



## 2023年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年4月7日

上場会社名 和田興産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8931 URL <http://www.wadakohsan.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 溝本 俊哉  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 黒川 宏行 (TEL) 078-361-1510  
 定時株主総会開催予定日 2023年5月26日 配当支払開始予定日 2023年5月29日  
 有価証券報告書提出予定日 2023年5月29日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年2月期の業績(2022年3月1日～2023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	%
2023年2月期	42,712	2.2	4,387	13.0	3,607	14.1	2,382	1.9
2022年2月期	41,785	5.0	3,883	41.9	3,162	64.9	2,337	84.3

  

	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	%	%	%
2023年2月期	214.61	—	8.6	3.9	10.3
2022年2月期	210.55	—	9.1	3.3	9.3

(参考) 持分法投資損益 2023年2月期 一百万円 2022年2月期 一百万円

## (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
2023年2月期	86,144	28,579	33.2	2,574.79
2022年2月期	98,302	26,656	27.1	2,401.56

(参考) 自己資本 2023年2月期 28,579百万円 2022年2月期 26,656百万円

## (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
2023年2月期	2,153	△1,066	△6,636	9,139
2022年2月期	8,223	190	△3,116	14,689

## 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	%	%
2022年2月期	—	18.00	—	22.00	40.00	443	19.0	1.7
2023年2月期	—	22.00	—	28.00	50.00	554	23.3	2.0
2024年2月期(予想)	—	25.00	—	25.00	50.00		29.2	

## 3. 2024年2月期の業績予想(2023年3月1日～2024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)	19,000	△1.9	1,800	△14.7	1,500	△18.0	1,000	△21.3	90.09
通期	39,000	△8.7	3,600	△17.9	2,800	△22.4	1,900	△20.2	171.17

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）	2023年2月期	11,100,000 株	2022年2月期	11,100,000 株
② 期末自己株式数	2023年2月期	248 株	2022年2月期	248 株
③ 期中平均株式数	2023年2月期	11,099,752 株	2022年2月期	11,099,752 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

※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 2023年4月14日（金）
- ・東京 開催予定日 2023年4月17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が収束に向かう中、内外金利差拡大による円安の進行や世界的な原材料価格の高騰を背景とした急激な物価上昇、緊張状態が続く国際情勢の影響等もあり、国内外の経済動向は先行き不透明な状況であります。

不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コスト高騰の影響や日銀の緩和政策などを注視していく必要がありますが、住宅ローン金利は低位で安定しており、住宅関連を中心に総じて底堅く推移しております。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42,712百万円（前期比102.2%）、営業利益は4,387百万円（同113.0%）、経常利益は3,607百万円（同114.1%）、当期純利益は2,382百万円（同101.9%）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、14棟672戸（前期比93.3%）を発売するとともに、契約については、644戸（同83.3%）、30,211百万円（同82.4%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は792戸（同95.5%）となり、当該残高を34,461百万円（同82.8%）としております。また、ワコーレザ・神戸旧居留地レジデンスタワー等13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681戸（同102.3%）となり、売上高は37,394百万円（同120.8%）、セグメント利益は4,503百万円（同146.7%）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19戸の引渡しにより、売上高は1,103百万円（前期比49.3%）、セグメント利益は2百万円（同2.7%）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6物件を販売し、売上高は1,099百万円（前期比20.6%）、セグメント利益は57百万円（同13.6%）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3,022百万円（前期比95.9%）、セグメント利益は715百万円（同63.7%）となりました。

#### (その他)

当事業年度におけるその他の売上高は、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92百万円（前期比103.5%）、セグメント利益は83百万円（同113.7%）となりました。

(販売及び契約の状況)

①販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	ワコーレザ・神戸旧居留地レジデンスタワー	128	9,787,903	—	—
	ワコーレシティKOBET湊川公園	168	6,072,445	—	—
	ワコーレ伊丹西台ステーションエンブレム	83	3,415,670	—	—
	ワコーレ夙川羽衣町	21	2,607,925	—	—
	ワコーレ夙川霞町	27	2,142,301	—	—
	その他	254	13,368,218	—	—
	小計	681	37,394,464	87.5	120.8
戸建て住宅販売	戸建て住宅	19	1,103,141	—	—
	小計	19	1,103,141	2.6	49.3
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	69	1,099,891	—	—
	小計	69	1,099,891	2.6	20.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	3,022,608	—	—
	小計	—	3,022,608	7.1	95.9
その他	その他の収入	—	92,074	—	—
	小計	—	92,074	0.2	103.5
合計		769	42,712,180	100.0	102.2

