

【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21年5月28日
【事業年度】	第43期(自平成20年3月1日至平成21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 小 阪 堅 三
【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】	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】	取締役 梶 原 忍
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 (東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8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】

提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成17年2月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月
売上高 (千円)	22,965,000	25,256,635	30,629,692	29,564,582	32,333,961
経常利益 (千円)	2,203,074	2,366,065	2,736,319	3,063,869	1,548,258
当期純利益 (千円)	1,162,216	1,292,973	1,357,390	1,613,881	118,152
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	493,450	493,450	891,250	891,250	891,250
発行済株式総数 (株)	4,700,000	4,700,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	9,232,876	10,406,310	12,348,767	13,746,613	13,606,632
総資産額 (千円)	34,634,290	44,781,941	53,720,810	59,788,379	57,422,589
1株当たり純資産額 (円)	1,961.25	2,210.49	1,234.88	1,374.66	1,360.66
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	30.00 ()	35.00 ()	20.00 ()	25.00 ()	15.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	256.46	271.48	141.60	161.39	11.82
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	26.7	23.2	23.0	23.0	23.7
自己資本利益率 (%)	14.1	13.2	11.9	12.4	0.9
株価収益率 (倍)	8.8	12.7	8.6	4.0	19.7
配当性向 (%)	11.7	12.9	14.1	15.5	127.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,665,510	2,043,738	1,502,205	1,307,252	925,089
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,844,298	3,088,994	4,895,640	3,804,162	3,548,276
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	308,991	7,266,844	6,228,960	2,849,491	3,316,257
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	767,958	2,902,070	2,733,184	3,085,765	1,928,657
従業員数 (名)	72	72	77	87	95

- (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いません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 第40期の株価収益率については、平成18年1月17日開催の取締役会において決議された株式分割(1:2)(株式分割基準日:平成18年2月28日、株式分割効力発生日:平成18年3月1日)により貸借対照表日における株価が権利落後の株価のため、当該株式分割が第40期首に行われたと仮定した場合の1株当たり当期純利益により算出しております。
- 4 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いません。
- 5 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。
- 6 第41期の資本金については、平成18年11月8日付で新株式の発行(600,000株)による公募増資(397,800千円)を行っております。
- 7 第41期の発行済株式総数については、平成18年3月1日付で株式1株につき2株の分割により4,700,000株増加、また平成18年11月8日付で新株式の発行を行い600,000株増加しております。
- 8 第39期の1株当たり配当額30円のうち、5円は日本証券業協会への店頭登録(平成16年12月13日付でジャスダック証券取引所に移行)による株式公開記念配当であります。
- 9 当社は、平成16年6月14日付で株式1株につき20株の株式分割及び平成18年3月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。
- なお、当該数値についてはあずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成17年2月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月
1株当たり純資産額 (円)	980.62	1,105.24	1,234.88	1,374.66	1,360.66
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間配当額)	15.00 ()	17.50 ()	20.00 ()	25.00 ()	15.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	128.23	135.74	141.60	161.39	11.82
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					

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なら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終了
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終了
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日付で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

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、宝塚市各周辺)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ならびに賃貸マンションを中心とした賃貸その他事業を営んでおります。

(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販売を中心に展開しており、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)及び宝塚市周辺を主要エリア(以下「神戸・阪神エリア」という)としております。

また、タワーマンション等の100戸以上の大型物件や他社との共同事業にも着手し、事業領域及び収益の拡大を図っております。

当社が開発する分譲マンションの特徴としては、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(注：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、「先進的な住まいづくり」を行っております。特に都心部においては、都市型ホテルの「機能性」「利便性」「快適性」を取り入れ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、資産性及び安全性に重点をおき、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、企画ならびにデザイン等に注力した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17年2月期	平成18年2月期	平成19年2月期	平成20年2月期	平成21年2月期
全供給棟数 (棟)	18	18	17	11	15
全供給戸数 (戸)	894	822	1,009	401	639
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(787)	(558)	(890)	(207)	(415)
(神戸市における供給率)	(88.0%)	(67.9%)	(88.2%)	(51.6%)	(64.9%)

(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21年2月末日現在までに297棟10,908戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(JV物件の戸数については、出資割合を乗じたのち小数点以下の端数を切り捨てた戸数を積算しております。)

その他不動産販売

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、不動産の販売を行っており、主に宅地開発や戸建て住宅ならびに賃貸マンション等の販売を行っております。

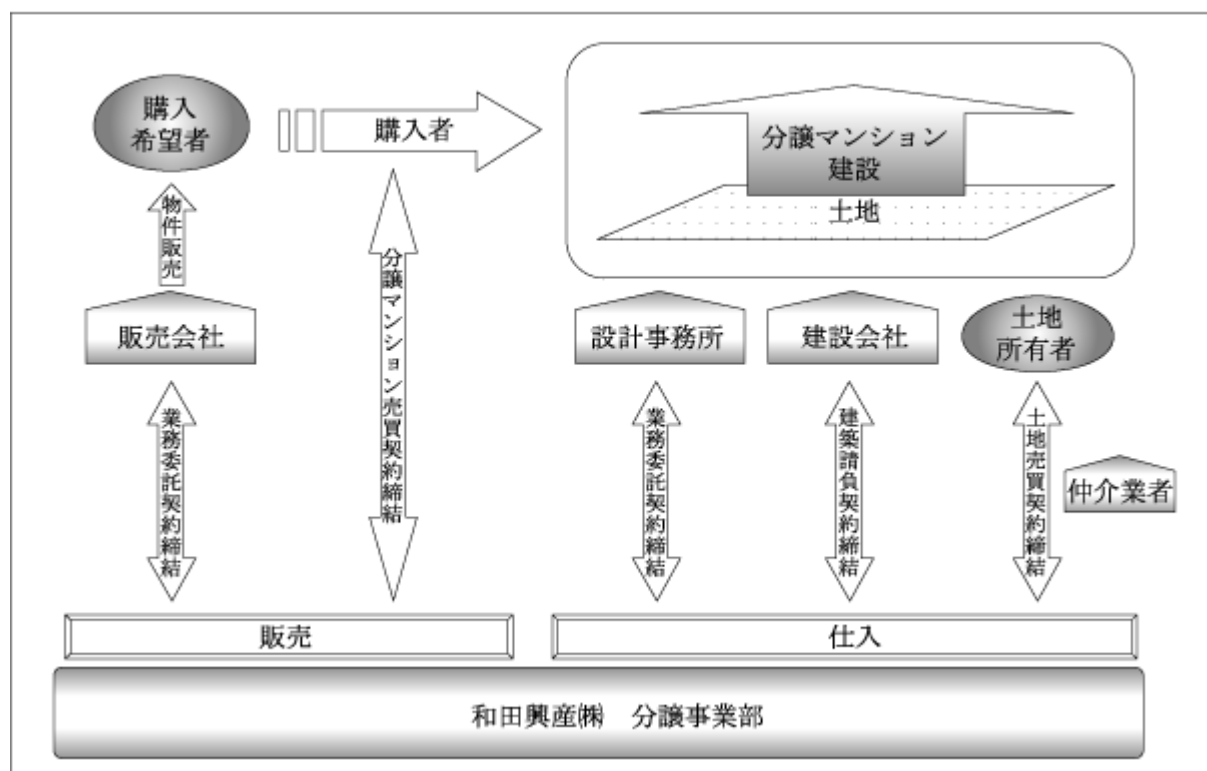
(当事業年度における分譲マンションの発売物件)

名称	所在地	戸数
ワコーレ神戸本山プレイス	神戸市東灘区	20戸
ワコーレ明石太寺	兵庫県明石市	20戸
ワコーレ須磨潮見台レジデンス	神戸市須磨区	32戸
ワコーレ須磨名谷ステーションマークス	神戸市須磨区	65戸
ワコーレ須磨月見山アルジェ	神戸市須磨区	44戸
ワコーレK O B Eハーバーマークス	神戸市東灘区	97戸
ワコーレヒルズ苦楽園M I R A I	兵庫県西宮市	49戸
ワコーレ武庫之荘レジデンス	兵庫県尼崎市	23戸
ワコーレテラス武庫之荘	兵庫県尼崎市	40戸
ワコーレ逆瀬川ステーションマークス	兵庫県宝塚市	65戸

共同プロジェクト物件

名称	所在地	出資割合	総戸数
エヌヴィ逆瀬川	兵庫県宝塚市	50%	24戸
アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー	神戸市中央区	30%	277戸
住吉川レジデンス	神戸市東灘区	50%	21戸

分譲マンション開発の系統図



(2) 賃貸その他事業

賃貸事業

当社は、神戸・阪神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マンションの賃貸を行っております。

当社が開発する賃貸マンションの特徴は、分譲マンション開発で培ったノウハウをもとに、設備、機能性を重視した賃貸マンションの開発を進めており、その一環としてペットオーナーのための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、従来の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（注：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。

賃貸物件は、主に住居、店舗、事務所、駐車場（月極・時間駐車）等を提供しており、住居（賃貸マンション）・店舗に関しては、「賃貸収入」の柱として、平成21年2月末日現在で105棟2,139戸（同日現在の入居率93.5%）を保有しております。

賃貸マンション

平成21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。	1,515戸
V I T A (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。	147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
ヴィアノシリーズ	先進性ある仕様とユーティリティルーム等を配したシングル層向けに開発された賃貸マンションであります。	39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。	279戸

その他賃貸不動産

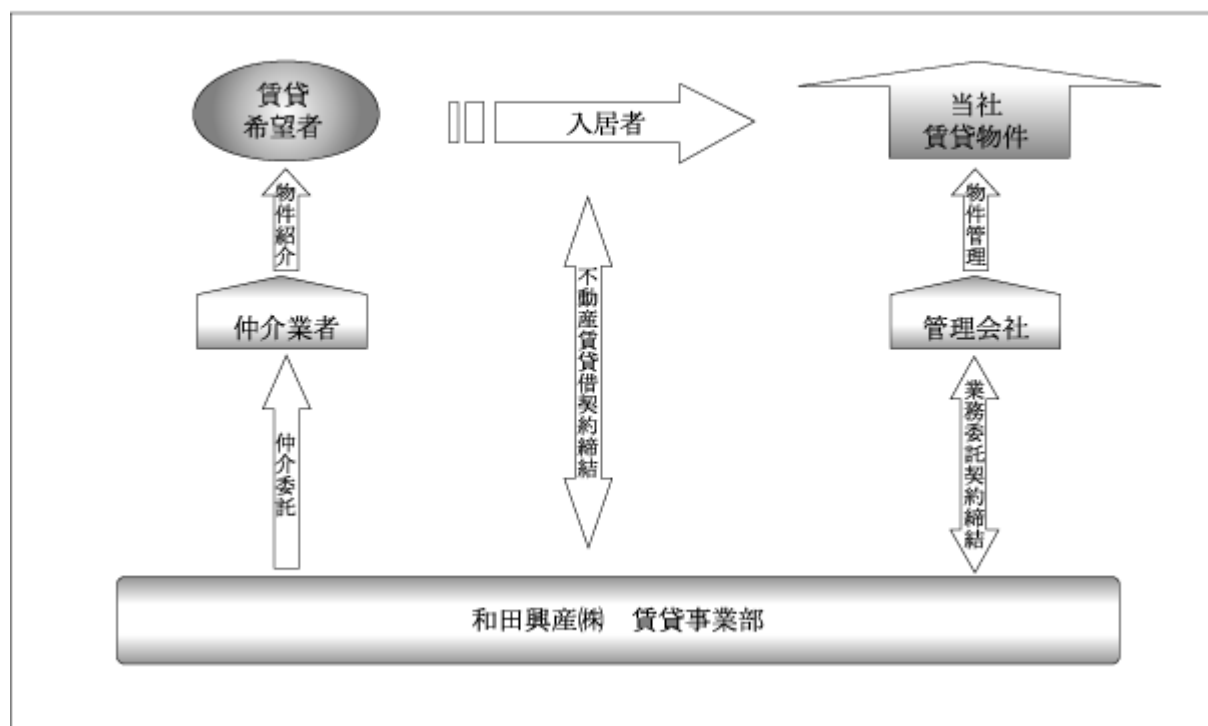
店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	103軒
パーキング	月極駐車ならびに時間貸駐車を賃貸しております。	886台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	117ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール（収容可能人員200名）を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

その他事業

当社の事業に関連して付随的に発生する収入（その他賃貸収入、保険代理店手数料収入及び解約手付金収入等）をその他事業の収入として計上しております。

その他賃貸収入については、販売用として保有している賃貸物件から発生する賃貸収入を、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、分譲マンションの解約に伴う手付金放棄による収入等をそれぞれ計上しております。

不動産賃貸の系統図



4 【関係会社の状況】
 該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成21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
95名	41.8歳	6年5ヶ月	6,229千円

