

【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26年5月28日

【事業年度】 第48期(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

【会社名】 和田興産株式会社

【英訳名】 WADAKOHSAN CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 高島 武郎

【本店の所在の場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 梶原 忍

【最寄りの連絡場所】 神戸市中央区栄町通四丁目2番13号

【電話番号】 078-361-1100(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 梶原 忍

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	平成22年 2月	平成23年 2月	平成24年 2月	平成25年 2月	平成26年 2月
売上高 (千円)	29,890,111	28,231,058	22,550,069	25,396,627	32,480,355
経常利益又は経常損失 (千円)	370,287	844,331	1,849,294	1,964,512	1,981,103
当期純利益又は当期純損失 (千円)	226,817	428,993	671,475	761,688	1,066,312
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	891,250	891,250	891,250	891,250	891,250
発行済株式総数 (株)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
純資産額 (千円)	13,229,623	13,612,789	14,186,018	14,802,048	15,693,376
総資産額 (千円)	53,249,223	48,233,597	47,408,908	54,107,496	58,328,403
1株当たり純資産額 (円)	1,322.96	1,361.29	1,418.62	1,480.23	1,569.36
1株当たり配当額 (円)	5.00	10.00	15.00	18.00	20.00
(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)	22.68	42.90	67.15	76.17	106.63
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 (%)	24.8	28.2	29.9	27.4	26.9
自己資本利益率 (%)	-	3.2	4.8	5.3	7.0
株価収益率 (倍)	-	9.9	6.4	8.2	6.3
配当性向 (%)	-	23.3	22.3	23.6	18.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,143,538	10,872,922	5,175,858	3,624,274	56,209
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,437,282	208,970	367,781	921,575	1,895,472
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,111,132	6,172,807	1,606,010	757,766	2,028,870
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,523,780	8,014,924	4,812,857	10,116,473	10,306,081
従業員数 (名)	88	87	87	84	98

(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並びに仲介業務を開始
昭和54年 9月	和田興産株式会社に改組
昭和60年12月	自社ブランド「ワコーレ」にて賃貸マンション事業を開始
昭和62年 3月	パーキング2000(駐車場)シリーズの営業開始
平成 3年 3月	自社ブランド「ワコーレ」にて分譲マンション事業を本格的に開始
平成 8年 6月	震災復興のための優良再開発建築物整備促進事業に従事
平成 8年 8月	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度・民間管理法人として登録
平成11年 4月	「エキサイド」(駅徒歩数分圏の利便性の高い賃貸マンション)シリーズの営業を開始
平成11年12月	住宅設備の企画販売業への進出を目的として神戸システムボックス株式会社を買収し子会社化
平成11年12月	不動産仲介業への進出を目的としてユニオンコーポレーション株式会社を買収し子会社化
平成12年 5月	本社を神戸市長田区から神戸市中央区へ移転
平成12年 5月	「VITA」(主に女性をターゲットにした感性豊かな賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年 2月	「アイデアル・キューブ」(都心型賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年10月	本業である不動産業に特化するため神戸システムボックス株式会社を清算結了
平成14年12月	バリューアップ方式による賃貸マンションの開発を開始
平成15年 6月	本業である不動産業に特化するためユニオンコーポレーション株式会社を清算結了
平成16年 9月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場 (平成16年12月13日付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
平成23年11月	大阪市西区に大阪営業所 開設
平成24年 8月	大阪府下で分譲マンション販売を開始
平成25年 7月	株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所の合併に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場

3 【事業の内容】

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺エリア(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(セグメント別名称:分譲マンション販売・戸建て住宅販売・その他不動産販売)及び賃貸マンションを中心とした賃貸その他事業(セグメント別名称:不動産賃貸収入・その他)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の開発・企画・販売を展開しており、主に50戸前後の中規模マンションの開発を手掛け、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)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、「先進的な住まいづくり」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づくり」をモットーに品質重視のマンション開発を行っており、資産性及び安全性に重点をおき、開発時点から再販価値を考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「売れるマンションづくり」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22年2月期	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期	平成26年2月期
全供給棟数 (棟)	11	19	20	23	22
全供給戸数 (戸)	536	569	742	737	1,307
(内、神戸市における供給戸数) (戸)	(348)	(378)	(631)	(465)	(1,000)
(神戸市における供給率)	(64.9%)	(66.4%)	(85.0%)	(63.1%)	(76.5%)

(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26年2月末日までに392棟14,800戸(一棟卸マンション含む)を供給しております。(共同事業の戸数については、出資割合に応じ按分しており、小数点以下の端数は切り捨てております。)

戸建て住宅販売

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

その他不動産販売

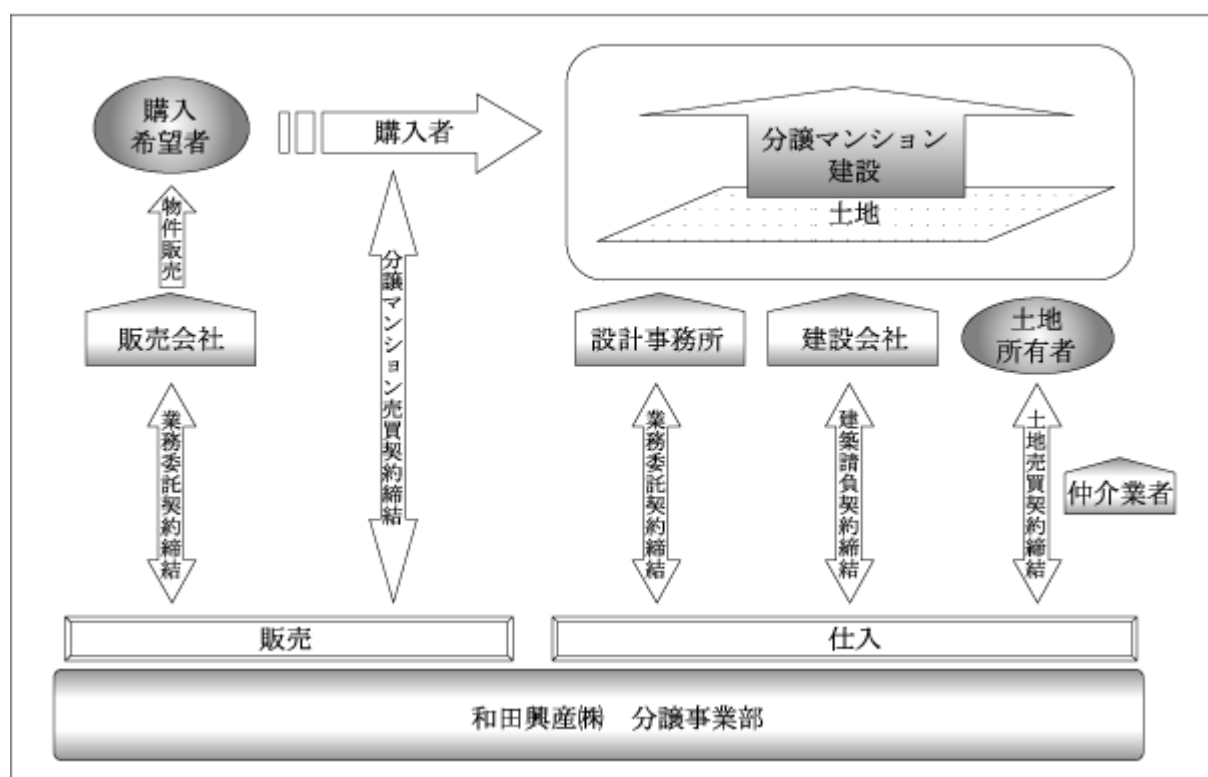
主に賃貸マンションや宅地等の販売を行っております。

また、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
ワコーレ舞子グランテラス	神戸市垂水区	143戸
ワコーレK O B E 灘ハウス	神戸市中央区	108戸
ワコーレ神戸岡場ステーションマークス	神戸市北区	72戸
ワコーレ芦屋ディアハウス	兵庫県芦屋市	61戸
ワコーレトアロード ザ・スイート	神戸市中央区	49戸
ワコーレ伊丹駅前ウイングス	兵庫県伊丹市	48戸
ワコーレK O B E 摩耶パークス	神戸市灘区	40戸
ワコーレ明石大久保ステーションテラス	兵庫県明石市	38戸
ワコーレ西宮E X E	兵庫県西宮市	35戸
ワコーレ兵庫ステーションブライト	神戸市兵庫区	30戸

分譲マンション開発の系統図



(2) 賃貸その他事業

不動産賃貸収入

当社は、神戸市及び阪神周辺エリアを中心として、同エリアに暮らす人々のニーズに対応するため、主に駅より半径1km以内の交通利便性を重視した賃貸マンションを中心とした賃貸業を行っております。

賃貸マンションの特徴は、分譲マンションの開発で培ったノウハウをもとに、設備や機能性を重視した開発を進めており、その一環としてペット対応型マンション、デザイナーズ・マンション等の独自性のある賃貸マンションを提供しております。

また、平成14年12月より、新築賃貸マンションに比べ、建築コストの抑制と工期短縮等のメリットが見込めるバリューアップ方式（既存賃貸物件を購入し、改修工事を施し資産価値増大を図ること）による賃貸マンションの開発も行っており、不動産の再生と地域の環境改善に努めております。

賃貸物件は、住居(主に賃貸マンション等)、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居・店舗に関しては、「不動産賃貸収入」の柱として、平成26年2月末日現在で95棟1,864戸(同日現在の入居率95.6%)を保有しております。

(賃貸マンション)

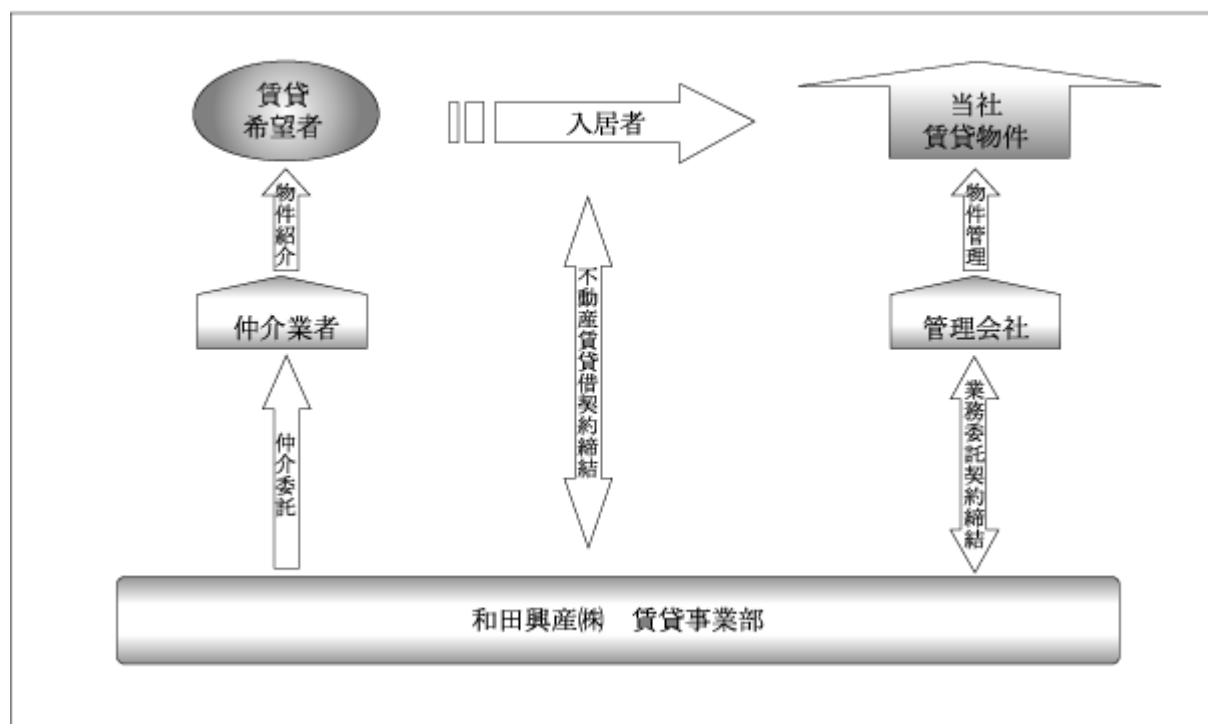
平成26年2月28日現在

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。	1,197戸
VITA(ヴィータ)シリーズ	デザイン性・環境・機能性・居住快適度などを重視した賃貸マンションであります。	128戸
I.C.(アイデアル・キューブ)シリーズ	都心生活対応型マンションであり、設備面(ペット対応等)を重視した賃貸マンションであります。	35戸
エキサイドシリーズ	交通アクセス(駅より半径500m以内)と機能性を重視した賃貸マンションであります。	21戸
ラ・ウェゾンシリーズ	賃貸マンションの新ブランド「ラ・ウェゾン」としてデザイン・機能・設備・セキュリティ等最新仕様の賃貸マンションであります。	401戸

