平成29年２月期　決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成29年４月７日

上 場 会 社 名　和田興産株式会社　上場取引所　東
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）取締役総合企画部長　（氏名）溝本　俊哉　(TEL) 078-361-1510
定時株主総会開催予定日　平成29年５月26日　配当支払開始予定日　平成29年５月29日
有価証券報告書提出予定日　平成29年５月29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29年２月期の業績（平成28年３月１日～平成29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	%
29年２月期	31,374	8.4	3,063	4.3	2,193	6.7	1,370	10.7
28年２月期	28,950	△3.8	2,938	3.8	2,055	△0.0	1,238	4.9

	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	%	%	%
29年２月期	137.10	－	7.6	3.0	9.8
28年２月期	123.86	－	7.2	3.0	10.1

（参考）持分法投資損益　29年２月期　－百万円　28年２月期　－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
29年２月期	76,218	18,725	24.6	1,872.61
28年２月期	70,876	17,578	24.8	1,757.90

（参考）自己資本　29年２月期　18,725百万円　28年２月期　17,578百万円

（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
29年２月期	1,876	△297	1,615	8,629
28年２月期	△8,386	△1,709	6,218	5,435

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	%	%
28年２月期	－	0.00	－	26.00	26.00	259	21.0	1.5
29年２月期	－	0.00	－	27.00	27.00	269	19.7	1.5
30年２月期(予想)	－	0.00	－	28.00	28.00		20.0	

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

３．平成30年２月期の業績予想（平成29年３月１日～平成30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)	21,000	0.2	2,300	△11.0	1,900	△14.7	1,200	△12.7	120.00
通期	34,500	10.0	3,000	△2.1	2,200	0.3	1,400	2.1	140.00

※　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　：　無

④　修正再表示　：　無

（注）詳細は、添付資料Ｐ．20「５．財務諸表（６）注記事項（会計方針の変更）」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）	29年２月期	10,000,000 株	28年２月期	10,000,000 株
②　期末自己株式数	29年２月期	202 株	28年２月期	202 株
③　期中平均株式数	29年２月期	9,999,798 株	28年２月期	9,999,799 株

※　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おりません。

※　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、３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 …… 4
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 5
（４）事業等のリスク …… 6
２．企業の状況 …… 6
（１）不動産販売事業 …… 6
（２）賃貸その他事業 …… 6
３．経営方針 …… 7
（１）会社の経営の基本方針 …… 7
（２）目標とする経営指標 …… 7
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 7
（４）会社の対処すべき課題 …… 8
４．会計基準の選択に関する基本的な考え方 …… 9
５．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）注記事項 …… 20
（会計方針の変更） …… 20
（貸借対照表関係） …… 20
（損益計算書関係） …… 23
（株主資本等変動計算書関係） …… 24
（キャッシュ・フロー計算書関係） …… 25
（セグメント情報等） …… 25
（持分法損益等） …… 28
（１株当たり情報） …… 29
（重要な後発事象） …… 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29年４月14日（金）
・東京　開催予定日　　平成29年４月17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銀による金融緩和政策の実施により、雇用環境に一部改善の動きがみられ、さらに新政権誕生による米国経済の回復期待や円安を背景とした輸出の持ち直しなどで底堅く推移しました。しかしながら、デフレ経済からの脱却については日銀によるマイナス金利の導入にもかかわらず目標達成には厳しい状況が続いております。

不動産業界においては、分譲市場については開発用地や建築コストの高止まり等、賃貸市場については地域性や築年数で格差が生じるなどの懸念材料はありますが、全般的には金融緩和政策による低金利の継続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、新たな開発用地取得や販売契約獲得を目指し営業活動に取り組んでまいりましたが、戸建て住宅販売やその他不動産販売においては引渡戸数の下振れや事業計画の変更等の要因により売上高は前事業年度を下回る結果となりました。一方で分譲マンション販売や不動産賃貸収入においては新規物件稼働等で売上高は前年を上回りました。

