



2020年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2020年1月10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) 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
 四半期報告書提出予定日 2020年1月14日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期第3四半期の連結業績(2019年3月1日~2019年11月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、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四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年2月期第3四半期	5,746	△28.2	△281	—	△407	—	△285	—
2019年2月期第3四半期	8,002	△1.3	535	△14.1	464	△12.3	313	△12.8

(注) 包括利益 2020年2月期第3四半期 △287百万円(—%) 2019年2月期第3四半期 312百万円(△13.1%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2020年2月期第3四半期	△46.58	—
2019年2月期第3四半期	50.88	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2020年2月期第3四半期	25,610	5,496	21.5
2019年2月期	22,595	5,989	26.5

(参考) 自己資本 2020年2月期第3四半期 5,496百万円 2019年2月期 5,989百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2019年2月期	—	6.00	—	6.00	12.00
2020年2月期	—	7.00	—	—	—
2020年2月期(予想)	—	—	—	7.00	14.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2020年2月期の連結業績予想(2019年3月1日~2020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		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	16,600	6.0	1,420	0.6	1,310	△0.2	890	△0.1	144.32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
新規 一社(社名) 一 、除外 一社(社名) 一

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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

(4) 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)	2020年2月期3Q	6,167,000株	2019年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2020年2月期3Q	159,667株	2019年2月期	167株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年2月期3Q	6,122,038株	2019年2月期3Q	6,166,844株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	9
3. その他	10
(1) 生産、受注及び販売状況	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、消費税率引き上げなどの影響を伴いつつも、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかに個人消費が増加しており、基調としては緩やかに拡大しております。

しかしながら、海外経済の動向を中心に下振れリスクが大きいため、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、低金利環境等を背景に住宅需要は底堅く推移しております。一方で、建築コストの高騰が販売価格に大きく影響しており、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では、当第3四半期連結累計期間において、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、141戸(前年同期比82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、32戸(前年同期比2戸減)の引渡となりました。費用面においては、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数451戸に対し、既に362戸の契約を締結しており、契約進捗率は80.3%となっております。

以上の結果、売上高は5,746百万円(前年同期比28.2%減)、営業損失は281百万円(前年同期は営業利益535百万円)、経常損失は407百万円(前年同期は経常利益464百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は285百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益は313百万円)を計上することとなりました。

セグメントごとの経営成績は、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141戸(前年同期比82戸減)、分譲戸建32戸(前年同期比2戸減)の引渡を行いました。また、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高4,601百万円(前年同期比35.1%減)、セグメント利益は68百万円(前年同期比91.9%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4,012戸(前年同期比371戸増)となりました。

以上の結果、売上高は288百万円(前年同期0.6%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比49.0%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162百万円(前年同期比11.5%増)、セグメント利益は91百万円(前年同期比1.5%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694百万円(前年同期比44.1%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比43.1%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期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3,015百万円増加し、25,610百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,832百万円増加し、22,816百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて183百万円増加し、2,794百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加5,545百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少2,556百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、投資その他の資産の増加198百万円であります。

(負債)

当第3四半期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3,509百万円増加し、20,114百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,863百万円増加し、15,849百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて354百万円減少し、4,264百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加7,478百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少3,017百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、社債の増加560百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金の減少930百万円であります。

(純資産)

当第3四半期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493百万円減少し、5,496百万円となりました。主な減少の要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上等により利益剰余金が365百万円減少したことあります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2019年4月10日の「2020年2月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想から変更はありません。

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、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。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,302	4,745
受取手形及び売掛金	22	7
販売用不動産	2,635	2,245
仕掛販売用不動産	9,838	15,383
その他	186	434
流動資産合計	19,984	22,816
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,231
減価償却累計額	△242	△279
建物及び構築物(純額)	970	951
土地	1,285	1,298
その他	75	76
減価償却累計額	△33	△42
その他(純額)	42	34
有形固定資産合計	2,299	2,284
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	309	551
貸倒引当金	—	△43
投資その他の資産合計	309	508
固定資産合計	2,610	2,794
資産合計	22,595	25,610

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	167
1年内償還予定の社債	80	140
短期借入金	7,065	14,543
未払法人税等	280	—
前受金	993	829
賞与引当金	7	—
株主優待引当金	23	—
その他	351	168
流動負債合計	11,986	15,849
固定負債		
社債	—	560
長期借入金	4,365	3,435
退職給付に係る負債	25	24
その他	227	244
固定負債合計	4,618	4,264
負債合計	16,605	20,114
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	4,648	4,282
自己株式	△0	△126
株主資本合計	5,990	5,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△2
その他の包括利益累計額合計	△0	△2
純資産合計	5,989	5,496
負債純資産合計	22,595	25,610

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2018年3月1日 至2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年11月30日)
売上高	8,002	5,746
売上原価	6,294	4,662
売上総利益	1,708	1,084
販売費及び一般管理費	1,172	1,365
営業利益又は営業損失(△)	535	△281
営業外収益		
業務受託料	8	8
その他	11	7
営業外収益合計	19	15
営業外費用		
支払利息	87	94
貸倒引当金繰入額	—	43
その他	3	4
営業外費用合計	90	141
経常利益又は経常損失(△)	464	△407
特別利益		
固定資産売却益	5	—
特別利益合計	5	—
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	469	△407
法人税、住民税及び事業税	153	31
法人税等調整額	2	△153
法人税等合計	155	△121
四半期純利益又は四半期純損失(△)	313	△285
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	313	△285

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	313	△285
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	△1
その他の包括利益合計	△0	△1
四半期包括利益	312	△287
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	312	△287
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)

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	配当の原資
2018年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2018年2月28日	2018年5月28日	利益剰余金
2018年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	2018年8月31日	2018年11月7日	利益剰余金

2 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)

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	配当の原資
2019年5月24日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2019年2月28日	2019年5月27日	利益剰余金
2019年10月11日 取締役会	普通株式	43	7.00	2019年8月31日	2019年11月6日	利益剰余金

2 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 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	7,088	286	145	7,520	481	8,002	—	8,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	14	4	19	0	19	△19	—
計	7,088	301	150	7,540	481	8,021	△19	8,002
セグメント利益	839	37	90	967	97	1,064	△529	535

(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. セグメント利益の調整額△529百万円には、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△528百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 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	4,601	288	162	5,052	694	5,746	—	5,746
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	19	5	24	—	24	△24	—
計	4,601	307	167	5,077	694	5,771	△24	5,746
セグメント利益	68	55	91	215	55	270	△551	△281

(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. セグメント利益の調整額△551百万円には、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△550百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

2 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

3. 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	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30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	306	8,309	354	10,133	21.9
分譲戸建	48	1,389	36	1,036	△25.4
その他	1	631	1	12	△98.1
合 計	355	10,330	391	11,182	8.2

- (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. 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	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30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	334	9,226	406	12,035	30.4
分譲戸建	17	493	10	316	△35.8
その他	1	631	—	—	—
合 計	352	10,351	416	12,352	27.1

- (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	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30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	223	6,094	141	3,678	△39.6
分譲戸建	34	994	32	911	△8.4
その他	—	—	1	12	—
不動産分譲事業計	257	7,088	174	4,601	△35.1
不動産管理事業	—	286	—	288	0.6
不動産賃貸事業	—	145	—	162	11.5
そ の 他	—	481	—	694	44.1
合 計	257	8,002	174	5,746	△28.2

- (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。