



2019年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2019年4月5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) 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 2019年5月29日 配当支払開始予定日 2019年5月30日
 有価証券報告書提出予定日 2019年5月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年2月期の業績(2018年3月1日～2019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	%
2019年2月期	39,287	11.8	3,445	4.3	2,687	10.9	1,843	16.0
2018年2月期	35,149	12.0	3,304	7.9	2,424	10.5	1,589	15.9

	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	%	%	%
2019年2月期	166.07	—	8.5	3.1	8.8
2018年2月期	158.23	—	8.0	3.0	9.4

(参考) 持分法投資損益 2019年2月期 -百万円 2018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
2019年2月期	86,292	22,558	26.1	2,032.35
2018年2月期	87,603	21,063	24.0	1,897.67

(参考) 自己資本 2019年2月期 22,558百万円 2018年2月期 21,063百万円

(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
2019年2月期	2,573	△1,345	△2,282	9,867
2018年2月期	△2,726	△2,389	7,408	10,920

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	%	%
2018年2月期	—	0.00	—	30.00	30.00	332	19.0	1.6
2019年2月期	—	0.00	—	32.00	32.00	355	19.3	1.6
2020年2月期 (予想)	—	0.00	—	34.00	34.00		20.4	

(注) 2019年2月期期末配当金の内訳 普通配当 30円00銭 記念配当 2円00銭

3. 2020年2月期の業績予想(2019年3月1日～2020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)	22,000	△1.8	2,200	△12.4	1,800	△16.2	1,250	△12.0	112.61
通期	40,000	1.8	3,500	1.6	2,700	0.4	1,850	0.4	166.67

※ 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

2019年2月期	11,100,000 株	2018年2月期	11,100,000 株
2019年2月期	202 株	2018年2月期	202 株
2019年2月期	11,099,798 株	2018年2月期	10,045,003 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、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	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	12
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(セグメント情報等)	16
(持分法損益等)	19
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20
4. その他	21

※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 2019年4月19日(金)
- ・東京 開催予定日 2019年4月22日(月)

1. 経営成績等の概況

(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、ゆるやかな景気の回復基調が続いておりましたが、今秋に消費増税が控えるなか、米国の保護主義的な通商政策に伴う貿易戦争の長期化等による中国経済の減速が輸出や生産に影響を与えるなど、先行き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、分譲市場においては用地価格や建築コストの高止まりから、首都圏を中心に販売面に影響が生じており、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、低金利政策の継続により消費者マインドも一定水準で維持できており、総じて安定的に推移いたしました。

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39,287百万円（前期比111.8%）、営業利益は3,445百万円（同104.3%）、経常利益は2,687百万円（同110.9%）、当期純利益は1,843百万円（同116.0%）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(分譲マンション販売)

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、19棟809戸（前期比136.9%）を発売するとともに、契約については、622戸（同98.4%）、30,795百万円（同107.9%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は677戸（同83.7%）となり、当該残高を34,851百万円（同98.8%）としております。また、ワークレ神戸三宮トラッドタワー等17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755戸（同111.7%）となり、売上高は31,229百万円（同114.9%）、セグメント利益は3,016百万円（同122.0%）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62戸の引渡しにより、売上高は2,205百万円（前期比124.3%）、セグメント利益は72百万円（同126.2%）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16物件を販売し、売上高は3,106百万円（前期比87.8%）、セグメント利益は80百万円（同14.1%）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2,647百万円（前期比110.2%）、セグメント利益は989百万円（同114.3%）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、解約手付金収入及び保険代理店手数料収入等で97百万円（前期比38.4%）、セグメント利益は71百万円（同73.2%）となりました。

(販売及び契約の状況)

①販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)				
	物件名又は内容	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレ神戸三宮トラッドタワー	194	8,065,023	—	—
	ワコーレ新神戸マスターズレジデンス	122	4,524,798	—	—
	ワコーレ武庫之荘ザ・グランコンフォート	71	2,578,165	—	—
	ワコーレ甲南山手エヴァージュ	32	1,837,234	—	—
	ワコーレ伊丹グランシェル	45	1,528,765	—	—
	その他	291	12,695,689	—	—
	小 計	755	31,229,677	79.6	114.9
戸建て住宅販売	戸建て住宅	62	2,205,798	—	—
	小 計	62	2,205,798	5.6	124.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	120	3,106,638	—	—
	小 計	120	3,106,638	7.9	87.8
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,647,863	—	—
	小 計	—	2,647,863	6.7	110.2
その他	その他の収入	—	97,177	—	—
	小 計	—	97,177	0.2	38.4
合 計		937	39,287,156	100.0	111.8

