

証券コード 3280
2024年5月2日
(電子提供措置の開始日2024年5月1日)

株 主 各 位

山口県下関市竹崎町四丁目1番22号

株式会社エストラスト
代表取締役社長 藤田 尚久

第26回定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のことと拝察申しあげます。

さて、当社第26回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト
に「第26回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

【当社ウェブサイト】

<https://www.strust.co.jp/ir/irlibrary/notice-of-convocation/>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

【東証ウェブサイト】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記の東証ウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コード「3280」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。

なお、当日のご出席に代えて、インターネット又は書面により議決権を行使することができますので、いずれかの方法での議決権行使をお願い申しあげます。 **お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討いただき、2024年5月22日(水曜日)午後6時までに議決権を行使してくださいようお願い申しあげます。**

敬 具

記

1. 日 時 2024年5月23日（木曜日）午前10時30分
2. 場 所 山口県下関市竹崎町四丁目4番8号
シーモール2階 シーモールパレス エメラルドの間
（末尾の「株主総会会場ご案内略図」をご参照ください。）
3. 目的事項
報告事項
 1. 第26期（2023年3月1日から2024年2月29日まで）事業報告及び連結計算書類並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第26期（2023年3月1日から2024年2月29日まで）計算書類報告の件
決議事項
 - 第1号議案 剰余金の処分の件
 - 第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件
 - 第3号議案 監査等委員である取締役1名選任の件

以 上

-
- ◎当日の受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎議決権行使書面（郵送）において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
- ◎インターネットにより議決権を行使される場合は、4頁に記載の案内に従って賛否をご入力ください。
- ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに掲載させていただきます。

※ 株主総会ご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様の大切な権利です。
株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。
議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



インターネットで議決権 を行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

※議決権行使ウェブサイトをご利用いただく際のプロバイダ及び通信事業者の料金（接続料金等）は、株主様のご負担となります。

行使期限

2024年5月22日（水曜日）
午後6時入力完了分まで



書面（郵送）で議決権を 行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

行使期限

2024年5月22日（水曜日）
午後6時到着分まで



株主総会に ご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

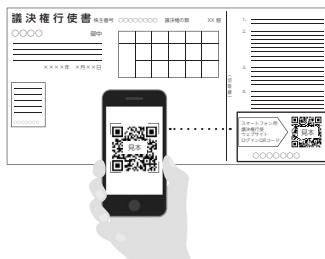
2024年5月23日（木曜日）
午前10時30分開催

書面（郵送）及びインターネットの両方で議決権行使をされた場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネットにより複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

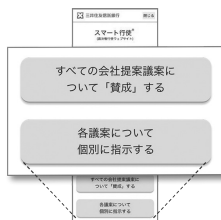
QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コードおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

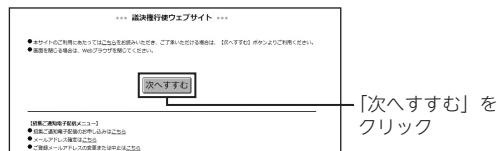
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

インターネットによる議決権行使で
ご不明な点は、右記にお問い合わせください。

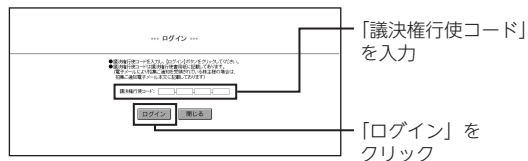
議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

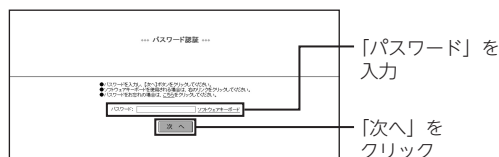
- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
電話番号：0120-652-031 (フリーダイヤル)
(受付時間 9:00～21:00)

