



平成26年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年1月9日

上場会社名 株式会社エストラスト 上場取引所 東
 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26年1月10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 (個人投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年2月期第3四半期の連結業績(平成25年3月1日~平成25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	%
26年2月期第3四半期	8,648	33.7	900	39.0	835	46.5	510	58.3
25年2月期第3四半期	6,467	—	647	—	569	—	322	—

(注) 包括利益 26年2月期第3四半期 510百万円(58.3%) 25年2月期第3四半期 322百万円(—%)

	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
26年2月期第3四半期	102.54	—
25年2月期第3四半期	79.51	—

(注) 1. 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ます。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. 平成26年2月期第1四半期より不動産賃貸に関わる表示方法の変更を実施したため、平成25年2月期第3四半期連結累計期間については、当該表示方法の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しております。

(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	%
26年2月期第3四半期	9,638	2,075	21.5
25年2月期	7,721	1,510	19.6

(参考) 自己資本 26年2月期第3四半期 2,075百万円 25年2月期 1,510百万円

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
25年2月期	—	0.00	—	10.00	10.00
26年2月期	—	2.00	—	—	—
26年2月期(予想)	—	—	—	4.00	6.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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ます。平成25年2月期については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成26年2月期の連結業績予想(平成25年3月1日~平成26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	10,300	18.5	1,010	11.8	900	10.8	540	14.3	108.18

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

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ます。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株当たり当期純利益」を算定しております。

※ 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 : 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 : 有

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、【添付資料】4ページ「2. サマリー情報 (注記事項) に関する事項 (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

26年2月期3Q	5,017,000株	25年2月期	4,932,000株
26年2月期3Q	73株	25年2月期	—株
26年2月期3Q	4,983,298株	25年2月期3Q	4,059,273株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

(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ます。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、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連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	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) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報等	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10
4. 補足情報	11
(1) 生産、受注及び販売の状況	11
(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) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行による金融政策の効果等を背景に、企業業績や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、緩やかな回復基調にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、各種の住宅取得促進政策を背景に、金利の先高感や平成26年4月からの消費税率引き上げを控え、新設住宅着工戸数は前年を上回る水準で堅調に推移しました。その一方で、政府による公共投資の増加や民間需要の高まりから、新築分譲マンションの建築費が上昇傾向にあります。また、住宅ローン減税拡充等の一定の対策は実施されておりますが、消費税率の引き上げに伴う反動減や消費の減速懸念等、今後の需要動向には引き続き不透明感が残る状況にあります。

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新築分譲マンションの用地仕入・企画・分譲（販売）を行ってまいりました。高品質で環境に配慮した新築分譲マンション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、販売活動にかかる費用を大幅に圧縮することとなり、収益に寄与することができました。また、顧客ニーズの多様化に対応する為、平成25年2月より新築戸建の分譲を開始しており、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事業構築を積極的に進めております。

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8,648百万円（前年同期比33.7%増）、営業利益は900百万円（前年同期比39.0%増）、経常利益は835百万円（前年同期比46.5%増）、四半期純利益は510百万円（前年同期比58.3%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。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、当第3四半期連結累計期間の比較・分析は、変更後の区分に基づいております。

(不動産分譲事業)

不動産分譲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、「オーヴィジョン上熊本」（熊本県熊本市・46戸）、「オーヴィジョン夢咲南」（佐賀県佐賀市・38戸）、「オーヴィジョン八王子」（山口県防府市・29戸）、「オーヴィジョン南春日」（大分県大分市・125戸）等、新築分譲マンション7物件321戸と新築戸建13戸の引渡しを行い、総引渡し戸数は334戸となりました。

以上の結果、売上高は8,283百万円（前年同期比30.8%増）、セグメント利益は1,250百万円（前年同期比27.1%増）となりました。

なお、通期引渡し予定戸数392戸（新築分譲マンション374戸、新築戸建18戸）に対して、既に全戸の契約を締結しており、引き続き契約が好調に推移しました。また、収益に大きく寄与する新築分譲マンションについては、来期平成27年2月期における通期引渡し予定戸数430戸に対しても、既に297戸の契約を締結しており、契約進捗率は69.1%と高水準となっております。

(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1,672戸となりました。なお、顧客満足度の向上と将来的な管理戸数の増加を見据え、人員及び管理体制の強化を図ったこと等により、人件費を中心とする経費が増加いたしました。以上の結果、売上高は83百万円（前年同期比29.8%増）、セグメント利益は4百万円（前年同期比68.4%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、当社グループが底地の一部を保有する事業用地において平成25年3月にショッピングモールが開業し、また、平成25年4月には新たに商業施設を取得する等、ポートフォリオの充実と事業収益性の向上を図っております。以上の結果、売上高は68百万円（前年同期比58.7%増）、セグメント利益は46百万円（前年同期比58.1%増）となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の売買及び仲介等を行っております。当第3四半期連結累計期間において、周辺利便性と付加価値の向上を目的として、マンション事業用地の一部を売却しております。以上の結果、売上高は213百万円（前年同期比723.5%増）、セグメント利益は48百万円（前年同期比490.1%増）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(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1,916百万円増加し、9,638百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,606百万円増加して8,051百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて310百万円増加して1,587百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加1,153百万円、仕掛販売用不動産の増加233百万円及び販売用不動産の増加149百万円であり、固定資産の主な増加の要因は、土地の増加202百万円、建物及び構築物の増加71百万円であります。

