

平成24年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成24年4月13日
上場取引所 大

上場会社名 和田興産株式会社
コード番号 8931 URL <http://www.wadakohsan.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 小阪 堅三
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 梶原 忍

TEL 078-361-5103
平成24年5月28日

定時株主総会開催予定日 平成24年5月25日
有価証券報告書提出予定日 平成24年5月28日

配当支払開始予定日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年2月期の業績(平成23年3月1日～平成24年2月29日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 24年2月期 | 22,550 | △20.1 | 2,569 | 25.4 | 1,849 | 119.0 | 671 | 56.5 |
| 23年2月期 | 28,231 | △5.6 | 2,048 | 257.0 | 844 | — | 428 | — |

| | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 | 自己資本当期純利益 率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|--------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 24年2月期 | 67.15 | — | 4.8 | 3.9 | 11.4 |
| 23年2月期 | 42.90 | — | 3.2 | 1.7 | 7.3 |

(参考) 持分法投資損益 24年2月期 一百万円 23年2月期 一百万円

(2) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 24年2月期 | 47,408 | 14,186 | 29.9 | 1,418.62 |
| 23年2月期 | 48,233 | 13,612 | 28.2 | 1,361.29 |

(参考) 自己資本 24年2月期 14,186百万円 23年2月期 13,612百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|--------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 24年2月期 | △5,175 | 367 | 1,606 | 4,812 |
| 23年2月期 | 10,872 | △208 | △6,172 | 8,014 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 | 純資産配当 率 |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|------|------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 23年2月期 | — | 0.00 | — | 10.00 | 10.00 | 99 | 23.3 | 0.7 |
| 24年2月期 | — | 0.00 | — | 15.00 | 15.00 | 149 | 22.3 | 1.1 |
| 25年2月期(予想) | — | 0.00 | — | 18.00 | 18.00 | | 18.9 | |

3. 平成25年 2月期の業績予想(平成24年 3月 1日～平成25年 2月28日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり当期 純利益 |
|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|------|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期(累計) | 6,700 | △50.4 | 6 | △99.6 | △400 | — | △250 | — | △25.00 |
| 通期 | 25,500 | 13.1 | 2,600 | 1.2 | 1,850 | 0.0 | 950 | 41.5 | 95.00 |

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

| | | | |
|--------|--------------|--------|--------------|
| 24年2月期 | 10,000,000 株 | 23年2月期 | 10,000,000 株 |
| 24年2月期 | 99 株 | 23年2月期 | 99 株 |
| 24年2月期 | 9,999,901 株 | 23年2月期 | 9,999,924 株 |

(注)1株当たり当期純利益の算定の基礎となる株式数については、47ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

当決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、当決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、4ページ(次期の業績見通し)をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 経営成績..... | 2 |
| (1) 経営成績に関する分析..... | 2 |
| (2) 財政状態に関する分析..... | 5 |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当..... | 6 |
| (4) 事業等のリスク..... | 6 |
| 2. 企業の状況..... | 7 |
| (1) 不動産販売事業..... | 7 |
| (2) 賃貸その他事業..... | 8 |
| 3. 経営方針..... | 10 |
| (1) 会社の経営の基本方針..... | 10 |
| (2) 目標とする経営指標..... | 10 |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略..... | 10 |
| (4) 会社の対処すべき課題..... | 11 |
| 4. 財務諸表..... | 12 |
| (1) 貸借対照表..... | 12 |
| (2) 損益計算書..... | 15 |
| (3) 株主資本等変動計算書..... | 18 |
| (4) キャッシュ・フロー計算書..... | 20 |
| (5) 継続企業の前提に関する注記..... | 22 |
| 重要な会計方針..... | 22 |
| 会計方針の変更..... | 25 |
| 表示方針の変更..... | 25 |
| 注記事項..... | 26 |
| (貸借対照表関係)..... | 26 |
| (損益計算書関係)..... | 27 |
| (株主資本等変動計算書関係)..... | 29 |
| (キャッシュ・フロー計算書関係)..... | 30 |
| (リース取引関係)..... | 31 |
| (金融商品関係)..... | 32 |
| (有価証券関係)..... | 38 |
| (デリバティブ取引関係)..... | 39 |
| (退職給付関係)..... | 40 |
| (ストック・オプション等関係)..... | 40 |
| (税効果会計関係)..... | 41 |
| (企業結合等関係)..... | 42 |
| (資産除去債務関係)..... | 42 |
| (賃貸等不動産関係)..... | 43 |
| (セグメント情報等)..... | 44 |
| (持分法損益等)..... | 46 |
| (関連当事者情報)..... | 47 |
| (1株当たり情報)..... | 47 |
| (重要な後発事象)..... | 47 |
| 5. その他..... | 48 |
| 役員の異動..... | 48 |

※ 当社は、以下のとおり投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料については、開催後速やかに当社ホームページで掲載する予定です。

(機関投資家・アナリスト向け決算説明会開催予定日)

- ・神戸 開催予定日 平成24年4月20日(金)
- ・東京 開催予定日 平成24年4月23日(月)

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

当事業年度におけるわが国経済は、東日本大震災の影響により、経済環境がより一層厳しくなる状況にありましたが、サプライチェーンをはじめとする復旧も徐々に進み、生産活動が回復したことにより、製造業を中心とした企業活動も安定的となり、また個人消費についても下げ止まり感が窺えつつあります。

しかしながら、原発問題による電力のエネルギー不足の懸念、長期化する円高問題や株価の低迷、欧州の財政不安、米中経済の不透明感等により、景気の回復感も乏しく、日本の経済情勢は、デフレ基調を残したまま、今後においても不透明な状況が続くものと予測されます。

不動産業界においては、分譲市場は比較的に安定的かつ堅調な推移が続いておりますが、賃貸市場においては、オフィス・テナント関連を中心に、コスト削減意識の高まりを受け、今後においても厳しい状況が続くものと思われまます。

このような事業環境のなか、当社は、主要事業である分譲マンションの販売に注力するとともに、有利子負債の削減及び賃貸用不動産のポートフォリオの最適化を目指すため、賃貸用不動産の売却にも注力しながら、財務バランスの最適化と収益力向上に向けた取り組みを行ってまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は22,550百万円（前年同期比79.9%）、営業利益は2,569百万円（同125.4%）、経常利益は1,849百万円（同219.0%）、当期純利益は671百万円（同156.5%）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。

なお、当事業年度から「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）の適用により、各セグメントごとに業績を説明しております。また、売上高及びセグメント利益の前年同期比については、前事業年度の事業別をセグメント別に組み替えて比較しております。

(分譲マンション販売)

当事業年度における分譲マンション販売の売上高は、18,588百万円（前年同期比93.6%）となりました。

不動産販売事業のうち主力の分譲マンションにおきましては、開発の基盤となる優良用地は依然として不足しているものの、販売面においては、販売価格の調整、住宅取得促進のための政策支援並びに金融緩和政策による低金利等を背景として、一次取得者層の購買意欲が持ち直したことにより、マンションの契約率は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、21棟773戸（同84.9%）を発売し、契約については、673戸（同72.7%）、20,989百万円（同70.8%）を契約し、それにより期末時点の受注残戸数は530戸（同119.9%）となり、受注残高を16,395百万円（同117.2%）としております。また、ワコーレ須磨妙法寺ステーションマークス等14棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数は585戸（同95.3%）となり、売上高は18,588百万円（同93.6%）、セグメント利益は2,226百万円（同182.4%）となりました。

(その他不動産販売)

当事業年度におけるその他不動産販売の売上高は、1,707百万円（前年同期比29.0%）となりました。

その他不動産販売におきましては、戸建て住宅37戸及び賃貸マンション等2物件の販売により、売上高は1,707百万円（同29.0%）、セグメント利益は45百万円（同14.6%）

となりました。

(不動産賃貸収入)

当事業年度における不動産賃貸収入は、2,222百万円（前年同期比91.8%）となりました。

賃貸その他事業のうち主力の賃貸事業におきましては、オフィス・テナント関連の賃料水準が引き続き弱含みで推移するなか、住宅関連の入居率の向上と滞納率の改善に努めることにより、賃貸収入の安定的な確保を目指してまいりましたが、物件売却に代わる新規取得を控えたことにより、不動産賃貸収入は2,222百万円（同91.8%）、セグメント利益は874百万円（同84.1%）となりました。

(その他)

当事業年度におけるその他の売上高は、保険代理店手数料収入等で32百万円（前年同期比63.9%）、セグメント利益は29百万円（同64.0%）となりました。

(販売及び契約の状況)

① 売上実績

| セグメントの名称 | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | |
|-----------|-------------------------------------|--------|----------|
| | 売上金額(千円) | 構成比(%) | 前年同期比(%) |
| 分譲マンション販売 | 18,588,111 | 82.4 | 93.6 |
| その他不動産販売 | 1,707,036 | 7.6 | 29.0 |
| 不動産賃貸収入 | 2,222,890 | 9.9 | 91.8 |
| その他 | 32,031 | 0.1 | 63.9 |
| 合計 | 22,550,069 | 100.0 | 79.9 |

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. セグメントごとの前年同期比については、前事業年度の事業別をセグメント別に組み替えて比較しております。

② 営業実績

| セグメントの名称 | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | |
|-----------|-------------------------------------|--------|------------|
| | 物件名 | 戸数(戸) | 金額(千円) |
| 分譲マンション販売 | ワコーレ須磨妙法寺ステーションマークス | 107 | 3,391,304 |
| | ワコーレ元町ザ・シティ | 69 | 2,290,180 |
| | ワコーレハート明舞 | 74 | 2,116,045 |
| | ワコーレ西明石駅前ガーデンズ | 64 | 1,767,409 |
| | ワコーレ御影ヒルズ | 28 | 1,033,417 |
| | その他分譲マンション | 243 | 7,989,753 |
| | 小計 | 585 | 18,588,111 |
| その他不動産販売 | 戸建て住宅 | 37 | 1,369,106 |
| | その他 | (注3) 8 | 337,930 |
| | 小計 | 45 | 1,707,036 |
| 不動産賃貸収入 | 賃貸マンション等の賃貸収入 | (注4) — | 2,222,890 |
| | 小計 | (注4) — | 2,222,890 |
| その他 | その他の収入 | (注4) — | 32,031 |
| | 小計 | (注4) — | 32,031 |
| 合計 | | 630 | 22,550,069 |

