

**【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23年5月30日

**【事業年度】** 第45期(自平成22年3月1日至平成23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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成19年 2月	平成20年 2月	平成21年 2月	平成22年 2月	平成23年 2月
売上高 (千円)	30,629,692	29,564,582	32,333,961	29,890,111	28,231,058
経常利益又は経常損失 (千円)	2,736,319	3,063,869	1,548,258	370,287	844,331
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,357,390	1,613,881	118,152	226,817	428,993
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	891,250	891,250	891,250	891,250	891,250
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	12,348,767	13,746,613	13,606,632	13,229,623	13,612,789
総資産額 (千円)	53,720,810	59,788,379	57,422,589	53,249,223	48,233,597
1株当たり純資産額 (円)	1,234.88	1,374.66	1,360.66	1,322.96	1,361.29
1株当たり配当額 (円)	20.00	25.00	15.00	5.00	10.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	141.60	161.39	11.82	22.68	42.90
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.0	23.0	23.7	24.8	28.2
自己資本利益率 (%)	11.9	12.4	0.9	-	3.2
株価収益率 (倍)	8.6	4.0	19.7	-	9.9
配当性向 (%)	14.1	15.5	127.0	-	23.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,502,205	1,307,252	925,089	7,143,538	10,872,922
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,895,640	3,804,162	3,548,276	1,437,282	208,970
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,228,960	2,849,491	3,316,257	4,111,132	6,172,807
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,733,184	3,085,765	1,928,657	3,523,780	8,014,924
従業員数 (名)	77	87	95	88	87

(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。

4. 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。

5. 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。

6. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、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。

## 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	「V I T A」(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
平成22年10月	株式会社大阪証券取引所の各市場(JASDAQ市場、ヘラクレス市場、NEO市場)の統合により、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に移行

### 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並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に入れ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、企画並びにデザイン等に特化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19年2月期	平成20年2月期	平成21年2月期	平成22年2月期	平成23年2月期
全供給棟数（棟）	17	11	15	11	19
全供給戸数（戸）	1,009	401	639	536	569
（内、神戸市における供給戸数）（戸）	(890)	(207)	(415)	(348)	(378)
（神戸市における供給率）	(88.2%)	(51.6%)	(64.9%)	(64.9%)	(66.4%)

(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23年2月末日現在までに327棟12,013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。）

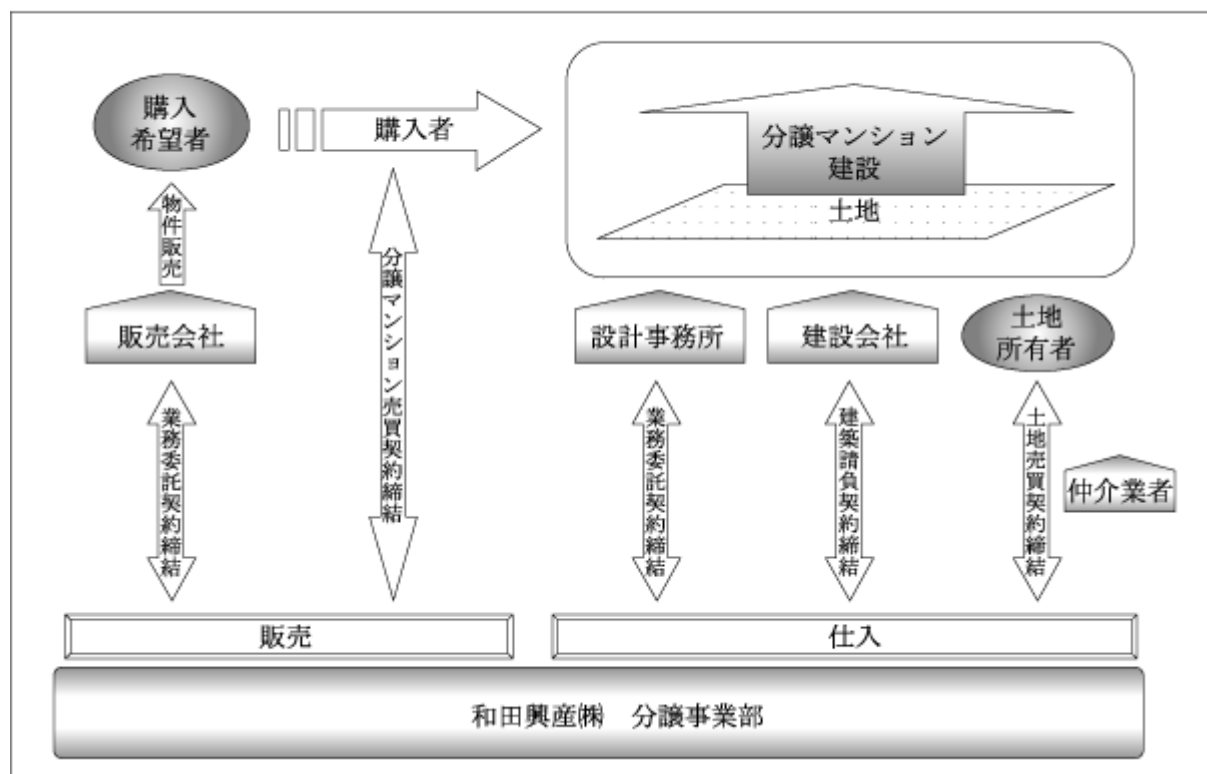
##### その他不動産販売

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並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主な分譲マンションの発売物件)

名称	所在地	戸数
ワコーレ元町ザ・シティ	神戸市中央区	69戸
ワコーレ西明石駅前ガーデンズ	兵庫県明石市	64戸
ワコーレK O B E 灘ステーションスターズ	神戸市灘区	45戸
ワコーレ長田ディアコート	神戸市長田区	36戸
ワコーレ夙川ザ・ガーデンズ	兵庫県西宮市	30戸
ワコーレ御影ヒルズ	神戸市灘区	29戸
ワコーレK O B E 大開通ステーションスターズ	神戸市兵庫区	29戸
ワコーレ中山手通D . C .	神戸市中央区	29戸
ワコーレ西宮ザ・フィールズ	兵庫県西宮市	25戸
ワコーレ住吉本町ファースト	神戸市東灘区	24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1 km以内の交通便利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23年2月末日現在で93棟1,948戸（同日現在の入居率94.2%）を保有しております。

賃貸マンション

平成23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。	1,315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
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

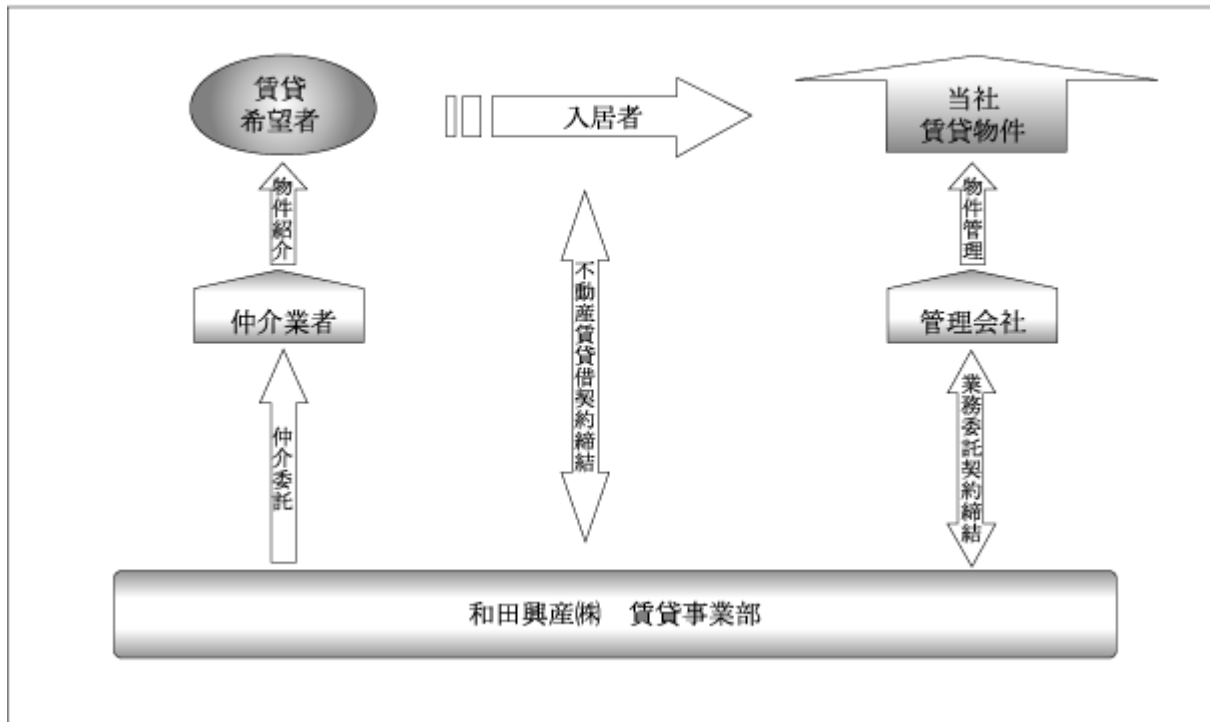
店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	89軒
パーキング	月極駐車ならびに時間貸駐車を賃貸しております。	704台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	113ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール（収容可能人員200名）を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

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23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
87名	41.8歳	7年3ヶ月	5,804千円

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員(計17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、アジア経済を中心とした外需に牽引され、景気の緩やかな回復基調のなかで、企業の業績は回復しつつあるものの、株式相場の低迷や円高による為替変動リスク、依然として厳しい雇用環境や個人所得の伸び悩み等からくる全体的な消費の停滞感は払拭されず、本格的な景気の回復には、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、住宅市場は回復に転じるなど改善の動きも見られるものの、賃貸市場においては、商業施設を中心に長期的なデフレ懸念を背景に弱含みで推移しており、今後においても不透明感は続くものと思われまます。