(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1,351百万円増加し、7,562百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,156百万円増加して4,938百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて195百万円増加して2,624百万円となりました。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233百万円、短期借入金の増加278百万円及び前受金の増加592百万円、主な減少の要因は、未払法人税等の減少64百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加48百万円及び社債の増加140百万円であります。

(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565百万円増加し、2,075百万円となりました。増加の要因は、第三者割当増資により資本金が40百万円、資本剰余金が40百万円増加したこと及び四半期純利益510百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

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25年10月10日の「平成26年2月期第2四半期決算短信」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

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、これによる損益の影響はありません。

(表示方法の変更)

従来、「営業外収益」に計上しておりました「受取賃貸料」及びこれに係る賃貸原価を「営業外費用」に計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間より、「売上高」及び「売上原価」の区分に計上する方法に変更いたしました。

この変更は、不動産賃貸事業を強化し当社の主要事業とすることに伴うものであり、当社の営業活動の成果をより適切に表示するために行うものであります。

この表示方法の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書の組替えを行っております。この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書において、「営業外収益」の「受取賃貸料」に表示していた36百万円は「売上高」に、「営業外費用」の「その他」に表示していた5百万円は「売上原価」に組替えております。

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25年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,037	3,191
受取手形及び売掛金	2	6
販売用不動産	218	368
仕掛販売用不動産	4,046	4,280
未成工事支出金	43	22
その他のたな卸資産	2	1
その他	93	180
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	6,444	8,051
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	463	553
減価償却累計額	△50	△68
建物及び構築物 (純額)	413	484
土地	699	901
その他	35	33
減価償却累計額	△22	△22
その他 (純額)	13	11
有形固定資産合計	1,125	1,397
無形固定資産	0	—
投資その他の資産	150	189
固定資産合計	1,277	1,587
資産合計	7,721	9,638

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	276	509
1年内償還予定の社債	—	40
短期借入金	2,551	2,829
未払法人税等	231	166
前受金	564	1,157
賞与引当金	5	—
その他	153	236
流動負債合計	3,782	4,938
固定負債		
社債	—	140
長期借入金	2,290	2,339
退職給付引当金	12	10
その他	126	133
固定負債合計	2,429	2,624
負債合計	6,211	7,562
純資産の部		
株主資本		
資本金	316	356
資本剰余金	186	226
利益剰余金	1,008	1,492
自己株式	—	△0
株主資本合計	1,510	2,075
純資産合計	1,510	2,075
負債純資産合計	7,721	9,638

(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24年3月1日 至平成24年11月30日)	当第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)
売上高	6,467	8,648
売上原価	4,969	6,739
売上総利益	1,498	1,908
販売費及び一般管理費	850	1,007
営業利益	647	900
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	16	30
その他	6	9
営業外収益合計	23	40
営業外費用		
支払利息	80	99
その他	20	5
営業外費用合計	101	105
経常利益	569	835
特別損失		
固定資産除却損	4	—
特別損失合計	4	—
税金等調整前四半期純利益	565	835
法人税、住民税及び事業税	265	345
法人税等調整額	△23	△20
法人税等合計	242	324
少数株主損益調整前四半期純利益	322	510
四半期純利益	322	510

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24年3月1日 至平成24年11月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	322	510
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	322	510
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	322	510
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

前第3四半期連結累計期間(自 平成24年3月1日 至 平成24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	6,334	64	43	6,441	25	6,467
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	12	0	12	—	12
計	6,334	76	43	6,454	25	6,480
セグメント利益	984	14	29	1,028	8	1,036

(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	1,028
「その他」の区分の利益	8
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△388
四半期連結損益計算書の営業利益	647

(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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間より、「不動産賃貸事業」の重要性が高まったことに伴い、改めてセグメントの区分方法の見直しを行い、報告セグメントを、従来の単一セグメントから「不動産分譲事業」、「不動産管理事業」及び「不動産賃貸事業」に変更しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の報告セグメントに基づき作成しております。

また、会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更に記載のとおり、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更したため、報告セグメントの減価償却の方法を改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、この変更による当第3四半期連結累計期間のセグメント利益に与える影響はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

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3四半期連結累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。

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24年3月1日 至平成24年11月30日)		当第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)		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					
新築分譲マンション	319	7,735	353	8,770	13.4
新築戸建	—	—	20	504	—
合 計	319	7,735	373	9,275	19.9

- (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24年3月1日 至平成24年11月30日)		当第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)		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					
新築分譲マンション	349	8,420	350	8,704	3.4
新築戸建	—	—	7	189	—
合 計	349	8,420	357	8,893	5.6

- (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。

(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24年3月1日 至平成24年11月30日)		当第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)		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					
新築分譲マンション	233	5,784	321	7,967	37.7
新築戸建	—	—	13	315	—
その他	—	550	—	—	—
不動産分譲事業計	233	6,334	334	8,283	30.8
不動産管理事業	—	64	—	83	29.8
不動産賃貸事業	—	43	—	68	58.7
その他	—	25	—	213	723.5
合 計	233	6,467	334	8,648	33.7

- (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。
 4. 不動産分譲事業「その他」については、新築分譲マンション事業用地売却に係る販売高を記載しております。

- (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。