

## 平成26年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年4月11日  
上場取引所 東

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) 高島 武郎  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 梶原 忍

TEL 078-361-1100  
平成26年5月28日

定時株主総会開催予定日 平成26年5月27日  
有価証券報告書提出予定日 平成26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26年2月期の業績(平成25年3月1日～平成26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	%
26年2月期	32,480	27.9	2,872	8.4	1,981	0.8	1,066	40.0
25年2月期	25,396	12.6	2,650	3.2	1,964	6.2	761	13.4

	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	%	%	%
26年2月期	106.63	—	7.0	3.5	8.8
25年2月期	76.17	—	5.3	3.9	10.4

(参考) 持分法投資損益 26年2月期 一百万円 25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
26年2月期	58,328	15,693	26.9	1,569.36
25年2月期	54,107	14,802	27.4	1,480.23

(参考) 自己資本 26年2月期 15,693百万円 25年2月期 14,802百万円

#### (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
26年2月期	56	△1,895	2,028	10,306
25年2月期	3,624	921	757	10,116

### 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	%	%
25年2月期	—	0.00	—	18.00	18.00	179	23.6	1.2
26年2月期	—	0.00	—	20.00	20.00	199	18.8	1.3
27年2月期(予想)	—	0.00	—	22.00	22.00	—	20.0	—

### 3. 平成27年2月期の業績予想(平成26年3月1日～平成27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)	14,000	77.0	900	800.6	500	—	300	—	30.00
通期	32,000	△1.5	2,600	△9.5	1,900	△4.1	1,100	3.2	110.00

※ 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 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)当事業年度より減価償却方法の変更を行っており、「会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更」に該当しております。  
なお、詳細については、添付資料21ページ「(6)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

26年2月期	10,000,000 株	25年2月期	10,000,000 株
--------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

26年2月期	168 株	25年2月期	168 株
--------	-------	--------	-------

③ 期中平均株式数

26年2月期	9,999,832 株	25年2月期	9,999,847 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、31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) 継続企業の前提に関する注記.....	21
(6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示.....	21
(7) 表示方法の変更.....	21
(8) 注記事項.....	21
(貸借対照表関係).....	21
(損益計算書関係).....	24
(株主資本等変動計算書関係).....	26
(キャッシュ・フロー計算書関係).....	27
(セグメント情報等).....	27
(持分法損益等).....	30
(1株当たり情報).....	31
(重要な後発事象).....	31
5. 役員の異動.....	32

※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26年4月18日(金)
- ・東京 開催予定日 平成26年4月21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、新しい経済政策により、円安や株価上昇が進み、消費者心理や企業の景況感も改善するなど、現政権による経済政策の効果が徐々に浸透しつつありますが、一部では円安を背景とした物価上昇の動きや、株価が調整局面を迎えるなか、消費税率引き上げの影響も懸念され、先行きに不透明感を残しながらも、景気は緩やかな回復傾向にあるように思われます。

不動産業界全般においては、大幅な金融緩和政策や低金利等により、安定的な状況が続くなか、分譲市場においては、堅調な推移が持続するものの、インフレ目標の影響による金利の先高観や消費税率の引き上げ、人員不足等による建築費上昇等も予測され、今後のマンション販売に一定の影響を及ぼすものと思われます。

また、賃貸市場においては、住居系は比較的安定した推移を続けておりますが、商業系については、当面は軟調傾向での推移が続くものと思われます。

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販売への注力は当然のことながら、戸建て事業の拡大を視野に、戸建事業部を新設し、一層の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32,480百万円（前期比127.9%）、営業利益は2,872百万円（同108.4%）、経常利益は1,981百万円（同100.8%）、当期純利益は1,066百万円（同140.0%）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

