

【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】 2026年5月27日

【事業年度】 第28期（自 2025年3月1日 至 2026年2月28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 藤田 尚久

【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】 経営企画室 中野 優

【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】 経営企画室 中野 優

【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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2022年2月	2023年2月	2024年2月	2025年2月	2026年2月
売上高 (百万円)	16,035	15,619	18,044	19,218	22,313
経常利益 (百万円)	654	1,223	1,084	1,931	1,962
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	441	838	729	1,339	1,420
包括利益 (百万円)	444	839	737	1,341	1,425
純資産額 (百万円)	6,942	7,691	8,313	9,536	10,820
総資産額 (百万円)	25,538	30,848	35,644	43,917	37,663
1株当たり純資産額 (円)	1,167.13	1,286.53	1,384.65	1,581.08	1,785.54
1株当たり当期純利益金額 (円)	74.24	140.46	121.62	222.47	234.80
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 (%)	27.2	24.9	23.3	21.7	28.7
自己資本利益率 (%)	6.5	11.5	9.1	15.0	14.0
株価収益率 (倍)	7.6	4.2	5.3	3.4	5.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,020	1,821	1,697	3,501	5,639
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	73	832	544	521	356
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,968	3,420	327	409	2,891
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	5,444	6,210	7,690	10,261	7,870
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	65 (21)	73 (11)	87 (11)	92 (9)	95 (8)

- (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. 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。
3. 従業員数には、他社からの出向受入者(3名)を含み、使用人兼務役員(2名)は含まれていません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2022年 2 月	2023年 2 月	2024年 2 月	2025年 2 月	2026年 2 月
売上高 (百万円)	15,378	14,922	15,756	17,151	21,389
経常利益 (百万円)	465	1,035	872	1,693	1,879
当期純利益 (百万円)	315	714	602	1,175	1,341
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)	6,149	6,775	7,267	8,324	9,536
総資産額 (百万円)	24,377	29,577	33,425	41,565	34,929
1株当たり純資産額 (円)	1,033.94	1,133.34	1,210.39	1,380.26	1,573.67
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	16.00 (7.00)	20.00 (9.00)	22.00 (11.00)	26.00 (12.00)	30.00 (14.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	53.12	119.76	100.50	195.22	221.77
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 (%)	25.2	22.9	21.7	20.0	27.3
自己資本利益率 (%)	5.2	11.1	8.6	15.1	15.0
株価収益率 (倍)	10.7	4.9	6.4	3.9	5.3
配当性向 (%)	30.1	16.7	21.9	13.3	13.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	48 (21)	51 (11)	45 (10)	49 (9)	50 (7)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	84.5 (103.4)	90.7 (112.2)	101.4 (154.4)	122.9 (158.4)	187.1 (238.4)
最高株価 (円)	714	615	714	826	1,220
最低株価 (円)	567	524	574	588	741

- (注) 1. 第25期の1株当たり配当額20円には、創業25周年記念配当2円を含んでおります。
2. 2026年2月期の1株当たり配当額30円00銭のうち、期末配当額16円00銭については、2026年5月28日開催予定の定時株主総会の決議事項になっています。
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. 従業員数には、他社からの出向受入者(3名)を含んでおります。
6. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部における株価であり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場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（現西部ガスホールディングス株式会社）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
2021年11月	マンション販売を目的として、株式会社エストラスト不動産販売（現・連結子会社）を設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、当社株式を市場第一部からスタンダード市場へ移行
2023年3月	建和住宅株式会社（現・連結子会社）の株式100%を取得し子会社化 オリエルホーム株式会社と資本業務提携

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3社（株式会社トラストコミュニティ・株式会社エストラスト不動産販売・建和住宅株式会社）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、分譲マンションを企画開発し、エンドユーザーに提供しております。さらに山口県内では、当社及び建和住宅株式会社が分譲戸建の企画開発、販売を行っております。株式会社エストラスト不動産販売は分譲マンション及び分譲戸建の販売代理業務を行っております。また、その他事業として不動産の売買及び仲介等を行っております。株式会社トラストコミュニティにおいては、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た「オーヴィジョンホーム」と、建和住宅株式会社の注文住宅ブランド「Kenwa Style」を展開しております。

「オーヴィジョン」シリーズ、「Kenwa Style」両ブランドにおいて、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）

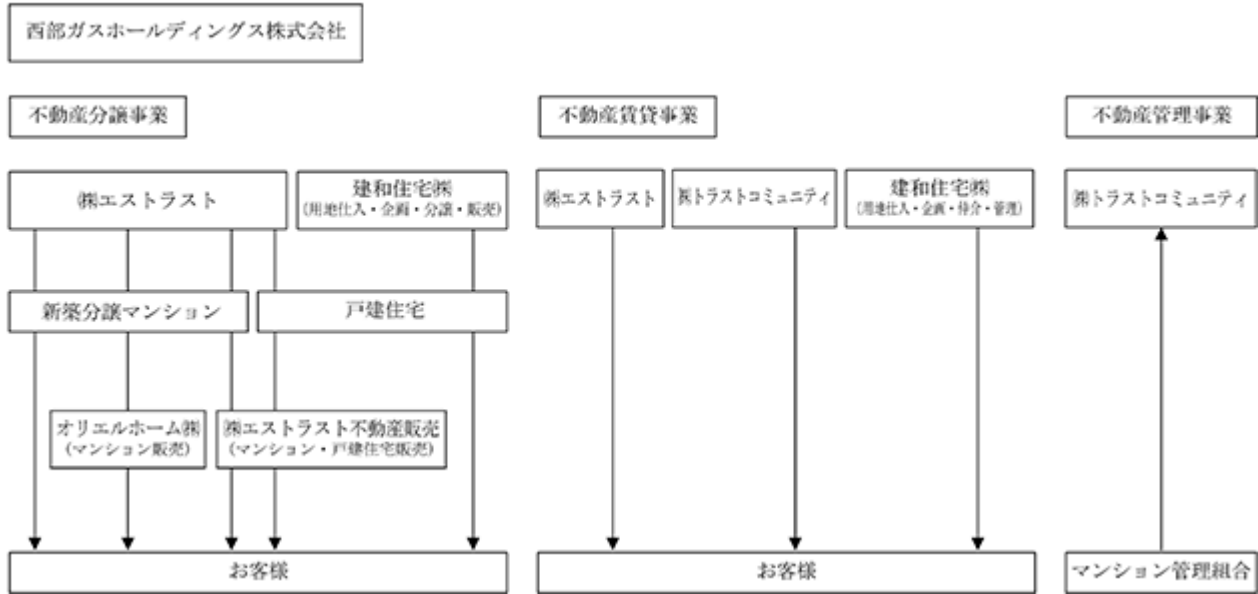
当社グループにおいて、収益基盤の安定化を図るため、不動産賃貸事業を行っており、財務状況や市況等を慎重に判断しながら、優良な収益物件については積極的に取得を進めております。

（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]

親会社（議決権比率52.0%）



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) 西部ガスホールディング ス株式会社 (注2)	福岡市博多区	20,629	都市ガス製造 供給及び販売	-	52.0	-
(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1名
(連結子会社) 株式会社エストラスト不 動産販売	山口県下関市	10	不動産分譲事業 その他事業	100.0	-	当社が分譲するマン ションの販売代理業務 役員の兼任2名
(連結子会社) 建和住宅株式会社	山口県下関市	20	不動産分譲事業 不動産賃貸事業 その他事業	100.0	-	分譲戸建て及びアパー トの企画開発事業 設備の賃貸

(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

2026年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	50(8)
不動産管理事業	23(-)
不動産賃貸事業	11(-)
全社(共通)	11(-)
合計	95(8)

(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. 従業員数には、他社からの出向受入者(3名)を含み、使用人兼務役員(2名)は含まれていません。
3. 全社(共通)は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2026年2月28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）
50（7）	41.1	7.3	5,349

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産分譲事業	37（7）
不動産管理事業	-（-）
不動産賃貸事業	-（-）
全社（共通）	13（-）
合計	50（7）

(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. 従業員数には、他社からの出向受入者（3名）を含んでおります。

3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

4. 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(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きませんが、労使関係は安定しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合（％）（注1）	男性労働者の育児休業取得率（％）（注2）	労働者の男女の賃金の差異（％）（注2）		
		全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用労働者
10.0	-	-	-	-

(注) 1. 管理職に占める女性労働者の割合は「女性の職場生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。

2. 男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（2015年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（1991年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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、親会社である西部ガスホールディングス株式会社及び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。引き続き、同社及び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、用地取得資金および建築資金等の一部を主として金融機関からの借入金により調達しております。安定的かつ持続的な事業運営のためには、自己資本の拡充による財務基盤の強化が重要であり、最も重視している経営指標は自己資本比率であります。当社グループでは自己資本比率30%以上を目標としてまいりましたが、今期は販売活動の進捗等により棚卸資産が減少し、これに伴い総資産が縮小した結果、自己資本比率は28.7%となりました。

近年、金融市場や不動産市場の動向が変化する中で、成長機会を確実に捉えるためには、財務の健全性を維持しつつ、機動的な投資を可能とする十分な自己資本の確保がこれまで以上に重要であると認識しております。当社グループは一定のレバレッジを活用しながら事業を展開しておりますが、成長投資と財務健全性のバランスをより高い水準で両立させる必要があります。このため、自己資本比率については従来の目標値である30%以上にとどまらず、事業環境や資金需要の状況を踏まえつつ、自己資本の積み増しと有利子負債の適切な圧縮を継続することで、持続的な成長と企業価値の向上を図ってまいります。

(3) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略

経営環境

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や賃金上昇の側面等もあり、住宅需要は底堅く推移しているものの、地価の上昇、労務費及び建築資材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、住宅ローン金利水準の動向等にも懸念があることから、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、当社は山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業を行い、持続的な成長と更なる企業価値向上に努めております。

中長期的な会社の経営戦略

中期経営計画（2026年2月期～2028年2月期）の主要な業績目標は以下のとおりであります。

当該中期経営計画における計画値と実績値

（単位：百万円）

	2026年2月期		2027年2月期		2028年2月期	中期経営計画
	目標値（注1）	実績値	目標値（注1）	予想値（注2）	目標値（注1）	3ヶ年目標（注1）
売上高	21,000	22,313	21,000	21,000	23,000	65,000
営業利益	2,000	2,095	2,000	1,600	2,200	6,200
経常利益	1,900	1,962	1,900	1,400	2,000	5,800
親会社株主に帰属する当期純利益	1,300	1,420	1,300	1,000	1,400	4,000

