

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成27年5月28日

【事業年度】 第49期(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)

【会社名】 和田興産株式会社

【英訳名】 WADAKOHSAN CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 高島 武郎

【本店の所在の場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 梶原 忍

【最寄りの連絡場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 梶原 忍

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月
売上高 (千円)	28,231,058	22,550,069	25,396,627	32,480,355	30,097,278
経常利益 (千円)	844,331	1,849,294	1,964,512	1,981,103	2,055,225
当期純利益 (千円)	428,993	671,475	761,688	1,066,312	1,180,936
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	891,250	891,250	891,250	891,250	891,250
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	13,612,789	14,186,018	14,802,048	15,693,376	16,624,562
総資産額 (千円)	48,233,597	47,408,908	54,107,496	58,328,403	65,651,365
1株当たり純資産額 (円)	1,361.29	1,418.62	1,480.23	1,569.36	1,662.48
1株当たり配当額 (円)	10.00	15.00	18.00	20.00	22.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	42.90	67.15	76.17	106.63	118.10
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.2	29.9	27.4	26.9	25.3
自己資本利益率 (%)	3.2	4.8	5.3	7.0	7.3
株価収益率 (倍)	9.9	6.4	8.2	6.3	6.1
配当性向 (%)	23.3	22.3	23.6	18.8	18.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	10,872,922	5,175,858	3,624,274	56,209	6,171,788
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	208,970	367,781	921,575	1,895,472	1,321,601
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,172,807	1,606,010	757,766	2,028,870	6,500,276
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	8,014,924	4,812,857	10,116,473	10,306,081	9,312,968
従業員数 (名)	87	87	84	98	100

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

4. 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 【沿革】

年月	変遷の内容
明治32年1月	神戸市兵庫区にて不動産賃貸業を創業
昭和41年12月	神戸市長田区に和田興産有限会社を設立
昭和43年3月	宅地建物取引業免許登録、宅地開発及び分譲、木造戸建て住宅の販売並びに仲介業務を開始
昭和54年9月	和田興産株式会社に改組
昭和60年12月	自社ブランド「ワコーレ」にて賃貸マンション事業を開始
昭和62年3月	パーキング2000(駐車場)シリーズの営業開始
平成3年3月	自社ブランド「ワコーレ」にて分譲マンション事業を本格的に開始
平成8年6月	震災復興のための優良再開発建築物整備促進事業に従事
平成8年8月	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度・民間管理法人として登録
平成11年4月	「エキサイド」(駅徒歩数分圏の利便性の高い賃貸マンション)シリーズの営業を開始
平成11年12月	住宅設備の企画販売業への進出を目的として神戸システムボックス株式会社を買収し子会社化
平成11年12月	不動産仲介業への進出を目的としてユニオンコーポレーション株式会社を買収し子会社化
平成12年5月	本社を神戸市長田区から神戸市中央区へ移転
平成12年5月	「VITA」(主に女性をターゲットにした感性豊かな賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年2月	「アイデアル・キューブ」(都心型賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年10月	本業である不動産業に特化するため神戸システムボックス株式会社を清算結了
平成14年12月	バリューアップ方式による賃貸マンションの開発を開始
平成15年6月	本業である不動産業に特化するためユニオンコーポレーション株式会社を清算結了
平成16年9月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場(平成16年12月13日付日本証券業協会より移行)
平成17年3月	首都圏での分譲マンション販売開始
平成17年6月	東京都千代田区に東京営業所 開設
平成18年3月	関東圏にて分譲マンションの新ブランド「ワコーベ」を発表
平成18年4月	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」を発表
平成19年5月	木造戸建て住宅の販売を再開
平成21年4月	東京営業所を東京都中央区に移転
平成22年4月	株式会社ジャスダック証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所(JASDAQ市場)に上場
平成22年10月	株式会社大阪証券取引所の各市場(JASDAQ市場、ヘラクレス市場、NEO市場)の統合により、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に移行
平成23年11月	大阪市西区に大阪営業所 開設
平成24年8月	大阪府下で分譲マンション販売を開始
平成25年7月	株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場

3 【事業の内容】

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市)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(セグメント別名称: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(セグメント別名称:不動産賃貸収入及びその他)を営んでおります。また、分譲マンション販売においては、当事業年度より兵庫県姫路市への進出も果たしており、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

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の開発・企画・販売を展開しており、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)、阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)及び兵庫県伊丹市、宝塚市周辺並びに大阪府北摂エリアを主要エリアとして分譲マンションを展開しております。また、当事業年度から兵庫県姫路市への進出も果たしております。

現在、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。

過去5事業年度における当社供給実績(着工ベース)

供給年度	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期	平成26年2月期	平成27年2月期
全供給棟数 (棟)	19	20	23	22	16
全供給戸数 (戸)	569	742	737	1,307	661
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(378)	(631)	(465)	(1,000)	(536)
(神戸市における供給率)	(66.4%)	(85.0%)	(63.1%)	(76.5%)	(81.1%)

(注) 供給とは、分譲マンションを市場(一般消費者)に提供することをいい、当社は工事の着工時において数量を把握しております。なお、平成27年2月末日までに408棟15,461戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(共同事業の戸数については、出資割合に応じ按分しており、小数点以下の端数は切り捨てております。)

戸建て住宅販売

主に神戸・明石間を中心として、10戸程度の小規模開発を手掛けており、当面、年間100戸程度の供給を目標とし、分譲マンションに次ぐ収益の柱とすべく、積極的な展開を行っております。

その他不動産販売

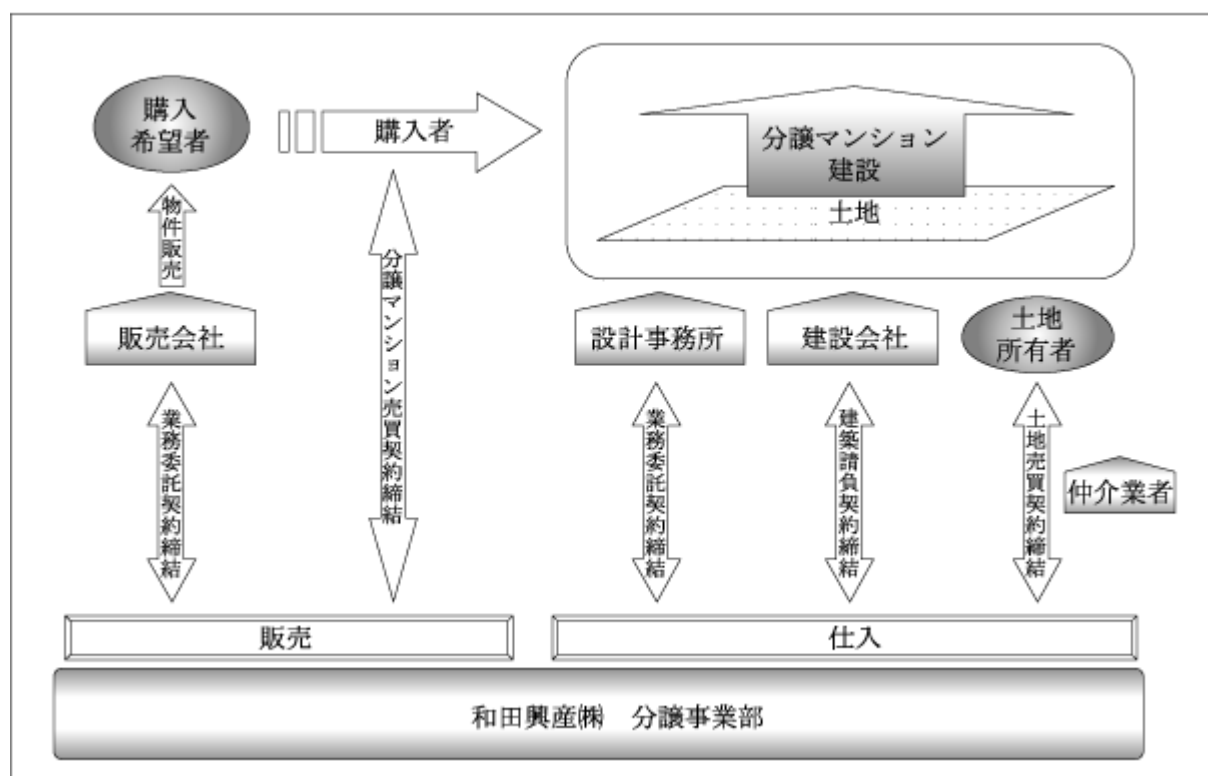
主に賃貸マンションや宅地等の販売を行っております。また、保有不動産の有効活用を推進していく過程において、販売によってその不動産の価値に増大が見込めるような場合には、保有不動産の販売も行っております。

(当事業年度における主な分譲マンションの発売物件)

名称	所在地	戸数
ワコーレ シティ神戸三宮	神戸市中央区	470戸
ワコーレ神戸北野ザ・テラス	神戸市中央区	97戸
ワコーレ深江駅前ガーデンズ	神戸市東灘区	88戸
ワコーレK O B E 元町通	神戸市中央区	66戸
ワコーレ王子公園グランデ	神戸市灘区	46戸
ワコーレ姫路京口 マークス	兵庫県姫路市	45戸
ワコーレ姫路ゲートプレイス	兵庫県姫路市	30戸
ワコーレ舞子ザ・シーフロント	神戸市垂水区	29戸
ワコーレ神戸上祇園	神戸市兵庫区	25戸
ワコーレK O B E ザ・ファースト()	神戸市兵庫区	24戸

() ワコーレK O B E ザ・ファーストは出資比率50%の共同事業による開発物件です。

分譲マンション開発の系統図



(2) 賃貸その他事業

不動産賃貸収入

当社は、神戸市及び阪神周辺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以内の交通利便性を重視した賃貸マンションを中心とした賃貸業を行っております。

賃貸マンションの特徴は、分譲マンションの開発で培ったノウハウをもとに、設備や機能性を重視した開発を進めており、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も行っており、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・店舗に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、平成27年2月末日現在で96棟1900戸(同日現在の入居率95.42%)を保有しております。

(賃貸マンション)

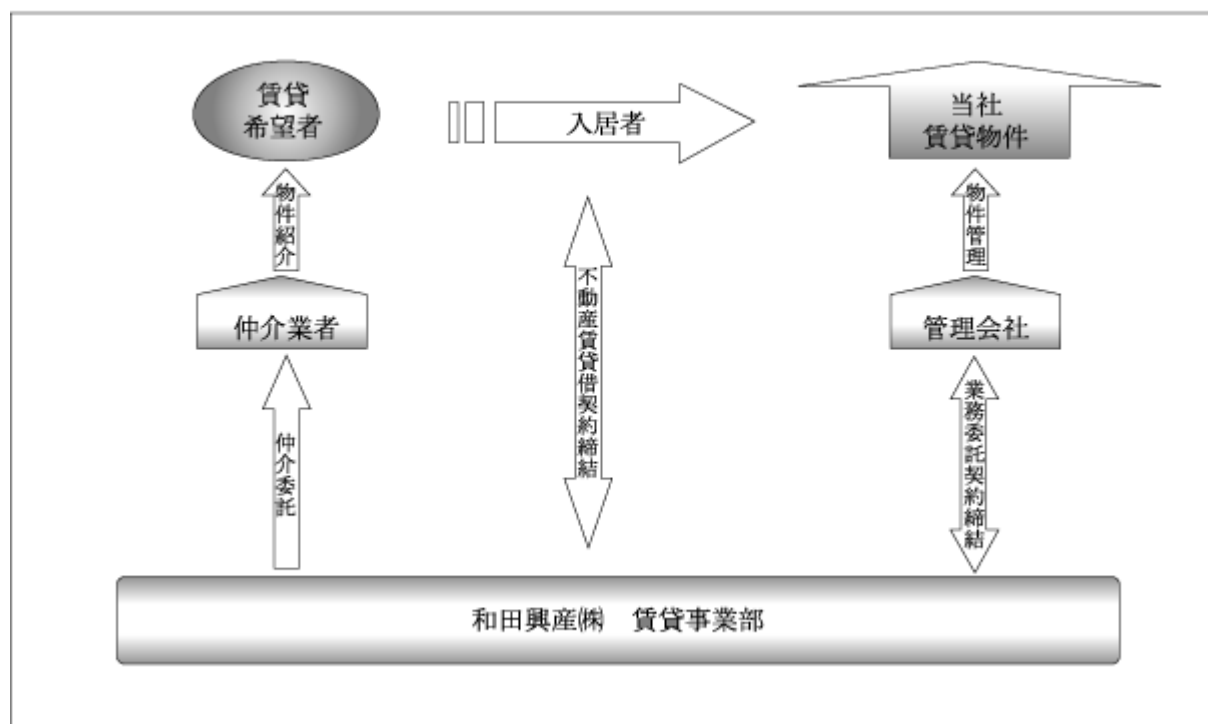
平成27年2月28日現在

ワコーレシリーズ他	交通アクセスや日常生活の利便性を重視した賃貸マンションであります。	1,220戸
VITA(ヴィータ)シリーズ	デザイン性・環境・機能性・居住快適度などを重視した賃貸マンションであります。	128戸
I.C.(アイデアル・キューブ)シリーズ	都心生活対応型マンションであり、設備面(ペット対応等)を重視した賃貸マンションであります。	35戸
エキサイドシリーズ	交通アクセス(駅より半径500m以内)と機能性を重視した賃貸マンションであります。	21戸
ラ・ウェゾンシリーズ	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」としてデザイン・機能・設備・セキュリティ等最新仕様の賃貸マンションであります。	401戸

(その他賃貸不動産)

店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	95軒
パーキング	月極及び時間貸駐車場を賃貸しております。	554台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	113ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール(収容可能人員200名程度)を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

不動産賃貸の系統図



その他

当社の事業に関連して付随的に発生する収入（保険代理店手数料収入、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。

