

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 中国財務局長

【提出日】 平成31年1月11日

【四半期会計期間】 第21期第3四半期(自平成30年9月1日至平成30年11月30日)

【会社名】 株式会社エストラスト

【英訳名】 STRust Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 松川 徹

【本店の所在の場所】 山口県下関市竹崎町四丁目1番22号

【電話番号】 083-229-1456(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 藤田 尚久

【最寄りの連絡場所】 山口県下関市竹崎町四丁目1番22号

【電話番号】 083-229-3280(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役 藤田 尚久

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
証券会員制法人福岡証券取引所  
(福岡市中央区天神二丁目14番2号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第20期 第3四半期 連結累計期間	第21期 第3四半期 連結累計期間	第20期
会計期間		自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日	自 平成30年3月1日 至 平成30年11月30日	自 平成29年3月1日 至 平成30年2月28日
売上高	(百万円)	8,104	8,002	13,923
経常利益	(百万円)	529	464	1,043
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(百万円)	359	313	719
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	360	312	719
純資産額	(百万円)	4,815	5,413	5,174
総資産額	(百万円)	15,338	22,105	15,864
1株当たり四半期(当期)純利益 金額	(円)	58.36	50.88	116.70
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	-	-	-
自己資本比率	(%)	31.4	24.5	32.6

回次		第20期 第3四半期 連結会計期間	第21期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成29年9月1日 至 平成29年11月30日	自 平成30年9月1日 至 平成30年11月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	1.37	59.56

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 潜在株式調整後1株当たり四半期(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 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)が営む事業内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

### 2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第3四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、保護貿易主義の台頭による貿易摩擦のリスクや北朝鮮情勢をめぐる地政学リスクが懸念されるなど、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、日本銀行による金融緩和政策や政府による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いる一方、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、当社の主力事業である不動産分譲事業では、当第3四半期連結累計期間において、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、223戸(前年同期比40戸減)の引渡が完了いたしました。山口県において展開する分譲戸建については、34戸(前年同期比1戸増)の引渡となりました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数466戸に対し、既に468戸の契約を締結しており、契約進捗率は100.4%となっております。

以上の結果、売上高は8,002百万円(前年同期比1.3%減)、営業利益は535百万円(前年同期比14.1%減)、経常利益は464百万円(前年同期比12.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は313百万円(前年同期比12.8%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、分譲マンション223戸(前年同期比40戸減)、分譲戸建34戸(前年同期比1戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は7,088百万円(前年同期比5.6%減)、セグメント利益は839百万円(前年同期比8.6%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3,641戸(前年同期比379戸増)となりました。一方で、不動産分譲事業の引渡しに伴うインテリア販売等において、売上高が減少いたしました。

以上の結果、売上高は286百万円(前年同期1.9%増)、セグメント利益は37百万円(前年同期比17.2%減)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。

以上の結果、売上高は145百万円(前年同期比3.8%減)、セグメント利益は90百万円(前年同期比0.5%増)となりました。

#### (その他)

その他附帯事業として、収益不動産の売却等を行った結果、売上高は481百万円(前年同期比198.5%増)、セグメント利益は97百万円(前年同期比9.8%増)となりました。

## (2) 財政状態の分析

### (資産)

当第3四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6,240百万円増加し、22,105百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,088百万円増加し、19,676百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて151百万円増加し、2,428百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加1,133百万円及び仕掛販売用不動産の増加5,476百万円であり、主な減少の要因は販売用不動産の減少537百万円あります。固定資産の主な増加の要因は、土地の増加170百万円であります。

### (負債)

当第3四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6,001百万円増加し、16,691百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,153百万円増加し、10,203百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて3,847百万円増加し、6,488百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加2,846百万円であり、主な減少の要因は支払手形及び買掛金の減少707百万円であります。固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加3,934百万円であり、主な減少の要因は社債の減少80百万円であります。

### (純資産)

当第3四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238百万円増加し、5,413百万円となりました。増加の要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が239百万円増加したことによるものであります。

## (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

## (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	11,400,000
計	11,400,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成30年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成31年1月11日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	6,167,000	6,167,000	東京証券取引所 (市場第一部) 福岡証券取引所	単元株式数は100株であります。
計	6,167,000	6,167,000	-	-

##### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数(株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成30年11月30日	-	6,167,000	-	736	-	606