#### (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、金融政策の異次元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や消費増税、インフレ目標による金利やマンション価格の先高感を受け、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、22棟885戸（前期比120.1%）を発売し、契約については、759戸（同101.7%）、25,152百万円（同99.4%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は595戸（同95.7%）となり、当該残高を19,760百万円（同94.1%）としております。また、ワコーレ豊中ステーションウィング等23棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数は786戸（同120.4%）となり、売上高は26,386百万円（同127.4%）、セグメント利益は2,411百万円（同109.1%）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67戸の引渡しにより、売上高は2,277百万円（前期比97.5%）、セグメント利益は169百万円（同108.0%）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9物件を販売し、売上高は1,697百万円（前期比781.7%）、セグメント利益は83百万円（同192.7%）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、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、新規賃貸物件の取得が第3四半期後半となり、当事業年度の不動産賃貸収入は2,042百万円（前期比97.8%）、セグメント利益は825百万円（同100.3%）となりました。

(その他)

当事業年度におけるその他の売上高は、保険代理店手数料収入等で76百万円(前期比170.2%)、セグメント利益は72百万円(同176.2%)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25年3月1日 至 平成26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	ワコーレ豊中ステーションウイング	115	4,278,201	—	—
	ワコーレ神戸三宮マスターズレジデンス	89	2,729,451	—	—
	ワコーレザ・舞子レジデンス	54	2,129,048	—	—
	ワコーレ夙川SEASONS	33	1,403,902	—	—
	ワコーレ青谷城の下通ザ・レジデンス	32	1,267,680	—	—
	ワコーレ武庫之荘本町	35	1,237,247	—	—
	ワコーレ垂水ガーデンテラス	34	1,170,119	—	—
	ワコーレヒルズ須磨潮見台	35	1,125,842	—	—
	ワコーレ明石リンクス	34	1,100,508	—	—
	ワコーレ伊丹宮ノ前	33	1,086,464	—	—
	その他分譲マンション	292	8,858,093	—	—
	小 計	786	26,386,560	81.3	127.4
戸建て住宅販売	戸建て住宅	67	2,277,169	—	—
	小 計	67	2,277,169	7.0	97.5
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	70	1,697,277	—	—
	小 計	70	1,697,277	5.2	781.7
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,042,742	—	—
	小 計	—	2,042,742	6.3	97.8
その他	その他の収入	—	76,606	—	—
	小 計	—	76,606	0.2	170.2
	合 計	923	32,480,355	100.0	127.9

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしておりません。
5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

② 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26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	759	25,152,632	99.4	595	19,760,750	94.1
戸建て住宅販売	64	2,175,967	87.2	2	58,490	36.6
その他不動産販売	71	1,707,777	1,398.3	1	10,500	—
合計	894	29,036,376	104.0	598	19,829,740	93.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。  
 3. その他不動産販売の戸数は、販売用賃貸不動産に係る戸数を記載しております。  
 4. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)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、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。

(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、22棟の竣工を予定、793戸の引渡しを計画しており、売上高25,800百万円(当期実績比2.2%減)を見込んでおります。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売につきましては、115戸の引渡しを計画しており、売上高3,900百万円(当期実績比71.3%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、小型の賃貸マンション等の販売で売上高300百万円(当期実績比82.3%減)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、保有資産の入れ替えを図りつつ一定の資産残高を維持しながら、売上高2,000百万円(当期実績比2.1%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、景気の回復期待や建設業界の人手不足等の影響により、当社の事業運営の基本となります用地価格及び建築コストは上昇気配を見せており、分譲マンションを中心に売上原価は増加傾向にありますが、次期については事業全体として81.1%程度(当期原価率81.4%)の原価率となり、概ね当期並みの原価率を見込んでおります。

また、販売費及び一般管理費につきましては、発売戸数等の増加に応じた販売活動の積極展開及びさらなる体制整備に向けた人員面の拡充により3,400百万円程度(当期実績比7.4%増)、営業外費用につきましては、用地仕入れに係る金融機関からの資金調達に伴い、支払利息等で710百万円程度(同22.5%減)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32,000百万円(当期実績比1.5%減)、営業利益2,600百万円(同9.5%減)、経常利益1,900百万円(同4.1%減)、当期純利益1,100百万円(同3.2%増)を見込んでおり、売上高は概ね横這いとなるものの費用面の増加に伴い、営業利益、経常利益は小幅減、また当期純利益は税効果の影響により、小幅増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、主力の分譲マンションにおいて、370戸程度の引渡しを計画しており、その他のセグメント売上も含めまして、売上高14,000百万円(同77.0%増)、営業利益900百万円(同800.6%増)、経常利益500百万円(当四半期実績は449百万円の経常損失)、四半期純利益300百万円程度(当四半期実績は353百万円の四半期純損失)となる見込みであります。

