



平成29年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年10月11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10月12日 配当支払開始予定日 平成28年11月9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29年2月期第2四半期の連結業績 (平成28年3月1日～平成28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	%
29年2月期第2四半期	5,199	△16.3	277	△52.5	213	△56.7	131	△57.4
28年2月期第2四半期	6,211	18.5	584	33.3	493	81.9	307	85.3

(注) 包括利益 29年2月期第2四半期 131百万円(△57.4%) 28年2月期第2四半期 307百万円(85.3%)

	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
29年2月期第2四半期	21.25	—
28年2月期第2四半期	49.87	—

(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	%
29年2月期第2四半期	13,951	4,043	29.0
28年2月期	13,756	3,937	28.6

(参考) 自己資本 29年2月期第2四半期 4,043百万円 28年2月期 3,937百万円

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
28年2月期	—	4.00	—	4.00	8.00
29年2月期	—	4.00	—	—	—
29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29年2月期の連結業績予想 (平成28年3月1日～平成29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	13,000	1.3	890	△20.2	750	△21.4	500	△16.7	81.08

(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 : 有
- 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)	29年2月期2Q	6,167,000株	28年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	29年2月期2Q	73株	28年2月期	73株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年2月期2Q	6,166,927株	28年2月期2Q	6,166,927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直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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	11
4. 補足情報	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の動きがみられ、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、英国のEU離脱問題や、中国をはじめとする新興国や資源国の景気の下振れによる影響が懸念されるなど、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、日本銀行によるマイナス金利の導入や住宅取得支援施策の継続を背景に住宅需要は底堅く推移しており、当第2四半期連結累計期間における住宅着工件数にも持ち直しの動きがみられております。一方で、建築コストの高騰が販売価格の設定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の内、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404戸に対し、既に318戸の契約を締結しており、契約進捗率は78.7%となっております。なお、収益面においては、分譲マンション159戸(前年同期比7戸減)の引渡を行いました。また、前年同期では分譲マンション開発目的で取得した不動産の売却がありました。当第2四半期連結累計期間には同様の取引はありませんでした。

以上の結果、売上高は5,199百万円(前年同期比16.3%減)、営業利益は277百万円(前年同期比52.5%減)、経常利益は213百万円(前年同期比56.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は131百万円(前年同期比57.4%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、分譲マンション159戸(前年同期比7戸減)、分譲戸建19戸(前年同期比1戸減)の引渡を行いました。また、前年同期では分譲マンション開発目的で取得した不動産の売却がありました。当第2四半期連結累計期間には同様の取引はありませんでした。

以上の結果、売上高は4,928百万円(前年同期比17.4%減)、セグメント利益は537百万円(前年同期比35.1%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2,716戸(前年同期比577戸増)となりました。一方で、人員の採用により、人件費等が増加いたしました。

以上の結果、売上高は154百万円(前年同期比9.4%増)、セグメント利益は15百万円(前年同期比18.3%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。一方で、賃貸用不動産のテナント入れ替えに伴う修繕費等が増加いたしました。

以上の結果、売上高は107百万円(前年同期比8.7%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比3.3%減)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10百万円(前年同期比155.4%増)、セグメント利益は3百万円(前年同期比11.9%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(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194百万円増加し、13,951百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて180百万円増加し、11,778百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて14百万円増加し、2,172百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金938百万円、仕掛販売用不動産895百万円であり、主な減少の要因は、販売用不動産1,441百万円及びその他217百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、投資その他の資産24百万円であります。

(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88百万円増加し、9,907百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて897百万円増加し、6,966百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて808百万円減少し、2,941百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金1,851百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金891百万円であります。また、固定負債の主な増加要因は、社債312百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金1,121百万円であります。

(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106百万円増加し、4,043百万円となりました。増加の要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が106百万円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、営業活動により214百万円減少、投資活動により27百万円減少、財務活動により1,180百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度と比べ938百万円増加し、4,652百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な原因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における営業活動による資金の減少は、214百万円(前年同期は1,186百万円の増加)となりました。これは、税金等調整前四半期純利益を213百万円計上、たな卸資産が531百万円減少、未払又は未収消費税等が294百万円増減したこと等による資金の増加、仕入債務が885百万円減少、前受金が123百万円減少、法人税等の支払額を225百万円計上したこと等による資金の減少によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における投資活動による資金の減少は、27百万円(前年同期は26百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が5百万円、投資有価証券の取得による支出が10百万円あったこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期連結累計期間における財務活動による資金の増加は、1,180百万円(前年同期は971百万円の増加)となりました。これは、長期借入れによる収入が1,714百万円、社債の発行による収入が494百万円、長期借入金の返済による支出が971百万円あったこと等によります。

