平成25年２月期　決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年４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) 取締役管理部長	(氏名) 藤田　尚久	(TEL) 083(229)1456
定時株主総会開催予定日	平成25年５月28日	配当支払開始予定日	平成25年５月29日
有価証券報告書提出予定日	平成25年５月29日		

決算補足説明資料作成の有無　　：　有

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25年２月期の連結業績（平成24年３月１日～平成25年２月28日）

（１）連結経営成績

（%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年２月期	8,638	24.3	860	46.2	812	55.8	472	68.5
24年２月期	6,948	―	588	―	521	―	280	―

（注）包括利益　　25年２月期　472百万円（　68.5%）　　24年２月期　280百万円（　―%）

	１株当たり当期純利益	潜在株式調整後１株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年２月期	332.27	―	43.4	11.3	10.0
24年２月期	208.62	―	53.4	9.2	8.5

（参考）持分法投資損益　25年２月期　―百万円　24年２月期　―百万円

当社は、平成24年８月31日付けで普通株式１株につき普通株式1,000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「１株当たり当期純利益」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	１株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年２月期	7,721	1,510	19.6	918.86
24年２月期	6,597	665	10.1	495.16

（参考）自己資本　25年２月期　1,510百万円　24年２月期　665百万円

当社は、平成24年８月31日付けで普通株式１株につき普通株式1,000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「１株当たり純資産」を算定しております。

（３）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年２月期	△538	△29	1,233	2,037
24年２月期	△412	△855	970	1,372

２．配当の状況

	年間配当金					配当金総額（合計）	配当性向（連結）	純資産配当率（連結）
	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	百万円	%	%
24年２月期	―	0.00	―	0.00	0.00	―	―	―
25年２月期	―	0.00	―	10.00	10.00	16	3.0	1.4
26年２月期(予想)	―	―	―	10.00	―		―	

（注）　25年２月期期末配当金の内訳　　記念配当　　5円00銭

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	103.41
通　期	9,600	11.1	880	2.3	860	5.8	510	7.9	310.22

※　注記事項

（１）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）　　：　無

新規　　ー社（社名）　　、除外　　ー社（社名）

（２）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

（３）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）	25年２月期	1,644,000株	24年２月期	1,344,000株
②　期末自己株式数	25年２月期	ー株	24年２月期	ー株
③　期中平均株式数	25年２月期	1,422,082株	24年２月期	1,344,000株

当社は、平成24年８月31日付けで普通株式１株につき普通株式1,000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。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は終了しておりません。

※　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。

（決算補足説明資料の入手方法）

当社は、平成25年４月18日に機関投資家及びアナリスト向けに説明会を開催いたします。説明会で配布する決算説明資料は、説明会開催後速やかに当社ホームページにて掲載する予定です。

○添付資料の目次

１．経営成績 …… ２
（１）経営成績に関する分析 …… ２
（２）財政状態に関する分析 …… ２
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… ４
（４）事業等のリスク …… ４
２．企業集団の状況 …… ６
３．経営方針 …… ７
（１）会社の経営の基本方針 …… ７
（２）目標とする経営指標 …… ７
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… ７
（４）会社の対処すべき課題 …… ８
４．連結財務諸表 …… ９
（１）連結貸借対照表 …… ９
（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 …… 11
（３）連結株主資本等変動計算書 …… 13
（４）連結キャッシュ・フロー計算書 …… 14
（５）継続企業の前提に関する注記 …… 15
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 …… 15
（７）会計方針の変更 …… 16
（８）連結財務諸表に関する注記事項 …… 17
（連結貸借対照表関係） …… 17
（連結損益計算書関係） …… 17
（連結包括利益計算書関係） …… 17
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 18
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 18
（セグメント情報等） …… 19
（関連当事者情報） …… 20
（１株当たり情報） …… 21
（重要な後発事象） …… 21
５．その他 …… 22
（１）生産、受注及び販売の状況 …… 22
（２）役員の異動 …… 23