- (注) 1. 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。  
 2. 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。  
 3. 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。  
 4. 共同事業の戸数及び金額は、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 2022年3月1日 至 2023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	644	30,211,591	82.4	792	34,461,089	82.8
戸建て住宅販売	28	1,437,001	72.9	11	501,381	299.3
その他不動産販売	29	379,963	7.4	30	923,409	56.2
合計	701	32,028,556	73.2	833	35,885,879	82.6

- (注) 1. 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。  
 2. 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。  
 3. 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12,157百万円減少し86,144百万円となりました。

主な要因は、引渡進捗等による販売用不動産の減少7,124百万円、現金及び預金の減少5,251百万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14,080百万円減少し57,564百万円となりました。

主な要因は、返済による長期借入金（1年内返済予定分含む）の減少7,718百万円、建築代金支払による仕入債務の減少6,177百万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1,922百万円増加し28,579百万円となりました。

主な要因は、当期純利益2,382百万円の計上、利益配当金488百万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5,549百万円減少し、9,139百万円となりました。

(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、2,153百万円（前期は8,223百万円の増加）となりました。

主な要因は、建物建築代金支払にかかる仕入債務の減少6,177百万円等による資金の減少に対し、引渡進捗等による棚卸資産の減少7,051百万円、税引前当期純利益の計上3,462百万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、1,066百万円（前期は190百万円の増加）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資1,271百万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、6,636百万円（前期は3,116百万円の減少）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18,791百万円、運転資金調達等による短期借入金の増加1,894百万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26,509百万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、国内外の経済は、世界的な原材料価格の高騰や内外金利格差などで依然として不透明な状況が継続していると認識しておりますが、当社の主力である分譲マンション事業では2024年2月期に竣工予定のうち戸数ベースで8割程度販売契約を有していることもあり、2024年2月期の見通しについては売上高39,000百万円、営業利益3,600百万円、経常利益2,800百万円、当期純利益1,900百万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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,007,822	11,756,363
売掛金	8,011	5,148
リース債権	836,448	816,167
販売用不動産	10,478,002	9,779,054
仕掛販売用不動産	40,872,549	34,446,854
前払費用	90,855	91,389
未収消費税等	-	147,648
その他	660,781	715,686
貸倒引当金	△9,110	△13,501
流動資産合計	69,945,361	57,744,812
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,049,424	20,820,593
減価償却累計額	△7,741,740	△8,083,460
建物（純額）	12,307,683	12,737,132
構築物	256,400	264,278
減価償却累計額	△181,259	△185,333
構築物（純額）	75,141	78,945
機械及び装置	513,311	277,711
減価償却累計額	△513,287	△277,711
機械及び装置（純額）	24	0
工具、器具及び備品	265,795	276,830
減価償却累計額	△225,884	△228,865
工具、器具及び備品（純額）	39,911	47,964
土地	13,220,208	13,413,994
リース資産	17,923	17,923
減価償却累計額	△3,025	△5,180
リース資産（純額）	14,897	12,742
建設仮勘定	13,810	87,292
有形固定資産合計	25,671,676	26,378,072
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	11,308	19,754
その他	7,934	7,601
無形固定資産合計	617,874	625,988
投資その他の資産		
投資有価証券	300,318	291,867
関係会社株式	125,000	62,000
出資金	3,200	3,200
破産更生債権等	15,456	15,456
繰延税金資産	501,645	370,147
差入保証金	215,600	210,794
その他	921,666	457,540
貸倒引当金	△15,587	△15,576
投資その他の資産合計	2,067,300	1,395,429
固定資産合計	28,356,851	28,399,489
資産合計	98,302,213	86,144,302

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	4,012,434	811,133
電子記録債務	9,191,830	6,215,447
短期借入金	7,307,600	9,202,000
1年内償還予定の社債	224,300	56,000
1年内返済予定の長期借入金	20,855,637	7,760,099
未払金	408,836	427,904
設備関係未払金	10,773	138,219
未払費用	40,542	34,893
未払法人税等	672,171	533,267
未払消費税等	508,326	-
前受金	4,202,226	3,490,184
預り金	96,894	32,518
リース債務	2,237	2,370
前受収益	155,523	166,188
賞与引当金	121,507	134,239
役員賞与引当金	8,475	9,250
完成工事補償引当金	21,000	19,000
その他	8,424	29,328
流動負債合計	47,848,740	29,062,043
固定負債		
社債	385,750	232,000
長期借入金	21,893,935	27,271,451
長期預り保証金	362,419	332,261
退職給付引当金	232,631	235,160
役員退職慰労引当金	547,883	100,974
リース債務	14,149	11,646
資産除去債務	324,277	315,552
その他	35,736	3,695
固定負債合計	23,796,782	28,502,741
負債合計	71,645,523	57,564,785



