



2023年2月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年4月12日

上場会社名 株式会社アズ企画設計 上場取引所 東
 コード番号 3490 URL <https://www.azplan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松本 俊人
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部長 (氏名) 小尾 誠 TEL 03-5297-3500
 定時株主総会開催予定日 2023年5月30日 配当支払開始予定日 ー
 有価証券報告書提出予定日 2023年5月30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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期の業績 (2022年3月1日～2023年2月28日)

(1) 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	9,374	△2.3	495	37.8	349	14.9	493	—
2022年2月期	9,592	27.1	359	721.4	303	—	△526	—

	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	515.35	512.68	40.2	5.3	5.3
2022年2月期	△553.41	—	△42.3	6.4	3.7

(参考) 持分法投資損益 2023年2月期 ー百万円 2022年2月期 ー百万円

(2) 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	9,073	1,474	16.3	1,540.18
2022年2月期	3,988	982	24.6	1,025.68

(参考) 自己資本 2023年2月期 1,474百万円 2022年2月期 982百万円

(3) 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	△3,443	286	4,052	3,028
2022年2月期	1,275	△177	△1,044	2,132

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2023年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2024年2月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は定款において第2四半期末日及び期末日を配当基準日と定めておりますが、現時点では当該基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2024年2月期の業績予想 (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		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	11,892	26.9	648	31.0	503	44.4	666	35.1	672.20

※ 注記事項

(1) 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. 12「3. 財務諸表及び主な注記(5) 財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(2) 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

2023年2月期	957,500株	2022年2月期	957,500株
2023年2月期	67株	2022年2月期	67株
2023年2月期	957,433株	2022年2月期	951,692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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法)

決算補足説明資料はT D n e t で同日開示しています。

○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	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 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
(会計方針の変更)	12
(持分法損益等)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当社は「空室のない元気な街を創る」という企業理念の下、入居率や賃料水準の低下等により、収益の改善が必要となった中古不動産を取得し、リノベーションやリーシング（賃貸募集活動）を実施し、収益改善による収益不動産としての資産価値を高めた上で不動産投資家へ販売するという不動産販売事業を中心に事業を展開しております。

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染流行の波が繰り返される中で、ワクチンの普及や行動制限の緩和で経済活動の正常化に向けて持ち直しが見られる状況です。一方で、世界経済の先行きの不透明感は増しており、同時に日本銀行による金融緩和の縮小などに注視する必要が出てきております。

当社の属する不動産業界においては、金融緩和が継続していることや記録的な円安が一時進行し、日本不動産の割安感が増したことから需要は底堅く推移いたしました。但し、前述の金融緩和の縮小などは不動産市場に大きな影響を与える可能性がありますので、引き続き注視が必要な状況です。

このような事業環境下におきまして当社は、主力事業である不動産販売事業で24件の販売件数となりました。一方で1棟あたりの販売単価が低下しており、改めて大型物件の取組みを推進していく必要があります。また、販売用不動産在庫は期末としては最大の4,545,724千円となり、2024年2月期以降の販売に寄与する販売在庫を大きく抱えることができています。

この結果、当事業年度の業績として、売上高は9,374,746千円（前年同期比2.3%減）、営業利益は495,291千円（同37.8%増）、経常利益は349,065千円（同14.9%増）、当期純利益は493,412千円（前年同期は当期純損失526,674千円）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、主に中古物件を購入しリノベーションやリーシング（賃貸募集業務）を行い、付加価値を高めたうえで不動産投資家への販売を手掛けてまいりました。当事業年度は、レジデンス14棟、ビル3棟、店舗付きレジデンス2棟、倉庫2棟、区分マンション2件、保養所1棟を売却いたしました。その結果、当事業年度における売上高は8,620,118千円（同3.4%減）、セグメント利益は592,408千円（同8.5%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、従来より安定的に収益を上げていた貸しコンテナ、コインパーキング、事業用・居住用サブリースに加え、不動産販売事業において取得した販売用不動産賃料収入等の獲得にも努めてまいりました。その結果、当事業年度における売上高は537,798千円（同13.4%増）、セグメント利益は43,942千円（前年同期はセグメント損失117,296千円）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、既存顧客に対する管理サービスの向上に努めるとともに、安定収入を増やすべく、新たに販売した不動産の管理受託や、不動産オーナーへの訪問営業による管理受託に取り組んでまいりました。その結果、当事業年度における売上高は216,829千円（同11.6%増）、セグメント利益は61,322千円（同44.4%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は8,294,785千円となり、前事業年度末に比べ4,737,524千円増加いたしました。これは主に、現金及び預金が949,084千円、販売用不動産が2,577,350千円、仕掛販売用不動産が1,209,835千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は778,982千円となり、前事業年度末に比べ347,391千円増加いたしました。これは主に、東北の高校寮に係る投資により200,316千円、繰延税金資産が134,882千円増加したことによるものであります。