(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物件各金額には、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その他の戸数は、販売用賃貸不動産に係る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、戸数表示はしていません。
5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合(小数点以下切捨て)によりそれぞれ計算しております。

③ 契約実績

| セグメントの名称 | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | | |
|-----------|-------------------------------------|------------|-------|------------|
| | 期中契約高 | | 契約残高 | |
| | 戸数(戸) | 金額(千円) | 戸数(戸) | 金額(千円) |
| 分譲マンション販売 | 673 | 20,989,040 | 530 | 16,395,575 |
| その他不動産販売 | 83 | 1,427,490 | — | 95,000 |
| 合計 | 756 | 22,416,530 | 530 | 16,490,575 |

- (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戸建て住宅及び販売用賃貸不動産の合計戸数を、金額は戸建て住宅及び販売用賃貸不動産並びにその他不動産の合計金額を、それぞれ記載しております。
 4. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合(小数点以下切捨て)によりそれぞれ計算しております。

(次期の業績見通し)

次期の業績予想につきましては、次のとおりであります。

なお、業績予想の内容につきましては、本資料の発表日現在において、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいて作成したものであり、不確定要素が内在しておりますので、実際の業績は今後の様々な要因によって記載の予想数値と異なる結果となる可能性があります。

セグメント別の売上については、以下のとおりであります。

(分譲マンション販売)

主力の分譲マンションにつきましては、完成在庫を含め652戸の引渡を予定しており、売上高20,400百万円(当期実績比9.7%増)を見込んでおります。

(その他不動産販売)

その他不動産販売につきましては、戸建住宅76戸の販売に加えて、住宅用地や賃貸マンション等の販売で売上高3,000百万円(同75.7%増)を見込んでおります。

(不動産賃貸収入)

不動産賃貸収入につきましては、既存物件の稼働率の維持、向上に注力するとともに良質な賃貸物件の取得も視野に入れつつ、収益の安定・拡大を目指しており、売上高2,100百万円(同5.5%減)を見込んでおります。

(経常費用関係)

売上原価につきましては、当社の事業運営の基本となる用地価格も一定の水準を維持しており、また、次期竣工予定の分譲マンションに係る建築コストは、東日本大震災に伴う復興需要の影響も軽微であることから、原価は概ね安定的に推移するものと考えられ、事業全体としては売上比78%程度(当期原価率77.0%)を見込んでおります。

また、販売費及び一般管理費については、発売戸数等の増加に応じた販売活動の積極展開により約2,900百万円(当期実績比11.1%増)、支払利息等の営業外費用につきましては、用地仕入れに係る資金調達増加に伴い750百万円程度(同2.4%増)を見込んでおります。

以上のような状況から、次期業績予想は売上高25,500百万円(当期実績比13.1%増)、営業

利益2,600百万円(同1.2%増)、経常利益1,850百万円(同0.0%増)、当期純利益950百万円(同41.5%増)を見込んでおり、将来の業績確保に向けた販売経費等が増加することから、増収となるものの経常利益は概ね横這いとなる見通しであります。

また、第2四半期累計期間については、分譲マンションの引渡しについて年間の竣工計画戸数の6割程度が第4四半期に集中することから、売上高6,700百万円(同50.4%減)、営業利益6百万円(同99.6%減)、経常損失400百万円(当四半期実績は1,343百万円の経常利益)、四半期純損失250百万円程度(当四半期実績は814百万円の四半期純利益)となる見込みであります。

なお、景気の先行きについては引き続き不透明感が払拭されないなか、慎重な利益計画を策定しておりますので、投資家の皆様方におかれましては、何卒ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(2) 財政状態に関する分析

当事業年度末における総資産は、前事業年末に比べ824百万円減少し47,408百万円となりました。

主な要因は、仕掛販売用不動産が次期以降の用地取得及び建築費等の支払いにより増加したことに伴い、棚卸資産合計で2,792百万円増加したこと等に対し、現金及び預金が仕入債務の支払い等により2,997百万円減少したこと及び土地が賃貸用不動産の売却により460百万円減少したこと等によるものであります。

負債につきましては、前期末に比べ1,397百万円減少し33,222百万円となりました。

主な要因は、長期借入金(1年内返済予定分含む)が用地取得等に伴い705百万円、短期借入金が入入債務の支払い等による運転資金の需要に伴い771百万円、社債(私募債)が賃貸不動産購入に伴い230百万円及び前受金が分譲マンションの契約が堅調に進捗したことに伴い191百万円それぞれ増加したこと等の要因に対し、仕入債務が期末竣工物件の減少に伴い3,354百万円減少したこと等によるものであります。

純資産につきましては、前期末に比べ573百万円増加し14,186百万円となりました。

主な要因は、当期純利益671百万円の計上及び利益剰余金の配当99百万円等によるものであります。

なお、キャッシュ・フローの状況につきましては、次のとおりであります。

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、前事業年度末より3,202百万円減少し、4,812百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果減少した資金は、5,175百万円(前期は10,872百万円の増加)となりました。

主な要因は、税引前当期純利益1,564百万円の計上及び分譲マンションの契約に伴う前受金の増加191百万円等による資金の増加に対し、棚卸資産の増加3,831百万円、仕入債務の減少3,354百万円等による資金の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果増加した資金は、367百万円(前期は208百万円の減少)となりました。

主な要因は、有形固定資産の取得による支出782百万円及び定期性預金の純増加額191百万円等の資金の減少に対し、有形固定資産の売却による収入1,407百万円等の資金の増加によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、1,606百万円(前期は6,172百万円の減少)となりまし

た。

主な要因は、分譲マンションの引渡し及び賃貸不動産の約定弁済等による長期借入金の返済による支出7,715百万円及び配当金の支払100百万円等の資金の減少に対し、分譲マンション用地の購入等による長期借入れによる収入8,421百万円、運転資金等による短期借入金の増加771百万円及び賃貸不動産購入に伴う社債の発行による収入260百万円等の資金の増加によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

当社の財務指標の推移については、以下のとおりであります。

| | 第44期 平成22年2月期 | 第45期 平成23年2月期 | 第46期 平成24年2月期 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 自己資本比率 (%) | 24.8 | 28.2 | 29.9 |
| 時価ベースの自己資本比率 (%) | 6.4 | 8.8 | 9.1 |
| 債務償還年数 (年) | 4.3 | 2.3 | — |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍) | 10.4 | 14.7 | — |

(注) 1. 各指標は、いずれも財務数値により算定しております。

- ・自己資本比率 : 自己資本/総資産
- ・時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産
- ・債務償還年数 : 有利子負債/営業活動によるキャッシュ・フロー
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ : 営業活動によるキャッシュ・フロー/利払い

2. 「有利子負債」は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利払い」は、キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」をそれぞれ採用しております。

3. 第46期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載を省略しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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付けており、事業領域の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を基本方針としておりますが、当期については平成24年1月10日付で発表いたしました「平成24年2月期 第3四半期決算短信[日本基準](非連結)」のとおり、1株当たり15円の配当を予定しております。

また、次期につきましては、厳しい客観情勢のなかではありまするが、当社業績につきましては概ね当期並みに推移し、当期純利益については増益が見込まれることから、当事業年度比3円増配の1株当たり18円の配当を予想しております。

なお、内部留保金の使途につきましては、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ので、何卒ご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(4) 事業等のリスク

最近の有価証券報告書(平成23年5月30日提出)及び四半期報告書(第3四半期 平成24年1月13日提出)における記載内容から、投資家の皆様に速やかに開示すべき新たな事業リスクについてはありません。

2. 企業の状況

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市)エリアにおいて「ワコーレ」のブランド名により、分譲マンションの開発・企画・販売を主力とした不動産販売事業(分譲マンション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(不動産賃貸収入及びその他の収入)を営んでおります。

(1) 不動産販売事業

① 分譲マンション販売

当社は、平成3年3月より「ワコーレ」のブランド名により分譲マンション事業を展開しており、主に50戸前後の中規模マンションの開発を手掛け、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)及び阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)並びに兵庫県伊丹市、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、着工ベースで平成24年2月末日現在までに347棟、12,755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。

なお、当期における主な発売物件は次のとおりであります。

(主な発売物件)

| 名 称 | 所在地 | 戸 数 |
|--------------------|--------|-----|
| ワコーレ神戸三宮マスターズレジデンス | 神戸市中央区 | 89戸 |
| ワコーレ神戸元町マークス | 神戸市中央区 | 81戸 |
| ワコーレアベニュー神戸 | 神戸市兵庫区 | 70戸 |
| ワコーレ神戸ステーションフラッツ | 神戸市中央区 | 56戸 |
| ワコーレ神戸谷上ステーションマークス | 神戸市北区 | 53戸 |
| ワコーレ伊丹西台ガーデンズ | 兵庫県伊丹市 | 44戸 |
| ワコーレ神戸青谷ヒルズ | 神戸市中央区 | 43戸 |
| ワコーレ須磨鷹取ガーデンズ | 神戸市須磨区 | 40戸 |
| ワコーレ西明石ハートスクエア | 兵庫県明石市 | 39戸 |
| ワコーレヒルズ須磨潮見台 | 神戸市須磨区 | 35戸 |

