

平成29年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



平成29年4月12日

上場会社名 株式会社エストラスト 上場取引所 東
 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) 笹原 友也
 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29年5月26日 配当支払開始予定日 平成29年5月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年5月29日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期の連結業績 (平成28年3月1日～平成29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	%
29年2月期	13,763	7.3	1,076	△3.5	956	0.2	614	2.4
28年2月期	12,827	7.4	1,115	△5.4	954	0.1	600	2.4
(注) 包括利益	29年2月期		616百万円 (2.7%)		28年2月期		600百万円 (2.4%)	

	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	%	%	%	
29年2月期	99.71	—	14.6	6.6	7.8	
28年2月期	97.34	—	16.4	7.4	8.7	
(参考) 持分法投資損益	29年2月期		—百万円	28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		
29年2月期	15,322	4,504	29.4	730.40		
28年2月期	13,756	3,937	28.6	638.44		
(参考) 自己資本	29年2月期		4,504百万円	28年2月期		3,937百万円

(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
29年2月期	772	△106	1,129	5,509
28年2月期	1,586	△106	△733	3,714

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	%	%
28年2月期	—	4.00	—	4.00	8.00	49	8.2	1.3
29年2月期	—	4.00	—	4.00	8.00	49	8.0	1.2
30年2月期(予想)	—	4.00	—	4.00	8.00		7.5	

3. 平成30年2月期の連結業績予想 (平成29年3月1日～平成30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		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)	6,300	21.2	430	54.8	340	59.0	230	75.5	37.30
通期	14,300	3.9	1,160	7.7	1,000	4.6	660	7.3	107.02

※ 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 : 有
- 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）	29年2月期	6,167,000株	28年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	29年2月期	73株	28年2月期	73株
③ 期中平均株式数	29年2月期	6,166,927株	28年2月期	6,166,927株

※ 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連結財務諸表に対する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

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・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(会計方針の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	18
(連結損益計算書関係)	17
(連結株主資本等変動計算書関係)	18
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
7. その他	22
(1) 生産、受注及び販売の状況	22

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

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の動きがみられ、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、英国のEU離脱問題やアメリカの新政権誕生に加え、新興国や資源国の景気の下振れによる日本経済への影響が懸念されるなど、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、日本銀行によるマイナス金利の導入や住宅取得支援施策の継続を背景に、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内、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、通期引渡予定戸数404戸に対し、443戸の引渡し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、49戸の引渡しが完了いたしました。その結果、分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は492戸(前期比63戸増)となりました。なお、前連結会計年度には分譲マンション開発目的で取得した不動産の売却がありましたが、当連結会計年度には同様の取引はありませんでした。

費用面においては、業容拡大に伴う人員体制の強化及び新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、販売費及び一般管理費は増加いたしました。

以上の結果、売上高は13,763百万円(同期比7.3%増)、営業利益は1,076百万円(同3.5%減)、経常利益は956百万円(同0.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は614百万円(同2.4%増)を計上することとなりました。

なお、平成29年2月24日付けで、西部瓦斯株式会社による当社株式に対する公開買付けの成立により、当社は同社の連結子会社となりました。今後、用地情報や経営ノウハウの共有により、同社とのシナジー効果の最大化を図ってまいります。

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13物件443戸(前期比52戸増)と分譲戸建49戸(前期比11戸増)の引渡しを行いました。その結果、分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は492戸(前期比63戸増)となりました。また、前年同期では分譲マンション開発目的で取得した不動産の売却がありましたが、当連結会計年度においては同様の取引はありませんでした。

費用面においては、業容拡大に伴う人員体制の強化及び新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、販売費及び一般管理費は増加いたしました。

以上の結果、売上高は12,939百万円(前期比4.9%増)、セグメント利益は1,506百万円(前期比2.9%減)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3,036戸(前期比409戸増)となりました。また、不動産分譲事業の引渡に伴う管理手数料収入及びインテリア販売等の売上高が増加いたしました。

