

平成31年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



平成31年4月10日

上場会社名 株式会社エストラスト 上場取引所 東・福  
 コード番号 3280 URL http://www.strust.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松川 徹  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 藤田 尚久 (TEL) 083 (229) 3280  
 定時株主総会開催予定日 平成31年5月24日 配当支払開始予定日 平成31年5月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成31年5月27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

(百万円未満切捨て)

1. 平成31年2月期の連結業績(平成30年3月1日～平成31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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
31年2月期	15,659	12.5	1,411	21.6	1,312	25.7	891	23.8
30年2月期	13,923	1.2	1,160	7.8	1,043	9.1	719	17.0
(注) 包括利益	31年2月期		889百万円( 23.6%)		30年2月期		719百万円( 16.7%)	

	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	%	%	%	
31年2月期	144.51	—	16.0	6.8	9.0	
30年2月期	116.70	—	14.9	6.7	8.3	
(参考) 持分法投資損益	31年2月期		—百万円	30年2月期		—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		
31年2月期	22,595	5,989	26.5	971.31		
30年2月期	15,864	5,174	32.6	839.10		
(参考) 自己資本	31年2月期		5,989百万円	30年2月期		5,174百万円

(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
31年2月期	△2,359	△303	4,584	7,302
30年2月期	922	△70	△981	5,381

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	%	%
30年2月期	—	4.00	—	6.00	10.00	61	8.6	1.3
31年2月期	—	6.00	—	6.00	12.00	74	8.3	1.3
32年2月期(予想)	—	7.00	—	7.00	14.00		9.7	

3. 平成32年2月期の連結業績予想(平成31年3月1日～平成32年2月29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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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)	5,300	50.7	150	—	100	—	70	—	11.35
通期	16,600	6.0	1,420	0.6	1,310	△0.2	890	△0.1	144.32

※ 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）	31年2月期	6,167,000株	30年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	31年2月期	167株	30年2月期	121株
③ 期中平均株式数	31年2月期	6,166,841株	30年2月期	6,166,912株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 今後の見通し .....	4
(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 .....	12
(会計方針の変更) .....	13
(連結貸借対照表関係) .....	13
(連結損益計算書関係) .....	13
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	14
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	15
(セグメント情報等) .....	16
(関連当事者情報) .....	17
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	18
4. その他 .....	19
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	19

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境において改善が続く中で、景気は緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、通商問題の動向や海外経済に関する不確実性が高まっており、景気動向には依然として不透明感が残る状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅ローン金利の低下、住宅取得に対する税制優遇等により住宅購入が後押しされたことなどから、住宅需要は底堅く推移しております。一方で、建築コストの高騰が販売価格に大きく影響しており、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります。

このような市場環境の中、当社の主力事業である不動産分譲事業のうち、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、463戸の引渡が完了いたしました。山口県において展開する分譲戸建については、61戸の引渡が完了いたしました。その結果、当連結会計年度において分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は524戸（前期比47戸増）となった結果、売上高は増加いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は15,659百万円（前期比12.5%増）、営業利益は1,411百万円（同21.6%増）、経常利益は1,312百万円（同25.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は891百万円（同23.8%増）を計上することとなりました。

また、親会社である西部瓦斯株式会社並びに同社グループの関連部門と連携し事業推進体制を整備しております。今後、同社並びに同社グループとのシナジー効果の最大化に向け、プロジェクト用地情報の共有をはじめとするグループ連携を深めてまいります。

セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

#### (不動産分譲事業)

不動産分譲事業におきましては、分譲マンション463戸（前期比43戸増）、分譲戸建61戸（同4戸増）の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は14,517百万円（前期比16.8%増）、セグメント利益は1,888百万円（同22.7%増）となりました。

#### (不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、当社グループの管理物件が増加し、マンション管理戸数は3,911戸（前期比465戸増）となりました。

以上の結果、売上高は457百万円（前期比10.1%増）、セグメント利益は64百万円（同0.6%増）となりました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、当社グループが保有する賃貸用不動産から安定的に収益を確保いたしました。

以上の結果、売上高は193百万円（前期比3.3%減）、セグメント利益は114百万円（同3.9%増）となりました。

#### (その他)

その他附帯事業として、収益不動産の売却等を行った結果、売上高は490百万円（前期比44.3%減）、セグメント利益は103百万円（同28.7%減）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

## ① 資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて6,730百万円増加し、22,595百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,442百万円増加し、20,030百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて287百万円増加し、2,564百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金1,921百万円、販売用不動産1,204百万円及び仕掛販売用不動産3,290百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物58百万円及び土地235百万円であります。