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戸程度の大型物件や他社との共同プロジェクトにも積極的に参画し、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、「先進的な住まいづくり」を行っております。特に都心部においては、都市型ホテルの「機能性」「利便性」「快適性」を取り入れ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開発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、企画並びに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。

② その他不動産販売

主に戸建て住宅を中心として、宅地開発や賃貸マンション等の販売を行っております。また、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、不動産の販売を行っております。

(2) 賃貸その他事業

① 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。

マンションの特徴は、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、その一環としてペットオーナーのためのペット対応型マンション、デザイナーズマンション等の独自性のある賃貸マンションを提供しております。

また、平成14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、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居(賃貸マンション)、店舗に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、平成24年2月末日現在で89棟1,807戸(同日現在の入居率95.1%)を保有しております。

賃貸マンション

平成24年2月末日現在

| | | |
|----------------------|--|--------|
| 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。 | 1,181戸 |
| VITA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。 | 87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。 | 82軒 |
| パーキング | 月極駐車並びに時間貸駐車を賃貸しております。 | 709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)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 |

② その他の収入

当社の事業に関連して附随的に発生する収入(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。

なお、当事業年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)の適用により、その他の収入に含めておりました販売用賃貸不動産から発生する「その他賃貸収入」は、不動産賃貸収入に含めることといたしました。

(事業系統図)

不動産販売事業及び賃貸その他事業の事業系統図については、最近の有価証券報告書(平成23年5月30日提出)から重要な変更がないため、開示を省略しております。

3. 経営方針

(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、

1. スピード(行動の基本)…素早いジャッジとアクション、期限を明示し厳守する。
2. コミュニケーション(円滑な組織運営の基本)…議論を尽くし、考え方を統一する。
3. リストラクチャリング(業務展開の基本)…得意分野への選択と集中により再構築を図る。

これらを念頭に業務運営を進め、神戸市・明石市・阪神間を中心とした地元密着型の地域戦略による不動産事業の展開を図り、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)並びに一人当たり経常利益の向上を経営目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社を取り巻く事業環境を展望いたしますと、足元では欧州金融危機の落ち着きや米国経済の回復基調等に加え、日銀の金融緩和策による円安への転換や株式市場の底打ち感、さらに東日本大震災の復興需要等により、明るさを取り戻しつつあるものの、中長期的には少子・高齢化による生産人口や世帯数減少の進展、巨額の財政赤字への対応等、解決すべき課題は山積しております。

このような状況のもと、優良な住宅地である神戸・明石・阪神間を中心としたマンション開発を中心に、一次取得者の方々に良質な“住まい”を提供することを企業の使命として、収益拡大に向けた経営戦略の構築を目指しております。

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、事業基盤である神戸・明石・阪神間を中心としつつ、周辺地域も含めて利便性に富んだ好立地における展開を基本に、安心・安全にお住まいいただけるよう「品質の強化」「サービスの向上」に努めつつ、多様化するお客さまのライフスタイルを的確に捉えた多彩なプランの提供を進めるとともに、「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。また、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の構築や顧客のターゲティング等にも注力しており、事業環境が大きく変化するなかであって、着実に分譲マンション事業を進めてまいります。加えて、幅広いお客さまの住まいへのニーズや、これまで培った用地仕入れのネットワークを活かし、木造戸建事業についても、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。さらに、企業の永続的な発展を目指す観点から、安定的な収益が見込まれる賃貸事業のより一層の強化を図り、ワンルームマンション等の住居を中心とした賃貸住宅の供給に注力するとともに、住居系以外の賃貸物件の取得や運営も視野に入れ、賃貸資産のポートフォリオの最適化を図りつつ、運用資産のパフォーマンスの向上に努めながら、収益の安定化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。さらに投下資産(資金)の回転率の向上にも注力することにより、財務体質の健全

化を進めてまいります。

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) 会社の対処すべき課題

足もとの事業環境は、世界的な金融緩和策により、国内においては円安傾向や株式市場の回復色が強まりを見せており、さらに震災の復興予算の執行による需要の増加が期待できる状況となっております。また、当社が属する不動産業界においては、東日本大震災の影響により、一時期分譲マンションの施工の遅れや販売面で翳りを見せておりましたが、住宅ローンの低金利の継続や税制面の政策支援効果により、回復基調で推移してまいりました。しかしながら、少子・高齢化の進展に伴う需要の減退や巨額の財政赤字による将来の社会保障への不安、さらに電力不足によるエネルギー問題の解消など、先行きの不透明感の払拭には至らない状況が続いております。

このような環境のなか、当社といたしましては、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、一次取得者を中心としたユーザーの方々を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、長年に亘ってお住まいいただける品質面の確保は当然のこと、省エネルギーや環境面にも配慮した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において、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。

また、企業経営にとってガバナンス強化が課題となるなか、内部統制報告制度においては、引き続き規程やマニュアルの整備はもとより、内部監査室を中心とした内部統制評価の整備・運用を進めるとともに、業務分野への応用も通じて、より一層の内部統制の強化に努めてまいります。さらに取締役会を中心としたコーポレートガバナンスの発揮を通じて、適切な牽制体制の構築を図ってまいります。

事業活動の中心であります分譲マンション事業におきましては、前事業年度に引き続き堅調に推移しており、当事業年度末時点において、翌事業年度以降に引渡を予定しております分譲マンション戸数の7割を超える契約の獲得ができており、翌事業年度における売上がほぼ確保された状況にあります。このように事業年度終了時点において、翌事業年度に引渡を予定している分譲マンションの契約を積み上げていくことが、将来に向けた業績の安定性確保に繋がるとの認識にたち、計画的な用地取得を出発点に、スピード感を持った供給体制の確立、契約の早期獲得といった事業サイクルの実現を目指してまいります。さらには、設計事務所・建築会社と緊密な関係を引き続き保ち、コストの適正化と品質の向上の両立にも一層努めてまいります。

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、より一層、稼働率の向上に注力してまいります。また、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視野に入れた対応も進めてまいります。

