

## 平成25年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年4月12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.wadakohtsan.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 高島 武郎

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 梶原 忍

定時株主総会開催予定日 平成25年5月29日

配当支払開始予定日

TEL 078-361-5103  
平成25年5月30日

有価証券報告書提出予定日 平成25年5月30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25年2月期の業績(平成24年3月1日～平成25年2月28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	%
25年2月期	25,396	12.6	2,650	3.2	1,964	6.2	761	13.4
24年2月期	22,550	△20.1	2,569	25.4	1,849	119.0	671	56.5

	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	%	%	%
25年2月期	76.17	—	5.3	3.9	10.4
24年2月期	67.15	—	4.8	3.9	11.4

(参考) 持分法投資損益 25年2月期 一百万円 24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
25年2月期	54,107	14,802	27.4	1,480.23
24年2月期	47,408	14,186	29.9	1,418.62

(参考) 自己資本 25年2月期 14,802百万円 24年2月期 14,186百万円

#### (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
25年2月期	3,624	921	757	10,116
24年2月期	△5,175	367	1,606	4,812

### 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	%	%
24年2月期	—	0.00	—	15.00	15.00	149	22.3	1.1
25年2月期	—	0.00	—	18.00	18.00	179	23.6	1.2
26年2月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		20.0	

### 3. 平成26年 2月期の業績予想(平成25年 3月 1日～平成26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)	7,700	10.6	△20	—	△550	—	△360	—	△36.00
通期	31,000	22.1	2,800	5.6	2,000	1.8	1,000	31.3	100.00

※ 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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- 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)

25年2月期	10,000,000 株	24年2月期	10,000,000 株
--------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

25年2月期	168 株	24年2月期	99 株
--------	-------	--------	------

③ 期中平均株式数

25年2月期	9,999,847 株	24年2月期	9,999,901 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、30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(今後の見通し)をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績、財政状態に関する分析.....	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) 賃貸その他の事業.....	7
3. 経営方針.....	8
(1) 会社の経営の基本方針.....	8
(2) 目標とする経営指標.....	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略.....	8
(4) 会社の対処すべき課題.....	9
4. 財務諸表.....	11
(1) 貸借対照表.....	11
(2) 損益計算書.....	14
(3) 株主資本等変動計算書.....	17
(4) キャッシュ・フロー計算書.....	19
(5) 表示方法の変更.....	21
(6) 追加情報.....	21
(7) 財務諸表に関する注記事項.....	21
(貸借対照表関係).....	21
(損益計算書関係).....	23
(株主資本等変動計算書関係).....	25
(キャッシュ・フロー計算書関係).....	26
(セグメント情報等).....	26
(持分法損益等).....	29
(1株当たり情報).....	30
(重要な後発事象).....	30
5. 役員の変動.....	31

※ 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に掲載する予定です。

**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25年4月19日(金)
- ・東京 開催予定日 平成25年4月22日(月)

## 1. 経営成績、財政状態に関する分析

### (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、欧州の債務危機を発端にした海外経済の停滞及び円高、株安等による長期的なデフレ基調から抜け出せず混沌とした情勢が続いておりましたが、政権交代を機に新しく打ち出された経済政策により、円高修正の動きや株価が持ち直し、それに伴い消費者心理や企業の業況判断にも改善の動きが見られつつあり、海外経済や設備投資、雇用情勢や所得水準等に弱さを残しながらも、デフレ経済脱却への道筋が描けつつあるように思われます。

不動産業界においては、大幅な金融緩和や低金利、一定のインフレ目標を軸にした経済政策等により、比較的安定的な状況が続いております。分譲市場においては、インフレ目標の影響による金利の先高観や消費増税の決定も一次取得者層の心理を刺激しており、堅調な推移が続いておりますが、賃貸市場においては、これまでの経済実態を反映した底堅さは依然として見られ、今後においても厳しい状況が続くものと思われます。なお、事業活動全体においては、消費増税や長期化するエネルギー問題、建築費等の上昇も懸念され、今後の事業活動に少なからず影響を及ぼす可能性があるものと考えております。

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に、賃貸用不動産の売却にも注力しながら、財務バランスの見直し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25,396百万円(前年同期比112.6%)、営業利益は2,650百万円(同103.2%)、経常利益は1,964百万円(同106.2%)、当期純利益は761百万円(同113.4%)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、当事業年度より、報告セグメントとして記載する事業セグメントを変更しており、前事業年度との比較・分析については、変更後の区分により作成した情報に基づいて記載しております。