その結果、当事業年度における売上高は31,374百万円（前期比108.4％）、営業利益は3,063百万円（同104.3％）、経常利益は2,193百万円（同106.7％）、当期純利益は1,370百万円（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、開発の基盤となる用地価格の上昇や建築コストの高止まりがあるものの、住宅ローン金利のより一層の低下や住まいに利便性を求める傾向が強まっていること等から、分譲マンション市場は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、17棟559戸（前期比67.4％）を発売するとともに、契約については、716戸（同102.7％）、28,658百万円（同112.7％）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は853戸（同94.9％）となり、当該残高を33,929百万円（同107.2％）としております。また、ワコーレ神戸北野ザ・テラス等16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762戸（同111.1％）となり、売上高は26,390百万円（同112.8％）、セグメント利益は2,713百万円（同111.3％）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、戸建て事業の拡大を目指し、体制整備に努めてまいりましたが、着工までの調整業務に時間を要するなど供給に遅れが生じたこと等の影響により、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38戸の引渡しにより、売上高は1,356百万円（前期比77.4％）、セグメント損失は６百万円（前年同期は48百万円のセグメント利益）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12物件を販売し、売上高は1,185百万円（前期比81.0％）、セグメント利益は118百万円（同68.8％）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、当社が主力としております住居系は比較的安定した賃料水準を維持しており、入居率の向上と滞納率の改善に努めると同時に、最適な賃貸不動産のポートフォリオ構築のため、新規に物件を取得するなど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2,345百万円（前期比104.5％）、セグメント利益は952百万円（同102.7％）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、仲介手数料や保険代理店手数料収入等で96百万円（前期比105.5％）、セグメント利益は62百万円（同80.7％）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28年３月１日　至　平成29年２月28日）				
	物件名又は内容	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　シティ神戸三宮	147	4,852,664	－	－
	ワコーレ神戸北野ザ・テラス	97	3,314,641	－	－
	ワコーレ深江駅前ガーデンズ	88	2,530,448	－	－
	ワコーレＫＯＢＥ元町通	66	1,754,167	－	－
	ワコーレ伊丹梅ノ木ザ・レジデンス	38	1,694,640	－	－
	ワコーレ王子公園グランデ	46	1,652,301	－	－
	ワコーレ仁川ザ・レジデンス	36	1,555,721	－	－
	その他分譲マンション	244	9,035,861	－	－
	小　　計	762	26,390,448	84.1	112.8
戸建て住宅販売	戸建て住宅	38	1,356,966	－	－
	小　　計	38	1,356,966	4.3	77.4
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	41	1,185,142	－	－
	小　　計	41	1,185,142	3.8	81.0
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	－	2,345,484	－	－
	小　　計	－	2,345,484	7.5	104.5
その他	その他の収入	－	96,159	－	－
	小　　計	－	96,159	0.3	105.5
合　　計		841	31,374,200	100.0	108.4

（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、一棟売却の賃貸マンションの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28年３月１日　至　平成29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	716	28,658,118	112.7	853	33,929,413	107.2
戸建て住宅販売	39	1,384,195	76.2	9	304,992	109.8
その他不動産販売	41	4,037,422	362.9	－	2,918,480	4,408.6
合　計	796	34,079,736	120.2	862	37,152,886	116.1

（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、一棟売却の賃貸マンションの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、24棟の竣工を予定、700戸の引渡しを計画しており、売上高27,400百万円（当期実績比3.8％増）を見込んでおります。

（戸建て住宅販売）

戸建て住宅販売につきましては、55戸の引渡を計画しており、売上高1,850百万円（同36.3％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、開発用地や小型の賃貸マンション等の販売で売上高3,000百万円（同153.2％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2,200百万円（同6.2％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、不動産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が、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81.0％程度（当期原価率79.0％）と、2ポイント程度の原価率上昇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、地域拡大や大型物件の発売等、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3,650百万円程度（当期実績比4.3％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11.7％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34,500百万円（当期実績比10.0％増）、営業利益3,000百万円（同2.1％減）、経常利益2,200百万円（同0.3％増）、当期純利益1,400百万円（同2.1％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、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、400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21,000百万円（同0.2％増）、営業利益2,300百万円（同11.0％減）、経常利益1,900百万円（同14.7％減）、四半期純利益1,200百万円程度（同12.7％減）となる見込みであります。

なお、主に海外の経済情勢の減速に伴う国内の景況感や個人消費の停滞が懸念されるなかにあって、景気の先行きにつきましては不透明感が強まるものと認識しており、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5,342百万円増加し76,218百万円となりました。

主な要因は、分譲マンション竣工による販売用不動産の減少3,839百万円等に対し、現金及び預金の増加3,288百万円、次期以降の用地取得及び建築費等の支払いによる仕掛販売用不動産の増加6,783百万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4,195百万円増加し57,493百万円となりました。

