



2023年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023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 https://www.strust.co.jp

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 藤田 尚久

問合せ先責任者 (役職名) 取締役

(氏名) 小林 聖

(TEL) 083 (229) 3280

定時株主総会開催予定日 2023年5月26日

配当支払開始予定日

2023年5月29日

有価証券報告書提出予定日 2023年5月29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. 2023年2月期の連結業績 (2022年3月1日~2023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	%
2023年2月期	15,619	△2.6	1,358	73.9	1,223	86.9	838	90.1
2022年2月期	16,035	△2.8	781	△20.2	654	△19.5	441	△19.5

(注) 包括利益 2023年2月期 839百万円(88.9%) 2022年2月期 444百万円(△19.0%)

	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	%	%	%
2023年2月期	140.46	—	11.5	4.3	8.7
2022年2月期	74.24	—	6.5	2.4	4.9

(参考) 持分法投資損益 2023年2月期 一百万円 2022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
2023年2月期	30,848	7,691	24.9	1,286.53
2022年2月期	25,538	6,942	27.2	1,167.13

(参考) 自己資本 2023年2月期 7,691百万円 2022年2月期 6,942百万円

(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
2023年2月期	△1,821	△843	3,431	6,210
2022年2月期	1,020	73	△1,968	5,444

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	%	%
2022年2月期	—	7.00	—	9.00	16.00	95	21.6	1.4
2023年2月期	—	9.00	—	11.00	20.00	119	14.2	1.6
2024年2月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00	—	—	—

(注) 2023年2月期期末配当金の内訳 普通配当 9円00銭 記念配当 2円00銭(創立25周年記念配当)

3. 2024年2月期の連結業績予想 (2023年3月1日~2024年2月29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	19,000	21.6	1,360	0.1	1,230	0.5	830	△1.0	138.84

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）： 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

(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）	2023年2月期	6,167,000株	2022年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2023年2月期	188,857株	2022年2月期	219,064株
③ 期中平均株式数	2023年2月期	5,967,715株	2022年2月期	5,940,624株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年2月期の個別業績（2022年3月1日～2023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	%
2023年2月期	14,922	△3.0	1,167	97.0	1,035	122.3	714	126.5
2022年2月期	15,378	△3.3	592	△24.4	465	△24.0	315	△24.2
	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					
2023年2月期	119.76		—					
2022年2月期	53.12		—					

(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		
2023年2月期	29,577		6,775		22.9	1,133.34		
2022年2月期	24,377		6,149		25.2	1,033.94		

(参考) 自己資本 2023年2月期 6,775百万円 2022年2月期 6,149百万円

※ 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
(追加情報)	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我が国経済は、資源高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進む中で、徐々に消費活動の正常化が進み、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方で、先行きについては世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れ懸念に加え、長期化するウクライナ情勢および資源価格の動向等、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、引き続き住宅ローン金利が低位であったことや政府の各種住宅支援策の継続されたことにより景況は底堅く推移しました。しかしながら、建築コストの上昇や建設労働者不足、今後の住宅ローン金利水準の動向等には、予断を許さない状況が続いております。

このような環境下ではありましたが、当社の主要供給エリアである山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業を展開した結果、需要は底堅く推移しました。

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、378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、37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415戸（前期比50戸減）となり、売上高は減少いたしました。しかし、当連結会計年度に引渡の分譲マンションの契約進捗が好調に推移したことから、販売促進に関する費用が減少いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は15,619百万円（前期比2.6%減）、営業利益は1,358百万円（同73.9%増）、経常利益は1,223百万円（同86.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は838百万円（同90.1%増）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378戸(前期比47戸減)、分譲戸建37戸(同3戸減)の引渡を行いました。また、販売が好調に推移したことにより、売上値引が減少いたしました。

以上の結果、売上高は13,563百万円(前期比9.9%減)、セグメント利益は1,684百万円(同17.4%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5,443戸（前期比376戸増）となりました。

以上の結果、売上高は614百万円(前期比4.9%増)、セグメント利益は113百万円(同0.4%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254百万円(前期比19.1%増)、セグメント利益は131百万円(同10.8%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、社宅や宅地造成開発による販売を行った結果、売上高は1,187百万円(前期比551.6%増)、セグメント利益は190百万円(同144.5%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて5,310百万円増加し、30,848百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,968百万円増加し、26,973百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,341百万円増加し、3,875百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現預金の増加765百万円、新たな分譲マンションの用地仕入に伴う仕掛販売用不動産の増加2,087百万円、完成在庫の増加に伴う販売用不動産の増加706百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、棚卸資産から固定資産への振替え及び賃貸不動産の購入に伴う土地の増加807百万円、同一の理由による建物及び構築物の増加491百万円でありませ