- (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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)					
	期中契約高			契約済未引渡残高		
	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	622	30,795,214	107.9	677	34,851,360	98.8
戸建て住宅販売	65	2,359,223	118.3	17	676,990	129.3
その他不動産販売	107	3,315,790	185.0	—	1,380,000	117.9
合計	794	36,470,228	112.8	694	36,908,350	99.8

- (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、16棟の竣工を予定、570戸程度の引渡しを計画しており、売上高31,700百万円(当期実績比1.8%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、70戸程度の引渡しを計画しており、売上高3,000百万円(同36.0%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2,700百万円(同13.1%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2,600百万円(同2.0%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、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。

以上のような状況から、次期業績予想は売上高40,000百万円(当期実績比1.8%増)、営業利益3,500百万円(同1.6%増)、経常利益2,700百万円(同0.4%増)、当期純利益1,850百万円(同0.4%増)を見込んでおり、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、330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1.8%減)、営業利益2,200百万円(同12.4%減)、経常利益1,800百万円(同16.2%減)、四半期純利益1,250百万円(同12.0%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1,310百万円減少し86,292百万円となりました。

主な要因は、賃貸不動産の使用目的変更による振替等による販売用不動産の増加増加1,921百万円に対し、分譲マンション等の引渡しによる仕掛販売用不動産の減少1,076百万円、現金及び預金の減少1,068百万円、還付による未収消費税の減少669百万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2,805百万円減少し63,734百万円となりました。

主な要因は、つなぎ資金調達等による短期借入金の増加1,363百万円、買掛金等仕入債務の増加1,094百万円に対し、分譲マンション等の引渡しによる前受金の減少3,718百万円、プロジェクト完了によるプロジェクト資金返済等による長期借入金（1年内返済予定分含む）の減少3,304百万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1,494百万円増加し22,558百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,843百万円の計上、利益配当金332百万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1,053百万円減少し、9,867百万円となりました。

(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、2,573百万円（前期は2,726百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡しによる前受金の減少3,718百万円等の資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上2,697百万円、共同事業に係る預り金の増加の資金の増加1,141百万円、買掛金等仕入債務の増加1,094百万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、1,345百万円（前期は2,389百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資986百万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)

財務活動の結果減少した資金は、2,282百万円（前期は7,408百万円の増加）となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の12,264百万円による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済15,569百万円等の資金の減少によるものであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・時期の配当

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2019年1月8日付で発表いたしました「平成31年2月期 第3四半期決算短信[日本基準](非連結)」のとおり32円（うち創業120周年記念配当2円）の配当を予定しております。

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。

2. 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,354,360	12,285,519
売掛金	6,378	8,003
リース債権	904,519	889,279
販売用不動産	3,654,143	5,575,572
仕掛販売用不動産	41,453,247	40,376,653
前払費用	96,706	91,765
繰延税金資産	124,130	182,906
未収消費税等	669,032	—
その他	275,883	106,416
貸倒引当金	△8,194	△7,690
流動資産合計	60,530,209	59,508,426
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,652,702	17,937,758
減価償却累計額	△6,453,997	△6,788,620
建物(純額)	11,198,705	11,149,137
構築物	234,431	237,448
減価償却累計額	△161,620	△166,929
構築物(純額)	72,810	70,519
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△512,692	△513,131
機械及び装置(純額)	619	179
工具、器具及び備品	238,749	243,452
減価償却累計額	△196,671	△210,034
工具、器具及び備品(純額)	42,078	33,417
土地	13,767,657	13,271,474
建設仮勘定	197,559	119,346
有形固定資産合計	25,279,430	24,644,074
無形固定資産		
借地権	520,234	598,181
ソフトウェア	13,462	13,027
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	541,297	618,811
投資その他の資産		
投資有価証券	205,865	325,288
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,060	3,090
長期貸付金	11	—
破産更生債権等	14,933	15,268
繰延税金資産	152,324	146,599
差入保証金	195,290	192,221
その他	572,993	729,633
貸倒引当金	△17,003	△15,430
投資その他の資産合計	1,252,476	1,521,671
固定資産合計	27,073,204	26,784,556
資産合計	87,603,413	86,292,983