## (負債)

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて5,915百万円増加し、16,605百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,936百万円増加し、11,986百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,978百万円増加し、4,618百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、支払手形及び買掛金575百万円及び短期借入金2,800百万円であります。また、固定負債の主な増加要因は、長期借入金2,054百万円であり、主な減少の要因は、社債80百万円であります。

## (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて815百万円増加し、5,989百万円となりました。主な増加の要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が817百万円増加したことによるものであります。

## ② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動により2,359百万円減少、投資活動により303百万円減少、財務活動により4,584百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度に比べて1,921百万円増加し、7,302百万円となりました。

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主な原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ける営業活動による資金の減少は、2,359百万円（前連結会計年度は922百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純利益を1,316百万円計上、支払債務が575百万円増加、前受金495百万円増加したこと等による資金の増加、たな卸資産が4,514百万円増加したこと等による資金の減少によります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、303百万円（前連結会計年度は70百万円の減少）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が321百万円あったこと等によります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、4,584百万円（前連結会計年度は981百万円の減少）となりました。これは、短期借入金1,935百万円増加、長期借入れによる収入が7,908百万円、長期借入金の返済による支出が4,987百万円あったこと等によります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年2月期	平成28年2月期	平成29年2月期	平成30年2月期	平成31年2月
自己資本比率	28.5	28.6	29.4	32.6	26.5
時価ベースの自己資本比率	35.4	24.8	28.1	37.9	21.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	414.8	1,001.4	741.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	891.0	512.3	756.2	—

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/営業活動によるキャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業活動によるキャッシュ・フロー/利払い

(注) 1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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）より算定しております。

3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

(3) 今後の見通し

今後の事業環境の見通しについては、政府の経済対策による景気回復への期待感が高まる一方、建築費の高騰に伴う住宅価格の上昇が続いており、引き続き不透明感が残る状況にあります。

このような環境の中、当社の主力事業である不動産分譲事業のうち、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、令和2年2月期において451戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては72戸の引渡を予定しております。なお、平成31年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数451戸に対し、既に181戸の契約が完了しており、契約進捗率は40.1%となっております。

不動産管理事業においては、当社マンションの供給に伴い安定して管理戸数が増加し、管理戸数は4,400戸となる見込みです。

不動産賃貸事業においては、保有資産の安定収益の確保に努めるとともに、さらなる収益基盤の安定化を図る為、財務状況・市況等を慎重に判断しながら、優良な収益物件については、積極的に取得を進めてまいります。

これにより、令和2年2月期の連結業績については、売上高16,600百万円、営業利益1,420百万円、経常利益1,310百万円、親会社株主に帰属する当期純利益890百万円を見込んでおります。

なお、本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき分析・判断したものであり、実際の業績等は経営環境の変化等様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、経営成績や財政状況の推移及び今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

このような方針に基づき、当期の配当につきましては、1株当たり中間配当6円に加え、期末配当は6円を予定しております。

なお、次期の配当につきましては、上記の方針並びに通期の業績見通し等を踏まえ、1株当たり中間配当金7円、期末配当金7円を予定しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準に基づき連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当連結会計年度 (平成31年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,381	7,302
受取手形及び売掛金	34	22
販売用不動産	1,431	2,635
仕掛販売用不動産	※1 6,547	※1 9,838
繰延税金資産	53	45
その他	140	186
流動資産合計	13,587	20,030
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,115	1,213
減価償却累計額	△203	△242
建物及び構築物（純額）	※1 912	※1 970
土地	※1 1,050	※1 1,285
リース資産	48	53
減価償却累計額	△8	△16
リース資産（純額）	39	36
建設仮勘定	16	—
その他	25	22
減価償却累計額	△22	△16
その他（純額）	3	5
有形固定資産合計	2,022	2,299
無形固定資産	2	2
投資その他の資産		
投資有価証券	28	15
繰延税金資産	63	71
その他	160	177
投資その他の資産合計	251	263
固定資産合計	2,277	2,564
資産合計	15,864	22,595



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当連結会計年度 (平成31年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,609	3,185
1年内償還予定の社債	188	80
短期借入金	※1 4,264	※1 7,065
未払法人税等	182	280
前受金	497	993
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	15	23
その他	282	351
流動負債合計	8,049	11,986
固定負債		
社債	80	—
長期借入金	※1 2,310	※1 4,365
退職給付に係る負債	21	25
その他	228	227
固定負債合計	2,640	4,618
負債合計	10,690	16,605
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	3,831	4,648
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,173	5,990
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	△0
その他の包括利益累計額合計	1	△0
純資産合計	5,174	5,989
負債純資産合計	15,864	22,595

