

【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】 2023年5月29日

【事業年度】 第25期（自 2022年3月1日 至 2023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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2019年2月	2020年2月	2021年2月	2022年2月	2023年2月
売上高 (百万円)	15,581	15,127	16,498	16,035	15,619
経常利益 (百万円)	1,312	562	813	654	1,223
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	891	385	548	441	838
包括利益 (百万円)	889	382	548	444	839
純資産額 (百万円)	5,989	6,102	6,566	6,942	7,691
総資産額 (百万円)	22,595	24,950	28,702	25,538	30,848
1株当たり純資産額 (円)	971.31	1,028.58	1,107.88	1,167.13	1,286.53
1株当たり当期純利益金額 (円)	144.51	63.36	92.60	74.24	140.46
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 (%)	26.5	24.5	22.9	27.2	24.9
自己資本利益率 (%)	16.0	6.4	8.7	6.5	11.5
株価収益率 (倍)	5.3	10.4	7.5	7.6	4.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,359	2,514	4,920	1,020	1,821
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	304	40	13	73	832
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,585	2,509	3,995	1,968	3,420
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	7,302	7,256	6,318	5,444	6,210
従業員数 (名)	76	74	67	65	73
(外、平均臨時雇用者数)	( 24)	( 29)	( 32)	( 21)	( 11)

- (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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第21期から第23期に係る主要な経営指標については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2019年 2 月	2020年 2 月	2021年 2 月	2022年 2 月	2023年 2 月
売上高 (百万円)	14,642	14,607	15,906	15,378	14,922
経常利益 (百万円)	1,113	459	612	465	1,035
当期純利益 (百万円)	758	317	416	315	714
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)	5,523	5,568	5,899	6,149	6,775
総資産額 (百万円)	21,688	23,960	27,588	24,377	29,577
1株当たり純資産額 (円)	895.71	938.45	995.39	1,033.94	1,133.34
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	12.00 ( 6.00)	14.00 ( 7.00)	14.00 ( 7.00)	16.00 ( 7.00)	20.00 ( 9.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	122.98	52.10	70.30	53.12	119.76
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 (%)	25.5	23.2	21.4	25.2	22.9
自己資本利益率 (%)	14.6	5.7	7.3	5.2	11.1
株価収益率 (倍)	6.3	12.6	9.8	10.7	4.9
配当性向 (%)	9.8	26.9	19.9	30.1	16.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	59 ( 24)	59 ( 29)	50 ( 32)	48 ( 21)	51 ( 11)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	80.5 ( 92.9)	70.3 ( 89.5)	74.9 ( 113.2)	64.0 ( 117.0)	68.4 ( 127.0)
最高株価 (円)	1,043	920	775	714	615
最低株価 (円)	578	620	453	567	524

- (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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
4. 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。  
5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第21期から第23期に係る主要な経営指標については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 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2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）で構成されており、山口県及び九州の主要都市を中心に、主に不動産分譲事業を展開しております。

当社では、事業用地の仕入れを行い、分譲マンション及び分譲戸建を企画開発し、エンドユーザーに提供しており、株式会社エストラスト不動産販売はその販売代理業務を行っております。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「オーヴィジョン」ホームを展開しております。

いずれの「オーヴィジョン」シリーズにおいても、「人と地球にやさしい暮らし」をコンセプトに、環境に配慮した良質な住まいの提供を通して、人と社会と環境に貢献する住まいづくりを目指しております。

#### （不動産管理事業）

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

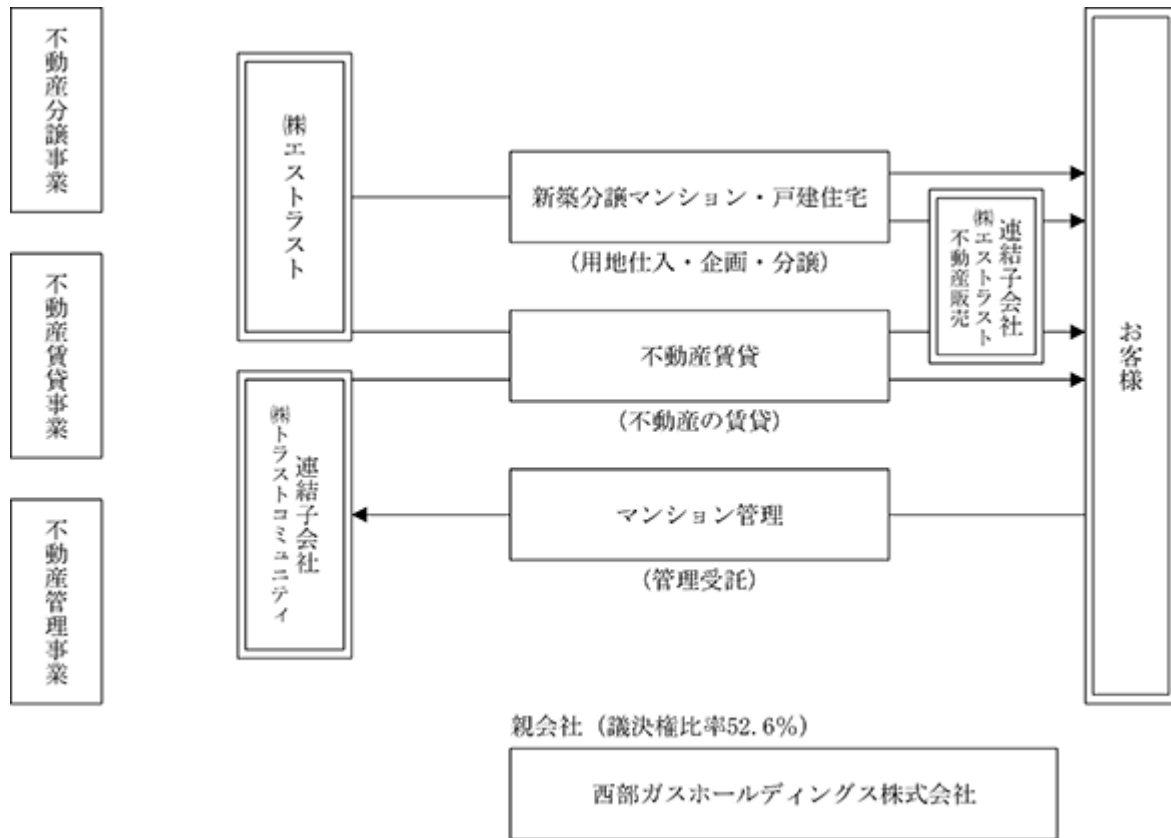
#### （不動産賃貸事業）

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

#### （その他）

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

[ 事業系統図 ]



## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容(注1)	議決権の 所有割合 (%)		関係内容
				所有 割合	被所有 割合	
(親会社) 西部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	-	52.6	-
(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4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

(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。

3. 2023年3月1日付で建和住宅株式会社の全株式を取得し、連結子会社としております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2023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	43(11)
不動産管理事業	18(-)
不動産賃貸事業	1(-)
全社(共通)	11(-)
合計	73(11)

(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. 前連結会計年度末に比べ従業員数が8名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

## (2) 提出会社の状況

2023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)
51(11)	37.9	6.0	4,756

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	40(11)
不動産管理事業	-(-)
不動産賃貸事業	-(-)
全社(共通)	11(-)
合計	51(11)

(注)1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

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

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、主に山口県及び九州の主要都市において、ファミリータイプの「オーヴィジョン」マンション及び分譲戸建「オーヴィジョン」ホームを提供しております。「オーヴィジョン」シリーズにおいては、「人と地球にやさしい暮らし」をコンセプトに、環境に配慮した良質な住まいの提供を通して、「人」と「社会」と「環境」の調和した未来の創造を目指しております。

また、親会社である西部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、用地の取得資金及び建築資金等の一部を主に金融機関からの借入金により調達しております。安定的な事業展開を行うために、自己資本の拡充による財務基盤の強化が重要であると認識しており、最も重視している経営指標は自己資本比率であります。

なお、自己資本比率の目標値を30%以上としておりますが、持続的な成長と更なる企業価値向上に努めた結果、事業用地等の棚卸資産が増加し、当連結会計年度末における自己資本比率は24.9%となりました。引き続き自己資本の拡充と有利子負債の圧縮等を行うことにより自己資本比率の向上に努めてまいります。

#### (3) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略

##### 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

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）への積極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）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）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。

##### (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、オフィスビル事業の強化をするとともに、立体駐車場の建築や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。



2024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、374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90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【事業等のリスク】

当社グループの事業及び財政状況等に影響を及ぼす可能性のある事項は、以下のようなものがあります。なお、文中における将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末において判断したものであります。

#### (1) 有利子負債への依存について

当社グループは、事業用地の取得資金及び建築資金の一部を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債依存度が高い水準にあります。今後においても、事業拡大に伴い有利子負債は高い水準で推移するものと想定され、資金調達が十分に実行できない場合や金利が上昇した場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 引渡時期による業績変動について

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、分譲マンションの売買契約成立時ではなく顧客への引渡しをもって売上を計上する引渡基準を採用しております。そのため、天災やその他の予想し得ない事態の発生による建築工事の遅延や、不測の事態の発生及び新型コロナウイルス感染拡大による住宅設備機器のサプライチェーンへの影響等による引渡しの遅延があった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 住宅の品質管理及び保証について

当社グループでは、不動産分譲事業における建築工事を外注により行っており、当社グループが販売する建物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものについては、外注先の施工会社による工事保証にて担保しております。しかしながら、施工会社の財政状態が悪化または破綻する等により施工会社が負うべき契約不適合の担保責任が履行されない場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 土地仕入時において予想できないリスクについて

当社グループでは、事業用地の取得に際して、様々な調査を行い、用地取得の意思決定をしておりますが、用地取得時には予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵が発見された場合や近隣への建築工事中の騒音や竣工後の日影の影響等に対する近隣住民の反対運動が発生した場合には、プロジェクトの工程に遅れをきたすと同時に、追加費用が発生するため、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 事業用地の仕入について

当社グループでは、経済情勢により、不動産市況、不動産販売価格の動向が変化した場合、事業用地の取得価格の変動要因となります。今後、事業用地の取得が計画どおりに進まない場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 建築工事費(建築資材・部材価格を含む)などの動向について

当社グループの主力事業である不動産分譲事業は、施工会社との間において工事請負契約を締結し、建物の建築工事をっており、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(4)第7207号	2026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-2)第18142号	2025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D第2350号	2025年4月9日
(株)トラストコミュニティ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理業者登録 国土交通大臣(4)第072877号	2025年12月28日
(株)トラストコミュニティ	宅地建物取引業法	宅地建物取引業免許 山口県知事(2)第3487号	2025年3月17日
(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

(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) 個人情報管理について

当社グループでは、多数のお客様の個人情報をお預かりしており、個人情報については、個人情報保護基本規程等に基づいて厳重に管理しております。また、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を行っております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず個人情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(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。

(15) 新型コロナウイルスについて

新型コロナウイルスの感染拡大による事業への影響について、現時点では当社に与える影響については一時的又は限定的なものであると認識しておりますが、新型コロナウイルス感染拡大による販売活動の制限や引渡時期の遅延等から、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。

当社グループは、モデルルーム来場者を完全予約制にするなど、感染防止に努めながら販売活動を行っております。

なお、上記は当社グループが事業を継続する上で、予想される主なりスクを具体的に例示しており、これらに限定されるものではありません。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### 1. 経営成績等の状況の概要

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

##### （1）財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度における我が国経済は、資源高の影響を受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進む中で、徐々に消費活動の正常化が進み、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方で、先行きについては、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れ懸念に加え、長期化するウクライナ情勢および資源価格の動向等、依然として不透明な状態が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、引き続き住宅ローン金利が低位であったことや政府の各種住宅支援策が継続されたことにより、景況は底堅く推移しました。しかしながら、建築コストの上昇や建設労働者不足、今後の住宅ローン金利水準の動向等には、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のうち、収益に大きく寄与する分譲マンションについては、378戸の引渡が完了いたしました。山口県において展開する分譲戸建については、37戸の引渡が完了いたしました。その結果、当連結会計年度において分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は415戸（前期比50戸減）となり、売上高は減少いたしました。しかし、当連結会計年度に引渡の分譲マンションの契約進捗が好調に推移したことから、販売促進に関するコストが減少いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は15,619百万円（前期比2.6%減）、営業利益は1,358百万円（同73.9%増）、経常利益は1,223百万円（同86.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は838百万円（同90.1%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378戸（前期比47戸減）、分譲戸建37戸（同3戸減）の引渡を行いました。また、販売が好調に推移したことにより、売上値引が減少いたしました。

以上の結果、売上高は13,563百万円（前期比9.9%減）、セグメント利益は1,693百万円（同18.0%増）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5,443戸（前期比376戸増）となりました。

