



平成30年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成30年4月6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30年5月25日 配当支払開始予定日 平成30年5月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30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30年2月期の業績 (平成29年3月1日～平成30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	%
30年2月期	35,149	12.0	3,304	7.9	2,424	10.5	1,589	15.9
29年2月期	31,374	8.4	3,063	4.3	2,193	6.7	1,370	10.7

  

	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	%	%	%
30年2月期	158.23	—	8.0	3.0	9.4
29年2月期	137.10	—	7.6	3.0	9.8

(参考) 持分法投資損益 30年2月期 ー百万円 29年2月期 ー百万円

(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
30年2月期	87,603	21,063	24.0	1,897.67
29年2月期	76,218	18,725	24.6	1,872.61

(参考) 自己資本 30年2月期 21,063百万円 29年2月期 18,725百万円

(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
30年2月期	△2,726	△2,389	7,408	10,920
29年2月期	1,876	△297	1,615	8,629

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	%	%
29年2月期	—	0.00	—	27.00	27.00	269	19.7	1.5
30年2月期	—	0.00	—	30.00	30.00	332	19.0	1.6
31年2月期(予想)	—	0.00	—	32.00	32.00		20.9	

(注) 31年2月期(予想) 期末配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 2円00銭

3. 平成31年2月期の業績予想 (平成30年3月1日～平成31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)	22,000	7.1	2,200	△7.5	1,850	△6.8	1,250	2.5	112.61
通期	39,000	11.0	3,350	1.4	2,500	3.1	1,700	7.0	153.15

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

30年2月期	11,100,000 株	29年2月期	10,000,000 株
30年2月期	202 株	29年2月期	202 株
30年2月期	10,045,003 株	29年2月期	9,999,798 株

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 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	5
2. 企業の状況	6
(1) 不動産販売事業	6
(2) 貸貸その他事業	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) 財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(追加情報)	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)	26
(持分法損益等)	29
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	30

※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30年4月20日（金）
- ・東京 開催予定日 平成30年4月23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、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策の継続により、企業収益や雇用・所得環境が改善していることや設備投資の増加等を背景に、緩やかな回復基調が続いております。一方、消費者物価が当面横ばい推移することが見込まれること、諸外国の経済政策における先行きの不透明感や地政学リスクの影響などが懸念される状況となっております。

不動産業界におきましては、分譲市場について用地価格や建築コストの上昇により首都圏を中心に販売面に影響が出ており、賃貸市場では地域性や用途別で格差が生じておりますが、低金利政策の継続や景気回復への期待等から安定的に推移しました。

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の獲得を目指し営業活動に取り組んでまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は35,149百万円（前期比112.0%）、営業利益は3,304百万円（同107.9%）、経常利益は2,424百万円（同110.5%）、当期純利益は1,589百万円（同115.9%）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、開発基盤となる用地価格や建築コストが上昇しているものの、住宅ローン金利の低水準や住まいに利便性を求める傾向が強まっていることから、分譲マンション市場は比較的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、16棟591戸（前期比105.7%）を発売するとともに、契約については、632戸（同88.3%）、28,535百万円（同99.6%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は809戸（同94.8%）となり、当該残高を35,285百万円（同104.0%）としております。また、ワコーレ豊中少路ザ・レジデンス等24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676戸（同88.7%）となり、売上高は27,178百万円（同103.0%）、セグメント利益は2,472百万円（同91.1%）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、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戸建て住宅は54戸の引渡しにより、売上高は1,774百万円（前期比130.8%）、セグメント利益は57百万円（前年同期は6百万円のセグメント損失）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21物件を販売し、売上高は3,539百万円（前期比298.7%）、セグメント利益は573百万円（同485.0%）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、新規物件の取得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2,403百万円（前期比102.5%）、セグメント利益は865百万円（同90.8%）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、リフォーム事業、仲介手数料、保険代理店手数料収入及び解約手付金収入等で252百万円（前期比262.9%）、セグメント利益は97百万円（同154.6%）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29年3月1日 至 平成30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	ワコーレ豊中少路ザ・レジデンス	54	2,469,974	—	—
	ワコーレ池田ザ・レジデンス	49	1,953,669	—	—
	ワコーレ舞子オーナーズヴィラ	35	1,704,059	—	—
	ワコーレ夙川公園ザ・テラス	29	1,459,158	—	—
	ワコーレ姫路北条口	40	1,420,783	—	—
	ワコーレ王子公園 原田の森	36	1,399,100	—	—
	ワコーレ明石レジデンス・エアー	42	1,350,781	—	—
	その他分譲マンション	391	15,421,424	—	—
	小 計	676	27,178,953	77.3	103.0
戸建て住宅販売	戸建て住宅	54	1,774,988	—	—
	小 計	54	1,774,988	5.1	130.8
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	67	3,539,512	—	—
	小 計	67	3,539,512	10.1	298.7
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,403,524	—	—
	小 計	—	2,403,524	6.8	102.5
その他	その他の収入	—	252,832	—	—
	小 計	—	252,832	0.7	262.9
合 計		797	35,149,811	100.0	112.0

