

【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22年5月28日

【事業年度】 第44期(自平成21年3月1日至平成22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】 株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成18年 2月	平成19年 2月	平成20年 2月	平成21年 2月	平成22年 2月
売上高 (千円)	25,256,635	30,629,692	29,564,582	32,333,961	29,890,111
経常利益又は経常損失( ) (千円)	2,366,065	2,736,319	3,063,869	1,548,258	370,287
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	1,292,973	1,357,390	1,613,881	118,152	226,817
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	493,450	891,250	891,250	891,250	891,250
発行済株式総数 (株)	4,700,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	10,406,310	12,348,767	13,746,613	13,606,632	13,229,623
総資産額 (千円)	44,781,941	53,720,810	59,788,379	57,422,589	53,249,223
1株当たり純資産額 (円)	2,210.49	1,234.88	1,374.66	1,360.66	1,322.96
1株当たり配当額 (円)	35.00	20.00	25.00	15.00	5.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	( - )	( - )	( - )	( - )	( - )
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( ) (円)	271.48	141.60	161.39	11.82	22.68
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.2	23.0	23.0	23.7	24.8
自己資本利益率 (%)	13.2	11.9	12.4	0.9	-
株価収益率 (倍)	12.7	8.6	4.0	19.7	-
配当性向 (%)	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)	2,043,738	1,502,205	1,307,252	925,089	7,143,538
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,088,994	4,895,640	3,804,162	3,548,276	1,437,282
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,266,844	6,228,960	2,849,491	3,316,257	4,111,132
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,902,070	2,733,184	3,085,765	1,928,657	3,523,780
従業員数 (名)	72	77	87	95	88

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

2 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3 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 第44期の自己資本利益率については、当期純損失のため記載を省略しております。

5 第44期の株価収益率及び配当性向については、1株当たり当期純損失のため記載を省略しております。

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

- 7 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、また第44期については1株当たり当期純損失のため記載しておりません。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 当社は、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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月
1株当たり純資産額 (円)	1,105.24	1,234.88	1,374.66	1,360.66	1,322.96
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	17.50 ( )	20.00 ( )	25.00 ( )	15.00 ( )	5.00 ( )
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	135.74	141.60	161.39	11.82	22.68
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
平成21年 4月	東京営業所を東京都中央区に移転
平成22年 4月	株式会社ジャスダック証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所(JASDAQ市場)に上場

### 3 【事業の内容】

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺エリア(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、伊丹市、宝塚市各周辺)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)及び阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)並びに兵庫県伊丹市、宝塚市周辺を主要エリア(以下「神戸・阪神周辺エリア」という)としております。

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(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、「先進的な居住空間」を意識した開発を行っております。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開発」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慮し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「売れるマンション開発」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18年2月期	平成19年2月期	平成20年2月	平成21年2月期	平成22年2月期
全供給棟数 (棟)	18	17	11	15	11
全供給戸数 (戸)	822	1,009	401	639	536
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(558)	(890)	(207)	(415)	(348)
(神戸市における供給率)	(67.9%)	(88.2%)	(51.6%)	(64.9%)	(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22年2月末日現在までに308棟11,444戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(共同事業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。)

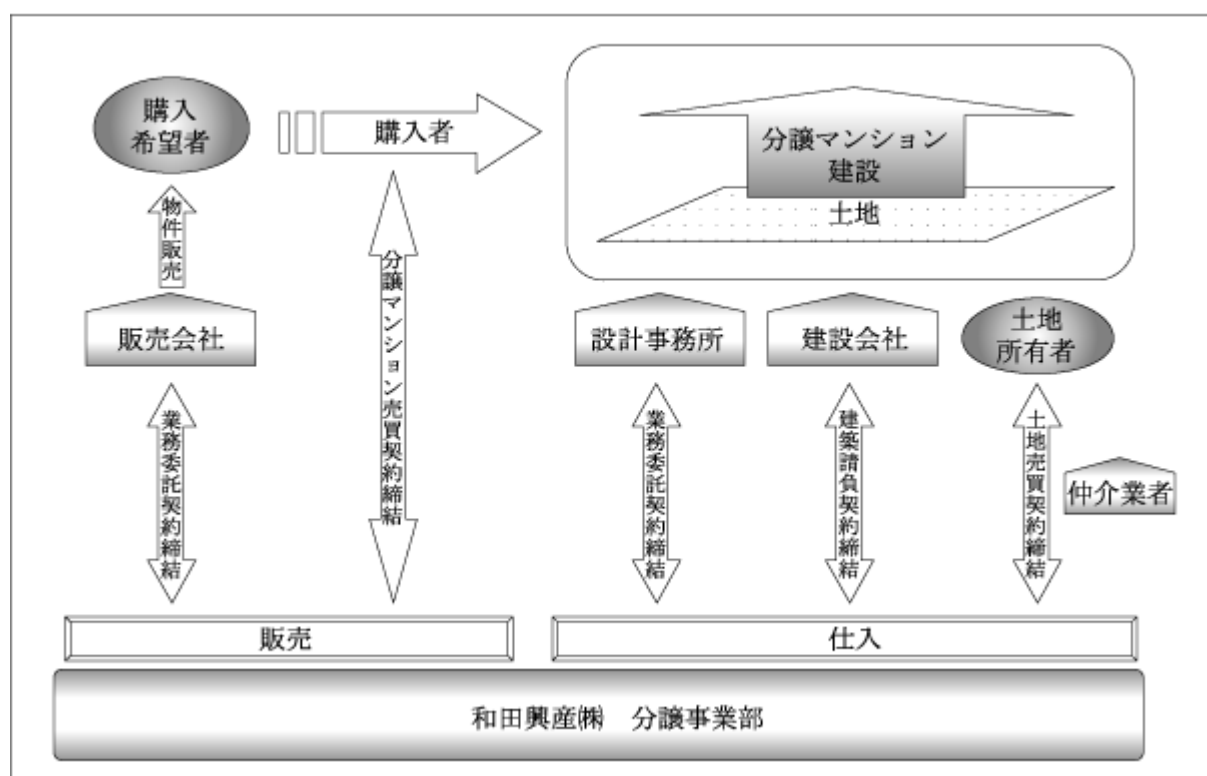
##### その他不動産販売

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
ワコーレ神戸中山手レジデンス	神戸市中央区	25戸
ワコーレ神戸五宮麓彩館	神戸市兵庫区	48戸
ワコーレ垂水狩口台エヴァージュ	神戸市垂水区	30戸
ワコーレ須磨ザ・フィールズ	神戸市須磨区	24戸
ワコーレ元町山手I.D.	神戸市中央区	50戸
ワコーレ西神中央ザ・クリスタル	神戸市西区	24戸
ワコーレ明石マイルシティ	兵庫県明石市	64戸
ワコーレ六甲篠原北町	神戸市灘区	20戸
ワコーレ甲南テラス	神戸市東灘区	30戸
ワコーレ伊丹中央	兵庫県伊丹市	60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・阪神周辺エリアを中心として、同エリアに暮らす人々のニーズに対応するため、主に駅より半径1km以内の交通利便性を重視した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（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22年2月末日現在で95棟1,998戸（同日現在の入居率96.0%）を保有しております。

賃貸マンション

平成22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。	1,344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。	87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ー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。	17戸
エキサイドシリーズ	交通アクセス（駅より半径500m以内）と機能性を重視した賃貸マンションであります。	21戸
ラ・ウェゾンシリーズ	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」としてデザイン・機能・設備・セキュリティ等最新仕様の賃貸マンションであります。	401戸

その他賃貸不動産

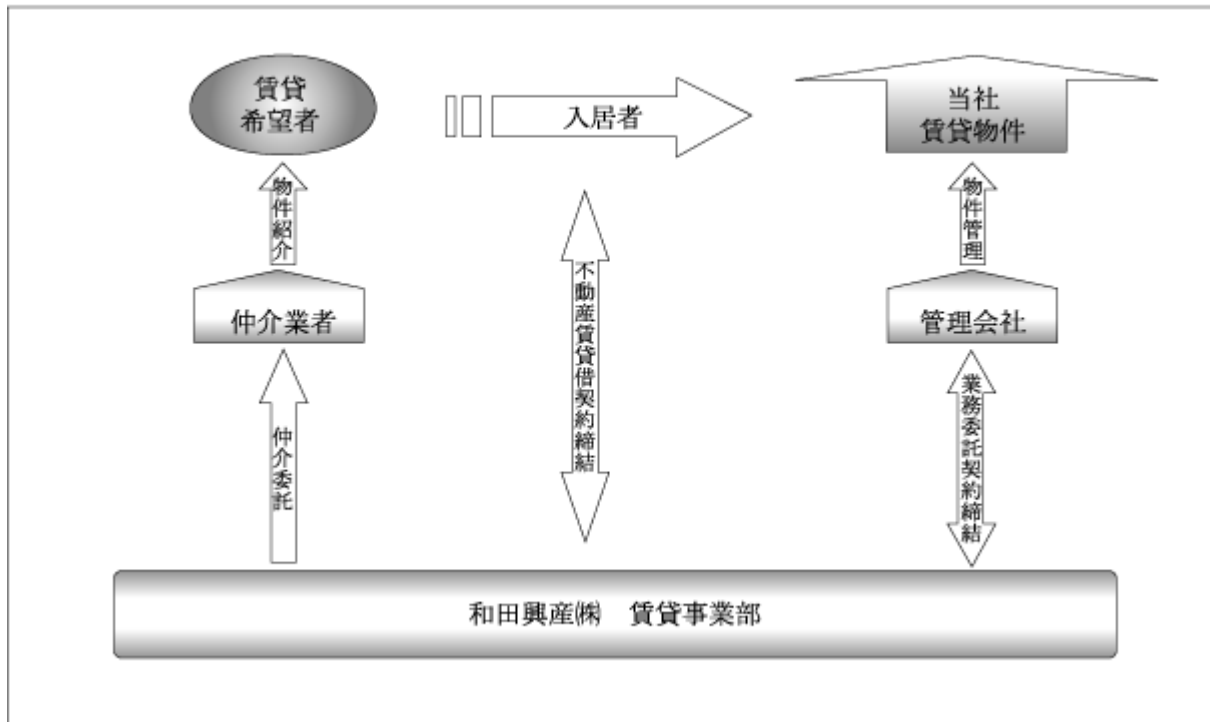
店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	93軒
パーキング	月極駐車ならびに時間貸駐車を賃貸しております。	883台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	117ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール（収容可能人員200名）を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