以上の結果、売上高は351百万円(前期比26.1%増)、セグメント利益は56百万円(前期比46.0%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した結果、売上高は209百万円(前期比4.8%増)、セグメント利益は114百万円(前期比2.1%減)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の買取再販等に伴う収益が大幅に増加した結果、売上高は263百万円(前期比1,589.6%増)、セグメント利益は65百万円(前期比464.7%増)となりました。

②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、建築費の上昇に伴い依然として住宅価格の高騰が続いており、引き続き不透明感が残る状況にあります。

このような環境の下、当社の主力事業である不動産分譲事業の内、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、平成30年2月期において463戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては50戸の引渡を予定しております。なお、分譲マンションの引渡予定戸数463戸に対し、既に246戸の契約を締結しており、進捗率は53.1%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3,446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、平成30年2月期の連結業績については、売上高14,300百万円、営業利益1,160百万円、経常利益

1,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益660百万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。

(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)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,566百万円増加し、15,322百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,487百万円増加し、13,085百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて78百万円増加し、2,237百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金1,795百万円、仕掛販売用不動産1,008百万円であり、主な減少の要因は、販売用不動産1,104百万円及びその他177百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、土地44百万円であります。

(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999百万円増加し、10,818百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,969百万円増加し、8,039百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて970百万円減少し、2,779百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金2,006百万円であり、主な減少の要因は、前受金402百万円であります。また、固定負債の主な増加要因は、社債208百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金1,197百万円であります。

(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567百万円増加し、4,504百万円となりました。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565百万円増加したことによるものであります。

(3) 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772百万円増加、投資活動により106百万円減少、財務活動により1,129百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度と比べ1,795百万円増加し、5,509百万円となりました。

当連結会計期間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)

当連結会計期間における営業活動による資金の増加は、772百万円(前年同期は1,586百万円の増加)となりました。これは、税金等調整前当期純利益を956百万円計上、たな卸資産が103百万円減少、未払又は未収消費税等が318百万円増減したこと等による資金の増加、前受金が402百万円減少、法人税等の支払額を418百万円計上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)

当連結会計期間における投資活動による資金の減少は、106百万円(前年同期は106百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が78百万円、投資有価証券の取得による支出が10百万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)

当連結会計期間における財務活動による資金の増加は、1,129百万円(前年同期は733百万円の減少)となりました。これは、短期借入金の増減額457百万円、長期借入れによる収入が4,614百万円、社債の発行による収入が494百万円、長期借入金の返済による支出が4,262百万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25年2月期	平成26年2月期	平成27年2月期	平成28年2月期	平成29年2月期
自己資本比率	19.6	22.2	28.5	28.6	29.4
時価ベースの自己資本比率	50.3	38.4	35.4	24.8	28.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	414.8	1,001.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	891.0	512.3

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・ガバレッジ・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) 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、当事業年度の剰余金の配当につきましては、普通配当8円(うち中間配当金4円)を予定しております。

なお、平成30年2月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4円、期末配当金4円を合わせて1株当たり年間配当8円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業及び財政状況等に影響を及ぼす可能性のある事項は、以下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につきましては、当連結会計年度末において判断したものであります。

①有利子負債への依存について

当社グループは、事業用地の取得資金及び建築資金の一部を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債依存度が高い水準にあります。今後においても、事業拡大に伴い有利子負債は高い水準で推移するものと想定され、資金調達が十分に実行できない場合や金利が上昇した場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

②引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、分譲マンションの売買契約成立時ではなく顧客への引渡しをもって売上を計上する引渡基準を採用しております。そのため、天災やその他予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生による引渡しの遅延があった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

③瑕疵担保リスクについて

当社グループにおいては、不動産分譲事業における建築工事を外注により行っており、当社グループが販売する建物についての瑕疵については、外注先の施工会社による工事保証にて担保しております。しかしながら、施工会社の財政状態が悪化または破綻する等により施工会社が負うべき瑕疵の担保責任が履行されない場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