(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29年3月1日 至 平成30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	632	28,535,363	99.6	809	35,285,823	104.0
戸建て住宅販売	59	1,993,561	144.0	14	523,566	171.7
その他不動産販売	80	1,791,880	44.4	13	1,170,848	40.1
合 計	771	32,320,805	94.8	836	36,980,237	99.5

(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、17棟の竣工を予定、760戸程度の引渡しを計画しており、売上高31,300百万円(当期実績比15.1%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、60戸の引渡しを計画しており、売上高2,200百万円(同23.9%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15.2%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、向上に注力することで、売上高2,500百万円(同4.0%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、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や建築コストは上昇を見せており、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、若干の売上原価増加を見込んでおり、やや前年同期を下回る売上総利益率を想定しております。

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100百万円程度の増加で3,600百万円程度(当期実績比2.6%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10.0%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39,000百万円(当期実績比11.0%増)、営業利益3,350百万円(同1.4%増)、経常利益2,500百万円(同3.1%増)、当期純利益1,700百万円(同7.0%増)を見込んでおり、費用面の増加を吸収し売上高は増収、営業利益、経常利益、当期純利益はそれぞれ増益となる見込みであります。

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、500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22,000百万円(同7.1%増)、営業利益2,200百万円(同7.5%減)、経常利益1,850百万円(同6.8%減)、四半期純利益1,250百万円(同2.5%増)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つて、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11,384百万円増加し87,603百万円となりました。

主な要因は、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5,040百万円、現金及び預金の増加2,395百万円、販売用収益物件等の竣工による販売用不動産の増加1,784百万円、賃貸物件取得等による建物の増加892百万円、同じく土地等の増加546百万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9,046百万円増加し66,539百万円となりました。

主な要因は、買掛金等仕入債務の減少580百万円に対し、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7,314百万円、契約進捗による前受金の増加3,267百万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2,338百万円増加し21,063百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,589百万円の計上、新株発行による増資1,023百万円及び利益配当金269百万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2,291百万円増加し、

10,920百万円となりました。

(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、2,726百万円（前期は1,876百万円の増加）となりました。

主な要因は、契約進捗による前受金の増加3,267百万円、税引前当期純利益の計上2,320百万円等の資金の増加に対し、棚卸資産の増加6,973百万円、支払決済による仕入債務の減少580百万円等による資金の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、2,389百万円（前期は297百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資2,115百万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、7,408百万円（前期は1,615百万円の増加）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11,644百万円等の資金の減少に対し、分譲マンション用地購入等による長期借入金18,958百万円、新株発行による増資1,023百万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50期 平成28年2月期	第51期 平成29年2月期	第52期 平成30年2月期
自己資本比率	(%)	24.8	24.6	24.0
時価ベースの自己資本比率	(%)	9.0	11.2	10.9
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50期及び第52期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため、記載を省略しております。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の長期的な利益の維持拡大を重要な経営目標と位置付けており、事業領域の拡大と効率的な経営による収益力の向上とガバナンスの強化を図りつつ、安定した配当の継続を基本方針としております。当期については業績及び資金状況を踏まえ平成30年1月9日付で発表いたしました「平成30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2円増配し、30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ながら、創業120周年を迎えることから、当事業年度より1株当たり2円増配し、32円（うち創業120周年記念配当2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29年5月29日提出）及び四半期報告書（第3四半期 平成30年1月12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30年2月末日現在までに460棟、17,350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、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以内の交通便利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30年2月末日現在で102棟1,953戸(同日現在の入居率96.31%)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(仲介手数料、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。

