その旨を取締役及び使用人に周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事案の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を整備する。

#### b．リスク管理体制の整備状況

当社は、事業活動に伴う各種リスクに対応するためコンプライアンス規程及び内部通報規程を制定しております。コンプライアンス規程及び内部通報規程では、不祥事を未然に防止するために内部通報制度を定めるとともに、社内及び社外に内部通報窓口を設置しております。不測の事態が発生した場合には、迅速かつ適切に対応できる体制を整えることとしております。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

#### 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約はすべての取締役を被保険者としており、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者である役員等がその職務の執行に関し、責任を負うこと又は当該責任追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害について補填されることとなります。ただし、法令違反の行為であることを認識して行った行為等の場合には補填の対象としないこととしております。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。

#### 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は7名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、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、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項及びその理由

a. 取締役及び監査役であった者の責任免除

当社は、取締役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役であった者の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

b. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

c. 中間配当について

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

d. 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、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に定めております。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) 【役員の状況】

役員一覧

男性 8名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	松本 俊人	1960年4月9日生	1983年10月 (株)すかいらーく入社 1986年7月 (株)ザ・ガーデン入社 1987年7月 (株)アルテカ入社 1988年1月 ザ・ガーデン(株)入社 1989年1月 日本企画設計(株)入社 1990年1月 (株)セブンプロ入社 1993年5月 当社代表取締役社長就任(現任) 2014年6月 合同会社ヒトプラン設立代表社員就任(現任)	(注3)	630 (注5)
専務取締役 管理部長	小尾 誠	1977年11月23日生	2001年12月 (有)藤木商店入社 2004年4月 当社入社 2008年3月 当社取締役管理部長就任 2014年4月 当社常務取締役管理部長就任 2016年4月 当社専務取締役管理部長就任(現任)	(注3)	5
取締役 企画開発部長	河合 洋将	1980年12月29日生	1999年6月 龍設備工業入社 2007年1月 (株)レインポータウン入社 2009年1月 和光アールイーアイ(株)入社 2011年10月 (株)アベックス・キャピタル入社 2015年5月 当社入社 2016年4月 当社企画開発部長就任 2017年8月 当社執行役員企画開発部長就任 2018年4月 当社上席執行役員企画開発部長就任 2020年8月 当社上席執行役員投資企画事業部第1投資企画部長就任 2021年7月 当社取締役投資企画事業部第1投資企画部長就任 2022年2月 当社取締役企画開発部長就任(現任)	(注3)	2
取締役 不動産営業部長	恵 実幸	1971年6月9日生	1994年4月 大倉建設(株)(現(株)大倉)入社 2000年12月 (株)エー・ディー・ワークス入社 2020年5月 当社入社 当社企画開発部横浜営業所本部長就任 2020年8月 当社投資企画事業部第2投資企画部長就任 2020年9月 当社執行役員投資企画事業部第2投資企画部長就任 2021年7月 当社取締役投資企画事業部第2投資企画部長就任 2022年2月 当社取締役不動産営業部長就任(現任)	(注3)	-
取締役 経営戦略部長	相馬 剛	1967年7月27日生	1991年4月 住友信託銀行(株)(現三井住友信託銀行(株))入社 2015年10月 三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)出向 2019年5月 ルナパートナーズ(株)設立代表取締役就任 2022年4月 当社入社 当社経営戦略部長就任 2022年5月 当社取締役経営戦略部長就任(現任)	(注3)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (常勤監査等委員)	鳥羽 徹三	1949年10月13日生	1975年4月 東亜合成(株)入社 2005年4月 鶴見曹達(株)出向 2008年3月 同社取締役管理部長就任 2013年1月 東亜合成(株)参与就任 2015年5月 当社常勤監査役就任 2022年5月 当社取締役(常勤監査等委員)就任(現任)	(注4)	-
取締役 (監査等委員)	栢田 由貴	1977年4月17日生	2005年10月 弁護士登録 2016年1月 サンライズ法律事務所所属(現任) 2017年3月 (株)日本アクア社外取締役就任(現任) 2017年5月 当社社外取締役就任 2021年2月 日本弁護士連合会事務次長就任(現任) 2022年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	-
取締役 (監査等委員)	中村 勝典	1956年6月4日生	1983年12月 監査法人サンワ東京丸の内事務所(現有限責任監査法人トーマツ)入所 1987年4月 中村勝典税理士事務所開設所長就任(現任) 1991年3月 公認会計士登録 2003年2月 中村勝典公認会計士事務所開設所長就任 2003年5月 (株)トリニティーセキュリティーシステムズ(現(株)ティエスエスリンク)社外監査役就任 2004年8月 シティア公認会計士共同事務所開設所長就任(現任) 2012年6月 (株)マースエンジニアリング(現(株)マースグループホールディングス)社外監査役就任 2012年10月 (株)はてな社外監査役就任(現任) 2015年6月 (株)マースエンジニアリング(現(株)マースグループホールディングス)社外取締役就任(現任) 2016年5月 当社監査役就任 2017年5月 (株)三弘社外監査役就任(現任) 2017年5月 (株)ケー・ティー・アローズ社外監査役就任(現任) 2017年6月 (株)ジェノメンブレン社外監査役就任(現任) 2021年5月 (株)オプティ社外監査役就任(現任) 2022年5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (監査等委員)	大山 亨	1967年 8月24日生	1991年 4月 山一証券(株)入社 1997年10月 (株)関配(現(株)キャプティ)入社 1998年 4月 富士証券(株)(現みずほ証券(株))入社 2001年 3月 H S B C証券(株)東京支店入社 2002年 2月 株式上場コンサルタントとして独立 2003年 7月 (有)トラスティ・コンサルティング(現(有)セイレーン)設立 代表取締役就任(現任) 2003年10月 ウィンテスト(株)監査役就任 2004年 6月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2005年 4月 (株)トラスティ・コンサルティング設立代表取締役就任(現任) 2007年 1月 エフエックス・オンライン・ジャパン(株)(現 I G証券(株))社外監査役就任(現任) 2008年 1月 (株)アールエイジ社外監査役就任 2008年 9月 (株)ビューティ花壇監査役就任 2013年 4月 フィンテックグローバル(株)社外監査役就任 2014年 6月 (株)イオレ社外監査役就任(現任) 2015年10月 ウィンテスト(株)監査等委員である取締役就任 2016年 5月 当社監査役就任 2018年 1月 (株)アールエイジ監査等委員である取締役就任 2019年12月 フィンテックグローバル(株)監査等委員である取締役就任(現任) 2022年 5月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注4)	-
計					637

