

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成18年5月26日

【事業年度】 第40期(自平成17年3月1日至平成18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 和田 憲 昌

【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

【事務連絡者氏名】 常務取締役 小 阪 堅 三

【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

【事務連絡者氏名】 常務取締役 小 阪 堅 三

【縦覧に供する場所】 株式会社ジャスダック証券取引所
(東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番9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】

提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成14年2月	平成15年2月	平成16年2月	平成17年2月	平成18年2月
売上高 (千円)	22,630,433	22,080,885	23,723,799	22,965,000	25,256,635
経常利益 (千円)	1,846,391	1,499,445	1,689,099	2,203,074	2,366,065
当期純利益 (千円)	917,050	652,719	912,754	1,162,216	1,292,973
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	96,000	136,250	136,250	493,450	493,450
発行済株式総数 (株)	192,000	215,000	215,000	4,700,000	4,700,000
純資産額 (千円)	5,647,553	6,347,570	7,237,331	9,232,876	10,406,310
総資産額 (千円)	30,628,264	34,152,043	30,395,831	34,634,290	44,781,941
1株当たり純資産額 (円)	29,414.34	29,458.47	33,587.59	1,961.25	2,210.49
1株当たり配当額 (円)	50.00	旧株 50.00	50.00	30.00	35.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	()	新株 0.41 ()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	4,776.30	3,323.39	4,170.95	256.46	271.48
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	18.4	18.6	23.8	26.7	23.2
自己資本利益率 (%)	17.6	10.9	13.4	14.1	13.2
株価収益率 (倍)				8.8	12.7
配当性向 (%)	1.0	1.5	1.2	11.7	12.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)		844,837	3,585,268	1,665,510	2,043,738
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)		1,999,277	1,577,897	2,844,298	3,088,994
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)		888,119	1,339,240	308,991	7,266,844
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)		969,624	1,637,755	767,958	2,902,070
従業員数 (名)	57	65	66	72	72

- (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37期より、たな卸資産評価損失引当金を計上する方法に変更しており、この変更により従来の方と比べて経常利益は210,000千円減少し、当期純利益は121,800千円減少しております。
- 4 第36期から第38期までの株価収益率は、当社株式が非上場・非登録であり期中平均株価の把握が困難なため、記載しておりません。また第40期の株価収益率については、平成18年1月17日開催の取締役会において決議された株式分割(1:2)(株式分割基準日:平成18年2月28日、株式分割効力発生日:平成18年3月1日)により貸借対照表日における株価が権利落後の株価のため、当該株式分割が第40期首に行われたと仮定した場合の1株当たり当期純利益により算出しております。
- 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 第37期の資本金については、平成15年2月26日付の第1回新株引受権の権利行使による増資(40,250千円)を行っております。
- 7 第37期より、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
- 8 第37期の1株当たり配当額については、旧株のほか、平成15年2月26日付の第1回新株引受権の権利行使による増資新株(23,000株)に対して、それぞれ日割り計算による配当を行っております。
- 9 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 10 第39期の資本金については、平成16年9月24日付で新株式の発行(400,000株)による公募増資(357,200千円)を行っております。
- 11 第39期の発行済株式総数については、平成16年6月14日付で株式(旧)1株につき20株の分割により4,085,000株増加、また平成16年9月24日付で新株式の発行を行い400,000株増加しております。
- 12 第39期の1株当たり配当額30円のうち、5円は日本証券業協会への店頭登録(平成16年12月13日付でジャスダック証券取引所に移行)による株式公開記念配当であります。
- 13 第37期から第40期の財務諸表について、証券取引法第193条の2の規定に基づき、あずさ監査法人より監査を受けております。なお、第36期の財務諸表については当該監査を受けておりません。
- 14 当社は、平成16年6月14日付で株式(旧)1株につき20株の分割を行っております。当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。
なお、当該数値についてはあずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成14年2月	平成15年2月	平成16年2月	平成17年2月	平成18年2月
1株当たり純資産額 (円)	1,464.73	1,472.92	1,679.38	1,961.25	2,210.49
1株当たり配当額 (円)	2.50	旧株 2.50	2.50	30.00	35.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	()	新株 0.02 ()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	232.83	166.17	208.55	256.46	271.48
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					

なお、第37期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

第36期につきましても、遡及修正した数値によっております。

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、木造戸建住宅の販売ならびに仲介業務を開始
昭和54年 9月	和田興産株式会社に改組
昭和60年12月	自社ブランド「ワコーレ」にて賃貸マンション事業を開始
昭和62年 3月	パーキング2000(駐車場)シリーズの営業開始
平成 3年 3月	自社ブランド「ワコーレ」にて分譲マンション事業を本格的に開始
平成 8年 6月	震災復興のための優良再開発建築物整備促進事業に従事
平成 8年 8月	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度・民間管理法人として登録
平成11年 4月	「エキサイド」(駅徒歩数分圏の利便性の高い賃貸マンション)シリーズの営業を開始
平成11年12月	住宅設備の企画販売業への進出を目的として神戸システムボックス株式会社を買収し子会社化
平成11年12月	不動産仲介業への進出を目的としてユニオンコーポレーション株式会社を買収し子会社化
平成12年 5月	本社を神戸市長田区から神戸市中央区へ移転
平成12年 5月	「VITA」(主に女性をターゲットにした感性豊かな賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年 2月	「アイデアル・キューブ」(都心型賃貸マンション)シリーズの営業開始
平成14年10月	本業である不動産業に特化するため神戸システムボックス株式会社を清算終了
平成14年12月	バリューアップ方式による賃貸マンションの開発を開始
平成15年 6月	本業である不動産業に特化するためユニオンコーポレーション株式会社を清算終了
平成16年 9月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場 (平成16年12月13日付で日本証券業協会より移行)
平成17年 3月	首都圏での分譲マンション販売開始
平成17年 6月	東京都千代田区に東京営業所 開設

3 【事業の内容】

当社は、主に兵庫県神戸市及びその周辺(明石市、芦屋市、西宮市、尼崎市、大阪市)エリアにおいて「ワコーレ」のブランド名により、新築分譲マンションの開発・企画・販売を主力とした不動産販売事業ならびに賃貸マンションを中心とした賃貸その他事業を営んでおります。

(1) 不動産販売事業

当社は、平成3年3月より「ワコーレ」のブランドにより分譲マンション販売を中心に展開しており、主に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、尼崎市周辺)を主要エリア(以下「神戸・阪神エリア」という)として、平成18年2月末日現在までに254棟、8,860戸(着工ベース)を供給しております。

また、開発エリアの拡張を目指しており、既に首都圏での販売活動を始めたほか、タワーマンション等の100戸以上の大型物件や他社との共同プロジェクトにも着手し、事業領域の拡大を図っております。

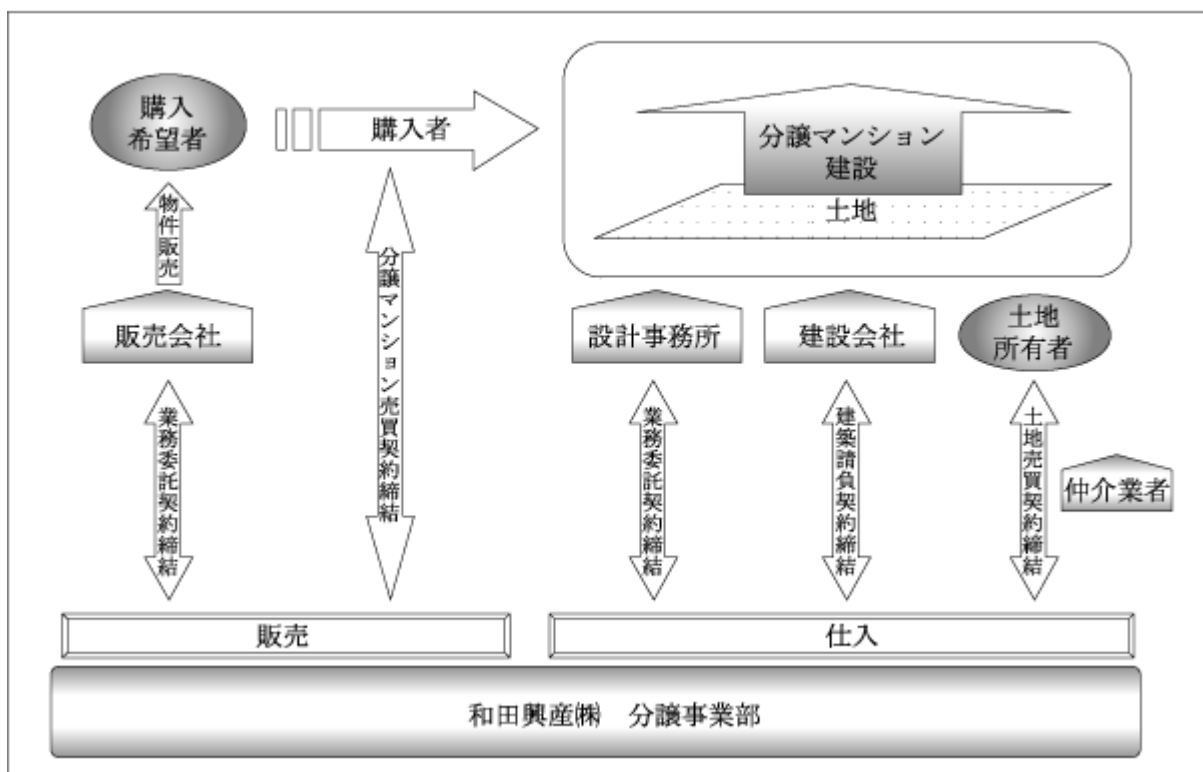
その他に、ソリューション事業の一環として不動産の有効活用を推進していく過程において、販売によってその不動産の価値に増大が見込めるような場合には、不動産の販売を行っております。

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14年2月期	平成15年2月期	平成16年2月期	平成17年2月期	平成18年2月期
全供給棟数	22	17	22	18	18
全供給戸数	744	631	599	894	823
(内、神戸市における供給戸数)	(559)	(419)	(512)	(787)	(558)
(神戸市における供給率)	(75.1%)	(66.4%)	(85.5%)	(88.0%)	(67.8%)

(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。

分譲マンション開発の系統図



分譲マンションの開発方針は、次のとおりであります。

a 用地仕入れ

当社では、地元不動産業者からの用地情報に加え、取引銀行等の金融機関からの用地情報も収集しており、その情報を中心に神戸・阪神エリアにおいて、主に駅より半径1km以内の交通利便性を重視した用地仕入れを行っております。

また、分譲事業部での用地仕入れのほかに、平成17年6月より東京営業所ならびに本社に不動産事業部を新設し、用地仕入れに注力するとともに関東圏における情報収集力の向上と用地獲得の迅速化を図っております。

b 商品戦略

当社は、平成4年より主に神戸・阪神エリアにおいて安全・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開発を重視し、デザイナーズマンション(注)の開発に取り組んでまいりました。また、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、当社の商品戦略の根底には、「資産性の高いマンション造り」という独自の考え方があり、資産性維持を重視し、開発時点から再販価値を考え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「売れるマンション造り」をキーワードに、商品力で顧客に訴求する開発及び企画・デザイン中心の戦略をとっております。

(注) デザイナーズマンションとは、気鋭の建築デザイナーが設計したマンションのことを意味する用語として用いております。

c マーケティング戦略

当社のマーケティング戦略として、不動産市場におけるマクロ的及びミクロ的観点からの情報収集に注力し、定量的、定性的分析を行い、用地仕入れ及び商品開発に活かしております。

マクロ的観点からは、主に不動産系のシンクタンクからの情報収集に努めており、またミクロ的観点からは、地元の不動産業者、仲介業者との交流会・勉強会での活発な情報交換やマンションギャラリー等の販売拠点における販売会社からの「現場の声」「顧客の声」等に基づく購入者意識ならびに他社動向等の情報収集に努めております。

d 品質管理

当社では、一級建築士、一級建築施工管理技士の資格保持者による建築部を社内に設置し、品質向上ならびにコスト低減に注力しております。

また、当社独自の品質指針「NEXT100」を発表し、マンションに対する安全性と顧客への信頼度ならびにサービスの向上に努めております。

e 販売戦略

当社は、販売部門を設置していませんが、短期間で完売を目指すため、販売のスペシャリストである販売会社と販売委託契約を締結するとともに、紙面による広告活動、自社のホームページ等での発売物件の告知や当該分譲マンションの標準仕様のモデルルームを保有したマンションギャラリー等のガイドルーム(注)の配置により、顧客の購買意欲の増進を図り、販売契約締結に向けた迅速化を図っております。

(注) ガイドルームとは、分譲マンションの標準仕様のモデルルームを保有した販売センターのことを意味する用語として用いております。

(2) 賃貸その他事業

当社は、神戸・阪神エリアにおいて、主に住居、店舗、事務所、駐車場(月極・時間駐車)等を提供しており、住居(賃貸マンション)・店舗に関しては、「賃貸その他事業」の柱として、平成18年2月末現在で75棟1,270戸(同日現在の入居率94.2%)を保有しております。