なお、景気回復の兆しはあるものの、消費増税等の懸念材料もあり、引き続き景気の先行きにつきましては不透明な状況のなか、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4,220百万円増加し58,328百万円となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しが期末に集中したことによる現金及び預金の増加261百万円、次期以降の用地取得及び建築費等の支払いによる棚卸資産の増加3,385百万円、賃貸物件やモデルルーム用地取得による土地の増加486百万円、及び資本・事業提携に伴う株式購入による投資有価証券の増加102百万円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3,329百万円増加し42,635百万円となりました。

主な要因は、つなぎ資金等の返済による短期借入金の減少1,344百万円等に対し、分譲マンションの引渡しが期末に集中したことに伴う電子記録債務等の仕入債務の増加1,096百万円及び用地取得等に伴う長期借入金(1年内返済予定分含む)の増加3,583百万円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891百万円増加し15,693百万円となりました。

主な要因は、利益配当金179百万円の支払いによる減少等に対し、当期純利益1,066百万円の計上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189百万円増加し、10,306百万円となりました。

##### (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、56百万円(前期は3,624百万円の増加)となりました。

主な要因は、棚卸資産の増加2,940百万円等の資金の減少に対し、税引前当期純利益1,846百万円の計上、仕入債務の増加1,096百万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)

投資活動の結果減少した資金は、1,895百万円(前期は921百万円の増加)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1,684百万円、投資有価証券取得による支出102百万円及び定期性預金の純増加額74百万円等の資金の減少によるものであります。

##### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果増加した資金は、2,028百万円(前期は757百万円の増加)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10,393百万円、運転資金等の短期借入金の減少1,344百万円及び配当金の支払額179百万円等を支出したことに対し、分譲マンション用地の購入等による長期借入れ13,976百万円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46期 平成24年2月期	第47期 平成25年2月期	第48期 平成26年2月期
自己資本比率 (%)	29.9	27.4	26.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	9.1	11.5	11.5
債務償還年数 (年)	—	7.5	519.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	7.5	0.1

(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) 利益分配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26年1月7日付で発表いたしました「平成26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20円の配当を予定しております。

また、次期配当につきましては、先行き不透明な客観情勢のなか次期業績予想において、当期実績と概ね横這いとなるものの、安定配当の継続という基本方針の観点から、当事業年度比2円増配の1株当たり22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25年5月30日提出)及び四半期報告書(第3四半期 平成26年1月10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)エリア及び北摂エリアにおいて「ワコーレ」のブランド名により、分譲マンションの開発・企画・販売を主力とした不動産販売事業(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26年2月末日現在までに392棟、14,800戸(JV物件の戸数については、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数を積算)を供給しております。

現在、神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域に密着したマンション開発を行っており、100戸以上の大型プロジェクトや他社との共同プロジェクトにも積極的に取り組み、収益の拡大を目指しております。

マンションの特徴は、安全・安心をベースに街並みに調和した「街の風物詩」としてのマンションを目指し、デザイナーズ・マンション(気鋭の建築デザイナーが設計したマンションを意味する用語として用いております。)の開発にいち早く取り組み、新しい機能や最新の住宅設備等の採用により、「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、企画及びデザイン等の商品力で顧客に訴求する戦略をとっております。

#### 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、戸建事業部を新設し、積極的な展開を行っております。

#### 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(賃貸マンション等)、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居、店舗等に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、平成26年2月末日現在で95棟1,864戸(同日現在の入居率95.6%)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25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。

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

また、大型プロジェクトの取組み等も踏まえ、業務面の効率化を通じた体制面の充実を図りつつ、節目の年になります2年後の法人設立50周年に向け、円滑なコミュニケーション活動を通して組織力の結集を図ってまいります。