（注1）目標値及び3ヶ年計画値は、2025年5月23日付で公表した中期経営計画に基づく数値であります。

（注2）2027年2月期予想値は、2026年4月10日付で公表した連結業績予想に基づく数値であります。

目標達成に向けたセグメントごとの中長期的な経営戦略は以下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、再開発や複合開発などの開発事業を積極的に行っていくほか、他社との共同事業(JV)への参入や福岡都市圏での用地仕入強化を行い、引渡戸数はマンション500戸以上、戸建100戸以上の販売体制を目指してまいります。また、ZEH(注1)及びGX ZEH(注2)仕様の住宅など環境に配慮した住宅の供給にも注力してまいります。

(注1) ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「住まいの断熱性能や省エネ性能を向上し、さらに太陽光発電などで生活に必要なエネルギーをつくり出すことにより、年間の一次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気等)をゼロ以下とすることを目指した住宅」であります。

(注2) GX ZEH(グリーントランスフォーメーション・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「ZEHの基本的な考え方を踏襲しつつ、より高い断熱性能および省エネルギー性能を確保するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入と自家消費の拡大を通じてエネルギー利用の高度化を目指した住宅」であります。住宅分野における脱炭素化およびエネルギー自立性の向上に向け、ZEH水準を超える性能を有する住宅として位置付けられています。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、ストック事業として管理関連事業の強化を行い、7,000戸の管理戸数と管理戸数の増加に伴う組織体制の整備を行ってまいります。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、将来的な開発を見据えた立地かつ収益性を考慮した賃貸不動産の厳選取得を行ってまいります。

(その他)

その他の事業におきましては、郊外や狭小等の分譲マンション開発の困難な用地について、近隣環境等に考慮しながら、宅地造成開発による販売、賃貸マンション、コンパクトマンション等の供給をするなど、土地の有効活用策を検討し、事業を行ってまいります。

2027年2月期において、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、366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80戸の引渡しを計画しております。

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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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。

再開発プロジェクト及び複合プロジェクトにおける進捗管理

当社グループでは、再開発プロジェクト及び複合プロジェクトを手掛けており、仕掛販売用不動産が大きく増加している要因となっております。再開発プロジェクト及び複合プロジェクトは、その性格上、事業規模の大型化や開発期間が長期化いたします。当社グループは、プロジェクトの進捗など、適切に管理を行い、事業拡大を図ってまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、以下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) サステナビリティに関する考え方

当社グループは、6つの企業理念および「率先垂範の精励」を社員行動規範として掲げ、企業の社会的責任を認識し、法令遵守の徹底と地球環境への負荷低減に配慮した事業活動を推進しております。また、持続可能な社会の実現に向け、事業活動を通じた価値創出に取り組むことを重要な経営課題と位置づけております。

当社グループが展開する「オーヴィジョン」シリーズ及び「Kenwa Style」シリーズを通じて、「人と地球にやさしい暮らし」を基本理念とした環境配慮型住宅を提供し、地域社会の発展と豊かな暮らしの実現に寄与することを目指しております。これらの取組を通じて「人」「社会」「環境」が調和する持続可能な社会の形成に貢献してまいります。

(2) 具体的な取組

(ガバナンス)

当社グループでは、各事業部の企画会議において環境配慮型住宅の企画・検討を行うとともに、前期よりGHG排出量の集計を開始し、データの蓄積・整理を進めております。また、環境変化に伴うリスクの把握や重要課題（マテリアリティ）の設定、対策の検討を継続的に実施しております。

これらの取り組み状況については、定期的に取り締り役会へ報告し、審議を通じてサステナビリティに関する方針や施策の方向性を確認することで、取組の推進およびガバナンス体制の強化を図っております。

(戦略)

カーボンニュートラルに向けた取組

当社グループでは、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）仕様の住宅供給を通じ、環境負荷低減に資する住環境の提供を推進しております。

マンション事業においては、「ゼロからの発想、ゼロからの創造。0 VISION（ゼロヴィジョン）」を掲げ、省エネ基準比20%以上の一次エネルギー消費量削減を実現するZEH-M Oriented の認定取得を進めております。当期のZEH-M Oriented仕様のオーヴィジョンマンションシリーズの供給戸数は133戸（供給戸数全体の53.2%）となりました。第29期においては供給予定戸数425戸に対して100%の供給を予定しております。

戸建住宅においては、ZEH使用の供給戸数は16戸（供給全体の23.5%）となりました。

今後も「オーヴィジョン」シリーズ及び「Kenwa Style」シリーズにおいて、次世代標準の設備・仕様を採用し、CO₂ 排出量の削減及び資源利用効率の向上に取り組んでまいります。これらの取り組みを通じ、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

人材育成の取組

a. 学習環境の構築

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、eラーニングを活用した社員教育や新入社員へ向けた研修（オリエンテーション等や部署別ジョブローテーション）を実施しております。また、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、あらゆる人材に対し、能力開発及びキャリアアップの機会を公平に提供し、従業員の思う働きがいを高め、自己成長意欲及び主体性を持った人材を育成しております。これらの精度を拡充し人材の育成に努めてまいります。また、当社は多様な価値観を有する人材による意見交換を通じた意思決定が、企業価値の向上に資すると考えており、国籍、性別等に囚われず、その能力・成果に応じた人事評価を行うことを基本方針としております。中途採用に加えて新卒採用を積極的に実施し、人材の確保に努めてまいります。

b. 社員エンゲージメント施策の実施

従業員に向けた定期的なストレスチェックの実施や、健康診断の励行などの取組を実施しており、従業員の健康・安全のための取組を実施しております。ワークライフバランスの取れる働き方に関しては、育児休暇・介護休暇の取得推進等、福利厚生を増進を継続的に実施しております。

c. 複数大学との産学連携による地域活性化の推進

複数の大学と連携し、地域に根差した実践的な教育・企画等を通じ、地域社会の未来をリードする若者の育成と若者の地元への定着を推進することで、地域の活性化に貢献することを目指しております。

DX推進による業務効率化と顧客価値向上

当社グループでは、デジタル技術の活用を通じて業務プロセスの高度化と顧客サービスの向上を図り、事業の持続的成長につなげることを目指しております。契約・管理業務のデジタル化やデータ活用の高度化を進めることで、業務効率化と顧客利便性向上を図るとともに、開発事業の企画・計画の精度向上にも取り組んでおります。

a. 契約・管理業務のデジタル化

電子契約システムの導入により、契約締結までのプロセスの迅速化、管理業務の効率化、コンプライアンス強化を図っております。これにより、業務の簡素化に加え、顧客利便性の向上、紙資源の使用削減に寄与しております。今後も、契約関連業務のデジタル化を段階的に拡大し、業務品質の向上を推進してまいります。

b. データ活用による業務改善

顧客データ・物件データの分析基盤を整備し、営業活動における見込み客管理や提案内容の精度向上に活用しております。また、物件特性や顧客行動データを用いた需要予測により、販売計画や商品企画の最適化を進めております。これらのデータ活用により、業務プロセスの効率化、意思決定の迅速化および顧客満足度の向上に取り組んでおります。

c. データ活用を基盤とした住環境・商業開発の高度化

当社グループは、地域特性や顧客ニーズの分析を開発計画に反映させることで、開発地一体の街づくりや住環境の創造を推進しております。住宅開発においては、建物配置や同線計画、共用空間の設計を通じて快適性や安全性を高めるとともに、周辺環境との調和を図った街区形成に取り組んでおります。また、商業施設の開発においては、地域利便性向上や日常生活を支える機能の充実を図り、住宅と商業が連携した都市空間の形成を目指しております。これらの取組により、地域に根差した魅力ある住環境の創出と将来にわたり価値を維持できる開発の実現に努めてまいります。

(リスク管理)

サステナビリティに関する重要課題の監視・管理を目的として、関連リスクの影響度及び発生可能性を分析し、対応策を検討しております。各部署と連携し定期的に確認を行い、経営企画会議にて報告・協議を実施しております。必要に応じて、取締役会へ報告し、重要課題の見直し等を適切に行っております。

(指標及び目標)

a. 気候変動に関する取組

カーボンニュートラルに向けた取組に関する指標及び目標については、前期より、営業所別のGHG排出量の測定をおこなう体制を構築しております。一方で、現時点では当社グループに共通する定量的な目標や会社ごとの具体的な削減目標は設定しておりません。今後については、Scope 1及びScope 2を中心にGHG排出量の把握及び分析を継続しつつ、定量的な目標や会社ごとの具体的な削減目標設定について検討してまいります。

なお、Scope 3については、算定に必要となるデータの収集及び算定の前提条件の整理が困難であること、並びに当社グループの事業特性を踏まえ、現時点では把握及び算定の対象としておりません。

b. 人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略についての指標及び目標については、当社グループに属する全ての会社の共通目標や会社ごとの具体的な目標設定をしていないため、その具体的な目標設定については、今後の課題として慎重に検討してまいります。

また、管理職に占める女性労働者の割合については、「第1 企業の概況 5 従業員の状況(4)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異」に記載しております。

3【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、また、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) 在庫に関するリスクについて

当社グループは、分譲マンション・分譲戸建の企画・販売を行うために、先行して用地の仕入を行います。そのような中、急激な景気の悪化、金融機関の金融情勢による金利の上昇及び住宅関連税制の改廃等の要因により、分譲マンション・分譲戸建の不動産に対する需要が減退した場合、当社グループの販売計画の遂行が困難となり、プロジェクト計画の遅延による滞留在庫の増加の影響などから、資金収支の悪化、金利負担の増加などを招く可能性があります。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、正味売却価額が取得原価を下回った販売用不動産及び仕掛販売用不動産等について評価損を計上した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 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おりませんが、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(5)第7207号	2031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-7)第18142号	2030年6月27日
(株)エストラスト	建築士法	一級建築士事務所登録 山口県知事登録E第2350号	2030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(5)第072877号	2030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(3)第3487号	2030年3月17日
(株)トラストコミュニティ	建築士法	一級建築士事務所登録 山口県知事登録第3081号	2027年1月18日
(株)エストラスト不動産販売	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 山口県知事(1)第3769号	2027年1月5日
建和住宅(株)	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 山口県知事(7)第2695号	2028年11月28日
建和住宅(株)	建設業法	特定建設業許可 山口県知事許可(特-3)第14145号	2026年12月5日
建和住宅(株)	建築士法	二級建築士事務所登録 山口県知事登録D第3821号	2026年10月15日