## (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：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
売上高	13,923	15,659
売上原価	11,204	12,452
売上総利益	2,719	3,206
販売費及び一般管理費	※1 1,558	※1 1,795
営業利益	1,160	1,411
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
業務受託料	8	11
違約金収入	2	10
その他	3	2
営業外収益合計	14	25
営業外費用		
支払利息	122	117
その他	9	6
営業外費用合計	131	124
経常利益	1,043	1,312
特別利益		
固定資産売却益	3	5
特別利益合計	3	5
特別損失		
固定資産除売却損	—	1
特別損失合計	—	1
税金等調整前当期純利益	1,046	1,316
法人税、住民税及び事業税	316	424
法人税等調整額	10	0
法人税等合計	327	424
当期純利益	719	891
親会社株主に帰属する当期純利益	719	891

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
当期純利益	719	891
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	△1
その他の包括利益合計	0	△1
包括利益	719	889
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	719	889
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	736	606	3,160	△0	4,502	1	1	4,504
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△49	—	△49	—	—	△49
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	719	—	719	—	—	719
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	0	0	0
当期変動額合計	—	—	670	△0	670	0	0	670
当期末残高	736	606	3,831	△0	5,173	1	1	5,174

当連結会計年度(自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)

(単位:百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	736	606	3,831	△0	5,173	1	1	5,174
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△74	—	△74	—	—	△74
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	891	—	891	—	—	891
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	△1	△1	△1
当期変動額合計	—	—	817	△0	817	△1	△1	815
当期末残高	736	606	4,648	△0	5,990	△0	△0	5,989

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,046	1,316
減価償却費	54	53
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△9	7
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	122	117
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△3	△5
売上債権の増減額 (△は増加)	3	12
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△644	△4,514
仕入債務の増減額 (△は減少)	985	575
前受金の増減額 (△は減少)	△131	495
未払又は未収消費税等の増減額	△164	△21
その他	29	63
小計	1,287	△1,900
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△111	△122
法人税等の支払額	△253	△337
営業活動によるキャッシュ・フロー	922	△2,359
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△49	△321
有形固定資産の売却による収入	3	25
投資有価証券の償還による収入	—	10
その他	△23	△18
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70	△303
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	165	1,935
長期借入れによる収入	4,809	7,908
長期借入金の返済による支出	△5,691	△4,987
社債の償還による支出	△208	△188
配当金の支払額	△49	△74
その他	△7	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△981	4,584
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△128	1,921
現金及び現金同等物の期首残高	5,509	5,381
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,381	※1 7,302

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

該当事項はありません。

(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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 (株)トラストコミュニティ

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

## ②たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)。

## (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(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7~50年

その他 2~20年

## ②リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(残価保証の取り決めがある場合は残価保証額)とする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賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## ②株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度以降において発生すると見込まれる額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（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。

## (5) 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、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リスクしか負わない取得日から3か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。

## (6) 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

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

## (会計方針の変更)

該当事項はありません。

## (連結貸借対照表関係)

## ※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当連結会計年度 (平成31年2月28日)
仕掛販売用不動産	2,159百万円	1,044百万円
建物及び構築物	706百万円	807百万円
土地	881百万円	945百万円
計	3,748百万円	2,797百万円

上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当連結会計年度 (平成31年2月28日)
短期借入金	1,831百万円	1,050百万円
長期借入金	1,112百万円	842百万円
計	2,944百万円	1,892百万円

## (連結損益計算書関係)

## ※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
広告宣伝費	283百万円	359百万円
支払手数料	168百万円	215百万円
モデルルーム費	134百万円	198百万円
給与	282百万円	290百万円
賞与引当金繰入額	7百万円	7百万円
株主優待引当金繰入額	15百万円	23百万円
退職給付費用	4百万円	5百万円
減価償却費	24百万円	24百万円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	6,167,000	—	—	6,167,000
合計	6,167,000	—	—	6,167,000

## 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株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式(株)	73	48	—	121

## 3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年5月26日 定時株主総会	普通株式	24	4.00	平成29年2月28日	平成29年5月29日
平成29年10月11日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成29年8月31日	平成29年11月8日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年5月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	37	6.00	平成30年2月28日	平成30年5月28日

当連結会計年度(自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	6,167,000	—	—	6,167,000
合計	6,167,000	—	—	6,167,000

## 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株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
普通株式(株)	121	46	—	167

(注)自己株式の増加は、単元未満株式の買取によるものです。

## 3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。



## 4. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成30年2月28日	平成30年5月28日
平成30年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	平成30年8月31日	平成30年11月7日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
令和元年5月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	37	6.00	平成31年2月28日	令和元年5月27日

