



平成26年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年7月10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)1456
 四半期報告書提出予定日 平成25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26年2月期第1四半期の連結業績(平成25年3月1日~平成25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	%
26年2月期第1四半期	1,499	—	11	—	△12	—	△12	—
25年2月期第1四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 26年2月期第1四半期 △12百万円(—%) 25年2月期第1四半期 ー百万円(—%)

	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1四半期	△2.54	—
25年2月期第1四半期	—	—

(注) 1. 平成25年2月期第1四半期は連結財務諸表を作成していないため、平成25年2月期第1四半期の数値及び対前年同四半期増減率については、記載しておりません。

2. 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。当連結会計年度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	%
26年2月期第1四半期	9,325	1,481	15.9
25年2月期	7,721	1,510	19.6

(参考) 自己資本 26年2月期第1四半期 1,481百万円 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	—	—	—	—	—
26年2月期(予想)	—	—	—	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

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。当該株式分割は平成25年6月1日を効力発生日としておりますので、平成26年2月期(予想)につきましては、株式分割前の株式数を基準に配当額を算定しております。

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、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)	4,700	△8.7	360	△39.1	340	△40.3	170	△45.6	34.47
通期	9,600	11.1	880	2.3	860	5.8	510	7.9	103.41

(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。当連結会計年度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1Q	4,932,000株	25年2月期	4,932,000株
② 期末自己株式数	26年2月期1Q	一株	25年2月期	一株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年2月期1Q	4,932,000株	25年2月期1Q	一株

(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ます。前連結会計年度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
四半期連結損益計算書	7
四半期連結包括利益計算書	8
(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	9
(6) 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) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新政権が進める経済対策及び金融政策の効果などを背景に、円安、株高の傾向となり、デフレ脱却と景気回復への期待感が高まっております。しかしながら、海外景気の下振れや不透明な雇用・所得環境により景気が下押しされるリスクもあり、また、今後において各種の増税や保険料負担の増加等の動向により、個人消費の先行きにも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、消費の不透明感の影響がありながらも、各種の住宅取得促進政策を背景に堅調に推移しております。また、平成25年度税制改正において住宅ローン減税の政策が延長、拡充されるなど今後において業界の活性化が期待されております。一方で、住宅ローン金利の上昇や土地仕入における競争激化、供給過多による在庫リスクの上昇など懸念材料も出始めております。

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、不動産市況に適切に対応しながら、他社との差別化を図り、山口県及び九州の主要都市において、それぞれの地域の需要に見合った用地仕入・企画・分譲（販売）を行い、高品質で環境に配慮した新築分譲マンションの早期完売を目的とした販売活動を行ってまいりました。

当第1四半期連結累計期間においては、新築分譲マンション148戸、新築戸建10戸、合計158戸の契約を締結いたしました。契約が好調に推移したことから、今後当社の収益に寄与する新規分譲マンション4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、当第1四半期連結累計期間における売上高は1,499百万円、営業利益は11百万円、経常損失は12百万円、四半期純損失は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。

なお、当第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1四半期連結累計期間の分析は、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、「オーヴィジョン上熊本」（熊本県熊本市・46戸）1物件と新築戸建4戸の引渡しを行い、総引渡し戸数は50戸となりました。また、契約が好調に推移したことから、今後当社の収益に寄与する新規分譲マンション4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。

その結果、売上高は1,248百万円、セグメント利益は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たものの、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。その結果、売上高は24百万円、セグメント損失は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、当社が底地の一部を保有する事業用地においてショッピングモールが開業し、また、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。その結果、売上高は20百万円、セグメント利益は6百万円となりました。

(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、マンション事業用地において、周辺利便性と付加価値の向上を目的として、用地の一部を売却しております。その結果、売上高は205百万円、セグメント利益は44百万円となりました。

(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1,603百万円増加し、9,325百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,319百万円増加して7,763百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて284百万円増加して1,561百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加591百万円及び仕掛販売用不動産の増加888百万円であり、主な減少の要因は、販売用不動産の減少156百万円であります。固定資産の主な増加の要因は、土地の増加202百万円であります。

(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1,632百万円増加し、7,843百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,307百万円増加して5,089百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて325百万円増加して2,754百万円となりました。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326百万円及び短期借入金の増加864百万円であり、主な減少の要因は、未払法人税等の減少215百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加158百万円及び社債の増加160百万円であります。

