



2025年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年7月8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 <https://www.strust.co.jp>
代表者(役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤田 尚久
問合せ先責任者(役職名) 経営企画室 課長 (氏名) 中野 優 (TEL) 083(229)3280
四半期報告書提出予定日 2024年7月11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. 2025年2月期第1四半期の連結業績(2024年3月1日~2024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	%
2025年2月期第1四半期	3,334	67.5	218	—	285	—	196	—
2024年2月期第1四半期	1,990	△19.9	△31	—	△76	—	△63	—

(注) 包括利益 2025年2月期第1四半期 201百万円(—%) 2024年2月期第1四半期 △64百万円(—%)

	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
2025年2月期第1四半期	32.70	—
2024年2月期第1四半期	△10.59	—

(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	%
2025年2月期第1四半期	34,831	8,449	24.3
2024年2月期	35,644	8,313	23.3

(参考) 自己資本 2025年2月期第1四半期 8,449百万円 2024年2月期 8,313百万円

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
2024年2月期	—	11.00	—	11.00	22.00
2025年2月期	—	—	—	—	—
2025年2月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00

(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. 2025年2月期の連結業績予想(2024年3月1日~2025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	19,600	8.6	1,700	49.0	1,600	47.7	1,000	37.2	166.56

(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 -社(社名)- 、除外 -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 : 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)	2025年2月期1Q	6,167,000株	2024年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期1Q	163,072株	2024年2月期	163,072株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年2月期1Q	6,003,928株	2024年2月期1Q	5,978,143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
四半期連結損益計算書	6
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第1四半期連結累計期間	7
(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
(セグメント情報等)	9
3. その他	11
(1) 生産、受注及び販売の状況	11

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、2023年5月から新型コロナウイルス感染症が5類へ移行したことにより社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境が改善される等、緩やかな景気の持ち直しが見られました。しかしながら、世界的な金融引締め継続、海外景気の下振れ懸念、円安に伴う物価上昇やエネルギー資源の価格高騰、ウクライナ情勢等の地政学的リスクや金融資本市場の変動の影響等から依然として先行きは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、低水準で推移した住宅ローン金利や政府の各種住宅支援策が継続されていることにより、景況は底堅く推移しました。反面、物価上昇に伴う建築コストの上昇や建設労働者不足、今後の住宅ローン金利水準の動向等には、予断を許さない状況が続いております。

このような環境下ではありましたが、当社の主要供給エリアである山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業を展開した結果、需要は底堅く推移しました。

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84戸(前年同期比78戸増)の引渡となりました。なお、通期引渡予定戸数437戸に対し、既に370戸の契約を締結しており、契約進捗率は84.5%となっております。山口県において展開する分譲戸建については、10戸(前年同期比13戸減)の引渡となりました。

以上の結果、売上高は3,334百万円(前年同期比67.5%増)、営業利益は218百万円(前年同期は営業損失31百万円)、経常利益は285百万円(前年同期は経常損失76百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は196百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失63百万円)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84戸(前年同期比78戸増)、分譲戸建10戸(前年同期比13戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は2,964百万円(前年同期比233.4%増)、セグメント利益341百万円(前年同期はセグメント損失36百万円)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5,881戸(前年同期比438戸増)となりました。

以上の結果、売上高は145百万円(前年同期比6.2%増)、セグメント利益は19百万円(前年同期比25.4%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103百万円(前年同期比45.5%増)、セグメント利益は43百万円(前年同期比25.9%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、主に賃貸用不動産等の販売を行った結果、売上高は120百万円(前年同期比86.5%減)、セグメント利益は27百万円(前年同期比73.5%減)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812百万円減少し、34,831百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,059百万円減少し、27,534百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて246百万円増加し、7,297百万円となりました。流動資産の主な減少の要因は普通預金の減少3,370百万円であり、主な増加の要因は仕掛販売用不動産の増加2,314百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、土地の増加218百万円であります。

