



2024年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年4月12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) 溝本 俊哉
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 黒川 宏行 (TEL) 078-361-1510
 定時株主総会開催予定日 2024年5月29日 配当支払開始予定日 2024年5月30日
 有価証券報告書提出予定日 2024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. 2024年2月期の業績(2023年3月1日~2024年2月29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	%
2024年2月期	38,825	△9.1	4,528	3.2	3,820	5.9	2,638	10.8
2023年2月期	42,712	2.2	4,387	13.0	3,607	14.1	2,382	1.9
	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	%	%	%		%	
2024年2月期	237.73	—	8.9	4.1	11.7		—	
2023年2月期	214.61	—	8.6	3.9	10.3		—	

(参考) 持分法投資損益 2024年2月期 -100万円 2023年2月期 -100万円

(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
2024年2月期	101,228	30,658	30.3	2,762.11
2023年2月期	86,144	28,579	33.2	2,574.79

(参考) 自己資本 2024年2月期 30,658百万円 2023年2月期 28,579百万円

(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
2024年2月期	△1,176	△458	7,466	14,970
2023年2月期	2,153	△1,066	△6,636	9,139

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			
2023年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年2月期	—	22.00	—	28.00	50.00	554	23.3	2.0
2025年2月期(予想)	—	26.00	—	34.00	60.00	665	25.2	2.2
2025年2月期(予想)	—	26.00	—	39.00	65.00		26.7	

(注) 2024年2月期期末配当金の内訳 普通配当 32円00銭 記念配当 2円00銭

3. 2025年2月期の業績予想(2024年3月1日~2025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	1,900	△24.1	1,400	△34.6	1,000	△32.5	90.09
通期	39,000	0.4	4,700	3.8	3,800	△0.5	2,700	2.3	243.25

※ 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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(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）	2024年2月期	11,100,000 株	2023年2月期	11,100,000 株
② 期末自己株式数	2024年2月期	248 株	2023年2月期	248 株
③ 期中平均株式数	2024年2月期	11,099,752 株	2023年2月期	11,099,752 株

発行済株式数に関する注記

※ 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	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(セグメント情報等)	15
(持分法損益等)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

※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 2024年4月19日（金）
- ・東京 開催予定日 2024年4月22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、雇用・所得環境の改善や感染症収束などで個人消費の持ち直し及びインバウンド需要の回復が見られ、サービス消費を中心に経済活動正常化の流れが活発化しました。一方、不透明な海外情勢や円安長期化による物価上昇に伴う個人消費停滞懸念、金融資本市場の変動等、国内外の経済動向は先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、政府の住宅取得支援策の継続や住宅ローン金利の低位安定等で、住宅需要は底堅く推移しておりますが、建築コストの高止まりによる販売価格への影響や日銀の金融政策による金利動向等が懸念される状況であります。

こうした事業環境のなか、当社は新たな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38,825百万円（前期比90.9%）、営業利益は4,528百万円（同103.2%）、経常利益は3,820百万円（同105.9%）、当期純利益は2,638百万円（同110.8%）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しており、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、11棟473戸（前期比70.4%）を発売するとともに、契約については、584戸（同90.7%）、29,045百万円（同96.1%）を契約し、それにより期末時点の契約済未引渡戸数は690戸（同87.1%）となり、当該残高を33,579百万円（同97.4%）としております。また、ワークシティ立花等14棟が当事業年度に竣工したことにより、引渡戸数については686戸（同100.7%）となり、売上高は29,927百万円（同80.0%）、セグメント利益は4,170百万円（同92.6%）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48戸の引渡しにより、売上高は2,017百万円（前期比182.9%）、セグメント利益は152百万円（前期は2百万円の営業利益）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20物件を販売し、売上高は3,657百万円（前期比332.6%）、セグメント利益は130百万円（同228.0%）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3,185百万円（前期比105.4%）、セグメント利益は1,117百万円（同156.1%）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38百万円（前期比41.8%）、セグメント利益は35百万円（同42.4%）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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	ワコーレシティ立花	132	4,587,357	—	—
	ワコーレ武庫之荘ノースグラン	84	3,990,197	—	—
	ワコーレ姫路オーナーズレジデンス	92	3,689,107	—	—
	ワコーレ福島野田ザ・レジデンス	56	2,474,973	—	—
	その他	322	15,185,586	—	—
	小 計	686	29,927,222	77.1	80.0
戸建て住宅販売	戸建て住宅	48	2,017,230	—	—
	小 計	48	2,017,230	5.2	182.9
その他不動産販売	賃貸マンション・宅地等の販売	230	3,657,698	—	—
	小 計	230	3,657,698	9.4	332.6
不動産賃貸収入	賃貸マンション等の賃貸収入	—	3,185,223	—	—
	小 計	—	3,185,223	8.2	105.4
その他	その他の収入	—	38,479	—	—
	小 計	—	38,479	0.1	41.8
合 計		964	38,825,853	100.0	90.9