以上の結果、売上高は614百万円（前期比4.9%増）、セグメント利益は113百万円（同0.4%増）となりました。

##### （不動産賃貸事業）

不動産賃貸事業におきましては、当社グループが保有する賃貸用不動産から安定的に収益を確保いたしました。

以上の結果、売上高は254百万円（前期比19.1%増）、セグメント利益は131百万円（同10.8%増）となりました。

##### （その他）

その他附帯事業として、社宅や宅地造成開発による販売を行った結果、売上高は1,187百万円（前期比551.6%増）、セグメント利益は184百万円（同137.0%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5,310百万円増加し、30,848百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて3,968百万円増加し、26,973百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて1,341百万円増加し、3,875百万円となりました。流動資産の主な増加の要因は、現預金の増加765百万円、新たな分譲マンションの用地仕入に伴う仕掛販売用不動産の増加2,087百万円、完成在庫の増加に伴う販売用不動産の増加706百万円であります。また、固定資産の主な増加の要因は、棚卸資産から固定資産への振替え及び賃貸不動産の購入に伴う土地の増加807百万円、同一の理由による建物及び構築物の増加491百万円であります。

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4,561百万円増加し、23,157百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて3,557百万円増加し、14,511百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて1,003百万円増加し、8,646百万円となりました。流動負債の主な増加の要因は、マンション建設費等に伴う支払手形及び買掛金の増加530百万円、用地仕入及びマンションの進捗に伴う短期借入金の増加2,557百万円であります。また、固定負債の主な増加の要因は、用地仕入及びマンションの進捗に伴う長期借入金の増加1,114百万円であり、主な減少の要因は、社債の減少140百万円であります。

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて749百万円増加し、7,691百万円となりました。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724百万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24.9%、1株当たり純資産額は1,286円53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1,821百万円減少、投資活動により832百万円減少、財務活動により3,420百万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765百万円増加し、6,210百万円となりました。

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、1,821百万円(前連結会計年度は1,020百万円の増加)となりました。これは、仕入債務が530百万円増加、税金等調整前当期純利益を1,223百万円計上した一方、棚卸資産が3,329百万円増加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)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、832百万円(前連結会計年度は73百万円の増加)となりました。これは、有形固定資産の取得により819百万円を支出し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、3,420百万円(前連結会計年度は1,968百万円の減少)となりました。これは、長期借入金の返済による支出が8,434百万円あった一方、長期借入れによる収入が10,336百万円、短期借入金の純増額が1,770百万円あったこと等によります。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

該当事項はありません。

契約実績

当連結会計年度の契約実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2021年 3月 1日 至 2022年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023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	411	13,135	408	14,153	7.8
分譲戸建	46	1,275	41	1,206	5.4
合 計	457	14,410	449	15,359	6.6

(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 2021年 3月 1日 至 2022年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023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	286	8,967	316	10,654	18.8
分譲戸建	10	326	14	436	33.6
合 計	296	9,294	330	11,090	19.3

(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 2021年 3月 1日 至 2022年 2月 28日)		当連結会計年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023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	13,990	378	12,466	10.9
分譲戸建	40	1,063	37	1,096	3.1
不動産分譲事業計	465	15,054	415	13,563	9.9
不動産管理事業	-	585	-	614	4.9
不動産賃貸事業	-	213	-	254	19.1
そ の 他	-	182	-	1,187	551.6
合 計	465	16,035	415	15,619	2.6

(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15,619百万円(前期比415百万円減)、売上原価は12,382百万円(前期比825百万円減)となりました。主な減少の要因は販売戸数の減少によるものですが、マンションの販売が好調に推移したことによる販売促進に関するコストの減少などにより、原価率は79.2%と前連結会計年度より3.1%減少いたしました。

その結果、売上総利益は3,236百万円(前期比409百万円増)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1,358百万円(前期比577百万円増)となりました。主な増加の要因は、役員退職慰労金300百万円の減少に伴う、販売費及び一般管理費の減少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1,223百万円(前期比568百万円増)となりました。営業外収益は33百万円(前期比7百万円減)、営業外費用は168百万円(前期比0百万円増)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838百万円(前期比397百万円増)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、2 事業等のリスクに記載のとおりであります。

## 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は、521百万円であり、内訳は、佐賀市における賃貸不動産の購入498百万円、車輛の購入10百万円等であります。なお、仕掛販売用不動産の一部について、賃貸用不動産へ保有目的を変更したことに伴い763百万円、モデルルーム用地へ保有目的変更したことに伴い197百万円を固定資産に振替えております。

#### 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

2023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	207	96 (481)	-	1	306	45
販売事務所 (山口県下関市)	不動産分譲事業	販売事務所	28	-	-	0	28	-
新山口駐車場 (山口県山口市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	-	89 (1,042)	-	-	89	-
商業施設 (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸用不動産	32	202 (1,424)	-	-	234	-
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	364	80 (901)	-	0	445	-
販売事務所 (福岡県福岡市)	不動産分譲事業	販売事務所	9	171 (354)	-	-	180	-
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	326	416 (1,069)	-	-	743	-

(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

2023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	-

#### 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) (2023年2月28日)	提出日現在 発行数(株) (2023年5月29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】

2023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)	-	9	19	49	24	7	6,776	6,884	-
所有株式数(単元)	-	4,732	693	35,287	1,573	7	19,322	61,614	5,600
所有株式数の割合(%)	-	7.68	1.12	57.27	2.55	0.01	31.36	100.0	-

(注) 自己株式188,857株は、「個人その他」に1,888単元、「単元未満株式の状況」に57株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2023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	52.6
岡部産業株式会社	福岡県北九州市小倉北区片野5丁目3番10号	267,000	4.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	217,300	3.6
笹原 友也	山口県下関市	184,934	3.1
山本 知宏	神奈川県横浜市青葉区	182,900	3.1
株式会社山口銀行	山口県下関市竹崎町4丁目2番36号	100,000	1.7
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ST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
岩男 登記子	山口県下関市	82,842	1.4
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	60,800	1.0
計		4,410,327	73.8

(注) 上記のほか当社所有の自己株式188,857株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 188,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,972,600	59,726	-
単元未満株式	普通株式 5,600	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	59,726	-

【自己株式等】

2023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	188,800	-	188,800	3.06
計	-	188,800	-	188,800	3.06

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、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)	30,207	16	-	-
保有自己株式数	188,857	-	188,857	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2023年5月1日から有価証券報告書提出日までの取得株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要課題と認識しており、将来の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、経営成績や財政状態の推移及び今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

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

このような方針に基づき、当事業年度の剰余金の配当につきましては、1株につき普通配当20円(うち中間配当9円)とさせていただきます。

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2022年10月7日取締役会決議	53	9.00
2023年5月26日定時株主総会決議	65	11.00