これらを基本とした業務運営を進めていくことで、神戸市・明石市・阪神間を中心とした地元密着型の不動産業としての事業展開を図り、住まう方にとってのオンリーワン(かけがえのない)となる住まいづくりを目指しております。

### (2) 目標とする経営指標

当社は経営の健全性・安定性を高める観点から自己資本の充実に努めており、また株主価値の持続的な向上を図る観点から、収益性及び効率性の指標である自己資本利益率(ROE)の向上に努めております。

また、上記指標に加えて、事業分野におきましては、竣工前の分譲マンションの販売契約を積み上げることが、将来の売上及び利益確保に繋がるとの認識から、期末時点での契約済未引渡戸数の一定レベルへの引き上げを経営上の目標としております。

### (3) 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、主力の分譲マンション販売事業におきましては、住宅ローン金利の低位安定等を背景に順調な販売を継続しております。さらに賃貸事業に

おきましても、住居系を中心に高稼働率の維持によって安定的な収益を確保してまいりました。

しかしながら、中長期的には二段階に亘る消費税率の引上げ後の影響や、少子・高齢化の進展に伴う住宅市場の縮小、巨額の財政赤字に伴う将来の社会保障への不安や金利の上昇懸念など、克服すべき課題は山積しており、将来を見ずえた的確な経営戦略の立案、実行が求められております。

このような状況のもと、優良な住宅地である神戸・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・阪神間を中心に、周辺地域へのエリア拡大に努め、利便性に富んだ好立地における展開を基本とし、安心・安全にお住まい頂けるよう「品質の強化」「サービスの向上」に努めつつ、多様化する顧客のライフスタイルに沿った多彩なプランの提供を進めるとともに、「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や顧客のターゲット等にも注力しており、これまでの実績に裏付けされた「ブランド力」を発揮しつつ、大型プロジェクトの取組み等によるさらなる認知度の向上に努め、事業環境が目まぐるしくかつ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。

次に、幅広い顧客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、企業収益の安定性確保を目指す観点から、一定の収益が見込まれる賃貸事業の強化を図り、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、政府による経済対策の効果等から、円高の是正や株式市場の回復、さらに企業業績や個人消費の堅調な推移等を背景に、デフレ脱却の期待感が高まっております。

しかしながら、消費税率の引上げ後の影響や、中長期的には少子・高齢化の進展に伴う需要の減退、将来の社会保障への不安など、克服すべき課題も有しており、将来に向けた着実な施策の実行が求められる状況となっております。

当社が属する不動産業界においては、三大都市圏平均で地価が上昇に転換するなか、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順調に推移してまいりましたが、用地価格の上昇をはじめ、人手不足等を背景とした建築コストの高まりや消費税の引き上げ問題等、解決すべき課題も山積しております。

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、省エネルギーや利便性、安全性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、引き続き規程やマニュアルの整備、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、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するなか、事業年度末時点において、翌事業年度以降に引渡しを予定しております物件の販売契約を可能な限り積み上げていくことが、事業の安定性確保に繋がるとの認識のもと、長年の間、地元地域を中心に、一定の供給戸数を維持しつつ構築してまいりましたブランド力を背景に、戦略的な用地仕入を進め、スピード感を持った供給体制を通じて、契約の早期獲得といった事業サイクルの確立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。

戸建て事業におきましては、マンション事業に比べリードタイムが短縮されることから、用地仕入れに特化しながら、年間販売戸数の着実な確保を目指してまいります。

賃貸事業におきましては、当社全体の収益の安定性に寄与するため、営業力の強化や物件管理を適切に進めることで、稼働率の維持に努めてまいります。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。

また、その他不動産販売の新たな取り組みとしまして、平成25年8月に株式会社日住サービスとの間で締結しました資本・業務提携契約に基づき、投資家向け一棟売り賃貸住宅の企画・開発にも注力してまいります。