事業報告

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

1. 当社グループの現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類へ移行したことにより社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境が改善される等、緩やかな景気の持ち直しが見られました。しかしながら、世界的な金融引締め継続、海外景気の下振れ懸念、円安に伴う物価上昇やエネルギー資源の価格高騰、ウクライナ情勢等の地政学的リスクや金融資本市場の変動の影響等から依然として先行きは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、低水準で移行した住宅ローン金利や政府の各種住宅支援策が継続されていることにより、景況は底堅く推移しました。反面、物価上昇に伴う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、当社の主要共有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、349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、76戸(前年同期比39戸増)の引渡となりました。その結果、当連結会計年度において分譲マンション及び分譲戸建の総引渡戸数は425戸(前期比10戸増)となり、売上高は増加いたしました。しかしながら、費用面については、広告宣伝費などの販売費及び一般管理費が増加いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は18,044百万円(前期比15.5%増)、営業利益は1,140百万円(同16.1%減)、経常利益は1,084百万円(同11.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は729百万円(同13.0%減)となりました。

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。

事業セグメント別売上高

区 分	売 上 高	構 成 比
不 動 産 分 譲 事 業	13,934 百万円	77.2 %
不 動 産 管 理 事 業	604	3.3
不 動 産 賃 貸 事 業	358	2.0
そ の 他	3,147	17.4
合 計	18,044	100.0

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は、115百万円であり、内訳は、福岡市におけるモデルルームの建設25百万円、車輛の購入33百万円、山口県内の賃貸不動産の設備更新20百万円等であります。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2,975百万円を固定資産に振替えております。

(3) 資金調達の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

不動産業界におきましては、住宅取得に対する税制優遇等もあり、住宅需要は底堅く推移しているものの、地価の上昇や労務費や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、今後の事業環境は、楽観視できない状況にあります。

このような環境の中で、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。

① 資金繰りを考慮した事業の展開

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。

② 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。

③ 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。

④ 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増大する傾向があります。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。

当社グループにおきましては、これらの対処すべき課題を真摯に受け止め、今後の事業展開において更なる事業拡大と経営管理体制の強化に努めてまいります。

株主の皆様におかれましては、当社グループの経営に対する格別のご理解と一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 当社グループの財産及び損益の状況の推移

区 分	2020年度 第23期	2021年度 第24期	2022年度 第25期	2023年度 (当連結会計年度) 第26期
売 上 高	16,498 百万円	16,035 百万円	15,619 百万円	18,044 百万円
経 常 利 益	813 百万円	654 百万円	1,223 百万円	1,084 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	548 百万円	441 百万円	838 百万円	729 百万円
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	92.60 円	74.24 円	140.46 円	121.62 円
総 資 産	28,702 百万円	25,538 百万円	30,848 百万円	35,644 百万円
純 資 産	6,566 百万円	6,942 百万円	7,691 百万円	8,313 百万円

(注)「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期から適用しており、第23期の売上高については、当該会計基準等を遡って適用した後の金額となっております。なお、上表の売上高以外の項目については、当該会計基準等の適用による影響はありません。

(6) 親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

当社の親会社は西部ガスホールディングス株式会社であり、同社は当社の株式を3,145,295株(持株比率52.4%)保有しております。なお、当連結会計年度における親会社との重要な取引はありません。

② 子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社トラストコミュニティ	10 百万円	100.0 %	不動産管理事業 不動産賃貸事業
株式会社エストラスト不動産販売	10 百万円	100.0 %	不動産分譲事業 その他事業
建和住宅株式会社	20 百万円	100.0 %	不動産分譲事業

(7) 当社グループの主要な事業セグメント

当社グループは、当社(株式会社エストラスト)及び連結子会社3社(株式会社トラストコミュニティ・株式会社エストラスト不動産販売・建和住宅株式会社)で構成されており、山口県及び九州の主要都市を中心に、主に不動産分譲事業を展開しております。

当社では、事業用地の仕入れを行い、分譲マンションを企画開発し、エンドユーザーに提供しております。さらに山口県内では、当社及び建和住宅株式会社が分譲戸建の企画開発、販売を行っております。株式会社エストラスト不動産販売は分譲マンション及び分譲戸建の販売代理業務を行っております。また、その他事業として不動産の売買及び仲介等を行っております。株式会社トラストコミュニティにおいては、マンションの管理組合より建物管理業務を受託する不動産管理事業を行っております。

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

(不動産分譲事業)