(12) 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。

(13) 情報セキュリティについて

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、コンピューターウイルスやランサムウェアを含む不正なサイバー攻撃、不正アクセス、人為的過失等により情報が外部へ漏洩した場合には、お客様対応やシステム復旧に伴う費用の発生、取引機会の損失、さら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。

(14) 親会社について

当社の親会社である西部ガスホールディングス株式会社は、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) 西部ガスホールディングス株式会社との取引について

当社と西部ガスホールディングス株式会社の間には、当連結会計年度における重要な取引関係はありません。

() 西部ガスグループ企業との関係について

当社と西部ガス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。

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。

4【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、物価上昇を受けつつも、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直し、インバウンド需要の回復、AI関連や省力化関連を中心とした設備投資需要などを背景に、全体としては緩やかな回復基調となりました。一方で、各国の通商政策を巡る不確実性、国際商品市況、為替相場の変動など依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、地価や建築コストの上昇により不動産価格は依然高値圏で推移している一方、政府による各種住宅取得支援策の継続や賃金の上昇などが下支えとなり、市況は都市部を中心に底堅く推移しました。反面、不動産価格の高止まり、建設労働者の慢性的な不足、さらには金融市場の動向など、引き続き予断を許さない状況が続いております。

このような環境下ではありましたが、当社の主要供給エリアである山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業を展開した結果、需要は底堅く推移しました。

当社の主力事業である不動産分譲事業では、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、404戸（前期比21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、68戸（前期比1戸減）の引渡が完了となりました。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472戸（前期比22戸減）となりましたが、建築コスト上昇等に伴う価格転嫁の進展や各セグメントの持続的成長により、売上高、営業利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は増加いたしました。費用面については、広告宣伝費やモデルルーム費などの販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は22,313百万円（前期比16.1%増）、営業利益は2,095百万円（同4.8%増）、経常利益は1,962百万円（同1.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,420百万円（同6.0%増）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404戸（前期比21戸減）、分譲戸建68戸（前期比1戸減）の引渡を行いました。建築コスト上昇等に伴う価格転嫁の進展により売上高は増加いたしました。広告宣伝費やモデルルーム費などの販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は18,681百万円（前期比9.0%増）、セグメント利益は2,142百万円（同6.4%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6,749戸（前期比217戸増）となりました。管理戸数増加により管理手数料収入が増加し、リフォーム工事等の完成工事高についても増加いたしました。管理手数料原価、リフォーム工事等の完成工事原価の増加、人件費等販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は776百万円（前期比15.2%増）、セグメント利益は83百万円（同14.9%減）となりました。

（不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業におきましては、当社グループが保有する賃貸用不動産から安定的に収益を確保いたしました。費用面については、租税公課などの販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、売上高は494百万円（前期比12.4%増）、セグメント利益は175百万円（同15.6%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2,361百万円（前期比144.1%増）、セグメント利益は436百万円（同186.7%増）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6,254百万円減少し、37,663百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,951百万円減少し、29,448百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて697百万円増加し、8,214百万円となりました。流動資産の主な減少の要因は、販売用不動産の減少4,466百万円及び現預金の減少2,391百万円によるものであります。固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加732百万円であります。

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7,538百万円減少し、26,843百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて7,335百万円減少し、20,242百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて202百万円減少し、6,600百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、未払金の減少3,752百万円、支払手形及び買掛金の減少3,602百万円、前受金の減少3,152百万円及び短期借入金の増加3,846百万円であります。また、固定負債の主な減少の要因は、社債の増加1,000百万円及び用地仕入及びマンション建設に伴う長期借入金の減少1,187百万円であります。

当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1,284百万円増加し、10,820百万円となりました。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1,251百万円増加したことあります。

なお、当連結会計年度末において、自己資本比率は28.7%、1株当たり純資産額は1,785円54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5,639百万円減少、投資活動により356百万円増加、財務活動により2,891百万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2,391百万円減少し、7,870百万円となりました。

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、5,639百万円(前連結会計年度は3,501百万円の増加)となりました。これは、仕入債務が3,602百万円、前受金が3,152百万円、未払金が3,752百万円減少したこと及び棚卸資産が2,283百万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増加は、356百万円(前連結会計年度は521百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の売却による収入が445百万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、2,891百万円(前連結会計年度は409百万円の減少)となりました。これは、長期借入金の返済による支出8,173百万円があった一方、長期借入れによる収入6,891百万円、短期借入金の純増額が3,940百万円、社債の発行による収入963百万円あったこと等による資金の増加によります。

(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 2024年 3月 1日 至 2025年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2025年 3月 1日 至 2026年 2月 28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	377	14,472	331	13,271	8.3
分譲戸建	75	2,514	70	2,672	6.3
合 計	452	16,987	401	15,943	6.1

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. 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 2024年 3月 1日 至 2025年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2025年 3月 1日 至 2026年 2月 28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	323	13,056	250	10,139	22.3
分譲戸建	25	819	27	999	21.9
合 計	348	13,876	278	11,139	19.7

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. 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 2024年 3月 1日 至 2025年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2025年 3月 1日 至 2026年 2月 28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	425	14,835	404	16,183	9.1
分譲戸建	69	2,302	68	2,497	8.5
不動産分譲事業計	494	17,137	472	18,681	9.0
不動産管理事業	-	673	-	776	15.2
不動産賃貸事業	-	440	-	494	12.4
そ の 他	-	967	-	2,361	144.1
合 計	494	19,218	472	22,313	16.1

(注) 1. 件数については、戸数を表示しております。

2. 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) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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。当社グループは、特に以下の重要な会計方針が、連結財務諸表の作成において使用される見積り及び判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」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22,313百万円(前期比3,094百万円増)、売上原価は17,705百万円(前期比2,660百万円増)となりました。主な増加の要因は建築コスト上昇等に伴う価格転嫁の進展や各セグメントの持続的成長によるものであります。売上原価については、原価増加部分を補えず原価率は79.4%と前連結会計年度より1.1%増加いたしました。

その結果、売上総利益は4,607百万円(前期比434百万円増)となりました。

営業利益

当連結会計年度における営業利益は2,095百万円(前期比96百万円増)となりました。主な増加の要因は、広告宣伝費やモデルルーム費等販売費及び一般管理費増加分を上回る売上総利益の増加によるものであります。

経常利益

当連結会計年度における経常利益は1,962百万円(前期比30百万円増)となりました。営業外収益は103百万円(前期比63百万円減)となりました。また、営業外費用は236百万円(前期比2百万円増)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1,420百万円(前期比80百万円増)となりました。特別利益は116百万円(前期比116百万円増)となりました。また、特別損失は30百万円(前期比30百万円増)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、3 事業等のリスクに記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

該当事項はありません。

6【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、1,371百万円であり、内訳は、販売用不動産からの振り替え1,250百万円等であります。

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

2026年2月28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	184	96 (481)	8	10	300	36
販売事務所 (山口県下関市)	不動産分譲事業	販売事務所	25	-	-	0	25	-
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	1	89 (1,042)	-	0	91	-
商業施設 (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	23	202 (1,424)	-	-	226	-
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	355	80 (901)	-	0	435	-
販売事務所 (福岡県福岡市)	不動産分譲事業	販売事務所	4	171 (354)	-	-	175	-
オーヴィジョン パーキング (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	306	416 (1,069)	-	-	723	-
エストラスト 下関センタービル (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	1,381	369 (1,455)	-	-	1,751	-
商業用地 (福岡県福岡市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	-	1,022 (5,950)	-	-	1,022	-

(注) 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

2026年2月28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	-
(株)トラスコ コミュニティ	賃貸用不動産 (福岡県小倉市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	687	156 (681)	-	-	844	-

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) (2026年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2026年5月27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 スタンダード市場 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】

2026年2月28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)	-	3	14	46	15	8	4,425	4,511	-
所有株式数(単元)	-	1,850	2,642	35,792	1,883	14	19,415	61,596	7,400
所有株式数の割合(%)	-	3.00	4.29	58.11	3.06	0.02	31.52	100.0	-

(注) 自己株式106,997株は、「個人その他」に1,069単元、「単元未満株式の状況」に97株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年2月28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(%)
西部ガスホールディングス株式会社	福岡県福岡市博多区千代1丁目17番1号	3,145,295	51.9
岡部産業株式会社	福岡県福岡市博多区博多駅中央町8番27号	267,000	4.4
笹原 友也	山口県下関市	200,161	3.3
大溝 延子	東京都大田区	180,000	3.0
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目13番1号	160,148	2.6
大溝 一晴	東京都大田区	120,300	2.0
岩男 登記子	山口県下関市	93,792	1.5
株式会社山口銀行	山口県下関市竹崎町4丁目2番36号	90,000	1.5
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
株式会社S Tプロパティ	山口県下関市棕野町3丁目12番1号	84,256	1.4
計		4,425,952	73.0

(注) 上記のほか当社所有の自己株式106,997株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年2月28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 106,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,052,700	60,527	-
単元未満株式	普通株式 7,400	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	60,527	-

【自己株式等】

2026年2月28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	106,900	-	106,900	1.73
計	-	106,900	-	106,900	1.73

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7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】

該当事項はありません。

(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】

区分	株式数(株)	価格の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	6	0
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2026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。

(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、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	28,590	28	-	-
保有自己株式数	106,997	-	106,997	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2026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、中間配当は1株当たり14円を実施し、期末配当は1株当たり16円を、2026年5月28日開催予定の定時株主総会で決議して実施する予定であります。

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)
2025年10月10日取締役会決議	84	14.00
2026年5月28日定時株主総会決議(予定)	96	16.00