(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4,561百万円増加し、23,157百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,557百万円増加し、14,511百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,003百万円増加し、8,646百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、マンション建設費等に伴う支払手形及び買掛金の増加530百万円、用地仕入及びマンションの進捗に伴う短期借入金の増加2,557百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、用地仕入及びマンションの進捗に伴う長期借入金の増加1,114百万円であり、主な減少の要因は、社債の減少140百万円であります。

(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749百万円増加し、7,691百万円となりました。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724百万円増加したこととなります。

(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1,821百万円減少、投資活動により843百万円減少、財務活動により3,431百万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765百万円増加し、6,210百万円となりました。

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、1,821百万円（前連結会計年度は1,020百万円の増加）となりました。これは、仕入債務が530百万円増加、税金等調整前当期純利益を1,223百万円計上した一方、たな卸資産が3,329百万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、843百万円（前連結会計年度は73百万円の増加）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出を830百万円し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、3,431百万円（前連結会計年度は1,968百万円の減少）となりました。これは、長期借入金の返済による支出が8,434百万円あった一方、長期借入れによる収入が10,336百万円、短期借入金の純増額が1,770百万円あったこと等による資金の増加によります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月	2022年2月	2023年2月
自己資本比率	26.5	24.5	22.9	27.2	24.9
時価ベースの自己資本比率	21.1	16.1	13.0	13.2	13.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	1,643.6	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	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、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進む一方、長期化するウクライナ情勢および資源価格の高騰等により、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、2024年2月期において367戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては90戸の引渡を予定しております。なお、2023年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数374戸に対し、既に213戸の契約が完了しており、契約進捗率は56.9%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5,809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、2024年2月期の連結業績については、売上高19,000百万円、営業利益1,360百万円、経常利益1,230百万円、親会社株主に帰属する当期純利益830百万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為、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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,444	6,210
受取手形及び売掛金	62	90
販売用不動産	1,261	1,967
仕掛販売用不動産	15,701	17,789
その他	535	915
流動資産合計	23,005	26,973
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,232	1,792
減価償却累計額	△384	△453
建物及び構築物(純額)	847	1,338
土地	1,423	2,231
リース資産	46	31
減価償却累計額	△36	△20
リース資産(純額)	9	10
建設仮勘定	10	-
その他	23	26
減価償却累計額	△20	△23
その他(純額)	3	3
有形固定資産合計	2,294	3,583
無形固定資産	4	2
投資その他の資産		
投資有価証券	17	19
繰延税金資産	117	165
その他	142	145
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	234	288
固定資産合計	2,533	3,875
資産合計	25,538	30,848

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408	938
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	9,079	11,636
未払法人税等	40	368
前受金	898	1,065
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	10	-
その他	369	354
流動負債合計	10,953	14,511
固定負債		
社債	1,280	1,140
長期借入金	6,090	7,204
退職給付に係る負債	24	24
その他	248	276
固定負債合計	7,642	8,646
負債合計	18,596	23,157
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	5,766	6,491
自己株式	△167	△144
株主資本合計	6,941	7,689
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	1
その他の包括利益累計額合計	0	1
純資産合計	6,942	7,691
負債純資産合計	25,538	30,848

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	16,035	15,619
売上原価	13,208	12,382
売上総利益	2,827	3,236
販売費及び一般管理費	2,045	1,877
営業利益	781	1,358
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	0
業務受託料	8	10
違約金収入	11	10
受取遅延損害金	10	-
その他	9	12
営業外収益合計	41	33
営業外費用		
支払利息	132	158
その他	35	10
営業外費用合計	168	168
経常利益	654	1,223
特別損失		
投資有価証券評価損	4	-
特別損失合計	4	-
税金等調整前当期純利益	650	1,223
法人税、住民税及び事業税	165	434
法人税等調整額	43	△48
法人税等合計	209	385
当期純利益	441	838
親会社株主に帰属する当期純利益	441	838

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	441	838
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3	1
その他の包括利益合計	3	1
包括利益	444	839
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	444	839
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 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
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

