



平成31年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年10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) 松川 徹  
 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  
 四半期報告書提出予定日 平成30年10月12日 配当支払開始予定日 平成30年11月7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. 平成31年2月期第2四半期の連結業績(平成30年3月1日~平成30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	%
31年2月期第2四半期	3,517	△42.4	△19	—	△63	—	△53	—
30年2月期第2四半期	6,111	17.5	578	108.3	513	140.3	351	168.1

(注) 包括利益 31年2月期第2四半期 △54百万円(—%) 30年2月期第2四半期 351百万円(167.7%)

	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
31年2月期第2四半期	△8.68	—
30年2月期第2四半期	56.99	—

(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	%
31年2月期第2四半期	20,415	5,083	24.9
30年2月期	15,864	5,174	32.6

(参考) 自己資本 31年2月期第2四半期 5,083百万円 30年2月期 5,174百万円

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
30年2月期	—	4.00	—	6.00	10.00
31年2月期	—	6.00	—	—	—
31年2月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00

(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. 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、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	15,400	10.6	1,360	17.2	1,240	18.8	810	12.6	131.34

(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 ー社(社名)ー 、除外 ー社(社名)ー

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

31年2月期2Q	6,167,000株	30年2月期	6,167,000株
31年2月期2Q	167株	30年2月期	121株
31年2月期2Q	6,166,850株	30年2月期2Q	6,166,927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直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、実績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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
3. その他	12
(1) 生産、受注及び販売状況	12

## 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

## (1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間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、日本銀行による金融緩和政策や政府による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では、当第2四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、108戸(前年同期比97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、16戸(前年同期比2戸減)の引渡となりました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数466戸に対し、既に409戸の契約を締結しており、契約進捗率は87.8%となっております。

以上の結果、売上高は3,517百万円(前年同期比42.4%減)、営業損失は19百万円(前年同期は営業利益578百万円)、経常損失は63百万円(前年同期は経常利益513百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は53百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益351百万円)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108戸(前年同期比97戸減)、分譲戸建16戸(前年同期比2戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は3,217百万円(前年同期比43.5%減)、セグメント利益は230百万円(前年同期比70.3%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3,526戸(前年同期比308戸増)となりました。また、不動産分譲事業の引渡しに伴うインテリア販売等において、売上高が減少いたしました。

以上の結果、売上高は178百万円(前年同期比7.9%減)、セグメント利益は28百万円(前年同期比8.3%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97百万円(前年同期比3.3%減)、セグメント利益は56百万円(前年同期比3.1%減)となりました。

## (その他)

その他附帯事業として、不動産の買取再販等に伴う収益が大幅に減少した結果、売上高は24百万円(前年同期比79.6%減)、セグメント利益は16百万円(前年同期比74.5%減)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4,551百万円増加し、20,415百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて4,399百万円増加し、17,986百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて151百万円増加し、2,429百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加4,559百万円であり、主な減少の要因は、販売用不動産の減少257百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、土地の増加171百万円であります。

## (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4,642百万円増加し、15,332百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,926百万円増加し、9,976百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて2,715百万円増加し、5,356百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加3,470百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少1,405百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加2,800百万円であり、主な減少の要因は、社債の減少80百万円であります。

## (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91百万円減少し、5,083百万円となりました。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90百万円減少したこととであります。

## (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、営業活動により5,845百万円減少、投資活動により159百万円減少、財務活動により6,125百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度と比べ120百万円増加し、5,501百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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)

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の減少は、5,845百万円（前年同期は612百万円の増加）となりました。これは、税金等調整前四半期純損失を63百万円計上、たな卸資産が4,302百万円増加、仕入債務が1,405百万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)

当第2四半期連結累計期間における投資活動による資金の減少は、159百万円（前年同期は12百万円の減少）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が158百万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)

当第2四半期連結累計期間における財務活動による資金の増加は、6,125百万円（前年同期は179百万円の増加）となりました。これは、短期借入金の純増加額が1,835百万円、長期借入れによる収入が5,206百万円、長期借入金の返済による支出が770百万円あったこと等によります。

