



平成27年2月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年10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10月14日 配当支払開始予定日 平成26年11月7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27年2月期第2四半期の連結業績 (平成26年3月1日～平成26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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期第2四半期	5,244	9.7	438	29.6	271	△7.8	165	△6.9
26年2月期第2四半期	4,780	△7.6	338	△44.4	294	△48.4	178	△42.9

(注) 包括利益 27年2月期第2四半期 165百万円(△6.9%) 26年2月期第2四半期 178百万円(△42.9%)

	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2四半期	32.42	—
26年2月期第2四半期	35.90	—

(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2四半期	12,622	3,002	23.8
26年2月期	9,502	2,108	22.2

(参考) 自己資本 27年2月期第2四半期 3,002百万円 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	—	4.00	—	—	—
27年2月期(予想)	—	—	—	6.00	10.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(注) 27年2月期第2四半期末配当金の内訳 記念配当 2円00銭

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、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	12,000	16.7	1,090	11.1	970	9.0	600	10.4	106.39

(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) 平成27年2月期(予想)の1株当たり当期純利益は、有償一般募集(1,000,000株)、オーバーアロットメントによる売出に関する第三者割当増資分(150,000株)を含めた予定期中平均発行株式数により算出しております。

※ 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 -社(社名) 、除外 -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2Q	6,167,000株	26年2月期	5,017,000株
② 期末自己株式数	27年2月期2Q	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2Q	5,120,460株	26年2月期2Q	4,966,647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	13
(1) 生産、受注及び販売の状況	13
(2) 設備投資、減価償却費、研究開発費の推移	13

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わが国経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融政策等により、雇用情勢や企業収益に改善の動きが見られ緩やかな回復基調で推移しております。しかしながら、消費税率引上げ後の個人消費の一部に弱い動きが見られ、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住宅需要が底堅く推移する一方で、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425戸の契約を締結しており、契約進捗率は98.8%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2四半期連結累計期間において、総引渡し戸数は、200戸（前年同期比14戸増）となりましたが、固定資産除売却損54百万円、東京証券取引所第一部への市場変更費用等を計上したことにより、営業外費用は184百万円（前年同期比172.2%増）を計上することとなりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は5,244百万円（前年同期比9.7%増）、営業利益は438百万円（前年同期比29.6%増）、経常利益は271百万円（前年同期比7.8%減）、四半期純利益は165百万円（前年同期比6.9%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、「オーヴィジョン春日若葉台」（福岡県春日市・42戸）、「オーヴィジョン宇部マークスクエア」（山口県宇部市・57戸）、「オーヴィジョン防府駅前セントラルスクエア」（山口県防府市・84戸）等、分譲マンション4物件184戸（前年同期比5戸増）と分譲戸建16戸（前年同期比9戸増）の引渡しを行い、総引渡し戸数は200戸（前年同期比14戸増）となりました。

以上の結果、売上高は5,008百万円（前年同期比11.9%増）、セグメント利益は642百万円（前年同期比15.7%増）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1,899戸（前年同期比384戸増）となりました。また、不動産分譲事業の引渡しに伴うインテリア販売等の売上高が増加いたしました。

以上の結果、売上高は138百万円（前年同期比168.1%増）、セグメント利益は21百万円（前年同期比776.6%増）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91百万円（前年同期比104.8%増）、セグメント利益は34百万円（前年同期比23.1%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。前第2四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2四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5百万円（前年同期比97.2%減）、セグメント利益は2百万円（前年同期比94.0%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3,120百万円増加し、12,622百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,579百万円増加して10,493百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて541百万円増加して2,129百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加1,613百万円及び仕掛販売用不動産の増加866百万円であります。固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加454百万円及び土地の増加87百万円であります。

(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2,226百万円増加し、9,620百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,468百万円増加して5,419百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて758百万円増加して4,200百万円となりました。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298百万円及び短期借入金の増加1,170百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加729百万円であります。

(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894百万円増加し、3,002百万円となりました。増加の要因は、有償一般募集及び有償第三者割当増資により資本金が379百万円、資本剰余金が379百万円増加したこと及び四半期純利益の計上等により利益剰余金が135百万円増加したことによるものであります。

② 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410百万円減少、投資活動により577百万円減少、財務活動により2,601百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度と比べ1,613百万円増加し、4,020百万円となりました。

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、410百万円(前年同期は104百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前四半期純利益が271百万円、たな卸資産が974百万円増加、仕入債務が296百万円増加、法人税等の支払額が210百万円あったこと等によります。

(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、577百万円(前年同期は317百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が561百万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、2,601百万円(前年同期は1,552百万円の増加)となりました。これは、不動産分譲事業等の用地取得に伴う長期借入れによる収入が3,335百万円、株式の発行による収入が752百万円、長期借入金の返済による支出が1,893百万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

