



平成27年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年1月9日
東

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) 笹原 友也
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 藤田 尚久 (TEL) 083 (229) 3280
四半期報告書提出予定日 平成27年1月13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. 平成27年2月期第3四半期の連結業績(平成26年3月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期第3四半期	10,209	18.1	1,170	29.9	977	17.0	601	17.8
26年2月期第3四半期	8,648	33.7	900	39.0	835	46.5	510	58.3

(注) 包括利益 27年2月期第3四半期 601百万円(17.8%) 26年2月期第3四半期 510百万円(58.3%)

	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
27年2月期第3四半期	110.09	—
26年2月期第3四半期	102.54	—

(注) 当社は、平成25年6月1日付で普通株式1株につき普通株式3株の割合で株式分割を行っており、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
27年2月期第3四半期	11,372	3,413	30.0
26年2月期	9,502	2,108	22.2

(参考) 自己資本 27年2月期第3四半期 3,413百万円 26年2月期 2,108百万円

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
26年2月期	—	2.00	—	6.00	8.00
27年2月期	—	4.00	—	—	—
27年2月期(予想)	—	—	—	6.00	10.00

(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. 平成27年2月期の連結業績予想(平成26年3月1日～平成27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		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	12,000	16.7	1,090	11.1	970	9.0	600	10.4	106.39

(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) 平成27年2月期(予想)の1株当たり当期純利益は、有償一般募集(1,000,000株)、オーバーアロットメントによる売出に関する第三者割当増資分(150,000株)を含めた予定期中平均発行株式数により算出しております。

※ 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 : 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)	27年2月期3Q	6,167,000株	26年2月期	5,017,000株
② 期末自己株式数	27年2月期3Q	73株	26年2月期	73株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	27年2月期3Q	5,466,745株	26年2月期3Q	4,983,298株

(注) 当社は、平成25年6月1日付で普通株式1株につき普通株式3株の割合で株式分割を行っており、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期レビューは終了しております。

※ 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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	10
4. 補足情報	12
(1) 生産、受注及び販売の状況	12
(2) 設備投資、減価償却費、研究開発費の推移	12

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わが国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融政策等により、雇用情勢や企業収益に改善の動きが見られ緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、消費税率引上げ後の個人消費に弱い動きが見られ、景気の先行きに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、住宅取得に対する税制優遇策等もあり住宅需要が底堅く推移する一方で、消費税率引上げの影響や地価の上昇、労務費の高騰から分譲マンションの建築費が上昇傾向にあり、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、当社グループの主力事業である不動産分譲事業では、山口県及び九州の主要都市における不動産市況に適切に対応しながら、それぞれの地域の需要に見合った分譲マンションの用地仕入・企画・販売を行ってまいりました。高品質で環境に配慮した住まいの提供により他社との差別化を図り、早期完売に注力した結果、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、通期引渡し予定戸数430戸に対して、既に428戸の契約を締結しており、契約進捗率は99.5%と高水準となっております。また、顧客ニーズの多様化に対応するため、山口県において、これまでのマンション供給実績とブランド力を活かした分譲戸建の販売にも引き続き注力してまいりました。

なお、当第3四半期連結累計期間において、総引渡し戸数は400戸（前年同期比66戸増）となりました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は10,209百万円（前年同期比18.1%増）、営業利益は1,170百万円（前年同期比29.9%増）、経常利益は977百万円（前年同期比17.0%増）、四半期純利益は601百万円（前年同期比17.8%増）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、「オーヴィジョン春日若葉台」（福岡県春日市・42戸）、「オーヴィジョン宇部マークスクエア」（山口県宇部市・58戸）、「オーヴィジョン防府駅前セントラルスクエア」（山口県防府市・88戸）、「オーヴィジョン新山口ターミナルパーク」（山口県山口市・57戸）、「オーヴィジョン寿町」（山口県宇部市・45戸）、「オーヴィジョン夢咲グランテラス」（佐賀県佐賀市・87戸）等、分譲マンション7物件378戸（前年同期比57戸増）と分譲戸建22戸（前年同期比9戸増）の引渡しを行い、総引渡し戸数は400戸（前年同期比66戸増）となりました。

以上の結果、売上高は9,834百万円（前年同期比18.7%増）、セグメント利益は1,481百万円（前年同期比18.5%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て、マンション管理戸数は2,089戸となりました。また、不動産分譲事業の引渡しに伴うインテリア販売等の売上高が増加いたしました。

以上の結果、売上高は225百万円（前年同期比170.8%増）、セグメント利益は39百万円（前年同期比745.7%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、平成26年3月に山口県下関市において新たな賃貸用不動産を取得する等、事業収益性の向上を図っております。なお、賃貸用不動産取得にあたり登録免許税等を計上いたしました。

以上の結果、売上高は140百万円（前年同期比105.9%増）、セグメント利益は43百万円（前年同期比6.6%減）となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の売買及び仲介等を行っております。前第3四半期連結累計期間において、分譲マンション用地の一部売却に伴う収益を計上いたしましたが、当第3四半期連結累計期間においては売却がありませんでした。

以上の結果、売上高は8百万円（前年同期比95.9%減）、セグメント利益は5百万円（前年同期比88.9%減）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1,870百万円増加して、11,372百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べ1,324百万円増加して9,239百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べ545百万円増加して2,132百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加705百万円、販売用不動産の増加91百万円及び仕掛販売用不動産の増加625百万円であります。固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加445百万円、土地の増加87百万円であります。

