



平成27年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年4月10日 東

上場会社名 和田興産株式会社 上場取引所  
 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) 常務取締役 (氏名) 梶原 忍 (TEL) 078-361-1100  
 定時株主総会開催予定日 平成27年5月27日 配当支払開始予定日 平成27年5月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年5月28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27年2月期の業績(平成26年3月1日～平成27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	%
27年2月期	30,097	△7.3	2,831	△1.4	2,055	3.7	1,180	10.7
26年2月期	32,480	27.9	2,872	8.4	1,981	0.8	1,066	40.0

  

	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	%	%	%
27年2月期	118.10	—	7.3	3.3	9.4
26年2月期	106.63	—	7.0	3.5	8.8

(参考) 持分法投資損益 27年2月期 一百万円 26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
27年2月期	65,651	16,624	25.3	1,662.48
26年2月期	58,328	15,693	26.9	1,569.36

(参考) 自己資本 27年2月期 16,624百万円 26年2月期 15,693百万円

(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
27年2月期	△6,171	△1,321	6,500	9,312
26年2月期	56	△1,895	2,028	10,306

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	%	%
26年2月期	—	0.00	—	20.00	20.00	199	18.8	1.3
27年2月期	—	0.00	—	22.00	22.00	219	18.6	1.4
28年2月期(予想)	—	0.00	—	26.00	26.00		21.7	

(注) 28年2月期期末配当金(予想)の内訳 普通配当 23円00銭 記念配当 3円00銭

3. 平成28年2月期の業績予想(平成27年3月1日～平成28年2月29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)	10,600	△26.4	500	△58.2	100	△88.4	60	△88.3	6.00
通期	29,500	△2.0	2,750	△2.9	2,000	△2.7	1,200	1.6	120.00

※ 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)	27年2月期	10,000,000 株	26年2月期	10,000,000 株
② 期末自己株式数	27年2月期	168 株	26年2月期	168 株
③ 期中平均株式数	27年2月期	9,999,832 株	26年2月期	9,999,832 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28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	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	13
(3) 株主資本等変動計算書	16
(4) キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 表示方法の変更	20
(7) 注記事項	20
(貸借対照表関係)	20
(損益計算書関係)	22
(株主資本等変動計算書関係)	23
(キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	25
(持分法損益等)	28
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	28
5. 役員の異動	29

※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27年4月17日（金）
- ・東京 開催予定日 平成27年4月20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

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済政策の継続や日本銀行による追加金融緩和により、輸出の回復や設備投資の持ち直し、また賃上げの動きが一部にみられるなどデフレ脱却に向けた政府の成長戦略は一定の成果を見せており、緩やかな回復局面にあると思われまます。

不動産業界においては、分譲市場については消費増税や建築コストの高止まり等、賃貸市場については商業系での軟調推移の継続などの懸念材料はありますが、全般的には政策支援による低金利の継続や住宅に対する消費者マインドの改善等により比較的安定した状態で推移しました。

こうした事業環境のなか、当社は、主要事業である分譲マンション販売において、引渡については消費増税の影響等により前年割れとなりましたが、神戸市中央区における大型プロジェクトや兵庫県姫路市での初プロジェクト展開など契約獲得に向けた販売活動及び分譲用地取得に向けた仕入活動に注力しました。

その結果、当事業年度における売上高は30,097百万円（前期比92.7%）、営業利益は2,831百万円（同98.6%）、経常利益は2,055百万円（同103.7%）、当期純利益は1,180百万円（同110.7%）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)

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の不足や建築コストの高止まりが見込まれるなどの懸念があるものの、契約面においては、政策支援による低金利の持続に加え、消費者マインドの改善等もあり、分譲マンション市場は新規発売物件を中心に比較的堅調に推移しており、当社としましては、新規発売物件を中心に契約獲得に向けた販売活動及び引渡計画の推進に注力してまいりました。

