



## 2022年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年4月8日

上場会社名 和田興産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8931 URL http://www.wadakohsan.co.jp  
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)高島 武郎  
 問合せ先責任者 (役職名)常務取締役 (氏名)溝本 俊哉 (TEL)078-361-1510  
 定時株主総会開催予定日 2022年5月27日 配当支払開始予定日 2022年5月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年5月30日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年2月期の業績(2021年3月1日~2022年2月28日)

## (1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年2月期	41,785	5.0	3,883	41.9	3,162	64.9	2,337	84.3
2021年2月期	39,806	△0.7	2,737	△16.8	1,918	△21.5	1,267	△28.8

  

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年2月期	210.55	—	9.1	3.3	9.3
2021年2月期	114.22	—	5.2	2.1	6.9

(参考) 持分法投資損益 2022年2月期 -百万円 2021年2月期 -百万円

## (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年2月期	98,302	26,656	27.1	2,401.56
2021年2月期	92,335	24,882	26.9	2,241.71

(参考) 自己資本 2022年2月期 26,656百万円 2021年2月期 24,882百万円

## (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年2月期	8,223	190	△3,116	14,689
2021年2月期	3,718	△1	△587	9,391

## 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年2月期	—	0.00	—	35.00	35.00	388	30.6	1.6
2022年2月期	—	18.00	—	22.00	40.00	443	19.0	1.7
2023年2月期 (予想)	—	21.00	—	21.00	42.00		23.3	

## 3. 2023年2月期の業績予想(2022年3月1日~2023年2月28日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	19,000	8.6	1,700	12.4	1,300	9.3	900	9.6	81.08
通期	42,000	0.5	3,700	△4.7	2,900	△8.3	2,000	△14.4	180.18

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2022年2月期	11,100,000 株	2021年2月期	11,100,000 株
2022年2月期	248 株	2021年2月期	248 株
2022年2月期	11,099,752 株	2021年2月期	11,099,752 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用に当たっての注意事項については、4ページ（今後の見通し）をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	12
(4) キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(セグメント情報等)	16
(持分法損益等)	20
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

※当社は、以下のとおり投資家向け説明会を開催する予定です。

この説明会で配布した資料については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

機関投資家・アナリスト向け決算説明会開催予定日

- ・神戸 開催予定日 2022年4月15日（金）
- ・東京 開催予定日 2022年4月18日（月）

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しておりますが、ワクチン接種推進等の政策効果もあり、経済活動の本格的な再開が期待される状況となっております。

不動産業界におきましては、世界的な原材料高による建築コストの高騰や優良用地の不足など懸念はありますが、継続的な政策支援や住宅ローン金利の低位安定等で住宅関連を中心に総じて底堅く推移しております。

こうした事業環境のなか、当社は新たな開発用地取得や販売契約の獲得を目指し営業活動に取り組んでまいりました。

その結果、当事業年度における売上高は41,785百万円（前期比105.0%）、営業利益は3,883百万円（同141.9%）、経常利益は3,162百万円（同164.9%）、当期純利益は2,337百万円（同184.3%）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。

#### (分譲マンション販売)

主力の分譲マンション販売におきましては、開発基盤となる用地価格や建築コストが上昇しているものの、住宅ローン金利の低水準や住まいに利便性を求める傾向が強まっていることから、分譲マンション市場は比較的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及び引渡計画の推進に注力してまいりました。

その結果、当事業年度における発売戸数は、神戸・明石・阪神間を中心に、16棟720戸（前期比80.2%）を発売するとともに、契約については、773戸（同116.4%）、36,669百万円（同105.0%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は829戸（同114.8%）となり、当該残高を41,643百万円（同115.9%）としております。また、ワコーレ塚口駅前ファーストエンブレム等18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666戸（同98.4%）となり、売上高は30,960百万円（同97.7%）、セグメント利益は3,070百万円（同140.9%）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、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戸建て住宅は39戸の引渡しにより、売上高は2,239百万円（前期比97.2%）、セグメント利益は90百万円（同514.8%）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・宅地等26物件を販売し、売上高は5,346百万円（前期比209.6%）、セグメント利益は422百万円（同280.9%）となりました。

#### (不動産賃貸収入)

不動産賃貸収入におきましては、当社が主力としております住居系は比較的安定した賃料水準を維持しており、入居率向上と滞納率の改善に努めると同時に、最適な賃貸不動産のポートフォリオ構築のため、新規物件の取得など賃貸収入の安定的な確保を目指してまいりました。