(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28年4月12日の「平成28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28年2月29日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,714	4,652
受取手形及び売掛金	23	14
販売用不動産	2,641	1,199
仕掛販売用不動産	4,787	5,683
その他のたな卸資産	8	23
その他	422	204
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	11,597	11,778
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,077	1,075
減価償却累計額	△120	△138
建物及び構築物(純額)	957	936
土地	989	989
その他	34	46
減価償却累計額	△28	△32
その他(純額)	5	14
有形固定資産合計	1,952	1,940
無形固定資産	—	1
投資その他の資産	205	230
固定資産合計	2,158	2,172
資産合計	13,756	13,951

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,557	666
1年内償還予定の社債	40	208
短期借入金	3,001	4,852
未払法人税等	229	37
前受金	1,031	908
賞与引当金	7	7
その他	201	286
流動負債合計	6,069	6,966
固定負債		
社債	60	372
長期借入金	3,481	2,359
退職給付に係る負債	14	15
その他	194	194
固定負債合計	3,750	2,941
負債合計	9,819	9,907
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	2,595	2,701
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,937	4,043
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	0
その他の包括利益累計額合計	—	0
純資産合計	3,937	4,043
負債純資産合計	13,756	13,951

(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 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
売上高	6,211	5,199
売上原価	4,921	4,240
売上総利益	1,290	958
販売費及び一般管理費	706	680
営業利益	584	277
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	4	4
違約金収入	1	1
補助金収入	—	8
その他	1	2
営業外収益合計	7	17
営業外費用		
支払利息	98	75
その他	0	6
営業外費用合計	99	81
経常利益	493	213
税金等調整前四半期純利益	493	213
法人税、住民税及び事業税	245	33
法人税等調整額	△59	49
法人税等合計	186	82
四半期純利益	307	131
親会社株主に帰属する四半期純利益	307	131

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 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
四半期純利益	307	131
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	0
その他の包括利益合計	—	0
四半期包括利益	307	131
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	307	131
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	493	213
減価償却費	19	24
支払利息	98	75
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,088	531
仕入債務の増減額(△は減少)	1,854	△885
前受金の増減額(△は減少)	127	△123
未払又は未収消費税等の増減額	△120	294
その他	89	△45
小計	1,473	86
利息の支払額	△109	△75
法人税等の支払額	△177	△225
その他	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,186	△214
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5	△5
無形固定資産の取得による支出	—	△1
投資有価証券の取得による支出	△5	△10
その他	△16	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	490	△12
長期借入れによる収入	3,980	1,714
長期借入金の返済による支出	△3,441	△971
社債の発行による収入	—	494
社債の償還による支出	△20	△20
配当金の支払額	△36	△22
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	971	1,180
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,131	938
現金及び現金同等物の期首残高	2,967	3,714
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,098	4,652

(4) 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 平成27年3月1日 至 平成27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
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

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
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

当第2四半期連結累計期間(自 平成28年3月1日 至 平成28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
平成28年5月27日 定時株主総会	普通株式	24	4.00	平成28年2月29日	平成28年5月30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
平成28年10月11日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成28年8月31日	平成28年11月9日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27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)	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	5,968	140	98	6,207	3	6,211
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	4	1	5	-	5
計	5,968	145	99	6,213	3	6,217
セグメント利益	827	19	56	903	3	907

(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	903
「その他」の区分の利益	3
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△322
四半期連結損益計算書の営業利益	584

(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2四半期連結累計期間(自 平成28年3月1日 至 平成28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)	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	4,928	154	107	5,189	10	5,199
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	9	2	11	-	11
計	4,928	163	109	5,201	10	5,211
セグメント利益	537	15	55	608	3	611

(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	608
「その他」の区分の利益	3
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	△334
四半期連結損益計算書の営業利益	277

(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 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29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	203	5,299	168	4,222	△20.3
分譲戸建	21	559	23	639	14.3
その他	2	1,376	2	15	△98.9
合 計	226	7,236	193	4,877	△32.6

- (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 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29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	308	8,219	350	8,724	6.1
分譲戸建	6	169	14	380	124.5
合 計	314	8,389	364	9,105	8.5

- (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2四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29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	166	4,076	159	4,366	7.1
分譲戸建	20	515	19	546	6.0
その他	2	1,376	2	15	△98.9
不動産分譲事業計	188	5,968	180	4,928	△17.4
不動産管理事業	—	140	—	154	9.4
不動産賃貸事業	—	98	—	107	8.7
そ の 他	—	3	—	10	155.4
合 計	188	6,211	180	5,199	△16.3

- (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。