

【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28年1月12日

【四半期会計期間】 第18期第3四半期(自 平成27年9月1日 至 平成27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 笹原 友也

【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

【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)

## 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17期 第3四半期 連結累計期間	第18期 第3四半期 連結累計期間	第17期
会計期間	自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30日	自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30日	自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日
売上高 (百万円)	10,209	9,787	11,941
経常利益 (百万円)	977	836	953
四半期(当期)純利益 (百万円)	601	526	586
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	601	526	586
純資産額 (百万円)	3,413	3,863	3,398
総資産額 (百万円)	11,372	15,899	11,929
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	110.09	85.33	103.95
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 (%)	30.0	24.3	28.5

回次	第17期 第3四半期 連結会計期間	第18期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成26年9月1日 至 平成26年11月30日	自 平成27年9月1日 至 平成27年11月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	77.67	35.46

- (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わが国経済は、政府の景気対策や日本銀行による金融政策の効果等を背景に、雇用情勢や所得環境の改善が続き、個人消費が底堅く推移する中、緩やかな回復を続けております。しかしながら、米国の金融政策正常化に向けた動き、中国や新興国の先行き、原油価格の動向等、今後の景気動向には引き続き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、住宅取得に対する税制優遇策等もあり、住宅需要が底堅く推移しているものの、地価の上昇や労務費の高騰から分譲マンションの建築費が上昇傾向にあり、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、当社グループの主力事業である不動産分譲事業では、山口県及び九州の主要都市において、不動産市況に適切に対応しながら、それぞれの地域の需要に見合った分譲マンションの用地仕入・企画・販売を行ってまいりました。高品質で環境に配慮した住まいの提供により他社との差別化を図り、早期売上に注力した結果、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、通期引渡予定戸数370戸に対して、既に393戸の契約を締結しており、契約進捗率は106.2%と高水準となっております。また、顧客ニーズの多様化に対応するため、山口県において、これまでのマンション供給実績とブランド力を活かした分譲戸建の販売にも引き続き注力してまいりました。なお、当第3四半期連結累計期間において、総引渡戸数は314戸（前年同期比86戸減）となりました。また、分譲マンションの開発目的で取得した不動産を売却しております。

費用面においては、業容拡大に伴う人員体制の強化及び新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、販売費及び一般管理費は増加いたしました。一方で、前年同期に計上した、固定資産除売却損及び東京証券取引所第一部への市場変更費用等の一時的な費用が発生していないため、営業外費用は減少いたしました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は9,787百万円（前年同期比4.1%減）、営業利益は967百万円（前年同期比17.3%減）、経常利益は836百万円（前年同期比14.4%減）、四半期純利益は526百万円（前年同期比12.6%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、「オーヴィジョン照葉アクアテラス」（福岡県福岡市・112戸）等、分譲マンション4物件287戸（前年同期比91戸減）と分譲戸建27戸（前年同期比5戸増）の引渡しを行い、総引渡戸数は314戸（前年同期比86戸減）となりました。また、分譲マンションの開発目的で取得した不動産を売却しております。一方で、分譲マンションの建設費上昇や新規分譲マンションの販売開始に伴う販売費の投入により、営業費用が増加いたしました。

以上の結果、売上高は9,419百万円（前年同期比4.2%減）、セグメント利益は1,278百万円（前年同期比13.7%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2,354戸（前年同期比265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211百万円（前年同期比6.0%減）、セグメント利益は35百万円（前年同期比11.4%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、当第3四半期連結累計期間において、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した一方で、新規取得に係る一時的な費用は発生しませんでした。

以上の結果、売上高は148百万円(前年同期比5.3%増)、セグメント利益は90百万円(前年同期比108.6%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の仲介等を行っており、売上高は8百万円(前年同期比2.8%減)、セグメント利益は7百万円(前年同期比46.5%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3,969百万円増加し、15,899百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,918百万円増加し、13,743百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて51百万円増加し、2,155百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現金及び預金の増加2,209百万円及び販売用不動産の増加1,850百万円であります。

(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3,505百万円増加し、12,036百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,715百万円増加し、7,638百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて789百万円増加し、4,397百万円となりました。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2,672百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加821百万円であります。

(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464百万円増加し、3,863百万円となりました。増加の要因は、四半期純利益の計上等により利益剰余金が464百万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。

(5) 従業員数

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの従業員数は13名増加し、66名となりました。その主な理由は、今後の不動産分譲事業における業容の拡大に伴うものであります。

### 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27年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年1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)	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27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27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27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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,165,900	61,659	-
単元未満株式	普通株式 1,100	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	61,659	-

【自己株式等】

平成27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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