当社は、自社ブランド「オーヴィジョン」マンションを主に山口県及び九州の主要都市において提供しております。当事業では、当社が販売代理で培ってきた販売力を活かしながら、デベロッパーとして商品企画部門と販売部門が一体となることで、お客様の多様化するニーズやトレンドを商品企画に反映することが可能となりました。

また、分譲戸建においては、山口県におけるこれまでのマンション供給実績とブランド力を活かした「オーヴィジョン」ホームと、当連結会計年度より子会社化した建和住宅株式会社の注文住宅ブランド「Kenwa Style」を展開しております。

「オーヴィジョン」シリーズ、「Kenwa Style」両ブランドにおいて、環境に配慮した良質な住まいの提供を通して、人と社会と環境に貢献する住まいづくりを目指しております。

(不動産管理事業)

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

(不動産賃貸事業)

当社グループにおいて、収益基盤の安定化を図るため、不動産賃貸事業を行っており、財務状況・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。

(8) 当社グループの主要拠点等
当社

名 称	所 在 地
本 社	山口県下関市
支 店	福岡市博多区
営 業 所	山口県山口市、山口県周南市、福岡市南区、福岡市東区 熊本市中央区

子会社

名 称	所 在 地
株式会社トラストコミュニティ	山口県下関市
株式会社エストラスト不動産販売	山口県下関市
建和住宅株式会社	山口県下関市

(9) 当社グループの使用人の状況

使 用 人 数	前連結会計年度末比増減	平 均 年 齢	平 均 勤 続 年 数
87 (11) 名	14 (-) 名	40.2歳	6.4年

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 使用人数には、他社からの受入出向者 (3名) を含み、使用人兼務役員 (2名) は含まれておりません。

(10) 主要な借入先及び借入額

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 山 口 銀 行	3,973 百万円
株 式 会 社 福 岡 銀 行	3,583
株 式 会 社 西 日 本 シ テ ィ 銀 行	3,336
株 式 会 社 西 京 銀 行	3,336
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	1,259
株 式 会 社 鹿 児 島 銀 行	1,106
株 式 会 社 肥 後 銀 行	870

2. 会社の株式に関する事項

(1) 発行可能株式総数	11,400,000株
(2) 発行済株式の総数（自己株式を含む）	6,167,000株
(3) 当事業年度末の株主数	7,865名
(4) 上位10名の株主	

株主名	持株数	持株比率
西部ガスホールディングス株式会社	3,145,295 株	52.4 %
岡部産業株式会社	267,000	4.4
笹原友也	190,023	3.2
山本知宏	108,600	1.8
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社（信託口）	107,500	1.8
株式会社山口銀行	90,000	1.5
岩男登記子	86,574	1.4
株式会社福岡銀行	85,000	1.4
株式会社STプロパティ	84,256	1.4
藤本隆史	60,353	1.0

(注) 当社は、自己株式163,072株を保有しておりますが、上記大株主から除いております。また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に対し交付した株式の状況

	株式数	交付対象者数
取締役 (社外取締役及び監査等委員である取締役を除く)	16,964株	4名

(注) 1. 当社の株式報酬の内容につきましては、事業報告「4.会社役員に関する事項」〔(3)取締役の報酬等〕に記載しております。

2. 上記以外に当社子会社の取締役2名に対して、8,821株を交付しております。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役の氏名等

(2024年2月29日現在)

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役社長	藤 田 尚 久	株式会社トラストコミュニティ 監査役 株式会社エストラスト不動産販売 監査役
専務取締役	藤 本 隆 史	住宅事業本部長 株式会社トラストコミュニティ 取締役 株式会社エストラスト不動産販売 代表取締役社長
常務取締役	中 山 公 宏	マンション事業本部長
取 締 役	小 林 聖	マンション事業部長 株式会社トラストコミュニティ 取締役
取 締 役	山 根 康 路	山根総合法律事務所 代表
取 締 役	久 野 耕 一 郎	株式会社ワイエム保証 代表取締役社長
取 締 役 (常勤監査等委員)	沖 元 憲 裕	
取 締 役 (監 査 等 委 員)	杉 本 康 平	杉本康平税理士事務所 有限会社あらた 代表取締役
取 締 役 (監 査 等 委 員)	野 田 芳	野田公認会計士事務所 代表