また、消費者ニーズに対応するため、交通アクセスを重視し、分譲マンションの開発で培ったノウハウを活かした賃貸不動産を提供しております。

賃貸マンション

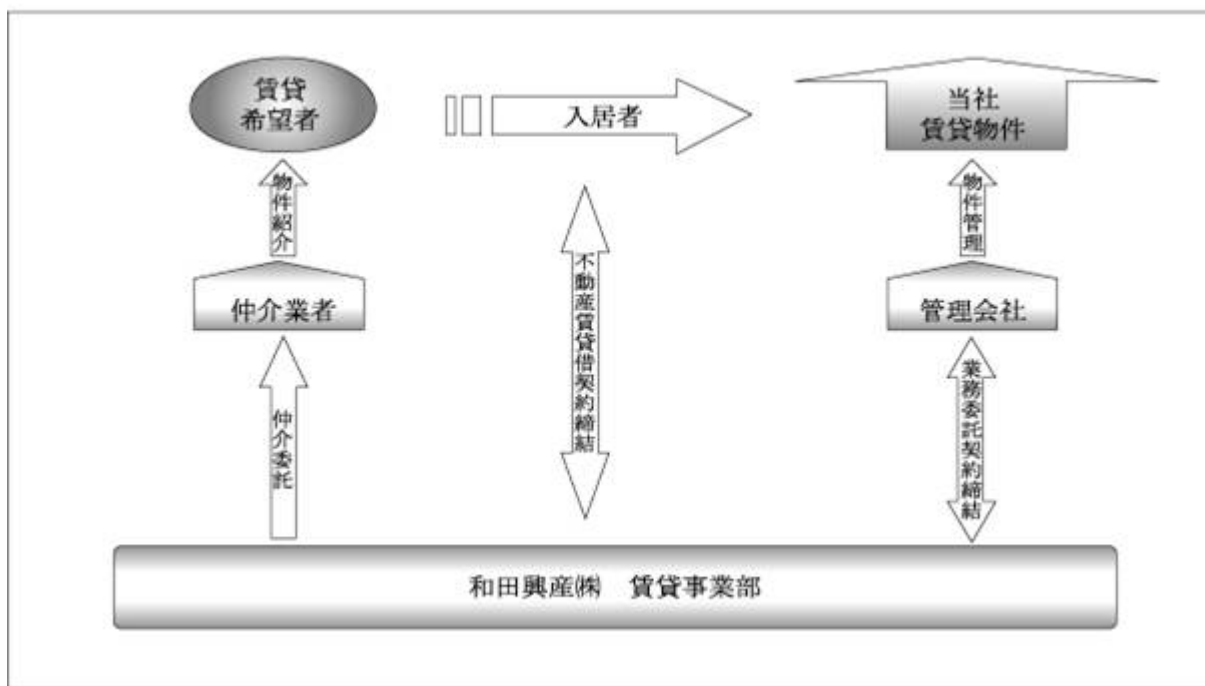
平成18年2月末日現在

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。	921戸
ヴィータ(VITA)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。	147戸
アイデアル・キューブ(I.C.)シリーズ	都心生活対応型マンションであり、設備面(ペット対応等)を重視した賃貸マンションであります。	35戸
ヴィアノシリーズ	先進性ある仕様とユーティリティルーム等を配したシングル層向けに開発された賃貸マンションであります。	69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

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。	77軒
パーキング2000シリーズ	月極駐車ならびに時間貸駐車を賃貸しております。	804台
トランクルーム	家財道具などの一時保管のスペースを賃貸しております。	117ルーム
多目的ホール	本社2階のWADAホール(収容可能人員200名)を、ピアノ発表会、講演会などの催事場として賃貸しております。	1ホール

不動産賃貸の系統図



賃貸不動産の開発方針は、次のとおりであります。

a 購入

当社では、地元不動産業者からの物件情報に加え、取引銀行等の金融機関からの物件情報も収集しており、その情報を中心に神戸・阪神エリアにおいて、主に駅より半径1km以内の交通利便性を重視した賃貸用不動産の購入を行っております。

また、バリューアップ方式（既存賃貸不動産を購入し、改修工事を施し資産価値増大を図ること）による賃貸不動産の開発も手掛け、中古賃貸不動産のリニューアル化を推進し、地域の環境改善に努めております。

b 商品戦略

当社では、分譲マンションで培ったノウハウをもとに、設備、機能性を重視した賃貸マンションの開発を進めており、その一環としてデザイナーズマンション、ペットオーナーのためのペット対応型マンション等の顧客ニーズに対応した独自性のある賃貸マンションを提供しております。

c 品質管理

当社では、一級建築士、一級建築施工管理技士の資格保持者による建築部を社内を設置しており、賃貸マンション開発においても同部署にて品質向上ならびにコスト低減に注力しております。

また賃貸マンションの維持管理については、外部の仲介業者ならびに管理会社に委託しており、迅速な入居者対応と資産価値の維持に努めております。

(3) その他

当社は、主に神戸・阪神エリアにおいて不動産販売事業ならびに賃貸その他事業を展開しておりますが、平成17年6月より東京営業所を開設し、関東圏エリアでの情報収集ならびに経営資源獲得に注力し、経営基盤の確立を目指しております。

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成18年2月28日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
72	41.8	5.6	6,123

(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14名)を含んでおります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当期におけるわが国経済は、企業収益や株価の回復、製造業を中心とした設備投資の増加や個人消費の回復等緩やかな回復トレンドで推移しました。しかし一方では、不安定な国際情勢や原油価格の上昇、税制改革に伴う増税見通しや年金問題等国内景気は楽観視出来ない状況にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、分譲マンションの需要は比較的堅調に推移しましたが、都市圏を中心とした地価の上昇に加え優良用地の不足、需給バランスの不均衡、顧客ニーズの多様化、同業他社との競争激化ならびに耐震強度等の安全性への懸念も広がり、市況の先行きは不透明な状況が続いております。

このような事業環境の中、当社は、神戸・明石・阪神間の地元地域での積極的な事業展開を推進し、併せて賃貸事業の拡大に注力いたしました。また首都圏での経営基盤の確立を目指すため東京営業所を開設するとともに、当社独自の品質指針である「NEXT100」に基づいたマンションの販売を開始し、品質向上に努めてまいりました。

その結果、当期の業績は、売上高25,256百万円（前期比110.0%）、経常利益2,366百万円（同107.4%）、当期純利益1,292百万円（同111.3%）となりました。

事業別の業績は次のとおりであります。

区 分		売上高(百万円)	構成比(%)	前期比(%)
不動産販売事業	分譲マンション販売	22,260	88.2	110.6
	その他不動産販売	1,370	5.4	96.2
	小 計	23,630	93.6	109.7
賃貸その他事業	賃貸収入	1,419	5.6	103.3
	その他収入	206	0.8	486.1
	小 計	1,626	6.4	114.8
合 計		25,256	100.0	110.0

(不動産販売事業)

不動産販売事業の売上高は、23,630百万円（前期比109.7%）となりました。

不動産販売事業のうち主力の分譲マンションにおきましては、地価の上昇に加え建築資材の価格上昇、需給バランスの不均衡等、事業環境が軟調傾向で推移する中、昨年同様厳しい環境ではありましたが、独自性のあるデザインに加え当社独自の品質指針である「NEXT100」に基づいたマンションの販売を開始し、品質向上に努めるとともに「顧客の命と財産を守るマンション造り」をモットーに、独自の戦略に特化してまいりました。

その結果、ワコーレ神戸灘タワー（第 期）、ワコーレ六甲道オービット- 1、2 ならびに他社との共同プロジェクト「芦屋レジデンス打出小槌町」等を発売し、当期においては、17棟867戸（同100.3%）を発売いたしました。契約については、879戸（同124.5%）23,392百万円（同110.8%）を販売し、それにより2月末日時点の受注残戸数は949戸（同119.8%）となり、受注残高を23,782百万円（同105.0%）としております。また、ワコーレ須磨名谷ステーションフラッツ等19棟が当期に完工したことにより、引渡戸数については722戸（同119.9%）となり、売上高22,260百万円（同110.6%）を計上いたしました。

その他の不動産販売におきましては、企業収益拡大への努力が奏功し、5物件を販売、売上高1,370百万円（同96.2%）を計上し、全体として堅調に推移いたしました。

（賃貸その他事業）

賃貸その他事業の売上高は1,626百万円（同114.8%）となりました。

主力の賃貸事業におきましては、新築賃貸物件の建設と良質な賃貸物件の取得に傾注し、また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）による賃貸物件の確保に努め、利益率の向上と安定成長を目指してまいりました。

その結果、10棟148戸の新規賃貸物件を取得し、賃貸収入は1,419百万円（同103.3%）となっており、新規投入物件の稼動が、奏功した結果となりました。

また、その他収入につきましては、その他賃貸収入、分譲マンション事業に係る解約手付金、保険代理店手数料の収入等で206百万円（同486.1%）を計上いたしました。

（2）キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前期末より2,134百万円増加し、当期末には2,902百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果使用した資金は、2,043百万円（前期は1,665百万円の収入）となりました。

主な要因は、税引前当期純利益2,367百万円の計上および仕入債務の増加による1,053百万円等の資金流入に対し、マンション用地購入等に伴うたな卸資産の増加による支出5,807百万円の支払い等による資金流出によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は、3,088百万円（前期比244百万円増）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3,048百万円等によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果得られた資金は、7,266百万円（前期比6,957百万円増）となりました。

主な要因は、マンション用地の購入および賃貸不動産の購入資金等として長期借入金17,567百万円の調達に対し、同資金の返済および短期借入金減少による返済10,160百万円を支出したこと等によるものであります。

2 【販売及び契約の状況】

(1) 売上実績

事業部門	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)		
	売上金額(千円)	構成比(%)	前年同期比(%)
不動産販売事業	23,630,581	93.6	109.7
賃貸その他事業	1,626,054	6.4	114.8
合計	25,256,635	100.0	110.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 営業実績

事業部門	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)		
	物件名	販売戸数(戸)	金額(千円)
不動産販売事業	ワコーレ須磨名谷ステーションフラッツ	160	5,240,564
	ワコーレ須磨鷹取パラディウム	57	1,581,315
	ワコーレ本山南ブランデュオ	43	1,388,943
	ワコーレ深江駅前ハーモニーステージ	43	1,279,857
	ワコーレヴェルティーク本山田中町	23	1,238,197
	ワコーレ王子公園ヴィヴィア	40	1,219,277
	ワコーレ神戸中山手通	36	1,200,743
	ワコーレコモード立花	43	1,112,815
	ワコーレ神戸元町アクシア	51	1,110,005
	ヴェルティーク新中野	21	955,338
	その他分譲マンション9棟	205	5,933,444
	その他不動産販売	(注3)	1,370,076
	小計	722	23,630,581
賃貸その他事業	賃貸収入	(注4)	1,419,352
	その他収入	(注5)	206,702
	小計		1,626,054
合計	722	25,256,635	

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 不動産販売事業の物件各金額には、住戸売上のほかに分譲駐車場の金額が含まれております。

3 その他不動産販売は、宅地等5物件の売上であります。

4 賃貸収入は、時間駐車料等が含まれているため戸数表示はしておりません。

5 その他収入は、保険代理店手数料収入等が含まれているため戸数表示はしておりません。

(3) 契約実績

当期における分譲マンションの契約実績は、次のとおりであります。

区分	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)							
	期首契約残高		期中契約高		期中引渡高		期末契約残高	
	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)	戸数 (戸)	金額 (千円)
ワコーレ 神戸灘タワー	50	1,596,375	133	4,401,827			183	5,998,202
ワコーレ 妙法寺駅前ウィックスシティ	95	2,895,684	31	1,196,685			126	4,092,369
ワコーレ 夙川ブランデュオ			40	1,322,783			40	1,322,783
ワコーレ 御影シーズンズ			22	1,275,201			22	1,275,201
ワコーレ 六甲道オービット-2			57	1,145,015			57	1,145,015
ワコーレ 明石ヴィストーレ			30	894,871			30	894,871
ワコーレ 山本通アルベツィオ	11	543,113	8	339,670			19	882,783
ワコーレ 元町セリュックス			23	651,366			23	651,366
ワコーレ 六甲道オービット-1			15	585,389			15	585,389
ワコーレ 西代ステーション			14	381,998			14	381,998
その他分譲マンション	636	17,615,051	506	11,197,556	722	22,260,504	420	6,552,103
合計	792	22,650,223	879	23,392,362	722	22,260,504	949	23,782,080

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 分譲マンションの物件各金額には、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 【対処すべき課題】

当社を取り巻く事業環境を展望いたしますと、地価の上昇、金融市場における量的緩和の解除からくる金利の不透明感、建築資材等の価格上昇、同業他社との競争激化、需給の不均衡、安全性への懸念等、混迷な状況が続く中、依然不透明な状況下で推移しております。

そのような経営環境の中で、当社といたしましては、神戸・明石・阪神間を中心とした地元地域への特化はもとより、首都圏での営業強化、優良賃貸物件の確保等による企業収益拡大に注力しながら、CSR（企業の社会的責任）をしっかりと自覚し遂行しつつ、経営基盤をより強固なものにしていくため、内部統制を軸とした社内体制の確立を目指しております。