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27年9月1日から平成27年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成27年3月1日から平成27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27年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,967	5,176
受取手形及び売掛金	21	21
販売用不動産	169	2,020
仕掛販売用不動産	6,533	5,958
その他のたな卸資産	9	40
その他	124	525
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	9,824	13,743
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	998	1,028
減価償却累計額	83	109
建物及び構築物（純額）	915	918
土地	989	989
その他	35	37
減価償却累計額	27	30
その他（純額）	8	6
有形固定資産合計	1,913	1,914
投資その他の資産	191	241
固定資産合計	2,104	2,155
資産合計	11,929	15,899



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	58	2,731
1年内償還予定の社債	40	40
短期借入金	3,801	3,521
未払法人税等	182	183
前受金	647	921
賞与引当金	6	-
その他	186	240
流動負債合計	4,922	7,638
固定負債		
社債	100	60
長期借入金	3,311	4,133
退職給付に係る負債	12	13
その他	183	191
固定負債合計	3,608	4,397
負債合計	8,531	12,036
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	2,056	2,521
自己株式	0	0
株主資本合計	3,398	3,863
純資産合計	3,398	3,863
負債純資産合計	11,929	15,899

(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26年3月1日 至平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)
売上高	10,209	9,787
売上原価	8,018	7,757
売上総利益	2,190	2,030
販売費及び一般管理費	1,020	1,062
営業利益	1,170	967
営業外収益		
受取利息	0	0
業務受託料	19	6
違約金収入	6	4
その他	1	3
営業外収益合計	27	14
営業外費用		
支払利息	121	140
固定資産除売却損	54	-
その他	45	4
営業外費用合計	220	145
経常利益	977	836
税金等調整前四半期純利益	977	836
法人税、住民税及び事業税	374	341
法人税等調整額	1	31
法人税等合計	375	310
少数株主損益調整前四半期純利益	601	526
四半期純利益	601	526

【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26年3月1日 至平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	601	526
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	601	526
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	601	526
少数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26年3月1日 至 平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30日)
減価償却費	30百万円	29百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成26年3月1日 至 平成26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26年5月28日 定時株主総会	普通株式	30	6.00	平成26年2月28日	平成26年5月29日	利益剰余金
平成26年7月25日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成26年8月31日	平成26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。

3 株主資本の著しい変動

当社は、平成26年8月14日を払込期日とする有償一般募集、平成26年8月25日を払込期日とするオーバーアロットメントによる株式売出しに関連して行う有償第三者割当増資を実施いたしました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が379百万円、資本準備金が379百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が736百万円、資本剰余金が606百万円となっております。なお、発行済株式総数は1,150,000株増加し、6,167,000株となりました。

当第3四半期連結累計期間(自 平成27年3月1日 至 平成27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27年5月27日 定時株主総会	普通株式	37	6.00	平成27年2月28日	平成27年5月28日	利益剰余金
平成27年10月8日 取締役会	普通株式	24	4.00	平成27年8月31日	平成27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(自平成26年3月1日至平成26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)	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	9,834	225	140	10,200	8	10,209
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	5	1	7	-	7
計	9,834	231	142	10,207	8	10,216
セグメント利益	1,481	39	43	1,564	5	1,570

(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 不動産賃貸事業セグメントにおいて、平成26年3月28日付で固定資産を取得したこと等から、不動産賃貸事業セグメントの資産が前連結会計年度の末日に比べ当第3四半期連結累計期間において573百万円増加しております。

2. 報告セグメントの利益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	1,564
「その他」の区分の利益	5
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	399
四半期連結損益計算書の営業利益	1,170

(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。

当第3四半期連結累計期間(自平成27年3月1日至平成27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)	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	9,419	211	148	9,779	8	9,787
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	7	1	9	-	9
計	9,419	219	150	9,788	8	9,797
セグメント利益	1,278	35	90	1,404	7	1,411

(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、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	1,404
「その他」の区分の利益	7
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	441
四半期連結損益計算書の営業利益	967

(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。

(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26年3月1日 至平成26年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)
1株当たり四半期純利益金額	110円09銭	85円33銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	601	526
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	601	526
普通株式の期中平均株式数(株)	5,466,745	6,166,927
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益金額の算定に含めな かった潜在株式で、前連結会計年度末から重 要な変動があったものの概要	-	-

(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18期（平成27年3月1日から平成28年2月29日まで）中間配当について、平成27年10月8日開催の取締役会において、平成27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	24百万円
1株当たりの金額	4円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成27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

平成28年1月8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 内藤 真一 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 中原 晃生 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27年3月1日から平成28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(平成27年9月1日から平成27年11月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成27年3月1日から平成27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27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。