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	72,000	—
買掛金	830,569	1,857,892
電子記録債務	4,655,804	4,794,768
短期借入金	5,141,100	6,504,600
1年内償還予定の社債	8,500	8,500
1年内返済予定の長期借入金	13,943,812	17,235,049
未払金	315,927	275,282
設備関係未払金	57,953	18,721
未払費用	36,173	39,966
未払法人税等	368,834	582,737
未払消費税等	—	449,241
前受金	7,534,633	3,816,039
預り金	51,176	57,308
前受収益	132,707	123,181
賞与引当金	106,923	107,305
役員賞与引当金	6,575	6,775
完成工事補償引当金	12,000	12,000
資産除去債務	—	1,204
その他	12,950	1,154,027
流動負債合計	33,287,641	37,044,599
固定負債		
社債	551,550	543,050
長期借入金	31,241,903	24,645,914
長期預り保証金	538,402	477,738
退職給付引当金	190,542	214,615
役員退職慰労引当金	451,534	478,240
資産除去債務	134,515	202,805
その他	143,519	127,392
固定負債合計	33,251,967	26,689,756
負債合計	66,539,609	63,734,356

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年2月28日)	当事業年度 (2019年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,403,091	1,403,091
資本剰余金		
資本準備金	1,448,280	1,448,280
資本剰余金合計	1,448,280	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	5,272,591	6,782,905
利益剰余金合計	18,292,691	19,803,005
自己株式	△80	△80
株主資本合計	21,143,982	22,654,295
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	17,527	△7,802
繰延ヘッジ損益	△97,705	△87,865
評価・換算差額等合計	△80,178	△95,668
純資産合計	21,063,803	22,558,627
負債純資産合計	87,603,413	86,292,983

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上高		
不動産売上高	32,493,454	36,542,115
不動産賃貸収入等	2,656,357	2,745,040
売上高合計	35,149,811	39,287,156
売上原価		
不動産売上原価	26,957,647	30,657,373
不動産賃貸原価	1,368,328	1,476,528
売上原価合計	28,325,975	32,133,902
売上総利益	6,823,835	7,153,253
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	887,137	969,720
ガイドルーム費	602,805	624,710
貸倒引当金繰入額	525	—
役員報酬	177,525	181,525
給料及び手当	626,893	667,682
賞与引当金繰入額	106,923	107,305
役員賞与引当金繰入額	6,575	6,775
退職給付費用	25,533	33,673
役員退職慰労引当金繰入額	26,050	26,706
福利厚生費	140,349	144,259
租税公課	496,660	491,495
減価償却費	23,605	21,872
支払手数料	130,093	142,108
賃借料	33,288	28,839
その他	235,382	261,041
販売費及び一般管理費合計	3,519,348	3,707,714
営業利益	3,304,487	3,445,539
営業外収益		
受取利息	658	395
受取配当金	6,730	7,007
受取手数料	6,827	3,893
補助金収入	—	6,611
保険解約返戻金	5,122	18,269
貸倒引当金戻入額	—	12
その他	6,395	11,196
営業外収益合計	25,735	47,386
営業外費用		
支払利息	694,259	647,004
資金調達費用	157,449	98,278
その他	53,763	59,697
営業外費用合計	905,472	804,980
経常利益	2,424,749	2,687,945

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
特別利益		
受取保険金	—	22,586
特別利益合計	—	22,586
特別損失		
減損損失	31,843	—
固定資産除却損	72,088	12,728
特別損失合計	103,932	12,728
税引前当期純利益	2,320,817	2,697,803
法人税、住民税及び事業税	745,230	907,000
法人税等調整額	△13,791	△52,504
法人税等合計	731,438	854,495
当期純利益	1,589,379	1,843,307

【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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019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		9,700,913	36.0	9,522,485	31.0
II 建物建築費	※1	15,924,183	59.1	19,675,450	64.2
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,133,562	4.2	1,242,097	4.1
2. パンフレット制作費		117,553	0.4	89,975	0.3
IV 完成工事補償引当金繰入額		△82	△0.0	2,253	0.0
V たな卸資産評価損	※2	81,517	0.3	125,111	0.4
不動産売上原価		26,957,647	100.0	30,657,373	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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)		当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		50,268	3.7	60,729	4.1
2 管理費		168,814	12.3	192,098	13.0
3 減価償却費		431,555	31.5	462,547	31.3
4 租税公課		197,999	14.5	197,707	13.4
5 修繕費		276,930	20.2	275,868	18.7
6 その他経費		242,760	17.8	287,578	19.5
不動産賃貸原価		1,368,328	100.0	1,476,528	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 2017年3月1日 至 2018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	繰越利益 剰余金	
				別途積立金			
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
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
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

当事業年度(自 2018年3月1日 至 2019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	繰越利益 剰余金	
				別途積立金			
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	5,272,591	18,292,691
当期変動額							
剰余金の配当						△332,993	△332,993
当期純利益						1,843,307	1,843,307
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,510,313	1,510,313
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	6,782,905	19,803,005