- (注) 1. 2022年 5月30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に移行しております。
2. 取締役(監査等委員)鳥羽徹三、裕田由貴、中村勝典、大山亨は、社外取締役であります。
3. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)の任期は、2022年 5月30日開催の定時株主総会の終結の時から、2023年 2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 取締役(監査等委員)の任期は、2022年 5月30日開催の定時株主総会の終結の時から、2024年 2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 代表取締役社長松本俊人の所有株式数には、同氏の資産管理会社である合同会社ヒトプランが保有する株式数も含んでおります。

## 社外役員の状況

当社の社外取締役（監査等委員）は4名であり、社外役員全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役（監査等委員）鳥羽徹三氏は、上場会社での長い社内管理経験と幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役（監査等委員）裕田由貴氏は、弁護士として法令の専門知識と経験を有し、当社の経営に対する有益な提言・助言及び業務執行の監視監督の強化を果たすことができると判断し、招聘しております。

社外取締役（監査等委員）中村勝典氏は、公認会計士としての経験、他社での豊富な監査経験と幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役（監査等委員）大山亨氏は、証券会社での長い経験、並びに経営コンサルタントに関する幅広い見識を有し、当社における監査体制強化のため、招聘しております。

社外取締役全員は、過去に当社の業務執行者となったことはありません。また、過去に合併、吸収分割、新設分割もしくは事業の譲受けにより当社が権利義務を承継した株式会社において、当該合併等の直前に業務執行者であったことはありません。

社外取締役全員は、当社から多額の金銭その他の財産（取締役としての報酬を除く。）を受ける予定はなく、また過去に受けていたこともありません。

社外取締役全員は、当社の業務執行者の配偶者、三親等以内の親族その他これに準ずる者ではありません。

## 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役（監査等委員）と内部監査室は、内部監査の実施前に面談し、連携して有効な監査が実施できるよう努めております。また、社外取締役（監査等委員）と内部監査室は会計監査人との連携を行い、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、相互に報告する関係を構築しております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

当社は、2022年5月30日開催の定時株主総会の決議によって、取締役会の監督機能の一層の強化とガバナンス体制の充実を図ることを目的に監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。下記記載内容は、移行後の監査等委員会監査の状況を記載しております。

当社における監査等委員会監査は、常勤監査等委員1名及び非常勤監査等委員3名を含む4名にて実施しております。監査等委員会は毎月1回に加え、必要に応じて開催されており、監査等委員会にて監査等委員間の協議、報告、情報共有等を行い、監査計画を策定したうえで、監査計画に基づき監査等委員会監査を実施しております。

監査等委員会における主な検討事項として、監査方針及び監査計画の策定、会計監査人の評価・再任の決定、監査報告書の作成、常勤監査等委員からの事業活動状況についての報告等について検討を行いました。

各監査等委員は取締役会に出席するなどして取締役の業務の執行を監査するとともに、会計監査人、内部監査室と連携を図っております。

常勤監査等委員は取締役会、経営会議等、重要な会議に出席するなどしている他、取締役の業務の執行を監査するとともに、これらの監査状況は監査等委員会において共有しております。

また、常勤監査等委員は、取締役や使用人から職務執行状況等の聴取、重要な決済書類の確認、監査法人や内部監査室との連携による情報共有等を実施しております。

監査等委員会設置会社移行前である当事業年度においては、当社は監査役会を13回開催しており、監査役であった3名は全てに出席しております。

監査役会における主な検討事項として、監査方針及び監査計画の策定、会計監査人の評価・再任の決定、監査報告書の作成、常勤監査役からの事業活動状況についての報告等について検討を行いました。

常勤監査役は、取締役や使用人から職務執行状況等の聴取、重要な決済書類の確認、監査法人や内部監査室との連携による情報共有等を実施しております。

#### 内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長が直轄する独立した組織として内部監査室を設置し、内部監査担当1名を選任しております。内部監査室は、内部監査規程に基づき年度監査計画書を作成し、代表取締役社長の承認を得たうえで内部監査を実施しております。当該内部監査は、当社の全部門に対して行っております。監査の内容は、業務の法令及び社内規程の遵守状況や、業務の有効性及び妥当性について監査を行っております。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

7年間

##### c. 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 飯塚正貴

指定有限責任社員 業務執行社員 小野寺勝

##### d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査に係る補助者は、公認会計士3名、その他21名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会設置会社移行前の監査役会は、会計監査人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を総合的に勘案することを選定方針としておりました。この選定方針に適合していると判断したため、EY新日本有限責任監査法人の再任を決定しておりました。

なお、監査等委員会においても、同様の選定方針で監査法人の選定を行ってまいります。

また、監査等委員会は会計監査人の解任または不再任の決定の方針を以下の通り定めております。

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、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。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た場合は、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。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査等委員会設置会社移行前の監査役及び監査役会は、監査法人に対する評価を行っております。この評価については、監査法人の品質管理体制、監査チームの独立性及び専門性、当社が展開する事業分野への理解度、監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しております。当事業年度の評価において監査法人による会計監査は、適正に行われていると判断しております。

なお、監査等委員会においても、同様の方法で監査法人に対する評価を行ってまいります。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第33期 EY新日本有限責任監査法人

第34期 RSM清和監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

RSM清和監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 上記(1) に記載する者を会計監査人の候補者とした理由

監査役会がRSM清和監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、会計監査人の交代により、新たな視点での監査及び機動的な監査が期待できることに加え、会計監査人に必要とされる専門性、独立性、品質管理体制及び監査報酬の水準等を総合的に勘案した結果、当社の会計監査人として適任と判断したものであります。