- (注) 1. 取締役山根康路氏、取締役久野耕一郎氏、取締役沖元憲裕氏、取締役杉本康平氏及び取締役野田芳氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査等委員会は、監査機能強化及び社内会議への参加等による情報収集を行うことを目的に取締役沖元憲裕氏を常勤監査等委員としております。
3. 取締役（監査等委員）杉本康平氏は、税理士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 取締役（監査等委員）野田芳氏は、公認会計士・税理士資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 当社は、取締役山根康路氏、取締役久野耕一郎氏、取締役沖元憲裕氏、取締役杉本康平氏及び取締役野田芳氏を、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。
6. 当事業年度中の役員の変動
- ・2023年5月26日の第25回定時株主総会終結の時をもって、久野耕一郎氏が取締役に選任され、就任いたしました。
 - ・2023年5月26日の第25回定時株主総会終結の時をもって、野田芳氏が取締役を退任し、同定時株主総会において、新たに監査等委員である取締役に選任され、就任いたしました。
 - ・2023年5月26日の第25回定時株主総会終結の時をもって、取締役である松川徹氏、監査等委員である取締役森豊氏が任期満了により退任いたしました。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、取締役山根康路氏、久野耕一郎氏、取締役（監査等委員）沖元憲裕氏、杉本康平氏及び野田芳氏の5氏と、同法第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の限度額は、同法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

(3) 取締役の報酬等

① 取締役報酬の決定方針と手続

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、常勤又は非常勤の別、業務分担の状況を考慮し、監査等委員である取締役の協議のうえ決定いたします。

(監査等委員でない取締役)

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

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2023年2月6日開催の指名・報酬委員会に諮問し、その答申を得た上で2023年5月26日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、2023年6月19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2023年5月26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、2023年2月6日の指名・報酬委員会は4名中3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。

② 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。

③ 当事業年度に係る取締役の報酬等の額

役員区分	支給人数 (人)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			報酬等の総額 (百万円)
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (うち社外取締役)	7名 (3名)	62 (4)	— (—)	11 (—)	73 (4)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	4名 (4名)	8 (8)	— (—)	— (—)	8 (8)
合計 (うち社外取締役)	11名 (7名)	70 (12)	— (—)	11 (—)	82 (12)

- (注) 1. 取締役 (監査等委員である者を除く) の報酬限度額は、2018年5月25日開催の第20回定時株主総会において年額150百万円以内と決議いただいております。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、取締役 (監査等委員である取締役及び社外取締役を除く) に対する譲渡制限付株式報酬の総額を年額100百万円以内と決議いただいております。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) です。
2. 取締役 (監査等委員) の報酬限度額は、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いただいております。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) です。
3. 非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬として当事業年度に費用計上した額であります。

(4) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

社外取締役 山根康路氏は、弁護士であり、山根総合法律事務所の代表であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

社外取締役 久野耕一郎氏は、株式会社ワイエム保証の代表取締役社長であります。当社と兼職先とは事務所の賃貸借契約を締結しております。

社外取締役 (監査等委員) 杉本康平氏は、杉本康平税理士事務所の経営及び有限会社あらたの代表取締役を兼務しており、当社と有限会社あらたとの間に取引関係はありませんが、杉本康平税理士事務所とは事務所の賃貸借契約を締結しております。

社外取締役 (監査等委員) 野田芳氏は、公認会計士・税理士であり、野田公認会計士事務所の代表であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

