



2020年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2020年4月10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 2020年5月27日 配当支払開始予定日 2020年5月28日
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2020年2月期の業績(2019年3月1日～2020年2月29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	%
2020年2月期	40,093	2.1	3,290	△4.5	2,442	△9.1	1,781	△3.4
2019年2月期	39,287	11.8	3,445	4.3	2,687	10.9	1,843	16.0

	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	%	%	%
2020年2月期	160.49	—	7.7	2.8	8.2
2019年2月期	166.07	—	8.5	3.1	8.8

(参考) 持分法投資損益 2020年2月期 -百万円 2019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
2020年2月期	89,613	23,978	26.8	2,160.29
2019年2月期	86,292	22,558	26.1	2,032.35

(参考) 自己資本 2020年2月期 23,978百万円 2019年2月期 22,558百万円

(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
2020年2月期	△4,899	△2,806	4,100	6,261
2019年2月期	2,573	△1,345	△2,282	9,867

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	%	%
2019年2月期	—	0.00	—	32.00	32.00	355	19.3	1.6
2020年2月期	—	0.00	—	34.00	34.00	377	21.2	1.6
2021年2月期 (予想)	—	0.00	—	35.00	35.00		22.9	

3. 2021年2月期の業績予想(2020年3月1日～2021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)	18,000	△18.2	1,200	△45.1	850	△50.0	580	△54.4	52.25
通期	40,000	△0.2	3,200	△2.7	2,500	2.4	1,700	△4.6	153.16

※ 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

2020年2月期	11,100,000 株	2019年2月期	11,100,000 株
2020年2月期	248 株	2019年2月期	202 株
2020年2月期	11,099,792 株	2019年2月期	11,099,798 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. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(セグメント情報等)	15
(持分法損益等)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
4. その他	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の底堅い推移や雇用・所得環境の改善などで国内景気は緩やかな回復基調を続けておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大等に鑑み国内外の経済は先行き不透明な状況であると認識しております。

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上昇に伴う販売価格の上昇から、首都圏を中心に一部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、住宅需要につきましては住宅ローン金利が低位で継続するとともに政策支援効果等もあり、懸念されておりました消費増税の影響は軽微に止どまり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40,093百万円（前期比102.1%）、営業利益は3,290百万円（同95.5%）、経常利益は2,442百万円（同90.9%）、当期純利益は1,781百万円（同96.6%）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、12棟401戸（前期比49.6%）を発売するとともに、契約については、612戸（同98.4%）、28,755百万円（同93.4%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は735戸（同108.6%）となり、当該残高を32,699百万円（同93.8%）としております。また、ワークザ・神戸トアロード等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555戸（同73.5%）となり、売上高は30,907百万円（同99.0%）、セグメント利益は2,394百万円（同79.4%）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が、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48戸の引渡しにより、売上高は2,106百万円（前期比95.5%）、セグメント損失は9百万円（前年同期は72百万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・宅地等23物件を販売し、売上高は4,174百万円（前期比134.4%）、セグメント利益は699百万円（同866.9%）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2,837百万円（前期比107.2%）、セグメント利益は931百万円（同94.2%）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、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等で65百万円（前期比67.5%）、セグメント利益は61百万円（同87.0%）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 2019年3月1日 至 2020年2月29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 ザ・神戸トアロード	192	11,376,739	—	—
	ワコーレ住吉オーナーズレジデンス	62	3,979,744	—	—
	ワコーレ千里竹見台マスターズレジデンス	38	2,685,441	—	—
	ワコーレ芦屋オーパス	16	1,462,473	—	—
	ワコーレ新神戸ステーションリブリエ	33	1,376,734	—	—
	その他	214	10,026,842	—	—
	小 計	555	30,907,975	77.1	99.0
戸建て住宅販売	戸建て住宅	48	2,106,979	—	—
	小 計	48	2,106,979	5.3	95.5
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	203	4,174,990	—	—
	小 計	203	4,174,990	10.4	134.4
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	2,837,560	—	—
	小 計	—	2,837,560	7.1	107.2
その他	その他の収入	—	65,595	—	—
	小 計	—	65,595	0.1	67.5
合 計		806	40,093,101	100.0	102.1