## (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、平成30年4月11日の「平成30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 (平成30年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,381	5,501
受取手形及び売掛金	34	25
販売用不動産	1,431	1,173
仕掛販売用不動産	6,547	11,106
その他	193	179
流動資産合計	13,587	17,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,115	1,115
減価償却累計額	△203	△224
建物及び構築物(純額)	912	891
土地	1,050	1,221
その他	90	74
減価償却累計額	△30	△32
その他(純額)	59	42
有形固定資産合計	2,022	2,155
無形固定資産	2	2
投資その他の資産	251	270
固定資産合計	2,277	2,429
資産合計	15,864	20,415

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,609	1,204
1年内償還予定の社債	188	164
短期借入金	4,264	7,735
未払法人税等	182	23
前受金	497	642
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	15	—
その他	282	198
流動負債合計	8,049	9,976
固定負債		
社債	80	—
長期借入金	2,310	5,111
退職給付に係る負債	21	24
その他	228	221
固定負債合計	2,640	5,356
負債合計	10,690	15,332
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	3,831	3,740
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,173	5,082
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
その他の包括利益累計額合計	1	0
純資産合計	5,174	5,083
負債純資産合計	15,864	20,415

## (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 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年8月31日)
売上高	6,111	3,517
売上原価	4,822	2,805
売上総利益	1,288	712
販売費及び一般管理費	710	732
営業利益又は営業損失(△)	578	△19
営業外収益		
業務受託料	3	5
違約金収入	0	4
その他	3	1
営業外収益合計	7	12
営業外費用		
支払利息	67	53
その他	4	2
営業外費用合計	71	56
経常利益又は経常損失(△)	513	△63
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(△)	513	△63
法人税、住民税及び事業税	149	20
法人税等調整額	12	△30
法人税等合計	162	△10
四半期純利益又は四半期純損失(△)	351	△53
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(△)	351	△53

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 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年8月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	351	△53
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	△0
その他の包括利益合計	△0	△0
四半期包括利益	351	△54
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	351	△54
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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(△)	513	△63
減価償却費	27	26
支払利息	67	53
たな卸資産の増減額(△は増加)	△162	△4,302
仕入債務の増減額(△は減少)	630	△1,405
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△25	△15
前受金の増減額(△は減少)	△70	144
未払又は未収消費税等の増減額	△152	27
その他	△45	△83
小計	782	△5,618
利息の支払額	△60	△58
法人税等の支払額	△109	△167
その他	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	612	△5,845
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	△2	△158
その他	△10	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12	△159
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)	665	1,835
長期借入れによる収入	2,182	5,206
長期借入金の返済による支出	△2,536	△770
社債の償還による支出	△104	△104
配当金の支払額	△24	△37
その他	△2	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	179	6,125
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	779	120
現金及び現金同等物の期首残高	5,509	5,381
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,288	5,501

(4) 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2四半期連結累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29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
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	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
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	利益剰余金

当第2四半期連結累計期間(自 平成30年3月1日 至 平成30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
平成30年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成30年2月28日	平成30年5月28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
平成30年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	平成30年8月31日	平成30年11月7日	利益剰余金

(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 平成29年3月1日 至 平成29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	5,694	193	100	5,989	122	6,111	—	6,111
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	7	2	10	—	10	△10	—
計	5,695	201	103	6,000	122	6,122	△10	6,111
セグメント利益	776	30	57	865	64	930	△351	578

(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△351百万円には、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△351百万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 平成30年3月1日 至 平成30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	3,217	178	97	3,492	24	3,517	—	3,517
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8	2	11	0	11	△11	—
計	3,217	187	99	3,504	24	3,529	△11	3,517
セグメント利益	230	28	56	314	16	331	△351	△19

(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△351百万円には、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△351百万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2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30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	230	6,244	177	4,743	△24.0
分譲戸建	27	727	31	905	24.5
その他	1	12	—	—	—
合 計	258	6,983	208	5,648	△19.1

(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2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30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	271	7,248	320	9,007	24.3
分譲戸建	14	360	18	533	48.2
合 計	285	7,608	338	9,540	25.4

(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 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30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	205	5,157	108	2,747	△46.7
分譲戸建	18	522	16	469	△10.1
その他	1	12	—	—	—
不動産分譲事業計	224	5,693	124	3,217	△43.5
不動産管理事業	—	193	—	178	△7.9
不動産賃貸事業	—	111	—	97	△12.8
そ の 他	—	113	—	24	△78.0
合 計	224	6,111	124	3,517	△42.4

(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。