主な要因は、買掛金等仕入債務の支払による増加1,504百万円、借入による短期借入金の増加1,096百万円、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1,067百万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1,147百万円増加し18,725百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,370百万円の計上及び利益配当金259百万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3,194百万円増加し、8,629百万円となりました。

（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、1,876百万円（前期は8,386百万円の減少）となりました。

主な要因は、棚卸資産の増加2,944百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上2,216百万円、建物建築代金計上による仕入債務の増加1,504百万円、前受金の増加716百万円等の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、297百万円（前期は1,709百万円の減少）となりました。

主な要因は、関係会社株式の取得による支出125百万円、定期預金の預け入れ108百万円等による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、1,615百万円（前期は6,218百万円の増加）となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済8,646百万円等による資金の減少に対し、運転資金借入による短期借入金の増加1,096百万円、分譲マンション用地購入等による長期借入の増加9,714百万円等による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49期 平成27年２月期	第50期 平成28年２月期	第51期 平成29年２月期
自己資本比率	(%)	25.3	24.8	24.6
時価ベースの自己資本比率	(%)	10.9	9.0	11.2
債務償還年数	(年)	－	－	23.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	－	－	2.6

(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期及び第50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。当期については業績及び資金状況を踏まえ平成29年１月６日付で発表いたしました「平成29年２月期 第３四半期決算短信[日本基準](非連結)」から１株当たり１円増配し、27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、当事業年度より１株当たり１円増配し、28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28年５月30日提出）及び四半期報告書（第３四半期　平成29年１月13日提出）における記載内容から、投資家の皆様に速やかに開示すべき新たな事業リスクについてはありません。

２．企業の状況

当社は、主に兵庫県神戸市及び主要地域(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市、姫路市)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、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）に伊丹市、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29年２月末日現在までに443棟、16,735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

主に神戸市・明石市をはじめ、阪神間も含めた当社の主要事業エリアにおいて、分譲マンションで培いました、デザイン性、企画力等、付加価値を重視するとともに、他社との差別化を図るため、10戸程度の小規模な開発であっても街並みづくりを基本としつつ、年間供給戸数の着実な積上げを目標に事業展開を進めております。

③ その他不動産販売

主に小型収益物件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29年２月末日現在で99棟1,912戸（同日現在の入居率96.34％）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28年５月30日提出）から重要な変更がないため、開示を省略しております。

３．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社は、自らを生かしながら他のあらゆるものを生かす生き方、すなわち、自分の生き方が、他の人の幸せにつながる「共生(ともいき)」を企業理念とし、お客様や株主の方々をはじめ、地域社会を含めた全てのステークホルダーとの「共生(ともいき)」を目指しております。

この企業理念を実現するための基本指針として、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、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、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、足元では用地価格や建築費を中心としたコストの上昇に加えて、国内景気に影響を及ぼしかねない、不安定な国際情勢、中長期的には少子・高齢化の進展に伴う住宅市場の縮小、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等、克服すべき課題を有しており、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木造戸建て住宅、その他の不動産販売、賃貸事業等において、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、地元地域である神戸・明石・阪神間を中心に、周辺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ッ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知名度を生かし、一定戸数の安定供給や優良プロジェクトの取組み等

によるさらなるブランド力の向上にも努め、事業環境が大きく変化するなかにあっても、近畿圏において確固たる地位を築いてまいります。

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、小型の木造収益物件等の開発や販売を通じて、賃貸資産全般のパフォーマンス向上に努めてまいります。

さらにマンション管理会社との連携強化やリフォーム事業の推進など、ノンアセットビジネス等の事業領域の拡大も進めるなど、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組んでおります。さらに金融緩和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に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

足下の事業環境につきましては、国内景気は雇用、所得環境が改善するなか緩やかな回復基調が継続するとともに、新政権の誕生に伴う米国経済の回復期待や円安を背景に輸出や生産面においても持ち直しが見られております。しかしながら、デフレ経済からの脱却については日銀がマイナス金利の導入に踏み込むなど、目標達成に向けたテコ入れ策を講じておりますが、その効果は限定的であり、一部にはその副作用も懸念されるなど、課題克服に向けた正念場に差し掛かっている状況となっております。