④土地仕入時において予想できないリスクについて

当社グループでは、事業用地の取得に際して、様々な調査を行い、用地取得の意思決定をしておりますが、用地取得時には予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵が発見された場合、近隣への建築工事中の騒音や竣工後の日影の影響等に対する近隣住民の反対運動が発生した場合には、プロジェクトの工程に遅れをきたすと同時に、追加費用が発生する場合があります。

⑤建築工事費(建築資材・部材価格を含む)等の動向について

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、施工会社との間において工事請負契約を締結し、建物の建築工事を行っており、建築工事費は契約時に決定しております。国内外の経済情勢等の影響により、建築資材・部材価格の高騰等が発生した場合、建築工事費(建築材料費を含む)が上昇する可能性があります。基本的に建築工事費(建築材料費を含む)や事業用地等の仕入価格は、分譲マンションの販売価格に転嫁することから、これらの価格の動向が販売活動に影響した場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥不動産市況の動向やテナントの退去・利用状況等の動向について

当社グループでは、賃貸用不動産を保有しております。今後の不動産市況の動向やテナントの退去・利用状況等の動向によっては、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦経済動向・経営環境・不動産市況の変化について

当社グループでは、景気動向、金利動向、不動産市況、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や、大幅な金利の上昇、供給過剰による販売価格の下落発生等、諸情勢に変化があった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧開発・販売地域が集中していることに関するリスクについて

当社グループの開発及び販売地域は、山口・九州エリアに集中しております。当社グループは、今後の成長のために、他地域での開発及び販売を進めていくことも検討しておりますが、同地域の景気が悪化した場合や同地域に重大な災害が生じた場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨法的規制等について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。また、子会社の株式会社トラストコミュニティにおきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等による法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に抵触した場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許については、当社グループの主要な事業活動において、必要不可欠な免許であり、現時点では、免許または登録の取消事由・更新欠格事由(宅地建物取引業法第65条及び第66条)に該当する事実は存在していません。しかしながら、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可及び登録については、以下のとおりであります。

会社名	法令名	免許・許可・登録等	有効期限
(株)エストラスト	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第7207号	平成33年2月15日
(株)エストラスト	建設業法	一般建設業許可 山口県知事許可(般-22)第18142号	平成32年6月27日
(株)エストラスト	建築士法	一般建築士事務所登録 山口県知事登録C第2350号	平成32年4月9日
(株)トラストコミュニティ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理業者登録 国土交通大臣(3)第072877号	平成32年12月28日
(株)トラストコミュニティ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 山口県知事(1)第3487号	平成32年3月17日

⑩小規模組織であることによるリスクについて

当社グループは、小規模組織であり、今後の成長のために販売、仕入、開発、管理における優秀な人材の確保が必要なものと認識しておりますが、当社グループが必要とする人材を適時に確保できる保証はありません。また、当社グループが必要とする人材が適宜に採用できなかった場合、あるいは従業員数の増加に対して管理体制の構築が順調に進まなかった場合には、当社グループの業務に支障をきたす可能性があります。また人員増強、教育及びシステム等の設備強化等に伴って、固定費の増加等から収益性の悪化を余儀なくされ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑪個人情報管理について

当社グループでは、多数のお客様の個人情報をお預かりしております。個人情報管理については、個人情報保護基本規程等により厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑫事業用地の仕入について

当社グループでは、経済情勢により、不動産市況、不動産販売価格の動向が変化した場合、事業用地の取得価格の変動要因となります。今後、事業用地の取得が計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑬消費増税による影響

消費税率が、平成26年4月より8%に引き上げられており、また、将来的に10%への引き上げが予定されております。住宅ローン減税の拡充等の対策は実施されておりますが、消費者の分譲マンション、分譲戸建等の購入動向が鈍化する等、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