(分譲マンション販売)

不動産販売事業のうち主力の分譲マンション販売におきましては、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、金融緩和による低金利の持続や政策支援等に加え、景況改善の期待感の高まりを受け、一次取得者層の住宅取得マインドも上向いており、分譲マンション市場は堅調に推移しております。当社としましては、引き続き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、23棟737戸(前年同期比95.3%)を発売し、契約については、746戸(同110.8%)、25,307百万円(同120.6%)を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は622戸(同117.4%)となり、当該残高を20,994百万円(同128.1%)としております。また、ワコーレ神戸元町マークス等19棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数は653戸(同111.6%)となり、売上高は20,708百万円(同111.4%)、セグメント利益は2,210百万円(同99.3%)となりました。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売におきましては、戸建て住宅73戸の引渡により、売上高は2,336百万円(前年同期比170.7%)、セグメント利益は156百万円(同308.4%)となりました。

(その他不動産販売)

その他不動産販売におきましては、賃貸マンション等3物件の販売により、売上高は217百万円(前年同期比64.3%)、セグメント利益は43百万円(前年同期は5百万円の損失)となりました。

(不動産賃貸収入)

賃貸その他事業のうち主力の賃貸事業におきましては、いままでのデフレ基調による経済実態を反映し、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、賃貸用不動産のポートフォリオ最適化の事業施策に伴い賃貸物件の一部を売却したことにより、当事業年度の不動産賃貸収入は2,089百万円(同94.0%)、セグメント利益は823百万円(同94.1%)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45百万円(前年同期比140.5%)、セグメント利益は41百万円(同137.3%)となりました。

(販売及び契約の状況)

① 販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)				
	物件名	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレ神戸元町マークス	81	2,216,203	—	—
	ワコーレ芦屋エンブレム	31	1,735,050	—	—
	ワコーレアベニュー神戸	70	1,710,656	—	—
	ワコーレ神戸谷上ステーションマークス	53	1,560,923	—	—
	ワコーレ神戸ステーションフラッツ	56	1,528,309	—	—
	ワコーレ神戸青谷ヒルズ	43	1,476,233	—	—
	ワコーレ伊丹西台ガーデンズ	44	1,331,362	—	—
	ワコーレ西明石ハートスクエア	39	1,321,389	—	—
	ワコーレ須磨鷹取ガーデンズ	40	1,086,230	—	—
	その他分譲マンション	196	6,742,387	—	—
	小 計	653	20,708,747	81.5	111.4
戸建て住宅販売	戸建て住宅	73	2,336,439	—	—
	小 計	73	2,336,439	9.2	170.7
その他不動産販売	宅地等の販売	7	217,135	—	—
	小 計	7	217,135	0.9	64.3
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,089,288	—	—
	小 計	—	2,089,288	8.2	94.0
その他	その他の収入	—	45,017	—	—
	小 計	—	45,017	0.2	140.5
	合 計	733	25,396,627	100.0	112.6

(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. 戸建て住宅販売及びその他不動産販売の前年同期比については、前年同期の金額をそれぞれ組み替えて比較しております。
4. その他不動産販売の戸数は、販売用賃貸不動産に係る戸数を記載しております。
5. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしておりません。
6. 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。

② 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)					
	期中契約高			契約済未引渡残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	746	25,307,850	120.6	622	20,994,678	128.1
戸建て住宅販売	78	2,496,131	251.0	5	159,692	—
その他不動産販売	7	122,135	28.2	—	—	—
合計	831	27,926,117	124.6	627	21,154,370	128.3

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。  
 3. その他不動産販売の戸数は、販売用賃貸不動産に係る戸数を記載しております。  
 4. 戸建て住宅販売及びその他不動産販売の前年同期比については、前年同期の金額をそれぞれ組み替えて比較しております。  
 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。

(今後の見通し)

次期業績予測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入手可能な情報をもとに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おきましては、23棟の竣工を予定しており、完成在庫を含め780戸の引渡を計画しており、売上高25,400百万円（当期実績比22.7%増）を見込んでおります。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売におきましては、100戸の引渡を計画しており、売上高3,100百万円（同32.7%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おきましては、住宅用地や小型の賃貸マンション等の販売で売上高500百万円（同130.3%増）を見込んでおります。

(不動産賃貸収入)

不動産賃貸収入におきましては、既存物件の稼働率の維持、向上に注力するとともに、資産の入れ替えを図るなかで、新築物件の稼働開始による寄与分も含め、売上高2,000百万円（同4.3%減）を見込んでおります。

