



2023年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年10月7日

東・福

上場会社名 株式会社エストラスト  
 コード番号 3280  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役専務  
 四半期報告書提出予定日 2022年10月11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

上場取引所  
 URL <http://www.strust.co.jp>  
 (氏名) 松川 徹  
 (氏名) 藤田 尚久 (TEL) 083(229)3280  
 配当支払開始予定日 2022年11月8日

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期第2四半期の連結業績(2022年3月1日~2022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	%
2023年2月期第2四半期	6,084	△32.2	410	16.2	347	25.2	235	27.7
2022年2月期第2四半期	8,968	35.8	352	91.3	277	130.9	184	129.9

(注) 包括利益 2023年2月期第2四半期 235百万円(25.9%) 2022年2月期第2四半期 187百万円(131.0%)

	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2四半期	39.47	—
2022年2月期第2四半期	31.03	—

(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2四半期	27,313	7,140	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2四半期 7,140百万円 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	—	9.00			
2023年2月期(予想)			—	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	117.69

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

2023年2月期2Q	6,167,000株	2022年2月期	6,167,000株
2023年2月期2Q	188,857株	2022年2月期	219,064株
2023年2月期2Q	5,957,457株	2022年2月期2Q	5,933,431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	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

## (1) 財政状態及び経営成績の状況

## ①経営成績の状況

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の行動制限の緩和や外国人観光客の受入れも再開され、国内の経済活動は緩やかに回復の兆しをみせてまいりました。しかし、同感染症の再拡大や原材料の高騰、急激な円安の進行などの影響もあり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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経済情勢によ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が、政府の各種住宅支援策や低金利の継続、テレワークの普及などによる住居への関心の高まりもあり、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、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354戸の契約を締結しており、契約進捗率は94.9%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136戸(前年同期比135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、15戸(前年同期比1戸減)の引渡となりました。費用面については、退職金や支払手数料などの販管費が減少いたしました。

以上の結果、売上高は6,084百万円(前年同期比32.2%減)、営業利益は410百万円(前年同期比16.2%増)、経常利益は347百万円(前年同期比25.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は235百万円(前年同期比27.7%増)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136戸(前年同期比135戸減)、分譲戸建15戸(前年同期比1戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は5,035百万円(前年同期比40.6%減)、セグメント利益は582百万円(前年同期比28.3%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5,192戸(前年同期比291戸増)となりました。

以上の結果、売上高は331百万円(前年同期比12.8%増)、セグメント利益は53百万円(前年同期比3.6%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120百万円(前年同期比14.5%増)、セグメント利益は63百万円(前年同期比15.2%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597百万円(前年同期比500.7%増)、セグメント利益は100百万円(前年同期比103.2%増)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ②財政状態の分析

## (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1,774百万円増加し、27,313百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,150百万円増加し、24,155百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて624百万円増加し、3,157百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加1,317百万円、主な減少の要因は、現金及び預金の減少637百万円であります。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228百万円及び土地の増加390百万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1,576百万円増加し、20,172百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,810百万円減少し、9,143百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,386百万円増加し、11,029百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、短期借入金の減少1,558百万円及び支払手形及び買掛金の減少326百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,414百万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198百万円増加し、7,140百万円となりました。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175百万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、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2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,444	4,806
受取手形及び売掛金	62	70
販売用不動産	1,261	1,575
仕掛販売用不動産	15,701	17,018
その他	535	684
流動資産合計	23,005	24,155
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,232	1,460
減価償却累計額	△384	△416
建物及び構築物（純額）	847	1,044
土地	1,423	1,814
その他	80	72
減価償却累計額	△56	△51
その他（純額）	23	21
有形固定資産合計	2,294	2,879
無形固定資産	4	3
投資その他の資産		
その他	276	316
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	234	274
固定資産合計	2,533	3,157
資産合計	25,538	27,313

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408	82
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	9,079	7,520
未払法人税等	40	166
前受金	898	1,059
賞与引当金	7	7
その他	379	166
流動負債合計	10,953	9,143
固定負債		
社債	1,280	1,210
長期借入金	6,090	9,504
退職給付に係る負債	24	24
その他	248	290
固定負債合計	7,642	11,029
負債合計	18,596	20,172
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	5,942
自己株式	△167	△144
株主資本合計	6,941	7,139
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	7,140
負債純資産合計	25,538	27,313

## (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2021年3月1日 至2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年8月31日)
売上高	8,968	6,084
売上原価	7,378	4,724
売上総利益	1,589	1,360
販売費及び一般管理費	1,236	949
営業利益	352	410
営業外収益		
業務受託料	3	3
違約金収入	1	6
受取遅延損害金	10	—
その他	8	4
営業外収益合計	24	14
営業外費用		
支払利息	68	73
保険解約損	20	—
その他	11	4
営業外費用合計	99	77
経常利益	277	347
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	272	347
法人税、住民税及び事業税	54	157
法人税等調整額	34	△45
法人税等合計	88	111
四半期純利益	184	235
親会社株主に帰属する四半期純利益	184	235

## 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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	184	235
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	187	235
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	187	235
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 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

## II 当第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

(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)

## 【セグメント情報】

## I 前第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 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。

## 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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		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	283	9,002	168	6,234	△30.7
分譲戸建	20	538	16	447	△16.8
合 計	303	9,540	184	6,682	△30.0

- (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。

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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		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	311	10,785	318	10,610	△1.6
分譲戸建	8	222	11	320	44.3
合 計	319	11,008	329	10,931	△0.7

- (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. 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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)		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	271	8,039	136	4,582	△43.0
分譲戸建	16	430	15	453	5.3
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	287	8,470	151	5,035	△40.6
不動産管理事業	—	293	—	331	12.8
不動産賃貸事業	—	104	—	120	14.5
そ の 他	—	99	—	597	500.7
合 計	287	8,968	151	6,084	△32.2

- (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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。