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22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
88名	41.4歳	6年7ヶ月	5,903千円

(注) 1 従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員(計15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。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、海外経済の緩やかな回復を背景とした輸出及び生産等の増加により、企業収益は一部改善の兆しが見られるものの、日本経済全体としては依然として弱含みで推移しておりデフレ感が払拭されないまま、持続的な物価下落が景気後退に影響を及ぼしております。加えて、製造業をはじめとする設備投資の抑制、依然として厳しい雇用環境並びに所得水準の低迷による個人消費の伸び悩み等、景気の回復にはまだまだ時間を要するものと推測されます。

当社の属する不動産業界におきましては、金融市場の信用収縮により資金調達環境が悪化し、業界全体の市況も極めて不透明であり、前事業年度に引き続き厳しい状況下にあります。

また分譲マンション市場においては、販売価格の見直し、住宅優遇税制の改正等によるマンション購入者のマインドにも変化の兆しが見えつつあるものの、依然として続く雇用不安、所得水準の伸び悩み等による影響を受け、引き続き軟調傾向で推移しております。

このような事業環境を踏まえ、不動産業全般への融資が厳格化している中、当社は、主力行をはじめとする金融機関と良好な関係を維持することに努め、分譲マンションの販売に注力してまいりましたが、不動産市場の悪化を受け、分譲マンションの契約が当初計画を下回る結果となりました。

これにより、当事業年度の売上高は29,890百万円（前期比92.4%）、経常損失は370百万円（前期は1,548百万円の経常利益）、当期純損失は226百万円（前期は118百万円の当期純利益）となりました。

事業部門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	21,359	71.5	87.0
	その他不動産販売	5,946	19.9	115.5
	小計	27,305	91.4	92.0
賃貸その他事業	賃貸収入	2,036	6.8	100.5
	その他収入	548	1.8	89.4
	小計	2,584	8.6	97.9
合 計		29,890	100.0	92.4

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業の売上高は、27,305百万円（前期比92.0%）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、需給バランスの悪化、景気後退による一次取得者層の購買意欲の減退等、依然として事業環境が軟調傾向で推移する中、前事業年度同様厳しい環境ではありましたが、販売価格の見直し等により、契約取得に向けた販売活動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、10棟374戸（前期比66.8%）を発売いたしました。契約については、566戸（同132.0%）18,677百万円（同124.3%）を契約し、それにより期末時点の受注残戸数は129戸（同69.5%）となり、受注残高を4,208百万円（同61.1%）としております。また、ワコーレ須磨名谷ステーションマークス等17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623戸（同100.6%）となりましたが、売上高については、分譲マンションの価格下落が影響し21,359百万円（同87.0%）となりました。

その他の不動産販売におきましては、戸建て住宅32戸及び1棟卸マンション等23物件を販売し、売上高5,946百万円(同115.5%)を計上いたしました。

(注：各戸数には共同事業に係るものが含まれておりますが、共同事業に係る戸数については出資割合を乗じた後、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。)

#### (賃貸その他事業)

賃貸その他事業の売上高は、2,584百万円(前期比97.9%)となりました。

賃貸その他事業のうち主力の賃貸事業におきましては、賃貸収入の安定的な確保を目指すとともに、資金回収の促進及び収益確保のために、賃貸物件の売却にも注力いたしました。

その結果、賃貸収入は2,036百万円(同100.5%)となっており、前期並みに堅調に推移しました。

その他事業におきましては、その他賃貸収入501百万円、分譲マンション事業に係る解約手付金収入30百万円、保険代理店手数料等収入16百万円となり、合計548百万円(同89.4%)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、前期末より1,595百万円増加し、3,523百万円となりました。

##### 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果獲得した資金は、7,143百万円(前期は925百万円の使用)となりました。

主な要因は、たな卸資産の販売及び評価損計上等に伴うたな卸資産の減少6,166百万円、分譲マンションの竣工が期末に集中したことに伴う仕入債務の増加1,149百万円及び減価償却費の計上633百万円等の資金増加に対し、分譲マンションの引渡しに伴う前受金の減少875百万円等の資金の減少によるものであります。

##### 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は、1,437百万円(前期比2,110百万円減)となりました。

主な要因は、有形固定資産売却による収入1,350百万円の資金流入等に対し、有形固定資産の取得による支出2,636百万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

財務活動の結果使用した資金は、4,111百万円(前期は3,316百万円の獲得)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11,968百万円の調達及び社債の発行250百万円に対し、運転資金等の短期借入金の減少466百万円、長期借入金の返済15,683百万円及び配当金150百万円を支出したこと等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	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22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	27,305,649	91.4	92.0
賃貸その他事業	2,584,462	8.6	97.9
合計	29,890,111	100.0	92.4

(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	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)		
	物件名	販売戸数(戸)	金額(千円)
不動産販売事業	ワコーレ須磨名谷ステーションマークス	65	2,815,370
	ワコーレK O B Eハーバーマークス	81	2,055,463
	ワコーレ逆瀬川ステーションマークス	65	2,005,762
	ワコーレ須磨月見山アルジェ	44	1,502,289
	ワコーレテラス武庫之荘	40	1,331,547
	ワコーレ神戸五宮麓彩館	40	1,289,149
	ワコーレ明石マイルシティ	38	1,100,735
	ワコーレ神戸中山手レジデンス	18	1,045,633
	ワコーレヒルズ苦楽園M I R A I	30	991,922
	ワコーレ神戸本山ブレイス	20	795,678
	その他分譲マンション	182	6,425,623
	その他不動産販売	(注3)	5,946,472
	小計	623	27,305,649
賃貸その他事業	賃貸収入	(注4)	2,036,247
	その他収入	(注5)	548,214
	小計		2,584,462
合計	623	29,890,111	

(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32戸及び1棟卸マンション等23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 共同事業の販売戸数については、出資割合(小数点以下切捨て)により計算しております。

(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	当事業年度 (自平成21年3月1日 至平成22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)
分譲マンション	186	6,890,652	566	18,677,193	623	21,359,176	129	4,208,669
1棟卸マンション	203	2,333,768	130	1,867,111	317	3,974,510	16	226,369
戸建て住宅	2	62,362	32	840,147	32	851,810	2	50,700
その他不動産	(注3)	20,090	(注3)	1,100,062	(注3)	1,120,152		
合計	391	9,306,873	728	22,484,513	972	27,305,649	147	4,485,738

(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、期中契約高及び期中引渡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については、出資割合（小数点以下切捨て）により計算しております。

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、世界的な金融危機の影響を受け、政府による経済対策効果により、企業収益及び個人消費に一部持ち直しの動きが見られるものの、デフレ経済の進展や雇用不安等によるエンドユーザーの購入意欲の減退が重なり、今後においても厳しい状況が継続するものと推測されます。

そのような環境のなかにあつて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開発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応し、戸建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、昨年において財務報告の適正性を確保するための内部統制報告制度の運用が開始され、当社においては当事業年度が適用初年度であることから、規程やマニュアルの整備はもとより、内部監査室を中心とした内部統制評価に係る文書化・評価委員の選定等を行い、それらを中心に内部統制の整備・運用に努めてまいりました。今後においては財務報告の分野に限定せず、業務分野にも応用させることにより、一層の内部統制の運用に努めてまいります。加えて取締役会を中心としたコーポレートガバナンスの発揮に努めるとともに、内部監査機能の充実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、販売状況が依然として厳しいなか、マンション事業の原点に立ち返り、仕入体制の整備を進めることによ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引き続き保ち、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構築のため、機動的に物件の入れ替えや住居系以外の賃貸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、金融環境が引き続き厳しいなか公的融資の活用等も含め、賃貸物件を中心としたシンジケートローンの組成も検討し、資金調達の安定化に注力してまいります。

## 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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月		平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月
売上高	(百万円)	25,256	30,629	29,564	32,333	29,890
不動産売上高	(百万円)	23,630	28,804	27,425	29,693	27,305
不動産賃貸収入等	(百万円)	1,626	1,825	2,138	2,640	2,584
営業利益	(百万円)	2,769	3,318	4,020	2,577	573
売上高営業利益率	(%)	11.0	10.8	13.6	8.0	1.9
経常利益又は経常損失( )	(百万円)	2,366	2,736	3,063	1,548	370
売上高経常利益率	(%)	9.4	8.9	10.4	4.8	1.2
当期純利益又は当期純損失( )	(百万円)	1,292	1,357	1,613	118	226
売上高当期純利益率	(%)	5.1	4.4	5.5	0.4	0.7
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	722	879	783	620	623
流動資産	(百万円)	27,148	32,008	37,005	31,137	28,028
固定資産	(百万円)	17,633	21,712	22,783	26,285	25,220
資産合計	(百万円)	44,781	53,720	59,788	57,422	53,249
流動負債	(百万円)	20,227	26,601	32,541	28,095	24,844
固定負債	(百万円)	14,148	14,770	13,500	15,720	15,174
負債合計	(百万円)	34,375	41,372	46,041	43,815	40,019
純資産合計	(百万円)	10,406	12,348	13,746	13,606	13,229
自己資本利益率	(%)	13.2	11.9	12.4	0.9	
自己資本比率	(%)	23.2	23.0	23.0	23.7	24.8

(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時期は、マンションの引渡し時に行っております。

3 第44期の自己資本利益率については、当期純損失のため記載を省略しております。

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上昇による売上総利益率の低下及び「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、たな卸資産評価損失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、たな卸資産評価損失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。

