



## 2020年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年7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) 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 2019年7月12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1四半期の連結業績(2019年3月1日~2019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	%
2020年2月期第1四半期	2,924	339.9	81	—	14	—	10	—
2019年2月期第1四半期	664	△32.1	△163	—	△184	—	△130	—

(注) 包括利益 2020年2月期第1四半期 9百万円( —%) 2019年2月期第1四半期 △130百万円( —%)

	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
2020年2月期第1四半期	1.78	—
2019年2月期第1四半期	△21.13	—

## (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1四半期	19,872	5,962	30.0
2019年2月期	22,595	5,989	26.5

(参考) 自己資本 2020年2月期第1四半期 5,962百万円 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	—	—	—	—	—
2020年2月期(予想)	—	7.00	—	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、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	5,300	50.7	150	—	100	—	70	—	11.35
通期	16,600	6.0	1,420	0.6	1,320	0.6	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 ー社(社名)ー 、除外 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)	2020年2月期1Q	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1Q	167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1Q	6,166,833株	2019年2月期1Q	6,166,866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
(セグメント情報等)	8
(追加情報)	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1四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が続く中で、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、通商問題の動向や海外経済に関する不確実性が高まっており、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、住宅ローン金利の低下、住宅取得に対する税制優遇等により住宅購入が後押しされたことなどから、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1四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、71戸(前年同期比53戸増)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、9戸(前年同期比6戸増)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451戸に対し、既に252戸の契約を締結しており、契約進捗率は55.9%となっております。

以上の結果、売上高は2,924百万円(前年同期比339.9%増)、営業利益は81百万円(前年同期は営業損失163百万円)、経常利益は14百万円(前年同期は経常損失184百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失130百万円)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71戸(前年同期比53戸増)、分譲戸建9戸(前年同期比6戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は2,123百万円(前年同期比299.0%増)、セグメント利益174百万円(前年同期はセグメント損失38百万円)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3,960戸(前年同期比514戸増)となりました。

以上の結果、売上高は106百万円(前年同期比52.6%増)、セグメント利益は18百万円(前年同期比99.4%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51百万円(前年同期比5.4%増)、セグメント利益は26百万円(前年同期比2.1%減)となりました。

## (その他)

その他附帯事業として、不動産の売却等を行った結果、売上高は643百万円(前年同期比4,489.0%増)、セグメント利益は45百万円(前年同期比538.6%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2,723百万円減少し、19,872百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,720百万円減少し、17,264百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて2百万円減少し、2,608百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加1,078百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少3,374百万円及び販売用不動産の減少363百万円であります。

## (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2,695百万円減少し、13,909百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,617百万円減少し、10,369百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,077百万円減少し、3,540百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加2,366百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少3,033百万円、前受金の減少513百万円及び未払法人税等の減少268百万円であります。固定負債の主な減少の要因は、長期借入金の減少1,078百万円であります。

## (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27百万円減少し、5,962百万円となりました。減少の要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により10百万円増加したのに対し、剰余金の配当により37百万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、2019年4月10日の「平成31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1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,302	3,927
受取手形及び売掛金	22	7
販売用不動産	2,635	2,272
仕掛販売用不動産	9,838	10,916
その他	186	139
流動資産合計	19,984	17,264
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,213
減価償却累計額	△242	△254
建物及び構築物(純額)	970	958
土地	1,285	1,285
その他	75	75
減価償却累計額	△33	△36
その他(純額)	42	39
有形固定資産合計	2,299	2,283
無形固定資産	2	1
投資その他の資産	309	322
その他	309	365
貸倒引当金	—	△43
固定資産合計	2,610	2,608
資産合計	22,595	19,872

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	152
1年内償還予定の社債	80	80
短期借入金	7,065	9,431
未払法人税等	280	12
前受金	993	479
賞与引当金	7	20
株主優待引当金	23	—
その他	351	192
流動負債合計	11,986	10,369
固定負債		
長期借入金	4,365	3,287
退職給付に係る負債	25	25
その他	227	228
固定負債合計	4,618	3,540
負債合計	16,605	13,909
<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	4,648	4,622
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,990	5,964
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△1
その他の包括利益累計額合計	△0	△1
純資産合計	5,989	5,962
負債純資産合計	22,595	19,872

## (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2018年3月1日 至2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年5月31日)
売上高	664	2,924
売上原価	510	2,430
売上総利益	154	493
販売費及び一般管理費	318	412
営業利益又は営業損失(△)	△163	81
営業外収益		
業務受託料	2	3
その他	4	0
営業外収益合計	6	3
営業外費用		
支払利息	24	27
貸倒引当金繰入額	—	43
その他	2	0
営業外費用合計	27	70
経常利益又は経常損失(△)	△184	14
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(△)	△184	14
法人税、住民税及び事業税	6	10
法人税等調整額	△59	△6
法人税等合計	△53	3
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△130	10
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(△)	△130	10



## 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2018年3月1日 至2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△130	10
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	△130	9
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△130	9
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

(セグメント情報等)

## I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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	532	70	48	650	14	664	—	664
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	1	4	0	4	△4	—
計	532	72	50	655	14	669	△4	664
セグメント利益又は セグメント損失(△)	△38	9	26	△2	7	4	△167	△163

(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. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△167百万円には、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△167百万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. セグメント利益又はセグメント損失は、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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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	2,123	106	51	2,281	643	2,924	—	2,924
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5	1	7	—	7	△7	—
計	2,123	112	53	2,289	643	2,932	△7	2,924
セグメント利益	174	18	26	219	45	264	△183	81

(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. セグメント利益の調整額△183百万円には、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△183百万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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

## 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2018年3月1日 至2018年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019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	85	2,282	97	2,782	22.1
分譲戸建	11	314	12	49	11.3
その他	—	—	1	12	—
合 計	96	2,596	110	3,149	21.3

- (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2018年3月1日 至2018年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019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	318	8,854	219	6,515	△26.4
分譲戸建	11	319	9	283	△11.4
その他	—	—	—	—	—
合 計	329	9,174	228	6,798	△25.9

- (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。

## 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2018年3月1日 至2018年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019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	18	439	71	1,853	321.7
分譲戸建	3	92	9	257	178.2
その他	—	—	1	12	—
不動産分譲事業計	21	532	81	2,123	299.0
不動産管理事業	—	70	—	106	52.6
不動産賃貸事業	—	48	—	51	5.4
そ の 他	—	14	—	643	4,489.0
合 計	21	664	81	2,924	339.9

- (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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。