その結果、当事業年度の不動産賃貸収入は3,151百万円（前期比100.3%）、セグメント利益は1,123百万円（同95.8%）となりました。

#### (その他)

当事業年度におけるその他の売上高は、解約手付金収入、保険代理店手数料収入及び仲介手数料等で88百万円（前期比77.6%）、セグメント利益は73百万円（同70.4%）となりました。

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)				
	物件名又は内容	戸数 (戸)	金額 (千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	ワコーレ塚口駅前ファーストエンブレム	117	4,682,097	—	—
	ワコーレ神戸三宮G.C.	72	3,455,697	—	—
	ワコーレ芦屋THE SUITE	22	2,624,182	—	—
	ワコーレKOBE新長田パークビスタ	70	2,255,748	—	—
	ワコーレ須磨ショアレーン	49	2,010,762	—	—
	その他	336	15,931,890	—	—
	小 計	666	30,960,379	74.1	97.7
戸建て住宅販売	戸建て住宅	39	2,239,368	—	—
	小 計	39	2,239,368	5.4	97.2
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	253	5,346,061	—	—
	小 計	253	5,346,061	12.8	209.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	3,151,073	—	—
	小 計	—	3,151,073	7.5	100.3
その他	その他の収入	—	88,930	—	—
	小 計	—	88,930	0.2	77.6
合 計		958	41,785,812	100.0	105.0

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 分譲マンション販売の金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。  
 3. その他不動産販売の戸数は、一棟売却の賃貸マンションの戸数を記載しており、土地売りについては含めておりません。  
 4. 不動産賃貸収入及びその他には、販売住戸が含まれていないため、戸数表示はしておりません。  
 5. 共同事業の戸数及び金額については、出資割合によりそれぞれ計算(小数点以下切捨て)しております。

②契約実績

セグメントの名称	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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)	前年同期比 (%)	戸数 (戸)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
分譲マンション販売	773	36,669,456	105.0	829	41,643,962	115.9
戸建て住宅販売	34	1,972,019	80.9	2	167,520	38.5
その他不動産販売	314	5,101,557	133.5	70	1,643,337	89.1
合計	1,121	43,743,033	106.2	901	43,454,820	113.7

- (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、一棟売却の賃貸マンションの戸数を記載しており、土地売りについては含めておりません。  
 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。

## (2) 当期の財政状態の概況

(資産、負債、純資産の状況に関する分析)

(資産)

資産につきましては、前事業年度末に比べ5,966百万円増加し98,302百万円となりました。

主な要因は、引渡進捗等による販売用不動産の減少667百万円、事業用固定資産の売却等による土地の減少431百万円等に対し、次期以降の事業用地取得や建築進捗等による仕掛販売用不動産の増加1,424百万円、現金及び預金の増加5,172百万円等によるものであります。

(負債)

負債につきましては、前事業年度末に比べ4,192百万円増加し71,645百万円となりました。

主な要因は、短期借入金の返済による減少1,806百万円等に対し、建築代金支払による仕入債務の増加5,530百万円等によるものであります。

(純資産)

純資産につきましては、前事業年度末に比べ1,774百万円増加し26,656百万円となりました。

主な要因は、当期純利益2,337百万円の計上、利益配当金588百万円の利益処分による減少等によるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前事業年度末に比べ5,297百万円増加し、14,689百万円となりました。

(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、8,223百万円（前期は3,718百万円の増加）となりました。

主な要因は、次期以降の事業用地取得や建築進捗等によるたな卸資産の増加1,019百万円等による資金の減少に対し、税引前当期純利益の計上3,176百万円、建物建築代金支払にかかる仕入債務の増加5,530百万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)

投資活動の結果増加した資金は、190百万円（前期は1百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資695百万円等による資金の減少に対し、固定資産売却932百万円等による資金の増加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)

財務活動の結果減少した資金は、3,116百万円（前期は587百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション用地購入等の資金調達による長期借入金の増加12,891百万円等による資金の増加に対し、分譲マンションの引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少13,286百万円、短期借入金の返済による減少1,806百万円等の資金の減少によるものであります。

## (4) 今後の見通し

先行きについては、国内外の経済は、東欧における地政学リスクの高まりや新型コロナウイルス感染症の影響で予断を許さない状況であると認識しておりますが、当社の主力である分譲マンション事業では2023年2月期に竣工予定のうち戸数ベースで9割程度販売契約を有していることもあり、2023年2月期の見通しについては売上高42,000百万円、営業利益3,700百万円、経常利益2,900百万円、当期純利益2,000百万円を見込んでおります。なお、上記の業績見通し等は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績等は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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。

