



平成29年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年7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7月12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29年2月期第1四半期の連結業績(平成28年3月1日～平成28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		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1四半期	2,281	34.1	39	△82.9	5	△97.3	△8	—
28年2月期第1四半期	1,701	371.9	232	—	189	—	113	—

(注) 包括利益 29年2月期第1四半期 △8百万円(—%) 28年2月期第1四半期 113百万円(—%)

	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
29年2月期第1四半期	△1.44	—
28年2月期第1四半期	18.44	—

(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1四半期	12,721	3,903	30.7
28年2月期	13,756	3,937	28.6

(参考) 自己資本 29年2月期第1四半期 3,903百万円 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	—	—	—	—	—
29年2月期(予想)	—	4.00	—	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、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		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
第2四半期(累計)	5,730	△7.8	200	△65.8	130	△73.7	80	△74.0
通期	13,000	1.3	890	△20.2	750	△21.4	500	△16.7

(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1Q	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1Q	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1Q	6,166,927株	28年2月期1Q	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 .....	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) .....	10

## 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、為替相場の急激な変動や、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1四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、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、通期引渡予定戸数404戸に対し、既に278戸の契約を締結しており、契約進捗率は68.8%となっております。なお、収益面においては、前年同期における分譲マンションの開発目的で取得した不動産の売却等の売上はなかったものの、一方で分譲マンション72戸(前年同期は引渡なし)の引渡を行いました。費用面においては、分譲マンションの早期完売にむけた販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は2,281百万円(前年同期比34.1%増)、営業利益は39百万円(前年同期比82.9%減)、経常利益は5百万円(前年同期比97.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純損失は8百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益113百万円)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、前年同期における分譲マンションの開発目的で取得した不動産の売却等の売上がなかった一方で、分譲マンション72戸(前年同期は引渡なし)、分譲戸建10戸(前年同期比1戸増)の引渡を行いました。また、分譲マンションの早期完売にむけた販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は2,162百万円(前年同期比34.6%増)、セグメント利益は176百万円(前年同期比49.9%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2,627戸(前年同期比488戸増)となりました。

以上の結果、売上高は61百万円(前年同期比39.0%増)、セグメント利益は6百万円(前年同期比38.2%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、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、賃貸用不動産の修繕費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は53百万円(前年同期比9.5%増)、セグメント利益は24百万円(前年同期比7.7%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3百万円(前年同期比67.1%増)、セグメント利益は2百万円(前年同期比3.2%増)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1,034百万円減少し、12,721百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,048百万円減少し、10,549百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて13百万円増加し、2,172百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産909百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金192百万円、販売用不動産1,543百万円及びその他195百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、投資その他の資産13百万円であります。

(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1,001百万円減少し、8,817百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて185百万円減少し、5,883百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて815百万円減少し、2,934百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金1,655百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金1,490百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、長期借入金802百万円であります。

(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33百万円減少し、3,903百万円となりました。減少の要因は、配当の支払等により利益剰余金が33百万円減少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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

## 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28年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,714	3,521
受取手形及び売掛金	23	3
販売用不動産	2,641	1,097
仕掛販売用不動産	4,787	5,697
その他のたな卸資産	8	2
その他	422	227
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	11,597	10,549
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	△128
建物及び構築物(純額)	957	947
土地	989	989
その他	34	45
減価償却累計額	△28	△30
その他(純額)	5	14
有形固定資産合計	1,952	1,951
無形固定資産	—	1
投資その他の資産	205	218
固定資産合計	2,158	2,172
資産合計	13,756	12,721

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年2月29日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,557	66
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	3,001	4,656
未払法人税等	229	5
前受金	1,031	896
賞与引当金	7	18
その他	201	198
流動負債合計	6,069	5,883
固定負債		
社債	60	40
長期借入金	3,481	2,678
退職給付に係る負債	14	14
その他	194	200
固定負債合計	3,750	2,934
負債合計	9,819	8,817
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	2,561
自己株式	△0	△0
株主資本合計	3,937	3,903
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	3,903
負債純資産合計	13,756	12,721

## (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27年3月1日 至平成27年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5月31日)
売上高	1,701	2,281
売上原価	1,162	1,893
売上総利益	539	388
販売費及び一般管理費	307	348
営業利益	232	39
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	1	2
違約金収入	1	—
その他	0	1
営業外収益合計	3	3
営業外費用		
支払利息	45	37
その他	0	1
営業外費用合計	46	38
経常利益	189	5
税金等調整前四半期純利益	189	5
法人税、住民税及び事業税	124	4
法人税等調整額	△48	9
法人税等合計	75	13
四半期純利益又は四半期純損失(△)	113	△8
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	113	△8

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27年3月1日 至平成27年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	113	△8
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	113	△8
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	113	△8
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1四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27年5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1四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1四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1四半期連結累計期間(自 平成28年3月1日 至 平成28年5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1四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1四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)

## 【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27年5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	1,606	44	48	1,699	2	1,701
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1	0	2	—	2
計	1,606	46	49	1,701	2	1,704
セグメント利益	351	4	26	382	1	384

(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. 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	382
「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)	△152
四半期連結損益計算書の営業利益	232

(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28年3月1日 至 平成28年5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	2,162	61	53	2,277	3	2,281
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6	1	7	—	7
計	2,162	68	54	2,285	3	2,288
セグメント利益	176	6	24	207	2	209

(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	207
「その他」の区分の利益	2
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	△170
四半期連結損益計算書の営業利益	39

(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。

## 5. 補足情報

## (1) 生産、受注及び販売の状況

## 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1四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5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	102	2,727	87	2,182	△20.0
分譲戸建	13	349	11	295	△15.5
その他	2	1,376	—	—	—
合 計	117	4,454	98	2,477	△44.7

(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。

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1四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5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	373	9,690	356	9,151	△5.8
分譲戸建	9	247	11	291	117.8
合 計	382	9,938	367	9,442	△5.0

(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1四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年5月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5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	—	—	72	1,868	—
分譲戸建	9	228	10	293	128.5
その他	2	1,376	—	—	—
不動産分譲事業計	11	1,606	82	2,162	134.6
不動産管理事業	—	44	—	61	39.0
不動産賃貸事業	—	48	—	53	9.5
そ の 他	—	2	—	3	167.1
合 計	11	1,701	82	2,281	134.1

(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. セグメント間の取引については、相殺消去しております。