	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	21,143,982	17,527	△97,705	△80,178	21,063,803
当期変動額						
剰余金の配当		△332,993				△332,993
当期純利益		1,843,307				1,843,307
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)			△25,329	9,839	△15,489	△15,489
当期変動額合計	—	1,510,313	△25,329	9,839	△15,489	1,494,823
当期末残高	△80	22,654,295	△7,802	△87,865	△95,668	22,558,627

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019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	2,320,817	2,697,803
減価償却費	707,976	706,286
減損損失	31,843	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	458	△2,076
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,753	382
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	200
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)	22,125	24,073
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	26,050	26,706
受取利息及び受取配当金	△7,389	△7,403
支払利息	694,259	647,004
受取保険金	—	△22,586
有形固定資産除却損	72,088	12,728
売上債権の増減額 (△は増加)	6,677	△1,624
リース債権の増減額 (△は増加)	14,189	15,239
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△6,973,462	88,754
仕入債務の増減額 (△は減少)	△580,469	1,094,287
前受金の増減額 (△は減少)	3,267,579	△3,718,594
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△6,659	△60,664
その他の資産の増減額 (△は増加)	△534,473	833,527
その他の負債の増減額 (△は減少)	△246,912	1,542,569
小計	△1,177,548	3,876,614
利息及び配当金の受取額	7,385	7,430
利息の支払額	△697,136	△646,762
保険金の受取額	—	22,586
法人税等の支払額	△859,549	△686,011
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,726,848	2,573,857
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)	△164,281	△45,097
有形固定資産の取得による支出	△1,905,564	△986,436
有形固定資産の売却による収入	439	—
無形固定資産の取得による支出	△210,004	△84,787
投資有価証券の取得による支出	△7,987	△150,000
貸付金の回収による収入	212	253
その他の支出	△133,533	△233,896
その他の収入	30,802	154,907
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,389,916	△1,345,056

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019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)	△291,651	1,363,500
長期借入れによる収入	18,958,591	12,264,700
長期借入金の返済による支出	△11,644,568	△15,569,452
社債の償還による支出	△368,500	△8,500
株式の発行による収入	1,023,682	—
配当金の支払額	△269,503	△332,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,408,050	△2,282,739
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,291,284	△1,053,938
現金及び現金同等物の期首残高	8,629,671	10,920,956
現金及び現金同等物の期末残高	10,920,956	9,867,018

(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。

(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 2017年3月1日 至 2018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、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 2018年3月1日 至 2019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	31,229,677	2,205,798	3,106,638	2,647,863	39,189,979	97,177	39,287,156
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	31,229,677	2,205,798	3,106,638	2,647,863	39,189,979	97,177	39,287,156
セグメント利益	3,016,099	72,820	80,702	989,049	4,158,672	71,140	4,229,812
セグメント資産	37,815,823	2,357,407	7,959,152	23,582,794	71,715,176	—	71,715,176
その他の項目							
減価償却費	222,513	1,976	—	463,575	688,064	—	688,064
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	435,863	—	—	671,121	1,106,985	—	1,106,985

(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	34,896,979	39,189,979
「その他」の区分の売上高	252,832	97,177
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	35,149,811	39,287,156

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,968,231	4,158,672
「その他」の区分の利益	97,125	71,140
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△760,869	△784,273
財務諸表の営業利益	3,304,487	3,445,539

（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	71,600,306	71,715,176
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	16,003,106	14,577,807
財務諸表の資産合計	87,603,413	86,292,983

（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。

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	686,866	688,064	—	—	21,109	18,222	707,976	706,286
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	2,383,900	1,106,985	—	—	7,698	4,150	2,391,598	1,111,135

（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 2017年3月1日 至 2018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 2018年3月1日 至 2019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 2017年3月1日 至 2018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)	-	-	-	31,843	31,843	-	-	31,843

当事業年度（自 2018年3月1日 至 2019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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	1,897.67	2,032.35
1株当たり当期純利益金額	(円)	158.23	166.07

(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 (2018年2月28日)	当事業年度末 (2019年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	21,063,803	22,558,627
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	21,063,803	22,558,627
普通株式の発行済株式数	(株)	11,100,000	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)	11,099,798	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 2017年3月1日 至 2018年2月28日)	当事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,589,379	1,843,307
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)	1,589,379	1,843,307
普通株式の期中平均株式数	(株)	10,045,003	11,099,798

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 役員の変動

役員の変動につきましては、本日発表の「定款の一部変更及び監査等委員会設置会社移行後の役員人事に関するお知らせ」をご覧ください。