

平成30年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



平成30年4月11日

上場会社名 株式会社エストラスト 上場取引所 東・福
 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) 笹原 友也
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 藤田 尚久 (TEL) 083 (229) 3280
 定時株主総会開催予定日 平成30年5月25日 配当支払開始予定日 平成30年5月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成30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. 平成30年2月期の連結業績 (平成29年3月1日～平成30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 | % |
| 30年2月期 | 13,923 | 1.2 | 1,160 | 7.8 | 1,043 | 9.1 | 719 | 17.0 |
| 29年2月期 | 13,763 | 7.3 | 1,076 | △3.5 | 956 | 0.2 | 614 | 2.4 |
| (注) 包括利益 | 30年2月期 | | 719百万円 (16.7%) | | 29年2月期 | | 616百万円 (2.7%) | |

| | 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 | % | % | % |
| 30年2月期 | 116.70 | — | 14.9 | 6.7 | 8.3 |
| 29年2月期 | 99.71 | — | 14.6 | 6.6 | 7.8 |
| (参考) 持分法投資損益 | 30年2月期 | —百万円 | 29年2月期 | —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 |
| 30年2月期 | 15,864 | 5,174 | 32.6 | 839.10 |
| 29年2月期 | 15,322 | 4,504 | 29.4 | 730.40 |
| (参考) 自己資本 | 30年2月期 | 5,174百万円 | 29年2月期 | 4,504百万円 |

(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 |
| 30年2月期 | 922 | △70 | △981 | 5,381 |
| 29年2月期 | 772 | △106 | 1,129 | 5,509 |

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 | % | % |
| 29年2月期 | — | 4.00 | — | 4.00 | 8.00 | 49 | 8.0 | 1.2 |
| 30年2月期 | — | 4.00 | — | 6.00 | 10.00 | 61 | 8.6 | 1.3 |
| 31年2月期(予想) | — | 6.00 | — | 6.00 | 12.00 | | 9.1 | |

3. 平成31年2月期の連結業績予想 (平成30年3月1日～平成31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) | 3,800 | △37.8 | △80 | — | △140 | — | △140 | — | △22.70 |
| 通期 | 15,400 | 10.6 | 1,360 | 17.2 | 1,240 | 18.8 | 810 | 12.6 | 131.34 |

※ 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） | 30年2月期 | 6,167,000株 | 29年2月期 | 6,167,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 30年2月期 | 121株 | 29年2月期 | 73株 |
| ③ 期中平均株式数 | 30年2月期 | 6,166,912株 | 29年2月期 | 6,166,927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。

○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 | 3 |
| (3) 今後の見通し | 4 |
| (4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 | 5 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 5 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 6 |
| (1) 連結貸借対照表 | 6 |
| (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 8 |
| (3) 連結株主資本等変動計算書 | 10 |
| (4) 連結キャッシュ・フロー計算書 | 11 |
| (5) 連結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 |
| (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) | 12 |
| (会計方針の変更) | 13 |
| (追加情報) | 13 |
| (連結貸借対照表関係) | 13 |
| (連結損益計算書関係) | 13 |
| (連結株主資本等変動計算書関係) | 14 |
| (連結キャッシュフロー計算書関係) | 15 |
| (セグメント情報等) | 16 |
| (1株当たり情報) | 17 |
| (重要な後発事象) | 17 |
| 4. その他 | 18 |
| (1) 生産、受注及び販売の状況 | 18 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当期の経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境において改善の動きがみられ、景気は緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、保護貿易主義の台頭による貿易摩擦のリスクや北朝鮮情勢をめぐる地政学リスクが懸念されるなど、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、日本銀行によるマイナス金利の導入や住宅取得支援施策の継続を背景に住宅需要は底堅く推移している一方、建築コストは高止まりの状態が続いており、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内、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、420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、57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477戸（前期比15戸減）となったものの、収益不動産の売却等を行った結果、売上高は増加いたしました。

以上の結果、売上高は13,923百万円（前期比1.2%増）、営業利益は1,160百万円（同7.8%増）、経常利益は1,043百万円（同9.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は719百万円（同17.0%増）を計上することとなりました。