（流動負債）

当事業年度末における流動負債の残高は2,535,224千円となり、前事業年度末に比べ1,352,561千円増加いたしました。これは主に、前受金が516,101千円、1年内返済予定の長期借入金が316,263千円、短期借入金が569,456千円増加、未払法人税等が117,908千円減少したことによるものであります。

（固定負債）

当事業年度末における固定負債の残高は5,063,919千円となり、前事業年度末に比べ3,239,751千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が3,263,573千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当事業年度末における純資産合計は1,474,623千円となり、前事業年度末に比べ492,602千円増加いたしました。これは主に、当期純利益を493,412千円計上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

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ895,979千円増加し、3,028,325千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要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）

営業活動の結果使用した資金は3,443,456千円となりました（前年同期は1,275,563千円の獲得）。

これは主に、税引前当期純利益436,558千円、たな卸資産の減少額3,787,737千円が生じたこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果得られた資金は286,584千円となりました（前年同期は177,263千円の使用）。

これは主に、有形固定資産の売却による収入500,000千円、有形固定資産の取得による支出201,468千円が生じたこと等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は4,052,850千円となりました（前年同期は1,044,120千円の使用）。

これは主に、長期借入れによる収入6,160,930千円、社債の発行による収入98,090千円、短期借入金の純増加額569,456千円が生じた一方、長期借入金の返済による支出2,581,094千円、社債の償還による支出193,000千円が生じたこと等によるものであります。

（4）今後の見通し

国内の不動産市場は空室率や賃料の安定推移、加えて金融緩和により、不動産投資家の需要は高く、今後もこの傾向は継続するものと考えております。一方で、日本銀行による金融緩和の縮小が投資家の投資姿勢や金融機関の融資姿勢に及ぼす影響は大きいと考えており、引き続き注視してまいります。

このような環境下で当社といたしましては、2023年2月期後半の市場環境が継続するという前提のもと、翌事業年度（2024年2月期）の業績見通しの作成を行っております。

主力の不動産販売事業では、引き続き取扱商品の大型化、多様化を進めるためにも、仕入を強化して継続的な成長基盤となるように努めます。さらに、新たな事業として取組んでいる不動産開発事業やプレミアムマンション事業を軌道に乗せ、更なる売上・利益の拡充を図ります。

不動産賃貸事業及び不動産管理事業につきましては、収益の原資となる管理戸数の増加を目指し、営業体制の強化、業務の効率化を図ります。また、不動産賃貸事業に含まれる民泊事業はインバウンド需要の回復を見込んだものとして収益の向上を目指しています。

以上を踏まえまして、2024年2月期業績予想は、売上高は11,892百万円、営業利益は648百万円、経常利益は503百万円、当期純利益は666百万円としております。

