



2023年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年7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 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) 代表取締役専務 (氏名) 藤田 尚久 (TEL) 083(229)3280
 四半期報告書提出予定日 2022年7月11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. 2023年2月期第1四半期の連結業績(2022年3月1日~2022年5月31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 | % |
| 2023年2月期第1四半期 | 2,486 | △64.0 | 11 | △96.9 | △19 | — | △16 | — |
| 2022年2月期第1四半期 | 6,910 | 290.7 | 357 | — | 318 | — | 215 | — |

(注) 包括利益 2023年2月期第1四半期 △16百万円(—%) 2022年2月期第1四半期 218百万円(—%)

| | 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 |
| 2023年2月期第1四半期 | △2.85 | — |
| 2022年2月期第1四半期 | 36.39 | — |

(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 | % |
| 2023年2月期第1四半期 | 26,327 | 6,871 | 26.1 |
| 2022年2月期 | 25,538 | 6,942 | 27.2 |

(参考) 自己資本 2023年2月期第1四半期 6,871百万円 2022年2月期 6,942百万円

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 |
| 2022年2月期 | — | 7.00 | — | 9.00 | 16.00 |
| 2023年2月期 | — | — | — | — | — |
| 2023年2月期(予想) | — | 9.00 | — | 9.00 | 18.00 |

(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. 2023年2月期の連結業績予想(2022年3月1日~2023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 | 16,100 | 0.4 | 1,200 | 53.6 | 1,000 | 52.8 | 700 | 58.7 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

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) 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) - 、除外 一社(社名) -

(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 : 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. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期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。

(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) | 2023年2月期1Q | 6,167,000株 | 2022年2月期 | 6,167,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 2023年2月期1Q | 219,064株 | 2022年2月期 | 219,064株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 2023年2月期1Q | 5,947,936株 | 2022年2月期1Q | 5,926,922株 |

発行済株式数に関する注記

※ 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 | 2 |
| (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 |
| (会計方針の変更) | 8 |
| (セグメント情報等) | 9 |
| 3. その他 | 10 |
| (1) 生産、受注及び販売の状況 | 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1四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の長期化による経済活動の抑制に加え、ロシアのウクライナ侵攻による地政学的リスク、半導体不足や原材料価格動向などの下振れリスクもあり、景気の先行きは依然として不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築コストの上昇や建設労働者不足、コロナ禍における住宅取得マインドの低下の懸念などもあり、予断を許さない状況が続いております。しかし、住宅ローンが低金利環境であることや政府の各種住宅支援策の継続、生活様式や働き方の変化による住宅需要の高まりなどにより、景況は底堅く推移いたしました。

このような市場環境の中、当社は山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業に注力してまいりました。

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、通期引渡予定戸数373戸に対し、既に324戸の契約を締結しており、契約進捗率は86.7%となっております。しかし、当第1四半期連結累計期間においては竣工物件が少なく、分譲マンションについては51戸(前年同期比167戸減)の引渡となりました。山口県において展開する分譲戸建については、8戸(前年同期比1戸増)の引渡が完了いたしました。

以上の結果、売上高は2,486百万円(前年同期比64.0%減)、営業利益は11百万円(前年同期比96.9%減)、経常損失は19百万円(前年同期は経常利益318百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は16百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益215百万円)を計上することとなりました。

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51戸(前年同期比167戸減)、分譲戸建8戸(前年同期比1戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は1,893百万円(前年同期比71.4%減)、セグメント利益103百万円(前年同期比86.1%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5,108戸(前年同期比207戸増)となりました。しかし、当第1四半期連結累計期間においては、分譲マンションの竣工物件が少なく、前年同期比でインテリア販売等が減少いたしました。

以上の結果、売上高は167百万円(前年同期比2.5%減)、セグメント利益は29百万円(前年同期比14.7%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55百万円(前年同期比6.7%増)、セグメント利益は28百万円(前年同期比12.1%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、社宅や宅地造成開発による販売を行った結果、売上高は369百万円(前年同期比404.9%増)、セグメント利益は59百万円(前年同期比54.9%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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789百万円増加し、26,327百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて185百万円増加し、23,191百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて603百万円増加し、3,136百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加663百万円、主な減少の要因は、現金及び預金の減少581百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は建物及び構築物の増加222百万円及び土地の増加373百万円であります。

(負債)

当第1四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859百万円増加し、19,456百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,443百万円減少し、9,510百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて2,303百万円増加し、9,946百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、短期借入金の減少917百万円及び買掛金の減少271百万円であります。固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加2,339百万円であり、主な減少の要因は、社債の減少70百万円であります。

(純資産)

当第1四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70百万円減少し、6,871百万円となりました。減少の要因は、利益剰余金の親会社株主に帰属する四半期純損失の計上による減少16百万円及び剰余金の配当により53百万円減少したことによるものであります。