(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29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
現金及び預金勘定	5,381百万円	7,302百万円
現金及び現金同等物	5,381百万円	7,302百万円

(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

## (1) 報告セグメントの決定方法

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しているものであります。

当社グループは、分譲マンション及び分譲戸建を企画、開発、販売する不動産分譲事業を主たる業務としており、各事業ごとに戦略を立案し、事業活動を展開しております。

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産分譲事業・・・・・・・・分譲マンション及び分譲戸建の企画、開発、販売

不動産管理事業・・・・・・・・分譲マンションの管理、損害保険代理業務、インテリア等の販売

不動産賃貸事業・・・・・・・・オフィス、商業施設等の賃貸

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産分譲 事業	不動産管理 事業	不動産賃貸 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	12,428	415	200	13,044	879	13,923	—	13,923
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1	23	5	29	—	29	△29	—
計	12,429	438	205	13,073	879	13,953	△29	13,923
セグメント利益	1,539	64	109	1,713	145	1,858	△698	1,160
セグメント資産	13,267	397	1,642	15,307	108	15,416	448	15,864
その他の項目								
減価償却費	4	0	30	36	—	36	18	54
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	49	—	—	49	—	49	27	77

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、その他附帯事業等を含んでおりません。

## 2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△698百万円には、セグメント間取引消去又は振替高0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△699百万円が含まれております。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448百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△16百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産464百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

## 3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	不動産分譲 事業	不動産管理 事業	不動産賃貸 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	14,517	457	193	15,169	490	15,659	—	15,659
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	23	6	29	0	29	△29	—
計	14,517	481	199	15,198	490	15,689	△29	15,659
セグメント利益	1,888	64	113	2,067	103	2,171	△760	1,411
セグメント資産	19,853	500	1,725	22,079	—	22,079	515	22,595
その他の項目								
減価償却費	3	0	29	34	—	34	19	53
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	21	—	146	172	—	172	194	366

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、その他附帯事業等を含んでおりません。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△760百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△759百万円が含まれております。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515百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△18百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産534百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

#### (関連当事者情報)

##### 1. 関連当事者との取引

###### (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

当連結会計年度(自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	松川 徹	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 1.7	—	販売用不動産 の販売	28	売上高	—

(注)取引条件及び取引条件の決定方針等

価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。取引金額には消費税を含めておりません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)		当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)	
1株当たり純資産額	839.10円	1株当たり純資産額	971.31円
1株当たり当期純利益金額	116.70円	1株当たり当期純利益金額	144.51円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり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。

	前連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成30年3月1日 至 平成31年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	719	891
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益金額 (百万円)	719	891
普通株式の期中平均株式数 (株)	6,166,912	6,166,841

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 4. その他

## (1) 生産、受注及び販売の状況

## ①生産実績

該当事項はありません。

## ②契約実績

当連結会計年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30年2月28日)		当連結会計年度 (自平成30年3月1日 至平成31年2月28日)		前期比 (%)
	件数	契約高 (百万円)	件数	契約高 (百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	425	11,481	405	11,325	△1.4
分譲戸建	55	1,566	64	1,854	18.4
その他	4	173	1	631	263.7
合 計	484	13,221	470	13,811	4.5

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 件数については、戸数を表示しております。  
3. 不動産管理事業、不動産賃貸事業及びその他の事業においては、事業の性質上記載を省略しております。

当期連結会計年度の契約残高をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30年2月28日)		当連結会計年度 (自平成30年3月1日 至平成31年2月28日)		前期比 (%)
	件数	契約高 (百万円)	件数	契約高 (百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	251	7,011	193	5,581	△20.4
分譲戸建	3	98	6	191	94.4
その他	—	—	1	631	—
合 計	254	7,109	200	6,403	△9.9

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 件数については、戸数を表示しております。  
3. 不動産管理事業、不動産賃貸事業及びその他の事業においては、事業の性質上記載を省略しております。

## ③販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30年2月28日)		当連結会計年度 (自平成30年3月1日 至平成31年2月28日)		前期比 (%)
	件数	販売高 (百万円)	件数	販売高 (百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	420	10,631	463	12,755	20.0
分譲戸建	57	1,623	61	1,762	8.5
その他	4	173	—	—	—
不動産分譲事業計	481	12,428	524	14,517	16.8
不動産管理事業	—	415	—	481	15.8
不動産賃貸事業	—	200	—	199	△0.2
そ の 他	—	879	—	460	△47.7
合 計	481	13,923	524	15,659	12.5

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 件数については、戸数を表示しております。  
3. セグメント間の取引については、相殺消去しております。