



平成25年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年4月12日
上場取引所 大

上場会社名 株式会社 原弘産
コード番号 8894 URL <http://www.harakosan.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役
定時株主総会開催予定日 平成25年5月30日
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 原 孝
(氏名) 園田 匡克 TEL 083-229-8894
有価証券報告書提出予定日 平成25年5月31日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年2月期の連結業績(平成24年3月1日～平成25年2月28日)

(1) 連結経営成績

(%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 | % |
| 25年2月期 | 1,638 | 23.0 | △507 | — | △224 | — | △328 | — |
| 24年2月期 | 1,331 | △83.8 | △421 | — | △674 | — | △626 | — |

(注) 包括利益 25年2月期 △335百万円 (—%) 24年2月期 △608百万円 (—%)

| | 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 | % | % | % |
| 25年2月期 | △16.12 | — | — | △1.4 | △31.0 |
| 24年2月期 | △32.99 | — | △192.5 | △5.0 | △31.7 |

(参考) 持分法投資損益 25年2月期 1百万円 24年2月期 1百万円

(2) 連結財政状態

| | 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 |
| 25年2月期 | 17,320 | △175 | △1.0 | △7.87 |
| 24年2月期 | 14,436 | 29 | 0.2 | 1.53 |

(参考) 自己資本 25年2月期 △175百万円 24年2月期 29百万円

(3) 連結キャッシュ・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 |
| 25年2月期 | 82 | 105 | △68 | 358 |
| 24年2月期 | △37 | 156 | △198 | 197 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産配当 率(連結) |
|------------|--------|--------|--------|------|------|---------------|--------------|----------------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 | | | |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 百万円 | % | % |
| 24年2月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |
| 25年2月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |
| 26年2月期(予想) | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |

3. 平成26年 2月期の連結業績予想(平成25年 3月 1日～平成26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) | 6,780 | 541.7 | 390 | — | 265 | — | 385 | — | 18.87 |
| 通期 | 7,340 | 348.0 | 420 | — | 200 | — | 315 | — | 15.44 |

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)： 無
新規 一社 (社名)、除外 一社 (社名)

(2) 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

(3) 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) | 25年2月期 | 22,347,598 株 | 24年2月期 | 19,031,612 株 |
| ② 期末自己株式数 | 25年2月期 | 3,066 株 | 24年2月期 | 2,572 株 |
| ③ 期中平均株式数 | 25年2月期 | 20,407,484 株 | 24年2月期 | 18,998,003 株 |

(参考)個別業績の概要

1. 平成25年2月期の個別業績(平成24年3月1日～平成25年2月28日)

(1) 個別経営成績 (％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 | % |
| 25年2月期 | 1,562 | 38.9 | △330 | — | △64 | — | △713 | — |
| 24年2月期 | 1,125 | △76.1 | △349 | — | △538 | — | △421 | — |

| | 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 |
|--------|------------|-------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 25年2月期 | △34.98 | — |
| 24年2月期 | △22.16 | — |

(2) 個別財政状態

| | 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 | % | 百万円 | % | 円 銭 | |
| 25年2月期 | 9,800 | 76 | 76 | 0.8 | 76 | 0.8 | 3.42 | |
| 24年2月期 | 11,763 | 660 | 660 | 5.6 | 660 | 5.6 | 34.69 | |

(参考) 自己資本 25年2月期 76百万円 24年2月期 660百万円

2. 平成26年 2月期の個別業績予想(平成25年 3月 1日～平成26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) | 565 | △44.5 | 10 | — | △80 | — | 290 | — | 14.21 |
| 通期 | 1,100 | △29.6 | 30 | — | △155 | — | 215 | — | 10.54 |

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報により作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる場合があります。なお、業績に関する事項につきましては2ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析」をご参照ください。

○添付資料の目次

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 経営成績 | 2 |
| (1) 経営成績に関する分析 | 2 |
| (2) 財政状態に関する分析 | 4 |
| (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 5 |
| (4) 事業等のリスク | 6 |
| (5) 継続企業の前提に関する重要事象等 | 8 |
| 2. 企業集団の状況 | 9 |
| 3. 経営方針 | 10 |
| (1) 会社の経営の基本方針 | 10 |
| (2) 目標とする経営指標 | 10 |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略 | 10 |
| (4) 会社の対処すべき課題 | 10 |
| (5) その他、会社の経営上重要な事項 | 10 |
| 4. 連結財務諸表 | 11 |
| (1) 連結貸借対照表 | 11 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 13 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 16 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 18 |
| (5) 継続企業の前提に関する注記 | 20 |
| (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | 21 |
| (7) 追加情報 | 23 |
| (8) 連結財務諸表に関する注記事項 | 24 |
| (連結貸借対照表関係) | 24 |
| (連結損益計算書関係) | 25 |
| (連結株主資本等変動計算書関係) | 26 |
| (連結キャッシュ・フロー計算書関係) | 27 |
| (セグメント情報等) | 28 |
| (1株当たり情報) | 32 |
| (重要な後発事象) | 32 |
| 5. 個別財務諸表 | 33 |
| (1) 貸借対照表 | 33 |
| (2) 損益計算書 | 35 |
| (3) 株主資本等変動計算書 | 37 |
| (4) 継続企業の前提に関する注記 | 40 |
| (5) 重要な会計方針 | 41 |
| (6) 追加情報 | 42 |
| (7) 個別財務諸表に関する注記事項 | 43 |
| (貸借対照表関係) | 43 |
| (損益計算書関係) | 44 |
| (株主資本等変動計算書関係) | 45 |
| (1株当たり情報) | 46 |
| (重要な後発事象) | 46 |

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災の復興需要等により緩やかな回復基調にあるものの、欧米諸国の財政問題、為替相場が円高状態を維持する等、景気の先行きは不透明なまま推移しました。しかしながら、年末の政権交代により、経済政策を期待した動きが各種経済指標に表れ始め、景気回復への期待が徐々に高まっております。

不動産業界におきましては、平成24年の新設住宅着工件数が88万戸（対前年比5.8%増）となり3年連続で増加いたしました。また、地価公示においては全国的に下落を示すものの下落率は縮小し、横ばいや上昇地点も増える等、景気回復への期待が高まる中、業界を取り巻く状況も好転しつつあります。しかしながら、広く地方まで普及するには時間がかかるものと思われまます。

このような状況下、当社グループは、有利子負債圧縮のためのたな卸不動産の売却及び新築戸建住宅及び中古再販住宅の販売を展開いたしました。たな卸不動産の売却は進捗したものの、新築戸建住宅及び中古再販住宅においては仕入れが進まず計画を大きく下回ることとなりました。また、中国において分譲マンション等の竣工を計画しておりましたが、反日デモの影響等から、工期が伸びたことにより当初計画していた売上は計上できておりません。

その結果、当連結会計年度におきましては、営業収益は16億3千8百万円（前年同期比23.0%増）、営業損失は5億7百万円（前年同期は4億2千1百万円の営業損失）、経常損失は2億2千4百万円（前年同期は6億7千4百万円の経常損失）、当期純損失は3億2千8百万円（前年同期は6億2千6百万円の当期純損失）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(単位：千円)

| セグメントの名称 | 営業収益 | 構成比 |
|-----------|-----------|--------|
| 不動産分譲事業 | 662,249 | 40.4% |
| 不動産賃貸管理事業 | 976,249 | 59.6% |
| 合計 | 1,638,498 | 100.0% |

① 不動産分譲事業

当社グループでは、不動産売買仲介、たな卸不動産の売却、中国での分譲マンション等の販売に注力いたしました。不動産仲介は概ね堅調に推移し、たな卸不動産の売却は進捗しましたが、仕入れが進まなかった新築戸建住宅及び中古再販住宅については各1件ずつとなり事業を軌道に乗せるには至りませんでした。また、中国での分譲マンション等の販売については、連結子会社決算時に竣工、引渡しができなかったため当初計画した売上は計上できませんでした。商業施設等も含めた契約状況につきましては、平成25年2月末時点で1,090戸（全2,197戸）となっており、当初計画を大幅に下回る状況となりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は6億6千2百万円（前年同期比85.3%増）、営業損失は4億9千7百万円（前年同期は2億4千3百万円の営業損失）となりました。

