



2020年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年10月11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 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 2019年10月11日 配当支払開始予定日 2019年11月6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. 2020年2月期第2四半期の連結業績(2019年3月1日~2019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	%
2020年2月期第2四半期	4,442	26.3	△50	—	△142	—	△100	—
2019年2月期第2四半期	3,517	△42.4	△19	—	△63	—	△53	—

(注) 包括利益 2020年2月期第2四半期 △103百万円(—%) 2019年2月期第2四半期 △54百万円(—%)

	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
2020年2月期第2四半期	△16.37	—
2019年2月期第2四半期	△8.68	—

(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	%
2020年2月期第2四半期	22,370	5,849	26.1
2019年2月期	22,595	5,989	26.5

(参考) 自己資本 2020年2月期第2四半期 5,849百万円 2019年2月期 5,989百万円

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
2019年2月期	—	6.00	—	6.00	12.00
2020年2月期	—	7.00	—	—	—
2020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. 2020年2月期の連結業績予想(2019年3月1日~2020年2月29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	16,600	6.0	1,420	0.6	1,310	△0.2	890	△0.1	144.32

(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 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)	2020年2月期2Q	6,167,000株	2019年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2020年2月期2Q	167株	2019年2月期	167株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年2月期2Q	6,166,833株	2019年2月期2Q	6,166,850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	3
(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
(セグメント情報等)	9
3. その他	10
(1) 生産、受注及び販売状況	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2四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用・所得環境において改善が続く中で、景気は緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、通商問題の動向や海外経済に関する不確実性が高まっており、景気動向には依然として不透明感が残る状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅ローン金利の低下、住宅取得に対する税制優遇等により住宅購入が後押しされたことなどから、住宅需要は底堅く推移しております。一方で、建築コストの高騰が販売価格に大きく影響しており、今後の事業環境については楽観視できない状況にあります

このような市場環境の中、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、109戸(前年同期比1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、22戸(前年同期比6戸増)の引渡となりました。費用面においては、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数451戸に対し、既に314戸の契約を締結しており、契約進捗率は69.6%となっております。

以上の結果、売上高は4,442百万円(前年同期比26.3%増)、営業損失は50百万円(前年同期は営業損失19百万円)、経常損失は142百万円(前年同期は経常損失63百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は100百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失53百万円)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109戸(前年同期比1戸増)、分譲戸建22戸(前年同期比6戸増)の引渡を行いました。また、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は3,491百万円(前年同期比8.5%増)、セグメント利益は175百万円(前年同期比24.0%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4,012戸(前年同期比486戸増)となりました。

以上の結果、売上高は196百万円(前年同期比10.1%増)、セグメント利益は37百万円(前年同期比31.3%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106百万円(前年同期比9.3%増)、セグメント利益は53百万円(前年同期比4.1%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648百万円(前年同期比2,502.5%増)、セグメント利益は47百万円(前年同期比189.8%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225百万円減少し、22,370百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて271百万円減少し、19,713百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて46百万円増加し、2,656百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加2,826百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少3,070百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、投資その他の資産の増加76百万円であります。

(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84百万円減少し、16,520百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,943百万円増加し、13,929百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて2,027百万円減少し、2,591百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加5,499百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少2,598百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、長期借入金の減少2,046百万円であります。

(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140百万円減少し、5,849百万円となりました。主な減少の要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上等により利益剰余金が137百万円減少したことあります。

(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、2019年4月10日の「2020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 (2019年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,302	4,232
受取手形及び売掛金	22	12
販売用不動産	2,635	2,629
仕掛販売用不動産	9,838	12,664
その他	186	174
流動資産合計	19,984	19,713
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,213
減価償却累計額	△242	△267
建物及び構築物(純額)	970	946
土地	1,285	1,285
その他	75	76
減価償却累計額	△33	△39
その他(純額)	42	37
有形固定資産合計	2,299	2,269
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	309	428
貸倒引当金	—	△43
投資その他の資産合計	309	385
固定資産合計	2,610	2,656
資産合計	22,595	22,370

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	586
1年内償還予定の社債	80	—
短期借入金	7,065	12,564
未払法人税等	280	25
前受金	993	580
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	23	—
その他	351	164
流動負債合計	11,986	13,929
固定負債		
長期借入金	4,365	2,319
退職給付に係る負債	25	25
その他	227	245
固定負債合計	4,618	2,591
負債合計	16,605	16,520
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	4,648	4,510
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,990	5,852
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	△2
その他の包括利益累計額合計	△0	△2
純資産合計	5,989	5,849
負債純資産合計	22,595	22,370

(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2018年3月1日 至2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年8月31日)
売上高	3,517	4,442
売上原価	2,805	3,617
売上総利益	712	824
販売費及び一般管理費	732	875
営業損失(△)	△19	△50
営業外収益		
業務受託料	5	6
その他	6	4
営業外収益合計	12	11
営業外費用		
支払利息	53	57
貸倒引当金繰入額	—	43
その他	2	2
営業外費用合計	56	102
経常損失(△)	△63	△142
税金等調整前四半期純損失(△)	△63	△142
法人税、住民税及び事業税	20	22
法人税等調整額	△30	△64
法人税等合計	△10	△41
四半期純損失(△)	△53	△100
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△53	△100

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2018年3月1日 至2018年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年8月31日)
四半期純損失(△)	△53	△100
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	△54	△103
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△54	△103
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)

前第2四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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
2018年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2018年2月28日	2018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
2018年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	2018年8月31日	2018年11月7日	利益剰余金

当第2四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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
2019年5月24日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2019年2月28日	2019年5月27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
2019年10月11日 取締役会	普通株式	43	7.00	2019年8月31日	2019年11月6日	利益剰余金

(セグメント情報等)

I 前第2四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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	3,217	178	97	3,492	24	3,517	—	3,517
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8	2	11	0	11	△11	—
計	3,217	187	99	3,504	24	3,529	△11	3,517
セグメント利益	230	28	56	314	16	331	△351	△19

(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△351百万円には、セグメント間取引消去又は振替高0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△351百万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 2019年3月1日 至 2019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	3,491	196	106	3,794	648	4,442	—	4,442
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	13	3	16	—	16	△16	—
計	3,491	209	109	3,811	648	4,459	△16	4,442
セグメント利益	175	37	53	266	47	314	△365	△50

(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△365百万円には、セグメント間取引消去又は振替高△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△364百万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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019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	177	4,743	209	6,086	28.3
分譲戸建	31	905	23	675	△25.4
その他	—	—	1	12	—
合 計	208	5,648	233	6,774	19.9

- (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2四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019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	320	9,007	293	8,822	△2.1
分譲戸建	18	533	7	232	△ 56.4
合 計	338	9,540	300	9,055	△5.1

- (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。

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 2018年3月1日 至 2018年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019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	108	2,747	109	2,845	3.6
分譲戸建	16	469	22	633	34.9
その他	—	—	1	12	—
不動産分譲事業計	124	3,217	132	3,491	8.5
不動産管理事業	—	178	—	196	10.1
不動産賃貸事業	—	97	—	106	9.3
そ の 他	—	24	—	648	2,502.4
合 計	124	3,517	132	4,442	26.3

- (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。