その結果、当事業年度における発売戸数は、神戸・明石・阪神間を中心に、13棟967戸（前期比109.3%）を発売し、契約については、1,058戸（同139.4%）、35,107百万円（同139.6%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は888戸（同149.2%）となり、当該残高を29,626百万円（同149.9%）としております。また、ワコーレK O B E 灘ハウス等22棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数については765戸（同97.3%）となり、売上高は25,240百万円（同95.7%）、セグメント利益は2,447百万円（同101.5%）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、戸建て事業の拡大を目指し、契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりましたが、消費増税による駆け込み需要の反動減や建築費上昇に伴う供給遅れ等の影響により、やや軟調に推移しました。

その結果、当事業年度における戸建て住宅は60戸の引渡しにより、売上高は2,140百万円（前期比94.0%）、セグメント利益は92百万円（同54.6%）となりました。

#### (その他不動産販売)

その他不動産販売におきましては、宅地等6物件を販売し、売上高は593百万円（前期比35.0%）、セグメント利益は114百万円（同137.4%）となりました。

#### (不動産賃貸収入)

不動産賃貸収入におきましては、商業系についてはオフィス・テナント関連の賃料水準が依然軟調傾向で推移しておりますが、住居系は比較的安定しており、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。

その結果、当事業年度の不動産賃貸収入は2,073百万円（前期比101.5%）、セグメント利益は836百万円（同101.3%）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49百万円（前期比64.1%）、セグメント利益は46百万円（同64.0%）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26年3月1日 至 平成27年2月28日)				
	物件名	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレKOB E灘ハウス	105	3,355,015	—	—
	ワコーレ芦屋ディアハウス	59	2,406,699	—	—
	ワコーレ神戸岡場ステーションマークス	72	1,983,549	—	—
	ワコーレザ・神戸北野レジデンス	47	1,709,000	—	—
	ワコーレKOB E水木通	52	1,489,472	—	—
	ワコーレ伊丹駅前ウイングス	48	1,470,514	—	—
	ワコーレKOB E摩耶パークス	40	1,215,689	—	—
	ワコーレ明石大久保ステーションテラス	38	1,208,597	—	—
	ワコーレ西宮EXE	35	1,180,244	—	—
	ワコーレ王子公園ステーションスターズ	30	1,082,678	—	—
	その他分譲マンション	239	8,139,445	—	—
	小 計	765	25,240,908	83.9	95.7
	戸建て住宅販売	戸建て住宅	60	2,140,371	—
小 計		60	2,140,371	7.1	94.0
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	13	593,800	—	—
	小 計	13	593,800	2.0	35.0
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,073,072	—	—
	小 計	—	2,073,072	6.9	101.5
その他	その他の収入	—	49,125	—	—
	小 計	—	49,125	0.1	64.1
合 計	838	30,097,278	100.0	92.7	

(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表示しております。

4. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしておりません。

5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

## (2) 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27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)	前期比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	前期比(%)
分譲マンション販売	1,058	35,107,074	139.6	888	29,626,915	149.9
戸建て住宅販売	64	2,295,250	105.5	6	213,368	364.8
その他不動産販売	12	1,000,300	58.6	—	417,000	—
合 計	1,134	38,402,625	132.3	894	30,257,284	152.6