- (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21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 当事業年度において従業員数が8名増加しておりますが、これは営業及び管理面の人員強化によるものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、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、米国経済に端を発した金融危機及び世界的な経済環境の悪化が、日本経済にも多大な影響を及ぼしており、日本経済全体が変革を余儀なくされております。また各産業分野での世界的な需要の伸び悩みによる輸出の減少懸念や内需の低迷が企業収益に影響を及ぼすとともに、それらを要因とする雇用不安が、個人消費の減退にも拍車をかけており、企業を取り巻く経済情勢は、今後においても注意を要する状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、米国のサブプライムローン問題を発端にした国際金融市場の信用収縮により、不動産市場への資金流入が停滞しており、金融機関の融資の縮小が不動産の流動化に影響を及ぼす中、業界全体の市況は減速してきており、先行き不透明な状況にあります。

また分譲マンション市場においては、建築基準法等の法令の厳格化がマンションの供給時期に影響を及ぼすほか、地価や建築コストの上昇が販売価格を押し上げたことに加え、経済環境の悪化に伴う個人消費の低迷等、それらを要因として第一次取得者層の購買意欲が減退しており、一段と厳しい環境下で推移しております。

このような事業環境の中、当社は分譲マンションを中心に事業展開を図るとともに、賃貸その他事業の拡大に注力し、各事業分野での施策に取り組んでまいりました。

なお、不動産業界の市況等の悪化により当中間会計期間末及び当事業年度末に保有しております棚卸資産について、時価（正味売却価額）の下落が見込まれることにより、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用を行い、棚卸資産評価損失として売上原価に624百万円、特別損失に1,042百万円（前期末保有分）を計上いたしました。

その結果、当事業年度の業績は、売上高32,333百万円（前期比109.4%）、経常利益1,548百万円（同50.5%）、当期純利益118百万円（同7.3%）となりました。

事業別の業績は次のとおりであります。

区 分		売上高(百万円)	構成比(%)	前期比(%)
不動産販売事業	分譲マンション販売	24,544	75.9	109.8
	その他不動産販売	5,149	15.9	101.4
	小 計	29,693	91.8	108.3
賃貸その他事業	賃貸収入	2,027	6.3	110.1
	その他収入	613	1.9	205.7
	小 計	2,640	8.2	123.5
合 計		32,333	100.0	109.4

(不動産販売事業)

不動産販売事業の売上高は、29,693百万円（前期比108.3%）となりました。

不動産販売事業のうち主力の分譲マンションにおきましては、優良用地の不足に加え、地価や建築コストの上昇、建築基準法の一部改正に伴う確認審査の長期化及び第一次取得者層の購買意欲の減退等、事業環境が軟調傾向で推移する中、昨年同様厳しい環境ではありましたが、共同事業の積極的な推進、企画力の向上等、分譲マンション事業に注力してまいりました。

その結果、発売においては神戸・明石・阪神間を中心に、13棟560戸（同163.3%）を発売いたしました。契約については、429戸（同91.1%）15,020百万円（同83.9%）を契約し、それにより期末時点の受注残戸数は186戸（同49.3%）となり、受注残高を6,890百万円（同42.0%）としております。また、ワコーレザ・トアロードレジデンス等14棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数については620戸（同79.2%）となり、売上高24,544百万円（同109.8%）を計上いたしました。

その他の不動産販売におきましては、戸建て住宅18戸及び1棟卸マンション等20物件を販売いたしま

した。その結果、売上高5,149百万円（同101.4%）を計上し、全体として堅調に推移いたしました。

(賃貸その他事業)

賃貸その他事業の売上高は、2,640百万円（同123.5%）となりました。

主力の賃貸事業におきましては、賃貸収入増大に向けた事業推進を図る中、新築賃貸物件の建設と良質な賃貸物件の取得に注力することによって、収益性の向上と安定成長を目指してまいりました。

その結果、新築賃貸マンションの竣工等4棟352戸の賃貸物件の増加により、賃貸収入は2,027百万円（同110.1%）となっており、新規投入物件の稼働が奏功した結果となりました。

その他事業におきましては、その他賃貸収入481百万円、分譲マンション事業に係る解約手付金収入119百万円、保険代理店手数料等収入12百万円となり、合計613百万円（同205.7%）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末より1,157百万円減少し、当事業年度末には1,928百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果使用した資金は、925百万円（前年同期は1,307百万円の獲得）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益445百万円の計上及びたな卸資産の減少による資金の増加4,596百万円等に対し、仕入債務の減少による資金の流出2,832百万円、大型マンションの引渡しに伴う前受金の減少による資金の流出1,695百万円及び法人税等の支払額1,722百万円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

投資活動の結果使用した資金は、3,548百万円（前年同期比255百万円減）となりました。

主な要因は、定期預金払戻しによる収入404百万円の資金流入等に対し、有形固定資産の取得による支出3,963百万円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

財務活動の結果得られた資金は、3,316百万円（同466百万円増）となりました。

主な要因は、マンション用地の購入および賃貸不動産の購入資金等として長期借入金12,372百万円の調達及び社債の発行600百万円に対し、運転資金等の短期借入金の減少609百万円、長期借入金の返済8,797百万円及び配当金249百万円を支出したことによるものであります。

2 【販売及び契約の状況】

(1) 売上実績

事業部門	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)		
	売上金額(千円)	構成比(%)	前年同期比(%)
不動産販売事業	29,693,439	91.8	108.3
賃貸その他事業	2,640,522	8.2	123.5
合計	32,333,961	100.0	109.4

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 営業実績

事業部門	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)		
	物件名	販売戸数(戸)	金額(千円)
不動産販売事業	ワコーレザ・トアロードレジデンス	184	10,095,382
	ワコーレウォータービュー垂水	58	1,964,358
	ワコーレ西宮A X E	49	1,690,320
	ワコーレザ・神戸ハウス	48	1,590,712
	ワコーレ大谷町クレセンツィオ	35	1,112,509
	ワコーレ明石大蔵	33	1,001,108
	ワコーレ兵庫ブランセ	29	892,017
	ワコーレ深江本町ソフィリア	27	852,508
	ワコーレ伊丹プレミア	33	794,143
	ワコーレ六甲高羽アパートメント	12	713,525
	その他分譲マンション	112	3,837,661
	その他不動産販売	(注3)	5,149,190
	小計	620	29,693,439
賃貸その他事業	賃貸収入	(注4)	2,027,009
	その他収入	(注5)	613,512
	小計		2,640,522
合計	620	32,333,961	

- (注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2 不動産販売事業の物件各金額には、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 その他不動産販売は、戸建て住宅18戸及び1棟卸マンション等20物件の売上であります。
 4 賃貸収入は、時間駐車料等が含まれているため戸数表示はしておりません。
 5 その他収入は、保険代理店手数料収入等が含まれているため戸数表示はしておりません。
 6 共同事業の物件戸数は、出資割合により戸数(小数点以下切捨て)を計算しております。

(3) 契約実績

当事業年度における分譲マンション販売及びその不動産販売の契約実績は、次のとおりであります。

区分	第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)							
	期首契約残高		期中契約高		期中引渡高		期末契約残高	
	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)
ワコーレ須磨名谷ステーションマークス			63	2,715,532			63	2,715,532
ワコーレ西宮A X E	24	857,328	38	1,234,516	49	1,690,320	13	401,524
ワコーレウォータービュー垂水	33	1,153,010	32	1,006,733	58	1,964,358	7	195,386
ワコーレ兵庫ブランセ	4	129,040	25	762,977	29	892,017		
ワコーレ伊丹プレミア	4	109,056	30	707,378	33	794,143	1	22,291
その他分譲マンション	312	14,165,663	241	8,593,664	451	19,203,408	102	3,555,918
分譲マンション販売 計	377	16,414,098	429	15,020,802	620	24,544,248	186	6,890,652
1棟卸マンション	174	1,799,150	334	3,563,988	305	3,029,370	203	2,333,768
戸建て住宅	7	280,338	13	449,618	18	667,593	2	62,362
その他不動産	(注3)	680,000	(注3)	792,317	(注3)	1,452,227	(注3)	20,090
その他不動産販売 計	181	2,759,488	347	4,805,923	323	5,149,190	205	2,416,221
合計	558	19,173,586	776	19,826,726	943	29,693,439	391	9,306,873

(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 その他不動産の期首契約残高、期中契約高、期中引渡高及び期末契約残高の戸数表示については、宅地等の販売が含まれているため表示はしておりません。

4 共同事業の物件戸数は、出資割合により戸数(小数点以下切捨て)を計算しております。

3 【対処すべき課題】

当社を取り巻く事業環境を展望いたしますと、地価や建築コストの上昇を要因としたマンション価格の上昇等の影響により販売に翳りが見受けられるなか、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機の影響に伴う企業業績の急激な悪化、雇用や賃金不安の増大からくるエンドユーザーの購入意欲の減退が重なり、極めて厳しい状況が継続しております。

そのような環境のなか当社といたしましては、引き続き全国でも有数な住宅地である神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域に経営資源を集中させ、地域・地区の特性に応じた個性的なマンションづくりを進めていくとともに、長年にわたって築き上げてきた当地での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、ユーザーの方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きたいと考えております。また、多様化する住宅ニーズに適應し、木造戸建て事業や賃貸事業にも注力し、当地において「住まい」を軸とした総合不動産業の地位を確立していきたいと考えております。

また、内部統制の強化が喫緊の課題となるなかにあつて、規程やマニュアルの整備はもとより、取締役会を中心としたコーポレートガバナンスの充実を図るとともに、内部監査機能の強化により適切な牽制体制の構築を図ってまいります。

事業活動の中心である分譲マンション事業におきましては、販売状況が厳しさを増すなかマンション事業の原点に立ち返り、仕入体制の整備を図り用地の厳選に努めるとともに、これまで培ってきた企画力をより一層発揮し、当社分譲マンションの開発コンセプトである“プレミアムユニークなマンションづくり”に注力してまいります。さらに、設計事務所・建築会社と緊密な関係を保ち、コストの適正化とさらなる品質の向上の両立にも努めてまいります。

賃貸事業におきましては、引き続き賃貸収入の安定的拡大を目指し、好立地かつ収益性、資産性の高い賃貸マンションの取得を進めるとともに、最適な賃貸資産のポートフォリオの構築のため、機動的に物件の入れ替えや住居系以外のビジネスホテル等の商業施設への取り組みを進めてまいります。さらに賃貸資

産のパフォーマンス向上のため、稼働率の向上にも一層注力してまいります。

一方、財務面におきましては、金融環境が厳しくなるなかにおいて、幅広い選択肢の確保が重要であるとの認識のもと、コミットメントライン契約等の機動的に活用できる資金の確保に努めながら、資金調達手段の多様化を図ることで財務基盤の安定化を推進してまいります。

4 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財政状態等、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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月		平成17年2月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月
売上高	(百万円)	22,965	25,256	30,629	29,564	32,333
不動産売上高	(百万円)	21,548	23,630	28,804	27,425	29,693
不動産賃貸収入等	(百万円)	1,416	1,626	1,825	2,138	2,640
営業利益	(百万円)	2,594	2,769	3,318	4,020	2,577
売上高営業利益率	(%)	11.3	11.0	10.8	13.6	8.0
経常利益	(百万円)	2,203	2,366	2,736	3,063	1,548
売上高経常利益率	(%)	9.6	9.4	8.9	10.4	4.8
当期純利益	(百万円)	1,162	1,292	1,357	1,613	118
売上高当期純利益率	(%)	5.0	5.1	4.4	5.5	0.4
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	602	722	879	783	620
流動資産	(百万円)	18,411	27,148	32,008	37,005	31,137
固定資産	(百万円)	16,223	17,633	21,712	22,783	26,285
資産合計	(百万円)	34,634	44,781	53,720	59,788	57,422
流動負債	(百万円)	16,727	20,227	26,601	32,541	28,095
固定負債	(百万円)	8,673	14,148	14,770	13,500	15,720
負債合計	(百万円)	25,401	34,375	41,372	46,041	43,815
純資産合計	(百万円)	9,232	10,406	12,348	13,746	13,606
ROE(自己資本利益率)	(%)	14.1	13.2	11.9	12.4	0.9
自己資本比率	(%)	26.7	23.2	23.0	23.0	23.7

(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の売上計上は、マンションの引渡し時に行っております。

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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

平成18年2月期の資産及び負債の増加の主な要因は、大型物件の用地取得等によるたな卸資産の増加及び事業用固定資産の増加によるものであり、また負債の増加は、それらの購入に伴う借入金増加によるものであります。

平成19年2月期の資産及び負債の増加の主な要因は、用地取得ならびに建築代金支払い等によるたな卸資産の増加及び事業用固定資産購入による有形固定資産の増加によるものであり、また負債の増加は、それらの購入に伴う借入金増加によるものであります。