現時点では、当社の事業が日本国内に限定されまた連結財務諸表を作成しないことから、国際財務報告基準（I F R S）の適用はしていませんが、今後わが国における I F R S 適用のあり方に関する議論や、マーケットのニーズ等を踏まえ適宜対応してまいります。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,835,033	17,007,822
売掛金	13,696	8,011
リース債権	855,330	836,448
販売用不動産	11,145,111	10,478,002
仕掛販売用不動産	39,447,762	40,872,549
前払費用	70,080	90,855
その他	251,483	660,781
貸倒引当金	△8,154	△9,110
流動資産合計	63,610,343	69,945,361
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,832,765	20,049,424
減価償却累計額	△7,432,296	△7,741,740
建物(純額)	12,400,468	12,307,683
構築物	238,977	256,400
減価償却累計額	△176,158	△181,259
構築物(純額)	62,819	75,141
機械及び装置	513,311	513,311
減価償却累計額	△513,235	△513,287
機械及び装置(純額)	75	24
工具、器具及び備品	251,241	265,795
減価償却累計額	△209,840	△225,884
工具、器具及び備品(純額)	41,400	39,911
土地	13,651,976	13,220,208
リース資産	10,705	17,923
減価償却累計額	△959	△3,025
リース資産(純額)	9,745	14,897
建設仮勘定	130,924	13,810
有形固定資産合計	26,297,411	25,671,676
無形固定資産		
借地権	598,631	598,631
ソフトウェア	14,525	11,308
その他	7,601	7,934
無形固定資産合計	620,759	617,874
投資その他の資産		
投資有価証券	311,547	300,318
関係会社株式	125,000	125,000
出資金	3,090	3,200
破産更生債権等	16,750	15,456
繰延税金資産	403,402	501,645
差入保証金	216,874	215,600
その他	747,348	921,666
貸倒引当金	△16,892	△15,587
投資その他の資産合計	1,807,120	2,067,300
固定資産合計	28,725,291	28,356,851
資産合計	92,335,634	98,302,213

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	3,974,482	4,012,434
電子記録債務	3,699,557	9,191,830
短期借入金	9,114,200	7,307,600
1年内償還予定の社債	324,500	224,300
1年内返済予定の長期借入金	10,094,998	20,855,637
未払金	222,131	408,836
設備関係未払金	4,433	10,773
未払費用	57,398	40,542
未払法人税等	266,149	672,171
未払消費税等	78,646	508,326
前受金	4,028,325	4,202,226
預り金	91,901	96,894
リース債務	1,576	2,237
前受収益	155,445	155,523
賞与引当金	119,865	121,507
役員賞与引当金	8,075	8,475
完成工事補償引当金	13,000	21,000
資産除去債務	4,738	—
その他	10,110	8,424
流動負債合計	32,269,534	47,848,740
固定負債		
社債	610,050	385,750
長期借入金	33,049,655	21,893,935
長期預り保証金	409,986	362,419
退職給付引当金	229,244	232,631
役員退職慰労引当金	516,185	547,883
リース債務	9,208	14,149
資産除去債務	290,259	324,277
その他	69,132	35,736
固定負債合計	35,183,723	23,796,782
負債合計	67,453,257	71,645,523

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年2月28日)	当事業年度 (2022年2月28日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,403,091	1,403,091
資本剰余金		
資本準備金	1,448,280	1,448,280
資本剰余金合計	1,448,280	1,448,280
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	13,000,000	13,000,000
繰越利益剰余金	9,088,356	10,837,073
利益剰余金合計	22,108,456	23,857,173
自己株式	△121	△121
株主資本合計	24,959,705	26,708,423
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△29,336	△26,924
繰延ヘッジ損益	△47,991	△24,808
評価・換算差額等合計	△77,328	△51,733
純資産合計	24,882,377	26,656,690
負債純資産合計	92,335,634	98,302,213

