

2022年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年10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) 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 2021年10月11日 配当支払開始予定日 2021年11月8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. 2022年2月期第2四半期の連結業績(2021年3月1日~2021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	%
2022年2月期第2四半期	8,968	35.8	352	91.3	277	130.9	184	129.9
2021年2月期第2四半期	6,603	48.7	184	—	120	—	80	—

(注) 包括利益 2022年2月期第2四半期 187百万円(131.0%) 2021年2月期第2四半期 80百万円(—%)

	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
2022年2月期第2四半期	31.03	—
2021年2月期第2四半期	13.55	—

(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	%
2022年2月期第2四半期	24,425	6,726	27.5
2021年2月期	28,702	6,566	22.9

(参考) 自己資本 2022年2月期第2四半期 6,726百万円 2021年2月期 6,566百万円

(注) 当第2四半期連結会計期間の期首から、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日公表分)等を早期適用しております。

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
2021年2月期	—	7.00	—	7.00	14.00
2022年2月期	—	7.00	—	—	—
2022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. 2022年2月期の連結業績予想(2021年3月1日~2022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	16,700	1.2	800	△18.3	650	△20.1	440	△19.7	74.24

(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) ー 、除外 一社(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 : 有
- 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

2022年2月期2Q	6,167,000株	2021年2月期	6,167,000株
2022年2月期2Q	219,064株	2021年2月期	240,078株
2022年2月期2Q	5,933,431株	2021年2月期2Q	5,910,789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	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(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	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8
3. その他	9
(1) 生産、受注及び販売の状況	9

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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、ワクチンの接種も加速しているところではありますが、変異株による感染拡大もあり、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、住宅需要の伸び悩みなどから住宅着工戸数は弱含んで推移しており、事業環境の厳しさは強まりつつあります。しかし、その反面コロナ禍における在宅時間の増加による住宅ニーズの高まりや、住宅ローン金利が引き続き低い水準で推移していることなどから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、新型コロナウイルスの感染症拡大防止に努め、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、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、271戸(前年同期比86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、16戸(前年同期比9戸減)の引渡となりました。費用面においては、支払手数料などの販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は8,968百万円(前年同期比35.8%増)、営業利益は352百万円(前年同期比91.3%増)、経常利益は277百万円(前年同期比130.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は184百万円(前年同期比129.9%増)を計上することとなりました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数424戸に対し、既に380戸の契約を締結しており、契約進捗率は89.7%となっております。

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271戸(前年同期比86戸増)、分譲戸建16戸(前年同期比9戸減)の引渡を行いました。また、支払手数料などの販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は8,470百万円(前年同期比35.5%増)、セグメント利益は813百万円(前年同期比87.5%増)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4,901戸(前年同期比339戸増)となりました。

以上の結果、売上高は293百万円(前年同期比37.3%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比2.2%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104百万円(前年同期比2.3%減)、セグメント利益は55百万円(前年同期比1.9%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99百万円(前年同期比216.5%増)、セグメント利益は49百万円(前年同期比456.5%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4,276百万円減少し、24,425百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて4,227百万円減少し、21,865百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて48百万円減少し、2,560百万円となりました。流動資産の主な減少の要因は、販売用不動産の減少2,320百万円、現金及び預金の減少1,382百万円であります。また、固定資産の主な減少の要因は、減価償却の進捗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4,436百万円減少し、17,699百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて4,321百万円減少し、9,994百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて114百万円減少し、7,704百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、短期借入金の減少2,533百万円、支払手形及び買掛金の減少1,184百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、社債の増加430百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金の減少541百万円であります。

(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159百万円増加し、6,726百万円となりました。主な増加の要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が140百万円増加したことあります。

(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、2021年4月9日の「2021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 (2021年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,318	4,936
受取手形及び売掛金	68	88
販売用不動産	5,771	3,450
仕掛販売用不動産	13,570	13,080
その他	363	309
流動資産合計	26,092	21,865
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,212	1,220
減価償却累計額	△335	△360
建物及び構築物(純額)	876	859
土地	1,294	1,439
その他	70	67
減価償却累計額	△49	△51
その他(純額)	20	16
有形固定資産合計	2,191	2,315
無形固定資産	0	0
投資その他の資産		
その他	458	286
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	416	244
固定資産合計	2,609	2,560
資産合計	28,702	24,425

