

【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】	2019年7月12日
【四半期会計期間】	第22期第1四半期(自 2019年3月1日 至 2019年5月31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1四半期 連結累計期間	第22期 第1四半期 連結累計期間	第21期
会計期間	自 2018年3月1日 至 2018年5月31日	自 2019年3月1日 至 2019年5月31日	自 2018年3月1日 至 2019年2月28日
売上高 (百万円)	664	2,924	15,659
経常利益又は経常損失 ( ) (百万円)	184	14	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)	130	10	891
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	130	9	889
純資産額 (百万円)	5,007	5,962	5,989
総資産額 (百万円)	15,927	19,872	22,595
1株当たり四半期(当期)純利益又は四半期純損失 ( ) (円)	21.13	1.78	144.51
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.4	30.0	26.5

(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)純利益については、第21期第1四半期連結累計期間においては1株当たり四半期純損失のため、また、第21期及び第22期第1四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記載しておりません。

#### 2 【事業の内容】

当第1四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1四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が続く中で、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、通商問題の動向や海外経済に関する不確実性が高まっており、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、住宅ローン金利の低下、住宅取得に対する税制優遇等により住宅購入が後押しされたことなどから、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1四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、71戸(前年同期比53戸増)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、9戸(前年同期比6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451戸に対し、既に252戸の契約を締結しており、契約進捗率は55.9%となっております。

以上の結果、売上高は2,924百万円(前年同期比339.9%増)、営業利益は81百万円(前年同期は営業損失163百万円)、経常利益は14百万円(前年同期は経常損失184百万円)、親会社株主に帰属する四半期純利益は10百万円(前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失130百万円)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、分譲マンション71戸(前年同期比53戸増)、分譲戸建9戸(前年同期比6戸増)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は2,123百万円(前年同期比299.0%増)、セグメント利益174百万円(前年同期はセグメント損失38百万円)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、マンション管理戸数は3,960戸(前年同期比514戸増)となりました。

以上の結果、売上高は106百万円(前年同期比52.6%増)、セグメント利益は18百万円(前年同期比99.4%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51百万円(前年同期比5.4%増)、セグメント利益は26百万円(前年同期比2.1%減)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643百万円(前年同期比4,489.0%増)、セグメント利益は45百万円(前年同期比538.6%増)となりました。

## 財政状態の分析

### (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2,723百万円減少し、19,872百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,720百万円減少し、17,264百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて2百万円減少し、2,608百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加1,078百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少3,374百万円及び販売用不動産の減少363百万円であります。

### (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2,695百万円減少し、13,909百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて1,617百万円減少し、10,369百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,077百万円減少し、3,540百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、短期借入金の増加2,366百万円であり、主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少3,033百万円、前受金の減少513百万円及び未払法人税等の減少268百万円であります。固定負債の主な減少の要因は、長期借入金の減少1,078百万円であります。

### (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27百万円減少し、5,962百万円となりました。減少の要因は、利益剰余金が親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により10百万円増加したのに対し、剰余金の配当により37百万円減少したことによるものであります。

## (2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四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1四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。

### 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1四半期会計期間 末現在発行数(株) (2019年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年7月12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5月31日	-	6,167,000	-	736	-	606

##### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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1四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2月28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5月31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 6,164,200	61,642	-
単元未満株式	普通株式 2,700	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	61,642	-

【自己株式等】

2019年5月31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1四半期連結会計期間(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年3月1日から2019年5月31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1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,302	3,927
受取手形及び売掛金	22	7
販売用不動産	2,635	2,272
仕掛販売用不動産	9,838	10,916
その他	186	139
流動資産合計	19,984	17,264
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,213
減価償却累計額	242	254
建物及び構築物(純額)	970	958
土地	1,285	1,285
その他	75	75
減価償却累計額	33	36
その他(純額)	42	39
有形固定資産合計	2,299	2,283
無形固定資産	2	1
投資その他の資産	309	322
その他	309	365
貸倒引当金	-	43
固定資産合計	2,610	2,608
資産合計	22,595	19,872



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	152
1年内償還予定の社債	80	80
短期借入金	7,065	9,431
未払法人税等	280	12
前受金	993	479
賞与引当金	7	20
株主優待引当金	23	-
その他	351	192
流動負債合計	11,986	10,369
固定負債		
長期借入金	4,365	3,287
退職給付に係る負債	25	25
その他	227	228
固定負債合計	4,618	3,540
負債合計	16,605	13,909
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	4,622
自己株式	0	0
株主資本合計	5,990	5,964
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	1
その他の包括利益累計額合計	0	1
純資産合計	5,989	5,962
負債純資産合計	22,595	19,872

(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2018年3月1日 至2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年5月31日)
売上高	664	2,924
売上原価	510	2,430
売上総利益	154	493
販売費及び一般管理費	318	412
営業利益又は営業損失( )	163	81
営業外収益		
業務受託料	2	3
その他	4	0
営業外収益合計	6	3
営業外費用		
支払利息	24	27
貸倒引当金繰入額	-	43
その他	2	0
営業外費用合計	27	70
経常利益又は経常損失( )	184	14
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( )	184	14
法人税、住民税及び事業税	6	10
法人税等調整額	59	6
法人税等合計	53	3
四半期純利益又は四半期純損失( )	130	10
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( )	130	10

## 【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2018年3月1日 至2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年5月31日)
四半期純利益又は四半期純損失( )	130	10
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	130	9
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	130	9
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)等を当第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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
減価償却費	12百万円	15百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年3月1日 至 2018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
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

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 2019年3月1日 至 2019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
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

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 2018年3月1日 至 2018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)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	532	70	48	650	14	664	-	664
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	2	1	4	0	4	4	-
計	532	72	50	655	14	669	4	664
セグメント利益又は セグメント損失( )	38	9	26	2	7	4	167	163

(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. セグメント利益又はセグメント損失の調整額 167百万円には、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 167百万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. セグメント利益又はセグメント損失は、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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年3月1日 至 2019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)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	2,123	106	51	2,281	643	2,924	-	2,924
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	5	1	7	-	7	7	-
計	2,123	112	53	2,289	643	2,932	7	2,924
セグメント利益	174	18	26	219	45	264	183	81

(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. セグメント利益の調整額 183百万円には、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 183百万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及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失 ( )	21.13円	1.78円
(算定上の基礎)		
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( )(百万円)	130	10
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利益又は普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純損失( )(百万円)	130	10
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,866	6,166,833

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、前第1四半期連結累計期間においては1株当たり四半期純損失のため、当第1四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】

該当事項はありません。

## 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

2019年7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1四半期連結会計期間(2019年3月1日から2019年5月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年3月1日から2019年5月31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5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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 XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。