- (注) 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 共同事業の戸数及び金額は、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 2023年3月1日 至 2024年2月29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	584	29,045,302	96.1	690	33,579,168	97.4
戸建て住宅販売	44	1,761,649	122.6	7	245,801	49.0
その他不動産販売	220	3,475,619	914.7	20	741,330	80.3
合計	848	34,282,571	107.0	717	34,566,299	96.3

- (注) 1. 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。
 2. 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。
 3. 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15,084百万円増加し101,228百万円となりました。

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棚卸資産の増加9,668百万円、現金及び預金の増加5,589百万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13,005百万円増加し70,569百万円となりました。

主な要因は、長期借入金（1年内返済予定分含む）の増加9,571百万円、前受金の増加2,797百万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2,079百万円増加し30,658百万円となりました。

主な要因は、利益処分に伴う利益配当金599百万円等に対し、当期純利益2,638百万円の計上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5,830百万円増加し、14,970百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果減少した資金は、1,176百万円（前期は2,153百万円の増加）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益の計上3,822百万円、前受金の増加2,797百万円、建築代金支払等による仕入債務の増加1,621百万円等による資金の増加に対し、翌期以降の事業用地取得等による棚卸資産の増加9,907百万円等による資金の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、458百万円（前期は1,066百万円の減少）となりました。

主な要因は、賃貸物件取得などの設備投資742百万円等による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、7,466百万円（前期は6,636百万円の減少）となりました。

主な要因は、分譲マンション等の引渡完了に伴う長期借入金の返済による減少11,946百万円等の資金の減少に対し、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21,517百万円等による資金の増加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、世界的な原材料価格の高騰や内外金利格差などで依然として不透明な状況が継続してい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2025年2月期に竣工予定のうち戸数ベースで8割強販売契約を有していることもあり、2025年2月期の見通しについては売上高39,000百万円、営業利益4,700百万円、経常利益3,800百万円、当期純利益2,700百万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（IFRS）の適用はしておりませんが、今後わが国におけるIFRS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 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,756,363	17,345,545
売掛金	5,148	5,559
リース債権	816,167	794,384
販売用不動産	9,779,054	9,610,934
仕掛販売用不動産	34,446,854	44,283,350
前払費用	91,389	83,861
未収消費税等	147,648	66,370
その他	715,686	198,529
貸倒引当金	△13,501	△7,663
流動資産合計	57,744,812	72,380,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,820,593	21,109,287
減価償却累計額	△8,083,460	△8,638,700
建物(純額)	12,737,132	12,470,586
構築物	264,278	270,309
減価償却累計額	△185,333	△193,687
構築物(純額)	78,945	76,621
機械及び装置	277,711	280,111
減価償却累計額	△277,711	△277,735
機械及び装置(純額)	0	2,376
工具、器具及び備品	276,830	290,121
減価償却累計額	△228,865	△238,432
工具、器具及び備品(純額)	47,964	51,688
土地	13,413,994	13,660,426
リース資産	17,923	17,923
減価償却累計額	△5,180	△7,335
リース資産(純額)	12,742	10,587
建設仮勘定	87,292	427,274
有形固定資産合計	26,378,072	26,699,562
無形固定資産		
借地権	598,631	644,837
ソフトウェア	19,754	15,704
その他	7,601	7,601
無形固定資産合計	625,988	668,143
投資その他の資産		
投資有価証券	291,867	233,277
関係会社株式	62,000	62,000
出資金	3,200	3,210
破産更生債権等	15,456	15,506
繰延税金資産	370,147	466,061
差入保証金	210,794	270,080
その他	457,540	445,502
貸倒引当金	△15,576	△15,609
投資その他の資産合計	1,395,429	1,480,029
固定資産合計	28,399,489	28,847,735
資産合計	86,144,302	101,228,609