平成19年2月期の売上高経常利益率の低下の主な要因は、上記(平成19年2月期の資産及び負債の増加の主な要因)による借入金増加に伴う支払利息の増加によるものであります。

平成19年2月期の売上高当期純利益率の低下の主な要因は、減損損失310百万円の特別損失を計上したことによるものであります。

平成20年2月期の資産及び負債の増加の主な要因は、用地取得ならびに建築代金支払い等によるたな卸資産の増加及び事業用固定資産購入による有形固定資産の増加によるものであり、また負債の増加は、建築代金等の仕入債務の決済等に伴う短期借入金(運転資金)等の増加によるものであります。

平成21年2月期の営業利益及び経常利益が平成20年2月期に比べ減少している主な要因は、地価や建築費等の売上原価の上昇及び「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）を早期適用したことに伴い、棚卸資産評価損失624百万円を計上したことによるものであります。また当期純利益が減少している主な要因は、棚卸資産評価損失1,042百万円（前期以前に起因する部分）を特別損失に計上したことによるものであります。

(2) 売上高の変動要因及び半期ならびに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、結果として四半期毎ならびに半期毎の業績に偏向が生じることがあります。最近2事業年度における四半期毎ならびに半期毎の売上高推移は下表のとおりであります。

	第42期（平成20年2月期）						
	第1四半期	第2四半期	上期合計	第3四半期	第4四半期	下期合計	合計
売上高 (百万円)	8,152	3,288	11,440	3,752	14,370	18,123	29,564
構成比 (%)	27.6	11.1	38.7	12.7	48.6	61.3	100.0

	第43期（平成21年2月期）						
	第1四半期	第2四半期	上期合計	第3四半期	第4四半期	下期合計	合計
売上高 (百万円)	13,727	7,576	21,304	5,214	5,815	11,029	32,333
構成比 (%)	42.5	23.4	65.9	16.1	18.0	34.1	100.0

(3) 景気動向・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）及び宝塚市周辺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、それによる用地の仕入れ及びマンションの販売力の低下なら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20年2月期は51.7%、平成21年2月期は60.2%の水準にあります。今後、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はありますが、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は、次のとおりであります。

回次		第42期	第43期	増減
決算年月		平成20年2月	平成21年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	30,913	34,571	3,657
期末総資産額	(百万円)	59,788	57,422	2,365
期末有利子負債依存率	(%)	51.7	60.2	8.5
売上高	(百万円)	29,564	32,333	2,769
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	4,036	2,592	1,443
支払利息	(百万円)	742	749	7
支払利息/売上高	(%)	2.5	2.3	0.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	5.4	3.5	1.9

(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やキャッシュ・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月期より減損会計が適用されており、当事業年度において特別損失として減損損失38百万円を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（=同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20年2月期において35.7%、平成21年2月期において38.8%の水準にあります。当社と同社は、平成7年以降、継続的かつ安定的な取引関係があり、今後も同社との取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、同社との取引関係、同社の設計技術に変化が生じた場合等には、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(1)第7158号、有効期間 平成17年11月17日から平成22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) 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社の分譲マンションの主要な供給エリアは、阪神・淡路大震災により未曾有の被害を受けた地域であり、そのような背景を踏まえ、従前より「顧客の命と財産を守るマンションづくり」をモットーに、安全・安心をベースに開発に努めてまいりました。

このような中、平成17年11月に発覚いたしました姉齒建築設計事務所による構造計算書偽装問題につきましては、これまで当社が分譲したマンションに関して、マンションごとに設計を担当した設計事務所を通じて構造計算の関与を調査した結果、国土交通省から発表されております「姉齒一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等」に記載（平成20年5月7日現在）の建築設計事務所とは、一切関わりがないことを確認いたしております。

また、平成9年3月以降（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定められている瑕疵担保責任の期間である10年間に準じた範囲）に引渡しを行いました分譲マンション191件を対象に、構造計算書の偽装の有無にかかる確認を第三者の建築構造士に依頼し、問題がない旨を確認いたしております。さらに事件発覚以降につきましては、設計業務委託契約の中から構造計算と意匠設計等を切り離し、構造設計者と個別に委託契約を行い、かつ完了した構造計算を第三者の建築構造士により確認いたしております。

以上のとおり、当社に対して直接の影響は認められませんが、間接的には、本事件を契機として法的規制の強化や、建築確認申請の厳格化に伴う工期の長期化によってコストが増大する可能性もあり、そのような場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 個人情報の保護について

当社は、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。

(11) 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、マンション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、加えて、瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任を契約書上で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。また、瑕疵発覚時において売主の責任能力が不十分な場合にも、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 棚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

当事業年度より「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棚卸資産について、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棚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。

なお当事業年度において一部の保有棚卸資産の時価（正味売却価額）が、取得原価より下落したため、評価損失として売上原価に624百万円、特別損失に1,042百万円を計上しております。

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 【財政状態及び経営成績の分析】

当事業年度における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、本項に記した予想、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、当事業年度末現在において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

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、31,137百万円となり、前事業年度末と比較して5,867百万円減少しました。主な要因は、仕入債務等の支払いによる現金及び預金1,561百万円の減少及び分譲マンションの大型物件の引渡し等によるたな卸資産の減少5,074百万円（うち事業用固定資産への純振替額477百万円及び「棚卸資産の評価に関する会計基準」の早期適用に伴う評価損失の計上による減少額1,666百万円）に対し、未収法人税等を含む未収入金の増加386百万円及び繰延税金資産の増加270百万円等によるものです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、26,285百万円となり、前事業年度末と比較して3,502百万円（減価償却費控除後の金額）増加しました。主な要因は、賃貸物件の取得等に伴い有形固定資産が3,524百万円（うちたな卸資産からの純振替額477百万円）増加したこと等によるものであります。なお、賃貸物件の購入は、当社の中長期戦略の一つである安定成長への基盤作りに寄与するものと考えております。

当事業年度において新たに取得した主な賃貸用不動産

物件名（所在地）	取得金額（百万円）
I S O G A M I E A S T（神戸市中央区）	759
エコロジー宝塚レジデンス（兵庫県宝塚市）	672
アリスマナーガーデン新町（大阪市西区）	666
東横イン福原町ビル（神戸市兵庫区）	504
ラ・ウェゾン大石南町（神戸市灘区）	350
元町2丁目テナントビル（神戸市中央区）	262
ラ・ウェゾン中道（神戸市兵庫区）	226

(注) 取得金額は固定資産として当事業年度に計上した土地及び建物等の合計額であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、28,095百万円となり、前事業年度末と比較して4,445百万円減少しました。主な要因は、支払手形等の仕入債務の減少2,832百万円及び分譲マンション引渡しに伴う前受金（契約手付金等）の減少1,695百万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、15,720百万円となり、前事業年度と比較して2,219百万円増加しました。主な要因は、賃貸物件等のプロジェクト資金に係る社債（私募債）の発行570百万円（1年超返済分）及び長期借入金の調達1,494百万円（1年超返済分）等の増加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、13,606百万円となり、前事業年度と比較して139百万円減少しました。主な要因は、当期純利益118百万円の計上に対し、剰余金の配当250百万円等の減少によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの分析

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前事業年度末に比べ1,157百万円減少し、当事業年度末には1,928百万円となりました。

前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>

区 分	第42期	第43期	増減額 金額(百万円)
	平成20年2月 金額(百万円)	平成21年2月 金額(百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,930	445	2,484
減価償却費	580	610	29
減損損失		38	38
引当金の増減額	236	112	348
ガイドルーム資産等除却損	109	122	13
たな卸資産の増減額	2,569	4,596	7,166
仕入債務の増減額	44	2,832	2,877
前受金の増減額	760	1,695	2,456
法人税等の支払額	1,222	1,722	500
その他	437	375	812
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,307	925	2,232
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	4,129	3,963	165
有形固定資産の売却による収入	429	176	253
その他	104	238	343
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,804	3,548	255
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	5,837	609	6,446
長期借入れによる収入	11,395	12,372	977
長期借入金の返済による支出	14,183	8,797	5,385
社債の発行による収入		600	600
その他	199	249	50
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,849	3,316	466
現金及び現金同等物の増減額	352	1,157	1,509
現金及び現金同等物の期首残高	2,733	3,085	352
現金及び現金同等物の期末残高	3,085	1,928	1,157

(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2,232百万円減少しました。主な要因は、たな卸資産の増減額が前事業年度に比べ7,166百万円減少したことによる同額の資金の増加等に対し、税引前当期純利益が前事業年度に比べ2,484百万円減少したこと、仕入債務の増減額が前事業年度に比べ2,877百万円減少したこと及び前受金の増減額が前事業年度に比べ2,456百万円減少したこと等により資金が減少したこと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255百万円増加しました。主な要因は、有形固定資産の売却による収入が、前事業年度に比べ253百万円減少したことに対し、有形固定資産の取得による支出が165百万円減少したことによる資金の増加及び定期預金の払戻しが前事業年度に比べ400百万円(その他の項目を含む)増加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466百万円増加しました。主な要因は、短期借入金の減少による資金の減少6,446百万円等に対し、長期借入金の返済による支出が前事業年度に比べ5,385百万円減少したことによる資金の増加、長期借入れ及び社債の発行による収入の増加1,577百万円等によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当事業年度における経営成績は、売上高32,333百万円(前年同期比109.4%)、経常利益1,548百万円(同50.5%)、当期純利益118百万円(同7.3%)となりました。

なお、当事業年度における経営成績及び前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	第42期		第43期		前年同期比 (%)
	平成20年2月		平成21年2月		
	金額 (百万円)	売上比 (%)	金額 (百万円)	売上比 (%)	
売上高	29,564	100.0	32,333	100.0	109.4
売上原価	22,570	76.3	26,754	82.7	118.5
売上総利益	6,993	23.7	5,579	17.3	79.8
販売費及び一般管理費	2,973	10.1	3,001	9.3	101.0
営業利益	4,020	13.6	2,577	8.0	64.1
営業外収益	34	0.1	69	0.2	200.7
営業外費用	990	3.3	1,098	3.4	110.8
経常利益	3,063	10.4	1,548	4.8	50.5
特別利益	73	0.2	10	0.0	14.0
特別損失	206	0.7	1,113	3.4	538.5
税引前当期純利益	2,930	9.9	445	1.4	15.2
法人税等	1,316	4.4	327	1.0	24.9
当期純利益	1,613	5.5	118	0.4	7.3

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

売上高の増加については、単価の高い大型物件の引渡しが奏功したことにより、分譲マンション売上が2,199百万円増加していることによるものであります。

売上総利益及び営業利益の減少要因については、地価や建築費等の上昇による利益の低下、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により、売上原価に棚卸資産評価損失624百万円を計上したこと及び販売費及び一般管理費が増加したこと等によるものであります。

経常利益の減少要因については、上記要因に加え、プロジェクトの計画変更に伴う損失計上218百万円等の費用の増加が、主な要因となっております。

当期純利益の減少要因については、上記要因に加え、特別損失に棚卸資産評価損失1,042百万円を計上したことが、主な要因となっております。

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」をご参照下さい。

(4) 経営の現状と見通し

当社を取り巻く事業環境は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界規模の金融市場の混乱と信用収縮により、不動産市場への資金流入の停滞、金融機関の融資姿勢の厳格化等が顕著となっており、企業業績の急激な悪化に伴う大規模な雇用調整等の影響により、先行きの雇用や賃金に対する不安が増大しており、景気動向については落込みが顕著となっております。

このような状況のもと、当社は『原点回帰』をキーワードに、あらためて地元志向を強め、神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域のマンション開発を中心に、一次取得者の方々に良質な“住まい”を提供することを企業の使命として、事業領域の拡大と収益拡大に向けた経営戦略の構築を目指しております。

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では事業基盤であります神戸・明石・阪神間を中心に優良用地の確保に努め、利便性に富んだ好立地における展開を基本とし、顧客に安全と安心を提供していくために「品質の強化」「サービスの向上」に努めるとともに、気鋭の建築デザイナーによる「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。また、リスク分散の観点から、少ない戸数であっても採算が取れる仕組み作りの構築や、地域密着の特色を生かした顧客のターゲティング等にも注力しており、事業環境が大きく変化するなかにあって、着実に分譲マンションの供給を進めてまいります。加えて、幅広い顧客のニーズに対応するため、分譲マンションで培ったノウハウや用地仕入れのネットワークを生かせる分野として、木造戸建て事業の確立を目指しており、分譲マンション事業に次ぐ柱となるよう推進しております。

さらに、企業の安定的な発展を目指す観点から、賃貸事業のより一層の強化を図るため、ワンルームマンションを中心とした賃貸住宅の供給及びビジネスホテルやオフィス、店舗等商業系の賃貸物件の取得に注力するとともに、運用資産のパフォーマンスの向上を推進し、収益の安定的確保にも努めてまいります。