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

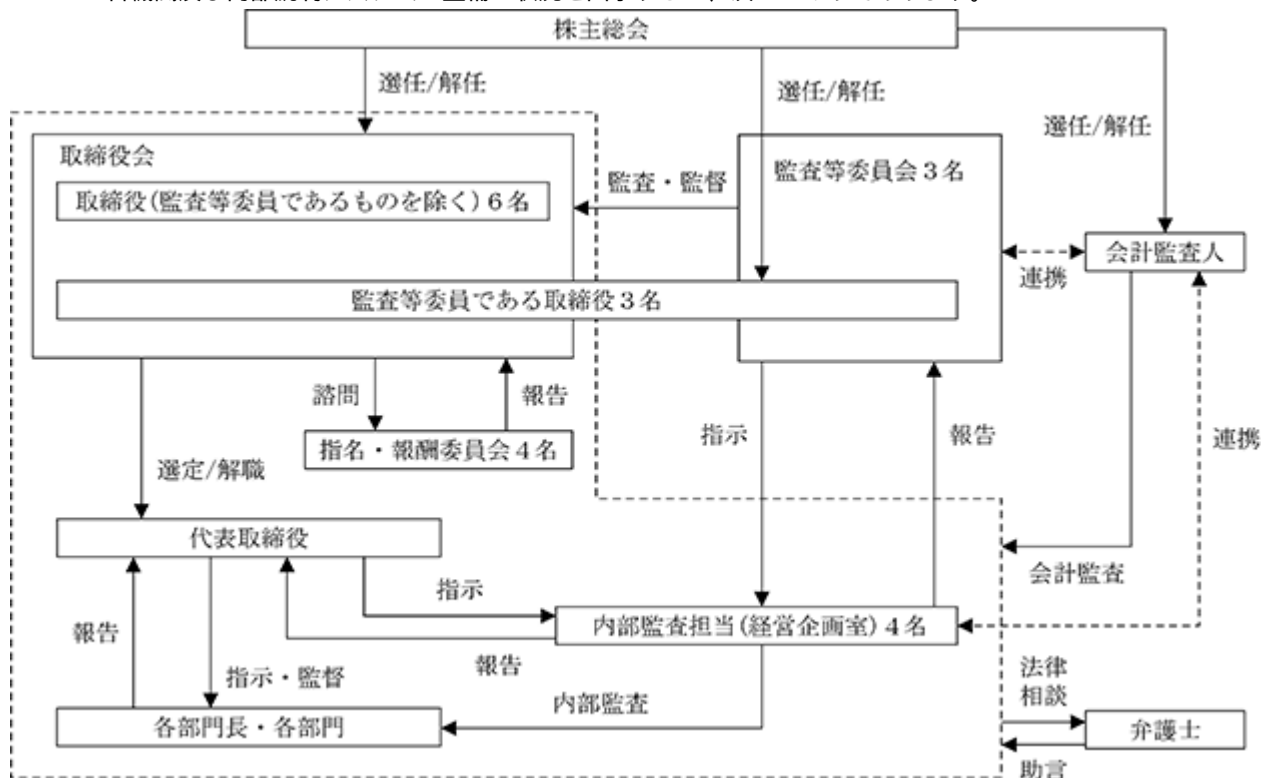
当社は、監査等委員会設置会社であり、業務執行に対する取締役会の監査・監督機能強化及び社外取締役の経営参画による透明性と効率性の向上を図る体制としております。取締役会は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名と、監査等委員である社外取締役3名で構成しております。

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内、社外取締役1名を常勤監査等委員とし、取締役の監査・監督機能を強化するとともに、適宜、提言及び助言等を行うことで、有効なコーポレート・ガバナンスが機能する体制としております。取締役会・監査等委員会の構成員の氏名等は、以下のとおりです。

(○は議長、○は構成員を表しております。)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会
代表取締役社長	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(社外)	山根 康路	○	-
取締役(社外)	久野 耕一郎	○	-
取締役常勤監査等委員(社外)	沖元 憲裕	○	
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。



#### 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、保険料は全額会社が負担しており、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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性1名 (役員のうち女性の比率11%)

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(現任) 2010年5月 当社取締役 管理部長 2013年5月 当社常務取締役 2019年5月 当社専務取締役 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売 監査役(現任) 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)	(注)3	32,767
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 2001年8月 当社入社 2007年9月 株式会社トラストコミュニティ 取締役(現任) 2008年5月 当社取締役 事業開発部長 2013年5月 当社常務取締役 事業開発部長 2018年3月 当社常務取締役 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	55,603
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 (現ランドセントラル株式会社) 2007年6月 当社入社 2013年5月 当社取締役 建設部長 2018年5月 当社常務取締役 建設部長 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	15,836
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(現任) 2023年3月 当社取締役 マンション事業部長(現任)	(注)3	13,481
取締役	山根 康路	1972年8月10日	2009年12月 山口県弁護士登録 2009年12月 沖田法律事務所入所 2016年1月 福岡弁護士会登録 2016年1月 山根総合法律事務所設立 2019年5月 当社取締役(現任)	(注)3	-
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(現職) 2023年5月 当社取締役(現任)	(注)3	-



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 監査等委員	沖元 憲裕	1950年5月10日	1969年4月 沖元工業所入社 1976年12月 熊野浩税理士事務所入所 1980年9月 正木眞喜男税理士事務所入所 2005年5月 株式会社ハーマニー入社 (現税理士法人維新) 2010年5月 当社監査役 2015年5月 当社取締役 (監査等委員)(現任)	(注)4	500
取締役 監査等委員	杉本 康平	1976年11月14日	1999年7月 株式会社PFU入社 2000年12月 株式会社神奈川学習センター入社 2004年3月 小林税理士事務所入所 2005年12月 有限会社あらた設立 代表取締役(現職) 中国税理士会登録 2006年4月 中国税理士会登録 2006年5月 杉本康平税理士事務所設立(現職) 2011年5月 当社監査役 2015年5月 当社取締役 (監査等委員)(現任)	(注)4	500
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1月 税理士登録 2018年7月 野田公認会計士事務所設立(現職) 2021年5月 当社取締役 2023年5月 当社取締役 (監査等委員)(現任)	(注)4	-
計					118,687

(注) 1. 取締役山根康路、久野耕一郎、沖元憲裕、杉本康平、野田芳は社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会の体制は、次のとおりであります。

委員長 沖元憲裕、委員 杉本康平、委員 野田芳

なお、沖元憲裕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、2023年2月期に係る定時株主総会終結の時から2024年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4. 取締役(監査等委員)の任期は、2023年2月期に係る定時株主総会の終結の時から2025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。

