

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 中国財務局長

【提出日】 2020年5月28日

【事業年度】 第22期（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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】

(1) 連結経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月
売上高 (百万円)	12,827	13,763	13,923	15,659	15,233
経常利益 (百万円)	954	956	1,043	1,312	562
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	600	614	719	891	385
包括利益 (百万円)	600	616	719	889	382
純資産額 (百万円)	3,937	4,504	5,174	5,989	6,102
総資産額 (百万円)	13,756	15,322	15,864	22,595	24,950
1株当たり純資産額 (円)	638.44	730.40	839.10	971.31	1,028.58
1株当たり当期純利益金額 (円)	97.34	99.71	116.70	144.51	63.36
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.6	29.4	32.6	26.5	24.5
自己資本利益率 (%)	16.4	14.6	14.9	16.0	6.4
株価収益率 (倍)	5.7	7.0	8.3	5.3	10.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,586	772	922	2,359	2,514
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	106	106	70	304	40
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	733	1,129	981	4,585	2,509
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	3,714	5,509	5,381	7,302	7,256
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	67 (15)	71 (24)	74 (23)	76 (24)	74 (29)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月
売上高 (百万円)	12,519	13,379	13,252	14,719	14,713
経常利益 (百万円)	883	864	883	1,113	459
当期純利益 (百万円)	553	553	611	758	317
資本金 (百万円)	736	736	736	736	736
発行済株式総数 (株)	6,167,000	6,167,000	6,167,000	6,167,000	6,167,000
純資産額 (百万円)	3,773	4,278	4,841	5,523	5,568
総資産額 (百万円)	13,163	14,601	14,971	21,688	23,960
1株当たり純資産額 (円)	611.87	693.81	785.02	895.71	938.45
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	8.00 (4.00)	8.00 (4.00)	10.00 (4.00)	12.00 (6.00)	14.00 (7.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	89.81	89.70	99.21	122.98	52.10
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.7	29.3	32.3	25.5	23.2
自己資本利益率 (%)	15.7	13.7	13.4	14.6	5.7
株価収益率 (倍)	6.2	7.8	9.8	6.3	12.6
配当性向 (%)	8.9	8.9	10.1	9.8	26.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	52 (15)	56 (24)	58 (23)	59 (24)	59 (29)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	82 (86.8)	104 (105.0)	146 (123.5)	118 (114.8)	104 (110.6)
最高株価 (円)	709	808	1,348	1,043	920
最低株価 (円)	495	499	622	578	620

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 第20期の1株当たり配当額には、創業20周年記念配当2円を含んでおります。
3. 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。
4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
5. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

2【沿革】

年月	概要
1999年1月	不動産分譲事業を目的として、会社設立（山口県下関市彦島江の浦町）資本金22,500千円
1999年2月	宅地建物取引業者免許を取得
2001年8月	本社を山口県下関市山の田東町へ移転
2005年3月	株式会社原弘産の連結子会社となる
2005年11月	マンション管理業を目的として、株式会社トラストコミュニティ（現・連結子会社）を設立
2006年2月	宅地建物取引業者免許を国土交通大臣免許に変更
2006年4月	本社を山口県下関市南部町へ移転
2008年10月	株式会社原弘産との資本関係解消
2009年1月	本社を山口県下関市棕野町へ移転
2010年9月	福岡支店を開設
2012年1月	エス・バイ・エル株式会社と代理店契約を締結
2012年11月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2014年8月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2015年1月	株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム（旧エス・バイ・エル株式会社）と代理店契約を解除
2015年6月	本社を山口県下関市竹崎町へ移転
2017年2月	西部瓦斯株式会社による公開買付けにより、同社の子会社となる
2017年11月	福岡証券取引所本則市場に株式を上場

3【事業の内容】

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、山口県及び九州の主要都市を中心に、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、分譲マンション及び分譲戸建を企画開発し、エンドユーザーに提供しております。株式会社トラストコミュニティにおいて、マンションの管理組合より建物管理業務を受託する不動産管理事業を行っております。

また、当社グループにおいて、不動産賃貸事業として優良な収益物件を厳選して取得しており、安定的な賃料収入を確保しております。

（不動産分譲事業）

当社は、自社ブランド「オーヴィジョン」マンションを主に山口県及び九州の主要都市において提供しております。当事業では、当社が販売代理で培ってきた販売力を活かしながら、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。

また、分譲戸建においては、山口県におけるこれまでのマンション供給実績とブランド力を活かし「オーヴィジョン」ホームを展開しております。

「オーヴィジョン」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住まいの提供を通して、人と社会と環境に貢献する住まいづくりを目指しております。

（不動産管理事業）

連結子会社の株式会社トラストコミュニティにおいて、マンションの管理組合より建物管理業務を受託するマンション管理業等を行っております。

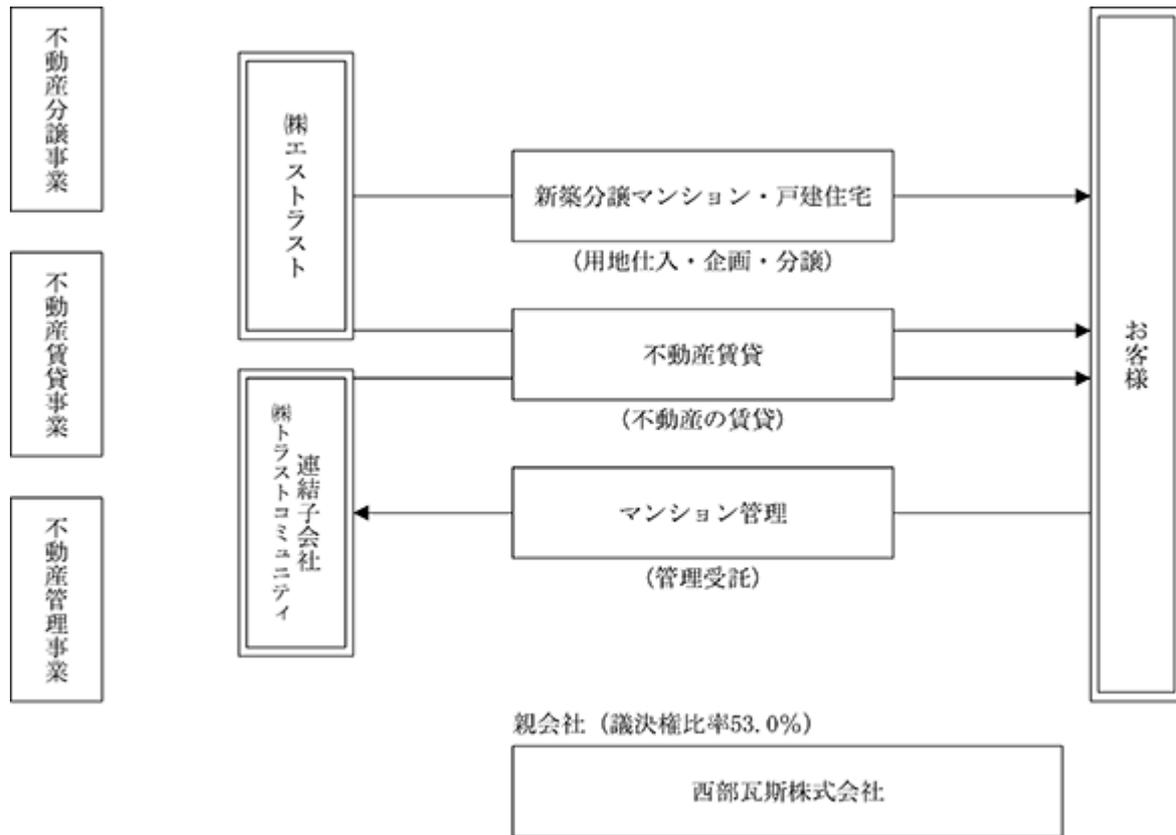
（不動産賃貸事業）

当社グループにおいて、収益基盤の安定化を図るため、不動産賃貸事業を行っており、財務状況や市況等を慎重に判断しながら、優良な収益物件については積極的に取得を進めております。

（その他）

当社グループは、その他附帯事業として不動産の売買及び仲介等を行っております。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容(注1)	議決権の 所有割合 (%)		関係内容
				所有 割合	被所有 割合	
(親会社) 西部瓦斯株式会社 (注)2	福岡市博多区	20,629	都市ガス製造 供給及び販売	-	53.0	-
(連結子会社) 株式会社 トラストコミュニティ	山口県下関市	10	不動産管理事業 不動産賃貸事業	100.0	-	当社が分譲した マンションの管理業務 設備の賃貸 役員の兼任3名

(注)1. 連結子会社の「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年2月29日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	54(29)
不動産管理事業	14(-)
不動産賃貸事業	1(-)
全社(共通)	5(-)
合計	74(29)