さらに、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が山積しており、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、住宅ローンの低金利の継続や税制面の政策支援効果等により、これまで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が、ここに来て用地価格の上昇や建築コストの高止まりなどを背景とした販売価格上昇の動きを受け、首都圏においてはマンションの販売面で翳りがみえるなど、早急に対応すべき課題も有しております。

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、多くの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向上は当然のこと、省エネルギーや利便性、安全性にも配慮した付加価値の高い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を中心に、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。

主力の分譲マンション事業が堅調に推移するなか、事業年度末時点において、翌事業年度以降に竣工・引渡しを予定しておりますマンションの販売契約を積み上げていくことが将来に向けた事業、収益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、北摂地域を主要ターゲットとした周辺地域への事業エリア拡大にも注力してまいります。

加えて、地元を中心とした設計事務所・建築会社と緊密な関係を保ちつつ、コストの適正化と品質の向上の両立にも努めてまいります。

戸建て事業におきましては、マンション事業に比べ、用地取得から引渡しまでの事業期間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つつ、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進めてまいります。

その他事業の取り組みとしまして、木造や鉄骨造りの小型収益物件の一棟販売にも注力するとともに、リフォーム事業やマンション管理業務等、ノンアセットビジネスを含む、事業領域の拡大に着手してまいります。

また、コーポレートガバナンスの強化が求められるなかにあって、コーポレートガバナンス・コードに則して、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。

４．会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成（千円未満切捨て）しております。

現時点では、当社の事業が日本国内に限定されまた連結財務諸表を作成しないことから、国際財務報告基準（ＩＦＲＳ）の適用はしておりませんが、今後わが国におけるＩＦＲＳ適用のあり方に関する議論や、マーケットのニーズ等を踏まえ適宜対応してまいります。

５．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1　7,669,858	※1　10,958,794
売掛金	19,132	13,056
リース債権	931,920	918,708
販売用不動産	※1、2　5,708,431	※1　1,869,160
仕掛販売用不動産	※1　29,629,613	※1　36,412,996
前払費用	98,034	90,537
繰延税金資産	108,725	106,854
未収消費税等	192,593	－
その他	451,783	393,741
貸倒引当金	△11,771	△9,789
流動資産合計	44,798,321	50,754,060
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,011,873	16,759,987
減価償却累計額	△5,700,637	△6,119,701
建物（純額）	※1、2　11,311,235	※1　10,640,286
構築物	194,533	207,971
減価償却累計額	△146,712	△154,156
構築物（純額）	※2　47,820	53,814
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△506,905	△509,835
機械及び装置（純額）	6,406	3,476
工具、器具及び備品	211,831	216,826
減価償却累計額	△180,151	△187,528
工具、器具及び備品（純額）	31,679	29,297
土地	※1、2　13,323,350	※1　13,221,025
建設仮勘定	－	39,394
有形固定資産合計	24,720,492	23,987,295
無形固定資産		
借地権	315,279	315,279
ソフトウエア	14,565	14,054
その他	9,657	7,601
無形固定資産合計	339,502	336,936
投資その他の資産		
投資有価証券	187,263	198,990
関係会社株式	－	125,000
出資金	3,090	3,060
長期貸付金	797	377
破産更生債権等	18,339	14,709
繰延税金資産	177,984	156,522
差入保証金	201,962	191,536
その他	447,198	465,168
貸倒引当金	△18,635	△14,949
投資その他の資産合計	1,018,000	1,140,414
固定資産合計	26,077,996	25,464,645
資産合計	70,876,318	76,218,705

（単位：千円）

	前事業年度 （平成28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,392,777	1,408,772
電子記録債務	3,241,888	4,730,070
短期借入金	※1 4,336,080	※1 5,432,751
1年内償還予定の社債	※1 288,500	※1 368,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,212,085	※1 16,810,607
未払金	276,589	226,918
設備関係未払金	35,517	19,686
未払費用	67,133	34,447
未払法人税等	460,344	460,792
未払消費税等	―	406,789
前受金	3,550,202	4,267,053
預り金	125,021	28,461
前受収益	105,142	110,936
賞与引当金	96,209	97,170
役員賞与引当金	6,725	6,575
完成工事補償引当金	14,000	14,000
資産除去債務	15,324	―
その他	58,794	16,034
流動負債合計	26,282,334	34,439,568
固定負債		
社債	※1 928,550	※1 560,050
長期借入金	※1 24,591,719	※1 21,061,085
長期預り保証金	582,787	545,062
退職給付引当金	166,100	168,417
役員退職慰労引当金	425,554	425,484
資産除去債務	132,619	149,557
その他	188,024	143,802
固定負債合計	27,015,356	23,053,459
負債合計	53,297,691	57,493,028