また、上記の業績予想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作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,610,791	3,559,875
売掛金	42,873	19,516
販売用不動産	758,539	3,335,889
仕掛販売用不動産	—	1,209,835
仕掛品	18	4
貯蔵品	2,247	2,813
前渡金	94,488	72,500
前払費用	26,990	35,654
未収入金	1,680	20,550
未収消費税等	16,143	30,341
その他	5,988	10,328
貸倒引当金	△2,500	△2,525
流動資産合計	3,557,260	8,294,785
固定資産		
有形固定資産		
建物	650,694	854,228
減価償却累計額	△365,094	△383,685
建物（純額）	285,600	470,542
構築物	29,303	37,553
減価償却累計額	△23,975	△24,827
構築物（純額）	5,328	12,726
機械及び装置	1,407	1,407
減価償却累計額	△1,407	△1,407
機械及び装置（純額）	0	0
工具、器具及び備品	41,669	41,288
減価償却累計額	△37,262	△37,394
工具、器具及び備品（純額）	4,406	3,894
リース資産	14,262	14,262
減価償却累計額	△12,701	△12,843
リース資産（純額）	1,560	1,418
有形固定資産合計	296,896	488,582
無形固定資産		
商標権	375	317
ソフトウェア	3,628	2,721
その他	246	246
無形固定資産合計	4,251	3,286
投資その他の資産		
投資有価証券	2,052	150
出資金	220	10,250
長期前払費用	21,116	34,481
繰延税金資産	72,291	207,173
その他	34,762	35,059
投資その他の資産合計	130,443	287,114
固定資産合計	431,590	778,982
資産合計	3,988,851	9,073,767

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	32,987	50,698
短期借入金	317,630	887,086
1年内返済予定の長期借入金	235,785	552,048
リース債務	1,532	1,389
未払金	54,280	29,910
未払費用	60,372	86,374
未払法人税等	138,399	20,491
前受金	14,658	530,759
預り金	115,882	158,116
賞与引当金	14,804	15,211
株主優待引当金	3,329	5,137
その他	193,000	198,000
流動負債合計	1,182,662	2,535,224
固定負債		
社債	329,000	251,000
長期借入金	1,398,609	4,662,182
リース債務	4,204	2,814
資産除去債務	56,609	68,327
その他	35,745	79,594
固定負債合計	1,824,168	5,063,919
負債合計	3,006,830	7,599,144
純資産の部		
株主資本		
資本金	171,232	171,232
資本剰余金		
資本準備金	151,232	151,232
その他資本剰余金	178,720	178,720
資本剰余金合計	329,952	329,952
利益剰余金		
利益準備金	35	35
その他利益剰余金		
圧縮積立金	—	60,501
繰越利益剰余金	480,198	913,109
利益剰余金合計	480,233	973,645
自己株式	△207	△207
株主資本合計	981,211	1,474,623
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	809	—
評価・換算差額等合計	809	—
純資産合計	982,020	1,474,623
負債純資産合計	3,988,851	9,073,767

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	9,592,554	9,374,746
売上原価	8,483,241	8,035,664
売上総利益	1,109,312	1,339,081
販売費及び一般管理費	749,824	843,789
営業利益	359,487	495,291
営業外収益		
受取利息	41	39
受取配当金	74	57
受取手数料	1,483	1,620
会費収入	418	554
投資有価証券売却益	—	1,256
その他	2,220	932
営業外収益合計	4,239	4,461
営業外費用		
支払利息	48,715	74,588
社債利息	2,974	1,919
社債発行費	4,131	1,909
支払手数料	—	68,766
その他	4,144	3,503
営業外費用合計	59,965	150,687
経常利益	303,761	349,065
特別利益		
補助金収入	—	87,500
特別利益合計	—	87,500
特別損失		
固定資産除売却損	3,459	7
減損損失	742,118	—
特別損失合計	745,578	7
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△441,817	436,558
法人税、住民税及び事業税	130,804	77,674
法人税等調整額	△45,947	△134,527
法人税等合計	84,857	△56,853
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,674	493,412

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	170,608	150,608	178,720	329,328	35	1,006,872	1,006,907
当期変動額							
当期純損失（△）						△526,674	△526,674
新株の発行（新株予約権の行使）	624	624		624			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	624	624	—	624	—	△526,674	△526,674
当期末残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	480,198	480,233