平成22年2月期の営業利益が平成21年2月期に比べ大幅に減少し、経常損失及び当期純損失となった主な要因は、不動産市況の悪化に伴う分譲マンションの販売価格の下落及び前期に引き続いたたな卸資産評価損失を計上したことにより売上総利益が前期比2,250百万円減少し、売上総利益率が前期比6.1%低下したこと及び特別損失として減損損失101百万円を計上したこと等によるものであります。

## (2) 売上高の変動要因及び四半期業績の偏向について

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

また、分譲マンションの竣工は、主に用地の取得時期・開発開始時期・開発期間などによって決定されるため、期によっては引渡し時期が特定の時期に集中し、結果として四半期ごとの業績に偏向が生じる場合があります。最近2事業年度における四半期ごとの売上高推移は下表のとおりであります。

	前事業年度（平成21年2月期）				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高（百万円）	13,727	7,576	5,214	5,815	32,333
構成比（%）	42.5	23.4	16.1	18.0	100.0

	当事業年度（平成22年2月期）				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
売上高（百万円）	4,793	9,651	4,053	11,391	29,890
構成比（%）	16.0	32.3	13.6	38.1	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）及び阪神地区（兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市）並びに兵庫県伊丹市、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力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21年2月期は60.2%、平成22年2月期は57.5%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		前事業年度	当事業年度	増減
決算年月		平成21年2月	平成22年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	34,571	30,610	3,960
期末総資産額	(百万円)	57,422	53,249	4,173
期末有利子負債依存率	(%)	60.2	57.5	2.7
売上高	(百万円)	32,333	29,890	2,443
営業利益 + 受取利息・配当金	(百万円)	2,592	580	2,011
支払利息	(百万円)	749	694	55
支払利息/売上高	(%)	2.3	2.3	0.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	3.5	0.8	2.6

(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101百万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21年2月期において38.8%、平成22年2月期において29.9%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、分譲マンション購入者、賃貸マンション入居者等多くの顧客に関する個人情報を保有しており、今後においてもその情報量の増加が予想されます。これらの個人情報を適切に保護するため「個人情報の保護に関する法律」を遵守するとともに、個人情報保護方針、個人情報保護規程を制定するなど社内の情報管理体制の整備と管理の徹底を図っております。しかしながら不測の事態により当社が保有する個人情報が大量に外部へ流出した場合には、当社への信用の低下や損害賠償請求による費用の発生等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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

平成21年2月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有している棚卸資産について、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たな卸資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお当事業年度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140百万円を計上しております。

(13) 財務制限条項が付された借入金の調達による資金繰りへの影響について

当社は、金融機関からの借入金の一部について、運転資金等の短期資金の調達及び賃貸不動産購入に伴う長期資金の調達に関して、財務制限条項が付された借入金により調達を行っております。

当事業年度末時点の借入残高は、運転資金等の短期借入金1,700百万円（総コミット金額1,700百万円）、賃貸不動産購入資金の長期借入金1,180百万円（総借入額1,200百万円）となっておりますが、これらの借入金について、財務制限条項に抵触することとなった場合には、期限の利益を喪失することとなり、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

なお、短期借入金の1,700百万円については、当事業年度末時点において財務制限条項に抵触しておりますが、平成22年4月20日に全額返済をしております。

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

なお、本項に記載した予想、見込み、見通し、方針、所存等の将来に関する事項は、本報告書提出日現在において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、28,028百万円となり、前事業年度末と比較して3,108百万円減少しました。

主な要因は、分譲マンションの竣工及び引渡しが期末に集中したことによる現金及び預金1,575百万円の増加に対し、分譲マンションの引渡し等によるたな卸資産の減少4,352百万円（なお、有形固定資産からの振替による増加額1,814百万円を控除すると本来の減少額は6,166百万円）及び未収還付法人税等の減少202百万円等によるものであります。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、25,220百万円となり、前事業年度末と比較して1,065百万円（減価償却費控除後の金額）減少しました。

主な要因は、賃貸物件の取得・売却に伴う建物の純増加額300百万円に対し、土地の純減少額512百万円及び固定資産の減価償却費633百万円並びに減損損失101百万円の計上によるものであります。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、24,844百万円となり、前事業年度末と比較して3,250百万円減少しました。

主な要因は、分譲マンションの竣工が期末に集中したことにより買掛金等の仕入債務が1,149百万円の増加に対し、分譲マンション引渡しに伴う前受金の減少875百万円、運転資金等の短期借入金の減少466百万円及び分譲マンション竣工等に伴う1年内返済予定の長期借入金の減少3,001百万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、15,174百万円となり、前事業年度と比較して545百万円減少しました。

主な要因は、運転資金等の調達による私募債の発行に伴う社債の増加220百万円に対し、分譲マンション用地等の取得に伴う長期借入金の減少713百万円及び賃貸不動産の売却等による長期預り保証金の減少79百万円等によるものであります。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、13,229百万円となり、前事業年度と比較して377百万円減少しました。主な要因は、当期純損失226百万円の計上及び利益剰余金の配当150百万円による減少等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1,595百万円増加し、当事業年度末には3,523百万円となりました。

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	前事業年度	当事業年度	増減額 金額(百万円)
	平成21年2月 金額(百万円)	平成22年2月 金額(百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	445	192	638
減価償却費	610	633	23
減損損失	38	101	63
引当金の増減額( は減少)	112	99	211
有形固定資産除却損	122	187	65
たな卸資産の減少額	4,596	6,166	1,570
仕入債務の増減額( は減少)	2,832	1,149	3,982
前受金の減少額	1,695	875	819
法人税等の支払額( )又は還付額	1,722	165	1,888
その他	375	292	82
営業活動によるキャッシュ・フロー	925	7,143	8,068
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	3,963	2,636	1,326
有形固定資産の売却による収入	176	1,350	1,174
その他	238	150	389
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,548	1,437	2,110
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額	609	466	143
長期借入れによる収入	12,372	11,968	403
長期借入金の返済による支出	8,797	15,683	6,886
社債の発行による収入	600	250	350
その他	249	180	69
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,316	4,111	7,427
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	1,157	1,595	2,752
現金及び現金同等物の期首残高	3,085	1,928	1,157
現金及び現金同等物の期末残高	1,928	3,523	1,595

## ( 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、前事業年度は925百万円の資金流出、当事業年度は7,143百万円の資金流入となりました。

主な要因は、前事業年度に比べ、たな卸資産の減少額が1,570百万円増加したこと、仕入債務が減少から増加に転じたこと、前受金の減少額が819百万円減少したこと及び法人税等の支払が還付になったこと等によるものであります。

## ( 投資活動によるキャッシュ・フロー )

投資活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ2,110百万円資金の流出が減少しました。

主な要因は、前事業年度に比べ、有形固定資産の取得による支出が1,326百万円減少したこと及び有形固定資産の売却による収入が1,174百万円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、前事業年度は3,316百万円の資金流入、当事業年度は4,111百万円の資金流出となりました。

主な要因は、長期借入金の返済による支出が前事業年度に比べ6,886百万円増加したこと及び長期借入れ及び社債の発行による収入が753百万円減少したこと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29,890百万円（前年同期比92.4%）、経常損失370百万円（前期は1,548百万円の経常利益）、当期純損失226百万円（前期は118百万円の当期純利益）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	前事業年度		当事業年度		前年同期比 (%)
	平成21年2月		平成22年2月		
	金額 (百万円)	売上比 (%)	金額 (百万円)	売上比 (%)	
売上高	32,333	100.0	29,890	100.0	92.4
売上原価	26,754	82.7	26,561	88.9	99.3
売上総利益	5,579	17.3	3,329	11.1	59.7
販売費及び一般管理費	3,001	9.3	2,755	9.2	91.8
営業利益	2,577	8.0	573	1.9	22.3
営業外収益	69	0.2	40	0.2	58.5
営業外費用	1,098	3.4	984	3.3	89.6
経常利益又は経常損失( )	1,548	4.8	370	1.2	
特別利益	10	0.0	278	0.9	2,733.4
特別損失	1,113	3.4	101	0.3	9.1
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失( )	445	1.4	192	0.6	
法人税等	327	1.0	33	0.1	10.3
当期純利益又は当期純損失( )	118	0.4	226	0.7	

当事業年度の経営成績は、前事業年度に比べ減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。

売上高の減少については、不動産市況の悪化の影響を受け、販売価格が下落し分譲マンション売上が3,185百万円減少した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、販売価格の下落による利益率の低下及び「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用により、売上原価にたな卸資産評価損失140百万円を計上したこと等によるものであります。

経常損失及び当期純損失を計上した要因については、上記によるものが主要因であります。加えて営業外費用として、プロジェクトの計画変更に伴う損失43百万円及び破産更正債権等に係る貸倒引当金の繰入額87百万円等の計上、及び特別損失として減損損失101百万円を計上したことによるものであります。

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) 経営の問題認識と今後の方針について

現在、当社を取り巻く事業環境は、世界規模の金融市場の混乱に端を発した急激な市場の悪化より、ようやく落ち着きを取り戻しつつあるものの、依然として回復の足取りは鈍く、また、金融機関の融資姿勢の厳格化も継続しており、さらには我が国においてデフレ色がより一層強まる中で、先行きの雇用や賃金、景気動向については不透明感がさらに高まっております。

このような状況のもと、当社は『原点回帰』をキーワードに一層の地元志向を強め、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、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、お客さまに安心・安全にお住まいいただけるよう「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も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、幅広いお客さまのニーズや分譲マンションで培った用地仕入れのネットワークを生かせる分野として戸建て事業へも参入し、分譲マンション事業に続く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、着実な成長が見込まれる賃貸事業のより一層の強化を図り、ワンルームマンション等、住居を中心とした賃貸住宅の供給に注力するとともに、店舗等商業系の賃貸物件の取得も推進し、賃貸資産のポートフォリオの最適化を図りつつ、運用資産のパフォーマンスの向上に努めながら、収益の安定化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、資金調達の安定化を図る観点より、賃貸物件に係るシンジケートローンの導入を目指すとともに、市場からの直接的な調達も視野に入れ、また資産の回転率を高めることに注力することにより、財務体質の健全化を進めてまいります。

### 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、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80,748千円であります。

