



2021年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年4月9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 2021年5月28日

配当支払開始予定日

2021年5月31日

有価証券報告書提出予定日 2021年5月31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. 2021年2月期の連結業績 (2020年3月1日~2021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 | % |
| 2021年2月期 | 16,669 | 9.4 | 979 | 35.9 | 813 | 44.8 | 548 | 42.1 |
| 2020年2月期 | 15,233 | △2.7 | 720 | △49.0 | 562 | △57.2 | 385 | △56.7 |

(注) 包括利益 2021年2月期 548百万円 (43.4%) 2020年2月期 382百万円 (△57.0%)

| | 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 | % | % | % |
| 2021年2月期 | 92.60 | — | 8.7 | 3.0 | 5.9 |
| 2020年2月期 | 63.36 | — | 6.4 | 2.4 | 4.7 |

(参考) 持分法投資損益 2021年2月期 一百万円 2020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 |
| 2021年2月期 | 28,702 | 6,566 | 22.9 | 1,107.88 |
| 2020年2月期 | 24,950 | 6,102 | 24.5 | 1,028.58 |

(参考) 自己資本 2021年2月期 6,566百万円 2020年2月期 6,102百万円

(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 |
| 2021年2月期 | △4,920 | △13 | 3,995 | 6,318 |
| 2020年2月期 | △2,514 | △40 | 2,509 | 7,256 |

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 | % | % |
| 2020年2月期 | — | 7.00 | — | 7.00 | 14.00 | 84 | 22.1 | 1.4 |
| 2021年2月期 | — | 7.00 | — | 7.00 | 14.00 | 82 | 15.1 | 1.3 |
| 2022年2月期(予想) | — | 7.00 | — | 7.00 | 14.00 | | — | |

3. 2022年2月期の連結業績予想 (2021年3月1日~2022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 | 16,700 | 0.2 | 800 | △18.3 | 650 | △20.1 | 440 | △19.7 | 74.24 |

新型コロナウイルス感染症による不確定要素が増大しており、当社事業への影響も想定されることから、算出が困難である第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 : 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） | 2021年2月期 | 6,167,000株 | 2020年2月期 | 6,167,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 2021年2月期 | 240,078株 | 2020年2月期 | 233,767株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2021年2月期 | 5,918,789株 | 2020年2月期 | 6,087,622株 |

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年2月期の個別業績（2020年3月1日～2021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 | % |
| 2021年2月期 | 16,077 | 9.3 | 783 | 34.0 | 612 | 33.4 | 416 | 31.2 |
| 2020年2月期 | 14,713 | △0.0 | 584 | △52.2 | 459 | △58.7 | 317 | △58.2 |
| | 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 | | | | | |
| 2021年2月期 | 70.30 | | — | | | | | |
| 2020年2月期 | 52.10 | | — | | | | | |

(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 | | |
| 2021年2月期 | 27,588 | | 5,899 | | 21.4 | 995.39 | | |
| 2020年2月期 | 23,960 | | 5,568 | | 23.2 | 938.45 | | |

(参考) 自己資本 2021年2月期 5,899百万円 2020年2月期 5,568百万円

※ 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 |
| (セグメント情報等) | 11 |
| (1株当たり情報) | 12 |
| (重要な後発事象) | 12 |
| 4. その他 | 13 |
| (1) 生産、受注及び販売の状況 | 13 |

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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、経済活動や社会生活全般に大きな影響を受け、景況感が悪化しており、今後も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、引き続き住宅ローン金利が低位で推移するなど、住宅需要は底堅く推移しております。一方で、モデルルーム来場者を完全予約制にするなど、感染予防に努めながら販売活動をおこなっており、また建築コストの高止まりの中、住宅着工戸数は弱含んで推移しているなど、事業環境の厳しさは強まりつつあります。

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、467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、54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521戸（前期比34戸増）となり、売上高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16,669百万円（前期比9.4%増）、営業利益は979百万円（同35.9%増）、経常利益は813百万円（同44.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は548百万円（同42.1%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467戸(前期比35戸増)、分譲戸建54戸(同1戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は15,736百万円(前期比13.7%増)、セグメント利益は1,426百万円(同16.4%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4,831戸（前期比434戸増）となりました。

以上の結果、売上高は526百万円(前期比11.6%増)、セグメント利益は128百万円(同44.4%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215百万円(前期比3.8%増)、セグメント利益は120百万円(同9.4%増)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191百万円(前期比73.0%減)、セグメント利益は62百万円(同11.0%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3,751百万円増加し、28,702百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,790百万円増加し、26,092百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて38百万円減少し、2,609百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、販売用不動産の増加1,141百万円、仕掛販売用不動産の増加3,429百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少938百万円であります。また、固定資産の主な減少の要因は、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3,287百万円増加し、22,135百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて467百万円減少し、14,316百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,755百万円増加し、7,819百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加394百万円、前受金の増加677百万円あり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少1,857百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,390百万円、社債の増加360百万円であります。