② 不動産賃貸管理事業

当社グループでは、営繕工事の獲得及び管理物件の斡旋強化による入居率向上並びに付帯商品の販売等に注力しました。保有する賃貸物件の一部を売却したこと等により家賃収入が減少しましたが、営繕工事の獲得件数増加や管理戸数の増加等から概ね計画どおり進捗いたしました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は9億7千6百万円（前年同期比1.3%増）、営業利益は2億9千3百万円（前年同期比14.2%増）となりました。

(次期の見通し)

今後のわが国経済は、新政権による経済政策への期待はあるものの实体经济へ影響を及ぼすまでには時間がかかると見られ、当面は緩やかな回復基調で推移するものと思われま。不動産業界におきましては、地価の下落率縮小等、価格が持ち直す傾向が見られるものの、広く地方まで普及するには時間がかかると思われま。

このような状況下、当社グループは、業績の回復及び更なる財務体質の改善を喫緊の課題として捉え、引き続きたな卸不動産の売却による金融債務の圧縮を図るとともに、安定収益の見込める不動産賃貸管理事業部門の強化を図ってまいりま。新築戸建住宅に関しては、リスクの少ない代理販売を行います。中国の連結子会社湖南原弘産房地產開発有限公司では、分譲マンション、商業施設の複合施設が竣工する見込みであるため、販売及び引渡活動に注力してまいりま。

第28期通期の業績見通しにつきましては、営業収益73億4千万円、営業利益4億2千万円、経常利益2億円、当期純利益3億1千5百万円を見込んでおりま。なお、セグメント別営業収益の予想につきましては下記のとおりです。

<第28期 セグメント別予想連結営業収益>

(単位：百万円)

| | 不動産分譲事業 | 不動産賃貸管理事業 | 合計 |
|--------|---------|-----------|-------|
| 予想数値 | 6,340 | 1,000 | 7,340 |
| 前期実績 | 662 | 976 | 1,638 |
| 増減率(%) | 857.7 | 2.5 | 348.1 |

不動産分譲事業につきましては、不動産売買仲介3千6百万円、中古戸建住宅・中古マンションを取得してのリフォーム販売を3戸2千9百万円、戸建企画住宅の代理販売を10戸1千9百万円、たな卸不動産の販売については4千7百万円を見込んでおりま。また、中国の連結子会社湖南原弘産房地產開発有限公司では、分譲マンション、商業施設の複合施設が竣工する見込みであり62億円を見込んでおりま。

不動産賃貸管理事業につきましては、新規管理物件の獲得、それに付随する収入の増加を見込んでおりま。また、オーナーへ物件の補修工事等の営繕工事営業を強化し、前年対比で獲得増加に努めま。

なお、第28期において予想数値には含めていない当社が保有するたな卸不動産については、引き続き業績に寄与できるよう売却活動を継続してまいりまが、経営判断により帳簿価額を下回る金額で売却した場合には、債務超過の解消に支障をきたすことから今後も業績に寄与できる価格での売却に努めま。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べて26.8%増加し、141億7千9百万円となりました。これは、主としてたな卸資産が27億4千9百万円増加したことなどによるものです。

当連結会計年度末における固定資産は、前連結会計年度末に比べて3.6%減少し、31億4千万円となりました。これは、主として建物及び構築物が6千3百万円減少したことなどによるものです。

この結果、当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて20.0%増加し、173億2千万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は、前連結会計年度末に比べて29.3%増加し、167億5千9百万円となりました。これは、主として前受金が38億1千4百万円増加したことなどによるものです。

当連結会計年度末における固定負債は、前連結会計年度末に比べて49.1%減少し、7億3千6百万円となりました。これは、主として債務保証損失引当金が5億円減少したことなどによるものです。

この結果、当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて21.4%増加し、174億9千5百万円となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べて2億4百万円減少し、△1億7千5百万円となりました。これは主として、利益剰余金が3億2千8百万円減少したことによるものです。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて1億6千万円増加し、3億5千8百万円（前年同期比81.3%増）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動から得られた資金は8千2百万円となり、前年同期と比べて1億2千万円の収入の増加となりました。これは、主として前受金の増加33億3千3百万円などによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動から得られた資金は1億5百万円となり、前年同期と比べて5千万円の収入の減少となりました。これは、主として貸付金の回収による収入1億7千7百万円などによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動によるキャッシュ・フローは6千8百万円の支出となり、前年同期と比べて1億3千万円の支出の減少となりました。これは、主として長期借入金5千6百万円の返済などによるものです。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

| | 平成21年2月期 | 平成22年2月期 | 平成23年2月期 | 平成24年2月期 | 平成25年2月期 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 | 10.5 | △27.8 | 5.0 | 0.2 | △1.0 |
| 時価ベースの自己資本比率 | 1.2 | 2.4 | 15.1 | 5.5 | 6.1 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | — | 296.8 | 282.7 | — | 111.7 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | — | 11.9 | 9.0 | — | 0.5 |

※自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

1. 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。
3. 平成21年2月期及び平成24年2月期につきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスとなっておりますので、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主に対する利益還元と同時に競争力の確保を重要な経営課題の一つと位置づけております。そのために経営成績に応じた配当実施を視野に入れつつ、経営基盤の強化及び今後の事業拡大に備えるために適正な内部留保の蓄積に努めてまいります。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、取締役会であります。

当期の配当金につきましては、現在の経営状況を鑑み、誠に遺憾ではございますが無配とさせていただきます。また、次期の配当につきましても無配を予定しております。

(4) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開上、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項であっても、投資者の投資判断上重要または有益であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点からも記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

本項において、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は当連結会計年度末現在において当社が判断したものであります。

①不動産市況、金利動向等の影響について

当社グループの主要事業である不動産分譲事業は、景気動向、金利動向、地価動向、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いため、景気見通しの悪化、税制の変更、大幅な金利の上昇、あるいは急激な地価の下落の発生、未曾有の天災の発生等、諸情勢に変化があった場合には、購買者の不動産購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

また、上記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、当社グループの事業利益が圧迫され、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

②有利子負債への依存について

当社グループは、不動産開発用地の取得資金及び建築費の一部を、主として金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後、有利子負債の圧縮を図るとともに自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準に変動があった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③個人情報の管理について

当社グループは、分譲マンションや賃貸物件の契約者等、顧客の個人情報を多く取扱う立場にあります。個人情報保護法施行に伴い、社内教育の徹底とIT関連のセキュリティ面の強化等、個人情報の管理には十分留意しており、個人情報が漏洩する危険性は低いと考えておりますが、何らかの原因により情報が流出した場合には、当社への損害賠償請求や信用の低下等により、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

④海外での事業展開について

当社グループは中国で不動産事業を行っております。そのため、あらゆるリスクへの対応を行いますが、予期しない法律または税制の改正、政策等の変更、テロ・戦争、その他社会的混乱等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑤企業買収、戦略的提携について

当社は、既存の事業を拡大するため、あるいは新たな事業における進出・補強等のために、事業戦略の一環として企業買収や資本提携を含む戦略的提携を行う可能性があります。企業買収や戦略的提携の実施に際しては十分な検討を行いますが、買収・提携後の事業計画が当初計画通りに進捗しない場合には、業績に悪影響を与える可能性があります。

⑥為替レートの変動について

当社グループは、事業の一部を外貨建てで行っていること及び当社と海外子会社間の取引を主に外貨建てで行っていることから、為替レートの変動が経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦法的規制について

当社グループの中には、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「不当景品類及び不当表示防止法」等の法規制を受けている会社もあるため、これらの規制の改廃がある場合や、新たな法規制が設けられる場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑧上場廃止基準の抵触について