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

2020年2月29日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
59(29)	36.6	5.8	4,293

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	54(29)
不動産管理事業	-(-)
不動産賃貸事業	-(-)
全社(共通)	5(-)
合計	59(29)

(注)1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、主に山口県及び九州の主要都市において、ファミリータイプの「オーヴィジョン」マンション及び分譲戸建「オーヴィジョン」ホームを提供しております。「オーヴィジョン」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住まいの提供を通して、「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、親会社である西部瓦斯株式会社ならびに同社グループの関連部門と連携し事業推進体制を整備しております。今後、同社ならびに同社グループとのシナジー効果の最大化に向け、プロジェクト用地情報の共有をはじめとするグループ連携を深めてまいります。

(2) 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。

なお、自己資本比率の目標値を30%以上としておりますが、持続的な成長と更なる企業価値向上に努めた結果、事業用地等の棚卸資産が増加し、当連結会計年度末における自己資本比率は24.5%となりました。引き続き自己資本の拡充と有利子負債の圧縮等を行うことにより自己資本比率の向上に努めてまいります。

(3) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略

当社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等もあり、住宅需要は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設費が上昇傾向にあります。また、2019年12月に発生が報告された新型コロナウイルス感染症の世界的拡大による住宅設備機器のサプライチェーンへの影響等も不透明なことから、今後の事業環境は楽観視できない状況にあります。

このような環境の中で、2021年2月期につきましては、中期経営計画（2020年2月期～2022年2月期）の2年目として、不動産分譲事業の業績回復を図ってまいります。

当社の主力事業である不動産分譲事業のうち、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、470戸の引渡しを計画しております。分譲戸建については、引き続き山口県内を中心として60戸の引渡しを計画しております。

また、既存事業以外の売上拡大の取り組みとして、住宅・商業をはじめ複合施設開発への挑戦など、街づくりを広く担う、新たな不動産事業への参入を図ってまいります。

当社グループは、引き続き不動産市況の変動に適切に対応するとともに、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。

(4) 対処すべき課題

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十分に配慮しながら、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。

経営管理体制の強化

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。これらの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であります。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、グローバルな視点から国内外のステークホルダーの期待に応えるため、コーポレート・ガバナ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。

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。

2【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。

(1) 有利子負債への依存について

当社グループは、事業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、資金調達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等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 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、分譲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、天災やその他の予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生及び新型コロナウイルス感染拡大による住宅設備機器のサプライチェーンへの影響等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等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 住宅の品質管理及び保証について

当社グループでは、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の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものについては、外注先の施工会社による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等により施工会社が負うべき契約不適合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等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 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、事業用地の取得に際して、様々な調査を行い、用地取得の意思決定をしておりますが、用地取得時には予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵が発見された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ため、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。

(5) 事業用地の仕入について

当社グループでは、経済情勢により、不動産市況、不動産販売価格の動向が変化した場合、事業用地の取得価格の変動要因となります。今後、事業用地の取得が計画どおりに進まない場合には、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。

(6) 建築工事費(建築資材・部材価格を含む)などの動向について

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、施工会社との間において工事請負契約を締結し、建物の建築工事を行っており、建築工事費は契約時に決定しております。国内外の経済情勢等の影響により、建築資材・部材価格の高騰等が発生した場合、建築工事費が上昇する可能性があります。基本的に建築工事費や事業用地等の仕入価格は、分譲マンションの販売価格に転嫁することから、これらの価格の動向が販売活動に影響した場合には、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。

(7) 不動産市況の動向やテナントの退去・利用状況等の動向について

当社グループは、賃貸用不動産を保有しております。今後の不動産市況の動向やテナントの退去・利用状況等の動向によっては、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。

(8) 経済動向・経営環境・不動産市況の変化について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、金利動向、不動産市況、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。

(9) 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しておりますが、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、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(10)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。

なお、宅地建物取引業免許については、当社グループの主要な事業活動において必要不可欠な免許であります。現時点では、免許または登録の取消事由・更新欠格事由(宅地建物取引業法第65条及び第66条)に該当する事実は存在していませんが、今後、何らかの理由により免許及び登録の取消・更新欠格による失効等があった場合には、当社グループの主要な事業活動に支障をきたし、業績等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの有する免許、許可及び登録については、以下のとおりであります。

会社名	法令名	免許・許可・登録等	有効期限
(株)エストラスト	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第7207号	2021年2月15日
(株)エストラスト	建設業法	一般建設業許可 山口県知事許可(般-27)第18142号	2020年6月27日
(株)エストラスト	建築士法	一般建築士事務所登録 山口県知事登録C第2350号	2025年4月9日
(株)トラストコミュニティ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理業者登録 国土交通大臣(3)第072877号	2020年12月28日
(株)トラストコミュニティ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 山口県知事(2)第3487号	2025年3月17日

(11)小規模組織であることによるリスクについて

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、教育及びシステム等の設備強化等に伴って、固定費の増加等から収益性の悪化を余儀なくされ、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。

(12)個人情報管理について

当社グループでは、多数のお客様の個人情報をお預かりしており、個人情報については、個人情報保護基本規程等に基づいて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、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。

(13)親会社について

当社の親会社である西部瓦斯株式会社は、当社の経営に関し、当社の独自の企業文化、経営の自主性を維持する方針であります。今後においても同社は当社の自主的な経営を尊重しつつ連携を深めていくものとしておりますが、同社の経営方針に変更があった場合、当社の事業運営等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社は、親会社との間で以下の関係を有しております。

(i) 西部瓦斯株式会社との取引について

当社と西部瓦斯株式会社の間には、当連結会計年度における重要な取引関係はありません。

() 役員の兼務について

取締役の松田吉景氏は、当社の親会社である西部瓦斯株式会社の使用人です。同氏につきましては、西部瓦斯株式会社及び同社グループでの豊富な経験から、同社と当社の連携強化を期待し招聘しております。

また、取締役(監査等委員)である松田和久氏は、当社の親会社である西部瓦斯株式会社の執行役員であります。同氏につきましては、西部瓦斯株式会社及び同社グループでの豊富な経験から、同社と当社の連携強化を図るとともに、当社取締役会の監督機能の強化を期待し招聘しております。

() 西部瓦斯グループ企業との関係について

当社と西部瓦斯グループ各社との間には、当連結会計年度における重要な取引関係はありません。

(14) 新型コロナウイルスについて

2019年12月に発生が報告された新型コロナウイルスの感染拡大による事業への影響について、現時点で合理的に予測することは困難であるものの、今後も注視してまいります。

なお、上記は当社グループが事業を継続する上で、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。

3【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】

1. 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

（1）財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度における我が国経済は、消費税率引き上げなどの影響による振れを伴いつつも、良好な雇用・所得環境を背景に、緩やかな回復基調にあります。米中の通商問題の動向や新型コロナウイルス感染症拡大が内外経済に与える影響など、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、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、建築コストの高騰による販売価格への影響に加え、新型コロナウイルス感染症の世界的拡大によるサプライチェーン停滞の影響など、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のうち、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、432戸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、55戸の引渡が完了いたしました。その結果、当連結会計年度において分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は487戸（前期比37戸減）となり、売上高は減少いたしました。また、費用面において、分譲マンションの販売に伴う費用が増加した結果、販売費及び一般管理費は増加いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は15,233百万円（前期比2.7%減）、営業利益は720百万円（同49.0%減）、経常利益は562百万円（同57.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は385百万円（同56.7%減）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432戸（前期比31戸減）、分譲戸建55戸（同6戸減）の引渡を行いました。以上の結果、売上高は13,843百万円（前期比4.6%減）、セグメント利益は1,225百万円（同35.1%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4,397戸（前期比486戸増）となりました。以上の結果、売上高は471百万円（前期比3.1%増）、セグメント利益は89百万円（同37.0%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207百万円（前期比6.9%増）、セグメント利益は109百万円（同3.6%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710百万円（前期比45.0%増）、セグメント利益は56百万円（同45.4%減）となりました。

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2,355百万円増加し、24,950百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて2,318百万円増加し、22,302百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて37百万円増加し、2,648百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、完成在庫の増加に伴い販売用不動産が1,994百万円、マンションプロジェクトの増加に伴い仕掛販売用不動産が303百万円増加したことによるものであります。固定資産の主な増加の要因は、繰延税金資産が43百万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2,242百万円増加し、18,847百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,797百万円増加し、14,784百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて554百万円減少し、4,063百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、完成在庫などの増加等により短期借入金が増加したことによるものであります。固定負債の主な増加要因は、社債が560百万円増加、主な減少の要因は、マンションプロジェクト資金返済により長期借入金が増加したことによるものです。

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112百万円増加し、6,102百万円となりました。主な増加の要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が増加したことと、自己株式の取得により自己株式が189百万円減少したことによるものであります。