除却については、マンションギャラリーの改装等に伴う除却を行っており、除却合計額は187,765千円であります。

##### (2)賃貸その他事業

当事業年度の設備投資は、主に賃貸マンション建設及び購入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2,530,520千円であります。

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
ニューシティアパートメント三宮(神戸市中央区)	1,434,009	70戸
ラ・ウェゾン板宿(神戸市須磨区)	551,184	64戸
ラ・ウェゾン上沢鷗風館(神戸市兵庫区)	507,207	54戸

(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。

当事業年度の設備の売却は、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の振替3物件及び賃貸用不動産の売却9物件で合計額3,280,182千円であります。

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	内容
ニューシティアパートメント三宮(神戸市中央区)	1,422,677	70戸	販売用へ振替
エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	653,638	80戸	"
ワコーレ下沢(神戸市兵庫区)	207,144	48戸	売却

##### (3)その他の設備投資または売却・除却

本社設備として車両運搬具1,730千円の売却及び工具、器具及び備品81千円の除却を行いました。

2 【主要な設備の状況】

平成22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)	219,815		632,396 (1,026.47)		68,088	920,299	83
ガイド ルーム 等	不動産 販売事業	伊丹マンションギャラリー (兵庫県伊丹市)	19,697					19,697	
		ライフスタイル創造館 (兵庫県尼崎市)	28,772					28,772	
		住吉マンションギャラリー (神戸市東灘区)	25,119				127	25,246	
		阪急六甲マンションギャラ リー(神戸市灘区)	15,166					15,166	
		トアロードマンションギャラ リー(神戸市中央区)	173,248		63,269 (146.31)		712	237,230	
		神戸マンションパビリオン (神戸市兵庫区)	140,673		314,173 (454.35)			454,846	
		新西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	20,659					20,659	
		名谷マンションギャラリー他 2件(神戸市須磨区)	48,336				60	48,397	
		明石駅前マンションギャラ リー他1件(兵庫県明石市)	45,156				261	45,418	
	小計		516,830		377,443 (600.66)		1,161	895,435	

平成22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)	219,240		359,764 (270.18)			579,004	
		オーキッド・ヴィラ (大阪生野区)	233,659		167,787 (457.84)			401,447	
		アインス帝塚山西 (大阪西成区)	224,661		221,379 (751.23)			446,040	
		エルグラン北大阪 (大阪北区)	230,747		341,087 (729.95)			571,834	
		アリスナーガーデン新町 (大阪西区)	544,815		99,963 (226.18)			644,779	
		コインパーキング用地 (大阪中央区)			564,058 (347.45)			564,058	
		店舗用借地 (大阪府守口市)				5,000 (1,870.32)		5,000	
		ワコーレ雲雀丘花屋敷駐車場 (兵庫川西市)	854		1,086 (12.82)			1,941	
		ワコーレ里中他4件 (兵庫西宮市)	241,136		320,119 (2,416.38)		228	561,484	
		第2ウサミハイツ他6件 (兵庫尼崎市)	1,581,630		1,356,477 (5,106.71)			2,938,107	
		和田パーキングNo.63 (兵庫芦屋市)	0		0 (6.66)			0	
		分譲マンション底地 (兵庫宝塚市)			210,612 (1,018.45)			210,612	
		シティライフ本山他7件 (神戸東灘区)	711,501	5,072	847,712 (1,957.07)	8,233 (43.46)	5,425	1,577,945	
		ワコーレヴィータ王子公園 他4件(神戸灘区)	511,356		555,415 (2,496.59)		853	1,067,625	
		ワコーレ海岸通I.C. 他19件(神戸中央区)	1,337,426	25,734	1,058,774 (2,794.94)	239,978 (1,258.18)	2,651	2,664,565	
		ラ・ウェゾン上沢鷗風館 他18件(神戸兵庫区)	1,770,263	34,508	2,438,955 (7,654.31)	41,881 (480.71)	55,268	4,340,877	2
		ワコーレ長田綜合ビル 他24件(神戸長田区)	1,070,652	993	1,647,748 (10,407.38)		954	2,720,348	3
		ワコーレヴィータ月見山 他13件(神戸須磨区)	900,133	2,501	866,171 (5,202.23)	33,092 (165.00)	7,337	1,809,236	
		ワコーレヴィータ五色山 他4件(神戸垂水区)	286,837		330,308 (1,861.57)		175	617,321	
		ワコーレオーキッドガーデン 他4件(神戸北区)	262,154		225,533 (3,282.34)		2,638	490,325	
		店舗 (兵庫相生市)	15,682					15,682	
		ラ・ウェゾン西明石他1件 (兵庫明石市)	107,812		127,916 (494.20)		2,601	238,331	
			小計		10,250,566	68,811	11,740,874 (47,494.48)	328,185 (3,817.67)	78,135
	合計		10,987,213	68,811	12,750,713 (49,121.61)	328,185 (3,817.67)	147,384	24,282,307	88

(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(計15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22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							
神戸市兵庫区店舗 (神戸市兵庫区)	賃貸店舗	43,600	22,890	自己資金	平成22年1月	平成22年3月	2店舗

(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22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			
中山手マンションギャラリー (神戸市中央区)	モデルルームの除却	16,000	平成22年3月
須磨本町マンションギャラリー (神戸市須磨区)	〃	14,000	平成22年3月
明石田町マンションギャラリー (兵庫県明石市)	〃	20,000	平成22年4月
明石駅前マンションギャラリー (兵庫県明石市)	〃	24,000	平成22年5月
阪急六甲マンションギャラリー (神戸市灘区)	〃	15,000	平成22年6月
合計		89,000	

(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22年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成22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	大阪証券取引所	(注) 1、2、3
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。

3 . 当社が上場しておりましたジャスダック証券取引所は、大阪証券取引所との合併に伴い、平成22年4月1日付で大阪証券取引所（JASDAQ市場）に上場となっております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成18年3月1日 (注) 1	4,700,000	9,400,000		493,450		539,455
平成18年11月8日 (注) 2	600,000	10,000,000	397,800	891,250	396,984	936,439

(注) 1 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。

- 2 募集方法 : 一般募集  
 発行する株式の種類 : 普通株式  
 発行価格 : 1株につき1,412円  
 発行価額 : 1株につき1,324円64銭（総額 794,784千円）  
 資本組入額 : 1株につき 663円（総額 397,800千円）  
 払込金額の総額 : 794,784千円  
 払込期日 : 平成18年11月8日

(6) 【所有者別状況】

平成22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)	-	7	11	50	3	-	1,902	1,973	-
所有株式数(単元)	-	3,513	345	10,120	3,804	-	82,212	99,994	600
所有株式数の割合(%)	-	3.51	0.35	10.12	3.80	-	82.22	100.00	-

(7) 【大株主の状況】

平成22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	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.60
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
ワコーレ社員持株会	神戸市中央区栄町通4-2-13(和興産株式会社内)	365,700	3.65
柏 木 修	神戸市東灘区	206,000	2.06
柏 木 浩	神戸市東灘区	180,000	1.80
額 川 欽 和	神戸市中央区	178,000	1.78
計		6,902,200	69.02

(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

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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)	(自己保有株式) (相互保有株式)	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,999,400	99,994	
単元未満株式	普通株式 600	-	
発行済株式総数	10,000,000	-	
総株主の議決権	-	99,994	

(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22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					

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

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44期の剰余金の配当（基準日平成22年2月28日）につきましては、平成22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5円（総額50,000千円）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44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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成18年2月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月
最高(円)	4,200 1,845	1,870	1,299	650	433
最低(円)	2,050 1,680	1,152	648	225	190

(注) 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21年9月	10月	11月	12月	平成22年1月	2月
最高(円)	433	365	347	347	397	377
最低(円)	301	304	284	300	324	334

(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。なお、ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、平成22年4月1日付で大阪証券取引所（JASDAQ市場）に上場となっております。

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(現 株式会社近畿大阪銀行)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	UCC上島珈琲株式会社入社 当社入社 当社取締役就任 当社常務取締役就任(現)	(注3)	1,054,000	
取締役	分譲 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22年2月期に係る定時株主総会終結の時から平成24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時から平成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、執行役員制度を導入しております。執行役員は1名であり、企画部長 溝本俊哉であります。任期は平成24年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。なお、執行役員でありました分譲事業部長 安部雅彦は、平成22年5月27日をもって退任していません。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (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22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22年2月末日現在で記載しております。

#### 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

##### a. 会社の機関の内容

###### イ. 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に応じて臨時取締役会を開催しており、経営上の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の管理監督を行っております。

###### ロ. 常務会の運営

常務会は、常勤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回ならびに必要に応じて随時開催しており、取締役会での決議案件について、慎重な討議・審査を行っております。

###### ハ. 監査役会の運営

当社は監査役制度を採用しており、常勤監査役1名、非常勤監査役3名の計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。

##### b. 内部統制システムの整備の状況

###### (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。

二．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。

へ．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。

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

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

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

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



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21年3月から平成22年2月までの1年間に臨時取締役会(8回)も含めて合計20回開催(うち書面開催6回)いたしました。

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

また、企業活動の適切性確保の観点から、各部の部長・室長・次長を委員とする内部統制委員会を設置しており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため年間で10回開催し、内部統制全般の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取り組んでおり、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備を進めております。

#### c. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

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

- 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。

#### d. 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査の体制については、内部監査室(1名)を中心に内部監査規程に則り、監査計画を策定し効率的な監査を実施することにより、業務執行及び会計処理の適法性と企業倫理の担保を図っております。具体的には社長直属の独立部署として監査報告書を社長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。

また監査役の監査活動については、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。

#### e. 会計監査の状況

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、各四半期末・決算期末はもとより、定期的な監査のほか必要に応じて期中監査も適宜実施されております。また、会計上の課題については随時指導を受け、適正な会計処理に努めております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は常本良治氏、三井孝晃氏であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他9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。

#### f. 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。

#### g. 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。

#### 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。

役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の額は次のとおりであります。

(定款又は株主総会決議に基づく報酬)