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成30年8月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成30年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,165,100	61,651	-
単元未満株式	普通株式 1,800	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	61,651	-

【自己株式等】

平成30年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社エストラスト	山口県下関市竹崎町 四丁目1番22号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(平成30年9月1日から平成30年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成30年3月1日から平成30年11月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる四半期レビューを受けております。

1 【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30年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,381	6,514
受取手形及び売掛金	34	5
販売用不動産	1,431	893
仕掛販売用不動産	6,547	12,023
その他	193	240
流動資産合計	13,587	19,676
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,115	1,118
減価償却累計額	203	232
建物及び構築物(純額)	912	886
土地	1,050	1,221
その他	90	75
減価償却累計額	30	35
その他(純額)	59	40
有形固定資産合計	2,022	2,147
無形固定資産	2	2
投資その他の資産	251	278
固定資産合計	2,277	2,428
資産合計	15,864	22,105



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,609	1,902
1年内償還予定の社債	188	164
短期借入金	4,264	7,111
未払法人税等	182	29
前受金	497	745
賞与引当金	7	-
株主優待引当金	15	-
その他	282	250
流動負債合計	8,049	10,203
固定負債		
社債	80	-
長期借入金	2,310	6,245
退職給付に係る負債	21	23
その他	228	218
固定負債合計	2,640	6,488
負債合計	10,690	16,691
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	3,831	4,070
自己株式	0	0
株主資本合計	5,173	5,412
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1	0
その他の包括利益累計額合計	1	0
純資産合計	5,174	5,413
負債純資産合計	15,864	22,105

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
売上高	8,104	8,002
売上原価	6,378	6,294
売上総利益	1,725	1,708
販売費及び一般管理費	1,101	1,172
営業利益	623	535
営業外収益		
業務受託料	5	8
違約金収入	0	9
その他	4	2
営業外収益合計	10	19
営業外費用		
支払利息	95	87
その他	9	3
営業外費用合計	104	90
経常利益	529	464
特別利益		
固定資産売却益	-	5
特別利益合計	-	5
税金等調整前四半期純利益	529	469
法人税、住民税及び事業税	142	153
法人税等調整額	26	2
法人税等合計	169	155
四半期純利益	359	313
親会社株主に帰属する四半期純利益	359	313

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
四半期純利益	359	313
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	0
その他の包括利益合計	0	0
四半期包括利益	360	312
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	360	312
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年3月1日 至 平成30年11月30日)
減価償却費	41百万円	39百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30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29年5月26日 定時株主総会	普通株式	24	4.00	平成29年2月28日	平成29年5月29日	利益剰余金
平成29年10月11日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成29年8月31日	平成29年11月8日	利益剰余金

- 2 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自 平成30年3月1日 至 平成30年11月30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30年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成30年2月28日	平成30年5月28日	利益剰余金
平成30年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	平成30年8月31日	平成30年11月7日	利益剰余金

- 2 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自 平成29年3月1日 至 平成29年11月30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)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	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	7,510	280	151	7,943	161	8,104	-	8,104
セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	13	3	17	-	17	17	-
計	7,511	294	155	7,960	161	8,122	17	8,104
セグメント利益	919	45	90	1,054	88	1,142	518	623

(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. セグメント利益の調整額 518百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 519百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成30年3月1日 至 平成30年11月30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)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	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	7,088	286	145	7,520	481	8,002	-	8,002
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	14	4	19	0	19	19	-
計	7,088	301	150	7,540	481	8,021	19	8,002
セグメント利益	839	37	90	967	97	1,064	529	535

(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. セグメント利益の調整額 529百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 528百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
1株当たり四半期純利益金額	58円36銭	50円88銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	359	313
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	359	313
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,923	6,166,844

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2 【その他】

第21期（平成30年3月1日から平成31年2月28日まで）中間配当について、平成30年10月11日開催の取締役会において、平成30年8月31日の株主名簿に記載された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	37百万円
1株当たりの金額	6円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成30年11月7日

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成31年1月11日

株式会社 エストラスト  
取締役会 御中

### 有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮本 芳樹 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 秀敏 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エストラストの平成30年3月1日から平成31年2月28日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成30年9月1日から平成30年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成30年3月1日から平成30年11月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エストラスト及び連結子会社の平成30年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。