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023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	5,766	△167	6,941	0	0	6,942
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	△107	-	△107	-	-	△107
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	838	-	838	-	-	838
自己株式の処分	-	-	△6	23	16	-	-	16
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	-	-	724	23	747	1	1	749
当期末残高	736	606	6,491	△144	7,689	1	1	7,691

(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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	650	1,223
減価償却費	61	78
株式報酬費用	14	16
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△0	△10
受取利息及び受取配当金	△1	△0
支払利息	132	158
売上債権の増減額 (△は増加)	5	△28
棚卸資産の増減額 (△は増加)	2,263	△3,329
仕入債務の増減額 (△は減少)	△919	530
前受金の増減額 (△は減少)	△346	167
未払又は未収消費税等の増減額	△0	△191
その他	△398	△160
小計	1,461	△1,544
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	△142	△162
法人税等の支払額	△299	△114
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,020	△1,821
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	△47	△830
その他	△11	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	73	△843
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)	△1,100	1,770
長期借入れによる収入	5,236	10,336
長期借入金の返済による支出	△6,351	△8,434
社債の発行による収入	477	-
社債の償還による支出	△140	△140
配当金の支払額	△83	△107
その他	△7	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,968	3,431
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△874	765
現金及び現金同等物の期首残高	6,318	5,444
現金及び現金同等物の期末残高	5,444	6,210

(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。

(会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(棚卸資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産のうち861百万円を有形固定資産(土地531百万円、建物・構築物329百万円)に振替えております

(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、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 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	16,515	△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	2,538
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。

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 2022年3月1日 至 2023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	13,563	614	254	14,432	1,187	15,619	—	15,619
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9	6	16	13	29	△29	—
計	13,563	623	261	14,448	1,200	15,648	—	15,619
セグメント利益	1,684	113	131	1,930	190	2,120	△762	1,358
セグメント資産	26,333	809	3,069	30,212	332	30,545	303	30,848
その他の項目								
減価償却費	11	3	53	68	—	68	10	78
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	109	9	1,264	1,382	—	1,382	—	1,382

(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△762百万円には、セグメント間取引消去又は振替高22百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△784百万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303百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△61百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産365百万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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
1株当たり純資産額	1,167.13円	1株当たり純資産額	1,286.53円
1株当たり当期純利益金額	74.24円	1株当たり当期純利益金額	140.46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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	441	838
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)	441	838
普通株式の期中平均株式数(株)	5,940,624	5,967,715

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

当社は2023年1月16日開催の取締役会において、建和住宅株式会社(以下「建和住宅」という。)の全株式を取得し、子会社化することを決議いたしました。また、1月29日付けで株式譲渡契約を締結し、3月1日付けで全株式を取得(以下「本株式取得」という。)いたしました。

1 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
建和住宅株式会社	戸建住宅及びアパートの建築、販売

(2) 企業結合を行った主な理由

建和住宅は、山口県内を中心に、戸建住宅の販売を行っております。経営理念にもあります、「からだにやさしく、こころに暖かい住まい環境を提案し続け、お客様のより豊かで楽しいライフスタイルの実現をお手伝いする」を西日本、ひいては全国に「Kenwa Style」として広げて行きたいという建和住宅を子会社化することで、当社戸建事業とのシナジー効果及びより多くのお客様のご要望にお応えすることができると考え、本株式取得を決定いたしました。

(3) 企業結合日

2023年3月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得するものであります。

2 対価の種類ごとの内訳

株式取得の相手先との株式譲渡契約上の秘密保持義務に係る情報であるため、開示を控えさせていただきます。

3 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

4 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

5 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	411	13,135	408	14,153	7.8
分譲戸建	46	1,275	41	1,208	△5.3
合 計	457	14,410	449	15,361	6.6

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	286	8,967	316	10,654	18.8
分譲戸建	10	326	14	437	34.1
合 計	296	9,294	330	11,092	19.3

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	425	13,990	378	12,466	△10.9
分譲戸建	40	1,063	37	1,096	3.1
不動産分譲事業計	465	15,054	415	13,563	△9.9
不動産管理事業	—	585	—	614	4.9
不動産賃貸事業	—	213	—	254	19.1
そ の 他	—	182	—	1,187	551.6
合 計	465	16,035	415	15,619	△2.6

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. セグメント間の取引については、相殺消去しております。