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

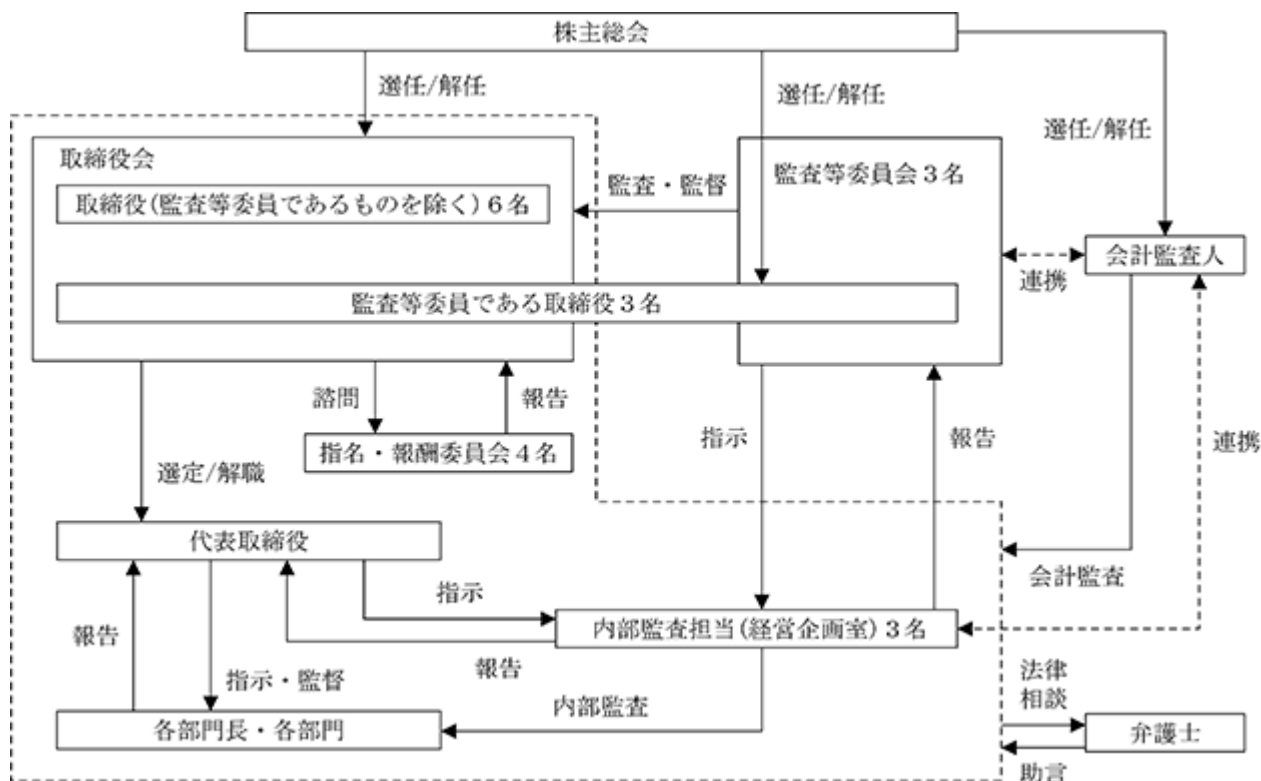
当社は、監査等委員会設置会社であり、業務執行に対する取締役会の監査・監督機能強化及び社外取締役の経営参画による透明性及び効率性の向上を図る体制としております。取締役会は、提出日現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名と、監査等委員である社外取締役3名で構成しております。

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うち、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
代表取締役社長	藤田 尚久		-
専務取締役	藤本 隆史	○	-
常務取締役	中山 公宏	○	-
取締役	小林 聖	○	-
取締役	久野 耕一郎	○	-
取締役(社外)	山根 康路	○	-
取締役常勤監査等委員(社外)	黒川 直樹	○	
取締役監査等委員(社外)	杉本 康平	○	○
取締役監査等委員(社外)	野田 芳	○	○

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。



（注）2026年5月28日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役（監査等委員である取締役を除く。）7名選任の件」及び「監査等委員である取締役1名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決されると、当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）は7名となり、取締役会の構成員は7名となります。なお、監査等委員会の構成員に変更はありません。

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。

当社は、当社及び当社子会社の取締役および管理職従業員（既に退任または退職している者および保険期間中に当該役職に就く者を含みます。）を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって負担することになる損害を当該保険契約により補填することとしております。なお、保険料は全額当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

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。

取締役会の活動状況

(1) 当事業年度における、取締役会の活動状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	出席回数/開催回数
代表取締役社長	藤田 尚久	17/17
専務取締役	藤本 隆史	17/17
常務取締役	中山 公宏	17/17
取締役	小林 聖	17/17
取締役	久野 耕一郎	16/17
取締役(社外)	山根 康路	16/17
取締役常勤監査等委員(社外)	黒川 直樹	17/17
取締役監査等委員(社外)	杉本 康平	17/17
取締役監査等委員(社外)	野田 芳	17/17

(2)取締役会における主な検討事項は以下のとおりであります。

テーマ	主な審議事項
経営戦略	中期計画の決定 年度計画の決定 M&A エリア展開 新事業展開
ガバナンス	規程の制定・改廃 ガバナンス体制 コンプライアンス関連 リスクマネジメント 関連 内部統制評価
指名・報酬	役付取締役 特定取締役 役員報酬関連 重要な使用人の選解任
決算	決算（四半期含む）関連 株主総会関連 業績予測 配当関連 政策保有株式
グループ管理	子会社業務執行管理 子会社役員の選解任
財務	資金計画 重要な借財 保証・担保の決定 寄付・出資
営業施策	不動産投資 事業計画

指名・報酬委員会の活動状況

指名・報酬委員会は、社外取締役2名及び社内取締役2名の計4名（委員長含む）で構成されております。当事業年度における、指名・報酬委員会の活動状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	出席回数/開催回数
代表取締役社長	藤田 尚久	2 / 2
取締役監査等委員（社外）	杉本 康平	2 / 2
取締役監査等委員（社外）	野田 芳	2 / 2
取締役	小林 聖	2 / 2

当事業年度においては、指名報酬委員会を計2回開催しております。

指名・報酬委員会の具体的な検討事項は、取締役、代表取締役、役付取締役の選解任、報酬関係では取締役（監査等委員を除く）の個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針及び報酬等の内容を決議しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

1. 2026年5月27日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性8名 女性1名（役員のうち女性の比率11.1%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
代表取締役社長	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 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 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売監査役 2022年5月 当社代表取締役専務 2023年3月 当社代表取締役社長（現任） 2025年5月 株式会社エストラスト不動産販売取締役（現任）	(注)3	47,994
専務取締役 住宅事業本部長	藤本 隆史	1977年8月24日	1996年4月 株式会社原弘産入社 (現株式会社REVOLUTION) 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 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 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売 代表取締役社長（現任） 2022年5月 当社専務取締役 2023年3月 当社専務取締役住宅事業本部長（現任）	(注)3	70,164
常務取締役 マンション事業本部長	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公司入社 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 2023年3月 当社常務取締役マンション事業本部長（現任）	(注)3	27,739
取締役 マンション事業部長	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 2020年5月 株式会社トラストコミュニティ取締役 2023年3月 当社取締役マンション事業部長（現任）	(注)3	23,237
取締役	久野 耕一郎	1960年9月23日	1983年4月 株式会社山口銀行入行 2014年6月 同行取締役本店営業部長 2016年6月 同行常務取締役徳山支店長 2018年6月 同行専務取締役徳山支店長 2019年6月 同行取締役専務執行役員徳山支店長 2020年6月 株式会社もみじ銀行取締役 株式会社山口銀行取締役 株式会社北九州銀行取締役 株式会社山口フィナンシャルグループ 取締役副社長ユニットCOO 2021年6月 株式会社山口銀行取締役会長 2022年6月 株式会社ワイエム保証代表取締役 2023年5月 当社社外取締役 2024年5月 株式会社エストラスト不動産販売取締役 2025年5月 当社取締役（現任） 2025年5月 株式会社トラストコミュニティ 専務取締役（現任）	(注)3	2,121

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
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 代表(現任) 2019年5月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役 監査等委員	黒川 直樹	1968年5月8日	1991年4月 株式会社山口銀行入行 2012年1月 同行秋穂支店長 2013年9月 同行本店営業部次長 2015年7月 株式会社北九州銀行小倉東支店長 2017年7月 株式会社山口銀行長府支店長 2020年10月 同行市場業務部長 2023年10月 当社経営企画室長内部監査担当 2024年5月 当社社外取締役(監査等委員)(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(現任) 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 代表(現任) 2011年5月 当社監査役 2015年5月 当社社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	500
取締役 監査等委員	野田 芳	1979年4月22日	2007年12月 有限責任監査法人トーマツ入所 2011年6月 公認会計士登録 2017年10月 福岡寿税理士法人入所 2018年7月 野田公認会計士事務所設立 代表(現任) 2021年5月 当社社外取締役 2022年11月 CrossEホールディングス株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 2023年5月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 2024年8月 室町ケミカル株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
計					171,755

(注) 1. 取締役山根康路氏、黒川直樹氏、杉本康平氏、野田芳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 黒川直樹、委員 杉本康平、委員 野田芳

なお、黒川直樹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、2026年2月期に係る定時株主総会終結の時から2027年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。なお、本書提出日現在の任期は2026年5月28日に開催予定であ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)のうち、黒川直樹氏の任期は、2026年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2028年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。なお、本書提出日現在の任期は2026年5月28日に開催予定である定時株主総会終結の時までであります。

5. 取締役(監査等委員)のうち、杉本康平氏及び野田芳氏の任期は、2025年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2027年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