(その他賃貸不動産)

店舗・事務所	店舗・事務所を賃貸しております。	82軒
パーキング	月極及び時間貸駐車場を賃貸しております。	563台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	113ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール(収容可能人員200名程度)を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

不動産賃貸の系統図



その他

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

保険代理店手数料収入については、保険代理店として保険契約の締結に伴う代理店収入を、解約手付金収入については、分譲マンション販売及び戸建て住宅販売の解約に伴う手付金放棄による収入を、仲介手数料収入については、当社が媒介した不動産取引において発生する仲介手数料収入をそれぞれ計上しております。

4 【関係会社の状況】

その他の関係会社

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

(注) 1. 株式会社四三二は、平成25年12月12日付で当社の主要株主等から株式を取得したことにより、その他の関係会社になりました。

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

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成26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
98名	42.2歳	8年2ヶ月	6,694千円

セグメントの名称	従業員数
分譲マンション販売	71名
戸建て住宅販売	
その他不動産販売	
不動産賃貸収入	
その他	
全社（共通）	27名
合計	98名

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、出向社員、契約社員、派遣社員(計22名)を含んでおります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 各セグメントには、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。

4. 全社（共通）は、総務部、経理部、企画部等の管理部門の従業員数であります。

5. 当事業年度において業務運営の強化を図るため、前事業年度末に比べ従業員数が14名増加しております。

(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、新しい経済政策により、円安や株価上昇が進み、消費者心理や企業の景況感も改善するなど、現政権による経済政策の効果が徐々に浸透しつつありますが、一部では円安を背景とした物価上昇の動きや、株価が調整局面を迎えるなか、消費税率引き上げの影響も懸念され、先行きに不透明感を残しながらも、景気は緩やかな回復傾向にあるように思われます。

不動産業界全般においては、大幅な金融緩和政策や低金利等により、安定的な状況が続くなか、分譲市場においては、堅調な推移が持続するものの、インフレ目標の影響による金利の先高観や消費税率の引き上げ、人員不足等による建築費上昇等も予測され、今後のマンション販売に一定の影響を及ぼすものと思われます。

また、賃貸市場においては、住居系は比較的安定した推移を続けておりますが、商業系については、当面は軟調傾向での推移が続くものと思われます。

このような事業環境のなか、当社は、主要事業である分譲マンション販売への注力は当然のことながら、戸建て事業の拡大を視野に、戸建事業部を新設し、一層の収益力向上に向けた取り組みを行ってまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は32,480百万円（前期比127.9%）、営業利益は2,872百万円（同108.4%）、経常利益は1,981百万円（同100.8%）、当期純利益は1,066百万円（同140.0%）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

セグメントの名称	売上金額(百万円)	構成比(%)	前期比(%)
分譲マンション販売	26,386	81.3	127.4
戸建て住宅販売	2,277	7.0	97.5
その他不動産販売	1,697	5.2	781.7
不動産賃貸収入	2,042	6.3	97.8
その他	76	0.2	170.2
合計	32,480	100.0	127.9

(分譲マンション販売)

不動産販売事業のうち主力の分譲マンション販売におきましては、開発の基盤となる優良用地は依然として不足しているものの、販売面においては、金融政策の異次元緩和による低金利の持続や政策支援等に加え、景況改善の期待感の高まりや消費増税、インフレ目標による金利やマンション価格の先高観を受け、一次取得者層の住宅取得マインドも上向いており、分譲マンション市場は堅調に推移するなか、当社としましては、新規発売物件を中心に、契約獲得に向けた販売活動に注力してまいりました。

その結果、当事業年度における発売戸数は、神戸・明石・阪神間を中心に、22棟885戸（前期比120.1%）を発売し、契約については、759戸（同101.7%）、25,152百万円（同99.4%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は595戸（同95.7%）となり、当該残高を19,760百万円（同94.1%）としております。また、ワコーレ豊中ステーションウイング等23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786戸（同120.4%）となり、売上高は26,386百万円（同127.4%）、セグメント利益は2,411百万円（同109.1%）となりました。

(戸建て住宅販売)

戸建て住宅販売におきましては、戸建て住宅67戸の引渡しにより、売上高は2,277百万円（前期比97.5%）、セグメント利益は169百万円（同108.0%）となりました。

(その他不動産販売)

その他不動産販売におきましては、賃貸マンション等9物件を販売し、売上高は1,697百万円（前期比781.7%）、セグメント利益は83百万円（同192.7%）となりました。

(不動産賃貸収入)

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引き続き弱含みで推移するなか、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、新規賃貸物件の取得が第3四半期後半となり、当事業年度の不動産賃貸収入は2,042百万円（前期比97.8%）、セグメント利益は825百万円（同100.3%）となりました。

(その他)

その他の売上高は、保険代理店手数料収入等で76百万円（前期比170.2%）、セグメント利益は72百万円（同176.2%）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度において増加した現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、189百万円となり、資金の当期末残高は10,306百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果増加した資金は、56百万円（前期は3,624百万円の増加）となりました。

主な要因は、たな卸資産の増加2,940百万円等の資金の減少に対し、税引前当期純利益1,846百万円の計上、仕入債務の増加1,096百万円等による資金の増加によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果減少した資金は、1,895百万円（前期は921百万円の増加）となりました。

主な要因は、有形固定資産の取得による支出1,684百万円、投資有価証券の取得による支出102百万円及び定期性預金の純増加額74百万円等の資金の減少によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果増加した資金は、2,028百万円（前期は757百万円の増加）となりました。

主な要因は、分譲マンションの引渡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による支出10,296百万円、運転資金等による短期借入金の減少1,344百万円及び配当金の支払額179百万円等の支出に対し、分譲マンション用地の購入等による長期借入れによる収入13,879百万円の資金の増加によるものであります。

2 【販売及び契約の状況】

(1) 販売実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)				
	物件名	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレ豊中ステーションウイング	115	4,278,201	-	-
	ワコーレ神戸三宮マスターズレジデンス	89	2,729,451	-	-
	ワコーレザ・舞子レジデンス	54	2,129,048	-	-
	ワコーレ夙川SEASONS	33	1,403,902	-	-
	ワコーレ青谷城の下通ザ・レジデンス	32	1,267,680	-	-
	ワコーレ武庫之荘本町	35	1,237,247	-	-
	ワコーレ垂水ガーデンテラス	34	1,170,119	-	-
	ワコーレヒルズ須磨潮見台	35	1,125,842	-	-
	ワコーレ明石リンクス	34	1,100,508	-	-
	ワコーレ伊丹宮ノ前	33	1,086,464	-	-
	その他分譲マンション	292	8,858,093	-	-
	小計	786	26,386,560	81.3	127.4
戸建て住宅販売	戸建て住宅	67	2,277,169	-	-
	小計	67	2,277,169	7.0	97.5
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	70	1,697,277	-	-
	小計	70	1,697,277	5.2	781.7
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	-	2,042,742	-	-
	小計	-	2,042,742	6.3	97.8
その他	その他の収入	-	76,606	-	-
	小計	-	76,606	0.2	170.2
合計	923	32,480,355	100.0	127.9	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

3. その他不動産販売の戸数は、販売用賃貸不動産に係る戸数を表示しております。

4. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしてございません。

5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算（小数点以下切捨て）しております。

(2) 契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)					
	期中契約高			契約済未引渡残高		
	戸数(戸)	金額(千円)	前期比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	前期比(%)
分譲マンション販売	759	25,152,632	99.4	595	19,760,750	94.1
戸建て住宅販売	64	2,175,967	87.2	2	58,490	36.6
その他不動産販売	71	1,707,777	1,398.3	1	10,500	-
合計	894	29,036,376	104.0	598	19,829,740	93.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。
 3. その他不動産販売の戸数は、販売用賃貸不動産に係る戸数を記載しております。
 4. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

3 【対処すべき課題】

足下の事業環境は、政府による経済対策の効果等から、円高の是正や株式市場の回復、さらに企業業績や個人消費の堅調な推移等を背景に、デフレ脱却の期待感が高まっております。

しかしながら、消費税率の引上げ後の影響や、中長期的には少子・高齢化の進展に伴う需要の減退、将来の社会保障への不安など、克服すべき課題も有しており、将来に向けた着実な施策の実行が求められる状況となっております。

当社が属する不動産業界においては、三大都市圏平均で地価が上昇に転換するなか、住宅ローンの低金利の継続や税制面の政策支援効果により、分譲マンション等の販売に関しては順調に推移してまいりましたが、用地価格の上昇をはじめ、人手不足等を背景とした建築コストの高まりや消費税の引き上げ問題等、解決すべき課題も山積しております。

このような環境のなか、当社といたしましては、長年に亘って築き上げてきたネットワークを有効活用し、適正価格での用地仕入れを進めることで、一次取得者を中心としたユーザーの方々を受け入れていただける価格帯での物件提供を徹底していくとともに、長年に亘ってお住まいいただける品質面の確保は当然のこと、省エネルギーや利便性、安全性にも配慮した住宅開発を進めていきたいと考えております。

さらに、多様化する住宅ニーズを踏まえ、コンパクト型の分譲マンションや木造戸建て住宅の開発に加え、賃貸事業にも注力し、当社の得意とする地元地域において、住まいを軸とした不動産の地位を確立していきたいと考えております。

また、企業経営にとってガバナンス強化が課題となるなか、引き続き規程やマニュアルの整備、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、より一層の内部統制の強化に努めてまいります。さらに取締役会を中心としたコーポレートガバナンスの発揮を通じて、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ります分譲マンション事業は、引き続き堅調に推移するなか、事業年度末時点において、翌事業年度以降に引渡しを予定しております物件の販売契約を可能な限り積み上げていくことが、事業の安定性確保に繋がるとの認識のもと、長年の間、地元地域を中心に、一定の供給戸数を維持しつつ構築してまいりましたブランド力を背景に、戦略的な用地仕入れを進め、スピード感を持った供給体制を通じて、契約の早期獲得といった事業サイクルの確立を目指してまいります。

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

戸建て事業におきましては、マンション事業に比べリードタイムが短縮されることから、用地仕入れに特化しながら、年間販売戸数の着実な確保を目指してまいります。

賃貸事業におきましては、当社全体の収益の安定性に寄与するため、営業力の強化や物件管理を適切に進めることで、稼働率の維持に努めてまいります。また、最適な賃貸資産のポートフォリオ構築のため、機動的な物件の入れ替えも視野に入れた対応も進めてまいります。

また、その他不動産販売の新たな取り組みとしまして、平成25年8月に株式会社日住サービスとの間で締結しました資本・業務提携契約に基づき、投資家向け一棟売り賃貸住宅の企画・開発にも注力してまいります。

