



## 2022年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年4月8日

東・福

上場会社名 株式会社エストラスト

上場取引所

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) 専務取締役

(氏名) 藤田 尚久

(TEL) 083 (229) 3280

定時株主総会開催予定日 2022年5月27日

配当支払開始予定日

2022年5月30日

有価証券報告書提出予定日 2022年5月30日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年2月期の連結業績 (2021年3月1日~2022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	%
2022年2月期	16,035	△2.8	781	△20.2	654	△19.5	441	△19.5
2021年2月期	16,498	8.3	979	35.9	813	44.8	548	42.1

(注) 包括利益 2022年2月期 444百万円(△19.0%) 2021年2月期 548百万円(43.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年2月期	74.24	—	6.5	2.4	4.9
2021年2月期	92.60	—	8.7	3.0	5.9

(参考) 持分法投資損益 2022年2月期 ー百万円 2021年2月期 ー百万円

## (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
2022年2月期	25,538	6,942	27.2	1,167.13
2021年2月期	28,702	6,566	22.9	1,107.88

(参考) 自己資本 2022年2月期 6,942百万円 2021年2月期 6,566百万円

(注) 当連結会計年度の期首から、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日公表分)等を早期適用しております。

## (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
2022年2月期	1,005	73	△1,953	5,444
2021年2月期	△4,920	△13	3,995	6,318

## 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	%	%
2021年2月期	—	7.00	—	7.00	14.00	82	15.1	1.3
2022年2月期	—	7.00	—	9.00	16.00	95	21.6	1.4
2023年2月期(予想)	—	9.00	—	9.00	18.00	—	—	—

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

(%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		1株当たり当期純 利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	16,100	0.4	1,200	53.6	1,000	52.8	700	58.7	117.69

物件の引渡時期による業績変動が大きいため、第2四半期の業績予想は行わず、通期予想のみとしております。

※ 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）：有  
新規 1社（社名）株式会社エストラスト不動産販売、除外 1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：有  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P.11「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご確認ください。

(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）  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

2022年2月期	6,167,000株	2021年2月期	6,167,000株
2022年2月期	219,064株	2021年2月期	240,078株
2022年2月期	5,940,624株	2021年2月期	5,918,789株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年2月期の個別業績（2021年3月1日～2022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	%
2022年2月期	15,378	△4.3	592	△24.4	465	△24.0	315	△24.2
2021年2月期	16,077	9.3	783	34.0	612	33.4	416	31.2
	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					
2022年2月期	53.12		-					
2021年2月期	70.30		-					

(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		%		円 銭	
2022年2月期	24,377		6,149		25.2		1,033.94	
2021年2月期	27,588		5,899		21.4		995.39	

(参考) 自己資本 2022年2月期 6,149百万円 2021年2月期 5,899百万円

※ 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 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 連結貸借対照表 .....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	7
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(会計方針の変更) .....	11
(セグメント情報等) .....	11
(1株当たり情報) .....	13
(重要な後発事象) .....	13
4. その他 .....	14
(1) 生産、受注及び販売の状況 .....	14

## 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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の長期化による経済活動の抑制に加え、ロシアのウクライナ侵攻による地政学的リスク、半導体不足や原材料価格動向などの下振れリスクもあり、景気の先行きは依然として不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築コストの上昇や建設労働者不足、コロナ禍における住宅取得マインドの低下の懸念などもあり、予断を許さない状況が続いております。しかし、住宅ローンが低金利環境であることや政府の各種住宅支援策の継続、生活様式や働き方の変化による住宅需要の高まりなどにより、景況は底堅く推移いたしました。

このような市場環境の中、当社は山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業に注力してまいりました。

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、425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、40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465戸（前期比56戸減）となり、売上高は減少いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は16,035百万円（前期比2.8%減）、営業利益は781百万円（同20.2%減）、経常利益は654百万円（同19.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は441百万円（同19.5%減）となりました。

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425戸（前期比42戸減）、分譲戸建40戸（同14戸減）の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は15,054百万円（前期比3.3%減）、セグメント利益は1,434百万円（同0.6%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5,067戸（前期比236戸増）となりました。

以上の結果、売上高は585百万円（前期比11.1%増）、セグメント利益は113百万円（同11.8%減）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213百万円（前期比0.6%減）、セグメント利益は119百万円（同0.9%減）となりました。

#### (その他)

その他附帯事業として、不動産の売却等を行った結果、売上高は182百万円（前期比5.0%減）、セグメント利益は77百万円（同23.9%増）となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

#### (資産)

当連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて3,163百万円減少し、25,538百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,087百万円減少し、23,005百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて75百万円減少し、2,533百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加2,130百万円であり、主な減少の要因は、販売用不動産の減少4,510百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、土地の増加129百万円であり、主な減少の要因は、投資その他の資産の減少181百万円、減価償却の進捗によるものであります。