(3) 当該異動の年月日

2022年5月30日

(4) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2017年11月1日

(5) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(6) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、2022年5月30日開催予定の第33回定時株主総会の終結の時をもって任期満了となります。当該会計監査人については、会計監査が適切かつ妥当に行われることを確保する体制を十分に備えていると考えておりますが、監査環境の変化等により近年の監査報酬が増加傾向にあることから、当社の事業規模に適した監査対応と監査費用の相当性を踏まえ、複数の監査法人を対象として総合的に検討した結果、上記(2)の理由により、その後任として新たにRSM清和監査法人を会計監査人として選任するものであります。



- (7) 上記(6)の理由及び経緯に対する意見  
退任する監査公認会計士等の意見  
特段の意見はない旨の回答を得ています。  
監査役会の意見  
妥当であると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 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)
18,000	-	20,000	2,475

当社における非監査業務の内容は、新収益認識基準適用に関する助言業務の委託であります。

b. 監査公認会計士等との同一ネットワーク等に関する報酬

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、当社の規模、特性を勘案の上、監査手続の内容及び合理的な監査工数について監査公認会計士等と検討・協議を行い、監査等委員会設置会社移行前の監査役会の同意のうえ決定しております。

なお、監査等委員会においても、同様の方針で監査報酬の決定を行ってまいります。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会設置会社移行前の監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、職務執行状況、並びに報酬金額の妥当性を検討した結果、監査報酬が適正であると判断し、同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月26日開催の取締役会において、役員報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。役員報酬等の内容に係る決定方針の内容は次の通りであります。

・基本方針

ア．企業理念を実践する優秀な人材を確保できる報酬制度とする。

イ．各取締役が担う機能・役割に応じた報酬体系とする。

ウ．経営環境や業績を反映した報酬体系とする。

・報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針

基本報酬は、毎月の金銭報酬とし、個々の職責や貢献度、会社の業績等を総合的に勘案して決定するものとする。

・個人別の報酬等の額の決定方針

ア．業務執行取締役

当社は、任意の報酬委員会などの独立した諮問委員会は設置していないが、取締役会の決議に先立ち、独立社外取締役に對し説明を行い、適切な助言を得た後に、取締役会で審議のうえ、代表取締役社長に一任する方法をとっている。代表取締役社長は株主総会で決議された報酬の総額の範囲内において、個々の職責や貢献度、会社の業績等を総合的に勘案して各人別の報酬額を決定する。なお、業績連動報酬等の導入は行っていないが、当社にふさわしい役員報酬のあり方について、引き続き検討を進める。

イ．社外取締役

社外取締役の報酬等は、業務執行の独立した立場から経営を監督及び助言する立場を重視し、固定の金銭報酬のみで構成する。

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、報酬等の内容の決定方法及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、独立社外取締役に對し説明を行い、その助言が反映され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。

当社は、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会の定款変更議案及び取締役の報酬議案の決議により、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行し、取締役の報酬総額について改めて決定しております。監査等委員会設置会社への移行前と移行後における株主総会決議内容は次のとおりであります。

(監査等委員会設置会社移行前)

取締役の報酬限度額は、2018年5月30日開催の第29回定時株主総会において、年額300万円以内(うち社外取締役分300万円以内。ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と決議しております。

監査役の報酬限度額は、2015年5月26日開催の第26回定時株主総会において、年額300万円以内と決議しております。

(監査等委員会設置会社移行後)

取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬限度額は、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額300万円以内(ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と決議しております。

監査等委員である取締役については、2022年5月30日開催の第33回定時株主総会において、年額500万円以内と決議しております。

取締役の報酬につきましては、取締役会決議により一任され委任を受けた議長である代表取締役社長松本俊人が、上記決定方針に基づき決定します。代表取締役社長に委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の評価を行うにあたり、最も適しているためであります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員 の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	48,900	48,900	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	14,700	14,700	-	-	4

(注) 1. 当社は、2022年5月30日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しておりますが、上記の「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」については、当事業年度に関するものであり、監査等委員会設置会社移行前の内容を記載しております。

2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

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

当社は、投資株式について、専ら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しています。

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

業界動向の情報収集が可能となるものを対象とし株式を保有しています。また、取得又は売却する場合は、個別銘柄毎に当社決済規定に基づき、保有の妥当性について適否を慎重に検討しています。

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	-	-
非上場株式以外の株式	4	2,052

(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)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
エリアリンク株式会 社	40	40	業界動向の把握のため	無
	52	42		
株式会社イーグラン ド	400	400	業界動向の把握のため	無
	550	344		
株式会社LAホール ディングス	100	100	業界動向の把握のため	無
	202	128		
大和ハウスリート投 資法人	4	4	業界動向の把握のため	無
	1,246	1,118		

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

## 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）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、EY新日本有限責任監査法人による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．財務諸表等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て的確に対応できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、財務・会計の専門書の購読を行っております。

## 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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 2,384,506	1 2,610,791
売掛金	29,006	42,873
販売用不動産	1 1,750,830	1 758,539
仕掛品	9	18
貯蔵品	1,526	2,247
前渡金	15,741	94,488
前払費用	27,098	26,990
未収入金	11,046	17,824
その他	56,630	5,988
貸倒引当金	3,260	2,500
流動資産合計	4,273,134	3,557,260
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,370,680	650,694
減価償却累計額	307,578	365,094
建物(純額)	1 1,063,102	1 285,600
構築物	49,522	29,303
減価償却累計額	21,734	23,975
構築物(純額)	27,788	5,328
機械及び装置	1,581	1,407
減価償却累計額	1,329	1,407
機械及び装置(純額)	252	0
工具、器具及び備品	48,304	41,669
減価償却累計額	39,255	37,262
工具、器具及び備品(純額)	9,049	4,406
リース資産	15,028	14,262
減価償却累計額	12,330	12,701
リース資産(純額)	2,698	1,560
有形固定資産合計	1,102,890	296,896
無形固定資産		
商標権	433	375
ソフトウェア	4,989	3,628
その他	246	246
無形固定資産合計	5,669	4,251
投資その他の資産		
投資有価証券	1,632	2,052
出資金	462	220
長期前払費用	25,630	21,116
繰延税金資産	26,473	72,291
その他	35,741	34,762
投資その他の資産合計	89,940	130,443
固定資産合計	1,198,500	431,590
資産合計	5,471,634	3,988,851