(経常費用関係)

売上原価におきましては、当社の事業運営の基本となる用地価格は、一定の水準を維持しておりますが、次期竣工予定の分譲マンションに係る建築コストについては、労務費上昇等の影響から上昇気配を見せており、事業全体としては売上比80%程度（当期原価率78.4%）を見込んでおります。

また、販売費及び一般管理費におきましては、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3,000百万円（当期実績比6.3%増）、支払利息等の営業外費用につきましては、一部大型物件を含む用地仕入れに係る資金調達増加に伴い820百万円程度（同14.5%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31,000百万円（当期実績比22.1%増）、営業利

益2,800百万円(同5.6%増)、経常利益2,000百万円(同1.8%増)、当期純利益1,000百万円(同31.3%増)を見込んでおり、増収となるものの建築コストやプロジェクトに係る先行経費等の計上により、経常利益は微増となる見通しであります。

また、第2四半期累計期間におきましては、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7割を超える戸数が第3四半期以降になることから、売上高7,700百万円(同10.6%増)、営業損失20百万円(当四半期実績は214百万円の営業利益)、経常損失550百万円(当四半期実績は119百万円の経常損失)、四半期純損失360百万円(当四半期実績は90百万円の四半期純損失)程度となる見込みであります。

なお、引き続き景気の先行きについては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

(資産、負債、純資産及びキャッシュ・フローの状況に関する分析)

(資産)

資産につきましては、前事業年末に比べ6,698百万円増加し、54,107百万円となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しが増加したことにより、現金及び預金が5,326百万円増加及び次期以降の用地取得及び建築費等の支払いにより、棚卸資産合計で1,465百万円増加したこと等によるものであります。

(負債)

負債につきましては、前事業年度末に比べ6,082百万円増加し、39,305百万円となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しが増加したことに伴い、支払手形等の仕入債務が4,905百万円、長期借入金(1年内返済予定分含む)が用地取得等に伴い196百万円、短期借入金が増加したことによる運転資金の需要に伴い581百万円、社債(私募債発行)が貸付不動産の資金の借換えに伴い129百万円及び前受金が分譲マンションの契約が進捗したことに伴い273百万円、それぞれ増加したこと等によるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、前事業年度末に比べ616百万円増加し、14,802百万円となりました。

主な要因は、当期純利益761百万円の計上及び利益配当金149百万円の支払いによる減少等によるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前事業年度末に比べ5,303百万円増加し、10,116百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は、3,624百万円(前年同期は5,175百万円の減少)となりました。

主な要因は、棚卸資産の増加3,625百万円等の減少に対し、税引前当期純利益1,440百万円の計上、仕入債務の増加4,905百万円及び分譲マンションの契約に伴う前受金の増加273百万円等による資金の増加によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果増加した資金は、921百万円(前年同期比553百万円の増加)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781百万円及び定期性預金の純増加額54百万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1,781百万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、757百万円(前年同期比848百万円の減少)となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡し及び貸付不動産の約定返済等による長期借入金の返済

9,049百万円及び配当金149百万円を支出したこと等に対し、分譲マンション用地の購入等による長期借入れ9,245百万円の調達、運転資金等による短期借入金の増加581百万円及び賃貸不動産の資金の借換えに伴う社債の発行159百万円等の資金の増加によるものであります。

(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45期 平成23年2月期	第46期 平成24年2月期	第47期 平成25年2月期
自己資本比率 (%)	28.2	29.9	27.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.8	9.1	11.5
債務償還年数 (年)	2.3	—	7.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	14.7	—	7.5

(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25年1月8日付で発表いたしました「平成25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18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が、当社業績につきましては増収増益が見込まれることから、当事業年度比2円増配の1株当たり20円の配当を予想しております。

なお、内部留保金の用途につきましては、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24年5月28日提出)及び四半期報告書(第3四半期 平成25年1月11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、戸建て住宅販売及びその他不動産販売)並びに賃貸マンションを中心とした賃貸その他事業(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)並びに兵庫県明石市、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25年2月末日現在までに370棟、13,492戸(JV物件の戸数については、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数を積算)を供給しております。

現在、神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域に密着したマンション開発を行っており、100戸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づくりを目指しております。

また当社は、自社で販売部門を設置せず、販売をすべて外部に委託していることから「売れるマンションづくり」をキーワードに、企画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 戸建て住宅販売