分譲マンション市場の動向においては、完成在庫や販売価格の調整が進むなか、住宅ローン減税制度の拡充、住宅エコポイント制度等の政策支援もあり、実需層の動きが回復基調にあるなかで、契約率は改善傾向にあります。一方、賃貸市場においては、デフレ経済が長期化するなか、コスト削減意識の高まりを背景としたオフィス・テナント関連の縮小の動きが顕在化しており、市場全体の賃料水準は弱含みで推移しております。

このような事業環境のなか、当社は主力行をはじめ金融機関との良好な関係維持に努め、資金調達の構造を見直し、一層の財務基盤の安定化に向けた取り組みを行うとともに、分譲マンションの販売に注力してまいりました。

その結果、当事業年度の売上高は28,231百万円（前期比94.4%）、営業利益は2,048百万円（同357.0%）、経常利益は844百万円（前期は370百万円の経常損失）、当期純利益は428百万円（前期は226百万円の当期純損失）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	19,867	70.4	93.0
	その他不動産販売	5,891	20.9	99.1
	小計	25,758	91.2	94.3
賃貸その他事業	賃貸収入	1,944	6.9	95.5
	その他収入	527	1.9	96.2
	小計	2,472	8.8	95.7
合 計		28,231	100.0	94.4

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業の売上高は、25,758百万円（前期比94.3%）となりました。

不動産販売事業のうち主力の分譲マンションにおきましては、開発の基盤となる優良用地の不足は依然としてあるものの、販売面においては、販売価格の調整、住宅取得促進のための政策支援並びに金融緩和政策による低金利等を背景として、一次取得者層の購買意欲が持ち直したことにより、マンションの契約率は改善傾向にあるなか、当社としましては、完成在庫を中心に新規発売物件も含め、契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりました。

その結果、発売においては神戸・明石・阪神間を中心に、25棟910戸（前期比243.3%）を発売いたしました。契約については、926戸（同163.6%）、29,653百万円（同158.8%）を契約し、それにより期末時点の受注残戸数は442戸（同342.6%）となり、受注残高を13,994百万円（同332.5%）としております。また、ワコーレ伊丹中央等14棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数については614戸（同98.6%）とな



り、売上高については、分譲マンションの価格調整等に伴う販売単価の下落により19,867百万円（同93.0%）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51戸及び1棟卸マンション等11物件を販売し、売上高5,891百万円（同99.1%）を計上いたしました。

（賃貸その他事業）

賃貸その他事業の売上高は、2,472百万円（前期比95.7%）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、オフィス・テナント関連の賃料水準が弱含みで推移する中、住宅関連の入居率の向上と滞納率の改善に努めることにより、賃貸収入の安定的な確保を目指してまいりましたが、賃貸不動産の新規の取得を控えたことが影響し、賃貸収入は1,944百万円（同95.5%）となりました。

その他事業におきましては、その他賃貸収入477百万円、分譲マンション事業に係る解約手付金収入31百万円、保険代理店手数料等収入19百万円となり、合計527百万円（同96.2%）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末より4,491百万円増加し、8,014百万円となりました。

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、10,872百万円（前期比3,729百万円の増加）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益786百万円の計上、完成在庫の販売等によるたな卸資産の減少8,364百万円、分譲マンションの契約増加による前受金の増加891百万円並びに減価償却費の計上597百万円等の資金の増加によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は、208百万円（前期比1,228百万円の減少）となりました。

主な要因は、有形固定資産売却による収入281百万円の資金流入等の増加に対し、ガイドルーム資産建設等による有形固定資産の取得による支出303百万円及び定期性預金の純増加額139百万円等の減少によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果使用した資金は、6,172百万円（前期比2,061百万円の増加）となりました。

主な要因は、マンション用地の購入及びシンジケートローン組成等による長期借入れ18,573百万円の調達に対し、シンジケートローンへの借換えによる運転資金等の短期借入金の減少5,727百万円、分譲マンションの引渡し及び賃貸不動産の約定弁済等による長期借入金の返済18,938百万円及び配当金50百万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22年3月1日 至 平成23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	25,758,978	91.2	94.3
賃貸その他事業	2,472,080	8.8	95.7
合計	28,231,058	100.0	94.4

(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22年3月1日 至 平成23年2月28日)		
	物件名	販売戸数(戸)	金額(千円)
不動産販売事業	アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー	51	2,352,573
	ワコーレ伊丹中央	59	1,573,271
	ワコーレ夙川ザ・ガーデンズ	29	1,300,307
	ワコーレ元町山手I.D.	50	1,253,031
	ワコーレ甲南テラス	30	1,238,971
	ワコーレKOB E灘ステーションスターズ	42	1,125,844
	ワコーレ元町ハウス	39	1,099,226
	ワコーレKOB E大開通	36	1,062,084
	ワコーレザ・塚口町ハウス	22	982,546
	ワコーレ住吉川シーズンズ	34	919,653
	その他分譲マンション	222	6,959,863
	その他不動産販売	(注3)	5,891,603
	小計	614	25,758,978
賃貸その他事業	賃貸収入	(注4)	1,944,692
	その他収入	(注5)	527,387
	小計		2,472,080
合計	614	28,231,058	

(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51戸及び1棟卸マンション等11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他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22年3月1日 至 平成23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	129	4,208,669	926	29,653,351	614	19,867,374	442	13,994,646
1棟卸マンション	16	226,369	87	1,805,760	103	2,032,129		
戸建て住宅	2	50,700	59	2,547,665	51	2,223,819	10	374,546
その他不動産(注3)				1,635,654		1,635,654		
合計(注4)	147	4,485,738	1,072	35,642,432	768	25,758,978	452	14,369,192

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 分譲マンションの各金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。

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

4. 共同事業の物件戸数は、出資割合(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、世界経済が回復基調にあるなか、外需を中心とした緩やかな景気回復が見通せる状況となり、企業業績においても一時の低迷期からの脱却の兆しが見え始め、また、当社が属する不動産業界にあっては、特に分譲マンション事業において、住宅ローン金利の低下や政府による税制面の優遇措置等によって、分譲マンションの契約率の回復が現実のものとなるなど、好調に推移してまいりましたが、本年3月に発生しました「東日本大震災」の影響により、今後の経済情勢において、不透明な状況が当面の間継続するものと考えられます。

そのような環境のなか、当社といたしましては、引き続き全国でも有数な住宅地である神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域に経営資源を集中させ、地域・地区の特性に応じた個性的なマンションづくりを進めていくとともに、長年にわたって築き上げてきた当地でのネットワークを有効活用し、適正価格での用地仕入れを進めることで、ユーザーの方に受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していきたいと考えております。また、多様化する住宅ニーズに適應し、戸建て事業や賃貸事業にも注力し、当地において住まいを軸とした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って、一昨年より運用が開始されました内部統制報告制度において、引き続き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の整備・運用を進めるとともに、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、今後の経済情勢が見通しがたい状況のなか、引き続きマンション事業の原点に立ち返り、仕入体制の整備を通じて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、地域・地区に応じた個性的なマンションをリーズナブルな価格で提供すること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性を確保するため、営業力の強化や物件管理を適切に進めることで、より一層、稼働率の向上に注力してまいります。さらに最適な賃貸不動産のポートフォリオ構築のため、機動的な物件の入れ替えも視野に入れた対応も進めてまいります。

一方、財務面におきましては、金融環境が不透明な状況のなか、資金調達の円滑化、多様化を図ることにより、資金繰りの安定化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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月		平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月
売上高	(百万円)	30,629	29,564	32,333	29,890	28,231
不動産売上高	(百万円)	28,804	27,425	29,693	27,305	25,758
不動産賃貸収入等	(百万円)	1,825	2,138	2,640	2,584	2,472
営業利益	(百万円)	3,318	4,020	2,577	573	2,048
売上高営業利益率	(%)	10.8	13.6	8.0	1.9	7.3
経常利益又は経常損失( )	(百万円)	2,736	3,063	1,548	370	844
売上高経常利益率	(%)	8.9	10.4	4.8	1.2	3.0
当期純利益又は当期純損失( )	(百万円)	1,357	1,613	118	226	428
売上高当期純利益率	(%)	4.4	5.5	0.4	0.7	1.5
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	879	783	620	623	614
流動資産	(百万円)	32,008	37,005	31,137	28,028	23,273
固定資産	(百万円)	21,712	22,783	26,285	25,220	24,960
資産合計	(百万円)	53,720	59,788	57,422	53,249	48,233
流動負債	(百万円)	26,601	32,541	28,095	24,844	17,010
固定負債	(百万円)	14,770	13,500	15,720	15,174	17,610
負債合計	(百万円)	41,372	46,041	43,815	40,019	34,620
純資産合計	(百万円)	12,348	13,746	13,606	13,229	13,612
自己資本利益率	(%)	11.9	12.4	0.9		3.2
自己資本比率	(%)	23.0	23.0	23.7	24.8	28.2

(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売上の計上は、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には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

平成20年2月期の資産及び負債の増加の主な要因は、用地取得並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マンションの販売価格の下落及び前期に引き続き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。

平成23年2月期の不動産売上高が平成22年2月期に比べ減少している主な要因は、分譲マンションの引渡戸数が減少したことに加え、分譲マンションの価格調整等に伴う販売単価の下落により、分譲マンション売上が1,491百万円減少したことによるものであります。また、不動産賃貸収入等が減少している主な要因は、賃貸用不動産の売却等によるものであります。

平成23年2月期の固定負債が平成22年2月期に比べ増加している主な要因は、運転資金等の短期借入金を賃貸用不動産に係る長期借入金へ借換えしたことにより、長期借入金が2,520百万円増加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。

区分	前事業年度（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

区分	当事業年度（平成23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）	4,565	7,353	2,869	13,441	28,231
構成比（%）	16.2	26.0	10.2	47.6	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、新築マンション購入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化する可能性があり、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並びに価格の変動等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 有利子負債への依存度について

当社は、分譲マンションの開発用地の取得資金、賃貸不動産の購入及び建設資金を主に金融機関からの借入金により調達しているため総資産額に対する有利子負債への依存度が、平成22年2月期は57.5%、平成23年2月期は50.8%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あります。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。