そのための活動として、当社の強みである企画力の向上に加え、「顧客の命と財産を守るマンション造り」をモットーに当社独自の品質指針である「NEXT100」に基づいた品質・サービスの徹底と確保により顧客に喜んで頂けるマンションの提供、また、昨年同様全社的なコスト削減に取り組むとともに内部統制システムを整備し、収益向上はもとよりコーポレート・ガバナンスの充実に努めることにより経営基盤の確立を目指してまいります。

事業活動の中心となる分譲マンション事業では、用地厳選に努め、好立地の用地確保と、品質・設備の向上ならびに先進性のある企画に特化するとともに、首都圏での情報収集、用地等の経営資源獲得に注力し、当社の独自性を鮮明にしながら安定供給を進め、地域の発展及び街づくりに貢献してまいります。また、事業環境が多様化する中、同業他社との共同プロジェクトにも積極的に参画し、今後の幅広い顧客ニーズと事業環境の変化に対応してまいります。

賃貸事業では、優良物件の減少による供給業者の優勝劣敗が予想される中、市場での優位性を確保するため、独自性のある新築賃貸住宅の安定供給を目指し、顧客へのサービス向上と顧客ニーズの高い商品の提供を今後とも推進してまいります。また、既存住宅（主に賃貸マンション）の活性化を図るため、バリューアップ方式による賃貸物件の確保により企業収益拡大はもとより、地域社会への環境改善にも努めてまいります。

一方、財務面におきましては、コミットメントライン等の機動的に活用できる資金の確保により、財務基盤の強化、安定化を推進してまいります。

4 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財政状態等、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるリスクには、次のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当期末時点において、当社が判断したものであります。ただし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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		平成14年2月	平成15年2月	平成16年2月	平成17年2月	平成18年2月
売上高	(百万円)	22,630	22,080	23,723	22,965	25,256
不動産売上高	(百万円)	21,738	21,068	22,549	21,548	23,630
不動産賃貸収入等	(百万円)	891	1,012	1,174	1,416	1,626
営業利益	(百万円)	2,296	2,100	2,226	2,594	2,769
売上高営業利益率	(%)	10.1	9.5	9.4	11.3	11.0
経常利益	(百万円)	1,846	1,499	1,689	2,203	2,366
当期純利益	(百万円)	917	652	912	1,162	1,292
分譲マンション引渡戸数の推移	(戸)	733	684	728	602	722
流動資産	(百万円)	18,391	20,854	16,043	18,411	27,148
固定資産	(百万円)	12,236	13,297	14,352	16,223	17,633
資産合計	(百万円)	30,628	34,152	30,395	34,634	44,781
流動負債	(百万円)	18,304	22,043	16,401	16,727	20,227
固定負債	(百万円)	6,675	5,760	6,757	8,673	14,148
負債合計	(百万円)	24,980	27,804	23,158	25,401	34,375
資本合計	(百万円)	5,647	6,347	7,237	9,232	10,406
ROE(株主資本利益率)	(%)	17.6	10.9	13.4	14.1	13.2
株主資本比率	(%)	18.4	18.6	23.8	26.7	23.2

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 不動産売上高に含まれる分譲マンションの売上計上は、マンションの引渡し時に行っております。

3 第37期から第40期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、あずさ監査法人の監査を受けておりますが、第36期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。

上記の表に関する主な説明は以下のとおりであります。今後、以下のような要因が発生した場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

平成15年2月期及び平成16年2月期の売上高営業利益率が低下している主な要因は、分譲マンションにおける品質・設備等の充実化及び売上単価の軟調傾向によるものであります。

平成15年2月期の経常利益が、平成14年2月期に比べ減少している主な要因は、分譲マンションの販売不振に伴う売上高の低下に備え、たな卸資産評価損失引当金繰入額210百万円を営業外費用に計上したことによるものであります。

平成16年2月期の経常利益の低下については、分譲マンションの開発に関し、当初予定していた隣接地を購入することができなかつたため、マンション価値及び売上高の低下に備え、たな卸資産評価損失引当金繰入額230百万円を営業外費用に計上したことによるものであります。

平成15年2月期の当期純利益が減少している主な要因は、神戸市西区押部谷の山林地につき、販売用不動産評価損180百万円の特異損失を計上したことによるものであります。

平成16年2月期の流動資産及び流動負債が減少している主な要因は、期末における分譲マンションの引渡済み戸数の減少（前期比92戸減）によって売掛金及び仕入債務が減少したこと、用地を厳選し好立地の取得を目指したことによって期末のたな卸資産の残高が減少したこと、ならびに運転資金及び1年以内返済予定の長期借入金が減少したこと等によるものであります。

平成18年2月期の資産及び負債の増加の主な要因は、大型物件の用地取得等によるたな卸資産の増加及び事業用固定資産の増加によるものであり、また負債の増加は、それらの購入に伴う借入金増加によるものであります。

(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、分譲マンションの購入者への引渡しは、分譲マンションの竣工後に行われますが、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、結果として四半期毎の業績に偏向が生じることがあります。最近2事業年度における四半期毎の売上高推移は下表のとおりであります。

	第39期（平成17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)	2,899	9,650	3,827	6,587	22,965
構成比 (%)	12.6	42.0	16.7	28.7	100.0

	第40期（平成18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)	8,207	2,870	5,536	8,642	25,256
構成比 (%)	32.5	11.4	21.9	34.2	100.0

(3) 景気動向・金利動向等の影響について

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

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

なお、平成13年12月19日に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」において、住宅金融公庫は、平成18年度末（平成19年3月末）に廃止される予定となっております。これに伴い、新築マンション購入者の金利負担が増加し購入意欲が減退した場合等には、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。

(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、尼崎市周辺）を主要エリアとして分譲マンションの販売をしておりますが、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、販売力及び需要の低下、価格の下落等により、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17年2月期は42.9%、平成18年2月期は50.2%の水準にあります。今後、当社としては資金の調達手段の多様化に積極的に取り組み、株主資本の充実に注力する方針ではありますが、現行の金利水準が変動した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく個別物件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得たあとに物件開発を進行させております。ただし、資金調達に障害が生じた場合には、事業展開の妨げになるなど当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。最近2事業年度における有利子負債及び支払利息の状況は、次のとおりであります。

回次		第39期	第40期	増減
決算年月		平成17年2月	平成18年2月	
期末有利子負債総額	(百万円)	14,859	22,467	7,607
期末総資産額	(百万円)	34,634	44,781	10,147
期末有利子負債依存率	(%)	42.9	50.2	7.3
売上高	(百万円)	22,965	25,256	2,291
営業利益+受取利息・配当金	(百万円)	2,601	2,776	174
支払利息	(百万円)	330	401	71
支払利息/売上高	(%)	1.4	1.6	0.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	(倍)	7.9	6.9	1.0

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

(6) 減損会計導入による業績への影響について

平成14年8月に「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」が企業会計審議会において承認され、平成17年4月1日以後開始する事業年度から強制適用されることとなりました。したがって、当社においては、平成19年2月期より減損会計が導入されることとなります。

減損会計は、企業が保有する事業用固定資産に減損の兆候が見られる場合、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時には、その帳簿価額を減損処理するものであります。また、減損の兆候が見られる場合としては、営業から生じる損益やキャッシュ・フローが継続してマイナスとなる場合、資産が遊休状態となった場合、市場価格が著しく下落した場合等があげられております。

なお、平成19年2月期首時点において当社が保有する事業用固定資産のうち5物件が減損会計対象物件となっており、特別損失として減損損失370百万円の計上を見込んでおりますが、それにより同年同期の税引前当期純利益が同額減少する予測をしております。

(7) 特定の建築事務所に対する依存度について

当社は、分譲マンション及び賃貸マンションの開発における設計事務等を建築事務所へ外注しており、特に株式会社瀬戸本淳建築研究室に対する依存度(=同社に対する設計に関する外注費/設計に関する外注費総額)は、平成17年2月期において71.9%、平成18年2月期において45.3%となっており、その比率は若干下げられておりますが依然と高い状態が続いております。当社と同社は、平成7年以降、継続的・安定的な取引関係があり、今後も同社との取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、同社との取引関係、同社の設計技術に変化が生じた場合等には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 当社の事業体制について

特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である和田憲昌は、永年にわたり不動産業に携わってきており、不動産販売事業ならびに賃貸その他事業の不動産賃貸部門においては、その経験から培った投資判断能力に基づき、最高経営責任者として事業戦略の決定及び推進において重要な役割を担っております。

このため当社では、同氏に過度に依存しないよう経営体制を整備し、経営リスクの軽減と各事業分野での人材育成の強化及び優秀な人材の確保に努めておりますが、未だその依存度が高いため、何らかの理由により同氏が経営者としての業務を遂行できなくなった場合には、当社の業績及び事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であることについて

当社は、平成18年2月末日現在において取締役5名、監査役4名、従業員72名(出向社員、契約社員、派遣社員計14名含む)と小規模組織であり、組織運営ならびに内部管理体制もそれに応じたものとなっております。

現在、当社の事業内容は、不動産販売事業ならびに賃貸その他事業を行っており、それぞれの事業の強化と拡大の過程において、計画的な人員の増強及び人材育成による組織力の向上に努める方針であります。内部管理体制の整備を推進していく過程において、適切かつ十分な組織的運営が出来なかった場合には、当社の業務の遂行に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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」に基づく免許(免許証番号 国土交通大臣(1)第7158号、有効期間 平成17年11月17日から平成22年11月16日まで)を受け、主に不動産販売の事業を行っておりますが、今後、何らかの理由により免許の取り消しがあった場合、有効期間の更新ができなかった場合等には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 重要な訴訟について

将来の当社業績に重大な影響を及ぼすような訴訟は、現在のところありません。

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【財政状態及び経営成績の分析】

当期における財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

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

(1) 財政状態の分析

(流動資産)

当期末における流動資産の残高は、27,148百万円（前期末18,411百万円）となり、前期末と比較して8,736百万円増加しました。

主な要因は、大型物件の分譲マンション用地の取得ならびに建設等に伴いたな卸資産が6,949百万円増加したことに加え、分譲マンションの引渡しが期末に集中したことにより、当座資産（現金預金及び売掛金合計）が1,608百万円増加したこと等によるものであります。

(固定資産)

当期末における固定資産の残高は、17,633百万円（前期末16,223百万円）となり、前期末と比較して1,410百万円増加（減価償却費控除後の金額）しました。

主な要因は、賃貸用不動産の購入及び賃貸マンションの建設等により有形固定資産が1,303百万円増加（減価償却費控除後の金額）したことによるものです。

この増加により、将来における賃貸収益の増加が予測され、当社の目的の一つである安定成長への基盤作りに貢献できるものと考えております。

なお、当期において新たに取得した主な賃貸用不動産は、下記のとおりであります。

物件名（所在地）	取得金額（百万円）
シティライフ本山（神戸市東灘区）	873
オアーゼビル（尼崎市南塚口町）	327
リアルテ霞ヶ丘（神戸市垂水区）	285
オアシスコート大開ビル（神戸市兵庫区）	277
グランドメゾン魚崎北町（神戸市東灘区）	271
（仮称）ワコーレ小野柄通（神戸市中央区）	175

(注) 1．取得金額は、有形固定資産として計上した土地及び建物等の合計額であります。

2．前期に保有していた有形固定資産のうち1,142百万円を所有目的変更に伴い、たな卸資産へ振り替えたことにより、有形固定資産が同額減少しております。

(流動負債)

当期末における流動負債の残高は、20,227百万円（前期16,727百万円）となり、前期末と比較して3,499百万円増加しました。

主な要因は、分譲マンションの引渡しが期末に集中したこと等により仕入債務（支払手形及び買掛金）が1,053百万円増加、また翌期に引渡しが予定されている分譲マンションの用地取得に係る借入金（1年以内返済予定分）ならびに運転資金等の短期借入金の合計額が1,988百万円増加したこと等によるものであります。

(固定負債)

当期末における固定負債の残高は、14,148百万円（前期8,673百万円）となり、前期末と比較して5,474百万円増加しました。

主な要因は、分譲マンション用地及び賃貸不動産取得に伴う調達資金として、長期借入金が5,418百万円増加したこと等によるものであります。

(資本)

当期末における資本の残高は、10,406百万円(前期9,232百万円)となり、前期末と比較して1,173百万円増加しました。

主な要因は、当期純利益の計上等により利益剰余金が1,136百万円増加したこと等によるものであります。

(2) キャッシュ・フローの分析

当期における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前期末に比べ2,134百万円増加し、当期末には2,902百万円となりました。