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	36,551,204	38,545,808
不動産賃貸収入等	3,255,574	3,240,003
売上高合計	39,806,779	41,785,812
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	31,380,981	32,006,668
不動産賃貸原価	1,737,115	1,793,017
売上原価合計	33,118,097	33,799,685
<b>売上総利益</b>	<b>6,688,681</b>	<b>7,986,127</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		
広告宣伝費	942,438	979,142
ガイドルーム費	507,945	484,286
貸倒引当金繰入額	200	924
役員報酬	216,800	226,025
給料及び手当	728,071	832,339
賞与引当金繰入額	119,865	121,507
役員賞与引当金繰入額	8,075	8,475
退職給付費用	36,177	38,473
役員退職慰労引当金繰入額	31,150	34,097
福利厚生費	157,839	177,386
租税公課	746,749	760,820
減価償却費	22,168	26,667
支払手数料	175,492	167,913
賃借料	23,364	26,403
その他	234,610	217,953
販売費及び一般管理費合計	3,950,948	4,102,415
<b>営業利益</b>	<b>2,737,732</b>	<b>3,883,712</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	526	233
受取配当金	4,578	4,868
為替差益	—	9,415
受取手数料	4,152	12,104
保険解約返戻金	4,439	11,213
還付加算金	3,275	—
その他	4,418	9,878
営業外収益合計	21,391	47,713
<b>営業外費用</b>		
支払利息	680,137	636,865
資金調達費用	103,235	102,746
その他	57,705	29,383
営業外費用合計	841,078	768,995
<b>経常利益</b>	<b>1,918,045</b>	<b>3,162,430</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
特別利益		
固定資産売却益	153,878	125,145
特別利益合計	153,878	125,145
特別損失		
固定資産売却損	65,134	2,850
減損損失	73,330	93,766
固定資産除却損	24,221	1,630
投資有価証券評価損	—	12,780
特別損失合計	162,686	111,028
税引前当期純利益	1,909,237	3,176,548
法人税、住民税及び事業税	664,000	948,000
法人税等調整額	△22,529	△108,455
法人税等合計	641,470	839,544
当期純利益	1,267,767	2,337,004

## 【売上原価明細書】

## ① 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		12,043,898	38.4	12,264,076	38.3
II 建物建築費	※1	17,890,601	57.0	18,507,841	57.8
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,273,218	4.1	1,331,934	4.2
2. パンフレット制作費		107,773	0.3	110,016	0.3
IV 完成工事補償引当金繰入額		20,780	0.1	23,656	0.1
V たな卸資産評価損	※2	44,709	0.1	△230,857	△0.7
不動産売上原価		31,380,981	100.0	32,006,668	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。

## ② 不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		63,866	3.7	68,643	3.8
2 管理費		234,542	13.5	242,237	13.5
3 減価償却費		507,331	29.2	526,364	29.4
4 租税公課		224,364	12.9	237,499	13.2
5 修繕費		243,376	14.0	298,530	16.7
6 その他経費		463,634	26.7	419,740	23.4
不動産賃貸原価		1,737,115	100.0	1,793,017	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。

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021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	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	8,209,080	21,229,180
当期変動額							
剰余金の配当						△388,491	△388,491
当期純利益						1,267,767	1,267,767
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	879,276	879,276
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	9,088,356	22,108,456

	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	△121	24,080,429	△24,099	△77,634	△101,734	23,978,695
当期変動額						
剰余金の配当		△388,491				△388,491
当期純利益		1,267,767				1,267,767
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△5,236	29,642	24,406	24,406
当期変動額合計	—	879,276	△5,236	29,642	24,406	903,682
当期末残高	△121	24,959,705	△29,336	△47,991	△77,328	24,882,377

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本						利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	その他利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	9,088,356	22,108,456
当期変動額							
剰余金の配当						△588,286	△588,286
当期純利益						2,337,004	2,337,004
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,748,717	1,748,717
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	10,837,073	23,857,173

	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	△121	24,959,705	△29,336	△47,991	△77,328	24,882,377
当期変動額						
剰余金の配当		△588,286				△588,286
当期純利益		2,337,004				2,337,004
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			2,411	23,183	25,595	25,595
当期変動額合計	—	1,748,717	2,411	23,183	25,595	1,774,312
当期末残高	△121	26,708,423	△26,924	△24,808	△51,733	26,656,690