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△207	1,506,637	514	514	1,507,152
当期変動額					
当期純損失（△）		△526,674			△526,674
新株の発行（新株予約権の行使）		1,248			1,248
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			294	294	294
当期変動額合計	—	△525,426	294	294	△525,131
当期末残高	△207	981,211	809	809	982,020

当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位: 千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	その他資本剰 余金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益剰 余金	
当期首残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	—	480,198	480,233
当期変動額								
当期純利益							493,412	493,412
圧縮積立金の積立						60,856	△60,856	—
圧縮積立金の取崩						△354	354	—
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	60,501	432,911	493,412
当期末残高	171,232	151,232	178,720	329,952	35	60,501	913,109	973,645

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合 計	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△207	981,211	809	809	982,020
当期変動額					
当期純利益		493,412			493,412
圧縮積立金の積立		—			—
圧縮積立金の取崩		—			—
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			△809	△809	△809
当期変動額合計	—	493,412	△809	△809	492,602
当期末残高	△207	1,474,623	—	—	1,474,623

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (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		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△441,817	436,558
減価償却費	66,887	22,411
減損損失	742,118	—
固定資産除売却損	3,459	7
補助金収入	—	△87,500
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△1,256
長期前払費用償却額	5,866	7,151
賞与引当金の増減額 (△は減少)	482	407
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△760	24
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	0	1,808
受取利息及び受取配当金	△116	△97
支払利息	51,689	76,507
社債発行費	4,131	1,909
売上債権の増減額 (△は増加)	△13,867	23,356
棚卸資産の増減額 (△は増加)	991,562	△3,787,737
前渡金の増減額 (△は増加)	△78,747	21,988
仕入債務の増減額 (△は減少)	26,727	17,710
未払金の増減額 (△は減少)	27,936	△24,369
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△87,779	—
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△16,143	△14,198
預り金の増減額 (△は減少)	16,251	42,234
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7,819	43,849
その他の資産の増減額 (△は増加)	52,574	△13,115
その他の負債の増減額 (△は減少)	△27,964	61,937
小計	1,314,672	△3,170,411
利息及び配当金の受取額	116	97
利息の支払額	△52,279	△77,524
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	13,053	△195,617
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,275,563	△3,443,456
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△187,700	△66,300
定期預金の払戻による収入	15,600	13,200
有形固定資産の取得による支出	△4,814	△201,468
有形固定資産の売却による収入	—	500,000
補助金の受取額	—	70,000
投資有価証券の取得による支出	—	△150
投資有価証券の売却による収入	—	2,145
子会社出資金の取得による支出	—	△10,000
敷金の差入による支出	△300	—
敷金の回収による収入	1,900	300
保険積立金の積立による支出	△519	△531
長期前払費用の取得による支出	△688	△20,515
その他	△742	△94
投資活動によるキャッシュ・フロー	△177,263	286,584
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)	127,100	569,456
長期借入れによる収入	4,055,000	6,160,930
長期借入金の返済による支出	△5,217,018	△2,581,094
社債の発行による収入	195,868	98,090
社債の償還による支出	△202,500	△193,000
リース債務の返済による支出	△3,818	△1,532
株式の発行による収入	1,248	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,044,120	4,052,850
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	54,179	895,979

現金及び現金同等物の期首残高	2,078,166	2,132,346
現金及び現金同等物の期末残高	2,132,346	3,028,325

（5）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等の適用）

「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。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財またはサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財また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しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当事業年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響はありません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「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。）等を当事業年度の期首から適用し、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、財務諸表に与える影響はありません。

（持分法損益等）

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

（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

当社の報告セグメントは、当社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なっているものであります。

当社は、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」を営んでおります。「不動産販売事業」は、当社が購入いたしました中古の不動産物件について改修等を行うことで付加価値を加え、運用効率を上げた後に投資家に販売する事業であります。「不動産賃貸事業」は、当社が土地、空室等を借上げ又は、土地、建物等を取得・保有し運用する事業であります。「不動産管理事業」は、当社から不動産物件を購入した顧客や、その他不動産所有者から、所有不動産における建物管理及び入居者管理、賃貸契約管理、賃貸仲介等のサービスを提供する事業であります。