前期との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約キャッシュ・フロー計算書>

	第39期	第40期	増減額 金額(百万円)
	平成17年2月 金額(百万円)	平成18年2月 金額(百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	2,191	2,367	176
売上債権の増減額	442	539	982
たな卸資産の増加額	2,184	5,807	3,623
仕入債務の増加額	2,580	1,053	1,527
法人税等の支払額	913	1,096	183
その他	433	899	466
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,665	2,043	3,709
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	3,036	3,048	11
有形固定資産の売却による収入	231	11	219
その他	39	52	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,844	3,088	244
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額	1,879	976	903
長期借入れによる収入	9,632	17,567	7,935
長期借入金の返済による支出	8,288	9,184	895
株式の発行による収入	855		855
その他	10	140	129
財務活動によるキャッシュ・フロー	308	7,266	6,957
現金及び現金同等物の増減額	869	2,134	3,003
現金及び現金同等物の期首残高	1,637	767	869
現金及び現金同等物の期末残高	767	2,902	2,134

(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・フローは前期に比べ3,709百万円減少しました。

主な要因は、大型物件のマンション用地購入等に伴うたな卸資産の増加により、前期より3,623百万円多く支出したこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは前期に比べ244百万円減少しました。

主な要因は、有形固定資産の売却収入が前期より219百万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・フローは前期に比べ6,957百万円増加しました。

主な要因は、マンション用地の購入および賃貸不動産の購入資金等として長期借入金の調達が7,935百万円増加したこと等によるものであります。

(3) 経営成績の分析

当期における経営成績は、売上高25,256百万円(前期比110.0%)、経常利益2,366百万円(同107.4%)、当期純利益1,292百万円(同111.3%)となりました。

当期における経営成績及び前期との比較数値は、以下のとおりであります。

<要約損益計算書>

	第39期		第40期		前期比 (%)
	平成17年2月		平成18年2月		
	金額 (百万円)	売上比 (%)	金額 (百万円)	売上比 (%)	
売上高	22,965	100.0	25,256	100.0	110.0
売上総利益	5,147	22.4	5,546	22.0	107.8
販売費及び一般管理費	2,552	11.1	2,776	11.0	108.8
営業利益	2,594	11.3	2,769	11.0	106.8
経常利益	2,203	9.6	2,366	9.4	107.4
税引前当期純利益	2,191	9.5	2,367	9.4	108.0
法人税等	1,029	4.5	1,074	4.3	104.4
当期純利益	1,162	5.0	1,292	5.1	111.3

当期の経営成績は、前期に比べ増収増益となっており、その主な要因は次のとおりであります。

売上高の増加については、分譲マンション販売において引渡戸数が前期に比べ120戸増の722戸となっており売上高で2,135百万円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、主に分譲マンションの建築資材の価格上昇等による事業環境の軟調化により売上高の伸び率に比べ、売上比ならびに前期比のポイントを若干下げております。

また、法人税等については、当期の増配による留保金課税の減額と法人事業税の外形標準課税制度導入に伴い実効税率が引下げられたことにより、売上比ならびに前期比のポイントを若干下げており、またその要因によって、当期純利益の売上比ならびに前期比のポイントはそれぞれ上げる結果となりました。

以上のような要因により、売上高及び当期純利益はそれぞれ上昇しております。

なお、当期の業績等の内容については、「第2 事業の状況」の「1 業績等の概要」の「(1)業績」をご参照下さい。

(4) 経営の現状と見通し

当社を取り巻く事業環境は、都市圏を中心とした優良物件の減少、地価の上昇、金利動向の不透明感、建築資材等の価格上昇、同業他社との競争激化、需給バランスの不均衡、耐震強度問題等に関わる安全性への懸念等、一段と厳しさを増しております。

このような経営環境の中、当社は、神戸市を中心とした地元の都市開発に特化するとともに、東京営業所の開設により首都圏での経営基盤の確立に注力し、経営資源配分に際しての選択と集中を見極め、収益の増大を目指すとともにCSR（企業の社会的責任）をしっかりと果たしてまいりたいと考えております。

主力の分譲マンションにおきましては、優良用地の確保はもとより顧客第一主義をモットーに当社独自の品質指針である「NEXT100」に基づいた「品質の強化」「サービスの向上」ならびに気鋭の建築デザイナーによる「洗練された企画・デザイン力」等を前面に押し出し、需要の創造を目指すとともに、事業環境が多様化する中、同業他社との共同プロジェクトにも積極的に参画し、今後の幅広い顧客ニーズと事業環境の変化に対応し、独自性のある分譲マンションの安定供給を推進してまいります。

さらに、安定成長を目指す当社では、新築賃貸住宅の安定供給ならびにバリューアップ方式による不動産再生事業を含めた賃貸事業の拡大に注力するとともに、フィービジネスの確立を目指すことにより、企業の安定性増大を推進してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

事業別の設備投資ならびに設備の売却又は除却については、次のとおりとなっております。

(1) 不動産販売事業

当期の設備投資は、ワコーレ住吉マンションギャラリーをはじめとするガイドルームの新設及び改装を13件行っており、これらの設備投資合計額は186,979千円であります。

当期の設備の除却は、ワコーレ中山手マンションギャラリーをはじめとするガイドルームの改装に伴う除却を15件行っており、除却合計額は227,970千円であります。

(2) 賃貸その他事業

当期の設備投資は、賃貸事業の拡大に注力したことにより、主に賃貸マンション購入等による賃貸用不動産への投資を大幅に行っており、これらの設備投資合計額は2,930,189千円であります。

主な設備投資の物件は次のとおりであります。

物件名(所在地)	金額(千円)	増加数
シティライフ本山(神戸市東灘区)	873,221	32戸
オアーゼビル(尼崎市南塚口)	327,609	28戸
リアルテ霞ヶ丘(神戸市垂水区)	285,298	45戸
オアシスコート大開ビル(神戸市兵庫区)	277,932	1軒
グランドメゾン魚崎北町(神戸市東灘区)	271,346	18戸

当期の設備の売却は、賃貸マンション1件(10,443千円)を売却したほか、下記物件について所有目的の変更により固定資産から販売用不動産へ振り替えております。

物件名(所在地)	金額(千円)	戸数(戸)
アージュ・デュオ本山(神戸市東灘区)	488,213	37
芦屋グラヴィススクエア(芦屋市朝日ヶ丘町)	369,597	10
イフコート(尼崎市水堂町)	284,390	41

除却については、賃貸物件の建物及び構築物で1,707千円除却しました。

(3) その他の設備投資または売却・除却

本社設備としてソフトウェア他で23,051千円の設備投資を行いました。また、本社の備品236千円を除却しております。

2 【主要な設備の状況】

平成18年2月28日現在

設備の内容	事業別区分	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
本社	全事業	本社 (神戸市中央区)	278,961		632,396 (1,009.47)		73,719	985,076	65
営業所	全事業	東京営業所 (東京都千代田区)					253	253	2
ガイド ルーム	不動産 販売事業	尼崎マンションギャラリー他 1件(尼崎市)	26,076				952	27,029	
		逆瀬川マンションギャラリー (宝塚市)	10,441				692	11,134	
		西宮マンションギャラリー (西宮市)	24,732				669	25,401	
		芦屋業平マンションギャラリー (芦屋市)	4,951					4,951	
		本山マンションギャラリー他 1件(神戸市東灘区)	58,515				2,981	61,497	
		灘マンションパビリオン 他1件(神戸市灘区)	113,902				3,159	117,062	
		中山手マンションギャラリー 他1件(神戸市中央区)	7,709		63,269 (146.31)		1,800	72,779	
		上沢マンションギャラリー (神戸市兵庫区)			314,173 (454.35)		190	314,363	
		西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	22,819				947	23,767	
		明石駅前マンションギャラリー (明石市)	23,086				1,217	24,303	
		竹ノ塚マンションギャラリー (東京都足立区)	3,321					3,321	
		船堀マンションギャラリー (東京都江戸川区)	1,758					1,758	
			小計		297,315		377,443 (600.66)		12,610

平成18年2月28日現在

設備の内容	事業別区分	事業所名 (所在地)	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械 及び装置	土地 (面積㎡)	借地権 (面積㎡)	その他		合計
賃貸用 不動産	賃貸その他 事業	ワコーレ雲雀丘花屋敷 (川西市)	2,701		2,573 (12.82)			5,274	
		ワコーレ里中他5件 (西宮市)	275,453		341,256 (2,515.54)		17,787	634,497	
		第2ウサミハイツ他1件 (尼崎市)	241,080		327,481 (1,609.67)			568,562	
		ワコーレ芦屋船戸町 他3件(芦屋市)	76,408		115,007 (1,278.43)		56,895	248,311	
		ワコーレヴィータ深江本町 他8件(神戸市東灘区)	752,007	9,649	1,333,454 (3,568.48)	25,641 (43.46)	381	2,121,134	
		ワコーレヴィータ王子公園 他3件(神戸市灘区)	372,384		413,403 (1,793.75)		502	786,290	
		ワコーレ海岸通I.C.他16件 (神戸市中央区)	934,011	50,747	1,222,633 (4,145.80)	79,461 (241.70)	219,293	2,506,147	
		ワコーレヴィータ塚本通 他20件(神戸市兵庫区)	968,515	60,723	2,044,252 (8,603.47)		122,189	3,195,680	2
		ワコーレ長田綜合ビル他23件 (神戸市長田区)	967,900	1,866	1,798,443 (11,849.00)		2,395	2,770,606	3
		ワコーレヴィータ月見山 他13件(神戸市須磨区)	408,960		344,588 (2,265.23)	55,813 (527.39)	18,099	827,460	
		ワコーレヴィータ五色山 他6件(神戸市垂水区)	463,359		417,048 (3,210.80)		124,463	1,004,870	
		ワコーレオーキッドガーデン 他1件(神戸市北区)	34,878		53,897 (478.32)		29	88,805	
		ワコーレドミール九条 (大阪市西区)	302,389		204,615 (520.01)			507,005	
		賃貸マンション建設予定物件 (明石市)					2,100	2,100	
	小計	5,800,051	122,987	8,618,655 (41,851.32)	160,915 (812.55)	564,136	15,266,747	5	
	合計	6,376,328	122,987	9,628,495 (43,461.45)	160,915 (812.55)	650,719	16,939,446	72	

- (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14名)を含んでおります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

平成18年2月28日現在

事業別 及び 事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着工(予定)年月	竣工予定年月	増加予定戸数 (戸)
		総額 (千円)	既支払額 (千円)				
不動産販売事業							
鷹取駅前マンション ギャラリー (神戸市須磨区)	ガイドルームの 新設	30,000		自己資金	平成18年3月	平成18年3月	(注2)
本山南マンション ギャラリー (神戸市東灘区)	"	72,000		"	平成18年4月	平成18年5月	
中山手マンション ギャラリー (神戸市中央区)	"	152,000	1,800	"	平成18年5月	平成18年6月	
上沢マンションギ ャラリー (神戸市兵庫区)	"	142,000	190	"	平成18年6月	平成18年7月	
その他マンション ギャラリー	ガイドルームの 新設及び改装	232,000		"	平成18年3月～ 平成18年12月	平成18年6月～ 平成18年12月	
小計		628,000	1,990				
賃貸その他事業							
リアルテ霞ヶ丘 (神戸市垂水区)	賃貸用不動産 改修工事	171,000	118,510	自己資金	平成17年10月	平成18年3月	(注3)
小野柄通3丁目賃 貸マンション (神戸市中央区)	賃貸用不動産 建設	476,000	102,931	借入金及び 自己資金	平成17年9月	平成19年2月	56
北野町3丁目賃 貸マンション (神戸市中央区)	"	185,000	99,653	借入金及び 自己資金	平成17年9月	平成18年4月	28
塚本通1丁目賃 貸マンション (神戸市兵庫区)	"	170,000	80,650	借入金及び 自己資金	平成17年8月	平成18年4月	24
ヴィアノ芦屋親王 塚(芦屋市)	"	74,000	50,643	借入金及び 自己資金	平成17年11月	平成18年3月	16
エスポワール甲子 園口(西宮市)	賃貸用不動産 購入	176,000	17,200	借入金及び 自己資金	平成18年2月	平成18年3月	9
海岸通5丁目賃 貸マンション (神戸市中央区)	賃貸用不動産 購入及び建設	274,000	8,080	借入金及び 自己資金	平成17年12月	平成19年9月	23
西明石町5丁目賃 貸マンション (明石市)	"	123,000	2,100	借入金及び 自己資金	平成18年1月	平成19年4月	14
その他賃貸物件	"	2,151,000	3,000	借入金及び 自己資金	平成18年2月～ 平成19年2月	平成18年6月～ 平成20年2月	134
小計		3,800,000	482,767				304
合計		4,428,000	484,757				304

(注)1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. ガイドルームについては、増加予定戸数には該当しませんので記載を省略しております。

3. 賃貸不動産の改修工事のため、増加予定戸数はありません。

(2) 重要な設備の除却(売却)等

平成18年2月28日現在

事業別及び事業所名 (所在地)	設備の内容	除却予定額 (千円)	既除却額 (千円)	除却予定年月
不動産販売事業				
尼崎長洲マンションギャラリー (尼崎市)	ガイドルームの除却	9,900		平成18年6月
西宮マンションギャラリー (西宮市)	"	7,600		平成18年6月
六甲マンションギャラリー (神戸市灘区)	"	8,700		平成18年9月
西代マンションギャラリー (神戸市長田区)	"	9,600		平成18年9月
本山マンションギャラリー (神戸市東灘区)	"	9,600		平成18年11月
住吉マンションギャラリー (神戸市東灘区)	"	7,800		平成18年12月
合計		53,200		