１．経営成績

（１）経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、復興需要等を背景に生産、企業収益等に一部回復の兆しが見られておりましたが、円高、株安の影響で景気の不透明感が続きました。しかしながら、年末の政権交代により、新政権の掲げる経済政策への期待から円安、株高の傾向となり、デフレ経済脱却と景気回復への期待感が高まっております。ただし、海外景気の下振れや欧米の財政リスク、不透明な雇用情勢等による景気の下振れリスクも存在しており、今後各種の増税政策や保険料負担の増額等の動向によっては、消費の先行きにも不透明感が残る状況であります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、継続した低金利を背景に、住宅ローン減税の継続や太陽光発電システム設置に対する補助金制度等、政府の住宅取得支援策も後押しとなり、新設住宅着工戸数が３年連続の増加となり、緩やかな改善傾向が見られました。その一方で、国土交通省が公表した地価動向調査によると、地価の回復傾向が見られると同時に、一部の地域では土地仕入競争の激化や建築資材価格の上昇、供給過剰感が出始めるなど、在庫リスクは強まりつつあります。

このような事業環境の中、当社グループは、主力である不動産分譲事業において、不動産市況の変動に適切に対応しながら、他社との差別化を図るために、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実施した結果、販売活動に係る費用を圧縮することとなり、収益に寄与することができました。

その結果、当連結会計年度において、売上高は8,638百万円（前年同期比24.3％増）、営業利益は860百万円（同46.2％増）、経常利益は812百万円（同55.8％増）、当期純利益は472百万円（同68.5％増）を計上することとなりました。

事業の種類別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、「オーヴィジョン塩原」（福岡市南区・63戸）、「オーヴィジョン政所Ⅱ」（山口県周南市・33戸）、「オーヴィジョン長嶺」（熊本市東区・60戸）、「オーヴィジョン青葉東」（宮崎県宮崎市・64戸）等、計12物件の引渡し等により、総引渡し戸数329戸（前年同期比53戸増）、売上高は8,507百万円（前年同期比26.2％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たことにより、売上高は101百万円（前年同期比54.3％増）となりました。

（その他）

その他附帯事業として、売上高は30百万円（前年同期比79.0％減）となりました。

②今後の見通し

次期（平成26年２月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高9,600百万円、営業利益 880百万円、経常利益 860百万円、当期純利益510百万円を見込んでおります。

（２）財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて1,124百万円増加し、7,721百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて1,102百万円増加して6,444百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて21百万円増加して1,277百万円となりました。流動資産の主な増加要因は、現金及び預金665百万円、仕掛販売用不動産769百万円が増加したこと、販売用不動産が281百万円減少したことによるものであります。固定資産の主な増加要因は、繰延税金資産が21百万円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて279百万円増加し、6,211百万円となりました。こ

のうち流動負債は、前連結会計年度に比べて188百万円増加して3,782百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて90百万円増加して2,429百万円となりました。流動負債の主な増加要因は、支払手形及び買掛金が235百万円、短期借入金が777百万円増加したこと、前受金が925百万円減少したことによるものであります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金が83百万円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて845百万円増加し、1,510百万円となりました。主な要因としては、第三者割当増資により372百万円増加したこと、当期純利益の計上により利益剰余金が472百万円増加となったことによるものであります。

②当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動により538百万円減少、投資活動により29百万円減少、財務活動により1,233百万円増加しており、この結果、前連結会計年度と比べ665百万円増加、2,037百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要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）

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、538百万円減少（前連結会計年度は412百万円の減少）となりました。これは、主な収入として、税金等調整前当期純利益808百万円増加、主な支出として、たな卸資産が534百万円、前受金が925百万円減少、法人税等の支払額が328百万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）

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、29百万円減少(前連結会計年度は855百万円の減少)となりました。主な支出として、有形固定資産の取得による支出20百万円が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）

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、1,233百万円増加（前連結会計年度は970百万円の増加）となりました。主な収入として、分譲マンション事業等の用地取得に伴う長期借入れによる収入4,063百万円があり、主な支出として、長期借入金の返済による支出3,242百万円等によります。

（参考） キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年２月期	平成25年２月期
自己資本比率（%）	10.1	19.6
時価ベースの自己資本比率（%）	―	50.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	―	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	―	―

自己資本比率：自己資本/総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産
キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/営業活動によるキャッシュ・フロー
インタレスト・ガバレッジ・レシオ：営業活動によるキャッシュ・フロー/利払い

（注）１．いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
２．株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）より算定しております。
３．有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。
４．キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、経営成績や財政状況の推移及び今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