(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948百万円減少し、26,382百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて53百万円減少し、19,452百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて895百万円減少し、6,930百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は買掛金の減少3,564百万円であり、主な増加の要因は短期借入金の増加2,950百万円であります。固定負債の主な減少の要因は、長期借入金の減少353百万円及び社債の減少550百万円であります。

(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135百万円増加し、8,449百万円となりました。主な増加の要因は、利益剰余金の親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加196百万円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、2024年4月8日の「2024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 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,690	4,320
受取手形、売掛金及び契約資産	86	16
販売用不動産	2,991	3,014
仕掛販売用不動産	17,210	19,525
その他	615	657
流動資産合計	28,593	27,534
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,790	2,782
土地	3,877	4,096
その他（純額）	61	61
有形固定資産合計	6,729	6,940
無形固定資産		
投資その他の資産	2	1
投資その他の資産		
その他	359	395
貸倒引当金	△40	△40
投資その他の資産合計	318	355
固定資産合計	7,050	7,297
資産合計	35,644	34,831

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,713	149
1年内償還予定の社債	140	620
短期借入金	13,648	16,599
未払法人税等	124	130
前受金	1,343	1,561
賞与引当金	13	32
その他	521	359
流動負債合計	19,505	19,452
固定負債		
社債	1,050	500
長期借入金	6,400	6,046
退職給付に係る負債	29	26
その他	346	357
固定負債合計	7,825	6,930
負債合計	27,331	26,382
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	7,085	7,216
自己株式	△124	△124
株主資本合計	8,303	8,433
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10	15
その他の包括利益累計額合計	10	15
純資産合計	8,313	8,449
負債純資産合計	35,644	34,831

(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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
売上高	1,990	3,334
売上原価	1,605	2,607
売上総利益	384	727
販売費及び一般管理費	416	508
営業利益又は営業損失(△)	△31	218
営業外収益		
業務受託料	0	3
違約金収入	1	5
補助金収入	-	100
その他	4	8
営業外収益合計	6	117
営業外費用		
支払利息	48	47
その他	2	2
営業外費用合計	51	49
経常利益又は経常損失(△)	△76	285
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(△)	△76	285
法人税、住民税及び事業税	24	123
法人税等調整額	△38	△33
法人税等合計	△13	89
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△63	196
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(△)	△63	196

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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△63	196
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	5
その他の包括利益合計	△0	5
四半期包括利益	△64	201
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△64	201
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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023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	889	137	70	1,097	893	1,990	—	1,990
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	2	2	—	2	△2	—
計	889	137	73	1,099	893	1,992	△2	1,990
セグメント利益又は セグメント損失(△)	△36	15	34	13	104	118	△150	△31

(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. セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△150百万円には、セグメント間取引消去又は振替高5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△134百万円及びのれん償却額△21百万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

(のれんの金額の重要な変動)

「不動産分譲事業」、「不動産賃貸事業」において、当第1四半期連結会計期間に株式取得をした建和住宅株式会社を連結の範囲に含めたことにより、のれん21百万円が発生いたしましたが、重要性が乏しいため発生時に一括償却しましたので、当第1四半期連結会計期間末における残高はありません。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2024年3月1日 至 2024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	2,964	145	103	3,213	120	3,334	—	3,334
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	2	2	—	2	△2	—
計	2,964	145	105	3,216	120	3,337	△2	3,334
セグメント利益又は セグメント損失(△)	341	19	43	404	27	431	△213	218

(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△213百万円には、セグメント間取引消去又は振替高5百
万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△218百万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 2023年3月1日 至 2023年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	88	2,803	94	3,542	26.4
分譲戸建	16	515	15	502	△2.4
合 計	104	3,318	109	4,044	21.9

(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1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	399	13,252	383	14,316	8.0
分譲戸建	26	816	24	790	△3.3
合 計	425	14,069	407	15,106	7.4

(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1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	6	204	84	2,644	1,190.5
分譲戸建	23	684	10	320	△53.2
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	29	889	94	2,964	233.4
不動産管理事業	—	137	—	145	6.2
不動産賃貸事業	—	73	—	103	45.5
そ の 他	—	893	—	120	△86.5
合 計	29	1,990	94	3,334	67.5

(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。