(注) 1. 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2. 上記の金額は、新設及び改装に伴う旧ガイドルームの除却予定額であります。

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	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	17,200,000
計	17,200,000

(注) 平成18年1月17日開催の取締役会の決議により、平成18年3月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は17,200,000株増加し、34,400,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末 現在発行数(株) (平成18年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年5月26日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	4,700,000	9,400,000	ジャスダック 証券取引所	(注)
計	4,700,000	9,400,000		

(注) 1. 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. 平成18年1月17日開催の取締役会の決議により、平成18年3月1日付をもって普通株式1株を2株に分割しました。これにより株式数は4,700,000株増加し、発行済株式総数は9,400,000株となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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15年2月26日 (注) 1	23,000	215,000	40,250	136,250	41,055	41,055
平成16年6月14日 (注) 2	4,085,000	4,300,000		136,250		41,055
平成16年9月24日 (注) 3	400,000	4,700,000	357,200	493,450	498,400	539,455

(注) 1 新株引受権の行使による増加であります。

発行価格 3,500円

資本組入額 1,750円

行使者 大阪中小企業投資育成株式会社

2 株式分割 1 : 20

3 募集方法 : 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行する株式の種類 : 普通株式

発行価格 : 1株につき2,300円

引受価額 : 1株につき2,139円

発行価額 : 1株につき1,785円(総額 714,000千円)

資本組入額 : 1株につき 893円(総額 357,200千円)

払込金額の総額 : 855,600千円

払込期日 : 平成16年9月23日

4 平成18年1月17日開催の取締役会の決議により、平成18年3月1日付をもって普通株式1株を2株に分割しました。これにより株式数は4,700,000株増加し、発行済株式総数は9,400,000株となっております。

(4) 【所有者別状況】

平成18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	証券会社	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)		8	1	29	10		1,231	1,279	
所有株式数 (単元)		4,196	1	3,314	2,983		36,505	46,999	100
所有株式数 の割合(%)		8.93	0.00	7.05	6.35		77.67	100.00	

(5) 【大株主の状況】

平成18年2月28日現在

氏名又は名称	住 所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
和田 憲 昌	神戸市須磨区高倉台 5 - 19 - 6	1,054,000	22.42
和田 剛 直	神戸市中央区山本通 3 - 7 - 6 - 701	527,000	11.21
立 田 忠 子	神戸市長田区西山町 3 - 3 - 21	470,000	10.00
和田 早 代	神戸市長田区西山町 3 - 3 - 13	470,000	10.00
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)	335,700	7.14
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪市北区堂島浜 1 - 2 - 6	311,200	6.62
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 - 11 - 3	299,000	6.36
岡 田 俊 成	神戸市北区惣山町 5 - 6 - 16	132,000	2.80
柏 木 修	神戸市東灘区御影町御影字城ノ前 1500- 5 - 305	103,000	2.19
柏 木 浩	神戸市東灘区本山中町 4 - 5 - 18	90,000	1.91
計		3,791,900	80.67

(注) モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド及びその共同保有者であるモルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社から、平成17年10月11日付で提出(報告義務発生日平成17年9月30日)された大量保有報告書により、次のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当事業年度末時点における当該法人名義の実質所有株式数の確認が出来ておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住 所	保有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.	12,700	0.27
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿 4 - 20 - 3 恵比寿ガーデンプレイスタワー	416,500	8.86

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成18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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,699,900	46,999	株主としての権利内容に制限のない標準となる株式
単元未満株式	普通株式 100		同上
発行済株式総数	4,700,000		
総株主の議決権		46,999	

(注) 「完全議決権株式(その他)」の株式数には、証券保管振替名義の株式は含まれておりません。

【自己株式等】

平成18年2月28日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
計					

(7) 【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】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成18年5月26日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議			

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主の長期的な利益の拡大維持を重要な経営目標と位置付けており、事業領域の拡大と効率的な経営による収益力の向上とガバナンスの強化を図りつつ、安定した配当の継続を基本方針としております。

以上の方針に基づきまして、第40期は前期より5円増配し、1株当たり35円の配当を実施いたしました。

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

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成14年2月	平成15年2月	平成16年2月	平成17年2月	平成18年2月
最高(円)				2,410 (2,320)	4,200 1,845
最低(円)				1,920 (1,900)	2,050 1,680

(注) 1 当社株式は、平成16年9月24日をもってジャスダック証券取引所に上場されました。

2 最高・最低株価は、平成16年12月12日まで(下段()表示)は日本証券業協会におけるものであり、平成16年12月13日以降はジャスダック証券取引所におけるものであります。

3 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年9月	10月	11月	12月	平成18年1月	2月
最高(円)	2,700	2,850	3,200	3,650	3,950	4,200 1,845
最低(円)	2,520	2,580	2,750	2,985	3,230	3,480 1,680

(注) 1 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

2 印は、株式分割による権利落後の株価であります。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		和田 憲 昌	昭和13年12月7日生	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(現)	2,108,000
専務取締役		大賀 康 孝	昭和16年12月7日生	昭和41年4月 株式会社大阪銀行入行 平成11年6月 株式会社大阪銀行専務取締役就任 平成12年4月 株式会社近畿大阪銀行専務取締役就任 平成13年2月 株式会社近畿大阪銀行専務執行役員就任 平成15年9月 当社取締役就任 平成17年5月 当社常務取締役就任 平成18年5月 当社専務取締役就任(現)	4,000
常務取締役		小 阪 堅 三	昭和24年12月11日生	昭和47年4月 株式会社大阪銀行入行 平成14年6月 株式会社近畿大阪銀行専任執行役員就任 平成15年6月 株式会社近畿大阪銀行取締役常務執行役員就任 平成15年12月 当社監査役就任 平成17年5月 当社取締役就任 平成18年5月 当社常務取締役就任(現)	1,000
取締役		和田 剛 直	昭和46年9月3日生	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(現)	1,054,000
取締役		武 居 弘 泰	昭和15年2月2日生	昭和37年4月 三井建設株式会社(現 三井住友建設株式 会社)入社 平成8年5月 新日本管財株式会社代表取締役就任 平成10年7月 武居中小企業診断士事務所設立(現) 平成11年6月 株式会社トーヨーレイパーコンサルタン ト代表取締役就任(現) 平成15年5月 当社取締役就任(現)	4,000
監査役 (常勤)		木 村 武 志	昭和16年8月30日生	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)	2,000
監査役		和田 善 弘	昭和19年9月24日生	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)	2,000
監査役		下 山 量 平	昭和13年3月12日生	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)	2,000
監査役		前 田 憲 作	昭和14年3月15日生	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)	2,000
計					3,179,000

- (注) 1 取締役 武居弘泰は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2 監査役 木村武志、和田善弘、下山量平及び前田憲作は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3 取締役 和田剛直は、代表取締役社長 和田憲昌の長男であります。
4 所有株式数は、株式分割(1:2)により平成18年3月1日付をもってそれぞれ増加しております。

6【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

なお、下記内容については、平成18年2月期事業年度における実施状況等を記載しており、取締役及び社外監査役の人数は平成18年2月末現在で記載しております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

取締役会の運営

取締役会は取締役5名で構成され、毎月1回の定例取締役会ならびに必要なに応じて臨時取締役会を開催しており、経営上の最高意思決定機関として重要案件の決議と業務執行の管理監督を行っております。また取締役5名のうち1名は社外取締役であり、業務の遂行において適宜適切な指導・助言を受けていることに加え、当期より取締役を1名増員し業務執行の管理監督の強化に努めております。

常務会の運営

常務会は、常勤取締役及び常勤監査役を中心（必要に応じて各部門責任者も出席）に構成され、原則毎月1回ならびに必要なに応じて随時開催しており、取締役会での決議案件について、慎重な討議・審査を行っております。

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。

監査役の監査活動は、監査役会で策定された監査方針ならびに監査計画に基づいて実施され、内部監査室との連携により効率的かつ実効性のある監査を行っております。

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、各取締役ならびに各部門責任者の定例会議にも出席し、業務執行状況の把握に努めております。

コンプライアンス遵守への取組み

コンプライアンスにつきましては、経営陣はもとより全従業員がその重要性を認識し、実践していくことが重要であると考え、策定された当社の「倫理行動規範」「コンプライアンス規程」ならびに「コンプライアンスマニュアル」に基づき、コンプライアンスの周知徹底に努めております。

内部監査機能

内部監査室（1名）を中心に内部監査規程に則り、監査計画を策定し効率的な監査を実施することにより、業務執行の適法性と企業倫理の担保を行っております。業務監査については、監査役との連携を図りながら、適法かつ適正に効率的な業務が行われているかを監査しており、会計監査については、監査役ならびに監査法人との連携を図りながら、適法かつ適正な会計処理が行われているかを監査しております。

会計監査の状況

会計監査につきましては、あずさ監査法人と監査契約を締結し、中間期末・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中谷紀之氏、河崎雄亮氏であり、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、会計士補5名であります。なお、同監査法人ならびに同監査人と当社との間には、特別な利害関係はありません。

その他

業務を適法に遂行していくことを目的に、法務関連業務につきましては、弁護士法人中央総合法律事務所との顧問契約によりリーガルチェックと指導を適宜適切に受けております。また、税務関連業務につきましては、税務上のリスクの回避と適正な税務申告を目的として、税理士との顧問契約により適宜適切に指導を受けております。

(3) 社外取締役及び社外監査役との関係

当社と当社の社外取締役1名及び社外監査役4名との間には、人的関係ならびに取引関係、その他特別な利害関係はありません。

(4) 当事業年度におけるコーポレート・ガバナンス取組みの実施状況

1. 平成17年5月27日開催の第39回定時株主総会の決議において取締役を1名増員し、管理体制と業務遂行上の管理監督においてさらなる強化を図りました。
2. 平成17年6月1日付で下記のとおり社内組織の改編を行い、業務の効率化と管理体制の強化を図りました。
 多種多様な不動産の取得及び仕入機能強化ならびに販売強化のため、不動産事業部を新設しました。
 事業分野の明確化と事業体制の強化を図るため、「営業開発部」を「分譲事業部」に、「事業開発部」を「賃貸事業部」にそれぞれ名称変更しました。
 首都圏での経営基盤確立のため、東京営業所を開設しました。
 管理部門の機能強化を図るため、「管理部」を廃止し、「財務部」ならびに「総務部」を新たに設置しました。
3. 社内規定において、効率的な運用と管理体制の強化を図るため、一部改定ならびに整備を行いました。また、個人情報保護法施行に伴い、それに対処すべく個人情報保護規定を作成し、社内研修会等を通して理解の徹底を図り、社内管理体制を整備しました。

(5) 役員報酬ならびに監査報酬

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬ならびに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬

区 分	社内取締役		社外取締役		社外監査役		計	
	支給人員	支給額(千円)	支給人員	支給額(千円)	支給人員	支給額(千円)	支給人員	支給額(千円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	5名	80,550	1名	3,300	5名	17,100	11名	100,950
利益処分による役員賞与	3名	11,800	1名	500	4名	2,700	8名	15,000
株主総会決議に基づく退職慰労金	1名	30,000			1名	1,242	2名	31,242
計		122,350		3,800		21,042		147,192

- (注) 1. 平成16年5月28日開催の第38回定時株主総会の決議による取締役報酬限度額(年額)は300,000千円、監査役報酬限度額(年額)は30,000千円です。
 2. 社内取締役及び社外監査役の支給人員には、平成17年5月27日に退任した社内取締役1名、社外監査役1名がそれぞれ含まれております。

監査報酬

監査報酬の内容	報酬額(千円)
公認会計士法第2条第1項の業務に対する報酬	15,000
上記以外の報酬	2,000
合計	17,000

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。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第39期事業年度(平成16年3月1日から平成17年2月28日まで)及び第40期事業年度(平成17年3月1日から平成18年2月28日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第39期 (平成17年2月28日)		第40期 (平成18年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金	1	2,760,328		4,908,908	
2 売掛金		549,565		9,801	
3 有価証券	1	32,323		32,322	
4 販売用不動産	1 2	130,472		2,416,016	
5 仕掛販売用不動産	1 2	14,735,388		19,399,283	
たな卸資産 評価損失引当金		80,000		80,000	
6 前払費用		80,665		63,489	
7 繰延税金資産		164,554		184,578	
8 その他		38,167		214,468	
貸倒引当金		338		752	
流動資産合計		18,411,126	53.2	27,148,116	60.6
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1 2	8,412,392		8,748,648	
減価償却累計額		2,155,441	6,256,950	2,441,000	6,307,648
(2) 構築物	2	154,180		175,561	
減価償却累計額		96,713	57,466	106,881	68,680
(3) 機械及び装置		733,302		733,302	
減価償却累計額		590,057	143,245	610,315	122,987
(4) 工具器具及び備品	2	88,412		167,732	
減価償却累計額		47,290	41,122	64,144	103,587
(5) 土地	1 2		8,771,497		9,628,495
(6) 建設仮勘定			142,752		484,757
有形固定資産合計		15,413,034	44.5	16,716,156	37.3
2 無形固定資産					
(1) 借地権		160,915		160,915	
(2) ソフトウェア		50,436		54,772	
(3) その他		7,601		7,601	
無形固定資産合計		218,954	0.6	223,290	0.5