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

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経営成績及び財政状態の変動について

最近5事業年度の業績の推移は、以下のとおりであります。

回次		第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月		平成22年2月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月
売上高	(百万円)	29,890	28,231	22,550	25,396	32,480
不動産売上高	(百万円)	27,305	25,758	20,295	23,262	30,361
不動産賃貸収入等	(百万円)	2,584	2,472	2,254	2,134	2,119
営業利益	(百万円)	573	2,048	2,569	2,650	2,872
売上高営業利益率	(%)	1.9	7.3	11.4	10.4	8.8
経常利益又は経常損失()	(百万円)	370	844	1,849	1,964	1,981
売上高経常利益率	(%)	1.2	3.0	8.2	7.7	6.1
当期純利益又は当期純損失()	(百万円)	226	428	671	761	1,066
売上高当期純利益率	(%)	0.7	1.5	3.0	3.0	3.3
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	623	614	585	653	786
流動資産	(百万円)	28,028	23,273	23,025	29,722	33,333
固定資産	(百万円)	25,220	24,960	24,383	24,385	24,995
資産合計	(百万円)	53,249	48,233	47,408	54,107	58,328
流動負債	(百万円)	24,844	17,010	14,193	20,991	20,925
固定負債	(百万円)	15,174	17,610	19,029	18,314	21,709
負債合計	(百万円)	40,019	34,620	33,222	39,305	42,635
純資産合計	(百万円)	13,229	13,612	14,186	14,802	15,693
自己資本利益率	(%)	-	3.2	4.8	5.3	7.0
自己資本比率	(%)	24.8	28.2	29.9	27.4	26.9

(注) 1. 売上高には消費税等は含まれておりません。

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

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22年2月期の営業利益が他の期に比べ低位にあり、経常損失及び当期純損失となった主な要因は、不動産市場の悪化に伴うマンションの販売価格の下落及びたな卸資産評価損失140百万円の計上並びに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。

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

平成24年2月期の固定負債が平成23年2月期に比べ増加している主な要因は、分譲マンション用地の取得に伴う長期借入金が1,149百万円増加したこと及び賃貸不動産購入に伴う社債が230百万円増加したこと等によるものであります。

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

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

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

不動産賃貸収入等が減少傾向で推移している主な要因は、事業施策の一環として賃貸等不動産のポートフォリオの見直しにより、賃貸物件の売却を推進してきたことにより、不動産賃貸収入が減少してきたことによるものであります。

(2) 売上高の変動要因及び四半期業績の偏向について

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

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

(最近2事業年度における四半期ごとの売上高の推移)

区分	前事業年度(平成25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)	1,678	5,282	3,751	14,683	25,396
構成比 (%)	6.6	20.8	14.8	57.8	100.0

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

(3) 景気及び金利動向等の影響について

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

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

(4) 競合等の影響について

当社は、神戸・明石地区(兵庫県神戸市、明石市周辺)及び阪神地区(兵庫県芦屋市、西宮市、尼崎市)並びに兵庫県伊丹市、宝塚市周辺を主要エリアとして分譲マンションの販売を行っておりますが、当該エリアは住宅購入者の人気が高い地域であるため、競合他社も多くその参入状況によっては競争が激しくなる可能性があり、それによる用地の仕入れ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25年2月期は50.1%、平成26年2月期は50.1%の水準にあります。当社としては資金の調達手段の多様化に積極的に取り組み、株主資本の充実に注力する方針ですが、現行の金利水準が変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

(最近2事業年度における有利子負債及び支払利息の状況)

区分		前事業年度	当事業年度	増減
決算年月		平成25年2月	平成26年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	27,123	29,219	2,095
期末総資産額	(百万円)	54,107	58,328	4,220
期末有利子負債依存率	(%)	50.1	50.1	0.0
売上高	(百万円)	25,396	32,480	7,083
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	2,657	2,876	219
支払利息	(百万円)	622	614	7
支払利息/売上高	(%)	2.5	1.9	0.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	4.3	4.7	0.4

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

(6) 固定資産の減損に係る会計基準の適用による業績への影響について

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

当社においては、平成19年2月期より減損会計を適用しており、減損損失として前事業年度263百万円、当事業年度42百万円を特別損失に計上しておりますが、今後において減損の兆候に該当する固定資産が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 特定の建築設計事務所に対する依存度について

当社は、分譲マンション及び賃貸マンションの開発における設計事務等を建築設計事務所へ外注しており、特に株式会社瀬戸本淳建築研究室に対する依存度(=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25年2月期において28.4%、平成26年2月期において24.6%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

平成17年11月に発覚いたしました構造計算書偽装問題につきまして、事件発覚以前に当社が分譲したマンションに関して、国土交通省から発表されております「姉齒一級建築士による構造計算書の偽装があった物件等」に記載（平成20年5月7日現在）の建築設計事務所とは、一切関わりがないことを確認いたしております。

また、平成9年3月以降（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定められている瑕疵担保責任の期間である10年間に準じた範囲）に引渡しを行いました分譲マンション191件を対象に、構造計算書の偽装の有無にかかる確認を第三者の建築構造士に依頼し、問題がない旨を確認しております。さらに事件発覚以降、平成24年2月までの竣工物件につきましては、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業務委託契約を締結し、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しております。なお、構造計算書偽装問題については一定の収束を迎えたこと、また、建築確認の取得時において適合判定を受けていることにより、現時点においては、構造計算と意匠設計等は同一の建築設計士と業務委託契約を締結しております。

以上のとおり、当社においては偽装は無いものと認識しておりますが、今後において同様の問題が再発した場合には、さらなる法的規制の強化や、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当該借入残高は14,559百万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) 賃貸等不動産の時価の下落による影響について

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

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

なお、当該賃貸等不動産の売却決定に伴い、当事業年度において減損損失42百万円が発生しております。

(15) アスベストに係る影響について

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

(16) マンション建設に伴う近隣住民の反対運動等による影響について

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

(17) 自然災害・人災等に係る影響について

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

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

(1) 財政状態の分析

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

< 要約貸借対照表 >

区 分	前事業年度		当事業年度		増減額 (百万円)
	平成25年 2 月		平成26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	29,722	54.9	33,333	57.1	3,610
有形固定資産 計	23,372	43.2	23,815	40.9	443
無形固定資産 計	366	0.7	357	0.6	8
投資その他の資産 計	645	1.2	821	1.4	176
固定資産 合計	24,385	45.1	24,995	42.9	610
資産 合計	54,107	100.0	58,328	100.0	4,220
(負債・純資産の部)					
流動負債 計	20,991	38.8	20,925	35.9	65
固定負債 計	18,314	33.8	21,709	37.2	3,395
負債 合計	39,305	72.6	42,635	73.1	3,329
株主資本 計	14,804	27.4	15,690	26.9	886
評価・換算差額等 計	2	0.0	2	0.0	5
純資産 合計	14,802	27.4	15,693	26.9	891
負債・純資産 合計	54,107	100.0	58,328	100.0	4,220

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、33,333百万円となり、前事業年度末と比較して3,610百万円増加しました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しに期末に集中したことにより、現金及び預金が261百万円増加及び次期以降の用地取得及び建築費等の支払いにより棚卸資産合計で3,385百万円増加したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、24,995百万円となり、前事業年度末と比較して610百万円増加しました。

主な要因は、賃貸物件等の取得2,237百万円(内、仕掛販売用不動産からの振替額581百万円)及び投資有価証券の取得102百万円等に対し、賃貸物件等の売却及び除却による減少1,115百万円、有形及び無形固定資産の減価償却費649百万円等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、20,925百万円となり、前事業年度末と比較して65百万円減少しました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しに期末に集中したことによる電子記録債務等の仕入債務の増加1,096百万円等に対し、運転資金等の短期借入金の減少1,344百万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、21,709百万円となり、前事業年度末と比較して3,395百万円増加しました。

主な要因は、大型プロジェクトの資金調達による長期借入金の増加3,396百万円等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、15,693百万円となり、前事業年度末と比較して891百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益1,066百万円の計上等に対し、利益剰余金の配当179百万円等の支出によるものであります。なお、自己資本比率は前事業年度に比べ総資産が増加したことにより、0.5ポイント減少し26.9%となっております。

(2) 経営成績の分析

損益計算書の前事業年度と当事業年度との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約損益計算書>

区 分	前事業年度		当事業年度		前期比(%)
	平成25年2月		平成26年2月		
	金額(百万円)	売上比(%)	金額(百万円)	売上比(%)	
売上高	25,396	100.0	32,480	100.0	127.9
売上原価	19,923	78.5	26,442	81.4	132.7
売上総利益	5,473	21.5	6,037	18.6	110.3
販売費及び一般管理費	2,822	11.1	3,165	9.8	112.2
営業利益	2,650	10.4	2,872	8.8	108.4
営業外収益	30	0.1	25	0.1	84.0
営業外費用	716	2.8	916	2.8	127.9
経常利益	1,964	7.7	1,981	6.1	100.8
特別利益	3	0.0	-	-	0.0
特別損失	527	2.1	134	0.4	25.5
税引前当期純利益	1,440	5.6	1,846	5.7	128.2
法人税等	678	2.6	780	2.4	115.0
当期純利益	761	3.0	1,066	3.3	140.0

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

売上高の主な増収要因については、前事業年度に比べ分譲マンションの引渡戸数及びその他不動産販売が増加したことにより、分譲マンション販売の売上高が5,677百万円及びその他不動産販売の売上高が1,480百万円それぞれ増加したことによるものであります。

売上総利益については、前期比10.3%増の増益となったものの、一部で地価上昇の動きも見られ土地等の売上原価の増加により原価率が上昇し、利益率については2.9ポイントの下落となりました。

営業利益については、前期比8.4%増の増益となったものの、大型P Jの発売に伴い広告宣伝費等の販売経費の増加により、販売費及び一般管理費が前期比12.2%増となったことにより、利益率については1.6ポイントの下落となりました。

経常利益については、資金調達費用等の営業外費用の増加により前期比0.8%の微増となり、利益率は1.6ポイントの下落となりました。

当期純利益については、災害による損失等による特別損失の計上があったものの、前期に比べ損失合計額が減少したこと及び法人税の実効税率が引き下げられたことにより税負担が減少し、前期比140.0%の増益となり、利益率は0.3ポイントの上昇となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの分析

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

<要約キャッシュ・フロー計算書>

(単位：百万円)

区 分	前事業年度	当事業年度	増減額
	平成25年 2 月	平成26年 2 月	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,440	1,846	406
減価償却費	621	649	27
減損損失	263	42	220
引当金の増減額(は減少)	0	73	73
有形固定資産除却損	55	73	17
たな卸資産の増減額(は増加)	3,625	2,940	684
仕入債務の増減額(は減少)	4,905	1,096	3,808
前受金の増減額(は減少)	273	151	424
法人税等の支払額	698	695	3
その他	388	61	326
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,624	56	3,568
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	781	1,684	902
有形固定資産の売却による収入	1,781	-	1,781
その他	78	211	132
投資活動によるキャッシュ・フロー	921	1,895	2,817
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額(は減少)	581	1,344	1,926
長期借入れによる収入	9,245	13,879	4,634
長期借入金の返済による支出	9,049	10,296	1,246
社債の発行による収入	159	-	159
その他	179	209	30
財務活動によるキャッシュ・フロー	757	2,028	1,271
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,303	189	5,114
現金及び現金同等物の期首残高	4,812	10,116	5,303
現金及び現金同等物の期末残高	10,116	10,306	189

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が3,568百万円減少しました。

主な要因は、仕入債務の期末残高が前事業年度に比べ3,808百万円減少したこと等による資金流入額の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が2,817百万円減少しました。