当社グループは、当連結会計年度末現在において、1億7千5百万円の債務超過となっておりま
す。当社は収益力の向上による利益の確保により当該債務超過の解消を図る方針ではありますが、次期
連結会計年度末（平成26年2月28日）までに債務超過の状態が解消されない場合は、二期連続での債
務超過となり、株式会社大阪証券取引所の定める上場廃止基準に抵触し、当社株式が上場廃止となる
可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前連結会計年度において421,793千円の営業損失を計上し、当連結会計年度においても507,601千円の営業損失を計上、更には当期純損失328,979千円を計上したことから175,746千円の債務超過の状態となりました。このため将来の借入金の弁済が困難になることが予想されるため、金融機関と協議し一定期間の弁済の猶予を要請し、実行していただいております。

これらの状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、これらの状況を早急に解消するため、以下の施策を実施しております。

① たな卸資産の売却による金融負債の圧縮について

当社が保有するたな卸資産の売却を進め、合計540,000千円を金融機関へ返済いたしました。今後につきましては、引き続き不稼動となっているたな卸不動産を中心に売却を進め金融負債を圧縮してまいります。

② 資金繰りについて

有価証券等の固定資産を売却し、事業資金及び運転資金の確保に努めてまいりましたが、計画していた一部の案件は売却が進んでおりません。今後につきましては、引き続き計画していた案件の売却及び売却可能な資産を検討してまいります。また、担保権者である金融機関の協力を得て、売却代金の一部を事業資金に充てること等を計画しております。なお、第三者割当増資に関しては現在のところ具体的な実施計画はありませんが、資本増強は当社グループの課題であることから引き続き検討してまいります。

③ 事業強化について

不動産賃貸管理事業については、管理物件及び営繕工事の獲得に注力し概ね計画どおりとなりました。また、人員配置見直しによる営業店舗の活性化を図ってまいりました。今後につきましては、アパマンショップのフランチャイズ店舗としての魅力を引き出すことによる幹旋力の強化、及び高い幹旋力を武器とした管理物件の獲得に注力してまいります。

再生再販事業及び戸建住宅事業については、当該事業に係る仕入れを行うことができず計画を下回りました。今後につきましては、再生再販事業は前述の事業資金を確保した上で事業展開を図り、戸建住宅事業はリスクの少ない代理販売に注力してまいります。

④ 債務超過について

当社グループは当期純損失328,979千円を計上したことから175,746千円の債務超過の状態となりました。今後につきましては、中国において分譲マンション等が竣工すること等から黒字化を見込んでおり、事業計画の達成により債務超過を解消してまいります。

⑤ 金融機関について

各金融機関より借入金弁済の猶予等についてご協力をいただいておりますが、今後は事業活動に影響の無い範囲で借入金の返済を行うべく、今後の弁済期日延長等の諸条件について各金融機関と交渉を進めてまいります。また、今後も良好な関係を維持すべく鋭意協議してまいります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社3社、非連結子会社1社及び関連会社1社で構成されており、不動産分譲事業、不動産賃貸管理事業、環境事業を営んでおります。その主な事業内容と、各社の当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。なお、セグメントと同一区分であります。

(1) 不動産分譲事業

当社は、分譲マンションの販売・販売代理業務、戸建住宅の企画・設計・販売及び不動産の販売・仲介業務を行っております。連結子会社である井上投資株式会社は資産管理を行っております。連結子会社である湖南原弘産不動産開発有限公司は中国での土地開発及び分譲マンション事業を行っております。

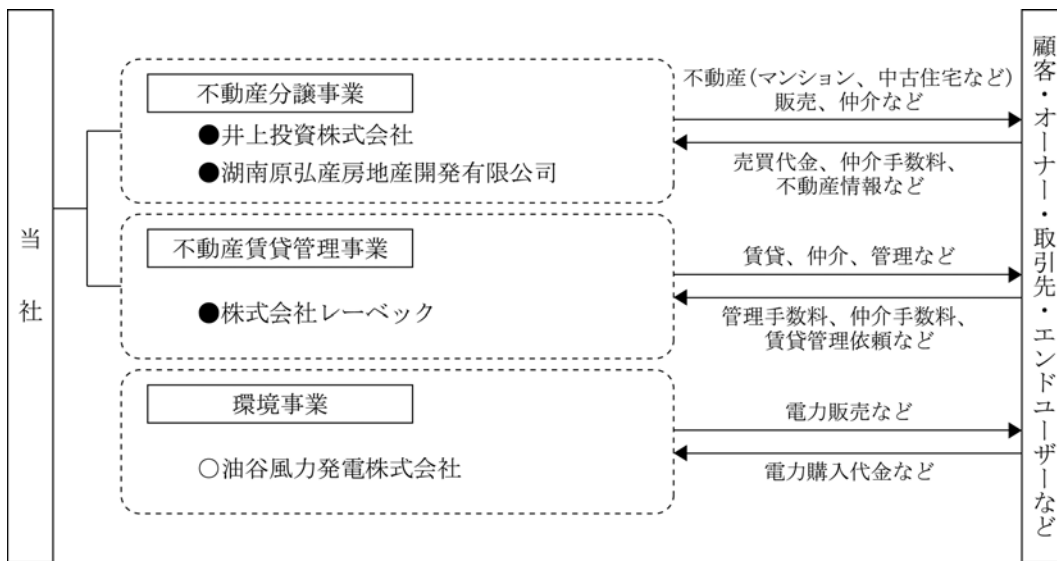
(2) 不動産賃貸管理事業

当社は、山口県内を中心に一般賃貸物件の管理業務を行っております。連結子会社である株式会社レーベックは老人ホーム施設を転貸し、賃料収入を得ております。

(3) 環境事業

関連会社である油谷風力発電株式会社は風力発電による売電事業を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



(注) ●は連結子会社、○は持分法適用会社

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、お客様の立場で「住」を見つめ、様々なニーズに応じていくことが、事業を通じての「社会への貢献」と考えます。また、「地球大切宣言」を提唱し、人と環境に優しい暮らしを提供するトータルライフディベロッパーとしての責任を果たすとともに、企業価値のさらなる増大を図るべく、日々努力してまいります。

(2) 目標とする経営指標

有利子負債の圧縮による財務体質の改善を図るとともに、売上総利益率を重視してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、経営効率を高めるために、少数精鋭による事業展開を推進し、不動産分譲事業及び不動産賃貸管理事業に経営資源を集中すると共に、事業規模に則した組織体制の構築、有利子負債及び販管費の圧縮に努めてまいります。

不動産分譲事業につきましては、主に不動産売買仲介、新築戸建住宅及び中古再販住宅の販売に注力してまいります。

不動産賃貸管理事業につきましては、安定した収益を計上できる事業として、管理戸数・営繕工事の獲得等に注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

経営・組織・仕組み・戦略などの各面を見直し、再構築を行ってまいります。特に今後の事業をこなすための人材の育成と資金の効率的運用、財務体質を改善することが課題であります。

また、健全かつ効率的経営のため、法令順守の徹底、コーポレート・ガバナンスの強化、リスク管理体制の強化及び内部統制システムの整備を図ってまいります。

今後もグループ会社との連携を強化し、双方のメリットを十分に生かした経営管理に注力することで、経営の効率化や業績の向上により企業価値の向上に努めてまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

