



2020年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年4月10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 2020年5月27日

配当支払開始予定日

2020年5月28日

有価証券報告書提出予定日 2020年5月28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. 2020年2月期の連結業績(2019年3月1日~2020年2月29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	%
2020年2月期	15,233	△2.7	720	△49.0	566	△56.8	385	△56.7
2019年2月期	15,659	12.5	1,411	21.6	1,312	25.7	891	23.8

(注) 包括利益 2020年2月期 382百万円(△57.0%) 2019年2月期 889百万円(23.6%)

	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	%	%	%
2020年2月期	63.36	—	6.4	2.4	4.7
2019年2月期	144.51	—	16.0	6.8	9.0

(参考) 持分法投資損益 2020年2月期 一百万円 2019年2月期 一百万円

(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
2020年2月期	24,950	6,102	24.5	1,028.58
2019年2月期	22,595	5,989	26.5	971.31

(参考) 自己資本 2020年2月期 6,102百万円 2019年2月期 5,989百万円

(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
2020年2月期	△2,514	△40	2,509	7,256
2019年2月期	△2,359	△304	4,585	7,302

	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	%	%
2019年2月期	—	6.00	—	6.00	12.00	74	8.3	1.3
2020年2月期	—	7.00	—	7.00	14.00	84	22.1	1.4
2021年2月期 (予想)	—	7.00	—	7.00	14.00		—	

3. 2021年2月期の連結業績予想(2020年3月1日~2021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)	7,840	76.5	320	—	260	—	170	—	28.65
通期	16,890	10.9	1,000	38.8	880	55.3	600	55.5	101.13

(注) 新型コロナウイルスの感染拡大の影響につきましては、算定が困難なことから、本業績予想には織り込んでおりません。

※ 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）	2020年2月期	6,167,000株	2019年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2020年2月期	233,767株	2019年2月期	167株
③ 期中平均株式数	2020年2月期	6,087,622株	2019年2月期	6,166,841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。なお、業績に関する事項については、添付資料4ページ「今後の見通し」をご覧ください。

○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
(表示方法の変更)	11
(セグメント情報等)	12
(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我が国経済は、消費税率引き上げなどの影響による振れを伴いつつも、良好な雇用・所得環境を背景に、緩やかな回復基調にあります。米中の通商問題の動向や新型コロナウイルス感染症拡大が内外経済に与える影響など、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、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、建築コストの高騰による販売価格への影響に加え、新型コロナウイルス感染の世界的拡大によるサプライチェーン停滞の影響など、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、432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、55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487戸（前期比37戸減）となった結果、売上高は減少いたしました。また、費用面において、分譲マンションの販売に伴う費用が増加した結果、販売費及び一般管理費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15,233百万円（前期比2.7%減）、営業利益は720百万円（同49.0%減）、経常利益は566百万円（同56.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は385百万円（同56.7%減）を計上することとなりました。

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432戸(前期比31戸減)、分譲戸建55戸(同6戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は13,843百万円(前期比4.6%減)、セグメント利益は1,225百万円(同35.1%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4,397戸（前期比486戸増）となりました。

以上の結果、売上高は471百万円(前期比3.1%増)、セグメント利益は89百万円(同37.0%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いたしました。

以上の結果、売上高は207百万円(前期比6.9%増)、セグメント利益は109百万円(同3.6%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710百万円(前期比45.0%増)、セグメント利益は56百万円(同45.4%減)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(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2,355百万円増加し、24,950百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,318百万円増加し、22,302百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて37百万円増加し、2,648百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、完成在庫の増加に伴い販売用不動産が1,994百万円、マンションプロジェクトの増加に伴い仕掛販売用不動産が303百万円増加したことによるものであります。固定資産の主な増加の要因は、繰延税金資産が43百万円増加したことによるものであります。

(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2,242百万円増加し、18,847百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,797百万円増加し、14,784百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて554百万円減少し、4,063百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、完成在庫などの増加等により短期借入金が3,299百万円増加したことによるものであります。固定負債の主な増加要因は、社債が560百万円増加、主な減少の要因は、マンションプロジェクト資金返済に伴う長期借入金1,129百万円減少したこ

とによるものであります。

(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112百万円増加し、6,102百万円となりました。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305百万円増加、主な減少の要因は、自己株式の取得により自己株式が189百万円増加したことによるものであります。

(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2,514百万円減少、投資活動により40百万円減少、財務活動により2,509百万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45百万円減少、7,256百万円となりました。

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、2,514百万円(前連結会計年度は2,359百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前当期純利益を566百万円計上、たな卸資産が2,297百万円増加、前受金が425百万円減少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、40百万円(前連結会計年度は304百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が32百万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増加は、2,509百万円(前連結会計年度は4,585百万円の増加)となりました。これは、短期借入金1,000百万円増加、長期借入れによる収入が8,716百万円、社債の発行による収入が698百万円、長期借入金の返済による支出が7,546百万円、自己株式の取得による支出が189百万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

	2016年2月期	2017年2月期	2018年2月期	2019年2月	2020年2月
自己資本比率	28.6	29.4	32.6	26.5	24.5
時価ベースの自己資本比率	24.8	28.1	37.9	21.1	16.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	414.8	1,001.4	741.5	—	1,850.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	891.0	512.3	756.2	—	585.1

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、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、2021年2月期において470戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては60戸の引渡を予定しております。なお、2020年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数470戸に対し、既に260戸の契約が完了しており、契約進捗率は55.3%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4,900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、2021年2月期の連結業績については、売上高16,890百万円、営業利益1,000百万円、経常利益880百万円、親会社株主に帰属する当期純利益600百万円を見込んでおります。