⑭主要株主について

(i) 親会社である西部瓦斯株式会社との関係について

当社は、親会社である西部瓦斯株式会社と以下のとおり関係を有しており、同社は当社の独自の企業文化、経営の自主性を維持する方針であります。今後においても同社は当社の自主的な経営を尊重しつつ連携を深めていくものとしておりますが、同社の経営方針に変更があった場合、当社の事業運営等に影響を及ぼす可能性があります。

(ii) 西部瓦斯株式会社との取引について

当社と西部瓦斯株式会社の間には、当連結会計年度(自平成28年3月1日至平成29年2月28日)における重要な取引はありません。

(iii) 西部瓦斯グループ企業との関係について

当社と西部瓦斯グループ各社との間には、当連結会計年度(自平成28年3月1日至平成29年2月28日)における重要な取引はありません。

なお、上記は当社グループが事業を継続する上で、予想される主なリスクを具体的に例示しており、これらに限定されるものではありません。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（株式会社エストラスト）及び連結子会社1社（株式会社トラストコミュニティ）で構成されており、山口県及び九州の主要都市を中心に、主に不動産分譲事業を展開しております。

当社では、事業用地の仕入れを行い、分譲マンション及び分譲戸建を企画開発し、エンドユーザーに提供しております。また、株式会社トラストコミュニティにおいては、マンションの管理組合より建物管理業務を受託する不動産管理事業を行っております。

なお、当社及び株式会社トラストコミュニティにおいては、不動産賃貸事業として優良な収益物件を厳選して取得しており、安定的な賃料収入を確保しております。

（不動産分譲事業）

当社は、自社ブランド「オーヴィジョン」マンションを主に山口県及び九州の主要都市において提供しております。当事業では、当社が販売代理で培ってきた販売力を生かしながら、デベロッパーとして商品企画部門と販売部門が一体となることで、お客様の多様化するニーズやトレンドを商品企画に反映することが可能となりました。

また、分譲戸建においては、山口県におけるこれまでのマンション供給実績とブランド力を活かし「オーヴィジョン」ホームを展開しております。

「オーヴィジョン」シリーズにおいては、「人と地球にやさしい暮らし」をコンセプトに、環境に配慮した良質な住まいの提供を通して、人と社会と環境に貢献する住まいづくりを目指しております。