(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。

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、9棟の竣工を予定、700戸の引渡しを計画しており、売上高24,000百万円(当期実績比4.9%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、70戸の引渡しを計画しており、売上高2,500百万円(当期実績比16.8%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、開発用地や小型の賃貸マンション等の販売で売上高900百万円(当期実績比51.6%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、向上に注力することで、売上高2,100百万円(当期実績比1.3%増)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、円安による資材価格の上昇や建築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高止まりを見せており、分譲マンションを中心とした売上原価は増加傾向にあります。採算性の高いプロジェクトも含まれており、事業全体として79.0%程度(当期原価率79.7%)と、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3,450百万円程度(当期実績比5.6%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800百万円程度(同0.4%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29,500百万円(当期実績比2.0%減)、営業利益2,750百万円(同2.9%減)、経常利益2,000百万円(同2.7%減)、当期純利益1,200百万円(同1.6%増)を見込んでおり、売上高及び費用面の増加等に伴い、営業利益、経常利益はそれぞれ小幅減、また当期純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、主力の分譲マンションにおいて、200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10,600百万円(同26.4%減)、営業利益500百万円(同58.2%減)、経常利益100百万円(同88.4%減)、四半期純利益60百万円程度(同88.3%減)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、円安に伴う物価上昇や個人消費の低迷など、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7,322百万円増加し65,651百万円となりました。

主な要因は、現金及び預金の減少694百万円等に対し、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7,490百万円、賃貸物件購入等による土地の増加247百万円及び建物の増加214百万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6,391百万円増加し49,026百万円となりました。

主な要因は、電子記録債務等仕入債務の決済による減少1,873百万円等に対し、分譲用地の取得に係るつなぎ資金の調達等による短期借入金の増加2,988百万円、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3,575百万円及び前受金の増加1,212百万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931百万円増加し16,624百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,180百万円の計上及び利益配当金199百万円の利益処分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993百万円減少し、9,312百万円となりました。

## (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、6,171百万円（前期は56百万円の増加）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益2,055百万円の計上及び前受金の増加1,212百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加7,490百万円及び仕入債務の減少1,873百万円等の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)

投資活動の結果減少した資金は、1,321百万円（前期は1,895百万円の減少）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930百万円、定期預金の純増加額303百万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、6,500百万円（前期は2,028百万円の増加）となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡及び賃貸不動産の約定弁済等による長期借入金の返済8,301百万円、配当金の支払額198百万円等による資金の減少に対し、運転資金等の短期借入金の増加2,988百万円、分譲マンション用地の購入等による長期借入れ11,876百万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47期 平成25年2月期	第48期 平成26年2月期	第49期 平成27年2月期
自己資本比率	(%)	27.4	26.9	25.3
時価ベースの自己資本比率	(%)	11.5	11.5	10.9
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49期の債務償還年数及びインタレスト・ガバレッジ・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27年1月6日付で発表いたしました「平成27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22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4円増配の1株当たり26円（うち法人設立50周年記念配当3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26年5月28日提出）及び四半期報告書（第3四半期 平成27年1月9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)エリア及び大阪府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。又、分譲マンション販売においては、当事業年度より兵庫県姫路市への進出も果たしており、着実に事業エリアの拡大を図っております。

### (1) 不動産販売事業

#### 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ます。又、大阪府北摂エリアや兵庫県姫路市への進出も果たしており、着工ベースで平成27年2月末日現在までに408棟、15,461戸(JV物件の戸数については、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数を積算)を供給しております。

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

マンションの特徴は、安全・安心をベースに街並みに調和した「街の風物詩」としてのマンションを目指し、デザイナーズ・マンション(気鋭の建築デザイナーが設計したマンションを意味する用語として用いております。)の開発にいち早く取り組み、新しい機能や最新の住宅設備等の採用により、「機能性」「利便性」「快適性」を取り入れた「先進的な住まいづくり」に特化したマンション開発を行っております。

さらに「顧客の命と財産を守るマンションづくり」をモットーに品質重視のマンション開発を行っており、資産性及び安全性を重視し、開発時点から再販価値を考えたマンションづくりを目指しております。

また当社は、自社で販売部門を設置せず、販売をすべて外部に委託していることから「売れるマンションづくり」をキーワードに、企画及びデザイン等の商品力で顧客に訴求する戦略をとっております。

#### 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。

#### 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、保有不動産の有効活用を推進していく過程において、販売によってその不動産の価値に増大が見込めるような場合には、保有不動産の販売も行っております。