- (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、土地売りについては含めておりません。
 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 2019年3月1日 至 2020年2月29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	612	28,755,807	93.4	735	32,699,191	93.8
戸建て住宅販売	39	1,730,131	73.3	8	300,142	44.3
その他不動産販売	212	3,370,330	101.6	9	575,400	41.7
合計	863	33,856,269	92.8	752	33,574,734	91.0

- (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記載しており、土地売りについては含めておりません。
 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。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債、純資産の状況に関する分析)

(資産)

資産につきましては、前事業年度末に比べ3,320百万円増加し89,613百万円となりました。

主な要因は、現金及び預金の減少3,320百万円等に対し、販売用収益物件の竣工等による販売用不動産の増加3,647百万円、賃貸不動産取得による建物の増加1,479百万円及び土地の増加716百万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1,900百万円増加し65,634百万円となりました。

主な要因は、前受金の減少1,020百万円等に対し、分譲マンション等の開発資金調達に伴う短期借入金の増加2,025百万円及び長期借入金（1年内返済予定分含む）の増加2,437百万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1,420百万円増加し23,978百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,781百万円の計上、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。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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3,605百万円減少し、6,261百万円となりました。

(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、4,899百万円（前期は2,573百万円の増加）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益の計上2,574百万円等による資金の増加に対し、販売用収益物件の竣工等によるたな卸し資産の増加4,189百万円、物件引渡による前受金の減少1,020百万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、2,806百万円（前期は1,345百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資2,950百万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、4,100百万円（前期は2,282百万円の減少）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18,973百万円等の資金の減少に対し、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加21,411百万円及び短期借入金の増加2,025百万円による資金の増加によるものであります。

(4) 今後の見通し

先行きについては、新型コロナウイルス感染症の拡大等に鑑み、国内外の経済は予断を許さない状況であると認識しております。足元では2020年6月までの引渡物件について、住宅設備機器等の納入が遅れ顧客への引渡が出来ない事態も想定されましたが、すでに納入の見込みが立ち計画通りの引渡ができる見込みとなっております。さらに2021年2月期に竣工を予定している分譲マンションのうち戸数ベースで8割程度の販売契約を有していることも踏まえ、2021年2月期の通期業績に与える影響は軽微であると判断しており、見通しについては売上高40,000百万円、営業利益3,200百万円、経常利益2,500百万円、当期純利益1,700百万円を見込んでおります。なお、上記の業績見通し等は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

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. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,285,519	8,965,094
売掛金	8,003	12,066
リース債権	889,279	872,911
販売用不動産	5,575,572	9,223,474
仕掛販売用不動産	40,376,653	40,918,126
前払費用	91,765	71,959
未収消費税等	—	360,293
その他	106,416	116,877
貸倒引当金	△7,690	△7,943
流動資産合計	59,325,520	60,532,859
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,937,758	19,952,931
減価償却累計額	△6,788,620	△7,324,431
建物(純額)	11,149,137	12,628,500
構築物	237,448	242,834
減価償却累計額	△166,929	△174,528
構築物(純額)	70,519	68,305
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△513,131	△513,183
機械及び装置(純額)	179	127
工具、器具及び備品	243,452	243,085
減価償却累計額	△210,034	△214,961
工具、器具及び備品(純額)	33,417	28,123
土地	13,271,474	13,987,898
建設仮勘定	119,346	16,690
有形固定資産合計	24,644,074	26,729,645
無形固定資産		
借地権	598,181	598,631
ソフトウェア	13,027	10,075
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	618,811	616,308
投資その他の資産		
投資有価証券	325,288	319,900
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,090	3,090
破産更生債権等	15,268	16,750
繰延税金資産	329,505	393,930
差入保証金	192,221	219,905
その他	729,633	672,869
貸倒引当金	△15,430	△16,902
投資その他の資産合計	1,704,577	1,734,543
固定資産合計	26,967,463	29,080,498
資産合計	86,292,983	89,613,357