区分	注記 番号	第39期 (平成17年2月28日)		第40期 (平成18年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産	3				
(1) 投資有価証券		148,890		220,270	
(2) 出資金		42,859		42,759	
(3) 長期貸付金		20,161		13,392	
(4) 長期滞り債権		15,040		21,801	
(5) 繰延税金資産		133,500		113,060	
(6) 差入保証金		100,816		105,422	
(7) その他		146,045		198,511	
貸倒引当金		16,138		20,839	
投資その他の資産合計		591,174	1.7	694,378	1.6
固定資産合計	16,223,163	46.8	17,633,825	39.4	
資産合計	34,634,290	100.0	44,781,941	100.0	

区分	注記 番号	第39期 (平成17年2月28日)		第40期 (平成18年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1		5,935,654		5,029,779	
2		375,138		2,334,560	
3	1	1,288,000		312,000	
4	1	5,813,540		8,777,840	
5		205,178		201,896	
6		103,590		174,573	
7		12,769		23,777	
8		609,890		630,816	
9		13,339			
10		2,184,591		2,281,617	
11		51,321		78,483	
12		70,047		78,570	
13		50,511		74,205	
14		12,500		27,000	
15		1,393		201,926	
		流動負債合計	48.3	20,227,045	45.2
固定負債					
1	1	7,758,265		13,176,845	
2		39,301		48,329	
3		267,167		257,435	
4		609,212		665,976	
		固定負債合計	25.0	14,148,585	31.6
		負債合計	73.3	34,375,631	76.8
(資本の部)					
資本金					
	4	493,450	1.4	493,450	1.1
資本剰余金					
1		539,455		539,455	
		資本剰余金合計	1.6	539,455	1.2
利益剰余金					
1		20,100		20,100	
2					
		(1) 別途積立金		7,900,000	
3		1,276,184		1,413,158	
		利益剰余金合計	23.7	9,333,258	20.8
その他有価証券評価差額金					
		3,687	0.0	40,146	0.1
資本合計					
		9,232,876	26.7	10,406,310	23.2
負債資本合計					
		34,634,290	100.0	44,781,941	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第39期 (自 平成16年 3月 1日 至 平成17年 2月28日)			第40期 (自 平成17年 3月 1日 至 平成18年 2月28日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産売上高		21,548,671			23,630,581		
2 不動産賃貸収入等		1,416,328	22,965,000	100.0	1,626,054	25,256,635	100.0
売上原価							
1 不動産売上原価		17,095,294			18,932,296		
2 不動産賃貸原価		722,179	17,817,474	77.6	777,644	19,709,941	78.0
売上総利益			5,147,526	22.4		5,546,694	22.0
販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		774,492			714,956		
2 ガイドルーム費	1	522,002			603,903		
3 貸倒引当金繰入額		1,590			2,910		
4 役員報酬		93,600			100,950		
5 給与手当		377,886			366,687		
6 賞与引当金繰入額		50,511			74,205		
7 退職給付費用		15,563			15,156		
8 役員退職慰労引当金 繰入額		15,850			14,593		
9 福利厚生費		64,581			71,919		
10 租税公課		303,643			306,695		
11 減価償却費	1	40,519			40,246		
12 支払手数料		109,821			264,104		
13 賃借料		23,940			24,417		
14 その他		158,747	2,552,749	11.1	175,971	2,776,715	11.0
営業利益			2,594,776	11.3		2,769,979	11.0

区分	注記 番号	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)			第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業外収益							
1 受取利息		3,480			2,798		
2 受取配当金		3,663			3,581		
3 不動産取得税還付		3,001			3,899		
4 受取手数料		3,998			3,887		
5 生命保険解約返戻金		2,285			29,622		
6 その他		4,333	20,763	0.1	3,257	47,045	0.2
営業外費用							
1 支払利息		330,069			401,546		
2 株式公開関係費用		47,476					
3 新株発行費		13,526					
4 貸倒引当金繰入額		3,634			19,095		
5 その他		17,758	412,465	1.8	30,317	450,959	1.8
経常利益			2,203,074	9.6		2,366,065	9.4
特別利益							
1 固定資産売却益	2	21,959	21,959	0.1	1,404	1,404	0.0
特別損失							
1 固定資産売却損	3	33,722	33,722	0.2			
税引前当期純利益			2,191,312	9.5		2,367,469	9.4
法人税、住民税 及び事業税		1,022,000			1,099,000		
法人税等調整額		7,095	1,029,095	4.5	24,504	1,074,495	4.3
当期純利益			1,162,216	5.0		1,292,973	5.1
前期繰越利益			113,967			120,184	
当期末処分利益			1,276,184			1,413,158	

売上原価明細書

不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)		第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地購入費		5,808,502	34.0	5,320,695	28.1
建物建築費	1	10,369,677	60.7	12,563,905	66.4
販売直接費等					
1.販売手数料		845,946	4.9	964,187	5.1
2.パンフレット制作費		71,168	0.4	83,508	0.4
不動産売上原価		17,095,294	100.0	18,932,296	100.0

1 建物建築費はすべて外注費であります。

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

不動産賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)		第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1 地代家賃		7,645	1.1	8,703	1.1
2 管理費		64,460	8.9	72,343	9.3
3 減価償却費		300,851	41.7	330,773	42.5
4 租税公課		148,416	20.5	149,309	19.2
5 修繕費		124,678	17.3	110,077	14.2
6 その他経費		76,126	10.5	106,437	13.7
不動産賃貸原価		722,179	100.0	777,644	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。

【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第39期	第40期
		(自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	(自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,191,312	2,367,469
減価償却費		415,282	450,598
貸倒引当金の増減額		7,921	5,115
賞与引当金の増加額		5,840	23,694
保証工事引当金の増加額		5,000	14,500
退職給付引当金の増加額		8,362	9,028
役員退職慰労引当金の増減額		15,850	9,732
たな卸資産評価損失引当金の減少額		197,700	
受取利息及び受取配当金		7,143	6,379
支払利息		330,069	401,546
固定資産売却益		21,959	1,404
固定資産売却損		33,722	
ガイドルーム資産等除却損		211,387	229,914
売上債権の増減額		442,358	539,764
たな卸資産の増加額		2,184,137	5,807,237
仕入債務の増加額		2,580,915	1,053,546
前受金の増加額		40,375	97,026
預り保証金の増加額		60,416	56,763
その他資産の増加額		82,348	198,224
その他負債の増減額		16,895	245,755
役員賞与の支払額		16,000	15,000
小計		2,922,067	543,254
利息及び配当金の受取額		6,758	5,725
利息の支払額		350,052	409,594
法人税等の支払額		913,262	1,096,614
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,665,510	2,043,738

		第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の純増加額		11,308	14,468
有形固定資産の取得による支出		3,036,573	3,048,173
有形固定資産の売却による収入		231,458	11,847
投資有価証券の取得による支出			10,000
貸付金の回収による収入		3,582	1,755
その他の支出		32,019	38,518
その他の収入		562	8,562
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,844,298	3,088,994
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純減少額		1,879,000	976,000
長期借入れによる収入		9,632,000	17,567,050
長期借入金の返済による支出		8,288,859	9,184,170
株式の発行による収入		855,600	
配当金の支払額		10,750	140,035
財務活動によるキャッシュ・フロー		308,991	7,266,844
現金及び現金同等物の増減額		869,796	2,134,111
現金及び現金同等物の期首残高		1,637,755	767,958
現金及び現金同等物の期末残高		767,958	2,902,070

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	第39期 株主総会承認日 (平成17年5月27日)		第40期 株主総会承認日 (平成18年5月26日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益			1,276,184		1,413,158
利益処分数額					
1 配当金		141,000		164,500	
2 役員賞与金		15,000		17,000	
(うち監査役賞与金)		(2,700)		(2,900)	
3 任意積立金					
(1) 別途積立金		1,000,000	1,156,000	1,000,000	1,181,500
次期繰越利益			120,184		231,658

重要な会計方針

項目	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)によっております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p>	<p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p>
2 デリバティブ取引の評価基準及び評価方法	<p>該当事項はありません。</p>	<p>時価法によっております。</p>
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>個別法による原価法によっております。</p>	<p>同左</p>
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については定額法を採用しております。 主な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物 7年～47年 機械及び装置 15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
5 繰延資産の処理方法	<p>新株発行費 支出時に全額費用として処理してあります。</p>	

項目	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
6 引当金の計上基準	<p>(1) たな卸資産評価損失引当金 当初予測できなかった事態の発生による損失に対処し、財務の健全化を図るため、引渡時に損失が見込まれるたな卸資産のうち、正味実現可能価額により算定した損失見込額が一定金額(1億円)を超える物件につき、その損失見込額を引当計上しております。</p> <p>(2) 貸倒引当金 金銭債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(3) 賞与引当金 従業員に対する賞与に備えるため、支給見込額のうち当期に負担する金額を計上しております。</p> <p>(4) 保証工事引当金 分譲マンション引渡後の保証工事費用の支出に備えるため、過去の実績に基づく将来の保証工事見込額を計上しております。</p> <p>(5) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) たな卸資産評価損失引当金 同左</p> <p>(2) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(3) 賞与引当金 同左</p> <p>(4) 保証工事引当金 同左</p> <p>(5) 退職給付引当金 同左</p> <p>(6) 役員退職慰労引当金 同左</p>
7 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左

項目	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
8 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 該当事項はありません。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。 (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、借入金利の金利変動リスクを回避する目的で、変動金利建ての借入金に対して、金利スワップ等のデリバティブ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており、かつ、ヘッジ開始時及びその後も継続して、金利変動またはキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。
9 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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投資からなっております。	同左
10 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。	消費税等の会計処理 同左

表示方法の変更

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
(損益計算書) 前事業年度までは独立科目で掲記していた営業外収益の「民間借上賃貸住宅制度等の利子補給金」は金額が僅少となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示することに変更しました。 なお、当期の「民間借上賃貸住宅制度等の利子補給金」は713千円であります。	

追加情報

<p style="text-align: center;">第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)</p>	<p style="text-align: center;">第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)</p>
	<p>(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度より「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(企業会計基準委員会平成16年2月13日実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割の合計額18,540千円については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第39期 (平成17年2月28日)	第40期 (平成18年2月28日)																																														
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,063,772千円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">32,323千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">7,899,751千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">3,924,337千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">4,988,344千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,908,530千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">570,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,733,265千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,238,540千円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td style="text-align: right;">162,837千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,704,642千円</td> </tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち161,662千円は、宅地建物取引業法に定める手付金等の保全措置として、西日本住宅産業信用保証株式会社に対して保証基金に充てるため、拠出しているものであります。</p>	定期預金	1,063,772千円	有価証券	32,323千円	仕掛販売用不動産	7,899,751千円	建物	3,924,337千円	土地	4,988,344千円	合計	17,908,530千円	短期借入金	570,000千円	長期借入金	7,733,265千円	1年以内返済予定の 長期借入金	5,238,540千円	保証債務	162,837千円	合計	13,704,642千円	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p>(1) 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期預金</td> <td style="text-align: right;">1,064,174千円</td> </tr> <tr> <td>有価証券</td> <td style="text-align: right;">32,322千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,367,994千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">14,536,674千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,140,258千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">5,742,582千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,884,007千円</td> </tr> </table> <p>(2) 対応する債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">312,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,136,845千円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,137,840千円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td style="text-align: right;">112,644千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,699,329千円</td> </tr> </table> <p>担保に供した定期預金のうち161,686千円は、宅地建物取引業法に定める手付金等の保全措置として、西日本住宅産業信用保証株式会社に対して保証基金に充てるため、拠出しているものであります。また、担保に供した仕掛販売用不動産のうち253,132千円は、共同事業主の金融機関からの借入金に対し、担保提供しているものであります。</p>	定期預金	1,064,174千円	有価証券	32,322千円	販売用不動産	1,367,994千円	仕掛販売用不動産	14,536,674千円	建物	4,140,258千円	土地	5,742,582千円	合計	26,884,007千円	短期借入金	312,000千円	長期借入金	13,136,845千円	1年以内返済予定の 長期借入金	8,137,840千円	保証債務	112,644千円	合計	21,699,329千円
定期預金	1,063,772千円																																														
有価証券	32,323千円																																														
仕掛販売用不動産	7,899,751千円																																														
建物	3,924,337千円																																														
土地	4,988,344千円																																														
合計	17,908,530千円																																														
短期借入金	570,000千円																																														
長期借入金	7,733,265千円																																														
1年以内返済予定の 長期借入金	5,238,540千円																																														
保証債務	162,837千円																																														
合計	13,704,642千円																																														
定期預金	1,064,174千円																																														
有価証券	32,322千円																																														
販売用不動産	1,367,994千円																																														
仕掛販売用不動産	14,536,674千円																																														
建物	4,140,258千円																																														
土地	5,742,582千円																																														
合計	26,884,007千円																																														
短期借入金	312,000千円																																														
長期借入金	13,136,845千円																																														
1年以内返済予定の 長期借入金	8,137,840千円																																														
保証債務	112,644千円																																														
合計	21,699,329千円																																														
<p>2 前事業年度に保有していた有形固定資産のうち、建物61,437千円、構築物1,942千円、土地33,151千円を販売用不動産へ、また建物16,671千円、土地273,151千円を仕掛販売用不動産へ所有目的の変更に伴い、それぞれ振り替えております。</p>	<p>2 前事業年度に保有していた有形固定資産のうち、3物件(建物662,933千円、構築物374千円、工具器具及び備品9,117千円、土地469,775千円)を販売用不動産へ所有目的の変更に伴い、それぞれ振り替えております。</p>																																														
<p>3 長期貸付金のうち長期滞留債権を「長期滞り債権」として区分掲記しました。</p>	<p>3</p>																																														
<p>4 会社が発行する株式 普通株式 17,200,000株 発行済株式総数 普通株式 4,700,000株</p>	<p>4 会社が発行する株式 普通株式 17,200,000株 発行済株式総数 普通株式 4,700,000株</p>																																														
<p>5 偶発債務 分譲マンション購入者の銀行借入金162,837千円に対し保証を行っております。</p>	<p>5 偶発債務 分譲マンション購入者の銀行借入金112,644千円に対し保証を行っております。</p>																																														
<p>6 配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は3,687千円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>	<p>6 配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額は40,146千円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p>																																														