保険代理店手数料収入については、保険代理店として保険契約の締結に伴う代理店収入を、解約手付金収入については、分譲マンション販売及び戸建て住宅販売の解約に伴う手付金放棄による収入を、それぞれ計上しております。

4 【関係会社の状況】

その他の関係会社

名称	住所	資本金(千円)	主な事業内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
株式会社四三二	神戸市中央区	3,000	株式の保有、売買並びにその他の投資事業	25.00	役員の兼任

(注) 株式会社四三二は、当社の専務取締役 和田剛直及びその親族が株式を保有する資産管理会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成27年2月28日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
100名	41.8歳	8年8ヶ月	6,420千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	77名
戸建て住宅販売	
その他不動産販売	
不動産賃貸収入	
その他	
全社（共通）	23名
合計	100名

- (注) 1．従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員、派遣社員(計19名)を含んでおります。
2．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3．各セグメントには、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。
4．全社（共通）は、総務部、経理部、企画部等の管理部門の従業員数であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済政策の継続や日本銀行による追加金融緩和により、輸出の回復や設備投資の持ち直し、また賃上げの動きが一部にみられるなどデフレ脱却に向けた政府の成長戦略は一定の成果を見せており、緩やかな回復局面にあると思われます。

不動産業界においては、分譲市場については消費増税や建築コストの高止まり等、賃貸市場については商業系での軟調推移の継続などの懸念材料はありますが、全般的には政策支援による低金利の継続や住宅に対する消費者マインドの改善等により比較的安定した状態で推移しました。

こうした事業環境のなか、当社は、主要事業である分譲マンション販売において、引渡については消費増税の影響等により前年割れとなりましたが、神戸市中央区における大型プロジェクトや兵庫県姫路市での初プロジェクト展開など契約獲得に向けた販売活動及び分譲用地取得に向けた仕入活動に注力しました。

その結果、当事業年度における売上高は30,097百万円（前期比92.7%）、営業利益は2,831百万円（同98.6%）、経常利益は2,055百万円（同103.7%）、当期純利益は1,180百万円（同110.7%）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。

セグメントの名称	売上金額(百万円)	構成比(%)	前期比(%)
分譲マンション販売	25,240	83.9	95.7
戸建て住宅販売	2,140	7.1	94.0
その他不動産販売	593	2.0	35.0
不動産賃貸収入	2,073	6.9	101.5
その他	49	0.1	64.1
合計	30,097	100.0	92.7

(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、開発の基盤となる優良用地の不足や建築コストの高止まりが見込まれるなどの懸念があるものの、契約面においては、政策支援による低金利の持続に加え、消費者マインドの改善等もあり、分譲マンション市場は新規発売物件を中心に比較的堅調に推移しており、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、13棟967戸（前期比109.3%）を発売し、契約については、1,058戸（同139.4%）、35,107百万円（同139.6%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は888戸（同149.2%）となり、当該残高を29,626百万円（同149.9%）としております。また、ワークレK O B E 灘ハウス等22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765戸（同97.3%）となり、売上高は25,240百万円（同95.7%）、セグメント利益は2,447百万円（同101.5%）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、戸建て事業の拡大を目指し、契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりましたが、消費増税による駆け込み需要の反動減や建築費上昇に伴う供給遅れ等の影響により、やや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60戸の引渡しにより、売上高は2,140百万円（前期比94.0%）、セグメント利益は92百万円（同54.6%）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6物件を販売し、売上高は593百万円（前期比35.0%）、セグメント利益は114百万円（同137.4%）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、商業系についてはオフィス・テナント関連の賃料水準が依然軟調傾向で推移しておりますが、住居系は比較的安定しており、入居率の向上と滞納率の改善に努めることにより、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2,073百万円（前期比101.5%）、セグメント利益は836百万円（同101.3%）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、保険代理店手数料収入等で49百万円(前期比64.1%)、セグメント利益は46百万円(同64.0%)となりました。

(2) 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993百万円減少し、9,312百万円となりました。

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、6,171百万円(前期は56百万円の増加)となりました。

主な要因は、税引前当期純利益2,055百万円の計上及び前受金の増加1,212百万円等による資金の増加に対し、たな卸資産の増加7,490百万円及び仕入債務の減少1,873百万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、1,321百万円(前期は1,895百万円の減少)となりました。

主な要因は、有形固定資産の取得による支出930百万円、定期預金の純増加額303百万円等の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、6,500百万円(前期は2,028百万円の増加)となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡及び賃貸不動産の約定弁済等による長期借入金の返済8,301百万円、配当金の支払額198百万円等による資金の減少に対し、運転資金等の短期借入金の増加2,988百万円、分譲マンション用地の購入等による長期借入れ11,876百万円等の資金の増加によるものであります。

2 【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26年3月1日 至 平成27年2月28日)				
	物件名	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K O B E 灘ハウス	105	3,355,015	-	-
	ワコーレ芦屋ディアハウス	59	2,406,699	-	-
	ワコーレ神戸岡場ステーションマークス ザ・神戸北野レジデンス	72	1,983,549	-	-
	ワコーレK O B E 水木通	47	1,709,000	-	-
	ワコーレ伊丹駅前ウイングス	52	1,489,472	-	-
	ワコーレK O B E 摩耶パークス	48	1,470,514	-	-
	ワコーレ明石大久保ステーションテラス	40	1,215,689	-	-
	ワコーレ西宮E X E	38	1,208,597	-	-
	ワコーレ王子公園ステーションスターズ	35	1,180,244	-	-
	ワコーレ王子公園ステーションスターズ	30	1,082,678	-	-
	その他分譲マンション	239	8,139,445	-	-
	小 計	765	25,240,908	83.9	95.7
戸建て住宅販売	戸建て住宅	60	2,140,371	-	-
	小 計	60	2,140,371	7.1	94.0
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	13	593,800	-	-
	小 計	13	593,800	2.0	35.0
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	2,073,072	-	-
	小 計	-	2,073,072	6.9	101.5
その他	その他の収入	-	49,125	-	-
	小 計	-	49,125	0.1	64.1
	合 計	838	30,097,278	100.0	92.7

(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物件各金額には、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、区分所有の賃貸マンションの戸数及び一棟で売却するマンションの戸数を記載しております。
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26年 3月 1日 至 平成27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	1,058	35,107,074	139.6	888	29,626,915	149.9
戸建て住宅販売	64	2,295,250	105.5	6	213,368	364.8
その他不動産販売	12	1,000,300	58.6	-	417,000	-
合計	1,134	38,402,625	132.3	894	30,257,284	152.6

- (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、一棟で売却する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。
 5. その他不動産販売の契約済未引渡残高については、建物建築請負の金額を記載しております。

3 【対処すべき課題】

足下の事業環境は、消費増税後の足踏み状態から、経済成長率もようやくプラス成長に転化するなど、政府の経済政策等が次第に浸透してきており、企業業績の改善、株価の上昇、大手企業を中心としたベアの実施などデフレ脱却に向けた環境が整いつつある状況となっております。

しかしながら、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も有しており、将来に向けた着実な施策の実行が求められる状況となっております。

当社が属する不動産業界においては、三大都市圏平均で地価が2年連続上昇するなか、住宅ローンの低金利の継続や税制面の政策支援効果により、分譲マンション等の販売に関しては順調に推移してまいりましたが、用地価格の上昇をはじめ、人手不足等を背景とした建築コストの高止まりなど、解決すべき課題は山積しております。

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、ユーザーの方々に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確保は当然のこと、省エネルギーや利便性、安全性にも配慮した住宅開発を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において、住まいを軸とした不動産の地位を確立していきたいと考えております。

また、閣議決定された「日本再興戦略」においてコーポレートガバナンス強化が重要な課題となるなか、コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議において示された原案に則して、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。

事業活動の中心であります分譲マンション事業は、引き続き堅調に推移するなか、事業年度末時点において、翌事業年度以降に引渡しを予定しております物件の販売契約を積み上げていくことが、将来に向けた事業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、周辺地域への事業エリア拡大も目指してまいります。

さらには、地元を中心とした設計事務所・建築会社と緊密な関係を引き続き保ち、コストの適正化と品質の向上の両立にも一層努めてまいります。

戸建て事業におきましては、マンション事業に比べ回転率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てまいります。また、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視野に入れた対応も進めてまいります。

また、その他事業の取り組みとしまして、投資家向け一棟売り賃貸住宅の企画・開発にも注力するとともに、ノンアセットビジネス等、事業領域の拡大も検討してまいります。

一方、財務面におきましては、プロジェクトにかかる機動的な用地仕入れが可能となるよう、引き続き、資金調達の円滑化、多様化を図ることにより、資金繰りの安定化も含め、効率的な運営を進めてまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末時点において当社が判断したものであり、すべてのリスクを網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

(1) 経営成績及び財政状態の変動について

最近5事業年度の業績の推移は、以下のとおりであります。

回次		第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月		平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月
売上高	(百万円)	28,231	22,550	25,396	32,480	30,097
不動産売上高	(百万円)	25,758	20,295	23,262	30,361	27,975
不動産賃貸収入等	(百万円)	2,472	2,254	2,134	2,119	2,122
営業利益	(百万円)	2,048	2,569	2,650	2,872	2,831
売上高営業利益率	(%)	7.3	11.4	10.4	8.8	9.4
経常利益	(百万円)	844	1,849	1,964	1,981	2,055
売上高経常利益率	(%)	3.0	8.2	7.7	6.1	6.8
当期純利益	(百万円)	428	671	761	1,066	1,180
売上高当期純利益率	(%)	1.5	3.0	3.0	3.3	3.9
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	614	585	653	786	765
流動資産	(百万円)	23,273	23,025	29,722	33,333	40,319
固定資産	(百万円)	24,960	24,383	24,385	24,995	25,332
資産合計	(百万円)	48,233	47,408	54,107	58,328	65,651
流動負債	(百万円)	17,010	14,193	20,991	20,925	23,406
固定負債	(百万円)	17,610	19,029	18,314	21,709	25,619
負債合計	(百万円)	34,620	33,222	39,305	42,635	49,026
純資産合計	(百万円)	13,612	14,186	14,802	15,693	16,624
自己資本利益率	(%)	3.2	4.8	5.3	7.0	7.3
自己資本比率	(%)	28.2	29.9	27.4	26.9	25.3

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

2. 不動産売上高に含まれる分譲マンション及び戸建て住宅の売上の計上時期は、引渡時であります。

上記の表に関する主な説明は以下のとおりであります。今後、以下のような要因が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

平成23年2月期の営業利益、経常利益、当期純利益が他の期に比べ減少している主な要因は、分譲マンションの価格調整等に伴う販売単価の下落により利益が下降したことによるものであります。

平成24年2月期の不動産売上高が平成23年2月期に比べ減少している主な要因は、分譲マンション販売における引渡戸数の減少、戸建て住宅及び賃貸不動産等の販売が減少、並びに賃貸不動産売却により賃貸収入が減少したことによるものであります。

平成24年2月期の固定負債が平成23年2月期に比べ増加している主な要因は、分譲マンション用地の取得に伴う長期借入金が増加したこと及び賃貸不動産購入に伴う社債が増加したこと等によるものであります。

平成25年2月期の流動資産及び流動負債が平成24年2月期に比べ増加している主な要因は、分譲マンションの引渡ししが期末に集中したことにより、現金及び預金並びに仕入債務が一時的に増加したこと等によるものであります。

平成26年2月期の営業利益率及び経常利益率が下落している主な要因は、分譲マンション及び戸建て住宅等の土地購入費が前期に比べ増加しており、原価率が前期比で2.9%上昇したことによるものであります。

平成26年2月期の流動資産及び固定負債が平成25年2月期に比べ増加している主な要因は、大型物件取得に伴う仕掛販売用不動産の増加及びそれに係る金融機関からの長期借入金の増加等によるものであります。

平成27年2月期の売上高が前期に比べて減少している主な要因は、分譲マンション販売において引渡戸数の減少により売上高が前期比95.7%となったこと及びその他不動産販売において1棟売却物件の減少等により売上高が前期比35.0%となったことによります。

ただ採算性の向上等により売上高営業利益率は前期より0.6ポイント改善しており、また営業外収支においては資金調達費用が前期より131百万円減少したこと等により、また前期計上いたしました特別損失についても今期の計上はなく、当期純利益率は前期より0.6ポイント改善した3.9%となり、当期純利益は前期比110.7%の1,180百万円という増益決算となっております。

平成27年2月期の流動資産が増加している主な要因は、次期以降の分譲マンションの用地取得及び建築費等の支払いによる棚卸資産の増加7,490百万円であり、流動負債及び固定負債が増加している主な要因は、分譲用地の取得に係る借入金の増加6,563百万円及び契約済未引渡戸数進捗による前受金の増加1,212百万円等によるものであります。

(2) 売上高の変動要因及び四半期業績の偏向について

当社の主要事業である不動産販売事業における分譲マンション販売は、マンションの竣工後、購入者へ引渡しが行われる際に売上高が計上されるため、自然災害等による工期の遅れ、顧客の住宅ローン契約締結の遅れなどの要因によって、分譲マンションの引渡し時期が当初計画より遅れた場合には、売上高の計上時期が遅延し、業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、分譲マンションの竣工は、主に用地の取得時期・開発開始時期・開発期間などによって決定されるため、期によっては引渡し時期が特定の時期に集中し、結果として四半期ごとの業績に偏向が生じる場合があります。

(最近2事業年度における四半期ごとの売上高の推移)

区分	前事業年度(平成26年2月期)				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高 (百万円)	3,432	4,478	7,772	16,797	32,480
構成比 (%)	10.6	13.8	23.9	51.7	100.0

区分	当事業年度(平成27年2月期)				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高 (百万円)	5,910	8,483	3,563	12,140	30,097
構成比 (%)	19.6	28.2	11.9	40.3	100.0