(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)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	6,260	32,987
短期借入金	1,219,530	1,317,630
1年内返済予定の長期借入金	1,308,954	1,235,785
リース債務	3,818	1,532
未払金	26,343	54,280
未払費用	64,448	60,372
未払法人税等	3,842	138,399
前受金	37,849	14,658
預り金	99,631	115,882
賞与引当金	14,321	14,804
株主優待引当金	3,328	3,329
その他	270,279	193,000
<b>流動負債合計</b>	<b>1,029,607</b>	<b>1,182,662</b>
<b>固定負債</b>		
社債	342,000	329,000
長期借入金	1,248,458	1,139,609
リース債務	5,737	4,204
資産除去債務	56,115	56,609
その他	43,564	35,745
<b>固定負債合計</b>	<b>2,934,874</b>	<b>1,824,168</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,964,482</b>	<b>3,006,830</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	170,608	171,232
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	150,608	151,232
その他資本剰余金	178,720	178,720
<b>資本剰余金合計</b>	<b>329,328</b>	<b>329,952</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	35	35
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	1,006,872	480,198
<b>利益剰余金合計</b>	<b>1,006,907</b>	<b>480,233</b>
自己株式	207	207
<b>株主資本合計</b>	<b>1,506,637</b>	<b>981,211</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	514	809
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>514</b>	<b>809</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,507,152</b>	<b>982,020</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>5,471,634</b>	<b>3,988,851</b>



## 【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	7,544,669	9,592,554
売上原価	6,738,018	1 8,483,241
売上総利益	806,651	1,109,312
販売費及び一般管理費	2 762,886	2 749,824
営業利益	43,764	359,487
営業外収益		
受取利息	46	41
受取配当金	72	74
受取手数料	1,401	1,483
補助金収入	2,973	848
その他	2,835	1,790
営業外収益合計	7,329	4,239
営業外費用		
支払利息	42,139	48,715
社債利息	3,576	2,974
社債発行費	-	4,131
その他	4,339	4,144
営業外費用合計	50,055	59,965
経常利益	1,037	303,761
特別利益		
違約金収入	70,217	-
特別利益合計	70,217	-
特別損失		
固定資産除売却損	-	3 3,459
減損損失	4 35,376	4 742,118
特別損失合計	35,376	745,578
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	35,878	441,817
法人税、住民税及び事業税	2,679	130,804
法人税等調整額	22,812	45,947
法人税等合計	25,492	84,857
当期純利益又は当期純損失( )	10,386	526,674

【売上原価明細書】

(イ) 不動産販売事業売上原価

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 (%)
販売用不動産取得費		5,773,384	94.6	7,505,498	95.2
その他原価		329,953	5.4	374,549	4.8
不動産販売事業売上原価		6,103,338	100.0	7,880,047	100.0

(ロ) 不動産賃貸事業売上原価

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 (%)
支払地代家賃		251,340	45.7	220,694	44.7
減価償却費		117,838	21.4	122,332	24.8
外注費		80,290	14.6	86,369	17.5
その他原価		100,447	18.3	63,981	13.0
不動産賃貸事業売上原価		549,917	100.0	493,378	100.0

(ハ) 不動産管理事業売上原価

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 (%)
外注費		72,085	85.0	96,674	88.0
広告費		9,814	11.6	10,185	9.3
その他原価		2,863	3.4	2,955	2.7
不動産管理事業売上原価		84,762	100.0	109,815	100.0

【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								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利 益剰余金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	996,485		996,520	207	1,496,251
当期変動額										
当期純利益						10,386	10,386		10,386	
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	-	-	-	10,386	10,386	-	10,386	
当期末残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	1,006,872	1,006,907	207	1,506,637	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
当期首残高	401	401	1,496,652
当期変動額			
当期純利益			10,386
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	113	113	113
当期変動額合計	113	113	10,499
当期末残高	514	514	1,507,152

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								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	利益準備金	その他利 益剰余金 繰越利益 剰余金				
当期首残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	1,006,872	1,006,907	207	1,506,637	
当期変動額										
当期純損失（ ）						526,674	526,674		526,674	
新株の発行（新株予約権 の行使）	624	624	624						1,248	
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）										
当期変動額合計	624	624	-	624	-	526,674	526,674	-	525,426	
当期末残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	480,198	480,233	207	981,211	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
当期首残高	514	514	1,507,152
当期変動額			
当期純損失（ ）			526,674
新株の発行（新株予約権 の行使）			1,248
株主資本以外の項目の当 期変動額（純額）	294	294	294
当期変動額合計	294	294	525,131
当期末残高	809	809	982,020

## 【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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	35,878	441,817
減価償却費	70,455	66,887
減損損失	35,376	742,118
固定資産除売却損	-	3,459
長期前払費用償却額	6,387	5,866
賞与引当金の増減額( は減少)	2,419	482
貸倒引当金の増減額( は減少)	332	760
株主優待引当金の増減額( は減少)	356	0
受取利息及び受取配当金	118	116
支払利息	45,716	51,689
社債発行費	-	4,131
売上債権の増減額( は増加)	2,119	13,867
たな卸資産の増減額( は増加)	1,284,608	991,562
前渡金の増減額( は増加)	71,132	78,747
仕入債務の増減額( は減少)	36,011	26,727
未払金の増減額( は減少)	14,995	27,936
未払消費税等の増減額( は減少)	88,112	87,779
未収消費税等の増減額( は増加)	16,544	16,143
預り金の増減額( は減少)	7,646	16,251
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	43,224	7,819
その他の資産の増減額( は増加)	27,292	52,574
その他の負債の増減額( は減少)	11,090	27,964
小計	1,605,615	1,314,672
利息及び配当金の受取額	118	116
利息の支払額	45,027	52,279
法人税等の支払額又は還付額( は支払)	23,295	13,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,584,002	1,275,563
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	137,500	187,700
定期預金の払戻による収入	14,040	15,600
有形固定資産の取得による支出	6,644	4,814
敷金の差入による支出	1,666	300
敷金の回収による収入	1,600	1,900
保険積立金の積立による支出	503	519
長期前払費用の取得による支出	19,143	688
その他	6,112	742
投資活動によるキャッシュ・フロー	155,929	177,263
<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)	108,758	127,100
長期借入れによる収入	4,069,500	4,055,000
長期借入金の返済による支出	5,085,388	5,217,018
社債の発行による収入	-	195,868
社債の償還による支出	199,000	202,500
リース債務の返済による支出	5,334	3,818
株式の発行による収入	-	1,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,328,980	1,044,120
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	99,092	54,179
現金及び現金同等物の期首残高	1,979,074	2,078,166
現金及び現金同等物の期末残高	1,207,166	2,132,346