(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
<b>純資産の部</b>		
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	10,837,073	12,730,853
利益剰余金合計	23,857,173	25,750,953
自己株式	△121	△121
株主資本合計	26,708,423	28,602,203
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△26,924	△20,120
繰延ヘッジ損益	△24,808	△2,565
評価・換算差額等合計	△51,733	△22,686
純資産合計	26,656,690	28,579,516
負債純資産合計	98,302,213	86,144,302

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	38,545,808	39,597,497
不動産賃貸収入等	3,240,003	3,114,682
売上高合計	41,785,812	42,712,180
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	32,006,668	32,289,662
不動産賃貸原価	1,793,017	2,035,117
売上原価合計	33,799,685	34,324,780
<b>売上総利益</b>	<b>7,986,127</b>	<b>8,387,400</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	979,142	883,852
ガイドルーム費	484,286	426,238
貸倒引当金繰入額	924	4,383
役員報酬	226,025	208,325
給料及び手当	832,339	908,648
賞与引当金繰入額	121,507	134,239
役員賞与引当金繰入額	8,475	9,250
退職給付費用	38,473	42,951
役員退職慰労引当金繰入額	34,097	29,866
役員退職慰労金	-	91,225
福利厚生費	177,386	194,813
租税公課	760,820	611,362
減価償却費	26,667	24,972
支払手数料	167,913	162,371
賃借料	26,403	29,963
その他	217,953	237,419
販売費及び一般管理費合計	4,102,415	3,999,881
<b>営業利益</b>	<b>3,883,712</b>	<b>4,387,518</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	233	243
受取配当金	4,868	5,236
為替差益	9,415	-
出資金運用益	-	8,990
受取手数料	12,104	6,720
補助金収入	-	6,733
保険解約返戻金	11,213	25,888
その他	9,878	6,102
営業外収益合計	47,713	59,915
<b>営業外費用</b>		
支払利息	636,865	585,429
資金調達費用	102,746	224,097
その他	29,383	30,304
営業外費用合計	768,995	839,831
<b>経常利益</b>	<b>3,162,430</b>	<b>3,607,601</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
特別利益		
固定資産売却益	125,145	2
特別利益合計	125,145	2
特別損失		
固定資産売却損	2,850	4,220
減損損失	93,766	-
固定資産除却損	1,630	77,515
投資有価証券評価損	12,780	-
関係会社株式評価損	-	63,000
特別損失合計	111,028	144,735
税引前当期純利益	3,176,548	3,462,868
法人税、住民税及び事業税	948,000	959,000
法人税等調整額	△108,455	121,699
法人税等合計	839,544	1,080,699
当期純利益	2,337,004	2,382,169

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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		12,264,076	38.3	12,163,786	37.7
II 建物建築費	※1	18,507,841	57.8	18,615,507	57.6
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,331,934	4.2	1,392,977	4.3
2. パンフレット制作費		110,016	0.3	119,939	0.4
IV 完成工事補償引当金繰入額		23,656	0.1	27,096	0.1
V たな卸資産評価損	※2	△230,857	△0.7	△29,645	△0.1
不動産売上原価		32,006,668	100.0	32,289,662	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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		68,643	3.8	68,884	3.4
2 管理費		242,237	13.5	255,718	12.6
3 減価償却費		526,364	29.4	523,693	25.7
4 租税公課		237,499	13.2	235,363	11.6
5 修繕費		298,530	16.7	552,632	27.1
6 その他経費		419,740	23.4	398,824	19.6
不動産賃貸原価		1,793,017	100.0	2,035,117	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 2021年3月1日 至 2022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	9,088,356	22,108,456
当期変動額							
剰余金の配当						△588,286	△588,286
当期純利益						2,337,004	2,337,004
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,748,717	1,748,717
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	10,837,073	23,857,173

	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	24,959,705	△29,336	△47,991	△77,328	24,882,377
当期変動額						
剰余金の配当		△588,286				△588,286
当期純利益		2,337,004				2,337,004
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,411	23,183	25,595	25,595
当期変動額合計	-	1,748,717	2,411	23,183	25,595	1,774,312
当期末残高	△121	26,708,423	△26,924	△24,808	△51,733	26,656,690

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023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	10,837,073	23,857,173
当期変動額							
剰余金の配当						△488,389	△488,389
当期純利益						2,382,169	2,382,169
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,893,779	1,893,779
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	12,730,853	25,750,953