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	811,133	3,783,196
電子記録債務	6,215,447	4,864,649
短期借入金	9,202,000	7,754,500
1年内償還予定の社債	56,000	56,000
1年内返済予定の長期借入金	7,760,099	9,969,623
未払金	427,904	255,979
設備関係未払金	138,219	233,899
未払費用	34,893	36,295
未払法人税等	533,267	853,085
前受金	3,490,184	6,287,288
預り金	32,518	96,522
リース債務	2,370	2,370
前受収益	166,188	190,607
賞与引当金	134,239	150,940
役員賞与引当金	9,250	10,275
完成工事補償引当金	19,000	20,000
資産除去債務	-	1,240
その他	29,328	156,832
流動負債合計	29,062,043	34,723,306
固定負債		
社債	232,000	176,000
長期借入金	27,271,451	34,633,089
長期預り保証金	332,261	338,438
退職給付引当金	235,160	246,116
役員退職慰労引当金	100,974	122,569
リース債務	11,646	9,276
資産除去債務	315,552	315,735
その他	3,695	5,350
固定負債合計	28,502,741	35,846,575
負債合計	57,564,785	70,569,882

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年2月28日)	当事業年度 (2024年2月29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	12,730,853	14,770,232
利益剰余金合計	25,750,953	27,790,332
自己株式	△121	△121
株主資本合計	28,602,203	30,641,581
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△20,120	20,859
繰延ヘッジ損益	△2,565	△3,714
評価・換算差額等合計	△22,686	17,145
純資産合計	28,579,516	30,658,726
負債純資産合計	86,144,302	101,228,609

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高		
不動産売上高	39,597,497	35,602,151
不動産賃貸収入等	3,114,682	3,223,702
売上高合計	42,712,180	38,825,853
売上原価		
不動産売上原価	32,289,662	28,498,280
不動産賃貸原価	2,035,117	1,838,483
売上原価合計	34,324,780	30,336,763
売上総利益	8,387,400	8,489,090
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	883,852	900,340
ガイドルーム費	426,238	373,946
貸倒引当金繰入額	4,383	-
役員報酬	208,325	208,750
給料及び手当	908,648	798,035
賞与引当金繰入額	134,239	150,940
役員賞与引当金繰入額	9,250	10,275
退職給付費用	42,951	39,996
役員退職慰労引当金繰入額	29,866	31,615
役員退職慰労金	91,225	-
福利厚生費	194,813	184,723
租税公課	611,362	753,770
減価償却費	24,972	25,005
支払手数料	162,371	196,017
賃借料	29,963	31,715
その他	237,419	255,310
販売費及び一般管理費合計	3,999,881	3,960,439
営業利益	4,387,518	4,528,650
営業外収益		
受取利息	243	258
受取配当金	5,236	5,676
出資金運用益	8,990	8,136
受取手数料	6,720	5,948
補助金収入	6,733	-
保険解約返戻金	25,888	11,284
貸倒引当金戻入額	-	5,787
その他	6,102	4,110
営業外収益合計	59,915	41,203
営業外費用		
支払利息	585,429	613,364
資金調達費用	224,097	109,168
その他	30,304	26,974
営業外費用合計	839,831	749,508
経常利益	3,607,601	3,820,345

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
特別利益		
固定資産売却益	2	-
投資有価証券売却益	-	4,610
特別利益合計	2	4,610
特別損失		
固定資産売却損	4,220	2,597
固定資産除却損	77,515	-
関係会社株式評価損	63,000	-
特別損失合計	144,735	2,597
税引前当期純利益	3,462,868	3,822,357
法人税、住民税及び事業税	959,000	1,279,000
法人税等調整額	121,699	△95,407
法人税等合計	1,080,699	1,183,592
当期純利益	2,382,169	2,638,765