主に神戸・明石間を中心として、10戸程度の小規模開発を手掛けており、当面、年間100戸程度の供給を目標とし分譲マンションに次ぐ収益の柱とすべく、積極的な展開を行っております。

なお、戸建て住宅販売については、従来、その他不動産販売に含めて記載をしておりましたが、今後の経営資源の配分の決定及び業績の評価に有用であると判断したことから、新たな報告セグメントとして区分することといたしました。

#### ③ その他不動産販売

主に賃貸マンションや宅地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、不動産の販売も行っております。

### (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25年2月末日現在で85棟1,642戸(同日現在の入居率95.0%)を保有しております。

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。

(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24年5月28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、自らを生き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。

また、平成25年度の経営方針として“Think Globally, Act Locally with TOMOIKI「共生」”(主旨：考え方は地球規模(大局着眼)、行動は地域精通(小局着手)、心には企業理念(共生)を!)を新たに掲げ、良き企業文化の確立とブランド価値向上を目指すための行動指針としております。

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

これらのことを基本に業務運営を進め、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、足下では欧州各国の財政状況に不安定要因を残すものの米国経済の回復基調等に加え、国内においては新政権誕生後、デフレ脱却に向けた大胆な金融政策、機動的な財政政策等による円安への転換や株式市場の上昇等、先行きに期待感を持たせる状況にあります。

しかしながら、中長期的には、消費税率の引上げ問題をはじめとして、近隣諸外国との関係改善や少子・高齢化による生産人口及び世帯数の減少、さらには巨額の財政赤字への対応等、楽観視できない状況が継続しております。

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ット等にも注力しており、事業環境が大きく変化するなか、これまでの実績に裏付けされた「ブランド力」を発揮し、着実に分譲マンション事業を進めてまいります。加えて、顧客の住まいへの幅広いニーズや、これまで培った用地仕入れのネットワークを活かし、木造戸建て事業についても、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、企業の持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物件の運営に注力するとともに、小型の賃貸住宅の開発や販売も視野に入れ、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）の効率性の向上にも注力することにより、財務体質の健全化と併せて調達コストの低減も目指してまいります。

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

#### (4) 会社の対処すべき課題

足下の事業環境は、新政権発足後において明るさを取り戻しつつあるものの、消費税率の引上げをはじめ、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、さらに電力コストの上昇など、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。

当社が属する不動産業界においては、都心立地にあっては地価の下げ止まり感が広まるなか、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、分譲マンション等の販売に関しては、概ね順調に推移してまいりました。

しかしながら、構造的な要因による建築コストの上昇をはじめ、消費税率の引上げやエネルギー問題への対応等、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に受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘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て住宅の開発に加え、賃貸事業にも注力し、当社の得意とする地元地域において、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は、引き続き堅調に推移しております。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戸数の80%程度の契約が獲得できており、翌事業年度の収益確保が概ね見通せる状況にあります。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物件の販売契約を積み上げていくことが、将来の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基本に、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、稼働率の維持に努めてまいります。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、資金繰りの安定化も含め、効率的な運営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、企業価値向上を目指すとともに、安定成長のできる企業へ発展することで株主の皆様のご期待に応える所存であります。

4. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※1 6,674,679	※1 12,001,288
売掛金	11,459	13,564
有価証券	※1 32,317	※1 32,320
販売用不動産	※1, ※2 2,663,667	※1, ※2 658,985
仕掛販売用不動産	※1 13,170,344	※1, ※2 16,640,080
前払費用	65,825	75,785
繰延税金資産	80,128	94,136
未収消費税等	123,724	—
その他	204,365	207,837
貸倒引当金	△1,461	△1,664
<b>流動資産合計</b>	<b>23,025,051</b>	<b>29,722,334</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	14,840,120	15,485,006
減価償却累計額	△4,083,381	△4,324,206
建物(純額)	※1, ※2 10,756,739	※1, ※2 11,160,800
構築物	186,275	183,860
減価償却累計額	△125,900	△125,921
構築物(純額)	※2 60,375	※2 57,938
機械及び装置	717,382	513,311
減価償却累計額	△690,105	△495,606
機械及び装置(純額)	27,276	17,705
工具、器具及び備品	178,036	190,070
減価償却累計額	△133,890	△148,639
工具、器具及び備品(純額)	※2 44,145	41,430
土地	※1, ※2 12,396,774	※1, ※2 12,007,219
建設仮勘定	—	※2 87,455
<b>有形固定資産合計</b>	<b>23,285,311</b>	<b>23,372,550</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	315,279	315,279
ソフトウェア	49,317	44,025
その他	11,802	7,601
<b>無形固定資産合計</b>	<b>376,399</b>	<b>366,906</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
投資その他の資産		
投資有価証券	76,662	77,107
出資金	3,839	3,329
長期貸付金	3,214	2,043
破産更生債権等	42,742	47,399
繰延税金資産	144,461	85,121
差入保証金	195,128	198,928
その他	299,549	288,908
貸倒引当金	△43,451	△57,133
投資その他の資産合計	722,145	645,704
固定資産合計	24,383,856	24,385,161
資産合計	47,408,908	54,107,496
負債の部		
流動負債		
支払手形	2,462,765	5,633,356
買掛金	743,588	2,478,286
短期借入金	※1 2,226,700	※1 2,808,240
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 6,000,843	※1 6,934,311
未払金	182,303	174,054
設備関係未払金	21,097	104,967
未払費用	43,694	36,346
未払法人税等	451,630	388,700
未払消費税等	—	12,826
前受金	1,624,665	1,897,673
預り金	81,863	163,892
前受収益	103,499	96,076
資産除去債務	22,840	5,436
賞与引当金	76,470	74,017
役員賞与引当金	5,600	5,350
完成工事補償引当金	12,000	12,000
その他	104,223	135,796
流動負債合計	14,193,785	20,991,330

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
固定負債		
社債	※1 990,000	※1 1,119,800
長期借入金	※1 16,855,472	※1 16,118,233
長期預り保証金	597,159	468,248
資産除去債務	80,258	118,637
退職給付引当金	122,213	125,662
役員退職慰労引当金	368,271	354,136
その他	15,728	9,399
固定負債合計	19,029,104	18,314,117
負債合計	33,222,890	39,305,448
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	1,344,735	1,956,424
利益剰余金合計	12,364,835	12,976,524
自己株式	△27	△56
株主資本合計	14,192,496	14,804,157
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,276	3,722
繰延ヘッジ損益	△9,754	△5,831
評価・換算差額等合計	△6,478	△2,109
純資産合計	14,186,018	14,802,048
負債純資産合計	47,408,908	54,107,496

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
売上高		
不動産売上高	20,295,147	23,262,321
不動産賃貸収入等	2,254,922	2,134,306
売上高合計	22,550,069	25,396,627
売上原価		
不動産売上原価	※4 16,180,102	※4 18,788,051
不動産賃貸原価	1,190,767	1,135,503
売上原価合計	17,370,869	19,923,554
売上総利益	5,179,199	5,473,073
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	677,077	829,078
ガイドルーム費	※1 472,893	※1 527,448
貸倒引当金繰入額	26,947	△2,163
役員報酬	142,600	146,200
給料及び手当	473,265	477,253
賞与引当金繰入額	76,470	74,017
役員賞与引当金繰入額	5,600	5,350
退職給付費用	19,524	19,583
役員退職慰労引当金繰入額	22,325	22,618
福利厚生費	100,901	102,265
租税公課	256,567	267,437
減価償却費	32,308	33,119
支払手数料	113,055	104,353
賃借料	12,424	13,985
その他	178,087	201,817
販売費及び一般管理費合計	2,610,048	2,822,366
営業利益	2,569,151	2,650,707
営業外収益		
受取利息	3,959	4,178
受取配当金	2,296	2,293
受取手数料	3,595	3,729
生命保険配当金	209	4,775
保険解約返戻金	66	11,002
その他	2,135	4,029
営業外収益合計	12,263	30,009
営業外費用		
支払利息	608,283	622,345
貸倒引当金繰入額	12,888	—
社債発行費	7,821	4,808
その他	103,126	89,049
営業外費用合計	732,120	716,203
経常利益	1,849,294	1,964,512



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
<b>特別利益</b>		
有形固定資産売却益	※2 241,721	※2 3,554
特別利益合計	241,721	3,554
<b>特別損失</b>		
有形固定資産売却損	※2 31,978	※2 245,827
減損損失	※3 422,381	※3 263,126
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	—	18,500
損害賠償金	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	526,994	527,453
税引前当期純利益	1,564,021	1,440,613
法人税、住民税及び事業税	517,000	636,000
法人税等調整額	375,545	42,925
法人税等合計	892,545	678,925
当期純利益	671,475	761,688