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,857,892	2,316,531
電子記録債務	4,794,768	4,429,395
短期借入金	6,504,600	8,530,500
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	17,235,049	10,354,389
未払金	275,282	319,730
設備関係未払金	18,721	6,217
未払費用	39,966	56,736
未払法人税等	582,737	445,334
未払消費税等	449,241	—
前受金	3,816,039	2,795,763
預り金	57,308	37,534
前受収益	123,181	148,764
賞与引当金	107,305	116,763
役員賞与引当金	6,775	7,900
完成工事補償引当金	12,000	8,000
資産除去債務	1,204	5,500
その他	1,154,027	8,632
流動負債合計	37,044,599	29,596,191
固定負債		
社債	543,050	534,550
長期借入金	24,645,914	33,964,268
長期預り保証金	477,738	452,022
退職給付引当金	214,615	224,531
役員退職慰労引当金	478,240	485,035
資産除去債務	202,805	266,229
その他	127,392	111,833
固定負債合計	26,689,756	36,038,470
負債合計	63,734,356	65,634,662

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29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	6,782,905	8,209,080
利益剰余金合計	19,803,005	21,229,180
自己株式	△80	△121
株主資本合計	22,654,295	24,080,429
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△7,802	△24,099
繰延ヘッジ損益	△87,865	△77,634
評価・換算差額等合計	△95,668	△101,734
純資産合計	22,558,627	23,978,695
負債純資産合計	86,292,983	89,613,357

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高		
不動産売上高	36,542,115	37,189,945
不動産賃貸収入等	2,745,040	2,903,155
売上高合計	39,287,156	40,093,101
売上原価		
不動産売上原価	30,657,373	31,177,794
不動産賃貸原価	1,476,528	1,704,531
売上原価合計	32,133,902	32,882,325
売上総利益	7,153,253	7,210,775
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	969,720	900,540
ガイドルーム費	624,710	594,607
貸倒引当金繰入額	—	179
役員報酬	181,525	205,425
給料及び手当	667,682	729,798
貸倒損失	17,319	—
賞与引当金繰入額	107,305	116,763
役員賞与引当金繰入額	6,775	7,900
退職給付費用	33,673	38,534
役員退職慰労引当金繰入額	26,706	29,895
福利厚生費	144,259	156,771
租税公課	491,495	646,018
減価償却費	21,872	21,508
支払手数料	142,108	178,431
賃借料	28,839	24,488
その他	243,721	269,671
販売費及び一般管理費合計	3,707,714	3,920,534
営業利益	3,445,539	3,290,240
営業外収益		
受取利息	395	380
受取配当金	7,007	6,148
受取手数料	3,893	2,350
補助金収入	6,611	8,414
保険解約返戻金	18,269	3,932
その他	11,209	8,543
営業外収益合計	47,386	29,770
営業外費用		
支払利息	647,004	660,203
資金調達費用	98,278	168,291
その他	59,697	49,042
営業外費用合計	804,980	877,537
経常利益	2,687,945	2,442,474

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
特別利益		
固定資産売却益	—	131,963
受取保険金	22,586	—
特別利益合計	22,586	131,963
特別損失		
固定資産除却損	12,728	—
特別損失合計	12,728	—
税引前当期純利益	2,697,803	2,574,437
法人税、住民税及び事業税	907,000	862,000
法人税等調整額	△52,504	△68,931
法人税等合計	854,495	793,068
当期純利益	1,843,307	1,781,368

【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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		9,522,485	31.0	13,695,283	43.9
II 建物建築費	※1	19,675,450	64.2	15,899,766	51.0
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,242,097	4.1	1,293,758	4.2
2. パンフレット制作費		89,975	0.3	102,049	0.3
IV 完成工事補償引当金繰入額		2,253	0.0	8,892	0.0
V たな卸資産評価損	※2	125,111	0.4	178,044	0.6
不動産売上原価		30,657,373	100.0	31,177,794	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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		60,729	4.1	64,000	3.8
2 管理費		192,098	13.0	209,993	12.3
3 減価償却費		462,547	31.3	465,821	27.3
4 租税公課		197,707	13.4	259,888	15.3
5 修繕費		275,868	18.7	316,006	18.5
6 その他経費		287,578	19.5	388,821	22.8
不動産賃貸原価		1,476,528	100.0	1,704,531	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 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		
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
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
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	—	—	—	—	—	1,510,313	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
自己株式の取得		—				—
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

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	6,782,905	19,803,005
当期変動額							
剰余金の配当						△355,193	△355,193
当期純利益						1,781,368	1,781,368
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	—	—	—	—	—	1,426,174	1,426,174
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	8,209,080	21,229,180

