



2024年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年4月8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) 経営企画室 課長

(氏名) 中野 優

(TEL) 083 (229) 3280

定時株主総会開催予定日 2024年5月23日

配当支払開始予定日

2024年5月24日

有価証券報告書提出予定日 2024年5月24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. 2024年2月期の連結業績 (2023年3月1日~2024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	%
2024年2月期	18,044	15.5	1,140	△16.1	1,084	△11.5	731	△12.7
2023年2月期	15,619	△2.6	1,358	73.9	1,223	86.9	838	90.1

(注) 包括利益 2024年2月期 731百万円 (△12.9%) 2023年2月期 839百万円 (88.9%)

	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	%	%	%
2024年2月期	122.06	—	9.1	3.3	6.3
2023年2月期	140.46	—	11.5	4.3	8.7

(参考) 持分法投資損益 2024年2月期 一百万円 2023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
2024年2月期	35,652	8,313	23.3	1,384.62
2023年2月期	30,848	7,691	24.9	1,286.53

(参考) 自己資本 2024年2月期 8,313百万円 2023年2月期 7,691百万円

(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
2024年2月期	1,708	△599	371	7,690
2023年2月期	△1,821	△832	3,420	6,210

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	%	%
2023年2月期	—	9.00	—	11.00	20.00	119	14.2	1.6
2024年2月期	—	11.00	—	11.00	22.00	132	18.0	1.6
2025年2月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00		14.4	

3. 2025年2月期の連結業績予想 (2024年3月1日~2025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	19,600	8.6	1,700	49.0	1,600	47.7	1,000	36.7	166.56

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）：有
新規 1社（社名）建和住宅株式会社、除外 1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）	2024年2月期	6,167,000株	2023年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2024年2月期	163,072株	2023年2月期	188,857株
③ 期中平均株式数	2024年2月期	5,995,121株	2023年2月期	5,967,715株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年2月期の個別業績（2023年3月1日～2024年2月29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	%
2024年2月期	15,756	5.6	928	△20.5	872	△15.7	602	△15.7
2023年2月期	14,922	△3.0	1,167	97.0	1,035	122.3	714	126.5
	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					
2024年2月期	100.50		-					
2023年2月期	119.76		-					

個別経営成績に関する注記

(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		
2024年2月期	33,425		7,267		21.7	1,210.39		
2023年2月期	29,577		6,775		22.9	1,133.34		

(参考) 自己資本 2024年2月期 7,267百万円 2023年2月期 6,775百万円

※ 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
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(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、新型コロナウイルス感染症が5類へ移行したことにより社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境が改善される等、緩やかな景気の持ち直しが見られました。しかしながら、世界的な金融引締め継続、海外景気の下振れ懸念、円安に伴う物価上昇やエネルギー資源の価格高騰、ウクライナ情勢等の地政学的リスクや金融資本市場の変動の影響等から依然として先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低水準で移行した住宅ローン金利や政府の各種住宅支援策が継続されていることにより、景況は底堅く推移しました。反面、物価上昇に伴う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、当社の主要共有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では、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、349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、76戸の引渡となりました。その結果、当連結会計年度において分譲マンション及分譲戸建ての総引渡戸数は425戸（前期比10戸増）となり、売上高は増加致しました。しかしながら、費用面については、広告宣伝費などの販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、連結会計年度における売上高は18,044百万円（前期比15.5%増）、営業利益は1,140百万円（同16.1%減）、経常利益は1,084百万円（同11.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は731百万円（同12.7%減）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349戸（前期比29戸減）、分譲戸建76戸（前期比39戸増）の引渡を行いました。また、当連結会計年間に株式取得をした建和住宅株式会社を連結の範囲に含めたこと等により分譲戸建の販売戸数が増加し、売上高が増加しました。一方で、費用面では広告宣伝費等の販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は13,934百万円（前期比2.7%増）、セグメント利益は1,233百万円（同27.2%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5,809戸（前期比366戸増）となりました。管理戸数増加により管理手数料収入は増加したものの、リフォーム工事等の完成工事高が減少いたしました。