なお、感染拡大が続いている新型コロナウイルスが次期の業績に与える影響については、算定が困難なことから、本業績予想には織り込んでおりません。

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 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,302	7,256
受取手形及び売掛金	22	44
販売用不動産	2,635	4,630
仕掛販売用不動産	9,838	10,141
その他	186	230
流動資産合計	19,984	22,302
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,209
減価償却累計額	△242	△285
建物及び構築物 (純額)	970	924
土地	1,285	1,294
リース資産	53	53
減価償却累計額	△16	△26
リース資産 (純額)	36	27
その他	22	23
減価償却累計額	△16	△19
その他 (純額)	5	3
有形固定資産合計	2,299	2,250
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
投資有価証券	15	10
繰延税金資産	117	160
その他	177	268
貸倒引当金	—	△42
投資その他の資産合計	309	396
固定資産合計	2,610	2,648
資産合計	22,595	24,950

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	3,184
1年内償還予定の社債	80	140
短期借入金	7,065	10,364
未払法人税等	280	24
前受金	993	567
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	23	11
その他	351	483
流動負債合計	11,986	14,784
固定負債		
社債	—	560
長期借入金	4,365	3,236
退職給付に係る負債	25	26
その他	227	241
固定負債合計	4,618	4,063
負債合計	16,605	18,847
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	4,648	4,953
自己株式	△0	△189
株主資本合計	5,990	6,106
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△3
その他の包括利益累計額合計	△0	△3
純資産合計	5,989	6,102
負債純資産合計	22,595	24,950

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高	15,659	15,233
売上原価	12,452	12,490
売上総利益	3,206	2,743
販売費及び一般管理費	1,795	2,022
営業利益	1,411	720
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
業務受託料	11	11
その他	12	15
営業外収益合計	25	27
営業外費用		
支払利息	117	132
貸倒引当金繰入額	—	43
その他	6	6
営業外費用合計	124	181
経常利益	1,312	566
特別利益		
固定資産売却益	5	—
特別利益合計	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	1,316	566
法人税、住民税及び事業税	424	222
法人税等調整額	0	△41
法人税等合計	424	180
当期純利益	891	385
親会社株主に帰属する当期純利益	891	385

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益	891	385
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1	△3
その他の包括利益合計	△1	△3
包括利益	889	382
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	889	382
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 2018年3月1日 至 2019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

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020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	4,648	△0	5,990	△0	△0	5,989
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△80	—	△80	—	—	△80
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	385	—	385	—	—	385
自己株式の取得	—	—	—	△189	△189	—	—	△189
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	—	—	305	△189	116	△3	△3	112
当期末残高	736	606	4,953	△189	6,106	△3	△3	6,102

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	1,316	566
減価償却費	53	62
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	42
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	7	△12
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	117	132
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△5	△4
売上債権の増減額 (△は増加)	12	△21
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,514	△2,297
仕入債務の増減額 (△は減少)	575	△0
前受金の増減額 (△は減少)	495	△425
未払又は未収消費税等の増減額	△21	29
その他	51	13
小計	△1,913	△1,915
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△120	△129
法人税等の支払額	△326	△469
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,359	△2,514
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	△321	△32
有形固定資産の売却による収入	25	24
投資有価証券の償還による収入	10	—
その他	△18	△32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△304	△40
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)	1,935	1,000
長期借入れによる収入	7,908	8,716
長期借入金の返済による支出	△4,987	△7,546
社債の発行による収入	—	698
社債の償還による支出	△188	△80
自己株式の取得による支出	—	△189
配当金の支払額	△73	△80
その他	△8	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,585	2,509
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,921	△45
現金及び現金同等物の期首残高	5,381	7,302
現金及び現金同等物の期末残高	7,302	7,256

(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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」10百万円は、「その他」として組替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が45百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が45百万円増加しております。

(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 2018年3月1日 至 2019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	208	4	146	359	—	359	7	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。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	13,843	471	207	14,522	710	15,233	—	15,233
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	29	7	37	—	37	△37	—
計	13,843	501	214	14,559	710	15,270	—	15,233
セグメント利益	1,225	89	109	1,424	56	1,480	△760	720
セグメント資産	22,119	585	1,719	24,425	12	24,437	513	24,950
その他の項目								
減価償却費	2	0	36	40	—	40	22	62
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1	0	31	33	—	33	—	33

(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△1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△758百万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513百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△19百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産532百万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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
1株当たり純資産額 971.31円	1株当たり純資産額 1,028.58円
1株当たり当期純利益金額 144.51円	1株当たり当期純利益金額 63.36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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	891	385
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)	891	385
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,841	6,087,622

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	405	11,325	523	15,360	35.6
分譲戸建	64	1,854	52	1,455	△21.5
その他	1	631	—	—	—
合 計	470	13,811	575	16,815	21.7

- (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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	193	5,581	284	8,670	55.4
分譲戸建	6	191	3	73	△61.3
その他	1	631	—	—	—
合 計	200	6,403	287	8,744	36.5

- (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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	463	12,755	432	12,271	△3.8
分譲戸建	61	1,762	55	1,572	△10.8
不動産分譲事業計	524	14,517	488	13,843	△4.6
不動産管理事業	—	481	—	471	3.1
不動産賃貸事業	—	199	—	207	6.9
そ の 他	—	460	—	710	45.0
合 計	524	15,659	488	15,233	△2.7

- (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。