



2021年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2021年4月9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 2021年5月27日 配当支払開始予定日 2021年5月28日
 有価証券報告書提出予定日 2021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. 2021年2月期の業績(2020年3月1日～2021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	%
2021年2月期	39,806	△0.7	2,737	△16.8	1,918	△21.5	1,267	△28.8
2020年2月期	40,093	2.1	3,290	△4.5	2,442	△9.1	1,781	△3.4

	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	%	%	%
2021年2月期	114.22	—	5.2	2.1	6.9
2020年2月期	160.49	—	7.7	2.8	8.2

(参考) 持分法投資損益 2021年2月期 ー百万円 2020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
2021年2月期	92,335	24,882	26.9	2,241.71
2020年2月期	89,613	23,978	26.8	2,160.29

(参考) 自己資本 2021年2月期 24,882百万円 2020年2月期 23,978百万円

(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
2021年2月期	3,718	△1	△587	9,391
2020年2月期	△4,899	△2,806	4,100	6,261

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	%	%
2020年2月期	—	0.00	—	35.00	35.00	388	21.8	1.6
2021年2月期	—	0.00	—	35.00	35.00	388	30.6	1.6
2022年2月期 (予想)	—	17.00	—	20.00	37.00		27.4	

3. 2022年2月期の業績予想(2021年3月1日～2022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)	16,800	5.2	1,200	△5.7	850	△3.2	600	16.1	54.06
通期	40,000	0.5	2,900	5.9	2,200	14.7	1,500	18.3	135.14

※ 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

2021年2月期	11,100,000 株	2020年2月期	11,100,000 株
2021年2月期	248 株	2020年2月期	248 株
2021年2月期	11,099,752 株	2020年2月期	11,099,792 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	5
3. 財務諸表及び主な注記	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	20

※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 2021年4月16日（金）
- ・東京 開催予定日 2021年4月19日（月）

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、新型コロナウイルス感染症の拡大等による2度の緊急事態宣言の発令などで経済活動の自粛を余儀なくされましたが、国内外の経済活動の再開や財政支援により回復傾向がみられております。但し本格的な成長回復過程にはいましばらく時間を要するものと見込まれております。

不動産業界におきましては、政策支援による住宅ローンの低金利が継続されていることやコロナ禍における住まいへの関心の高まりなどにより、住宅関連については底堅く推移しておりますが、用地価格・建築コストの高止まりによる販売価格の上昇等の影響が懸念されております。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39,806百万円（前期比99.3%）、営業利益は2,737百万円（同83.2%）、経常利益は1,918百万円（同78.5%）、当期純利益は1,267百万円（同71.2%）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、20棟898戸（前期比223.9%）を発売するとともに、契約については、664戸（同108.5%）、34,932百万円（同121.5%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は722戸（同98.2%）となり、当該残高を35,934百万円（同109.9%）としております。また、ワコーレ大阪新町タワーレジデンス等14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677戸（同122.0%）となり、売上高は31,697百万円（同102.6%）、セグメント利益は2,178百万円（同91.0%）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44戸の引渡しにより、売上高は2,303百万円（前期比109.3%）、セグメント利益は17百万円（前年同期は9百万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、賃貸マンション・宅地等22物件を販売し、売上高は2,551百万円（前期比61.1%）、セグメント利益は150百万円（同21.5%）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3,140百万円（前期比110.7%）、セグメント利益は1,172百万円（同125.9%）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114百万円（前期比174.8%）、セグメント利益は103百万円（同167.8%）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 2020年3月1日 至 2021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	ワコーレ大阪新町タワーレジデンス	118	6,841,361	—	—
	ワコーレ シティ兵庫駅前通	99	3,206,834	—	—
	ワコーレ伊丹宮ノ前 珠庵	66	3,044,984	—	—
	ワコーレThe御影	24	2,294,882	—	—
	ワコーレKOBEN新長田アリーナ	60	2,047,849	—	—
	その他	310	14,261,098	—	—
	小 計	677	31,697,012	79.6	102.6
戸建て住宅販売	戸建て住宅	44	2,303,118	—	—
	小 計	44	2,303,118	5.8	109.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	127	2,551,073	—	—
	小 計	127	2,551,073	6.4	61.1
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	3,140,915	—	—
	小 計	—	3,140,915	7.9	110.7
その他	その他の収入	—	114,658	—	—
	小 計	—	114,658	0.3	174.8
合 計		848	39,806,779	100.0	99.3