## (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29年5月29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、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ト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であっても、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り組んでおります。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・所得環境の改善が続くなかで緩やかな回復基調が継続しておりますが、諸外国の経済動向の先行きや政策に関する不確実性、金融資本市場の変動等による不透明感が懸念され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、克服すべき課題が数多くあり、将来に向けた着実な施策の実行が求められている状況となっております。

当社が属する不動産業界におきましては、住宅ローンの低金利の安定や税制面の政策支援効果等により、分譲マンション等の販売に関しては概ね順調に推移してまいりましたが、用地価格や建築コストのさらなる上昇等を背景とした販売価格上昇の動きを受け、首都圏を中心に販売面において翳りがみえるなど、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を受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘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、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、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（I F R S）の適用はしていませんが、今後わが国における I F R S 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29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 10,958,794	※1 13,354,360
売掛金	13,056	6,378
リース債権	918,708	904,519
販売用不動産	※1 1,869,160	※1、2 3,654,143
仕掛販売用不動産	※1 36,412,996	※1 41,453,247
前払費用	90,537	96,706
繰延税金資産	106,854	124,130
未収消費税等	—	669,032
その他	393,741	275,883
貸倒引当金	△9,789	△8,194
流動資産合計	50,754,060	60,530,209
固定資産		
有形固定資産		
建物	16,759,987	17,652,702
減価償却累計額	△6,119,701	△6,453,997
建物(純額)	※1 10,640,286	※1、2 11,198,705
構築物	207,971	234,431
減価償却累計額	△154,156	△161,620
構築物(純額)	53,814	※2 72,810
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△509,835	△512,692
機械及び装置(純額)	3,476	619
工具、器具及び備品	216,826	238,749
減価償却累計額	△187,528	△196,671
工具、器具及び備品(純額)	29,297	42,078
土地	※1 13,221,025	※1、2 13,767,657
建設仮勘定	39,394	197,559
有形固定資産合計	23,987,295	25,279,430
無形固定資産		
借地権	315,279	520,234
ソフトウェア	14,054	13,462
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	336,936	541,297
投資その他の資産		
投資有価証券	198,990	205,865
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,060	3,060
長期貸付金	377	11
破産更生債権等	14,709	14,933
繰延税金資産	156,522	152,324
差入保証金	191,536	195,290
その他	465,168	572,993
貸倒引当金	△14,949	△17,003
投資その他の資産合計	1,140,414	1,252,476
固定資産合計	25,464,645	27,073,204
資産合計	76,218,705	87,603,413

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	—	72,000
買掛金	1,408,772	830,569
電子記録債務	4,730,070	4,655,804
短期借入金	※1 5,432,751	※1 5,141,100
1年内償還予定の社債	※1 368,500	※1 8,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,810,607	※1 13,943,812
未払金	226,918	315,927
設備関係未払金	19,686	57,953
未払費用	34,447	36,173
未払法人税等	460,792	368,834
未払消費税等	406,789	—
前受金	4,267,053	7,534,633
預り金	28,461	51,176
前受収益	110,936	132,707
賞与引当金	97,170	106,923
役員賞与引当金	6,575	6,575
完成工事補償引当金	14,000	12,000
その他	16,034	12,950
流動負債合計	34,439,568	33,287,641
固定負債		
社債	※1 560,050	※1 551,550
長期借入金	※1 21,061,085	※1 31,241,903
長期預り保証金	545,062	538,402
退職給付引当金	168,417	190,542
役員退職慰労引当金	425,484	451,534
資産除去債務	149,557	134,515
その他	143,802	143,519
固定負債合計	23,053,459	33,251,967
負債合計	57,493,028	66,539,609