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

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

4. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※1 9,672,324 | ※1 6,674,679 |
| 売掛金 | 16,398 | 11,459 |
| 有価証券 | ※1 32,304 | ※1 32,317 |
| 販売用不動産 | ※1, ※2 4,174,073 | ※1, ※2 2,663,667 |
| 仕掛販売用不動産 | ※1 8,867,300 | ※1 13,170,344 |
| 未収消費税等 | — | 123,724 |
| 前払費用 | 65,269 | 65,825 |
| 繰延税金資産 | 291,374 | 80,128 |
| その他 | 154,386 | 204,365 |
| 貸倒引当金 | △204 | △1,461 |
| 流動資産合計 | 23,273,226 | 23,025,051 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 14,301,165 | 14,840,120 |
| 減価償却累計額 | △3,677,395 | △4,083,381 |
| 建物(純額) | ※1, ※2 10,623,770 | ※1, ※2 10,756,739 |
| 構築物 | 195,158 | 186,275 |
| 減価償却累計額 | △121,739 | △125,900 |
| 構築物(純額) | 73,418 | ※2 60,375 |
| 機械及び装置 | 732,451 | 717,382 |
| 減価償却累計額 | △679,687 | △690,105 |
| 機械及び装置(純額) | 52,763 | 27,276 |
| 工具、器具及び備品 | 183,902 | 178,036 |
| 減価償却累計額 | △132,085 | △133,890 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 51,817 | ※2 44,145 |
| 土地 | ※1, ※2 12,856,984 | ※1, ※2 12,396,774 |
| 有形固定資産合計 | 23,658,753 | 23,285,311 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 323,185 | 315,279 |
| ソフトウェア | 22,492 | 49,317 |
| その他 | 39,870 | 11,802 |
| 無形固定資産合計 | 385,547 | 376,399 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 78,439 | 76,662 |
| 出資金 | 3,679 | 3,839 |
| 長期貸付金 | 3,997 | 3,214 |
| 破産更生債権等 | 292,498 | 42,742 |
| 繰延税金資産 | 311,866 | 144,461 |
| 差入保証金 | 190,353 | 195,128 |
| その他 | 307,870 | 299,549 |
| 貸倒引当金 | △272,635 | △43,451 |
| 投資その他の資産合計 | 916,069 | 722,145 |
| 固定資産合計 | 24,960,370 | 24,383,856 |
| 資産合計 | 48,233,597 | 47,408,908 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形 | 3,962,391 | 2,462,765 |
| 買掛金 | 2,598,303 | 743,588 |
| 短期借入金 | ※1 1,455,198 | ※1 2,226,700 |
| 1年内償還予定の社債 | ※1 30,000 | ※1 30,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 6,444,832 | ※1 6,000,843 |
| 未払金 | 157,220 | 182,303 |
| 設備関係未払金 | 2,444 | 21,097 |
| 未払費用 | 29,043 | 43,694 |
| 未払法人税等 | 164,302 | 451,630 |
| 未払消費税等 | 314,658 | — |
| 前受金 | 1,433,382 | 1,624,665 |
| 預り金 | 113,847 | 81,863 |
| 前受収益 | 114,419 | 103,499 |
| 資産除去債務 | — | 22,840 |
| 賞与引当金 | 72,218 | 76,470 |
| 役員賞与引当金 | 600 | 5,600 |
| 完成工事補償引当金 | 21,000 | 12,000 |
| その他 | 96,645 | 104,223 |
| 流動負債合計 | 17,010,505 | 14,193,785 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | ※1 760,000 | ※1 990,000 |
| 長期借入金 | ※1 15,706,103 | ※1 16,855,472 |
| 長期預り保証金 | 672,561 | 597,159 |
| 資産除去債務 | — | 80,258 |
| 退職給付引当金 | 103,327 | 122,213 |
| 役員退職慰労引当金 | 345,946 | 368,271 |
| その他 | 22,364 | 15,728 |
| 固定負債合計 | 17,610,302 | 19,029,104 |
| 負債合計 | 34,620,808 | 33,222,890 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 891,250 | 891,250 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 936,439 | 936,439 |
| 資本剰余金合計 | 936,439 | 936,439 |
| 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 | 11,000,000 | 11,000,000 |
| 繰越利益剰余金 | 773,258 | 1,344,735 |
| その他利益剰余金合計 | 11,773,258 | 12,344,735 |
| 利益剰余金合計 | 11,793,358 | 12,364,835 |
| 自己株式 | △27 | △27 |
| 株主資本合計 | 13,621,020 | 14,192,496 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 5,054 | 3,276 |
| 繰延ヘッジ損益 | △13,284 | △9,754 |
| 評価・換算差額等合計 | △8,230 | △6,478 |
| 純資産合計 | 13,612,789 | 14,186,018 |
| 負債純資産合計 | 48,233,597 | 47,408,908 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--------------|--|--|
| 売上高 | | |
| 不動産売上高 | 25,758,978 | 20,295,147 |
| 不動産賃貸収入等 | 2,472,080 | 2,254,922 |
| 売上高合計 | 28,231,058 | 22,550,069 |
| 売上原価 | | |
| 不動産売上原価 | 22,244,943 | ※5 16,180,102 |
| 不動産賃貸原価 | 1,268,326 | 1,190,767 |
| 売上原価合計 | 23,513,269 | 17,370,869 |
| 売上総利益 | 4,717,788 | 5,179,199 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 広告宣伝費 | 774,803 | 677,077 |
| ガイドルーム費 | ※1 519,838 | ※1 472,893 |
| 貸倒引当金繰入額 | 3,631 | 26,947 |
| 役員報酬 | 121,800 | 142,600 |
| 給料及び手当 | 437,146 | 473,265 |
| 賞与引当金繰入額 | 72,218 | 76,470 |
| 役員賞与引当金繰入額 | 600 | 5,600 |
| 退職給付費用 | 20,171 | 19,524 |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 20,150 | 22,325 |
| 福利厚生費 | 95,544 | 100,901 |
| 租税公課 | 284,417 | 256,567 |
| 減価償却費 | 31,783 | 32,308 |
| 支払手数料 | 90,595 | 113,055 |
| 賃借料 | 17,942 | 12,424 |
| その他 | 179,001 | 178,087 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 2,669,643 | 2,610,048 |
| 営業利益 | 2,048,145 | 2,569,151 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 3,771 | 3,959 |
| 受取配当金 | 2,174 | 2,296 |
| 保険解約返戻金 | 5,371 | — |
| 受取手数料 | 1,911 | 3,595 |
| 法人税等還付加算金 | 4,877 | — |
| その他 | 10,788 | 2,411 |
| 営業外収益合計 | 28,894 | 12,263 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 717,155 | 608,283 |
| 資金調達費用 | ※2 330,721 | — |
| 貸倒引当金繰入額 | 69,006 | 12,888 |
| 社債発行費 | — | 7,821 |
| その他 | 115,825 | 103,126 |
| 営業外費用合計 | 1,232,708 | 732,120 |
| 経常利益 | 844,331 | 1,849,294 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|---------------------|--|--|
| 特別利益 | | |
| 有形固定資産売却益 | ※ ³ 4,353 | ※ ³ 241,721 |
| 受取損害賠償金 | 33,000 | — |
| 償却債権取立益 | 3,670 | — |
| 特別利益合計 | 41,024 | 241,721 |
| 特別損失 | | |
| 有形固定資産売却損 | ※ ³ 3,182 | ※ ³ 31,978 |
| 減損損失 | ※ ⁴ 31,135 | ※ ⁴ 422,381 |
| 損害賠償金 | 65,000 | 25,000 |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | — | 47,634 |
| 特別損失合計 | 99,317 | 526,994 |
| 税引前当期純利益 | 786,037 | 1,564,021 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 157,000 | 517,000 |
| 法人税等調整額 | 200,044 | 375,545 |
| 法人税等合計 | 357,044 | 892,545 |
| 当期純利益 | 428,993 | 671,475 |

売上原価明細書

① 不動産売上原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | |
|--------------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) |
| I 土地購入費 | | 8,728,635 | 39.2 | 4,998,957 | 30.9 |
| II 建物建築費 | ※1 | 13,012,222 | 58.5 | 10,533,574 | 65.1 |
| III 販売直接費等 | | | | | |
| 1. 販売手数料 | | 830,107 | 3.7 | 735,453 | 4.5 |
| 2. パンフレット制作費 | | 89,187 | 0.4 | 83,952 | 0.5 |
| IV たな卸資産評価損失 | ※2 | △415,210 | △1.8 | △171,836 | △1.0 |
| 不動産売上原価 | | 22,244,943 | 100.0 | 16,180,102 | 100.0 |

※1 建物建築費はすべて外注費であります。

2 たな卸資産評価損失の金額には、洗替え処理による戻入額を含んでおります。

(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。

② 不動産賃貸原価明細書

| 区分 | 注記 番号 | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | |
|---------|----------|--|------------|--|------------|
| | | 金額(千円) | 構成比 (%) | 金額(千円) | 構成比 (%) |
| 1 地代家賃 | | 41,758 | 3.3 | 41,758 | 3.5 |
| 2 管理費 | | 168,024 | 13.2 | 163,250 | 13.7 |
| 3 減価償却費 | | 472,056 | 37.2 | 435,182 | 36.5 |
| 4 租税公課 | | 186,006 | 14.7 | 187,355 | 15.7 |
| 5 修繕費 | | 185,016 | 14.6 | 179,194 | 15.1 |
| 6 その他経費 | | 215,462 | 17.0 | 184,025 | 15.5 |
| 不動産賃貸原価 | | 1,268,326 | 100.0 | 1,190,767 | 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。

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|----------|--|--|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 前期末残高 | 891,250 | 891,250 |
| 当期末残高 | 891,250 | 891,250 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | | |
| 前期末残高 | 936,439 | 936,439 |
| 当期末残高 | 936,439 | 936,439 |
| 資本剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 936,439 | 936,439 |
| 当期末残高 | 936,439 | 936,439 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | | |
| 前期末残高 | 20,100 | 20,100 |
| 当期末残高 | 20,100 | 20,100 |
| その他利益剰余金 | | |
| 別途積立金 | | |
| 前期末残高 | 11,000,000 | 11,000,000 |
| 当期末残高 | 11,000,000 | 11,000,000 |
| 繰越利益剰余金 | | |
| 前期末残高 | 394,265 | 773,258 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △50,000 | △99,999 |
| 当期純利益 | 428,993 | 671,475 |
| 当期変動額合計 | 378,993 | 571,476 |
| 当期末残高 | 773,258 | 1,344,735 |
| 利益剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 11,414,365 | 11,793,358 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △50,000 | △99,999 |
| 当期純利益 | 428,993 | 671,475 |
| 当期変動額合計 | 378,993 | 571,476 |
| 当期末残高 | 11,793,358 | 12,364,835 |
| 自己株式 | | |
| 前期末残高 | — | △27 |
| 当期変動額 | | |
| 自己株式の取得 | △27 | — |
| 当期変動額合計 | △27 | — |
| 当期末残高 | △27 | △27 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|---------------------|--|--|
| 株主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 13,242,054 | 13,621,020 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △50,000 | △99,999 |
| 当期純利益 | 428,993 | 671,475 |
| 自己株式の取得 | △27 | — |
| 当期変動額合計 | 378,965 | 571,476 |
| 当期末残高 | 13,621,020 | 14,192,496 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | | |
| 前期末残高 | △1,721 | 5,054 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 6,775 | △1,777 |
| 当期変動額合計 | 6,775 | △1,777 |
| 当期末残高 | 5,054 | 3,276 |
| 繰延ヘッジ損益 | | |
| 前期末残高 | △10,710 | △13,284 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △2,573 | 3,529 |
| 当期変動額合計 | △2,573 | 3,529 |
| 当期末残高 | △13,284 | △9,754 |
| 評価・換算差額等合計 | | |
| 前期末残高 | △12,431 | △8,230 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 4,201 | 1,752 |
| 当期変動額合計 | 4,201 | 1,752 |
| 当期末残高 | △8,230 | △6,478 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 13,229,623 | 13,612,789 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △50,000 | △99,999 |
| 当期純利益 | 428,993 | 671,475 |
| 自己株式の取得 | △27 | — |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 4,201 | 1,752 |
| 当期変動額合計 | 383,166 | 573,228 |
| 当期末残高 | 13,612,789 | 14,186,018 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 786,037 | 1,564,021 |
| 減価償却費 | 597,403 | 592,865 |
| 減損損失 | 31,135 | 422,381 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 68,713 | △227,926 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 4,329 | 4,252 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | — | 5,000 |
| 完成工事補償引当金の増減額 (△は減少) | △1,000 | △9,000 |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | 12,678 | 18,886 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | 20,150 | 22,325 |
| 受取利息及び受取配当金 | △5,945 | △6,255 |
| 支払利息 | 717,155 | 608,283 |
| 有形固定資産売却損益 (△は益) | △1,171 | △209,742 |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | — | 47,634 |
| 受取損害賠償金 | △33,000 | — |
| 損害賠償金 | 65,000 | 25,000 |
| 有形固定資産除却損 | 140,698 | 77,294 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 19,355 | 4,939 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 8,364,885 | △3,831,637 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △445,624 | △3,354,340 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 891,432 | 191,283 |
| 長期預り保証金の増減額 (△は減少) | △58,998 | △75,402 |
| その他の資産の増減額 (△は増加) | 224,610 | 118,508 |
| その他の負債の増減額 (△は減少) | 174,008 | △319,256 |
| 小計 | 11,571,851 | △4,330,887 |
| 利息及び配当金の受取額 | 6,288 | 4,653 |
| 利息の支払額 | △738,713 | △592,853 |
| 損害賠償金の受取額 | 33,000 | — |
| 損害賠償金の支払額 | △65,000 | △25,000 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | 65,495 | △231,771 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 10,872,922 | △5,175,858 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の純増減額 (△は増加) | △139,608 | △191,522 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △303,884 | △782,178 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 281,799 | 1,407,123 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △16,260 | △13,745 |
| 借地権の解約による収入 | 5,000 | — |
| 貸付金の回収による収入 | 1,259 | 883 |
| その他の支出 | △98,397 | △64,889 |
| その他の収入 | 61,120 | 12,110 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △208,970 | 367,781 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|---------------------|--|--|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の純増減額(△は減少) | △5,727,801 | 771,501 |
| 長期借入れによる収入 | 18,573,535 | 8,421,065 |
| 長期借入金の返済による支出 | △18,938,318 | △7,715,683 |
| 社債の発行による収入 | — | 260,000 |
| 社債の償還による支出 | △30,000 | △30,000 |
| 自己株式の取得による支出 | △27 | — |
| 配当金の支払額 | △50,195 | △100,871 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △6,172,807 | 1,606,010 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 4,491,144 | △3,202,066 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,523,780 | 8,014,924 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 8,014,924 | 4,812,857 |