このような方針に基づき、平成25年２月期末の配当につきましては、普通配当５円に、東京証券取引所マザーズ市場への上場を記念した記念配当５円を加え、１株当たり合計10円とさせていただくことを予定しております。

なお、次期（平成26年２月期）の配当につきましては、上記の方針並びに通期の業績見通し等を踏まえ、中間配当につきましては未定でありますが、１株当たり期末配当金10円を予定しております。

（４）事業等のリスク

当社グループの事業及び財政状況等に影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末において判断したものであります。

(有利子負債への依存について)

当社グループは、用地の取得資金及び建築資金の一部を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債依存度が高い水準にあります。今後においても、事業拡大に伴い有利子負債は高い水準で推移するものと想定され、資金借入が十分に実行できない場合や金利が上昇した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(引渡時期による業績変動について)

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、マンションの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ます。そのため、天災やその他予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生による引渡しの遅延があった場合には、当社グループの業績が変動する可能性があります。

(瑕疵担保リスクについて)

当社グループにおいては、不動産分譲事業における建築工事を外注により行っており、当社グループが販売する建物についての瑕疵については、外注先の施工会社の工事保証にて担保しております。しかしながら、施工会社の財政状態が悪化または破綻するなどにより施工会社が負うべき瑕疵の担保責任が履行されない場合には、当社グループの業績と財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(土地仕入時において予想できないリスクについて)

当社グループでは土地の仕入に際して、さまざまな調査を行い、土地仕入の意思決定をしておりますが、土地仕入時には予想がつかない土壌汚染や地中埋設物などの瑕疵が発見される場合や近隣への建築工事中の騒音や竣工後の日影の影響等に対する近隣住民の反対運動が発生した場合には、プロジェクトの工程に遅れをきたすと同時に、追加費用が発生する場合があります。

当社グループの開発物件におきまして、これまでに事業収支に大きな影響を与える地中障害や多額の近隣補償費等の支払いが発生した事例はありませんが、今後において、当社グループの予測を超える地中障害や近隣反対運動が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(経済動向・経営環境の変化について)

当社グループは、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、不動産税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や、大幅な金利の上昇、供給過剰による販売価格の下落発生等、諸情勢に変化があった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(開発・販売地域が集中していることに関するリスクについて)

当社グループの開発及び販売地域は、山口・九州エリアに集中しております。

当社グループは、今後の成長のために、他地域での開発及び販売を進めていくことも検討いたしますが、同地域

の景気が悪化した場合や同地域に重大な災害が生じた場合は、当社グループの経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

（法的規制等について）

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「国土利用計画法」、「都市計画法」、「宅地建物取引業法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。また、子会社の株式会社トラストコミュニティにおきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等による法的規制を受けております。このため、将来におけるこれらの法的規制の改廃、大幅な変更、新法の制定等により、事業計画の見直しの必要が生じる場合やこれらの法的規制等に定める事項に抵触した場合等には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

（たな卸資産の評価に関する会計処理の適用について）

当社グループは、当連結会計年度より通常の販売目的で保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　平成18年７月５日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）にて算定しております。そのため、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。なお、当連結会計年度たな卸資産評価損は計上しておりません。

（小規模組織であることによるリスク）

当社グループは小規模組織であり、今後の成長のために販売、仕入、開発、管理における優秀な人材の確保が必要なものと認識しておりますが、当社グループが必要とする人材を適時に確保できる保証はありません。また、当社グループが必要とする人材が適宜に採用できなかった場合あるいは、従業員数の増加に対して管理体制の構築が順調に進まなかった場合には、当社グループの業務に支障をきたす可能性があります。また、人員増強、教育及びシステムなどの設備強化などに伴って、固定費の増加などから収益性の悪化を余儀なくされる可能性があります。

（個人情報管理について）

当社グループは、多数のお客様の個人情報等をお預かりしております。当社グループでは、平成20年11月よりプライバシーマーク（認定番号　第10700049(03)号）を取得しており、個人情報については、厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。

しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、上記は当社グループが事業継続する上で、予想される主なリスクを具体的に例示しており、これらに限定されるものではありません。

２．企業集団の状況

当社グループは、当社（株式会社エストラスト）及び連結子会社１社（株式会社トラストコミュニティ）で構成されており、山口・九州エリアを中心に、主に不動産分譲事業を展開しております。