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

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

## 4. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 12,001,288	※1 12,263,167
売掛金	13,564	13,030
有価証券	※1 32,320	—
販売用不動産	※1、2 658,985	※1、2、3 236,180
仕掛販売用不動産	※1、2 16,640,080	※1、2、3 20,448,322
前渡金	—	12,600
前払費用	75,785	86,317
繰延税金資産	94,136	122,755
その他	207,837	153,505
貸倒引当金	△1,664	△2,872
流動資産合計	29,722,334	33,333,007
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,485,006	15,746,518
減価償却累計額	△4,324,206	△4,752,923
建物(純額)	※1、2 11,160,800	※1、3 10,993,595
構築物	183,860	185,523
減価償却累計額	△125,921	△134,876
構築物(純額)	※2 57,938	※3 50,647
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△495,606	△500,837
機械及び装置(純額)	17,705	12,474
工具、器具及び備品	190,070	190,922
減価償却累計額	△148,639	△160,103
工具、器具及び備品(純額)	41,430	※3 30,819
土地	※1、2 12,007,219	※1、2、3 12,493,258
建設仮勘定	※2 87,455	234,887
有形固定資産合計	23,372,550	23,815,683
無形固定資産		
借地権	315,279	315,279
ソフトウェア	44,025	35,040
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	366,906	357,922
投資その他の資産		
投資有価証券	77,107	179,932
出資金	3,329	3,000
長期貸付金	2,043	1,572
破産更生債権等	47,399	42,926
繰延税金資産	85,121	99,669
差入保証金	198,928	215,602
その他	288,908	324,186
貸倒引当金	△57,133	△45,098
投資その他の資産合計	645,704	821,790
固定資産合計	24,385,161	24,995,395
資産合計	54,107,496	58,328,403

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
電子記録債務	—	6,437,337
支払手形	5,633,356	—
買掛金	2,478,286	2,770,611
短期借入金	※1 2,808,240	※1 1,463,300
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 6,934,311	※1 7,121,449
未払金	174,054	361,401
設備関係未払金	104,967	42,322
未払費用	36,346	33,800
未払法人税等	388,700	519,321
未払消費税等	12,826	5,354
前受金	1,897,673	1,746,587
預り金	163,892	130,739
前受収益	96,076	93,477
賞与引当金	74,017	82,725
役員賞与引当金	5,350	6,275
完成工事補償引当金	12,000	12,000
災害損失引当金	—	32,915
資産除去債務	5,436	11,906
その他	135,796	24,308
流動負債合計	20,991,330	20,925,833
固定負債		
社債	※1 1,119,800	※1 1,089,800
長期借入金	※1 16,118,233	※1 19,514,829
退職給付引当金	125,662	142,709
役員退職慰労引当金	354,136	379,029
長期預り保証金	468,248	439,941
資産除去債務	118,637	119,723
その他	9,399	23,161
固定負債合計	18,314,117	21,709,194
負債合計	39,305,448	42,635,027

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
<b>純資産の部</b>		
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	1,956,424	2,842,740
利益剰余金合計	12,976,524	13,862,840
自己株式	△56	△56
株主資本合計	14,804,157	15,690,473
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,722	5,241
繰延ヘッジ損益	△5,831	△2,339
評価・換算差額等合計	△2,109	2,902
純資産合計	14,802,048	15,693,376
負債純資産合計	54,107,496	58,328,403

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月 28日)	当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月 28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	23,262,321	30,361,006
不動産賃貸収入等	2,134,306	2,119,348
売上高合計	25,396,627	32,480,355
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	※4 18,788,051	※4 25,316,310
不動産賃貸原価	1,135,503	1,126,415
売上原価合計	19,923,554	26,442,726
<b>売上総利益</b>	5,473,073	6,037,629
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	829,078	967,454
ガイドルーム費	※1 527,448	※1 586,783
貸倒引当金繰入額	△2,163	1,449
役員報酬	146,200	162,950
給料及び手当	477,253	501,600
賞与引当金繰入額	74,017	82,725
役員賞与引当金繰入額	5,350	6,275
退職給付費用	19,583	18,359
役員退職慰労引当金繰入額	22,618	24,893
福利厚生費	102,265	111,558
租税公課	267,437	311,757
減価償却費	33,119	33,497
支払手数料	104,353	121,414
賃借料	13,985	16,431
その他	201,817	218,203
販売費及び一般管理費合計	2,822,366	3,165,353
<b>営業利益</b>	2,650,707	2,872,276
<b>営業外収益</b>		
受取利息	4,178	2,102
受取配当金	2,293	2,294
受取手数料	3,729	7,380
貸倒引当金戻入額	28	6,169
その他	19,779	7,252
営業外収益合計	30,009	25,199
<b>営業外費用</b>		
支払利息	622,345	614,727
資金調達費用	※5 39,075	※5 242,240
社債発行費	4,808	-
その他	49,974	59,403
営業外費用合計	716,203	916,372
<b>経常利益</b>	1,964,512	1,981,103