なお、当連結会計年度末において、自己資本比率は24.5%、1株当たり純資産額は1,028円58銭となりました。

（2）キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、営業活動により2,514百万円減少、投資活動により40百万円

減少、財務活動により2,509百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度に比べて45百万円減少し、7,256百万円となりました。

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原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資金の減少は、2,514百万円(前連結会計年度は2,359百万円の減少)となりました。これは、税金等調整前当期純利益を566百万円計上、たな卸資産が2,297百万円増加、前受金が425百万円減少したこと等による資金の減少によります。

(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資金の減少は、40百万円(前連結会計年度は304百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が32百万円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資金の増加は、2,509百万円(前連結会計年度は4,585百万円の増加)となりました。これは、短期借入金1,000百万円増加、長期借入れによる収入が8,716百万円、社債の発行による収入が698百万円、長期借入金の返済による支出が7,546百万円、自己株式の取得による支出が189百万円あったこと等によります。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

該当事項はありません。

契約実績

当連結会計年度の契約実績を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 2018年 3月 1日 至 2019年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月 29日)		前期比(%)
	件数	契約高(百万円)	件数	契約高(百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	405	11,325	523	15,360	35.6
分譲戸建	64	1,854	52	1,455	21.5
合 計	469	13,180	575	16,815	27.6

- (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、戸数を表示しております。
3. 不動産管理事業、不動産賃貸事業及びその他の事業においては、事業の性質上記載を省略しております。

当連結会計年度の契約残高を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 2018年 3月 1日 至 2019年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月 29日)		前期比(%)
	件数	契約高(百万円)	件数	契約高(百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	193	5,581	284	8,670	55.4
分譲戸建	6	191	3	73	61.3
合 計	199	5,772	287	8,744	51.5

- (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、戸数を表示しております。
3. 不動産管理事業、不動産賃貸事業及びその他の事業においては、事業の性質上記載を省略しております。

販売実績

当連結会計年度の販売実績を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 2018年 3月 1日 至 2019年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月 29日)		前期比(%)
	件数	販売高(百万円)	件数	販売高(百万円)	
不動産分譲事業					
分譲マンション	463	12,755	432	12,271	3.8
分譲戸建	61	1,762	55	1,572	10.8
不動産分譲事業計	524	14,517	487	13,843	4.6
不動産管理事業	-	457	-	471	3.1
不動産賃貸事業	-	193	-	207	6.9
そ の 他	-	490	-	710	45.0
合 計	524	15,659	487	15,233	2.7

- (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、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. 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断し、必要に応じて見直しを行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は、これらの見積りとは異なる場合があります。この連結財務諸表の作成において採用している重要な会計方針については、第5 経理の状況 に記載のとおりであります。

(2) 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

売上高・売上総利益

当連結会計年度における売上高は、前連結会計年度に比べて425百万円減少し、15,233百万円となりました。当連結会計年度における売上原価は、前連結会計年度に比べて37百万円増加し、12,490百万円となりました。事業用地及び建築コスト等の増加に伴い、原価率は82.0%と前連結会計年度より2.5%増加いたしました。

その結果、売上総利益は、前連結会計年度に比べて463百万円減少し、2,743百万円となりました。

営業利益

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べて227百万円増加し、2,022百万円となりました。広告宣伝費112百万円及び支払手数料132百万円が増加したことにより、営業利益は、前連結会計年度に比べて691百万円減少し、720百万円となりました。

経常利益

当連結会計年度における営業外収益は、前連結会計年度に比べて2百万円減少し、23百万円となりました。また、営業外費用は、前連結会計年度に比べて57百万円増加し、181百万円となりました。支払利息が14百万円及び貸倒引当金繰入額が43百万円増加したことにより、当連結会計年度における経常利益は、前連結会計年度に比べ750百万円減少し、562百万円となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は505百万円減少し、385百万円となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性の分析

当社グループの資金需要のうち主なものは、用地の取得資金及び建築資金等の事業資金等であります。当社グループは、事業活動に必要な資金を安定的に維持・確保するため、自己資金を活用するほか、金融機関より借入金や社債によって調達しております。調達においては、金利情勢に注意を払いつつ、適切なコストで安定的に資金を確保するべく、主要取引行等とは調達枠を設けた当座貸越契約を締結する等、資金調達における流動性を補完するとともに、金融機関と良好な関係を維持継続してまいります。

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの概況については、「1. 経営成績等の状況の概要(2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの財政状態及び経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、2 事業等のリスクに記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は、33百万円であります。内訳は、山口県内の賃貸不動産(不動産賃貸事業セグメント)の取得30百万円等であります。設備投資の所要資金については、銀行借入等により賅っております。なお、重要な設備の除却または売却はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2020年2月29日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
エストラストビル (山口県下関市)	不動産分譲事業 不動産賃貸事業	本社機能 賃貸用不動産	231	96 (481)	5	1	334	41
販売事務所 (山口県下関市)	不動産分譲事業	販売事務所	31	-	2	0	34	4
新山口駐車場 (山口県山口市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	-	89 (1,042)	-	-	89	-
商業施設 (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	41	202 (1,424)	-	-	243	-
エストラスト 第2ビル (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	409	80 (901)	-	0	489	-
販売事務所 (福岡県福岡市)	不動産分譲事業	販売事務所	13	171 (354)	-	-	185	-

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、車両運搬具及び工具、器具及び備品であります。

(2) 国内子会社

2020年2月29日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメン トの名称	設備の 内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
(株)トラスコ コミュニティ	賃貸用不動産 (山口県山口市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	-	407 (8,140)	-	-	407	-

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【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	事業年度末現在 発行数(株) (2020年2月29日)	提出日現在 発行数(株) (2020年5月28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。

【ライツプランの内容】

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)
2014年8月14日 (注)1	1,000,000	6,017,000	329	686	329	556
2014年8月25日 (注)2	150,000	6,167,000	49	736	49	606

(注) 1. 有償一般募集

発行価格 700円

引受価額 659.85円

資本組入額 329.925円

2. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 659.85円

資本組入額 329.925円

割当先 株式会社SBI証券

(5) 【所有者別状況】

2020年2月29日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	15	75	15	18	10,928	11,065	-
所有株式数(単元)	-	4,875	155	34,407	1,154	19	21,029	61,639	3,100
所有株式数の割合(%)	-	7.91	0.25	55.82	1.87	0.03	34.12	100.0	-

(注) 自己株式 233,767 株は、「個人その他」に2,337単元、「単元未満株式の状況」に67株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2020年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
西部瓦斯株式会社	福岡県福岡市博多区千代1丁目17番1号	3,145,295	53.0
岡部産業株式会社	福岡県北九州市小倉北区片野5丁目3番10号	267,000	4.5
笹原 友也	山口県下関市	168,100	2.8
松川 徹	山口県下関市	104,300	1.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	100,200	1.6
株式会社山口銀行	山口県下関市竹崎町4丁目2番36号	100,000	1.6
株式会社福岡銀行	福岡県福岡市中央区天神2丁目13番1号	85,000	1.4
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A (東京都港区港南2丁目15番1号)	69,916	1.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	51,800	0.8
岩男 登記子	山口県下関市	46,700	0.7
計		4,138,311	69.7

(注) 上記のほか当社所有の自己株式 233,767株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年2月29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 233,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,930,200	59,302	-
単元未満株式	普通株式 3,100	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	59,302	-

【自己株式等】

2020年2月29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	233,700	-	233,700	3.78
計	-	233,700	-	233,700	3.78

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】会社法第155条第3号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
取締役会(2019年8月19日)での決議状況 (取得期間2019年8月20日~2020年8月19日)	300,000	300
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	233,600	189
残存決議株式の総数及び価額の総額	66,400	111
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	22.1	37.0
当期間における取得自己株式	35,300	20
提出日現在の未行使割合(%)	10.4	30.1

(注) 当期間における取得自己株式には、2020年5月1日から有価証券報告書提出日までの取得株式数は含めておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	233,767	-	269,067	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020年5月1日から有価証券報告書提出日までの取得株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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、経営成績や財政状態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。

当社の剰余金の配当は、中間配当と期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

このような方針に基づき、当事業年度の剰余金の配当につきましては、1株につき普通配当14円(うち中間配当金7円)とさせていただきます。

内部留保資金につきましては、将来の事業展開と経営体質の強化のための財源として利用しております。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2019年10月11日取締役会決議	43	7.00
2020年5月27日定時株主総会決議	41	7.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、当社の企業価値の最大化を図るため、経営環境の変化に迅速に対応できる経営体制を保ち、組織的な企業経営及び経営の健全性・透明性の向上に努めることにより、企業の社会的責任を果たすことを基本方針としております。また、企業の持続的成長のためには、取締役及び使用人全員がコンプライアンス（法令遵守）の重要性を認識し実践することが不可欠であると考えております。さらに、グローバルな視点から多様化する国内外のステークホルダーの期待に応えるため、コーポレート・ガバナ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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