主な要因は、有形固定資産の取得による資金流出額が前事業年度に比べ902百万円増加したこと及び有形固定資産の売却による収入がなかったことに伴う資金流入額が1,781百万円減少したこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、前事業年度に比べ資金流入額が1,271百万円増加しました。

主な要因は、短期借入金の期末残高が前事業年度に比べ1,344百万円減少したこと及び長期借入金の返済による資金流出額が1,246百万円増加したこと並びに社債の発行による資金流入額がなかったこと等に対し、長期借入れによる資金流入額が4,634百万円増加したこと等によるものであります。

(4) 経営の問題認識と今後の方針について

当社を取り巻く事業環境を展望いたしますと、主力の分譲マンション販売事業におきましては、住宅ローン金利の低位安定等を背景に順調な販売を継続しております。さらに賃貸事業におきましても、住居系を中心に高稼働率の維持によって安定的な収益を確保してまいりました。

しかしながら、中長期的には二段階に亘る消費税率の引上げ後の影響や、少子・高齢化の進展に伴う住宅市場の縮小、巨額の財政赤字に伴う将来の社会保障への不安や金利の上昇懸念など、克服すべき課題は山積しており、将来を見すえた的確な経営戦略の立案、実行が求められております。

このような状況のもと、優良な住宅地である神戸・明石・阪神間を中心とした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販売においては、事業基盤である神戸・明石・阪神間を中心に、周辺地域へのエリア拡大に努め、利便性に富んだ好立地における展開を基本とし、安心・安全にお住まい頂けるよう「品質の強化」「サービスの向上」に努めつつ、多様化する顧客のライフスタイルに沿った多彩なプランの提供を進めるとともに、「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活かし、少ない戸数であっても採算が取れる仕組み作りや顧客のターゲットング等にも注力しており、これまでの実績に裏付けされた「ブランド力」を発揮しつつ、大型プロジェクトの取組み等によるさらなる認知度の向上に努め、事業環境が目まぐるしくかつ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。

次に、幅広い顧客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、木造戸建て事業についても、分譲マンション事業に次ぐ柱とすべく積極的に推進してまいります。

さらに、企業収益の安定性確保を目指す観点から、一定の収益が見込まれる賃貸事業の強化を図り、ワンルームマンション等の住居を中心とした賃貸物件の運営に注力するとともに、小型の賃貸住宅の開発や販売も視野に入れ、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に努めながら、収益の安定化を進めてまいります。

また、財務面におきましては金融機関との良好な関係を基本として、資金調達の安定化を図る観点より、調達パイプの拡大に努めるとともに、調達手段の多様化にも取組んでおります。さらに投下資産(資金)の効率性の向上にも注力することにより、財務体質の健全化と併せて調達コストの低減も目指してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

(1) 分譲マンション販売

当事業年度の設備投資は、マンションギャラリーの新設及び改装等を行っており、これらの設備投資合計額は451,911千円であります。

なお、上記以外に仕掛販売用不動産からの振替額が1件で581,958千円あり、有形固定資産(土地)に振り替えております。

除却及び売却については、マンションギャラリーの改装等に伴う除却を行っており、除却合計額は83,576千円であります。

また売却については、マンションギャラリーの工具、器具及び備品で306千円であります。

(2) 不動産賃貸収入

当事業年度の設備投資は、主に賃貸マンションの購入等による賃貸用不動産への投資を行っており、設備投資の合計額は1,153,168千円であります。

(主な取得物件)

設備の内容	物件名 (所在地)	帳簿価額(千円)			取得年月 又は 振替年月
		建物 他	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産	ワコーレアルテ上筒井 (神戸市中央区)	212,224	223,250 (1,012.18)	435,475	平成25年4月
	ワコーレ塚本 (神戸市兵庫区)	125,820	63,069 (291.47)	188,889	平成25年11月
マンション ギャラリー	本山マンションギャラリー() (神戸市東灘区)	-	581,958 (1,091.10)	581,958	平成25年6月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

() 仕掛販売用不動産からの振替物件です。

また、当事業年度の設備の売却は、下記のとおりであります。下記物件は固定資産から販売用不動産へ振替えた後、売却した物件であります。

(販売用不動産へ振替えた後売却した物件)

設備の内容	物件名 (所在地)	帳簿価額(千円)			振替年月
		建物 他	土地 (面積㎡)	合計	
賃貸用不動産	芝園オーシャンビル (東京都港区)	191,717	359,764 (270.18)	551,482	平成25年11月
	ワコーレV I T A 下沢通 (神戸市兵庫区)	162,832	53,270 (174.95)	216,103	平成25年11月
	ワコーレV I T A 上沢通 (神戸市兵庫区)	111,804	40,232 (162.53)	152,037	平成25年11月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。なお、帳簿価額は販売用不動産へ振替えた時点の価額です。

(3) その他

本社の設備投資(会議室の増設)として建物で43,953千円、工具、器具及び備品で6,040千円の投資を行いました。

2 【主要な設備の状況】

平成26年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
本社	その他	本社 (神戸市中央区)	210,351		631,286 (1,060.87)		57,275	898,912	97
		小計	210,351		631,286 (1,060.87)		57,275	898,912	97
ガイド ルーム 等	分譲マン ション販売	豊中マンションギャラリー (大阪府豊中市)	35,412					35,412	
		武庫之荘マンションギャラ リー(兵庫県尼崎市)	11,616					11,616	
		西宮マンションギャラリー (兵庫県西宮市)	22,682					22,682	
		伊丹駅前マンションギャラ リー(兵庫県伊丹市)	13,676					13,676	
		本山マンションギャラリー 他1件(神戸市東灘区)	2,294		581,958 (1,091.10)		127,613	711,866	
		灘マンションギャラリー 他1件(神戸市灘区)	41,155					41,155	
		トアロードマンションギャラ リー(神戸市中央区)	150,839		63,269 (146.31)		107,463	321,573	
		神戸マンションパピリオン (神戸市兵庫区)	116,416		314,173 (454.35)			430,589	
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	11,684					11,684	
		須磨マンションギャラリー 他2件(神戸市須磨区)	34,151		69,600 (220.73)		1,012	104,765	
		垂水マンションギャラリー 他1件(神戸市垂水区)	31,813					31,813	
		西鈴蘭台マンションギャラ リー他1件(神戸市北区)	42,643					42,643	
		西明石マンションギャラリー 他1件(兵庫県明石市)	21,371					21,371	
		小計	535,759		1,029,002 (1,912.49)		236,089	1,800,851	

平成26年2月28日現在

設備の内容	セグメント別	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
賃貸用 不動産 等	不動産賃貸 収入	アリスマナーガーデン新町 (大阪市西区)	492,694		99,963 (226.18)			592,658	1
		エコロジー宝塚レジデンス 他1件(兵庫県宝塚市)	502,774		311,229 (1,413.72)			814,003	
		第2ウサミハイツ 他4件(兵庫県尼崎市)	941,660		905,471 (3,141.56)			1,847,132	
		エスポワール甲子園口 他1件(兵庫県西宮市)	64,253		91,883 (495.86)			156,136	
		メゾンアルブル芦屋 他1件(兵庫県芦屋市)	173,709		130,394 (1,597.63)			304,103	
		シティライフ本山 他10件(神戸市東灘区)	963,612	89	1,166,212 (3,235.65)	327 (43.46)	1,699	2,131,941	
		ワコーレヴィータ王子公園 他6件(神戸市灘区)	474,441		628,491 (2,867.25)		144	1,103,077	
		ワコーレ海岸通I.C. 他19件(神戸市中央区)	1,730,910	245	1,587,284 (4,407.82)	239,978 (1,258.18)	521	3,558,940	
		ラ・ウェゾン湊川公園 他20件(神戸市兵庫区)	2,447,474	10,707	2,809,690 (8,734.64)	41,881 (480.71)	7,160	5,316,913	
		ワコーレ長田綜合ビル 他23件(神戸市長田区)	934,077	641	1,606,139 (10,407.41)		1,099	2,541,958	
		ワコーレヴィータ月見山 他15件(神戸市須磨区)	1,008,714	791	987,638 (5,903.58)	33,092 (179.40)	3,173	2,033,410	
		ワコーレヴィータ五色山 他5件(神戸市垂水区)	370,117		401,843 (3,003.57)		1,008	772,968	
		ワコーレオーキッドガーデン 他3件(神戸市北区)	55,739		55,861 (503.52)		134	111,734	
		ラ・ウェゾン西明石 他1件(兵庫県明石市)	123,431		49,779 (302.61)		44	173,254	
		店舗 (兵庫県相生市)	13,880					13,880	
		その他	639		1,086 (12.82)			1,726	
		小計			10,298,131	12,474	10,832,970 (46,253.82)	315,279 (1,961.75)	14,984
合計			11,044,242	12,474	12,493,258 (49,227.18)	315,279 (1,961.75)	308,350	24,173,605	98

- (注) 1. 帳簿価額の「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定、ソフトウェア及び無計固定資産その他の合計額であります。
2. 金額には消費税等は含まれておりません。
3. 従業員数には出向社員、契約社員、派遣社員(計22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

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年5月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	10,000,000	10,000,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	(注)1、2
計	10,000,000	10,000,000		

(注)1．単元株式数は100株であります。

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

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 募集方法 : 一般募集

発行する株式の種類 : 普通株式

発行価格 : 1株につき1,412円

発行価額 : 1株につき1,324円64銭 (総額 794,784千円)

資本組入額 : 1株につき 663円 (総額 397,800千円)

払込金額の総額 : 794,784千円

払込期日 : 平成18年11月8日

(6) 【所有者別状況】

平成26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)	-	6	25	59	9	3	2,172	2,274	-
所有株式数(単元)	-	2,606	2,048	36,445	733	62	58,099	99,993	700
所有株式数の割合(%)	-	2.61	2.05	36.45	0.73	0.06	58.10	100.00	-

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

(7) 【大株主の状況】

平成26年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社四三二	神戸市中央区山本通3丁目7-6-701	2,500,000	25.00
和田 憲昌	神戸市須磨区	1,488,000	14.88
和田 剛直	神戸市中央区	1,054,000	10.54
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区中之島3-3-23	560,600	5.61
柏木 修	神戸市東灘区	206,000	2.06
額川 欽和	神戸市中央区	179,200	1.79
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)	171,100	1.71
合資会社水谷商店	大阪市西区阿波座1-13-11 建協ビル4階	166,300	1.66
株式会社日住サービス	大阪市北区梅田1-11-4-300	144,400	1.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1-8-11	127,500	1.28
計		6,597,100	65.97

- (注) 株式会社四三二は、平成25年12月12日付で当社の主要株主等より株式を取得したため、新たに主要株主となりました。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年2月28日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,999,200	99,992	-
単元未満株式	普通株式 700	-	-
発行済株式総数	10,000,000	-	-
総株主の議決権	-	99,992	-

(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26年2月28日現在

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

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成26年5月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主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、株主又は登録株式質権者に対し、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる旨を定めております。

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

以上の方針に基づきまして、第48期の剰余金の配当（基準日平成26年2月28日）につきましては、平成26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20円（総額199,996千円）と決定いたしました。

なお、当社は上述のとおり中間配当を行うことができる旨を定めておりますが、第48期におきましては中間配当は行っておりません。

また、内部留保金につきましては、今後の経営環境の変化に対応すべく、財務体質の強化及び将来の事業展開に充当する予定であり、資金の有効活用による企業価値向上を図っていく方針であります。

（基準日が当事業年度に属する剰余金の配当）

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成26年5月27日開催 定時株主総会決議	199,996	20.00

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	平成22年2月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月
最高(円)	433	462	463	660	996
最低(円)	190	250	232	387	588