区分	支給人員 (名)	報酬等の額 (千円)	左記の内、社外分	
			支給人員 (名)	報酬等の額 (千円)
取締役	5	122,050	-	-
監査役	4	25,425	4	25,425
合計	9	147,475	4	25,425

- (注) 1. 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。  
 2. 取締役の報酬限度額は、平成16年5月28日開催の第38回定時株主総会において年額300,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない)と決議いただいております。  
 3. 監査役の報酬限度額は、平成19年5月25日開催の第41回定時株主総会において年額50,000千円以内と決議いただいております。  
 4. 報酬等の額には、当事業年度に支給した役員賞与2,400千円(監査役4名分)及び当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額600千円(監査役4名分)が含まれております。  
 5. 報酬等の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額20,875千円(取締役5名に対し19,150千円、監査役4名に対し1,725千円)が含まれております。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

**【その他重要な報酬の内容】**

(前事業年度)

(当事業年度)

監査証明業務に基づく報酬については、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。

また、当社においては、当事業年度より財務報告の適正性を確保するための内部統制報告制度の運用が開始され、それに伴い内部統制報告書に係る報酬が監査証明業務に基づく報酬に含まれております。

**【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】**

(前事業年度)

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【監査報酬の決定方針】**

当社として、監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、監査日数、業務内容等を勘案した上で、当社と同規模程度と同業他社の監査報酬を参考として、あずさ監査法人との協議により決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成(千円未満切捨て)しております。

なお、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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第44期事業年度(平成21年3月1日から平成22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)及び第44期事業年度(平成21年3月1日から平成22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いません。

1【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 3,515,866	1 5,091,672
売掛金	7,499	35,754
有価証券	1 32,213	1 32,252
販売用不動産	1, 2 8,417,828	1, 2 11,954,040
仕掛販売用不動産	1, 2 17,865,145	1, 2 9,976,482
前払費用	85,661	43,279
繰延税金資産	566,614	496,959
未収還付法人税等	264,324	61,634
未収消費税等	-	97,269
その他	382,491	241,628
貸倒引当金	404	2,095
流動資産合計	31,137,241	28,028,876
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,515,873	14,198,619
減価償却累計額	3,286,766	3,288,075
建物（純額）	1, 2 11,229,107	1, 2 10,910,544
構築物	177,800	187,035
減価償却累計額	104,979	110,366
構築物（純額）	2 72,821	76,669
機械及び装置	727,522	735,272
減価償却累計額	651,509	666,461
機械及び装置（純額）	76,012	68,811
車両運搬具	4,181	-
減価償却累計額	2,322	-
車両運搬具（純額）	1,859	-
工具、器具及び備品	190,788	181,427
減価償却累計額	114,984	117,462
工具、器具及び備品（純額）	75,804	63,964
土地	1, 2 13,306,601	1, 2 12,750,713
建設仮勘定	2 317,117	22,890
有形固定資産合計	25,079,324	23,893,592
無形固定資産		
借地権	344,067	328,185
ソフトウェア	47,811	30,634
その他	7,601	29,894
無形固定資産合計	399,481	388,714

	前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	73,385	71,664
出資金	2,758	3,178
長期貸付金	6,314	4,849
破産更生債権等	147,486	291,053
繰延税金資産	232,781	304,567
差入保証金	190,315	189,039
その他	268,106	275,717
貸倒引当金	114,606	202,031
投資その他の資産合計	806,542	938,039
<b>固定資産合計</b>	<b>26,285,347</b>	<b>25,220,347</b>
<b>資産合計</b>	<b>57,422,589</b>	<b>53,249,223</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	3,858,503	3,097,500
買掛金	1,997,988	3,908,819
短期借入金	1 7,649,000	1 7,183,000
1年内償還予定の社債	1 30,000	1 30,000
1年内返済予定の長期借入金	1 12,331,634	1 9,330,514
未払金	232,009	261,581
設備関係未払金	56,529	31,370
未払費用	37,981	42,179
未払消費税等	94,132	-
前受金	1,417,387	541,949
預り金	78,246	109,564
前受収益	106,103	114,667
賞与引当金	83,690	67,889
役員賞与引当金	-	600
完成工事補償引当金	27,000	22,000
その他	95,652	103,317
流動負債合計	28,095,859	24,844,953
<b>固定負債</b>		
社債	1 570,000	1 790,000
長期借入金	1 13,899,092	1 13,185,204
長期預り保証金	811,077	731,559
退職給付引当金	80,994	90,649
役員退職慰労引当金	304,921	325,796
その他	54,011	51,437
固定負債合計	15,720,097	15,174,647
<b>負債合計</b>	<b>43,815,956</b>	<b>40,019,600</b>

	前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	891,250	891,250
資本剰余金		
資本準備金	936,439	936,439
資本剰余金合計	936,439	936,439
利益剰余金		
利益準備金	20,100	20,100
その他利益剰余金		
別途積立金	11,000,000	11,000,000
繰越利益剰余金	771,083	394,265
その他利益剰余金合計	11,771,083	11,394,265
利益剰余金合計	11,791,183	11,414,365
株主資本合計	13,618,872	13,242,054
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	1,721
繰延ヘッジ損益	12,239	10,710
評価・換算差額等合計	12,239	12,431
純資産合計	13,606,632	13,229,623
負債純資産合計	57,422,589	53,249,223



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	29,693,439	27,305,649
不動産賃貸収入等	2,640,522	2,584,462
売上高合計	32,333,961	29,890,111
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	24,776,180	5 25,138,100
たな卸資産評価損失	4 624,459	-
不動産賃貸原価	1,354,080	1,422,987
売上原価合計	26,754,719	26,561,087
売上総利益	5,579,241	3,329,023
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	785,521	692,118
ガイドルーム費	1 619,610	1 604,502
貸倒引当金繰入額	1,035	5,697
役員報酬	146,725	126,000
給料及び手当	491,189	458,957
退職金	566	-
賞与引当金繰入額	83,690	67,889
役員賞与引当金繰入額	-	600
退職給付費用	20,613	19,917
役員退職慰労引当金繰入額	22,283	20,875
福利厚生費	96,920	93,603
租税公課	356,064	333,142
減価償却費	40,560	34,570
支払手数料	124,604	97,507
賃借料	20,122	18,447
その他	192,352	181,553
販売費及び一般管理費合計	3,001,859	2,755,381
営業利益	2,577,381	573,642
<b>営業外収益</b>		
受取利息	12,498	6,269
受取配当金	2,911	1,001
受取手数料	3,722	5,342
受取損害賠償金	33,996	-
法人税等還付加算金	-	7,916
その他	15,897	19,830
営業外収益合計	69,025	40,359
<b>営業外費用</b>		
支払利息	749,854	694,727
プロジェクト変更損失	218,845	43,867
貸倒引当金繰入額	30,828	87,488
社債発行費	12,045	6,395
その他	86,575	151,809
営業外費用合計	1,098,148	984,289
経常利益又は経常損失( )	1,548,258	370,287

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
<b>特別利益</b>		
有形固定資産売却益	2 10,206	2 278,976
<b>特別利益合計</b>	10,206	278,976
<b>特別損失</b>		
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	-
減損損失	3 38,098	3 101,682
たな卸資産評価損	4 1,042,226	-
<b>特別損失合計</b>	1,113,106	101,682
<b>税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )</b>	445,359	192,993
法人税、住民税及び事業税	505,000	3,396
過年度法人税等	-	33,603
法人税等調整額	177,793	3,175
<b>法人税等合計</b>	327,206	33,824
<b>当期純利益又は当期純損失( )</b>	118,152	226,817

【売上原価明細書】

不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)		当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		9,453,901	37.2	8,735,242	34.7
建物建築費	1	14,266,136	56.2	15,326,962	61.0
販売直接費等					
1.販売手数料		973,221	3.8	851,134	3.4
2.パンフレット制作費		82,920	0.3	83,855	0.3
合 計		24,776,180	97.5	24,997,195	99.4
たな卸資産評価損失		624,459	2.5	140,904	0.6
不動産売上原価		25,400,639	100.0	25,138,100	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	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)		当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		76,738	5.7	53,154	3.7
2 管理費		164,992	12.2	169,880	11.9
3 減価償却費		464,027	34.3	493,116	34.7
4 租税公課		250,583	18.5	256,597	18.0
5 修繕費		136,093	10.0	187,840	13.2
6 その他経費		261,644	19.3	262,398	18.5
不動産賃貸原価		1,354,080	100.0	1,422,987	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】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	891,250	891,250
当期末残高	891,250	891,250
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	936,439	936,439
当期末残高	936,439	936,439
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	936,439	936,439
当期末残高	936,439	936,439
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	20,100	20,100
当期末残高	20,100	20,100
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	10,000,000	11,000,000
<b>当期変動額</b>		
別途積立金の積立	1,000,000	-
<b>当期変動額合計</b>	1,000,000	-
当期末残高	11,000,000	11,000,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	1,902,930	771,083
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	250,000	150,000
別途積立金の積立	1,000,000	-
当期純利益又は当期純損失( )	118,152	226,817
<b>当期変動額合計</b>	1,131,847	376,817
当期末残高	771,083	394,265
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	11,923,030	11,791,183
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	250,000	150,000
別途積立金の積立	-	-
当期純利益又は当期純損失( )	118,152	226,817
<b>当期変動額合計</b>	131,847	376,817
当期末残高	11,791,183	11,414,365
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	13,750,719	13,618,872
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	250,000	150,000
当期純利益又は当期純損失( )	118,152	226,817
<b>当期変動額合計</b>	131,847	376,817
当期末残高	13,618,872	13,242,054

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4,105	-
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,105	1,721
当期変動額合計	4,105	1,721
当期末残高	-	1,721
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	-	12,239
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,239	1,528
当期変動額合計	12,239	1,528
当期末残高	12,239	10,710
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	4,105	12,239
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,133	192
当期変動額合計	8,133	192
当期末残高	12,239	12,431
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	13,746,613	13,606,632
当期変動額		
剰余金の配当	250,000	150,000
当期純利益又は当期純損失（ ）	118,152	226,817
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,133	192
当期変動額合計	139,980	377,009
当期末残高	13,606,632	13,229,623