区分 決算年月		前事業年度	当事業年度	増減
		平成22年2月	平成23年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	30,610	24,488	6,121
期末総資産額	(百万円)	53,249	48,233	5,015
期末有利子負債依存率	(%)	57.5	50.8	6.7
売上高	(百万円)	29,890	28,231	1,659
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	580	2,054	1,473
支払利息	(百万円)	694	717	22
支払利息/売上高	(%)	2.3	2.5	0.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	0.8	2.9	2.0

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

## (6) 固定資産の減損に係る会計基準の適用による業績への影響について

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

当社においては、平成19年2月期より減損会計が適用されており、減損損失として前事業年度101百万円、当事業年度31百万円を特別損失に計上しております。今後において減損の兆候に該当する固定資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (7) 特定の建築設計事務所に対する依存度について

当社は、分譲マンション及び賃貸マンションの開発における設計事務等を建築設計事務所へ外注しており、特に株式会社瀬戸本淳建築研究室に対する依存度（＝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22年2月期において29.9%、平成23年2月期において31.6%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にあり、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(2)第7158号、有効期間 平成22年11月17日から平成27年11月16日まで）の交付を受け、主に不動産販売の事業を行っておりますが、「宅地建物取引業法第3条及び第5条」にて免許条件及び「宅地建物取引業法第66条及び第67条」にて取消事由が定められており、これに該当した場合は免許の取消が命じられます。

現在、免許の取消に該当する事由は発生しておりませんが、今後、何らかの事由により免許の取消事由が発生した場合、または有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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歯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「姉歯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、一切関わりの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、事業用用地を購入する際において、土壌汚染や地中埋設物等について可能な限り調査を行ったうえで土地の売買契約を締結しております。また、売買契約書において、原則、売主の瑕疵担保責任についての条項を記載し明確にしておりますが、購入後において土壌汚染等による問題や瑕疵が発覚した場合には、マンション等の事業開発の計画に支障をきたす恐れがあり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

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

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

当事業年度末時点の借入残高は12,867百万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。

## (14) 東日本大震災の影響について

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺（明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、宝塚市等）エリアを事業活動の拠点としており、東日本大震災の直接的な影響はありませんが、今後において建築資材の納期遅延や価格の上昇並びに工期の延長等が予想され、それにより分譲マンションの引渡時期の延長や原価の上昇等による利益の圧迫要因が発生した場合には、今後の当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

## (1) 財政状態の分析

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

< 要約貸借対照表 >

区 分	前事業年度		当事業年度		増減額 (百万円)
	平成22年2月		平成23年2月		
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)					
流動資産 計	28,028	52.6	23,273	48.3	4,755
有形固定資産 計	23,893	44.9	23,658	49.1	234
無形固定資産 計	388	0.7	385	0.8	3
投資その他の資産 計	938	1.8	916	1.9	21
固定資産 合計	25,220	47.4	24,960	51.7	259
資産 合計	53,249	100.0	48,233	100.0	5,015
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	24,844	46.7	17,010	35.3	7,834
固定負債 計	15,174	28.5	17,610	36.5	2,435
負債 合計	40,019	75.2	34,620	71.8	5,398
株主資本 計	13,242	24.9	13,621	28.2	378
評価・換算差額等 計	12	0.0	8	0.0	4
純資産 合計	13,229	24.8	13,612	28.2	383
負債・純資産 合計	53,249	100.0	48,233	100.0	5,015

## (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、23,273百万円となり、前事業年度末と比較して4,755百万円減少しました。

主な要因は、分譲マンションの竣工及び引渡しが増加したことによる現金及び預金4,580百万円の増加に対し、分譲マンションの完成在庫の販売等によるたな卸資産の減少8,889百万円（なお、有形固定資産への振替額524百万円を含む）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、24,960百万円となり、前事業年度末と比較して259百万円(減価償却費控除後の金額)減少しました。

主な要因は、有形固定資産の取得800百万円(うち、たな卸資産からの振替額524百万円)に対し、有形固定資産の売却及び除却等421百万円並びに有形固定資産の減価償却費582百万円及び減損損失31百万円の計上等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、17,010百万円となり、前事業年度末と比較して7,834百万円減少しました。

主な要因は、分譲マンションの契約率改善に伴う前受金の増加891百万円に対し、賃貸不動産見合いの長期借入金への借換えによる運転資金等の短期借入金の減少5,727百万円及び分譲マンションの竣工時期等に係る1年内返済予定の長期借入金の減少2,885百万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、17,610百万円となり、前事業年度と比較して2,435百万円増加しました。

主な要因は、賃貸不動産の売却等による長期預り保証金の減少58百万円等に対し、運転資金等の短期借入金からの借換えによる長期借入金の増加2,520百万円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、13,612百万円となり、前事業年度と比較して383百万円増加しました。主な要因は、利益剰余金の配当50百万円の減少等に対し、当期純利益428百万円の計上等によるものであります。

また、自己資本比率が前事業年度に比べ3.4ポイント増加し、28.2%となっております。

## (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4,491百万円増加し、当事業年度末には8,014百万円となりました。

なお、前事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

## &lt;要約キャッシュ・フロー計算書&gt;

区 分	前事業年度	当事業年度	増減額 金額(百万円)
	平成22年2月 金額(百万円)	平成23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( )	192	786	979
減価償却費	633	597	36
減損損失	101	31	70
引当金の増加額	99	104	5
有形固定資産除却損	187	140	47
たな卸資産の減少額	6,166	8,364	2,198
仕入債務の増減額( は減少)	1,149	445	1,595
前受金の増減額( は減少)	875	891	1,766
法人税等の還付額	165	65	100
その他	292	336	629
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,143	10,872	3,729
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	2,636	303	2,332
有形固定資産の売却による収入	1,350	281	1,068
その他	150	186	36
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,437	208	1,228
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	466	5,727	5,261
長期借入れによる収入	11,968	18,573	6,604
長期借入金の返済による支出	15,683	18,938	3,254
社債の発行による収入	250	-	250
その他	180	80	99
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,111	6,172	2,061
現金及び現金同等物の増加額	1,595	4,491	2,896
現金及び現金同等物の期首残高	1,928	3,523	1,595
現金及び現金同等物の期末残高	3,523	8,014	4,491

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ3,729百万円資金流入額が増加しました。

主な要因は、仕入債務の増減額による資金流出の増加1,595百万円等に対し、税引前当期純損益による資金流入の増加979百万円及びたな卸資産の減少による資金流入の増加2,198百万円並びに前受金の増減額による資金流入の増加1,766百万円等によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ1,228百万円資金流出額が減少しました。

主な要因は、有形固定資産の売却による収入が1,068百万円減少したこと等に対し、有形固定資産の取得による支出が2,332百万円減少したこと等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ2,061百万円資金流出額が増加しました。

主な要因は、長期借入れによる収入の増加6,604百万円等に対し、短期借入金の減少による資金流出の増加5,261百万円及び長期借入金の返済による支出の増加3,254百万円等によるものであります。

## (3) 経営成績の分析

当事業年度における経営成績は、売上高28,231百万円（前期比94.4%）、経常利益844百万円（前期は370百万円の経常損失）、当期純利益428百万円（前期は226百万円の当期純損失）となりました。

なお、前事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

## &lt; 要約損益計算書 &gt;

区 分	前事業年度		当事業年度		前期比 (%)
	平成22年2月		平成23年2月		
	金額 (百万円)	売上比 (%)	金額 (百万円)	売上比 (%)	
売上高	29,890	100.0	28,231	100.0	94.4
売上原価	26,561	88.9	23,513	83.3	88.5
売上総利益	3,329	11.1	4,717	16.7	141.7
販売費及び一般管理費	2,755	9.2	2,669	9.4	96.9
営業利益	573	1.9	2,048	7.3	357.0
営業外収益	40	0.2	28	0.1	71.6
営業外費用	984	3.3	1,232	4.4	125.2
経常利益又は経常損失（ ）	370	1.2	844	3.0	
特別利益	278	0.9	41	0.1	14.7
特別損失	101	0.3	99	0.3	97.7
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失（ ）	192	0.6	786	2.8	
法人税等	33	0.1	357	1.3	1,055.6
当期純利益又は当期純損失（ ）	226	0.7	428	1.5	

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

売上高の減少については、分譲マンションの価格調整が進み、販売価格の下落が影響し、分譲マンション売上が1,491百万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増加要因については、当事業年度竣工物件を中心に地価や建築費が安定し、売上原価が一定水準で推移したことにより利益率が改善されたこと並びに販売費及び一般管理費についても効率化の追求と削減により前事業年度比96.9%となり、いずれも増益となりました。

経常利益及び当期純利益を計上した要因についても上記によるものが主要因であります。

なお、営業外費用が前事業年度に比べ増加している主な要因は、シンジケートローン等の組成に係る資金調達費用等の金融関連費用が増加したことによるものであります。

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

当社を取り巻く事業環境は、世界経済が回復基調にあるなか、外需を中心に緩やかな景気回復が見通せる状況となり、企業業績においても一時の低迷期からの脱却の兆しが見え始めておりましたが、東日本大震災の発生により今後の事業展開について、見通しがたい状況が当面の間継続するものと考えられます。

このような状況のもと、当社は「地域密着」をキーワードに地元志向をより一層強め、神戸・明石・阪神間を中心とした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、利便性に富んだ好立地における展開を基本に、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」に努めつつ、多様化するお客さまのライフスタイルを的確に捉えた多彩なプランの提供を進めるとともに「ファッション都市 神戸」に相応しい洗練されたマンションの供給に注力してまいります。また、地域密着の有利性を生かし、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おいて、着実に分譲マンション事業を進めてまいります。

加えて、幅広いお客さまの住まいへのニーズやこれまで培った用地仕入れのネットワークを活かし、戸建て事業についても分譲マンション事業に続く柱とすべく積極的に推進してまいります。

さらに、企業の持続的な発展を目指す観点から、安定的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、住居系以外の賃貸物件の取得も視野に入れ、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を図り、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、調達パイプの拡大を進めるとともに、市場からの直接的な調達も視野に入れ、また、資産の回転率の向上にも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並びに設備の売却、または除却については、次のとおりであります。

##### (1) 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193,979千円であります。

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138,353千円であります。

##### (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等の改修及び賃貸用店舗等の建設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76,819千円であります。