また、財務面におきましては金融機関との良好な関係を基本として、市場からの直接的な調達も視野に入れ、安定的かつ機動的な資金調達を進めるとともに、棚卸資産の回転率を高め、財務体質の健全化を目指してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

事業別の主な設備投資ならびに設備の売却又は除却については、次のとおりであります。

(1) 不動産販売事業

当事業年度の設備投資は、ワコーレK O B Eハーバーパビリオンをはじめとする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330,949千円であります。

除却については、ワコーレトアロードマンションギャラリーをはじめとする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121,450千円であります。

(2) 賃貸その他事業

当事業年度の設備投資は、賃貸事業の拡充に注力したことにより、主に賃貸マンション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3,635,711千円であります。

主な設備投資の物件は次のとおりであります。

物件名(所在地)	取得金額(千円)	増加戸数又は棟数
I S O G A M I E A S T (神戸市中央区)	759,494	92戸
エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	672,511	80戸
アリスマナーガーデン新町(大阪市西区)	666,496	42戸
東横イン福原町ビル(神戸市兵庫区)	504,169	1棟
ラ・ウェゾン大石南町(神戸市灘区)	350,160	34戸

取得金額は、固定資産として当事業年度に計上した土地及び建物等の合計額であります。

当事業年度の設備の売却は、土地1件(166,157千円)を売却したほか、所有目的の変更により固定資産から販売用又は仕掛販売用不動産へ10物件で1,908,897千円を振り替えております。

主な物件は次のとおりであります。

物件名(所在地)	金額(千円)	戸数 又は件数	内容
I S O G A M I E A S T (神戸市中央区)	748,800	92戸	販売用へ振替
リアルテ霞ヶ丘(神戸市垂水区)	269,418	35戸	"
ラ・ウェゾン北野(神戸市中央区)	235,550	28戸	"
土地(神戸市東灘区)	166,157	1件	売却
ヴィアノ西山町(神戸市長田区)	162,731	17戸	販売用へ振替

また、上記の他、構築物で1,365千円除却いたしました。

(3) その他の設備投資または売却・除却

本社設備としてソフトウェア他で33,221千円の設備投資を行いました。

2 【主要な設備の状況】

平成21年2月28日現在

設備の内容	事業別区分	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	全事業	本社 (神戸市中央区)	235,575		632,396 (1,009.47)		74,439	942,411	88
営業所	全事業	東京営業所 (東京都千代田区)					25	25	2
ガイド ルーム 等	不動産 販売事業	尼崎マンションギャラリー他 1件(兵庫県尼崎市)	37,977				354	38,331	
		宝塚小林マンションギャラリー他 1件(兵庫県宝塚市)	30,517					30,517	
		西宮マンションギャラリー (兵庫県西宮市)	11,309					11,309	
		本山マンションギャラリー他 2件(神戸市東灘区)	72,095				1,132	73,227	
		阪急六甲マンションギャラリー他 1件(神戸市灘区)	14,154					14,154	
		トアロードマンションギャラリー他 1件(神戸市中央区)	264,616		63,269 (146.31)		1,128	329,014	
		上沢マンションギャラリー (神戸市兵庫区)	149,411		314,173 (454.35)			463,584	
		新西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	25,198		0 (17.01)			25,198	
		須磨鷹取マンションギャラリー他 3件(神戸市須磨区)	75,613		43,000 (117.95)		422	119,036	
		明石駅前マンションギャラリー (兵庫県明石市)	33,135				384	33,520	
		伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	12,935					12,935	
		分譲マンション底地 (兵庫県宝塚市)			210,612 (1,018.45)			210,612	
		建設中店舗 (神戸市須磨区)			69,964 (103.10)		22,308	92,272	
		小計			726,966		701,019 (1,857.17)		25,731

平成21年2月28日現在

設備の内容	事業別区分	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	賃貸その他 事業	芝園オーシャンビル (東京都港区)	226,294		359,764 (270.18)			586,059	
		オーキッド・ヴィラ (大阪市生野区)	238,982		167,787 (457.84)			406,770	
		アインス帝塚山西 (大阪市西成区)	232,649		221,379 (751.23)			454,028	
		エルグラン北大阪 (大阪市北区)	237,015		341,087 (729.95)			578,102	
		アリスマナーガーデン新町 (大阪市西区)	557,845		99,963 (226.18)			657,809	
		店舗用土地 (大阪市中央区)			564,058 (347.45)			564,058	
		店舗用借地 (大阪府守口市)				9,537 (1,870.32)	6,600	16,137	
		ワコーレ雲雀丘花屋敷駐車場 (兵庫県川西市)	908		1,086 (12.82)			1,994	
		ワコーレ里中他4件 (兵庫県西宮市)	256,713		320,119 (2,416.38)		309	577,143	
		第2ウサミハイツ他6件 (兵庫県尼崎市)	1,633,194		1,356,477 (5,106.71)			2,989,671	
		ワコーレ芦屋船戸町他1件 (兵庫県芦屋市)	14,014		9,694 (58.65)			23,709	
		エコロジー宝塚レジデンス (兵庫県宝塚市)	565,603		100,616 (395.27)			666,220	
		ワコーレヴィータ深江本町 他8件(神戸市東灘区)	836,492	5,912	904,038 (2,160.41)	8,233 (43.46)	7,442	1,762,119	
		ワコーレヴィータ王子公園 他4件(神戸市灘区)	537,147		555,415 (2,496.59)		1,372	1,093,934	
		ワコーレ海岸通I.C.他18件 (神戸市中央区)	1,191,326	30,468	900,873 (2,695.13)	239,978 (1,258.18)	9,749	2,372,397	
		ワコーレヴィータ塚本通 他22件(神戸市兵庫区)	1,608,366	38,354	2,771,370 (8,981.38)	41,881 (480.71)	190,748	4,650,721	2
		ワコーレ長田総合ビル他18件 (神戸市長田区)	1,107,442	1,277	1,782,084 (10,975.50)		1,205	2,892,009	3
		ワコーレヴィータ月見山 他12件(神戸市須磨区)	397,062		833,608 (5,281.09)	33,092 (165.00)	122,129	1,385,891	
		ワコーレヴィータ五色山 他4件(神戸市垂水区)	300,457		330,308 (1,861.57)		221	630,987	
		ワコーレオーキッドガーデン 他4件(神戸市北区)	266,038		225,533 (3,282.34)		2,002	493,574	
		店舗 (兵庫県相生市)	16,538					16,538	
ラ・ウェゾン西明石他2件 (兵庫県明石市)	115,291		127,916 (494.20)	11,344 (922.25)	8,216	262,769			
	小計	10,339,386	76,012	11,973,185 (49,000.87)	344,067 (4,739.92)	349,998	23,082,651	5	
	合計	11,301,928	76,012	13,306,601 (51,867.51)	344,067 (4,739.92)	450,195	25,478,805	95	

(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21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

平成21年2月28日現在

事業別 及び 事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手(予定)年月	完了予定年月	完成後の 増加予定戸数 (戸)
		総額 (千円)	既支払額 (千円)				
賃貸その他事業							
須磨区大田町プロジェクト (神戸市須磨区)	賃貸マンション 建設	520,000	115,979	自己資金及び 借入金	平成20年6月	平成21年6月	64
兵庫区上沢通5プロジェクト (神戸市兵庫区)	"	480,000	103,151	"	平成20年7月	平成21年8月	54
ラ・ヴェゾン西柳原 (神戸市兵庫区)	"	207,000	47,139	"	平成20年10月	平成21年9月	28
合計		1,207,000	266,269				146

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却(売却)等

平成21年2月28日現在

事業別及び事業所名 (所在地)	設備の内容	除却(売却)予定額 (千円)	除却(売却) 予定年月
不動産販売事業			
KOBEハーバーパビリオン (神戸市東灘区)	モデルルームの除却	13,500	平成22年1月
鷹取駅前マンションギャラリー (神戸市須磨区)	"	10,100	平成21年5月
合計		23,600	

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

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21年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成21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	ジャスダック 証券取引所	(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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総増減数 (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16年6月14日 (注)1	4,085,000	4,300,000		136,250		41,055
平成16年9月24日 (注)2	400,000	4,700,000	357,200	493,450	498,400	539,455
平成18年3月1日 (注)3	4,700,000	9,400,000		493,450		539,455
平成18年11月8日 (注)4	600,000	10,000,000	397,800	891,250	396,984	936,439

(注) 1 株式分割 1:20

2 募集方法 : 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行する株式の種類 : 普通株式

発行価格 : 1株につき2,300円

引受価額 : 1株につき2,139円

発行価額 : 1株につき1,785円(総額 714,000千円)

資本組入額 : 1株につき 893円(総額 357,200千円)

払込金額の総額 : 855,600千円

払込期日 : 平成16年9月23日

3 平成18年1月17日開催の取締役会の決議により、平成18年3月1日付をもって平成18年2月28日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主に対し、所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

4 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

(5) 【所有者別状況】

平成21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)		5	8	50	3		1,890	1,956	
所有株式数(単元)		5,145	195	9,982	4,762		79,912	99,996	400
所有株式数の割合(%)		5.15	0.20	9.98	4.76		79.91	100.00	

(6) 【大株主の状況】

平成21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(%)
和田 憲 昌	神戸市須磨区	2,108,000	21.08
和田 剛 直	神戸市中央区	1,054,000	10.54
立 田 忠 子	神戸市長田区	940,000	9.40
和田 早 代	神戸市長田区	940,000	9.40
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区堂島浜1-2-6	560,600	5.60
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)	466,500	4.66
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区六本木6-10-1 六本木ヒルズ森タワー)	369,900	3.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	360,900	3.60
柏 木 修	神戸市東灘区	206,000	2.06
額 川 欽 和	神戸市中央区	182,300	1.82
計		7,188,200	71.88

(注) モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社から、平成20年8月22日付で提出(報告義務発生日平成20年8月15日)された変更報告書(大量保有報告書(特例対象株券等))により、次のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当事業年度末時点における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

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(%)
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.		
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿4-20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー	418,700	4.19

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,999,600	99,996	
単元未満株式	普通株式 400		
発行済株式総数	10,000,000		
総株主の議決権		99,996	

(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21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(%)
計					

(8) 【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】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主への還元を第一と考え、事業領域の拡大等による収益力の向上ならびにガバナンスの強化を図りつつ、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としており、剰余金の配当は、年1回の期末配当を行うことを基本的な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43期の剰余金の配当（基準日平成21年2月28日）につきましては、平成21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15円（総額150,000千円）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43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。

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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成17年2月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月
最高(円)	2,410 (2,320)	4,200 1,845	1,870	1,299	650
最低(円)	1,920 (1,900)	2,050 1,680	1,152	648	225

- (注) 1 当社株式は、平成16年9月24日をもってジャスダック証券取引所に上場されました。
2 株価は、平成16年12月12日までは日本証券業協会におけるもの（下段()表示）であり、平成16年12月13日以降はジャスダック証券取引所におけるものであります。
3 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年9月	10月	11月	12月	平成21年1月	2月
最高(円)	359	310	311	315	325	295
最低(円)	246	247	264	280	265	225

- (注) 株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5 【役員 の 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 日生	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 3)	2,108,000
代表取締役 社長		小 阪 堅 三	昭和24年12月11日生	昭和47年 4月 平成14年 6月 平成15年 6月 平成15年12月 平成17年 5月 平成18年 5月 平成20年 5月	株式会社大阪銀行入行 株式会社近畿大阪銀行専任執行役員就任 株式会社近畿大阪銀行取締役常務執行役員就任 当社監査役就任 当社取締役就任 当社常務取締役就任 当社代表取締役社長就任(現)	(注 3)	11,000
常務 取締役		和田 剛 直	昭和46年 9月 3 日生	平成 8年 4月 平成 8年12月 平成17年 5月 平成20年 5月	U C C 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(現)	(注 3)	1,054,000
取締役	不動産 事業部長	岡 部 弘 一	昭和26年11月21日生	昭和55年 4月 平成19年 5月 平成20年 5月	当社入社 当社執行役員不動産事業部長就任 当社取締役就任(現)	(注 3)	100,100
取締役		梶 原 忍	昭和28年 5月30日生	昭和47年 4月 平成14年 6月 平成19年 5月 平成20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(現)	(注 3)	34,500
監査役 (常勤)		木 村 武 志	昭和16年 8月30日生	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 4)	2,000
監査役		和田 善 弘	昭和19年 9月24日生	昭和58年10月 平成 7年 5月 平成 8年 2月	和田税理士事務所開設 当社監査役就任(現) 株式会社ワイ・エス・ダブル代表取締役就任(現)	(注 4)	2,000
監査役		下 山 量 平	昭和13年 3月12日生	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 4)	2,000
監査役		前 田 憲 作	昭和14年 3月15日生	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 4)	2,000
計							3,315,600