### (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27年2月末日現在で96棟1,900戸(同日現在の入居率95.42%)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26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、自らを生かしながら他のあらゆるものを生かす生き方、すなわち、自分の生き方が、他の人の幸せにつながる「共生(ともいき)」を企業理念とし、お客様や株主の方々をはじめ、地域社会を含めた全てのステークホルダーとの「共生(ともいき)」を目指しております。

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

また、大型プロジェクトの取組み等も踏まえ、業務面の効率化を通じた体制面の充実を図りつつ、節目の年になります来期の法人設立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、政策支援効果等を背景に、購入者ニーズに即した商品の提供により、概ね順調な販売を継続しております。さらに賃貸事業におきましても、住居系の賃貸物件を中心に高稼働率の維持によって安定的な収益を確保してまいりました。

しかしながら、中長期的には人手不足を背景とした建築コストの上昇や、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税負担の増加や将来の社会保障への不安、金利の上昇懸念など、克服すべき課題は山積しており、将来を見すえた的確な経営戦略の立案、実行が求められております。

このような状況のもと、優良な住宅地である神戸市・明石市・阪神間を主たる事業エリアとして、良質な”住まい”の提供を通じた『街づくり』を進めることを企業の使命として、分譲マンション販売を中心に賃貸事業、木造戸建て住宅販売等において、さらなる経営基盤の安定化に向けた戦略を着実に実行しております。

そのための取り組みといたしまして、主力の分譲マンション販売においては、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よる展開を基本としております。

また、安心・安全にお住まい頂けるよう「品質の強化」「サービスの向上」に努めるとともに、多様化する顧客のライフスタイルに沿った多彩なプランの提供を進め「ファッション都市 神戸」に相応しい洗練されたマンションの供給に注力してまいります。

さらに、地域密着の有利性を活かし、少ない戸数であっても採算が取れる仕組み作りや顧客のターゲティング等にも注力しており、これまでの実績に裏付けされた「ブランド力」の発揮と、大型プロジェクトの取組み等によるさらなるブランディングにも努め、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も、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への対応や、これまで培った用地仕入れのネットワーク等が活用できる木造戸建て住宅についても、分譲マンション事業に次ぐ柱とすべく積極的に推進してまいります。

また、収益の安定性確保の観点から、賃貸事業については、ワンルームマンション等を中心に入居率の向上に加えて、小型の賃貸住宅の開発や販売を通じて、賃貸資産のパフォーマンス向上に努めてまいります。さらにノンアセットビジ

ネスも含めた事業領域の拡大を検討するなど、さらなる収益機会の創造に向けた取り組みを進めてまいります。

また、財務面におきましては金融機関との良好な関係構築を基本として、資金調達の安定化を図る観点より、調達パイプの拡大に努めるとともに、調達手段の多様化にも取り組んでおります。さらに金融緩和と政策が浸透するなか、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、消費増税後の足踏み状態から、経済成長率もようやくプラス成長に転化するなど、政府の経済政策等が次第に浸透してきており、企業業績の改善、株価の上昇、大手企業を中心としたベアの実施などデフレ脱却に向けた環境が整いつつある状況となっております。

しかしながら、中長期的には少子・高齢化の進展に伴う需要の減退、巨額の財政赤字に伴う税負担や社会保障への不安など克服すべき課題も有しており、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2年連続上昇するなか、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止まりなど、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、当社としましては、長年に亘って築き上げてきたネットワークを有効活用し、適正価格での用地仕入れを進めることで、一次取得者をはじめ、ユーザーの方々に受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘りお住まいいただける品質面の確保は当然のこと、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、閣議決定された「日本再興戦略」においてコーポレートガバナンス強化が重要な課題となるなか、コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議において示された原案に則して、引き続き、株主の権利・平等性の確保、株主以外のステークホルダーとの適切な協働、適切な情報開示と透明性の確保等、基本原則に示された事項について、取締役会等を中心としたガバナンスの発揮を通じて、適切な体制の構築を図ってまいります。