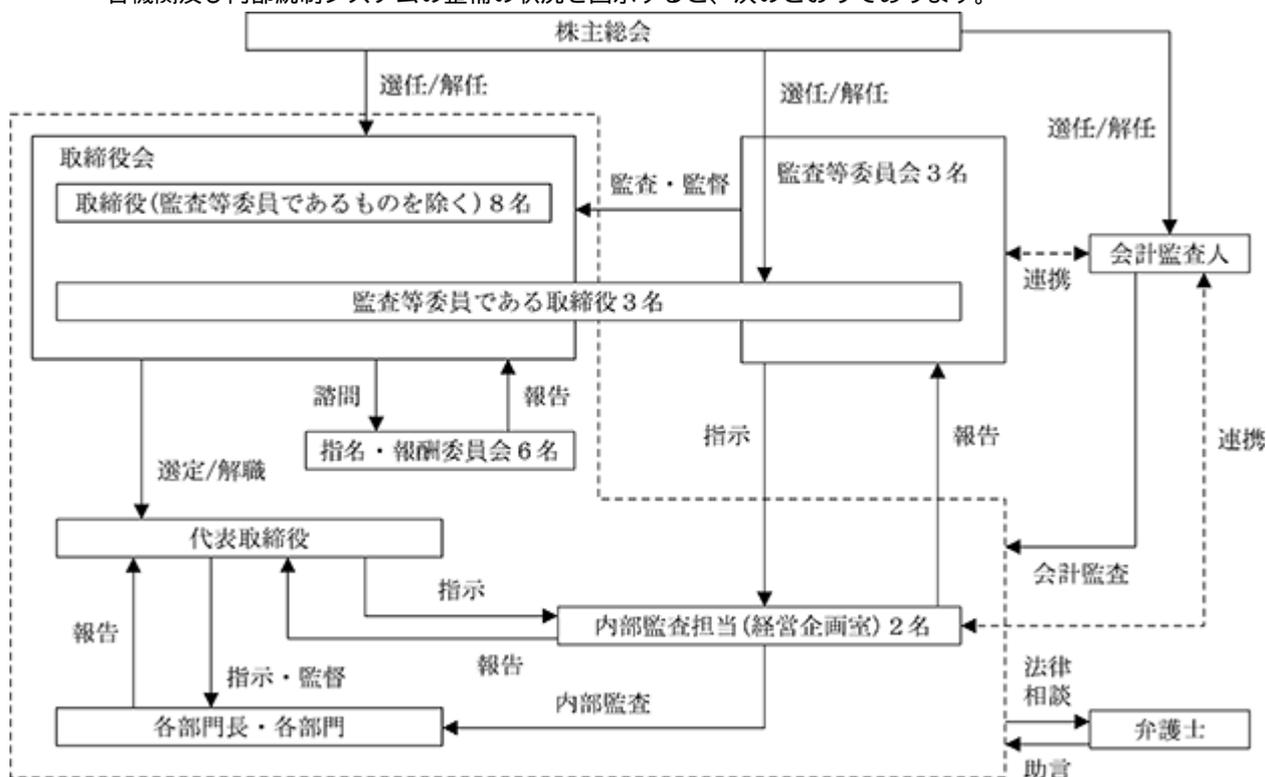
当社は、監査等委員会設置会社であり、業務執行に対する取締役会の監査・監督機能強化及び社外取締役の経営参画による透明性と効率性の向上を図る体制としております。取締役会は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)8名と、監査等委員である社外取締役2名及び監査等委員である取締役1名で構成しております。事業環境の急速な変化に迅速に対応するため、毎月1回の定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催し経営の基本方針や法令で定められた経営に関する重要事項等を決定しております。また、監査等委員である取締役の内、社外取締役1名を常勤監査等委員とし、取締役の監査・監督機能を強化するとともに、適宜、提言及び助言等を行うことで、有効なコーポレート・ガバナンスが機能する体制としております。

取締役会・監査等委員会の構成員の氏名等は、以下のとおりです。

(○は議長、●は構成員を表しております。)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会
代表取締役会長	笹原 友也		-
代表取締役社長	松川 徹	○	-
専務取締役	藤田 尚久	○	-
常務取締役	藤本 隆史	○	-
常務取締役	中山 公宏	○	-
取締役	小林 聖	○	-
取締役	松田 吉景	○	-
取締役(社外)	山根 康路	○	-
取締役常勤監査等委員(社外)	沖元 憲裕	○	
取締役監査等委員	松田 和久	○	○
取締役監査等委員(社外)	杉本 康平	○	○

各機関及び内部統制システムの整備の状況を図示すると、次のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

当社の内部統制システムについては、業務の適正を確保するための体制整備、企業の透明性と公平性に関して、会社法及び会社法施行規則に基づき、「内部統制システムの基本方針」及び各種規程を制定し、内部統制

システムを整備するとともに、運用の徹底を図っております。

なお、2015年5月27日開催の取締役会にて内部統制システムの基本方針を以下のとおり定めております。

取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (1) 取締役及び使用人の法令・定款等の遵守を徹底するため、コンプライアンスに係る定期的な社内教育等を行う。
- (2) 経営企画室は、当社及び当社グループのコンプライアンスの実施状況を管理・監督し、これらの活動が定期的に取締役会及び監査等委員会に報告される体制を構築する。
- (3) 使用人が法令・定款等に違反する行為を発見した場合の報告体制としての内部通報制度を構築する。
- (4) 市民生活の安全や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力及び団体に対しては、弁護士及び警察等関連機関との連携の強化を図り、これらの圧力に対しては断固として対決し排除する。

当社のリスク管理体制は、特別な体系化はなされておりませんが、現行の規程、規則等を運用することにより実効性は確保できるものと認識しております。法務的に重要な課題につきましては、コンプライアンスの観点から顧問弁護士、顧問税理士及び顧問社会保険労務士に相談を行い、リーガルチェックや必要な助言及び指導を受けております。

なお、損失の危険の管理に関する規程その他の体制については、以下のとおり定めております。

- (1) 当社は、経営企画室が定期的に業務監査実施項目及び実施方法を検証し、検査実施項目に遺漏のないよう確認し、必要があれば検査方法の改定を行う。
- (2) 経営企画室の検査により法令・定款違反その他の事由に基づき損失の危険のある業務執行行為が発見された場合には、発見された危険の内容及びそれがもたらす損失の程度等について直ちに監査等委員会及び代表取締役社長に報告する。
- (3) 経営企画室の業務を円滑にするために、「コンプライアンス規程」、関連する個別規程、ガイドライン、マニュアル等の整備を行うとともに、損失の危険を発見した場合は直ちに経営企画室に報告する。

また、当社の子会社の業務の適正を確保するため、当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制を以下のとおり定めております。

- (1) 当社グループの子会社は、当社が取締役会等による意思決定及び業務執行の監督についてモニタリングを行うことを基本とし、当社が業務執行の業況等の確認を行うこととする。
- (2) 当社グループに属する会社間の取引は、法令、会計原則、税法、その他の社会規範に照らし適切なものでなければならない。
- (3) 当社及び当社グループにおける内部統制の構築を目指し、当社及び当社グループでの内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等について、必要に応じて外部からの最新の情報を検討し、利用・是正が効率的に行われるシステムを含む体制を構築する。
- (4) 当社取締役及び当社グループの取締役は、各部門の業務執行の適正を確保する内部統制の確立と運用の権限と責任を有する。
- (5) 当社の経営企画室は、当社及び当社グループの内部監査を実施・統括し、当社グループの業務全般にわたる内部統制の有効性と妥当性を確保する。監査業務の年次計画、実施状況及びその結果は、その重要度に応じ取締役会等の所定の機関に報告されなければならない。
- (6) 監査等委員会は、当社グループの連結経営に対応したグループ全体の監査・監督を実効的かつ適正に行えるよう会計監査人及び経営企画室との緊密な連携等の確な体制を構築する。
- (7) 当社は、当社及び当社グループの財務報告の信頼性を確保するため、金融商品取引法に基づく内部統制報告書の有効かつ適切な提出に向けた内部統制システムの構築を行い、その仕組みが適正に機能することを継続的に評価し、不備があれば必要な是正を行うことにより、金融商品取引法及びその他関係法令等の適合性を確保する体制を整備するものとする。

当社は、会社法第427条第1項に基づき、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度は、法令が定める額としております。

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は10名以内とし、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款で定めております。