【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

その他有価証券

時価のあるもの

決算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。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。なお、賃貸中の販売用不動産については固定資産に準じて減価償却を行っております。

(2) 仕掛品

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

(3) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)を採用しております。

3. 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、建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8～38年
構築物	10～20年
機械及び装置	5～8年
工具、器具及び備品	2～20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、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(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を採用しております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

## 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支出に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

### (3) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を合理的に算出し、計上しております。

## 6. ヘッジ会計の方法

### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

### (3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

### (4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

## 7. 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投資からなっております。

## 8. 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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	758,539
売上原価(たな卸資産評価損)	54,721

(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

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

販売用不動産については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を貸借対照表価額としております。正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は、販売予定価格、又は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、想定収入や想定利回り及び割引率であり、物件の立地・規模、周辺地域の取引・賃貸の事例等を踏まえ、見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、物件毎に影響度を考慮し、影響があると考えられるものについては、想定収入等への影響が1年程度にわたると仮定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売用不動産の評価に当たっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢等の変化や販売価格の低下、新型コロナウイルス感染症の収束状況などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
有形固定資産残高	296,896
無形固定資産残高	4,251
減損損失	742,118

(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

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

当社は主に各事業所を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、当該資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を当事業年度の損益計算書の特別損失として計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、想定される賃料や契約継続年数、想定工事費用、経費率であります。

なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、影響は限定的であるものと仮定しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

固定資産の減損損失の算定に当たっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢の変化や想定される賃料の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な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)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1)概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて認識する。

(2)適用予定日

2023年2月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による2023年2月期の財務諸表に与える影響については、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1)概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2)適用予定日

2023年2月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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」(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)

(財務制限条項)

当事業年度末の一部の借入金(459,000千円)には以下の財務制限条項が付されております。

- ) 2022年2月期以降、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、前年比75%以上に維持すること。
- ) 2022年2月期以降、各事業年度の決算期の末日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。

当社は、当事業年度末において、上記財務制限条項 ) に抵触しましたが、当該金融機関からは期限の利益に係る権利行使をしないことについての合意を得ております。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
定期預金	200,000千円	350,011千円
販売用不動産	1,553,794	622,799
建物	973,779	246,209
計	2,727,573	1,219,020

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
短期借入金	100,000千円	163,500千円
1年内返済予定の長期借入金	108,608	62,034
長期借入金	2,236,132	1,050,943
計	2,444,740	1,276,477

## 2 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社においては、運転資金や販売用不動産購入の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	200,000千円	750,000千円
借入実行残高	100,000	-
差引額	100,000	750,000

なお、上記の契約のうち、当社のコミットメントライン契約には財務制限条項が付されており、以下の条項に抵触した場合は期限の利益を喪失する可能性があります。

・2022年2月期以降、各事業年度の決算期の末日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。

## (損益計算書関係)

1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	- 千円	54,721千円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度49%、当事業年度41%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度51%、当事業年度59%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額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)
給料手当	286,540千円	226,494千円
支払手数料	68,347	119,665
減価償却費	4,704	4,931
貸倒引当金繰入額	124	277
賞与引当金繰入額	14,321	14,804
株主優待引当金繰入額	3,328	3,329

3 固定資産除売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)
建物	- 千円	1,867千円
構築物	-	1,467
工具、器具及び備品	-	123
計	-	3,459

#### 4 減損損失

当社は以下の資産グループ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	種類	場所	金額（千円）
事業用資産	リース資産、長期前払費用	東京都台東区	24,822
事業用資産	リース資産、構築物、工具、器具及び備品	埼玉県川口市	5,026
事業用資産	建物、工具、器具及び備品	東京都江東区	4,832
事業用資産	リース資産	埼玉県蕨市	415
事業用資産	構築物	東京都足立区	278

当社は、事業用資産については概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最少の単位ごとに資産のグルーピングを行い、遊休資産、処分予定資産等については物件ごとにグルーピングしております。

事業用資産については、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、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（35,376千円）として計上いたしました。その内訳は、建物4,632千円、構築物614千円、工具、器具及び備品265千円、リース資産11,354千円、長期前払費用18,508千円であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値については、将来キャッシュ・フローを2.3%の割引率で割り引いて算定しております。将来キャッシュ・フローがマイナスの場合は回収可能価額を零とみなしております。

当事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

用途	種類	場所	金額（千円）
事業用資産	建物、構築物、機械装置、工具、器具及び備品	岩手県陸前高田市	193,274
事業用資産	建物、構築物、工具、器具及び備品	岩手県釜石市	291,650
事業用資産	建物、構築物、機械装置、工具、器具及び備品	岩手県大槌町	224,781
事業用資産	建物、工具、器具及び備品	東京都千代田区	6,102
事業用資産	建物、工具、器具及び備品	東京都江東区	20,681
事業用資産	構築物	茨城県土浦市	4,862
事業用資産	リース資産	埼玉県蕨市	765

当社は、事業用資産については概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最少の単位ごとに資産のグルーピングを行い、遊休資産、処分予定資産等については物件ごとにグルーピングしております。

事業用資産について、ホテル設備のグループについては、運営停止及び使用方法の変更が生じたため、それ以外のグループについては、営業活動から生じる損益が継続してマイナスであるため、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（742,118千円）として計上いたしました。その内訳は、建物717,843千円、構築物21,734千円、機械装置173千円、工具、器具及び備品1,602千円、リース資産765千円であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値については、将来キャッシュ・フローを2.5%の割引率で割り引いて算定しております。将来キャッシュ・フローがマイナスの場合は回収可能価額を零とみなしております。

(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. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	951,000	-	-	951,000
合計	951,000	-	-	951,000
自己株式				
普通株式	67	-	-	67
合計	67	-	-	67

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

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）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）	951,000	6,500	-	957,500
合計	951,000	6,500	-	957,500
自己株式				
普通株式	67	-	-	67
合計	67	-	-	67