- (注) 1 監査役 木村武志、和田善弘、下山量平及び前田憲作は、会社法第 2 条第16号に定める社外監査役であります。
 2 常務取締役 和田剛直は、代表取締役会長 和田憲昌の長男であります。
 3 取締役の任期は、平成20年 2 月期に係る定時株主総会終結のときから平成22年 2 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 監査役の任期は、平成19年 2 月期に係る定時株主総会終結のときから平成23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 当社では、経営効率の向上ならびに業務執行機能の強化を図るため、平成19年 5 月25日より執行役員制度を導入いたしました。執行役員は 1 名であり、分譲事業部長 安部雅彦であります。任期は平成23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】

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

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ために、下記のような取組みを実施しております。

なお、下記内容については、平成21年2月期事業年度における実施状況等を記載しており、取締役及び社外監査役の人数は平成21年2月末日現在で記載しております。

(1) 会社の機関の内容及び内部管理体制の状況

取締役会の運営

取締役会は取締役5名で構成され、毎月1回の定例取締役会ならびに必要な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。

常務会の運営

常務会は、常勤取締役及び常勤監査役を中心（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回ならびに必要な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。

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名の計4名の社外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、取締役ならびに部門責任者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。

内部管理体制の整備ならびに運用状況

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、財務部のほか当事業年度より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。

財務部では、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。

企画部につきましては、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を進めております。

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。

内部管理体制の充実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20年3月から平成21年2月までの1年間に臨時取締役会も含めて合計16回開催（うち書面開催2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、常勤監査役にあつては、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11回開催し、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、「内部通報規程」の制定をはじめとして、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備を進めております。

また当社は、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。

(反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方)

- イ．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。
- ロ．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。
- ハ．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。
- ニ．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。

(反社会的勢力排除に向けた整備の状況)

- イ．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。
- ロ．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。
- ハ．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。

内部統制システム構築の基本方針

イ．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。

ロ．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。

ハ．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。

ニ．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。

- ホ．当社なら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。
- ヘ．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なら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。
- ト．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なら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。
- チ．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。

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。

その他

当社は、次のことを定款で定めております。

- イ．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めております。
- ロ．当社は、取締役の員数について、当会社の取締役は8名以内とする旨を定めております。
- ハ．当社は、取締役会の決議をもって、取締役の中から取締役社長1名を選定し、必要に応じて取締役会長1名、取締役副会長1名、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役各若干名を選定することができる旨を定めております。
- ニ．当社は、取締役の選任決議要件について、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。
- ホ．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。
- ヘ．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、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めております。

(2) 会社の監査体制

内部監査及び監査役監査の状況

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なら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。

監査役の監査活動は、監査役会で策定された監査方針ならびに監査計画に基づいて実施され、社外から会社の活動状況を監査しております。また、各専門分野（弁護士1名、税理士2名）に精通した監査役を選任することによ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。

会計監査人の状況

会計監査につきましては、あずさ監査法人と監査契約を締結し、中間期末・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中谷紀之氏、常本良治氏であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、その他4名であります。なお、同監査法人なら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。

会計監査人あずさ監査法人は、本契約締結後、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旨の契約の締結をしております。

内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

内部監査室は、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、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。

（3）社外監査役との関係

当社株式について、社外監査役木村武志は2,000株、同 和田善弘は2,000株、同 下山量平は2,000株、同 前田憲作は2,000株をそれぞれ保有しておりますが、この他に当社との人的関係、資本関係、取引関係ならびにその他特別な利害関係はありません。

なお、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。

（社外監査役の責任限定契約）

社外監査役は、本契約締結後、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、報酬等その他職務遂行の対価として受けるべき財産上の利益の額及び退職慰労金等の額を算定基礎として定めた金額の合計額に2を乗じて得た金額、新株予約権を引き受けた場合に関して定めた金額のそれぞれ の合計額を限度として、損害賠償責任を負担するものとする旨の契約の締結をしております。

（4）役員報酬ならびに監査報酬

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬ならびに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬

区 分	社内取締役		社外取締役		社外監査役		計	
	支給 人員	支給額 (千円)	支給 人員	支給額 (千円)	支給 人員	支給額 (千円)	支給 人員	支給額 (千円)
定款又は株主総会決議 に基づく報酬	6名	141,783	1名	1,125	4名	26,100	11名	169,008
計		141,783		1,125		26,100		169,008

- (注) 1. 平成16年5月28日開催の第38回定時株主総会の決議による取締役報酬限度額(年額)は300,000千円、平成19年5月25日開催の第41回定時株主総会の決議による監査役報酬限度額(年額)は50,000千円であります。
2. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 定款又は株主総会決議に基づく報酬の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額22,283千円(取締役7名に対し20,483千円(うち社外取締役1名に対し75千円)、監査役4名に対し1,800千円)が含まれております。
4. 上記取締役の人員及び報酬等の額には、平成20年5月27日付で退任いたしました取締役2名(うち社外取締役1名)の報酬等7,525千円(うち社外取締役1,125千円)が含まれております。
5. 上記報酬額のほか、平成20年5月27日付退任いたしました取締役2名(うち社外取締役1名)に対し、同日開催の第42回定時株主総会決議に基づき、退職慰労金12,500千円(うち社外取締役1,500千円)を支払っております。なお、この金額の中には、当事業年度及び過年度において記載した役員退職慰労引当金の繰入額11,934千円(うち社外取締役1,342千円)が含まれております。

監査報酬

監査報酬の内容	報酬額(千円)
公認会計士法第2条第1項の業務に対する報酬(注1)	18,000
上記以外の業務に関する報酬(注2)	4,275
合計	22,275

- (注) 1. 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。
2. 財務報告に係る内部統制に関するアドバイザリー業務等の助言業務についての対価を支払っております。

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、第42期事業年度(平成19年3月1日から平成20年2月29日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第43期事業年度(平成20年3月1日から平成21年2月28日まで)は、改正後の財務諸表等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、第42期事業年度(平成19年3月1日から平成20年2月29日まで)及び第43期事業年度(平成20年3月1日から平成21年2月28日まで)の財務諸表について、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。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第42期 (平成20年2月29日)		第43期 (平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	1	5,077,060		3,515,866	
2 売掛金		10,063		7,499	
3 有価証券	1	32,213		32,213	
4 販売用不動産	1 2	9,077,079		8,417,828	
5 仕掛販売用不動産	1 2	22,279,924		17,865,145	
たな卸資産 評価損失引当金		150,000			
6 前払費用		110,057		85,661	
7 繰延税金資産		296,087		566,614	
8 未収法人税等				264,324	
9 未収消費税等		114,443			
10 その他		158,815		382,491	
貸倒引当金		547		404	
流動資産合計		37,005,198	61.9	31,137,241	54.2
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1 2	12,301,618		14,515,873	
減価償却累計額		2,930,209	9,371,408	3,286,766	11,229,107
(2) 構築物	2	186,475		177,800	
減価償却累計額		117,671	68,803	104,979	72,821
(3) 機械及び装置	2	727,522		727,522	
減価償却累計額		640,599	86,922	651,509	76,012
(4) 車両運搬具				4,181	
減価償却累計額				2,322	1,859
(5) 工具器具及び備品	2	223,797		190,788	
減価償却累計額		117,146	106,650	114,984	75,804
(6) 土地	1 2		11,615,929		13,306,601
(7) 建設仮勘定	2		305,244		317,117
有形固定資産合計		21,554,959	36.1	25,079,324	43.7

区分	注記 番号	第42期 (平成20年2月29日)		第43期 (平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権		297,560		344,067	
(2) ソフトウェア		47,420		47,811	
(3) その他		7,601		7,601	
無形固定資産合計		352,581	0.6	399,481	0.7
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		50,579		73,385	
(2) 出資金		42,758		2,758	
(3) 長期貸付金		7,348		6,314	
(4) 長期滞り債権		97,537		147,486	
(5) 繰延税金資産		319,956		232,781	
(6) 差入保証金		201,547		190,315	
(7) その他		239,920		268,106	
貸倒引当金		84,007		114,606	
投資その他の資産合計		875,639	1.4	806,542	1.4
固定資産合計		22,783,180	38.1	26,285,347	45.8
資産合計		59,788,379	100.0	57,422,589	100.0

区分	注記 番号	第42期 (平成20年2月29日)		第43期 (平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 支払手形		6,474,612		3,858,503	
2 買掛金		2,214,822		1,997,988	
3 短期借入金	1	8,258,000		7,649,000	
4 1年以内償還予定の 社債	1			30,000	
5 1年以内返済予定の 長期借入金	1	10,250,952		12,331,634	
6 未払金		240,020		232,009	
7 設備未払金		77,313		56,529	
8 未払費用		19,126		37,981	
9 未払法人税等		966,320			
10 未払消費税等				94,132	
11 前受金		3,112,669		1,417,387	
12 預り金		322,485		78,246	
13 前受収益		98,534		106,103	
14 賞与引当金		86,521		83,690	
15 役員賞与引当金		5,175			
16 保証工事引当金		28,000		27,000	
17 その他		386,657		95,652	
流動負債合計		32,541,211	54.4	28,095,859	48.9
固定負債					
1 社債	1			570,000	
2 長期借入金	1	12,404,915		13,899,092	
3 預り保証金		726,189		811,077	
4 退職給付引当金		74,877		80,994	
5 役員退職慰労引当金		294,572		304,921	
6 その他				54,011	
固定負債合計		13,500,554	22.6	15,720,097	27.4
負債合計		46,041,765	77.0	43,815,956	76.3

区分	注記 番号	第42期 (平成20年2月29日)		第43期 (平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
株主資本					
1 資本金		891,250	1.5	891,250	1.6
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		936,439		936,439	
資本剰余金合計		936,439	1.6	936,439	1.6
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		20,100		20,100	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		10,000,000		11,000,000	
繰越利益剰余金		1,902,930	11,902,930	771,083	11,771,083
利益剰余金合計		11,923,030	19.9	11,791,183	20.5
株主資本合計		13,750,719	23.0	13,618,872	23.7
評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		4,105			
2 繰延ヘッジ損益				12,239	
評価・換算差額等合計		4,105	0.0	12,239	0.0
純資産合計		13,746,613	23.0	13,606,632	23.7
負債・純資産合計		59,788,379	100.0	57,422,589	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)			第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産売上高		27,425,696			29,693,439		
2 不動産賃貸収入等		2,138,886	29,564,582	100.0	2,640,522	32,333,961	100.0
売上原価							
1 不動産売上原価		21,466,720			24,776,180		
2 棚卸資産評価損失	7				624,459		
3 不動産賃貸原価		1,104,111	22,570,831	76.3	1,354,080	26,754,719	82.7
売上総利益			6,993,750	23.7		5,579,241	17.3
販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		709,016			785,521		
2 ガイドルーム費	1	556,983			619,610		
3 貸倒引当金繰入額		683			1,035		
4 役員報酬		127,950			146,725		
5 給与手当		454,127			491,189		
6 賞与引当金繰入額		86,521			83,690		
7 役員賞与引当金繰入額		5,175					
8 退職金					566		
9 退職給付費用		16,687			20,613		
10 役員退職慰労引当金 繰入額		19,100			22,283		
11 福利厚生費		95,395			96,920		
12 租税公課		386,901			356,064		
13 減価償却費	1	41,345			40,560		
14 支払手数料		255,850			124,604		
15 賃借料		24,634			20,122		
16 その他		193,072	2,973,443	10.1	192,352	3,001,859	9.3
営業利益			4,020,306	13.6		2,577,381	8.0

区分	注記 番号	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)		第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)			
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息		12,209			12,498		
2 受取配当金		4,054			2,911		
3 不動産取得税還付		3,919					
4 受取手数料		2,696			3,722		
5 損害賠償金					33,996		
6 その他		11,514	34,393	0.1	15,897	69,025	0.2
営業外費用							
1 支払利息		742,383			749,854		
2 たな卸資産 評価損失引当金		150,000					
3 プロジェクト変更損失					218,845		
4 貸倒引当金繰入額	5	73,080			30,828		
5 社債発行費					12,045		
6 その他		25,367	990,830	3.3	86,575	1,098,148	3.4
経常利益			3,063,869	10.4		1,548,258	4.8
特別利益							
1 固定資産売却益	2	62,005			10,206		
2 投資有価証券売却益		11,000	73,005	0.2		10,206	0.0
特別損失							
1 固定資産売却損	3	1,585					
2 土地取引損失	6	205,116					
3 減損損失	4				38,098		
4 棚卸資産評価損失	7				1,042,226		
5 投資有価証券評価損					17,851		
6 投資有価証券売却損					2,629		
7 ゴルフ会員権評価損			206,701	0.7	12,300	1,113,106	3.4
税引前当期純利益			2,930,173	9.9		445,359	1.4
法人税、住民税 及び事業税		1,542,000			505,000		
法人税等調整額		225,708	1,316,291	4.4	177,793	327,206	1.0
当期純利益			1,613,881	5.5		118,152	0.4