第39期 (平成17年2月28日)	第40期 (平成18年2月28日)
<p>7 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行とコミット型シンジケートローン契約を締結しております。なお、この契約に基づく当事業年度末の借入残高はありません。</p> <p>総コミット金額（融資枠） 2,300,000千円 借入実行残高 差引額 2,300,000千円</p>	<p>7 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行とコミットメントライン等契約を締結しております。なお、この契約に基づく当事業年度末の借入残高は次のとおりであります。</p> <p>総コミット金額（融資枠） 3,300,000千円 借入実行残高 差引額 3,300,000千円</p>

(損益計算書関係)

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
<p>1 ガイドルーム資産に係る減価償却費は、従来「減価償却費」に計上しておりましたが、当期より「ガイドルーム費」に含めて計上することとしました。 なお、「ガイドルーム費」のうち減価償却費は73,912千円であります。</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 土地 21,315千円 建物 644千円 計 21,959千円</p> <p>3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 土地 30,721千円 その他 3,001千円 計 33,722千円</p>	<p>1 ガイドルーム費のうち減価償却費は79,578千円であります。</p> <p>2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 土地 1,080千円 建物 324千円 計 1,404千円</p> <p>3</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第39期 (自 平成16年 3月 1日 至 平成17年 2月28日)	第40期 (自 平成17年 3月 1日 至 平成18年 2月28日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年 2月28日)	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年 2月28日)
現金及び預金勘定 2,760,328千円	現金及び預金勘定 4,908,908千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金 1,992,369千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び定期積金 2,006,838千円
現金及び現金同等物 767,958千円	現金及び現金同等物 2,902,070千円
2 重要な非資金取引の内容 有形固定資産から販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替額 386,353千円	2 重要な非資金取引の内容 有形固定資産から販売用不動産への振替額 1,142,202千円

(リース取引関係)

第39期 (自 平成16年 3月 1日 至 平成17年 2月28日)	第40期 (自 平成17年 3月 1日 至 平成18年 2月28日)																																																
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27,100</td> <td>20,844</td> <td>6,255</td> </tr> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td>13,871</td> <td>9,858</td> <td>4,012</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>19,520</td> <td>14,161</td> <td>5,358</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>10,774</td> <td>7,976</td> <td>2,797</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>71,266</td> <td>52,841</td> <td>18,424</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	機械及び装置	27,100	20,844	6,255	車両及び運搬具	13,871	9,858	4,012	工具器具及び備品	19,520	14,161	5,358	ソフトウェア	10,774	7,976	2,797	合計	71,266	52,841	18,424	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>27,100</td> <td>24,841</td> <td>2,258</td> </tr> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td>21,671</td> <td>14,583</td> <td>7,088</td> </tr> <tr> <td>工具器具及び備品</td> <td>18,858</td> <td>11,627</td> <td>7,231</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>7,877</td> <td>7,090</td> <td>787</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>75,507</td> <td>58,142</td> <td>17,365</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	機械及び装置	27,100	24,841	2,258	車両及び運搬具	21,671	14,583	7,088	工具器具及び備品	18,858	11,627	7,231	ソフトウェア	7,877	7,090	787	合計	75,507	58,142	17,365
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
機械及び装置	27,100	20,844	6,255																																														
車両及び運搬具	13,871	9,858	4,012																																														
工具器具及び備品	19,520	14,161	5,358																																														
ソフトウェア	10,774	7,976	2,797																																														
合計	71,266	52,841	18,424																																														
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																																														
機械及び装置	27,100	24,841	2,258																																														
車両及び運搬具	21,671	14,583	7,088																																														
工具器具及び備品	18,858	11,627	7,231																																														
ソフトウェア	7,877	7,090	787																																														
合計	75,507	58,142	17,365																																														
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 13,608千円 1年超 6,438千円 合計 20,047千円	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 9,733千円 1年超 8,394千円 合計 18,127千円																																																
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 14,368千円 減価償却費相当額 12,681千円 支払利息相当額 1,185千円	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 15,290千円 減価償却費相当額 13,677千円 支払利息相当額 863千円																																																
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左																																																
(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	(5) 利息相当額の算定方法 同左																																																

(有価証券関係)

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	6,255	18,450	12,195
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	32,313	32,323	9
その他			
小計	38,568	50,773	12,204
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	28,436	22,440	5,996
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	28,436	22,440	5,996
合計	67,005	73,213	6,207

2 当事業年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券 非上場株式(店頭売買株式を除く)	108,000

4 その他有価証券のうち満期のあるものの貸借対照表日後における償還予定額

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)
債券				
国債・地方債等				
社債				
その他	32,323			
その他				
合計	32,323			

第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	34,691	102,270	67,578
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	31,644	31,653	9
その他			
小計	66,335	133,923	67,587
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式			
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他	669	669	0
その他			
小計	669	669	0
合計	67,005	134,592	67,587

2 当事業年度中に売却したその他有価証券

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

区分	貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	108,000
社債	10,000

4 その他有価証券のうち満期のあるものの貸借対照表日後における償還予定額

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)
債券				
国債・地方債等				
社債		10,000		
その他	32,322			
その他				
合計	32,322	10,000		

(デリバティブ取引関係)

第39期 (自 平成16年 3月 1日 至 平成17年 2月28日)	第40期 (自 平成17年 3月 1日 至 平成18年 2月28日)
<p>1 取引の状況に関する事項 デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項についての補足説明 デリバティブ取引を行っておりませんので、該当事項はありません。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブは、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針 投機目的やトレーディング目的では、デリバティブ取引を行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 金融負債に係る将来の取引市場での金利変動によるリスクを回避するため、固定金利支払・変動金利受取の金利スワップを行っております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段及びヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ取引 ヘッジ対象...変動金利建ての借入金</p> <p>ヘッジ方針 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、金利スワップ等のデリバティブ取引でキャッシュ・フローヘッジを行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件がほぼ一致しており、かつヘッジ開始時及びその後も継続して、金利変動またはキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>市場リスク 金利スワップ取引については、市場金利の変動によるリスクを有しておりますが、かかる金利スワップ取引の利用目的の対象となる金融負債に係る市場金利の変動によるリスクと相殺されております。</p> <p>信用リスク 信用度の高い金融機関を相手としてデリバティブを行っており、相手先の契約不履行に係る信用リスクは低いと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁者の承認を得て行っております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項についての補足説明 利用しているデリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、記載を省略しております。</p>

(退職給付関係)

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社の退職給付制度は、退職一時金のみであり、企業年金は採用しておりません。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 <table data-bbox="204 448 574 515"><tr><td>退職給付債務</td><td>39,301千円</td></tr><tr><td>退職給付引当金</td><td>39,301千円</td></tr></table> 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 <table data-bbox="204 649 574 716"><tr><td>勤務費用</td><td>15,563千円</td></tr><tr><td>退職給付費用</td><td>15,563千円</td></tr></table> 当社は、退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社は、簡便法を採用していますので基礎率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	39,301千円	退職給付引当金	39,301千円	勤務費用	15,563千円	退職給付費用	15,563千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 <table data-bbox="826 448 1197 515"><tr><td>退職給付債務</td><td>48,329千円</td></tr><tr><td>退職給付引当金</td><td>48,329千円</td></tr></table> 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 <table data-bbox="826 649 1197 716"><tr><td>勤務費用</td><td>15,156千円</td></tr><tr><td>退職給付費用</td><td>15,156千円</td></tr></table> 当社は、退職給付費用の算定にあたり簡便法を採用しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 当社は、簡便法を採用しておりますので基礎率等については記載しておりません。</p>	退職給付債務	48,329千円	退職給付引当金	48,329千円	勤務費用	15,156千円	退職給付費用	15,156千円
退職給付債務	39,301千円																
退職給付引当金	39,301千円																
勤務費用	15,563千円																
退職給付費用	15,563千円																
退職給付債務	48,329千円																
退職給付引当金	48,329千円																
勤務費用	15,156千円																
退職給付費用	15,156千円																

(税効果会計関係)

第39期 (平成17年2月28日)	第40期 (平成18年2月28日)																																																												
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">108,469千円</td></tr> <tr><td>不動産売上損失否認額</td><td style="text-align: right;">60,956千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">42,512千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損失引当金</td><td style="text-align: right;">32,480千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">20,507千円</td></tr> <tr><td>退職給与引当金</td><td style="text-align: right;">14,766千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">6,689千円</td></tr> <tr><td>保証工事引当金</td><td style="text-align: right;">5,075千円</td></tr> <tr><td>未払費用(未払賞与社会保険料)</td><td style="text-align: right;">2,581千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,740千円</td></tr> <tr><td><u>繰延税金資産合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>300,778千円</u></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">2,520千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">203千円</td></tr> <tr><td><u>繰延税金負債合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>2,723千円</u></td></tr> <tr><td><u>繰延税金資産の純額</u></td><td style="text-align: right;"><u>298,055千円</u></td></tr> </table>	役員退職慰労引当金	108,469千円	不動産売上損失否認額	60,956千円	未払事業税	42,512千円	たな卸資産評価損失引当金	32,480千円	賞与引当金	20,507千円	退職給与引当金	14,766千円	貸倒引当金	6,689千円	保証工事引当金	5,075千円	未払費用(未払賞与社会保険料)	2,581千円	その他	6,740千円	<u>繰延税金資産合計</u>	<u>300,778千円</u>	その他有価証券評価差額金	2,520千円	その他	203千円	<u>繰延税金負債合計</u>	<u>2,723千円</u>	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>298,055千円</u>	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">104,518千円</td></tr> <tr><td>不動産売上損失否認額</td><td style="text-align: right;">60,956千円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">38,273千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損失引当金</td><td style="text-align: right;">32,480千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">30,127千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">19,026千円</td></tr> <tr><td>保証工事引当金</td><td style="text-align: right;">10,962千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">8,766千円</td></tr> <tr><td>未払費用(未払賞与社会保険料)</td><td style="text-align: right;">3,883千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">17,485千円</td></tr> <tr><td><u>繰延税金資産合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>326,479千円</u></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">27,440千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,399千円</td></tr> <tr><td><u>繰延税金負債合計</u></td><td style="text-align: right;"><u>28,840千円</u></td></tr> <tr><td><u>繰延税金資産の純額</u></td><td style="text-align: right;"><u>297,639千円</u></td></tr> </table>	役員退職慰労引当金	104,518千円	不動産売上損失否認額	60,956千円	未払事業税	38,273千円	たな卸資産評価損失引当金	32,480千円	賞与引当金	30,127千円	退職給付引当金	19,026千円	保証工事引当金	10,962千円	貸倒引当金	8,766千円	未払費用(未払賞与社会保険料)	3,883千円	その他	17,485千円	<u>繰延税金資産合計</u>	<u>326,479千円</u>	その他有価証券評価差額金	27,440千円	その他	1,399千円	<u>繰延税金負債合計</u>	<u>28,840千円</u>	<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>297,639千円</u>
役員退職慰労引当金	108,469千円																																																												
不動産売上損失否認額	60,956千円																																																												
未払事業税	42,512千円																																																												
たな卸資産評価損失引当金	32,480千円																																																												
賞与引当金	20,507千円																																																												
退職給与引当金	14,766千円																																																												
貸倒引当金	6,689千円																																																												
保証工事引当金	5,075千円																																																												
未払費用(未払賞与社会保険料)	2,581千円																																																												
その他	6,740千円																																																												
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>300,778千円</u>																																																												
その他有価証券評価差額金	2,520千円																																																												
その他	203千円																																																												
<u>繰延税金負債合計</u>	<u>2,723千円</u>																																																												
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>298,055千円</u>																																																												
役員退職慰労引当金	104,518千円																																																												
不動産売上損失否認額	60,956千円																																																												
未払事業税	38,273千円																																																												
たな卸資産評価損失引当金	32,480千円																																																												
賞与引当金	30,127千円																																																												
退職給付引当金	19,026千円																																																												
保証工事引当金	10,962千円																																																												
貸倒引当金	8,766千円																																																												
未払費用(未払賞与社会保険料)	3,883千円																																																												
その他	17,485千円																																																												
<u>繰延税金資産合計</u>	<u>326,479千円</u>																																																												
その他有価証券評価差額金	27,440千円																																																												
その他	1,399千円																																																												
<u>繰延税金負債合計</u>	<u>28,840千円</u>																																																												
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>297,639千円</u>																																																												
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異発生の主な原因別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.60%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>留保金課税</td><td style="text-align: right;">3.79%</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">2.17%</td></tr> <tr><td>交際費の損金不算入額</td><td style="text-align: right;">0.43%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> <tr><td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td><td style="text-align: right;"><u>46.96%</u></td></tr> </table>	法定実効税率	40.60%	(調整)		留保金課税	3.79%	過年度法人税等	2.17%	交際費の損金不算入額	0.43%	その他	0.03%	<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>46.96%</u>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: center;">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の差異が、法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																																														
法定実効税率	40.60%																																																												
(調整)																																																													
留保金課税	3.79%																																																												
過年度法人税等	2.17%																																																												
交際費の損金不算入額	0.43%																																																												
その他	0.03%																																																												
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>46.96%</u>																																																												