2. 2026年5月28日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）7名選任の件」及び「監査等委員である取締役1名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社役員の状況は以下のとおりとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性9名 女性1名（役員のうち女性の比率10.0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
代表取締役社長	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 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 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売監査役 2022年5月 当社代表取締役専務 2023年3月 当社代表取締役社長（現任） 2025年5月 株式会社エストラスト不動産販売取締役（現任）	（注）3	47,994
取締役副社長	高木 康裕	1974年7月27日	1997年4月 西部ガス株式会社入社 2020年4月 同社事業開発部不動産開発マネジャー 2023年4月 西部ガスホールディングス株式会社 経営戦略マネジャー 2025年4月 同社不動産統括部部長 2026年3月 当社顧問 2026年5月 当社取締役副社長（現任）	（注）3	-
専務取締役 住宅事業本部長	藤本 隆史	1977年8月24日	1996年4月 株式会社原弘産入社 （現株式会社REVOLUTION） 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 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 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売 代表取締役社長（現任） 2022年5月 当社専務取締役 2023年3月 当社専務取締役住宅事業本部長（現任）	（注）3	70,164
常務取締役 マンション事業本部長	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 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 2023年3月 当社常務取締役マンション事業本部長（現任）	（注）3	27,739
取締役 マンション事業部長	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 2020年5月 株式会社トラストコミュニティ 取締役 2023年3月 当社取締役マンション事業部長（現任）	（注）3	23,237
取締役	久野 耕一郎	1960年9月23日	1983年4月 株式会社山口銀行入行 2014年6月 同行取締役本店営業部長 2016年6月 同行常務取締役徳山支店長 2018年6月 同行専務取締役徳山支店長 2019年6月 同行取締役専務執行役員徳山支店長 2020年6月 株式会社もみじ銀行取締役 株式会社山口銀行取締役 株式会社北九州銀行取締役 株式会社山口フィナンシャルグループ 取締役副社長ユニットC00 2021年6月 株式会社山口銀行取締役会長 2022年6月 株式会社ワイエム保証代表取締役 2023年5月 当社社外取締役 2024年5月 株式会社エストラスト不動産販売取締役 2025年5月 当社取締役（現任） 2025年5月 株式会社トラストコミュニティ 専務取締役（現任）	（注）3	2,121

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
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 代表(現任) 2019年5月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役 監査等委員	黒川 直樹	1968年5月8日	1991年4月 株式会社山口銀行入行 2012年1月 同行秋穂支店長 2013年9月 同行本店営業部次長 2015年7月 株式会社北九州銀行小倉東支店長 2017年7月 株式会社山口銀行長府支店長 2020年10月 同行市場業務部長 2023年10月 当社経営企画室長内部監査担当 2024年5月 当社社外取締役(監査等委員)(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(現任) 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 代表(現任) 2011年5月 当社監査役 2015年5月 当社社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	500
取締役 監査等委員	野田 芳	1979年4月22日	2007年12月 有限責任監査法人トーマツ入所 2011年6月 公認会計士登録 2017年10月 福岡寿税理士法人入所 2018年7月 野田公認会計士事務所設立 代表(現任) 2021年5月 当社社外取締役 2022年11月 CrossEホールディングス株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 2023年5月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 2024年8月 室町ケミカル株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
計					171,755

(注) 1. 取締役山根康路氏、黒川直樹氏、杉本康平氏、野田芳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 黒川直樹、委員 杉本康平、委員 野田芳

なお、黒川直樹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、2026年2月期に係る定時株主総会終結の時から2027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)のうち、黒川直樹氏の任期は、2026年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2028年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5. 取締役(監査等委員)のうち、杉本康平氏及び野田芳氏の任期は、2025年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2027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。

監査等委員である黒川直樹氏は、金融機関における長年の実務経験により、金融・財務分野において豊富な経験及び高い知見を有しており、当社の業務執行に関する意思決定において同氏の経験と見識から適切な提言をいただくことが期待できることから、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)を保有しているほかに、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。

監査等委員である野田芳氏は、公認会計士・税理士であり、会計・税務に関する専門知識と公認会計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。

当社は、社外取締役山根康路氏、黒川直樹氏、杉本康平氏、野田芳氏の4名を、東京証券取引所の独立役員として届け出ております。

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

提出日現在の当社における監査等委員会監査は、社外取締役3名の監査等委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。

監査等委員会における具体的な検討事項は、監査方針・監査計画の策定・取締役の職務執行の適法性、計算書類及び事業報告書等の適法性、会計監査人の適格性等であります。また、代表取締役と定期的に会合を行い、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務執行についての適法性並びに妥当性を監査しております。

常勤の監査等委員は、取締役会に加え、社内の会議に適宜出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類を閲覧し、本社等において業務及び財産の状況を調査・確認しております。

なお、当社は2026年5月28日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査等委員である取締役1名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決された場合についても、監査等委員会の構成に変更はありません。

2026年2月期においては、監査等委員会設置会社として監査等委員会を計13回開催し、各監査等委員の出席状況は以下のとおりです。

氏名	出席回数
黒川 直樹	13回/13回（出席率100％）
杉本 康平	13回/13回（出席率100％）
野田 芳	13回/13回（出席率100％）

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（3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、取締役会においても監査等委員から取締役等に対して報告し、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. 継続監査期間

16年間

c. 業務を遂行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 平岡康治

指定有限責任社員 業務執行社員 室井秀夫

d. 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6名、会計士試験合格者等2名、その他4名、合計12名であります。

e. 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第340条第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。

f. 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、「会計監査人評価基準」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踏まえ、総合的に評価した結果、有限責任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	28	-	29	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28	-	29	-

当社における非監査業務の内容

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

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

取締役の報酬については、株主総会の決議により定められたそれぞれの報酬額の上限額の範囲内で指名・報酬委員会にて審議し、取締役会において決定しております。

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は、株主からの信任によって選任され、当社の価値の最大化を目的として経営に当たることが自己の責務であることを常に認識しております。そのため、会社の経営成績、担当する部門の業績に強い責任を持つとの会社方針の下、取締役の報酬額は、毎年、業務分担の状況及び会社への貢献度等を参考に決定する方針です。

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の決定にあたっては、社外取締役が議長を務める指名・報酬委員会が当該方針との整合性を確認しており、取締役会においては、指名・報酬委員会からの報告をもって、取締役の個人別の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると判断しております。

また、監査等委員である取締役の報酬額は、常勤または非常勤の別、業務分担の状況を考慮し、監査等委員会で協議のうえ決定いたします。

（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。）の報酬限度額は、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与は含まない。）と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役を除く）の員数は、7名（うち社外取締役0名）であります。また、別枠で、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。当該株主総会終結時点の取締役（監査等委員である取締役を除く）の員数は、8名（うち社外取締役1名）であります。

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200百万円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査等委員である取締役の員数は、3名（うち社外取締役3名）であります。

当連結会計年度の取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬は、株主総会の決議による報酬総額の限度内において、取締役会より2025年2月14日開催の指名・報酬委員会に諮問し、その答申を得た上で2025年5月22日に開催の取締役会において決議しております。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は、2025年6月16日開催の取締役会において決議しております。また、監査等委員である取締役の報酬は2025年5月22日開催の監査等委員会の協議により決議しております。

なお、2025年2月14日の指名・報酬委員会は4名中4名（うち社外取締役3名）の出席により審議が行われており、独立性及び客観性の観点からも適正なものと判断しております。

非金銭報酬等の内容

非金銭報酬等として、取締役（監査等委員である取締役を除く）に対し、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に、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。譲渡制限の期間は、当社取締役会で3年間から50年間までの間で定めております。

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)
		固定報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	83	66	-	16	5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-
社外取締役	12	12	-	-	5

(注) 非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬として当連結会計年度に費用計上した額であります。

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	5	23
非上場株式以外の株式	2	52

(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、業務提携等の概要、 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
	27	16		
株式会社大和証 券グループ本社	15,000	-	IR活動に関する助言・情報提供を受けてお り、継続的な取引関係の維持に資するため。	無
	24	-		

(注) 定量的な保有効果については記載が困難であります。また、保有の合理性については、前述記載の「
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」に記載しております。

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。

当事業年度の前4事業年度及び当事業年度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（2025年3月1日から2026年2月28日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2025年3月1日から2026年2月28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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,261	7,870
受取手形、売掛金及び契約資産	2 115	2 25
販売用不動産	7,453	3 2,987
仕掛販売用不動産	3 17,297	18,248
その他	1,271	317
流動資産合計	36,400	29,448
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,641	4,438
減価償却累計額	734	799
建物及び構築物(純額)	1、 3 2,906	1、 3 3,639
土地	1、 3 4,139	1、 3 4,176
リース資産	54	54
減価償却累計額	17	27
リース資産(純額)	36	26
その他	91	115
減価償却累計額	55	75
その他(純額)	35	40
有形固定資産合計	7,118	7,882
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
投資有価証券	4 62	75
繰延税金資産	205	110
その他	169	183
貸倒引当金	39	38
投資その他の資産合計	397	331
固定資産合計	7,517	8,214
資産合計	43,917	37,663

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,099	497
1年内償還予定の社債	550	-
短期借入金	1 14,045	1 17,891
未払金	3,833	80
未払法人税等	532	227
前受金	3,900	748
賞与引当金	13	13
その他	604	784
流動負債合計	27,578	20,242
固定負債		
社債	500	1,500
長期借入金	1 5,883	1 4,695
退職給付に係る負債	27	29
その他	392	375
固定負債合計	6,803	6,600
負債合計	34,381	26,843
純資産の部		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	612
利益剰余金	8,286	9,537
自己株式	103	81
株主資本合計	9,524	10,804
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11	16
その他の包括利益累計額合計	11	16
純資産合計	9,536	10,820
負債純資産合計	43,917	37,663

【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 2024年 3月 1日 至 2025年 2月 28日)	当連結会計年度 (自 2025年 3月 1日 至 2026年 2月 28日)
売上高	19,218	22,313
売上原価	15,045	17,705
売上総利益	4,173	4,607
販売費及び一般管理費	1 2,175	1 2,512
営業利益	1,998	2,095
営業外収益		
受取利息及び配当金	4	15
業務受託料	15	15
補助金収入	107	54
違約金収入	15	1
その他	23	15
営業外収益合計	166	103
営業外費用		
支払利息	221	224
その他	12	12
営業外費用合計	233	236
経常利益	1,931	1,962
特別利益		
固定資産売却益	-	2 27
投資有価証券売却益	-	33
収用補償金	-	56
特別利益合計	-	116
特別損失		
固定資産除売却損	-	3 30
特別損失合計	-	30
税金等調整前当期純利益	1,931	2,049
法人税、住民税及び事業税	659	536
法人税等調整額	67	92
法人税等合計	592	628
当期純利益	1,339	1,420
親会社株主に帰属する当期純利益	1,339	1,420