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積み上げていくことが将来に向けた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することで築いてまいりましたブランド力を背景に、戦略的に用地仕入れを進め、スピード感を持った供給体制を通じて、契約の早期獲得といった事業サイクルをさらに推し進めるとともに、周辺地域への事業エリア拡大も目指してまいります。

さらには、地元を中心とした設計事務所・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回転率が短縮されることからより一層用地仕入れに注力することで、年間販売戸数の安定的な確保を目指してまいります。

賃貸事業におきましては、当社全体の収益の安定性に寄与するため、営業力の強化や物件管理を適切に進めることで、稼働率の維持に努めてまいります。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、その他事業の取り組みとしまして、投資家向け一棟売り賃貸住宅の企画・開発にも注力するとともに、ノンアセットビジネス等、事業領域の拡大も検討してまいります。

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。

## 4. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 12,263,167	※1 11,568,769
売掛金	13,030	15,095
販売用不動産	※1、3 236,180	※1 1,753,833
仕掛販売用不動産	※1、2、3 20,448,322	※1 26,421,298
前渡金	12,600	—
前払費用	86,317	86,263
繰延税金資産	122,755	99,717
その他	153,505	376,210
貸倒引当金	△2,872	△1,830
流動資産合計	33,333,007	40,319,359
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,746,518	16,433,854
減価償却累計額	△4,752,923	△5,225,439
建物(純額)	※1、3 10,993,595	※1 11,208,414
構築物	185,523	193,710
減価償却累計額	△134,876	△140,465
構築物(純額)	※3 50,647	53,244
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△500,837	△503,952
機械及び装置(純額)	12,474	9,359
工具、器具及び備品	190,922	200,133
減価償却累計額	△160,103	△168,377
工具、器具及び備品(純額)	※3 30,819	31,756
土地	※1、2、3 12,493,258	※1 12,740,544
建設仮勘定	234,887	1,819
有形固定資産合計	23,815,683	24,045,139
無形固定資産		
借地権	315,279	315,279
ソフトウェア	35,040	25,496
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	357,922	348,378
投資その他の資産		
投資有価証券	179,932	205,687
出資金	3,000	2,980
長期貸付金	1,572	1,225
破産更生債権等	42,926	41,633
繰延税金資産	99,669	137,957
差入保証金	215,602	197,591
その他	324,186	393,396
貸倒引当金	△45,098	△41,983
投資その他の資産合計	821,790	938,489
固定資産合計	24,995,395	25,332,006
資産合計	58,328,403	65,651,365

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	—	670,723
買掛金	2,770,611	3,833,686
電子記録債務	6,437,337	2,829,783
短期借入金	※1 1,463,300	※1 4,451,540
1年内償還予定の社債	※1 30,000	※1 38,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 7,121,449	※1 7,053,596
未払金	361,401	255,334
設備関係未払金	42,322	39,975
未払費用	33,800	65,277
未払法人税等	519,321	478,516
未払消費税等	5,354	58,665
前受金	1,746,587	2,958,620
預り金	130,739	312,934
前受収益	93,477	92,374
賞与引当金	82,725	88,169
役員賞与引当金	6,275	7,050
完成工事補償引当金	12,000	16,000
災害損失引当金	32,915	—
資産除去債務	11,906	—
その他	24,308	156,074
流動負債合計	20,925,833	23,406,822
固定負債		
社債	※1 1,089,800	※1 1,217,050
長期借入金	※1 19,514,829	※1 23,157,845
長期預り保証金	439,941	424,021
退職給付引当金	142,709	150,099
役員退職慰労引当金	379,029	406,417
資産除去債務	119,723	138,758
その他	23,161	125,788
固定負債合計	21,709,194	25,619,980
負債合計	42,635,027	49,026,803