（不動産管理事業）

連結子会社の株式会社トラストコミュニティにおいて、マンションの管理組合より建物管理業務を受託するマンション管理業等を行っております。

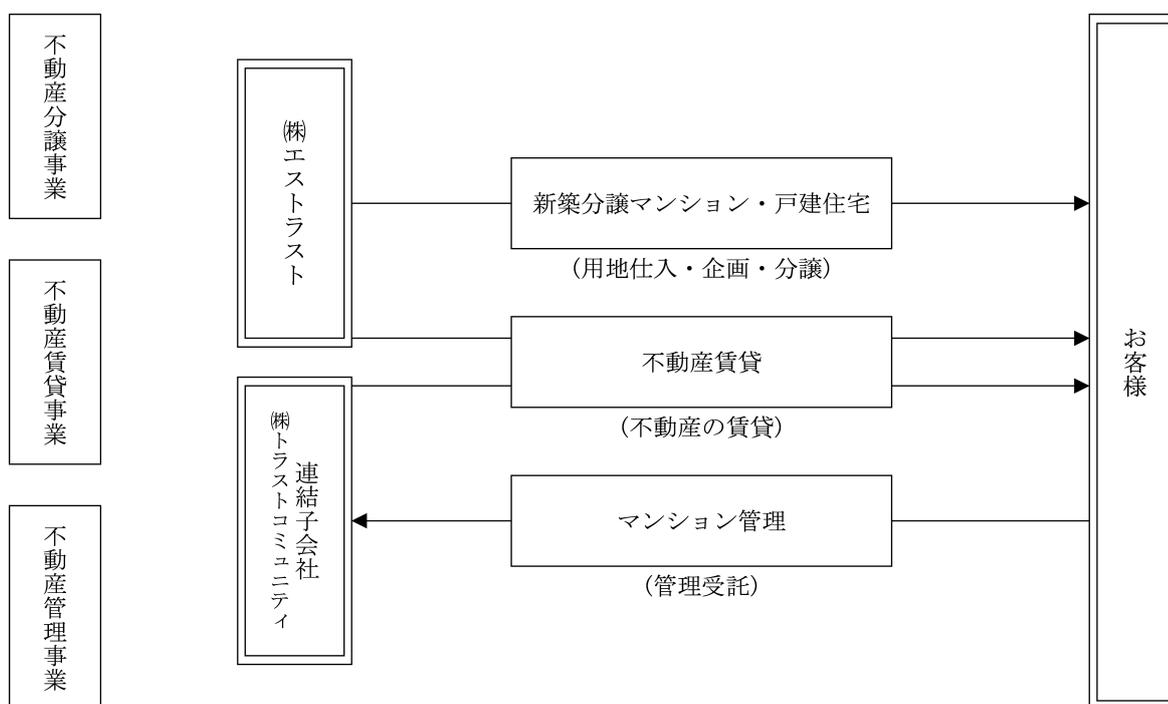
（不動産賃貸事業）

当社及び株式会社トラストコミュニティにおいては、収益基盤の安定化を図る為、不動産賃貸事業を行っており、財務状況や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おります。

（その他）

当社は、その他附帯事業として不動産の売買及び仲介等を行っております。

なお、事業系統図は、以下のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、主に山口県及び九州の主要都市において、ファミリータイプの「オーヴィジョン」マンション及び分譲戸建「オーヴィジョン」ホームを提供しております。「オーヴィジョン」シリーズにおいては、「人と地球にやさしい暮らし」をコンセプトに、環境に配慮した良質な住まいの提供を通して、「人」と「社会」と「環境」の調和した未来の創造を目指しております。

また、当社は平成29年2月24日付けで西部瓦斯株式会社の連結子会社となりました。これに伴い、同社とのシナジー効果の最大化に向け、用地情報の共有を図るなど、不動産開発事業全般に係る協議を積極的に行ってまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、用地の取得資金及び建築資金等の一部を主に金融機関からの借入金により調達しております。安定的な事業展開を行うために、自己資本の拡充による財務基盤の強化が重要であると認識しており、最も重視している経営指標は自己資本比率であります。

なお、自己資本比率の目標値を30%以上としており、当連結会計年度末における自己資本比率は29.4%となりました。引き続き自己資本の拡充と有利子負債の圧縮等を行うことにより自己資本比率の向上に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

不動産業界におきましては、住宅取得に対する税制優遇等もあり、住宅需要は底堅く推移しましたが、その一方で、地価の上昇や労務費の高騰から分譲マンションの建築費が上昇傾向にあり、今後の事業環境は楽観視できない状況であります。

このような環境の中で、当社グループは、引続き不動産市況の変動に適切に対応するとともに、他社との差別化を一層推進し、長期的な競争優位性を維持しながら収益力向上を図り、引き続き不動産分譲事業を経営の柱に据え、以下の経営戦略に重点を置いて、事業拡大を目指してまいります。

①商品企画力の強化

環境配慮型マンションとして、既存のエコキュート・太陽光発電・LED照明・節水設備・省エネ家電・ホームエネルギーマネジメントシステム等の標準化に加え、引き続きエコを視点とした取組みを検討・強化し、更なるエコ化の推進と差別化を図ってまいります。

②主要供給圏における優位性の発揮

主要供給圏における魅力的で割安な用地に関しては積極的な仕入れを行い、マーケットシェアの拡大とさらなる利益率の向上に努めてまいります。また、福岡市のような今後も人口の集積が予想される有望なマーケットへ積極的に進出してまいります。