【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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地購入費		12,163,786	37.7	9,502,314	33.4
II 建物建築費	※1	18,615,507	57.6	17,503,974	61.4
III 販売直接費等					
1. 販売手数料		1,392,977	4.3	1,202,546	4.2
2. パンフレット制作費		119,939	0.4	94,189	0.3
IV 完成工事補償引当金繰入額		27,096	0.1	17,532	0.1
V 棚卸資産評価損	※2	△29,645	△0.1	177,723	0.6
不動産売上原価		32,289,662	100.0	28,498,280	100.0

※1. 建物建築費はすべて外注費であります。

2. 棚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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		68,884	3.4	69,481	3.8
2 管理費		255,718	12.6	260,677	14.2
3 減価償却費		523,693	25.7	531,882	28.9
4 租税公課		235,363	11.6	235,848	12.8
5 修繕費		552,632	27.1	280,024	15.2
6 その他経費		398,824	19.6	460,567	25.1
不動産賃貸原価		2,035,117	100.0	1,838,483	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 2022年3月1日 至 2023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	10,837,073	23,857,173
当期変動額							
剰余金の配当						△488,389	△488,389
当期純利益						2,382,169	2,382,169
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,893,779	1,893,779
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	12,730,853	25,750,953

	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	26,708,423	△26,924	△24,808	△51,733	26,656,690
当期変動額						
剰余金の配当		△488,389				△488,389
当期純利益		2,382,169				2,382,169
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			6,803	22,243	29,046	29,046
当期変動額合計	-	1,893,779	6,803	22,243	29,046	1,922,826
当期末残高	△121	28,602,203	△20,120	△2,565	△22,686	28,579,516

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	繰越利益 剰余金	
				別途積立金			
当期首残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	12,730,853	25,750,953
当期変動額							
剰余金の配当						△599,386	△599,386
当期純利益						2,638,765	2,638,765
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	2,039,378	2,039,378
当期末残高	1,403,091	1,448,280	1,448,280	20,100	13,000,000	14,770,232	27,790,332

	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	28,602,203	△20,120	△2,565	△22,686	28,579,516
当期変動額						
剰余金の配当		△599,386				△599,386
当期純利益		2,638,765				2,638,765
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			40,980	△1,148	39,831	39,831
当期変動額合計	-	2,039,378	40,980	△1,148	39,831	2,079,210
当期末残高	△121	30,641,581	20,859	△3,714	17,145	30,658,726

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,462,868	3,822,357
減価償却費	706,915	681,461
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4,379	△5,805
賞与引当金の増減額 (△は減少)	12,732	16,701
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	775	1,025
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△2,000	1,000
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,529	10,956
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△446,908	21,595
受取利息及び受取配当金	△5,479	△5,935
支払利息	585,429	613,364
有形固定資産売却損益 (△は益)	4,218	2,597
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△4,610
関係会社株式評価損	63,000	-
有形固定資産除却損	95,536	6,016
売上債権の増減額 (△は増加)	2,862	△410
リース債権の増減額 (△は増加)	20,280	21,783
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,051,187	△9,907,391
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,177,683	1,621,264
前受金の増減額 (△は減少)	△712,041	2,797,104
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	△30,157	6,177
その他の資産の増減額 (△は増加)	△270,131	637,807
その他の負債の増減額 (△は減少)	△535,920	20,431
小計	3,832,389	357,491
利息及び配当金の受取額	5,946	6,144
利息の支払額	△585,890	△615,260
法人税等の支払額	△1,098,943	△925,303
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,153,501	△1,176,928
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)	△128,019	241,399
有形固定資産の取得による支出	△1,258,955	△693,647
有形固定資産の売却による収入	11,119	14,665
無形固定資産の取得による支出	△12,989	△48,743
投資有価証券の売却による収入	-	104,647
その他の支出	△92,150	△107,030
その他の収入	414,597	30,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,066,397	△458,494

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29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)	1,894,400	△1,447,500
長期借入れによる収入	18,791,800	21,517,600
長期借入金の返済による支出	△26,509,821	△11,946,438
社債の償還による支出	△322,050	△56,000
配当金の支払額	△488,540	△599,287
リース債務の返済による支出	△2,370	△2,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,636,582	7,466,004
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,549,479	5,830,582
現金及び現金同等物の期首残高	14,689,097	9,139,618
現金及び現金同等物の期末残高	9,139,618	14,970,200