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益	1,339	1,420
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1	4
その他の包括利益合計	1	4
包括利益	1,341	1,425
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,341	1,425
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 2024年3月1日 至 2025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	7,085	124	8,303	10	10	8,313
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	138	-	138	-	-	138
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	1,339	-	1,339	-	-	1,339
自己株式の処分	-	-	1	21	19	-	-	19
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	1,200	21	1,221	1	1	1,222
当期末残高	736	606	8,286	103	9,524	11	11	9,536

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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	8,286	103	9,524	11	11	9,536
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	169	-	169	-	-	169
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	1,420	-	1,420	-	-	1,420
自己株式の処分	-	6	-	21	28	-	-	28
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）	-	-	-	-	-	4	4	4
当期変動額合計	-	6	1,251	21	1,279	4	4	1,284
当期末残高	736	612	9,537	81	10,804	16	16	10,820

【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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28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	1,931	2,049
減価償却費	195	197
株式報酬費用	9	28
補助金収入	107	54
受取利息及び受取配当金	4	15
支払利息	221	224
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	1
売上債権の増減額(は増加)	29	90
棚卸資産の増減額(は増加)	4,614	2,283
仕入債務の増減額(は減少)	385	3,602
投資有価証券売却損益(は益)	-	33
収用補償金	-	56
前受金の増減額(は減少)	2,556	3,152
未払金の増減額(は減少)	3,736	3,752
未払又は未収消費税等の増減額	187	633
その他	217	554
小計	3,874	4,607
利息及び配当金の受取額	4	15
補助金の受取額	107	54
利息の支払額	217	264
法人税等の支払額	267	837
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,501	5,639
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	514	121
有形固定資産の売却による収入	-	445
投資有価証券の取得による支出	-	30
投資有価証券の売却による収入	-	57
その他	6	6
投資活動によるキャッシュ・フロー	521	356
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)	1,030	3,940
長期借入れによる収入	10,820	6,891
長期借入金の返済による支出	11,970	8,173
社債の発行による収入	-	963
社債の償還による支出	140	550
配当金の支払額	138	169
その他	10	10
財務活動によるキャッシュ・フロー	409	2,891
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,571	2,391
現金及び現金同等物の期首残高	7,690	10,261
現金及び現金同等物の期末残高	1 10,261	1 7,870

【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 3社

連結子会社の名称 株式会社トラストコミュニティ
株式会社エストラスト不動産販売
建和住宅株式会社

2. 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。

3. 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

関係会社株式

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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

棚卸資産

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。

(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) 収益の計上基準

主要な事業における顧客との契約に基づく主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

不動産分譲事業

顧客と不動産売買契約を締結しており、マンション又は戸建住宅の引渡しを履行義務として識別し、マンション又は戸建住宅の引渡時点で売上高を認識しております。

不動産管理事業

顧客と管理委託契約を締結しており、契約期間にわたりマンションの管理サービスを提供することを履行義務として識別し、月額契約価格を、毎月売上高として認識しております。

その他事業

顧客と不動産取引に係る契約を締結しており、物件の引渡しや不動産取引に係るサービス提供を履行義務として識別し、不動産の引渡時点及びサービス提供の完了時点で売上高を認識しております。

また、顧客との契約において受注したアパート建設については、物件を施工して引渡すことを履行義務として識別し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき一定の期間にわたり売上高を認識しております。なお、進捗度の測定は、連結会計年度末までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいて行っております。

不動産賃貸事業に係る売上高は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき売上高を認識しております。

(6) 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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

（重要な会計上の見積り）

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

1. 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	7,453	2,987
仕掛販売用不動産	17,297	18,248
棚卸資産評価損	0	3

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の連結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しており、プロジェクト別の販売用不動産及び仕掛販売用不動産について正味売却価額と帳簿価額を比較し、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合に、その差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上します。

この正味売却価額は、プロジェクトごとに将来の販売見込額や販売費、追加の開発コストを見積った上で算定しており、これらの見積りは、商圏の不動産市場における競合状況、物件の販売計画、開発計画の進捗状況、金利の変動や建築工事費の動向等により影響を受けることとなります。そのため、商圏における市況の悪化や経済情勢の著しい悪化、開発スケジュールの遅延等により正味売却価額の見積りの前提条件に変更があった場合には、評価損計上の処理が追加で必要になる可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、ます。

(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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
建物及び構築物	1,849百万円	2,320百万円
土地	2,063百万円	2,072百万円
計	3,913百万円	4,393百万円

上記に対する債務

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
短期借入金	160百万円	171百万円
長期借入金	2,580百万円	2,670百万円
計	2,740百万円	2,841百万円

2 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
売掛金	76百万円	25百万円
契約資産	39百万円	-百万円

3 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	50百万円	-百万円
販売用不動産から有形固定資産	-百万円	1,250百万円

4 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
投資有価証券(株式)	5百万円	-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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
広告宣伝費	443百万円	572百万円
支払手数料	450百万円	475百万円
モデルルーム費 給与	26百万円 422百万円	99百万円 438百万円
賞与引当金繰入額	13百万円	13百万円
退職給付費用	2百万円	4百万円
租税公課	133百万円	180百万円

2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
建物及び土地	- 百万円	27百万円
計	- 百万円	27百万円

3 固定資産除売却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
建物及び構築物	- 百万円	27百万円
土地	- 百万円	3百万円
車両運搬具	- 百万円	0百万円
工具、器具及び備品	- 百万円	0百万円
計	- 百万円	30百万円

(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並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2百万円	23百万円
組替調整額	- 百万円	17百万円
法人税等及び税効果調整前	2百万円	6百万円
法人税等及び税効果額	0百万円	1百万円
その他有価証券評価差額金	1百万円	4百万円
その他の包括利益合計	1百万円	4百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年3月1日 至 2025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)	163,072	-	27,491	135,581

(変動事由の概要)

自己株式の減少は、2024年6月21日開催の取締役会決議に基づく譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分によるものであります。

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
2024年5月23日 定時株主総会	普通株式	66	11.00	2024年2月29日	2024年5月24日
2024年10月11日 取締役会	普通株式	72	12.00	2024年8月31日	2024年11月12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
2025年5月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	84	14.00	2025年2月28日	2025年5月23日

当連結会計年度(自 2025年3月1日 至 2026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)	135,581	6	28,590	106,997

(変動事由の概要)

自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加であります。また自己株式の減少は、2025年6月16日開催の取締役会に基づく譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分によるものであります。

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
2025年5月22日 定時株主総会	普通株式	84	14.00	2025年2月28日	2025年5月23日
2025年10月10日 取締役会	普通株式	84	14.00	2025年8月31日	2025年11月11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
2026年5月28日開催の定時株主総会の議案として、次の通り付議する予定です。

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
2026年5月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	96	16.00	2026年2月28日	2026年5月29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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
現金及び預金勘定	10,261百万円	7,870百万円
現金及び現金同等物	10,261百万円	7,870百万円

(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り、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、各部署及び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、担当部門が適時に利率動向等をモニタリングすることにより、市場リスクを管理しております。

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格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価格が含まれております。当該価格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、当該価格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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（注）を参照ください。）。

また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、支払手形及び買掛金、未払法人税等、短期借入金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度（2025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)投資有価証券			
その他有価証券	32	32	-
資産計	32	32	-
(1)長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	12,198	12,195	3
(2)社債 （1年内償還予定の社債を含む）	1,050	1,038	11
負債計	13,248	13,233	15

当連結会計年度（2026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)投資有価証券			
その他有価証券	52	52	-
資産計	52	52	-
(1)長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	10,915	10,910	5
(2)社債 （1年内償還予定の社債を含む）	1,500	1,447	52
負債計	12,415	12,357	57

（注）市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 （2025年2月28日）	当連結会計年度 （2026年2月28日）
非上場株式（非上場株式等）	29	23
関係会社株式（非上場株式等）	5	-

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（2025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	10,261	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	115	-	-	-
合計	10,377	-	-	-

当連結会計年度（2026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	7,870	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	25	-	-	-
合計	7,895	-	-	-

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（2025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	7,730	-	-	-
社債	550	500	-	-
長期借入金	6,315	3,936	648	1,297
合計	14,595	4,436	648	1,297

当連結会計年度（2026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	11,670	-	-	-
社債	-	500	1,000	-
長期借入金	6,220	2,708	701	1,286
合計	17,891	3,208	1,701	1,286

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債
前連結会計年度（2025年2月28日）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	32	-	-	32

当連結会計年度（2026年2月28日）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	52	-	-	52

時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債
前連結会計年度（2025年2月28日）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	12,195	-	12,195
社債 （1年内償還予定の社債を含む）	-	1,038	-	1,038

当連結会計年度（2026年2月28日）

（単位：百万円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	-	10,910	-	10,910
社債 （1年内償還予定の社債を含む）	-	1,447	-	1,447

（注） 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの状況

投資有価証券

これらの時価は、取引所の価格によっており、その時価をレベル1の時価に分類しております。

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

これらの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

（有価証券関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

なお、当社及び連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
退職給付に係る負債の期首残高	29	27
退職給付費用	2	4
退職給付の支払額	5	1
退職給付に係る負債の期末残高	27	29

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	27	29
連結貸借対照表に計上された負債	27	29
退職給付に係る負債	27	29
連結貸借対照表に計上された負債	27	29

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度2百万円

当連結会計年度4百万円

(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 (2025年2月28日)	当連結会計年度 (2026年2月28日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	93百万円	80百万円
未実現利益	2百万円	18百万円
未払事業税	27百万円	12百万円
貸倒引当金	13百万円	13百万円
その他	144百万円	78百万円
繰延税金資産小計	280百万円	204百万円
評価性引当額	- 百万円	- 百万円
繰延税金資産合計	280百万円	204百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	61百万円	78百万円
資産除去債務に対応する除去費用	9百万円	7百万円
その他有価証券評価差額金	6百万円	8百万円
繰延税金負債合計	76百万円	93百万円
繰延税金資産の純額	205百万円	110百万円

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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(第12条関係)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2027年3月1日以後に開始する連結会計年度に解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は30.5%から31.4%となります。この税率変更による影響は軽微であります。

(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。

2025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233百万円（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。

2026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275百万円（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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	5,945	6,125
	期中増減額	180	736
	期末残高	6,125	6,861
期末時価		7,067	7,871