③分譲戸建の展開

消費者ニーズの多様化に備え新たな商品ラインナップの構築を図るため、山口県を中心としてマンション供給実績とブランド力を活かし分譲戸建「オーヴィジョン」ホームの販売を展開しております。当社が取得する用地情報を効率的に活用するとともに、分譲マンションと比較して工期と資金回収期間の短い事業特性を活かし、当社事業の第二の柱へと成長させるべく事業構築を進めてまいります。

④グループ戦略と収益基盤の強化

主力事業である不動産分譲事業はフロービジネスであることから、不動産管理事業、不動産賃貸事業等の安定した収益が見込めるストックビジネスを強化することが、経営の安定に資すると考えております。

不動産管理事業は株式会社トラストコミュニティにおいて、当社の供給するオーヴィジョンマンションの管理を行っており、当社の供給戸数の増加とともに今後とも安定的に管理戸数の増加が見込まれます。また、不動産賃貸事業については、物件を厳選した上で取得している為、物件数は多くありませんが、引き続き十分な収益性が見込めることを前提に、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。

⑤グループシナジーの最大化

当社グループは、分譲マンション及び分譲戸建の供給を中心とした不動産分譲事業を主力事業としております。親会社との用地情報や経営・事業ノウハウの共有により連携する意義は大きく、親会社が保有する遊休不動産や事業用不動産を当社グループの不動産事業に関する経営ノウハウを活用して再開発することも可能であります。更なる業容の拡大に向け、親会社との連携を強化してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産業界におきましては、住宅取得に対する税制優遇等もあり、住宅需要は底堅く推移しましたが、その一方で、地価の上昇や労務費の高騰から分譲マンションの建築費が上昇傾向にあり、今後の事業環境は楽観視できない状況であります。

このような環境の中で、当社グループは、引続き不動産市況の変動に適切に対応するとともに、他社との差別化を一層推進し、長期的な競争優位性を維持しながら収益力向上を図るため、特に以下の内容を重要課題として取り組んでまいります。

①資金繰りを考慮した事業展開

当社グループの分譲マンション開発には期間を要し、その間に発生する建築費等の支出を考慮した場合、複数の案件を手掛けることは、資金繰りに支障をきたす可能性があります。当社グループは今後も、販売中の既存物件の契約状況に十分に配慮しながら、適切なファイナンスを実行し事業拡大を図ってまいります。

②経営管理体制の強化

建築基準法の改正や様々な法律の改正など、不動産事業にかかる法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化し、その影響は増大しております。

また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要であります。当社グループは、多様化するリスクを正確に把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組みである内部統制システムの構築を進めるとともに、グローバルな視点から国内外のステークホルダーの期待に応えるため、コーポレート・ガバナンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでまいります。

③人材育成の強化と人材の確保

当社グループでは、役員及び従業員のスキルアップが不可欠と認識しており、職種に応じた専門知識の修得だけでなく、他分野での知識の修得を奨励する資格手当制度を定めております。今後においても、これらの制度を拡充し人材の育成に努めてまいります。また、事業発展の前提となる人材の確保につきましては、中途採用に加え、新卒の定期採用等を積極的に実施し、優秀な人材の確保に努める方針であります。

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当連結会計年度 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,714	5,509
受取手形及び売掛金	23	37
販売用不動産	2,641	1,537
仕掛販売用不動産	※1 4,787	※1 5,796
未成工事支出金	7	—
原材料	0	—
繰延税金資産	103	61
その他	319	142
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	11,597	13,085
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,077	1,100
減価償却累計額	△120	△160
建物及び構築物 (純額)	※1 957	※1 940
土地	※1 989	※1 1,034
リース資産	11	22
減価償却累計額	△6	△2
リース資産 (純額)	4	20
その他	23	33
減価償却累計額	△22	△27
その他 (純額)	1	6
有形固定資産合計	1,952	2,001
無形固定資産	—	1
投資その他の資産		
投資有価証券	15	27
繰延税金資産	68	65
その他	122	140
投資その他の資産合計	205	234
固定資産合計	2,158	2,237
資産合計	13,756	15,322