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	445,359	192,993
減価償却費	610,357	633,540
減損損失	38,098	101,682
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	30,455	89,116
賞与引当金の増減額 ( は減少 )	2,831	15,801
役員賞与引当金の増減額 ( は減少 )	5,175	600
完成工事補償引当金の増減額 ( は減少 )	1,000	5,000
退職給付引当金の増減額 ( は減少 )	6,117	9,655
役員退職慰労引当金の増減額 ( は減少 )	10,349	20,875
たな卸資産評価損失引当金の増減額 ( は減少 )	150,000	-
受取利息及び受取配当金	15,409	7,270
支払利息	749,854	694,727
有形固定資産売却損益 ( は益 )	10,206	278,976
投資有価証券売却損益 ( は益 )	2,629	-
投資有価証券評価損益 ( は益 )	17,851	-
ゴルフ会員権評価損	12,300	-
有形固定資産除却損	122,816	187,847
無形固定資産除却損	-	5,986
売上債権の増減額 ( は増加 )	2,564	28,255
たな卸資産の増減額 ( は増加 )	4,596,386	6,166,575
仕入債務の増減額 ( は減少 )	2,832,943	1,149,827
前受金の増減額 ( は減少 )	1,695,282	875,438
長期預り保証金の増減額 ( は減少 )	84,888	79,518
その他の資産の増減額 ( は増加 )	121,387	94,538
その他の負債の増減額 ( は減少 )	422,498	18,444
小計	1,473,292	7,653,275
利息及び配当金の受取額	15,577	8,301
利息の支払額	691,442	683,728
法人税等の支払額又は還付額 ( は支払 )	1,722,518	165,689
営業活動によるキャッシュ・フロー	925,089	7,143,538
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額 ( は増加 )	404,085	19,317
有形固定資産の取得による支出	3,963,630	2,636,873
有形固定資産の売却による収入	176,441	1,350,455
無形固定資産の取得による支出	88,281	16,147
借地権の解約による収入	-	9,700
投資有価証券の売却による収入	3,625	-
投資有価証券の償還による収入	10,000	-
貸付金の回収による収入	1,084	1,454
その他の支出	148,975	240,900
その他の収入	57,375	75,710
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,548,276	1,437,282

	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	609,000	466,000
長期借入れによる収入	12,372,400	11,968,800
長期借入金の返済による支出	8,797,541	15,683,808
社債の発行による収入	600,000	250,000
社債の償還による支出	-	30,000
配当金の支払額	249,601	150,124
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,316,257	4,111,132
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,157,108	1,595,123
現金及び現金同等物の期首残高	3,085,765	1,928,657
現金及び現金同等物の期末残高	1,928,657	3,523,780

【継続企業の前提に関する重要な事項】

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
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	<p>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。</p> <p>(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。</p>	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。



項目	前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22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> <table border="0" data-bbox="555 524 879 589"> <tr> <td>建物</td> <td>7年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15年</td> </tr> </table> <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                      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>	建物	7年～47年	機械及び装置	15年	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く)                      同左</p> <p>主な耐用年数は、以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1005 524 1329 589"> <tr> <td>建物</td> <td>7年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> </table> <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20年4月30日 法律第23号) ) に伴い、当事業年度から、機械及び装置の耐用年数について見直しを実施いたしました。                      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(リース資産を除く)                      同左</p> <p>(3) リース資産                      リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。                      なお、リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き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>	建物	7年～47年	機械及び装置	10年
建物	7年～47年									
機械及び装置	15年									
建物	7年～47年									
機械及び装置	10年									
5 繰延資産の処理方法	<p>社債発行費                      支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>社債発行費                      同左</p>								

項目	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
6 引当金の計上基準	<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                      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>(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期に負担する金額を計上しておりますが、支給見込額はありません。</p> <p>(5) 完成工事補償引当金                      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>(1)</p> <p>(2) 貸倒引当金                      同左</p> <p>(3) 賞与引当金                      同左</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期に負担する金額を計上しております。</p> <p>(5) 完成工事補償引当金                      同左</p> <p>(6) 退職給付引当金                      同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
	(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。	(7) 役員退職慰労引当金 同左
7 リース取引の処理方法	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。	
8 ヘッジ会計の方法	<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 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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</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 同左</p>
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

項目	前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
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

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が平成21年2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き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>この変更により、損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
	<p>(貸借対照表)</p> <p>前事業年度において掲記しておりました「長期滞り債権」及び「保証工事引当金」は、EDINET(金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム)へのXBRL(財務情報標準化のためのコンピュータ言語)導入に伴い、当事業年度より「破産更生債権等」及び「完成工事補償引当金」にそれぞれ科目名称を変更しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22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: 30%;">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) 担保権によって担保されている債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,522,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年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>社債</td> <td style="text-align: right;">570,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,519,092千円</td> </tr> <tr> <td>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>	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	1年内償還予定の社債	30,000千円	1年内返済予定の長期借入金	11,238,634千円	社債	570,000千円	長期借入金	13,519,092千円	保証債務	83,801千円	合計	27,963,527千円	<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: 30%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,121,112千円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">32,252千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">8,445,193千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,806,106千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">10,026,193千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,237,077千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,667,935千円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保権によって担保されている債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,958,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内償還予定の社債</td> <td style="text-align: right;">30,000千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,832,528千円</td> </tr> <tr> <td>社債</td> <td style="text-align: right;">790,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,135,204千円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td style="text-align: right;">76,541千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,822,273千円</td> </tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち162,473千円は、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す。                  また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち120,024千円は、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、3物件2,210,652千円(建物1,486,044千円、土地724,607千円)を販売用及び仕掛販売用不動産へ、また販売用不動産のうち1物件396,528千円を有形固定資産(建物227,071千円、土地169,456千円)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76,541千円に対し保証を行っております。</p>	定期預金	1,121,112千円	有価証券	32,252千円	販売用不動産	8,445,193千円	仕掛販売用不動産	7,806,106千円	建物	10,026,193千円	土地	11,237,077千円	合計	38,667,935千円	短期借入金	5,958,000千円	1年内償還予定の社債	30,000千円	1年内返済予定の長期借入金	8,832,528千円	社債	790,000千円	長期借入金	13,135,204千円	保証債務	76,541千円	合計	28,822,273千円
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																																																								
1年内償還予定の社債	30,000千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,238,634千円																																																								
社債	570,000千円																																																								
長期借入金	13,519,092千円																																																								
保証債務	83,801千円																																																								
合計	27,963,527千円																																																								
定期預金	1,121,112千円																																																								
有価証券	32,252千円																																																								
販売用不動産	8,445,193千円																																																								
仕掛販売用不動産	7,806,106千円																																																								
建物	10,026,193千円																																																								
土地	11,237,077千円																																																								
合計	38,667,935千円																																																								
短期借入金	5,958,000千円																																																								
1年内償還予定の社債	30,000千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	8,832,528千円																																																								
社債	790,000千円																																																								
長期借入金	13,135,204千円																																																								
保証債務	76,541千円																																																								
合計	28,822,273千円																																																								

前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)																
<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 border="1" 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>差引額</td> <td style="text-align: right;">1,535,000千円</td> </tr> </table>	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	<p>4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため及び賃貸不動産の購入資金として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。この契約には財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、当該借入金について期限の利益を喪失するおそれがあります。この契約に基づく当事業年度末の借入残高及び財務制限条項は次のとおりであります。</p> <p>運転資金（短期借入金）</p> <table border="1" 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;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">- 千円</td> </tr> </table> <p>(財務制限条項)</p> <p>各第2四半期会計期間末及び各事業年度末の貸借対照表の純資産の合計金額を、平成20年2月期事業年度末の貸借対照表の純資産の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>各第2四半期累計期間及び各事業年度の損益計算書の経常損益を損失にしないこと。</p> <p>各第1四半期会計期間及び各第3四半期累計期間の損益計算書の当期損益を損失にしないこと。</p> <p>各事業年度末の貸借対照表の有利子負債の合計金額が、同事業年度の損益計算書における営業損益、受取利息、受取配当金、売上原価に記載される棚卸資産評価損失及び同事業年度のキャッシュ・フロー計算書に記載される減価償却費の合計金額を10倍にした金額を上回らないこと。</p> <p>各事業年度末において、同事業年度に竣工する分譲マンションの未契約戸数が、同竣工物件の全戸数の0.1倍を上回らないこと。</p> <p>なお、当該借入金については、平成22年2月28日時点において、上記財務制限条項に抵触しておりますが、平成22年4月20日付にて、全額返済しております。</p> <p>賃貸不動産購入資金（長期借入金）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">総借入額</td> <td style="text-align: right;">1,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入残高</td> <td style="text-align: right;">1,180,200千円</td> </tr> </table> <p>(財務制限条項)</p> <p>各事業年度末の貸借対照表の純資産の合計金額を、平成21年2月期事業年度末の貸借対照表の純資産の合計金額の75%以上に維持すること。</p> <p>各事業年度末の損益計算書の経常損益を2期連続で損失にしないこと。</p>	総コミット金額(融資枠)	1,700,000千円	借入実行残高	1,700,000千円	差引額	- 千円	総借入額	1,200,000千円	借入残高	1,180,200千円
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																
総コミット金額(融資枠)	1,700,000千円																
借入実行残高	1,700,000千円																
差引額	- 千円																
総借入額	1,200,000千円																
借入残高	1,180,200千円																