当事業年度の設備の売却は、賃貸用不動産の売却2物件及び除却等で合計額は282,136千円であります。

主な売却物件は次のとおりであります。

設備の内容	物件名 (所在地)	帳簿価額(千円)			売却年月
		建物 他	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産	藤原台北町セミナーハウス (神戸市北区)	204,141	62,830 (2,000.02)	266,971	平成22年9月
	ワコーレ甲子園口 (兵庫県西宮市)	6,455	7,201 (36.23)	13,657	平成22年6月

##### (3) その他の設備の投資、または売却・除却

本社設備として工具、器具及び備品を中心に5,536千円の投資を行い、構築物及び工具、器具及び備品で836千円の除却を行いました。

2 【主要な設備の状況】

平成23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)	205,957		632,396 (1,032.21)		71,484	909,837	83
		小計	205,957		632,396 (1,032.21)		71,484	909,837	83
ガイド ルーム 等	不動産 販売事業	西宮マンションギャラリー (兵庫県西宮市)	23,519					23,519	
		ライフスタイル創造館 (兵庫県尼崎市)	16,594					16,594	
		住吉マンションギャラリー 他1件(神戸市東灘区)	43,943				80	44,024	
		灘マンションギャラリー (神戸市灘区)	12,273					12,273	
		トアロードマンションギャラ リー他3件(神戸市中央区)	169,096		63,269 (146.31)		449	232,816	
		神戸マンションパピリオン (神戸市兵庫区)	134,902		314,173 (454.35)			449,075	
		新西代マンションギャラリー 他1件(神戸市長田区)	23,800				217	24,017	
		名谷マンションギャラリー 他1件(神戸市須磨区)	57,782		26,600 (102.78)			84,382	
		西明石マンションギャラリー 他1件(兵庫県明石市)	32,358					32,358	
		小計	514,271		404,043 (703.44)		747	919,061	

平成23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)	212,198		359,764 (270.18)			571,962	
		オーキッド・ヴィラ (大阪市生野区)	227,211		167,787 (457.84)			394,999	
		アインス帝塚山西 (大阪市西成区)	216,880		221,379 (751.23)			438,260	
		エルグラン北大阪 (大阪市北区)	224,479		341,087 (729.95)			565,567	
		アリスマナーガーデン新町 他1件(大阪市西区)	851,432		304,579 (746.19)			1,156,012	
		ワコーレパーク2000糸屋町 (大阪市中央区)	2,163		564,058 (347.45)		3,473	569,695	
		ワコーレ雲雀丘花屋敷駐車場 (兵庫県川西市)	800		1,086 (12.82)			1,887	
		ワコーレ里中他3件 (兵庫県西宮市)	220,628		312,918 (2,380.15)		168	533,715	
		第2ウサミハイツ他6件 (兵庫県尼崎市)	1,530,083		1,356,477 (5,106.71)			2,886,561	
		分譲マンション底地 (兵庫県宝塚市)			210,612 (1,018.45)			210,612	
		シティライフ本山他7件 (神戸市東灘区)	689,880	4,352	847,712 (1,957.07)	8,233 (43.46)	4,060	1,554,238	
		ワコーレヴィータ王子公園 他4件(神戸市灘区)	487,900		555,415 (2,496.59)		539	1,043,855	
		ワコーレ海岸通I.C. 他19件(神戸市中央区)	1,311,384	21,389	1,058,774 (2,794.94)	239,978 (1,258.18)	1,836	2,633,364	
		ラ・ウェゾン上沢鷗風館 他18件(神戸市兵庫区)	1,704,384	24,400	2,410,641 (7,654.31)	41,881 (480.71)	21,648	4,202,956	
		ワコーレ長田総合ビル 他24件(神戸市長田区)	1,033,900	744	1,647,748 (10,407.41)		668	2,683,061	3
		ワコーレヴィータ月見山 他12件(神戸市須磨区)	821,404	1,876	839,570 (5,099.45)	33,092 (179.40)	6,731	1,702,675	
		ワコーレヴィータ五色山 他4件(神戸市垂水区)	273,714		330,308 (1,861.57)		139	604,162	
		ワコーレオーキッドガーデン 他3件(神戸市北区)	52,330		162,703 (1,282.32)		797	215,831	
		店舗 (兵庫県相生市)	14,827					14,827	
		ラ・ウェゾン西明石他1件 (兵庫県明石市)	101,353		127,916 (494.20)		1,885	231,155	
その他	0		0 (6.66)			0			
	小計		9,976,960	52,763	11,820,544 (45,875.49)	323,185 (1,961.75)	41,948	22,215,401	3
	合計		10,697,188	52,763	12,856,984 (47,611.14)	323,185 (1,961.75)	114,179	24,044,301	86

- (注) 1. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品、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16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

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却(売却)等

当事業年度末において予定をしている重要な設備の売却は次のとおりであります。

(賃貸その他事業)

設備の内容	物件名 (所在地)	帳簿価額(千円) (平成23年2月28日現在)			売却予定年月
		建物 他	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産	ワコーレ里中E A S T ・ W E S T (兵庫県西宮市)	150,274	221,034 (1,884.29)	371,309	平成23年4月
	ドミール九条 (大阪市西区)	319,647	204,615 (520.01)	524,263	平成23年6月

(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23年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成23年5月30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 JASDAQ (スタンダード)	(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)となっており、その後平成22年10月12日付の同取引所の各市場(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の統合により、同日付をもって大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)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】

該当事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成18年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、また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23年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	5	12	47	5	-	1,822	1,891	-
所有株式数(単元)	-	2,730	1,047	10,126	3,863	-	82,228	99,994	600
所有株式数の割合(%)	-	2.73	1.05	10.13	3.86	-	82.23	100.00	-

(注) 1. 自己株式99株は「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。  
 2. 上記「その他の法人」及び「単元未満株式の状況」の欄には、証券保管振替機構名義の株式は含まれておりません。

(7) 【大株主の状況】

平成23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 (和田興産株式会社内)	241,700	2.41
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	178,800	1.78
計		6,779,000	67.79

(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23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23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。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	99	27
当期間における取得自己株式	-	-

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他( )				
保有自己株式数	99		99	

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並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、また、剰余金の配当は、年1回の期末配当を行うことを、それぞれ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、また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45期の剰余金の配当（基準日平成23年2月28日）につきましては、平成23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10円（総額99,999千円）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45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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成19年2月	平成20年2月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月
最高(円)	1,870	1,299	650	433	462
最低(円)	1,152	648	225	190	250

(注) 株価は、平成22年3月31日以前はジャスダック証券取引所におけるものであり、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日から平成22年10月11日までは大阪証券取引所（JASDAQ市場）におけるものであり、また、同取引所の各市場（JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場）の統合により、平成22年10月12日以降は大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年9月	10月	11月	12月	平成23年1月	2月
最高(円)	278	273	313	386	420	462
最低(円)	256	251	253	300	371	380

(注) 株価は、平成22年10月11日以前は大阪証券取引所（JASDAQ市場）におけるものであり、また、平成22年10月12日以降は大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

5 【役員 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23年2月期に係る定時株主総会終結の時から、平成27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2名であり、企画部長 溝本俊哉(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)、建築部長 神吉隆造(任期は平成25年2月期に係る定時株主総会終結の時まで)であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由)

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

なお、内容については、当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23年2月末日現在で記載しております。

#### コーポレート・ガバナンスの体制

#### (会社の機関の内容)

#### イ．取締役会の運営

取締役会は取締役5名で構成され、毎月1回の定例取締役会並びに必要なに応じて臨時取締役会を開催しており、経営上の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の管理監督を行っております。

#### ロ．常務会の運営

常務会は、常勤取締役及び常勤社外監査役を中心（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回並びに必要なに応じて随時開催しており、取締役会での決議案件について、慎重な討議・審査を行っております。

#### 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。

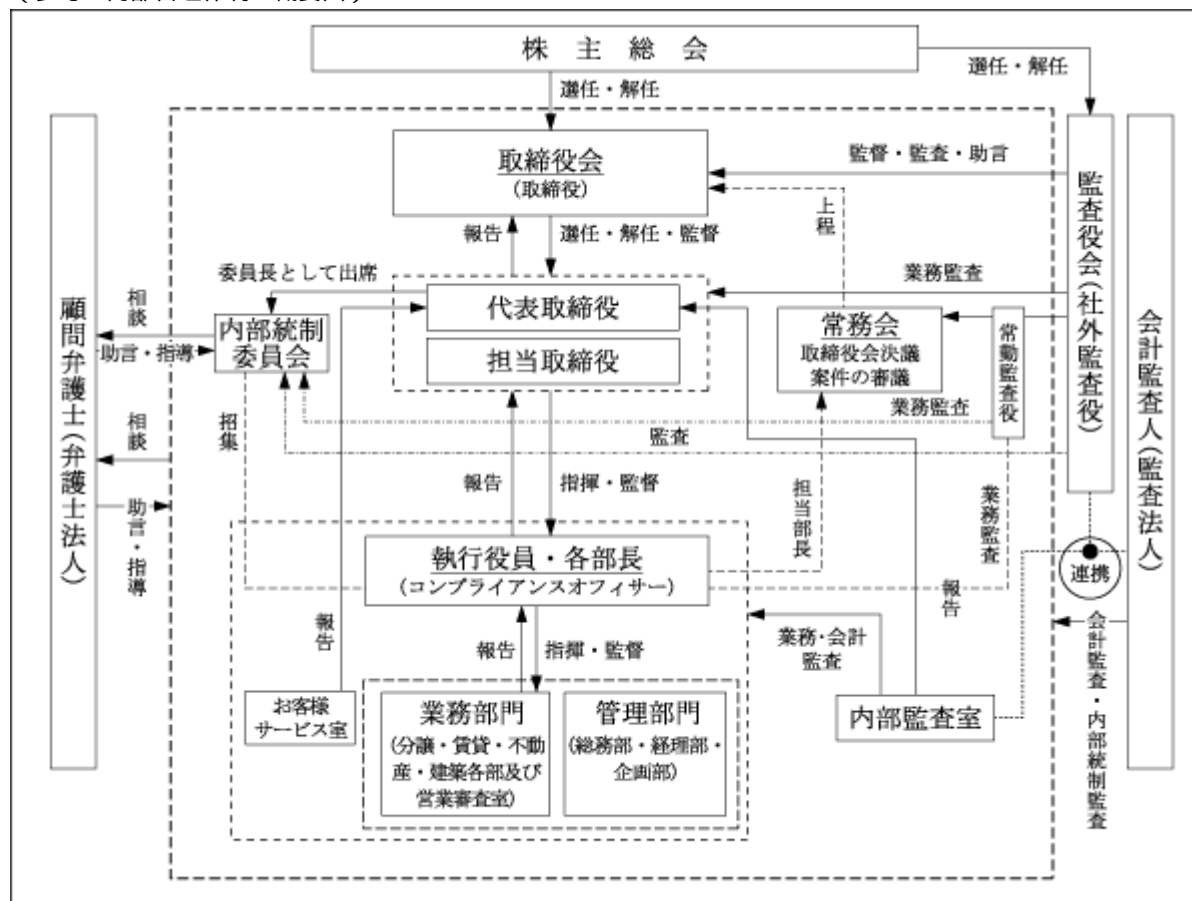
また、監査役は、取締役会に出席するほか常勤監査役においては常務会にも出席し、必要に応じて提言・助言を行うとともに、取締役の業務遂行を監査しております。さらに、常勤監査役は、取締役並びに各部門の定例会議にも出席し、業務執行状況の把握に努めております。