(持分法損益等)

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

【関連当事者との取引】

第39期(自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)

1 役員及び主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員の近親者が議決権の過半数を所有している会社等	ダイコウ印刷株式会社	兵庫県神戸市	10,000	電子計算機用帳票類の設計、印刷業及び制本業			印刷物の購入先	名刺及び封筒等の製作	2,459	未払金	198

(注) 1 取引金額には、消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 取引条件及び取引条件の決定方針

- (1) ダイコウ印刷株式会社は、当社代表取締役社長和田憲昌の近親者 柏木浩が議決権の57%を直接保有しております。
- (2) 名刺及び封筒等の製作については、数社からの見積りを勘案して価格を決定しており、支払条件は他の一般取引先と同様であります。

第40期(自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
1株当たり純資産額	1,961円25銭	2,210円49銭
1株当たり当期純利益金額	256円46銭	271円48銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	潜在株式が存在しないため記載して おりません。 当社は、平成16年6月14日付で株式 1株につき20株の株式分割を行って おります。 なお、当該株式分割が前期首に行わ れたと仮定した場合の前事業年度にお ける1株当たり情報については、以下 のとおりであります。 1株当たり純資産額 1,679円38銭 1株当たり当期純利益金額 208円55銭 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円	潜在株式が存在しないため記載して おりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

		第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)
当期純利益	(千円)	1,162,216	1,292,973
普通株主に帰属しない金額	(千円)	15,000	17,000
(うち利益処分による役員賞与金)	(千円)	(15,000)	(17,000)
普通株式に係る当期純利益	(千円)	1,147,216	1,275,973
普通株式の期中平均株式数	(株)	4,473,150	4,700,000

(重要な後発事象)

第39期 (自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)	第40期 (自 平成17年3月1日 至 平成18年2月28日)								
	<p>平成18年1月17日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。</p> <p>1 平成18年3月1日付をもって普通株式1株につき2株に分割しました。</p> <p>(1) 分割により増加した株式数 普通株式 4,700,000株</p> <p>(2) 分割方法 平成18年2月28日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割しました。</p> <p>2 配当起算日 平成18年3月1日</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり情報及び当期首に行われたと仮定した場合の当期における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" data-bbox="715 922 1323 1200"><thead><tr><th>前事業年度</th><th>当事業年度</th></tr></thead><tbody><tr><td>1株当たり純資産額 980.62円</td><td>1株当たり純資産額 1,105.24円</td></tr><tr><td>1株当たり当期純利益 128.23円</td><td>1株当たり当期純利益 135.74円</td></tr><tr><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円</td><td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円</td></tr></tbody></table>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 980.62円	1株当たり純資産額 1,105.24円	1株当たり当期純利益 128.23円	1株当たり当期純利益 135.74円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円
前事業年度	当事業年度								
1株当たり純資産額 980.62円	1株当たり純資産額 1,105.24円								
1株当たり当期純利益 128.23円	1株当たり当期純利益 135.74円								
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 円								

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
株式会社みずほフィナンシャルグループ(優先株式)	100	100,000
株式会社セイクレスト	225	63,000
株式会社みなと銀行	102,000	39,270
西日本住宅産業信用保証株式会社	500	5,000
神戸商工会館株式会社	60	3,000
計	102,885	210,270

【債券】

銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)
(有価証券)		
その他有価証券		
ワリショー第795号	31,660	31,653
ワリショー第804号	670	669
小計	32,330	32,322
(投資有価証券)		
その他有価証券		
(株)サタスインテグレイト社債	10,000	10,000
小計	10,000	10,000
計	42,330	42,322

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)	差引 当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	8,412,392	1,318,338	982,081	8,748,648	2,441,000	376,135	6,307,648
構築物	154,180	25,975	4,594	175,561	106,881	12,304	68,680
機械及び装置	733,302			733,302	610,315	20,258	122,987
工具器具及び備品	88,412	98,343	19,023	167,732	64,144	24,777	103,587
土地	8,771,497	1,334,493	477,495	9,628,495			9,628,495
建設仮勘定	142,752	2,879,423	2,537,418	484,757			484,757
有形固定資産計	18,302,537	5,656,574	4,020,613	19,938,498	3,222,342	433,475	16,716,156
無形固定資産							
借地権	160,915			160,915			160,915
ソフトウェア	80,119	21,459		101,579	46,806	17,123	54,772
その他	7,601			7,601			7,601
無形固定資産計	248,637	21,459		270,096	46,806	17,123	223,290

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建 物	シティライフ本山 (神戸市東灘区)	260,987千円 (賃貸物件購入)
	オアシスコート大開ビル (神戸市兵庫区)	237,760千円 (賃貸物件建設)
	グランドメゾン魚崎北町 (神戸市東灘区)	136,430千円 (賃貸物件購入)
	オアーゼビル (尼崎市南塚口町)	126,221千円 (")
	リアルテ霞ヶ丘 (神戸市垂水区)	95,253千円 (")
土 地	シティライフ本山 (神戸市東灘区)	612,233千円 (賃貸物件購入)
	オアーゼビル (尼崎市南塚口町)	201,387千円 (")
	(仮称)ワコーレ小野柄通 (神戸市中央区)	175,798千円 (")
	グランドメゾン魚崎北町 (神戸市東灘区)	134,916千円 (")
	リアルテ霞ヶ丘 (神戸市垂水区)	71,534千円 (")
建設仮勘定	シティライフ本山 (神戸市東灘区)	887,116千円 (賃貸物件購入)
	オアーゼビル (尼崎市南塚口町)	333,740千円 (")
	オアシスコート大開ビル (神戸市兵庫区)	279,244千円 (賃貸物件建設)
	グランドメゾン魚崎北町 (神戸市東灘区)	277,970千円 (賃貸物件購入)
	リアルテ霞ヶ丘 (神戸市垂水区)	270,676千円 (賃貸物件購入等)
(仮称)ワコーレ小野柄通 (神戸市中央区)	110,461千円 (賃貸物件建設)	

2 当期減少額の主なものは、次のとおりであります。

建 物	アージュ・デュオ本山（神戸市東灘区）	252,550千円（販売用不動産へ振替）
	芦屋グラヴィススクエア（芦屋市朝日ヶ丘町）	220,744千円（ " ）
	イフコート（尼崎市水堂町）	189,638千円（ " ）
土 地	アージュ・デュオ本山（神戸市東灘区）	234,869千円（販売用不動産へ振替）
	芦屋グラヴィススクエア（芦屋市朝日ヶ丘町）	140,748千円（ " ）
	イフコート（尼崎市水堂町）	94,158千円（ " ）

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,288,000	312,000	1.407	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,813,540	8,777,840	1.731	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,758,265	13,176,845	1.676	平成19年3月31日～平成32年11月30日
その他の有利子負債 共同事業未払金		200,532	4.000	注3
合 計	14,859,805	22,467,217		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	9,260,340	1,271,040	338,620	322,700

3 共同事業未払金は、他社との共同事業における共同事業主に対する用地取得費についての未払金であり竣工時に清算(返済)することにしております。なお、共同事業未払金は、流動負債の「その他」に含めております。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(千円)		493,450			493,450
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(4,700,000)	()	()	(4,700,000)
	普通株式 (千円)	493,450			493,450
	計 (株)	(4,700,000)	()	()	(4,700,000)
	計 (千円)	493,450			493,450
資本準備金及び その他資本剰余金	(資本準備金) 株式払込剰余金 (千円)	539,455			539,455
	計 (千円)	539,455			539,455
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金) (千円)	20,100			20,100
	(任意積立金) 別途積立金 (千円)	6,900,000	1,000,000		7,900,000
	計 (千円)	6,920,100	1,000,000		7,920,100

(注) 別途積立金の当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額		当期末残高 (千円)
			目的使用 (千円)	その他 (千円)	
たな卸資産評価損失引当金	80,000				80,000
貸倒引当金(注)	16,476	24,120	16,890	2,113	21,591
賞与引当金	50,511	74,205	50,511		74,205
保証工事引当金	12,500	27,000	12,500		27,000
役員退職慰労引当金	267,167	14,593	24,325		257,435

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」は、債権回収による取崩額333千円ならびに一般債権の貸倒れ実績による洗替額1,780千円
であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,176
預金	
当座預金	6,860
普通預金	2,893,068
別段預金	964
定期預金	1,807,038
定期積金	199,800
小計	4,907,732
合計	4,908,908

b 売掛金

イ 相手先別内訳

区分	金額(千円)
貸倒その他事業	
一般顧客等	9,801
合計	9,801

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

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(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
549,565	1,540,681	2,080,445	9,801	99.5	66.3

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

c 販売用不動産

区 分	土地面積(m ²)	金額(千円)
大阪市北区物件	729.95	598,399
神戸市東灘区物件	1,294.12	488,213
尼崎市物件	968.00	430,373
その他物件	312.32	899,029
合 計	3,304.39	2,416,016

d 仕掛販売用不動産

区 分	土地面積(m ²)	金額(千円)
神戸市灘区物件	6,949.63	4,585,232
神戸市中央区物件	6,808.13	4,426,227
神戸市東灘区物件	5,792.36	2,900,136
神戸市須磨区物件	6,937.53	1,871,361
神戸市兵庫区物件	5,631.59	1,784,358
その他物件	14,061.22	3,831,966
合 計	46,180.46	19,399,283

流動負債

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	692,750
大末建設株式会社	634,000
株式会社大林組 神戸支店	633,750
株式会社岡工務店	588,800
株式会社鍛冶田工務店	553,945
その他	1,926,533
合 計	5,029,779

ロ 期日別内訳

期 日	金額(千円)
平成18年 3月満期	410,096
平成18年 4月満期	1,028,587
平成18年 5月満期	1,681,410
平成18年 6月満期	443,600
平成18年 7月満期	171,500
平成18年 8月満期	1,294,585
合 計	5,029,779

b 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社村上工務店	560,635
株式会社鴻池組 神戸支店	360,821
株式会社明和工務店	220,321
三井住友建設株式会社 大阪支店	219,299
株式会社ノバック	216,497
その他	756,985
合 計	2,334,560

c 前受金

区 分	金額(千円)
一般顧客(マンション販売の手付金等)(588名)	2,281,617
合 計	2,281,617

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	2月末日
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券
中間配当基準日	8月31日
単元株式数	100株
株式の名義書換え	
事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	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	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り	
事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	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	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	日本経済新聞（注1）
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1．決算広告については、当社のホームページ(<http://www.wadakohsan.co.jp>)上に掲載しております。

2．株券喪失登録事務に関する概要

登録手数料	申請1件につき	10,000円
	株券1枚につき	500円

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、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第39期(自 平成16年3月1日 至 平成17年2月28日)

平成17年5月27日近畿財務局長に提出

(2) 半期報告書

中間会計期間 第40期中(自 平成17年3月1日 至 平成17年8月31日)

平成17年11月18日近畿財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成17年 5月27日

和田興産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員
関与社員

公認会計士 中 谷 紀 之

当監査法人は、証券取引法第193条の2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16年3月1日から平成17年2月28日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の平成17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。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

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。

独立監査人の監査報告書

平成18年 5月26日

和田興産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 中谷 紀之

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河崎 雄亮

当監査法人は、証券取引法第193条の2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17年3月1日から平成18年2月28日までの第40期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、和田興産株式会社の平成18年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成18年3月1日付で1株につき2株の割合で株式分割を行っている。

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

以 上

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。