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)																																																																						
<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 border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">10,206千円</td> </tr> </table> <p>3 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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>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 style="text-align: right;">22,320</td> </tr> <tr> <td>遊休資産 1件</td> <td>神戸市</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">896</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td style="text-align: right;">11,595</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">26,503</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用価値</th> <th>将来キャッシュ・フロー</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: center;">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> </tbody> </table> <p>賃貸用不動産については、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	合計	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	<p>1 ガイドルーム費のうち減価償却費は105,853千円であります。</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 border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">土地</td> <td style="text-align: right;">148,379千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">建物その他</td> <td style="text-align: right;">130,597千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">278,976千円</td> </tr> </table> <p>3 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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用店舗 1件</td> <td>神戸市 須磨区</td> <td>土地 建物</td> <td style="text-align: right;">101,682</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">101,682</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯)                      使用貸借契約により賃貸収益が見込まれないため、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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>種 類</th> <th>金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td style="text-align: right;">58,538</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">43,144</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">101,682</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="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>使用価値</th> <th>将来キャッシュ・フロー</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: center;">3 %</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> </tbody> </table> <p>賃貸用不動産については、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	148,379千円	建物その他	130,597千円	合計	278,976千円	用途	場所	種類	金額 (千円)	賃貸用店舗 1件	神戸市 須磨区	土地 建物	101,682	合 計			101,682	種 類	金額(千円)	建 物	58,538	土 地	43,144	合 計	101,682	使用価値	将来キャッシュ・フロー	割引率	3 %	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	10,206千円																																																																						
合計	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	148,379千円																																																																						
建物その他	130,597千円																																																																						
合計	278,976千円																																																																						
用途	場所	種類	金額 (千円)																																																																				
賃貸用店舗 1件	神戸市 須磨区	土地 建物	101,682																																																																				
合 計			101,682																																																																				
種 類	金額(千円)																																																																						
建 物	58,538																																																																						
土 地	43,144																																																																						
合 計	101,682																																																																						
使用価値	将来キャッシュ・フロー																																																																						
割引率	3 %																																																																						
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																																																																						

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)
4 たな卸資産評価損失 「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。  5	4     5 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 不動産売上原価            140,904千円



(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	10,000,000	-	-	10,000,000

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成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

当事業年度(自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	10,000,000	-	-	10,000,000

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年5月27日 定時株主総会	普通株式	150,000	15.00	平成21年2月28日	平成21年5月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年5月27日 定時株主総会	普通株式	繰越利益 剰余金	50,000	5.00	平成22年2月28日	平成22年5月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自平成21年 3月 1日 至平成22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21年 2月28日現在)</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	<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22年 2月28日現在)</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;">5,091,672千円</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;">1,567,891千円</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;">3,523,780千円</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;">2,210,652千円</td> </tr> <tr> <td>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;">396,528千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	5,091,672千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,567,891千円	現金及び現金同等物	3,523,780千円	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	2,210,652千円	販売用不動産から有形固定資産への振替額	396,528千円
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																				
現金及び預金勘定	5,091,672千円																				
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,567,891千円																				
現金及び現金同等物	3,523,780千円																				
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	2,210,652千円																				
販売用不動産から有形固定資産への振替額	396,528千円																				

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年 3月 1日 至 平成21年 2月28日)	当事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22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	リース取引開始日が平成21年 2月28日以前の所有権移転外ファイナンス・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																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">12,662</td> <td style="text-align: center;">8,203</td> <td style="text-align: center;">4,459</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">12,662</td> <td style="text-align: center;">8,203</td> <td style="text-align: center;">4,459</td> </tr> </tbody> </table>		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)	工具器具及び備品	12,662	8,203	4,459	合計	12,662	8,203	4,459	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">12,662</td> <td style="text-align: center;">11,490</td> <td style="text-align: center;">1,171</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">12,662</td> <td style="text-align: center;">11,490</td> <td style="text-align: center;">1,171</td> </tr> </tbody> </table>		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)	工具器具及び備品	12,662	11,490	1,171	合計	12,662	11,490	1,171
	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)																						
工具器具及び備品	12,662	8,203	4,459																						
合計	12,662	8,203	4,459																						
	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)																						
工具器具及び備品	12,662	11,490	1,171																						
合計	12,662	11,490	1,171																						
(2) 未経過リース料期末残高相当額等 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等 未経過リース料期末残高相当額																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">3,363千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,226千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,589千円</td> </tr> </table>	1年内	3,363千円	1年超	1,226千円	合計	4,589千円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,226千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,226千円</td> </tr> </table>	1年内	1,226千円	合計	1,226千円														
1年内	3,363千円																								
1年超	1,226千円																								
合計	4,589千円																								
1年内	1,226千円																								
合計	1,226千円																								
(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失	(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失																								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,120千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,937千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">124千円</td> </tr> </table>	支払リース料	4,120千円	減価償却費相当額	3,937千円	支払利息相当額	124千円	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,422千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,287千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">59千円</td> </tr> </table>	支払リース料	3,422千円	減価償却費相当額	3,287千円	支払利息相当額	59千円												
支払リース料	4,120千円																								
減価償却費相当額	3,937千円																								
支払利息相当額	124千円																								
支払リース料	3,422千円																								
減価償却費相当額	3,287千円																								
支払利息相当額	59千円																								
(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。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																								
(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。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																								
(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。	(減損損失について) 同左																								

(有価証券関係)

前事業年度(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

	種類	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	15,385	15,385	-
	債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	その他	-	-	-
	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

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

4 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	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	32,213	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	32,213	-	-	-

当事業年度(自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	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	697	1,730	1,032
	債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	697	1,730	1,032
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	14,688	11,934	2,754
	債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	その他	-	-	-
	小計	14,688	11,934	2,754
合計		15,385	13,664	1,721

2 当事業年度中に売却したその他有価証券(自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
-	-	-

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	58,000
その他	32,252

4 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	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	32,252	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	32,252	-	-	-

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22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                      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                      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                      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。                      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、取引権限及び取引限度額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                      同左</p> <p>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                      同左</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)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22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</p> <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> <p>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</p> <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> <p>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、簡便法を採用してい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	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	<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</p> <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;">90,649千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">90,649千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">19,917千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">19,917千円</td> </tr> </table> <p>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	90,649千円	退職給付引当金	90,649千円	勤務費用	19,917千円	退職給付費用	19,917千円
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																
退職給付債務	90,649千円																
退職給付引当金	90,649千円																
勤務費用	19,917千円																
退職給付費用	19,917千円																

(ストック・オプション等関係)

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22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)

前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)																																																																						
<p>1 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>繰越税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>  たな卸資産評価損失</td><td>402,736</td></tr> <tr><td>  役員退職慰労引当金</td><td>123,798</td></tr> <tr><td>  土地取引損失</td><td>83,277</td></tr> <tr><td>  減損損失</td><td>81,801</td></tr> <tr><td>  貸倒引当金</td><td>46,694</td></tr> <tr><td>  賞与引当金</td><td>33,978</td></tr> <tr><td>  退職給付引当金</td><td>32,883</td></tr> <tr><td>  完成工事補償引当金</td><td>10,962</td></tr> <tr><td>  その他</td><td>112,216</td></tr> <tr><td>繰越税金資産小計</td><td>928,348</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>112,140</td></tr> <tr><td>繰越税金資産合計</td><td>816,208</td></tr> <tr><td>繰越税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>  その他</td><td>16,811</td></tr> <tr><td>繰越税金負債合計</td><td>16,811</td></tr> <tr><td>繰越税金資産の純額</td><td>799,396</td></tr> </table>	繰越税金資産		たな卸資産評価損失	402,736	役員退職慰労引当金	123,798	土地取引損失	83,277	減損損失	81,801	貸倒引当金	46,694	賞与引当金	33,978	退職給付引当金	32,883	完成工事補償引当金	10,962	その他	112,216	繰越税金資産小計	928,348	評価性引当額	112,140	繰越税金資産合計	816,208	繰越税金負債		その他	16,811	繰越税金負債合計	16,811	繰越税金資産の純額	799,396	<p>1 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>繰越税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>  たな卸資産評価損失</td><td>320,478</td></tr> <tr><td>  役員退職慰労引当金</td><td>132,273</td></tr> <tr><td>  減損損失</td><td>120,888</td></tr> <tr><td>  貸倒引当金</td><td>82,875</td></tr> <tr><td>  土地取引損失</td><td>81,669</td></tr> <tr><td>  退職給付引当金</td><td>36,803</td></tr> <tr><td>  たな卸資産減価償却相当額</td><td>36,758</td></tr> <tr><td>  繰越損失金</td><td>33,581</td></tr> <tr><td>  賞与引当金</td><td>27,562</td></tr> <tr><td>  その他</td><td>134,838</td></tr> <tr><td>繰越税金資産小計</td><td>1,007,730</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>197,475</td></tr> <tr><td>繰越税金資産合計</td><td>810,255</td></tr> <tr><td>繰越税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>  その他</td><td>8,728</td></tr> <tr><td>繰越税金負債合計</td><td>8,728</td></tr> <tr><td>繰越税金資産の純額</td><td>801,526</td></tr> </table>	繰越税金資産		たな卸資産評価損失	320,478	役員退職慰労引当金	132,273	減損損失	120,888	貸倒引当金	82,875	土地取引損失	81,669	退職給付引当金	36,803	たな卸資産減価償却相当額	36,758	繰越損失金	33,581	賞与引当金	27,562	その他	134,838	繰越税金資産小計	1,007,730	評価性引当額	197,475	繰越税金資産合計	810,255	繰越税金負債		その他	8,728	繰越税金負債合計	8,728	繰越税金資産の純額	801,526
繰越税金資産																																																																							
たな卸資産評価損失	402,736																																																																						
役員退職慰労引当金	123,798																																																																						
土地取引損失	83,277																																																																						
減損損失	81,801																																																																						
貸倒引当金	46,694																																																																						
賞与引当金	33,978																																																																						
退職給付引当金	32,883																																																																						
完成工事補償引当金	10,962																																																																						
その他	112,216																																																																						
繰越税金資産小計	928,348																																																																						
評価性引当額	112,140																																																																						
繰越税金資産合計	816,208																																																																						
繰越税金負債																																																																							
その他	16,811																																																																						
繰越税金負債合計	16,811																																																																						
繰越税金資産の純額	799,396																																																																						
繰越税金資産																																																																							
たな卸資産評価損失	320,478																																																																						
役員退職慰労引当金	132,273																																																																						
減損損失	120,888																																																																						
貸倒引当金	82,875																																																																						
土地取引損失	81,669																																																																						
退職給付引当金	36,803																																																																						
たな卸資産減価償却相当額	36,758																																																																						
繰越損失金	33,581																																																																						
賞与引当金	27,562																																																																						
その他	134,838																																																																						
繰越税金資産小計	1,007,730																																																																						
評価性引当額	197,475																																																																						
繰越税金資産合計	810,255																																																																						
繰越税金負債																																																																							
その他	8,728																																																																						
繰越税金負債合計	8,728																																																																						
繰越税金資産の純額	801,526																																																																						
<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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td>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>25.18</td></tr> <tr><td>  留保金課税</td><td>2.39</td></tr> <tr><td>  交際費等の永久差異に係るもの</td><td>4.34</td></tr> <tr><td>  その他</td><td>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>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	<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に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失のため、差異原因となった主要な項目については、記載を省略しております。</p>																																																								
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)