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

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年9月	10月	11月	12月	平成26年1月	2月
最高(円)	790	774	710	706	759	711
最低(円)	588	655	680	662	692	651

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

5 【役員 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	昭和37年4月 三ツ星ベルト株式会社入社 昭和41年12月 和田興産有限会社専務取締役就任 昭和54年9月 和田興産株式会社に改組専務取締役就任 昭和57年2月 当社代表取締役専務就任 平成2年5月 当社代表取締役社長就任 平成20年5月 当社代表取締役会長就任(現)	(注3)	1,488,000
代表取締役 社長		高島 武郎	昭和23年 7月5日	昭和46年4月 株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 平成14年6月 京阪神興業株式会社常務取締役就任 平成19年6月 同社取締役専務執行役員就任 平成23年7月 当社顧問就任 平成24年5月 当社代表取締役社長就任(現)	(注3)	3,000
専務 取締役		和田 剛直	昭和46年 9月3日	平成8年4月 UCC上島珈琲株式会社入社 平成8年12月 当社入社 平成17年5月 当社取締役就任 平成20年5月 当社常務取締役就任 平成24年5月 当社専務取締役就任(現)	(注3)	1,054,000
常務 取締役		岡部 弘一	昭和26年 11月21日	昭和55年4月 当社入社 平成19年5月 当社執行役員不動産事業部長就任 平成20年5月 当社取締役不動産事業部長就任 平成22年4月 当社取締役分譲事業部長就任 平成24年5月 当社常務取締役分譲事業部長就任 平成24年7月 当社常務取締役就任(現)	(注3)	100,100
常務 取締役		松山 敏明	昭和31年 1月5日	昭和53年4月 株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)入行 平成22年6月 同行代表取締役兼専務執行役員就任 平成24年4月 近畿大阪信用保証株式会社顧問就任 平成24年7月 当社顧問就任 平成25年5月 当社常務取締役就任(現)	(注3)	2,000
常務 取締役		梶原 忍	昭和28年 5月30日	昭和47年4月 株式会社神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 平成14年6月 当社入社 平成19年5月 当社執行役員財務部長就任 平成20年5月 当社取締役就任 平成26年5月 当社常務取締役就任(現)	(注3)	34,500
取締役		横山 勝久	昭和32年 2月19日	昭和55年4月 株式会社大阪銀行(現 株式会社近畿大阪銀行)入行 平成16年6月 当社入社 平成24年5月 当社執行役員総務部長 平成26年5月 当社取締役総務部長就任(現)	(注4)	8,000
監査役 (常勤)		木村 武志	昭和16年 8月30日	昭和40年4月 ニチメン株式会社(現 双日株式会社)入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成11年6月 同社常務取締役就任 平成13年6月 株式会社ニチメン保険センター代表取締役就任 平成15年10月 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 平成17年5月 当社監査役就任(現)	(注5)	2,000
監査役		和田 善弘	昭和19年 9月24日	昭和58年10月 和田税理士事務所開設 平成7年5月 当社監査役就任(現) 平成8年2月 株式会社ワイ・エス・ダブル代表取締役就任(現)	(注5)	2,000
監査役		下山 量平	昭和13年 3月12日	昭和37年4月 下山弁護士事務所開設 平成14年5月 当社監査役就任(現)	(注5)	2,000
監査役		前田 憲作	昭和14年 3月15日	昭和32年4月 大阪国税局入局 平成9年9月 前田税理士事務所開設 平成14年5月 当社監査役就任(現)	(注5)	2,000
計						2,697,600

(注) 1. 監査役 木村武志、和田善弘、下山量平及び前田憲作は、社外監査役であります。
 2. 専務取締役 和田剛直は、代表取締役会長 和田憲昌の長男であります。
 3. 取締役の任期は、平成26年2月期に係る定時株主総会終結の時から、平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4. 新たに選任された取締役の任期は、当社定款の定めにより、他の在任取締役の任期の満了する平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 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。
6. 当社では、経営効率の向上並びに業務執行機能の強化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名であり、企画部長 溝本俊哉、分譲事業第二部長 濱本聡(任期は平成28年2月期に係る定時株主総会終結の時まで)であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(企業統治の体制の概要とその体制を採用する理由)

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

なお、内容については、本報告書提出日現在における状況等を記載しております。

コーポレート・ガバナンスの体制

(会社の機関の内容)

イ．取締役会の運営

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

ロ．常務会の運営

常務会は、常勤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。

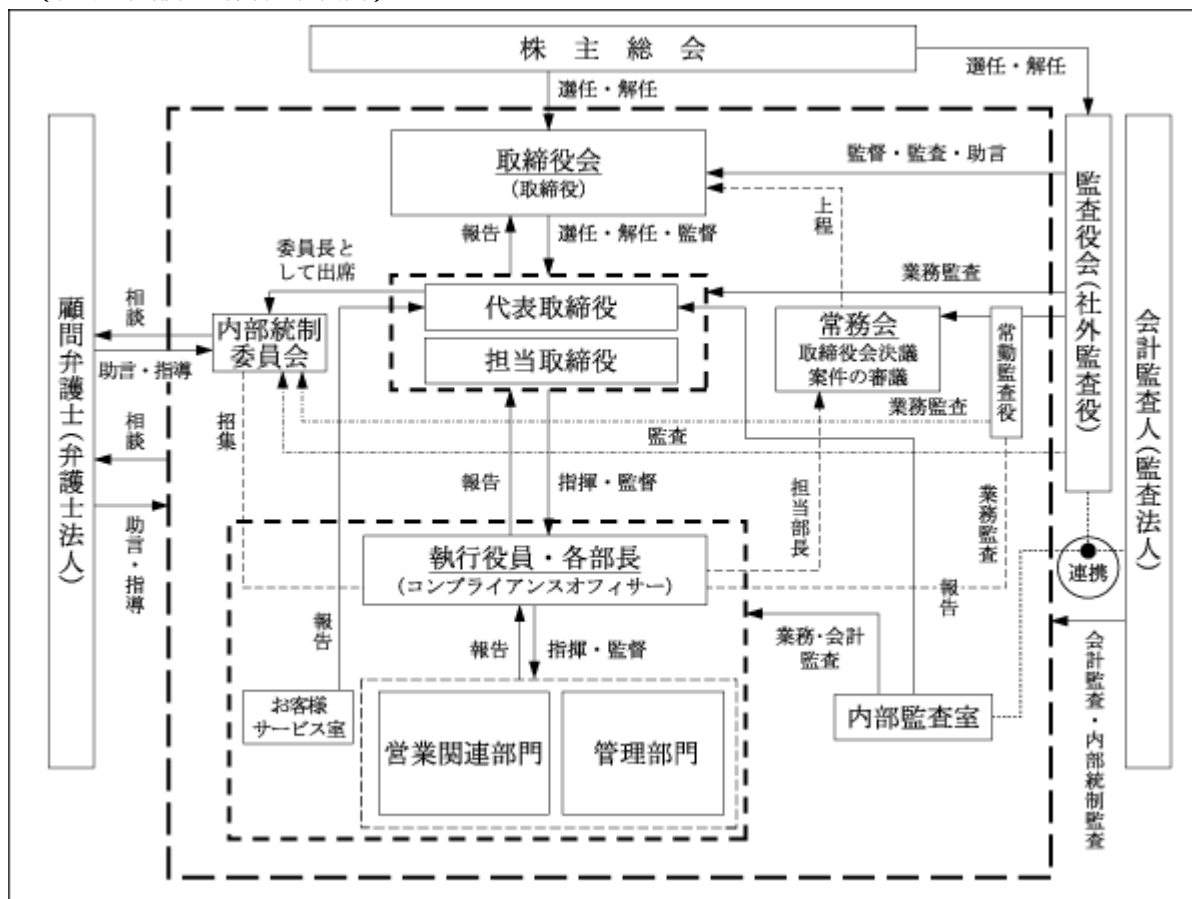
また、監査役は、取締役会に出席するほか常勤監査役においては常務会にも出席し、必要に応じて提言・助言を行うとともに、取締役の業務遂行を監査しております。さらに、常勤監査役は、取締役並びに各部門の定例会議にも出席し、業務執行状況の把握に努めております。

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並びに運用状況

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

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

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

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

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

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

ハ. 内部管理体制の充実に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25年3月から平成26年2月までの1年間に臨時取締役会（3回）も含めて合計15回開催（ほか書面決議4回）いたしました。

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

また、企業活動の適切性確保の観点から、各部の部長・室長・次長を委員とする内部統制委員会を設置しており、コンプライアンス事項や内部統制全般にかかる各種の協議・検討・報告を行うため、年間で10回開催（うち書面開催2回）し、内部統制全般の強化に努めてまいりました。さらに適切な業務運営が図られるよう各種社内規程の整備にも取り組んでおり、業務内容の改善にあわせて各種規程の整備に努めております。

二．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

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

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

ホ．反社会的勢力排除に向けた整備の状況

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

ヘ．リスク管理体制の整備の状況

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

内部監査及び監査役監査

(内部監査及び監査役監査の状況)

内部監査の体制については、内部監査室（2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。

また、木村武志は過去においてニチメン株式会社(現 双日株式会社)の常務取締役、株式会社ニチメン保険センター及び双日インシュアランス株式会社の代表取締役を歴任、また、和田善弘は株式会社ワイ・エス・ダブルの代表取締役社長を兼任しておりますが、当該会社と当社との間に人的関係、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。

なお、和田善弘及び前田憲作は税理士事務所を、また下山量平は弁護士事務所を開設しておりますが、それぞれ顧問契約は締結しておりません。

(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7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。

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

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

社外監査役全員は、社外役員として取締役会へ出席し、独立の立場から適宜必要な意見を述べております。また常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、又は受けるべき財産上の利益の1年間当たりの額に相当する額として、会社法施行規則第113条で定める方法により算定される額に2を乗じて得た額。
- (b) 当社の新株予約権を引き受けた場合(会社法第238条第3項各号に掲げる場合に限る。)における当該新株予約権に関する財産上の利益に相当する額として、会社法施行規則第114条に定める方法により算定される額。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額(千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	167,118	123,450	-	20,575	23,093	6
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員(監査役)	27,000	21,600	-	3,600	1,800	4

(注) 1. 賞与には、当事業年度に係る役員賞与引当金繰入額6,275千円(取締役6名に対し5,375千円、監査役4名に対し900千円)が含まれております。

2. 退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額24,893千円(取締役6名に対し23,093千円、社外監査役4名に対し1,800千円)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 6銘柄

貸借対照表計上額の合計額 179,932千円

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

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	保有目的
株式会社みなと銀行	102,000	17,034	取引金融機関のため
株式会社イー・ディー・ワークス	256	2,073	営業政策目的

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

(当事業年度)

特定投資株式

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

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

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

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

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は田中基博氏（継続関与年数2年）、三井孝晃氏（継続関与年数5年）であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、その他7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、当会社の取締役は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	700	28,000	500

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

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

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。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

当社役職員の会計知識習得のために、当社において社内向けの会計セミナーを当事業年度中に6回実施しており、その対価として支払った報酬であります。

(当事業年度)