（単位：千円）

	前事業年度 （平成28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
純資産の部		
株主資本		
資本金	891,250	891,250
資本剰余金		
資本準備金	936,439	936,439
資本剰余金合計	936,439	936,439
利益剰余金		
利益準備金	20,100	20,100
その他利益剰余金		
別途積立金	12,000,000	13,000,000
繰越利益剰余金	3,842,214	3,953,207
利益剰余金合計	15,862,314	16,973,307
自己株式	△80	△80
株主資本合計	17,689,923	18,800,915
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,677	20,304
繰延ヘッジ損益	△120,973	△95,542
評価・換算差額等合計	△111,296	△75,238
純資産合計	17,578,627	18,725,677
負債純資産合計	70,876,318	76,218,705

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
売上高		
不動産売上高	26,614,095	28,932,556
不動産賃貸収入等	2,336,692	2,441,643
売上高合計	28,950,788	31,374,200
売上原価		
不動産売上原価	※4　21,536,310	※4　23,580,375
不動産賃貸原価	1,188,643	1,220,454
売上原価合計	22,724,954	24,800,830
売上総利益	6,225,833	6,573,370
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	857,801	905,873
ガイドルーム費	※1　570,660	※1　667,812
貸倒引当金繰入額	9,593	－
役員報酬	183,850	178,575
給料及び手当	573,459	599,541
賞与引当金繰入額	96,209	97,170
役員賞与引当金繰入額	6,725	6,575
退職給付費用	21,138	28,252
役員退職慰労引当金繰入額	29,337	26,104
福利厚生費	135,643	133,109
租税公課	392,465	414,288
減価償却費	34,278	30,365
支払手数料	137,184	130,630
賃借料	22,322	32,042
その他	217,123	259,937
販売費及び一般管理費合計	3,287,792	3,510,277
営業利益	2,938,041	3,063,093
営業外収益		
受取利息	2,143	1,070
受取配当金	6,008	6,930
受取手数料	7,672	7,394
保険解約返戻金	2,560	7,113
貸倒引当金戻入額	－	2,982
その他	3,134	19,020
営業外収益合計	21,519	44,512
営業外費用		
支払利息	734,807	687,530
資金調達費用	※5　93,187	※5　160,114
その他	76,485	66,295
営業外費用合計	904,480	913,941
経常利益	2,055,081	2,193,664

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
特別利益		
固定資産売却益	※2　5,863	※2　23,164
特別利益合計	5,863	23,164
特別損失		
減損損失	※3　23,835	－
特別損失合計	23,835	－
税引前当期純利益	2,037,109	2,216,828
法人税、住民税及び事業税	828,000	839,000
法人税等調整額	△29,421	6,841
法人税等合計	798,578	845,841
当期純利益	1,238,530	1,370,987

【売上原価明細書】

① 不動産売上原価明細書

		前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）		当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
Ⅰ　土地購入費		7,131,948	33.1	7,147,509	30.3
Ⅱ　建物建築費	※１	13,420,026	62.3	15,296,880	64.9
Ⅲ　販売直接費等					
１．販売手数料		931,409	4.3	1,026,150	4.4
２．パンフレット制作費		57,883	0.3	89,444	0.4
Ⅳ　完成工事補償引当金繰入額		5,605	0.0	2,590	0.0
Ⅴ　たな卸資産評価損	※２	△10,563	△0.0	17,800	0.0
不動産売上原価		21,536,310	100.0	23,580,375	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

		前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）		当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
１　地代家賃		43,923	3.7	37,283	3.1
２　管理費		186,098	15.7	165,171	13.5
３　減価償却費		441,444	37.1	438,972	36.0
４　租税公課		198,165	16.7	179,701	14.7
５　修繕費		156,840	13.2	217,763	17.8
６　その他経費		162,170	13.6	181,561	14.9
不動産賃貸原価		1,188,643	100.0	1,220,454	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27年３月１日　至　平成28年２月29日)

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					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	12,000,000	2,823,680	14,843,780
当期変動額							
剰余金の配当						△219,996	△219,996
別途積立金の積立							－
当期純利益						1,238,530	1,238,530
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	－	－	－	－	－	1,018,534	1,018,534
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	12,000,000	3,842,214	15,862,314