#### ニ．内部統制委員会の運営

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

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

(参考：内部管理体制の概要図)



(内部統制システムの整備状況)

イ．内部統制システム構築の基本方針

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

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

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

b．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制

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

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

c．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

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

報告の具体的な方法については、取締役と監査役会との協議により決定する。

h. その他監査役会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

ロ. 内部管理体制の整備ならびに運用状況

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。

ハ. 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22年3月から平成23年2月までの1年間に臨時取締役会（2回）も含めて合計18回開催（うち書面開催4回）いたしました。

監査役会は、同期間において15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9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。

## 二．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

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

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

## ホ．反社会的勢力排除に向けた整備の状況

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

## ヘ．リスク管理体制の整備の状況

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

### 内部監査及び監査役監査

#### (内部監査及び監査役監査の状況)

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

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

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

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

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

#### (内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携)

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

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

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

#### 社外取締役及び社外監査役

当社の社外役員は、社外監査役4名であり、社外取締役は選任しておりません。

社外監査役4名は、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、取引関係並びにその他特別な利害関係はありません。

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

当社は、社外取締役を選任しておりませんが、経営の意思決定機関であり職務執行の監督機能を有する取締役5名で構成される取締役会に対して、社外監査役を4名とすることで経営への監視機能を強化しております。また、コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立的な経営監視機能が重要と考えており、独立役員として届け出ております常勤社外監査役1名を中心に、社外監査役4名によるそれぞれ独立した立場からの監査が実施されることにより、経営監視機能が十分に発揮している体制が整っているものと判断しております。

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

社外監査役全員は、社外役員として取締役会へ出席し、独立の立場から適宜必要な意見を述べております。また、常勤社外監査役においては、常務会、内部統制委員会等の重要な会議にも出席し、適宜必要な意見を述べております。

また、内部統制部門との関係については、常勤社外監査役及び内部監査室長がその統括部門である内部統制委員会へ出席し、現状の把握に努めるとともに、適宜必要な意見を述べており、重要な事項については、会計監査人の意見も聴取しております。

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

(社外監査役との責任限定契約の締結について)

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

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

- (a) その在職中に当社から職務遂行の対価として受け、または受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- (b) 当社の新株予約権を引き受けた場合（会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。）における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	118,050	99,600	-	-	18,450	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員(監査役)	25,100	20,400	-	3,000	1,700	4

(注) 賞与には、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、また、退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額20,150千円(取締役5名に対し18,450千円、社外監査役4名に対し1,700千円)であります。

ロ．提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二．役員の報酬等の額の決定に関する方針

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

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

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 5銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 78,439千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社みなと銀行	102,000	16,830	取引金融機関のため
株式会社エー・ディー・ワークス	256	3,609	営業政策目的

(注) 貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下である銘柄も含まれておりますが、10銘柄に満たないため全銘柄(非上場株式を除く)を記載しております。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

会計監査につきましては、有限責任 あずさ監査法人(あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって、有限責任 あずさ監査法人となっております。)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(継続関与年数3年)、三井孝晃氏(継続関与年数2年)であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他10名であります。なお、同監査法人並びに同監査人と当社との間には、特別な利害関係はありません。

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

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

取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ．自己の株式の取得に関する決定機関

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

ロ．中間配当の決定機関

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

取締役の定数

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

取締役の選任の決議要件

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

株主総会の特別決議要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
28,000	-	29,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

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。

(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、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)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【監査報酬の決定方針】**

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、当社と同規模程度の同業他社の監査報酬を参考として、有限責任 あずさ監査法人との協議のうえ決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

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

なお、前事業年度(平成21年3月1日から平成22年2月28日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成22年3月1日から平成23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、前事業年度(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は、あずさ監査法人により監査を受け、当事業年度(平成22年3月1日から平成23年2月28日まで)の財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって、有限責任 あずさ監査法人となっております。

### 3．連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表の適正性を確保するための特段の取組について

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

1【財務諸表等】  
 (1)【財務諸表】  
 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 5,091,672	1 9,672,324
売掛金	35,754	16,398
有価証券	1 32,252	1 32,304
販売用不動産	1, 2 11,954,040	1, 2 4,174,073
仕掛販売用不動産	1, 2 9,976,482	1 8,867,300
前払費用	43,279	65,269
繰延税金資産	496,959	291,374
未収還付法人税等	61,634	-
未収消費税等	97,269	-
その他	241,628	154,386
貸倒引当金	2,095	204
流動資産合計	28,028,876	23,273,226
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,198,619	14,301,165
減価償却累計額	3,288,075	3,677,395
建物（純額）	1, 2 10,910,544	1, 2 10,623,770
構築物	187,035	195,158
減価償却累計額	110,366	121,739
構築物（純額）	76,669	73,418
機械及び装置	735,272	732,451
減価償却累計額	666,461	679,687
機械及び装置（純額）	68,811	52,763
工具、器具及び備品	181,427	183,902
減価償却累計額	117,462	132,085
工具、器具及び備品（純額）	63,964	51,817
土地	1, 2 12,750,713	1, 2 12,856,984
建設仮勘定	22,890	-
有形固定資産合計	23,893,592	23,658,753
無形固定資産		
借地権	328,185	323,185
ソフトウェア	30,634	22,492
その他	29,894	39,870
無形固定資産合計	388,714	385,547

	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	71,664	78,439
出資金	3,178	3,679
長期貸付金	4,849	3,997
破産更生債権等	291,053	292,498
繰延税金資産	304,567	311,866
差入保証金	189,039	190,353
その他	275,717	307,870
貸倒引当金	202,031	272,635
投資その他の資産合計	938,039	916,069
<b>固定資産合計</b>	<b>25,220,347</b>	<b>24,960,370</b>
<b>資産合計</b>	<b>53,249,223</b>	<b>48,233,597</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	3,097,500	3,962,391
買掛金	3,908,819	2,598,303
短期借入金	1 7,183,000	1 1,455,198
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 9,330,514	1 6,444,832
未払金	261,581	157,220
設備関係未払金	31,370	2,444
未払費用	42,179	29,043
未払法人税等	-	164,302
未払消費税等	-	314,658
前受金	541,949	1,433,382
預り金	109,564	113,847
前受収益	114,667	114,419
賞与引当金	67,889	72,218
役員賞与引当金	600	600
完成工事補償引当金	22,000	21,000
その他	103,317	96,645
流動負債合計	24,844,953	17,010,505
<b>固定負債</b>		
社債	1 790,000	1 760,000
長期借入金	1 13,185,204	1 15,706,103
長期預り保証金	731,559	672,561
退職給付引当金	90,649	103,327
役員退職慰労引当金	325,796	345,946
その他	51,437	22,364
固定負債合計	15,174,647	17,610,302
<b>負債合計</b>	<b>40,019,600</b>	<b>34,620,808</b>



	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23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	394,265	773,258
その他利益剰余金合計	11,394,265	11,773,258
利益剰余金合計	11,414,365	11,793,358
自己株式	-	27
株主資本合計	13,242,054	13,621,020
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,721	5,054
繰延ヘッジ損益	10,710	13,284
評価・換算差額等合計	12,431	8,230
純資産合計	13,229,623	13,612,789
負債純資産合計	53,249,223	48,233,597

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
売上高		
不動産売上高	27,305,649	25,758,978
不動産賃貸収入等	2,584,462	2,472,080
売上高合計	29,890,111	28,231,058
売上原価		
不動産売上原価	<sup>5</sup> 25,138,100	<sup>5</sup> 22,244,943
不動産賃貸原価	1,422,987	1,268,326
売上原価合計	26,561,087	23,513,269
売上総利益	3,329,023	4,717,788
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	692,118	774,803
ガイドルーム費	<sup>1</sup> 604,502	<sup>1</sup> 519,838
貸倒引当金繰入額	5,697	3,631
役員報酬	126,000	121,800
給料及び手当	458,957	437,146
賞与引当金繰入額	67,889	72,218
役員賞与引当金繰入額	600	600
退職給付費用	19,917	20,171
役員退職慰労引当金繰入額	20,875	20,150
福利厚生費	93,603	95,544
租税公課	333,142	284,417
減価償却費	34,570	31,783
支払手数料	97,507	90,595
賃借料	18,447	17,942
その他	181,553	179,001
販売費及び一般管理費合計	2,755,381	2,669,643
営業利益	573,642	2,048,145
営業外収益		
受取利息	6,269	3,771
受取配当金	1,001	2,174
保険解約返戻金	-	5,371
受取手数料	5,342	1,911
法人税等還付加算金	7,916	4,877
その他	19,830	10,788
営業外収益合計	40,359	28,894