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27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	12,000,000
繰越利益剰余金	2,842,740	2,823,680
利益剰余金合計	13,862,840	14,843,780
自己株式	△56	△56
株主資本合計	15,690,473	16,671,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,241	25,816
繰延ヘッジ損益	△2,339	△72,666
評価・換算差額等合計	2,902	△46,850
純資産合計	15,693,376	16,624,562
負債純資産合計	58,328,403	65,651,365

## (2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	30,361,006	27,975,080
不動産賃貸収入等	2,119,348	2,122,197
売上高合計	32,480,355	30,097,278
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	※3 25,316,310	※3 22,881,017
不動産賃貸原価	1,126,415	1,117,839
売上原価合計	26,442,726	23,998,857
<b>売上総利益</b>	6,037,629	6,098,421
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	967,454	929,558
ガイドルーム費	※1 586,783	※1 595,515
貸倒引当金繰入額	1,449	12
役員報酬	162,950	184,925
給料及び手当	501,600	547,032
賞与引当金繰入額	82,725	88,169
役員賞与引当金繰入額	6,275	7,050
退職給付費用	18,359	19,890
役員退職慰労引当金繰入額	24,893	27,387
福利厚生費	111,558	121,422
租税公課	311,757	341,490
減価償却費	33,497	34,541
支払手数料	121,414	114,635
賃借料	16,431	19,077
その他	218,203	235,979
販売費及び一般管理費合計	3,165,353	3,266,686
<b>営業利益</b>	2,872,276	2,831,734
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,102	2,497
受取配当金	2,294	6,134
受取手数料	7,380	2,044
保険解約返戻金	1,165	3,650
貸倒引当金戻入額	6,169	1,867
その他	6,086	4,485
営業外収益合計	25,199	20,679
<b>営業外費用</b>		
支払利息	614,727	612,394
資金調達費用	※4 242,240	※4 110,540
社債発行費	—	5,114
その他	59,403	69,139
営業外費用合計	916,372	797,188
<b>経常利益</b>	1,981,103	2,055,225

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
特別損失		
減損損失	※2 42,353	—
災害による損失	※5 91,961	—
特別損失合計	134,314	—
税引前当期純利益	1,846,789	2,055,225
法人税、住民税及び事業税	825,000	856,000
法人税等調整額	△44,523	18,289
法人税等合計	780,476	874,289
当期純利益	1,066,312	1,180,936



## 【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25年3月1日 至 平成26年2月28日)		当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27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		8,714,619	34.4	7,138,675	31.2
II 建物建築費	※1	15,453,990	61.0	14,611,105	63.9
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,056,883	4.2	1,004,440	4.4
2. パンフレット制作費		121,935	0.5	100,232	0.4
IV 完成工事補償引当金繰入額		12,000	0.1	16,000	0.1
V たな卸資産評価損	※2	△43,118	△0.2	10,563	0.0
不動産売上原価		25,316,310	100.0	22,881,017	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25年3月1日 至 平成26年2月28日)		当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		41,039	3.6	41,039	3.7
2 管理費		156,058	13.9	184,033	16.5
3 減価償却費		456,914	40.6	438,837	39.2
4 租税公課		174,891	15.5	163,876	14.7
5 修繕費		162,536	14.4	179,473	16.0
6 その他経費		134,974	12.0	110,580	9.9
不動産賃貸原価		1,126,415	100.0	1,117,839	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
別途積立金の積立					—	—	—
当期純利益						1,066,312	1,066,312
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

	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
別途積立金の積立		—				—
当期純利益		1,066,312				1,066,312
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

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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	2,842,740	13,862,840
当期変動額							
剰余金の配当						△199,996	△199,996
別途積立金の積立					1,000,000	△1,000,000	—
当期純利益						1,180,936	1,180,936
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	1,000,000	△19,060	980,939
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	12,000,000	2,823,680	14,843,780