また、親会社である西部瓦斯株式会社ならびに同社グループの関連部門と連携し事業推進体制を整備しております。今後、同社ならびに同社グループとのシナジー効果の最大化に向け、プロジェクト用地情報の共有をはじめとするグループ連携を深めてまいります。

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420戸（前期比23戸減）、分譲戸建57戸（同8戸増）の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は12,428百万円（前期比3.9%減）、セグメント利益は1,539百万円（同2.2%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3,446戸（前期比410戸増）となりました。

以上の結果、売上高は415百万円（前期比18.4%増）、セグメント利益は64百万円（同14.2%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200百万円（前期比4.3%減）、セグメント利益は109百万円（同4.0%減）となりました。

(その他)

その他附帯事業として、収益不動産の売却等を行った結果、売上高は879百万円（前期比233.8%増）、セグメント利益は145百万円（同121.0%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(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542百万円増加し、15,864百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて502百万円増加し、13,587百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて39百万円増加し、2,277百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産750百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金128百万円及び販売用不動産105百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、リース資産19百万円及び建設仮勘定16百万円であります。

(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128百万円減少し、10,690百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて10百万円増加し、8,049百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて138百万円減少し、2,640百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、支払手形及び買掛金985百万円であり、主な減少の要因は、短期借入金743百万円及び前受金131百万円であります。また、固定負債の主な増加要因は、長期借入金26百万円であり、主な減少の要因は、社債188百万円であります。

(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670百万円増加し、5,174百万円となりました。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670百万円増加したことによるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

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922百万円増加、投資活動により70百万円減少、財務活動により981百万円減少しております。以上の結果、前連結会計年度に比べて128百万円減少し、5,381百万円となりました。

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、922百万円（前連結会計年度は772百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前当期純利益を1,046百万円計上、支払債務が985百万円増加したこと等による資金の増加、たな卸資産が644百万円増加、前受金が131百万円減少、未払又は未収消費税等の増減が164百万円、法人税等の支払額を254百万円計上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、70百万円（前連結会計年度は106百万円の減少）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が49百万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減少は、981百万円（前連結会計年度は1,129百万円の増加）となりました。これは、長期借入れによる収入が4,809百万円、長期借入金の返済による支出が5,691百万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

| | 平成26年2月期 | 平成27年2月期 | 平成28年2月期 | 平成29年2月期 | 平成30年2月期 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 | 22.2 | 28.5 | 28.6 | 29.4 | 32.6 |
| 時価ベースの自己資本比率 | 38.4 | 35.4 | 24.8 | 28.1 | 37.9 |
| キャッシュ・フロー対有利子負債比率 | — | — | 414.8 | 1,001.4 | 741.5 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | — | — | 891.0 | 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。

(3) 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内、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、平成31年2月期において467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、平成30年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数467戸に対し、既に251戸の契約が完了しており、契約進捗率は53.8%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4,000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、平成31年2月期の連結業績については、売上高15,400百万円、営業利益1,360百万円、経常利益1,240百万円、親会社株主に帰属する当期純利益810百万円を見込んでおります。

なお、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、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき分析・判断したものであり、実際の業績等は経営環境の変化等様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(4) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、経営成績や財政状況の推移及び今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

このような方針に基づき、当事業年度の剰余金の配当につきましては、普通配当8円（うち中間配当金4円）に、期末配当時に創立20周年を記念した記念配当2円を加え、1株当たり合計10円とさせていただくことを予定しております。

なお、平成31年2月期の配当につきましては、上記の方針並びに通期の業績見通し等を踏まえ、1株当たり中間配当金6円、期末配当金6円を合わせて1株当たり年間配当12円を予定しております。