当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を、定款で定めております。これは、中間配当制度を採用することにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役会長	笹原 友也	1968年8月4日	1989年4月 株式会社原田総合企画入社 1992年12月 株式会社原弘産入社 1999年1月 当社設立 代表取締役社長 就任 2005年11月 株式会社トラストコミュニティ 代表取締役社長(現任) 2018年5月 当社代表取締役会長(現任)	(注)3	168,100
代表取締役社長	松川 徹	1968年10月3日	1994年4月 関門通商株式会社入社 1999年4月 当社入社 2004年3月 当社取締役 営業部長 2005年11月 株式会社トラストコミュニティ 取締役(現任) 2008年3月 当社常務取締役 営業部長 2013年5月 当社代表取締役専務 2018年5月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	104,300
専務取締役	藤田 尚久	1970年6月28日	1991年4月 株式会社ダン総合会計事務所入社 1993年6月 株式会社田村会計事務所入社 1998年6月 有限会社アーリーコンピュータ入社 2006年1月 当社入社 2007年9月 株式会社トラストコミュニティ 監査役(現任) 2010年5月 当社取締役 管理部長 2013年5月 当社常務取締役 2019年5月 当社専務取締役(現任)	(注)3	12,000
常務取締役	藤本 隆史	1977年8月24日	1996年4月 株式会社原弘産入社 2001年8月 当社入社 2007年9月 株式会社トラストコミュニティ 取締役(現任) 2008年5月 当社取締役 事業開発部長 2013年5月 当社常務取締役 事業開発部長 2018年3月 当社常務取締役(現任)	(注)3	35,800
常務取締役 建設部長	中山 公宏	1977年2月6日	1999年4月 ジェイジーエム住宅販売株式会社入社 2002年4月 ランドトラック有限会社入社 (現ランドセントラル株式会社) 2007年6月 当社入社 2013年5月 当社取締役 建設部長 2018年5月 当社常務取締役 建設部長(現任)	(注)3	3,000
取締役 事業開発部長	小林 聖	1980年5月9日	2006年9月 当社入社 2015年3月 当社事業開発部 課長 2018年3月 当社事業開発部長 2018年5月 当社取締役 事業開発部長(現任)	(注)3	1,400
取締役 営業部長	松田 吉景	1975年4月1日	1998年4月 西部瓦斯株式会社入社 2017年4月 長崎支社佐世保支店営業 マネジャー 2018年4月 営業本部佐世保営業部営業 マネジャー 2019年4月 当社事業開発部 部長 2020年5月 当社取締役 営業部長(現任)	(注)3	-
取締役	山根 康路	1972年8月10日	2009年12月 山口県弁護士登録 2009年12月 沖田法律事務所入所 2016年1月 福岡弁護士会登録 2016年1月 山根総合法律事務所設立 2019年5月 当社取締役(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 監査等委員	沖元 憲裕	1950年5月10日	1969年4月 沖元工業所入社 1976年12月 熊野浩税理士事務所入所 1980年9月 正木眞喜男税理士事務所入所 2005年5月 株式会社八一モニー入社 (現税理士法人維新) 2010年5月 当社監査役 2015年5月 当社取締役 (監査等委員)(現任)	(注)4	500
取締役 監査等委員	松田 和久	1962年9月10日	1985年4月 西部瓦斯株式会社入社 2015年4月 同社住宅エネルギー本部法人流通開発部長 2016年4月 同社理事 住宅エネルギー本部長 2018年4月 同社理事 事業開発部長 2018年5月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2019年4月 西部瓦斯株式会社 執行役員 事業開発部長(現任)	(注)4	-
取締役 監査等委員	杉本 康平	1976年11月14日	1999年7月 株式会社PFU入社 2000年12月 株式会社神奈川学習センター入社 2004年3月 小林税理士事務所入所 2005年12月 有限会社あらた設立 代表取締役(現職) 2006年4月 中国税理士会登録 2006年5月 杉本康平税理士事務所設立(現職) 2011年5月 当社監査役 2015年5月 当社取締役 (監査等委員)(現任)	(注)4	500
計					325,600

- (注) 1. 取締役山根康路氏、取締役沖元憲裕氏及び取締役杉本康平氏は、社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 沖元憲裕、委員 松田和久、委員 杉本康平
- なお、沖元憲裕氏は常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、情報収集その他、監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するためであります。
3. 取締役の任期は、2020年2月期に係る定時株主総会終結の時から2021年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役(監査等委員)の任期は、2019年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2021年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

山根康路氏は、弁護士であり、法律に関する専門知識と弁護士事務所の代表としての経験を有しており、独立した客観的な立場から判断いただくことにより、経営の監督機能の強化を図るため、社外取締役に選任しております。同氏と当社との間に、人的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

監査等委員である沖元憲裕氏は、税理士事務所に勤めた経験から専門分野を含めた幅広い経験・見識を有しており、独立した客観的な立場から判断いただくことにより、経営の監督機能の強化を図るため、社外取締役に選任しております。同氏は当社株式(500株)を保有している他に、当社との間に、人的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

監査等委員である杉本康平氏は、税理士であり、税務に関する専門知識と税理士事務所の代表としての経験を有しており、独立した客観的な立場から判断いただくことにより、経営の監督機能の強化を図るため、社外取締役に選任しております。同氏は当社株式(500株)を保有している他に、当社との間に、当社が所有する賃貸ビルに関する賃貸借契約が存在しておりますが、一般消費者としての通常取引であります。人的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役3名全員を、東京証券取引所の独立役員として指定し届出を行っております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

監査等委員会、会計監査人及び経営企画室は、定期的な会合を設け、相互に情報交換、意見交換を行い、的確な監査の実施と内部統制の充実に向けた相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会監査は、社外取締役2名を含む3名で監査等員で構成されており、取締役会等の重要な会議への出席等を通じて、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行を監査しております。併せて、会計監査人から、年間監査計画や各四半期のレビュー結果の報告並びに期末の監査報告を受け、監査の実施状況について意見交換を行い、必要に応じて監査に立ち会っております。また、当社グループの連結経営に対応したグループ全体の監査・監督を実効的かつ適正に行えるよう経営企画室所属の使用人が職務の補助を行っております。

なお、監査等委員会の構成員については、(2) 役員の状況に記載のとおりであります。

内部監査の状況

当社における内部監査担当は、社長直轄の経営企画室（2名）が担当しております。経営企画室は監査計画等に基づき、業務活動が適正かつ効率的に行われ、内部統制が達成されているかについて、監査を行っております。内部監査の結果は、社長及び監査等委員会に報告するとともに、被監査部門長等にも報告し、その改善実施状況について、確認することを継続的に実施しております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b. 業務を遂行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行役員 宮本芳樹

指定有限責任社員 業務執行役員 吉田秀敏

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士試験合格者等3名、その他1名、合計8名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

当社は会計監査人の選定等にあたり、監査等委員会の「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」及び「会計監査人選定基準」により、会計監査人が会社法340条の第1項各号に定める項目に該当しないことを確認した上で、品質管理体制、独立性及び監査報酬等を考慮することとしております。

e. 監査等委員及び監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員及び監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、「会計監査人评价基準」に基づき、監査チームの専門性、監査等委員会及び経営者との関係等を加えて、総合的に評価した結果、有限監査法人トーマツが適任であり、問題はないものと認識しております。また、監査等委員会、経営企画室及び会計監査人は相互に効率的かつ効果的な監査が行えるよう、監査計画や監査報告等の定期的な会合のほか、必要に応じて情報交換を行い、共有化を通じ相互連携の強化に努めております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	20	2	24	1
連結子会社	-	-	-	-
計	20	2	24	1

(注) 当連結会計年度に係る会計監査人の報酬額には、前連結会計年度の監査に係る追加報酬2百万円が含まれております。

当社における非監査業務の内容

(前連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、組織体制変更に伴う内部統制整備に係る助言・指導業務であります。

(当連結会計年度)

当社における非監査業務の内容は、新収益認識基準導入に係る助言・指導業務であります。

- b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a.を除く）
該当事項はありません。
- c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。
- d. 監査報酬の決定方針
該当事項はありませんが、監査法人等と協議した上で、当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数・要員等を総合的に勘案したうえで決定しております。
- e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由
監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積もりの算定根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等の額は妥当であると判断し、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社において、取締役報酬等の方針は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役に区別して、以下のとおりであります。

(監査等委員でない取締役)

- a. 監査等委員でない取締役の報酬の決定方針は、委員の半数以上を独立社外取締役とする指名・報酬委員会で審議の上、その意見を尊重し、取締役会で決議するものとします。
- b. 監査等委員でない取締役の報酬の総支給額及び個別支給額については、指名・報酬委員会で審議の上、その意見を尊重し、取締役会で決議するものとします。
- c. 監査等委員でない取締役の報酬は、株主総会決議の枠内で、役位ごとの役割、責任の範囲、経営状態等を勘案して固定報酬を決定します。また、企業価値向上への貢献意欲を高めることを目的として、株主総会決議の枠内で、一定期間の譲渡制限が付されている当社普通株式を割り当てるものとします。割り当てについては、指名・報酬委員会で審議の上、その意見を尊重し、取締役会で個別に決議するものとします。