(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
特別利益		
有形固定資産売却益	※2 3,554	—
特別利益合計	3,554	—
特別損失		
減損損失	※3 263,126	※3 42,353
災害による損失	—	※6 59,046
災害損失引当金繰入額	—	※6 32,915
有形固定資産売却損	※2 245,827	—
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	18,500	—
特別損失合計	527,453	134,314
税引前当期純利益	1,440,613	1,846,789
法人税、住民税及び事業税	636,000	825,000
法人税等調整額	42,925	△44,523
法人税等合計	678,925	780,476
当期純利益	761,688	1,066,312

【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24年3月1日 至 平成25年2月28日)		当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26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		5,677,547	30.2	8,714,619	34.4
II 建物建築費	※1	12,114,852	64.5	15,453,990	61.0
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		847,242	4.5	1,056,883	4.2
2. パンフレット制作費		96,048	0.5	121,935	0.5
IV 完成工事補償引当金繰入額		9,242	0.1	12,000	0.1
V たな卸資産評価損	※2	43,118	0.2	△43,118	△0.2
不動産売上原価		18,788,051	100.0	25,316,310	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24年3月1日 至 平成25年2月28日)		当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		41,218	3.6	41,039	3.6
2 管理費		163,433	14.4	156,058	13.9
3 減価償却費		443,310	39.0	456,914	40.6
4 租税公課		175,321	15.5	174,891	15.5
5 修繕費		162,391	14.3	162,536	14.4
6 その他経費		149,827	13.2	134,974	12.0
不動産賃貸原価		1,135,503	100.0	1,126,415	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

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,344,735	12,364,835
当期変動額							
剰余金の配当						△149,998	△149,998
当期純利益						761,688	761,688
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						611,689	611,689
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,956,424	12,976,524

(単位：千円)

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△27	14,192,496	3,276	△9,754	△6,478	14,186,018
当期変動額						
剰余金の配当		△149,998				△149,998
当期純利益		761,688				761,688
自己株式の取得	△28	△28				△28
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			445	3,923	4,368	4,368
当期変動額合計	△28	611,661	445	3,923	4,368	616,030
当期末残高	△56	14,804,157	3,722	△5,831	△2,109	14,802,048

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,956,424	12,976,524
当期変動額							
剰余金の配当						△179,996	△179,996
当期純利益						1,066,312	1,066,312
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						886,315	886,315
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	2,842,740	13,862,840

(単位：千円)

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△56	14,804,157	3,722	△5,831	△2,109	14,802,048
当期変動額						
剰余金の配当		△179,996				△179,996
当期純利益		1,066,312				1,066,312
自己株式の取得	—	—				—
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			1,519	3,492	5,011	5,011
当期変動額合計	—	886,315	1,519	3,492	5,011	891,327
当期末残高	△56	15,690,473	5,241	△2,339	2,902	15,693,376