当社では、事業用地の仕入れを行い、新築マンションを企画開発し、エンドユーザーに分譲しております。また、株式会社トラストコミュニティにおいては、完成後のマンションの管理組合より管理業務の受託及び不動産賃貸業を行っております。

（不動産分譲事業）

当社の不動産分譲事業において提供する分譲マンションの特徴は、以下のとおりであります。

当社は、自社ブランド「オーヴィジョン」マンションシリーズを主に山口・九州エリアにおいて提供しております。当事業は、当社が販売代理で培ってきた販売力を生かしながら、デベロッパーとして商品企画部門と販売部門が一体となることで、お客様の多様化するニーズやトレンドを商品企画に反映することが可能となりました。

「オーヴィジョン」マンションシリーズにおいては、「人と地球にやさしい暮らし」をコンセプトに、環境に配慮した良質なマンションの提供をとおして、人と社会と環境に貢献する住まいづくりを目指しています。

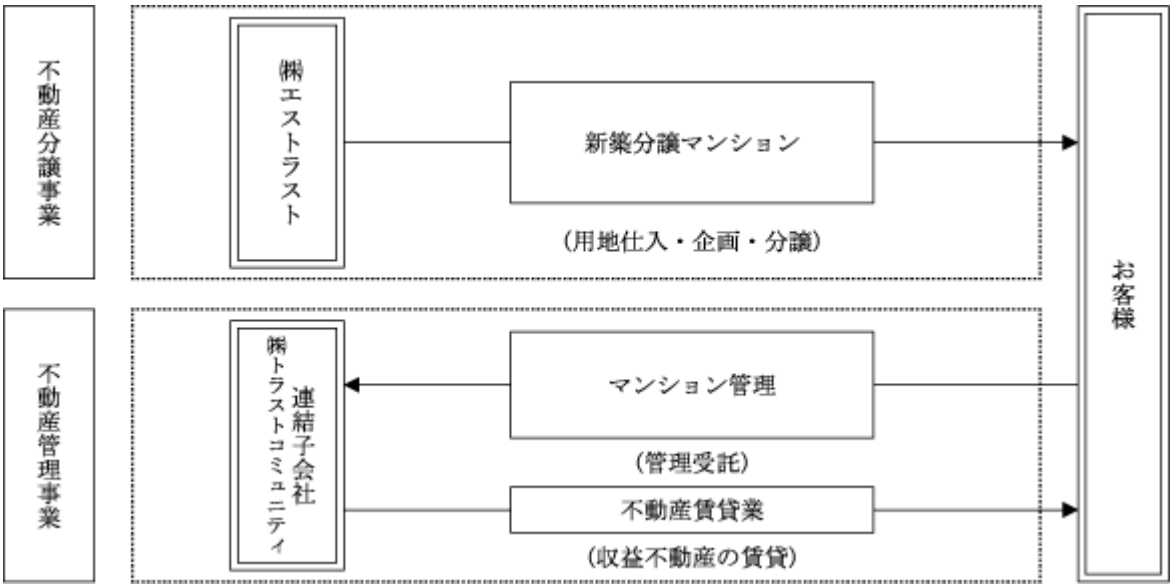
（不動産管理事業）

当社グループの不動産管理事業は、連結子会社の株式会社トラストコミュニティにおいて、マンション管理業、不動産賃貸業等を行っております。

（その他）

当社は、その他附帯事業として不動産の売買等を行なっております。

なお、事業系統図は、以下のとおりであります。



３．経営方針

（１）会社の経営の基本方針

当社は、主に山口・九州エリアにおいて、ファミリータイプの「オーヴィジョンマンション」シリーズを提供しております。“人と地球にやさしい暮らし”をコンセプトに、環境に配慮した良質なマンションの提供をとおした、「人」と「社会」と「環境」の調和した未来の創造を目指しております。

また、企画、販売から入居後の管理・アフターサービスまで製・販・管の一貫体制で責任をもったトータルサービスを提供することで、お客様の多様化するニーズやトレンドを商品企画に反映し、お客様の満足度を高めるよう努めております。

