



2025年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 <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
 半期報告書提出予定日 2024年10月15日 配当支払開始予定日 2024年11月12日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 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2四半期（中間期）の連結業績（2024年3月1日～2024年8月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期中間期	4,749	△2.8	171	—	199	—	122	—
2024年2月期中間期	4,886	△19.7	△46	—	△127	—	△103	—

（注）包括利益 2025年2月期中間期 124百万円（—%） 2024年2月期中間期 △101百万円（—%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年2月期中間期	20.35	—
2024年2月期中間期	△17.23	—

（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月期中間期	36,351	8,391	23.1
2024年2月期	35,644	8,313	23.3

（参考）自己資本 2025年2月期中間期 8,391百万円 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	—	12.00			
2025年2月期（予想）			—	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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) 一、除外 一社(社名) 一

(2) 中間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

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(3) 中間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)	2025年2月期中間期	6,167,000株	2024年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期中間期	135,581株	2024年2月期	163,072株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年2月期中間期	6,012,145株	2024年2月期中間期	5,986,411株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結会計期間	6
中間連結包括利益計算書	7
中間連結会計期間	7
(3) 中間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

当中間連結会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、91戸(前年同期比41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420戸の契約を締結しており、契約進捗率は96.1%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、33戸(前年同期比8戸減)の引渡となりました。費用面については、広告宣伝費などの販管費が減少いたしました。

以上の結果、売上高は4,749百万円(前年同期比2.8%減)、営業利益は171百万円(前中間連結会計期間は営業損失46百万円)、経常利益は199百万円(前中間連結会計期間は経常損失127百万円)、親会社株主に帰属する中間純利益は122百万円(前中間連結会計期間は親会社株主に帰属する中間純損失103百万円)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91戸(前年同期比41戸増)、分譲戸建33戸(前年同期比8戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は3,972百万円(前年同期比43.1%増)、セグメント利益は358百万円(前年同期比563.4%増)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392戸増)となりました。

以上の結果、売上高は308百万円(前年同期比0.0%減)、セグメント利益は45百万円(前年同期比22.2%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208百万円(前年同期比29.1%増)、セグメント利益は78百万円(前年同期比3.0%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260百万円(前年同期比84.1%減)、セグメント利益は46百万円(前年同期比69.9%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当中間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706百万円増加し、36,351百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて485百万円増加し、29,079百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて221百万円増加し、7,271百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加4,409百万円、主な減少の要因は、現金及び預金の減少3,276百万円及び販売用不動産の減少470百万円です。また、固定資産の主な増加の要因は、土地の増加218百万円によるものであります。

(負債)

当中間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628百万円増加し、27,959百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,164百万円増加し、20,669百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて536百万円減少し、7,289百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、支払手形及び買掛金が3,539百万円減少となるも、短期借入金が増加したことによるものであります。また、固定負債の主な減少の要因は、社債の減少550百万円によるものであります。

(純資産)

当中間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78百万円増加し、8,391百万円となりました。主な減少の要因は、親会社株主に帰属する中間純利益の計上等により利益剰余金が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、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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,690	4,414
受取手形、売掛金及び契約資産	86	33
販売用不動産	2,991	2,520
仕掛販売用不動産	17,210	21,619
その他	615	490
流動資産合計	28,593	29,079
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,790	2,765
土地	3,877	4,096
その他(純額)	61	60
有形固定資産合計	6,729	6,923
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	387
貸倒引当金	△40	△40
投資その他の資産合計	318	346
固定資産合計	7,050	7,271
資産合計	35,644	36,351

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,713	173
1年内償還予定の社債	140	620
短期借入金	13,648	17,690
未払法人税等	124	115
前受金	1,343	1,611
賞与引当金	13	9
その他	521	448
流動負債合計	19,505	20,669
固定負債		
社債	1,050	500
長期借入金	6,400	6,395
退職給付に係る負債	29	26
その他	346	367
固定負債合計	7,825	7,289
負債合計	27,331	27,959
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	7,141
自己株式	△124	△103
株主資本合計	8,303	8,379
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	10	12
その他の包括利益累計額合計	10	12
純資産合計	8,313	8,391
負債純資産合計	35,644	36,351

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
売上高	4,886	4,749
売上原価	3,993	3,659
売上総利益	892	1,089
販売費及び一般管理費	938	918
営業利益又は営業損失(△)	△46	171
営業外収益		
業務受託料	3	8
違約金収入	5	8
補助金収入	-	100
保険解約返戻金	6	-
その他	8	14
営業外収益合計	24	131
営業外費用		
支払利息	95	99
その他	10	4
営業外費用合計	105	104
経常利益又は経常損失(△)	△127	199
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	△127	199
法人税、住民税及び事業税	47	106
法人税等調整額	△71	△29
法人税等合計	△24	77
中間純利益又は中間純損失(△)	△103	122
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失(△)	△103	122

中間連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益又は中間純損失(△)	△103	122
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	2
その他の包括利益合計	1	2
中間包括利益	△101	124
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	△101	124
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

(3) 中間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 前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023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
2023年5月26日 定時株主総会	普通株式	65	11.00	2023年2月28日	2023年5月29日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2023年10月10日 取締役会	普通株式	66	11.00	2023年8月31日	2023年11月13日	利益剰余金

II 当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024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
2024年5月23日 定時株主総会	普通株式	66	11.0	2024年2月29日	2024年5月24日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2024年10月11日 取締役会	普通株式	72	12.0	2024年8月31日	2024年11月12日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8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	中間連結損 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	2,775	308	161	3,245	1,640	4,886	—	4,886
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	4	4	—	4	△4	—
計	2,775	308	165	3,250	1,640	4,890	△4	4,886
セグメント利益又は セグメント損失(△)	53	37	75	167	155	322	△368	△46

(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△368百万円には、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△357百万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、中間連結損益計算書の営業利益又は営業損失(△)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

(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、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、中間連結会計期間末における残高はありません。

II 当中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8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	中間連結損 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	3,972	308	208	4,489	260	4,749	—	4,749
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	4	4	—	4	△4	—
計	3,972	309	212	4,494	260	4,754	△4	4,749
セグメント利益	358	45	78	481	46	528	△356	171

(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△356百万円には、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△367百万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、中間連結損益計算書の営業利益又は営業損失(△)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。

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	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)		当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	186	6,135	167	6,246	1.8
分譲戸建	33	1,072	38	1,243	16.0
合 計	219	7,207	205	7,489	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	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)		当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	453	15,282	449	16,764	9.7
分譲戸建	25	789	24	779	△1.4
合 計	478	16,072	473	17,543	9.2

(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. 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	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)		当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024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	50	1,507	91	2,900	92.4
分譲戸建	41	1,268	33	1,072	△15.4
その他	—	—	—	—	—
不動産分譲事業計	91	2,775	124	3,972	43.1
不動産管理事業	—	308	—	308	△0.0
不動産賃貸事業	—	161	—	208	29.1
そ の 他	—	1,640	—	260	△84.1
合 計	91	4,886	124	4,749	△2.8

(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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。