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

区分	報告セグメント					その他 (千円) (注) 1	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							
顧客との契約 から生じる収益	37,394,464	1,103,141	1,099,891	—	39,597,497	92,074	39,689,572
その他の収益 (注) 2	—	—	—	3,022,608	3,022,608	—	3,022,608
外部顧客への 売上高	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	37,394,464	1,103,141	1,099,891	3,022,608	42,620,105	92,074	42,712,180
セグメント利益	4,503,286	2,491	57,349	715,979	5,279,106	83,140	5,362,246
セグメント資産	34,407,470	2,086,255	10,135,655	25,771,847	72,401,229	—	72,401,229
その他の項目							
減価償却費	161,310	—	—	524,842	686,153	—	686,153
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	103,502	0	—	1,436,717	1,540,219	—	1,540,219

当事業年度(自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

区分	報告セグメント					その他 (千円) (注) 1	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							
顧客との契約 から生じる収益	29,927,222	2,017,230	3,657,698	—	35,602,151	38,479	35,640,630
その他の収益 (注) 2	—	—	—	3,185,223	3,185,223	—	3,185,223
外部顧客への 売上高	29,927,222	2,017,230	3,657,698	3,185,223	38,787,374	38,479	38,825,853
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	29,927,222	2,017,230	3,657,698	3,185,223	38,787,374	38,479	38,825,853
セグメント利益	4,170,245	152,974	130,730	1,117,287	5,571,237	35,211	5,606,448
セグメント資産	43,498,740	1,801,623	10,402,381	26,227,264	81,930,009	—	81,930,009
その他の項目							
減価償却費	127,359	—	—	533,184	660,543	—	660,543
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	69,878	—	—	990,501	1,060,380	—	1,060,380

(注) 1. 「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。

2. その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等が含まれております。

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	42,620,105	38,787,374
「その他」の区分の売上高	92,074	38,479
セグメント間取引消去	—	—
財務諸表の売上高	42,712,180	38,825,853

利益	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）
報告セグメント 計	5,279,106	5,571,237
「その他」の区分の利益	83,140	35,211
セグメント間取引消去	—	—
全社費用（注）	△974,728	△1,077,798
財務諸表の営業利益	4,387,518	4,528,650

（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	72,401,229	81,930,009
「その他」の区分の資産	—	—
全社資産（注）	13,743,072	19,298,600
財務諸表の資産合計	86,144,302	101,228,609

（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	686,153	660,543	—	—	20,761	20,917	706,915	681,461
有形固定資産及び 無形固定資産の増加 額	1,540,219	1,060,380	—	—	19,668	8,001	1,559,888	1,068,381

（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 2022年3月1日 至 2023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 2023年3月1日 至 2024年2月29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】

該当事項はありません。

【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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
1株当たり純資産額	(円)	2,574.79	2,762.11
1株当たり当期純利益金額	(円)	214.61	237.73

(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 (2023年2月28日)	当事業年度末 (2024年2月29日)
純資産の部合計	(千円)	28,579,516	30,658,726
普通株式に係る期末の純資産額	(千円)	28,579,516	30,658,726
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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当事業年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
当期純利益	(千円)	2,382,169	2,638,765
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)	2,382,169	2,638,765
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)

当社は、2024年4月12日開催の取締役会において、以下のとおり、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議しました。

1. 自己株式の取得を行う理由

2024年4月12日開催の同取締役会にて同じく決議された株式報酬制度の導入に備え、対象者へ付与する予定の当社株式を市場より調達するためであります。ただし、株式報酬制度の導入は、2024年5月29日開催予定の当社第58期定時株主総会において同制度に関する議案が承認可決されることを条件といたします。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類	当社普通株式
(2) 取得し得る株式の総数	160,000株 (上限) (発行済株式総数 (自己株式を除く) に対する割合 1.4%)
(3) 株式の取得価額の総額	240,000,000円 (上限)
(4) 取得期間	2024年4月15日から2024年4月19日 (予定)
(5) 取得方法	東京証券取引所の自己株式立会外買付取引 (ToSTNeT-3) による買付け

(注1) 当該株数の変更は行いません。なお、市場動向等により、一部又は全部の取得が行われない可能性もあります。

(注2) 取得予定株式数に対当する売付注文をもって買付けを行います。