記載すべき事項はありません。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 197,523 | 376,205 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 79,019 | 16,740 |
| 有価証券 | 4,425 | 7,408 |
| たな卸資産 | ※2, ※4 10,500,441 | ※2, ※4 13,249,582 |
| 短期貸付金 | 162,636 | 71,650 |
| その他 | 335,029 | 524,172 |
| 貸倒引当金 | △99,922 | △66,013 |
| 流動資産合計 | 11,179,153 | 14,179,746 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | ※2 2,352,936 | ※2 2,346,702 |
| 減価償却累計額 | △572,980 | △630,680 |
| 建物及び構築物(純額) | 1,779,955 | 1,716,021 |
| 機械装置及び運搬具 | 47,403 | 46,051 |
| 減価償却累計額 | △32,793 | △33,984 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 14,610 | 12,066 |
| 土地 | ※2 1,337,300 | ※2 1,337,300 |
| その他 | 66,935 | 67,220 |
| 減価償却累計額 | △61,771 | △62,192 |
| その他(純額) | 5,164 | 5,027 |
| 有形固定資産合計 | 3,137,030 | 3,070,417 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 9,536 | — |
| その他 | 7,917 | 9,240 |
| 無形固定資産合計 | 17,453 | 9,240 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | ※1 42,307 | ※1 7,157 |
| 長期貸付金 | 607,905 | 606,380 |
| 破産更生債権等 | 827,667 | 287,096 |
| その他 | 39,127 | 32,985 |
| 貸倒引当金 | △1,414,532 | △872,893 |
| 投資その他の資産合計 | 102,474 | 60,725 |
| 固定資産合計 | 3,256,958 | 3,140,383 |
| 資産合計 | 14,436,112 | 17,320,129 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び営業未払金 | 1,638,467 | 1,483,600 |
| 短期借入金 | ※2 8,284,943 | ※2 8,585,042 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※2 81,727 | ※2 48,084 |
| 1年内償還予定の新株予約権付社債 | 130,650 | — |
| 未払法人税等 | 280,413 | 283,346 |
| 前受金 | 2,075,301 | 5,889,954 |
| 賞与引当金 | 4,800 | 4,460 |
| その他 | 462,244 | 464,761 |
| 流動負債合計 | 12,958,548 | 16,759,249 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※2 617,374 | ※2 567,900 |
| 退職給付引当金 | 17,725 | 20,766 |
| 債務保証損失引当金 | 500,000 | — |
| その他 | 313,397 | 147,959 |
| 固定負債合計 | 1,448,497 | 736,627 |
| 負債合計 | 14,407,045 | 17,495,876 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 7,781,413 | 7,846,738 |
| 資本剰余金 | 3,502,075 | 3,567,376 |
| 利益剰余金 | △11,140,814 | △11,469,793 |
| 自己株式 | △1,952 | △1,951 |
| 株主資本合計 | 140,721 | △57,630 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 453 | — |
| 為替換算調整勘定 | △112,108 | △118,115 |
| その他の包括利益累計額合計 | △111,654 | △118,115 |
| 少数株主持分 | — | — |
| 純資産合計 | 29,066 | △175,746 |
| 負債純資産合計 | 14,436,112 | 17,320,129 |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-------------------|--|--|
| 営業収益 | | |
| 不動産販売高 | 356,934 | 661,732 |
| 完成工事高 | 395 | 517 |
| 賃貸事業収入 | 963,581 | 976,249 |
| 商品売上高 | 10,712 | — |
| 営業収益合計 | 1,331,624 | 1,638,498 |
| 営業原価 | | |
| 不動産販売原価 | 218,057 | 784,413 |
| 完成工事原価 | 180 | 455 |
| 賃貸事業原価 | 704,684 | 683,049 |
| 商品売上原価 | 17,610 | — |
| たな卸資産評価損 | ※4 110,259 | ※4 87,297 |
| 営業原価合計 | 1,050,792 | 1,555,214 |
| 営業総利益 | 280,832 | 83,284 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 支払手数料 | 129,687 | 146,363 |
| 広告宣伝費 | 45,933 | 27,451 |
| 販売促進費 | 3,961 | 519 |
| 貸倒引当金繰入額 | 3,413 | 28,546 |
| 役員報酬 | 52,269 | 50,340 |
| 給料及び手当 | 116,409 | 92,447 |
| 賞与引当金繰入額 | 2,757 | — |
| 退職給付費用 | 2,883 | 2,784 |
| 福利厚生費 | 26,858 | 24,757 |
| 租税公課 | 168,770 | 87,584 |
| 減価償却費 | 23,273 | 20,469 |
| のれん償却額 | 3,576 | 3,576 |
| その他 | 122,829 | 106,044 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 702,625 | 590,885 |
| 営業損失(△) | △421,793 | △507,601 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 3,386 | 2,390 |
| 受取配当金 | 1,235 | 44 |
| 有価証券売却益 | 30 | — |
| 持分法による投資利益 | 1,000 | 1,000 |
| 為替差益 | — | 9,827 |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 52,515 |
| 債務保証損失引当金戻入額 | — | 500,000 |
| その他 | 7,249 | 21,068 |
| 営業外収益合計 | 12,901 | 586,846 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-------------------|--|--|
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 177,308 | 210,405 |
| 支払手数料 | 1,981 | 973 |
| 為替差損 | 19,310 | — |
| 貸倒引当金繰入額 | 56,004 | — |
| 契約違約金 | — | 88,449 |
| その他 | 10,969 | 4,098 |
| 営業外費用合計 | 265,574 | 303,927 |
| 経常損失(△) | △674,465 | △224,682 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | ※1 220 | ※1 100 |
| 投資有価証券売却益 | 7,059 | 2,465 |
| 関係会社株式売却益 | 6,506 | — |
| 債務免除益 | — | 2,300 |
| 貸倒引当金戻入額 | 13,576 | — |
| 受取保険金 | 85,966 | — |
| 特別利益合計 | 113,329 | 4,866 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | ※2 290 | ※2 2,616 |
| 固定資産売却損 | ※3 63 | ※3 171 |
| 投資有価証券売却損 | 19 | 200 |
| 投資有価証券評価損 | 11,093 | 7,879 |
| 減損損失 | — | 5,960 |
| その他 | — | 1,200 |
| 特別損失合計 | 11,467 | 18,028 |
| 税金等調整前当期純損失(△) | △572,603 | △237,844 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 54,316 | 91,134 |
| 法人税等調整額 | — | — |
| 法人税等合計 | 54,316 | 91,134 |
| 少数株主損益調整前当期純損失(△) | △626,920 | △328,979 |
| 少数株主損失(△) | △256 | — |
| 当期純損失(△) | △626,663 | △328,979 |

連結包括利益計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-------------------|--|--|
| 少数株主損益調整前当期純損失(△) | △626,920 | △328,979 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 46 | △453 |
| 為替換算調整勘定 | 18,212 | △6,006 |
| その他の包括利益合計 | 18,258 | △6,460 |
| 包括利益 | △608,661 | △335,439 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | △608,405 | △335,439 |
| 少数株主に係る包括利益 | △256 | — |