売上原価明細書

不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)		第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		8,158,205	38.0	9,453,901	37.2
建物建築費	1	12,355,778	57.6	14,266,136	56.2
販売直接費等					
1.販売手数料		886,461	4.1	973,221	3.8
2.パンフレット制作費		66,275	0.3	82,920	0.3
合計		21,466,720	100.0	24,776,180	97.5
棚卸資産評価損失				624,459	2.5
不動産売上原価		21,466,720	100.0	25,400,639	100.0

1 建物建築費はすべて外注費であります。

(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	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)		第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		31,936	2.9	76,738	5.7
2 管理費		119,977	10.9	164,992	12.2
3 減価償却費		441,115	39.9	464,027	34.3
4 租税公課		229,194	20.8	250,583	18.5
5 修繕費		107,183	9.7	136,093	10.0
6 その他経費		174,703	15.8	261,644	19.3
不動産賃貸原価		1,104,111	100.0	1,354,080	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】

第42期(自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

区 分	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
平成19年2月28日残高 (千円)	891,250	936,439	936,439
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当 (千円)			
別途積立金の積立 (千円)			
当期純利益 (千円)			
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)			
当事業年度中の変動額合計 (千円)			
平成20年2月29日残高 (千円)	891,250	936,439	936,439

区 分	株主資本				
	利益剰余金				株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
		別途積立金	繰越		
利益剰余金					
平成19年2月28日残高 (千円)	20,100	8,900,000	1,589,048	10,509,148	12,336,837
当事業年度中の変動額					
剰余金の配当 (千円)			200,000	200,000	200,000
別途積立金の積立 (千円)		1,100,000	1,100,000		
当期純利益 (千円)			1,613,881	1,613,881	1,613,881
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)					
当事業年度中の変動額合計 (千円)		1,100,000	313,881	1,413,881	1,413,881
平成20年2月29日残高 (千円)	20,100	10,000,000	1,902,930	11,923,030	13,750,719

区 分	評価・換算差額等		純資産 合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等 合計	
平成19年2月28日残高 (千円)	11,929	11,929	12,348,767
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当 (千円)			200,000
別途積立金の積立 (千円)			
当期純利益 (千円)			1,613,881
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)	16,035	16,035	16,035
当事業年度中の変動額合計 (千円)	16,035	16,035	1,397,846
平成20年2月29日残高 (千円)	4,105	4,105	13,746,613

第43期(自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)

区 分	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計
平成20年2月29日残高 (千円)	891,250	936,439	936,439
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当 (千円)			
別途積立金の積立 (千円)			
当期純利益 (千円)			
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)			
当事業年度中の変動額合計 (千円)			
平成21年2月28日残高 (千円)	891,250	936,439	936,439

区 分	株主資本				
	利益剰余金				株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
		別途積立金	繰越		
利益剰余金					
平成20年2月29日残高 (千円)	20,100	10,000,000	1,902,930	11,923,030	13,750,719
当事業年度中の変動額					
剰余金の配当 (千円)			250,000	250,000	250,000
別途積立金の積立 (千円)		1,000,000	1,000,000		
当期純利益 (千円)			118,152	118,152	118,152
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)					
当事業年度中の変動額合計 (千円)		1,000,000	1,131,847	131,847	131,847
平成21年2月28日残高 (千円)	20,100	11,000,000	771,083	11,791,183	13,618,872

区 分	評価・換算差額等			純資産 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	
平成20年2月29日残高 (千円)	4,105		4,105	13,746,613
当事業年度中の変動額				
剰余金の配当 (千円)				250,000
別途積立金の積立 (千円)				
当期純利益 (千円)				118,152
株主資本以外の当事業年度中変動額(純額) (千円)	4,105	12,239	8,133	8,133
当事業年度中の変動額合計 (千円)	4,105	12,239	8,133	139,980
平成21年2月28日残高 (千円)		12,239	12,239	13,606,632

【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第42期 (自 平成19年 3月 1日 至 平成20年 2月29日)	第43期 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,930,173	445,359
減価償却費		580,392	610,357
減損損失			38,098
貸倒引当金の増加額		71,009	30,455
賞与引当金の増減額(は減少)		4,640	2,831
役員賞与引当金の減少額		15,125	5,175
保証工事引当金の減少額		7,000	1,000
退職給付引当金の増加額		13,687	6,117
役員退職慰労引当金の増加額		19,100	10,349
たな卸資産評価損失引当金の増減額 (は減少)		150,000	150,000
受取利息及び受取配当金		16,264	15,409
支払利息		742,383	749,854
固定資産売却益		62,005	10,206
固定資産売却損		1,585	
土地取引損失		205,116	
投資有価証券売却益		11,000	
投資有価証券売却損			2,629
投資有価証券評価損			17,851
ゴルフ会員権評価損			12,300
ガイドルーム資産等除却損		109,645	122,816
売上債権の減少額		1,597	2,564
たな卸資産の増減額(は増加)		2,569,711	4,596,386
仕入債務の増減額(は減少)		44,747	2,832,943
前受金の増減額(は減少)		760,798	1,695,282
預り保証金の増加額		11,857	84,888
その他資産の増減額(は増加)		60,066	121,387
その他負債の増減額(は減少)		452,183	422,498
小計		3,477,879	1,473,292
利息及び配当金の受取額		18,685	15,577
利息の支払額		761,938	691,442
土地取引損失額		205,116	
法人税等の支払額		1,222,258	1,722,518
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,307,252	925,089

区分	注記 番号	第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
		金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の純減少額		3,154	404,085
有形固定資産の取得による支出		4,129,226	3,963,630
有形固定資産の売却による収入		429,986	176,441
無形固定資産の取得による支出		54,831	88,281
投資有価証券の償還による収入			10,000
投資有価証券の売却による収入		111,000	3,625
貸付金の回収による収入		6,083	1,084
その他の支出		183,993	148,975
その他の収入		13,664	57,375
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,804,162	3,548,276
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)		5,837,200	609,000
長期借入れによる収入		11,395,000	12,372,400
長期借入金の返済による支出		14,183,342	8,797,541
社債の発行による収入			600,000
配当金の支払額		199,366	249,601
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,849,491	3,316,257
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		352,580	1,157,108
現金及び現金同等物の期首残高		2,733,184	3,085,765
現金及び現金同等物の期末残高		3,085,765	1,928,657

重要な会計方針

項目	第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
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)によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブ取引の評価基準及び評価方法	時価法によっております。	同左
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によっております。	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)によっております。 (会計方針の変更) 「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)を当事業年度から早期適用しております。この変更により棚卸資産評価損失を売上原価に624,459千円、特別損失に1,042,226千円を計上しております。なお当該会計基準の適用により、従来計上しておりましたたな卸資産評価損失引当金(1億円を超える損失が見込まれる棚卸資産についてその評価損失を営業外費用に計上)を廃止したこと、また棚卸資産評価損失のうち特別損失に計上したものに係る棚卸資産を一部売却したことなどから、従来の方法と比べ経常利益が597,534千円増加し、税引前当期純利益が444,692千円減少しております。

項目	第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <p style="padding-left: 2em;">建物 7年～47年 機械及び装置 15年</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号及び法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号)に伴い、平成19年4月1日以降に取得したのものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 これにより従来の方法に比べて、売上総利益が4,846千円、営業利益、経常利益、税引前当期純利益が7,019千円それぞれ減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 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。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号及び法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号)に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したのものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、この変更に伴う損益に与える影響は、軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
5 繰延資産の処理方法		社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。
6 引当金の計上基準	<p>(1) たな卸資産評価損失引当金 当初予測できなかった事態の発生による損失に対処し、財務の健全化を図るため、引渡時に損失が見込まれるたな卸資産のうち、正味実現可能価額により算定した損失見込額が一定金額(1億円)を超える物件につき、その損失見込額を引当計上しております。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p>	<p>(1) たな卸資産評価損失引当金 当事業年度より「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)を適用したことに伴い、当該引当金を廃止いたしました。</p> <p>(2) 貸倒引当金 同左</p> <p>(3) 賞与引当金 同左</p>

項目	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)	第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)
	<p>(4) 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事業年度に負担する金額を計上しております。</p> <p>(5) 保証工事引当金 分譲マンション引渡後の保証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保証工事見込額を計上しております。</p> <p>(6) 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、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(7) 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。</p>	<p>(4) 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事業年度に負担する金額を計上しておりますが、当事業年度に負担する支給見込額はありません。</p> <p>(5) 保証工事引当金 同左</p> <p>(6) 退職給付引当金 同左</p> <p>(7) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
8 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>(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</p> <p>(3) ヘッジ方針 当社の内規に基づき、借入金利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、金利スワップ等のデリバティブ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており、かつ、ヘッジ開始時及びその後も継続して、金利変動またはキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。</p>	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(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。</p>

項目	第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)	第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)
9 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投資からなっております。	同左
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左

注記事項

(貸借対照表関係)

第42期 (平成20年2月29日)	第43期 (平成21年2月28日)																																																																
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">定期預金</td><td style="text-align: right;">1,066,273千円</td></tr> <tr><td>有価証券</td><td style="text-align: right;">32,213千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,007,609千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">15,343,852千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">6,849,777千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">8,647,385千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,947,111千円</td></tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,658,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,889,695千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,809,532千円</td></tr> <tr><td>保証債務</td><td style="text-align: right;">101,109千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,458,336千円</td></tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち161,832千円は、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あります。また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち405,817千円は、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。</p> <p>2 有形固定資産のうち、11物件(建物1,148,918千円、構築物18,837千円、機械及び装置4,519千円、工具器具及び備品43,695千円、土地965,481千円)を販売用不動産及び仕掛販売用不動産へ、また仕掛販売用不動産のうち1物件(70,645千円)を有形固定資産(土地69,708千円、建設仮勘定937千円)へ所有目的の変更に伴い、それぞれ振り替えております。</p> <p>3 偶発債務 分譲マンション購入者の銀行借入金101,109千円に対し保証を行っております。</p> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行とコミットメントライン等契約を締結しております。なお、この契約に基づく当事業年度末の借入残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">総コミット金額(融資枠)</td><td style="text-align: right;">5,200,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">5,200,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,200,000千円</td></tr> </table>	定期預金	1,066,273千円	有価証券	32,213千円	販売用不動産	4,007,609千円	仕掛販売用不動産	15,343,852千円	建物	6,849,777千円	土地	8,647,385千円	合計	35,947,111千円	短期借入金	6,658,000千円	長期借入金	11,889,695千円	1年以内返済予定の長期借入金	7,809,532千円	保証債務	101,109千円	合計	26,458,336千円	総コミット金額(融資枠)	5,200,000千円	借入実行残高	5,200,000千円	差引額	5,200,000千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">定期預金</td><td style="text-align: right;">1,068,719千円</td></tr> <tr><td>有価証券</td><td style="text-align: right;">32,213千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,275,732千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">12,689,848千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,267,832千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">10,186,272千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">37,520,618千円</td></tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,522,000千円</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">570,000千円</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">30,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,519,092千円</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,238,634千円</td></tr> <tr><td>保証債務</td><td style="text-align: right;">83,801千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,963,527千円</td></tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち162,152千円は、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あります。また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち100,427千円は、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。</p> <p>2 有形固定資産のうち、10物件1,908,897千円(建物1,059,009千円、構築物17,527千円、工具器具及び備品28,043千円、土地804,317千円)を販売用及び仕掛販売用不動産へ、また販売用及び仕掛販売用不動産のうち8物件2,386,539千円を有形固定資産(建物595,470千円、土地1,542,691千円、建設仮勘定248,378千円)へ所有目的の変更に伴い、それぞれ振り替えております。</p> <p>3 偶発債務 分譲マンション購入者の銀行借入金83,801千円に対し保証を行っております。</p> <p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行とコミットメントライン等契約を締結しております。なお、この契約に基づく当事業年度末の借入残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 60%;">総コミット金額(融資枠)</td><td style="text-align: right;">4,300,000千円</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">2,765,000千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,535,000千円</td></tr> </table>	定期預金	1,068,719千円	有価証券	32,213千円	販売用不動産	4,275,732千円	仕掛販売用不動産	12,689,848千円	建物	9,267,832千円	土地	10,186,272千円	合計	37,520,618千円	短期借入金	2,522,000千円	社債	570,000千円	1年以内償還予定の社債	30,000千円	長期借入金	13,519,092千円	1年以内返済予定の長期借入金	11,238,634千円	保証債務	83,801千円	合計	27,963,527千円	総コミット金額(融資枠)	4,300,000千円	借入実行残高	2,765,000千円	差引額	1,535,000千円
定期預金	1,066,273千円																																																																
有価証券	32,213千円																																																																
販売用不動産	4,007,609千円																																																																
仕掛販売用不動産	15,343,852千円																																																																
建物	6,849,777千円																																																																
土地	8,647,385千円																																																																
合計	35,947,111千円																																																																
短期借入金	6,658,000千円																																																																
長期借入金	11,889,695千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	7,809,532千円																																																																
保証債務	101,109千円																																																																
合計	26,458,336千円																																																																
総コミット金額(融資枠)	5,200,000千円																																																																
借入実行残高	5,200,000千円																																																																
差引額	5,200,000千円																																																																
定期預金	1,068,719千円																																																																
有価証券	32,213千円																																																																
販売用不動産	4,275,732千円																																																																
仕掛販売用不動産	12,689,848千円																																																																
建物	9,267,832千円																																																																
土地	10,186,272千円																																																																
合計	37,520,618千円																																																																
短期借入金	2,522,000千円																																																																
社債	570,000千円																																																																
1年以内償還予定の社債	30,000千円																																																																
長期借入金	13,519,092千円																																																																
1年以内返済予定の長期借入金	11,238,634千円																																																																
保証債務	83,801千円																																																																
合計	27,963,527千円																																																																
総コミット金額(融資枠)	4,300,000千円																																																																
借入実行残高	2,765,000千円																																																																
差引額	1,535,000千円																																																																

