



平成28年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年1月8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28年1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 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年2月期第3四半期の連結業績(平成27年3月1日～平成27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	%
28年2月期第3四半期	9,787	△4.1	967	△17.3	836	△14.4	526	△12.6
27年2月期第3四半期	10,209	18.1	1,170	29.9	977	17.0	601	17.8

(注) 包括利益 28年2月期第3四半期 526百万円(△12.6%) 27年2月期第3四半期 601百万円(17.8%)

	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
28年2月期第3四半期	85.33	—
27年2月期第3四半期	110.09	—

(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	%
28年2月期第3四半期	15,899	3,863	24.3
27年2月期	11,929	3,398	28.5

(参考) 自己資本 28年2月期第3四半期 3,863百万円 27年2月期 3,398百万円

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
27年2月期	—	4.00	—	6.00	10.00
28年2月期	—	4.00	—		
28年2月期(予想)				4.00	8.00

(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28年2月期の連結業績予想(平成27年3月1日～平成28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		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	13,100	9.7	1,140	△3.3	970	1.7	600	2.4	97.29

(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 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)	28年2月期3Q	6,167,000株	27年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	28年2月期3Q	73株	27年2月期	73株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	28年2月期3Q	6,166,927株	27年2月期3Q	5,466,745株

※ 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はありますが、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	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. 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、政府の景気対策や日本銀行による金融政策の効果等を背景に、雇用情勢や所得環境の改善が続き、個人消費が底堅く推移する中、緩やかな回復を続けております。しかしながら、米国の金融政策正常化に向けた動き、中国や新興国の先行き、原油価格の動向等、今後の景気動向には引き続き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しているものの、地価の上昇や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いて、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、早期売上に注力した結果、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、通期引渡予定戸数370戸に対して、既に393戸の契約を締結しており、契約進捗率は106.2%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、総引渡戸数は314戸（前年同期比86戸減）となりました。また、分譲マンションの開発目的で取得した不動産を売却しております。

費用面においては、業容拡大に伴う人員体制の強化及び新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、販売費及び一般管理費は増加いたしました。一方で、前年同期に計上した、固定資産除売却損及び東京証券取引所第一部への市場変更費用等の一時的な費用が発生していないため、営業外費用は減少いたしました。

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9,787百万円（前年同期比4.1%減）、営業利益は967百万円（前年同期比17.3%減）、経常利益は836百万円（前年同期比14.4%減）、四半期純利益は526百万円（前年同期比12.6%減）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、「オーヴィジョン照葉アクアテラス」（福岡県福岡市・112戸）等、分譲マンション4物件287戸（前年同期比91戸減）と分譲戸建27戸（前年同期比5戸増）の引渡しを行い、総引渡戸数は314戸（前年同期比86戸減）となりました。また、分譲マンションの開発目的で取得した不動産を売却しております。一方で、分譲マンションの建設費上昇や新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、営業費用が増加いたしました。

以上の結果、売上高は9,419百万円（前年同期比4.2%減）、セグメント利益は1,278百万円（前年同期比13.7%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2,354戸（前年同期比265戸増）となりました。一方で、不動産分譲事業の引渡しに伴うインテリア販売等において、売上高が減少いたしました。

以上の結果、売上高は211百万円（前年同期比6.0%減）、セグメント利益は35百万円（前年同期比11.4%減）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、当第3四半期連結累計期間において、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した一方で、新規取得に係る一時的な費用は発生しませんでした。

以上の結果、売上高は148百万円（前年同期比5.3%増）、セグメント利益は90百万円（前年同期比108.6%増）となりました。

#### (その他)

その他附帯事業として、不動産の仲介等を行っており、売上高は8百万円（前年同期比2.8%減）、セグメント利益は7百万円（前年同期比46.5%増）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て3,969百万円増加し、15,899百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,918百万円増加し、13,743百万円となり、固定資産

は、前連結会計年度末に比べて51百万円増加し、2,155百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加2,209百万円及び販売用不動産の増加1,850百万円であります。