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方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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。

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
前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位: 千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,924,136	474,084	194,333	9,592,554	—	9,592,554
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,924,136	474,084	194,333	9,592,554	—	9,592,554
セグメント利益又は損失 (△)	647,254	△117,296	42,459	572,417	△212,929	359,487
セグメント資産	889,098	314,797	8,338	1,212,234	2,776,617	3,988,851
その他の項目						
減価償却費	—	61,955	—	61,955	4,931	66,887
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	5,506	—	5,506	—	5,506

(注) 1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△212,929千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
 - (2) セグメント資産の調整額2,776,617千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
2. セグメント利益又は損失は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表計上 額 (注) 2
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	8,620,118	537,798	216,829	9,374,746	—	9,374,746
セグメント間の内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	8,620,118	537,798	216,829	9,374,746	—	9,374,746
セグメント利益	592,408	43,942	61,322	697,673	△202,382	495,291
セグメント資産	4,625,472	531,042	14,038	5,170,553	3,903,214	9,073,767
その他の項目						
減価償却費	—	17,740	—	17,740	4,671	22,411
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	212,379	—	212,379	760	213,139

(注) 1. 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△202,382千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門にかかる費用であります。
 - (2) セグメント資産の調整額3,903,214千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに本社備品等であります。
2. セグメント利益は、損益計算書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

居住用販売用不動産取得に係る控除対象外消費税等が大きく発生することが見込まれ金額的重要性が増したことから、より詳細な配賦基準を策定し配賦することで、各事業の実態を適切に反映させ、セグメントの損益情報をより適正に開示するため、居住用販売用不動産に係る控除対象外消費税等の配賦方法の変更を行っております。

この変更に伴い、従来の方法に寄った場合に比べ、当事業年度のセグメント利益が、「不動産賃貸事業」で、6,915千円、「不動産管理事業」で2,788千円増加、「不動産販売事業」で9,703千円減少しております。

なお、前事業年度のセグメント情報については、当該変更を反映させるための組替えを行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社マルバソ赤坂	1,719,120	不動産販売事業
有限会社エステート興業	995,602	不動産販売事業

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
北己林業有限会社	1,052,729	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

(単位：千円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	—	742,118	—	—	742,118

当事業年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	全社	合計
減損損失	—	—	—	—	—

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	1,025.68円	1,540.18円
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	△553.41円	515.35円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	512.68円

(注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額のため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額及び潜在株式調整後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。

	前事業年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額		
当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (千円)	△526,674	493,412
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	△526,674	493,412
普通株式の期中平均株式数(株)	951,692	957,433
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	4,979
(うち新株予約権(株))	(－)	(4,979)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	－	－

	<p>当社取締役会の決議により、本第4回新株予約権を行使価額修正型の新株予約権に転換することができ、かかる転換権の行使後は本第4回新株予約権に係る行使価額の修正を行うことができるものとします。この場合の行使価額は、各修正日の直前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の90%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額（修正日価額）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合または下回る場合には、当該修正日の翌日以降、当該修正日価額に修正されます。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が1,000円（下限行使価額。本第4回新株予約権の発行要項第10項の規定を準用して調整されます。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とします。</p> <p>「取引日」とは、東京証券取引所において売買立会が行われる日をいいます。</p>
(7) 募集又は割当方法 (割当先)	三田証券株式会社に対して第三者割当の方法によって行っております。
(8) 新株予約権の行使期間	2023年3月27日から2026年3月27日までの期間とする（但し、当該期日が取引日でない日に該当する場合は、その直後の取引日を期日とする）。
(9) その他	<p>当社は、割当先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、本新株予約権に係る買受契約（以下、「本買受契約」といいます。）を締結しております。</p> <p>本買受契約においては、割当先が当社取締役会の事前の承諾を得て本新株予約権を譲渡する場合、割当先からの譲受人が割当先の本買受契約上の地位及びこれに基づく権利義務を承継する旨が規定されております。</p>