- (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。

②契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021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	664	34,932,705	121.5	722	35,934,885	109.9
戸建て住宅販売	43	2,437,845	140.9	7	434,869	144.9
その他不動産販売	127	3,820,314	113.4	9	1,844,641	320.6
合計	834	41,190,866	121.7	738	38,214,395	113.8

- (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、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2,722百万円増加し92,335百万円となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡等による仕掛販売用不動産の減少1,470百万円、事業用固定資産の売却等による土地の減少335百万円等に対し、現金及び預金の増加2,869百万円、販売用収益物件の竣工等による販売用不動産の増加1,921百万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1,818百万円増加し67,453百万円となりました。

主な要因は、長期借入金（1年内返済予定分含む）の減少1,174百万円等に対し、前受金の増加1,232百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加928百万円、開発資金調達に伴う短期借入金の増加583百万円及び社債（1年内返済予定分含む）の増加391百万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903百万円増加し24,882百万円となりました。

主な要因は、当期純利益1,267百万円の計上、利益配当金388百万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3,129百万円増加し、9,391百万円となりました。

(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、3,718百万円（前期は4,899百万円の減少）となりました。

主な要因は、販売用収益物件の竣工等によるたな卸資産の増加555百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上1,909百万円、契約進捗による前受金の増加1,232百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加928百万円等による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、1百万円（前期は2,806百万円の減少）となりました。

主な要因は、固定資産売却710百万円、定期積金満期振替219百万円等による資金の増加に対し、賃貸物件取得などの設備投資847百万円、保険積立金の増加79百万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、587百万円（前期は4,100百万円の増加）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増加13,057百万円及び短期借入金の増加583百万円等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による減少14,231百万円等の資金の減少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、当社の主力である分譲マンション事業で2022年2月期に竣工予定のうち戸数ベースで6割を超える販売契約を有しているものの、国内外の経済は新型コロナウイルス感染症の影響が残り予断を許さない状況であると認識しており、2022年2月期の見通しについては売上高40,000百万円、営業利益2,900百万円、経常利益2,200百万円、当期純利益1,500百万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（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。

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 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,965,094	11,835,033
売掛金	12,066	13,696
リース債権	872,911	855,330
販売用不動産	9,223,474	11,145,111
仕掛販売用不動産	40,918,126	39,447,762
前払費用	71,959	70,080
未収消費税等	360,293	—
その他	116,877	251,483
貸倒引当金	△7,943	△8,154
流動資産合計	60,532,859	63,610,343
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,952,931	19,832,765
減価償却累計額	△7,324,431	△7,432,296
建物(純額)	12,628,500	12,400,468
構築物	242,834	238,977
減価償却累計額	△174,528	△176,158
構築物(純額)	68,305	62,819
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△513,183	△513,235
機械及び装置(純額)	127	75
工具、器具及び備品	243,085	251,241
減価償却累計額	△214,961	△209,840
工具、器具及び備品(純額)	28,123	41,400
土地	13,987,898	13,651,976
リース資産	—	10,705
減価償却累計額	—	△959
リース資産(純額)	—	9,745
建設仮勘定	16,690	130,924
有形固定資産合計	26,729,645	26,297,411
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	10,075	14,525
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	616,308	620,759
投資その他の資産		
投資有価証券	319,900	311,547
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,090	3,090
破産更生債権等	16,750	16,750
繰延税金資産	393,930	403,402
差入保証金	219,905	216,874
その他	672,869	747,348
貸倒引当金	△16,902	△16,892
投資その他の資産合計	1,734,543	1,807,120
固定資産合計	29,080,498	28,725,291
資産合計	89,613,357	92,335,634