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 当期首残高 | 7,773,688 | 7,781,413 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 7,725 | 65,325 |
| 当期変動額合計 | 7,725 | 65,325 |
| 当期末残高 | 7,781,413 | 7,846,738 |
| 資本剰余金 | | |
| 当期首残高 | 3,494,350 | 3,502,075 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 7,725 | 65,325 |
| 自己株式の処分 | — | △24 |
| 当期変動額合計 | 7,725 | 65,300 |
| 当期末残高 | 3,502,075 | 3,567,376 |
| 利益剰余金 | | |
| 当期首残高 | △10,514,151 | △11,140,814 |
| 当期変動額 | | |
| 当期純損失(△) | △626,663 | △328,979 |
| 当期変動額合計 | △626,663 | △328,979 |
| 当期末残高 | △11,140,814 | △11,469,793 |
| 自己株式 | | |
| 当期首残高 | △1,933 | △1,952 |
| 当期変動額 | | |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 25 |
| 当期変動額合計 | △18 | 0 |
| 当期末残高 | △1,952 | △1,951 |
| 株主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 751,953 | 140,721 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 15,450 | 130,650 |
| 当期純損失(△) | △626,663 | △328,979 |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 1 |
| 当期変動額合計 | △611,231 | △198,352 |
| 当期末残高 | 140,721 | △57,630 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|---------------------|--|--|
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | | |
| 当期首残高 | 407 | 453 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 46 | △453 |
| 当期変動額合計 | 46 | △453 |
| 当期末残高 | 453 | — |
| 為替換算調整勘定 | | |
| 当期首残高 | △130,320 | △112,108 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 18,212 | △6,006 |
| 当期変動額合計 | 18,212 | △6,006 |
| 当期末残高 | △112,108 | △118,115 |
| その他の包括利益累計額合計 | | |
| 当期首残高 | △129,913 | △111,654 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 18,258 | △6,460 |
| 当期変動額合計 | 18,258 | △6,460 |
| 当期末残高 | △111,654 | △118,115 |
| 少数株主持分 | | |
| 当期首残高 | 256 | — |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △256 | — |
| 当期変動額合計 | △256 | — |
| 当期末残高 | — | — |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 622,296 | 29,066 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 15,450 | 130,650 |
| 当期純損失(△) | △626,663 | △328,979 |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 1 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 18,001 | △6,460 |
| 当期変動額合計 | △593,229 | △204,813 |
| 当期末残高 | 29,066 | △175,746 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|--------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純損失(△) | △572,603 | △237,844 |
| 減価償却費 | 75,484 | 71,274 |
| のれん償却額 | 3,576 | 3,576 |
| 減損損失 | — | 5,960 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | △46,358 | △577,870 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | △360 | △340 |
| 退職給付引当金の増減額(△は減少) | 2,904 | 3,041 |
| 債務保証損失引当金の増減額(△は減少) | △170,000 | △500,000 |
| 受取利息及び受取配当金 | △4,621 | △2,434 |
| 受取保険金 | △85,966 | — |
| 支払利息 | 177,308 | 210,405 |
| 持分法による投資損益(△は益) | △1,000 | △1,000 |
| 固定資産除却損 | 290 | 2,616 |
| 固定資産売却損益(△は益) | △156 | 71 |
| 有価証券評価損益(△は益) | 7,720 | △2,982 |
| 投資有価証券売却損益(△は益) | △7,040 | △2,265 |
| 投資有価証券評価損益(△は益) | 11,093 | 7,879 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | △42,598 | 57,689 |
| たな卸資産の増減額(△は増加) | △2,349,802 | △2,069,723 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | 703,084 | △278,312 |
| 預り敷金及び保証金の増減額(△は減少) | △11,547 | △3,437 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 2,155,547 | 3,333,803 |
| その他 | 282,633 | 301,656 |
| 小計 | 127,589 | 321,762 |
| 利息及び配当金の受取額 | 3,791 | 5,013 |
| 利息の支払額 | △136,190 | △165,738 |
| 法人税等の支払額 | △33,066 | △78,627 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △37,876 | 82,408 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | — | △18,000 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △13,384 | △4,236 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 526 | 419 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △2,727 | △3,622 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 22,368 | 29,082 |
| 貸付けによる支出 | △5,290 | △80,960 |
| 貸付金の回収による収入 | 22,865 | 177,814 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出 | △272 | — |
| 保険金の受取による収入 | 100,000 | — |
| その他 | 32,018 | 5,240 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 156,103 | 105,739 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|----------------------|--|--|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金を増減額 (△は減少) | △173,080 | △11,384 |
| 長期借入金の返済による支出 | △25,431 | △56,621 |
| その他 | △18 | △23 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △198,530 | △68,030 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △951 | 40,563 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △81,254 | 160,681 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 278,777 | 197,523 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 197,523 | ※1 358,205 |

(5) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、前連結会計年度において421,793千円の営業損失を計上し、当連結会計年度においても507,601千円の営業損失を計上、更には当期純損失328,979千円を計上したことから175,746千円の債務超過の状態となりました。このため将来の借入金の弁済が困難になることが予想されるため、金融機関と協議し一定期間の弁済の猶予を要請し、実行していただいております。

これらの状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、これらの状況を早急に解消するため、以下の施策を実施しております。

① たな卸資産の売却による金融負債の圧縮について

当社が保有するたな卸資産の売却を進め、合計540,000千円を金融機関へ返済いたしました。今後につきましては、引き続き不稼動となっているたな卸不動産を中心に売却を進め金融負債を圧縮してまいります。

② 資金繰りについて

有価証券等の固定資産を売却し、事業資金及び運転資金の確保に努めてまいりましたが、計画していた一部の案件は売却が進んでおりません。今後につきましては、引き続き計画していた案件の売却及び売却可能な資産を検討してまいります。また、担保権者である金融機関の協力を得て、売却代金の一部を事業資金に充てること等を計画しております。なお、第三者割当増資に関しては現在のところ具体的な実施計画はありませんが、資本増強は当社グループの課題であることから引き続き検討してまいります。

③ 事業強化について

不動産賃貸管理事業については、管理物件及び営繕工事の獲得に注力し概ね計画どおりとなりました。また、人員配置見直しによる営業店舗の活性化を図ってまいりました。今後につきましては、アパマンショップのフランチャイズ店舗としての魅力を引き出すことによる幹旋力の強化、及び高い幹旋力を武器とした管理物件の獲得に注力してまいります。

再生再販事業及び戸建住宅事業については、当該事業に係る仕入れを行うことができず計画を下回りました。今後につきましては、再生再販事業は前述の事業資金を確保した上で事業展開を図り、戸建住宅事業はリスクの少ない代理販売に注力してまいります。

④ 債務超過について

当社グループは当期純損失328,979千円を計上したことから175,746千円の債務超過の状態となりました。今後につきましては、中国において分譲マンション等が竣工すること等から黒字化を見込んでおり、事業計画の達成により債務超過を解消してまいります。

⑤ 金融機関について

各金融機関より借入金弁済の猶予等についてご協力をいただいておりますが、今後は事業活動に影響の無い範囲で借入金の返済を行うべく、今後の弁済期日延長等の諸条件について各金融機関と交渉を進めてまいります。また、今後も良好な関係を維持すべく鋭意協議してまいります。

しかし、これらの対応策は実施途上にあり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。なお、連結財務諸表は継続企業を前提として作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を連結財務諸表には反映しておりません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

株式会社レーベック

井上投資株式会社

湖南原弘産房地產開発有限公司

(2) 主要な非連結子会社

湘潭市晶都酒店物業管理有限公司

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 1社

関連会社の名称

油谷風力発電株式会社

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称

湘潭市晶都酒店物業管理有限公司

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

株式会社レーベック及び湖南原弘産房地產開発有限公司の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、上記決算日現在の財務諸表を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

売買目的有価証券

時価法（売却原価は移動平均法により算定）によっております。

その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

②たな卸資産

主として個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法（ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(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。なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する定額法によっております。

②無形固定資産

定額法を採用しております。なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

③長期前払費用

定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

③退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末の退職給付債務(簡便法による期末自己都合要支給額)を計上しております。

④債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証会社の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上は、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

5年間で均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払消費税（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。

(7) 追加情報

（会計上の変更および誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するもの

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 投資有価証券(株式) | 0千円 | 0千円 |

※2 担保に供している資産

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| たな卸資産 | 6,851,319千円 | 6,045,786千円 |
| 建物及び構築物 | 1,694,492千円 | 1,638,586千円 |
| 土地 | 1,156,608千円 | 1,156,608千円 |
| 計 | 9,702,420千円 | 8,840,981千円 |

(注) 上記のほか、当連結会計年度は連結上消去されている子会社株式12,868千円を担保に供しております。

上記に対応する債務

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 短期借入金 | 6,429,603千円 | 5,641,800千円 |
| 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 552,294千円 | 480,432千円 |
| 計 | 6,981,898千円 | 6,122,232千円 |

3 偶発債務

保証債務

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 被保証者 | 保証金額 | 保証金額 |
| 医療法人徳裕会 | 591,072千円 | 539,031千円 |
| 益田ウィンドパワー株式会社 | 228,509千円 | — |

金融機関からの借入に対する保証であります。

※4 たな卸資産の内訳

| | 前連結会計年度 (平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (平成25年2月28日) |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 商品 | 455千円 | 552千円 |
| 販売用不動産 | 10,499,985千円 | 13,249,029千円 |
| 計 | 10,500,441千円 | 13,249,582千円 |