(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463百万円増加し、6,566百万円となりました。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457百万円増加したことであり、

(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4,920百万円減少、投資活動により13百万円減少、財務活動により3,995百万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938百万円減少し、6,318百万円となりました。

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、4,920百万円(前連結会計年度は2,514百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前当期純利益を813百万円計上、たな卸資産が4,570百万円増加、仕入債務が1,857百万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、13百万円(前連結会計年度は40百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が3百万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、3,995百万円(前連結会計年度は2,509百万円の増加)となりました。これは、長期借入れによる収入が11,288百万円、社債の発行による収入が485百万円、長期借入金の返済による支出が7,803百万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

| | 2017年2月期 | 2018年2月期 | 2019年2月 | 2020年2月 | 2021年2月 |
|-------------------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 自己資本比率 | 29.4 | 32.6 | 26.5 | 24.5 | 22.9 |
| 時価ベースの自己資本比率 | 28.1 | 37.9 | 21.1 | 16.1 | 13.0 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | 1,001.4 | 741.5 | — | — | — |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 512.3 | 756.2 | — | — | — |

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感染拡大により、経済活動や社会生活全般に大きな影響を受け、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、2022年2月期において424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、2021年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数424戸に対し、既に248戸の契約が完了しており、契約進捗率は58.5%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5,222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、2022年2月期の連結業績については、売上高16,700百万円、営業利益800百万円、経常利益650百万円、親会社株主に帰属する当期純利益440百万円を見込んでおります。

なお、新型コロナウイルス感染症による不確定要素が増大しており、当社事業への影響も想定されることから、算出が困難である第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 (2020年2月29日) | 当連結会計年度 (2021年2月28日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 7,256 | 6,318 |
| 受取手形及び売掛金 | 44 | 68 |
| 販売用不動産 | 4,630 | 5,771 |
| 仕掛販売用不動産 | 10,141 | 13,570 |
| その他 | 230 | 363 |
| 流動資産合計 | 22,302 | 26,092 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,209 | 1,212 |
| 減価償却累計額 | △285 | △335 |
| 建物及び構築物(純額) | 924 | 876 |
| 土地 | 1,294 | 1,294 |
| リース資産 | 53 | 46 |
| 減価償却累計額 | △26 | △29 |
| リース資産(純額) | 27 | 16 |
| その他 | 23 | 24 |
| 減価償却累計額 | △19 | △20 |
| その他(純額) | 3 | 3 |
| 有形固定資産合計 | 2,250 | 2,191 |
| 無形固定資産 | 1 | 0 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 10 | 16 |
| 繰延税金資産 | 160 | 162 |
| その他 | 268 | 279 |
| 貸倒引当金 | △42 | △41 |
| 投資その他の資産合計 | 396 | 416 |
| 固定資産合計 | 2,648 | 2,609 |
| 資産合計 | 24,950 | 28,702 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2020年2月29日) | 当連結会計年度 (2021年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 3,184 | 1,327 |
| 1年内償還予定の社債 | 140 | 140 |
| 短期借入金 | 10,364 | 10,758 |
| 未払法人税等 | 24 | 176 |
| 前受金 | 567 | 1,245 |
| 賞与引当金 | 7 | 7 |
| 株主優待引当金 | 11 | 11 |
| その他 | 483 | 650 |
| 流動負債合計 | 14,784 | 14,316 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 560 | 920 |
| 長期借入金 | 3,236 | 6,626 |
| 退職給付に係る負債 | 26 | 27 |
| その他 | 241 | 245 |
| 固定負債合計 | 4,063 | 7,819 |
| 負債合計 | 18,847 | 22,135 |
| 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 | 4,953 | 5,410 |
| 自己株式 | △189 | △183 |
| 株主資本合計 | 6,106 | 6,569 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △3 | △2 |
| その他の包括利益累計額合計 | △3 | △2 |
| 純資産合計 | 6,102 | 6,566 |
| 負債純資産合計 | 24,950 | 28,702 |