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	891,250	1,403,091
資本剰余金		
資本準備金	936,439	1,448,280
資本剰余金合計	936,439	1,448,280
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	13,000,000	13,000,000
繰越利益剰余金	3,953,207	5,272,591
利益剰余金合計	16,973,307	18,292,691
自己株式	△80	△80
株主資本合計	18,800,915	21,143,982
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20,304	17,527
繰延ヘッジ損益	△95,542	△97,705
評価・換算差額等合計	△75,238	△80,178
純資産合計	18,725,677	21,063,803
負債純資産合計	76,218,705	87,603,413

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	28,932,556	32,493,454
不動産賃貸収入等	2,441,643	2,656,357
売上高合計	31,374,200	35,149,811
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	※5 23,580,375	※5 26,957,647
不動産賃貸原価	1,220,454	1,368,328
売上原価合計	24,800,830	28,325,975
<b>売上総利益</b>	<b>6,573,370</b>	<b>6,823,835</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	905,873	887,137
ガイドルーム費	※1 667,812	※1 602,805
貸倒引当金繰入額	—	525
役員報酬	178,575	177,525
給料及び手当	599,541	626,893
賞与引当金繰入額	97,170	106,923
役員賞与引当金繰入額	6,575	6,575
退職給付費用	28,252	25,533
役員退職慰労引当金繰入額	26,104	26,050
福利厚生費	133,109	140,349
租税公課	414,288	496,660
減価償却費	30,365	23,605
支払手数料	130,630	130,093
賃借料	32,042	33,288
その他	259,937	235,382
販売費及び一般管理費合計	3,510,277	3,519,348
<b>営業利益</b>	<b>3,063,093</b>	<b>3,304,487</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,070	658
受取配当金	6,930	6,730
受取手数料	7,394	6,827
保険解約返戻金	7,113	5,122
貸倒引当金戻入額	2,982	—
その他	19,020	6,395
営業外収益合計	44,512	25,735
<b>営業外費用</b>		
支払利息	687,530	694,259
資金調達費用	※6 160,114	※6 157,449
その他	66,295	53,763
営業外費用合計	913,941	905,472
<b>経常利益</b>	<b>2,193,664</b>	<b>2,424,749</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
特別利益		
固定資産売却益	※2 23,164	—
特別利益合計	23,164	—
特別損失		
減損損失	—	※3 31,843
固定資産除却損	—	※4 72,088
特別損失合計	—	103,932
税引前当期純利益	2,216,828	2,320,817
法人税、住民税及び事業税	839,000	745,230
法人税等調整額	6,841	△13,791
法人税等合計	845,841	731,438
当期純利益	1,370,987	1,589,379

## 【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28年3月1日 至 平成29年2月28日)		当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30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		7,147,509	30.3	9,700,913	36.1
II 建物建築費	※1	15,296,880	64.9	15,924,183	59.3
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,026,150	4.4	1,133,562	4.2
2. パンフレット制作費		89,444	0.4	117,553	0.4
IV 完成工事補償引当金繰入額		2,590	0.0	△82	△0.0
V たな卸資産評価損	※2	17,800	0.0	81,517	0.3
不動産売上原価		23,580,375	100.0	26,957,647	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28年3月1日 至 平成29年2月28日)		当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		37,283	3.1	50,268	3.7
2 管理費		165,171	13.5	168,814	12.3
3 減価償却費		438,972	36.0	431,555	31.5
4 租税公課		179,701	14.7	197,999	14.5
5 修繕費		217,763	17.8	276,930	20.2
6 その他経費		181,561	14.9	242,760	17.8
不動産賃貸原価		1,220,454	100.0	1,368,328	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	12,000,000	3,842,214	15,862,314
当期変動額							
新株の発行							
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
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						
新株の発行		—				—
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
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

当事業年度(自 平成29年3月1日 至 平成30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	13,000,000	3,953,207	16,973,307
当期変動額							
新株の発行	511,841	511,841	511,841				
剰余金の配当						△269,994	△269,994
別途積立金の積立							—
当期純利益						1,589,379	1,589,379
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)							
当期変動額合計	511,841	511,841	511,841	—	—	1,319,384	1,319,384
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	5,272,591	18,292,691