	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	15,690,473	5,241	△2,339	2,902	15,693,376
当期変動額						
剰余金の配当		△199,996				△199,996
別途積立金の積立		—				—
当期純利益		1,180,936				1,180,936
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			20,574	△70,327	△49,753	△49,753
当期変動額合計	—	980,939	20,574	△70,327	△49,753	931,186
当期末残高	△56	16,671,413	25,816	△72,666	△46,850	16,624,562

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27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	1,846,789	2,055,225
減価償却費	649,698	693,835
減損損失	42,353	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△10,826	△4,156
賞与引当金の増減額(△は減少)	8,708	5,444
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	925	775
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	—	4,000
退職給付引当金の増減額(△は減少)	17,047	7,390
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	24,893	27,387
災害損失引当金の増減額(△は減少)	32,915	△32,915
受取利息及び受取配当金	△4,396	△8,631
支払利息	614,727	612,394
災害損失	59,046	—
有形固定資産除却損	73,448	34,166
売上債権の増減額(△は増加)	533	△2,065
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,940,762	△7,490,628
仕入債務の増減額(△は減少)	1,096,306	△1,873,755
前受金の増減額(△は減少)	△151,085	1,212,032
長期預り保証金の増減額(△は減少)	△28,307	△15,919
その他の資産の増減額(△は増加)	45,685	△197,563
その他の負債の増減額(△は減少)	△208	344,076
小計	1,377,490	△4,628,908
利息及び配当金の受取額	4,291	8,545
利息の支払額	△615,413	△577,219
災害損失の支払額	△14,246	△77,715
法人税等の支払額	△695,912	△896,491
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,209	△6,171,788
<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)	△74,671	△303,714
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	△1,684,028	△930,755
無形固定資産の取得による支出	△4,455	△3,600
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	635	318
その他の支出	△95,127	△108,851
その他の収入	31,939	25,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,895,472	△1,321,601

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27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）	△1,344,940	2,988,240
長期借入れによる収入	13,879,965	11,876,880
長期借入金の返済による支出	△10,296,230	△8,301,717
社債の発行による収入	—	170,000
社債の償還による支出	△30,000	△34,250
配当金の支払額	△179,923	△198,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,028,870	6,500,276
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	189,607	△993,112
現金及び現金同等物の期首残高	10,116,473	10,306,081
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,306,081	※1 9,312,968

## (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) 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「保険解約返戻金」は、営業外収益総額の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、営業外収益の「その他」に表示していた7,252千円は、「保険解約返戻金」1,165千円及び「その他」6,086千円として組替えて表示しております。

## (7) 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は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
普通預金	254,810千円	993,426千円
定期預金	1,406,337千円	1,406,519千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,818千円)	(162,842千円)
販売用不動産	78,343千円	906,994千円
仕掛販売用不動産	15,163,493千円	22,428,768千円
(内、共同事業に係る担保提供)(注2)	(313,812千円)	(187,000千円)
建物	10,124,205千円	10,417,599千円
土地	11,253,736千円	11,472,113千円
合 計	38,280,926千円	47,625,421千円

(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) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
短期借入金	1,138,100千円	4,214,540千円
1年内償還予定の社債	30,000千円	38,500千円
1年内返済予定の長期借入金	6,163,349千円	6,858,596千円
社債	1,089,800千円	1,217,050千円
長期借入金	19,514,829千円	22,457,845千円
保証債務	41,863千円	33,785千円
合 計	27,977,942千円	34,820,317千円

## ※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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
(仕掛販売用不動産からの振替)	(1物件)	(-)
土地	581,958千円	-千円
合 計	581,958千円	-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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
(販売用不動産への振替)	(3物件)	(-)
建物	460,846千円	-千円
土地	453,268千円	-千円
構築物	3,739千円	-千円
工具、器具及び備品	1,768千円	-千円
(仕掛販売用不動産への振替)	(1物件)	(-)
土地	107,009千円	-千円
合 計	1,026,632千円	-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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
	(16名)	(13名)
分譲マンション購入者	41,863千円	33,785千円