(監査等委員である取締役)

- a. 監査等委員である取締役の報酬等は、株主総会決議の枠内で、常勤または非常勤の別、業務分担の状況を勘案して監査等委員会の協議により決定するものとします。
- b. 監査等委員である取締役の報酬等は、固定報酬とします。

また、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額は、2018年5月25日開催の第20回定時株主総会において、年額150百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給とは含まない。）と決議しております。なお、2020年5月27日開催の第22回定時株主総会において、譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を、年額100百万円以内と決議しております。

監査等委員である取締役の報酬額は、2015年5月27日開催の第17回定時株主総会において、年額20百万円以内と決議しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	99	99				6
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)						1
社外取締役	7	7				3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人給与

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が株式の配当及び売却利益の收受である投資株式を純投資目的の投資株式、それ以外の当社の中長期的企業価値向上に必要と認められる投資株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として分類しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

- a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は中長期的な企業価値向上に必要と認められる場合には、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）を取得・保有しております。

保有する上場政策保有株式については、保有に伴うメリット・デメリットやリスク等を勘案し、保有の経済合理性を検証した上で、取引関係の強化に伴い得られる中長期的グループ収益等を総合的に考慮し、取締役会において保有の継続・処分の判断をしております。なお、保有を継続する意義が認められなくなった株式については、縮減を図ってまいります。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	2	5
非上場株式以外の株式	1	5

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
該当事項はありません。

- c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社山口 フィナンシャル グループ	10,000	10,000	財務取引等を行っており、安定的な資金調達 に資するため。	有
	5	10		

(注) 定量的な保有効果については記載が困難ではありますが、個別の保有株式について定期的に保有の意義を検証しております。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度（2019年3月1日から2020年2月29日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年3月1日から2020年2月29日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準の内容や変更等の適切な把握及び的確な対応を出来るようにするため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人及び各種団体の主催する講習会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,302	7,256
受取手形及び売掛金	22	44
販売用不動産	2,635	4,630
仕掛販売用不動産	1 9,838	10,141
その他	186	230
流動資産合計	19,984	22,302
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,213	1,209
減価償却累計額	242	285
建物及び構築物(純額)	1 970	1 924
土地	1 1,285	1 1,294
リース資産	53	53
減価償却累計額	16	26
リース資産(純額)	36	27
その他	22	23
減価償却累計額	16	19
その他(純額)	5	3
有形固定資産合計	2,299	2,250
無形固定資産	2	1
投資その他の資産		
投資有価証券	15	10
繰延税金資産	117	160
その他	177	268
貸倒引当金	-	42
投資その他の資産合計	309	396
固定資産合計	2,610	2,648
資産合計	22,595	24,950

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,185	3,184
1年内償還予定の社債	80	140
短期借入金	1 7,065	1 10,364
未払法人税等	280	24
前受金	993	567
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	23	11
その他	351	483
流動負債合計	11,986	14,784
固定負債		
社債	-	560
長期借入金	1 4,365	1 3,236
退職給付に係る負債	25	26
その他	227	241
固定負債合計	4,618	4,063
負債合計	16,605	18,847
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	4,953
自己株式	0	189
株主資本合計	5,990	6,106
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	3
その他の包括利益累計額合計	0	3
純資産合計	5,989	6,102
負債純資産合計	22,595	24,950

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年 3月 1日 至 2019年 2月 28日)	当連結会計年度 (自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月 29日)
売上高	15,659	15,233
売上原価	12,452	12,490
売上総利益	3,206	2,743
販売費及び一般管理費	1 1,795	1 2,022
営業利益	1,411	720
営業外収益		
受取利息及び配当金	0	0
業務受託料	11	11
その他	12	11
営業外収益合計	25	23
営業外費用		
支払利息	117	132
貸倒引当金繰入額	-	43
その他	6	6
営業外費用合計	124	181
経常利益	1,312	562
特別利益		
固定資産売却益	2 5	2 4
特別利益合計	5	4
特別損失		
固定資産除売却損	1	-
特別損失合計	1	-
税金等調整前当期純利益	1,316	566
法人税、住民税及び事業税	424	222
法人税等調整額	0	41
法人税等合計	424	180
当期純利益	891	385
親会社株主に帰属する当期純利益	891	385

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益	891	385
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	3
その他の包括利益合計	1	1
包括利益	889	382
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	889	382
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	736	606	3,831	0	5,173	1	1	5,174
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	74	-	74	-	-	74
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	891	-	891	-	-	891
自己株式の取得	-	-	-	0	0	-	-	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	1	1	1
当期変動額合計	-	-	817	0	817	1	1	815
当期末残高	736	606	4,648	0	5,990	0	0	5,989

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位：百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	736	606	4,648	0	5,990	0	0	5,989
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	80	-	80	-	-	80
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	385	-	385	-	-	385
自己株式の取得	-	-	-	189	189	-	-	189
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	3	3	3
当期変動額合計	-	-	305	189	116	3	3	112
当期末残高	736	606	4,953	189	6,106	3	3	6,102

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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	1,316	566
減価償却費	53	62
貸倒引当金の増減額（は減少）	-	42
株主優待引当金の増減額（は減少）	7	12
受取利息及び受取配当金	0	0
支払利息	117	132
有形固定資産除売却損益（は益）	5	4
売上債権の増減額（は増加）	12	21
たな卸資産の増減額（は増加）	4,514	2,297
仕入債務の増減額（は減少）	575	0
前受金の増減額（は減少）	495	425
未払又は未収消費税等の増減額	21	29
その他	51	13
小計	1,913	1,915
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	120	129
法人税等の支払額	326	469
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,359	2,514
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	321	32
有形固定資産の売却による収入	25	24
投資有価証券の償還による収入	10	-
その他	18	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	304	40
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）	1,935	1,000
長期借入れによる収入	7,908	8,716
長期借入金の返済による支出	4,987	7,546
社債の発行による収入	-	698
社債の償還による支出	188	80
自己株式の取得による支出	-	189
配当金の支払額	73	80
その他	8	9
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,585	2,509
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,921	45
現金及び現金同等物の期首残高	5,381	7,302
現金及び現金同等物の期末残高	1 7,302	1 7,256

【注記事項】

(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

すべての子会社を連結しております。

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

該当事項はありません。

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. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

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。

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

有形固定資産(リース資産を除く)

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)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

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

その他 2～20年

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、残存価額を零(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

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。

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。

株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度以降において発生すると見込まれる額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

(5) 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りリスクを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。

(6) 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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」が10百万円減少し、「その他」が10百万円増加し、12百万円となりました。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が45百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が45百万円増加し、117百万円となりました。

(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

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
仕掛販売用不動産	1,044百万円	-百万円
建物及び構築物	807百万円	768百万円
土地	945百万円	945百万円
計	2,797百万円	1,714百万円

上記に対する債務

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
短期借入金	1,050百万円	62百万円
長期借入金	842百万円	781百万円
計	1,892百万円	843百万円

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
広告宣伝費	359百万円	472百万円
支払手数料	215百万円	348百万円
モデルルーム費	198百万円	163百万円
給与	290百万円	302百万円
賞与引当金繰入額	7百万円	7百万円
株主優待引当金繰入額	23百万円	11百万円
退職給付費用	5百万円	4百万円
減価償却費	24百万円	26百万円

2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
建物及び構築物	4百万円	4百万円
車両運搬具	0百万円	0百万円
計	5百万円	4百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2百万円	4百万円
組替調整額	-百万円	-百万円
税効果調整前	2百万円	4百万円
税効果額	0百万円	1百万円
その他有価証券評価差額金	1百万円	3百万円
その他の包括利益合計	1百万円	3百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	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	6,167,000	-	-	6,167,000
合計	6,167,000	-	-	6,167,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式(株)	121	46	-	167

(注) 自己株式の増加は、単元未満株式の買取りによるものです。

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

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
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
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

(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(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年5月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	37	6.00	2019年2月28日	2019年5月27日

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	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	6,167,000	-	-	6,167,000
合計	6,167,000	-	-	6,167,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式(株)	167	233,600	-	233,767

(変動事由の概要)

2019年8月19日の取締役会決議による自己株式の取得 233,600株

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

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
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
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

(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 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年5月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	41	7.00	2020年2月29日	2020年5月28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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
現金及び預金勘定	7,302百万円	7,256百万円
現金及び現金同等物	7,302百万円	7,256百万円