	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	18,800,915	20,304	△95,542	△75,238	18,725,677
当期変動額						
新株の発行		1,023,682				1,023,682
剰余金の配当		△269,994				△269,994
別途積立金の積立		—				—
当期純利益		1,589,379				1,589,379
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			△2,777	△2,162	△4,940	△4,940
当期変動額合計	—	2,343,066	△2,777	△2,162	△4,940	2,338,126
当期末残高	△80	21,143,982	17,527	△97,705	△80,178	21,063,803

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30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	2,216,828	2,320,817
減価償却費	770,299	707,976
減損損失	—	31,843
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5,668	458
賞与引当金の増減額 (△は減少)	961	9,753
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△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)	2,317	22,125
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△70	26,050
受取利息及び受取配当金	△8,001	△7,389
支払利息	687,530	694,259
有形固定資産売却損益 (△は益)	△23,164	—
有形固定資産除却損	11,232	72,088
売上債権の増減額 (△は増加)	6,076	6,677
リース債権の増減額 (△は増加)	13,211	14,189
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,944,111	△6,973,462
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,504,177	△580,469
前受金の増減額 (△は減少)	716,851	3,267,579
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△37,724	△6,659
その他の資産の増減額 (△は増加)	294,271	△534,473
その他の負債の増減額 (△は減少)	238,889	△246,912
小計	3,443,755	△1,177,548
利息及び配当金の受取額	8,392	7,385
利息の支払額	△720,891	△697,136
法人税等の支払額	△854,881	△859,549
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,876,375	△2,726,848
<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)	△108,668	△164,281
有形固定資産の取得による支出	△349,238	△1,905,564
有形固定資産の売却による収入	340,824	439
無形固定資産の取得による支出	△7,385	△210,004
関係会社株式の取得による支出	△125,000	—
投資有価証券の取得による支出	—	△7,987
貸付金の回収による収入	142	212
その他の支出	△114,591	△133,533
その他の収入	66,463	30,802
投資活動によるキャッシュ・フロー	△297,453	△2,389,916

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30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)	1,096,671	△291,651
長期借入れによる収入	9,714,710	18,958,591
長期借入金の返済による支出	△8,646,822	△11,644,568
社債の償還による支出	△288,500	△368,500
株式の発行による収入	—	1,023,682
配当金の支払額	△260,712	△269,503
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,615,346	7,408,050
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,194,267	2,291,284
現金及び現金同等物の期首残高	5,435,403	8,629,671
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,629,671	※1 10,920,956

## (5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(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29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
普通預金	939,509千円	2,099,064千円
定期預金	1,496,897千円	1,496,965千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,892千円)	(162,900千円)
販売用不動産	997,085千円	2,211,339千円
仕掛販売用不動産	27,068,623千円	27,632,634千円
建物	9,874,696千円	10,493,207千円
土地	11,932,578千円	12,465,336千円
合 計	52,309,391千円	56,398,548千円

(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。

## (2) 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
短期借入金	3,538,751千円	4,178,100千円
1年内償還予定の社債	368,500千円	8,500千円
1年内返済予定の長期借入金	14,955,307千円	13,819,812千円
社債	560,050千円	551,550千円
長期借入金	21,061,085千円	31,241,903千円
保証債務	23,624千円	17,122千円
合 計	40,507,318千円	49,816,988千円

## ※2 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29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(一物件)	(1物件)
建物	一千元	162,761千円
土地	一千元	76,111千円
構築物	一千元	123千円
合 計	一千元	238,996千円

## 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29年2月28日)	当事業年度 (平成30年2月28日)
	(11名)	(7名)
分譲マンション購入者	23,624千円	17,122千円

- 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期連続して損失とならないようにすること。

(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。

当事業年度(平成30年2月28日)

(1) 長期借入金(6,395,056千円)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(568,960千円)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。

(3) 短期借入金(1,035,000千円)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。

(4) 長期借入金(3,800,000千円)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。

(5) 長期借入金(544,000千円)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。

(6) 長期借入金(110,000千円)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期連続して損失とならないようにすること。

