



平成27年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月10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26年7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27年2月期第1四半期の連結業績 (平成26年3月1日～平成26年5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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期第1四半期	360	△75.9	△212	—	△288	—	△177	—
26年2月期第1四半期	1,499	—	11	—	△12	—	△12	—

(注) 包括利益 27年2月期第1四半期 △177百万円(—%) 26年2月期第1四半期 △12百万円(—%)

	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
27年2月期第1四半期	△35.41	—
26年2月期第1四半期	△2.54	—

(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1四半期	11,705	1,900	16.2
26年2月期	9,502	2,108	22.2

(参考) 自己資本 27年2月期第1四半期 1,900百万円 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	—	—	—	—	—
27年2月期(予想)	—	2.00	—	6.00	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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	5,200	8.8	390	15.2	330	12.2	200	12.2	39.87
通期	12,000	16.7	1,090	11.1	970	9.0	600	10.4	119.60

(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)	27年2月期1Q	5,017,000株	26年2月期	5,017,000株
② 期末自己株式数	27年2月期1Q	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1Q	5,016,927株	26年2月期1Q	4,932,000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	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)	9
(重要な後発事象)	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	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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、デフレ脱却に向けた政府の経済政策や日本銀行による金融政策等により、株価の回復や円高の是正が進む等の改善傾向を示しておりますが、消費税率の引き上げ後の個人消費の減速や景気後退も懸念されており、景気の見通しには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395戸の契約を締結しており、契約進捗率は91.9%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、不動産分譲事業においては、売買契約成立時ではなく顧客への引渡しをもって売上を計上する引渡基準を採用しており、当第1四半期連結累計期間においては分譲マンションの竣工が無く、総引渡し戸数は11戸(前年同期比39戸減)となりました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間における売上高は360百万円(前年同期比75.9%減)、営業損失は212百万円(前年同四半期は営業利益11百万円)、経常損失は288百万円(前年同四半期は経常損失12百万円)、四半期純損失は177百万円(前年同四半期は四半期純損失12百万円)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、当第1四半期連結累計期間における分譲マンションの竣工が無く、既存竣工物件1戸(前年同期比45戸減)と分譲戸建10戸(前年同期比6戸増)の引渡しを行い、総引渡し戸数は11戸(前年同期比39戸減)となりました。また、今後当社の収益に寄与する新規分譲マンション2物件の販売を新たに開始し、関連する広告宣伝費及びモデルルーム費等についても併せて計上いたしました。

以上の結果、売上高は281百万円(前年同期比77.4%減)、セグメント損失は89百万円(前年同四半期はセグメント利益102百万円)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1,710戸(前年同期比329戸増)となりました。

以上の結果、売上高は32百万円(前年同期比34.1%増)、セグメント利益は2百万円(前年同四半期はセグメント損失0百万円)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、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42百万円(前年同期比101.9%増)、セグメント利益は6百万円(前年同期比4.3%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。前第1四半期連結累計期間においては、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1四半期連結累計期間においては売却がなく、仲介手数料等を計上いたしました。

以上の結果、売上高は4百万円(前年同期比98.0%減)、セグメント利益は1百万円(前年同期比95.9%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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2,203百万円増加し、11,705百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,669百万円増加して9,584百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて534百万円増加して2,121百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加1,618百万円であります。固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加446百万円及び土地の増加80百万円であります。

(負債)

当第1四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2,411百万円増加し、9,805百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて625百万円増加して4,576百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,785百万円増加して5,228百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加732百万円であり、主な減少の要因は、未払法人税等の減少213百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加1,761百万円であります。

(純資産)

当第1四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207百万円減少し、1,900百万円となりました。減少の要因は、配当金の支払30百万円及び四半期純損失177百万円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26年4月10日の「平成26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26年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,407	2,463
受取手形及び売掛金	10	1
販売用不動産	204	72
仕掛販売用不動産	5,109	6,728
その他のたな卸資産	7	20
その他	175	298
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	7,914	9,584
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	553	996
減価償却累計額	△75	△72
建物及び構築物(純額)	478	924
土地	901	981
その他	33	34
減価償却累計額	△23	△24
その他(純額)	9	9
有形固定資産合計	1,389	1,915
投資その他の資産	198	205
固定資産合計	1,587	2,121
資産合計	9,502	11,705

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81	39
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	2,602	3,334
未払法人税等	215	2
前受金	851	1,025
賞与引当金	6	15
その他	154	118
流動負債合計	3,951	4,576
固定負債		
社債	140	120
長期借入金	3,158	4,919
退職給付引当金	10	10
その他	133	177
固定負債合計	3,442	5,228
負債合計	7,394	9,805
純資産の部		
株主資本		
資本金	356	356
資本剰余金	226	226
利益剰余金	1,524	1,317
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,108	1,900
純資産合計	2,108	1,900
負債純資産合計	9,502	11,705

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年5月31日)
売上高	1,499	360
売上原価	1,126	277
売上総利益	372	83
販売費及び一般管理費	361	296
営業利益又は営業損失(△)	11	△212
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	4	1
違約金収入	0	4
株式上場祝金	3	—
その他	1	0
営業外収益合計	9	6
営業外費用		
支払利息	31	39
固定資産除売却損	0	29
その他	1	14
営業外費用合計	33	82
経常損失(△)	△12	△288
税金等調整前四半期純損失(△)	△12	△288
法人税、住民税及び事業税	13	2
法人税等調整額	△13	△113
法人税等合計	△0	△111
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△12	△177
四半期純損失(△)	△12	△177

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年5月31日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△12	△177
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	△12	△177
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△12	△177
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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

前第1四半期連結累計期間(自 平成25年3月1日 至 平成25年5月31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	1,248	24	20	1,294	205	1,499
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	—	0	—	0
計	1,248	24	20	1,294	205	1,499
セグメント利益又は損失(△)	102	△0	6	108	44	152

(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	108
「その他」の区分の利益	44
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△140
四半期連結損益計算書の営業利益	11

(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1四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26年5月31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	281	32	42	356	4	360
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	0	1	—	1
計	281	34	42	358	4	362
セグメント利益又は損失(△)	△89	2	6	△79	1	△77

(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 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第1四半期連結会計期間において584百万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	△79
「その他」の区分の利益	1
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△134
四半期連結損益計算書の営業損失	△212

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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1四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1四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年5月31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	148	3,725	62	1,509	△59.5
分譲戸建	10	239	3	73	△69.3
合 計	158	3,965	65	1,582	△60.1

- (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. 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1四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1四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年5月31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	420	10,482	435	10,594	1.1
分譲戸建	6	135	3	80	△40.7
合 計	426	10,617	438	10,674	0.5

- (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1四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1四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年5月31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	46	1,144	1	22	△98.0
分譲戸建	4	104	10	259	147.7
不動産分譲事業計	50	1,248	11	281	△77.4
不動産管理事業	—	24	—	32	34.1
不動産賃貸事業	—	20	—	42	101.9
そ の 他	—	205	—	4	△98.0
合 計	50	1,499	11	360	△75.9

- (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. 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。