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
<b>営業外費用</b>		
支払利息	694,727	717,155
プロジェクト変更損失	43,867	-
資金調達費用	-	<sup>2</sup> 330,721
貸倒引当金繰入額	87,488	69,006
社債発行費	6,395	-
その他	151,809	115,825
営業外費用合計	984,289	1,232,708
経常利益又は経常損失 ( )	370,287	844,331
<b>特別利益</b>		
有形固定資産売却益	<sup>3</sup> 278,976	<sup>3</sup> 4,353
受取損害賠償金	-	33,000
償却債権取立益	-	3,670
特別利益合計	278,976	41,024
<b>特別損失</b>		
有形固定資産売却損	-	<sup>3</sup> 3,182
減損損失	<sup>4</sup> 101,682	<sup>4</sup> 31,135
損害賠償金	-	65,000
特別損失合計	101,682	99,317
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	192,993	786,037
法人税、住民税及び事業税	3,396	157,000
過年度法人税等	33,603	-
法人税等調整額	3,175	200,044
法人税等合計	33,824	357,044
当期純利益又は当期純損失 ( )	226,817	428,993

【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21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)		当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費	1	8,735,242	34.7	8,728,635	39.2
建物建築費		15,326,962	61.0	13,012,222	58.5
販売直接費等					
1. 販売手数料		851,134	3.4	830,107	3.7
2. パンフレット制作費		83,855	0.3	89,187	0.4
合計		24,997,195	99.4	22,660,153	101.9
たな卸資産評価損失	2	140,904	0.6	415,210	1.9
不動産売上原価		25,138,100	100.0	22,244,943	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。

2. たな卸資産評価損失の金額には、洗替え処理による戻入額を含んでおります。

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)		当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		53,154	3.7	41,758	3.3
2 管理費		169,880	11.9	168,024	13.2
3 減価償却費		493,116	34.7	472,056	37.2
4 租税公課		256,597	18.0	186,006	14.7
5 修繕費		187,840	13.2	185,016	14.6
6 その他経費		262,398	18.5	215,462	17.0
不動産賃貸原価		1,422,987	100.0	1,268,326	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21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23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	11,000,000	11,000,000
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	771,083	394,265
当期変動額		
剰余金の配当	150,000	50,000
当期純利益又は当期純損失( )	226,817	428,993
当期変動額合計	376,817	378,993
当期末残高	394,265	773,258
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	11,791,183	11,414,365
当期変動額		
剰余金の配当	150,000	50,000
当期純利益又は当期純損失( )	226,817	428,993
当期変動額合計	376,817	378,993
当期末残高	11,414,365	11,793,358
<b>自己株式</b>		
前期末残高	-	-
当期変動額		
自己株式の取得	-	27
当期変動額合計	-	27
当期末残高	-	27

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	13,618,872	13,242,054
当期変動額		
剰余金の配当	150,000	50,000
当期純利益又は当期純損失( )	226,817	428,993
自己株式の取得	-	27
当期変動額合計	376,817	378,965
当期末残高	13,242,054	13,621,020
<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	-	1,721
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,721	6,775
当期変動額合計	1,721	6,775
当期末残高	1,721	5,054
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	12,239	10,710
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,528	2,573
当期変動額合計	1,528	2,573
当期末残高	10,710	13,284
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	12,239	12,431
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	192	4,201
当期変動額合計	192	4,201
当期末残高	12,431	8,230
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	13,606,632	13,229,623
当期変動額		
剰余金の配当	150,000	50,000
当期純利益又は当期純損失( )	226,817	428,993
自己株式の取得	-	27
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	192	4,201
当期変動額合計	377,009	383,166
当期末残高	13,229,623	13,612,789

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23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 ( )	192,993	786,037
減価償却費	633,540	597,403
減損損失	101,682	31,135
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	89,116	68,713
賞与引当金の増減額 ( は減少 )	15,801	4,329
役員賞与引当金の増減額 ( は減少 )	600	-
完成工事補償引当金の増減額 ( は減少 )	5,000	1,000
退職給付引当金の増減額 ( は減少 )	9,655	12,678
役員退職慰労引当金の増減額 ( は減少 )	20,875	20,150
受取利息及び受取配当金	7,270	5,945
支払利息	694,727	717,155
有形固定資産売却損益 ( は益 )	278,976	1,171
受取損害賠償金	-	33,000
損害賠償金	-	65,000
有形固定資産除却損	187,847	140,698
無形固定資産除却損	5,986	-
売上債権の増減額 ( は増加 )	28,255	19,355
たな卸資産の増減額 ( は増加 )	6,166,575	8,364,885
仕入債務の増減額 ( は減少 )	1,149,827	445,624
前受金の増減額 ( は減少 )	875,438	891,432
長期預り保証金の増減額 ( は減少 )	79,518	58,998
その他の資産の増減額 ( は増加 )	94,538	224,610
その他の負債の増減額 ( は減少 )	18,444	174,008
小計	7,653,275	11,571,851
利息及び配当金の受取額	8,301	6,288
利息の支払額	683,728	738,713
損害賠償金の受取額	-	33,000
損害賠償金の支払額	-	65,000
法人税等の支払額又は還付額 ( は支払 )	165,689	65,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,143,538	10,872,922

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
<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）	19,317	139,608
有形固定資産の取得による支出	2,636,873	303,884
有形固定資産の売却による収入	1,350,455	281,799
無形固定資産の取得による支出	16,147	16,260
借地権の解約による収入	9,700	5,000
貸付金の回収による収入	1,454	1,259
その他の支出	240,900	98,397
その他の収入	75,710	61,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,437,282	208,970
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	466,000	5,727,801
長期借入れによる収入	11,968,800	18,573,535
長期借入金の返済による支出	15,683,808	18,938,318
社債の発行による収入	250,000	-
社債の償還による支出	30,000	30,000
自己株式の取得による支出	-	27
配当金の支払額	150,124	50,195
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,111,132	6,172,807
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,595,123	4,491,144
現金及び現金同等物の期首残高	1,928,657	3,523,780
現金及び現金同等物の期末残高	3,523,780	8,014,924



【継続企業の前提に関する事項】

前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。 時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. デリバティブ取引の評価基準及び評価方法	時価法によっております。	同左
3. たな卸資産の評価基準及び評価方法	個別法による原価法(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。	同左
4. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(リース資産を除く)定率法を採用しております。 ただし、平成10年 4月 1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法を採用しております。 主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 7年～47年 機械及び装置 10年 (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。 (2) 無形固定資産(リース資産を除く)定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産(リース資産を除く)同左 主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 2年～47年 機械及び装置 10年 (2) 無形固定資産(リース資産を除く)同左

項目	前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
	<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>	<p>(3)リース資産 同左</p>
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>	
6.引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当期に負担する金額を計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当期に負担する金額を計上しております。</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 分譲マンション引渡後の補償工事費用の支出に備えるため、過去の実績に基づく将来の補償工事見込額を計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、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>(6) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 完成工事補償引当金 同左</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
7. 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 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 同左</p>
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>
9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23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21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23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>	<p>(損益計算書)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>前事業年度において営業外収益「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」(前事業年度3,373千円)は、営業外収益の100分の10を超えたため、当事業年度においては区分掲記することとしました。</li> <li>前事業年度において営業外費用「その他」に含めて表示しておりました「資金調達費用」(前事業年度50,067千円)は、営業外費用の100分の10を超えたため、当事業年度においては区分掲記することとしました。</li> </ol>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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>合計</td><td style="text-align: right;">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>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>合計</td><td style="text-align: right;">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。</p> <p>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	<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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>定期預金</td><td style="text-align: right;">1,305,474千円</td></tr> <tr><td>有価証券</td><td style="text-align: right;">32,304千円</td></tr> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">3,569,905千円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">6,080,909千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">9,819,289千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">11,618,881千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">32,426,763千円</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,182,198千円</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;">5,654,832千円</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">760,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,698,103千円</td></tr> <tr><td>保証債務</td><td style="text-align: right;">69,356千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">23,394,489千円</td></tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち162,680千円は、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。</p> <p>また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち124,226千円は、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 販売用不動産のうち1物件524,263千円を有形固定資産(建物319,647千円、土地204,615千円)へ所有目的の変更に伴い、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69,356千円に対し保証を行っております。</p>	定期預金	1,305,474千円	有価証券	32,304千円	販売用不動産	3,569,905千円	仕掛販売用不動産	6,080,909千円	建物	9,819,289千円	土地	11,618,881千円	合計	32,426,763千円	短期借入金	1,182,198千円	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	5,654,832千円	社債	760,000千円	長期借入金	15,698,103千円	保証債務	69,356千円	合計	23,394,489千円
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																																																								
定期預金	1,305,474千円																																																								
有価証券	32,304千円																																																								
販売用不動産	3,569,905千円																																																								
仕掛販売用不動産	6,080,909千円																																																								
建物	9,819,289千円																																																								
土地	11,618,881千円																																																								
合計	32,426,763千円																																																								
短期借入金	1,182,198千円																																																								
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	5,654,832千円																																																								
社債	760,000千円																																																								
長期借入金	15,698,103千円																																																								
保証債務	69,356千円																																																								
合計	23,394,489千円																																																								