(3) 景気及び金利動向等の影響について

当社の主要事業である不動産販売事業における分譲マンション販売は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、供給過剰による販売価格の下落、あるいは住宅税制等の変更・改廃等の諸情勢の変化によって、新築マンション購買者の購入意欲が減退した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、上記のような経済情勢の変化は、事業用地の購入代金、建築費等の変動要因ともなり、これらが上昇した場合には、当社の事業利益が圧迫され、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 競合等の影響について

当社は、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)、阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)、兵庫県伊丹市、宝塚市周辺及び大阪府北摂エリア並びに兵庫県姫路市を主要エリアとして分譲マンションの販売を行っておりますが、当該エリアは住宅購入者の人気が高い地域であるため、競合他社も多くその参入状況によっては競争が激しくなる可能性があります。それによる用地の仕入力及びマンションの販売力の低下並びに価格の変動等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 有利子負債への依存度について

当社は、分譲マンションの開発用地の取得資金、賃貸不動産の購入及び建設資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため、総資産額に対する有利子負債への依存度が、平成26年2月期は50.1%、平成27年2月期は54.7%の水準にあります。当社としては資金の調達手段の多様化に積極的に取り組み、株主資本の充実に注力する方針ですが、現行の金利水準が変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく個別物件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得たあとに物件開発を進行させております。ただし、資金調達に障害が生じた場合には、事業展開の妨げになるなど当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(最近2事業年度における有利子負債及び支払利息の状況)

区分		前事業年度	当事業年度	増減
決算年月		平成26年2月	平成27年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	29,219	35,918	6,699
期末総資産額	(百万円)	58,328	65,651	7,322
期末有利子負債依存率	(%)	50.1	54.7	4.6
売上高	(百万円)	32,480	30,097	2,383
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	2,876	2,840	36
支払利息	(百万円)	614	612	2
支払利息/売上高	(%)	1.9	2.0	0.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	4.7	4.6	0.0

(注) インタレスト・カバレッジ・レシオの数値は、 / によって算出しております。

(6) 固定資産の減損に係る会計基準の適用による業績への影響について

減損会計は、企業が保有する固定資産に減損の兆候(営業から生じる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなる場合、資産が遊休状態となった場合、市場価格が著しく下落した場合等)が見られる場合、固定資産から生じる将来キャッシュ・フローの合計額が帳簿価額を下回った場合には、その帳簿価額を回収可能価額まで減損処理をするものであります。

当社においては、平成19年2月期より減損会計を適用しており、減損損失として前事業年度42百万円を特別損失に計上しておりますが、今後において減損の兆候に該当する固定資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 特定の建築設計事務所に対する依存度について

当社は、分譲マンション及び賃貸マンションの開発における設計事務等を建築設計事務所へ外注しており、特に株式会社瀬戸本淳建築研究室に対する依存度(=各社に対する設計に関する外注費/設計に関する外注費総額)は、平成26年2月期において24.6%、平成27年2月期において19.4%の水準にあり、また有限会社大土呂巧建築設計事務所に対する依存度は、平成26年2月期において17.3%、平成27年2月期において36.3%の水準にあります。現在、両社とは、継続的かつ安定的な取引関係にあり、今後もその関係に急激な変化はないと考えておりますが、設計技術等に変化が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」「住宅品質確保促進法」等により法的規制を受けており、これらの規制の改廃がある場合や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は不動産業者として「宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条」に基づき宅地建物取引業者の免許証(免許証番号 国土交通大臣(2)第7158号、有効期間 平成22年11月17日から平成27年11月16日まで)の交付を受け、主に不動産販売の事業を行っておりますが、「宅地建物取引業法第3条及び第5条」にて免許条件及び「宅地建物取引業法第66条及び第67条」にて取消事由が定められており、これに該当した場合は免許の取消が命じられます。現在免許の取消に該当する事由は発生しておりませんが、今後、何らかの事由により免許の取消事由が発生した場合、または有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の保護について

当社は、分譲マンション購入者、賃貸マンション入居者等多くの顧客に関する個人情報を保有しており、今後においてもその情報量の増加が予想されます。これらの個人情報を適切に保護するため「個人情報の保護に関する法律」を遵守するとともに、個人情報保護方針、個人情報保護規程を制定するなど社内の情報管理体制の整備と管理の徹底を図っております。しかしながら不測の事態により当社が保有する個人情報が大量に外部へ流出した場合には、当社への信用の低下や損害賠償請求による費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 事業用用地取得に係る土壌汚染等の危険性について

当社は、事業用用地を購入する際において、土壌汚染や地中埋設物等について可能な限り調査を行ったうえで土地の売買契約を締結しております。また、売買契約書において、原則、売主の瑕疵担保責任についての条項を記載し明確にしておりますが、購入後において土壌汚染等による問題や瑕疵が発覚した場合には、マンション等の事業開発の計画に支障をきたす恐れがあり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

平成21年2月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落するたな卸資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当事業年度末時点におけるたな卸資産のうち、1物件について時価の下落が認められたため、評価損失として売上原価に10百万円を計上しております。

(12) 財務制限条項が付された借入金の調達による資金繰りへの影響について

当社は、金融機関からの長期借入金の一部について、財務制限条項が付された借入金により調達を行っております。

当事業年度末時点の当該借入残高は13,865百万円となっておりますが、これらの借入金について、財務制限条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失することとなり、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(13) 賃貸等不動産の時価の下落による影響について

当社は、賃貸不動産を保有しており、「注記事項 賃貸等不動産関係」に記載のとおり、当事業年度末時点における時価算定額が、貸借対照表計上額（簿価）に比べ下落しております。

減損損失の判定については毎期適切に行っており、減損処理は適宜適切に行っておりますが、今後何らかの目的により、当該賃貸等不動産を売却する場合において、売却価額が簿価を下回る可能性があり、その場合には損失の発生が予想され、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) アスベストに係る影響について

当社保有の一部の建物について、アスベストを含む吹き付け材が使用されております。当社が実施した第三者機関による調査の結果、安定した状態にあることを確認しておりますが、経年劣化等により吹き付け材に含まれるアスベストが飛散するおそれが生じた場合には、それに係る除去又は封じ込め等の費用が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) マンション建設に伴う近隣住民の反対運動等による影響について

マンションの建設にあたっては、建設地周辺の環境や景観に十分に配慮し、また関係する法律や自治体の条例等を検討して開発を推進するとともに、周辺住民への事前の説明会等で理解を得るように努めておりますが、建設中の騒音や振動問題、竣工後の日照問題等、周辺環境に与える諸問題等により、周辺住民より反対運動が起きる場合があります。その場合には開発計画の変更、工期の延長、追加費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 自然災害・人災等に係る影響について

将来において、地震・風水害等の自然災害及び事故・火災等の人的災害等が発生した場合には、当社の所有資産の価値の低下につながり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析については、以下のとおりであります。

なお、本項に記載した予想、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、本報告書提出日現在において当社が判断したものであり、将来に関する事項には不確実性を内在しており、あるいはリスクを含んでいるため、将来的に生じる実際の結果と大きく異なる可能性もありますので、ご留意下さい。

(1) 財政状態の分析

貸借対照表の前事業年度末残高と当事業年度末残高との比較数値は以下のとおりであります。

< 要約貸借対照表 >

区 分	前事業年度		当事業年度		増減額 (百万円)
	平成26年 2月		平成27年 2月		
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)	
(資産の部)					
流動資産 計	33,333	57.1	40,319	61.4	6,986
有形固定資産 計	23,815	40.9	24,045	36.6	229
無形固定資産 計	357	0.6	348	0.5	9
投資その他の資産 計	821	1.4	938	1.5	116
固定資産 合計	24,995	42.9	25,332	38.6	336
資産 合計	58,328	100.0	65,651	100.0	7,322
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	20,925	35.9	23,406	35.7	2,480
固定負債 計	21,709	37.2	25,619	39.0	3,910
負債 合計	42,635	73.1	49,026	74.7	6,391
株主資本 計	15,690	26.9	16,671	25.4	980
評価・換算差額等 計	2	0.0	46	0.1	49
純資産 合計	15,693	26.9	16,624	25.3	931
負債・純資産 合計	58,328	100.0	65,651	100.0	7,322

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、40,319百万円となり、前事業年度末と比較して6,986百万円増加しました。

主な要因は、現金及び預金が694百万円減少したこと等に対し、分譲マンション用地取得及び建築費等の支払いにより棚卸資産合計で7,490百万円増加したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、25,332百万円となり、前事業年度末と比較して336百万円増加しました。

主な要因は、賃貸物件購入等による土地の増加247百万円及び建物の増加214百万円等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、23,406百万円となり、前事業年度末と比較して2,480百万円増加しました。

主な要因は、電子記録債務等仕入債務の決済による減少1,873百万円等に対し、分譲用地の取得に係るつなぎ資金の調達等による短期借入金の増加2,988百万円及び前受金の増加1,212百万円等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、25,619百万円となり、前事業年度末と比較して3,910百万円増加しました。

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長期借入金の増加3,643百万円等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、16,624百万円となり、前事業年度末と比較して931百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益1,180百万円の計上及び利益配当金199百万円の利益処分による減少等によるものであります。なお、自己資本比率は前事業年度に比べ総資産が増加したことにより、1.6ポイント減少し25.3%となっております。

(2) 経営成績の分析

損益計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約損益計算書>

区 分	前事業年度		当事業年度		前期比(%)
	平成26年2月		平成27年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	32,480	100.0	30,097	100.0	92.7
売上原価	26,442	81.4	23,998	79.7	90.8
売上総利益	6,037	18.6	6,098	20.3	101.0
販売費及び一般管理費	3,165	9.8	3,266	10.9	103.2
営業利益	2,872	8.8	2,831	9.4	98.6
営業外収益	25	0.1	20	0.1	82.1
営業外費用	916	2.8	797	2.7	87.0
経常利益	1,981	6.1	2,055	6.8	103.7
特別損失	134	0.4	-	-	-
税引前当期純利益	1,846	5.7	2,055	6.8	111.3
法人税等	780	2.4	874	2.9	112.0
当期純利益	1,066	3.3	1,180	3.9	110.7

当事業年度の経営成績は、前事業年度に比べ減収増益となっており、項目別の主な要因については、次のとおりであります。

売上高の主な減収要因については、前事業年度に比べ分譲マンションの引渡戸数が減少したこと及びその他不動産販売において一棟売却物件が減少したこと等により、分譲マンション販売の売上高が1,145百万円、その他不動産販売の売上高が1,103百万円それぞれ減少したことによるものであります。

売上総利益については、分譲マンション及びその他不動産販売の採算性の向上により、前期比1.0%増となり、利益率については1.7ポイントの上昇となりました。

営業利益については、人員増加に伴う人件費の増加等により、販売費及び一般管理費が増加し前期比1.4%減となったものの、利益率については0.6ポイントの上昇となりました。

経常利益については、資金調達費用等の営業外費用の減少により前期比3.7%増となり、利益率は0.7ポイントの上昇となりました。

当期純利益については、当事業年度の特別損失の計上はなく前期比10.7%増となり、利益率は0.6ポイントの上昇となりました。

なお、当事業年度の業績等の内容については、「第2 事業の状況」の「1 業績等の概要」の「(1)業績」をご参照ください。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フロー計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約キャッシュ・フロー計算書>

(単位：百万円)

区 分	前事業年度	当事業年度	増減額
	平成26年 2 月	平成27年 2 月	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,846	2,055	208
減価償却費	649	693	44
減損損失	42	-	42
引当金の増減額(は減少)	73	7	65
有形固定資産除却損	73	34	39
たな卸資産の増減額(は増加)	2,940	7,490	4,549
仕入債務の増減額(は減少)	1,096	1,873	2,970
前受金の増減額(は減少)	151	1,212	1,363
法人税等の支払額	695	896	200
その他	61	85	24
営業活動によるキャッシュ・フロー	56	6,171	6,227
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	1,684	930	753
その他	211	390	179
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,895	1,321	573
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)	1,344	2,988	4,333
長期借入れによる収入	13,879	11,876	2,003
長期借入金の返済による支出	10,296	8,301	1,994
社債の発行による収入	-	170	170
その他	209	233	23
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,028	6,500	4,471
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	189	993	1,182
現金及び現金同等物の期首残高	10,116	10,306	189
現金及び現金同等物の期末残高	10,306	9,312	993

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が6,227百万円減少しました。

主な要因は、来期以降の分譲用地取得及び建物建築費支払等により、たな卸資産の増加による資金流出額が前事業年度に比べ4,549百万円増加したこと及び仕入債務の減少により、前事業年度に比べ2,970百万円減少したこと等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)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が573百万円増加しました。

主な要因は、有形固定資産の取得による資金流出額が前事業年度に比べ753百万円減少したこと等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)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が4,471百万円増加しました。

主な要因は、長期借入れによる資金流入額が2,003百万円減少したことに対し、短期借入金による資金流入額が4,333百万円増加したこと及び長期借入金の返済による資金流出額が1,994百万円減少したこと等によるものであります。

(4) 経営の問題認識と今後の方針について

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、政策支援効果等を背景に、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、中長期的には人手不足を背景とした建築コストの上昇や、少子・高齢化の進展に伴う住宅市場の縮小、巨額の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、金利の上昇懸念など、克服すべき課題は山積しており、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賃貸事業、木造戸建て住宅販売等において、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、事業基盤である神戸・明石・阪神間を中心に、周辺地域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ティ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「ブランド力」の発揮と、大型プロジェクトの取組み等によるさらなるブランディングにも努め、事業環境が目まぐるしくかつ大きく変化するなかであっても、着実に分譲マンション事業を進めてまいります。

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、小型の賃貸住宅の開発や販売を通じて、賃貸資産のパフォーマンス向上に努めてまいります。さらにノンアセットビジネスも含めた事業領域の拡大を検討するなど、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。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

セグメント別の主な設備投資並びに設備の売却、または除却については、次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