久野耕一郎氏は、株式会社ワイエム保証の代表取締役であり、金融・財務分野において企業経営における豊富な経験及び高い見識を有しており、客観的な立場から判断いただくことにより、経営の監督機能の強化を図るため、社外取締役に選任しております。同氏と当社との間に、人的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

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

監査等委員である杉本康平氏は、税理士であり、税務に関する専門知識と税理士事務所の代表としての経験を有しており、独立した客観的な立場から判断いただくことにより、経営の監督機能の強化を図るため、社外取締役に選任しております。同氏は当社株式(500株)を保有しているほかに、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、沖元憲裕氏、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向けた相互連携を図っております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

当社における監査等委員会監査は、社外取締役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主な検討事項は、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・確認しました。

なお、2023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
沖元 憲裕	13回/13回（出席率100％）
杉本 康平	13回/13回（出席率100％）
森 豊	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（4名）が担当しております。経営企画室は監査計画等に基づき、業務活動が適正かつ効率的に行われ、内部統制が達成されているかについて、監査を行っております。内部監査の結果は、社長及び監査等委員会に報告するとともに、被監査部門長等にも報告し、その改善実施状況について、確認することを継続的に実施しております。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

##### b. 継続監査期間

13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 宮本芳樹

指定有限責任社員 業務執行社員 吉田秀敏

##### 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5名、会計士試験合格者等3名、その他2名、合計10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、「会計監査人评价基準」に基づき、監査チームの専門性、監査等委員会及び経営者との関係等をふまえて、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	25	-	27	-
連結子会社	-	-	-	-
計	25	-	27	-

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)

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

(監査等委員である取締役)

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

また、取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬額は、2018年5月25日開催の第20回定時株主総会において、年額150百万円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給とは含まない。)と決議しております。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20百万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2022年1月31日開催の指名・報酬委員会に諮問し、その答申を得た上で2022年5月27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、2022年6月20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2022年5月27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、2022年1月31日の指名・報酬委員会は4名中4名(うち社外取締役2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)	85	73	-	11	5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-
社外取締役	11	11	-	-	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、記載しておりません。

#### 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	3	10
非上場株式以外の株式	1	9

- (当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

- (当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社山口 フィナンシャル グループ	10,000	10,000	財務取引等を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	9	7		

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

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2022年3月1日から2023年2月28日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2022年3月1日から2023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みについて

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

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,444	6,210
受取手形及び売掛金	2 62	2 90
販売用不動産	1,261	1,967
仕掛販売用不動産	1、 3 15,701	1、 3 17,789
その他	535	915
流動資産合計	23,005	26,973
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,232	1,792
減価償却累計額	384	453
建物及び構築物(純額)	1、 3 847	1、 3 1,338
土地	1、 3 1,423	1、 3 2,231
リース資産	46	31
減価償却累計額	36	20
リース資産(純額)	9	10
建設仮勘定	10	-
その他	23	26
減価償却累計額	20	23
その他(純額)	3	3
有形固定資産合計	2,294	3,583
無形固定資産		
投資その他の資産	4	2
投資有価証券	17	19
繰延税金資産	117	165
その他	142	145
貸倒引当金	41	41
投資その他の資産合計	234	288
固定資産合計	2,533	3,875
資産合計	25,538	30,848

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	408	938
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	1 9,079	1 11,636
未払法人税等	40	368
前受金	898	1,065
賞与引当金	7	7
株主優待引当金	10	-
その他	369	354
流動負債合計	10,953	14,511
固定負債		
社債	1,280	1,140
長期借入金	1 6,090	1 7,204
退職給付に係る負債	24	24
その他	248	276
固定負債合計	7,642	8,646
負債合計	18,596	23,157
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	606
利益剰余金	5,766	6,491
自己株式	167	144
株主資本合計	6,941	7,689
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	1
その他の包括利益累計額合計	0	1
純資産合計	6,942	7,691
負債純資産合計	25,538	30,848



## 【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 2021年 3月 1日 至 2022年 2月 28日)	当連結会計年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023年 2月 28日)
売上高	16,035	15,619
売上原価	13,208	12,382
売上総利益	2,827	3,236
販売費及び一般管理費	1 2,045	1 1,877
営業利益	781	1,358
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	0
業務受託料	8	10
違約金収入	11	10
受取遅延損害金	10	-
その他	9	12
営業外収益合計	41	33
営業外費用		
支払利息	132	158
保険解約損	20	-
その他	15	10
営業外費用合計	168	168
経常利益	654	1,223
特別損失		
投資有価証券評価損	4	-
特別損失合計	4	-
税金等調整前当期純利益	650	1,223
法人税、住民税及び事業税	165	434
法人税等調整額	43	48
法人税等合計	209	385
当期純利益	441	838
親会社株主に帰属する当期純利益	441	838

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
当期純利益	441	838
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	3	1
その他の包括利益合計	1 3	1 1
包括利益	444	839
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	444	839
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 2021年3月1日 至 2022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	5,410	183	6,569	2	2	6,566
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	83	-	83	-	-	83
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	441	-	441	-	-	441
自己株式の処分	-	-	1	16	14	-	-	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	3	3	3
当期変動額合計	-	-	356	16	372	3	3	375
当期末残高	736	606	5,766	167	6,941	0	0	6,942

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023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	5,766	167	6,941	0	0	6,942
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	107	-	107	-	-	107
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	838	-	838	-	-	838
自己株式の処分	-	-	6	23	16	-	-	16
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	-	-	724	23	747	1	1	749
当期末残高	736	606	6,491	144	7,689	1	1	7,691

## 【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	650	1,223
減価償却費	61	78
株式報酬費用	14	16
株主優待引当金の増減額(は減少)	0	10
受取利息及び受取配当金	1	0
支払利息	132	158
売上債権の増減額(は増加)	5	28
棚卸資産の増減額(は増加)	2,263	3,329
仕入債務の増減額(は減少)	919	530
前受金の増減額(は減少)	346	167
未払又は未収消費税等の増減額	0	499
その他	398	147
小計	1,461	1,545
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	142	162
法人税等の支払額	299	114
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,020	1,821
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
保険積立金の払戻による収入	132	-
有形固定資産の取得による支出	47	819
その他	11	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	73	832
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,100	1,770
長期借入れによる収入	5,236	10,336
長期借入金の返済による支出	6,351	8,434
社債の発行による収入	477	-
社債の償還による支出	140	140
配当金の支払額	83	107
その他	7	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,968	3,420
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	874	765
現金及び現金同等物の期首残高	6,318	5,444
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,444	1 6,210

【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 2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

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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。

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等の評価

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	1,261	1,967
仕掛販売用不動産	15,701	17,789
棚卸資産評価損	-	9

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

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み額や販売費、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。

(会計方針の変更)