前事業年度 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)	当事業年度 (自平成21年3月1日 至平成22年2月28日)
該当事項はありません。	同左

(持分法損益等)

前事業年度 (自平成20年3月1日 至平成21年2月28日)	当事業年度 (自平成21年3月1日 至平成22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



【関連当事者情報】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
1株当たり純資産額 1,360円66銭 1株当たり当期純利益 11円82銭 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。	1株当たり純資産額 1,322円96銭 1株当たり当期純損失 22円68銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、 1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しない ため記載していません。

(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。

	前事業年度 (平成21年2月28日)	当事業年度 (平成22年2月28日)
純資産の部の合計額 (千円)	13,606,632	13,229,623
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	13,606,632	13,229,623
期末の普通株式の数 (株)	10,000,000	10,000,000

2. 1株当たり当期純利益金額または1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)	当事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	118,152	226,817
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又は当期純損失( ) (千円)	118,152	226,817
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）

該当事項はありません。

【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	其他有価証券	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	11,934
		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	128	1,730
計		602,688	71,664	

【債券】

銘柄		券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)	
有価証券	其他有価証券	ワリショー第891号	31,660	31,584
		ワリショー第900号	670	668
計		32,330	32,252	

【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	14,515,873	2,581,571	2,898,825 (58,538)	14,198,619	3,288,075	560,769	10,910,544
構築物	177,800	19,338	10,103	187,035	110,366	12,525	76,669
機械及び装置	727,522	7,749	-	735,272	666,461	14,951	68,811
車両及び運搬具	4,181	-	4,181	-	-	129	-
工具、器具及び 備品	190,788	27,203	36,565	181,427	117,462	27,791	63,964
土地	13,306,601	660,461	1,216,349 (43,144)	12,750,713	-	-	12,750,713
建設仮勘定	317,117	2,653,959	2,948,187	22,890	-	-	22,890
有形固定資産計	29,239,886	5,950,285	7,114,213 (101,682)	28,075,958	4,182,365	616,168	23,893,592
無形固定資産							
借地権	344,262	-	16,077	328,185	-	195	328,185
ソフトウェア	145,455	-	-	145,455	114,820	17,177	30,634
その他	7,601	22,293	-	29,894	-	-	29,894
無形固定資産計	497,319	22,293	16,077	503,535	114,820	17,372	388,714

(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	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	944,354千円 (賃貸物件購入)
	ラ・ウェゾン板宿(神戸市須磨区)	529,190千円 (賃貸物件建設)
	ラ・ウェゾン上沢鷗風館(神戸市兵庫区)	489,663千円 ( " )
	グレンパレ元町トアウエスト(神戸市中央区)	227,071千円 (たな卸資産から振替)
	ラ・ウェゾン兵庫アルバーノ(神戸市兵庫区)	206,061千円 (賃貸物件建設)
土地	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	489,654千円 (賃貸物件購入)
	グレンパレ元町トアウエスト(神戸市中央区)	169,456千円 (たな卸資産から振替)
建設仮勘定	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	1,434,009千円 (賃貸物件購入)
	ラ・ウェゾン板宿(神戸市須磨区)	435,768千円 (賃貸物件建設)
	ラ・ウェゾン上沢鷗風館(神戸市兵庫区)	406,844千円 ( " )
	ラ・ウェゾン兵庫アルバーノ(神戸市兵庫区)	169,765千円 ( " )

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	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	933,022千円 (たな卸資産へ振替)
	エコロジー宝塚レジデンス(兵庫県宝塚市)	553,022千円 ( " )
	ワコーレ下沢(神戸市兵庫区)	136,668千円 (売却)
	ラ・ウェゾン塚本通(神戸市兵庫区)	118,232千円 ( " )
	ヴィータ塚本通(神戸市兵庫区)	107,221千円 ( " )
	ヴィータ深江本町(神戸市東灘区)	105,062千円 ( " )
土地	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	489,654千円 (たな卸資産へ振替)
	和田パーキングb.1(神戸市長田区)	134,335千円 ( " )
	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	ニューシティアパートメンツ三宮(神戸市中央区)	1,434,009千円 (建物等へ振替)
	ラ・ウェゾン板宿(神戸市須磨区)	551,747千円 ( " )
	ラ・ウェゾン上沢鷗風館(神戸市兵庫区)	509,995千円 ( " )
	ラ・ウェゾン兵庫アルバーノ(神戸市兵庫区)	216,904千円 ( " )

【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)	570,000 (30,000)	1.660	担保付	平成29年9月29日
第2回分割制限少数人数 私募	平成21年12月30日	-	250,000	1.200	担保付	平成28年12月30日
合計		600,000 (30,000)	820,000 (30,000)			

(注) 1 前期末残高及び当期末残高の( )書は、内書で1年以内の償還予定額であります。

2 貸借対照表日後5年以内の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
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	7,649,000	7,183,000	2.178	-
1年以内に返済予定の長期借入金	12,331,634	9,330,514	2.222	-
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。)	13,899,092	13,185,204	2.172	平成22年3月1日~ 平成36年11月20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	91,876	4.000	注3
合計	33,971,589	29,790,594	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,146,120	1,019,342	1,176,304	842,388

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 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	115,010	97,650	2,493	6,041	204,126
賞与引当金	83,690	67,889	83,690	-	67,889
役員賞与引当金	-	600	-	-	600
完成工事補償引当金	27,000	22,000	7,170	19,829	22,000
役員退職慰労引当金	304,921	20,875	-	-	325,796

(注) 1 . 貸倒引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、債権回収等による取崩額154千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額5,886千円であります。

2 . 完成工事補償引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、当期実績額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	1,310
預金	
当座預金	943
普通預金	3,385,653
通知預金	133,649
別段預金	2,224
定期預金	1,496,391
定期積金	71,500
小計	5,090,361
合計	5,091,672

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
賃貸その他事業(一般顧客等)	5,759
分譲マンション事業	29,995
合計	35,754

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	(C) (A) + (B) × 100	(A) + (D) 2 (B) 365
7,499	151,426	123,171	35,754	77.5	52.1

(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 <sup>2</sup> )	金額(千円)
神戸市中央区物件	2,772.61	5,342,415
神戸市兵庫区物件	1,092.42	1,366,208
兵庫県西宮市物件	1,549.15	778,796
兵庫県宝塚市物件	395.27	653,638
兵庫県明石市物件	1,368.53	646,488
その他物件	6,447.66	3,166,491
合計	13,625.64	11,954,040

d 仕掛販売用不動産

区分	土地面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
----	-----------------------	--------

神戸市須磨区物件	11,871.82	2,479,387
神戸市中央区物件	3,004.01	1,850,773
神戸市東灘区物件	2,744.78	1,010,077
神戸市兵庫区物件	3,788.87	897,489
兵庫県伊丹市物件	964.09	642,506
その他物件	17,519.61	3,096,248
合計	39,893.18	9,976,482

流動負債

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社岡工務店	677,265
株式会社イチケン	533,585
株式会社村上工務店	528,500
株式会社中道組	428,150
大末建設株式会社	358,600
株式会社フナビキ工務店	275,000
株式会社明和工務店	156,900
今津建設株式会社	139,500
合計	3,097,500

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成22年3月満期	358,400
平成22年4月満期	783,065
平成22年5月満期	659,600
平成22年6月満期	794,835
平成22年7月満期	501,600
合計	3,097,500

b 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	944,592
株式会社岡工務店	713,305
株式会社中道組	618,720
株式会社フナビキ工務店	393,635
株式会社明和工務店	374,275
今津建設株式会社	270,061
戸田建設株式会社	128,799
その他	465,430
合計	3,908,819

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)146件	541,949
合計	541,949

(3) 【その他】

当事業年度における各四半期会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成21年3月1日 至平成21年5月31日)	第2四半期 (自平成21年6月1日 至平成21年8月31日)	第3四半期 (自平成21年9月1日 至平成21年11月30日)	第4四半期 (自平成21年12月1日 至平成22年2月28日)
売上高 (千円)	4,793,737	9,651,696	4,053,311	11,391,365
税引前四半期純利益又は 税引前当期純損失( ) (千円)	91,937	247,238	284,472	247,696
四半期純利益又は四半期 純損失( ) (千円)	52,394	127,881	171,902	235,191
1株当たり四半期純利益 又は1株当たり四半期純 損失( ) (円)	5.24	12.79	17.19	23.52



## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日、2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告を行うことができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 なお、電子公告については、当会社のホームページ( <a href="http://www.wadakohsan.co.jp">http://www.wadakohsan.co.jp</a> )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43期(自 平成20年3月1日 至 平成21年2月28日)

平成21年5月28日 近畿財務局長に提出

#### (2) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第44期第1四半期(自 平成21年3月1日 至 平成21年5月31日)

平成21年7月15日 近畿財務局長に提出

事業年度 第44期第2四半期(自 平成21年6月1日 至 平成21年8月31日)

平成21年10月15日 近畿財務局長に提出

事業年度 第44期第3四半期(自 平成21年9月1日 至 平成21年11月30日)

平成22年1月14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

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22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 常本 良治

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 三井 孝晃

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている和田興産株式会社の平成21年3月1日から平成22年2月28日までの第44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22年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、和田興産株式会社の平成22年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全に防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、和田興産株式会社が平成22年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。