	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	16,671,413	25,816	△72,666	△46,850	16,624,562
当期変動額						
剰余金の配当		△219,996				△219,996
別途積立金の積立		－				－
当期純利益		1,238,530				1,238,530
自己株式の取得	△24	△24				△24
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△16,138	△48,306	△64,445	△64,445
当期変動額合計	△24	1,018,510	△16,138	△48,306	△64,445	954,064
当期末残高	△80	17,689,923	9,677	△120,973	△111,296	17,578,627

当事業年度(自　平成28年３月１日　至　平成29年２月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					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	12,000,000	3,842,214	15,862,314
当期変動額							
剰余金の配当						△259,994	△259,994
別途積立金の積立					1,000,000	△1,000,000	－
当期純利益						1,370,987	1,370,987
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	－	－	－	－	1,000,000	110,992	1,110,992
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	13,000,000	3,953,207	16,973,307

	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	△80	17,689,923	9,677	△120,973	△111,296	17,578,627
当期変動額						
剰余金の配当		△259,994				△259,994
別途積立金の積立		－				－
当期純利益		1,370,987				1,370,987
自己株式の取得		－				－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			10,627	25,430	36,058	36,058
当期変動額合計	－	1,110,992	10,627	25,430	36,058	1,147,050
当期末残高	△80	18,800,915	20,304	△95,542	△75,238	18,725,677

（４）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29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	2,037,109	2,216,828
減価償却費	642,455	770,299
減損損失	23,835	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△13,406	△5,668
賞与引当金の増減額（△は減少）	8,040	961
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	△325	△150
完成工事補償引当金の増減額（△は減少）	△2,000	－
退職給付引当金の増減額（△は減少）	16,001	2,317
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	19,137	△70
受取利息及び受取配当金	△8,152	△8,001
支払利息	734,807	687,530
有形固定資産売却損益（△は益）	△5,863	△23,164
有形固定資産除却損	16,543	11,232
売上債権の増減額（△は増加）	△4,037	6,076
リース債権の増減額（△は増加）	△931,920	13,211
たな卸資産の増減額（△は増加）	△6,852,233	△2,944,111
仕入債務の増減額（△は減少）	△2,699,528	1,504,177
前受金の増減額（△は減少）	591,582	716,851
長期預り保証金の増減額　（△は減少）	158,765	△37,724
その他の資産の増減額（△は増加）	△208,859	294,271
その他の負債の増減額（△は減少）	△316,724	238,889
小計	△6,794,771	3,443,755
利息及び配当金の受取額	8,193	8,392
利息の支払額	△756,095	△720,891
法人税等の支払額	△844,182	△854,881
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,386,855	1,876,375
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）	26,347	△108,668
有形固定資産の取得による支出	△1,700,713	△349,238
有形固定資産の売却による収入	52,600	340,824
無形固定資産の取得による支出	△4,905	△7,385
関係会社株式の取得による支出	－	△125,000
貸付金の回収による収入	278	142
その他の支出	△93,053	△114,591
その他の収入	10,336	66,463
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,709,109	△297,453

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29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）	81,280	1,096,671
長期借入れによる収入	16,634,100	9,714,710
長期借入金の返済による支出	△10,238,476	△8,646,822
社債の償還による支出	△38,500	△288,500
自己株式の取得による支出	△24	－
配当金の支払額	△219,977	△260,712
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,218,401	1,615,346
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,877,564	3,194,267
現金及び現金同等物の期首残高	9,312,968	5,435,403
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,435,403	※1　8,629,671

（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）注記事項

（会計方針の変更）

有形固定資産の減価償却の方法

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を第１四半期会計期間に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額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。

（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28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
普通預金	386,476千円	939,509千円
定期預金	1,406,702千円	1,496,897千円
（内、手付金等保証基金）（注１）	（162,866千円）	（162,892千円）
販売用不動産	1,310,234千円	997,085千円
仕掛販売用不動産	23,785,372千円	27,068,623千円
（内、共同事業に係る担保提供）（注２）	（187,000千円）	（　　－千円）
建物	10,317,416千円	9,874,696千円
土地	12,051,237千円	11,932,578千円
合　計	49,257,441千円	52,309,391千円