（２）目標とする経営指標

当社グループは、用地の取得資金及び建築資金等の一部を主に金融機関からの借入金により調達しております。安定的な事業展開を行うために、自己資本の拡充による財務基盤の強化が重要であると認識しており、最も重視している経営指標は自己資本比率であります。今後、当社においては有利子負債の圧縮等を行うことにより自己資本比率の目標値を20％以上と考えております。

（３）中長期的な会社の経営戦略

当社の主要な供給圏である山口・九州エリアにおいては、首都圏などのように投資案件での物件供給が少なく、景気動向に左右されることは限定されております。また、新築分譲マンションの購入ニーズは、消費者のライフサイクルの中で起きる変化によるものが大きいため、当該エリア周辺の潜在的な需要（実需）は比較的高く推移しております。

さらに、近年は、新設住宅着工戸数が３年連続の増加となり、住宅市場の緩やかな改善傾向が見られる等、当社においてはマーケットシェアの拡大を図りやすい環境にあります。このような状況の中、当社は、引き続き不動産分譲事業を経営の柱に据え、以下の経営戦略に重点を置いて、経営資源を投入し、事業拡大を目指してまいります。

①商品企画力の強化

環境配慮型マンションとして、既存の太陽光発電・LED照明・節水設備・省エネ家電・ホームエネルギーマネジメントシステム等の標準化に加え、戸別太陽光発電、蓄電池、蓄熱など引続きエコを視点とした取組みを検討・強化し、更なるエコ化の推進と差別化を図ってまいります。

②主要供給圏における優位性の発揮

完成在庫を抱えていない販売力の優位性を生かして、主要供給圏における魅力的で割安な用地に関しては積極的な仕入れを行い、マーケットシェアの拡大とさらなる利益率の向上に努めてまいります。また、福岡市のような今後も人口の集積が予想される有望なマーケットへ積極的に進出してまいります。

③新規事業の展開

消費者ニーズの多様化に備え、新たな商品ラインナップの構築を図るため、戸建分譲事業へ参入しております。当社が取得する用地情報を効率的に活用するとともに、事業特性である資金の短期回転を活かし、主力事業である不動産分譲事業の補完を目指してまいります。

④グループ戦略と収益基盤の強化

主力事業である不動産分譲事業はフロービジネスであることから、賃貸、管理業等の安定した収益が見込めるストックビジネスを強化することが、経営の安定化に資すると考えております。不動産管理事業は株式会社トラストコミュニティにおいて、当社の供給するオーヴィジョンマンションの管理を行っており、当社の供給戸数の増加とともに今後とも安定的に管理戸数の増加が見込まれます。また、賃貸業については、物件を厳選した上で取得している為、物件数は多くありませんが、引き続き、十分な収益性が見込めることを前提に、財務面にも配慮しながら個別案件ベースで厳選して取得してまいります。

（４）会社の対処すべき課題

不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数が３年連続の増加となり、緩やかな改善傾向が見られましたが、その一方で、一部の地域では土地仕入競争の激化や建築資材価格の上昇、供給過剰感が出始めるなど、在庫リスクは強まりつつあります

このような環境の中で、当社グループは、不動産市況の変動に適切に対応しながら、他社との差別化を一層推進し、長期的な競争優位性を維持しながら収益力向上を図るため、特に以下の内容を重要課題として取り組んでまいります。

①資金繰りを考慮した事業展開

当社グループの分譲マンション開発には期間を要し、その間に発生する建築費等の支出を考慮した場合、複数の案件を手掛けることは、資金繰りに支障をきたす可能性があります。当社グループは今後も、販売中の既存物件の契約状況に充分配慮しながら、適切なファイナンスを実行し事業拡大を図ってまいります。

②経営管理体制の強化

建築基準法の改正や様々な法律の改正など、不動産事業にかかる法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化し、その影響は増大しております。また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正確に把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組みである「内部統制システム」の構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでまいります。

③人材育成の強化と人材の確保

当社グループでは、役員及び従業員のスキルアップが不可欠と認識しており、職種に応じた専門知識の修得だけでなく、他分野での知識の修得を奨励する資格手当制度を定めております。今後においても、これらの制度を拡充し人材の育成に努めてまいります。また、事業発展の前提となる人材の確保につきましては、中途採用に加え、新卒の定期採用等を積極的に実施し、優秀な人材の確保に努める方針であります。