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 建物及び構築物 | 212千円 | — |
| 機械装置及び運搬具 | — | 100千円 |
| その他 | 7千円 | — |
| 計 | 220千円 | 100千円 |

※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 建物及び構築物 | 61千円 | 2,616千円 |
| 機械装置及び運搬具 | 115千円 | — |
| その他 | 114千円 | — |
| 計 | 290千円 | 2,616千円 |

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----|--|--|
| その他 | 63千円 | 171千円 |

※4 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|------|--|--|
| 営業原価 | 110,259千円 | 87,297千円 |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|------------|---------|----|------------|
| 普通株式(株) | 18,639,481 | 392,131 | — | 19,031,612 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権付社債の権利行使による増加 392,131株

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|-----|----|----------|
| 普通株式(株) | 2,330 | 242 | — | 2,572 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 242株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1. 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|------------|-----------|----|------------|
| 普通株式(株) | 19,031,612 | 3,315,986 | — | 22,347,598 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

新株予約権付社債の権利行使による増加 3,315,986株

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|-----|----|----------|
| 普通株式(株) | 2,572 | 534 | 40 | 3,066 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 534株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 40株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

| | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|----------------------------|--|--|
| 現金及び預金勘定 | 197,523千円 | 376,205千円 |
| 預入期間が3ヶ月を超える定期預 金及び定期積金 | —千円 | △18,000千円 |
| 現金及び現金同等物 | 197,523千円 | 358,205千円 |

2 重要な非資金取引の内容

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

| | |
|------------------------|-----------|
| 新株予約権の行使による資本金増加額 | 65,325千円 |
| 新株予約権の行使による資本準備金増加額 | 65,325千円 |
| 新株予約権の行使による新株予約権付社債減少額 | 130,650千円 |

3 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

(前連結会計年度)

株式の売却により(株)石川再資源化研究所が連結子会社でなくなったことに伴う、売却時の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による支出は次のとおりであります。

| | |
|---------------|-----------|
| 流動資産 | 7,324千円 |
| 固定資産 | 26,693千円 |
| 流動負債 | △29,286千円 |
| 固定負債 | △11,046千円 |
| 関係会社株式売却損益 | 6,506千円 |
| 子会社株式の売却価額 | 192千円 |
| 子会社の現金及び現金同等物 | 464千円 |
| 子会社株式の売却による支出 | △272千円 |

(当連結会計年度)

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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、不動産事業に関連する事業を営んでおり、取扱う製品・サービスについて国内及び海外の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、当社グループは「不動産分譲事業」及び「不動産賃貸管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産分譲事業」は、不動産の売買仲介事業、戸建事業、マンション分譲事業及び代理販売事業等を展開しております。「不動産賃貸管理事業」は不動産賃貸事業、不動産管理事業及び不動産斡旋事業等を展開しております。

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は従来、「不動産分譲事業」、「不動産賃貸管理事業」、「環境事業」の3つを報告セグメントとしておりましたが、当連結会計年度より、「不動産分譲事業」、「不動産賃貸管理事業」の2つに変更しております。

この変更は、環境事業を営む株式会社石川再資源化研究所の株式の一部を売却し、前連結会計年度より同社が連結の範囲から除外されたことによる変更であります。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

4 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 連結財務諸 表計上額 (注) 2 |
|------------------------|-------------|---------------|--------|------------|--------------|------------------------|
| | 不動産 分譲事業 | 不動産賃貸 管理事業 | 環境事業 | | | |
| 営業収益 | | | | | | |
| 外部顧客への営業収益 | 357,330 | 963,581 | 10,712 | 1,331,624 | — | 1,331,624 |
| セグメント間の内部営業収 益又は振替高 | — | — | — | — | — | — |
| 計 | 357,330 | 963,581 | 10,712 | 1,331,624 | — | 1,331,624 |
| セグメント利益又は損失(△) | △243,828 | 256,549 | △9,037 | 3,683 | △425,476 | △421,793 |
| セグメント資産 | 11,460,776 | 2,525,155 | — | 13,985,932 | 450,180 | 14,436,112 |
| その他の項目 | | | | | | |
| 減価償却費 | 8,639 | 48,665 | 2,082 | 59,387 | 16,096 | 75,484 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 13,757 | — | 2,354 | 16,111 | — | 16,111 |

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△425,476千円は各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
 - (2) セグメント資産の調整額450,180千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない建物であります。
- 2 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | 合計 | 調整額 (注) 1 | 連結財務諸 表計上額 (注) 2 |
|------------------------|-------------|---------------|------------|--------------|------------------------|
| | 不動産 分譲事業 | 不動産賃貸 管理事業 | | | |
| 営業収益 | | | | | |
| 外部顧客への営業収益 | 662,249 | 976,249 | 1,638,498 | — | 1,638,498 |
| セグメント間の内部営業収 益又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 662,249 | 976,249 | 1,638,498 | — | 1,638,498 |
| セグメント利益又は損失(△) | △497,642 | 293,090 | △204,552 | △303,049 | △507,601 |
| セグメント資産 | 14,071,001 | 2,467,085 | 16,538,087 | 782,042 | 17,320,129 |
| その他の項目 | | | | | |
| 減価償却費 | 8,210 | 47,942 | 56,152 | 15,121 | 71,274 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 462 | 1,229 | 1,691 | 6,166 | 7,858 |

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△303,049千円は各報告セグメントに配分していない全社費用であります。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。
 - (2) セグメント資産の調整額782,042千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない建物であります。
- 2 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

(関連情報)

前連結会計年度(自 平成23年3月1日 至 平成24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) 営業収益

(単位：千円)

| 日本 | 中国 | 合計 |
|-----------|---------|-----------|
| 1,167,462 | 164,161 | 1,331,624 |

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

(単位：千円)

| 日本 | 中国 | 合計 |
|-----------|--------|-----------|
| 1,594,126 | 44,372 | 1,638,498 |

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント名 |
|------------|---------|------------|
| 株式会社エストラスト | 500,000 | 不動産分譲事業 |

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

前連結会計年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | 小計 | 全社・消去 | 合計 |
|------|---------|-----------|-------|-------|-------|
| | 不動産分譲事業 | 不動産賃貸管理事業 | | | |
| 減損損失 | 5,960 | — | 5,960 | — | 5,960 |

(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)

前連結会計年度(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | 小計 | 全社・消去 | 合計 |
|-------|---------|-----------|------|-------|-------|-------|
| | 不動産分譲事業 | 不動産賃貸管理事業 | 環境事業 | | | |
| 当期償却額 | 3,576 | — | — | 3,576 | — | 3,576 |
| 当期末残高 | 9,536 | — | — | 9,536 | — | 9,536 |

当連結会計年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | 小計 | 全社・消去 | 合計 |
|-------|---------|-----------|-------|-------|-------|
| | 不動産分譲事業 | 不動産賃貸管理事業 | | | |
| 当期償却額 | 3,576 | — | 3,576 | — | 3,576 |
| 当期末残高 | — | — | — | — | — |

(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。

(1株当たり情報)

| 項目 | 前連結会計年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当連結会計年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-------------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 1円 53銭 | △7円 87銭 |
| 1株当たり当期純損失金額 | 32円 99銭 | 16円 12銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 1株当たり当期純損失を計上して いるため記載しておりません。 | 1株当たり当期純損失を計上して いるため記載しておりません。 |