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

【監査報酬の決定方針】

当社として、監査報酬の決定方針は特に定めておりませんが、監査日数、業務内容等を勘案したうえで、当社と同規模程度と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。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成25年3月1日から平成26年2月28日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4. 財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての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25年2月28日)		当事業年度 (平成26年2月28日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	1	12,001,288	1	12,263,167
売掛金		13,564		13,030
有価証券	1	32,320		-
販売用不動産	1、2	658,985	1、3	236,180
仕掛販売用不動産	1、2	16,640,080	1、2、3	20,448,322
前渡金		-		12,600
前払費用		75,785		86,317
繰延税金資産		94,136		122,755
その他		207,837		153,505
貸倒引当金		1,664		2,872
流動資産合計		29,722,334		33,333,007
固定資産				
有形固定資産				
建物		15,485,006		15,746,518
減価償却累計額		4,324,206		4,752,923
建物(純額)	1、2	11,160,800	1、3	10,993,595
構築物		183,860		185,523
減価償却累計額		125,921		134,876
構築物(純額)	2	57,938	3	50,647
機械及び装置		513,311		513,311
減価償却累計額		495,606		500,837
機械及び装置(純額)		17,705		12,474
工具、器具及び備品		190,070		190,922
減価償却累計額		148,639		160,103
工具、器具及び備品(純額)		41,430	3	30,819
土地	1、2	12,007,219	1、2、3	12,493,258
建設仮勘定	2	87,455		234,887
有形固定資産合計		23,372,550		23,815,683
無形固定資産				
借地権		315,279		315,279
ソフトウェア		44,025		35,040
その他		7,601		7,601
無形固定資産合計		366,906		357,922
投資その他の資産				
投資有価証券		77,107		179,932
出資金		3,329		3,000
長期貸付金		2,043		1,572
破産更生債権等		47,399		42,926
繰延税金資産		85,121		99,669
差入保証金		198,928		215,602
その他		288,908		324,186
貸倒引当金		57,133		45,098
投資その他の資産合計		645,704		821,790
固定資産合計		24,385,161		24,995,395
資産合計		54,107,496		58,328,403

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	5,633,356	-
買掛金	2,478,286	2,770,611
電子記録債務	-	6,437,337
短期借入金	¹ 2,808,240	¹ 1,463,300
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 6,934,311	¹ 7,121,449
未払金	174,054	361,401
設備関係未払金	104,967	42,322
未払費用	36,346	33,800
未払法人税等	388,700	519,321
未払消費税等	12,826	5,354
前受金	1,897,673	1,746,587
預り金	163,892	130,739
前受収益	96,076	93,477
賞与引当金	74,017	82,725
役員賞与引当金	5,350	6,275
完成工事補償引当金	12,000	12,000
災害損失引当金	-	32,915
資産除去債務	5,436	11,906
その他	135,796	24,308
流動負債合計	20,991,330	20,925,833
固定負債		
社債	¹ 1,119,800	¹ 1,089,800
長期借入金	¹ 16,118,233	¹ 19,514,829
長期預り保証金	468,248	439,941
退職給付引当金	125,662	142,709
役員退職慰労引当金	354,136	379,029
資産除去債務	118,637	119,723
その他	9,399	23,161
固定負債合計	18,314,117	21,709,194
負債合計	39,305,448	42,635,027

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26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	1,956,424	2,842,740
利益剰余金合計	12,976,524	13,862,840
自己株式	56	56
株主資本合計	14,804,157	15,690,473
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,722	5,241
繰延ヘッジ損益	5,831	2,339
評価・換算差額等合計	2,109	2,902
純資産合計	14,802,048	15,693,376
負債純資産合計	54,107,496	58,328,403

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)	当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)
売上高		
不動産売上高	23,262,321	30,361,006
不動産賃貸収入等	2,134,306	2,119,348
売上高合計	25,396,627	32,480,355
売上原価		
不動産売上原価	4 18,788,051	4 25,316,310
不動産賃貸原価	1,135,503	1,126,415
売上原価合計	19,923,554	26,442,726
売上総利益	5,473,073	6,037,629
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	829,078	967,454
ガイドルーム費	1 527,448	1 586,783
貸倒引当金繰入額	2,163	1,449
役員報酬	146,200	162,950
給料及び手当	477,253	501,600
賞与引当金繰入額	74,017	82,725
役員賞与引当金繰入額	5,350	6,275
退職給付費用	19,583	18,359
役員退職慰労引当金繰入額	22,618	24,893
福利厚生費	102,265	111,558
租税公課	267,437	311,757
減価償却費	33,119	33,497
支払手数料	104,353	121,414
賃借料	13,985	16,431
その他	201,817	218,203
販売費及び一般管理費合計	2,822,366	3,165,353
営業利益	2,650,707	2,872,276
営業外収益		
受取利息	4,178	2,102
受取配当金	2,293	2,294
受取手数料	3,729	7,380
貸倒引当金戻入額	28	6,169
その他	19,779	7,252
営業外収益合計	30,009	25,199
営業外費用		
支払利息	622,345	614,727
資金調達費用	5 39,075	5 242,240
社債発行費	4,808	-
その他	49,974	59,403
営業外費用合計	716,203	916,372
経常利益	1,964,512	1,981,103

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)		当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	
特別利益				
有形固定資産売却益	2	3,554	-	-
特別利益合計		3,554		-
特別損失				
減損損失	3	263,126	3	42,353
災害による損失		-	6	59,046
災害損失引当金繰入額		-	6	32,915
有形固定資産売却損	2	245,827	-	-
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額		18,500		-
特別損失合計		527,453		134,314
税引前当期純利益		1,440,613		1,846,789
法人税、住民税及び事業税		636,000		825,000
法人税等調整額		42,925		44,523
法人税等合計		678,925		780,476
当期純利益		761,688		1,066,312

【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24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)		当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		5,677,547	30.2	8,714,619	34.4
建物建築費	1	12,114,852	64.5	15,453,990	61.0
販売直接費等					
1. 販売手数料		847,242	4.5	1,056,883	4.2
2. パンフレット制作費		96,048	0.5	121,935	0.5
完成工事補償引当金繰入額		9,242	0.1	12,000	0.1
たな卸資産評価損	2	43,118	0.2	43,118	0.2
不動産売上原価		18,788,051	100.0	25,316,310	100.0

1. 建物建築費はすべて外注費であります。

2. たな卸資産評価損の金額には、洗替え処理による戻入額が含まれております。

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)		当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		41,218	3.6	41,039	3.6
2 管理費		163,433	14.4	156,058	13.9
3 減価償却費		443,310	39.0	456,914	40.6
4 租税公課		175,321	15.5	174,891	15.5
5 修繕費		162,391	14.3	162,536	14.4
6 その他経費		149,827	13.2	134,974	12.0
不動産賃貸原価		1,135,503	100.0	1,126,415	100.0

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,344,735	12,364,835
当期変動額							
剰余金の配当						149,998	149,998
当期純利益						761,688	761,688
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						611,689	611,689
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,956,424	12,976,524

(単位：千円)

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	27	14,192,496	3,276	9,754	6,478	14,186,018
当期変動額						
剰余金の配当		149,998				149,998
当期純利益		761,688				761,688
自己株式の取得	28	28				28
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			445	3,923	4,368	4,368
当期変動額合計	28	611,661	445	3,923	4,368	616,030
当期末残高	56	14,804,157	3,722	5,831	2,109	14,802,048

当事業年度(自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	1,956,424	12,976,524
当期変動額							
剰余金の配当						179,996	179,996
当期純利益						1,066,312	1,066,312
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計						886,315	886,315
当期末残高	891,250	936,439	936,439	20,100	11,000,000	2,842,740	13,862,840

(単位：千円)

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	56	14,804,157	3,722	5,831	2,109	14,802,048
当期変動額						
剰余金の配当		179,996				179,996
当期純利益		1,066,312				1,066,312
自己株式の取得	-	-				-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			1,519	3,492	5,011	5,011
当期変動額合計	-	886,315	1,519	3,492	5,011	891,327
当期末残高	56	15,690,473	5,241	2,339	2,902	15,693,376

【キャッシュ・フロー計算書】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月 28日)	当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月 28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,440,613	1,846,789
減価償却費	621,905	649,698
減損損失	263,126	42,353
貸倒引当金の増減額（は減少）	13,884	10,826
賞与引当金の増減額（は減少）	2,453	8,708
役員賞与引当金の増減額（は減少）	250	925
退職給付引当金の増減額（は減少）	3,449	17,047
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	14,135	24,893
災害損失引当金の増減額（は減少）	-	32,915
受取利息及び受取配当金	6,471	4,396
支払利息	622,345	614,727
有形固定資産売却損益（は益）	242,272	-
災害損失	-	59,046
有形固定資産除却損	55,869	73,448
売上債権の増減額（は増加）	2,105	533
たな卸資産の増減額（は増加）	3,625,134	2,940,762
仕入債務の増減額（は減少）	4,905,288	1,096,306
前受金の増減額（は減少）	273,007	151,085
長期預り保証金の増減額（は減少）	123,040	28,307
その他の資産の増減額（は増加）	167,389	45,685
その他の負債の増減額（は減少）	115,036	208
小計	4,950,598	1,377,490
利息及び配当金の受取額	4,369	4,291
利息の支払額	631,763	615,413
災害損失の支払額	-	14,246
法人税等の支払額	698,929	695,912
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,624,274	56,209
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（は増加）	54,392	74,671
有価証券の償還による収入	-	32,320
有形固定資産の取得による支出	781,767	1,684,028
有形固定資産の売却による収入	1,781,922	-
無形固定資産の取得による支出	6,865	4,455
投資有価証券の取得による支出	-	102,085
貸付金の回収による収入	740	635
その他の支出	63,515	95,127
その他の収入	45,454	31,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	921,575	1,895,472

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)	当事業年度 (自 平成25年 3月 1日 至 平成26年 2月28日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	581,540	1,344,940
長期借入れによる収入	9,245,700	13,879,965
長期借入金の返済による支出	9,049,471	10,296,230
社債の発行による収入	159,800	-
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	28	-
配当金の支払額	149,774	179,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	757,766	2,028,870
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	5,303,615	189,607
現金及び現金同等物の期首残高	4,812,857	10,116,473
現金及び現金同等物の期末残高	1 10,116,473	1 10,306,081

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

(時価のあるもの)

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

(時価のないもの)

移動平均法による原価法を採用しております。

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

時価法を採用しております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

主な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物	2年～47年
----	--------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

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

(4) 完成工事補償引当金

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

(5) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、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。

(6) 役員退職慰労引当金

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

(7) 災害損失引当金

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

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...変動金利建て借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

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

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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。

(会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による損益に与える影響は、軽微であります。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「貸倒引当金戻入額」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。

また、前事業年度において、独立掲記しておりました営業外収益の「生命保険配当金」及び「保険解約返戻金」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示していた4,029千円は、「貸倒引当金戻入額」28千円、「その他」4,001千円として組替え、営業外収益の「生命保険配当金」に表示していた4,775千円及び「保険解約返戻金」に表示していた11,002千円は、「その他」として組替えて表示しております。

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

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外費用の「その他」に表示していた89,049千円は、「資金調達費用」39,075千円及び「その他」49,974千円として、それぞれ組替えて表示しております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
普通預金	393,719千円	254,810千円
定期預金	1,406,146千円	1,406,337千円
(内、手付金等保証基金)(注1)	(162,790千円)	(162,818千円)
有価証券	32,320千円	-千円
販売用不動産	639,334千円	78,343千円
仕掛販売用不動産	11,955,281千円	15,163,493千円
(内、共同事業に係る担保提供)(注2)	(158,657千円)	(313,812千円)
建物	9,963,969千円	10,124,205千円
土地	10,670,339千円	11,253,736千円
合計	35,061,110千円	38,280,926千円

(注1) 担保に供した定期預金のうち括弧書きは、宅地建物取引業法に定める手付金等の保全措置として西日本住宅産業信用保証株式会社に対して保証基金に充てるため拠出しているものです。

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

(2) 担保権によって担保されている債務

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
短期借入金	1,851,840千円	1,138,100千円
1年内償還予定の社債	30,000千円	30,000千円
1年内返済予定の長期借入金	6,934,311千円	6,163,349千円
社債	1,119,800千円	1,089,800千円
長期借入金	15,868,233千円	19,514,829千円
保証債務	50,247千円	41,863千円
合計	25,854,432千円	27,977,942千円

