



2023年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年1月10日

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 2023年1月12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

東・福

URL <https://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

—

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期第3四半期の連結業績(2022年3月1日~2022年11月30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3四半期	8,209	△24.0	454	45.3	356	71.4	239	78.7
2022年2月期第3四半期	10,797	8.3	313	△21.3	208	△21.9	134	△22.4

(注) 包括利益 2023年2月期第3四半期 240百万円(75.6%) 2022年2月期第3四半期 137百万円(△21.1%)

	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3四半期	40.23	—
2022年2月期第3四半期	22.60	—

(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3四半期	31,686	7,092	22.4
2022年2月期	25,538	6,942	27.2

(参考) 自己資本 2023年2月期第3四半期 7,092百万円 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

※ 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) - 、除外 一社(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)	2023年2月期3Q	6,167,000株	2022年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2023年2月期3Q	188,857株	2022年2月期	219,064株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年2月期3Q	5,964,302株	2022年2月期3Q	5,938,231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

当第3四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の変化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369戸の契約を締結しており、契約進捗率は99.1%となっております。しかし、当第3四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189戸(前年同期比121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、22戸(前年同期比6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8,209百万円(前年同期比24.0%減)、営業利益は454百万円(前年同期比45.3%増)、経常利益は356百万円(前年同期比71.2%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は239百万円(前年同期比78.7%増)を計上することとなりました。

セグメントごとの経営成績は、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189戸(前年同期比121戸減)、分譲戸建22戸(前年同期比6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減少いたしました。

以上の結果、売上高6,934百万円(前年同期比31.2%減)、セグメント利益は727百万円(前年同期比13.5%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5,240戸(前年同期比259戸増)となりました。また、建築資材の高騰により、インテリア販売などの売上原価が増加いたしました。

以上の結果、売上高は466百万円(前年同期比11.4%増)、セグメント利益は75百万円(前年同期比7.8%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185百万円(前年同期比16.9%増)、セグメント利益は102百万円(前年同期比17.0%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、社宅や宅地造成開発による販売を行った結果、売上高は622百万円(前年同期比322.0%増)、セグメント利益は116百万円(前年同期比75.6%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四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6,147百万円増加し、31,686百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて4,783百万円増加し、27,788百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,364百万円増加し、3,897百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加3,948百万円及び現金及び預金の増加392百万円であります。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558百万円及び土地の増加807百万円によるものであります。

(負債)

当第3四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5,997百万円増加し、24,594百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,390百万円増加し、13,343百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,607百万円増加し、11,250百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加1,571百万円及び前受金の増加489百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,717百万円であります。

(純資産)

当第3四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150百万円増加し、7,092百万円となりました。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126百万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3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,444	5,837
受取手形及び売掛金	62	53
販売用不動産	1,261	1,585
仕掛販売用不動産	15,701	19,649
その他	535	663
流動資産合計	23,005	27,788
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,232	1,790
減価償却累計額	△384	△434
建物及び構築物（純額）	847	1,355
土地	1,423	2,231
その他	80	72
減価償却累計額	△56	△53
その他（純額）	23	19
有形固定資産合計	2,294	3,606
無形固定資産	4	3
投資その他の資産		
その他	276	329
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	234	288
固定資産合計	2,533	3,897
資産合計	25,538	31,686

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408	878
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	9,079	10,650
未払法人税等	40	85
前受金	898	1,387
賞与引当金	7	-
その他	379	201
流動負債合計	10,953	13,343
固定負債		
社債	1,280	1,140
長期借入金	6,090	9,807
退職給付に係る負債	24	24
その他	248	278
固定負債合計	7,642	11,250
負債合計	18,596	24,594
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	5,893
自己株式	△167	△144
株主資本合計	6,941	7,090
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	6,942	7,092
負債純資産合計	25,538	31,686

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2022年3月1日 至2022年11月30日)
売上高	10,797	8,209
売上原価	8,888	6,382
売上総利益	1,909	1,826
販売費及び一般管理費	1,596	1,372
営業利益	313	454
営業外収益		
業務受託料	4	5
違約金収入	6	10
受取遅延損害金	10	-
その他	9	10
営業外収益合計	31	26
営業外費用		
支払利息	102	116
保険解約損	20	-
その他	13	8
営業外費用合計	136	124
経常利益	208	356
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	203	356
法人税、住民税及び事業税	43	166
法人税等調整額	26	△50
法人税等合計	69	116
四半期純利益	134	239
親会社株主に帰属する四半期純利益	134	239

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)
四半期純利益	134	239
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	137	240
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	137	240
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3四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)

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
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3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30日)

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
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3四半期連結累計期間(自 2021年3月1日 至 2021年11月30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	10,071	419	158	10,649	147	10,797	—	10,797
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6	1	8	—	8	△8	—
計	10,071	425	160	10,657	147	10,805	△8	10,797
セグメント利益	841	81	87	1,010	66	1,077	△763	313

(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△763百万円には、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△774百万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3四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	6,934	466	185	7,586	622	8,209	—	8,209
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7	4	12	3	15	△15	—
計	6,934	474	190	7,598	626	8,225	△15	8,209
セグメント利益	727	75	102	905	116	1,022	△567	454

(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△567百万円には、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△577百万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3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	374	11,665	326	11,523	△1.2
分譲戸建	39	1,073	25	722	△32.7
合 計	413	12,738	351	12,246	△3.9

- (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3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	363	12,156	423	14,202	16.8
分譲戸建	15	448	13	393	△12.2
合 計	378	12,605	436	14,596	15.8

- (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3四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30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	310	9,331	189	6,279	△32.7
分譲戸建	28	739	22	654	△11.5
不動産分譲事業計	338	10,071	211	6,934	△31.2
不動産管理事業	—	419	—	466	11.4
不動産賃貸事業	—	158	—	185	16.9
そ の 他	—	147	—	622	322.0
合 計	338	10,797	211	8,209	△24.0

- (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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。