当事業年度の設備投資は、マンションギャラリーの新設及び改装等を行っており、これらの設備投資合計額は160,400千円であります。

除却及び売却については、マンションギャラリーの改装等に伴う除却を行っており、除却合計額は33,316千円であります。

(2) 不動産賃貸収入

当事業年度の設備投資は、主に賃貸マンションの購入等による賃貸用不動産への投資を行っており、設備投資の合計額は762,902千円であります。

(主な取得物件)

設備の内容	物件名 (所在地)	帳簿価額(千円)			取得年月
		建物 他	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産	プロスペリタ芦屋 (兵庫県芦屋市)	241,770	88,145 (279.17)	329,915	平成26年7月
	エル。トスト神戸 (神戸市中央区)	259,077	77,585 (231.54)	336,663	平成26年11月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 【主要な設備の状況】

平成27年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
本社	その他	本社 (神戸市中央区)	208,091	-	631,286 (1,060.87)	-	49,396	888,774	99
		小計	208,091	-	631,286 (1,060.87)	-	49,396	888,774	99
ガイド ルーム 等	分譲マン ション販売	豊中マンションギャラリー (大阪府豊中市)	22,544	-	-	-	-	22,544	-
		武庫之荘マンションギャラ リー(兵庫県尼崎市)	2,923	-	-	-	-	2,923	-
		西宮マンションギャラリー (兵庫県西宮市)	14,950	-	-	-	-	14,950	-
		伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	8,627	-	-	-	-	8,627	-
		本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	142,819	-	581,958 (1,091.10)	-	-	724,778	-
		灘マンションギャラリー (神戸市灘区)	16,805	-	-	-	-	16,805	-
		トアロードマンションギャラ リー他1件(神戸市中央区)	234,322	-	63,269 (146.31)	-	4,670	302,262	-
		神戸マンションパピリオン (神戸市兵庫区)	116,094	-	314,173 (454.35)	-	283	430,550	-
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	18,512	-	-	-	-	18,512	-
		須磨マンションギャラリー 他2件(神戸市須磨区)	31,827	-	69,600 (220.73)	-	737	102,165	-
		舞子マンションギャラリー 他1件(神戸市垂水区)	21,096	-	-	-	-	21,096	-
		西明石マンションギャラリー 他2件(兵庫県明石市)	14,467	-	-	-	-	14,467	-
		姫路マンションギャラリー (兵庫県姫路市)	27,250	-	-	-	-	27,250	-
		小計	672,241	-	1,029,002 (1,912.49)	-	5,690	1,706,934	-

平成27年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他	合計	
賃貸用 不動産 等	不動産賃貸 収入	アリスマナーガーデン新町 (大阪市西区)	479,664	-	99,963 (226.18)	-	-	579,628	1
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	489,798	-	311,229 (1,413.72)	-	-	801,027	-
		リアルテ立花 他4件(兵庫県尼崎市)	914,167	-	905,471 (3,141.56)	-	293	1,819,932	-
		エスポワール甲子園口 他1件(兵庫県西宮市)	62,133	-	91,883 (495.86)	-	-	154,017	-
		メゾンアルブル芦屋 他2件(兵庫県芦屋市)	403,473	-	218,539 (1,876.80)	-	-	622,012	-
		シティライフ本山 他11件(神戸市東灘区)	933,785	59	1,195,121 (3,368.81)	327 (43.46)	1,191	2,130,486	-
		ワークレヴィータ王子公園 他6件(神戸市灘区)	454,298	-	628,491 (2,867.25)	-	63	1,082,853	-
		ワークレ海岸通I.C. 他20件(神戸市中央区)	1,905,081	194	1,664,870 (4,639.36)	239,978 (1,258.18)	362	3,810,488	-
		ラ・ウェゾン湊川公園 他21件(神戸市兵庫区)	2,349,551	8,030	2,862,336 (9,045.49)	41,881 (480.71)	6,617	5,268,417	-
		ワークレ長田綜合ビル 他23件(神戸市長田区)	901,879	480	1,606,139 (10,407.41)	-	574	2,509,075	-
		ワークレヴィータ月見山 他15件(神戸市須磨区)	954,832	593	987,638 (5,903.58)	33,092 (179.40)	1,963	1,978,120	-
		ワークレヴィータ五色山 他5件(神戸市垂水区)	348,655	-	401,843 (3,003.57)	-	498	750,996	-
		ワークレオーキッドガーデン 他3件(神戸市北区)	52,808	-	55,861 (503.52)	-	0	108,669	-
		ラ・ウェゾン西明石 他1件(兵庫県明石市)	117,693	-	49,779 (302.61)	-	21	167,495	-
		店舗 (兵庫県相生市)	12,915	-	-	-	-	12,915	-
		その他	585	-	1,086 (12.82)	-	-	1,672	-
		小計			10,381,325	9,359	11,080,256 (47,208.54)	315,279 (1,961.75)	11,587
合計			11,261,659	9,359	12,740,544 (50,181.90)	315,279 (1,961.75)	66,674	24,393,517	100

- (注) 1. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア及び無計固定資産その他の合計額であります。
2. 金額には消費税等は含まれておりません。
3. 従業員数には出向社員、契約社員、派遣社員(計19名)を含んでおります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

物件名 (所在地)	セグメント 別	設備の 内容	投資予定額(千円)		資金調達 方法	着手年月	完了予定 年月
			総額	既支払額			
三川口町プロジェクト (神戸市兵庫区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 不動産	181,000	54,464	自己資金 及び借入金	平成27年 2月	平成28年 1月
中山手通プロジェクト (神戸市中央区)	不動産 賃貸収入	賃貸用 不動産	968,700	-	自己資金 及び借入金	平成27年 4月	平成27年 7月

(2) 重要な設備の除却(売却)等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	34,400,000
計	34,400,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成27年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年5月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	10,000,000	10,000,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	(注)1、2
計	10,000,000	10,000,000		

(注)1．単元株式数は100株であります。

2．完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金 残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成18年11月8日 (注)	600,000	10,000,000	397,800	891,250	396,984	936,439

(注) 募集方法 : 一般募集

発行する株式の種類 : 普通株式

発行価格 : 1株につき1,412円

発行価額 : 1株につき1,324円64銭 (総額 794,784千円)

資本組入額 : 1株につき 663円 (総額 397,800千円)

払込金額の総額 : 794,784千円

払込期日 : 平成18年11月8日

(6) 【所有者別状況】

平成27年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	18	55	9	2	2,198	2,285	-
所有株式数(単元)	-	993	2,095	37,126	869	53	58,856	99,992	800
所有株式数の割合(%)	-	0.99	2.10	37.13	0.87	0.05	58.86	100.00	-

- (注) 1. 自己株式168株のうち100株は、「株主数1人」及び「所有株式数1単元」として「個人その他」の数に含まれております。
2. 自己株式168株のうち68株は、「単元未満株式の状況」に含まれております。
3. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

(7) 【大株主の状況】

平成27年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社四三二	神戸市中央区山本通3丁目7-6-701	2,500,000	25.00
和田 憲昌	神戸市須磨区	1,488,000	14.88
和田 剛直	神戸市中央区	1,054,000	10.54
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.61
柏木 修	神戸市東灘区	206,000	2.06
額川 欽和	神戸市中央区	179,500	1.80
合資会社水谷商店	大阪市西区阿波座1-13-11 建協ビル4階	166,300	1.66
ワコーレ社員持株会	神戸市中央区栄町通4-2-13 (和田興産株式会社内)	157,000	1.57
株式会社日住サービス	大阪市北区梅田1-11-4-300	144,400	1.44
宇治田 真由美	神戸市東灘区	112,000	1.12
計		6,567,800	65.68

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,999,100	99,991	-
単元未満株式	普通株式 800	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	99,991	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式数には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

【自己株式等】

平成27年2月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 和田興産株式会社	神戸市中央区栄町通4-2-13	100	-	100	0.00
計		100	-	100	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	-	-
当期間における取得自己株式	34	24

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27年5月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	168		202	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成27年5月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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づけており、株主への還元を第一と考え事業領域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に努めており、剰余金の配当は年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。

また、定款において、毎年8月31日を基準日として、取締役会の決議をもって、株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる旨を定めております。

配当の決定機関は、中間配当につきましては取締役会、期末配当につきましては株主総会であります。

以上の方針に基づきまして、第49期の剰余金の配当（基準日平成27年2月28日）につきましては、平成27年5月27日開催の定時株主総会決議により期末配当として1株当たり22円（総額219,996千円）と決定いたしました。

なお、当社は上述のとおり中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、第49期におきましては中間配当は行っておりません。

また、内部留保金につきましては、今後の経営環境の変化に対応すべく、財務体質の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。

（基準日が当事業年度に属する剰余金の配当）

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成27年5月27日開催 定時株主総会決議	219,996	22.00

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
決算年月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月
最高(円)	462	463	660	996	744
最低(円)	250	232	387	588	587

(注) 最高・最低株価は、平成22年3月31日以前はジャスダック証券取引所におけるものであり、平成22年4月1日から平成22年10月11日までは大阪証券取引所（JASDAQ市場）におけるものであり、平成22年10月12日から平成25年7月15日までは大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年9月	10月	11月	12月	平成27年1月	2月
最高(円)	685	675	699	727	744	740
最低(円)	633	603	657	686	702	703

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	-	和田 憲昌	昭和13年 12月7日	昭和37年4月 昭和41年12月 昭和54年9月 昭和57年2月 平成2年5月 平成20年5月	三ツ星ベルト株式会社入社 和田興産有限会社専務取締役就任 和田興産株式会社に改組専務取締役就任 当社代表取締役専務就任 当社代表取締役社長就任 当社代表取締役会長就任(現)	(注4)	1,488,000
代表取締役 社長	-	高島 武郎	昭和23年 7月5日	昭和46年4月 平成14年6月 平成19年6月 平成23年7月 平成24年5月	株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 京阪神興業株式会社常務取締役就任 同社取締役専務執行役員就任 当社顧問就任 当社代表取締役社長就任(現)	(注4)	5,000
専務 取締役	-	和田 剛直	昭和46年 9月3日	平成8年4月 平成8年12月 平成17年5月 平成20年5月 平成24年5月	UCC上島珈琲株式会社入社 当社入社 当社取締役就任 当社常務取締役就任 当社専務取締役就任(現)	(注4)	1,054,000
常務 取締役	-	岡部 弘一	昭和26年 11月21日	昭和55年4月 平成19年5月 平成20年5月 平成22年4月 平成24年5月 平成24年7月	当社入社 当社執行役員不動産事業部長就任 当社取締役不動産事業部長就任 当社取締役分譲事業部長就任 当社常務取締役分譲事業部長就任 当社常務取締役就任(現)	(注4)	100,100
常務 取締役	-	梶原 忍	昭和28年 5月30日	昭和47年4月 平成14年6月 平成19年5月 平成20年5月 平成26年5月	株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 当社入社 当社執行役員財務部長就任 当社取締役就任 当社常務取締役就任(現)	(注4)	34,500
取締役	総務 部長	横山 勝久	昭和32年 2月19日	昭和55年4月 平成16年6月 平成24年5月 平成26年5月	株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)入行 当社入社 当社執行役員総務部長 当社取締役総務部長就任(現)	(注4)	10,000
取締役	-	齋藤 富雄	昭和20年 1月20日	昭和38年4月 平成7年4月 平成13年4月 平成13年9月 平成21年10月 平成27年5月	兵庫県採用 同西播磨県民局長 同出納長 同副知事 公益財団法人兵庫県国際交流協会理事長 当社取締役就任(現)	(注5)	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	-	松山 敏明	昭和31年 1月5日	昭和53年4月 平成22年6月 平成24年4月 平成24年7月 平成25年5月 平成27年5月	株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)入行 同行代表取締役兼専務執行役員就任 近畿大阪信用保証株式会社顧問就任 当社顧問就任 当社常務取締役就任 当社監査役就任(現)	(注6)	5,000
監査役	-	木村 武志	昭和16年 8月30日	昭和40年4月 平成8年6月 平成11年6月 平成13年6月 平成15年10月 平成17年5月	ニチメン株式会社(現 双日株式会社)入社 同社取締役就任 同社常務取締役就任 株式会社ニチメン保険センター代表取締役就任 ニチメン・日商岩井インシュアランスセンター 株式会社(現 双日インシュアランス株式会社) 代表取締役就任 当社監査役就任(現)	(注6)	2,000
監査役	-	下山 量平	昭和13年 3月12日	昭和37年4月 平成14年5月	下山弁護士事務所開設 当社監査役就任(現)	(注6)	2,000
監査役	-	前田 憲作	昭和14年 3月15日	昭和32年4月 平成9年9月 平成14年5月	大阪国税局入局 前田税理士事務所開設 当社監査役就任(現)	(注6)	2,000
計							2,702,600

- (注) 1. 取締役 齋藤富雄は、社外取締役であります。
2. 監査役 木村武志、下山量平及び前田憲作は、社外監査役であります。
3. 専務取締役 和田剛直は、代表取締役会長 和田憲昌の長男であります。
4. 取締役の任期は、平成26年2月期に係る定時株主総会終結の時から、平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 新たに選任された取締役の任期は、当社定款の定めにより、他の在任取締役の任期の満了する平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 監査役の任期は、平成27年2月期に係る定時株主総会終結の時から、平成31年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 当社では、経営効率の向上並びに業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名であり、企画部長 溝本俊哉、分譲事業第二部長 濱本聡(任期は平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時まで)であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由)

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、健全かつ透明性が高く、効率の良い経営体制の確立を最重要課題と考え、その充実に取り組んでおります。また、当社は小規模な組織であることから、シンプルで効率的な組織体系が構築されており、意思決定の迅速化と透明度の高い経営の実現を一層強化なものにすることを目的に、次のような体制により、その取り組みを実施しております。

なお、内容については、本報告書提出日現在における状況等を記載しております。

コーポレート・ガバナンスの体制

(会社の機関の内容)

イ. 取締役会の運営

取締役会は取締役7名で構成され、毎月1回の定例取締役会並びに必要に応じて臨時取締役会を開催しており、経営上の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の管理監督を行っております。