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当連結会計年度 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,557	1,624
1年内償還予定の社債	40	208
短期借入金	※1 3,001	※1 5,008
未払法人税等	229	113
前受金	1,031	629
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	—	25
その他	201	423
流動負債合計	6,069	8,039
固定負債		
社債	60	268
長期借入金	※1 3,481	※1 2,283
退職給付に係る負債	14	17
その他	194	210
固定負債合計	3,750	2,779
負債合計	9,819	10,818
純資産の部		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	2,595	3,160
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,937	4,502
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	1
その他の包括利益累計額合計	—	1
純資産合計	3,937	4,504
負債純資産合計	13,756	15,322

(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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
売上高	12,827	13,763
売上原価	10,251	11,145
売上総利益	2,575	2,617
販売費及び一般管理費	※1 1,460	※1 1,541
営業利益	1,115	1,076
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
業務受託料	8	10
補助金収入	—	22
違約金収入	9	3
その他	3	2
営業外収益合計	22	39
営業外費用		
支払利息	178	151
その他	5	8
営業外費用合計	183	159
経常利益	954	956
税金等調整前当期純利益	954	956
法人税、住民税及び事業税	386	298
法人税等調整額	△31	43
法人税等合計	354	341
当期純利益	600	614
親会社株主に帰属する当期純利益	600	614

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
当期純利益	600	614
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	1
その他の包括利益合計	—	1
包括利益	600	616
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	600	616
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27年3月1日 至 平成28年2月29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	2,056	△0	3,398	—	—	3,398
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△61	—	△61			△61
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	600	—	600			600
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—			—
当期変動額合計	—	—	538	—	538	—	—	538
当期末残高	736	606	2,595	△0	3,937	—	—	3,937

当連結会計年度(自 平成28年3月1日 至 平成29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	2,595	△0	3,937	—	—	3,937
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	—	—	614	—	614			614
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	—	—	565	—	565	1	1	567
当期末残高	736	606	3,160	△0	4,502	1	1	4,504

(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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29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利益	954	956
減価償却費	41	51
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	178	151
売上債権の増減額 (△は増加)	△2	△14
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△725	103
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,498	61
前受金の増減額 (△は減少)	384	△402
未払又は未収消費税等の増減額	△252	318
その他	37	121
小計	2,114	1,346
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△189	△155
法人税等の支払額	△338	△418
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,586	772
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	△77	△78
投資有価証券の取得による支出	△5	△10
その他	△24	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106	△106
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	572	457
長期借入れによる収入	5,954	4,614
長期借入金の返済による支出	△7,156	△4,262
社債の発行による収入	—	494
社債の償還による支出	△40	△124
配当金の支払額	△61	△48
その他	△2	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△733	1,129
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	746	1,795
現金及び現金同等物の期首残高	2,967	3,714
現金及び現金同等物の期末残高	3,714	5,509

(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。

(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

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

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・原材料

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)。

未成工事支出金

個別法による原価法を採用しております。

(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(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。当社は前連結会計年度から株主優待制度を導入しており、過去の実績に基づく合理的な見積りが可能となったため、当連結会計年度から株主優待引当金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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(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は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当連結会計年度 (平成29年2月28日)
仕掛販売用不動産	4,307百万円	4,611百万円
建物及び構築物	772百万円	746百万円
土地	977百万円	977百万円
計	6,056百万円	6,335百万円

上記に対する債務

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当連結会計年度 (平成29年2月28日)
短期借入金	2,225百万円	3,736百万円
長期借入金	3,233百万円	2,242百万円
計	5,458百万円	5,979百万円