平成27年2月期の通期の連結業績予想につきましては、平成27年4月10日の「平成26年2月期 決算短信」で公表しました業績予想に変更はありません。

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2四半期連結会計期間 (平成26年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,407	4,020
受取手形及び売掛金	10	59
販売用不動産	204	282
仕掛販売用不動産	5,109	5,975
その他のたな卸資産	7	0
その他	175	154
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	7,914	10,493
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	553	998
減価償却累計額	△75	△66
建物及び構築物(純額)	478	932
土地	901	989
その他	33	35
減価償却累計額	△23	△25
その他(純額)	9	10
有形固定資産合計	1,389	1,931
投資その他の資産	198	197
固定資産合計	1,587	2,129
資産合計	9,502	12,622

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81	379
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	2,602	3,773
未払法人税等	215	95
前受金	851	854
賞与引当金	6	6
その他	154	269
流動負債合計	3,951	5,419
固定負債		
社債	140	120
長期借入金	3,158	3,888
退職給付引当金	10	11
その他	133	180
固定負債合計	3,442	4,200
負債合計	7,394	9,620
純資産の部		
株主資本		
資本金	356	736
資本剰余金	226	606
利益剰余金	1,524	1,660
自己株式	△0	△0
株主資本合計	2,108	3,002
純資産合計	2,108	3,002
負債純資産合計	9,502	12,622

(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25年3月1日 至平成25年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)
売上高	4,780	5,244
売上原価	3,738	4,167
売上総利益	1,041	1,076
販売費及び一般管理費	702	637
営業利益	338	438
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	15	10
違約金収入	3	5
その他	4	1
営業外収益合計	23	17
営業外費用		
支払利息	65	85
固定資産除売却損	0	54
その他	1	44
営業外費用合計	67	184
経常利益	294	271
税金等調整前四半期純利益	294	271
法人税、住民税及び事業税	139	92
法人税等調整額	△24	13
法人税等合計	115	105
少数株主損益調整前四半期純利益	178	165
四半期純利益	178	165

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25年3月1日 至平成25年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	178	165
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	178	165
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	178	165
少数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25年3月1日 至平成25年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26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	294	271
減価償却費	15	20
支払利息	65	85
たな卸資産の増減額(△は増加)	△945	△974
仕入債務の増減額(△は減少)	476	296
前受金の増減額(△は減少)	315	3
未払又は未収消費税等の増減額	△66	△6
その他	24	178
小計	180	△124
利息の支払額	△57	△76
法人税等の支払額	△226	△210
その他	0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△104	△410
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	△297	△561
投資有価証券の取得による支出	△10	—
その他	△9	△16
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317	△577
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)	49	459
長期借入れによる収入	2,989	3,335
長期借入金の返済による支出	△1,750	△1,893
社債の発行による収入	200	—
社債の償還による支出	—	△20
株式の発行による収入	80	752
配当金の支払額	△16	△30
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,552	2,601
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,130	1,613
現金及び現金同等物の期首残高	2,037	2,407
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,168	4,020

(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25年3月1日 至 平成25年8月31日)

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2四半期連結会計期間において資本金が40百万円、資本準備金が40百万円増加し、当第2四半期連結会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。

当第2四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

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2四半期連結会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2四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。

(セグメント情報等)

前第2四半期連結累計期間(自 平成25年3月1日 至 平成25年8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	4,475	51	44	4,571	209	4,780
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4	0	5	—	5
計	4,475	56	44	4,576	209	4,785
セグメント利益	555	2	27	585	45	631

(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	585
「その他」の区分の利益	45
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△292
四半期連結損益計算書の営業利益	338

(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2四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26年8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)1	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	5,008	138	91	5,238	5	5,244
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3	0	4	—	4
計	5,008	142	91	5,242	5	5,248
セグメント利益	642	21	34	698	2	700

(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2四半期連結累計期間において579百万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	698
「その他」の区分の利益	2
セグメント間取引消去	△0
全社費用(注)	△261
四半期連結損益計算書の営業利益	438

(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2四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2四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年8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	272	6,769	157	3,876	△42.7
分譲戸建	14	350	9	228	△34.8
合 計	286	7,119	166	4,104	△42.3

- (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. 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2四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2四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年8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	411	10,373	347	8,390	△19.1
分譲戸建	7	172	3	78	△54.3
合 計	418	10,545	350	8,469	△19.7

- (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. 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2四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2四半期連結累計期間 (自平成25年3月1日 至平成25年8月31日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成26年3月1日 至平成26年8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	179	4,297	184	4,593	6.9
分譲戸建	7	177	16	415	133.8
不動産分譲事業計	186	4,475	200	5,008	11.9
不動産管理事業	—	51	—	138	168.1
不動産賃貸事業	—	44	—	91	104.8
そ の 他	—	209	—	5	△97.2
合 計	186	4,780	200	5,244	9.7

- (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。

(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。