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行っております。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7 - 4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載していません。

(未適用の会計基準等)

・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)

(1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記に関する取扱いが定められました。

(2) 適用予定日

2024年2月期の期首から適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響については、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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
仕掛販売用不動産	1,690百万円	2,393百万円
建物及び構築物	701百万円	810百万円
土地	945百万円	1,509百万円
計	3,338百万円	4,714百万円

上記に対する債務

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
短期借入金	1,374百万円	2,668百万円
長期借入金	651百万円	765百万円
計	2,025百万円	3,434百万円

2 受取手形及び売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
受取手形	- 百万円	- 百万円
売掛金	62百万円	90百万円

3 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	144百万円	861百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	29百万円	- 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
広告宣伝費	300百万円	347百万円
支払手数料	432百万円	372百万円
モデルルーム費	132百万円	196百万円
給与	262百万円	297百万円
賞与引当金繰入額	7百万円	7百万円
株主優待引当金繰入額	10百万円	- 百万円
役員退職慰労金	300百万円	- 百万円
退職給付費用	2百万円	2百万円
減価償却費	24百万円	25百万円

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3 百万円	2 百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	3 百万円	2 百万円
税効果額	0 百万円	0 百万円
その他有価証券評価差額金	3 百万円	1 百万円
その他の包括利益合計	3 百万円	1 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 2021年3月1日 至 2022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)	240,078	-	21,014	219,064

(変動事由の概要)

自己株式の減少は、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
2021年5月28日 定時株主総会	普通株式	41	7.00	2021年2月28日	2021年5月31日
2021年10月8日 取締役会	普通株式	41	7.00	2021年8月31日	2021年11月8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
2022年5月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	53	9.00	2022年2月28日	2022年5月30日

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023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)	219,064	-	30,207	188,857

(変動事由の概要)

自己株式の減少は、2022年6月20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
2022年5月27日 定時株主総会	普通株式	53	9.00	2022年2月28日	2022年5月30日
2022年10月7日 取締役会	普通株式	53	9.00	2022年8月31日	2022年11月8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
2023年5月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	65	11.00	2023年2月28日	2023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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
現金及び預金勘定	5,444百万円	6,210百万円
現金及び現金同等物	5,444百万円	6,210百万円

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日における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（2022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	7	7	-
資産計	7	7	-
(1)長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	11,569	11,564	5
(2)社債 （1年内償還予定の社債を含む）	1,420	1,397	22
負債計	12,989	12,961	27

当連結会計年度（2023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	9	9	-
資産計	9	9	-
(1)長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金を含む）	13,471	13,459	11
(2)社債 （1年内償還予定の社債を含む）	1,280	1,263	16
負債計	14,751	14,722	28

（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 （2022年2月28日）	当連結会計年度 （2023年2月28日）
非上場株式	10	10

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（2022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	5,444	-	-	-
受取手形及び売掛金	62	-	-	-
合計	5,507	-	-	-

当連結会計年度（2023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	6,210	-	-	-
受取手形及び売掛金	90	-	-	-
合計	6,301	-	-	-

4. 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度（2022年2月28日）

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
短期借入金	3,600	-	-	-
社債	140	780	500	-
長期借入金	5,479	5,683	326	80
合計	9,219	6,463	826	80

当連結会計年度（2023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	5,370	-	-	-
社債	140	640	500	-
長期借入金	6,266	6,741	372	90
合計	11,776	7,381	872	90

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

当連結会計年度（2023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	9	-	-	9

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  
当連結会計年度（2023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）	-	13,459	-	13,459
社債 （1年内償還予定の社債を含む）	-	1,263	-	1,263

（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。

（デリバティブ取引関係）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

（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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
退職給付に係る負債の期首残高	27	24
退職給付費用	2	1
退職給付の支払額	5	2
退職給付に係る負債の期末残高	24	24

(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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
非積立型制度の退職給付債務	24	24
連結貸借対照表に計上された負債	24	24
退職給付に係る負債	24	24
連結貸借対照表に計上された負債	24	24

(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 1百万円

(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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	57百万円	81百万円
未払事業税	5百万円	19百万円
貸倒引当金	14百万円	14百万円
その他	46百万円	59百万円
繰延税金資産小計	123百万円	174百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	123百万円	174百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	6百万円	8百万円
その他有価証券評価差額金	0百万円	0百万円
繰延税金負債合計	6百万円	8百万円
繰延税金資産の純額	117百万円	165百万円

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 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8%	0.2%
住民税均等割等	0.4%	0.3%
その他	0.5%	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.2%	31.5%

(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。

2022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113百万円（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。

2023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134百万円（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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,676	1,803
	期中増減額	126	1,200
	期末残高	1,803	3,003
期末時価		2,204	3,299

- (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144百万円及び賃貸用不動産の設備更新8百万円、減少額は減価償却費36百万円であります。  
当連結会計年度の主な増加額は用途変更763百万円及び賃貸用不動産の購入等500百万円、主な減少額は減価償却費等53百万円であります。
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(2022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	13,900	-	-	13,900
戸建分譲	1,063	-	-	1,063
マンション管理	-	393	-	393
その他	-	192	180	372
計	14,964	585	180	15,729

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	14,964	178	180	15,323
一定の期間に渡り移転されるサービス	-	406	-	406
計	14,964	585	180	15,729

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	14,964	585	-	180	15,729
その他収益	89	-	213	2	305
外部顧客への売上高	15,054	585	213	182	16,035

当連結会計年度(2023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	12,397	-	-	12,397
戸建分譲	1,096	-	-	1,096
マンション管理	-	414	-	414
その他	-	199	1,146	1,345
計	13,494	614	1,146	15,254

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	13,494	179	1,146	14,819
一定の期間に渡り移転されるサービス	-	434	-	434
計	13,494	614	1,146	15,254

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	13,494	614	-	1,146	15,254
その他収益	68	-	254	41	364
外部顧客への売上高	13,563	614	254	1,187	15,619

## 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。

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）	68	62
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	62	90
契約負債（期首残高）	1,171	825
契約負債（期末残高）	825	1,065

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1,019百万円です。また、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801百万円です。また、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、9,294百万円であり、内訳はマンション8,967百万円、戸建住宅326百万円であります。すべて期末日後1年以内に収益を認識すると見込んでおります。

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、11,090百万円であり、内訳はマンション10,654百万円、戸建住宅436百万円であります。期末日後1年以内に7,544百万円、その後2年以内に3,548百万円を認識すると見込んでおり、戸建住宅436百万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 2021年3月1日 至 2022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	15,054	585	213	15,853	182	16,035	-	16,035
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	8	2	11	-	11	11	-
計	15,054	593	216	15,864	182	16,046	11	16,035
セグメント利益	1,434	113	119	1,666	77	1,744	963	781
セグメント資産	21,980	747	1,788	24,516	723	25,240	298	25,538
その他の項目								
減価償却費	2	0	37	40	-	40	20	61
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27	4	164	196	-	196	-	196