	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	26,708,423	△26,924	△24,808	△51,733	26,656,690
当期変動額						
剰余金の配当		△488,389				△488,389
当期純利益		2,382,169				2,382,169
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			6,803	22,243	29,046	29,046
当期変動額合計	-	1,893,779	6,803	22,243	29,046	1,922,826
当期末残高	△121	28,602,203	△20,120	△2,565	△22,686	28,579,516

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	3,176,548	3,462,868
減価償却費	733,537	706,915
減損損失	93,766	-
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△348	4,379
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,642	12,732
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	400	775
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	8,000	△2,000
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3,387	2,529
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	31,697	△446,908
受取利息及び受取配当金	△5,101	△5,479
支払利息	636,865	585,429
有形固定資産売却損益 (△は益)	△122,294	4,218
投資有価証券評価損益 (△は益)	12,780	-
関係会社株式評価損	-	63,000
有形固定資産除却損	2,378	95,536
売上債権の増減額 (△は増加)	5,684	2,862
リース債権の増減額 (△は増加)	18,882	20,280
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,019,120	7,051,187
仕入債務の増減額 (△は減少)	5,530,225	△6,177,683
前受金の増減額 (△は減少)	173,900	△712,041
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△47,567	△30,157
その他の資産の増減額 (△は増加)	△428,615	△270,131
その他の負債の増減額 (△は減少)	630,495	△535,920
小計	9,437,143	3,832,389
利息及び配当金の受取額	5,193	5,946
利息の支払額	△665,146	△585,890
法人税等の支払額	△553,626	△1,098,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,223,563	2,153,501
<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)	△5,029	△128,019
有形固定資産の取得による支出	△695,058	△1,258,955
有形固定資産の売却による収入	932,153	11,119
無形固定資産の取得による支出	△1,860	△12,989
その他の支出	△122,258	△92,150
その他の収入	82,644	414,597
投資活動によるキャッシュ・フロー	190,589	△1,066,397

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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)	△1,806,600	1,894,400
長期借入れによる収入	12,891,604	18,791,800
長期借入金の返済による支出	△13,286,685	△26,509,821
社債の償還による支出	△324,500	△322,050
配当金の支払額	△587,938	△488,540
リース債務の返済による支出	△2,272	△2,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,116,392	△6,636,582
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,297,760	△5,549,479
現金及び現金同等物の期首残高	9,391,337	14,689,097
現金及び現金同等物の期末残高	14,689,097	9,139,618



(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 2021年3月1日 至 2022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	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント利益	3,070,196	90,613	422,091	1,123,146	4,706,048	73,138	4,779,186
セグメント資産	43,036,103	1,388,015	9,310,073	25,029,628	78,763,820	—	78,763,820
その他の項目							
減価償却費	180,388	3,141	—	527,730	711,260	—	711,260
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	167,247	0	—	825,526	992,773	—	992,773

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

区分	報告セグメント					その他 (千円) (注) 1	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							
顧客との契約 から生じる収益	37,394,464	1,103,141	1,099,891	—	39,597,497	92,074	39,689,572
その他の収益 (注) 2	—	—	—	3,022,608	3,022,608	—	3,022,608
外部顧客への 売上高	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント利益	4,503,286	2,491	57,349	715,979	5,279,106	83,140	5,362,246
セグメント資産	34,407,470	2,086,255	10,135,655	25,771,847	72,401,229	—	72,401,229
その他の項目							
減価償却費	161,310	—	—	524,842	686,153	—	686,153
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	103,502	0	—	1,436,717	1,540,219	—	1,540,219

(注) 1. 「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。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等が含まれております。

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	41,696,882	42,620,105
「その他」の区分の売上高	88,930	92,074
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	41,785,812	42,712,180

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	4,706,048	5,279,106
「その他」の区分の利益	73,138	83,140
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△895,474	△974,728
財務諸表の営業利益	3,883,712	4,387,518

（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	78,763,820	72,401,229
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	19,538,392	13,743,072
財務諸表の資産合計	98,302,213	86,144,302

（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	711,260	686,153	—	—	22,277	20,761	733,537	706,915
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	992,773	1,540,219	—	—	18,147	19,668	1,010,920	1,559,888

（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 2021年3月1日 至 2022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 2022年3月1日 至 2023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 2021年3月1日 至 2022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)	—	—	—	93,766	93,766	—	—	93,766

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	2,401.56	2,574.79
1株当たり当期純利益金額	(円)	210.55	214.61

(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 (2022年2月28日)	当事業年度末 (2023年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	26,656,690	28,579,516
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	26,656,690	28,579,516
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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	(千円)	2,337,004	2,382,169
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)	2,337,004	2,382,169
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,752	11,099,752

(重要な後発事象)

該当事項はありません。