(5) 継続企業の前提に関する注記

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|--|
| 該当事項はありません。 | 該当事項はありません。 |

重要な会計方針

| 項目 | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|------------------------|---|---|
| 1. 有価証券の評価基準及び評価方法 | <p>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)によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p> | <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> |
| 2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法 | 時価法によっております。 | 同左 |
| 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)によっております。 | 同左 |
| 4. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(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、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)について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。</p> <p>建物 2年~47年 機械及び装置 10年</p> <p>(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。</p> | <p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--------------|--|---|
| | <p>(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。</p> <p>なお、リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> | <p>(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。</p> |
| 5. 繰延資産の処理方法 | — | 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。 |
| 6. 引当金の計上基準 | <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(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。</p> | <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 同左</p> |

| 項目 | 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|----------------------------|---|--|
| 7. ヘッジ会計の方法 | <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社の内規に基づき、借入金利息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。</p> <p>(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。</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> |
| 8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>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。</p> | <p>同左</p> |
| 9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>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。</p> | <p>消費税等の会計処理 同左</p> |

会計方針の変更

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|--|
| — | <p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、当事業年度の営業利益、経常利益はそれぞれ8,911千円及び税引前当期純利益は56,545千円減少しております。</p> |

表示方法の変更

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|---|--|
| <p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めておりました「資金調達費用」(前事業年度50,067千円)は、重要性が増したため、当事業年度においては区分掲記することに変更しました。</p> | <p>(損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> 前事業年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「法人税等還付加算金」については、当事業年度では金額が僅少となったため、「その他」に含めることといたしました。 なお、当事業年度の営業外収益の「その他」に含まれる「法人税等還付加算金」は16千円であります。 前事業年度において、区分掲記しておりました営業外費用の「資金調達費用」については、当事業年度では金額が僅少となったため、「その他」に含めることといたしました。 なお、当事業年度の営業外費用の「その他」に含まれる「資金調達費用」は7,213千円であります。 |

注記事項

(貸借対照表関係)

| 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------|------|----------|--------|-------------|----------|-------------|----|-------------|----|--------------|----|--------------|-------|-------------|------------|----------|---------------|-------------|----|-----------|-------|--------------|------|----------|----|--------------|--|------|-----------|------|-------------|------|----------|--------|-------------|----------|--------------|----|-------------|----|--------------|----|--------------|-------|-------------|------------|----------|---------------|-------------|----|-----------|-------|--------------|------|----------|----|--------------|
| <p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,305,474千円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">32,304千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,569,905千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,080,909千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">9,819,289千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,618,881千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,426,763千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保権によって担保されている債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,182,198千円</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,654,832千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">760,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,698,103千円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td style="text-align: right;">69,356千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,394,489千円</td> </tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち162,680千円は、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。</p> <p>また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち124,226千円は、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、担保提供しているものであります。</p> | 定期預金 | 1,305,474千円 | 有価証券 | 32,304千円 | 販売用不動産 | 3,569,905千円 | 仕掛販売用不動産 | 6,080,909千円 | 建物 | 9,819,289千円 | 土地 | 11,618,881千円 | 合計 | 32,426,763千円 | 短期借入金 | 1,182,198千円 | 1年内償還予定の社債 | 30,000千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 5,654,832千円 | 社債 | 760,000千円 | 長期借入金 | 15,698,103千円 | 保証債務 | 69,356千円 | 合計 | 23,394,489千円 | <p>※1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">普通預金</td> <td style="text-align: right;">200,039千円</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,405,908千円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">32,317千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,485,595千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">10,255,534千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">9,922,114千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,188,791千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,490,300千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保権によって担保されている債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,040,700千円</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,714,843千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">990,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,855,472千円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td style="text-align: right;">65,183千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,696,199千円</td> </tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち162,758千円は、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。</p> <p>また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち144,871千円は、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、担保提供しているものであります。</p> | 普通預金 | 200,039千円 | 定期預金 | 1,405,908千円 | 有価証券 | 32,317千円 | 販売用不動産 | 2,485,595千円 | 仕掛販売用不動産 | 10,255,534千円 | 建物 | 9,922,114千円 | 土地 | 11,188,791千円 | 合計 | 35,490,300千円 | 短期借入金 | 2,040,700千円 | 1年内償還予定の社債 | 30,000千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 5,714,843千円 | 社債 | 990,000千円 | 長期借入金 | 16,855,472千円 | 保証債務 | 65,183千円 | 合計 | 25,696,199千円 |
| 定期預金 | 1,305,474千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 有価証券 | 32,304千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 3,569,905千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仕掛販売用不動産 | 6,080,909千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 9,819,289千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 11,618,881千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 32,426,763千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 1,182,198千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内償還予定の社債 | 30,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,654,832千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 社債 | 760,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 15,698,103千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保証債務 | 69,356千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 23,394,489千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通預金 | 200,039千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 定期預金 | 1,405,908千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 有価証券 | 32,317千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 販売用不動産 | 2,485,595千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 仕掛販売用不動産 | 10,255,534千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 9,922,114千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 11,188,791千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 35,490,300千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 2,040,700千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内償還予定の社債 | 30,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,714,843千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 社債 | 990,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 16,855,472千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 保証債務 | 65,183千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 25,696,199千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 販売用不動産のうち1物件を有形固定資産(建物319,647千円、土地204,615千円)へ所有目的の変更に伴い、振り替えております。</p> | <p>※2 販売用不動産のうち3物件1,038,998千円を有形固定資産(建物618,803千円、構築物3,269千円、工具、器具及び備品4,572千円、土地412,353千円)へ所有目的の変更に伴い、振り替えております。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>3 偶発債務</p> <p>分譲マンション購入者の銀行借入金69,356千円に対し保証を行っております。</p> | <p>3 偶発債務</p> <p>分譲マンション購入者の銀行借入金65,183千円に対し保証を行っております。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>4 当社の長期借入金のうち、12,100,000千円(シンジケートローン契約)及び767,270千円については、それぞれ以下の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。</p> | <p>4 当社の長期借入金のうち、10,850,896千円(シンジケートローン契約)及び866,624千円並びに46,000千円については、それぞれ以下の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。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・長期借入金(12,100,000千円)に係る財務制限条項 <ul style="list-style-type: none"> ①平成23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、平成22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。 ②平成23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(初回を平成23年2月期及び平成24年2月期の2期とする)で損失としないこと。 ・長期借入金(767,270千円)に係る財務制限条項 <ul style="list-style-type: none"> ①各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成22年2月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。 ②各年度決算期の末日における損益計算書において、経常損益の金額を、2期連続してマイナスとしないこと。 | <ul style="list-style-type: none"> (1)長期借入金(10,850,896千円)に係る財務制限条項 <ul style="list-style-type: none"> ①平成23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、平成22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。 ②平成23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(初回を平成23年2月期及び平成24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(866,624千円)に係る財務制限条項 <ul style="list-style-type: none"> ①各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成22年2月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。 ②各年度決算期の末日における損益計算書において、経常損益の金額を、2期連続してマイナスとしないこと。 (3)長期借入金(46,000千円)に係る財務制限条項 本契約締結日以降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、前年同期比の75%以上に維持すること。 |