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については預金等の安全性の高い金融資産で行い、資金調達については主に銀行借入及び社債により調達しております。また、デリバティブ取引については行っておらず、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の株式であり、市場リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に不動産の取得及び開発に係る資金調達や運転資金等を目的としたものであり、返済期間は主として3年以内であります。借入金及び社債は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権については、各部署並びに管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金の支払金利の変動リスクを回避するため、固定金利により借入を行っております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行出来なくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき管理部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含まれておりません((注)2を参照してください)。

前連結会計年度(2019年2月28日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,302	7,302	-
(2) 受取手形及び売掛金	22	22	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	10	10	-
資産計	7,335	7,335	-
(1) 支払手形及び買掛金	3,185	3,185	-
(2) 未払法人税等	280	280	-
(3) 短期借入金	3,400	3,400	-
(4) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	8,030	8,045	14
(5) 社債(1年内償還予定の社債を含む)	80	79	0
負債計	14,976	14,991	14

当連結会計年度(2020年2月29日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,256	7,256	-
(2) 受取手形及び売掛金	44	44	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	5	5	-
資産計	7,306	7,306	-
(1) 支払手形及び買掛金	3,184	3,184	-
(2) 未払法人税等	24	24	-
(3) 短期借入金	4,400	4,400	-
(4) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	9,200	9,218	17
(5) 社債(1年内償還予定の社債を含む)	700	695	4
負債計	17,510	17,523	13

(注)1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 未払法人税等、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）、(5) 社債（1年内償還予定の社債を含む）

これらの時価については、元利金の合計額を、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2019年2月28日	2020年2月29日
非上場株式	5	5

上記については、市場性がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(3) 投資有価証券」に含めておりません。

3. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2019年2月28日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	7,302	-	-	-
受取手形及び売掛金	22	-	-	-
合計	7,324	-	-	-

前連結会計年度において、5年超10年以内に区分しておりました満期保有目的の債券(社債)につきましては、当連結会計年度中に繰上償還されております。

当連結会計年度（2020年2月29日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	7,256	-	-	-
受取手形及び売掛金	44	-	-	-
合計	7,301	-	-	-

4. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2019年2月28日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
短期借入金	3,400	-	-	-
社債	80	-	-	-
長期借入金	3,665	3,776	356	233
合計	7,145	3,776	356	233

当連結会計年度（2020年2月29日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
短期借入金	4,400	-	-	-
社債	140	560	-	-
長期借入金	5,964	2,709	347	179
合計	10,504	3,269	347	179

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	72百万円	88百万円
未払事業税	14百万円	3百万円
貸倒引当金	- 百万円	14百万円
その他	34百万円	57百万円
繰延税金資産小計	121百万円	165百万円
評価性引当額	- 百万円	- 百万円
繰延税金資産合計	121百万円	165百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	4百万円	4百万円
繰延税金負債合計	4百万円	4百万円
繰延税金資産の純額	117百万円	160百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
法定実効税率	30.7%	-
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	-
法人税特別控除額	0.3%	-
住民税均等割等	0.2%	-
子会社における税率差異	0.6%	-
その他	0.3%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.3%	-

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、山口県及びその他の地域において、賃貸用の駐車場、オフィスビル等（土地を含む）を有しております。

2019年2月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は105百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

2020年2月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は104百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,608	1,723
	期中増減額	115	13
	期末残高	1,723	1,710
期末時価		2,095	2,113

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加額は新規取得145百万円、減少額は減価償却費29百万円であります。

当連結会計年度の増加額は新規取得30百万円、減少額は自社使用への用途変更7百万円及び減価償却費36百万円であります。

3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく金額によっております。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象としているものであります。

当社グループは、分譲マンション及び分譲戸建を企画、開発、販売する不動産分譲事業を主たる業務としており、各事業ごとに戦略を立案し、事業活動を展開しております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産分譲事業・・・・・・・・分譲マンション及び分譲戸建の企画、開発、販売

不動産管理事業・・・・・・・・分譲マンションの管理、損害保険代理業務、インテリア等の販売

不動産賃貸事業・・・・・・・・オフィス、商業施設等の賃貸

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (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	14,517	457	193	15,169	490	15,659	-	15,659
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	23	6	29	0	29	29	-
計	14,517	481	199	15,198	490	15,689	29	15,659
セグメント利益	1,888	64	113	2,067	103	2,171	760	1,411
セグメント資産	19,853	500	1,725	22,079	-	22,079	515	22,595
その他の項目								
減価償却費	3	0	29	34	-	34	19	53
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	208	4	146	359	-	359	7	366

(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. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 760百万円には、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 759百万円が含まれております。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。
- (2) セグメント資産の調整額515百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 18百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産534百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (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	13,843	471	207	14,522	710	15,233	-	15,233
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	29	7	37	-	37	37	-
計	13,843	501	214	14,559	710	15,270	37	15,233
セグメント利益	1,225	89	109	1,424	56	1,480	760	720
セグメント資産	22,119	585	1,719	24,425	12	24,437	513	24,950
その他の項目								
減価償却費	2	0	36	40	-	40	22	62
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1	0	31	33	-	33	-	33

(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. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 760百万円には、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 758百万円が含まれております。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。
- (2) セグメント資産の調整額513百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 19百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産532百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

1．製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	分譲マンション	分譲戸建	その他	合計
外部顧客への売上高	12,755	1,762	1,141	15,659

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客以外への売上高がないため、該当事項はありません。

(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 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

1．製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	分譲マンション	分譲戸建	その他	合計
外部顧客への売上高	12,271	1,572	1,388	15,233

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客以外への売上高がないため、該当事項はありません。

(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。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自2018年3月1日 至2019年2月28日)

1. 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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	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(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	松川徹	-	-	当社代表取締役	(被所有)直接 1.7	-	販売用不動産の販売	28	-	-

(注) 1. 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。

2. 取引金額には消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

西部瓦斯株式会社(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約債務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2019年3月1日 至2020年2月29日)

1. 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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	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(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	(株)STプロパティ	山口県下関市	1	不動産業	(注) 1	(注) 1	販売用不動産の販売	59	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(株)STプロパティは、代表取締役会長笹原友也が議決権の100%を直接保有しております。

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。

2. 取引金額には消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

西部瓦斯株式会社(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約債務情報

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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
1株当たり純資産額	971.31円	1,028.58円
1株当たり当期純利益金額	144.51円	63.36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. 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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	891	385
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 当期純利益金額(百万円)	891	385
普通株式の期中平均株式数(株)	6,166,841	6,087,622

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年4月20日開催の当社取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度(以下、「本制度」という。)の導入を決議し、本制度に関する議案を2020年5月27日開催の当社第22回定時株主総会(以下、「本株主総会」という。)に付議し、本株主総会において決議されました。

1. 本制度の導入目的

本制度は、当社の取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。以下、「対象取締役」という。)が、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、対象取締役に対し、譲渡制限付株式を割り当てる報酬制度として導入するものです。

2. 本制度の概要

(1) 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として年額1億円の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記(3)に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

(2) 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数61,670株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。

ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。)又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

(3) 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、3年間から50年間までの間で当社取締役会が定める期間(以下、「譲渡制限期間」という。)、当該対象取締役に割り当てられた譲渡制限付株式(以下、「本割当株式」という。)につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない(以下、「譲渡制限」という。))。

譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役を退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記の譲渡制限期間が満了した時点において下記の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、最初に到来する当社の定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社の取締役を退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)エストラスト	第2回無担保社債	2016年8月31日	80	-	0.40	なし	2019年8月31日
(株)エストラスト	第3回無担保社債	2019年11月29日	-	700 (140)	0.30	なし	2024年11月29日
合計	-	-	80	700 (140)	-	-	-

- (注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。
2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
140	140	140	140	140

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,400	4,400	0.74	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,665	5,964	1.05	-
1年以内に返済予定のリース債務	9	9	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,365	3,236	0.91	2021年3月から 2034年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	28	18	-	2021年3月から 2024年3月
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	11,468	13,628	-	-

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。なお、リース債務の返済予定額には残価保証額は含まれておりません。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	2,233	62	62	62
リース債務	8	5	4	0

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	2,924	4,442	5,746	15,233
税金等調整前四半期 (当期)純利益金額又は 税金等調整前四半期純損 失金額 () (百万円)	14	142	407	566
親会社株主に帰属する四 半期(当期)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)	10	100	285	385
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)	1.78	16.37	46.58	63.36

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益金額又は四 半期純損失金額 () (円)	1.78	18.15	30.54	111.67

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,862	6,764
売掛金	0	-
販売用不動産	2,631	4,630
仕掛販売用不動産	2 9,838	10,143
その他	185	229
流動資産合計	19,517	21,767
固定資産		
有形固定資産		
建物	2 950	2 905
構築物	4	4
車両運搬具	1	1
工具、器具及び備品	3	2
土地	2 873	2 881
リース資産	36	27
有形固定資産合計	1,871	1,822
無形固定資産		
ソフトウェア	1	0
無形固定資産合計	1	0
投資その他の資産		
投資有価証券	15	10
関係会社株式	10	10
繰延税金資産	111	140
その他	161	207
投資その他の資産合計	298	368
固定資産合計	2,170	2,192
資産合計	21,688	23,960

