



2026年2月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年4月10日

東・福

上場会社名 株式会社エストラスト  
 コード番号 3280  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画室 課長  
 定時株主総会開催予定日 2026年5月28日  
 有価証券報告書提出予定日 2026年5月27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 : 無

上場取引所  
 URL <https://www.strust.co.jp>  
 (氏名) 藤田 尚久  
 (氏名) 中野 優 (TEL) 083 (229) 3280  
 配当支払開始予定日 2026年5月29日

(百万円未満切捨て)

1. 2026年2月期の連結業績 (2025年3月1日～2026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	%
2026年2月期	22,313	16.1	2,095	4.8	1,962	1.6	1,420	6.0
2025年2月期	19,218	6.5	1,998	75.2	1,931	78.1	1,339	83.7

(注) 包括利益 2026年2月期 1,425百万円 (6.3%) 2025年2月期 1,341百万円 (82.0%)

	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	%	%	%
2026年2月期	234.80	—	14.0	4.8	9.4
2025年2月期	222.47	—	15.0	4.9	10.4

(参考) 持分法投資損益 2026年2月期 一百万円 2025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
2026年2月期	37,663	10,820	28.7	1,785.54
2025年2月期	43,917	9,536	21.7	1,581.08

(参考) 自己資本 2026年2月期 10,820百万円 2025年2月期 9,536百万円

(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
2026年2月期	△5,639	356	2,891	7,870
2025年2月期	3,501	△521	△409	10,261

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	%	%
2025年2月期	—	12.00	—	14.00	26.00	156	11.7	1.8
2026年2月期	—	14.00	—	16.00	30.00	181	12.8	1.8
2027年2月期(予想)	—	17.00	—	17.00	34.00		—	

3. 2027年2月期の連結業績予想 (2026年3月1日～2027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	21,000	△5.9	1,600	△23.6	1,400	△28.7	1,000	△29.6	165.02

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) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無  
 新規 一社(社名)一、除外 一社(社名)一

(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)	2026年2月期	6,167,000株	2025年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2026年2月期	106,997株	2025年2月期	135,581株
③ 期中平均株式数	2026年2月期	6,050,216株	2025年2月期	6,021,703株

(参考) 個別業績の概要

1. 2026年2月期の個別業績(2025年3月1日~2026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	%
2026年2月期	21,389	24.7	2,015	14.4	1,879	11.0	1,341	14.1
2025年2月期	17,151	8.9	1,762	89.9	1,693	94.1	1,175	95.1
	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					
2026年2月期	221.77		—					
2025年2月期	195.22		—					

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		
2026年2月期	34,929		9,536		27.3	1,573.67		
2025年2月期	41,565		8,324		20.0	1,380.26		

(参考) 自己資本 2026年2月期 9,536百万円 2025年2月期 8,324百万円

※ 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
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	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
(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

## 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、物価上昇を受けつつも、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直し、インバウンド需要の回復、AI関連や省力化関連を中心とした設備投資需要などを背景に、全体としては緩やかな回復基調となりました。一方で、各国の通商政策を巡る不確実性、国際商品市況、為替相場の変動など依然として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、地価や建築コストの上昇により不動産価格は依然高値圏で推移している一方、政府による各種住宅取得支援策の継続や賃金の上昇などが下支えとなり、市況は都市部を中心に底堅く推移しました。反面、不動産価格の高止まり、建設労働者の慢性的な不足、さらには金融市場の動向など、引き続き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では、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、404戸（前期比21戸減）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、68戸（前期比1戸減）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ての総引渡戸数は472戸（前期比22戸減）となりましたが、建築コスト上昇等に伴う価格転嫁の進展や各セグメントの持続的成長により、売上高、営業利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は増加いたしました。費用面については、広告宣伝費やモデルルーム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22,313百万円（前期比16.1%増）、営業利益は2,095百万円（同4.8%増）、経常利益は1,962百万円（同1.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,420百万円（同6.0%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404戸（前期比21戸減）、分譲戸建68戸（前期比1戸減）の引渡を行いました。建築コスト上昇等に伴う価格転嫁の進展により売上高は増加いたしました。広告宣伝費やモデルルーム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、売上高は18,681百万円（前期比9.0%増）、セグメント利益は2,142百万円（同6.4%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6,749戸（前期比217戸増）となりました。管理戸数増加により管理手数料収入が増加し、リフォーム工事等の完成工事高についても増加いたしました。管理手数料原価、リフォーム工事等の完成工事原価の増加、人件費等販売費および一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は776百万円（前期比15.2%増）、セグメント利益は83百万円（同14.9%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。費用面については、租税公課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、売上高は494百万円（前期比12.4%増）、セグメント利益は175百万円（同15.6%減）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2,361百万円（前期比144.1%増）、セグメント利益は436百万円（前期比186.7%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6,254百万円減少し、37,663百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,951百万円減少し、29,448百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて697百万円増加し、8,214百万円となりました。流動資産の主な減少の要因は、販売用不動産の減少4,466百万円及び預現金の減少2,391百万円によるものであります。固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加732百万円であります。

