

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	中国財務局長
【提出日】	2026年10月15日
【中間会計期間】	第29期中(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
【会社名】	株式会社エストラスト
【英訳名】	STrust Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 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】

回次	第28期 中間連結会計期間	第29期 中間連結会計期間	第28期
会計期間	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2026年3月1日 至 2026年8月31日	自 2025年3月1日 至 2026年2月28日
売上高 (百万円)	14,698	6,133	22,313
経常利益又は経常損失 (△) (百万円)	1,511	△25	1,962
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失 (△) (百万円)	1,046	△19	1,420
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	1,047	△14	1,425
純資産額 (百万円)	10,527	10,739	10,820
総資産額 (百万円)	36,972	38,094	37,663
1株当たり中間(当期)純利益又は1株当たり中間純損失 (△) (円)	173.18	△3.24	234.80
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	28.5	28.2	28.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△6,222	△2,123	△5,639
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	376	△26	356
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,050	549	2,891
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	6,466	6,269	7,870

(注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)が営む事業内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

①経営成績の状況

当中間連結会計期間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47戸(前年同期比218戸減)の引渡となりました。なお、通期引渡予定戸数366戸に対し、既に295戸の契約を締結しており、契約進捗率は80.6%となっております。山口県において展開する分譲戸建については、22戸(前年同期比1戸減)の引渡となりました。

以上の結果、売上高は6,133百万円(前年同期比58.3%減)、営業利益は93百万円(前年同期比93.9%減)、経常損失は25百万円(前年同期は経常利益1,511百万円)、親会社株主に帰属する中間純損失は19百万円(前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益1,046百万円)を計上することとなりました。

セグメントの実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47戸(前年同期比218戸減)、分譲戸建22戸(前年同期比1戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は2,829百万円(前年同期比76.0%減)、セグメント損失は109百万円(前年同期はセグメント利益1,394百万円)となりました。

(不動産管理事業)

不動産管理事業におきましては、当社グループの管理物件が増加し、マンション管理戸数は6,797戸(前年同期比125戸増)となりましたが、インテリア販売等の売上が減少いたしました。

以上の結果、売上高は373百万円(前年同期比10.6%減)、セグメント利益は11百万円(前年同期比81.3%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。

以上の結果、売上高は284百万円(前年同期比16.7%増)、セグメント利益は148百万円(前年同期比23.0%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の売却等を行った結果、売上高は2,645百万円(前年同期比18.5%増)、セグメント利益は476百万円(前年同期比21.8%増)となりました。

②財政状態の分析

(資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて430百万円増加し、38,094百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて267百万円増加し、29,716百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて162百万円増加し、8,377百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、仕掛販売用不動産の増加2,656百万円であり、主な減少の要因は、現金及び預金の減少1,600百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、建物及び構築物の増加119百万円によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて511百万円増加し、27,355百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて357百万円減少し、19,884百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて869百万円増加し、7,470百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少182百万円及び短期借入金の減少215百万円であり、主な増加の要因は、前受金の増加447百万円によるものであります。また、固定負債の主な増加の要因は、長期借入金の増加867百万円によるものであります。

(純資産)

当中間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81百万円減少し、10,739百万円となりました。主な減少の要因は、利益剰余金の親会社株主に帰属する中間純損失の計上による減少19百万円及び剰余金の配当により96百万円減少したことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、営業活動により2,123百万円減少、投資活動により26百万円減少、財務活動により549百万円増加しております。以上の結果、前連結会計年度と比べ1,600百万円減少し、6,269百万円となりました。

当中間連結会計期間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)

当中間連結会計期間における営業活動による資金の減少は、2,123百万円(前年同期は6,222百万円の減少)となりました。これは、棚卸資産が1,909百万円増加したこと及び未払消費税等が461百万円減少したこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の減少は、26百万円(前年同期は376百万円の増加)となりました。これは、有形固定資産の取得による支出176百万円及び有形固定資産の売却による収入148百万円が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)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の増加は、549百万円(前年同期は2,050百万円の増加)となりました。これは、長期借入金の返済による支出1,427百万円及び短期借入金の純減額455百万円があった一方、長期借入れによる収入2,533百万円があったこと等によります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【重要な契約等】

当中間連結会計期間において、重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【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

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年8月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年10月15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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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)
2026年8月31日	—	6,167,000	—	736	—	606