- (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、前連結会計年度の主な増加額は用途変更50百万円及び賃貸用不動産の購入224百万円、主な減少額は減価償却費94百万円等であります。
当連結会計年度の主な増加額は用途変更1,229百万円、主な減少額は減価償却費等94百万円であります。
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。

(収益認識関係)

1. 収益の分解

財又はサービスの種類別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりです。

前連結会計年度(2025年2月28日)

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	その他	合計
マンション分譲	14,761	-	-	14,761
戸建分譲	2,289	-	-	2,289
マンション管理	-	476	-	476
その他	-	197	862	1,059
計	17,050	673	862	18,586

収益認識の時期別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	その他	合計
一時点で移転される財	17,050	176	567	17,794
一定の期間にわたり移転されるサービス	-	496	295	791
計	17,050	673	862	18,586

各セグメントの収益の分解情報とセグメント情報に記載した「外部顧客への売上高」との関係は以下のとおりであります。なお、その他の収益は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	合計
顧客との契約から識別した収益	17,050	673	-	862	18,586
その他収益	87	0	440	104	632
外部顧客への売上高	17,137	673	440	967	19,218

当連結会計年度(2026年2月28日)

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	その他	合計
マンション分譲	16,085	-	-	16,085
戸建分譲	2,497	-	-	2,497
マンション管理	-	561	-	561
その他	-	214	2,270	2,485
計	18,582	776	2,270	21,629

収益認識の時期別に分解した顧客との契約から生じる収益は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	その他	合計
一時点で移転される財	18,582	192	2,148	20,924
一定の期間にわたり移転されるサービス	-	583	122	705
計	18,582	776	2,270	21,629

各セグメントの収益の分解情報とセグメント情報に記載した「外部顧客への売上高」との関係は以下のとおりであります。なお、その他の収益は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	合計
顧客との契約から識別した収益	18,582	776	-	2,270	21,629
その他収益	98	-	494	90	684
外部顧客への売上高	18,681	776	494	2,361	22,313

2. 収益を理解するための基礎となる情報

不動産分譲事業： 不動産分譲事業については、主としてマンション、戸建住宅の開発・販売を山口県及び九州の主要都市を中心に行っており、これらの地域における個人を主たる顧客としております。

当社は、顧客と不動産売買契約を締結しており、マンション又は戸建住宅の引渡しを履行義務として識別しております。不動産売買契約書における引渡しの条件を勘案した結果、マンション又は戸建住宅に対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのはマンション又は戸建住宅の引渡時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。

売上高は、顧客と締結した不動産売買契約書において約束された対価から値引き、売主の諸費用負担分等を控除した金額で測定しております。対価は、物件の引渡しと同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

不動産管理事業： 不動産管理事業については、主にマンションの維持管理等の管理サービスを山口県及び九州全域を中心として行っており、これらの地域におけるマンションの管理組合を主たる顧客としております。

当社は、顧客と管理委託契約を締結しており、契約期間にわたりマンションの管理サービスを提供することを履行義務として識別しております。マンションの管理サービスは、日常反復的にサービスを提供するものであり、顧客は契約期間にわたり均一の便益を受けていると考えられるため、履行義務は契約期間にわたり一定に充足されると判断し、月額契約価格を、毎月売上高と認識しております。

売上高は、顧客と締結した管理委託契約において約束された対価で測定しております。対価は、月ごとに受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、当社と顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

その他事業： その他の事業については、マンション及び戸建住宅の分譲以外の不動産取引を行っております。

当社は、顧客との不動産取引に係る契約を締結しており、物件の引渡しや不動産取引に係るサービス提供を履行義務として識別しております。不動産取引に係る契約書における物件の引渡しやサービス提供の条件を勘案した結果、物件及びサービスに対する支配を顧客に移転して履行義務を充足するのは係る不動産の引渡時点及びサービス提供の完了時点であると判断し、当該時点で売上高を認識しております。

また、顧客との契約において受注したアパート建設については、物件を施工して引渡すことを履行義務として識別し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき一定の期間にわたり売上高を認識しております。なお、進捗度の測定は、連結会計年度末までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいて行っております。

売上高は、顧客と締結した契約書において約束された対価で測定しております。対価は、物件の引渡し及びサービス提供と同時に受領することから、金融要素に係る調整は行っておりません。また、顧客との間に重要な返品に係る契約はありません。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュフローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

顧客との契約から生じた債権、契約資産、契約負債の残高は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	49	76
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	76	25
契約資産（期首残高）	36	39
契約資産（期末残高）	39	-
契約負債（期首残高）	1,444	3,992
契約負債（期末残高）	3,992	852

連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた債権は受取手形及び売掛金に含まれており、契約負債は前受金及び流動負債のその他に含まれております。

前連結会計年度に認識された収益について、期首時点で契約負債に含まれていた金額は818百万円です。また、前連結会計年度において、契約負債が2,548百万円増加した主な理由は、2025年3月に引渡予定の分譲マンションの最終金を、2025年2月末にかけて受け取ったことにより、前受金が一時的に増加したことによるものであります。なお、前連結会計年度において、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益はありません。

当連結会計年度に認識された収益について、期首時点で契約負債に含まれていた金額は3,788百万円です。また、当連結会計年度において、契約負債が3,140百万円減少した主な理由は、前期末に一時的に増加していた分譲マンションの最終金に係る前受金が、当期中の引渡しに伴い減少したことによるものであります。なお、当連結会計年度において、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益はありません。

残存履行義務に配分した取引金額

前連結会計年度末における不動産分譲事業で残存履行義務に配分した取引は、13,860百万円であり、内訳はマンション13,056百万円、戸建住宅804百万円であります。マンションにおいては、期末日後1年以内に4,547百万円、その後2年以内に6,947百万円を認識すると見込んでおり、戸建住宅804百万円においてはすべて1年以内に含まれております。

当連結会計年度末における不動産分譲事業で残存履行義務に配分した取引は、11,139百万円であり、内訳はマンション10,139百万円、戸建住宅999百万円であります。マンションにおいては、期末日後1年以内に8,637百万円、その後2年以内に1,502百万円を認識すると見込んでおり、戸建住宅999百万円においてはすべて1年以内に含まれております。

なお、不動産管理事業におけるマンションの維持管理サービスに係る残存履行義務に配分した取引については、当初に予想される契約期間が1年を超える契約について重要性がないため、注記に含めておりません。

(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 2024年3月1日 至 2025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	17,137	673	440	18,251	967	19,218	-	19,218
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	9	10	0	10	10	-
計	17,137	674	449	18,261	967	19,229	10	19,218
セグメント利益	2,289	98	207	2,594	152	2,747	748	1,998
セグメント資産	34,356	939	6,313	41,609	1,815	43,425	492	43,917
その他の項目								
減価償却費	79	5	95	181	1	183	12	195
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	220	17	281	518	9	527	2	529

(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 748百万円には、セグメント間取引消去又は振替高20百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 769百万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492百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 407百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産900百万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。
- (5) 保有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部を有形固定資産に振り替えましたが、この変更に伴うセグメント利益の影響は軽微であります。

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 2025年3月1日 至 2026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	18,681	776	494	19,951	2,361	22,313	-	22,313
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	11	12	-	12	12	-
計	18,681	776	506	19,964	2,361	22,325	12	22,313
セグメント利益	2,142	83	175	2,401	436	2,837	742	2,095
セグメント資産	27,854	435	7,332	35,622	1,755	37,377	286	37,663
その他の項目								
減価償却費	63	12	103	180	2	182	14	197
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42	8	1,351	1,403	16	1,419	48	1,371

(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 742百万円には、セグメント間取引消去又は振替高26百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 768百万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286百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 380百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産666百万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等であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、固定資産の未実現利益消去に係るものであります。

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 2024年3月1日 至 2025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	14,835	2,302	2,081	19,218

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 2025年3月1日 至 2026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	16,183	2,497	3,632	22,313

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2024年3月1日 至2025年2月28日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

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

西部ガスホールディングス株式会社(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2025年3月1日 至2026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	氏名	所在地	資本金又は出資金	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
役員	久野耕一郎	-	-	当社取締役	被所有 直接 0.03	当社取締役	販売用不動産の売買(注)	46	販売用不動産

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

価格等その他取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員等

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金	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
子会社役員及びその近親者	笹原剛	-	-	-	-	当社子会社役員 の近親者	販売用不動産の売買(注)	21	販売用不動産

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針

価格等その他取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

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

西部ガスホールディングス株式会社(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
1株当たり純資産額	1,581.08円	1,785.54円
1株当たり当期純利益金額	222.47円	234.80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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当連結会計年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,339	1,420
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)	1,339	1,420
普通株式の期中平均株式数(株)	6,021,703	6,050,216

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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4回無担保社債	2020年3月31日	500	-	0.40	なし	2025年3月31日
(株)エストラスト	第5回無担保社債	2021年3月31日	500	500	0.47	なし	2028年3月31日
(株)エストラスト	第6回無担保社債	2025年8月27日	-	1,000	1.38	なし	2032年8月27日
建和住宅(株)	第1回無担保社債	2020年3月24日	50	-	0.50	なし	2025年3月24日
合計	-	-	1,050	1,500	-	-	-

(注) 1. 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)
-	-	500	-	-

【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	7,730	11,670	1.01	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,315	6,220	1.23	-
1年以内に返済予定のリース債務	10	10	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,883	4,695	1.49	2027年3月から 2048年8月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	29	18	-	2027年3月から 2028年12月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	19,968	22,615	-	-

(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	2,151	238	166	153
リース債務	10	8	-	-

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (百万円)	14,698	22,313
税金等調整前 中間(当期)純利益金額 (百万円)	1,508	2,049
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益金額 (百万円)	1,046	1,420
1株当たり 中間(当期)純利益金額 (円)	173.18	234.80

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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,661	6,690
売掛金	18	0
販売用不動産	7,305	3 2,786
仕掛販売用不動産	3 17,213	18,183
その他	1 1,277	1 306
流動資産合計	34,476	27,967
固定資産		
有形固定資産		
建物	2、3 2,839	2、3 2,878
構築物	2	2
車両運搬具	4	10
工具、器具及び備品	7	10
土地	2、3 3,615	2、3 3,496
リース資産	25	18
有形固定資産合計	6,494	6,415
投資その他の資産		
投資有価証券	26	75
関係会社株式	303	298
繰延税金資産	180	69
その他	84	103
投資その他の資産合計	594	546
固定資産合計	7,088	6,962
資産合計	41,565	34,929