(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 963百万円には、セグメント間取引消去又は振替高14百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 977百万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298百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 23百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産321百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023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	13,563	614	254	14,432	1,187	15,619	-	15,619
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	9	6	16	-	16	16	-
計	13,563	623	261	14,448	1,187	15,635	16	15,619
セグメント利益	1,693	113	131	1,939	184	2,123	764	1,358
セグメント資産	25,352	809	2,989	29,151	1,393	30,545	303	30,848
その他の項目								
減価償却費	11	3	53	68	-	68	10	78
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	109	9	1,264	1,382	-	1,382	-	1,382

(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 764百万円には、セグメント間取引消去又は振替高19百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 784百万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303百万円には、セグメント間取引消去又は振替高 61百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産365百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3.セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年3月1日 至 2022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	13,990	1,063	980	16,035

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 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

1．製品及びサービスごとの情報

（単位：百万円）

	分譲マンション	分譲戸建	その他	合計
外部顧客への売上高	12,466	1,096	2,056	15,619

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2021年3月1日 至2022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2022年3月1日 至2023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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	1,167.13円	1,286.53円
1株当たり当期純利益金額	74.24円	140.46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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	441	838
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)	441	838
普通株式の期中平均株式数(株)	5,940,624	5,967,715

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は2023年1月16日開催の取締役会において、建和住宅株式会社(以下「建和住宅」という。)の全株式を取得し、子会社化することを決議いたしました。また、1月29日付けで株式譲渡契約を締結し、3月1日付けで全株式を取得(以下「本株式取得」という。)いたしました。

1 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
建和住宅株式会社	戸建住宅及びアパートの建築、販売

(2) 企業結合を行った主な理由

建和住宅は、山口県内を中心に、戸建住宅の販売を行っております。経営理念にもあります、「からだにやさしく、こころに暖かい住まい環境を提案し続け、お客様のより豊かで楽しいライフスタイルの実現をお手伝いする」を西日本、ひいては全国に「Kenwa Style」として広げて行きたいという建和住宅を子会社化することで、当社戸建事業とのシナジー効果及びより多くのお客様のご要望にお応えすることができると考え、本株式取得を決定いたしました。

(3) 企業結合日

2023年3月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更ありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得するものであります。

2 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	278百万円
取得原価		278百万円

3 主要な取得関連費用の内容及び金額

該当事項はありません。

4 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

5 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。



【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3回無担保社債	2019年11月29日	420	280 (140)	0.30	なし	2024年11月29日
(株)エストラスト	第4回無担保社債	2020年3月31日	500	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
合計	-	-	1,420	1,280 (140)	-	-	-

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

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
140	140	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	3,600	5,370	0.74	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,479	6,266	0.92	-
1年以内に返済予定のリース債務	5	3	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	6,090	7,204	0.88	2024年3月から 2037年5月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4	8	-	2024年3月から 2027年7月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	15,179	18,853	-	-

- (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	4,155	2,429	75	80
リース債務	2	2	2	1

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	2,486	6,084	8,209	15,619
税金等調整前四半期(当期)純利益金額又は税金等調整前四半期純損失金額( )	19	347	356	1,223
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額又は親会社株主に帰属する四半期純損失金額( )	16	235	239	838
1株当たり 四半期(当期)純利益金額又は 四半期純損失金額( )	2.85	39.47	40.23	140.46

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり 四半期純利益金額又は 四半期純損失金額( )	2.85	42.24	0.80	100.08

## 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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,767	5,407
売掛金	35	71
販売用不動産	1,261	1,967
仕掛販売用不動産	2、3 15,701	2、3 17,789
その他	532	927
流動資産合計	22,298	26,163
固定資産		
有形固定資産		
建物	2、3 830	2、3 1,316
構築物	3	3
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	2	2
土地	2、3 1,011	2、3 1,818
リース資産	9	10
建設仮勘定	10	-
有形固定資産合計	1,868	3,151
無形固定資産		
ソフトウェア	0	-
無形固定資産合計	0	-
投資その他の資産		
投資有価証券	17	19
関係会社株式	20	20
繰延税金資産	98	145
その他	75	77
投資その他の資産合計	210	261
固定資産合計	2,079	3,413
資産合計	24,377	29,577

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	1 377	1 918
1年内償還予定の社債	140	140
短期借入金	2 9,063	2 11,620
未払金	1 27	1 53
未払費用	10	11
未払法人税等	15	332
前受金	898	1,065
預り金	46	201
賞与引当金	5	5
株主優待引当金	10	-
その他	255	58
流動負債合計	10,851	14,407
<b>固定負債</b>		
社債	1,280	1,140
長期借入金	2 5,927	2 7,058
退職給付引当金	22	22
その他	1 146	1 173
固定負債合計	7,376	8,394
負債合計	18,228	22,802
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	736	736
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	606	606
資本剰余金合計	606	606
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	0	0
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	80	80
繰越利益剰余金	4,894	5,495
利益剰余金合計	4,974	5,575
自己株式	167	144
株主資本合計	6,149	6,773
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	0	1
評価・換算差額等合計	0	1
純資産合計	6,149	6,775
負債純資産合計	24,377	29,577

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年 3月 1日 至 2022年 2月28日)	当事業年度 (自 2022年 3月 1日 至 2023年 2月28日)
売上高	1 15,378	1 14,922
売上原価	1 12,867	1 12,042
売上総利益	2,511	2,879
販売費及び一般管理費	1、 2 1,918	1、 2 1,712
営業利益	592	1,167
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	0
業務受託料	-	14
違約金収入	11	10
受取遅延損害金	10	-
その他	16	8
営業外収益合計	39	34
営業外費用		
支払利息	130	157
保険解約損	20	-
その他	15	9
営業外費用合計	166	166
経常利益	465	1,035
特別損失		
投資有価証券評価損	4	-
特別損失合計	4	-
税引前当期純利益	461	1,035
法人税、住民税及び事業税	104	368
法人税等調整額	40	48
法人税等合計	145	320
当期純利益	315	714