前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23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。</p> <p>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><b>運転資金（短期借入金）</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>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><b>(財務制限条項)</b></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><b>賃貸不動産購入資金（長期借入金）</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>総借入額</td> <td style="text-align: right;">1,200,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,180,200千円</td> </tr> </table> <p><b>(財務制限条項)</b></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	借入実行残高	1,180,200千円	<p>4 当社の長期借入金のうち、12,100,000千円（シンジケートローン契約）及び767,270千円については、それぞれ以下の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。</p> <p>(1) 長期借入金(12,100,000千円)に係る財務制限条項                  平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における貸借対照表の純資産合計金額を、平成22年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。                  平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における損益計算書の経常損益を、2期連続（初回を平成23年2月期及び平成24年2月期の2期とする）で損失としないこと。</p> <p>(2) 長期借入金(767,270千円)に係る財務制限条項                  各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成22年2月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。                  各年度決算期の末日における損益計算書において、経常損益の金額を、2期連続してマイナスとしないこと。</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										
借入実行残高	1,180,200千円										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)																																																																
<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</p> <p>3 固定資産売却益の内容は、次のとおりでありま す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">148,379千円</td> </tr> <tr> <td>建物その他</td> <td style="text-align: right;">130,597千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">278,976千円</td> </tr> </table> <p>4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しまし た。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 50%;">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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">種 類</th> <th style="width: 80%;">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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">使用価値</td> <td>将来キャッシュ・フロー</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td>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> </table> <p>賃貸不動産については、使用価値と正味売却価額 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	<p>1 ガイドルーム費のうち減価償却費は93,563千円 であります。</p> <p>2 「資金調達費用」330,721千円は、シンジケート ローン等に係る金融機関への手数料であります。</p> <p>3 固定資産売却益の内容は、次のとおりでありま す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">3,244千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,108千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,353千円</td> </tr> </table> <p>固定資産売却損の内容は、次のとおりでありま す。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地</td> <td style="text-align: right;">2,500千円</td> </tr> <tr> <td>建物その他</td> <td style="text-align: right;">682千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,182千円</td> </tr> </table> <p>4 減損損失 当社は、以下の資産について減損損失を計上しまし た。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">用途</th> <th style="width: 15%;">場所</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 50%;">金額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用立体 駐車場 1件</td> <td>神戸市 兵庫区</td> <td>機械及び装置 土地</td> <td style="text-align: right;">31,135</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">31,135</td> </tr> </tbody> </table> <p>(経緯) 契約率の低下により賃貸収入の増収が見込まれな 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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">種 類</th> <th style="width: 80%;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2,821</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">28,314</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">31,135</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> <p>回収可能価額は正味売却価額により測定し、正味売 却価額は固定資産税評価額を基礎とした合理的な見 積りにより算定しております。</p>	土地	3,244千円	建物	1,108千円	合計	4,353千円	土地	2,500千円	建物その他	682千円	合計	3,182千円	用途	場所	種類	金額 (千円)	賃貸用立体 駐車場 1件	神戸市 兵庫区	機械及び装置 土地	31,135	合 計			31,135	種 類	金額(千円)	機械及び装置	2,821	土 地	28,314	合 計	31,135
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	3,244千円																																																																
建物	1,108千円																																																																
合計	4,353千円																																																																
土地	2,500千円																																																																
建物その他	682千円																																																																
合計	3,182千円																																																																
用途	場所	種類	金額 (千円)																																																														
賃貸用立体 駐車場 1件	神戸市 兵庫区	機械及び装置 土地	31,135																																																														
合 計			31,135																																																														
種 類	金額(千円)																																																																
機械及び装置	2,821																																																																
土 地	28,314																																																																
合 計	31,135																																																																

前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
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げ額  売上原価 不動産売上原価            140,904千円	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げ額(洗替え処理による戻入額含む)  売上原価 不動産売上原価            415,210千円



(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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日開催の定時株主総会	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日開催の定時株主総会	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

当事業年度(自 平成22年 3月 1日 至 平成23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. 自己株式に関する事項

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)	-	99	-	99

(注) 自己株式の増加99株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成22年 5月27日開催の定時株主総会	普通株式	50,000	5.00	平成22年 2月28日	平成22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23年 5月27日開催の定時株主総会	普通株式	繰越利益 剰余金	99,999	10.00	平成23年 2月28日	平成23年 5月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23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                      (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>	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	<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                      (平成23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;">9,672,324千円</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;">1,657,399千円</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;">8,014,924千円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	9,672,324千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,657,399千円	現金及び現金同等物	8,014,924千円
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												
現金及び預金勘定	9,672,324千円												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,657,399千円												
現金及び現金同等物	8,014,924千円												
<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>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</p> <p>販売用不動産から有形固定資産への振替額                      396,528千円</p>	<p>2. 重要な非資金取引の内容</p> <p>販売用不動産から有形固定資産への振替額                      524,263千円</p>												

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)				当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)																															
1. ファイナンス・リース取引 (借主側) (1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引  (2) 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 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. ファイナンス・リース取引 (借主側) (1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 該当のリース資産はありません。 (2) 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 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>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>12,662</td> <td>11,490</td> <td>1,171</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,662</td> <td>11,490</td> <td>1,171</td> </tr> </tbody> </table>				区分	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>減損損失 累計額 相当額 (千円)</th> <th>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>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					区分	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	減損損失 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	-	-	-	-	合計	-	-	-	-
区分	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																																
区分	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	減損損失 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	-	-	-	-																															
合計	-	-	-	-																															
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 1年内 1,226千円 合計 1,226千円				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 1年内 -千円 合計 -千円																															
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 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、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 支払リース料 1,233千円 減価償却費相当額 1,171千円 支払利息相当額 7千円																															
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。				減価償却費相当額の算定方法 同左																															
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。				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) リース資産に配分された減損損失はありません。																															
2.				2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 該当事項はありません。																															

(金融商品関係)

当事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内に支払期日が到来するものであります。

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

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

なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針」の「7.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

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

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いの実行ができないリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

(5) 信用リスクの集中

当社の取引先は、主に個人顧客であるため、該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2参照）。

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	9,672,324	9,672,324	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	52,743	52,743	-
資産 合計	9,725,068	9,725,068	-
(1) 支払手形	3,962,391	3,962,391	-
(2) 買掛金	2,598,303	2,598,303	-
(3) 短期借入金	1,455,198	1,455,198	-
(4) 前受金	1,433,382	1,433,382	-
(5) 社債 (1年内償還予定分含む)	790,000	802,042	12,042
(6) 長期借入金 (1年内返済予定分含む)	22,150,935	22,151,216	281
負債 合計	32,390,210	32,402,534	12,324
デリバティブ取引( )	(22,364)	(22,364)	-

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

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

(資産)

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

株式は取引所の価格によっております。また満期が1年以内の債券については、短期間で決済され、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記をご参照ください。

(負債)

(1) 支払手形、(2) 買掛金、(3) 短期借入金、並びに(4) 前受金

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

(5) 社債

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

なお、当該社債は、一年内償還予定の社債を含んでおります。

(6) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、また、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、それぞれ同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該長期借入金は、一年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(デリバティブ取引)

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	58,000

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日以後の償還予定額 (単位：千円)

区分	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	9,672,324	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 其他有価証券のうち満期があるもの	32,304	-	-	-
合計	9,704,628	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	640,000
長期借入金	6,444,832	1,722,432	2,910,532	633,982	611,972	9,827,185
合計	6,474,832	1,752,432	2,940,532	663,982	641,972	10,467,185

(有価証券関係)

前事業年度

1. その他有価証券で時価のあるもの(平成22年2月28日)

	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	(1)株式	697	1,730	1,032
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)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	(1)株式	14,688	11,934	2,754
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)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(平成22年2月28日)

	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(平成22年2月28日)

	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)
(1)債券				
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	-	-	-
その他	32,252	-	-	-
(2)その他	-	-	-	-
合計	32,252	-	-	-

当事業年度

1. その他有価証券（平成23年2月28日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	20,439	15,385	5,054
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	20,439	15,385	5,054
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	32,304	32,304	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	32,304	32,304	-
	合計	52,743	47,689	5,054

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

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券（自平成22年3月1日至平成23年2月28日）

該当事項はありません。

3. 当事業年度中の保有目的の変更（自平成22年3月1日至平成23年2月28日）

該当事項はありません。

4. 当事業年度中に減損処理を行った有価証券（自平成22年3月1日至平成23年2月28日）

該当事項はありません。

[次へ](#)



(デリバティブ取引関係)

前事業年度(自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)

1. 取引の状況に関する事項

(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。

(2) 取引に対する取組方針

投機目的やトレーディング目的では、デリバティブ取引は行わない方針であります。

(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。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針」の「7 ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(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。

(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、当社の内規に従って行っており、資金担当部門が決済者の承認を得て行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

利用しているデリバティブ取引は、すべてヘッジ会計を適用しているため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	811,354	716,362	22,364	取引先金融機関から提示された価格等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	346,400	319,600	(注)	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23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;">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                      当社は、簡便法を採用しているため基礎率等については記載しておりません。</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	<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;">103,327千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">103,327千円</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;">20,171千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">20,171千円</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	103,327千円	退職給付引当金	103,327千円	勤務費用	20,171千円	退職給付費用	20,171千円
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																
退職給付債務	103,327千円																
退職給付引当金	103,327千円																
勤務費用	20,171千円																
退職給付費用	20,171千円																

(ストック・オプション等関係)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23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22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)																																																																				
<p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳</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 style="text-align: right;">320,478</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">132,273</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">120,888</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">82,875</td></tr> <tr><td>土地取引損失</td><td style="text-align: right;">81,669</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">36,803</td></tr> <tr><td>たな卸資産減価償却相当額</td><td style="text-align: right;">36,758</td></tr> <tr><td>繰越損失金</td><td style="text-align: right;">33,581</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">27,562</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">134,838</td></tr> <tr><td>繰越税金資産 小計</td><td style="text-align: right;">1,007,730</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">197,475</td></tr> <tr><td>繰越税金資産 合計</td><td style="text-align: right;">810,255</td></tr> <tr><td>繰越税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">8,728</td></tr> <tr><td>繰越税金負債 合計</td><td style="text-align: right;">8,728</td></tr> <tr><td>繰越税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">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	<p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生の主な原因別の内訳</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>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">140,454</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損失</td><td style="text-align: right;">135,177</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">122,685</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">110,773</td></tr> <tr><td>たな卸資産減価償却相当額</td><td style="text-align: right;">88,321</td></tr> <tr><td>土地取引損失</td><td style="text-align: right;">80,179</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">41,950</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">109,566</td></tr> <tr><td>繰越税金資産 小計</td><td style="text-align: right;">829,107</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">219,759</td></tr> <tr><td>繰越税金資産 合計</td><td style="text-align: right;">609,348</td></tr> <tr><td>繰越税金負債</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,107</td></tr> <tr><td>繰越税金負債 合計</td><td style="text-align: right;">6,107</td></tr> <tr><td>繰越税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">603,241</td></tr> </table>	繰越税金資産		役員退職慰労引当金	140,454	たな卸資産評価損失	135,177	減損損失	122,685	貸倒引当金	110,773	たな卸資産減価償却相当額	88,321	土地取引損失	80,179	退職給付引当金	41,950	その他	109,566	繰越税金資産 小計	829,107	評価性引当額	219,759	繰越税金資産 合計	609,348	繰越税金負債		その他	6,107	繰越税金負債 合計	6,107	繰越税金資産の純額	603,241
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																																																																					
役員退職慰労引当金	140,454																																																																				
たな卸資産評価損失	135,177																																																																				
減損損失	122,685																																																																				
貸倒引当金	110,773																																																																				
たな卸資産減価償却相当額	88,321																																																																				
土地取引損失	80,179																																																																				
退職給付引当金	41,950																																																																				
その他	109,566																																																																				
繰越税金資産 小計	829,107																																																																				
評価性引当額	219,759																																																																				
繰越税金資産 合計	609,348																																																																				
繰越税金負債																																																																					
その他	6,107																																																																				
繰越税金負債 合計	6,107																																																																				
繰越税金資産の純額	603,241																																																																				
<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>	<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 style="text-align: right;">40.60</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額の増加</td><td style="text-align: right;">2.83</td></tr> <tr><td>交際費等の永久差異に係るもの</td><td style="text-align: right;">1.69</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.30</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">45.42</td></tr> </table>	法定実効税率	40.60	(調整)		評価性引当額の増加	2.83	交際費等の永久差異に係るもの	1.69	その他	0.30	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.42																																																								
法定実効税率	40.60																																																																				
(調整)																																																																					
評価性引当額の増加	2.83																																																																				
交際費等の永久差異に係るもの	1.69																																																																				
その他	0.30																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.42																																																																				