2 販売用不動産または仕掛販売用不動産から有形固定資産への振替について

所有目的の変更に伴い、それぞれ有形固定資産へ振り替えております。

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(販売用不動産からの振替)	(4物件)	(-)
建物	1,415,077千円	-千円
構築物	332千円	-千円
土地	465,605千円	-千円
(仕掛販売用不動産からの振替)	(3物件)	(1物件)
土地	-千円	581,958千円
建設仮勘定	279,065千円	-千円
合計	2,160,081千円	581,958千円

3 有形固定資産から販売用不動産または仕掛販売用不動産への振替について

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

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(販売用不動産への振替)	(-)	(3 物件)
建物	- 千円	460,846千円
土地	- 千円	453,268千円
構築物	- 千円	3,739千円
工具、器具及び備品	- 千円	1,768千円
(仕掛販売用不動産への振替)	(-)	(1 物件)
土地	- 千円	107,009千円
合 計	- 千円	1,026,632千円

4 保証債務

分譲マンション購入者の銀行借入金に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
	(21名)	(16名)
分譲マンション購入者	50,247千円	41,863千円

5 当社の長期借入金のうち、次に記載する長期借入金については、それぞれ財務制限条項が付されており、当該条項に抵触することとなった場合には、当該借入金について期限の利益を喪失するおそれがあります。

前事業年度(平成25年2月28日)

(1) 長期借入金(8,619,623千円)に係る財務制限条項(シンジケートローン契約)

平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における貸借対照表の純資産合計金額を、平成22年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成23年2月期及び平成24年2月期の2期とする)で損失としないこと。

(2) 長期借入金(830,528千円)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。

(3) 長期借入金(123,000千円)に係る財務制限条項

本契約締結日以降の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比の75%以上に維持すること。

(4) 長期借入金(344,000千円)に係る財務制限条項

本契約締結日以降の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比の75%以上に維持すること。

本契約締結日以降の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益を、損失とならないようにすること。

(5) 長期借入金(546,000千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

(6) 長期借入金(992,760千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

当事業年度(平成26年2月28日)

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

平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における貸借対照表の純資産合計金額を、平成22年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

平成23年2月期以降に到来する各決算期の末日における損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成23年2月期及び平成24年2月期の2期とする)で損失としないこと。

(2) 長期借入金(794,432千円)に係る財務制限条項

各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、平成22年2月期の年度決算期の末日における純資産の部の合計額又は前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%に維持すること。

各年度決算期の末日における損益計算書において、経常損益の金額を、2期連続してマイナスとしないこと。

(3) 長期借入金(223,600千円)に係る財務制限条項

本契約締結日以降の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比の75%以上に維持すること。

本契約締結日以降の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益を、損失とならないようにすること。

(4) 長期借入金(905,040千円)に係る財務制限条項

単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

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

単体貸借対照表の純資産合計金額を、平成24年2月期及び直前決算期の末日における同表の純資産合計金額の75%以上に維持すること。

単体損益計算書の経常損益を、2期連続(初回を平成24年2月期及び平成25年2月期の2期とする)で、損失としないこと。

(損益計算書関係)

1 ガイドルーム費に含まれる減価償却費

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
ガイドルーム費(減価償却費)	145,476千円	159,286千円

2 有形固定資産売却損益の内容は次のとおりです。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
(有形固定資産売却益)		
土地	33,817千円	-千円
建物 その他	30,263千円	-千円
合計	3,554千円	-千円
(有形固定資産売却損)		
土地	142,787千円	-千円
建物 その他	103,040千円	-千円
合計	245,827千円	-千円

3 減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上しました。

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

用途	場所	種類	金額(千円)
賃貸用不動産	兵庫県尼崎市	建物・土地	82,899
賃貸用不動産	兵庫県尼崎市	建物・工具、器具及び備品	30,128
賃貸用不動産	大阪市北区	土地	136,345
賃貸用不動産	神戸市北区	建物・土地	13,752
合計			263,126

(経緯)

賃貸用不動産 ~ については、当該不動産の譲渡契約の締結に伴い、また、賃貸用不動産 については、当該不動産の賃貸借契約の締結に伴い使用価値を算定し、それぞれ帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

(種類ごとの減損損失の内訳)

種類	金額(千円)
建物	73,077
工具、器具及び備品	168
土地	189,880
合計	263,126

(グルーピングの方法)

原則として事業部別に区分し、賃貸用不動産については、個々の物件を単位としております。

(回収可能価額の算定方法等)

回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により算定し、正味売却価額は、譲渡契約を基礎とした合理的な見積りにより算定しております。また、使用価値は賃貸借契約に基づいた将来キャッシュ・フローにより算定し、割引率は3%として計算しております。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

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

(経緯)

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

(種類ごとの減損損失の内訳)

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

(グルーピングの方法)

原則として事業部別に区分し、賃貸用不動産については、個々の物件を単位としております。

(回収可能価額の算定方法等)

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

4 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額(洗替え処理による戻入額含む)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
売上原価(不動産売上原価)	43,118千円	43,118千円

5 資金調達費用

当社は、金融機関からの資金調達に際して、シンジケートローン等の手数料を金融機関に支払っております。

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
資金調達費用	39,075千円	242,240千円

6 災害損失引当金繰入額及び災害による損失

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

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	99	69	-	168

(注)自己株式の増加69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24年5月25日 開催の定時株主総 会	普通株式	149,998	15.00	平成24年 2月29日	平成24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25年5月 29日開催の定 時株主総会	普通株式	利益剰余金	179,996	18.00	平成25年 2月28日	平成25年 5月30日

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式 (株)	168	-	-	168

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成25年5月29日 開催の定時株主総 会	普通株式	179,996	18.00	平成25年 2月28日	平成25年 5月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年5月 27日開催の定 時株主総会	普通株式	繰越利益剰余金	199,996	20.00	平成26年 2月28日	平成26年 5月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
現金及び預金勘定	12,001,288千円	12,263,167千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金	1,884,814千円	1,957,086千円
現金及び現金同等物	10,116,473千円	10,306,081千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

該当するリース資産はありません。

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

		前事業年度	当事業年度
		(平成25年2月28日)	(平成26年2月28日)
1年内	(千円)	1,021	1,021
1年超	(千円)	2,553	1,531
合計	(千円)	3,574	2,553

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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・電子記録債務及び買掛金は、1年以内に支払期日が到来するものであります。

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

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

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

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

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

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いの実行ができないリスク）の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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

(5) 信用リスクの集中

当社の取引先は、主に個人顧客であるため、該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度（平成25年2月28日）

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	12,001,288	12,001,288	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	51,427	51,427	-
資産 合計	12,052,716	12,052,716	-
(1) 支払手形	5,633,356	5,633,356	-
(2) 買掛金	2,478,286	2,478,286	-
(3) 電子記録債務	-	-	-
(4) 短期借入金	2,808,240	2,808,240	-
(5) 前受金	1,897,673	1,897,673	-
(6) 社債 （1年内償還予定分含む）	1,149,800	1,181,215	31,415
(7) 長期借入金 （1年内返済予定分含む）	23,052,544	23,071,081	18,536
負債 合計	37,019,900	37,069,852	49,951
デリバティブ取引（ ）	(9,399)	(9,399)	-

（ ）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。

当事業年度（平成26年2月28日）

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

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合は、()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) 電子記録債務、(4) 短期借入金、並びに(5) 前受金

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

(6) 社債

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

なお、当該社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(7) 長期借入金

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

なお、当該長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(デリバティブ取引)

「デリバティブ取引関係」注記をご参照ください。

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

区分	平成25年2月28日	平成26年2月28日
非上場株式(千円)	58,000	58,000

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日以後の償還予定額

前事業年度(平成25年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	12,001,288	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	32,320	-	-	-
合計	12,033,608	-	-	-

当事業年度(平成26年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	12,263,167	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	-	-	-	-
合計	12,263,167	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成25年2月28日)

区分	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,808,240	-	-	-	-	-
社債	30,000	30,000	30,000	280,000	360,000	419,800
長期借入金	6,934,311	5,612,851	653,291	643,255	7,532,202	1,676,634
合計	9,772,551	5,642,851	683,291	923,255	7,892,202	2,096,434

当事業年度(平成26年2月28日)

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

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(平成25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	19,107	15,385	3,722
	(2)債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	19,107	15,385	3,722
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	32,320	32,320	-
	(3)その他	-	-	-
	小計	32,320	32,320	-
	合計	51,427	47,705	3,722

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

当事業年度(平成26年2月28日)

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

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

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 事業年度中の保有目的の変更

該当事項はありません。

4. 事業年度中に減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	619,370	548,378	9,399	取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

金利関連

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

(退職給付関係)

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いません。

2. 退職給付債務に関する事項

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
退職給付債務	125,662千円	142,709千円
退職給付引当金	125,662千円	142,709千円

(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
勤務費用	19,583千円	18,359千円
退職給付費用	19,583千円	18,359千円

(注) 当社は、退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。

4. 退職給付債務等の計算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いません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
(繰延税金資産)		
役員退職慰労引当金	126,037千円	134,896千円
減損損失	97,776千円	111,261千円
たな卸資産減価償却相当額	91,228千円	82,113千円
たな卸資産評価損	73,462千円	56,630千円
退職給付引当金	44,845千円	50,944千円
資産除去債務	44,370千円	47,129千円
賞与引当金	28,096千円	31,402千円
未払事業税	27,351千円	37,805千円
その他	94,128千円	123,461千円
繰延税金資産 小計	627,296千円	675,645千円
評価性引当額	426,735千円	432,087千円
繰延税金資産 合計	200,561千円	243,558千円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	17,701千円	19,918千円
その他	3,602千円	1,214千円
繰延税金負債 合計	21,303千円	21,133千円
繰延税金資産の純額	179,258千円	222,424千円

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

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
法定実効税率	40.60%	37.96%
(調整)		
留保金課税に係るもの	1.26%	3.14%
交際費等の永久差異に係るもの	0.81%	0.51%
評価性引当額の増加	3.24%	0.31%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.64%	- %
その他	0.58%	0.34%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.13%	42.26%

3. 決算日後の法人税等の税率の変更

(当事業年度)

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

なお、変更後の法定実効税率を当事業年度末に適用した場合における損益に与える影響は、軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借契約に基づく契約期間又は当該建物の経済的耐用年数により2年から47年、割引率は国債の利率を基準とし0.095%から2.217%を採用しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度		当事業年度	
	(自	平成24年3月1日	(自	平成25年3月1日
	至	平成25年2月28日)	至	平成26年2月28日)
期首残高		103,098千円		124,073千円
有形固定資産の取得に伴う増加額		10,792千円		21,080千円
時の経過による調整額		1,115千円		1,070千円
見積りの変更による増減額		17,628千円		-千円
資産除去債務の履行による減少額		3,444千円		14,594千円
建物売却による減少額		5,117千円		-千円
期末残高		124,073千円		131,629千円

4. 資産除去債務の見積額の変更

(前事業年度)

アスベスト除去費用等に係る法律上の義務に関して計上していた資産除去債務に関して、店舗の退居等に伴い、新たなアスベストの存在が明らかになったことから、アスベスト除去費用に関する資産除去債務について、見積りの変更を行いました。この変更により、資産除去債務残高が17,628千円増加し、損益計算書における売上総利益、営業利益、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。

(当事業年度)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

平成25年2月期における当該賃貸等不動産に係る賃貸損益は、955,178千円（賃貸収益は売上高、賃貸費用は売上原価）、有形固定資産売却益は3,554千円（特別利益に計上）、有形固定資産売却損は245,632千円（特別損失に計上）、減損損失は262,957千円（特別損失に計上）であります。

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

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)	当事業年度 (自平成25年3月1日 至平成26年2月28日)
貸借対照表計上額	期首残高	21,728,137
	期中増減額	9,167
	期末残高	21,737,305
期末時価	21,182,372	20,338,434