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 3,146	1 3,095
1年内償還予定の社債	80	140
短期借入金	2 7,050	2 10,348
未払金	1 127	1 126
未払費用	11	12
未払法人税等	243	9
前受金	992	567
預り金	146	285
賞与引当金	5	6
株主優待引当金	23	11
その他	31	27
流動負債合計	11,859	14,630
固定負債		
社債	-	560
長期借入金	2 4,154	2 3,040
退職給付引当金	19	20
その他	1 131	1 140
固定負債合計	4,304	3,761
負債合計	16,164	18,392
純資産の部		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金		
資本準備金	606	606
資本剰余金合計	606	606
利益剰余金		
利益準備金	0	0
その他利益剰余金		
別途積立金	80	80
繰越利益剰余金	4,101	4,338
利益剰余金合計	4,181	4,418
自己株式	0	189
株主資本合計	5,523	5,571
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	0	3
評価・換算差額等合計	0	3
純資産合計	5,523	5,568
負債純資産合計	21,688	23,960

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年 3月 1日 至 2019年 2月 28日)		当事業年度 (自 2019年 3月 1日 至 2020年 2月 29日)	
売上高	1	14,719	1	14,713
売上原価	1	11,833	1	12,209
売上総利益		2,885		2,503
販売費及び一般管理費	1、 2	1,664	1、 2	1,918
営業利益		1,221		584
営業外収益				
受取利息及び配当金		0		0
その他		11		9
営業外収益合計		12		10
営業外費用				
支払利息		113		129
その他		6		5
営業外費用合計		120		135
経常利益		1,113		459
特別利益				
固定資産売却益	3	5	3	4
特別利益合計		5		4
税引前当期純利益		1,118		463
法人税、住民税及び事業税		360		174
法人税等調整額		0		27
法人税等合計		360		146
当期純利益		758		317

【売上原価明細書】

(注) 1 主な内訳は、次のとおりであります。

1. 不動産売上原価明細書

区分	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費用	1,966	16.9	2,714	22.6
工事外注費	9,621	82.7	8,719	72.4
購入販売不動産	42	0.4	601	5.0
棚卸資産評価損	-	-	5	0.0
合 計	11,629	100.0	12,041	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2. 賃貸事業原価明細書

区分	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
外注費	17	22.2	19	20.6
諸経費	62	77.8	76	79.4
合 計	79	100.0	96	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

3. その他の事業原価明細書

区分	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
仕入高	0	0.0	0	0.0
外注費	124	100.0	72	100.0
合 計	124	100.0	72	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金						利益剰余金合計
当期首残高	736	606	606	0	80	3,417	3,497	0	4,839	1	1	4,841
当期変動額												
剰余金の配当	-	-	-	-	-	74	74	-	74	-	-	74
当期純利益	-	-	-	-	-	758	758	-	758	-	-	758
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
当期変動額合計	-	-	-	-	-	684	684	0	684	1	1	682
当期末残高	736	606	606	0	80	4,101	4,181	0	5,523	0	0	5,523

当事業年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位:百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金						利益剰余金合計
当期首残高	736	606	606	0	80	4,101	4,181	0	5,523	0	0	5,523
当期変動額												
剰余金の配当	-	-	-	-	-	80	80	-	80	-	-	80
当期純利益	-	-	-	-	-	317	317	-	317	-	-	317
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	189	189	-	-	189
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3
当期変動額合計	-	-	-	-	-	237	237	189	47	3	3	44
当期末残高	736	606	606	0	80	4,338	4,418	189	5,571	3	3	5,568

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。

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) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

耐用年数は次のとおりであります。

建物	7～50年
構築物	10～50年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	4～20年

(2) 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、残存価額を零(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. 引当金の計上基準

(1) 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、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(2) 株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度以降において発生すると見込まれる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、当事業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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『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)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」が42百万円減少し、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」が42百万円増加し、111百万円となりました。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
短期金銭債務	3百万円	3百万円
長期金銭債務	3百万円	3百万円

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
仕掛販売用不動産	1,044百万円	-百万円
建物	795百万円	757百万円
土地	533百万円	533百万円
計	2,373百万円	1,290百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
短期借入金	1,034百万円	46百万円
長期借入金	632百万円	585百万円
計	1,666百万円	632百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
営業取引による取引高		
売上高	6百万円	7百万円
仕入高	22百万円	28百万円
その他の営業取引高	0百万円	0百万円

2 販売費及び一般管理費

(前事業年度)

販売費に属する費用のおおよその割合は51%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は49%であります。

(当事業年度)

販売費に属する費用のおおよその割合は57%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は43%であります。

販管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。

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
広告宣伝費	358百万円	471百万円
販売促進費	85百万円	114百万円
支払手数料	206百万円	344百万円
モデルルーム費	198百万円	164百万円
役員報酬	116百万円	106百万円
給与	229百万円	249百万円
賞与引当金繰入額	5百万円	6百万円
株主優待引当金繰入額	23百万円	11百万円
退職給付費用	4百万円	3百万円
租税公課	67百万円	89百万円
減価償却費	23百万円	25百万円

3 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
建物及び構築物	4百万円	4百万円
車両運搬具	0百万円	0百万円
計	5百万円	4百万円

(有価証券関係)

前事業年度(2019年2月28日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2020年2月29日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	72百万円	88百万円
未払事業税	12百万円	1百万円
その他	31百万円	55百万円
繰延税金資産小計	116百万円	145百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	116百万円	145百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	4百万円	4百万円
繰延税金負債合計	4百万円	4百万円
繰延税金資産の純額	111百万円	140百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳

前事業年度及び当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、2020年4月20日開催の当社取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度(以下、「本制度」という。)の導入を決議し、本制度に関する議案を2020年5月27日開催の当社第22回定時株主総会(以下、「本株主総会」という。)に付議し、本株主総会において決議されました。

なお、詳細は1.連結財務諸表等の重要な後発事象に記載しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位:百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	1,175	18	21	49	1,172	266
	構築物	19	-	-	0	19	15
	車両運搬具	9	1	1	1	9	8
	工具、器具及び備品	11	0	-	1	11	9
	土地	873	12	3	-	881	-
	リース資産	53	-	-	9	53	26
	建設仮勘定	-	-	-	-	-	-
	計	2,142	32	26	61	2,148	325
無形固定資産	ソフトウェア	1	-	-	0	1	0
	計	1	-	-	0	1	0

(注) 1. 当期首残高及び当期末残高は、取得価額により記載しております。

2. 当期の増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物 賃貸用不動産(山口県山口市) 17百万円

土地 賃貸用不動産(山口県山口市) 12百万円

【引当金明細表】

(単位:百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金	5	6	5	6
株主優待引当金	23	11	23	11

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヵ月以内
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日 2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行なう。 公告掲載URL http://www.strust.co.jp
株主に対する特典	株主優待制度 (1)対象となる株主 毎年2月末日現在の100株(1単元)以上を1年以上継続して保有されている株主 なお、「1年以上継続して保有されている株主」とは、毎年2月末日に確定する株主名簿に保有株式数1単元(100株)以上を保有し、同一株主番号で2回以上継続して記載されていることといたします。なお、相続等により株主番号が変更となった場合は、その直後の基準日から起算いたします。 (2)株主優待の内容 クオカード1,000円分

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することのできないものと定款で定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて、募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第21期(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日) 2019年5月27日中国財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年5月27日中国財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

(第22期第1四半期)(自 2019年3月1日 至 2019年5月31日) 2019年7月12日中国財務局長に提出。

(第22期第2四半期)(自 2019年6月1日 至 2019年8月31日) 2019年10月11日中国財務局長に提出。

(第22期第3四半期)(自 2019年9月1日 至 2019年11月30日) 2020年1月14日中国財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2019年5月29日中国財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19号第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 自己株券買付状況報告書

2019年10月8日(8月末現在)、2019年10月8日(9月末現在)、2019年11月8日、2019年12月6日、2020年1月10日、2020年2月7日、2020年3月6日、2020年4月6日、2020年5月7日中国財務局長に提出。

(6) 自己株券買付状況報告書の訂正報告書

訂正報告書(上記(5)自己株券買付状況報告書の訂正報告書) 2019年11月11日中国財務局長に提出。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2020年5月27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

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

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企業会計の基準に準拠して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監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社エストラスト及び連結子会社の2020年2月29日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社エストラストの2020年2月29日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社エストラストが2020年2月29日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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. 上記は監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年5月27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項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

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企業会計の基準に準拠して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監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社エストラストの2020年2月29日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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. 上記は監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。