(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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
広告宣伝費	313百万円	248百万円
支払手数料	133百万円	220百万円
モデルルーム費	183百万円	122百万円
給与及び手当	253百万円	263百万円
賞与引当金繰入額	7百万円	7百万円
退職給付費用	2百万円	3百万円
減価償却費	14百万円	20百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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	—	—	73

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27年5月27日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成27年2月28日	平成27年5月28日
平成27年10月8日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成27年8月31日	平成27年11月6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28年5月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	24	4.00	平成28年2月29日	平成28年5月30日

当連結会計年度(自 平成28年3月1日 至 平成29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	—	—	73

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28年5月27日 定時株主総会	普通株式	24	4.00	平成28年2月29日	平成28年5月30日
平成28年10月11日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成28年8月31日	平成28年11月9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29年5月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	24	4.00	平成29年2月28日	平成29年5月29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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
現金及び預金勘定	3,714百万円	5,509百万円
現金及び現金同等物	3,714百万円	5,509百万円

(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

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。

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27年3月1日 至 平成28年2月29日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他(注)	合計
	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	12,333	278	199	12,811	15	12,827
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	16	2	19	—	19
計	12,333	294	202	12,830	15	12,846
セグメント利益	1,550	38	116	1,706	11	1,717
セグメント資産	11,241	187	1,703	13,132	—	13,132
その他の項目						
減価償却費	3	0	26	31	—	31
有形固定資産の増加額	25	1	50	78	—	78

(注) 「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。

当連結会計年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他(注)	合計
	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	12,939	351	209	13,499	263	13,763
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	24	3	27	—	27
計	12,939	375	212	13,527	263	13,790
セグメント利益	1,506	56	114	1,677	65	1,742
セグメント資産	12,843	310	1,673	14,826	63	14,890
その他の項目						
減価償却費	6	1	31	38	—	38
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	76	1	—	78	—	78

(注) 「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。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:百万円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	12,830	13,527
「その他」の区分の売上高	15	263
セグメント間取引消去	△19	△27
連結財務諸表の売上高	12,827	13,763

(単位:百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,706	1,677
「その他」の区分の利益	11	65
セグメント間取引消去	△1	0
全社費用(注)	△600	△666
連結財務諸表の営業利益	1,115	1,076

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(単位:百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	13,132	14,826
「その他」の区分の資産	—	63
全社資産(注)	639	447
セグメント間取引消去	△15	△14
連結財務諸表の資産合計	13,756	15,322

(注) 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。

(単位:百万円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	31	38	10	13	41	51
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	78	78	2	26	81	104

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
1株当たり純資産額	638.44円	730.40円
1株当たり当期純利益金額	97.34円	99.71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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	600	614
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)	600	614
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,927	6,166,927

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

7. 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27年3月1日 至平成28年2月29日)		当連結会計年度 (自平成28年3月1日 至平成29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	461	11,819	348	8,787	△25.7
分譲戸建	43	1,177	44	1,260	7.0
その他	4	1,393	4	39	△97.2
合 計	508	14,390	396	10,086	△29.9

- (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 (自平成27年3月1日 至平成28年2月29日)		当連結会計年度 (自平成28年3月1日 至平成29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	341	8,853	246	6,161	△30.4
分譲戸建	10	293	5	155	△46.8
合 計	351	9,147	251	6,317	△30.9

- (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27年3月1日 至平成28年2月29日)		当連結会計年度 (自平成28年3月1日 至平成29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	391	9,928	443	11,519	16.0
分譲戸建	38	1,011	49	1,380	36.5
その他	4	1,393	4	39	△97.2
不動産分譲事業計	433	12,333	496	12,939	4.9
不動産管理事業	—	278	—	351	26.1
不動産賃貸事業	—	199	—	209	4.8
そ の 他	—	15	—	263	1,589.6
合 計	433	12,827	496	13,763	7.3

- (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。