ロ. 常務会の運営

常務会は、常勤役員を中心(必要に応じて各部門責任者も出席)に構成され、原則毎月1回並びに必要に応じて随時開催しており、取締役会での決議案件について、慎重な討議・審査を行っております。

ハ. 監査役会の運営

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役1名、非常勤監査役3名(社外監査役)の計4名の監査役で構成される監査役会を原則として毎月1回開催しております。

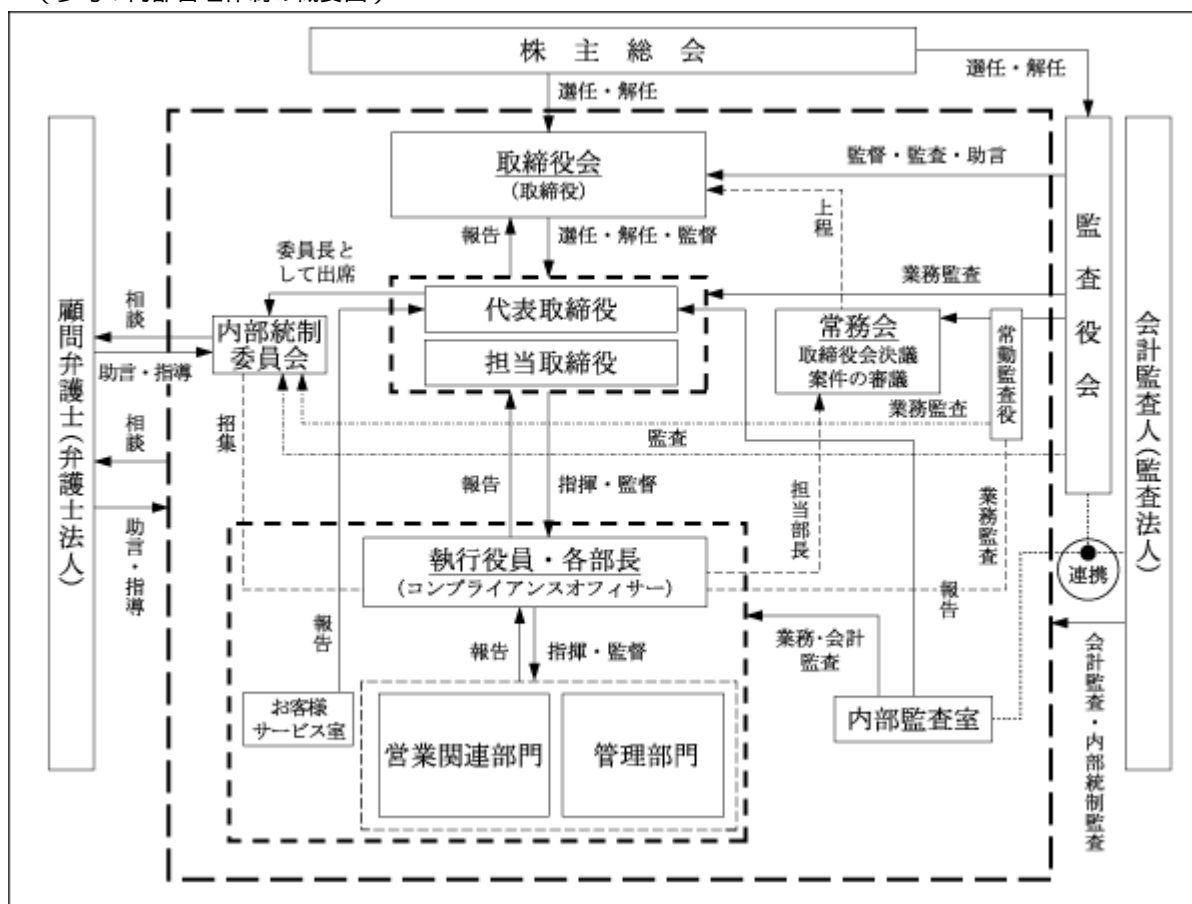
また、監査役は、取締役会に出席するほか常勤監査役においては常務会にも出席し、必要に応じて提言・助言を行うとともに、取締役の業務遂行を監査しております。さらに、常勤監査役は、取締役並びに各部門の定例会議にも出席し、業務執行状況の把握に努めております。

二．内部統制委員会の運営

当社は内部統制委員会を設置しており、企業活動の適切性確保の観点より、各部門責任者を委員、代表取締役社長を委員長として、原則月1回開催しております。

また、各部門責任者をコンプライアンスオフィサーとして、各部のコンプライアンス体制やリスク管理体制の整備等を行い、委員会を通じて法令順守体制の総合管理を討議しております。

(参考：内部管理体制の概要図)



(内部統制システムの整備状況)

イ．内部統制システム構築の基本方針

a．取締役、使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社はコンプライアンス規程を制定し「当社の役職員は、当社の社会的責任と公的使命の重みを認識し法令やルールを厳格に遵守するとともに、企業倫理を重視した行動を通じて、経営理念である地域とともに発展する会社をめざす」といった基本方針の徹底に努めるとともに、具体的な行動の指針として「コンプライアンス・ガイド」「行動規範」「コンプライアンス・マニュアル」を制定・整備する。また、内部統制委員会をコンプライアンスの統括部署として定め、当社における法令遵守体制を総合管理するとともに、各部の法令遵守状況を検証し、必要に応じて改善を要請する。さらに各部に「コンプライアンスオフィサー」を配置し、法令等の遵守状況の評価、モニタリング、研修活動等、日常的なコンプライアンス活動を行う。

内部統制委員会事務局は、内部統制委員会における協議結果等を踏まえ、定期的または必要に応じて取締役会等にコンプライアンスの状況等について報告を行う。

b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制

取締役会にて制定する「文書管理規程」に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録、保存する。

取締役及び監査役は、文書管理規程等に基づき、常時これらの文書等を閲覧することができるものとする。

c．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

取締役会において「リスク管理規程」を制定し、当社を取り巻くリスクカテゴリー毎の所管部署を定めるとともに、組織横断的にリスクを管理するため、「内部統制委員会」において適時適切に協議を行う。

所管部署においては、所管するリスクを適切に管理するための規程・マニュアル等を制定するとともに把握したリスクについて、適時適切に取締役会等への報告を行う。

「内部統制委員会」は所管部署において把握されたリスクを網羅的、統合的に管理する。

監査役及び内部監査室は各部署のリスク管理状況を監査し、その結果を取締役会等へ報告を行う。

d．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会は取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、「組織規程」「職制規程」「職務権限規程」を制定するとともに、経営の意思決定のための重要な事項を審議し、経営活動全般を総合的に把握することによる経営効率の向上に資することを目的に「常務会」を設置する。また、中期経営計画を策定し、それに基づく事業部門毎の予算の設定とシステムを活用した月次管理を行い、その結果を取締役会等へ報告のうえ、業績のレビューと対応策等について決定する。

e．当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

現在当社は、対象となるべき子会社はないが、将来において子会社等を設立した場合には、業務の適正を確保する体制の整備を行うこととする。

f．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会は監査役と協議のうえ、補助すべき使用人を指名することができる。

監査役が指定する補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令は受けないこととする。

g．取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役会への報告に関する体制

取締役または使用人は、監査役会に対して、法定の事項に加え、当社の経営に対して重要な影響を及ぼすおそれのある事項や不正行為、並びにコンプライアンスに違反する事項を発見、認識した場合には、速やかに報告を行う体制を整備する。

報告の具体的な方法については、取締役と監査役会との協議により決定する。

h．その他監査役会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は重要な意思決定のプロセスや業務の執行状況を把握するため、取締役会をはじめとする重要な会議に出席するとともに、稟議書等の業務執行に係る重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に説明を求めることができる。さらに監査役会と代表取締役社長との間で定期的な意見交換会を設定する。

ロ．内部管理体制の整備並びに運用状況

当社は、コーポレート・ガバナンスの一環として内部管理体制の充実に努めております。

具体的には営業部門から独立した管理部門の部署として、総務部、経理部及び企画部を設置するとともに、各業務部門から独立した社長直属の内部監査室を設けて牽制機能の強化を図っております。さらに、代表取締役社長を委員長とする内部統制委員会を設置し、内部統制にかかる事項の協議をタイムリーに行うことで、より一層内部管理体制の充実にに向けた施策を実施しております。

総務部では、適切な業務運営が図られるよう組織運営の基礎となる組織規程、職務権限規程のほか、社内の稟議制度の内容を規定した稟議規程等の社内規程の整備に努めており、また、稟議制度のシステム化にも取り組んでおります。

経理部では、期初に決定した予算、計画が適切に執行・運用されているかなど、月次でその内容を取り纏めたうえで、取締役会をはじめとする重要な会議に報告しております。

企画部では、内部統制委員会の事務局としてリスク管理・コンプライアンス体制の整備に努めております。

内部監査室では、期初に制定する内部監査計画に基づき、各業務部門に対して監査を実施しており、監査役及び会計監査人との連携を図りながら、業務が各種の規程等に沿って適切に運営されているか監査を行っております。なお、監査において発見された指摘事項については、代表取締役社長に報告を行うとともに、被監査部門から改善報告を受領のうえ、是正状況の確認を行っております。

ハ．内部管理体制の充実にに向けた取組みの最近1年間における実施状況

当社では、毎月定例で取締役会及び監査役会を開催しております。取締役会は、業務執行上の案件の決定や経営上の重要事項について審議を行っており、平成26年3月から平成27年2月までの1年間に臨時取締役会（2回）も含め合計14回開催（ほか書面決議5回）いたしました。

監査役会は、同期間において14回開催し、各監査役の監査結果について意見交換をするとともに、常勤監査役にあっては、内部監査室と密接な情報交換を行い、実効性ある監査の実施に努めております。

また、企業活動の適切性確保の観点から、各部の部長・室長・次長を委員とする内部統制委員会を設置しており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため、年間で10回開催（うち

書面開催 2 回) し、内部統制全般の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取り組んでおり、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備に努めております。

二．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社は、平成20年3月14日開催の取締役会におきまして、反社会的勢力との取引等を未然に防止するためのルール整備の一環として「取引先管理規程」を制定したことに伴い、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方を制定し、社内ルールを整備いたしました。その概要は次のとおりであります。

- a．企業の社会的責任やコンプライアンス重視の経営といった観点から、反社会的勢力とは一切取引を行わない。
- b．反社会的勢力へは組織レベルで対応することとし、全社を挙げて体制整備に努める。
- c．反社会的勢力からの不当要求に対しては断固としてこれを拒み、必要に応じて弁護士をはじめとした外部の専門家への相談等を行う。
- d．役職員に対して各種の会議等において、反社会的勢力とは取引を行わないよう注意を促し、役職員の意識の徹底を図る。

ホ．反社会的勢力排除に向けた整備の状況

- a．反社会的勢力との取引等を未然に防止するためのルール整備の一環として「取引先管理規程」を制定しております。
- b．反社会的勢力でない旨の確認・記録のため、「反社会的勢力チェック表」を制定し、新規取引等に係る稟議書に添付しております。
- c．新規取引等において、過去の新聞等の記事検索等を行うことで、取引先が反社会的勢力でないことの確認を行っております。

ヘ．リスク管理体制の整備の状況

当社は、平成18年5月の取締役会にて決定した内部統制基本方針に基づき、リスク管理規程の制定を行っており、平成18年9月1日より施行しております。当社においては、価格変動リスク、建築リスク、業務リスク、法務リスク、流動性リスク、信用リスク、レピュテーション(評判)リスク、災害リスク、システムリスク等幅広くリスクの識別及び定義をしており、それらのリスクについての管理を行っております。管理体制については、会社の各機関、内部統制委員会、各業務部門等において内包するリスクを洗い出し、未然にその発生の防止に努めております。

内部監査及び監査役監査

(内部監査及び監査役監査の状況)

内部監査の体制については、内部監査室(1名)を中心に内部監査規程に則り、監査計画を策定し効率的な監査を実施することにより、業務執行及び会計処理の適法性と企業倫理の担保を図っております。具体的には社長直属の独立部署として監査報告書を社長並びに被監査部署に提出しており、改善事項が発見された場合は改善指導書も併せて発行しており、早期改善を促すとともに改善後は社長に改善報告書を提出しております。

監査役監査の監査活動については、監査役会で策定された監査方針並びに監査計画に基づいて実施され、取締役会等の重要な会議に出席するなど、独立の立場から会社の活動状況を監査しており、業務執行の適法性と企業倫理の担保を図っております。

社外監査役木村武志は、総合商社における役員経験や当社における常勤監査役としての豊富な経験を背景に、会社に対する深い見識に基づき、議案・審議等について必要な発言を適宜行っております。

社外監査役前田憲作は、税理士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、主に財務、会計及び税務上についての問題点等必要な発言を適宜行っております。

社外監査役下山量平は、弁護士として法律全般についての相当程度の知見を有しており、その専門的見地から、主に当社のコンプライアンス体制の構築・維持についての発言を行っております。

(内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携)

内部監査室、監査役及び会計監査人は監査計画に基づいて、四半期毎及びその他必要に応じて、主に会計監査及び財務報告に係る内部統制監査についての意見交換、情報交換を行い、相互連携のもと監査を実施しております。

内部監査室は、期初に策定した監査計画に基づいた独自の監査を実施するとともに、監査役（主に常勤監査役）との意見交換を適宜行っており、効率的かつ実効性のある監査を行っております。また、財務報告に係る内部統制監査を中心として、定期的に会計監査人からの助言も受けており、当社の会計処理の適法性及び適正処理に向けた監査を実施しております。

監査役は、期初に策定した監査計画に基づいた独自の監査を実施するとともに、会計監査人と定期的に情報交換を行っており、相互連携のもと会計監査の実施及び会計上の課題の把握に努めながら、適法かつ適正に会計処理が行われているかを監査しております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外役員は、社外取締役1名、社外監査役3名であります。

