



2022年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2021年7月9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. 2022年2月期第1四半期の連結業績(2021年3月1日~2021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	%
2022年2月期第1四半期	6,910	290.7	357	—	318	—	215	—
2021年2月期第1四半期	1,768	△39.5	△151	—	△187	—	△135	—

(注) 包括利益 2022年2月期第1四半期 218百万円(—%) 2021年2月期第1四半期 △134百万円(—%)

	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1四半期	36	39	—	—
2021年2月期第1四半期	△22	91	—	—

(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	%	百万円	%
2022年2月期第1四半期	27,720	—	6,743	—	24.3	—
2021年2月期	28,702	—	6,566	—	22.9	—

(参考) 自己資本 2022年2月期第1四半期 6,743百万円 2021年2月期 6,566百万円

(注) 当第1四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
2021年2月期	—	7.00	—	7.00	14.00	—
2022年2月期	—	—	—	—	—	—
2022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. 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

新型コロナウイルス感染症による不確定要素が増大しており、当社事業への影響も想定されることから、算出が困難である第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) - 、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 : 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)	2022年2月期1Q	6,167,000株	2021年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2022年2月期1Q	240,078株	2021年2月期	240,078株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年2月期1Q	5,926,922株	2021年2月期1Q	5,913,222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1四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感染拡大に伴い急速に景況感が悪化しており、今後の動向は極め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。

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ながら事業活動を継続しております。

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、218戸(前年同期比169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、7戸(前年同期比3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424戸に対し、既に332戸の契約を締結しており、契約進捗率は78.3%となっております。

以上の結果、売上高は6,910百万円(前年同期比290.7%増)、営業利益は357百万円(前年同期は営業損失151百万円)、経常利益は318百万円(前年同期は経常損失187百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は215百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失135百万円)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218戸(前年同期比169戸増)、分譲戸建7戸(前年同期比3戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は6,613百万円(前年同期比312.9%増)、セグメント利益741百万円(前年同期はセグメント損失27百万円)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4,901戸(前年同期比504戸増)となりました。

以上の結果、売上高は171百万円(前年同期比75.8%増)、セグメント利益は34百万円(前年同期比30.9%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52百万円(前年同期比9.0%減)、セグメント利益は25百万円(前年同期比15.4%減)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、主に不動産仲介を行った結果、売上高は73百万円(前年同期比526.5%増)、セグメント利益は38百万円(前年同期比1,003.1%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981百万円減少し、27,720百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,219百万円減少し、24,873百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて237百万円増加し、2,846百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、受取手形及び売掛金の増加1,393百万円、主な減少の要因は、販売用不動産の減少1,355百万円及び仕掛販売用不動産の減少1,128百万円であります。

(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1,158百万円減少し、20,976百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて835百万円減少し、13,480百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて323百万円減少し、7,496百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、買掛金の減少471百万円及び前受金の減少463百万円であります。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746百万円であります。

(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177百万円増加し、6,743百万円となりました。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215百万円増加したのに対し、剰余金の配当により41百万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、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1四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,318	6,285
受取手形及び売掛金	68	1,461
販売用不動産	5,771	4,415
仕掛販売用不動産	13,570	12,441
その他	363	269
流動資産合計	26,092	24,873
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,212	1,219
減価償却累計額	△335	△348
建物及び構築物（純額）	876	871
土地	1,294	1,439
その他	70	68
減価償却累計額	△49	△50
その他（純額）	20	18
有形固定資産合計	2,191	2,329
無形固定資産	0	0
投資その他の資産		
その他	458	558
貸倒引当金	△41	△41
投資その他の資産合計	416	516
固定資産合計	2,609	2,846
資産合計	28,702	27,720

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,327	855
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	10,758	10,738
未払法人税等	176	197
前受金	1,245	781
賞与引当金	7	17
株主優待引当金	11	—
その他	650	750
流動負債合計	14,316	13,480
固定負債		
社債	920	1,350
長期借入金	6,626	5,880
退職給付に係る負債	27	24
その他	245	241
固定負債合計	7,819	7,496
負債合計	22,135	20,976
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	5,585
自己株式	△183	△183
株主資本合計	6,569	6,743
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△2	—
その他の包括利益累計額合計	△2	—
純資産合計	6,566	6,743
負債純資産合計	28,702	27,720

(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2020年3月1日 至2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日)
売上高	1,768	6,910
売上原価	1,427	5,681
売上総利益	340	1,228
販売費及び一般管理費	492	870
営業利益又は営業損失(△)	△151	357
営業外収益		
業務受託料	1	1
違約金収入	2	1
その他	2	4
営業外収益合計	6	7
営業外費用		
支払利息	35	36
その他	6	9
営業外費用合計	42	45
経常利益又は経常損失(△)	△187	318
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△187	314
法人税、住民税及び事業税	17	188
法人税等調整額	△69	△89
法人税等合計	△51	98
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△135	215
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(△)	△135	215

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2020年3月1日 至2020年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2021年3月1日 至2021年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△135	215
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	△134	218
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△134	218
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。

(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。)等を当第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1四半期連結累計期間の売上高、販売費及び一般管理費が22百万円減少しますが、営業損失、経常損失及び税金等調整前四半期純損失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はありません。「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1四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おりません。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2020年3月1日 至 2020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	1,601	97	57	1,756	11	1,768	—	1,768
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5	1	7	0	7	△7	—
計	1,601	103	59	1,764	11	1,775	△7	1,768
セグメント利益又はセ グメント損失(△)	△27	26	30	29	3	32	△184	△151

(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△184百万円には、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△185百万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 2021年3月1日 至 2021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	6,613	171	52	6,837	73	6,910	—	6,910
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2	0	3	—	3	△3	—
計	6,613	174	52	6,840	73	6,913	△3	6,910
セグメント利益	741	34	25	801	38	840	△482	357

(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△482百万円には、セグメント間取引消去又は振替高4百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△486百万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變更しております。利益又は損失については變更ありません。

なお、前第1四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1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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	86	2,836	154	5,082	79.2
分譲戸建	12	344	11	296	△14.1
その他	—	—	—	—	—
合 計	98	3,180	165	5,378	69.1

- (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1四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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	320	9,993	235	8,475	△15.2
分譲戸建	11	307	8	227	△26.0
その他	—	—	—	—	—
合 計	331	10,300	243	8,703	△15.5

- (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. 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 2020年3月1日 至 2020年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021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	49	1,493	218	6,429	330.5
分譲戸建	4	108	7	183	69.7
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	53	1,601	225	6,613	312.9
不動産管理事業	—	97	—	171	75.8
不動産賃貸事業	—	57	—	52	△9.0
そ の 他	—	11	—	73	526.5
合 計	53	1,768	225	6,910	290.7

- (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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。