以上の結果、売上高は604百万円（前期比1.6%減）、セグメント利益は87百万円（同23.0%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、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358百万円（前期比40.8%増）、セグメント利益は174百万円（同32.1%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3,147百万円（前年同期比165.1%増）、セグメント利益は355百万円（前年同期比92.9%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4,803百万円増加し、35,652百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,627百万円増加し、28,601百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて3,175百万円増加し、7,050百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現預金の増加1,480百万円及び販売用不動産1,022百万円の増加によるものであります。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1,646百万円、建物及び構築物の増加1,451百万円であります。

(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4,181百万円増加し、27,339百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて5,001百万円増加し、19,513百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて820百万円減少し、7,825百万円となりました。流動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短期借入金の増加2,011百万円及びマンション建設費等に伴う支払手形及び買掛金の増加2,774百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、用地仕入及びマンションの進捗に伴う長期借入金の減少804百万円であります。

(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622百万円増加し、8,313百万円となりました。主な増加の要因は、親会社に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が594百万円増加したことあります。

(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1,708百万円増加、投資活動により599百万円減少、財務活動により371百万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1,480百万円増加し、7,690百万円となりました。

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増加は、1,708百万円（前連結会計年度は1,821百万円の減少）となりました。これは、仕入債務が2,574百万円増加、税金等調整前当期純利益を1,084百万円計上した一方、たな卸資産が2,120百万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、599百万円（前連結会計年度は832百万円の減少）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出を966百万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、371百万円（前連結会計年度は3,420百万円の増加）となりました。これは、長期借入金の返済による支出が12,477百万円あった一方、長期借入れによる収入が11,955百万円、短期借入金の純増額が1,126百万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

	2020年2月期	2021年2月	2022年2月	2023年2月	2024年2月
自己資本比率	24.5	22.9	27.2	24.9	23.2
時価ベースの自己資本比率	16.1	13.0	13.2	13.8	10.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	1,643.6	—	1,242.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	761.7	—	887.0

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対策緩和により社会・経済活動の正常化が進む一方で、円安に伴う物価上昇やエネルギー資源の価格高騰、金融資本市場の変動の影響等により、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、2025年2月期において437戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては85戸の引渡を予定しております。なお、2024年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数437戸に対し、既に294戸の契約が完了しており、契約進捗率は67.2%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6,530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、2025年2月期の連結業績については、売上高19,600百万円、営業利益1,700百万円、経常利益1,600百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,000百万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 (2023年2月28日)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,210	7,690
受取手形、売掛金及び契約資産	90	86
販売用不動産	1,967	2,989
仕掛販売用不動産	17,789	17,210
その他	915	624
流動資産合計	26,973	28,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,792	3,407
減価償却累計額	△453	△617
建物及び構築物(純額)	1,338	2,790
土地	2,231	3,877
リース資産	31	54
減価償却累計額	△20	△8
リース資産(純額)	10	46
その他	26	62
減価償却累計額	△23	△46
その他(純額)	3	15
有形固定資産合計	3,583	6,729
無形固定資産	2	2
投資その他の資産		
投資有価証券	19	60
繰延税金資産	165	137
その他	145	162
貸倒引当金	△41	△40
投資その他の資産合計	288	318
固定資産合計	3,875	7,050
資産合計	30,848	35,652

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	938	3,713
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	11,636	13,648
未払法人税等	368	124
前受金	1,065	1,343
賞与引当金	7	13
その他	354	529
流動負債合計	14,511	19,513
固定負債		
社債	1,140	1,050
長期借入金	7,204	6,400
退職給付に係る負債	24	29
その他	276	346
固定負債合計	8,646	7,825
負債合計	23,157	27,339
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	6,491	7,085
自己株式	△144	△124
株主資本合計	7,689	8,303
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	10
その他の包括利益累計額合計	1	10
純資産合計	7,691	8,313
負債純資産合計	30,848	35,652

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高	15,619	18,044
売上原価	12,382	14,613
売上総利益	3,236	3,430
販売費及び一般管理費	1,877	2,290
営業利益	1,358	1,140
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	2
業務受託料	10	7
補助金収入	-	100
違約金収入	10	16
保険解約返戻金	-	6
その他	12	18
営業外収益合計	33	151
営業外費用		
支払利息	158	192
その他	10	14
営業外費用合計	168	207
経常利益	1,223	1,084
税金等調整前当期純利益	1,223	1,084
法人税、住民税及び事業税	434	332
法人税等調整額	△48	19
法人税等合計	385	352
当期純利益	838	731
親会社株主に帰属する当期純利益	838	731