社外取締役齋藤富雄は、兵庫県副知事や公益財団法人兵庫県国際交流協会理事長を歴任しており、地方公共団体での豊富な経験を活かし取締役会等で提言を行っております。

社外監査役3名は、当社株式について木村武志は2,000株、下山量平は2,000株、前田憲作は2,000株をそれぞれ保有しておりますが、この他に社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本関係、取引関係並びにその他特別な利害関係はありません。

木村武志は過去においてニチメン株式会社(現 双日株式会社)の常務取締役、株式会社ニチメン保険センター及び双日インシュアランス株式会社の代表取締役を歴任しており、その豊富な実務経験を背景に幅広い見地から助言等を行っております。

また前田憲作は税理士事務所を、下山量平は弁護士事務所を開設しており、それぞれ専門的な見地から助言等を行っております。なお、それぞれ顧問契約は締結しておりません。

(社外取締役及び社外監査役がコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに当該体制を採用する理由)

当社は、独立役員として届け出ております社外取締役を1名選任しており、経営の意思決定機関であり職務執行の監督機能を有する取締役7名で構成される取締役会で、必要に応じ地方公共団体での経験を活かした提言等を行うことによって、経営に参画しておりその監督機能を強化しております。

またコーポレート・ガバナンスにおいては、外部からの客観的、中立的な経営監視機能が重要と考えており、独立役員として届け出ております1名を含め社外監査役を監査役会の過半数である3名とすることにより経営への監査体制を強化しており、常勤監査役とともにそれぞれの独立した立場からの監査が実施されることで、経営監視機能が十分に発揮している体制が整っているものと判断しております。

なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、選任にあたっては当社と利害関係のない役員経験者、弁護士、税理士等の有識者を選任しております。

(社外監査役による監督・監査と内部監査・監査役監査・会計監査との相互連携や内部統制部門との関係)

社外監査役全員は、社外役員として取締役会へ出席し、独立の立場から適宜必要な意見を述べております。また常務会、内部統制委員会等の重要な会議に出席する常勤監査役から、適宜必要な報告を受けることとなっております。

また、内部統制部門との関係については、常勤監査役及び内部監査室長がその統括部門である内部統制委員会へ出席し、現状の把握に努めるとともに、適宜必要な報告を監査役会に行う事となっており、重要な事項については会計監査人の意見も聴取しております。

なお、内部監査、監査役監査、会計監査との相互連携については、前項をご参照ください。

(社外監査役との責任限定契約の締結について)

当社は、平成18年5月26日開催の第40回定時株主総会で定款を変更し、社外監査役の責任限定契約に関する規定を設けております。当該定款に基づき、当社が社外監査役全員と締結した責任限定契約の概要は、次のとおりであります。

社外監査役は、会社法第423条第1項の責任について、その職務をなすにつき善意でかつ重大な過失がないときは、下記(a)及び(b)の金額の合計金額を限度として、損害賠償責任を負担するものとする。

(a)その在職中に当社から職務遂行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。

(b)当社の新株予約権を引き受けた場合(会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。)における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

役員の報酬等

イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額(千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	190,112	141,150	-	23,525	25,437	7
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員(監査役)	29,250	23,400	-	3,900	1,950	4

(注) 1. 賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額7,050千円(取締役7名に対し6,050千円、監査役4名に対し1,000千円)が含まれております。

2. 退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額27,387千円(取締役7名に対し25,437千円、社外監査役4名に対し1,950千円)であります。

ロ. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額については、株主総会の決議により報酬限度額の総額を決定しており、取締役の報酬限度額の総額は、年額300,000千円以内(平成16年5月28日開催の第38回定時株主総会決議)、監査役の報酬限度額の総額は、年額50,000千円以内(平成19年5月25日開催の第41回定時株主総会決議)であります。

なお、各取締役の報酬額については、各取締役が担当する役割等を勘案し、取締役会の決議により決定しており、各監査役の報酬額については監査業務の分担の状況等を勘案し、監査役の協議により決定しております。

株式の保有状況

イ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 6銘柄

貸借対照表計上額の合計額 205,687千円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
株式会社日住サービス	461,000	95,888	営業政策目的
株式会社みなと銀行	102,000	17,238	取引金融機関のため
株式会社エー・ディー・ワークス	204,800	8,806	営業政策目的

(注) 30銘柄以下のため全銘柄(非上場株式を除く)を記載しております。なお、上場銘柄については、いずれも貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下である銘柄であります。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
株式会社日住サービス	461,000	106,952	営業政策目的
株式会社みなと銀行	102,000	31,110	取引金融機関のため
株式会社エー・ディー・ワークス	204,800	9,625	営業政策目的

(注) 30銘柄以下のため全銘柄(非上場株式を除く)を記載しております。なお、上場銘柄については、いずれも貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下である銘柄であります。

ハ. 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

会計監査につきましては、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結し、各四半期末・決算期末はもとより、定期的な監査のほか必要に応じて期中監査も適宜実施されております。また、会計上の課題については随時指導を受け、適正な会計処理に努めております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は田中基博氏（継続関与年数3年）、三井孝晃氏（継続関与年数6年）であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他3名であります。なお、同監査法人並びに同監査人と当社との間には、特別な利害関係はありません。

また、当社は、平成18年5月26日開催の第40回定時株主総会で定款を変更し、会計監査人の責任限定契約に関する規定を設けております。当該定款に基づき、当社が会計監査人有限責任 あずさ監査法人と締結した責任限定契約の概要は、次のとおりであります。

会計監査人有限責任 あずさ監査法人は、会社法第423条第1項の責任について、その職務を行うにつき悪意または重大な過失があった場合を除き、監査報酬その他の職務執行の対価として受けるべき財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に2を乗じて得た額をもって損害賠償責任の限度とする。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ．自己の株式の取得に関する決定機関

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営上の施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議をもって市場取引等によって自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

ロ．中間配当の決定機関

当社は、株主への利益還元を機動的に遂行することを目的に、会社法第454条第5項の規定に基づき、中間配当については毎年8月31日を基準日として、取締役会の決議をもって株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定めております。

取締役の定数

当社は、取締役の員数について、当社の取締役は8名以内とする旨を定款で定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任の決議要件について、取締役の選任決議は、株主総会の決議をもって選任し、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、かつ、累積投票によらない旨を定款で定めております。なお、解任決議については定めておりません。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の特別決議要件について、会社法第309条第2項に定めによるべき決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
28,000	500	28,000	-

（注）監査証明業務に基づく報酬については、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。また、内部統制報告書に係る報酬が監査証明業務に基づく報酬に含まれております。

【その他重要な報酬の内容】

（前事業年度）

該当事項はありません。

（当事業年度）

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

当社役職員の会計知識習得のために、当社において社内向けの会計セミナーを当事業年度中に3回実施しており、その対価として支払った報酬であります。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社として、監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、監査日数、業務内容等を勘案したうえで、当社と同規模程度の同業他社の監査報酬を参考として、有限責任 あずさ監査法人との協議のうえ決定しております。

第5 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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。

なお、当事業年度（平成26年3月1日から平成27年2月28日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（平成26年3月1日から平成27年2月28日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4. 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、財務諸表等の適正性の確保に努めております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 12,263,167	1 11,568,769
売掛金	13,030	15,095
販売用不動産	1、3 236,180	1 1,753,833
仕掛販売用不動産	1、2、3 20,448,322	1 26,421,298
前渡金	12,600	-
前払費用	86,317	86,263
繰延税金資産	122,755	99,717
その他	153,505	376,210
貸倒引当金	2,872	1,830
流動資産合計	33,333,007	40,319,359
固定資産		
有形固定資産		
建物	15,746,518	16,433,854
減価償却累計額	4,752,923	5,225,439
建物（純額）	1、3 10,993,595	1 11,208,414
構築物	185,523	193,710
減価償却累計額	134,876	140,465
構築物（純額）	3 50,647	53,244
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	500,837	503,952
機械及び装置（純額）	12,474	9,359
工具、器具及び備品	190,922	200,133
減価償却累計額	160,103	168,377
工具、器具及び備品（純額）	3 30,819	31,756
土地	1、2、3 12,493,258	1 12,740,544
建設仮勘定	234,887	1,819
有形固定資産合計	23,815,683	24,045,139
無形固定資産		
借地権	315,279	315,279
ソフトウェア	35,040	25,496
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	357,922	348,378
投資その他の資産		
投資有価証券	179,932	205,687
出資金	3,000	2,980
長期貸付金	1,572	1,225
破産更生債権等	42,926	41,633
繰延税金資産	99,669	137,957
差入保証金	215,602	197,591
その他	324,186	393,396
貸倒引当金	45,098	41,983
投資その他の資産合計	821,790	938,489
固定資産合計	24,995,395	25,332,006
資産合計	58,328,403	65,651,365

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	-	670,723
買掛金	2,770,611	3,833,686
電子記録債務	6,437,337	2,829,783
短期借入金	1 1,463,300	1 4,451,540
1年内償還予定の社債	1 30,000	1 38,500
1年内返済予定の長期借入金	1 7,121,449	1 7,053,596
未払金	361,401	255,334
設備関係未払金	42,322	39,975
未払費用	33,800	65,277
未払法人税等	519,321	478,516
未払消費税等	5,354	58,665
前受金	1,746,587	2,958,620
預り金	130,739	312,934
前受収益	93,477	92,374
賞与引当金	82,725	88,169
役員賞与引当金	6,275	7,050
完成工事補償引当金	12,000	16,000
災害損失引当金	32,915	-
資産除去債務	11,906	-
その他	24,308	156,074
流動負債合計	20,925,833	23,406,822
固定負債		
社債	1 1,089,800	1 1,217,050
長期借入金	1 19,514,829	1 23,157,845
長期預り保証金	439,941	424,021
退職給付引当金	142,709	150,099
役員退職慰労引当金	379,029	406,417
資産除去債務	119,723	138,758
その他	23,161	125,788
固定負債合計	21,709,194	25,619,980
負債合計	42,635,027	49,026,803

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	891,250	891,250
資本剰余金		
資本準備金	936,439	936,439
資本剰余金合計	936,439	936,439
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	11,000,000	12,000,000
繰越利益剰余金	2,842,740	2,823,680
利益剰余金合計	13,862,840	14,843,780
自己株式	56	56
株主資本合計	15,690,473	16,671,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,241	25,816
繰延ヘッジ損益	2,339	72,666
評価・換算差額等合計	2,902	46,850
純資産合計	15,693,376	16,624,562
負債純資産合計	58,328,403	65,651,365

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成25年 3月 1日	(自	平成26年 3月 1日
	至	平成26年 2月28日)	至	平成27年 2月28日)
売上高				
不動産売上高		30,361,006		27,975,080
不動産賃貸収入等		2,119,348		2,122,197
売上高合計		32,480,355		30,097,278
売上原価				
不動産売上原価	3	25,316,310	3	22,881,017
不動産賃貸原価		1,126,415		1,117,839
売上原価合計		26,442,726		23,998,857
売上総利益		6,037,629		6,098,421
販売費及び一般管理費				
広告宣伝費		967,454		929,558
ガイドルーム費	1	586,783	1	595,515
貸倒引当金繰入額		1,449		12
役員報酬		162,950		184,925
給料及び手当		501,600		547,032
賞与引当金繰入額		82,725		88,169
役員賞与引当金繰入額		6,275		7,050
退職給付費用		18,359		19,890
役員退職慰労引当金繰入額		24,893		27,387
福利厚生費		111,558		121,422
租税公課		311,757		341,490
減価償却費		33,497		34,541
支払手数料		121,414		114,635
賃借料		16,431		19,077
その他		218,203		235,979
販売費及び一般管理費合計		3,165,353		3,266,686
営業利益		2,872,276		2,831,734
営業外収益				
受取利息		2,102		2,497
受取配当金		2,294		6,134
受取手数料		7,380		2,044
保険解約返戻金		1,165		3,650
貸倒引当金戻入額		6,169		1,867
その他		6,086		4,485
営業外収益合計		25,199		20,679
営業外費用				
支払利息		614,727		612,394
資金調達費用	4	242,240	4	110,540
社債発行費		-		5,114
その他		59,403		69,139
営業外費用合計		916,372		797,188
経常利益		1,981,103		2,055,225

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	当事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27年 2月28日)
特別損失		
減損損失	2 42,353	-
災害による損失	5 91,961	-
特別損失合計	134,314	-
税引前当期純利益	1,846,789	2,055,225
法人税、住民税及び事業税	825,000	856,000
法人税等調整額	44,523	18,289
法人税等合計	780,476	874,289
当期純利益	1,066,312	1,180,936

【売上原価明細書】

不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)		当事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		8,714,619	34.4	7,138,675	31.2
建物建築費	1	15,453,990	61.0	14,611,105	63.9
販売直接費等					
1. 販売手数料		1,056,883	4.2	1,004,440	4.4
2. パンフレット制作費		121,935	0.5	100,232	0.4
完成工事補償引当金繰入額		12,000	0.1	16,000	0.1
たな卸資産評価損	2	43,118	0.2	10,563	0.0
不動産売上原価		25,316,310	100.0	22,881,017	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。

不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)		当事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		41,039	3.6	41,039	3.7
2 管理費		156,058	13.9	184,033	16.5
3 減価償却費		456,914	40.6	438,837	39.2
4 租税公課		174,891	15.5	163,876	14.7
5 修繕費		162,536	14.4	179,473	16.0
6 その他経費		134,974	12.0	110,580	9.9
不動産賃貸原価		1,126,415	100.0	1,117,839	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。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26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	
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,956,424	12,976,524
当期変動額							
剰余金の配当						179,996	179,996
別途積立金の積立					-	-	-
当期純利益						1,066,312	1,066,312
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	886,315	886,315
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	2,842,740	13,862,840