（注）普通株式の発行済株式総数の増加6,500株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(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 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)
現金及び預金勘定	2,384,506千円	2,610,791千円
預入期間が3か月を超える定期預金	306,339	478,445
現金及び現金同等物	2,078,166	2,132,346

2. 重要な非資金取引の内容

重要な資産除去債務の計上額は、以下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)
重要な資産除去債務の計上額	- 千円	692千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、コンテナ、コインパーキング機械設備(「機械及び装置」及び「工具、器具及び備品」)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「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。



(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

当社は主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入）を調達しております。一時的な余資は、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、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並びにリスク管理体制

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価を把握しております。

借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得及び設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものについては、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、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。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

金融負債に係る流動性リスクは、担当部署が適時に資金計画表を作成・更新することにより流動性リスクを管理しております。

(3) 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があります。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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2021年2月28日）

	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	2,384,506	2,384,506	-
(2) 投資有価証券	1,632	1,632	-
資産計	2,386,139	2,386,139	-
(1) 短期借入金	190,530	190,530	-
(2) 社債( 1 )	524,500	523,350	1,149
(3) 長期借入金( 2 )	2,796,412	2,792,867	3,544
負債計	3,511,442	3,506,747	4,694
デリバティブ取引	-	-	-

( 1 ) 社債には、1年内償還予定の社債を含めております。

( 2 ) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

当事業年度（2022年2月28日）

	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	2,610,791	2,610,791	-
(2) 投資有価証券	2,052	2,052	-
資産計	2,612,843	2,612,843	-
(1) 短期借入金	317,630	317,630	-
(2) 社債( 1 )	522,000	523,525	1,525
(3) 長期借入金( 2 )	1,634,394	1,622,278	12,115
負債計	2,474,024	2,463,433	10,590
デリバティブ取引	-	-	-

( 1 ) 社債には、1年内償還予定の社債を含めております。

( 2 ) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含めております。

(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

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。

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

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。

(2) 社債(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入又は社債の発行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しております。ただし、変動金利による長期借入金については、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2021年2月28日）

	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	2,384,034	-	-	-
合計	2,384,034	-	-	-

当事業年度（2022年2月28日）

	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	2,610,346	-	-	-
合計	2,610,346	-	-	-

## 3. 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)

	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	190,530	-	-	-	-	-
社債	182,500	153,000	118,000	53,000	18,000	-
長期借入金	308,954	545,202	1,014,336	157,460	138,926	631,534
合計	681,984	698,202	1,132,336	210,460	156,926	631,534

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)
短期借入金	317,630	-	-	-	-	-
社債	193,000	158,000	93,000	58,000	20,000	-
長期借入金	235,785	175,336	164,380	155,886	118,706	784,301
合計	746,415	333,336	257,380	213,886	138,706	784,301

(有価証券関係)

## 1. 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	株式	1,632	893	739
	小計	1,632	893	739
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		1,632	893	739

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	株式	2,052	888	1,163
	小計	2,052	888	1,163
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		2,052	888	1,163

(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  
金利関連

前事業年度(2021年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	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)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	100,000	25,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(2022年2月28日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	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)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	300,000	145,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)6,408千円、当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)6,826千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 13名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 31,500株
付与日	2017年1月24日
権利確定条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。</li> <li>・新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めない。</li> <li>・新株予約権者は、以下の区分に従って、新株予約権の全部または一部を行使することができる。</li> </ul> <p>ア. 2019年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができない。</p> <p>イ. 2019年1月17日から2022年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の40%について権利行使することができる(権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)</p> <p>ウ. 2022年1月17日から2024年1月16日までは、割り当てられた新株予約権の70%について権利行使することができる(前記イにおいて権利行使することが可能となっている40%を含む。なお、権利行使可能となる新株予約権の数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り上げるものとする。)</p> <p>エ. 2024年1月17日から2025年1月16日までは、割り当てられた新株予約権のすべてについて権利行使することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。</li> </ul>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2019年1月17日 至 2025年1月16日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年11月1日付株式分割(普通株式1株につき500株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2022年2月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第2回新株予約権
権利確定前 (株)	
前事業年度末	11,000
付与	-
失効	-
権利確定	7,500
未確定残	3,500
権利確定後 (株)	
前事業年度末	1,500
権利確定	7,500
権利行使	6,500
失効	-
未行使残	2,500

(注) 2017年11月1日付株式分割（普通株式1株につき500株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	192
行使時平均株価 (円)	1,400
付与日における公正な評価単価 (円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点において、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は、単位当たりの本源的価値より算定しております。

また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、純資産価額法、類似業種比準法の併用方式によっております。なお、算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込価額以下のため、単位当たりの本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当事業年度末における本源的価値の合計額 6,294,000円

当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 7,853,500円

( 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		
賞与引当金	4,360千円	4,507千円
未収入金	4,395	3,550
減損損失	5,330	223,593
一括償却資産	329	109
資産除去債務	17,087	17,237
未払事業税	-	4,035
未払不動産取得税	5,687	9,091
販売用不動産	15,234	24,618
繰越欠損金	1,545	-
その他	13,219	17,080
繰延税金資産小計	67,190	303,825
評価性引当額 (注)	28,672	227,082
繰延税金資産合計	38,518	76,743
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	11,295	4,098
その他有価証券評価差額金	225	354
その他	524	-
繰延税金負債合計	12,045	4,452
繰延税金資産の純額	26,473	72,291

(注) 当事業年度は、評価性引当額が198,410千円増加しております。この増加の主な内容は、減損損失に係る評価性引当額が増加したことに伴うものであります。

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要な項目別の内訳

	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	30.45%	30.45%
( 調整 )		
住民税均等割	5.14	0.31
法人税額の特別控除	-	0.72
交際費等永久に損金に参入されない項目	2.66	0.31
特定同族会社の留保金課税	-	4.49
評価性引当額の増減額	25.49	44.91
過年度法人税等	3.38	-
その他	3.93	0.37
税効果会計適用後の法人税等の負担率	71.05	19.21

(持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(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

イ．当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務、土地の賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年から29年と見積り、割引率は0.0%～1.4%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

八．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	55,881千円	56,115千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	692
時の経過による調整額	332	336
資産除去債務の履行による減少額	98	534
期末残高	56,115	56,609