(損益計算書関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)																																																
<p>1 ガイドルーム費のうち減価償却費は97,932千円であります。</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">530千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">61,475千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,005千円</td> </tr> </table> <p>3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,585千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,585千円</td> </tr> </table> <p>4</p>	土地	530千円	建物	61,475千円	計	62,005千円	土地	1,585千円	計	1,585千円	<p>1 ガイドルーム費のうち減価償却費は105,768千円であります。</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,206千円</td> </tr> </table> <p>3</p> <p>4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">用途</th> <th style="width: 25%;">場所</th> <th style="width: 25%;">種類</th> <th style="width: 25%;">金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用店舗 1 件</td> <td>兵庫県 西宮市</td> <td>土地 建物</td> <td>22,320</td> </tr> <tr> <td>遊休資産 1 件</td> <td>神戸市</td> <td>土地</td> <td>14,881</td> </tr> <tr> <td>賃貸駐車場 1 件</td> <td>神戸市</td> <td>土地 建物</td> <td>896</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">38,098</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 賃貸収益の著しい低下及び遊休地により、減損損失を認識いたしました。</p> <p>(種類ごとの減損損失の内訳)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">種 類</th> <th style="width: 40%;">金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>11,595</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td>26,503</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black;">38,098</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(回収可能価額の算定方法等)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 60%;">使用価値</td> <td>将来キャッシュ・フロー</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>正味売却可能価額</td> <td>不動産鑑定評価額又は 固定資産税評価額</td> </tr> </table> <p>賃貸不動産については、使用価値と正味売却可能価額のいずれか高い金額を採用し、遊休資産については正味売却可能価額にて算定しております。</p>	土地	10,206千円	計	10,206千円	用途	場所	種類	金額 (千円)	賃貸用店舗 1 件	兵庫県 西宮市	土地 建物	22,320	遊休資産 1 件	神戸市	土地	14,881	賃貸駐車場 1 件	神戸市	土地 建物	896	合計			38,098	種 類	金額 (千円)	建 物	11,595	土 地	26,503	合 計	38,098	使用価値	将来キャッシュ・フロー	割引率	5%	正味売却可能価額	不動産鑑定評価額又は 固定資産税評価額
土地	530千円																																																
建物	61,475千円																																																
計	62,005千円																																																
土地	1,585千円																																																
計	1,585千円																																																
土地	10,206千円																																																
計	10,206千円																																																
用途	場所	種類	金額 (千円)																																														
賃貸用店舗 1 件	兵庫県 西宮市	土地 建物	22,320																																														
遊休資産 1 件	神戸市	土地	14,881																																														
賃貸駐車場 1 件	神戸市	土地 建物	896																																														
合計			38,098																																														
種 類	金額 (千円)																																																
建 物	11,595																																																
土 地	26,503																																																
合 計	38,098																																																
使用価値	将来キャッシュ・フロー																																																
割引率	5%																																																
正味売却可能価額	不動産鑑定評価額又は 固定資産税評価額																																																

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
<p>5 貸倒引当金繰入額 平成18年5月18日に契約した兵庫県西宮市甕岩町の購入土地(決済日:平成18年8月29日)に関し、産業廃棄物が埋設されていることが発覚し、当該土地売買契約書第11条の瑕疵担保責任によりその撤去費用(91,350千円)を相手方に対し請求しておりますが、相手方の瑕疵担保能力(資力)が乏しいため、費用の回収が困難な状況にあることから、その貸倒れ懸念部分(上記費用の80%相当額)についての引当てをしております。</p> <p>6 土地取引損失 平成19年12月27日付神戸市東灘区御影町郡家の土地売買取引(譲受人は当社)に関し、架空取引による被害にあったものであります。 なお、損失額の内訳は次のとおりであります。 土地購入資金 190,116千円 業務委託手数料 15,000千円 合計 205,116千円 現在、事件については調査中であり、神戸地方裁判所に提訴しておりますが、返還される見込みが極めて困難な状況であることから、被害額全額を特別損失として処理しております。</p> <p>7</p>	<p>5</p> <p>6</p> <p>7 棚卸資産評価損失 「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)を当事業年度から早期適用し、売上原価に624,459千円、特別損失に1,042,226千円(前期以前に起因する部分)を計上しております。</p>

(株主資本等変動計算書関係)

第42期(自平成19年3月1日至平成20年2月29日)

1. 発行済株式の種類及び総数

	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式数 普通株式	10,000,000			10,000,000
合計	10,000,000			10,000,000

2. 配当に関する事項

(1) 配当支払額

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19年5月25日 定時株主総会	普通株式	200,000	20.00	平成19年2月28日	平成19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当事業年度後となるもの

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20年5月27日 定時株主総会	普通株式	繰越利益 剰余金	250,000	25.00	平成20年2月29日	平成20年5月28日

第43期(自平成20年3月1日至平成21年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数

	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式数 普通株式	10,000,000			10,000,000
合計	10,000,000			10,000,000

2. 配当に関する事項

(1) 配当支払額

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20年5月27日 定時株主総会	普通株式	250,000	25.00	平成20年2月29日	平成20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当事業年度後となるもの

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21年5月27日 定時株主総会	普通株式	繰越利益 剰余金	150,000	15.00	平成21年2月28日	平成21年5月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成20年2月29日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">5,077,060千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金</td> <td style="text-align: right;">1,991,295千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,085,765千円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">2,181,451千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">70,645千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,077,060千円	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	1,991,295千円	現金及び現金同等物	3,085,765千円	有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額	2,181,451千円	仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	70,645千円	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成21年2月28日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,515,866千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金</td> <td style="text-align: right;">1,587,209千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,928,657千円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額</td> <td style="text-align: right;">1,908,897千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産及び仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額</td> <td style="text-align: right;">2,386,539千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,515,866千円	預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	1,587,209千円	現金及び現金同等物	1,928,657千円	有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額	1,908,897千円	販売用不動産及び仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	2,386,539千円
現金及び預金勘定	5,077,060千円																				
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	1,991,295千円																				
現金及び現金同等物	3,085,765千円																				
有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額	2,181,451千円																				
仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	70,645千円																				
現金及び預金勘定	3,515,866千円																				
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金及び定期積金	1,587,209千円																				
現金及び現金同等物	1,928,657千円																				
有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額	1,908,897千円																				
販売用不動産及び仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替額	2,386,539千円																				

(リース取引関係)

第42期 (自 平成19年 3月 1日 至 平成20年 2月29日)				第43期 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
車両及び運搬具	7,799	7,149	649	工具器具及び備品	12,662	8,203	4,459
工具器具及び備品	12,662	4,915	7,747	合計	12,662	8,203	4,459
合計	20,462	12,065	8,397				
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年以内		3,996千円		1年以内		3,363千円	
1年超		4,589千円		1年超		1,226千円	
合計		8,585千円		合計		4,589千円	
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料		5,738千円		支払リース料		4,120千円	
減価償却費相当額		5,415千円		減価償却費相当額		3,937千円	
支払利息相当額		266千円		支払利息相当額		124千円	
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
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。				同左			
(5) 利息相当額の算定方法				(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はありません。				同左			

(有価証券関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表 計上額 (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			
株式	6,255	9,443	3,188
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	6,255	9,443	3,188
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	33,236	23,136	10,100
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	33,236	23,136	10,100
合計	39,491	32,579	6,912

2 当事業年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
111,000	11,000	

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	8,000
社債	10,000
その他	32,213

4 その他有価証券のうち満期のあるものの貸借対照表日後における償還予定額

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)
債券				
国債・地方債等				
社債	10,000			
その他	32,213			
その他				
合計	42,213			

第43期（自平成20年3月1日至平成21年2月28日）

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表 計上額 (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 株式 債券 国債・地方債等 社債 その他 その他			
小計			
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式 債券 国債・地方債等 社債 その他 その他	15,385	15,385	
小計	15,385	15,385	
合計	15,385	15,385	

(注) 当事業年度末において、その他有価証券で時価のある株式について17,851千円の減損処理を行っております。
 なお、取得原価は減損処理後の帳簿価格であります。

2 当事業年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
3,625		2,629

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式 その他	58,000 32,213

4 その他有価証券のうち満期のあるものの貸借対照表日後における償還予定額

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)
債券 国債・地方債等 社債 その他 その他	32,213			
合計	32,213			

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針 投機目的やトレーディング目的では、デリバティブ取引を行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 金融負債に係る将来の取引市場での金利変動によるリスクを回避するため、固定金利支払・変動金利受取の金利スワップを行っております。 ヘッジ会計の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...変動金利建ての借入金 ヘッジ方針 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、金利スワップ等のデリバティブ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、金利変動またはキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 金利スワップ取引については、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、かかる金利スワップ取引の利用目的の対象となる金融負債に係る市場金利の変動によるリスクと相殺されております。</p> <p>信用リスク 信用度の高い金融機関を相手としてデリバティブを行っており、相手先の契約不履行に係る信用リスクは低いと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁者の承認を得て行っております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項についての補足説明 利用しているデリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、記載を省略しております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>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。 ヘッジ手段及びヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 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。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 市場リスク 同左</p> <p>信用リスク 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

(退職給付関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)																
<p>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。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">74,877千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">74,877千円</td> </tr> </table> 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。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">16,687千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">16,687千円</td> </tr> </table> 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。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社は、簡便法を採用しておりますので基礎率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	74,877千円	退職給付引当金	74,877千円	勤務費用	16,687千円	退職給付費用	16,687千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">80,994千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">80,994千円</td> </tr> </table> 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。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">20,613千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">20,613千円</td> </tr> </table> 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。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>	退職給付債務	80,994千円	退職給付引当金	80,994千円	勤務費用	20,613千円	退職給付費用	20,613千円
退職給付債務	74,877千円																
退職給付引当金	74,877千円																
勤務費用	16,687千円																
退職給付費用	16,687千円																
退職給付債務	80,994千円																
退職給付引当金	80,994千円																
勤務費用	20,613千円																
退職給付費用	20,613千円																

(ストック・オプション等関係)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

(税効果会計関係)