４．連結財務諸表
（１）連結貸借対照表

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年２月29日）	当連結会計年度 （平成25年２月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,372,415	2,037,889
受取手形及び売掛金	8,765	2,096
販売用不動産	499,962	※1 218,482
仕掛販売用不動産	3,276,977	※1 4,046,344
繰延税金資産	15,711	18,404
その他	168,164	121,241
貸倒引当金	△184	△19
流動資産合計	5,341,811	6,444,438
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	470,770	463,570
減価償却累計額	△30,294	△50,511
建物及び構築物（純額）	440,475	※1 413,058
車両運搬具	14,027	16,478
減価償却累計額	△10,906	△15,213
車両運搬具（純額）	3,121	1,265
土地	681,602	※1 699,362
リース資産	－	11,020
減価償却累計額	－	△668
リース資産（純額）	－	10,352
その他	8,147	8,257
減価償却累計額	△5,291	△6,506
その他（純額）	2,856	1,751
有形固定資産合計	1,128,055	1,125,791
無形固定資産	1,443	975
投資その他の資産		
投資有価証券	30	30
繰延税金資産	60,071	81,109
その他	65,839	69,444
投資その他の資産合計	125,940	150,584
固定資産合計	1,255,439	1,277,350
資産合計	6,597,251	7,721,789

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年２月29日）	当連結会計年度 （平成25年２月28日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	40,608	276,266
短期借入金	1,774,100	※1 2,551,330
未払法人税等	199,410	231,019
前受金	1,490,472	564,920
賞与引当金	4,639	5,432
その他	84,139	153,189
流動負債合計	3,593,370	3,782,157
固定負債		
長期借入金	2,206,948	※1 2,290,653
退職給付引当金	12,253	12,253
その他	119,183	126,118
固定負債合計	2,338,384	2,429,024
負債合計	5,931,755	6,211,182
純資産の部		
株主資本		
資本金	129,950	316,250
資本剰余金	－	186,300
利益剰余金	535,546	1,008,056
株主資本合計	665,496	1,510,606
純資産合計	665,496	1,510,606
負債純資産合計	6,597,251	7,721,789

（２）連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
売上高	6,948,811	8,638,592
売上原価	5,374,528	6,637,120
売上総利益	1,574,283	2,001,472
販売費及び一般管理費	985,949	※1 1,141,189
営業利益	588,333	860,283
営業外収益		
受取利息	238	375
業務受託料	18,478	25,190
受取賃貸料	21,119	50,759
違約金収入	3,110	3,000
その他	846	4,904
営業外収益合計	43,793	84,230
営業外費用		
支払利息	105,429	104,759
その他	5,168	27,200
営業外費用合計	110,598	131,959
経常利益	521,529	812,554
特別損失		
固定資産除却損	3,234	※2 4,540
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	123	－
特別損失合計	3,357	4,540
税金等調整前当期純利益	518,171	808,014
法人税、住民税及び事業税	264,971	359,235
法人税等調整額	△27,180	△23,731
法人税等合計	237,790	335,503
少数株主損益調整前当期純利益	280,380	472,510
当期純利益	280,380	472,510

連結包括利益計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
少数株主損益調整前当期純利益	280,380	472,510
その他の包括利益		
その他の包括利益合計	－	－
包括利益	280,380	472,510
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	280,380	472,510
少数株主に係る包括利益	－	－

（３）連結株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	129,950	129,950
当期変動額		
新株の発行	－	186,300
当期変動額合計	－	186,300
当期末残高	129,950	316,250
資本剰余金		
当期首残高	－	－
当期変動額		
新株の発行	－	186,300
当期変動額合計	－	186,300
当期末残高	－	186,300
利益剰余金		
当期首残高	255,165	535,546
当期変動額		
当期純利益	280,380	472,510
当期変動額合計	280,380	472,510
当期末残高	535,546	1,008,056
株主資本合計		
当期首残高	385,115	665,496
当期変動額		
新株の発行	－	372,600
当期純利益	280,380	472,510
当期変動額合計	280,380	845,110
当期末残高	665,496	1,510,606
純資産合計		
当期首残高	385,115	665,496
当期変動額		
新株の発行	－	372,600
当期純利益	280,380	472,510
当期変動額合計	280,380	845,110
当期末残高	665,496	1,510,606