(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564百万円増加して、7,958百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べ699百万円増加して4,650百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べ134百万円減少して3,307百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加1,031百万円、主な減少の要因は、未払法人税等の減少20百万円、前受金の減少340百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、社債の減少40百万円及び長期借入金の減少139百万円であります。

(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1,305百万円増加して、3,413百万円となりました。増加の要因は、有償一般募集及び有償第三者割当増資により資本金が379百万円、資本剰余金が379百万円増加したこと及び四半期純利益の計上等により利益剰余金が547百万円増加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

平成27年2月期の通期の連結業績予想につきましては、平成27年4月10日の「平成26年2月期 決算短信」で公表しました業績予想に変更はありません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。

- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,407	3,112
受取手形及び売掛金	10	1
販売用不動産	204	295
仕掛販売用不動産	5,109	5,735
その他のたな卸資産	7	1
その他	175	92
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	7,914	9,239
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	553	998
減価償却累計額	△75	△74
建物及び構築物(純額)	478	923
土地	901	989
その他	33	36
減価償却累計額	△23	△26
その他(純額)	9	9
有形固定資産合計	1,389	1,922
投資その他の資産	198	210
固定資産合計	1,587	2,132
資産合計	9,502	11,372

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81	85
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	2,602	3,634
未払法人税等	215	195
前受金	851	510
賞与引当金	6	—
その他	154	185
流動負債合計	3,951	4,650
固定負債		
社債	140	100
長期借入金	3,158	3,018
退職給付引当金	10	12
その他	133	176
固定負債合計	3,442	3,307
負債合計	7,394	7,958
純資産の部		
株主資本		
資本金	356	736
資本剰余金	226	606
利益剰余金	1,524	2,071
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,108	3,413
純資産合計	2,108	3,413
負債純資産合計	9,502	11,372

(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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)
売上高	8,648	10,209
売上原価	6,739	8,018
売上総利益	1,908	2,190
販売費及び一般管理費	1,007	1,020
営業利益	900	1,170
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	30	19
違約金収入	4	6
その他	5	1
営業外収益合計	40	27
営業外費用		
支払利息	99	121
固定資産除売却損	3	54
その他	2	45
営業外費用合計	105	220
経常利益	835	977
税金等調整前四半期純利益	835	977
法人税、住民税及び事業税	345	374
法人税等調整額	△20	1
法人税等合計	324	375
少数株主損益調整前四半期純利益	510	601
四半期純利益	510	601

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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	510	601
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	—	—
四半期包括利益	510	601
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	510	601
少数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3四半期連結累計期間(自 平成25年3月1日 至 平成25年11月30日)

当社は、平成25年6月18日付で、株式会社福岡銀行から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第3四半期連結累計期間において、資本金及び資本準備金がそれぞれ40百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が356百万円、資本剰余金が226百万円となっております。

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30日)

当社は、平成26年8月14日を払込期日とする有償一般募集、平成26年8月25日を払込期日とするオーバーアロットメントによる株式売出しに関連して行う有償第三者割当増資を実施いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が379百万円、資本準備金が379百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が736百万円、資本剰余金が606百万円となっております。なお、発行済株式総数は1,150,000株増加し、6,167,000株となりました。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 平成25年3月1日 至 平成25年11月30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)	合計
	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	8,283	83	68	8,434	213	8,648
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6	0	7	—	7
計	8,283	90	69	8,442	213	8,655
セグメント利益	1,250	4	46	1,301	48	1,349

(注) 「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. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差額調整に関する事項)

(単位：百万円)

利益	金額
報告セグメント計	1,301
「その他」の区分の利益	48
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△449
四半期連結損益計算書の営業利益	900

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

当第3四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30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)	合計
	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	9,834	225	140	10,200	8	10,209
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5	1	7	—	7
計	9,834	231	142	10,207	8	10,216
セグメント利益	1,481	39	43	1,564	5	1,570

(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 不動産賃貸事業セグメントにおいて、平成26年3月28日付で固定資産を取得したこと等から、不動産賃貸事業セグメントの資産が前連結会計年度の末日に比べ当第3四半期連結累計期間において573百万円増加しております。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容
(差額調整に関する事項)

(単位：百万円)

利益	金額
報告セグメント計	1,564
「その他」の区分の利益	5
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△399
四半期連結損益計算書の営業利益	1,170

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

4. 補足情報

(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

当第3四半期連結累計期間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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)		前年同期比 (%)
	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	353	8,770	244	6,133	△30.1
分譲戸建	20	504	20	505	0.1
合 計	373	9,275	264	6,639	△28.4

- (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。

当第3四半期連結累計期間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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)		前年同期比 (%)
	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	350	8,704	240	5,972	△31.4
分譲戸建	7	189	8	205	8.7
合 計	357	8,893	248	6,177	△30.5

- (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

当第3四半期連結累計期間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 (自平成25年3月1日 至平成25年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年11月30日)		前年同期比 (%)
	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	321	7,967	378	9,268	16.3
分譲戸建	13	315	22	565	79.2
不動産分譲事業計	334	8,283	400	9,834	18.7
不動産管理事業	—	83	—	225	170.8
不動産賃貸事業	—	68	—	140	105.9
そ の 他	—	213	—	8	△95.9
合 計	334	8,648	400	10,209	18.1

- (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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。

(2) 設備投資、減価償却費、研究開発費の推移

該当事項はありません。