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23年3月1日 至 平成24年2月29日)		当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		4,998,957	30.9	5,677,547	30.2
II 建物建築費	※1	10,533,404	65.1	12,114,852	64.5
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		735,453	4.5	847,242	4.5
2. パンフレット制作費		83,952	0.5	96,048	0.5
IV 完成工事補償引当金繰入額		170	0.0	9,242	0.1
V たな卸資産評価損	※2	△171,836	△1.0	43,118	0.2
不動産売上原価		16,180,102	100.0	18,788,051	100.0

※1 建物建築費はすべて外注費であります。

2 たな卸資産評価損の金額には、洗替え処理による戻入額が含まれております。

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

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23年3月1日 至 平成24年2月29日)		当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		41,758	3.5	41,218	3.6
2 管理費		163,250	13.7	163,433	14.4
3 減価償却費		435,182	36.5	443,310	39.0
4 租税公課		187,355	15.7	175,321	15.5
5 修繕費		179,194	15.1	162,391	14.3
6 その他経費		184,025	15.5	149,827	13.2
不動産賃貸原価		1,190,767	100.0	1,135,503	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23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	891,250	891,250
当期末残高	891,250	891,250
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	936,439	936,439
当期末残高	936,439	936,439
資本剰余金合計		
当期首残高	936,439	936,439
当期末残高	936,439	936,439
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	11,000,000	11,000,000
当期末残高	11,000,000	11,000,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	773,258	1,344,735
当期変動額		
剰余金の配当	△99,999	△149,998
当期純利益	671,475	761,688
当期変動額合計	571,476	611,689
当期末残高	1,344,735	1,956,424
利益剰余金合計		
当期首残高	11,793,358	12,364,835
当期変動額		
剰余金の配当	△99,999	△149,998
当期純利益	671,475	761,688
当期変動額合計	571,476	611,689
当期末残高	12,364,835	12,976,524
自己株式		
当期首残高	△27	△27
当期変動額		
自己株式の取得	—	△28
当期変動額合計	—	△28
当期末残高	△27	△56

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	13,621,020	14,192,496
当期変動額		
剰余金の配当	△99,999	△149,998
当期純利益	671,475	761,688
自己株式の取得	—	△28
当期変動額合計	571,476	611,661
当期末残高	14,192,496	14,804,157
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	5,054	3,276
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,777	445
当期変動額合計	△1,777	445
当期末残高	3,276	3,722
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
当期首残高	△13,284	△9,754
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,529	3,923
当期変動額合計	3,529	3,923
当期末残高	△9,754	△5,831
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	△8,230	△6,478
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,752	4,368
当期変動額合計	1,752	4,368
当期末残高	△6,478	△2,109
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	13,612,789	14,186,018
当期変動額		
剰余金の配当	△99,999	△149,998
当期純利益	671,475	761,688
自己株式の取得	—	△28
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,752	4,368
当期変動額合計	573,228	616,030
当期末残高	14,186,018	14,802,048

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,564,021	1,440,613
減価償却費	592,865	621,905
減損損失	422,381	263,126
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△227,926	13,884
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,252	△2,453
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	5,000	△250
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△9,000	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	18,886	3,449
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	22,325	△14,135
受取利息及び受取配当金	△6,255	△6,471
支払利息	608,283	622,345
有形固定資産売却損益 (△は益)	△209,742	242,272
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	47,634	—
損害賠償金	25,000	—
有形固定資産除却損	77,294	55,869
売上債権の増減額 (△は増加)	4,939	△2,105
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,831,637	△3,625,134
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,354,340	4,905,288
前受金の増減額 (△は減少)	191,283	273,007
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△75,402	△123,040
その他の資産の増減額 (△は増加)	118,508	167,389
その他の負債の増減額 (△は減少)	△319,256	115,036
小計	△4,330,887	4,950,598
利息及び配当金の受取額	4,653	4,369
利息の支払額	△592,853	△631,763
損害賠償金の支払額	△25,000	—
法人税等の支払額	△231,771	△698,929
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,175,858	3,624,274
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)	△191,522	△54,392
有形固定資産の取得による支出	△782,178	△781,767
有形固定資産の売却による収入	1,407,123	1,781,922
無形固定資産の取得による支出	△13,745	△6,865
貸付金の回収による収入	883	740
その他の支出	△64,889	△63,515
その他の収入	12,110	45,454
投資活動によるキャッシュ・フロー	367,781	921,575