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 | 当連結会計年度 |
|------------------|------------|------------|
| 1株当たり当期純損失金額 | | |
| 当期純損失(千円) | 626,663 | 328,979 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純損失(千円) | 626,663 | 328,979 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 18,998,003 | 20,407,484 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 125,659 | 135,529 |
| 営業未収入金 | 13,668 | 13,590 |
| 商品 | 455 | 552 |
| 販売用不動産 | ※1 7,268,845 | ※1 6,438,942 |
| 短期貸付金 | 53,500 | 45,100 |
| 未収入金 | 27,024 | 11,390 |
| 前払費用 | 16,329 | 12,525 |
| その他 | 2,208 | 2,888 |
| 貸倒引当金 | △19,256 | △11,374 |
| 流動資産合計 | 7,488,435 | 6,649,145 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | ※1 2,336,556 | ※1 2,330,851 |
| 減価償却累計額 | △560,886 | △618,153 |
| 建物(純額) | 1,775,669 | 1,712,697 |
| 構築物 | ※1 16,380 | ※1 15,851 |
| 減価償却累計額 | △12,094 | △12,527 |
| 構築物(純額) | 4,285 | 3,323 |
| 車両運搬具 | 18,988 | 16,073 |
| 減価償却累計額 | △18,555 | △14,798 |
| 車両運搬具(純額) | 432 | 1,275 |
| 工具、器具及び備品 | 77,837 | 78,122 |
| 減価償却累計額 | △69,131 | △70,281 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 8,706 | 7,840 |
| 土地 | ※1 1,337,300 | ※1 1,337,300 |
| 有形固定資産合計 | 3,126,394 | 3,062,438 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 1,347 | 3,657 |
| 電話加入権 | 4,265 | 4,265 |
| 無形固定資産合計 | 5,613 | 7,923 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 32,307 | 4,804 |
| 関係会社株式 | 1,034,229 | ※1 12,868 |
| 出資金 | 2,171 | 2,171 |
| 長期貸付金 | 607,905 | 41,165 |
| 関係会社長期貸付金 | 126,000 | 113,756 |
| 破産更生債権等 | 827,667 | 287,096 |
| 敷金及び保証金 | 34,806 | 24,836 |
| その他 | 2,149 | 822 |
| 貸倒引当金 | △1,524,532 | △406,435 |
| 投資その他の資産合計 | 1,142,703 | 81,085 |
| 固定資産合計 | 4,274,712 | 3,151,447 |
| 資産合計 | 11,763,147 | 9,800,593 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 472,430 | 499,537 |
| 短期借入金 | ※1, ※3 8,664,943 | ※1 8,078,949 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 70,471 | ※1 46,232 |
| 1年内償還予定の新株予約権付社債 | 130,650 | — |
| 未払金 | 281,571 | 279,323 |
| 未払法人税等 | 14,226 | 29,005 |
| 未払消費税等 | — | 7,160 |
| 前受金 | 230 | — |
| 預り金 | 88,420 | 124,612 |
| 賞与引当金 | 4,800 | 4,460 |
| その他 | 1,398 | 2,229 |
| 流動負債合計 | 9,729,142 | 9,071,509 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※1 615,522 | ※1 567,900 |
| 退職給付引当金 | 17,725 | 20,766 |
| 債務保証損失引当金 | 511,232 | — |
| 長期預り敷金保証金 | 67,397 | 63,959 |
| 長期未払金 | 162,000 | — |
| 固定負債合計 | 1,373,877 | 652,627 |
| 負債合計 | 11,103,019 | 9,724,136 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 7,781,413 | 7,846,738 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | 3,301,552 | 3,366,877 |
| その他資本剰余金 | 200,522 | 200,498 |
| 資本剰余金合計 | 3,502,075 | 3,567,376 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | 47,532 | 47,532 |
| その他利益剰余金 | | |
| 別途積立金 | 2,435,000 | 2,435,000 |
| 繰越利益剰余金 | △13,104,394 | △13,818,238 |
| その他利益剰余金合計 | △10,669,394 | △11,383,238 |
| 利益剰余金合計 | △10,621,862 | △11,335,706 |
| 自己株式 | △1,952 | △1,951 |
| 株主資本合計 | 659,674 | 76,456 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 453 | — |
| 評価・換算差額等合計 | 453 | — |
| 純資産合計 | 660,128 | 76,456 |
| 負債純資産合計 | 11,763,147 | 9,800,593 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 営業収益 | | |
| 不動産販売高 | 192,773 | 617,360 |
| 完成工事高 | 395 | 517 |
| 賃貸事業収入 | 932,381 | 945,049 |
| 営業収益合計 | 1,125,550 | 1,562,926 |
| 営業原価 | | |
| 不動産販売原価 | 120,525 | 743,106 |
| 完成工事原価 | 180 | 455 |
| 賃貸事業原価 | 706,921 | 683,049 |
| たな卸資産評価損 | ※4 110,259 | ※4 87,297 |
| 営業原価合計 | 937,887 | 1,513,907 |
| 営業総利益 | 187,663 | 49,018 |
| 販売費及び一般管理費 | | |
| 支払手数料 | 104,076 | 90,895 |
| 広告宣伝費 | 4,150 | 4,865 |
| 販売促進費 | 3,961 | 519 |
| 貸倒引当金繰入額 | 3,413 | 2,779 |
| 役員報酬 | 46,982 | 47,608 |
| 給料及び手当 | 97,554 | 77,218 |
| 賞与引当金繰入額 | 2,757 | — |
| 退職給付費用 | 2,883 | 2,784 |
| 福利厚生費 | 20,368 | 16,455 |
| 租税公課 | 167,789 | 74,438 |
| 事務用品費 | 12,415 | 11,269 |
| 減価償却費 | 20,754 | 18,070 |
| その他 | 50,263 | 32,283 |
| 販売費及び一般管理費合計 | 537,371 | 379,189 |
| 営業損失(△) | △349,708 | △330,171 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | ※5 9,445 | ※5 4,527 |
| 受取配当金 | 833 | 44 |
| 為替差益 | — | 7,787 |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 15,144 |
| 債務保証損失引当金戻入額 | — | 511,232 |
| 雑収入 | 7,794 | 7,227 |
| 営業外収益合計 | 18,073 | 545,963 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 184,622 | 190,108 |
| 支払手数料 | 1,981 | 973 |
| 為替差損 | 20,570 | — |
| 契約違約金 | — | 88,449 |
| 雑損失 | 115 | 702 |
| 営業外費用合計 | 207,289 | 280,233 |
| 経常損失(△) | △538,925 | △64,441 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | ※1 220 | ※1 100 |
| 投資有価証券売却益 | 7,059 | 2,464 |
| 関係会社株式売却益 | 192 | — |
| 貸倒引当金戻入額 | 25,080 | — |
| 債務保証損失引当金戻入額 | 11,256 | — |
| 債務免除益 | — | 2,300 |
| 事業分離における移転利益 | — | 384,087 |
| 受取保険金 | 85,966 | — |
| 特別利益合計 | 129,775 | 388,952 |
| 特別損失 | | |
| 投資有価証券売却損 | 19 | 200 |
| 投資有価証券評価損 | 4,913 | 232 |
| 関係会社株式評価損 | 3,692 | 1,021,360 |
| 固定資産除却損 | ※2 290 | ※2 2,616 |
| 固定資産売却損 | ※3 63 | ※3 171 |
| その他 | — | 1,200 |
| 特別損失合計 | 8,980 | 1,025,781 |
| 税引前当期純損失(△) | △418,130 | △701,270 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,870 | 12,573 |
| 法人税等調整額 | — | — |
| 法人税等合計 | 2,870 | 12,573 |
| 当期純損失(△) | △421,000 | △713,844 |

