



## 2024年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年10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) 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  
 四半期報告書提出予定日 2023年10月11日 配当支払開始予定日 2023年11月13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. 2024年2月期第2四半期の連結業績(2023年3月1日~2023年8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	%
2024年2月期第2四半期	4,886	△19.7	△46	—	△127	—	△103	—
2023年2月期第2四半期	6,084	△32.2	410	16.2	347	25.2	235	27.7

(注) 包括利益 2024年2月期第2四半期 △101百万円( —%) 2023年2月期第2四半期 235百万円( 25.9%)

	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
2024年2月期第2四半期	△17.23	—
2023年2月期第2四半期	39.47	—

## (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	%
2024年2月期第2四半期	33,853	7,540	22.3
2023年2月期	30,848	7,691	24.9

(参考) 自己資本 2024年2月期第2四半期 7,540百万円 2023年2月期 7,691百万円

## 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
2023年2月期	—	9.00	—	11.00	20.00
2024年2月期	—	11.00			
2024年2月期(予想)			—	11.00	22.00

(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. 2024年2月期の連結業績予想(2023年3月1日~2024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	19,000	21.6	1,360	0.1	1,230	0.5	830	△1.0	138.84

(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 : 有  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
新規 1社(社名) 建和住宅株式会社、除外 1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)	2024年2月期2Q	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2Q	163,072株	2023年2月期	188,857株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2024年2月期2Q	5,986,411株	2023年2月期2Q	5,957,457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	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	11
(1) 生産、受注及び販売の状況	11

## 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2四半期連結累計期間における我が国経済は、資源高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進む中で、徐々に消費活動の正常化が進み、緩やかな景気を持ち直しが見られました。一方で、先行きについては、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れ懸念に加え、長期化するウクライナ情勢および資源価格の動向等、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、引き続き住宅ローン金利が低位であったことや政府の各種住宅支援策が継続されたことにより、景況は底堅く推移しました。しかしながら、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、通期引渡予定戸数374戸に対し、既に304戸の契約を締結しており、契約進捗率は81.3%となっております。しかし、当第2四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50戸(前年同期比86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、41戸(前年同期比26戸増)の引渡となりました。費用面については、広告宣伝費や給与手当などの販管費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は4,886百万円(前年同期比19.7%減)、営業損失は46百万円(前年同四半期は営業利益410百万円)、経常損失は127百万円(前年同四半期は経常利益347百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は103百万円(前年同四半期は親会社株主に帰属する四半期純利益235百万円)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50戸(前年同期比86戸減)、分譲戸建41戸(前年同期比26戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は2,775百万円(前年同期比44.9%減)、セグメント利益は53百万円(前年同期比90.7%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5,489戸(前年同期比297戸増)となりました。

以上の結果、売上高は308百万円(前年同期比6.8%減)、セグメント利益は37百万円(前年同期比31.2%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161百万円(前年同期比34.2%増)、セグメント利益は75百万円(前年同期比19.9%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1,640百万円(前年同期比174.4%増)、セグメント利益は155百万円(前年同期比55.0%増)となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (資産)

当第2四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3,005百万円増加し、33,853百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて259百万円減少し、26,714百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて3,264百万円増加し、7,139百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加1,022百万円、主な減少の要因は、現金及び預金の減少746百万円及び販売用不動産の減少329百万円であります。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1,569百万円及び土地の増加1,646百万円によるものであります。

(負債)

当第2四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3,155百万円増加し、26,313百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて382百万円減少し、14,129百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,537百万円増加し、12,184百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、短期借入金の減少864百万円及び未払法人税等の減少318百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,518百万円によるものであります。

(純資産)