（４）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	518,171	808,014
減価償却費	23,186	29,534
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△25	△165
賞与引当金の増減額（△は減少）	1,131	793
退職給付引当金の増減額（△は減少）	3,369	－
受取利息及び受取配当金	△244	△383
支払利息	105,429	104,759
有形固定資産除売却損益（△は益）	3,234	4,540
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	123	－
売上債権の増減額（△は増加）	13,784	8,168
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,165,528	△534,177
仕入債務の増減額（△は減少）	△583,224	248,066
前受金の増減額（△は減少）	1,161,670	△925,552
未払又は未収消費税等の増減額	△144,169	119,037
その他	△40,077	33,503
小計	△103,168	△103,861
利息及び配当金の受取額	244	383
利息の支払額	△105,238	△105,918
法人税等の支払額	△204,602	△328,864
営業活動によるキャッシュ・フロー	△412,764	△538,260
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	10,000	－
有形固定資産の取得による支出	△846,542	△20,321
貸付金の回収による収入	187	71
その他	△19,111	△9,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△855,467	△29,273
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）	10,000	40,000
長期借入れによる収入	4,387,700	4,063,000
長期借入金の返済による支出	△3,427,649	△3,242,065
株式の発行による収入	－	372,600
その他	－	△526
財務活動によるキャッシュ・フロー	970,050	1,233,008
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△298,181	665,473
現金及び現金同等物の期首残高	1,670,596	1,372,415
現金及び現金同等物の期末残高	1,372,415	※１ 2,037,889

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１　連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　　１社

連結子会社の名称

株式会社トラストコミュニティ

２　持分法の適用に関する事項

持分法を適用している会社はありません。

３　連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

４　会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

②たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております。（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	７～50年
車両運搬具	２～５年
その他	２～20年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価格を零（残価保証の取り決めがある場合は残価保証額）とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

③退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

（７）会計方針の変更

当連結会計年度より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成22年６月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成22年６月30日公表分）及び「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号　平成22年６月30日）を適用しております。

当連結会計年度において株式分割を行いましたが、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、１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、１株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

（８）連結財務諸表に関する注記事項

（連結貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （平成24年２月29日）	当連結会計年度 （平成25年２月28日）
販売用不動産	51,610千円	159,510千円
仕掛販売用不動産	3,269,673千円	3,995,197千円
建物及び構築物	344,397千円	294,769千円
土地	286,753千円	286,753千円
計	3,952,434千円	4,736,231千円

上記に対する債務

	前連結会計年度 （平成24年２月29日）	当連結会計年度 （平成25年２月28日）
短期借入金	1,750,188千円	2,536,788千円
長期借入金	1,807,738千円	1,985,195千円
計	3,557,926千円	4,521,983千円

（連結損益計算書関係）

※１　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
広告宣伝費	224,546千円	224,428千円
支払手数料	68,502千円	122,706千円
モデルルーム費	127,126千円	172,724千円
給与及び手当	160,506千円	185,116千円
賞与引当金繰入額	4,639千円	5,432千円
退職給付費用	3,402千円	－千円
減価償却費	23,186千円	29,534千円

※２　固定資産除却損の内訳

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
建物及び構築物	3,164千円	4,540千円
車両運搬具	60千円	－千円
その他	8千円	－千円
計	3,234千円	4,540千円

（連結包括利益計算書関係）

該当事項はありません。

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）

１．発行済株式の種類及び総数

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	1,344	－	－	1,344
合計	1,344	－	－	1,344

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）

１．発行済株式の種類及び総数

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式　（注）	1,344	1,642,656	－	1,644,000
合計	1,344	1,642,656	－	1,644,000

（注）普通株式の増加は、平成24年８月31日付で1株を1,000株に分割し、平成24年11月21日付で、250,000株、有償一般募集及び平成24年12月21日付を払込期日とする有償第三者割当増資による50,000株による増加であります。

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年５月28日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	16,440	10.00	平成25年２月28日	平成25年５月29日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）	当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）
現金及び預金勘定	1,372,415千円	2,037,889千円
現金及び現金同等物	1,372,415千円	2,037,889千円

（セグメント情報等）

（セグメント情報）

前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）及び当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）

当社グループは、不動産分譲事業以外について、開示情報としての重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