（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28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
短期借入金	1,184,300千円	3,538,751千円
１年内償還予定の社債	38,500千円	368,500千円
１年内返済予定の長期借入金	11,097,885千円	14,955,307千円
社債	928,550千円	560,050千円
長期借入金	24,591,719千円	21,061,085千円
保証債務	28,794千円	23,624千円
合計	37,869,749千円	40,507,318千円

※２　有形固定資産から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へ振り替えております。

	前事業年度 （平成28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
（販売用不動産への振替）	（２物件）	（－物件）
建物	209,336千円	－千円
土地	101,139千円	－千円
構築物	204千円	－千円
合　計	310,680千円	－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28年２月29日）	当事業年度 （平成29年２月28日）
	（12名）	（11名）
分譲マンション購入者	28,794千円	23,624千円

４　当社の短期借入金及び長期借入金のうち、次に記載する短期借入金及び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28年２月29日）

(1) 長期借入金（7,340,890千円）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（722,240千円）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（729,600千円）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。

(4) 長期借入金（527,556千円）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。

(5) 短期借入金（506,000千円）に係る財務制限条項（コミットメントライン）

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。

(6) 長期借入金（2,521,400千円）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26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26年２月期及び平成27年２月期の２期とする)で、損失としないこと。

(7) 長期借入金(280,000千円)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が、平成27年２月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計額の75%以上に維持すること。

②単体損益計算書の経常利益が、２期連続（但し、初回は平成26年２月期及び平成27年２月期の２期をもって該当の有無を判断するものとする）で損失としないこと。

(8) 長期借入金(165,000千円)に係る財務制限条項

①本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期（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、平成27年２月期（16,624百万円）比80%以上に維持すること。

②本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期（第１四半期・第２四半期・第３四半期を含まない。）における単体の損益計算書に示される経常損益を損失とならないようにすること。

(9) 長期借入金(40,000千円)に係る財務制限条項

①本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期（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、平成27年２月期（16,624百万円）比80%以上に維持すること。

②本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期（第１四半期・第２四半期・第３四半期を含まない。）における単体の損益計算書に示される経常損益を２期連続して損失としないこと。

当事業年度(平成29年２月28日)

(1) 長期借入金(6,801,678千円)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(686,144千円)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(641,880千円)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。

(4) 長期借入金(490,224千円)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。

(5) 短期借入金(839,000千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)

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。

(6) 長期借入金(3,344,300千円)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26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26年２月期及び平成27年２月期の２期とする)で、損失としないこと。

(7) 長期借入金(743,000千円)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が、平成27年２月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計額の75%以上に維持すること。

②単体損益計算書の経常利益が、２期連続(但し、初回は平成26年２月期及び平成27年２月期の２期をもって該当の有無を判断するものとする。)で損失としないこと。

(8) 長期借入金(77,000千円)に係る財務制限条項

①本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(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、平成27年２月期(16,624百万円)比80%以上に維持すること。

②本融資契約締結日以降分割実行確約期間終了日までの間の決算期(第１四半期・第２四半期・第３四半期を含まない。)における単体の損益計算書に示される経常損益を２期連続して損失としないこと。

(9) 短期借入金(375,000千円)に係る財務制限条項(コミットメントライン)

①平成28年２月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)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28年２月期以降の決算期(各事業年度の本決算に限る。)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。

(10) 長期借入金(2,500,000千円)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が、平成28年２月期及び直前決算期の末日における単体貸借対照表の純資産合計額の75%以上に維持すること。

②単体損益計算書の経常利益が、２期連続(但し、初回は平成28年２月期及び平成29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27年３月１日 至　平成28年２月29日)	当事業年度 (自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日)
ガイドルーム費（減価償却費）	166,732千円	300,961千円

※２　固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日)	当事業年度 (自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日)
(固定資産売却益)		
土地	4,098千円	32,152千円
建物	1,764千円	△8,988千円
合　　計	5,863千円	23,164千円

※３　減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

前事業年度(自　平成27年３月１日　至　平成28年２月29日)

用　　途	場　　所	種　　類	金額（千円）
賃貸駐車場	神戸市須磨区	構築物・工具、器具及び備品・土地	23,835
合　　計			23,835

（経緯）

賃貸物件の収益性の低下により投資の回収が見込めなくなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、種類（科目）ごとの減損損失の内訳については次のとおりであります。

種　　類	金額（千円）
構築物	993
工具、器具及び備品	519
土地	22,322
合　　計	23,835

（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、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて合理的に算定しております。