(5) 【大株主の状況】

2026年8月31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	51.6
岡部産業株式会社	福岡県福岡市博多区博多駅中央街8番27号	267,000	4.4
笹原 友也	山口県下関市	205,320	3.4
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	164,948	2.7
大溝 一晴	東京都大田区	110,500	1.8
岩男 登記子	山口県下関市	96,929	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	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	—	4,429,248	72.8

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 76,300	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,083,600	60,836	—
単元未満株式	普通株式 7,100	—	—
発行済株式総数	6,167,000	—	—
総株主の議決権	—	60,836	—

② 【自己株式等】

2026年8月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社エストラスト	山口県下関市竹崎町 四丁目1番22号	76,300	—	76,300	1.2
計	—	76,300	—	76,300	1.2

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結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、中間連結会計期間(2026年3月1日から2026年8月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,870	6,269
受取手形、売掛金及び契約資産	25	28
販売用不動産	2,987	2,038
仕掛販売用不動産	18,248	20,904
その他	317	475
流動資産合計	29,448	29,716
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,639	3,758
土地	4,176	4,185
その他（純額）	67	69
有形固定資産合計	7,882	8,013
無形固定資産	0	0
投資その他の資産		
その他	369	401
貸倒引当金	△38	△37
投資その他の資産合計	331	364
固定資産合計	8,214	8,377
資産合計	37,663	38,094

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	497	314
短期借入金	17,891	17,675
未払金	80	66
未払法人税等	227	37
前受金	748	1,195
賞与引当金	13	13
その他	784	582
流動負債合計	20,242	19,884
固定負債		
社債	1,500	1,500
長期借入金	4,695	5,562
退職給付に係る負債	29	33
その他	375	373
固定負債合計	6,600	7,470
負債合計	26,843	27,355
純資産の部		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	612	619
利益剰余金	9,537	9,420
自己株式	△81	△58
株主資本合計	10,804	10,717
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	16	21
その他の包括利益累計額合計	16	21
純資産合計	10,820	10,739
負債純資産合計	37,663	38,094

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
売上高	14,698	6,133
売上原価	11,791	4,922
売上総利益	2,906	1,210
販売費及び一般管理費	※ 1,359	※ 1,116
営業利益	1,547	93
営業外収益		
受取利息	7	10
業務受託料	6	9
違約金収入	-	1
補助金収入	54	-
その他	7	19
営業外収益合計	76	41
営業外費用		
支払利息	104	158
その他	7	1
営業外費用合計	112	160
経常利益又は経常損失 (△)	1,511	△25
特別利益		
固定資産売却益	27	3
特別利益合計	27	3
特別損失		
固定資産除売却損	30	0
特別損失合計	30	0
税金等調整前中間純利益又は 税金等調整前中間純損失 (△)	1,508	△22
法人税、住民税及び事業税	374	31
法人税等調整額	87	△35
法人税等合計	462	△3
中間純利益又は中間純損失 (△)	1,046	△19
親会社株主に帰属する中間純利益又は 親会社株主に帰属する中間純損失 (△)	1,046	△19

【中間連結包括利益計算書】

	(単位：百万円)	
	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
中間純利益又は中間純損失 (△)	1,046	△19
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	1	5
その他の包括利益合計	1	5
中間包括利益	1,047	△14
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,047	△14
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	1,508	△22
減価償却費	99	103
株式報酬費用	14	21
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△0	△0
支払利息	104	158
棚卸資産の増減額(△は増加)	2,385	△1,909
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,357	△182
補助金収入	△54	-
前受金の増減額(△は減少)	△3,130	447
未払金の増減額(△は減少)	△3,686	△14
未払又は未収消費税等の増減額	579	△461
その他	△119	116
小計	△5,658	△1,743
補助金の受取額	54	-
利息の支払額	△120	△177
法人税等の支払額	△506	△215
その他	8	12
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,222	△2,123
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	△70	△176
有形固定資産の売却による収入	445	148
その他	2	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	376	△26
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)	4,191	△455
長期借入れによる収入	3,090	2,533
長期借入金の返済による支出	△5,554	△1,427
社債の発行による収入	963	-
社債の償還による支出	△550	-
配当金の支払額	△84	△96
その他	△5	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,050	549
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,795	△1,600
現金及び現金同等物の期首残高	10,261	7,870
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 6,466	※ 6,269

【注記事項】

(中間連結損益計算書関係)