(損益計算書関係)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------|----|---------|----|---------|----|---------|-------|-------|----|---------|---|----|-----------|-------|-----------|----|-----------|----|----------|-------|---------|----|----------|
| ※1 ガイドルーム費のうち93,563千円は減価償却費であります。 | ※1 ガイドルーム費のうち125,373千円は減価償却費であります。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※2 「資金調達費用」330,721千円は、シンジケートローン等に係る金融機関への手数料であります。 | ※2 ——— | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">3,244千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,108千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,353千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,500千円</td> </tr> <tr> <td>建物その他</td> <td style="text-align: right;">682千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,182千円</td> </tr> </table> | 土地 | 3,244千円 | 建物 | 1,108千円 | 合計 | 4,353千円 | 土地 | 2,500千円 | 建物その他 | 682千円 | 合計 | 3,182千円 | ※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">264,093千円</td> </tr> <tr> <td>建物その他</td> <td style="text-align: right;">△22,371千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">241,721千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">28,600千円</td> </tr> <tr> <td>建物その他</td> <td style="text-align: right;">3,378千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">31,978千円</td> </tr> </table> | 土地 | 264,093千円 | 建物その他 | △22,371千円 | 合計 | 241,721千円 | 土地 | 28,600千円 | 建物その他 | 3,378千円 | 合計 | 31,978千円 |
| 土地 | 3,244千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 1,108千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 4,353千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物その他 | 682千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,182千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 264,093千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物その他 | △22,371千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 241,721千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 28,600千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物その他 | 3,378千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 31,978千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------|-----|--|--|--------|-----|--------|--------|-------|----|--------|-----|--------|--|----|----|----|------------|--------|------------|------------------|---------|------------|-----|-------------------|--------|-----|--|--|---------|-----|--------|-----|-------|--------|--------|-----------|-------|----|---------|-----|-------|-----|---------|
| <p>※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用立体駐車場1件</td> <td>神戸市 兵庫区</td> <td>機械及び装置 土地</td> <td>31,135</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td>31,135</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 契約率の低下により賃貸収入の増収が見込まれないため、減損損失を認識いたしました。</p> <p>(種類ごとの減損損失の内訳)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2,821</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>28,314</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>31,135</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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、正味売却価額は固定資産税評価額を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。</p> | 用途 | 場所 | 種類 | 金額 (千円) | 賃貸用立体駐車場1件 | 神戸市 兵庫区 | 機械及び装置 土地 | 31,135 | 合 計 | | | 31,135 | 種 類 | 金額(千円) | 機械及び装置 | 2,821 | 土地 | 28,314 | 合 計 | 31,135 | <p>※4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>時間貸駐車場</td> <td>大阪市 中央区</td> <td>構築物・工具、器具及び備品・土地</td> <td>369,826</td> </tr> <tr> <td>賃貸用立体駐車場5件</td> <td>神戸市</td> <td>構築物・機械及び装置・土地・借地権</td> <td>52,554</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td>422,381</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 時間貸駐車場については、土地等の譲渡契約の締結に伴い、また、賃貸用立体駐車場5件については、土地等の売却方針の決定に伴い、それぞれ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。</p> <p>(種類ごとの減損損失の内訳)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構築物</td> <td>1,801</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15,068</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>1,834</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>395,771</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>7,905</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>422,381</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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、正味売却価額は土地等の譲渡契約及び売却予定額を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。</p> <p>※5 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額(洗替え処理による戻入額含む) 売上原価 不動産売上原価 △171,836千円</p> | 用途 | 場所 | 種類 | 金額 (千円) | 時間貸駐車場 | 大阪市 中央区 | 構築物・工具、器具及び備品・土地 | 369,826 | 賃貸用立体駐車場5件 | 神戸市 | 構築物・機械及び装置・土地・借地権 | 52,554 | 合 計 | | | 422,381 | 種 類 | 金額(千円) | 構築物 | 1,801 | 機械及び装置 | 15,068 | 工具、器具及び備品 | 1,834 | 土地 | 395,771 | 借地権 | 7,905 | 合 計 | 422,381 |
| 用途 | 場所 | 種類 | 金額 (千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸用立体駐車場1件 | 神戸市 兵庫区 | 機械及び装置 土地 | 31,135 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | | | 31,135 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 種 類 | 金額(千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 2,821 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 28,314 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 31,135 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 場所 | 種類 | 金額 (千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 時間貸駐車場 | 大阪市 中央区 | 構築物・工具、器具及び備品・土地 | 369,826 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸用立体駐車場5件 | 神戸市 | 構築物・機械及び装置・土地・借地権 | 52,554 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | | | 422,381 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 種 類 | 金額(千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 1,801 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 15,068 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 1,834 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 395,771 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 借地権 | 7,905 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 422,381 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|------------|----|----|------------|
| 普通株式(株) | 10,000,000 | — | — | 10,000,000 |

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|--------|----|----|--------|
| 普通株式(株) | — | 99 | — | 99 |

(注)自己株式の増加99株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

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 |
|-----------------------------|-------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 平成22年5月27日 開催の定時株主総 会 | 普通株式 | 50,000 | 5.00 | 平成22年 2月28日 | 平成22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 |
|-----------------------------|-------|-------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 平成23年5月27日 開催の定時株主総 会 | 普通株式 | 繰越 利益剰余金 | 99,999 | 10.00 | 平成23年 2月28日 | 平成23年 5月30日 |

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|------------|----|----|------------|
| 普通株式(株) | 10,000,000 | — | — | 10,000,000 |

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 前事業年度末 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|--------|----|----|--------|
| 普通株式(株) | 99 | — | — | 99 |

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 |
|-----------------------------|-------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 平成23年5月27日 開催の定時株主総 会 | 普通株式 | 99,999 | 10.00 | 平成23年 2月28日 | 平成23年 5月30日 |

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

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 (千円) | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|-------------------------------|-------|-------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 平成24年5月25日 開催予定の定時株 主総会 | 普通株式 | 繰越 利益剰余金 | 149,998 | 15.00 | 平成24年 2月29日 | 平成24年 5月28日 |

(キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------|----------------------------|--------------|-----------|-------------|---|----------|-------------|----------------------------|--------------|-----------|-------------|
| <p>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 (平成23年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">9,672,324千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金</td> <td style="text-align: right;">△1,657,399千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,014,924千円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定 | 9,672,324千円 | 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金 | △1,657,399千円 | 現金及び現金同等物 | 8,014,924千円 | <p>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 (平成24年2月29日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">6,674,679千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金</td> <td style="text-align: right;">△1,861,822千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,812,857千円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定 | 6,674,679千円 | 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金 | △1,861,822千円 | 現金及び現金同等物 | 4,812,857千円 |
| 現金及び預金勘定 | 9,672,324千円 | | | | | | | | | | | | |
| 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金 | △1,657,399千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 8,014,924千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金勘定 | 6,674,679千円 | | | | | | | | | | | | |
| 預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金 | △1,861,822千円 | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 4,812,857千円 | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 重要な非資金取引の内容 販売用不動産から有形固定資産への振替額 524,263千円</p> | <p>2. 重要な非資金取引の内容 販売用不動産から有形固定資産への振替額 1,038,998千円</p> | | | | | | | | | | | | |

(リース取引関係)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|
| <p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 該当のリース資産はありません。</p> <p>(2) リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減損損失 累計額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額 1年内 -千円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p>合計 -千円</p> <p>③ 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失</p> <p>支払リース料 1,233千円</p> <p>減価償却費相当額 1,171千円</p> <p>支払利息相当額 7千円</p> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法 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。</p> <p>⑤ 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <p>該当事項はありません。</p> | 区分 | 取得価額 相当額 (千円) | 減価償却 累計額 相当額 (千円) | 減損損失 累計額 相当額 (千円) | 期末残高 相当額 (千円) | 工具、器具及び備品 | - | - | - | - | 合計 | - | - | - | - | <p>1 ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 同左</p> <p>(2) リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 該当のリース資産はありません。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <p>同左</p> |
| 区分 | 取得価額 相当額 (千円) | 減価償却 累計額 相当額 (千円) | 減損損失 累計額 相当額 (千円) | 期末残高 相当額 (千円) | | | | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | - | - | - | - | | | | | | | | | | | | |

(金融商品関係)

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「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 平成20年3月10日)を適用しております。

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、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。また、短期的な運転資金を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

営業債権である売掛金は、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。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する金融機関の債券や企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが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

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権については、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。

債券は、格付の高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

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。

② 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、企画部財務課において定期的に変動状況を把握し、担当取締役へ報告しております。

金利スワップ取引以外の変動金利の借入金については、各金融機関ごとの借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況のモニタリングを行うとともに担当取締役への報告により管理しております。

③ 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、企画部財務課において、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。

(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

平成23年2月28日における貸借対照表計上額、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)。

| | 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 | 9,672,324 | 9,672,324 | — |
| (2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券 | 52,743 | 52,743 | — |
| 資産 合計 | 9,725,068 | 9,725,068 | — |
| (1) 支払手形 | 3,962,391 | 3,962,391 | — |
| (2) 買掛金 | 2,598,303 | 2,598,303 | — |
| (3) 短期借入金 | 1,455,198 | 1,455,198 | — |
| (4) 前受金 | 1,433,382 | 1,433,382 | — |
| (5) 社債 (1年内償還予定分含む) | 790,000 | 802,042 | 12,042 |
| (6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む) | 22,150,935 | 22,151,216 | 281 |
| 負債 合計 | 32,390,210 | 32,402,534 | 12,324 |
| デリバティブ取引(※) | (22,364) | (22,364) | — |

(※) 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、()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) 有価証券及び投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。また満期が1年以内の債券については、短期間で決済され、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。

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) 支払手形、(2) 買掛金、(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るため、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規私募債を発行した場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、それぞれ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

| 区分 | 貸借対照表計上額 (千円) |
|-------|------------------|
| 非上場株式 | 58,000 |

非上場株式は、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、「(2)有価証券及び投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注3) 満期のある金銭債権及び満期がある有価証券の決算日以後の償還予定額 (単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 5年以内 | 5年超 10年以内 | 10年超 |
|-----------------------------------|-----------|-------------|--------------|------|
| 現金及び預金 | 1,657,399 | — | — | — |
| 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの | 32,304 | — | — | — |
| 合計 | 1,689,704 | — | — | — |

(注4) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 社債 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 640,000 |
| 長期借入金 | 6,444,832 | 1,722,432 | 2,910,532 | 633,982 | 611,972 | 9,827,185 |
| リース債務 | — | — | — | — | — | — |
| その他の有利子負債 | 92,514 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 6,567,346 | 1,752,432 | 2,940,532 | 663,982 | 641,972 | 10,467,185 |

当事業年度(自平成23年3月1日至平成24年2月29日)

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、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。また、短期的な運転資金を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

営業債権である売掛金は、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。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する金融機関の債券や企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、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

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権については、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。

債券は、格付の高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

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。

② 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、企画部財務課において定期的に変動状況を把握し、担当取締役へ報告しております。

金利スワップ取引以外の変動金利の借入金については、各金融機関ごとの借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況のモニタリングを行うとともに担当取締役への報告により管理しております。

③ 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、企画部財務課において、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