(負債)

当連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて3,539百万円減少し、18,596百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,362百万円減少し、10,953百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて176百万円減少し、7,642百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、短期借入金の減少1,679百万円、支払手形及び買掛金の減少919百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、社債の増加360百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金の減少536百万円であります。

(純資産)

当連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて375百万円増加し、6,942百万円となりました。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356百万円増加したことあります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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1,005百万円増加、投資活動により73百万円増加、財務活動により1,953百万円減少しております。以上の結果、前連結会計年度に比べて874百万円減少し、5,444百万円となりました。

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増加は、1,005百万円（前連結会計年度は4,920百万円の減少）となりました。これは、仕入債務が919百万円減少した一方、税金等調整前当期純利益を650百万円計上、たな卸資産が2,263百万円減少したこと等による資金の増加によります。

(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増加は、73百万円（前連結会計年度は13百万円の減少）となりました。これは、保険積立金の払戻による収入が132百万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、1,953百万円（前連結会計年度は3,995百万円の増加）となりました。これは、長期借入れによる収入が5,236百万円、社債の発行による収入が492百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が6,351百万円、短期借入金の純減額が1,100百万円あったこと等による資金の減少によります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年2月期	2019年2月期	2020年2月	2021年2月	2022年2月
自己資本比率	32.6	26.5	24.5	22.9	27.2
時価ベースの自己資本比率	37.9	21.1	16.1	13.0	13.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	741.5	—	—	—	1,643.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ	756.2	—	—	—	761.7

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。

#### (4) 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、新型コロナウイルス感染症の再拡大やウクライナ情勢の緊迫化などにより、経済活動や社会生活全般に大きな影響を与えており、景況感が悪化しております。今後も景気動向は依然として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、2023年2月期において373戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては45戸の引渡を予定しております。なお、2022年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数373戸に対し、既に286戸の契約が完了しており、契約進捗率は76.7%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5,440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、2023年2月期の連結業績については、売上高16,100百万円、営業利益1,200百万円、経常利益1,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益700百万円を見込んでおります。

なお、物件の引渡時期による業績変動が大きいため、第2四半期の業績予想は行わず、通期予想のみとしております。

## 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 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,318	5,444
受取手形及び売掛金	68	62
販売用不動産	5,771	1,261
仕掛販売用不動産	13,570	15,701
その他	363	535
流動資産合計	26,092	23,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,212	1,232
減価償却累計額	△335	△384
建物及び構築物（純額）	876	847
土地	1,294	1,423
リース資産	46	46
減価償却累計額	△29	△36
リース資産（純額）	16	9
建設仮勘定	—	10
その他	24	23
減価償却累計額	△20	△20
その他（純額）	3	3
有形固定資産合計	2,191	2,294
無形固定資産	0	4
投資その他の資産		
投資有価証券	16	17
繰延税金資産	162	117
その他	279	142
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	416	234
固定資産合計	2,609	2,533
資産合計	28,702	25,538

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当連結会計年度 (2022年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,327	408
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	10,758	9,079
未払法人税等	176	40
前受金	1,245	898
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	11	10
その他	650	369
流動負債合計	14,316	10,953
固定負債		
社債	920	1,280
長期借入金	6,626	6,090
退職給付に係る負債	27	24
その他	245	248
固定負債合計	7,819	7,642
負債合計	22,135	18,596
<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	5,410	5,766
自己株式	△183	△167
株主資本合計	6,569	6,941
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2	0
その他の包括利益累計額合計	△2	0
純資産合計	6,566	6,942
負債純資産合計	28,702	25,538



(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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
売上高	16,498	16,035
売上原価	13,533	13,208
売上総利益	2,964	2,827
販売費及び一般管理費	1,985	2,045
営業利益	979	781
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	1
業務受託料	8	8
違約金収入	37	21
その他	7	9
営業外収益合計	55	41
営業外費用		
支払利息	168	132
保険解約損	—	20
開発事業撤退損	40	—
その他	11	15
営業外費用合計	220	168
経常利益	813	654
特別損失		
固定資産除売却損	0	0
投資有価証券評価損	—	4
特別損失合計	0	4
税金等調整前当期純利益	813	650
法人税、住民税及び事業税	268	165
法人税等調整額	△2	43
法人税等合計	265	209
当期純利益	548	441
親会社株主に帰属する当期純利益	548	441