(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、概ね想定どおりに推移していることから、2022年4月8日の「2022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 (2022年2月28日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年5月31日) |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 5,444 | 4,862 |
| 受取手形及び売掛金 | 62 | 67 |
| 販売用不動産 | 1,261 | 1,316 |
| 仕掛販売用不動産 | 15,701 | 16,364 |
| その他 | 535 | 579 |
| 流動資産合計 | 23,005 | 23,191 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,232 | 1,454 |
| 減価償却累計額 | △384 | △399 |
| 建物及び構築物（純額） | 847 | 1,055 |
| 土地 | 1,423 | 1,797 |
| その他 | 80 | 64 |
| 減価償却累計額 | △56 | △50 |
| その他（純額） | 23 | 14 |
| 有形固定資産合計 | 2,294 | 2,866 |
| 無形固定資産 | 4 | 3 |
| 投資その他の資産 | | |
| その他 | 276 | 307 |
| 貸倒引当金 | △41 | △41 |
| 投資その他の資産合計 | 234 | 266 |
| 固定資産合計 | 2,533 | 3,136 |
| 資産合計 | 25,538 | 26,327 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2022年2月28日) | 当第1四半期連結会計期間 (2022年5月31日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 408 | 136 |
| 1年内償還予定の社債 | 140 | 140 |
| 短期借入金 | 9,079 | 8,161 |
| 未払法人税等 | 40 | 37 |
| 前受金 | 898 | 813 |
| 賞与引当金 | 7 | 18 |
| その他 | 379 | 202 |
| 流動負債合計 | 10,953 | 9,510 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 1,280 | 1,210 |
| 長期借入金 | 6,090 | 8,429 |
| 退職給付に係る負債 | 24 | 24 |
| その他 | 248 | 282 |
| 固定負債合計 | 7,642 | 9,946 |
| 負債合計 | 18,596 | 19,456 |
| 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 | 5,766 | 5,696 |
| 自己株式 | △167 | △167 |
| 株主資本合計 | 6,941 | 6,871 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 0 | 0 |
| その他の包括利益累計額合計 | 0 | 0 |
| 純資産合計 | 6,942 | 6,871 |
| 負債純資産合計 | 25,538 | 26,327 |

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年5月31日) |
|------------------|---|---|
| 売上高 | 6,910 | 2,486 |
| 売上原価 | 5,681 | 1,958 |
| 売上総利益 | 1,228 | 527 |
| 販売費及び一般管理費 | 870 | 515 |
| 営業利益 | 357 | 11 |
| 営業外収益 | | |
| 業務受託料 | 1 | 1 |
| 違約金収入 | 1 | 6 |
| その他 | 4 | 1 |
| 営業外収益合計 | 7 | 9 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 36 | 37 |
| その他 | 9 | 2 |
| 営業外費用合計 | 45 | 40 |
| 経常利益 | 318 | △19 |
| 特別損失 | | |
| 投資有価証券評価損 | 4 | — |
| 特別損失合計 | 4 | — |
| 税金等調整前四半期純利益 | 314 | △19 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 188 | 34 |
| 法人税等調整額 | △89 | △37 |
| 法人税等合計 | 98 | △2 |
| 四半期純利益 | 215 | △16 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 215 | △16 |

四半期連結包括利益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) |
|-----------------|---|---|
| 四半期純利益 | 215 | △16 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 2 | 0 |
| その他の包括利益合計 | 2 | 0 |
| 四半期包括利益 | 218 | △16 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 218 | △16 |
| 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)

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」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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ております。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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 | 6,613 | 171 | 52 | 6,837 | 73 | 6,910 | — | 6,910 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 2 | 0 | 3 | — | 3 | △3 | — |
| 計 | 6,613 | 174 | 52 | 6,840 | 73 | 6,913 | △3 | 6,910 |
| セグメント利益 | 741 | 34 | 25 | 801 | 38 | 840 | △482 | 357 |

(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△482百万円には、セグメント間取引消去又は振替高4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△486百万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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失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 | 1,893 | 167 | 55 | 2,116 | 369 | 2,486 | — | 2,486 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 3 | △3 | — |
| 計 | 1,893 | 169 | 56 | 2,119 | 369 | 2,489 | △3 | 2,486 |
| セグメント利益 | 103 | 29 | 28 | 161 | 59 | 221 | △209 | 11 |

(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△209百万円には、セグメント間取引消去又は振替高3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△213百万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。

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1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日) | | 当第1四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年5月31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 | 154 | 5,082 | 69 | 2,531 | △50.2 |
| 分譲戸建 | 11 | 296 | 7 | 203 | △31.1 |
| 合 計 | 165 | 5,378 | 76 | 2,735 | △49.1 |

(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。

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1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日) | | 当第1四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年5月31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 | 235 | 8,475 | 305 | 9,843 | 16.1 |
| 分譲戸建 | 8 | 227 | 9 | 274 | 20.4 |
| 合 計 | 243 | 8,703 | 314 | 10,117 | 16.2 |

(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。

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1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日) | | 当第1四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年5月31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 | 218 | 6,429 | 51 | 1,646 | △74.4 |
| 分譲戸建 | 7 | 183 | 8 | 246 | 34.2 |
| その他 | — | — | — | — | — |
| 不動産分譲事業計 | 225 | 6,613 | 59 | 1,893 | △71.4 |
| 不動産管理事業 | — | 171 | — | 167 | △2.5 |
| 不動産賃貸事業 | — | 52 | — | 55 | 6.7 |
| そ の 他 | — | 73 | — | 369 | 404.9 |
| 合 計 | 225 | 6,910 | 59 | 2,486 | △64.0 |

(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。