平成24年2月29日における貸借対照表計上額、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）。

| | 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 | 6,674,679 | 6,674,679 | — |
| (2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券 | 50,979 | 50,979 | — |
| 資産 合計 | 6,725,659 | 6,725,659 | — |
| (1) 支払手形 | 2,462,765 | 2,462,765 | — |
| (2) 買掛金 | 743,588 | 743,588 | — |
| (3) 短期借入金 | 2,226,700 | 2,226,700 | — |
| (4) 前受金 | 1,624,665 | 1,624,665 | — |
| (5) 社債 (1年内償還予定分含む) | 1,020,000 | 1,049,791 | 29,791 |
| (6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む) | 22,856,316 | 22,856,395 | 79 |
| 負債 合計 | 30,934,035 | 30,963,906 | 29,870 |
| デリバティブ取引 (※) | (15,728) | (15,728) | — |

(※) 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、()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) 有価証券及び投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。また満期が1年以内の債券については、短期間で決済され、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。

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) 支払手形、(2) 買掛金、(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るため、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規私募債を発行した場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、それぞれ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

| 区分 | 貸借対照表計上額 (千円) |
|-------|------------------|
| 非上場株式 | 58,000 |

非上場株式は、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、「(2)有価証券及び投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 5年以内 | 5年超 10年以内 | 10年超 |
|-----------------------------------|-----------|-------------|--------------|------|
| 現金及び預金 | 6,674,679 | — | — | — |
| 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの | 32,317 | — | — | — |
| 合計 | 6,706,997 | — | — | — |

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 社債 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 30,000 | 280,000 | 620,000 |
| 長期借入金 | 6,000,843 | 6,138,970 | 577,158 | 577,198 | 567,162 | 8,994,981 |
| 合計 | 6,030,843 | 6,168,970 | 607,158 | 607,198 | 847,162 | 9,614,981 |

(有価証券関係)

前事業年度

1. その他有価証券(平成23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 | 20,439 | 15,385 | 5,054 |
| | (2)債券 | | | |
| | ①国債・地方債等 | — | — | — |
| | ②社債 | — | — | — |
| | ③その他 | — | — | — |
| | (3)その他 | — | — | — |
| | 小計 | 20,439 | 15,385 | 5,054 |
| 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 | | | |
| | ①国債・地方債等 | — | — | — |
| | ②社債 | — | — | — |
| | ③その他 | 32,304 | 32,304 | — |
| | (3)その他 | — | — | — |
| | 小計 | 32,304 | 32,304 | — |
| 合計 | | 52,743 | 47,689 | 5,054 |

(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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自平成22年3月1日至平成23年2月28日)

該当事項はありません。

3. 当事業年度中の保有目的の変更(自平成22年3月1日至平成23年2月28日)

該当事項はありません。

4. 当事業年度中に減損処理を行った有価証券(自平成22年3月1日至平成23年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度

1. その他有価証券(平成24年2月29日)

| | 種類 | 貸借対照表計上額 (千円) | 取得原価 (千円) | 差額 (千円) |
|--------------------------|----------|------------------|--------------|------------|
| 貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの | (1)株式 | 18,662 | 15,385 | 3,276 |
| | (2)債券 | | | |
| | ①国債・地方債等 | — | — | — |
| | ②社債 | — | — | — |
| | ③その他 | — | — | — |
| | (3)その他 | — | — | — |
| | 小計 | 18,662 | 15,385 | 3,276 |
| 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 | | | |
| | ①国債・地方債等 | — | — | — |
| | ②社債 | — | — | — |
| | ③その他 | 32,317 | 32,317 | — |
| | (3)その他 | — | — | — |
| | 小計 | 32,317 | 32,317 | — |
| 合計 | | 50,979 | 47,702 | 3,276 |

(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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。
3. 当事業年度中の保有目的の変更(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。
4. 当事業年度中に減損処理を行った有価証券(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

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

| 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 | 811,354 | 716,362 | △22,364 | 取引先金融機関から提示された価格等によっている。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動 | 長期借入金 | 346,400 | 319,600 | (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、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(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

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

| 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 | 716,362 | 621,370 | △15,728 | 取引先金融機関から提示された価格等によっている。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動 | 長期借入金 | 319,600 | 292,800 | (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、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)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|---------|-----------|------|----------|--------|----------|--|--------|-----------|---------|-----------|------|----------|--------|----------|
| <p>1. 採用している退職給付制度の概要 当社の退職給付制度は、退職一時金のみであり、企業年金は採用しておりません。</p> <p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">103,327千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">103,327千円</td> </tr> </table> <p>当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">20,171千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">20,171千円</td> </tr> </table> <p>当社は、退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社は、簡便法を採用していますので基礎率等については記載しておりません。</p> | 退職給付債務 | 103,327千円 | 退職給付引当金 | 103,327千円 | 勤務費用 | 20,171千円 | 退職給付費用 | 20,171千円 | <p>1. 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">122,213千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">122,213千円</td> </tr> </table> <p>当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">19,524千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">19,524千円</td> </tr> </table> <p>当社は、退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p> | 退職給付債務 | 122,213千円 | 退職給付引当金 | 122,213千円 | 勤務費用 | 19,524千円 | 退職給付費用 | 19,524千円 |
| 退職給付債務 | 103,327千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付引当金 | 103,327千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 勤務費用 | 20,171千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付費用 | 20,171千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付債務 | 122,213千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付引当金 | 122,213千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 勤務費用 | 19,524千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付費用 | 19,524千円 | | | | | | | | | | | | | | | | |

(ストック・オプション等関係)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|--|
| <p>該当事項はありません。</p> | <p>同左</p> |

(税効果会計関係)

| 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|----------------|---------|--------------|--------|-------------------|--------|--|--------|-----|---------|----------|---------|--------|-----------|----------|------------|----------|----------------|------|---------|----------|---------------|-----------|---------|---|-------------------|-------|-----------|---------|------|---------|--------------|--------|-----------|--------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|-----|--------|----------|---------|--------|----------|----------|---------|----------|--|-----------------|--------|-----|-------|----------|--------|-----------|---------|
| <p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(繰延税金資産)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td> 役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">140,454</td> </tr> <tr> <td> たな卸資産評価損失</td> <td style="text-align: right;">135,177</td> </tr> <tr> <td> 減損損失</td> <td style="text-align: right;">122,685</td> </tr> <tr> <td> 貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">110,773</td> </tr> <tr> <td> たな卸資産減価償却相当額</td> <td style="text-align: right;">88,321</td> </tr> <tr> <td> 土地取引損失</td> <td style="text-align: right;">80,179</td> </tr> <tr> <td> 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">41,950</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">109,566</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">829,107</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△219,759</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">609,348</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金負債)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">6,107</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">6,107</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">603,241</td> </tr> </table> | (繰延税金資産) | (千円) | 役員退職慰労引当金 | 140,454 | たな卸資産評価損失 | 135,177 | 減損損失 | 122,685 | 貸倒引当金 | 110,773 | たな卸資産減価償却相当額 | 88,321 | 土地取引損失 | 80,179 | 退職給付引当金 | 41,950 | その他 | 109,566 | 繰延税金資産小計 | 829,107 | 評価性引当額 | △219,759 | 繰延税金資産合計 | 609,348 | (繰延税金負債) | | その他 | 6,107 | 繰延税金負債合計 | 6,107 | 繰延税金資産の純額 | 603,241 | <p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(繰延税金資産)</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td> 役員退職慰労引当金</td> <td style="text-align: right;">132,804</td> </tr> <tr> <td> 減損損失</td> <td style="text-align: right;">130,247</td> </tr> <tr> <td> たな卸資産減価償却相当額</td> <td style="text-align: right;">86,401</td> </tr> <tr> <td> たな卸資産評価損失</td> <td style="text-align: right;">57,094</td> </tr> <tr> <td> 退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">43,726</td> </tr> <tr> <td> 資産除去債務</td> <td style="text-align: right;">37,443</td> </tr> <tr> <td> 未払事業税</td> <td style="text-align: right;">33,670</td> </tr> <tr> <td> 賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">31,046</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">80,938</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">633,373</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△385,840</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">247,533</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金負債)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 資産除去債務に対応する除去費用</td> <td style="text-align: right;">19,016</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">3,927</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">22,943</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">224,589</td> </tr> </table> | (繰延税金資産) | (千円) | 役員退職慰労引当金 | 132,804 | 減損損失 | 130,247 | たな卸資産減価償却相当額 | 86,401 | たな卸資産評価損失 | 57,094 | 退職給付引当金 | 43,726 | 資産除去債務 | 37,443 | 未払事業税 | 33,670 | 賞与引当金 | 31,046 | その他 | 80,938 | 繰延税金資産小計 | 633,373 | 評価性引当額 | △385,840 | 繰延税金資産合計 | 247,533 | (繰延税金負債) | | 資産除去債務に対応する除去費用 | 19,016 | その他 | 3,927 | 繰延税金負債合計 | 22,943 | 繰延税金資産の純額 | 224,589 |
| (繰延税金資産) | (千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 役員退職慰労引当金 | 140,454 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸資産評価損失 | 135,177 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | 122,685 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金 | 110,773 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸資産減価償却相当額 | 88,321 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地取引損失 | 80,179 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付引当金 | 41,950 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 109,566 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 829,107 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | △219,759 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 609,348 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (繰延税金負債) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 6,107 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金負債合計 | 6,107 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 603,241 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (繰延税金資産) | (千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 役員退職慰労引当金 | 132,804 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減損損失 | 130,247 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸資産減価償却相当額 | 86,401 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| たな卸資産評価損失 | 57,094 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 退職給付引当金 | 43,726 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産除去債務 | 37,443 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業税 | 33,670 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賞与引当金 | 31,046 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 80,938 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 633,373 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | △385,840 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | 247,533 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (繰延税金負債) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | 19,016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 3,927 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金負債合計 | 22,943 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産の純額 | 224,589 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.60</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">2.83</td> </tr> <tr> <td> 交際費等の永久差異に係るもの</td> <td style="text-align: right;">1.69</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">0.30</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">45.42</td> </tr> </table> | | (%) | 法定実効税率 | 40.60 | (調整) | | 評価性引当額の増加 | 2.83 | 交際費等の永久差異に係るもの | 1.69 | その他 | 0.30 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 45.42 | <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">40.60</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 評価性引当額の増加</td> <td style="text-align: right;">14.09</td> </tr> <tr> <td> 留保金課税に係るもの</td> <td style="text-align: right;">0.93</td> </tr> <tr> <td> 交際費等の永久差異に係るもの</td> <td style="text-align: right;">0.81</td> </tr> <tr> <td> 税率変更による</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 期末繰延税金資産の減額修正</td> <td style="text-align: right;">0.39</td> </tr> <tr> <td> その他</td> <td style="text-align: right;">0.25</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">57.07</td> </tr> </table> | | (%) | 法定実効税率 | 40.60 | (調整) | | 評価性引当額の増加 | 14.09 | 留保金課税に係るもの | 0.93 | 交際費等の永久差異に係るもの | 0.81 | 税率変更による | | 期末繰延税金資産の減額修正 | 0.39 | その他 | 0.25 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 57.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 40.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額の増加 | 2.83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 交際費等の永久差異に係るもの | 1.69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 45.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 40.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (調整) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額の増加 | 14.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 留保金課税に係るもの | 0.93 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 交際費等の永久差異に係るもの | 0.81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税率変更による | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期末繰延税金資産の減額修正 | 0.39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 57.07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前事業年度 (平成23年2月28日) | 当事業年度 (平成24年2月29日) |
|-----------------------|---|
| 3. ——— | <p>3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正額</p> <p>平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて以下のとおりとなります。</p> <p>平成25年2月28日まで 40.60%</p> <p>平成25年3月1日から平成28年2月29日 37.96%</p> <p>平成28年3月1日以降 35.59%</p> <p>この税率の変更により、繰延税金資産の純額が6,077千円減少し、当事業年度に費用計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。</p> |