※ 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。

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
広告宣伝費	312百万円	275百万円
支払手数料	315百万円	97百万円
給与	217百万円	233百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
現金及び預金	6,466百万円	6,269百万円
現金及び現金同等物	6,466百万円	6,269百万円

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年5月22日 定時株主総会	普通株式	84	14.0	2025年2月28日	2025年5月23日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年10月10日 取締役会	普通株式	84	14.0	2025年8月31日	2025年11月11日	利益剰余金

II 当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年5月28日 定時株主総会	普通株式	96	16.0	2026年2月28日	2026年5月29日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年10月14日 取締役会	普通株式	103	17.0	2026年8月31日	2026年11月17日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算 書計上額 (注) 3
	不動産 分譲事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	11,804	417	244	12,465	2,232	14,698	—	14,698
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	5	5	—	5	△5	—
計	11,804	417	249	12,471	2,232	14,703	△5	14,698
セグメント利益	1,394	59	120	1,573	391	1,965	△417	1,547

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、その他附帯事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△417百万円には、セグメント間取引消去又は振替高13百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△430百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

Ⅱ 当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算 書計上額 (注) 3
	不動産 分譲事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	2,829	373	284	3,487	2,645	6,133	—	6,133
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	0	6	7	125	132	△132	—
計	2,829	373	291	3,495	2,770	6,265	△132	6,133
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	△109	11	148	49	476	526	△432	93

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、その他附帯事業等を含んでおります。

2. セグメント利益又はセグメント損失の調整額△432百万円には、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△430百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又はセグメント損失は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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あります。

(単位：百万円)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
マンション分譲	10,929	—	—	10,929
戸建分譲	829	—	—	829
マンション管理	—	275	—	275
その他	—	142	2,181	2,323
計	11,758	417	2,181	14,357

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)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
一時点で移転される財	11,758	134	1,979	13,872
一定の期間に渡り移転されるサービス	—	282	201	484
計	11,758	417	2,181	14,357

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
顧客との契約から生じる収益	11,758	417	—	2,181	14,357
その他の収益	45	—	244	51	341
外部顧客への売上高	11,804	417	244	2,232	14,698

当中間連結会計期間（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

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あります。

(単位：百万円)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
マンション分譲	1,925	—	—	1,925
戸建分譲	869	—	—	869
マンション管理	—	290	—	290
その他	—	83	2,632	2,715
計	2,794	373	2,632	5,801

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)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
一時点で移転される財	2,794	78	2,521	5,394
一定の期間に渡り移転されるサービス	—	295	111	406
計	2,794	373	2,632	5,801

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
顧客との契約から生じる収益	2,794	373	—	2,632	5,801
その他の収益	34	—	284	12	332
外部顧客への売上高	2,829	373	284	2,645	6,133

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失の算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
1株当たり中間純利益又は 1株当たり中間純損失(△)	173円18銭	△3円24銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益又は 親会社株主に帰属する中間純損失(△)(百万円)	1,046	△19
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中間純利益又は 普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純損失 (△)(百万円)	1,046	△19
普通株式の期中平均株式数(株)	6,040,586	6,069,340

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2026年10月14日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

1 自己株式の取得を行う理由

当社は、人材を企業価値の源泉と位置付け、その意欲と能力が十分に発揮される環境の整備に努めております。こうした考えのもと、当社は、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、取締役(監査等委員である取締役を除く)に対し、譲渡制限付株式報酬制度を導入しております。

今般、既存株主の皆様の持分希薄化を抑制しつつ、当該株式報酬制度に基づき将来交付する株式を確保することを目的として、自己株式の取得を行うものであります。取得した自己株式は、同制度における株式交付に充当する予定です。

2 取得に係る事項の内容

- | | |
|---------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類 | 当社普通株式 |
| (2) 取得株式の総数 | 100,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.64%) |
| (3) 取得価額の総額 | 130,000,000円(上限) |
| (4) 取得期間 | 2026年10月15日から2027年2月28日まで |
| (5) 取得方法 | 東京証券取引所における市場買付 |

2 【その他】

第29期（2026年3月1日から2027年2月28日まで）中間配当について、2026年10月14日開催の取締役会において、2026年8月31日の株主名簿に記載された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

- | | |
|----------------------|-------------|
| ① 配当金の総額 | 103百万円 |
| ② 1株当たりの金額 | 17円00銭 |
| ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2026年11月17日 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年10月14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 ッ
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

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エストラストの2026年3月1日から2027年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2026年3月1日から2026年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。