第42期 (平成20年2月29日)	第43期 (平成21年2月28日)																																																						
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">122,808千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">119,596千円</td></tr> <tr><td>土地取引損失</td><td style="text-align: right;">83,277千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">69,641千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損失引当金</td><td style="text-align: right;">60,900千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">35,127千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">34,329千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">30,400千円</td></tr> <tr><td>保証工事引当金</td><td style="text-align: right;">11,368千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">52,033千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">619,483千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,440千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">3,440千円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 616,043千円</p>	減損損失	122,808千円	役員退職慰労引当金	119,596千円	土地取引損失	83,277千円	未払事業税	69,641千円	たな卸資産評価損失引当金	60,900千円	賞与引当金	35,127千円	貸倒引当金	34,329千円	退職給付引当金	30,400千円	保証工事引当金	11,368千円	その他	52,033千円	繰延税金資産合計	619,483千円	その他	3,440千円	繰延税金負債合計	3,440千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>棚卸資産評価損失</td><td style="text-align: right;">402,736千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">123,798千円</td></tr> <tr><td>土地取引損失</td><td style="text-align: right;">83,277千円</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">81,801千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">46,694千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">33,978千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">32,883千円</td></tr> <tr><td>保証工事引当金</td><td style="text-align: right;">10,962千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">112,216千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 小計</td><td style="text-align: right;">928,348千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">112,140千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産 合計</td><td style="text-align: right;">816,208千円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">16,811千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">16,811千円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 799,396千円</p>	棚卸資産評価損失	402,736千円	役員退職慰労引当金	123,798千円	土地取引損失	83,277千円	減損損失	81,801千円	貸倒引当金	46,694千円	賞与引当金	33,978千円	退職給付引当金	32,883千円	保証工事引当金	10,962千円	その他	112,216千円	繰延税金資産 小計	928,348千円	評価性引当額	112,140千円	繰延税金資産 合計	816,208千円	その他	16,811千円	繰延税金負債合計	16,811千円
減損損失	122,808千円																																																						
役員退職慰労引当金	119,596千円																																																						
土地取引損失	83,277千円																																																						
未払事業税	69,641千円																																																						
たな卸資産評価損失引当金	60,900千円																																																						
賞与引当金	35,127千円																																																						
貸倒引当金	34,329千円																																																						
退職給付引当金	30,400千円																																																						
保証工事引当金	11,368千円																																																						
その他	52,033千円																																																						
繰延税金資産合計	619,483千円																																																						
その他	3,440千円																																																						
繰延税金負債合計	3,440千円																																																						
棚卸資産評価損失	402,736千円																																																						
役員退職慰労引当金	123,798千円																																																						
土地取引損失	83,277千円																																																						
減損損失	81,801千円																																																						
貸倒引当金	46,694千円																																																						
賞与引当金	33,978千円																																																						
退職給付引当金	32,883千円																																																						
保証工事引当金	10,962千円																																																						
その他	112,216千円																																																						
繰延税金資産 小計	928,348千円																																																						
評価性引当額	112,140千円																																																						
繰延税金資産 合計	816,208千円																																																						
その他	16,811千円																																																						
繰延税金負債合計	16,811千円																																																						
<p>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の差異発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.60%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">3.57%</td></tr> <tr><td>交際費等の永久差異に係るもの</td><td style="text-align: right;">0.91%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.16%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.92%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.60%	(調整)		留保金課税	3.57%	交際費等の永久差異に係るもの	0.91%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.92%	<p>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の差異発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.60%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">25.18%</td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">2.39%</td></tr> <tr><td>交際費等の永久差異に係るもの</td><td style="text-align: right;">4.34%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.96%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">73.47%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.60%	(調整)		評価性引当額の増加	25.18%	留保金課税	2.39%	交際費等の永久差異に係るもの	4.34%	その他	0.96%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	73.47%																												
法定実効税率	40.60%																																																						
(調整)																																																							
留保金課税	3.57%																																																						
交際費等の永久差異に係るもの	0.91%																																																						
その他	0.16%																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.92%																																																						
法定実効税率	40.60%																																																						
(調整)																																																							
評価性引当額の増加	25.18%																																																						
留保金課税	2.39%																																																						
交際費等の永久差異に係るもの	4.34%																																																						
その他	0.96%																																																						
税効果会計適用後の法人税等の負担率	73.47%																																																						

(企業結合等関係)

第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)	第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)
該当事項はありません。	同左

(持分法損益等)

第42期 (自平成19年3月1日 至平成20年2月29日)	第43期 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

【関連当事者との取引】

第42期(自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

該当事項はありません。

第43期(自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
1株当たり純資産額	1,374円66銭	1,360円66銭
1株当たり当期純利益	161円39銭	11円82銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	潜在株式が存在しないため記載して おりません。	同左

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第42期 平成20年2月29日現在	第43期 平成21年2月28日現在
純資産の部の合計 (千円)	13,746,613	13,606,632
純資産の部から控除する金額 (千円)		
普通株式に係る期末純資産額 (千円)	13,746,613	13,606,632
期末の普通株式数 (株)	10,000,000	10,000,000

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
当期純利益 (千円)	1,613,881	118,152
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)	1,613,881	118,152
普通株式の期中平均株式数 (株)	10,000,000	10,000,000

(重要な後発事象)

第42期 (自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)	第43期 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)
該当事項はありません。	同左

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
株式会社商工組合中央金庫	500,000	50,000
株式会社みなと銀行	102,000	14,688
西日本住宅産業信用保証株式会社	500	5,000
神戸商工会館株式会社	60	3,000
株式会社エー・ディー・ワークス	64	697
計	602,624	73,385

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(有価証券)		
その他有価証券		
ワリショー第867号	31,660	31,546
ワリショー第876号	670	667
計	32,330	32,213

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末 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	12,301,618	3,576,194	1,361,939 (11,595)	14,515,873	3,286,766	528,134	11,229,107
構築物	186,475	35,944	44,619	177,800	104,979	12,606	72,821
機械及び装置	727,522			727,522	651,509	10,909	76,012
車両運搬具		4,181		4,181	2,322	2,322	1,859
工具器具及び備品	223,797	34,541	67,549	190,788	114,984	36,000	75,804
土地	11,615,929	2,691,248	1,000,576 (26,503)	13,306,601			13,306,601
建設仮勘定	305,244	4,276,016	4,264,142	317,117			317,117
有形固定資産計	25,360,587	10,618,128	6,738,828 (38,098)	29,239,886	4,160,562	589,974	25,079,324
無形固定資産							
借地権	297,560	67,702	21,000	344,262	195	195	344,067
ソフトウェア	132,003	20,579	7,127	145,455	97,643	20,187	47,811
その他	7,601			7,601			7,601
無形固定資産計	437,165	88,281	28,127	497,319	97,838	20,382	399,481

(注) 1 当期減少額のうち、()内は内書きで減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	571,894千円(賃貸物件購入)
	アリスマナーガーデン新町(大阪市西区)	566,532千円()
	I S O G A M I E A S T(神戸市中央区)	446,882千円()
	東横イン福原町ビル(神戸市兵庫区)	472,715千円(賃貸物件建設)
	エルグラン北大阪(大阪市北区)	240,148千円(棚卸資産から振替)
	芝園オーシャンビル(東京都港区)	229,826千円()
	ラ・ウェゾン中道(神戸市兵庫区)	217,296千円(賃貸物件建設)
	ラ・ウェゾン大石南町(神戸市灘区)	200,963千円()
	センタープラザ西館(神戸市中央区)	125,494千円(棚卸資産から振替)
	マンションギャラリー15件	335,759千円(モデルルーム建設)
土地	大阪市中央区糸屋町	564,058千円(棚卸資産から振替)
	芝園オーシャンビル(東京都港区)	359,764千円()
	エルグラン北大阪(大阪市北区)	341,087千円()
	I S O G A M I E A S T(神戸市中央区)	308,719千円(賃貸物件購入)
	元町2丁目テナントビル(神戸市中央区)	214,244千円()
	兵庫県宝塚市逆瀬川	210,612千円(棚卸資産から振替)
	神戸市兵庫区	196,810千円()
	ラ・ウェゾン大石南町(神戸市灘区)	142,012千円(賃貸物件購入)
	エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	100,616千円()
建設仮勘定	I S O G A M I E A S T(神戸市中央区)	759,494千円(賃貸物件購入)
	エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	672,511千円()
	アリスマナーガーデン新町(大阪市西区)	666,496千円()
	東横イン福原町ビル(神戸市兵庫区)	413,582千円(賃貸物件建設)
	ラ・ウェゾン大石南町(神戸市灘区)	335,263千円()
	元町2丁目テナントビル(神戸市中央区)	262,360千円(賃貸物件購入)
	ラ・ウェゾン中道(神戸市兵庫区)	117,700千円(賃貸物件建設)
	神戸市須磨区大田町	115,793千円()

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	I SO G A M I E A S T (神戸市中央区)	436,231千円 (棚卸資産へ振替)
	リアルテ霞ヶ丘 (神戸市垂水区)	186,361千円 (")
	ラ・ウェゾン北野 (神戸市中央区)	145,073千円 (")
	マンションギャラリー11件	119,756千円 (モデルルーム除却)
土地	I SO G A M I E A S T (神戸市中央区)	308,719千円 (棚卸資産へ振替)
	神戸市東灘区魚崎南町	166,157千円 (売却)
建設仮勘定	I SO G A M I E A S T (神戸市中央区)	759,494千円 (建物等へ振替)
	エコロジー宝塚レジデンス (兵庫県宝塚市)	672,511千円 (")
	アリスマナーガーデン新町 (大阪市西区)	666,496千円 (")
	東横イン福原町ビル (神戸市兵庫区)	506,510千円 (")
	ラ・ウェゾン大石南町 (神戸市灘区)	350,463千円 (")
	元町2丁目テナントビル (神戸市中央区)	262,360千円 (")
	ラ・ウェゾン中道 (神戸市兵庫区)	227,200千円 (")

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	前期末残高 (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		600,000 (30,000)	1.660	なし	平成29年9月29日
合計			600,000 (30,000)			

(注) 1 当期末残高の()内は内書きで1年以内償還予定の金額であります。

2 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
30,000	30,000	30,000	30,000	30,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,258,000	7,649,000	1.831	
1年以内に返済予定の長期借入金	10,250,952	12,331,634	1.907	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	12,404,915	13,899,092	2.089	平成22年3月1日～平成36年2月28日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債 共同事業未払金		91,863	4.000	注3
合計	30,913,867	33,971,589		

(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	6,577,509	1,050,884	895,706	1,074,668

3 共同事業未払金は、他社との共同事業における共同事業主に対する用地取得費についての未払金であり竣工時に清算(返済)することにしております。なお、共同事業未払金は、流動負債の「その他」に含めております。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額		当期末残高 (千円)
			目的使用 (千円)	その他 (千円)	
たな卸資産評価損失引当金	150,000		150,000		
貸倒引当金(注1)	84,555	37,727	1,179	6,093	115,010
賞与引当金	86,521	83,690	86,521		83,690
役員賞与引当金	5,175		5,175		
保証工事引当金(注2)	28,000	27,000	19,506	8,493	27,000
役員退職慰労引当金	294,572	22,283	11,934		304,921

(注) 1 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、債権回収等による取崩額137千円ならびに一般債権の貸倒れ実績による洗替額5,956千円であります。

2 保証工事引当金の当期減少額「その他」は、当事業年度実績との差額による取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,733
預金	
当座預金	913
普通預金	1,923,661
別段預金	2,348
定期預金	1,491,709
定期積金	95,500
小計	3,514,133
合計	3,515,866

b 売掛金

イ 相手先別内訳

区分	金額(千円)
貸貸その他事業 一般顧客等	7,499
合計	7,499

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
10,063	76,104	78,668	7,499	91.3	42.1

(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。

c 販売用不動産

区分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神戸市中央区物件	2,324.78	2,722,261
神戸市須磨区物件	3,427.22	1,132,781
兵庫県明石市物件	4,369.16	1,111,100
神戸市兵庫区物件	1,427.68	925,501
その他物件	6,020.58	2,526,183
合計	17,569.42	8,417,828

d 仕掛販売用不動産

区分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神戸市須磨区物件	17,607.99	4,165,992
神戸市中央区物件	3,114.85	3,589,050
神戸市東灘区物件	5,729.93	2,754,643
兵庫県尼崎市物件	3,307.30	1,440,656
神戸市兵庫区物件	4,355.51	1,402,247
兵庫県西宮市物件	2,388.99	1,066,759
その他物件	16,475.73	3,445,794
合計	52,980.30	17,865,145

流動負債

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社神崎組	915,085
株式会社村上工務店	742,692
株式会社ハンシン建設	461,748
株式会社新井組	420,377
株式会社岡工務店	311,200
その他	1,007,400
合計	3,858,503

□ 期日別内訳

期 日	金額(千円)
平成21年3月満期	870,048
平成21年4月満期	878,777
平成21年5月満期	1,070,185
平成21年6月満期	304,992
平成21年7月満期	648,700
平成21年8月満期	85,800
合 計	3,858,503

b 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	635,265
株式会社フナビキ工務店	346,845
株式会社岡工務店	300,000
株式会社新井組	274,786
今津建設株式会社	222,080
その他	219,009
合 計	1,997,988

c 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)352件	1,417,387
合 計	1,417,387

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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
単元株式数	100株
単元未満株式の買取り	
事務取扱場所	(特別口座) 大阪市北区堂島浜一丁目1番5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(http://www.wadakohsan.co.jp)上に掲載しております。
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

事業年度 第42期(自 平成19年3月1日 至 平成20年2月29日)

平成20年5月28日近畿財務局長に提出

(2) 半期報告書

中間会計期間 第43期中(自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日)

平成20年11月17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

平成20年 5月27日

和田興産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中谷 紀之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 倉橋 敏文

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19年3月1日から平成20年2月29日までの第42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・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20年2月29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。

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

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。

独立監査人の監査報告書

平成21年 5月27日

和田興産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中谷 紀之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 常本 良治

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20年3月1日から平成21年2月28日までの第43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・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

追記情報

重要な会計方針の「3 たな卸資産の評価基準及び評価方法」の会計方針の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用している。

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

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。