(企業結合等関係)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|--|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成24年2月29日)

(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39年、割引率は国債の利率を基準とし0.137%から2.217%を採用しております。

(3) 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

| | |
|-----------------|-----------|
| 期首残高(注) | 103,457千円 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 9,816千円 |
| 時の経過による調整額 | 1,097千円 |
| 資産除去債務の履行による減少額 | △10,604千円 |
| 建物売却による減少額 | △669千円 |
| 期末残高 | 103,098千円 |

(注) 当事業年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会企業会計基準第20号)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第23号)を適用しております。

1. 賃貸等不動産の概要

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。

2. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに貸借対照表日における時価及び当該時価の算定方法

| 貸借対照表計上額(千円) | | | 貸借対照表日における時価 (千円) |
|--------------|----------|------------|----------------------|
| 前事業年度末残高 | 当事業年度増減額 | 当事業年度末残高 | |
| 22,326,512 | △153,059 | 22,173,453 | 20,662,287 |

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

2. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産に係る建物建築費等92,577千円、販売用不動産からの振替額524,263千円であり、主な減少額は不動産売却等286,032千円、減価償却費452,732千円、減損損失31,135千円であります。

3. 当事業年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

3. 賃貸等不動産に関する損益

当事業年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、891,411千円(賃貸収益は売上高、賃貸費用は売上原価)、固定資産売却益は4,353千円(特別利益に計上)、固定資産売却損は3,182千円(特別損失に計上)、固定資産除却損は189千円(営業外費用に計上)、減損損失は31,135千円(特別損失に計上)であります。

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

1. 賃貸等不動産の概要

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。

2. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに貸借対照表日における時価及び当該時価の算定方法

| 貸借対照表計上額(千円) | | | 貸借対照表日における時価 (千円) |
|--------------|----------|------------|----------------------|
| 前事業年度末残高 | 当事業年度増減額 | 当事業年度末残高 | |
| 22,173,453 | △445,315 | 21,728,137 | 20,724,219 |

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

2. 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601,420千円、販売用不動産からの振替額1,034,426千円であり、主な減少額は不動産売却等1,237,723千円、減価償却費422,892千円、減損損失420,546千円であります。

3. 当事業年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

3. 賃貸等不動産に関する損益

当事業年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、866,418千円(賃貸収入は売上高、賃

貸費用は売上原価)、固定資産売却益は243,794千円(特別利益に計上)、固定資産売却損は29,532千円(特別損失に計上)、固定資産除却損は421千円(営業外費用に計上)、減損損失は420,546千円(特別損失に計上)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。

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」「その他不動産販売」「不動産賃貸収入」の3つ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) その他不動産販売

主に戸建て住宅、宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(3) 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、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23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) | 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 | 19,867,374 | 5,891,603 | 2,421,971 | 28,180,949 | 50,109 | 28,231,058 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 19,867,374 | 5,891,603 | 2,421,971 | 28,180,949 | 50,109 | 28,231,058 |
| セグメント利益 | 1,221,066 | 311,202 | 1,039,653 | 2,571,922 | 46,713 | 2,618,636 |
| セグメント資産 | 9,996,180 | 4,229,866 | 22,343,102 | 36,569,149 | — | 36,569,149 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 96,437 | — | 474,410 | 570,848 | — | 570,848 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 195,115 | — | 821,670 | 1,016,786 | — | 1,016,786 |

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

当事業年度(自 平成23年2月28日 至 平成24年2月29日)

| 区分 | 報告セグメント | | | | その他 (千円) | 合計 (千円) |
|------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------|-------------|------------|
| | 分譲 マンション販売 (千円) | 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 | 18,588,111 | 1,707,036 | 2,222,890 | 22,518,037 | 32,031 | 22,550,069 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 18,588,111 | 1,707,036 | 2,222,890 | 22,518,037 | 32,031 | 22,550,069 |
| セグメント利益 | 2,226,860 | 45,575 | 874,489 | 3,146,925 | 29,889 | 3,176,814 |
| セグメント資産 | 13,579,988 | 3,555,799 | 21,892,239 | 39,028,027 | — | 39,028,027 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 128,621 | — | 441,011 | 569,633 | — | 569,633 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 294,041 | — | 1,651,603 | 1,945,645 | — | 1,945,645 |

(注) 「その他」の区分には、報告セグメントには含まれない事業セグメントであり、解約手付金収入及び保険代理店手数料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主な内容(差異調整に関する事項)

| 売上高 | 前事業年度(千円) | 当事業年度(千円) |
|--------------|------------|------------|
| 報告セグメント 計 | 28,180,949 | 22,518,037 |
| 「その他」の区分の売上高 | 50,109 | 32,031 |
| セグメント間取引消去 | — | — |
| 財務諸表の売上高 | 28,231,058 | 22,550,069 |

| 利益 | 前事業年度(千円) | 当事業年度(千円) |
|-------------|-----------|-----------|
| 報告セグメント 計 | 2,571,922 | 3,146,925 |
| 「その他」の区分の利益 | 46,713 | 29,889 |
| セグメント間取引消去 | — | — |
| 全社費用(注) | △570,491 | △607,663 |
| 財務諸表の営業利益 | 2,048,145 | 2,569,151 |

(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 | 36,569,149 | 39,028,027 |
| 「その他」の区分の資産 | — | — |
| 全社資産(注) | 11,664,448 | 8,380,880 |
| 財務諸表の資産合計 | 48,233,597 | 47,408,908 |

(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 | 570,848 | 569,633 | — | — | 26,555 | 23,231 | 597,403 | 592,865 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額 | 1,016,786 | 1,945,645 | — | — | 10,720 | 9,459 | 1,027,507 | 1,955,105 |

(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。

(追加情報)

当事業年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

【関連情報】

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29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 | その他不動産 販売 | 不動産賃貸収入 | 計 | | | |
| 減損損失 (千円) | — | — | 422,381 | 422,381 | — | — | 422,381 |

【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】

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

損益計算書において、「のれん」の償却額は計上しておりません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

損益計算書において、「負ののれん」の発生益は計上しておりません。

(持分法損益等)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|---|
| 1. 関連会社に関する事項 該当事項はありません。 | 1. 関連会社に関する事項 同左 |
| 2. 開示対象特別目的会社に関する事項 該当事項はありません。 | 2. 開示対象特別目的会社に関する事項 開示対象特別目的会社が存在しないため、該当事項はありません。 |

(関連当事者情報)

前事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

| 前事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|--|--|
| 1株当たり純資産額 1,361円29銭 1株当たり当期純利益金額 42円90銭 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いません。 | 1株当たり純資産額 1,418円62銭 1株当たり当期純利益金額 67円15銭 同左 |

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

| | 前事業年度末 (平成23年2月28日) | 当事業年度末 (平成24年2月29日) |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| 純資産の部の合計額 (千円) | 13,612,789 | 14,186,018 |
| 普通株式に係る期末の純資産額 (千円) | 13,612,789 | 14,186,018 |
| 普通株式の発行済株式数 (千円) | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 普通株式の自己株式数 (株) | 99 | 99 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株) | 9,999,901 | 9,999,901 |

2. 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 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日) | 当事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) |
|-------------------|--|--|
| 当期純利益 (千円) | 428,993 | 671,475 |
| 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) | 428,993 | 671,475 |
| 普通株式の期中平均株式数 (株) | 9,999,924 | 9,999,901 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

役員の変動

1. 代表取締役の変動(平成24年5月25日予定)

① 新任代表取締役社長候補

代表取締役社長 高島 武郎(現 顧問)

② 退任予定代表取締役社長

代表取締役社長 小阪 堅三(当社特別顧問に就任予定)

2. その他の役員の変動

該当事項はありません。