

【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】 2020年1月14日

【四半期会計期間】 第22期第3四半期(自 2019年9月1日 至 2019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】 専務取締役 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】 専務取締役 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21期 第3四半期 連結累計期間	第22期 第3四半期 連結累計期間	第21期
会計期間	自 2018年3月1日 至 2018年11月30日	自 2019年3月1日 至 2019年11月30日	自 2018年3月1日 至 2019年2月28日
売上高 (百万円)	8,002	5,746	15,659
経常利益又は経常損失() (百万円)	464	407	1,312
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失() (百万円)	313	285	891
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	312	287	889
純資産額 (百万円)	5,413	5,496	5,989
総資産額 (百万円)	22,105	25,610	22,595
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額() (円)	50.88	46.58	144.51
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 (%)	24.5	21.5	26.5

回次	第21期 第3四半期 連結会計期間	第22期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 2018年9月1日 至 2018年11月30日	自 2019年9月1日 至 2019年11月30日
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額() (円)	59.56	30.54

(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、第21期及び第21期第3四半期連結累計期間においては潜在株式が存在しないため、第22期第3四半期連結累計期間においては1株当たり四半期純損失であり、また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おりません。

2 【経営者による財政状態、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) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、消費税率引き上げなどの影響を伴いつつも、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかに個人消費が増加しており、基調としては緩やかに拡大しております。しかしながら、海外経済の動向を中心に下振れリスクが大きいもとで、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、低金利環境等を背景に住宅需要は底堅く推移しております。一方で、建築コストの高騰が販売価格に大きく影響しており、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、141戸(前年同期比82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、32戸(前年同期比2戸減)の引渡となりました。費用面においては、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。なお、分譲マンションについては、通期引渡予定戸数451戸に対し、既に362戸の契約を締結しており、契約進捗率は80.3%となっております。

以上の結果、売上高は5,746百万円(前年同期比28.2%減)、営業損失は281百万円(前年同期は営業利益535百万円)、経常損失は407百万円(前年同期は経常利益464百万円)、親会社株主に帰属する四半期純損失は285百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純利益は313百万円)を計上することとなりました。

セグメントごとの経営成績は、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141戸(前年同期比82戸減)、分譲戸建32戸(前年同期比2戸減)の引渡を行いました。また、広告宣伝費などの販売費が増加いたしました。

以上の結果、売上高4,601百万円(前年同期比35.1%減)、セグメント利益は68百万円(前年同期比91.9%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4,012戸(前年同期比371戸増)となりました。

以上の結果、売上高は288百万円(前年同期0.6%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比49.0%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。

以上の結果、売上高は162百万円(前年同期比11.5%増)、セグメント利益は91百万円(前年同期比1.5%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の売却等を行った結果、売上高は694百万円(前年同期比44.1%増)、セグメント利益は55百万円(前年同期比43.1%減)となりました。

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3,015百万円増加し、25,610百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,832百万円増加し、22,816百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて183百万円増加し、2,794百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加5,545百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少2,556百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、投資その他の資産の増加198百万円であります。

(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3,509百万円増加し、20,114百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,863百万円増加し、15,849百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて354百万円減少し、4,264百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加7,478百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少3,017百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、社債の増加560百万円であり、主な減少の要因は、長期借入金の減少930百万円であります。

(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493百万円減少し、5,496百万円となりました。主な減少の要因は、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上等により利益剰余金が365百万円減少したことあります。

(2) 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。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【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、新たに締結した重要な契約は次のとおりであります。

(1) 仕掛販売用不動産の取得

当社は、2019年11月25日の取締役会において、下記のとおり仕掛販売用不動産を取得することについて決議し、2019年11月28日に不動産売買契約を締結しております。

取得する資産の内容(土地)

所在地 : 福岡県福岡市東区

地積 : 約5,000坪

取得先の概要

取得先・取得価格につきましては、取得先との守秘義務により詳細の開示は控えさせていただきますが、この数値は2019年2月期の連結純資産の30%以上となります。

なお、当社と取得先の間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特筆すべき事項はなく、取得先は反社会的勢力ではないことを確認しております。

物件引渡期日

2020年5月(予定)