(企業結合等関係)

前事業年度 (自平成21年3月1日 至平成22年2月29日)	当事業年度 (自平成22年3月1日 至平成23年2月28日)
該当事項はありません。	同左

(賃貸等不動産関係)

当事業年度(自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

1. 賃貸等不動産の概要

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

2. 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び当事業年度における主な変動並びに貸借対照表日における時価及び当該時価の算定方法

貸借対照表計上額(千円)			貸借対照表日における時価 (千円)
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
22,326,512	153,059	22,173,453	20,662,287

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

2. 当事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産に係る建物建築費等92,577千円、販売用不動産からの振替額524,263千円であり、主な減少額は不動産売却等286,032千円、減価償却費452,732千円、減損損失31,135千円であります。

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

3. 賃貸等不動産に関する損益

当事業年度における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、891,411千円(賃貸収益は売上高、賃貸費用は売上原価)、固定資産売却益は4,353千円(特別利益に計上)、固定資産売却損は3,182千円(特別損失に計上)、固定資産除却損は189千円(営業外費用に計上)、減損損失は31,135千円(特別損失に計上)であります。

(持分法損益等)

前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
1. 関連会社に関する事項 関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	1. 関連会社に関する事項 同左
2. 開示対象特別目的会社に関する事項	2. 開示対象特別目的会社に関する事項 開示対象特別目的会社が存在しないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成22年 3月 1日 至 平成23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21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
1株当たり純資産額 1,322円96銭 1株当たり当期純損失金額 22円68銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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おりません。	1株当たり純資産額 1,361円29銭 1株当たり当期純利益金額 42円90銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前事業年度 (平成22年 2月28日)	当事業年度 (平成23年 2月28日)
純資産の部の合計額 (千円)	13,229,623	13,612,789
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	13,229,623	13,612,789
普通株式の発行済株式数 (千円)	10,000,000	10,000,000
普通株式の自己株式数 (株)	-	99
期末の普通株式の数 (株)	10,000,000	9,999,901

(注2) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎

	前事業年度 (自 平成21年 3月 1日 至 平成22年 2月28日)	当事業年度 (自 平成22年 3月 1日 至 平成23年 2月28日)
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	226,817	428,993
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)	226,817	428,993
普通株式の期中平均株式数 (株)	10,000,000	9,999,924

(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	その他有価証券	株式会社商工組合中央金庫	500,000	50,000
		株式会社みなと銀行	102,000	16,830
		西日本住宅産業信用保証株式会社	500	5,000
		株式会社エー・ディー・ワークス	256	3,609
		神戸商工会館株式会社	60	3,000
計			602,816	78,439

【債券】

銘柄			券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
有価証券	その他有価証券	ワリシヨ-第915号	31,660	31,634
		ワリシヨ-第924号	670	669
計			32,330	32,304

【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	14,198,619	594,927	492,381	14,301,165	3,677,395	532,875	10,623,770
構築物	187,035	10,689	2,567	195,158	121,739	13,114	73,418
機械及び装置	735,272	-	2,821 (2,821)	732,451	679,687	13,226	52,763
工具、器具及び 備品	181,427	13,255	10,779	183,902	132,085	23,759	51,817
土地	12,750,713	204,615	98,345 (28,314)	12,856,984	-	-	12,856,984
建設仮勘定	22,890	281,811	304,701	-	-	-	-
有形固定資産計	28,075,958	1,105,299	911,596 (31,135)	28,269,661	4,610,908	582,975	23,658,753
無形固定資産							
借地権	328,185	-	5,000	323,185	-	-	323,185
ソフトウェア	145,455	6,285	-	151,740	129,248	14,427	22,492
その他	29,894	14,355	4,380	39,870	-	-	39,870
無形固定資産計	503,535	20,640	9,380	514,795	129,248	14,427	385,547

(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                   ドミール九条(大阪市西区)                   319,647千円(たな卸資産から振替)  
                          マンションギャラリー14件                   193,227千円(モデルルーム建設)

土地                   ドミール九条(大阪市西区)                   204,615千円(たな卸資産から振替)

建設仮勘定       マンションギャラリー14件                   194,943千円(モデルルーム建設)

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                   藤原台北町セミナーハウス(神戸市北区)                   203,132千円(売却)  
                          マンションギャラリー12件                   137,918千円(モデルルーム除却)

土地                   藤原台北町セミナーハウス(神戸市北区)                   62,830千円(売却)

建設仮勘定       マンションギャラリー14件                   194,943千円(建物等へ振替)

【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	570,000 (30,000)	540,000 (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	250,000	1.200	担保付	平成28年12月30日
合計		820,000 (30,000)	790,000 (30,000)			

(注) 1. ( )内は、内書きで1年以内の償還予定額であります。

2. 貸借対照表日後5年内における償還予定額は、以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
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	7,183,000	1,455,198	2.607	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,330,514	6,444,832	2.170	-
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。)	13,185,204	15,706,103	2.499	平成23年3月1日～ 平成37年4月30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	91,876	92,514	4.000	注3
合計	29,790,594	23,698,647	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,722,432	2,910,532	633,982	611,972

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等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	204,126	77,400	3,925	4,762	272,840
賞与引当金	67,889	72,218	67,889	-	72,218
役員賞与引当金	600	600	600	-	600
完成工事補償引当金	22,000	21,000	11,502	10,497	21,000
役員退職慰労引当金	325,796	20,150	-	-	345,946

(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968千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額3,793千円であります。

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	1,892
預金	
当座預金	1,441
普通預金	7,969,561
通知預金	40,000
別段預金	2,028
定期預金	1,610,199
定期積金	47,200
小計	9,670,431
合計	9,672,324

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
貸貸その他事業(一般顧客等)	16,398
合計	16,398

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
35,754	167,170	186,526	16,398	91.9	56.9

(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)
神戸市兵庫区物件	1,060.14	1,440,140
神戸市中央区物件	772.89	1,157,759
兵庫県宝塚市物件	395.27	640,919
神戸市垂水区物件	1,142.00	242,125
兵庫県西宮市物件	642.39	214,155
その他物件	1,133.98	478,974
合計	5,146.67	4,174,073

d 仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
兵庫県明石市物件	4,005.95	1,512,345
神戸市須磨区物件	8,839.19	1,452,273
兵庫県芦屋市物件	1,821.76	1,279,513
神戸市中央区物件	5,269.87	1,210,109
神戸市東灘区物件	2,990.14	1,205,157
その他物件	10,660.86	2,207,900
合計	33,587.77	8,867,300

流動負債

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	1,184,505
株式会社イチケン	923,776
株式会社岡工務店	473,100
株式会社フナビキ工務店	423,460
株式会社鍛冶田工務店	347,350
株式会社中道組	205,200
大末建設株式会社	175,600
株式会社ノバック	143,000
今津建設株式会社	86,400
合計	3,962,391

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成23年3月満期	902,342
平成23年4月満期	662,000
平成23年5月満期	676,500
平成23年6月満期	1,610,548
平成23年7月満期	111,000
合計	3,962,391

b 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社岡工務店	603,584
株式会社村上工務店	510,480
株式会社イチケン	343,875
株式会社中道組	300,520
株式会社フナビキ工務店	223,901
今津建設株式会社	165,844
株式会社プロパティーズ	68,050
その他	382,046
合計	2,598,303

c 前受金

相手先	金額(千円)
一般顧客(マンション等の販売の手付金等)453件	1,433,382
合計	1,433,382

(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22年3月1日 至平成22年5月31日)	第2四半期 (自平成22年6月1日 至平成22年8月31日)	第3四半期 (自平成22年9月1日 至平成22年11月30日)	第4四半期 (自平成22年12月1日 至平成23年2月28日)
売上高 (千円)	4,565,993	7,353,217	2,869,995	13,441,852
税引前四半期純利益又は 税引前当期純損失( ) (千円)	185,113	148,231	524,720	1,347,640
四半期純利益又は四半期 純損失( ) (千円)	117,415	93,774	315,438	768,072
1株当たり四半期純利益 金額又は1株当たり四半 期純損失金額( ) (円)	11.74	9.38	31.54	76.81

## 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) 大阪市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並びに確認書

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)

平成22年5月28日 近畿財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成22年5月28日 近畿財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第45期第1四半期(自 平成22年3月1日 至 平成22年5月31日)

平成22年7月15日 近畿財務局長に提出

事業年度 第45期第2四半期(自 平成22年6月1日 至 平成22年8月31日)

平成22年10月14日 近畿財務局長に提出

事業年度 第45期第3四半期(自 平成22年9月1日 至 平成22年11月30日)

平成23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。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成23年5月27日

和田興産株式会社

取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 常本 良治

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 三井 孝晃

#### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている和田興産株式会社の平成22年3月1日から平成23年2月28日までの第45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23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23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は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23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。