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
当期純利益	838	731
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	839	731
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	839	731
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 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
連結範囲の変動					-			-
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

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024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	6,491	△144	7,689	1	1	7,691
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	△131	-	△131	-	-	△131
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	731	-	731	-	-	731
自己株式の処分	-	-	△2	19	16	-	-	16
連結範囲の変動			△2		△2			△2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	8	8	8
当期変動額合計	-	-	594	19	614	8	8	622
当期末残高	736	606	7,085	△124	8,303	10	10	8,313

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024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	1,223	1,084
減価償却費	78	114
株式報酬費用	16	-
補助金収入	-	△100
のれん償却額	-	21
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	-	△1
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△10	-
受取利息及び受取配当金	△0	△2
保険解約損益 (△は益)	-	△6
支払利息	158	192
売上債権の増減額 (△は増加)	△28	77
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,329	△2,120
仕入債務の増減額 (△は減少)	530	2,574
前受金の増減額 (△は減少)	167	278
未払又は未収消費税等の増減額	△499	△25
その他	147	266
小計	△1,545	2,354
利息及び配当金の受取額	0	2
補助金の受取額	-	100
利息の支払額	△162	△192
法人税等の支払額	△114	△555
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,821	1,708
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	△819	△966
有形固定資産の売却による収入	-	0
投資有価証券の取得による支出	-	△5
投資有価証券の償還による収入	-	0
保険積立金の払戻による収入	-	31
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	349
その他	△13	△9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△832	△599
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)	1,770	1,126
長期借入れによる収入	10,336	11,955
長期借入金の返済による支出	△8,434	△12,477
社債の償還による支出	△140	△140
配当金の支払額	△107	△131
その他	△4	40
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,420	371
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	765	1,480
現金及び現金同等物の期首残高	5,444	6,210
現金及び現金同等物の期末残高	6,210	7,690

(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)

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的に取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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ます。なお、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2,975百万円を有形固定資産(土地1,535百万円、建物及び構築物1,440百万円)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 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	—	16	△16	—
計	13,563	623	261	14,448	1,187	15,635	△16	15,619
セグメント利益	1,693	113	131	1,939	184	2,123	△764	1,358
セグメント資産	25,352	809	2,989	29,151	1,393	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△764百万円には、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) 保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。

当連結会計年度(自 2023年3月1日 至 2024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	13,934	604	358	14,896	3,147	18,044	—	18,044
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	9	9	—	9	△9	—
計	13,934	604	367	14,906	3,147	18,053	△9	18,044
セグメント利益	1,233	87	174	1,495	355	1,851	△710	1,140
セグメント資産	27,076	890	5,912	33,878	1,480	35,358	294	35,652
その他の項目								
減価償却費	21	4	79	104	—	104	9	114
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	70	15	3,003	3,090	0	3,091	—	3,091

(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△710百万円には、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△710百万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294百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△354百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産648百万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) 保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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)	
1株当たり純資産額	1,286.53円	1株当たり純資産額	1,384.62円
1株当たり当期純利益金額	140.46円	1株当たり当期純利益金額	122.06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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	838	731
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)	838	731
普通株式の期中平均株式数(株)	5,967,715	5,995,121

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024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	408	14,153	405	14,329	1.2
分譲戸建	41	1,208	81	2,557	114.9
合 計	449	15,361	486	16,886	10.1

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024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	316	10,654	372	13,419	25.9
分譲戸建	14	437	19	607	44.9
合 計	330	11,092	391	14,026	26.7

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024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	378	12,466	349	11,565	△7.2
分譲戸建	37	1,096	76	2,368	116.0
不動産分譲事業計	415	13,563	425	13,934	2.7
不動産管理事業	—	614	—	604	△1.6
不動産賃貸事業	—	254	—	358	40.8
そ の 他	—	1,187	—	3,147	165.1
合 計	415	15,619	425	18,044	15.5

(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。