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) (2019年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2020年1月14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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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) 【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)
2019年11月30日	-	6,167,000	-	736	-	606

(5) 【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。

(6) 【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（2019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】

2019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 6,164,100	61,641	-
単元未満株式	普通株式 2,800	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	61,641	-

【自己株式等】

2019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

(注)当社は、2019年8月19日開催の取締役会において、2019年8月20日から2020年8月19日までを取得期間とした自己株式の取得を決議し、当第3四半期会計期間において自己株式159,500株を取得しております。この結果、当第3四半期会計期間末日現在における自己株式数は159,667株となっております。

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(2019年9月1日から2019年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年3月1日から2019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 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,302	4,745
受取手形及び売掛金	22	7
販売用不動産	2,635	2,245
仕掛販売用不動産	9,838	15,383
その他	186	434
流動資産合計	19,984	22,816
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,231
減価償却累計額	242	279
建物及び構築物（純額）	970	951
土地	1,285	1,298
その他	75	76
減価償却累計額	33	42
その他（純額）	42	34
有形固定資産合計	2,299	2,284
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
その他	309	551
貸倒引当金	-	43
投資その他の資産合計	309	508
固定資産合計	2,610	2,794
資産合計	22,595	25,610

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	167
1年内償還予定の社債	80	140
短期借入金	7,065	14,543
未払法人税等	280	-
前受金	993	829
賞与引当金	7	-
株主優待引当金	23	-
その他	351	168
流動負債合計	11,986	15,849
固定負債		
社債	-	560
長期借入金	4,365	3,435
退職給付に係る負債	25	24
その他	227	244
固定負債合計	4,618	4,264
負債合計	16,605	20,114
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	4,648	4,282
自己株式	0	126
株主資本合計	5,990	5,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	2
その他の包括利益累計額合計	0	2
純資産合計	5,989	5,496
負債純資産合計	22,595	25,610

(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2018年3月1日 至2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年11月30日)
売上高	8,002	5,746
売上原価	6,294	4,662
売上総利益	1,708	1,084
販売費及び一般管理費	1,172	1,365
営業利益又は営業損失()	535	281
営業外収益		
業務受託料	8	8
その他	11	7
営業外収益合計	19	15
営業外費用		
支払利息	87	94
貸倒引当金繰入額	-	43
その他	3	4
営業外費用合計	90	141
経常利益又は経常損失()	464	407
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又は税金等調整前四半期純損失()	469	407
法人税、住民税及び事業税	153	31
法人税等調整額	2	153
法人税等合計	155	121
四半期純利益又は四半期純損失()	313	285
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()	313	285

【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 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益又は四半期純損失()	313	285
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	1
その他の包括利益合計	0	1
四半期包括利益	312	287
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	312	287
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(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 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
減価償却費	39百万円	47百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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
2018年5月25日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2018年2月28日	2018年5月28日	利益剰余金
2018年10月11日 取締役会	普通株式	37	6.00	2018年8月31日	2018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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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
2019年5月24日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	2019年2月28日	2019年5月27日	利益剰余金
2019年10月11日 取締役会	普通株式	43	7.00	2019年8月31日	2019年11月6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 2018年3月1日 至 2018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。

当第3四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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	4,601	288	162	5,052	694	5,746	-	5,746
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	19	5	24	-	24	24	-
計	4,601	307	167	5,077	694	5,771	24	5,746
セグメント利益	68	55	91	215	55	270	551	281

(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 551百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 550百万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損失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又は四半期純損失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 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額()	50円88銭	46円58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又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額()(百万円)	313	285
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又は普通株式に係る親会社に帰属する四半期純損失金額()(百万円)	313	285
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,844	6,122,038

(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、前第3四半期連結累計期間においては潜在株式が存在しないため、当第3四半期連結累計期間においては1株当たり四半期純損失であり、また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22期（2019年3月1日から2020年2月29日まで）中間配当について、2019年10月11日開催の取締役会において、2019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	43百万円
1株当たりの金額	7円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2019年11月6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

2020年1月10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2019年3月1日から2020年2月29日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2019年9月1日から2019年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年3月1日から2019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2019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。