② 当該事業年度における主な活動内容

区 分	氏 名	主 な 活 動 の 状 況
社 外 取 締 役	山 根 康 路	当事業年度開催の取締役会19回中18回に出席し、弁護士としての経験や専門的見地から、議案等について、必要な発言を適宜行っております。独立した客観的な視点からの発言により、取締役会の透明性の向上及び監督機能の役割を果たしております。
社 外 取 締 役	久 野 耕 一 郎	社外取締役就任後開催の取締役会14回中14回に出席し、金融・財務分野において企業経営における豊富な経験と高い見識から適切な意見を述べ、経営全般に対する助言と取締役会の実効性を向上する役割を果たしております。
社 外 取 締 役 (監 査 等 委 員)	沖 元 憲 裕	当事業年度開催の取締役会19回中全回、監査等委員会13回中全回に出席し、監査等委員会においては委員長を務めております。また指名・報酬委員会においても委員長を務めており、常勤の社外取締役であることや税理士事務所に勤務していた専門的見地から適切な意見を述べ、経営監視機能を強化する役割を果たしております。
社 外 取 締 役 (監 査 等 委 員)	杉 本 康 平	当事業年度開催の取締役会19回中全回、監査等委員会13回中全回に出席しております。税理士としての専門的な見地を有しており、公正かつ客観的な立場から適切な意見を述べ、独立した視点で経営監視機能を強化する役割を果たしております。
社 外 取 締 役 (監 査 等 委 員)	野 田 芳	当事業年度開催の取締役会19回中全回、監査等委員就任後開催の監査等委員会10回中10回に出席しております。公認会計士・税理士としての経験や専門的見地から、公正かつ客観的な立場から適切な意見を述べ、独立した視点で経営監視機能を強化する役割を果たしております。

5. 会社の役員等賠償責任保険契約に関する事項

(1) 被保険者の範囲

当社及び当社子会社の取締役及び管理職従業員（既に退任又は退職している者及び保険期間中に当該役職に就く者を含みます。）

(2) 役員等賠償責任保険の内容の概要

当社は、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填補することとしております。

なお、当該保険契約の保険料は当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

6. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

区 分	支 払 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	29百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	29百万円

(注) 1. 会計監査人の報酬等について監査等委員会が同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、従前の事業年度における職務執行状況を確認し、一定程度の効率化を図りつつ設定された報酬額の見積りの妥当性を監査品質維持の観点から検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

2. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定められている解任事由に該当すると認められ、解任が相当であると判断した場合、監査等委員会全員の同意により会計監査人を解任いたします。

監査等委員会は、上記の解任事由に該当しない場合であっても、当社の監査を遂行するに不十分であり改善の見込がないと判断した場合には、会計監査人を不再任とするため、株主総会に提出する新しい会計監査人の選任を内容とする議案を決定いたします。

7. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 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その他業務の適正を確保するための体制
当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、業務の適正性を確保するための体制整備の基本方針として、2015年5月27日開催の取締役会にて内部統制システム整備の基本方針を以下のとおり定めております。

- ① 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
 - イ 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。
 - ロ 経営企画室は、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り締役会及び監査等委員会に報告される体制を構築する。
 - ハ 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。
 - ニ 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。

- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - イ 当社の取締役の職務の執行に係る情報を文書又は電磁的媒体に記録し、保存及び管理する。
 - ロ 取締役は、これらの文書等を閲覧できるものとする。

- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - イ 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。
 - ロ 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。
 - ハ 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。

- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ 取締役会は経営理念を機軸に年度計画及び中期経営計画を策定し、各業務担当取締役はその目標達成のために各部門の具体的目標及び予算の設定を行う。また、経営目標が当初計画どおりに進捗しているか月次・四半期毎の業績管理を行う。
 - ロ 取締役会規程により定められている事項及び付議基準に該当する事項についてはすべて取締役会に付議することを遵守する。
 - ハ 日常の職務執行に際しては、「業務分掌規程」、「職務権限規程」等に基づき権限の委譲が行われ、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。
- ⑤ 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
- イ 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。
 - ロ 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。
 - ハ 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。
 - ニ 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性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。
 - ホ 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。
 - ヘ 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視・監査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的確な体制を構築する。
 - ト 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。

- ⑥ 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
 - イ 監査等委員会は、経営企画室所属の使用人に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査等委員会より監査業務に必要な命令を受けた使用人はその命令に関して、取締役、経営企画室責任者等の指揮命令を受けないものとする。
 - ロ 監査等委員会より監査業務に必要な命令を受けた使用人は、監査等委員会の指揮命令下で職務を遂行し、その評価については監査等委員会の意見を聴取するものとする。