（関連情報）

前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３.主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10％以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３.主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10％以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

（関連当事者情報）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	笹原友也	－	－	当　　社 代表取締役社長	（被所有） 直接 52.1	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証	3,648,448	－	－

（注）　取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は金融機関からの借入金に対して、代表取締役社長笹原友也より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	松川徹	－	－	当　　社 常務取締役	（被所有） 直接 3.28	売買取引	販売用不動産の売買	21,717	売上高	－

（注）　取引条件及び取引条件の決定方針等

価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

取引金額には消費税等を含めておりません。

(2)連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度（自　平成23年３月１日　至　平成24年２月29日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	笹原友也	－	－	当　　社 代表取締役社長	－	債務被保証	連結子会社銀行借入に対する債務被保証	332,600	－	－

（注）　取引条件及び取引条件の決定方針等

連結子会社である㈱トラストコミュニティは金融機関からの借入金に対して、代表取締役社長笹原友也より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度（自　平成24年３月１日　至　平成25年２月28日）

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）		当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）	
１株当たり純資産額	495.16円	１株当たり純資産額	918.86円
１株当たり当期純利益金額	208.62円	１株当たり当期純利益金額	332.27円

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
２．当社は、平成24年８月31日付けで普通株式１株につき普通株式1,000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金額を算定しております。
３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成23年３月１日 至　平成24年２月29日）	当連結会計年度 （自　平成24年３月１日 至　平成25年２月28日）
当期純利益（千円）	280,380	472,510
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	280,380	472,510
期中平均株式数（株）	1,344,000	1,422,082

（会計方針の変更）

当連結会計年度より、「１株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第２号　平成22年６月30日）、「１株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第４号　平成22年６月30日公表分）及び「１株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第９号　平成22年６月30日）を適用しております。この適用により、当事業年度に行った株式分割は、前事業年度の期首に行われたと仮定して１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前事業年度の１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額は以下のとおりです。

１株当たり純資産額　495,160.86円
１株当たり当期純利益金額　208,616.74円

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．その他

（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

当連結会計年度における契約実績を事業の種類別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	前連結会計年度 （自 平成23年３月１日 至 平成24年２月29日）		当連結会計年度 （自 平成24年３月１日 至 平成25年２月28日）		前年同期比 （%）
	件数	契約高（千円）	件数	契約高（千円）	
不動産分譲事業	408	9,733,323	382	9,978,159	2.5
不動産管理事業	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	－	－
合　　計	408	9,733,323	382	9,978,159	2.5

（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、不動産分譲事業は戸数を表示しております。

当連結会計年度における契約残高を事業の種類別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	前連結会計年度 （自 平成23年３月１日 至 平成24年２月29日）		当連結会計年度 （自 平成24年３月１日 至 平成25年２月28日）		前年同期比 （%）
	件数	契約高（千円）	件数	契約高（千円）	
不動産分譲事業	265	6,430,307	318	7,901,148	22.9
不動産管理事業	－	－	－	－	－
その他	－	－	－	－	－
合　　計	265	6,430,307	318	7,901,148	22.9

（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、不動産分譲事業は戸数を表示しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を事業の種類別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	前連結会計年度 （自 平成23年３月１日 至 平成24年２月29日）		当連結会計年度 （自 平成24年３月１日 至 平成25年２月28日）		前年同期比 （%）
	件数	販売高（千円）	件数	販売高（千円）	
不動産分譲事業	276	6,739,826	329	8,507,318	26.2
不動産管理事業	－	65,575	－	101,182	54.3
その他	－	143,409	－	30,091	△79.0
合　　計	276	6,948,811	329	8,638,592	24.3

（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、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）役員の異動

①　代表者の異動(平成25年５月28日付予定)

代表取締役専務　松川　徹（現 常務取締役）

②　その他の役員の異動(平成25年５月28日付予定)

１．新任取締役候補

取締役　　栗屋　晴児

取締役　　中山　公宏

取締役　　岩男　登記子

２．昇格予定取締役

常務取締役　藤本　隆史　（現　取締役）

常務取締役　藤田　尚久　（現　取締役）

３．退任予定取締役

取締役　　安田　泰造

４．新任監査役候補

該当事項はありません。

５．退任予定監査役

該当事項はありません。