当第2四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150百万円減少し、7,540百万円となりました。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171百万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、概ね想定どおりに推移していることから、2023年4月10日の「2023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 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,210	5,463
受取手形、売掛金及び契約資産	90	180
販売用不動産	1,967	1,638
仕掛販売用不動産	17,789	18,811
その他	915	620
流動資産合計	26,973	26,714
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,792	3,361
減価償却累計額	△453	△562
建物及び構築物（純額）	1,338	2,798
土地	2,231	3,877
その他	58	109
減価償却累計額	△43	△67
その他（純額）	14	42
有形固定資産合計	3,583	6,719
無形固定資産	2	2
投資その他の資産		
その他	330	459
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	288	417
固定資産合計	3,875	7,139
資産合計	30,848	33,853

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	938	937
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	11,636	10,771
未払法人税等	368	50
前受金	1,065	1,411
賞与引当金	7	11
その他	354	807
流動負債合計	14,511	14,129
固定負債		
社債	1,140	1,120
長期借入金	7,204	10,723
退職給付に係る負債	24	27
その他	276	312
固定負債合計	8,646	12,184
負債合計	23,157	26,313
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	6,319
自己株式	△144	△124
株主資本合計	7,689	7,537
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	3
その他の包括利益累計額合計	1	3
純資産合計	7,691	7,540
負債純資産合計	30,848	33,853

## (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2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	6,084	4,886
売上原価	4,724	3,993
売上総利益	1,360	892
販売費及び一般管理費	949	938
営業利益又は営業損失(△)	410	△46
営業外収益		
業務受託料	3	3
違約金収入	6	5
保険解約返戻金	-	6
その他	4	8
営業外収益合計	14	24
営業外費用		
支払利息	73	95
その他	4	10
営業外費用合計	77	105
経常利益又は経常損失(△)	347	△127
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(△)	347	△127
法人税、住民税及び事業税	157	47
法人税等調整額	△45	△71
法人税等合計	111	△24
四半期純利益又は四半期純損失(△)	235	△103
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(△)	235	△103



## 四半期連結包括利益計算書

## 第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	235	△103
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	235	△101
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	235	△101
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)

## I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31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
2022年5月27日 定時株主総会	普通株式	53	9.00	2022年2月28日	2022年5月30日	利益剰余金

## 2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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
2022年10月7日 取締役会	普通株式	53	9.00	2022年8月31日	2022年11月8日	利益剰余金

## II 当第2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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
2023年5月26日 定時株主総会	普通株式	65	11.00	2023年2月28日	2023年5月29日	利益剰余金

## 2. 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日後となるもの

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
2023年10月10日 取締役会	普通株式	66	11.00	2023年8月31日	2023年11月13日	利益剰余金

(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、四半期財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31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	5,035	331	120	5,486	597	6,084	—	6,084
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5	2	8	3	11	△11	—
計	5,035	336	122	5,494	600	6,095	△11	6,084
セグメント利益	582	53	63	700	100	800	△390	410

(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△390百万円には、セグメント間取引消去又は振替高9百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△400百万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2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	2,775	308	161	3,245	1,640	4,886	—	4,886
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	4	4	—	4	△4	—
計	2,775	308	165	3,250	1,640	4,890	△4	4,886
セグメント利益	53	37	75	167	155	322	△368	△46

(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△368百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△357百万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

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産分譲事業」、「不動産賃貸事業」において、第1四半期連結会計期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により、のれん21百万円が発生いたしましたが、重要性が乏しいため発生時に一括償却しましたので、当第2四半期連結会計期間末における残高はありません。

## 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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8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	168	6,234	186	6,135	△1.6
分譲戸建	16	447	33	1,072	139.3
合 計	184	6,682	219	7,207	7.9

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8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	318	10,610	453	15,282	44.0
分譲戸建	11	320	25	789	146.1
合 計	329	10,931	478	16,072	47.0

(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. 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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8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	136	4,582	50	1,507	△67.1
分譲戸建	15	453	41	1,268	179.7
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	151	5,035	91	2,775	△44.9
不動産管理事業	—	331	—	308	△6.8
不動産賃貸事業	—	120	—	161	34.2
そ の 他	—	597	—	1,640	174.4
合 計	151	6,084	91	4,886	△19.7

(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。