(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。

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

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。

報告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)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	財務諸表計上 額(注)2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	6,809,943	575,632	159,093	7,544,669	-	7,544,669
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	6,809,943	575,632	159,093	7,544,669	-	7,544,669
セグメント利益又は損失( )	331,156	99,229	39,852	271,780	228,015	43,764
セグメント資産	1,757,554	1,134,464	19,171	2,911,191	2,560,443	5,471,634
その他の項目						
減価償却費	-	65,750	-	65,750	4,704	70,455
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	6,974	-	6,974	2,743	9,718

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額 228,015千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,560,443千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。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備品等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,743千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

2. セグメント利益又は損失は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額(注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,924,136	474,084	194,333	9,592,554	-	9,592,554
セグメント間の内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	8,924,136	474,084	194,333	9,592,554	-	9,592,554
セグメント利益又は損失( )	646,334	116,644	42,726	572,417	212,929	359,487
セグメント資産	889,098	314,797	8,338	1,212,234	2,776,617	3,988,851
その他の項目						
減価償却費	-	61,955	-	61,955	4,931	66,887
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	5,506	-	5,506	-	5,506

(注) 1 . 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 212,929千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。

(2) セグメント資産の調整額2,776,617千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。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備品等であります。

2 . セグメント利益又は損失は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【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

（単位：千円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社ポルテックス	1,511,054	不動産販売事業
株式会社ロイヤルコーポレーション	938,967	不動産販売事業

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

（単位：千円）

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社マルバソ赤坂	1,719,120	不動産販売事業
有限会社エステート興業	995,602	不動産販売事業

【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）

（単位：千円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	-	35,376	-	-	35,376

当事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	-	742,118	-	-	742,118

【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。

【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）

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）

該当事項はありません。

( 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	1,584.92円	1,025.68円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額( )	10.92円	553.41円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	10.80円	- 円

(注) 1. 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額のため記載していません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下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)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益金額又は当期純損失金額( ) (千円)	10,386	526,674
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金額又は当期純損失金額( )(千円)	10,386	526,674
普通株式の期中平均株式数(株)	950,933	951,692
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	10,674	-
(うち新株予約権(株))	(10,674)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(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	1,370,680	-	719,986 (717,843)	650,694	365,094	57,790	285,600
構築物	49,522	5,216	25,435 (21,734)	29,303	23,975	4,474	5,328
機械及び装置	1,581	-	173 (173)	1,407	1,407	78	0
工具、器具及び備品	48,304	290	6,925 (1,602)	41,669	37,262	3,206	4,406
リース資産	15,028	-	765 (765)	14,262	12,701	371	1,560
有形固定資産計	1,485,118	5,506	753,286 (742,118)	737,338	440,442	65,922	296,896
無形固定資産							
商標権	577	-	-	577	202	57	375
ソフトウェア	22,225	4,536	4,989	21,771	18,142	907	3,628
その他	246	-	-	246	-	-	246
無形固定資産計	23,049	4,536	4,989	22,596	18,344	964	4,251
長期前払費用	49,513	2,376	4,537	47,351	26,235	7,554	21,116

(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。

構築物

コンテナ新規開設による増加 5,216千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物

東北ホテル施設減損損失による減少 691,719千円

シェアオフィス設備減損損失による減少 26,123千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第4回無担保社債	2016年8月30日	7,000 (7,000)	- (-)	0.2	なし	2021年8月30日
第6回無担保社債	2017年3月10日	15,000 (10,000)	5,000 (5,000)	0.4	なし	2022年3月10日
第7回無担保社債	2017年3月31日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.3	なし	2022年3月31日
第8回無担保社債	2017年10月16日	40,000 (20,000)	20,000 (20,000)	1.2	なし	2022年10月14日
第9回無担保社債	2018年3月30日	130,000 (28,000)	102,000 (28,000)	0.4	なし	2025年3月28日
第10回無担保社債	2018年6月29日	7,500 (7,500)	- (-)	0.3	なし	2021年6月29日
第11回無担保社債	2018年9月28日	120,000 (40,000)	80,000 (40,000)	0.4	なし	2023年9月28日
第12回無担保社債	2019年3月29日	105,000 (30,000)	75,000 (30,000)	0.3	なし	2024年3月29日
第13回無担保社債	2019年3月29日	70,000 (20,000)	50,000 (20,000)	1.2	なし	2024年3月29日
第14回無担保社債	2021年3月31日	- (-)	135,000 (30,000)	0.3	なし	2026年3月31日
第15回無担保社債	2021年7月26日	- (-)	45,000 (10,000)	0.2	なし	2026年7月24日
合計	-	524,500 (182,500)	522,000 (193,000)	-	-	-

(注) 1. ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の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)
193,000	158,000	93,000	58,000	20,000



【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	190,530	317,630	1.7	-
1年以内に返済予定の長期借入金	308,954	235,785	1.2	-
1年以内に返済予定のリース債務	3,818	1,532	2.4	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,487,458	1,398,609	1.1	2023年～2031年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,737	4,204	2.4	2025年～2026年
合計	2,996,497	1,957,761	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高及びリース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	175,336	164,380	155,886	118,706
リース債務	1,389	1,419	1,092	302

【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	3,260	2,500	1,037	2,223	2,500
賞与引当金	14,321	14,804	14,321	-	14,804
株主優待引当金	3,328	3,329	3,328	-	3,329

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

本明細に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	444
預金	
普通預金	2,116,850
通知預金	5,000
定期預金	439,595
定期積金	48,900
小計	2,610,346
合計	2,610,791

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)MAI	30,000
matsuri technologies(株)	4,055
(同)316カンパニー	1,724
個人	1,004
アパルトマンイクシーズ(株)	808
その他	5,280
合計	42,873

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$ 365
29,006	229,864	215,997	42,873	83.4	57

(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。

ハ．販売用不動産

地域別	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
関東地区	304.14	622,799
中部地区	478.50	135,740
合計	782.64	758,539