	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	56	14,804,157	3,722	5,831	2,109	14,802,048
当期変動額						
剰余金の配当		179,996				179,996
別途積立金の積立		-				-
当期純利益		1,066,312				1,066,312
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）			1,519	3,492	5,011	5,011
当期変動額合計	-	886,315	1,519	3,492	5,011	891,327
当期末残高	56	15,690,473	5,241	2,339	2,902	15,693,376

当事業年度(自 平成26年 3月 1日 至 平成27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	11,000,000	2,842,740	13,862,840
当期変動額							
剰余金の配当						199,996	199,996
別途積立金の積立					1,000,000	1,000,000	-
当期純利益						1,180,936	1,180,936
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	19,060	980,939
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	12,000,000	2,823,680	14,843,780

	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	56	15,690,473	5,241	2,339	2,902	15,693,376
当期変動額						
剰余金の配当		199,996				199,996
別途積立金の積立		-				-
当期純利益		1,180,936				1,180,936
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			20,574	70,327	49,753	49,753
当期変動額合計	-	980,939	20,574	70,327	49,753	931,186
当期末残高	56	16,671,413	25,816	72,666	46,850	16,624,562

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成25年 3月 1日 平成26年 2月28日)	(自 至	平成26年 3月 1日 平成27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		1,846,789		2,055,225
減価償却費		649,698		693,835
減損損失		42,353		-
貸倒引当金の増減額 (は減少)		10,826		4,156
賞与引当金の増減額 (は減少)		8,708		5,444
役員賞与引当金の増減額 (は減少)		925		775
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)		17,047		7,390
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)		24,893		27,387
災害損失引当金の増減額 (は減少)		32,915		32,915
受取利息及び受取配当金		4,396		8,631
支払利息		614,727		612,394
災害損失		59,046		-
有形固定資産除却損		73,448		34,166
売上債権の増減額 (は増加)		533		2,065
たな卸資産の増減額 (は増加)		2,940,762		7,490,628
仕入債務の増減額 (は減少)		1,096,306		1,873,755
前受金の増減額 (は減少)		151,085		1,212,032
長期預り保証金の増減額 (は減少)		28,307		15,919
その他の資産の増減額 (は増加)		45,685		197,563
その他の負債の増減額 (は減少)		208		344,076
小計		1,377,490		4,628,908
利息及び配当金の受取額		4,291		8,545
利息の支払額		615,413		577,219
災害損失の支払額		14,246		77,715
法人税等の支払額		695,912		896,491
営業活動によるキャッシュ・フロー		56,209		6,171,788
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)		74,671		303,714
有価証券の償還による収入		32,320		-
有形固定資産の取得による支出		1,684,028		930,755
無形固定資産の取得による支出		4,455		3,600
投資有価証券の取得による支出		102,085		-
貸付金の回収による収入		635		318
その他の支出		95,127		108,851
その他の収入		31,939		25,002
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,895,472		1,321,601

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	当事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27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）	1,344,940	2,988,240
長期借入れによる収入	13,879,965	11,876,880
長期借入金の返済による支出	10,296,230	8,301,717
社債の発行による収入	-	170,000
社債の償還による支出	30,000	34,250
配当金の支払額	179,923	198,875
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,028,870	6,500,276
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	189,607	993,112
現金及び現金同等物の期首残高	10,116,473	10,306,081
現金及び現金同等物の期末残高	1 10,306,081	1 9,312,968

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

(時価のあるもの)

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

2. デリバティブ取引により生じる正味の債権(及び負債)の評価基準及び評価方法

時価法を採用しております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切り下げの方法)を採用しております。

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。

主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物	2年～47年
----	--------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当期に負担する金額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当期に負担する金額を計上しております。

(4) 完成工事補償引当金

分譲マンション引渡後の補償工事費用の支出に備えるため、過去の実績に基づく将来の補償工事見込額を計上しております。

(5) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付引当金及び退職給付費用の計算には、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(7) 災害損失引当金

災害により被災した資産等の復旧等に要する費用または支出に備えるため、事業年度末における見積額を計上しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、特例処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...変動金利建て借入金

(3) ヘッジ方針

当社の内規に基づき、借入金利息の金利変動リスクを回避する目的で、変動金利建ての借入金に対して、金利スワップ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の間に高い相関関係があることを定期的に確認し、ヘッジの有効性を評価しております。

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(2) 繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用として処理しております。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「保険解約返戻金」は、営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度において、営業外収益の「その他」に表示していた7,252千円は、「保険解約返戻金」1,165千円及び「その他」6,086千円として組替えて表示しております。

(附属明細表)

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
普通預金	254,810千円	993,426千円
定期預金	1,406,337千円	1,406,519千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,818千円)	(162,842千円)
販売用不動産	78,343千円	906,994千円
仕掛販売用不動産	15,163,493千円	22,428,768千円
(内、共同事業に係る担保提供)(注2)	(313,812千円)	(187,000千円)
建物	10,124,205千円	10,417,599千円
土地	11,253,736千円	11,472,113千円
合 計	38,280,926千円	47,625,421千円

(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。

(注2) 担保に供した仕掛販売用不動産のうち括弧書きは、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、担保提供しているものであります。

(2) 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
短期借入金	1,138,100千円	4,214,540千円
1年内償還予定の社債	30,000千円	38,500千円
1年内返済予定の長期借入金	6,163,349千円	6,858,596千円
社債	1,089,800千円	1,217,050千円
長期借入金	19,514,829千円	22,457,845千円
保証債務	41,863千円	33,785千円
合 計	27,977,942千円	34,820,317千円

2 販売用不動産または仕掛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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
(仕掛販売用不動産からの振替)	(1物件)	(-)
土地	581,958千円	-千円
合 計	581,958千円	-千円

3 有形固定資産から販売用不動産または仕掛販売用不動産への振替について

所有目的の変更に伴い、それぞれ販売用不動産または仕掛販売用不動産へ振り替えております。

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
(販売用不動産への振替)	(3物件)	(-)
建物	460,846千円	-千円
土地	453,268千円	-千円
構築物	3,739千円	-千円
工具、器具及び備品	1,768千円	-千円
(仕掛販売用不動産への振替)	(1物件)	(-)
土地	107,009千円	-千円
合 計	1,026,632千円	-千円

4 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26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
	(16名)	(13名)
分譲マンション購入者	41,863千円	33,785千円

5 当社の長期借入金のうち、次に記載する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26年2月28日)

(1) 長期借入金(8,169,093千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

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。

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(794,432千円)に係る財務制限条項

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。

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(223,600千円)に係る財務制限条項

本契約締結日以降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、前年同期比の75%以上に維持すること。

本契約締結日以降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を、損失とならないようにすること。

(4) 長期借入金(905,040千円)に係る財務制限条項

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。

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。

(5) 長期借入金(4,467,000千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

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。

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。

当事業年度(平成27年2月28日)

(1) 長期借入金(7,754,991千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

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。

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(758,336千円)に係る財務制限条項

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。

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(817,320千円)に係る財務制限条項

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。

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(4,126,000千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

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。

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。

(5) 長期借入金(135,000千円)に係る財務制限条項

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。

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。

(6) 長期借入金(274,000千円)に係る財務制限条項

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。

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。

(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	当事業年度
	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	159,286千円	220,455千円

2 減損損失

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

用途	場所	種類	金額(千円)
月極駐車場	神戸市長田区	構築物・土地	42,353

(経緯)

当該不動産の売却決定に伴い、正味売却価額に基づき回収可能価額を算定後、帳簿価額を当該回収可能価額まで減額し、その減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

(種類ごとの減損損失の内訳)

種 類	金額(千円)
構築物	744
土地	41,608
合 計	42,353

(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算定し、正味売却価額は、不動産鑑定評価書を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。

3 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	当事業年度
	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	43,118千円	10,563千円

4 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	当事業年度
	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
資金調達費用	242,240千円	110,540千円

5 災害損失引当金繰入額及び災害による損失

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

平成25年8月の記録的な集中豪雨の影響により、当社の販売する分譲マンション2棟において、1階部分が浸水の被害を受け、それに伴い、当該分譲マンションの現状復旧工事及び改善対策工事等が発生し、その支出見込額32,915千円を災害損失引当金繰入額として、また実際発生額59,046千円を災害による損失として、それぞれ特別損失に計上いたしました。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26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)	168	-	-	168

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25年5月29日開催の定時株主総会	普通株式	179,996	18.00	平成25年2月28日	平成25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26年5月27日開催の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	199,996	20.00	平成26年2月28日	平成26年5月28日

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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)	168	-	-	168

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26年5月27日開催の定時株主総会	普通株式	199,996	20.00	平成26年2月28日	平成26年5月28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27年5月27日開催の定時株主総会	普通株式	利益剰余金	219,996	22.00	平成27年2月28日	平成27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25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
現金及び預金勘定	12,263,167千円	11,568,769千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,957,086千円	2,255,801千円
現金及び現金同等物	10,306,081千円	9,312,968千円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

		前事業年度	当事業年度
		(平成26年2月28日)	(平成27年2月28日)
1年内	(千円)	1,021	1,021
1年超	(千円)	1,531	510
合計	(千円)	2,553	1,531

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に分譲マンション及び賃貸不動産等の不動産開発事業を行うため、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。また、短期的な運転資金についても銀行借入により調達しております。

資金運用については、短期的な預金等による安全性の高い金融資産での運用に限定しております。

デリバティブは、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、主として賃貸不動産に係る賃貸収入の滞納額であり、主に個人顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する金融機関の債券や企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形、買掛金及び電子記録債務は、1年以内に支払期日が到来するものであります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に分譲マンション及び賃貸不動産等の不動産開発事業に係る資金調達であります。変動金利による借入金については、金利の変動リスクに晒されておりますが、そのうちの一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針」の「6.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、入居申し込みの際に当社の審査基準に照らし、厳正な審査のもと、契約締結を行っております。また、滞納が生じた場合には、顧客ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、当社の滞納回収マニュアルに基づいて早期に回収手続きを行っております。

債券は、格付の高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引については、カウンターパーティー・リスクを軽減するために、高格付を有する金融機関に限定しております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握することにより、管理しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、当社の内規に従って行っており、企画部財務課において定期的に変動状況を把握し、担当取締役へ報告しております。

金利スワップ取引以外の変動金利の借入金については、各金融期間ごとの借入金利の一覧表を定期的に作成し、借入金利の変動状況のモニタリングを行うとともに担当取締役への報告により管理しております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いの実行ができないリスク）の管理

当社は、企画部財務課において、毎月の各部署からの報告に基づき、月次資金計画を作成・更新し、一定水準の手元資金を維持すること等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(5) 信用リスクの集中

当社の取引先は、主に個人顧客であるため、該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

前事業年度（平成26年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	12,263,167	12,263,167	-
(2) 投資有価証券 その他有価証券	121,932	121,932	-
資産 合計	12,385,100	12,385,100	-
(1) 支払手形	-	-	-
(2) 買掛金	2,770,611	2,770,611	-
(3) 電子記録債務	6,437,337	6,437,337	-
(4) 短期借入金	1,463,300	1,463,300	-
(5) 前受金	1,746,587	1,746,587	-
(6) 社債 （1年内償還予定分含む）	1,119,800	1,143,147	23,347
(7) 長期借入金 （1年内返済予定分含む）	26,636,279	26,636,331	51
負債 合計	40,173,916	40,197,315	23,399
デリバティブ取引（ ）	(3,770)	(3,770)	-

（ ）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、括弧で表示しております。

当事業年度（平成27年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	11,568,769	11,568,769	-
(2) 投資有価証券 その他有価証券	147,687	147,687	-
資産 合計	11,716,457	11,716,457	-
(1) 支払手形	670,723	670,723	-
(2) 買掛金	3,833,686	3,833,686	-
(3) 電子記録債務	2,829,783	2,829,783	-
(4) 短期借入金	4,451,540	4,451,540	-
(5) 前受金	2,958,620	2,958,620	-
(6) 社債 (1年内償還予定分含む)	1,255,550	1,273,150	17,600
(7) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	30,211,441	30,211,591	149
負債 合計	46,211,345	46,229,095	17,749
デリバティブ取引()	(112,818)	(112,818)	-

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、括弧で表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(資産)

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

(負債)

(1) 支払手形、(2) 買掛金、(3) 電子記録債務、(4) 短期借入金、並びに(5) 前受金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 社債

当社の発行する社債の時価は、取引金融機関が全額引受人となる私募債であるため、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規私募債を発行した場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(7) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(デリバティブ取引)

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

区分	平成26年2月28日	平成27年2月28日
非上場株式(千円)	58,000	58,000

非上場株式は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権

前事業年度(平成26年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	12,263,167	-	-	-

当事業年度(平成27年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,568,769	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成26年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,463,300	-	-	-	-	-
社債	30,000	30,000	280,000	360,000	-	419,800
長期借入金	7,121,449	5,426,674	4,147,353	1,022,973	607,013	8,310,814
合計	8,614,749	5,456,674	4,427,353	1,382,973	607,013	8,730,614

当事業年度(平成27年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,451,540	-	-	-	-	-
社債	38,500	288,500	368,500	8,500	8,500	543,050
長期借入金	7,053,596	12,334,855	1,134,307	717,605	760,805	8,210,271
合計	11,543,636	12,623,355	1,502,807	726,105	769,305	8,753,321

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度(平成26年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	26,044	17,433	8,610
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	26,044	17,433	8,610
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	95,888	100,037	4,149
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	95,888	100,037	4,149
合計		121,932	117,470	4,461

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

当事業年度(平成27年2月28日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	147,687	117,470	30,217
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	147,687	117,470	30,217
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		147,687	117,470	30,217

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額58,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	247,000	208,000	3,770	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	208,000	-	697	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,100,850	3,100,850	112,121	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社の退職給付制度は、退職一時金のみであり、企業年金は採用しておりません。