- (7) 短期借入金(1,042,600千円)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期連続して損失としないようにすること。
- (8) 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。
- (9) 長期借入金(550,000千円)に係る財務制限条項
- ①本契約締結日以降の決算期(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の純資産合計金額が、単体の貸借対照表における純資産の部(資本の部)の金額を、前年同期比75%以上に維持すること。
  - ②本契約締結日以降の決算期(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期連続損失としないようにすること。
- (10) 長期借入金(900,000千円)に係る財務制限条項
- ①各事業年度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75%以上に維持すること。
  - ②各事業年度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が2期連続して損失としないようにすること。
- (11) 長期借入金(970,000千円)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29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29年2月期及び平成30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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	300,961千円	254,112千円

## ※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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
(固定資産売却益)		
土地	32,152千円	一千円
建物	△8,988千円	一千円
合 計	23,164千円	一千円

同一物件の売却により発生した売却益と売却損は、相殺して損益計算書上では固定資産売却益として表示していません。

## ※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。

当事業年度(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)

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。

用途	場所	種類	金額(千円)
賃貸不動産	神戸市灘区	建物・土地	31,843
合計			31,843

(経緯)

当該不動産の収益性の低下に伴い投資額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)
建物	24,916
土地	6,927
合計	31,843

(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ており、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評価額に基づいて合理的に算定しております。

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
(固定資産除却損)		
建物	一千円	72,088千円

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

	前事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	17,800千円	81,517千円

※6 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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
資金調達費用	160,114千円	157,449千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

## 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

当事業年度(自 平成29年3月1日 至 平成30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	1,100,000	—	11,100,000

## 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

## 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29年5月26日開催の定時株主総会	普通株式	269,994	27.00	平成29年 2月28日	平成29年 5月29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30年5月25日開催予定の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	332,993	30.00	平成30年 2月28日	平成30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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
現金及び預金勘定	10,958,794千円	13,354,360千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	△2,329,122千円	△2,433,403千円
現金及び現金同等物	8,629,671千円	10,920,956千円

(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、利益又は損失、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 又は損失(△)	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。

当事業年度(自 平成29年3月1日 至 平成30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	27,178,953	1,774,988	3,539,512	2,403,524	34,896,979	252,832	35,149,811
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	27,178,953	1,774,988	3,539,512	2,403,524	34,896,979	252,832	35,149,811
セグメント利益	2,472,279	57,705	573,207	865,039	3,968,231	97,125	4,065,357
セグメント資産	39,999,089	2,035,132	5,218,268	24,347,816	71,600,306	—	71,600,306
その他の項目							
減価償却費	250,601	3,682	—	432,583	686,866	—	686,866
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	346,750	14,555	—	2,022,594	2,383,900	—	2,383,900

(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、リフォーム事業、仲介手数料、保険代理店手数料収入及び解約手付金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	31,278,041	34,896,979
「その他」の区分の売上高	96,159	252,832
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	31,374,200	35,149,811

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,777,870	3,968,231
「その他」の区分の利益	62,810	97,125
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△777,587	△760,869
財務諸表の営業利益	3,063,093	3,304,487

（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	63,403,383	71,600,306
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	12,815,322	16,003,106
財務諸表の資産合計	76,218,705	87,603,413

（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	746,261	686,866	—	—	24,038	21,109	770,299	707,976
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	346,492	2,383,900	—	—	17,087	7,698	363,579	2,391,598

（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ないため、記載事項はありません。

当事業年度（自 平成29年3月1日 至 平成30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。

当事業年度（自 平成29年3月1日 至 平成30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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	1,872.61	1,897.67
1株当たり当期純利益金額	(円)	137.10	158.23

(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29年2月28日)	当事業年度末 (平成30年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	18,725,677	21,063,803
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	18,725,677	21,063,803
普通株式の発行済株式数	(株)	10,000,000	11,100,000
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	11,099,798

## 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28年3月1日 至 平成29年2月28日)	当事業年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,370,987	1,589,379
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)	1,370,987	1,589,379
普通株式の期中平均株式数	(株)	9,999,798	10,045,003

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。