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,440,613	1,846,789
減価償却費	621,905	649,698
減損損失	263,126	42,353
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	13,884	△10,826
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2,453	8,708
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△250	925
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3,449	17,047
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△14,135	24,893
災害損失引当金の増減額 (△は減少)	—	32,915
受取利息及び受取配当金	△6,471	△4,396
支払利息	622,345	614,727
有形固定資産売却損益 (△は益)	242,272	—
災害損失	—	59,046
有形固定資産除却損	55,869	73,448
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,105	533
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,625,134	△2,940,762
仕入債務の増減額 (△は減少)	4,905,288	1,096,306
前受金の増減額 (△は減少)	273,007	△151,085
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△123,040	△28,307
その他の資産の増減額 (△は増加)	167,389	45,685
その他の負債の増減額 (△は減少)	115,036	△208
小計	4,950,598	1,377,490
利息及び配当金の受取額	4,369	4,291
利息の支払額	△631,763	△615,413
災害損失の支払額	—	△14,246
法人税等の支払額	△698,929	△695,912
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,624,274	56,209
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△54,392	△74,671
有価証券の償還による収入	—	32,320
有形固定資産の取得による支出	△781,767	△1,684,028
有形固定資産の売却による収入	1,781,922	—
無形固定資産の取得による支出	△6,865	△4,455
投資有価証券の取得による支出	—	△102,085
貸付金の回収による収入	740	635
その他の支出	△63,515	△95,127
その他の収入	45,454	31,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	921,575	△1,895,472

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26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）	581,540	△1,344,940
長期借入れによる収入	9,245,700	13,976,868
長期借入金の返済による支出	△9,049,471	△10,393,133
社債の発行による収入	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	△149,774	△179,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	757,766	2,028,870
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,303,615	189,607
現金及び現金同等物の期首残高	4,812,857	10,116,473
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,116,473	※1 10,306,081

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響は、軽微であります。

## (7) 表示方法の変更

(損益計算書関係)

①前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「貸倒引当金戻入額」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。

また、前事業年度において、独立掲記しておりました営業外収益の「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以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。これら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。

この結果、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4,029千円は、「貸倒引当金戻入額」28千円、「その他」4,001千円として組替え、営業外収益の「生命保険配当金」に表示していた4,775千円及び「保険解約返戻金」に表示していた11,002千円は、「その他」として組替えて表示しております。

②前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めていた「資金調達費用」は、営業外費用の総額の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。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた89,049千円は、「資金調達費用」39,075千円及び「その他」49,974千円として、それぞれ組替えて表示しております。

## (8) 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25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
普通預金	393,719千円	254,810千円
定期預金	1,406,146千円	1,406,337千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,790千円)	(162,818千円)
有価証券	32,320千円	－千円
販売用不動産	639,334千円	78,343千円
仕掛販売用不動産	11,955,281千円	15,163,493千円
(内、共同事業に係る担保提供)(注2)	(158,657千円)	(313,812千円)
建物	9,963,969千円	10,124,205千円
土地	10,670,339千円	11,253,736千円
合 計	35,061,110千円	38,280,926千円

(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25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
短期借入金	1,851,840千円	1,138,100千円
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	6,934,311千円	6,163,349千円
社債	1,119,800千円	1,089,800千円
長期借入金	15,868,233千円	19,514,829千円
保証債務	50,247千円	41,863千円
合 計	25,854,432千円	27,977,942千円

※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、それぞれ有形固定資産へ振り替えております。

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(4物件)	(-)
建物	1,415,077千円	-千円
構築物	332千円	-千円
土地	465,605千円	-千円
(仕掛販売用不動産からの振替)	(3物件)	(1物件)
建設仮勘定	279,065千円	-千円
土地	-千円	581,958千円
合 計	2,160,081千円	581,958千円

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

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(販売用不動産への振替)	(-)	(3物件)
建物	-千円	460,846千円
土地	-千円	453,268千円
構築物	-千円	3,739千円
工具、器具及び備品	-千円	1,768千円
(仕掛販売用不動産への振替)	(-)	(1物件)
土地	-千円	107,009千円
合 計	-千円	1,026,632千円

4 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25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
	(21名)	(16名)
分譲マンション購入者	50,247千円	41,863千円



- 5 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。

当事業年度(平成26年2月28日)

- (1) 長期借入金(8,169,093千円)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(794,432千円)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(223,600千円)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。

(4) 長期借入金(905,040千円)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。

(5) 長期借入金(4,467,000千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

- 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24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	145,476千円	159,286千円

