



平成31年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成31年1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) 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31年1月11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31年2月期第3四半期の連結業績(平成30年3月1日～平成30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		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	%
31年2月期第3四半期	8,002	△1.3	535	△14.1	464	△12.3	313	△12.8
30年2月期第3四半期	8,104	15.2	623	156.2	529	251.1	359	319.6

(注) 包括利益 31年2月期第3四半期 312百万円(△13.1%) 30年2月期第3四半期 360百万円(316.2%)

	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
31年2月期第3四半期	50	88	—	—
30年2月期第3四半期	58	36	—	—

(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	%
31年2月期第3四半期	22,105	5,413	24.5
30年2月期	15,864	5,174	32.6

(参考) 自己資本 31年2月期第3四半期 5,413百万円 30年2月期 5,174百万円

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
30年2月期	—	4.00	—	6.00	10.00	—
31年2月期	—	6.00	—	—	—	—
31年2月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00	—

(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31年2月期の連結業績予想(平成30年3月1日～平成31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	15,400	10.6	1,360	17.2	1,240	18.8	810	12.6	131	34

(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) 一 、除外 一社(社名) 一

(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)	31年2月期3Q	6,167,000株	30年2月期	6,167,000株
② 期末自己株式数	31年2月期3Q	167株	30年2月期	121株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	31年2月期3Q	6,166,844株	30年2月期3Q	6,166,923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、実績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)	9
(セグメント情報等)	10
3. その他	11
(1) 生産、受注及び販売状況	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

当第3四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、保護貿易主義の台頭による貿易摩擦のリスクや北朝鮮情勢をめぐる地政学リスクが懸念されるなど、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、日本銀行による金融緩和政策や政府による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いる一方、建築コストは高止まりの状態が続いており、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3四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、223戸(前年同期比40戸減)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、34戸(前年同期比1戸増)の引渡となりました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数466戸に対し、既に468戸の契約を締結しており、契約進捗率は100.4%となっております。

以上の結果、売上高は8,002百万円(前年同期比1.3%減)、営業利益は535百万円(前年同期比14.1%減)、経常利益は464百万円(前年同期比12.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は313百万円(前年同期比12.8%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223戸(前年同期比40戸減)、分譲戸建34戸(前年同期比1戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は7,088百万円(前年同期比5.6%減)、セグメント利益は839百万円(前年同期比8.6%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3,641戸(前年同期比379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286百万円(前年同期1.9%増)、セグメント利益は37百万円(前年同期比17.2%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。

以上の結果、売上高は145百万円(前年同期比3.8%減)、セグメント利益は90百万円(前年同期比0.5%増)となりました。

## (その他)

その他附帯事業として、収益不動産の売却等を行った結果、売上高は481百万円(前年同期比198.5%増)、セグメント利益は97百万円(前年同期比9.8%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6,240百万円増加し、22,105百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,088百万円増加し、19,676百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて151百万円増加し、2,428百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加1,133百万円及び仕掛販売用不動産の増加5,476百万円であり、主な減少の要因は販売用不動産の減少537百万円あります。固定資産の主な増加の要因は、土地の増加170百万円であります。

## (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6,001百万円増加し、16,691百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,153百万円増加し、10,203百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,847百万円増加し、6,488百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加2,846百万円であり、主な減少の要因は支払手形及び買掛金の減少707百万円であります。固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,934百万円であり、主な減少の要因は社債の減少80百万円であります。

## (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238百万円増加し、5,413百万円となりました。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239百万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30年4月11日の「平成30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 (平成30年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,381	6,514
受取手形及び売掛金	34	5
販売用不動産	1,431	893
仕掛販売用不動産	6,547	12,023
その他	193	240
流動資産合計	13,587	19,676
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,115	1,118
減価償却累計額	△203	△232
建物及び構築物(純額)	912	886
土地	1,050	1,221
その他	90	75
減価償却累計額	△30	△35
その他(純額)	59	40
有形固定資産合計	2,022	2,147
無形固定資産	2	2
投資その他の資産	251	278
固定資産合計	2,277	2,428
資産合計	15,864	22,105

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,609	1,902
1年内償還予定の社債	188	164
短期借入金	4,264	7,111
未払法人税等	182	29
前受金	497	745
賞与引当金	7	—
株主優待引当金	15	—
その他	282	250
流動負債合計	8,049	10,203
固定負債		
社債	80	—
長期借入金	2,310	6,245
退職給付に係る負債	21	23
その他	228	218
固定負債合計	2,640	6,488
負債合計	10,690	16,691
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	3,831	4,070
自己株式	△0	△0
株主資本合計	5,173	5,412
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
その他の包括利益累計額合計	1	0
純資産合計	5,174	5,413
負債純資産合計	15,864	22,105

## (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29年3月1日 至平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
売上高	8,104	8,002
売上原価	6,378	6,294
売上総利益	1,725	1,708
販売費及び一般管理費	1,101	1,172
営業利益	623	535
営業外収益		
業務受託料	5	8
違約金収入	0	9
その他	4	2
営業外収益合計	10	19
営業外費用		
支払利息	95	87
その他	9	3
営業外費用合計	104	90
経常利益	529	464
特別利益		
固定資産売却益	—	5
特別利益合計	—	5
税金等調整前四半期純利益	529	469
法人税、住民税及び事業税	142	153
法人税等調整額	26	2
法人税等合計	169	155
四半期純利益	359	313
親会社株主に帰属する四半期純利益	359	313

## 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29年3月1日 至平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
四半期純利益	359	313
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	△0
その他の包括利益合計	0	△0
四半期包括利益	360	312
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	360	312
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3四半期連結累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29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29年5月26日 定時株主総会	普通株式	24	4.00	平成29年2月28日	平成29年5月29日	利益剰余金
平成29年10月11日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成29年8月31日	平成29年11月8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。

当第3四半期連結累計期間(自 平成30年3月1日 至 平成30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30年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成30年2月28日	平成30年5月28日	利益剰余金
平成30年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	平成30年8月31日	平成30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。

## (セグメント情報等)

## I 前第3四半期連結累計期間(自平成29年3月1日至平成29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)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	7,510	280	151	7,943	161	8,104	—	8,104
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	13	3	17	—	17	△17	—
計	7,511	294	155	7,960	161	8,122	△17	8,104
セグメント利益	919	45	90	1,054	88	1,142	△518	623

(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△518百万円には、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△519百万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3四半期連結累計期間(自平成30年3月1日至平成30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)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	7,088	286	145	7,520	481	8,002	—	8,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	14	4	19	0	19	△19	—
計	7,088	301	150	7,540	481	8,021	△19	8,002
セグメント利益	839	37	90	967	97	1,064	△529	535

(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△529百万円には、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△528百万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3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30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	353	9,630	306	8,309	△13.7
分譲戸建	37	1,056	48	1,389	31.5
その他	1	12	1	631	5,034.7
合 計	391	10,699	355	10,330	△3.4

- (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3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30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	336	9,233	334	9,226	△0.1
分譲戸建	9	272	17	493	81.0
その他	—	—	1	631	—
合 計	345	9,506	352	10,351	8.9

- (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。

## 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3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30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	263	6,558	223	6,094	△7.1
分譲戸建	33	939	34	994	5.8
その他	1	12	—	—	—
不動産分譲事業計	297	7,510	257	7,088	△5.6
不動産管理事業	—	280	—	286	1.9
不動産賃貸事業	—	151	—	145	△3.8
そ の 他	—	161	—	481	198.5
合 計	297	8,104	257	8,002	△1.3

- (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。