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	1,909,237	3,176,548
減価償却費	708,163	733,537
減損損失	73,330	93,766
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	200	△348
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,102	1,642
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	175	400
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	5,000	8,000
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	4,713	3,387
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	31,150	31,697
受取利息及び受取配当金	△5,105	△5,101
支払利息	680,137	636,865
有形固定資産売却損益 (△は益)	△88,743	△122,294
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	12,780
有形固定資産除却損	33,335	2,378
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,629	5,684
リース債権の増減額 (△は増加)	17,580	18,882
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△555,416	△1,019,120
仕入債務の増減額 (△は減少)	928,111	5,530,225
前受金の増減額 (△は減少)	1,232,562	173,900
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△42,036	△47,567
その他の資産の増減額 (△は増加)	255,418	△428,615
その他の負債の増減額 (△は減少)	31,613	630,495
小計	5,220,900	9,437,143
利息及び配当金の受取額	4,410	5,193
利息の支払額	△676,525	△665,146
法人税等の支払額	△830,519	△553,626
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,718,265	8,223,563
<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)	219,902	△5,029
有形固定資産の取得による支出	△847,950	△695,058
有形固定資産の売却による収入	710,190	932,153
無形固定資産の取得による支出	△8,836	△1,860
その他の支出	△110,650	△122,258
その他の収入	36,288	82,644
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,055	190,589

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022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)	583,700	△1,806,600
長期借入れによる収入	13,057,400	12,891,604
長期借入金の返済による支出	△14,231,403	△13,286,685
社債の発行による収入	400,000	—
社債の償還による支出	△8,500	△324,500
配当金の支払額	△388,565	△587,938
リース債務の返済による支出	—	△2,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	△587,368	△3,116,392
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,129,841	5,297,760
現金及び現金同等物の期首残高	6,261,495	9,391,337
現金及び現金同等物の期末残高	9,391,337	14,689,097

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

戸建て住宅の開発、企画、販売を行っております。

(3) その他不動産販売

主に宅地、賃貸不動産等の開発、企画、販売を行っております。

(4) 不動産賃貸収入

主に住居系の賃貸マンションを中心とした不動産の賃貸を行っております。

(販売用で保有している収益物件の賃貸収入を含めております。)

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

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

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

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

前事業年度(自 2020年3月1日 至 2021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	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	31,697,012	2,303,118	2,551,073	3,140,915	39,692,120	114,658	39,806,779
セグメント利益	2,178,699	17,602	150,281	1,172,328	3,518,912	103,868	3,622,780
セグメント資産	38,006,768	3,121,676	11,482,318	25,599,954	78,210,718	—	78,210,718
その他の項目							
減価償却費	181,521	458	—	508,600	690,581	—	690,581
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	162,461	5,007	—	1,253,795	1,421,264	—	1,421,264

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

当事業年度(自 2021年3月1日 至 2022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	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	30,960,379	2,239,368	5,346,061	3,151,073	41,696,882	88,930	41,785,812
セグメント利益	3,070,196	90,613	422,091	1,123,146	4,706,048	73,138	4,779,186
セグメント資産	43,036,103	1,388,015	9,310,073	25,029,628	78,763,820	—	78,763,820
その他の項目							
減価償却費	180,388	3,141	—	527,730	711,260	—	711,260
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	167,247	0	—	825,526	992,773	—	992,773

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

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

売上高	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	39,692,120	41,696,882
「その他」の区分の売上高	114,658	88,930
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	39,806,779	41,785,812

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	3,518,912	4,706,048
「その他」の区分の利益	103,868	73,138
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△885,047	△895,474
財務諸表の営業利益	2,737,732	3,883,712

（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	78,210,718	78,763,820
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	14,124,916	19,538,392
財務諸表の資産合計	92,335,634	98,302,213

（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	690,581	711,260	—	—	17,582	22,277	708,163	733,537
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	1,421,264	992,773	—	—	20,965	18,147	1,442,229	1,010,920

（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 2020年3月1日 至 2021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 2021年3月1日 至 2022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 2020年3月1日 至 2021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)	—	—	—	73,330	73,330	—	—	73,330

当事業年度（自 2021年3月1日 至 2022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)	—	—	—	93,766	93,766	—	—	93,766

## 【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)

当社が有しているすべての関連会社は、利益基準及び利益剰余金基準からみて重要性の乏しい関連会社であるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

		前事業年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
1株当たり純資産額	(円)	2,241.71	2,401.56
1株当たり当期純利益金額	(円)	114.22	210.55

(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 (2021年2月28日)	当事業年度末 (2022年2月28日)
純資産の部合計	(千円)	24,882,377	26,656,690
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	24,882,377	26,656,690
普通株式の発行済株式数	(株)	11,100,000	11,100,000
普通株式の自己株式数	(株)	248	248
期末の普通株式の数	(株)	11,099,752	11,099,752

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,267,767	2,337,004
普通株主に帰属しない金額	(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益	(千円)	1,267,767	2,337,004
普通株式の期中平均株式数	(株)	11,099,752	11,099,752

(重要な後発事象)

該当事項はありません。