(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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高 | 15,233 | 16,669 |
| 売上原価 | 12,490 | 13,533 |
| 売上総利益 | 2,743 | 3,136 |
| 販売費及び一般管理費 | 2,022 | 2,156 |
| 営業利益 | 720 | 979 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 0 | 0 |
| 業務受託料 | 11 | 8 |
| 違約金収入 | — | 37 |
| その他 | 11 | 7 |
| 営業外収益合計 | 23 | 55 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 132 | 168 |
| 事業撤退損 | — | 40 |
| 貸倒引当金繰入額 | 43 | — |
| その他 | 6 | 11 |
| 営業外費用合計 | 181 | 220 |
| 経常利益 | 562 | 813 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 4 | — |
| 特別利益合計 | 4 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除売却損 | — | 0 |
| 特別損失合計 | — | 0 |
| 税金等調整前当期純利益 | 566 | 813 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 222 | 268 |
| 法人税等調整額 | △41 | △2 |
| 法人税等合計 | 180 | 265 |
| 当期純利益 | 385 | 548 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 385 | 548 |

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益 | 385 | 548 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △3 | 0 |
| その他の包括利益合計 | △3 | 0 |
| 包括利益 | 382 | 548 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 382 | 548 |
| 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 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 |
| 自己株式の処分 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 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 |

当連結会計年度(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 |
| 自己株式の取得 | — | — | — | △40 | △40 | — | — | △40 |
| 自己株式の処分 | — | — | △8 | 45 | 37 | — | — | 37 |
| 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 |

(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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021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 | 566 | 813 |
| 減価償却費 | 62 | 62 |
| 株式報酬費用 | — | 37 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 42 | △1 |
| 株主優待引当金の増減額 (△は減少) | △12 | △0 |
| 受取利息及び受取配当金 | △0 | △0 |
| 支払利息 | 132 | 168 |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益) | △4 | 0 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △21 | △24 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △2,297 | △4,570 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △0 | △1,857 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △425 | 677 |
| 未払又は未収消費税等の増減額 | 29 | 247 |
| その他 | 13 | △209 |
| 小計 | △1,915 | △4,655 |
| 利息及び配当金の受取額 | 0 | 0 |
| 利息の支払額 | △129 | △169 |
| 違約金の受取額 | — | 24 |
| 法人税等の支払額 | △469 | △120 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △2,514 | △4,920 |
| 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 | △32 | △3 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 24 | — |
| 投資有価証券の取得による支出 | — | △5 |
| その他 | △32 | △4 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △40 | △13 |
| 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) | 1,000 | 300 |
| 長期借入れによる収入 | 8,716 | 11,288 |
| 長期借入金の返済による支出 | △7,546 | △7,803 |
| 社債の発行による収入 | 698 | 485 |
| 社債の償還による支出 | △80 | △140 |
| 自己株式の取得による支出 | △189 | △40 |
| 配当金の支払額 | △80 | △83 |
| その他 | △9 | △10 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 2,509 | 3,995 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △45 | △938 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 7,302 | 7,256 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 7,256 | 6,318 |

(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。

(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 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 | △37 | 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。

当連結会計年度(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 | 15,736 | 526 | 215 | 16,477 | 191 | 16,669 | — | 16,669 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 13 | 3 | 16 | 0 | 16 | △16 | — |
| 計 | 15,736 | 539 | 218 | 16,494 | 191 | 16,686 | — | 16,669 |
| 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 | 25,790 | 703 | 1,676 | 28,170 | 30 | 28,201 | 502 | 28,703 |
| 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 | 2 | 0 | 2 | 5 | — | 5 | — | 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502百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△12百万円、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。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日) | |
|--|-----------|--|-----------|
| 1株当たり純資産額 | 1,028.58円 | 1株当たり純資産額 | 1,107.88円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 63.36円 | 1株当たり当期純利益金額 | 92.60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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021年2月28日) |
|-----------------------------------|--|--|
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 385 | 548 |
| 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) | 385 | 548 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 6,087,622 | 5,918,789 |

(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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021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 | 523 | 15,360 | 483 | 15,430 | 0.5 |
| 分譲戸建 | 52 | 1,455 | 55 | 1,500 | 3.1 |
| 合 計 | 575 | 16,815 | 538 | 16,930 | 0.7 |

- (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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021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 | 284 | 8,670 | 299 | 9,823 | 13.3 |
| 分譲戸建 | 3 | 73 | 4 | 114 | 55.5 |
| 合 計 | 287 | 8,744 | 303 | 9,938 | 13.7 |

- (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。

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 2019年3月1日 至 2020年2月29日) | | 当連結会計年度 (自 2020年3月1日 至 2021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 | 432 | 12,271 | 467 | 14,277 | 16.3 |
| 分譲戸建 | 55 | 1,572 | 54 | 1,459 | △7.2 |
| 不動産分譲事業計 | 487 | 13,843 | 521 | 15,736 | 13.7 |
| 不動産管理事業 | — | 471 | — | 526 | 11.6 |
| 不動産賃貸事業 | — | 207 | — | 215 | 3.8 |
| そ の 他 | — | 710 | — | 191 | △73.0 |
| 合 計 | 487 | 15,233 | 521 | 16,669 | 9.4 |

- (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。