## (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7,538百万円減少し、26,843百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて7,335百万円減少し、20,242百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて202百万円減少し、6,600百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、未払金の減少3,752百万円、支払手形及び買掛金の減少3,602百万円、前受金の減少3,152百万円及び短期借入金の増加3,846百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、社債の増加1,000百万円及び用地仕入及びマンション建設に伴う長期借入金の減少1,187百万円であります。

## (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1,284百万円増加し、10,820百万円となりました。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1,251百万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5,639百万円減少、投資活動により356百万円増加、財務活動により2,891百万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2,391百万円減少し、7,870百万円となりました。

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、5,639百万円（前連結会計年度は3,501百万円の増加）となりました。これは、仕入債務が3,602百万円、前受金が3,152百万円、未払金が3,752百万円減少したこと及び棚卸資産が2,283百万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増加は、356百万円（前連結会計年度は521百万円の減少）となりました。これは、有形固定資産の売却による収入が445百万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、2,891百万円（前連結会計年度は409百万円の減少）となりました。これは、長期借入金の返済による支出8,173百万円があった一方、長期借入れによる収入6,891百万円、短期借入金の純増額が3,940百万円、社債の発行による収入963百万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

	2022年2月期	2023年2月	2024年2月	2025年2月	2026年2月
自己資本比率	27.2	24.9	23.3	21.7	28.7
時価ベースの自己資本比率	13.2	13.8	10.8	8.8	18.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1,643.6	—	1,242.8	599.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	761.7	—	887.0	1,584.4	—

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、各国の通商政策等の影響を受けつつも、政府の経済対策や緩やかな金融環境などに支えられ、緩やかな成長が続くと見込まれます。一方で、中東情勢の緊迫化に伴う国際金融資本市場の不安定化や原油価格の上昇など、経済活動や社会生活に影響を及ぼすリスク要因も顕在化しており、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、2027年2月期において366戸の引渡を計画しており、分譲戸建においては80戸の引渡を予定しております。なお、2026年2月末現在において、分譲マンションの引渡予定戸数366戸に対し、既に214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7,128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、2027年2月期の連結業績については、売上高21,000百万円、営業利益1,600百万円、経常利益1,400百万円、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と見込まれるため、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。

#### (5) 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、経営成績や財政状態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、上記の方針並びに株主還元の充実を図るため、2026年2月期の期末配当につきましては、1株当たり16円の配当を予定しております。また、2027年2月期の剰余金の配当につきましては、1株につき4円増配の普通配当34円（うち中間配当金17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（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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,261	7,870
受取手形、売掛金及び契約資産	115	25
販売用不動産	7,453	2,987
仕掛販売用不動産	17,297	18,248
その他	1,271	317
流動資産合計	36,400	29,448
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,641	4,438
減価償却累計額	△734	△799
建物及び構築物(純額)	2,906	3,639
土地	4,139	4,176
リース資産	54	54
減価償却累計額	△17	△27
リース資産(純額)	36	26
その他	91	115
減価償却累計額	△55	△75
その他(純額)	35	40
有形固定資産合計	7,118	7,882
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
投資有価証券	62	75
繰延税金資産	205	110
その他	169	183
貸倒引当金	△39	△38
投資その他の資産合計	397	331
固定資産合計	7,517	8,214
資産合計	43,917	37,663

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,099	497
1年内償還予定の社債	550	-
短期借入金	14,045	17,891
未払金	3,833	80
未払法人税等	532	227
前受金	3,900	748
賞与引当金	13	13
その他	604	784
流動負債合計	27,578	20,242
固定負債		
社債	500	1,500
長期借入金	5,883	4,695
退職給付に係る負債	27	29
その他	392	375
固定負債合計	6,803	6,600
負債合計	34,381	26,843
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	612
利益剰余金	8,286	9,537
自己株式	△103	△81
株主資本合計	9,524	10,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11	16
その他の包括利益累計額合計	11	16
純資産合計	9,536	10,820
負債純資産合計	43,917	37,663

## (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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
売上高	19,218	22,313
売上原価	15,045	17,705
売上総利益	4,173	4,607
販売費及び一般管理費	2,175	2,512
営業利益	1,998	2,095
営業外収益		
受取利息及び配当金	4	15
業務受託料	15	15
補助金収入	107	54
違約金収入	15	1
その他	23	15
営業外収益合計	166	103
営業外費用		
支払利息	221	224
その他	12	12
営業外費用合計	233	236
経常利益	1,931	1,962
特別利益		
固定資産売却益	-	27
投資有価証券売却益	-	33
収用補償金	-	56
特別利益合計	-	116
特別損失		
固定資産除売却損	-	30
特別損失合計	-	30
税金等調整前当期純利益	1,931	2,049
法人税、住民税及び事業税	659	536
法人税等調整額	△67	92
法人税等合計	592	628
当期純利益	1,339	1,420
親会社株主に帰属する当期純利益	1,339	1,420

## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益	1,339	1,420
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	4
その他の包括利益合計	1	4
包括利益	1,341	1,425
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,341	1,425
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 2024年3月1日 至 2025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	7,085	△124	8,303	10	10	8,313
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	△138	-	△138	-	-	△138
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	1,339	-	1,339	-	-	1,339
自己株式の処分	-	-	△1	21	19	-	-	19
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	-	-	1,200	21	1,221	1	1	1,222
当期末残高	736	606	8,286	△103	9,524	11	11	9,536

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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	8,286	△103	9,524	11	11	9,536
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	△169	-	△169	-	-	△169
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	1,420	-	1,420	-	-	1,420
自己株式の処分	-	6	-	21	28	-	-	28
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)	-	-	-	-	-	4	4	4
当期変動額合計	-	6	1,251	21	1,279	4	4	1,284
当期末残高	736	612	9,537	△81	10,804	16	16	10,820

## (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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,931	2,049
減価償却費	195	197
株式報酬費用	9	28
補助金収入	△107	△54
受取利息及び受取配当金	△4	△15
支払利息	221	224
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	△1
売上債権の増減額 (△は増加)	△29	90
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,614	2,283
仕入債務の増減額 (△は減少)	385	△3,602
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△33
収用補償金	-	△56
前受金の増減額 (△は減少)	2,556	△3,152
未払金の増減額 (△は減少)	3,736	△3,752
未払又は未収消費税等の増減額	△187	633
その他	△217	554
小計	3,874	△4,607
利息及び配当金の受取額	4	15
補助金の受取額	107	54
利息の支払額	△217	△264
法人税等の支払額	△267	△837
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,501</b>	<b>△5,639</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△514	△121
有形固定資産の売却による収入	-	445
投資有価証券の取得による支出	-	△30
投資有価証券の売却による収入	-	57
その他	△6	6
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△521</b>	<b>356</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,030	3,940
長期借入れによる収入	10,820	6,891
長期借入金の返済による支出	△11,970	△8,173
社債の発行による収入	-	963
社債の償還による支出	△140	△550
配当金の支払額	△138	△169
その他	△10	△10
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△409</b>	<b>2,891</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,571	△2,391
現金及び現金同等物の期首残高	7,690	10,261
現金及び現金同等物の期末残高	10,261	7,870

## (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、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 2024年3月1日 至 2025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	17,137	673	440	18,251	967	19,218	—	19,218
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	9	10	0	10	△10	—
計	17,137	674	449	18,261	967	19,229	△10	19,218
セグメント利益	2,289	98	207	2,594	152	2,747	△748	1,998
セグメント資産	34,356	939	6,313	41,609	1,815	43,425	492	43,917
その他の項目								
減価償却費	79	5	95	181	1	183	12	195
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220	17	281	518	9	527	2	529

(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△748百万円には、セグメント間取引消去又は振替高20百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△769百万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492百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△407百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産900百万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 2025年3月1日 至 2026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	18,681	776	494	19,951	2,361	22,313	—	22,313
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	11	12	—	12	△12	—
計	18,681	776	506	19,964	2,361	22,325	△12	22,313
セグメント利益	2,142	83	175	2,401	436	2,837	△742	2,095
セグメント資産	27,854	435	7,332	35,622	1,755	37,377	286	37,663
その他の項目								
減価償却費	63	12	103	180	2	182	14	197
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42	8	1,351	1,403	16	1,419	△48	1,371

(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△742百万円には、セグメント間取引消去又は振替高26百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△768百万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286百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△380百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産666百万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、固定資産の未実現利益消去に係るものであります。
- (5) 保有目的の変更により、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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	
1株当たり純資産額	1,581.08円	1株当たり純資産額	1,785.54円
1株当たり当期純利益金額	222.47円	1株当たり当期純利益金額	234.80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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,339	1,420
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)	1,339	1,420
普通株式の期中平均株式数(株)	6,021,703	6,050,216

## (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

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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026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	377	14,472	331	13,271	△8.3
分譲戸建	75	2,514	70	2,672	6.3
合 計	452	16,987	401	15,943	△6.1

(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。

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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026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	323	13,056	250	10,139	△22.3
分譲戸建	25	819	27	999	21.9
合 計	348	13,876	278	11,139	△19.7

(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

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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026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	14,835	404	16,187	9.1
分譲戸建	69	2,302	68	2,493	8.3
不動産分譲事業計	494	17,137	472	18,681	9.0
不動産管理事業	—	673	—	776	15.2
不動産賃貸事業	—	440	—	494	12.4
そ の 他	—	967	—	2,361	144.1
合 計	494	19,218	472	22,313	16.1

(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。