2. 退職給付債務に関する事項

退職給付債務	142,709千円
退職給付引当金	142,709千円

なお、当社は退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

勤務費用	18,359千円
退職給付費用	18,359千円

なお、当社は退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。

4. 退職給付債務等の計算に関する事項

当社は、簡便法を採用しているため基礎率等については記載しておりません。

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、退職一時金制度を採用しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

退職給付引当金の期首残高	142,709千円
退職給付費用	19,890千円
退職給付の支払額	12,500千円
退職給付引当金の期末残高	150,099千円

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

非積立型制度の退職給付債務	150,099千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	150,099千円

退職給付引当金	150,099千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	150,099千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	19,890千円
----------------	----------

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
(繰延税金資産)		
役員退職慰労引当金	134,896千円	144,643千円
減損損失	111,261千円	109,597千円
たな卸資産減価償却相当額	82,113千円	78,836千円
たな卸資産評価損	56,630千円	56,022千円
退職給付引当金	50,944千円	53,420千円
資産除去債務	47,129千円	49,384千円
繰延ヘッジ損益	1,431千円	40,152千円
賞与引当金	31,402千円	31,379千円
未払事業税	37,805千円	31,350千円
その他	122,030千円	112,006千円
繰延税金資産 小計	675,645千円	706,793千円
評価性引当額	432,087千円	441,194千円
繰延税金資産 合計	243,558千円	265,599千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	19,918千円	20,579千円
その他	1,214千円	7,344千円
繰延税金負債 合計	21,133千円	27,924千円
繰延税金資産の純額	222,424千円	237,675千円

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含めていた「繰延ヘッジ損益」は、金額的重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に表示していた123,461千円は、「繰延ヘッジ損益」1,431千円及び「その他」122,030千円として組替えて表示しております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年2月28日)	当事業年度 (平成27年2月28日)
法定実効税率	37.96%	37.96%
(調整)		
留保金課税に係るもの	3.14%	2.59%
交際費等の永久差異に係るもの	0.51%	0.87%
評価性引当額の増加	0.31%	0.47%
その他	0.34%	0.65%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.26%	42.54%

3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正額

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、復興特別法人税が1年前倒しで廃止されたことから、平成27年3月1日以降に開始する事業年度から法定実効税率が変更されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、従来の37.96%から35.59%に変更されます。

なお、この税率の変更による影響は軽微であります。

4. 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が平成27年3月31日に公布され、法人税率の引き下げ及び事業税率（所得割）の段階的な引き下げにより、平成28年3月1日以降に開始する事業年度から法定実効税率が変更されることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、一時差異等に係る解消時期に応じて次のとおりとなります。

平成28年3月1日から平成29年2月28日まで 33.01%

平成29年3月1日以降 32.21%

なお、変更後の法定実効税率を当事業年度末に適用した場合、繰延税金資産の純額が12,332千円、繰延ヘッジ損益が3,789千円それぞれ減少し、法人税等調整額が8,960千円、その他有価証券評価差額金が417千円増加します。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

当社は、土地及び建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務及びアスベスト除去費用等、契約及び法令上の義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借契約に基づく契約期間又は当該建物の経済的耐用年数により2年から47年、割引率は国債の利率を基準とし0.025%から2.217%を採用しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
期首残高	124,073千円	131,629千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	21,080千円	20,651千円
時の経過による調整額	1,070千円	1,094千円
資産除去債務の履行による減少額	14,594千円	14,617千円
期末残高	131,629千円	138,758千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、主に兵庫県及びその他の地域において、賃貸住宅及び賃貸商業施設等を所有しております。

平成26年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、892,146千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）、減損損失は42,353千円（特別損失に計上）であります。

平成27年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、956,414千円（賃貸収入は売上高、賃貸費用は売上原価）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度	当事業年度
		(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	21,737,305	21,458,856
	期中増減額	278,449	327,365
	期末残高	21,458,856	21,786,221
期末時価		20,338,434	21,106,000

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額であります。

2. 前事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額1,238,782千円であり、主な減少額は販売用不動産への振替額1,024,864千円、減価償却費447,932千円、減損損失42,353千円、除却2,081千円であります。

3. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額760,602千円であり、主な減少額は減価償却費433,237千円であります。

4. 期末時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(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、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25年3月1日 至 平成26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	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント利益	2,411,176	169,272	83,069	825,781	3,489,300	72,280	3,561,581
セグメント資産	21,468,705	1,174,581	208,354	21,557,968	44,409,610	-	44,409,610
その他の項目							
減価償却費	161,608	109	-	465,217	626,935	-	626,935
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	1,030,983	594	-	1,153,168	2,184,747	-	2,184,747

(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26年3月1日 至 平成27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	25,240,908	2,140,371	593,800	2,073,072	30,048,153	49,125	30,097,278
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	25,240,908	2,140,371	593,800	2,073,072	30,048,153	49,125	30,097,278
セグメント利益	2,447,470	92,338	114,113	836,504	3,490,427	46,233	3,536,661
セグメント資産	27,719,295	1,714,927	899,463	22,076,798	52,410,486	-	52,410,486
その他の項目							
減価償却費	221,838	627	-	447,140	669,606	-	669,606
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	159,127	1,273	-	762,902	923,303	-	923,303

(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、解約手付金収入及び保険代理店手数料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	32,403,749	30,048,153
「その他」の区分の売上高	76,606	49,125
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	32,480,355	30,097,278

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,489,300	3,490,427
「その他」の区分の利益	72,280	46,233
セグメント間取引消去	-	-
全社費用（注）	689,304	704,927
財務諸表の営業利益	2,872,276	2,831,734

（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	44,409,610	52,410,486
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産（注）	13,918,793	13,240,879
財務諸表の資産合計	58,328,403	65,651,365

（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	626,935	669,606	-	-	22,763	24,228	649,698	693,835
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	2,184,747	923,303	-	-	56,739	24,610	2,241,487	947,914

（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25年3月1日 至 平成26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26年3月1日 至 平成27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25年3月1日 至 平成26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)	-	-	-	42,353	42,353	-	-	42,353

当事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

役員及び主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員 の 近親者	和田春江	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の配偶者	-	-	戸建て 分譲用地 取得 (注4)	64,500	-	-
	内藤弘江	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の配偶者の姉	-	-			-	-
	安本史子	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の配偶者の姉	-	-			-	-
	武井一彦	-	-	当社代表取締役会 長和田憲昌(注1) の配偶者の兄	-	-	戸建て 分譲用地 取得	22,850	-	-
役員及び その 近親者	岡部弘一	-	-	当社常務取締役	1.0	-	戸建て 分譲住宅 販売 (注5)	44,252	-	-
	岡部裕太郎	-	-	当社常務取締役 岡部弘一の長男	-	-			-	-

(注) 1. 当社代表取締役会長和田憲昌は当社の主要株主でもあります。

2. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

具体的には戸建て分譲用地取得には不動産鑑定評価を参考に、また戸建て住宅販売はパンフレット価格(一般向け販売価格)によっております。

4. 共同所有となっている土地を当社が取得したものであるため、取引金額を区分しておりません。

5. 売買契約上共同購入となっているため、取引金額を区分しておりません。

(1株当たり情報)

		前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	1,569.36	1,662.48
1株当たり当期純利益金額	(円)	106.63	118.10

(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26年2月28日)	当事業年度末 (平成27年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	15,693,376	16,624,562
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	15,693,376	16,624,562
普通株式の発行済株式数	(株)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数	(株)	168	168
期末の普通株式の数	(株)	9,999,832	9,999,832

3. 1株当たり当期純利益額の算定上の基礎

		前事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	当事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,066,312	1,180,936
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)	1,066,312	1,180,936
普通株式の期中平均株式数	(株)	9,999,832	9,999,832

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	15,746,518	900,166	212,830	16,433,854	5,225,439	652,311	11,208,414
構築物	185,523	11,384	3,197	193,710	140,465	8,626	53,244
機械及び装置	513,311	-	-	513,311	503,952	3,115	9,359
工具、 器具及び備品	190,922	18,545	9,335	200,133	168,377	16,638	31,756
土地	12,493,258	247,286	-	12,740,544	-	-	12,740,544
建設仮勘定	234,887	989,708	1,222,777	1,819	-	-	1,819
有形固定資産 計	29,364,423	2,167,091	1,448,140	30,083,374	6,038,234	680,691	24,045,139
無形固定資産							
借地権	315,279	-	-	315,279	-	-	315,279
ソフトウェア	180,121	3,600	12,560	171,161	145,664	13,143	25,496
その他	7,601	-	-	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	503,002	3,600	12,560	494,042	145,664	13,143	348,378

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建物	エル。トスト神戸(神戸市中央区)	259,077	建設仮勘定からの振替
	プロスベリタ芦屋(兵庫県芦屋市)	241,770	"
	浜辺通マンションギャラリー(神戸市中央区)	155,696	"
	本山田中町マンションギャラリー(神戸市東灘区)	145,755	"
建設仮勘定	賃貸不動産12件	810,630	購入及び建設他
	マンションギャラリー11件	168,322	モデルルーム建設他

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建設仮勘定	賃貸不動産12件	808,811	建物・土地等へ振替
	マンションギャラリー11件	403,210	建物等へ振替

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成20年9月30日	450,000 (30,000)	420,000 (30,000)	1.6600	担保付	平成29年9月29日
第2回分割制限少数人 数私募	平成21年12月30日	250,000	250,000	1.2000	担保付	平成28年12月30日
第3回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成23年9月30日	260,000	260,000	0.3000	担保付	平成33年9月30日
第4回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成24年3月30日	159,800	159,800	0.3000	担保付	平成34年3月31日
第5回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成26年8月29日	- (-)	165,750 (8,500)	0.2582	担保付	平成36年8月30日
合計		1,119,800 (30,000)	1,255,550 (38,500)			

(注) 1. 括弧書きは、内書で1年以内の償還予定額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内における償還予定額は、以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
38,500	288,500	368,500	8,500	8,500

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,463,300	4,451,540	1.621	-
1年以内に返済予定の長期借入金	7,121,449	7,053,596	1.680	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	19,514,829	23,157,845	1.861	平成28年3月31日～ 平成53年10月31日
合計	28,099,579	34,662,981	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は、以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	12,334,855	1,134,307	717,605	760,805

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	47,970	3,601	2,512	5,245	43,814
賞与引当金	82,725	88,169	82,725	-	88,169
役員賞与引当金	6,275	7,050	6,275	-	7,050
完成工事補償引当金	12,000	16,000	12,000	-	16,000
災害損失引当金	32,915	-	32,915	-	-
役員退職慰労引当金	379,029	27,387	-	-	406,417

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、債権回収等による取崩額201千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額5,043千円であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	4,786
預金	
当座預金	2,386
普通預金	9,255,520
通知預金	17,500
別段預金	2,574
定期預金	1,988,001
定期積金	298,000
小計	11,563,983
合計	11,568,769

売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
不動産賃貸収入他(一般顧客等)	15,095
合計	15,095

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%) (C) (A) + (B) × 100	滞留期間(日) (A) + (D) (B) 365
(A)	(B)	(C)	(D)		
13,030	32,620	30,555	15,095	66.9	157.4

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
大阪府豊中市物件	521.09	428,506
兵庫県芦屋市物件	697.15	336,232
兵庫県明石市物件	2,728.59	284,923
神戸市兵庫区物件	275.30	233,562
神戸市垂水区物件	1,080.93	165,124
神戸市須磨区物件	576.52	151,239
その他物件	296.76	154,245
合計	6,176.34	1,753,833

仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	20,245.56	16,709,136
神戸市垂水区物件	8,417.30	3,786,921
神戸市東灘区物件	2,699.41	1,529,407
神戸市兵庫区物件	3,507.25	956,667
兵庫県姫路市物件	3,603.85	746,770
神戸市灘区物件	1,251.69	701,029
その他物件	21,702.52	1,991,364
合計	61,427.58	26,421,298

支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社長谷工コーポレーション	670,723
合計	670,723

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成27年4月満期	670,723
合計	670,723

買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社鍛冶田工務店	738,990
株式会社岡工務店	491,800
株式会社明和工務店	479,850
今津建設株式会社	449,295
株式会社神崎組	358,701
株式会社ハンシン建設	328,040
前川建設株式会社	204,384
株式会社大木工務店	165,264
その他	617,360
合計	3,833,686

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	1,128,929
大末建設株式会社	390,600
株式会社フナビキ工務店	351,354
株式会社明和工務店	252,900
今津建設株式会社	243,000
株式会社神崎組	179,100
株式会社大木工務店	166,500
株式会社ハンシン建設	117,400
合計	2,829,783

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成27年3月満期	443,500
平成27年4月満期	601,854
平成27年5月満期	1,506,610
平成27年6月満期	277,819
合計	2,829,783

前受金

相手先	金額(千円)
一般顧客(マンション販売の手付金等)	2,958,620
合計	2,958,620

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	5,910,156	14,393,464	17,957,274	30,097,278
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	274,978	861,620	715,674	2,055,225
四半期(当期)純利益金額 (千円)	157,344	511,676	413,237	1,180,936
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	15.73	51.17	41.32	118.10

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は 1株当たり四半期純損失金額() (円)	15.73	35.43	9.84	76.77

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日、2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載する。なお、電子公告については、当会社のホームページ上に掲載しております。 (http://www.wadakohsan.co.jp)
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第48期(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

平成26年5月28日 近畿財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成26年5月28日 近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第49期第1四半期(自 平成26年3月1日 至 平成26年5月31日)

平成26年7月11日 近畿財務局長に提出

事業年度 第49期第2四半期(自 平成26年6月1日 至 平成26年8月31日)

平成26年10月10日 近畿財務局長に提出

事業年度 第49期第3四半期(自 平成26年9月1日 至 平成26年11月30日)

平成27年1月9日 近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成26年5月28日 近畿財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年5月27日

和田興産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 基 博

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 井 孝 晃

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている和田興産株式会社の平成26年3月1日から平成27年2月28日までの第49期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の平成27年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、和田興産株式会社の平成27年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、和田興産株式会社が平成27年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。