	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	22,654,295	△7,802	△87,865	△95,668	22,558,627
当期変動額						
剰余金の配当		△355,193				△355,193
当期純利益		1,781,368				1,781,368
自己株式の取得	△41	△41				△41
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			△16,297	10,231	△6,066	△6,066
当期変動額合計	△41	1,426,133	△16,297	10,231	△6,066	1,420,067
当期末残高	△121	24,080,429	△24,099	△77,634	△101,734	23,978,695

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,697,803	2,574,437
減価償却費	706,286	700,863
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,076	1,725
賞与引当金の増減額 (△は減少)	382	9,458
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	200	1,125
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)	24,073	9,916
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	26,706	6,795
受取利息及び受取配当金	△7,403	△6,529
支払利息	647,004	660,203
受取保険金	△22,586	—
有形固定資産売却損益 (△は益)	—	△131,963
有形固定資産除却損	12,728	23,387
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,624	△4,062
リース債権の増減額 (△は増加)	15,239	16,368
たな卸資産の増減額 (△は増加)	88,754	△4,189,375
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,094,287	93,265
前受金の増減額 (△は減少)	△3,718,594	△1,020,276
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△60,664	△25,715
その他の資産の増減額 (△は増加)	833,527	△450,219
その他の負債の増減額 (△は減少)	1,542,569	△1,538,708
小計	3,876,614	△3,273,305
利息及び配当金の受取額	7,430	6,623
利息の支払額	△646,762	△635,881
保険金の受取額	22,586	—
法人税等の支払額	△686,011	△996,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,573,857	△4,899,470
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)	△45,097	△80,097
有形固定資産の取得による支出	△986,436	△2,950,926
有形固定資産の売却による収入	—	331,745
無形固定資産の取得による支出	△84,787	△1,932
投資有価証券の取得による支出	△150,000	△13,516
貸付金の回収による収入	253	932
その他の支出	△233,896	△119,435
その他の収入	154,907	26,808
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,345,056	△2,806,423

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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)	1,363,500	2,025,900
長期借入れによる収入	12,264,700	21,411,383
長期借入金の返済による支出	△15,569,452	△18,973,688
社債の償還による支出	△8,500	△8,500
自己株式の取得による支出	—	△41
配当金の支払額	△332,986	△354,682
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,282,739	4,100,370
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,053,938	△3,605,522
現金及び現金同等物の期首残高	10,920,956	9,867,018
現金及び現金同等物の期末残高	9,867,018	6,261,495

(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

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 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。

当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020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	30,907,975	2,106,979	4,174,990	2,837,560	40,027,505	65,595	40,093,101
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	30,907,975	2,106,979	4,174,990	2,837,560	40,027,505	65,595	40,093,101
セグメント利益 又は損失(△)	2,394,369	△9,147	699,625	931,404	4,016,252	61,885	4,078,137
セグメント資産	39,255,288	3,155,675	9,638,669	25,971,102	78,020,735	—	78,020,735
その他の項目							
減価償却費	215,035	1,944	—	467,199	684,179	—	684,179
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	103,539	—	0	2,900,387	3,003,926	—	3,003,926

(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、保険代理店手数料収入及び仲介手数料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	39,189,979	40,027,505
「その他」の区分の売上高	97,177	65,595
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	39,287,156	40,093,101

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	4,158,672	4,016,252
「その他」の区分の利益	71,140	61,885
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△784,273	△787,897
財務諸表の営業利益	3,445,539	3,290,240

（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	71,715,176	78,020,735
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	14,577,807	11,592,622
財務諸表の資産合計	86,292,983	89,613,357

（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	688,064	684,179	—	—	18,222	16,683	706,286	700,863
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	1,106,985	3,003,926	—	—	4,150	4,381	1,111,135	3,008,308

（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 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。

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020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】

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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
1株当たり純資産額	(円)	2,032.35	2,160.29
1株当たり当期純利益金額	(円)	166.07	160.49

(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 (2019年2月28日)	当事業年度末 (2020年2月29日)
純資産の部合計	(千円)	22,558,627	23,978,695
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	22,558,627	23,978,695
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	248
期末の普通株式の数	(株)	11,099,798	11,099,752

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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益	(千円)	1,843,307	1,781,368
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)	1,843,307	1,781,368
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,798	11,099,792

(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、当決算短信と同日に開示しております。