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	771,501	581,540
長期借入れによる収入	8,421,065	9,245,700
長期借入金の返済による支出	△7,715,683	△9,049,471
社債の発行による収入	260,000	159,800
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	—	△28
配当金の支払額	△100,871	△149,774
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,606,010	757,766
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,202,066	5,303,615
現金及び現金同等物の期首残高	8,014,924	4,812,857
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,812,857	※1 10,116,473

(5) 表示方法の変更  
(損益計算書関係)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「生命保険配当金」及び「保険解約返戻金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。これにより、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,411千円は、「生命保険配当金209千円」「保険解約返戻金66千円」及び「その他2,135千円」として、それぞれ組み替えております。

(6) 追加情報

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(7) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
普通預金	200,039千円	393,719千円
定期預金	1,405,908千円	1,406,146千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,758千円)	(162,790千円)
有価証券	32,317千円	32,320千円
販売用不動産	2,485,595千円	639,334千円
仕掛販売用不動産	10,255,534千円	11,955,281千円
(内、共同事業に係る担保提供)(注2)	(144,871千円)	(158,657千円)
建物	9,922,114千円	9,963,969千円
土地	11,188,791千円	10,670,339千円
合 計	35,490,300千円	35,061,110千円

(注1) 担保に供した定期預金のうち括弧書きは、宅地建物取引業法に定める手付金等の保全措置として西日本住宅産業信用保証株式会社に対して保証基金に充てるため拠出しているものです。

(注2) 担保に供した仕掛販売用不動産のうち括弧書きは、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。

(2) 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
短期借入金	2,040,700千円	1,851,840千円
1年内償還予定の社債	30,000千円	30,000千円
1年内返済予定の長期借入金	5,714,843千円	6,934,311千円
社債	990,000千円	1,119,800千円
長期借入金	16,855,472千円	15,868,233千円
保証債務	65,183千円	50,247千円
合 計	25,696,199千円	25,854,432千円

※2 販売用不動産または仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替について  
所有目的の変更に伴い、有形固定資産へそれぞれ振り替えております。

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(3物件)	(4物件)
建物	618,803千円	1,415,077千円
構築物	3,269千円	332千円
工具、器具及び備品	4,572千円	—
土地	412,353千円	465,605千円
(仕掛販売用不動産からの振替)		(3物件)
建設仮勘定	—	279,065千円
合 計	1,038,998千円	2,160,081千円

### 3 保証債務

分譲マンション購入者の銀行借入金に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
	(24名)	(21名)
分譲マンション購入者	65,183千円	50,247千円

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

前事業年度(平成24年2月29日)

(1) 長期借入金(10,850,896千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

- 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

- 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。

当事業年度(平成25年2月28日)

(1) 長期借入金(8,619,623千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

- 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(830,528千円)に係る財務制限条項

- 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(123,000千円)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。
- (4) 長期借入金(344,000千円)に係る財務制限条項  
①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。  
②本契約締結日以降の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益を、損失とならないようにすること。
- (5) 長期借入金(546,000千円)に係る財務制限条項  
①単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24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単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。
- (6) 長期借入金(992,760千円)に係る財務制限条項  
①単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24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単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

(損益計算書関係)

※1 ガイドルーム費に含まれる減価償却費

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	125,373千円	145,476千円

※2 有形固定資産売却損益の内容は次のとおりです。

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
(有形固定資産売却益)		
土地	264,093千円	33,817千円
建物 他	△22,371千円	△30,263千円
合計	241,721千円	3,554千円
(有形固定資産売却損)		
土地	28,600千円	142,787千円
建物 他	3,378千円	103,040千円
合計	31,978千円	245,827千円

※3 減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上しました。

前事業年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

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

(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。

(種類ごとの減損損失の内訳)

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

(グルーピングの方法)

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

(回収可能価額の算定方法等)

回収可能価額は、正味売却価額により測定し、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。

当事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

用途	場所	種類	金額(千円)
①賃貸用不動産	兵庫県尼崎市	建物・土地	82,899
②賃貸用不動産	兵庫県尼崎市	建物・工具、器具及び備品	30,128
③賃貸用不動産	大阪市北区	土地	136,345
④賃貸用不動産	神戸市北区	建物・土地	13,752
合 計			263,126

(経緯)

賃貸用不動産①～③については、当該不動産の譲渡契約の締結に伴い、また、賃貸用不動産④については、当該不動産の賃貸借契約の締結に伴い使用価値を算定し、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。

(種類ごとの減損損失の内訳)

種 類	金額(千円)
建物	73,077
工具、器具及び備品	168
土地	189,880
合 計	263,126

(グルーピングの方法)