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（I F R S）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 (平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (平成30年2月28日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,509 | 5,381 |
| 受取手形及び売掛金 | 37 | 34 |
| 販売用不動産 | 1,537 | 1,431 |
| 仕掛販売用不動産 | ※1 5,796 | ※1 6,547 |
| 繰延税金資産 | 61 | 53 |
| その他 | 142 | 140 |
| 流動資産合計 | 13,085 | 13,587 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,100 | 1,115 |
| 減価償却累計額 | △160 | △203 |
| 建物及び構築物（純額） | ※1 940 | ※1 912 |
| 土地 | ※1 1,034 | ※1 1,050 |
| リース資産 | 22 | 48 |
| 減価償却累計額 | △2 | △8 |
| リース資産（純額） | 20 | 39 |
| 建設仮勘定 | — | 16 |
| その他 | 33 | 25 |
| 減価償却累計額 | △27 | △22 |
| その他（純額） | 6 | 3 |
| 有形固定資産合計 | 2,001 | 2,022 |
| 無形固定資産 | 1 | 2 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 27 | 28 |
| 繰延税金資産 | 65 | 63 |
| その他 | 140 | 160 |
| 投資その他の資産合計 | 234 | 251 |
| 固定資産合計 | 2,237 | 2,277 |
| 資産合計 | 15,322 | 15,864 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (平成30年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 1,624 | 2,609 |
| 1年内償還予定の社債 | 208 | 188 |
| 短期借入金 | ※1 5,008 | ※1 4,264 |
| 未払法人税等 | 113 | 182 |
| 前受金 | 629 | 497 |
| 賞与引当金 | 7 | 7 |
| 株主優待引当金 | 25 | 15 |
| その他 | 423 | 282 |
| 流動負債合計 | 8,039 | 8,049 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 268 | 80 |
| 長期借入金 | ※1 2,283 | ※1 2,310 |
| 退職給付に係る負債 | 17 | 21 |
| その他 | 210 | 228 |
| 固定負債合計 | 2,779 | 2,640 |
| 負債合計 | 10,818 | 10,690 |
| 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 | 3,160 | 3,831 |
| 自己株式 | △0 | △0 |
| 株主資本合計 | 4,502 | 5,173 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1 | 1 |
| その他の包括利益累計額合計 | 1 | 1 |
| 純資産合計 | 4,504 | 5,174 |
| 負債純資産合計 | 15,322 | 15,864 |

(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 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高 | 13,763 | 13,923 |
| 売上原価 | 11,145 | 11,204 |
| 売上総利益 | 2,617 | 2,719 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 1,541 | ※1 1,558 |
| 営業利益 | 1,076 | 1,160 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 0 | 0 |
| 業務受託料 | 10 | 8 |
| 補助金収入 | 22 | — |
| 違約金収入 | 3 | 2 |
| その他 | 2 | 3 |
| 営業外収益合計 | 39 | 14 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 151 | 122 |
| その他 | 8 | 9 |
| 営業外費用合計 | 159 | 131 |
| 経常利益 | 956 | 1,043 |
| 固定資産売却益 | — | 3 |
| 特別利益合計 | — | 3 |
| 税金等調整前当期純利益 | 956 | 1,046 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 298 | 316 |
| 法人税等調整額 | 43 | 10 |
| 法人税等合計 | 341 | 327 |
| 当期純利益 | 614 | 719 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 614 | 719 |

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益 | 614 | 719 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1 | 0 |
| その他の包括利益合計 | 1 | 0 |
| 包括利益 | 616 | 719 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 616 | 719 |
| 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

(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 | 2,595 | △0 | 3,937 | － | － | 3,937 |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | － | － | △49 | － | △49 | － | － | △49 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | － | － | 614 | － | 614 | － | － | 614 |
| 自己株式の取得 | － | － | － | － | － | － | － | － |
| 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 | － | － | 565 | － | 565 | 1 | 1 | 567 |
| 当期末残高 | 736 | 606 | 3,160 | △0 | 4,502 | 1 | 1 | 4,504 |

(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 | 3,160 | △0 | 4,502 | 1 | 1 | 4,504 |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | － | － | △49 | － | △49 | － | － | △49 |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | － | － | 719 | － | 719 | － | － | 719 |
| 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） | － | － | － | － | － | 0 | 0 | 0 |
| 当期変動額合計 | － | － | 670 | △0 | 670 | 0 | 0 | 670 |
| 当期末残高 | 736 | 606 | 3,831 | △0 | 5,173 | 1 | 1 | 5,174 |