## 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%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。

当事業年度(平成27年2月28日)

- (1) 長期借入金(7,754,991千円)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(758,336千円)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%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(817,320千円)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。
- (4) 長期借入金(4,126,000千円)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。
- (5) 長期借入金(135,000千円)に係る財務制限条項
- ①平成26年2月決算期(当該決算期を含む。)以降の各年度決算期の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成25年2月決算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平成26年2月決算期(当該決算期を含む。)以降の各年度決算期に係る単体の損益計算書において、経常損益の金額を0円以上に維持すること。
- (6) 長期借入金(274,000千円)に係る財務制限条項
- ①平成26年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。
- ②平成25年2月期以降の決算期(第2四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を2期連続して損失とならないようにすること。

(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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	159,286千円	220,455千円

※2 減損損失

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度(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

(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。

## ※3 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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	△43,118千円	10,563千円

## ※4 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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
資金調達費用	242,240千円	110,540千円

## ※5 災害損失引当金繰入額及び災害による損失

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

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いたしました。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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日開催の定時株主総会	普通株式	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

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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26年5月27日開催の定時株主総会	普通株式	199,996	20.00	平成26年2月28日	平成26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27年5月27日開催予定の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	219,996	22.00	平成27年2月28日	平成27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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月28日)
現金及び預金勘定	12,263,167千円	11,568,769千円		
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	△1,957,086千円	△2,255,801千円		
現金及び現金同等物	10,306,081千円	9,312,968千円		

(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

主に戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

2. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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	25,240,908	2,140,371	593,800	2,073,072	30,048,153	49,125	30,097,278
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	25,240,908	2,140,371	593,800	2,073,072	30,048,153	49,125	30,097,278
セグメント利益	2,447,470	92,338	114,113	836,504	3,490,427	46,233	3,536,661
セグメント資産	27,719,295	1,714,927	899,463	22,076,798	52,410,486	—	52,410,486
その他の項目							
減価償却費	221,838	627	—	447,140	669,606	—	669,606
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	159,127	1,273	—	762,902	923,303	—	923,303

(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	32,403,749	30,048,153
「その他」の区分の売上高	76,606	49,125
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	32,480,355	30,097,278

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,489,300	3,490,427
「その他」の区分の利益	72,280	46,233
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△689,304	△704,927
財務諸表の営業利益	2,872,276	2,831,734

（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	44,409,610	52,410,486
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	13,918,793	13,240,879
財務諸表の資産合計	58,328,403	65,651,365

（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	626,935	669,606	—	—	22,763	24,228	649,698	693,835
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	2,184,747	923,303	—	—	56,739	24,610	2,241,487	947,914

（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。

当事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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

当事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (持分法損益等)

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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
1株当たり純資産額 (円)	1,569.36	1,662.48
1株当たり当期純利益金額 (円)	106.63	118.10

(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26年2月28日)	当事業年度末 (平成27年2月28日)
純資産の部合計 (千円)	15,693,376	16,624,562
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	15,693,376	16,624,562
普通株式の発行済株式数 (株)	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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
当期純利益 (千円)	1,066,312	1,180,936
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	1,066,312	1,180,936
普通株式の期中平均株式数 (株)	9,999,832	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（平成27年5月27日予定）

（1）代表者の変動

該当事項はありません。

（2）その他役員の変動

新任取締役候補

取締役 齋藤 富雄（注1）

退任予定取締役

常務取締役 松山 敏明

監査役の変動

新任常勤監査役候補 松山 敏明（現 常務取締役）

監査役 木村 武志（現 常勤監査役）

退任予定監査役

監査役 和田 善弘（注2）

（注1）社外取締役であります。

（注2）任期満了に伴い退任予定であります。