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

(回収可能価額の算定方法等)

回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定し、正味売却価額は譲渡契約を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。また、使用価値は賃貸借契約に基づいた将来キャッシュ・フローにより算定し、割引率は3%として計算しております。

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

	前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	△171,836千円	43,118千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	10,000,000	—	—	10,000,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	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

当事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	99	69	—	168

(注)自己株式の増加69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24年5月25日 開催の定時株主総会	普通株式	149,998	15.00	平成24年 2月29日	平成24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25年5月29日 開催予定の定時株主総会	普通株式	繰越 利益剰余金	179,996	18.00	平成25年 2月28日	平成25年 5月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度		当事業年度	
	(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)	(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
現金及び預金勘定	6,674,679千円	12,001,288千円	12,001,288千円	12,001,288千円
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	△1,884,814千円	△1,884,814千円	△1,884,814千円
現金及び現金同等物	4,812,857千円	10,116,474千円	10,116,474千円	10,116,474千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。また、当社は、本社に商品・サービス別の事業部を置き、各事業部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、前事業年度においては「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ましたが、住宅販売を主要事業とする当社においては、「その他不動産販売」に含まれる「戸建て住宅販売」について、独立した報告セグメントに区分することにより、今後の経営資源の配分の決定及び業績の評価に有用であると判断したことから、当事業年度より報告セグメントとして区分することといたしました。

これにより当社の報告セグメントは、「分譲マンション販売」「戸建て住宅販売」「その他不動産販売」「不動産賃貸収入」の4区分に変更しております。

なお、当該変更に伴い、前事業年度の「3. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報」については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成しております。各報告セグメントの主な内容は次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

分譲マンションの開発、企画、販売を行っております。

(2) 戸建て住宅販売

戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、最近の有価証券報告書（平成24年5月28日提出）の「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

また、報告されている事業セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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23年3月1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)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	18,588,111	1,369,106	337,930	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	1,369,106	337,930	2,222,890	22,518,037	32,031	22,550,069
セグメント利益	2,226,860	50,798	△5,223	874,489	3,146,925	29,889	3,176,814
セグメント資産	13,579,988	944,726	2,611,073	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。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	20,708,747	2,336,439	217,135	2,089,288	25,351,610	45,017	25,396,627
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	20,708,747	2,336,439	217,135	2,089,288	25,351,610	45,017	25,396,627
セグメント利益	2,210,686	156,664	43,099	823,004	3,233,455	41,032	3,274,488
セグメント資産	16,852,671	1,240,266	530,804	21,994,683	40,618,426	—	40,618,426
その他の項目							
減価償却費	147,579	678	—	452,387	600,645	—	600,645
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	208,829	3,525	—	2,833,612	3,046,067	—	3,046,067

(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	22,518,037	25,351,610
「その他」の区分の売上高	32,031	45,017
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	22,550,069	25,396,627

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,146,925	3,233,455
「その他」の区分の利益	29,889	41,032
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△607,663	△623,781
財務諸表の営業利益	2,569,151	2,650,707

（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	39,028,027	40,618,426
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	8,380,880	13,489,070
財務諸表の資産合計	47,408,908	54,107,496

（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	569,633	600,645	—	—	23,231	21,260	592,865	621,905
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	1,945,645	3,046,067	—	—	9,459	11,206	1,955,105	3,057,274

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社に関連する設備投資額であります。

【関連情報】

前事業年度（自 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。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 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	戸建て 住宅販売	その他 不動産販売	不動産 賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	—	—	—	422,381	422,381	—	—	422,381

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲 マンション 販売	戸建て 住宅販売	その他 不動産販売	不動産 賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	—	—	—	263,126	263,126	—	—	263,126

【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】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28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】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28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)

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23年3月1日 至平成24年2月29日)	当事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	1,418.62	1,480.23
1株当たり当期純利益金額	(円)	67.15	76.17

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎

		前事業年度末 (平成24年2月29日)	当事業年度末 (平成25年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	14,186,018	14,802,048
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	14,186,018	14,802,048
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	168
期末の普通株式の数	(株)	9,999,901	9,999,832

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

		前事業年度 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日)	当事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)
当期純利益	(千円)	671,475	761,688
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)	671,475	761,688
普通株式の期中平均株式数	(株)	9,999,901	9,999,847

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



5. 役員の変動

- (1) 新任取締役候補(平成25年5月29日就任予定)  
常務取締役 松山 敏明(現 顧問)
- (2) その他の役員の変動  
該当はありません。