## 【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	3,126	24.7	2,387	20.4
工事外注費	9,357	74.0	8,350	71.5
購入販売不動産	162	1.3	937	8.0
棚卸資産評価損	-		9	0.1
合 計	12,647	100.0	11,685	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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	
	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
外注費	27	27.6	27	20.2
諸経費	72	72.4	108	79.8
合 計	99	100.0	135	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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)		当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023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	0.7	2	1.0
外注費	120	99.2	219	99.0
諸経費	0	0.1	-	
合 計	121	100.0	221	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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金						利益剰余金合計
当期首残高	736	606	606	0	80	4,663	4,744	183	5,902	2	2	5,899
当期変動額												
剰余金の配当	-	-	-	-	-	83	83	-	83	-	-	83
当期純利益	-	-	-	-	-	315	315	-	315	-	-	315
自己株式の処分	-	-	-	-	-	1	1	16	14	-	-	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3
当期変動額合計	-	-	-	-	-	230	230	16	246	3	3	250
当期末残高	736	606	606	0	80	4,894	4,974	167	6,149	0	0	6,149

当事業年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位：百万円)

	株主資本								評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金						利益剰余金合計
当期首残高	736	606	606	0	80	4,894	4,974	167	6,149	0	0	6,149
当期変動額												
剰余金の配当	-	-	-	-	-	107	107	-	107	-	-	107
当期純利益	-	-	-	-	-	714	714	-	714	-	-	714
自己株式の処分	-	-	-	-	-	6	6	23	16	-	-	16
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	-	-	-	-	-	600	600	23	624	1	1	625
当期末残高	736	606	606	0	80	5,495	5,575	144	6,773	1	1	6,775

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

###### 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

###### その他有価証券

###### 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	4～20年

##### (2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(残価保証の取り決めがある場合は残価保証額)とする定額法を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

##### (2) 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等の評価

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	1,261	1,967
仕掛販売用不動産	15,701	17,789
棚卸資産評価損	-	9

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。

(会計方針の変更)

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
短期金銭債務	1百万円	1百万円
長期金銭債務	1百万円	2百万円

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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
仕掛販売用不動産	1,690百万円	2,393百万円
建物	691百万円	800百万円
土地	533百万円	1,097百万円
計	2,915百万円	4,291百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
短期借入金	1,358百万円	2,652百万円
長期借入金	488百万円	619百万円
計	1,847百万円	3,271百万円

3 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
仕掛販売用不動産から有形固定資産	144百万円	861百万円
有形固定資産から仕掛販売用不動産	29百万円	-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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
営業取引による取引高		
売上高	2百万円	6百万円
仕入高	7百万円	8百万円
その他の営業取引高	0百万円	9百万円
営業取引以外の取引高	9百万円	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46%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は54%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54%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は46%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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当事業年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
広告宣伝費	298百万円	345百万円
支払手数料	429百万円	369百万円
モデルルーム費	133百万円	196百万円
役員報酬	88百万円	85百万円
給与	206百万円	219百万円
賞与引当金繰入額	5百万円	5百万円
株主優待引当金繰入額	10百万円	-百万円
役員退職慰労金	300百万円	-百万円
退職給付費用	4百万円	2百万円
租税公課	96百万円	178百万円
減価償却費	23百万円	21百万円

## (有価証券関係)

## 前事業年度(2022年2月28日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式20百万円)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(2023年2月28日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式20百万円)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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
(繰延税金資産)		
減価償却費	57百万円	81百万円
未払事業税	2百万円	16百万円
その他	44百万円	56百万円
繰延税金資産小計	104百万円	154百万円
評価性引当額	-百万円	-百万円
繰延税金資産合計	104百万円	154百万円
(繰延税金負債)		
資産除去債務に対応する除去費用	6百万円	8百万円
その他有価証券評価差額金	0百万円	0百万円
繰延税金負債合計	6百万円	8百万円
繰延税金資産の純額	98百万円	145百万円

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 (2022年2月28日)	当事業年度 (2023年2月28日)
法定実効税率	30.5%	30.5%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%	0.1%
住民税均等割等	0.5%	0.4%
その他	0.4%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.5%	30.9%

(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)

取得による企業結合

「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(重要な後発事象)」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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	1,194	553	-	67	1,748	431
	構築物	19	-	-	0	19	16
	車両運搬具	11	1	1	1	11	11
	工具、器具及び 備品	10	0	-	1	11	9
	土地	1,011	807	-	-	1,818	-
	リース資産	46	10	25	4	31	20
	建設仮勘定	10	-	10	-	-	-
	計	2,304	1,373	37	74	3,640	489
無形固定資産	ソフトウェア	1	-	-	0	1	1
	計	1	-	-	0	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、佐賀市における賃貸物件の購入及び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へ振替えたことによるものであります。土地についても同一の理由であります。

【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	5	5	5	5
株主優待引当金	10	-	10	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヵ月以内
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日 2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行なう。 公告掲載URL <a href="https://www.strust.co.jp">https://www.strust.co.jp</a>
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24期(自 2021年3月1日 至 2022年2月28日) 2022年5月30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

2022年5月30日中国財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

(第25期第1四半期)(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) 2022年7月11日中国財務局長に提出。

(第25期第2四半期)(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2022年10月11日中国財務局長に提出。

(第25期第3四半期)(自 2022年9月1日 至 2022年11月30日) 2023年1月12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。

2022年5月31日中国財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書。

2022年11月25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

2023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 宮本 芳樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 秀敏

### < 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2022年3月1日から2023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2023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。

再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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仕掛販売用不動産17,789百万円を計上しており、当該金額は総資産の約57.6%を占めている。</p> <p>会社は、近年、再開発プロジェクトや複合プロジェクトを手掛けており、これらのプロジェクトはその性格上、事業規模が大型化し開発期間も長期化することから、仕掛販売用不動産の残高は増加傾向にある。当連結会計年度の連結貸借対照表において、大規模かつ長期の開発期間が見込まれるプロジェクトが仕掛販売用不動産に計上されており、相対的に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のうち、特に再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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、再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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、再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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"> <li>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。</li> </ul> <p>(2) 見積りの合理性の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、経営者への質問を行った。</li> <li>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。</li> <li>プロジェクトに係る仕掛販売用不動産の評価の基礎として会社が取得した不動産鑑定評価書における評価額の合理性を確かめるため、評価の前提となる開発計画に含まれる仮定、及び評価方法の適切性を、内部専門家とともに検討した。</li> <li>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は現場を視察した。</li> <li>プロジェクトに係る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、棚卸資産評価損の計上に係る判断が適切かどうか検討した。</li> </ul>

## 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を表明するために、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。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施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又は軽減するためにセーフガードを講じ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2023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2023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。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施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又は軽減するためにセーフガードを講じ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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2023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 宮本 芳樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 秀敏

### 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2022年3月1日から2023年2月28日までの第25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2023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。

### 再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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（再開発プロジェクト及び複合プロジェクトに係る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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。