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,316,531	3,974,482
電子記録債務	4,429,395	3,699,557
短期借入金	8,530,500	9,114,200
1年内償還予定の社債	8,500	324,500
1年内返済予定の長期借入金	10,354,389	10,094,998
未払金	319,730	222,131
設備関係未払金	6,217	4,433
未払費用	56,736	57,398
未払法人税等	445,334	266,149
未払消費税等	—	78,646
前受金	2,795,763	4,028,325
預り金	37,534	91,901
リース債務	—	1,576
前受収益	148,764	155,445
賞与引当金	116,763	119,865
役員賞与引当金	7,900	8,075
完成工事補償引当金	8,000	13,000
資産除去債務	5,500	4,738
その他	8,632	10,110
流動負債合計	29,596,191	32,269,534
固定負債		
社債	534,550	610,050
長期借入金	33,964,268	33,049,655
長期預り保証金	452,022	409,986
退職給付引当金	224,531	229,244
役員退職慰労引当金	485,035	516,185
リース債務	—	9,208
資産除去債務	266,229	290,259
その他	111,833	69,132
固定負債合計	36,038,470	35,183,723
負債合計	65,634,662	67,453,257

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年2月29日)	当事業年度 (2021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	8,209,080	9,088,356
利益剰余金合計	21,229,180	22,108,456
自己株式	△121	△121
株主資本合計	24,080,429	24,959,705
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△24,099	△29,336
繰延ヘッジ損益	△77,634	△47,991
評価・換算差額等合計	△101,734	△77,328
純資産合計	23,978,695	24,882,377
負債純資産合計	89,613,357	92,335,634

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
売上高		
不動産売上高	37,189,945	36,551,204
不動産賃貸収入等	2,903,155	3,255,574
売上高合計	40,093,101	39,806,779
売上原価		
不動産売上原価	31,177,794	31,380,981
不動産賃貸原価	1,704,531	1,737,115
売上原価合計	32,882,325	33,118,097
売上総利益	7,210,775	6,688,681
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	900,540	942,438
ガイドルーム費	594,607	507,945
貸倒引当金繰入額	179	200
役員報酬	205,425	216,800
給料及び手当	729,798	728,071
賞与引当金繰入額	116,763	119,865
役員賞与引当金繰入額	7,900	8,075
退職給付費用	38,534	36,177
役員退職慰労引当金繰入額	29,895	31,150
福利厚生費	156,771	157,839
租税公課	646,018	746,749
減価償却費	21,508	22,168
支払手数料	178,431	175,492
賃借料	24,488	23,364
その他	269,671	234,610
販売費及び一般管理費合計	3,920,534	3,950,948
営業利益	3,290,240	2,737,732
営業外収益		
受取利息	380	526
受取配当金	6,148	4,578
受取手数料	2,350	4,152
補助金収入	8,414	—
保険解約返戻金	3,932	4,439
還付加算金	—	3,275
その他	8,543	4,418
営業外収益合計	29,770	21,391
営業外費用		
支払利息	660,203	680,137
資金調達費用	168,291	103,235
その他	49,042	57,705
営業外費用合計	877,537	841,078
経常利益	2,442,474	1,918,045

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
特別利益		
固定資産売却益	131,963	153,878
特別利益合計	131,963	153,878
特別損失		
固定資産売却損	—	65,134
減損損失	—	73,330
固定資産除却損	—	24,221
特別損失合計	—	162,686
税引前当期純利益	2,574,437	1,909,237
法人税、住民税及び事業税	862,000	664,000
法人税等調整額	△68,931	△22,529
法人税等合計	793,068	641,470
当期純利益	1,781,368	1,267,767

【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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)		当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021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		13,695,283	43.9	12,043,898	38.4
II 建物建築費	※1	15,899,766	51.0	17,890,601	57.0
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,293,758	4.2	1,273,218	4.1
2. パンフレット制作費		102,049	0.3	107,773	0.3
IV 完成工事補償引当金繰入額		8,892	0.0	20,780	0.1
V たな卸資産評価損	※2	178,044	0.4	44,709	0.1
不動産売上原価		31,177,794	100.0	31,380,981	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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)		当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		64,000	3.8	63,866	3.7
2 管理費		209,993	12.3	234,542	13.5
3 減価償却費		465,821	27.3	507,331	29.2
4 租税公課		259,888	15.3	224,364	12.9
5 修繕費		316,006	18.5	243,376	14.0
6 その他経費		388,821	22.8	463,634	26.7
不動産賃貸原価		1,704,531	100.0	1,737,115	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 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