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

二．仕掛品

品目	金額（千円）
物件リフォーム工事	18
合計	18

ホ．貯蔵品

品目	金額（千円）
販売用商品	14
用度品他雑品	2,233
合計	2,247

流動負債

イ．買掛金

相手先	金額（千円）
アールディー企画(株)	10,802
(株)IKUリバイブ	5,198
(株)日本ロックサービス	1,870
リリカラ(株)	1,848
掃除屋メーク(株)	1,672
その他	11,596
合計	32,987

(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）	428,922	2,980,391	3,538,505	9,592,554
税引前四半期（当期）純損失 （ ）（千円）	176,474	12,382	219,975	441,817
四半期（当期）純損失（ ） （千円）	122,780	11,014	155,369	526,674
1株当たり四半期（当期）純 損失金額（ ）（円）	129.12	11.58	163.39	553.41

(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）	129.12	117.53	151.80	389.20

訴訟

当社は、関東信越国税局による税務調査において2019年4月15日付で過年度消費税に係る更正通知書を受領しました。当該更正処分に関しては国税不服審判所長に対し、更正処分の取消しを求める審査請求を行いました。2020年4月同審判所長より、審査請求を棄却する旨の決裁を受けました。当社はこれを不服とし、2020年10月7日付で更正処分等の取消しを求める訴訟を東京地方裁判所に提起しております。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年3月1日から翌年2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	毎年2月末日
剰余金の配当の基準日	毎年8月31日 毎年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	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 証券代行部
株主名簿管理人	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	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただ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ができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.azplan.co.jp/">https://www.azplan.co.jp/</a>

<p>株主に対する特典</p>	<p>毎年2月末現在の株主名簿に記載又は記録された、当社株式1単元(100株)以上を保有する株主に対し、所有株式数と保有期間に応じてポイントを4月に付与いたします。</p> <p>株主優待のお申込みにあたっては、当社株主専用の特設インターネットサイトにてご登録ならびにお申込みしていただく必要があります。</p> <p>ポイントは株主限定の特設インターネットサイトにおいて、食品、電化製品、ギフト、旅行等に交換できます。</p> <p>(初年度)</p> <p>100株～199株の株主：2,000ポイント 200株～299株の株主：3,000ポイント 300株～499株の株主：5,000ポイント 500株～699株の株主：10,000ポイント 700株～799株の株主：12,000ポイント 800株～999株の株主：15,000ポイント 1,000株以上の株主：20,000ポイント</p> <p>(2年目以降)</p> <p>100株～199株の株主：2,200ポイント 200株～299株の株主：3,300ポイント 300株～499株の株主：5,500ポイント 500株～699株の株主：11,000ポイント 700株～799株の株主：13,200ポイント 800株～999株の株主：16,500ポイント 1,000株以上の株主：22,000ポイント</p> <p>ポイントは、次年度へ繰越すことができます。(ポイントは最大2年間有効)。</p> <p>ポイントを繰越す場合、2月末日現在の株主名簿に同一の株主番号で記載されていることが条件になります。</p> <p>翌年2月末の権利確定日までに、売却やご本人様以外への名義変更及び相続等により株主番号が変更された場合、当該ポイントは失効となり、繰越しはできませんのでご注意ください。</p>
-----------------	--

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 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32期）（自 2020年3月1日 至 2021年2月28日）2021年5月27日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類  
2021年5月27日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
第33期第1四半期（自 2021年3月1日 至 2021年5月31日）2021年7月14日関東財務局長に提出  
第33期第2四半期（自 2021年6月1日 至 2021年8月31日）2021年10月14日関東財務局長に提出  
第33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日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書  
2021年5月31日関東財務局長に提出  
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）に基づく臨時報告書であります。  
2021年8月2日関東財務局長に提出  
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）に基づく臨時報告書であります。  
2022年5月16日関東財務局に提出  
企業内用等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4（会計監査人の異動）に基づく臨時報告書であります。

## 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30日

株式会社アズ企画設計

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 飯塚 正貴

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小野寺 勝

<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」に掲げられている株式会社アズ企画設計の2021年3月1日から2022年2月28日までの第33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、株式会社アズ企画設計の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。

( 宿泊事業領域に関連する固定資産の減損 )	
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>注記事項（損益計算書関係）に記載されているとおり、会社は、当事業年度において、東北地方における復興工事作業員向け宿泊施設の有形固定資産について用途の転用を検討し、将来キャッシュ・フローがマイナスとなる宿泊施設について、回収可能価額を零と評価して減損損失を709,706千円計上している。当該減損損失は、不動産賃貸事業セグメントに含まれる宿泊事業領域に関するものであり、その結果、有形固定資産残高は296,896千円となっている。</p> <p>会社は、減損の兆候があると認められる場合には、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定する。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失としている。</p> <p>宿泊事業領域の固定資産は、主に東北地方における復興工事作業員向けの宿泊施設であるが、当事業年度において賃貸オフィス等への転用を検討しており、当該使用目的の転用に伴い営業を停止していることから収益性が低下している。このため、当事業年度において減損損失の認識の要否の判定が行われている。当該判定に用いられる割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、取締役会によって承認された事業計画に基づいて行っている。</p> <p>割引前将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、事業計画における想定される賃料及び契約継続年数、上記の使用目的の転用に伴う想定工事費用並びに経費率である。</p> <p>将来キャッシュ・フローの見積りにおける上記の重要な仮定は不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、宿泊事業領域の固定資産の減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローの総額の見積りについて、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来キャッシュ・フローの見積期間について、主要な資産の経済的残存使用年数と比較した。</li> <li>・将来キャッシュ・フローについて、取締役会によって承認された事業計画との整合性を検討した。</li> <li>・経営者の事業計画策定の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における事業計画とその後の実績を比較した。</li> <li>・事業計画の基礎となる重要な仮定を評価するための以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定賃料及び使用目的の転用に伴う移設工事費用については、取引先との契約状況との整合性を確かめるため、契約書等を閲覧した。</li> <li>・契約継続年数については、経営者への質問を行うとともに、交渉記録を閲覧することにより、経営者の仮定を評価した。</li> <li>・経費率については、過去実績からの推移分析を実施した。</li> </ul> </li> </ul> <p>上記に加え、減損損失の測定にあたり、減損損失の金額が回収可能価額に基づき計上されていることを再計算した。</p>

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役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、株式会社アズ企画設計の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、株式会社アズ企画設計が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並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、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、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、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

- 
- (注) 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 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。