(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 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30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 | 956 | 1,046 |
| 減価償却費 | 51 | 54 |
| 株主優待引当金の増減額 (△は減少) | 25 | △9 |
| 受取利息及び受取配当金 | △0 | △0 |
| 支払利息 | 151 | 122 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △14 | 3 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 103 | △644 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 61 | 985 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △402 | △131 |
| 未払又は未収消費税等の増減額 | 318 | △164 |
| その他 | 95 | 30 |
| 小計 | 1,346 | 1,292 |
| 利息及び配当金の受取額 | 0 | 0 |
| 利息の支払額 | △155 | △115 |
| 法人税等の支払額 | △418 | △254 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 772 | 922 |
| 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 | △78 | △49 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △10 | — |
| 固定資産の売却による収入 | — | 3 |
| その他 | △17 | △23 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △106 | △70 |
| 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) | 457 | 165 |
| 長期借入れによる収入 | 4,614 | 4,809 |
| 長期借入金の返済による支出 | △4,262 | △5,691 |
| 社債の発行による収入 | 494 | — |
| 社債の償還による支出 | △124 | △208 |
| 配当金の支払額 | △48 | △49 |
| その他 | △2 | △7 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,129 | △981 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 1,795 | △128 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 3,714 | 5,509 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 5,509 | ※1 5,381 |

(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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 (株)トラストコミュニティ

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7~50年

その他 2~20年

②リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(残価保証の取り決めがある場合は残価保証額)とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

②株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度以降において発生すると見込まれる額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産

| | 前連結会計年度 (平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (平成30年2月28日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 仕掛販売用不動産 | 4,611百万円 | 2,159百万円 |
| 建物及び構築物 | 746百万円 | 706百万円 |
| 土地 | 977百万円 | 881百万円 |
| 計 | 6,335百万円 | 3,748百万円 |

上記に対する債務

| | 前連結会計年度 (平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (平成30年2月28日) |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 短期借入金 | 3,736百万円 | 1,831百万円 |
| 長期借入金 | 2,242百万円 | 1,112百万円 |
| 計 | 5,979百万円 | 2,944百万円 |

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|------------|--|--|
| 広告宣伝費 | 248百万円 | 283百万円 |
| 支払手数料 | 220百万円 | 168百万円 |
| モデルルーム費 | 122百万円 | 134百万円 |
| 給与 | 263百万円 | 282百万円 |
| 賞与引当金繰入額 | 7百万円 | 7百万円 |
| 株主優待引当金繰入額 | 25百万円 | 15百万円 |
| 退職給付費用 | 3百万円 | 4百万円 |
| 減価償却費 | 20百万円 | 24百万円 |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首株式数(株) | 当連結会計年度増加株式数(株) | 当連結会計年度減少株式数(株) | 当連結会計年度末株式数(株) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式 | 6,167,000 | — | — | 6,167,000 |
| 合計 | 6,167,000 | — | — | 6,167,000 |

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首株式数(株) | 当連結会計年度増加株式数(株) | 当連結会計年度減少株式数(株) | 当連結会計年度末株式数(株) |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 普通株式(株) | 73 | — | — | 73 |

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決議 | 株式の種類 | 配当金の総額(百万円) | 1株当たり配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------|-------|-------------|-------------|------------|------------|
| 平成28年5月27日 定時株主総会 | 普通株式 | 24 | 4.00 | 平成28年2月29日 | 平成28年5月30日 |
| 平成28年10月11日 取締役会 | 普通株式 | 24 | 4.00 | 平成28年8月31日 | 平成28年11月9日 |

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額(百万円) | 1株当たり配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------|-------|-------|-------------|-------------|------------|------------|
| 平成29年5月26日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 24 | 4.00 | 平成29年2月28日 | 平成29年5月29日 |

当連結会計年度(自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首株式数(株) | 当連結会計年度増加株式数(株) | 当連結会計年度減少株式数(株) | 当連結会計年度末株式数(株) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 発行済株式 | | | | |
| 普通株式 | 6,167,000 | — | — | 6,167,000 |
| 合計 | 6,167,000 | — | — | 6,167,000 |

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度期首株式数(株) | 当連結会計年度増加株式数(株) | 当連結会計年度減少株式数(株) | 当連結会計年度末株式数(株) |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 普通株式(株) | 73 | 48 | — | 121 |