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1 3,924	1 424
1年内償還予定の社債	500	-
短期借入金	2 13,720	2 17,390
未払金	1 3,839	1 72
未払法人税等	481	209
未払費用	12	12
前受金	3,893	748
預り金	369	47
賞与引当金	7	7
その他	61	529
流動負債合計	26,811	19,442
固定負債		
社債	500	1,500
長期借入金	2 5,645	2 4,177
退職給付引当金	22	23
その他	1 260	1 249
固定負債合計	6,428	5,951
負債合計	33,240	25,393
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
その他資本剰余金	-	6
資本剰余金合計	606	612
利益剰余金		
利益準備金	0	0
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	140	173
別途積立金	80	80
繰越利益剰余金	6,858	7,997
利益剰余金合計	7,079	8,252
自己株式	103	81
株主資本合計	8,317	9,518
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	17
評価・換算差額等合計	6	17
純資産合計	8,324	9,536
負債純資産合計	41,565	34,929

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年 3月 1日 至 2025年 2月 28日)	当事業年度 (自 2025年 3月 1日 至 2026年 2月 28日)
売上高	1 17,151	1 21,389
売上原価	1 13,646	1 17,365
売上総利益	3,505	4,024
販売費及び一般管理費	1、 2 1,742	1、 2 2,008
営業利益	1,762	2,015
営業外収益		
受取利息及び配当金	2	12
補助金収入	107	54
違約金収入	15	1
その他	29	21
営業外収益合計	155	90
営業外費用		
支払利息	211	215
その他	12	12
営業外費用合計	223	227
経常利益	1,693	1,879
特別利益		
固定資産売却益	-	27
収用補償金	-	56
特別利益合計	-	83
特別損失		
固定資産除売却損	-	28
特別損失合計	-	28
税引前当期純利益	1,693	1,934
法人税、住民税及び事業税	579	487
法人税等調整額	61	105
法人税等合計	518	592
当期純利益	1,175	1,341

【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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地取得費用	3,047	23.2	3,989	23.6
工事外注費	9,797	74.6	10,224	60.5
購入販売不動産	286	2.2	2,670	15.8
棚卸資産評価損	0	0.0	3	0.0
合計	13,131	100.0	16,888	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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
外注費	54	18.3	60	21.3
諸経費	244	81.7	225	78.7
合計	298	100.0	286	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 2024年3月1日 至 2025年2月28日)		当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
仕入高	0	0.2	1	0.7
外注費	215	99.5	150	78.9
諸経費	0	0.2	38	20.5
合計	216	100.0	190	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 2024年3月1日 至 2025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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	固定資産圧縮積立金	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	68	80	5,894	6,043	124	7,260	6	6	7,267
当期変動額														
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	138	138	-	138	-	-	138
当期純利益	-	-	-	-	-	-	-	1,175	1,175	-	1,175	-	-	1,175
自己株式の処分	-	-	-	-	-	-	-	1	1	21	19	-	-	19
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定資産圧縮積立金の積立	-	-	-	-	-	74	-	74	-	-	-	-	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
当期変動額合計	-	-	-	-	-	71	-	964	1,035	21	1,057	0	0	1,057
当期末残高	736	606	-	606	0	140	80	6,858	7,079	103	8,317	6	6	8,324

当事業年度(自 2025年3月1日 至 2026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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	固定資産圧縮積立金	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	140	80	6,858	7,079	103	8,317	6	6	8,324
当期変動額														
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	169	169	-	169	-	-	169
当期純利益	-	-	-	-	-	-	-	1,341	1,341	-	1,341	-	-	1,341
自己株式の処分	-	-	6	6	-	-	-	-	-	21	28	-	-	28
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	0
固定資産圧縮積立金の積立	-	-	-	-	-	75	-	75	-	-	-	-	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩	-	-	-	-	-	42	-	42	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10	10
当期変動額合計	-	-	6	6	-	33	-	1,139	1,172	21	1,200	10	10	1,211
当期末残高	736	606	6	612	0	173	80	7,997	8,252	81	9,518	17	17	9,536

【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

関係会社株式

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

市場価格のない株式等以外のもの

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。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚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	3～20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) 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. 収益の計上基準

主要な事業における顧客との契約に基づく主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりです。

不動産分譲事業

顧客と不動産売買契約を締結しており、マンション又は戸建住宅の引渡しを履行義務として識別し、マンション又は戸建住宅の引渡時点で売上高を認識しております。

その他事業

顧客と不動産取引に係る契約を締結しており、物件の引渡しや不動産取引に係るサービス提供を履行義務として識別し、不動産の引渡時点及びサービス提供の完了時点で売上高を認識しております。

不動産賃貸事業に係る売上高は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき売上高を認識しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	7,305	2,786
仕掛販売用不動産	17,213	18,183
棚卸資産評価損	0	3

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載している内容と同一であるため、記載を省略しております。

(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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
短期金銭債権	1百万円	1百万円
短期金銭債務	12百万円	2百万円
長期金銭債務	2百万円	4百万円

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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
建物	1,826百万円	1,612百万円
土地	1,991百万円	1,844百万円
計	3,818百万円	3,456百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
短期借入金	144百万円	129百万円
長期借入金	2,556百万円	2,287百万円
計	2,700百万円	2,417百万円

3 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	50百万円	-百万円
販売用不動産から有形固定資産	-百万円	404百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
営業取引による取引高		
売上高	20百万円	925百万円
仕入高	53百万円	47百万円
その他の営業取引高	96百万円	62百万円
営業取引以外の取引高	14百万円	14百万円

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55%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は45%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59%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は41%であります。

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。

	前事業年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)	当事業年度 (自 2025年3月1日 至 2026年2月28日)
広告宣伝費	424百万円	546百万円
支払手数料	493百万円	522百万円
モデルルーム費	26百万円	99百万円
給与	219百万円	238百万円
賞与引当金繰入額	7百万円	7百万円
退職給付費用	1百万円	2百万円
租税公課	125百万円	101百万円
減価償却費	31百万円	33百万円

(有価証券関係)

前事業年度(2025年2月28日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式 303百万円)については、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(2026年2月28日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式 298百万円)については、市場価格のない株式等であることから、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 (2025年2月28日)	当事業年度 (2026年2月28日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	93百万円	80百万円
未払事業税	23百万円	11百万円
その他	137百万円	71百万円
繰延税金資産小計	253百万円	162百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	253百万円	162百万円
(繰延税金負債)		
固定資産圧縮積立金	61百万円	78百万円
資産除去債務に対応する除去費用	9百万円	7百万円
その他有価証券評価差額金	3百万円	8百万円
繰延税金負債合計	73百万円	93百万円
繰延税金資産の純額	180百万円	69百万円

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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(第12条関係)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2027年3月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は30.5%から31.4%となります。この税率変更による影響は軽微であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	3,475	324	222	115	3,577	698
	構築物	19	0	3	0	16	13
	車両運搬具	14	11	1	6	24	14
	工具、器具及び 備品	18	8	5	5	21	11
	土地	3,615	157	276	-	3,496	-
	リース資産	38	-	-	7	38	20
	一括償却資産	0	-	-	0	0	0
	計	7,181	501	508	134	7,174	758
無形固定資産	ソフトウェア	1	-	-	-	1	1
	計	1	-	-	-	1	1

- (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. 建物の主な増加は、販売用不動産からの振り替えによるものであります。土地の減少については土地の売却によるものであります。

【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	7	7	7	7

- (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う。 公告掲載URL https://www.strust.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(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27期(自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) 2025年5月23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

2025年5月23日中国財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

(第28期中) (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日) 2025年10月14日中国財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第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。

2025年5月23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

2026年5月26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
広島事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 平岡 康治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 室井 秀夫

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

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2025年3月1日から2026年2月28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。

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2026年2月28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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表において販売用不動産2,987百万円及び仕掛販売用不動産18,248百万円を計上しており、当該金額は総資産の56.4%を占めている。</p> <p>会社は、分譲マンションの開発を主要な事業としているが、近年、再開発事業やジョイント・ベンチャー、1棟売りの賃貸マンション、宅地造成用地等を手掛けており、取り扱う物件が多様化している。これらの物件は、個性が高く、売却先も多様となる。当連結会計年度の連結貸借対照表において、これらの物件が販売用不動産及び仕掛販売用不動産に計上されており、金額的な重要性が高い。</p> <p>【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価にあたっては、正味売却価額と帳簿価額を比較し、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合に、その差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上する。この正味売却価額は、プロジェクトごとに将来の販売見込額や販売費、開発中のプロジェクトに係る追加の開発コストを見積りした上で算定される。これらの見積りは、商圏の不動産市場における競合状況、物件の販売計画、開発計画の進捗状況、金利の変動や建築工事費の動向等により影響を受ける。そのため、正味売却価額の算定には、経営者の主観的判断が強く反映され、その見積りの不確実性は高いものとなる。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産には、連結財務諸表に及ぼす金額的な重要性があり、また、その評価には主観性及び不確実性を伴うという質的な重要性も認められる。したがって、当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を「監査上の主要な検討事項」に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価が適切に実施されているかどうかを検討するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の理解</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価プロセスにおいて、社内ルールへの準拠性等、正味売却価額の算定に係る内部統制の整備状況を理解した。 <p>(2) 見積りの合理性の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 正味売却価額の算定方法が会計基準等に準拠しているかどうかを検討した。 プロジェクトの実現可能性を確かめるため、開発計画に関連する資料を閲覧するとともに、経営者へ質問した。 プロジェクトに影響する事象の有無を確かめるため、取締役会議事録等を閲覧した。 開発状況を確認するため、監査人が必要と判断したプロジェクトについて現場を視察した。 プロジェクトに係る販売用不動産及び仕掛販売用不動産の帳簿価額と会社が算定した正味売却価額を比較して、会社の棚卸資産評価損の計上に係る判断が適切かどうかを検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

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2026年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社エストラストが2026年2月28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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子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. 上記の監査報告書の原本は当社（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

2026年5月26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
広島事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 平岡 康治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 室井 秀夫

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2025年3月1日から2026年2月28日までの第28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。

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2026年2月28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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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. 上記の監査報告書の原本は当社（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。