(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28百万円減少し、1,481百万円となりました。主な減少の要因は、配当金の支払16百万円及び四半期純損失12百万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4月9日の「平成25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、当第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、当第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。

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1四半期連結会計期間 (平成25年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,037	2,628
受取手形及び売掛金	2	0
販売用不動産	218	61
仕掛販売用不動産	4,046	4,934
未成工事支出金	43	12
原材料	2	2
その他	93	122
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	6,444	7,763
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	463	536
減価償却累計額	△50	△56
建物及び構築物(純額)	413	479
土地	699	901
その他	35	35
減価償却累計額	△22	△21
その他(純額)	13	14
有形固定資産合計	1,125	1,395
無形固定資産	0	—
投資その他の資産	150	166
固定資産合計	1,277	1,561
資産合計	7,721	9,325

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年5月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	276	602
1年内償還予定の社債	—	40
短期借入金	2,551	3,416
未払法人税等	231	15
前受金	564	794
賞与引当金	5	15
その他	153	205
流動負債合計	3,782	5,089
固定負債		
社債	—	160
長期借入金	2,290	2,448
退職給付引当金	12	10
その他	126	135
固定負債合計	2,429	2,754
負債合計	6,211	7,843
純資産の部		
株主資本		
資本金	316	316
資本剰余金	186	186
利益剰余金	1,008	979
株主資本合計	1,510	1,481
純資産合計	1,510	1,481
負債純資産合計	7,721	9,325

(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)

	当第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)
売上高	1,499
売上原価	1,126
売上総利益	372
販売費及び一般管理費	361
営業利益	11
営業外収益	
受取利息	0
業務受託料	4
株式上場祝金	3
その他	1
営業外収益合計	9
営業外費用	
支払利息	31
その他	2
営業外費用合計	33
経常損失(△)	△12
税金等調整前四半期純損失(△)	△12
法人税、住民税及び事業税	13
法人税等調整額	△13
法人税等合計	△0
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△12
四半期純損失(△)	△12

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)

		当第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)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)		△12
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
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益		△12
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

当第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、不動産売買及び仲介、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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第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、当第1四半期連結会計期間より、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。

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、当第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1四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

該当事項はありません。

(6) 重要な後発事象

(株式分割)

当社は、平成25年5月7日開催の取締役会決議に基づき、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることで、投資家の皆様により投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 株式分割の割合及び時期 平成25年6月1日をもって平成25年5月31日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式を1株につき3株の割合をもって分割をする。
2. 分割により増加する株式数 普通株式3,288,000株

(第三者割当による新株発行)

当社は、平成25年5月31日開催の取締役会決議に基づき、当社が建設を予定している戸建分譲プロジェクト12区画（山口県下関市王司）における建設費用の資金調達に加え、従前より当社と取引関係にある割当先との関係をより強固なものとするため、平成25年6月18日を払込期日とする第三者割当増資を実施いたしました。その概要は次のとおりであります。

1. 発行新株式数 普通株式85,000株
2. 発行価額 1株につき金950円
3. 発行価額の総額 80,750,000円
4. 資本組入額 1株につき金475円
5. 募集又は割当方法 第三者割当の方法による
6. 申込期間 平成25年5月31日（金）～平成25年6月4日（火）
7. 払込期日 平成25年6月18日（火）
8. 割当先及び割当株式数 株式会社福岡銀行 85,000株

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示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	件数	契約高(百万円)	前期比(%)
不動産分譲事業			
新築分譲マンション	148	3,725	—
新築戸建	10	239	—
合計	158	3,965	—

- (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示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	件数	契約高(百万円)	前期比(%)
不動産分譲事業			
新築分譲マンション	420	10,482	—
新築戸建	6	135	—
合計	426	10,617	—

- (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	件数	契約高(百万円)	前期比(%)
不動産分譲事業			
新築分譲マンション	46	1,144	—
新築戸建	4	104	—
不動産分譲事業計	50	1,248	—
不動産管理事業	—	24	—
不動産賃貸事業	—	20	—
その他	—	205	—
合計	50	1,499	—

- (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、不動産分譲事業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。