(注) 自己株式の増加は、単元未満株式の買取によるものです。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決議 | 株式の種類 | 配当金の総額 (百万円) | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 平成29年5月26日 定時株主総会 | 普通株式 | 24 | 4.00 | 平成29年2月28日 | 平成29年5月29日 |
| 平成29年10月11日 取締役会 | 普通株式 | 24 | 4.00 | 平成29年8月31日 | 平成29年11月8日 |

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 (百万円) | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 平成30年5月25日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 37 | 6.00 | 平成30年2月28日 | 平成30年5月28日 |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前連結会計年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|-----------|--|--|
| 現金及び預金勘定 | 5,509百万円 | 5,381百万円 |
| 現金及び現金同等物 | 5,509百万円 | 5,381百万円 |

(セグメント情報等)

(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(自平成28年3月1日至平成29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 | 12,939 | 351 | 209 | 13,499 | 263 | 13,763 | — | 13,763 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 24 | 3 | 27 | — | 27 | △27 | — |
| 計 | 12,939 | 375 | 212 | 13,527 | 263 | 13,790 | △27 | 13,763 |
| セグメント利益 | 1,506 | 56 | 114 | 1,677 | 65 | 1,742 | △666 | 1,076 |
| セグメント資産 | 12,843 | 310 | 1,673 | 14,826 | 63 | 14,890 | 432 | 15,322 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 6 | 1 | 31 | 38 | — | 38 | 13 | 51 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 76 | 1 | — | 78 | — | 78 | 26 | 104 |

(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△666百万円には、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△666百万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432百万円には、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資産447百万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 平成29年3月1日 至 平成30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 | 12,428 | 415 | 200 | 13,044 | 879 | 13,923 | — | 13,923 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 1 | 23 | 5 | 29 | — | 29 | △29 | — |
| 計 | 12,429 | 438 | 205 | 13,073 | 879 | 13,953 | △29 | 13,923 |
| セグメント利益 | 1,539 | 64 | 109 | 1,713 | 145 | 1,858 | △698 | 1,160 |
| セグメント資産 | 13,267 | 397 | 1,642 | 15,307 | 108 | 15,416 | 448 | 15,864 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 4 | 0 | 30 | 36 | — | 36 | 18 | 54 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 49 | — | — | 49 | — | 49 | 27 | 77 |

(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△698百万円には、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△699百万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448百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△16百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産464百万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 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|--------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 730.40円 | 1株当たり純資産額 839.10円 |
| 1株当たり当期純利益金額 | 99.71円 | 1株当たり当期純利益金額 116.70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 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日) | 当連結会計年度 (自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日) |
|-----------------------------------|--|--|
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円) | 614 | 719 |
| 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) | 614 | 719 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 6,166,927 | 6,166,912 |

(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 (自平成28年3月1日 至平成29年2月28日) | | 当連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30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 | 348 | 8,826 | 425 | 11,481 | 30.1 |
| 分譲戸建 | 44 | 1,242 | 55 | 1,566 | 26.1 |
| その他 | 4 | 39 | 4 | 173 | 345.2 |
| 合 計 | 396 | 10,107 | 484 | 13,221 | 30.8 |

- (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 (自平成28年3月1日 至平成29年2月28日) | | 当連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30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 | 246 | 6,161 | 251 | 7,011 | 13.8 |
| 分譲戸建 | 5 | 155 | 3 | 98 | △36.9 |
| 合 計 | 251 | 6,317 | 254 | 7,109 | 12.5 |

- (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 (自平成28年3月1日 至平成29年2月28日) | | 当連結会計年度 (自平成29年3月1日 至平成30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 | 443 | 11,519 | 420 | 10,631 | △7.7 |
| 分譲戸建 | 49 | 1,380 | 57 | 1,623 | 17.7 |
| その他 | 4 | 39 | 4 | 173 | 339.8 |
| 不動産分譲事業計 | 496 | 12,939 | 481 | 12,428 | △3.9 |
| 不動産管理事業 | — | 351 | — | 415 | 18.4 |
| 不動産賃貸事業 | — | 209 | — | 200 | △4.3 |
| そ の 他 | — | 263 | — | 879 | 233.8 |
| 合 計 | 496 | 13,763 | 481 | 13,923 | 1.2 |

- (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。