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,327	142
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	10,758	8,225
未払法人税等	176	59
前受金	1,245	1,048
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	11	—
その他	650	371
流動負債合計	14,316	9,994
固定負債		
社債	920	1,350
長期借入金	6,626	6,085
退職給付に係る負債	27	25
その他	245	243
固定負債合計	7,819	7,704
負債合計	22,135	17,699
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	5,410	5,551
自己株式	△183	△167
株主資本合計	6,569	6,726
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2	0
その他の包括利益累計額合計	△2	0
純資産合計	6,566	6,726
負債純資産合計	28,702	24,425

(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2020年3月1日 至2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年8月31日)
売上高	6,603	8,968
売上原価	5,467	7,378
売上総利益	1,136	1,589
販売費及び一般管理費	952	1,236
営業利益	184	352
営業外収益		
業務受託料	3	3
違約金収入	29	1
受取遅延損害金	—	10
その他	5	8
営業外収益合計	39	24
営業外費用		
支払利息	77	68
保険解約損	—	20
その他	25	11
営業外費用合計	103	99
経常利益	120	277
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	120	272
法人税、住民税及び事業税	40	54
法人税等調整額	△0	34
法人税等合計	39	88
四半期純利益	80	184
親会社株主に帰属する四半期純利益	80	184

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2020年3月1日 至2020年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年8月31日)
四半期純利益	80	184
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	2
その他の包括利益合計	0	2
四半期包括利益	80	187
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	80	187
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 2020年3月1日 至 2020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
2020年5月27日 定時株主総会	普通株式	41	7.00	2020年2月29日	2020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
2020年10月9日 取締役会	普通株式	41	7.00	2020年8月31日	2020年11月6日	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021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
2021年5月28日 定時株主総会	普通株式	41	7.00	2021年2月28日	2021年5月31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
2021年10月8日 取締役会	普通株式	41	7.00	2021年8月31日	2021年11月8日	利益剰余金

(会計方針の変更)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、不動産分譲事業において、従来、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除して表示する方法に変更しております。当該会計方針の変更は、原則として遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前第2四半期連結累計期間の売上高、販売費及び一般管理費がそれぞれ70百万円減少しますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益については変更ありません。また、前連結会計年度の期首の純資産に与える影響もありません。「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2020年3月1日 至 2020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	6,251	213	107	6,572	31	6,603	—	6,603
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9	1	11	0	11	△11	—
計	6,251	223	109	6,583	31	6,615	△11	6,603
セグメント利益	433	54	56	544	8	553	△368	184

(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1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△370百万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 2021年3月1日 至 2021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	8,470	293	104	8,868	99	8,968	—	8,968
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4	1	5	—	5	△5	—
計	8,470	297	106	8,874	99	8,974	△5	8,968
セグメント利益	813	55	55	924	49	973	△620	352

(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△620百万円には、セグメント間取引消去又は振替高7百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△628百万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. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの売上高の算定方法を同様に変更しております。セグメント利益又は損失については変更ありません。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の売上高の算定方法により作成したものを記載しております。

3. 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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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	237	8,026	283	9,002	12.2
分譲戸建	29	797	20	538	△32.5
その他	—	—	—	—	—
合 計	266	8,823	303	9,540	8.1

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020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	302	9,817	311	10,785	9.9
分譲戸建	7	207	8	222	7.3
合 計	309	10,025	319	11,008	9.8

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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	185	5,604	271	8,039	43.5
分譲戸建	25	647	16	430	△33.5
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	210	6,251	287	8,470	35.5
不動産管理事業	—	213	—	293	37.3
不動産賃貸事業	—	107	—	104	△2.3
そ の 他	—	31	—	99	216.5
合 計	210	6,603	287	8,968	35.8

(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。