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 株主資本 | | |
| 資本金 | | |
| 当期首残高 | 7,773,688 | 7,781,413 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 7,725 | 65,325 |
| 当期変動額合計 | 7,725 | 65,325 |
| 当期末残高 | 7,781,413 | 7,846,738 |
| 資本剰余金 | | |
| 資本準備金 | | |
| 当期首残高 | 3,293,827 | 3,301,552 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 7,725 | 65,325 |
| 当期変動額合計 | 7,725 | 65,325 |
| 当期末残高 | 3,301,552 | 3,366,877 |
| その他資本剰余金 | | |
| 当期首残高 | 200,522 | 200,522 |
| 当期変動額 | | |
| 自己株式の処分 | — | △24 |
| 当期変動額合計 | — | △24 |
| 当期末残高 | 200,522 | 200,498 |
| 資本剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 3,494,350 | 3,502,075 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 7,725 | 65,325 |
| 自己株式の処分 | — | △24 |
| 当期変動額合計 | 7,725 | 65,300 |
| 当期末残高 | 3,502,075 | 3,567,376 |
| 利益剰余金 | | |
| 利益準備金 | | |
| 当期首残高 | 47,532 | 47,532 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 47,532 | 47,532 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| その他利益剰余金 | | |
| 別途積立金 | | |
| 当期首残高 | 2,435,000 | 2,435,000 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 2,435,000 | 2,435,000 |
| 繰越利益剰余金 | | |
| 当期首残高 | △12,683,394 | △13,104,394 |
| 当期変動額 | | |
| 当期純損失(△) | △421,000 | △713,844 |
| 当期変動額合計 | △421,000 | △713,844 |
| 当期末残高 | △13,104,394 | △13,818,238 |
| 利益剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | △10,200,862 | △10,621,862 |
| 当期変動額 | | |
| 当期純損失(△) | △421,000 | △713,844 |
| 当期変動額合計 | △421,000 | △713,844 |
| 当期末残高 | △10,621,862 | △11,335,706 |
| 自己株式 | | |
| 当期首残高 | △1,933 | △1,952 |
| 当期変動額 | | |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 25 |
| 当期変動額合計 | △18 | 0 |
| 当期末残高 | △1,952 | △1,951 |
| 株主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 1,065,242 | 659,674 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行(新株予約権の行使) | 15,450 | 130,650 |
| 当期純損失(△) | △421,000 | △713,844 |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 1 |
| 当期変動額合計 | △405,568 | △583,217 |
| 当期末残高 | 659,674 | 76,456 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|---------------------|--|--|
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | | |
| 当期首残高 | 407 | 453 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 46 | △453 |
| 当期変動額合計 | 46 | △453 |
| 当期末残高 | 453 | — |
| 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | 407 | 453 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 46 | △453 |
| 当期変動額合計 | 46 | △453 |
| 当期末残高 | 453 | — |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 1,065,650 | 660,128 |
| 当期変動額 | | |
| 新株の発行（新株予約権の行使） | 15,450 | 130,650 |
| 当期純損失（△） | △421,000 | △713,844 |
| 自己株式の取得 | △18 | △25 |
| 自己株式の処分 | — | 1 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 46 | △453 |
| 当期変動額合計 | △405,522 | △583,671 |
| 当期末残高 | 660,128 | 76,456 |

(4) 継続企業の前提に関する注記

当社グループは、前事業年度において349,708千円の営業損失を計上し、当連結会計年度においても330,171千円の営業損失を計上することとなりました。このため将来の借入金の弁済が困難になることが予想されるため、金融機関と協議し一定期間の弁済の猶予を要請し、実行していただいております。

これらの状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループは、これらの状況を早急に解消するため、以下の施策を実施しております。

① たな卸資産の売却による金融負債の圧縮について

当社が保有するたな卸資産の売却を進め、合計540,000千円を金融機関へ返済いたしました。今後につきましては、引き続き不稼働となっているたな卸不動産を中心に売却を進め金融負債を圧縮してまいります。

② 資金繰りについて

有価証券等の固定資産を売却し、事業資金及び運転資金の確保に努めてまいりましたが、計画していた一部の案件は売却が進んでおりません。今後につきましては、引き続き計画していた案件の売却及び売却可能な資産を検討してまいります。また、担保権者である金融機関の協力を得て、売却代金の一部を事業資金に充てること等を計画しております。なお、第三者割当増資に関しては現在のところ具体的な実施計画はありませんが、資本増強は当社の課題であることから引き続き検討してまいります。

③ 事業強化について

不動産賃貸管理事業については、管理物件及び営繕工事の獲得に注力し概ね計画どおりとなりました。また、人員配置見直しによる営業店舗の活性化を図ってまいりました。今後につきましては、アパマンショップのフランチャイズ店舗としての魅力を引き出すことによる斡旋力の強化、及び高い斡旋力を武器とした管理物件の獲得に注力してまいります。

再生再販事業及び戸建住宅事業については、当該事業に係る仕入れを行うことができず計画を下回りました。今後につきましては、再生再販事業は前述の事業資金を確保した上で事業展開を図り、戸建住宅事業はリスクの少ない代理販売に注力してまいります。

④ 金融機関について

各金融機関より借入金弁済の猶予等についてご協力をいただいておりますが、今後は事業活動に影響の無い範囲で借入金の返済を行うべく、今後の弁済期日延長等の諸条件について各金融機関と交渉を進めてまいります。また、今後も良好な関係を維持すべく鋭意協議してまいります。

しかし、これらの対応策は実施途上にあり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。なお、財務諸表は継続企業を前提として作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表には反映しておりません。

(5) 重要な会計方針

1 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

商品・販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法(ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(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。なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する定額法によっております。

(2) 無形固定資産

定額法によっております。なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末の退職給付債務(簡便法による期末自己都合要支給額)を計上しております。

(4) 債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、被保証会社の財政状態等を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

5 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

完成工事高の計上は、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

6 その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払消費税（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。

(6) 追加情報

（会計上の変更および誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(7) 個別財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産 | 6,851,319千円 | 6,045,786千円 |
| 建物 | 1,693,589千円 | 1,637,783千円 |
| 構築物 | 903千円 | 802千円 |
| 土地 | 1,156,608千円 | 1,156,608千円 |
| 関係会社株式 | — | 12,868千円 |
| 計 | 9,702,420千円 | 8,853,850千円 |

上記に対応する債務

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 短期借入金 | 6,429,603千円 | 5,641,800千円 |
| 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む) | 552,294千円 | 480,432千円 |
| 計 | 6,981,898千円 | 6,122,232千円 |

2 偶発債務

保証債務

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 被保証者 | 保証金額 | 保証金額 |
| 医療法人徳裕会 | 591,072千円 | 539,031千円 |
| 益田ウィンドパワー株式会社 | 228,509千円 | — |

金融機関からの借入等に対する保証であります。

※3 関係会社に対する債務

| | 前事業年度 (平成24年2月29日) | 当事業年度 (平成25年2月28日) |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 短期借入金 | 380,000千円 | — |

(損益計算書関係)

※1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 建物 | 212千円 | — |
| 車両運搬具 | — | 100千円 |
| 工具、器具及び備品 | 7千円 | — |
| 計 | 220千円 | 100千円 |

※2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 建物 | 61千円 | 2,587千円 |
| 構築物 | — | 29千円 |
| 車両運搬具 | 115千円 | — |
| 工具、器具及び備品 | 114千円 | — |
| 計 | 290千円 | 2,616千円 |

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 工具、器具及び備品 | 63千円 | 171千円 |

※4 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|------|--|--|
| 営業原価 | 110,259千円 | 87,297千円 |

※5 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。

| | 前事業年度 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|------|--|--|
| 受取利息 | 6,741千円 | 2,438千円 |

(株主資本等変動計算書関係)

第26期(自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日)

自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|---------|-----|----|--------|
| 普通株式(株) | 2,330 | 242 | — | 2,572 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 242株

第27期(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|---------|-----|----|--------|
| 普通株式(株) | 2,572 | 534 | 40 | 3,066 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取りによる増加 534株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 40株

(1株当たり情報)

| 項目 | 第26期 (自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日) | 第27期 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日) |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1株当たり純資産額 | 34円 69銭 | 3円 42銭 |
| 1株当たり当期純損失金額 | 22円 16銭 | 34円 98銭 |
| 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 | 1株当たり当期純損失を計上して いるため記載しておりません。 | 1株当たり当期純損失を計上して いるため記載しておりません。 |

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 第26期 | 第27期 |
|------------------|------------|------------|
| 1株当たり当期純損失金額 | | |
| 当期純損失(千円) | 421,000 | 713,844 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る当期純損失(千円) | 421,000 | 713,844 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 18,998,003 | 20,407,484 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。