(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て3,505百万円増加し、12,036百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,715百万円増加し、7,638百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて789百万円増加し、4,397百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、支払手形及び買掛金の増加2,672百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加821百万円であります。

(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て464百万円増加し、3,863百万円となりました。増加の要因は、四半期純利益の計上等により利益剰余金が464百万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

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、平成27年4月9日の「平成27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. 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27年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,967	5,176
受取手形及び売掛金	21	21
販売用不動産	169	2,020
仕掛販売用不動産	6,533	5,958
その他のたな卸資産	9	40
その他	124	525
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	9,824	13,743
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	998	1,028
減価償却累計額	△83	△109
建物及び構築物(純額)	915	918
土地	989	989
その他	35	37
減価償却累計額	△27	△30
その他(純額)	8	6
有形固定資産合計	1,913	1,914
投資その他の資産	191	241
固定資産合計	2,104	2,155
資産合計	11,929	15,899

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	58	2,731
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	3,801	3,521
未払法人税等	182	183
前受金	647	921
賞与引当金	6	—
その他	186	240
流動負債合計	4,922	7,638
固定負債		
社債	100	60
長期借入金	3,311	4,133
退職給付に係る負債	12	13
その他	183	191
固定負債合計	3,608	4,397
負債合計	8,531	12,036
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	2,056	2,521
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,398	3,863
純資産合計	3,398	3,863
負債純資産合計	11,929	15,899

## (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26年3月1日 至平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)
売上高	10,209	9,787
売上原価	8,018	7,757
売上総利益	2,190	2,030
販売費及び一般管理費	1,020	1,062
営業利益	1,170	967
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	19	6
違約金収入	6	4
その他	1	3
営業外収益合計	27	14
営業外費用		
支払利息	121	140
固定資産除売却損	54	—
その他	45	4
営業外費用合計	220	145
経常利益	977	836
税金等調整前四半期純利益	977	836
法人税、住民税及び事業税	374	341
法人税等調整額	1	△31
法人税等合計	375	310
少数株主損益調整前四半期純利益	601	526
四半期純利益	601	526

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26年3月1日 至平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	601	526
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	601	526
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	601	526
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26年3月1日 至 平成26年11月30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
平成26年5月28日 定時株主総会	普通株式	30	6.00	平成26年2月28日	平成26年5月29日	利益剰余金
平成26年7月25日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成26年8月31日	平成26年11月7日	利益剰余金

- 2 基準日が当第3四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3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

## 3 株主資本の著しい変動

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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30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
平成27年5月27日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成27年2月28日	平成27年5月28日	利益剰余金
平成27年10月8日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成27年8月31日	平成27年11月6日	利益剰余金

- 2 基準日が当第3四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3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

## 3 株主資本の著しい変動

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。

## II 当第3四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30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)	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	9,419	211	148	9,779	8	9,787
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	7	1	9	—	9
計	9,419	219	150	9,788	8	9,797
セグメント利益	1,278	35	90	1,404	7	1,411

(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	1,404
「その他」の区分の利益	7
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△441
四半期連結損益計算書の営業利益	967

(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26年3月1日 至平成26年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27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	244	6,133	334	8,625	40.6
分譲戸建	20	505	32	875	73.2
その他	—	—	3	1,383	—
合計	264	6,639	369	10,884	63.9

- (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26年3月1日 至平成26年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27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	240	5,972	318	8,258	38.3
分譲戸建	8	205	10	289	40.6
その他	—	—	1	7	—
合計	248	6,177	329	8,555	38.5

- (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26年3月1日 至平成26年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27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	378	9,268	287	7,329	△20.9
分譲戸建	22	565	27	713	26.1
その他	—	—	2	1,376	—
不動産分譲事業計	400	9,834	316	9,419	△4.2
不動産管理事業	—	225	—	211	△6.0
不動産賃貸事業	—	140	—	148	5.3
その他	—	8	—	8	△2.8
合計	400	10,209	316	9,787	△4.1

- (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。