※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27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
売上原価（不動産売上原価）	△10,563千円	17,800千円

※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27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
資金調達費用	93,187千円	160,114千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度(自　平成27年３月１日　至　平成28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)	168	34	－	202

（注）自己株式の増加34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27年５月27日開催の定時株主総会	普通株式	219,996	22.00	平成27年 ２月28日	平成27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28年５月27日開催の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	259,994	26.00	平成28年 ２月29日	平成28年 ５月30日

当事業年度(自　平成28年３月１日　至　平成29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)	202	－	－	202

（注）自己株式の増加　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28年５月27日開催の定時株主総会	普通株式	259,994	26.00	平成28年２月29日	平成28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29年５月26日開催予定の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	269,994	27.00	平成29年２月28日	平成29年５月29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 (自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日)	当事業年度 (自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日)
現金及び預金勘定	7,669,858千円	10,958,794千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金及び定期積金	△2,234,454千円	△2,329,122千円
現金及び現金同等物	5,435,403千円	8,629,671千円

(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、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

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

また、報告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27年３月１日　至　平成28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	23,398,078	1,752,813	1,463,204	2,245,524	28,859,620	91,167	28,950,788
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－	－
計	23,398,078	1,752,813	1,463,204	2,245,524	28,859,620	91,167	28,950,788
セグメント利益	2,438,937	48,311	171,710	927,267	3,586,226	77,795	3,664,022
セグメント資産	32,909,865	1,625,981	3,239,736	23,503,420	61,279,004	－	61,279,004
その他の項目							
減価償却費	166,908	936	－	449,746	617,592	－	617,592
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	277,641	1,031	－	1,107,258	1,385,930	－	1,385,930

（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、仲介手数料、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28年３月１日　至　平成29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	26,390,448	1,356,966	1,185,142	2,345,484	31,278,041	96,159	31,374,200
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－	－
計	26,390,448	1,356,966	1,185,142	2,345,484	31,278,041	96,159	31,374,200
セグメント利益	2,713,968	△6,927	118,194	952,633	3,777,870	62,810	3,840,680
セグメント資産	34,165,160	1,534,732	4,854,503	22,848,987	63,403,383	－	63,403,383
その他の項目							
減価償却費	298,496	2,121	－	445,644	746,261	－	746,261
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	210,025	－	－	136,466	346,492	－	346,492

（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、仲介手数料、解約手付金収入及び保険代理店手数料収入等を含んでおります。

４．報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

売上高	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント　計	28,859,620	31,278,041
「その他」の区分の売上高	91,167	96,159
セグメント間取引消去	－	－
財務諸表の売上高	28,950,788	31,374,200

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント　計	3,586,226	3,777,870
「その他」の区分の利益	77,795	62,810
セグメント間取引消去	－	－
全社費用（注）	△725,980	△777,587
財務諸表の営業利益	2,938,041	3,063,093

（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	61,279,004	63,403,383
「その他」の区分の資産	－	－
全社資産（注）	9,597,313	12,815,322
財務諸表の資産合計	70,876,318	76,218,705

（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	617,592	746,261	－	－	24,863	24,038	642,455	770,299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,385,930	346,492	－	－	11,852	17,087	1,397,783	363,579

（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27年３月１日　至　平成28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いないため、記載事項はありません。

当事業年度（自　平成28年３月１日　至　平成29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いないため、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27年３月１日　至　平成28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）	－	－	－	23,835	23,835	－	－	23,835

当事業年度（自　平成28年３月１日　至　平成29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）

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

（１株当たり情報）

		前事業年度 （自　平成27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
１株当たり純資産額	（円）	1,757.90	1,872.61
１株当たり当期純利益金額	（円）	123.86	137.10

（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28年２月29日）	当事業年度末 （平成29年２月28日）
純資産の部合計	（千円）	17,578,627	18,725,677
普通株式に係る期末の純資産額	（千円）	17,578,627	18,725,677
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）	202	202
期末の普通株式の数	（株）	9,999,798	9,999,798

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27年３月１日 至　平成28年２月29日）	当事業年度 （自　平成28年３月１日 至　平成29年２月28日）
当期純利益	（千円）	1,238,530	1,370,987
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）	1,238,530	1,370,987
普通株式の期中平均株式数	（株）	9,999,799	9,999,798

（重要な後発事象）

該当事項はありません。