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

2. 前事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産の購入等による増加額579,351千円、販売用不動産等からの振替額2,160,081千円であり、主な減少額は不動産売却等2,034,918千円、減価償却費432,388千円、減損損失262,957千円であります。

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。また、当社は、本社に商品・サービス別の事業部を置き、各事業部は、取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業部を基礎とした商品・サービス別セグメントから構成されており、「分譲マンション販売」「戸建て住宅販売」「その他不動産販売」「不動産賃貸収入」の4区分を報告セグメントとしており、各報告セグメントの主な内容は次のとおりであります。

(1) 分譲マンション販売

分譲マンションの開発、企画、販売を行っております。

(2) 戸建て住宅販売

主に戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

また、報告されている事業セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

なお、「会計方針の変更」の「会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更」に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正

後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

この変更による分譲マンション販売、戸建て住宅販売、その他不動産販売、不動産賃貸収入の各セグメント損益に与える影響は、軽微であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	20,708,747	2,336,439	217,135	2,089,288	25,351,610	45,017	25,396,627
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	20,708,747	2,336,439	217,135	2,089,288	25,351,610	45,017	25,396,627
セグメント利益	2,210,686	156,664	43,099	823,004	3,233,455	41,032	3,274,488
セグメント資産	16,852,671	1,240,266	530,804	21,994,683	40,618,426	-	40,618,426
その他の項目							
減価償却費	147,579	678	-	452,387	600,645	-	600,645
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	208,929	3,525	-	2,833,612	3,046,067	-	3,046,067

(注) 「その他」の区分には、報告セグメントには含まれない事業セグメントであり、解約手数料収入及び保険代理店手数料収入等を含んでおります。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）

区分	報告セグメント					その他 (千円)	合計 (千円)
	分譲 マンション 販売 (千円)	戸建て 住宅販売 (千円)	その他 不動産販売 (千円)	不動産 賃貸収入 (千円)	計 (千円)		
売上高							
外部顧客への 売上高	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	26,386,560	2,277,169	1,697,277	2,042,742	32,403,749	76,606	32,480,355
セグメント利益	2,411,176	169,272	83,069	825,781	3,489,300	72,280	3,561,581
セグメント資産	21,468,705	1,174,581	208,354	21,557,968	44,409,610	-	44,409,610
その他の項目							
減価償却費	161,608	109	-	465,217	626,935	-	626,935
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	1,030,983	594	-	1,153,168	2,184,747	-	2,184,747

(注) 「その他」の区分には、報告セグメントには含まれない事業セグメントであり、解約手数料収入及び保険代理店手数料収入等を含んでおります。

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

売上高	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	25,351,610	32,403,749
「その他」の区分の売上高	45,017	76,606
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	25,396,627	32,480,355

利益	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	3,233,455	3,489,300
「その他」の区分の利益	41,032	72,280
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	623,781	689,304
財務諸表の営業利益	2,650,707	2,872,276

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
報告セグメント 計	40,618,426	44,409,610
「その他」の区分の資産	-	-
全社資産(注)	13,489,070	13,918,793
財務諸表の資産合計	54,107,496	58,328,403

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社の建物及び土地等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		財務諸表計上額	
	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)	前 事業年度 (千円)	当 事業年度 (千円)
減価償却費	600,645	626,935	-	-	21,260	22,763	621,905	649,698
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	3,046,067	2,184,747	-	-	11,206	56,739	3,057,274	2,241,487

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社に関連する設備投資額であります。

【関連情報】

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲マンション販売	戸建て住宅販売	その他不動産販売	不動産賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	-	-	-	263,126	263,126	-	-	263,126

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲マンション販売	戸建て住宅販売	その他不動産販売	不動産賃貸収入	計			
減損損失 (千円)	-	-	-	42,353	42,353	-	-	42,353

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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24年3月1日 至平成25年2月28日)	当事業年度 (自平成25年3月1日 至平成26年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	1,480.23	1,569.36
1株当たり当期純利益金額	(円)	76.17	106.63

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

		前事業年度末 (平成25年2月28日)	当事業年度末 (平成26年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	14,802,048	15,693,376
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	14,802,048	15,693,376
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)	168	168
期末の普通株式の数	(株)	9,999,832	9,999,832

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

		前事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)	当事業年度 (自平成25年3月1日 至平成26年2月28日)
当期純利益	(千円)	761,688	1,066,312
普通株主に帰属しない金額	(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益	(千円)	761,688	1,066,312
普通株式の期中平均株式数	(株)	9,999,847	9,999,832

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	15,485,006	982,856	721,344	15,746,518	4,752,923	603,759	10,993,595
構築物	183,860	6,592	4,929 (744)	185,523	134,876	9,400	50,647
機械及び装置	513,311	-	-	513,311	500,837	5,230	12,474
工具、 器具及び備品	190,070	10,430	9,578	190,922	160,103	17,868	30,819
土地	12,007,219	1,089,720	603,682 (41,608)	12,493,258	-	-	12,493,258
建設仮勘定	87,455	2,258,796	2,111,364	234,887	-	-	234,887
有形固定資産 計	28,466,925	4,348,397	3,450,899 (42,353)	29,364,423	5,548,740	636,258	23,815,683
無形固定資産							
借地権	315,279	-	-	315,279	-	-	315,279
ソフトウェア	176,366	4,455	700	180,121	145,080	13,439	35,040
その他	7,601	3,837	3,837	7,601	-	-	7,601
無形固定資産 計	499,247	8,292	4,537	503,002	145,080	13,439	357,922

(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。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建物	ワコーレアルテ上筒井(神戸市中央区)	212,224	建設仮勘定から振替
	ワコーレVITA下沢通(神戸市兵庫区)	166,625	"
	ワコーレ塚本(神戸市兵庫区)	125,820	"
	マンションギャラリー14件	214,475	"
土地	本山マンションギャラリー(神戸市東灘区)	581,958	建設仮勘定から振替
	ワコーレアルテ上筒井(神戸市中央区)	223,250	"
建設仮勘定	賃貸不動産22件	1,186,898	購入
	マンションギャラリー15件	1,033,803 (581,958)	モデルルーム建設 (内、棚卸資産からの振替)

3. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

科目	物件名(所在地)	金額(千円)	内容
建物	芝園オーシャンビル(東京都港区)	229,826	棚卸資産へ振替
	ワコーレVITA下沢通(神戸市兵庫区)	166,625	"
	ワコーレVITA上沢通(神戸市兵庫区)	114,974	"
	マンションギャラリー11件	176,476	モデルルーム除却
土地	芝園オーシャンビル(東京都港区)	359,764	棚卸資産へ振替
	賃貸不動産(タイヤ館)(神戸市北区)	107,009	"

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成20年9月30日	480,000 (30,000)	450,000 (30,000)	1.6600	担保付	平成29年9月29日
第2回分割制限少数人 数私募	平成21年12月30日	250,000	250,000	1.2000	担保付	平成28年12月30日
第3回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成23年9月30日	260,000	260,000	0.3280	担保付	平成33年9月30日
第4回適格機関投資家 譲渡限定私募	平成24年3月30日	159,800	159,800	0.3280	担保付	平成34年3月31日
合計		1,149,800 (30,000)	1,119,800 (30,000)			

(注) 1. ()書は、内書で1年以内の償還予定額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内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	280,000	360,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,808,240	1,463,300	1.784	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,934,311	7,121,449	1.751	-
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。)	16,118,233	19,514,829	1.865	平成27年3月31日～ 平成53年10月31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	113,301	-	-	-
合計	25,974,086	28,099,579	-	-

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,426,674	4,147,353	1,022,973	607,013

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	58,797	5,370	6,106	10,091	47,970
賞与引当金	74,017	82,725	74,017	-	82,725
役員賞与引当金	5,350	6,275	5,350	-	6,275
完成工事補償引当金	12,000	12,000	12,000	-	12,000
災害損失引当金	-	32,915	-	-	32,915
役員退職慰労引当金	354,136	24,893	-	-	379,029

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)欄の金額は、債権回収等による取崩額321千円、一般債権の貸倒実績率による洗替額9,770千円であります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,270
預金	
当座預金	2,383
普通預金	10,270,774
別段預金	1,453
定期預金	1,893,286
定期積金	94,000
小計	12,261,897
合計	12,263,167

売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
不動産賃貸収入他(一般顧客等)	13,030
合計	13,030

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%) (C) (A) + (B) × 100	滞留期間(日) (A) + (D) 2 (B) 365
(A)	(B)	(C)	(D)		
13,564	31,236	31,770	13,030	70.9	155.4

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

販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
兵庫県明石市物件	1,475.14	88,333
神戸市須磨区物件	325.91	82,273
大阪府豊中市物件	25.28	58,601
神戸市中央区物件	16.48	6,971
合計	1,842.81	236,180

仕掛販売用不動産

区分	土地面積 (㎡)	金額(千円)
神戸市中央区物件	16,252.18	8,899,529
神戸市垂水区物件	9,109.95	2,717,966
神戸市兵庫区物件	2,720.66	1,048,019
神戸市灘区物件	1,903.65	1,025,936
兵庫県明石市物件	9,737.64	1,024,542
兵庫県西宮市物件	1,967.61	1,008,156
兵庫県芦屋市物件	2,841.37	976,817
神戸市北区物件	9,193.53	867,944
その他物件	14,696.68	2,879,409
合計	68,423.27	20,448,322

買掛金

相手先	金額(千円)
大末建設株式会社	1,090,626
株式会社岡工務店	333,678
前川建設株式会社	260,163
株式会社中道組	167,897
株式会社フナビキ工務店	115,800
津田産業株式会社	109,645
その他	692,800
合計	2,770,611

電子記録債務

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社鍛冶田工務店	1,689,227
大末建設株式会社	770,000
株式会社ハンシン建設	579,680
株式会社神崎組	573,651
前川建設株式会社	501,310
株式会社ノバック	455,576
株式会社フナビキ工務店	441,030
株式会社岡工務店	384,961
今津建設株式会社	270,000
株式会社大木工務店	222,900
その他	549,000
合計	6,437,337

ロ 期日別内訳

期日	金額(千円)
平成26年3月満期	1,548,337
平成26年4月満期	411,540
平成26年5月満期	1,178,007
平成26年6月満期	2,096,493
平成26年7月満期	853,160
平成26年8月満期	349,800
合計	6,437,337

前受金

相手先	金額(千円)
一般顧客(マンション販売の手付金等)	1,746,587
合計	1,746,587

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	3,432,255	7,910,327	15,682,480	32,480,355
税引前当期純利益金額 又は 税引前四半期純損失金額() (千円)	489,461	549,640	176,122	1,846,789
当期純利益金額 又は 四半期純損失金額() (千円)	309,074	353,327	119,221	1,066,312
1株当たり当期純利益金額 又は 1株当たり四半期純損失金額() (円)	30.91	35.33	11.92	106.63

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は 1株当たり四半期純損失金額() (円)	30.91	4.43	23.41	118.56

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第47期(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

平成25年5月30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25年5月30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48期第1四半期(自 平成25年3月1日 至 平成25年5月31日)

平成25年7月12日 近畿財務局長に提出

事業年度 第48期第2四半期(自 平成25年6月1日 至 平成25年8月31日)

平成25年10月11日 近畿財務局長に提出

事業年度 第48期第3四半期(自 平成25年9月1日 至 平成25年11月30日)

平成26年1月10日 近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

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

平成25年5月30日 近畿財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書

平成25年12月12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26年5月27日

和田興産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 中 基 博

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 三 井 孝 晃

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている和田興産株式会社の平成25年3月1日から平成26年2月28日までの第48期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の平成26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26年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、和田興産株式会社が平成26年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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