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
当期純利益	548	441
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	3
その他の包括利益合計	0	3
包括利益	548	444
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	548	444
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 2020年3月1日 至 2021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	4,953	△189	6,106	△3	△3	6,102
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△83	—	△83	—	—	△83
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	548	—	548	—	—	548
自己株式の処分	—	—	△8	45	37	—	—	37
自己株式の取得	—	—	—	△40	△40	—	—	△40
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	—	—	457	5	462	0	0	463
当期末残高	736	606	5,410	△183	6,569	△2	△2	6,566

当連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022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	5,410	△183	6,569	△2	△2	6,566
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△83	—	△83	—	—	△83
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	441	—	441	—	—	441
自己株式の処分	—	—	△1	16	14	—	—	14
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	3	3	3
当期変動額合計	—	—	356	16	372	3	3	375
当期末残高	736	606	5,766	△167	6,941	0	0	6,942

## (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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	813	650
減価償却費	62	61
株式報酬費用	37	14
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	—
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△0	△0
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	168	132
有形固定資産除売却損益 (△は益)	—	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△24	5
違約金収入	△24	△21
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,570	2,263
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,857	△919
前受金の増減額 (△は減少)	677	△346
開発事業撤退損	40	—
未払又は未収消費税等の増減額	247	△0
その他	△193	△414
小計	△4,623	1,423
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△168	△141
違約金の受取額	24	21
開発事業撤退損の支払額	△32	—
法人税等の支払額	△120	△299
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,920	1,005
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
保険積立金の払戻による収入	—	132
有形固定資産の取得による支出	△3	△47
投資有価証券の取得による支出	△5	—
その他	△4	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13	73
<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)	300	△1,100
長期借入れによる収入	11,288	5,236
長期借入金の返済による支出	△7,803	△6,351
社債の発行による収入	485	492
社債の償還による支出	△140	△140
自己株式の取得による支出	△40	—
配当金の支払額	△83	△83
その他	△10	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,995	△1,953
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△938	△874
現金及び現金同等物の期首残高	7,256	6,318
現金及び現金同等物の期末残高	6,318	5,444

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、不動産分譲事業において、従来、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を、売上高から控除して表示する方法に変更しております。当該会計方針の変更は、原則として遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の売上高、販売費及び一般管理費がそれぞれ171百万円減少しますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益については変更ありません。また、前連結会計年度の期首の純資産に与える影響もありません。

(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

#### (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、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、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 2020年3月1日 至 2021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	15,564	526	215	16,306	191	16,498	—	16,498
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	13	3	16	0	16	△16	—
計	15,564	539	218	16,323	191	16,515	△16	16,498
セグメント利益	1,426	128	120	1,675	62	1,738	△758	979
セグメント資産	25,777	703	1,676	28,157	44	28,201	500	28,702
その他の項目								
減価償却費	2	1	37	40	—	40	22	62
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1	0	2	3	—	3	1	5

(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す。

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△758百万円には、セグメント間取引消去又は振替高6百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△765百万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500百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△13百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産514百万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 2021年3月1日 至 2022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	15,054	585	213	15,853	182	16,035	—	16,035
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8	2	11	—	11	△11	—
計	15,054	593	216	15,864	182	16,046	△11	16,035
セグメント利益	1,434	113	119	1,666	77	1,744	△963	781
セグメント資産	21,980	747	1,788	24,516	723	25,240	298	25,538
その他の項目								
減価償却費	2	0	37	40	—	40	20	61
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	4	164	196	—	196	—	196

(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す。

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△963百万円には、セグメント間取引消去又は振替高14百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△977百万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298百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産321百万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。
- (5) 所有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益の影響は軽微であります。

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。

#### 4 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの売上高の算定方法を同様に變更しております。セグメント利益又は損失については変更ありません。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の売上高の算定方法により作成したものを記載しております。

##### (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	
1株当たり純資産額	1,107.88円	1株当たり純資産額	1,167.13円
1株当たり当期純利益金額	92.60円	1株当たり当期純利益金額	74.24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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)	当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	548	441
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)	548	441
普通株式の期中平均株式数 (株)	5,918,789	5,940,624

##### (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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	483	15,430	411	13,135	△14.9
分譲戸建	55	1,500	46	1,275	△15.0
合 計	538	16,930	457	14,410	△14.9

- (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。

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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	299	9,823	286	8,967	△8.7
分譲戸建	4	114	10	326	183.9
合 計	303	9,938	296	9,294	△6.5

- (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。

###### 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 2020年3月1日 至 2021年2月28日)		当連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022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	467	14,140	425	13,990	△1.1
分譲戸建	54	1,424	40	1,063	△25.3
不動産分譲事業計	521	15,564	465	15,054	△3.3
不動産管理事業	—	526	—	585	11.1
不動産賃貸事業	—	215	—	213	△0.6
そ の 他	—	191	—	182	△5.0
合 計	521	16,498	465	16,035	△2.8

- (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。