※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24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
(有形固定資産売却益)		
土地	33,817千円	－千円
建物他	△30,263千円	－千円
合計	3,554千円	－千円
(有形固定資産売却損)		
土地	142,787千円	－千円
建物他	103,040千円	－千円
合計	245,827千円	－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。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

用途	場所	種類	金額 (千円)
月極駐車場	神戸市長田区	構築物・土地	42,353
合 計			42,353

(経緯)

当該不動産の売却決定に伴い正味売却価額に基づき回収可能価額を算定後、帳簿価額を当該回収可能価額まで減額し、その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	744
土地	41,608
合 計	42,353

(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算定し、正味売却価額は不動産鑑定評価書を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。

※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24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	43,118千円	△43,118千円

※5 資金調達費用

当社は、金融機関からの資金調達に際して、シンジケートローン等の手数料を金融機関に支払っております。

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
資金調達費用	39,075千円	242,240千円

※6 災害損失引当金繰入額及び災害による損失

平成25年8月の記録的な集中豪雨の影響により、当社の販売する分譲マンション2棟において、1階部分が浸水の被害を受け、それに伴い、当該分譲マンションの現状復旧工事及び今後の改善対策工事等が発生し、その支出見込額32,915千円を災害損失引当金繰入額として、また実際発生額59,046千円を災害による損失として、それぞれ特別損失に計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26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)	168	—	—	168

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25年5月29日 開催の定時株主総 会	普通株式	179,996	18.00	平成25年2月28日	平成25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26年5月27日 開催予定の定時株 主総会	普通株式	繰越 利益剰余金	199,996	20.00	平成26年 2月28日	平成26年 5月28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	12,001,288千円	12,263,167千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	△1,884,814千円	△1,957,086千円
現金及び現金同等物	10,116,473千円	10,306,081千円

(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、「分譲マンション販売」「戸建て住宅販売」「その他不動産販売」「不動産賃貸収入」の4区分を報告セグメントとしており、各報告セグメントの主な内容は次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

分譲マンションの開発、企画、販売を行っております。

(2) 戸建て住宅販売

戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

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

報告されている事業セグメントの合計処理の方法は、最近の有価証券報告書(平成25年5月30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	208,929	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。

当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26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	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント利益	2,411,176	169,272	83,069	825,781	3,489,300	72,280	3,561,581
セグメント資産	21,468,705	1,174,581	208,354	21,557,968	44,409,610	—	44,409,610
その他の項目							
減価償却費	161,608	109	—	465,217	626,935	—	626,935
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	1,030,983	594	—	1,153,168	2,184,747	—	2,184,747

(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	25,351,610	32,403,749
「その他」の区分の売上高	45,017	76,606
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	25,396,627	32,480,355

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	3,233,455	3,489,300
「その他」の区分の利益	41,032	72,280
セグメント間取引消去	—	—
全社費用(注)	△623,781	△689,304
財務諸表の営業利益	2,650,707	2,872,276

(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	40,618,426	44,409,610
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産(注)	13,489,070	13,918,793
財務諸表の資産合計	54,107,496	58,328,403

(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	600,645	626,935	—	—	21,260	22,763	621,905	649,698
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,046,067	2,184,747	—	—	11,206	56,739	3,057,274	2,241,487

(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。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26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

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26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)	—	—	—	42,353	42,353	—	—	42,353

【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。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26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。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26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24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	1,480.23	1,569.36
1株当たり当期純利益金額 (円)	76.17	106.63

(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25年2月28日)	当事業年度末 (平成26年2月28日)
純資産の部合計 (千円)	14,802,048	15,693,376
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	14,802,048	15,693,376
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)	168	168
期末の普通株式の数 (株)	9,999,832	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24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
当期純利益 (千円)	761,688	1,066,312
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)	761,688	1,066,312
普通株式の期中平均株式数 (株)	9,999,847	9,999,832

（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26年5月27日就任予定）  
取締役 横山 勝久（現 執行役員 総務部長）
- (2) その他の役員の変動（平成26年5月27日就任予定）  
常務取締役 梶原 忍（現 取締役）