当事業年度（自 2020年3月1日 至 2021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	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		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	8,209,080	21,229,180
当期変動額							
剰余金の配当						△388,491	△388,491
当期純利益						1,267,767	1,267,767
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	—	—	—	—	—	879,276	879,276
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	9,088,356	22,108,456

	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	△121	24,080,429	△24,099	△77,634	△101,734	23,978,695
当期変動額						
剰余金の配当		△388,491				△388,491
当期純利益		1,267,767				1,267,767
自己株式の取得		—				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△5,236	29,642	24,406	24,406
当期変動額合計	—	879,276	△5,236	29,642	24,406	903,682
当期末残高	△121	24,959,705	△29,336	△47,991	△77,328	24,882,377

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021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	2,574,437	1,909,237
減価償却費	700,863	708,163
減損損失	—	73,330
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,725	200
賞与引当金の増減額 (△は減少)	9,458	3,102
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,125	175
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△4,000	5,000
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	9,916	4,713
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	6,795	31,150
受取利息及び受取配当金	△6,529	△5,105
支払利息	660,203	680,137
有形固定資産売却損益 (△は益)	△131,963	△88,743
有形固定資産除却損	23,387	33,335
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,062	△1,629
リース債権の増減額 (△は増加)	16,368	17,580
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,189,375	△555,416
仕入債務の増減額 (△は減少)	93,265	928,111
前受金の増減額 (△は減少)	△1,020,276	1,232,562
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△25,715	△42,036
その他の資産の増減額 (△は増加)	△450,219	255,418
その他の負債の増減額 (△は減少)	△1,538,708	31,613
小計	△3,273,305	5,220,900
利息及び配当金の受取額	6,623	4,410
利息の支払額	△635,881	△676,525
法人税等の支払額	△996,906	△830,519
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,899,470	3,718,265
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)	△80,097	219,902
有形固定資産の取得による支出	△2,950,926	△847,950
有形固定資産の売却による収入	331,745	710,190
無形固定資産の取得による支出	△1,932	△8,836
投資有価証券の取得による支出	△13,516	—
貸付金の回収による収入	932	—
その他の支出	△119,435	△110,650
その他の収入	26,808	36,288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,806,423	△1,055

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021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)	2,025,900	583,700
長期借入れによる収入	21,411,383	13,057,400
長期借入金の返済による支出	△18,973,688	△14,231,403
社債の発行による収入	—	400,000
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	△354,682	△388,565
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,100,370	△587,368
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,605,522	3,129,841
現金及び現金同等物の期首残高	9,867,018	6,261,495
現金及び現金同等物の期末残高	6,261,495	9,391,337

(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 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。

当事業年度(自 2020年3月1日 至 2021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	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント利益	2,178,699	17,602	150,281	1,172,328	3,518,912	103,868	3,622,780
セグメント資産	38,006,768	3,121,676	11,482,318	25,599,954	78,210,718	—	78,210,718
その他の項目							
減価償却費	181,521	458	—	508,600	690,581	—	690,581
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	162,461	5,007	—	1,253,795	1,421,264	—	1,421,264

(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	40,027,505	39,692,120
「その他」の区分の売上高	65,595	114,658
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	40,093,101	39,806,779

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	4,016,252	3,518,912
「その他」の区分の利益	61,885	103,868
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△787,897	△885,047
財務諸表の営業利益	3,290,240	2,737,732

（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	78,020,735	78,210,718
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	11,592,622	14,124,916
財務諸表の資産合計	89,613,357	92,335,634

（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	684,179	690,581	—	—	16,683	17,582	700,863	708,163
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	3,003,926	1,421,264	—	—	4,381	20,965	3,008,308	1,442,229

（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 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。

当事業年度（自 2020年3月1日 至 2021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 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年3月1日 至 2021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)	—	—	—	73,330	73,330	—	—	73,330

【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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	2,160.29	2,241.71
1株当たり当期純利益金額	(円)	160.49	114.22

(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 (2020年2月29日)	当事業年度末 (2021年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	23,978,695	24,882,377
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	23,978,695	24,882,377
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)	248	248
期末の普通株式の数	(株)	11,099,752	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 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	当事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,781,368	1,267,767
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)	1,781,368	1,267,767
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,792	11,099,752

(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。