- ⑦ 取締役及び使用人が監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
 - イ 代表取締役及び取締役は、取締役会等の重要な会議において随時その担当する業務の執行状況の報告を行う。
 - ロ 取締役及び使用人は、監査等委員会の定めるところに従い、各監査等委員の要請に応じて必要な報告及び情報提供を行う。必要な報告及び情報提供とは、次のとおりとする。
 - a 経営企画室が実施した内部監査の結果（内部統制システムの状況を含む）
 - b リスク管理の状況
 - c コンプライアンスの状況（事故・不正・苦情・トラブル）等
 - d 会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実
 - e 取締役の職務遂行に関して不正行為、法令、定款に違反する重大な事実
 - f その他上記a～eに準じる事項

- ⑧ 監査等委員会への報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
 - イ 監査等委員会への報告を行った者に対し当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止する。
 - ロ 監査等委員会へ報告を行った者及びその内容については、内部通報制度に基づき厳重に管理する。

- ⑨ 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行に生ずる費用又は債務処理に係る方針
監査等委員が適切な監査を行うために必要となる監査費用を支弁する。

- ⑩ その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 - イ 監査等委員の過半数は社外取締役とし、対外透明性を確保する。
 - ロ 監査等委員会が監査の実施にあたり、独自に顧問弁護士に委任し、又は必要に応じて公認会計士、コンサルタント等の専門家から、監査業務に関する助言を受ける機会を保障する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

- ① 取締役会は19回開催し、経営方針及び経営戦略等に係る重要事項の決定並びに各取締役の業務執行状況の監督を行いました。
- ② 監査等委員会は13回開催し、監査等委員会監査等基準に基づき、監査方針、監査計画、監査の実施、結果報告等を行っております。また、経営企画室が実施した内部監査の結果報告及び会計監査人から四半期毎の報告等を受けております。さらに、取締役会以外の社内会議への参加及び職務の執行状況について書類の閲覧、実地検査を実施しております。

(3) 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、経営成績や財政状況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。

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、普通配当22円（うち中間配当金11円）とさせていただきますを予定しております。

なお、次期（2025年2月期）の配当につきましては、上記の方針並びに通期の業績見通し等を踏まえ、1株当たり中間配当金12円、期末配当金12円を予定しております。

(注) 本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨て、比率その他については四捨五入しております。

連結貸借対照表

(2024年2月29日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	28,593	流動負債	19,505
現金及び預金	7,690	支払手形及び買掛金	3,713
受取手形、売掛金及び契約資産	86	1年内償還予定の社債	140
販売用不動産	2,991	短期借入金	13,648
仕掛販売用不動産	17,210	未払法人税等	124
その他	615	前受金	1,343
固定資産	7,050	賞与引当金	13
有形固定資産	6,729	その他	521
建物及び構築物	2,790	固定負債	7,825
土地	3,877	社債	1,050
リース資産	46	長期借入金	6,400
その他	15	退職給付に係る負債	29
無形固定資産	2	その他	346
ソフトウェア	2	負債合計	27,331
投資その他の資産	318	(純資産の部)	
投資有価証券	60	株主資本	8,303
繰延税金資産	137	資本金	736
その他	162	資本剰余金	606
貸倒引当金	△40	利益剰余金	7,085
		自己株式	△124
		その他の包括利益累計額	10
		その他有価証券評価差額金	10
		純資産合計	8,313
資産合計	35,644	負債純資産合計	35,644

連結損益計算書

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	18,044
売上原価	14,613
売上総利益	3,430
販売費及び一般管理費	2,290
営業利益	1,140
営業外収益	
受取利息及び配当金	2
業務受託料	7
補助金収入	100
違約金収入	16
保険解約返戻金	6
その他	18
営業外費用	
支払利息	192
その他	14
経常利益	1,084
税金等調整前当期純利益	1,084
法人税、住民税及び事業税	332
法人税等調整額	22
当期純利益	729
親会社株主に帰属する当期純利益	729

連結株主資本等変動計算書

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
2023年3月1日残高	736	606	6,491	△144	7,689
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当	-	-	△131	-	△131
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	729	-	729
自己株式の処分	-	-	△2	19	16
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-
当連結会計年度変動額合計	-	-	594	19	614
2024年2月29日残高	736	606	7,085	△124	8,303

	その他の包括利益累計額		純 資 産 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	
2023年3月1日残高	1	1	7,691
当連結会計年度変動額			
剰余金の配当	-	-	△131
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	729
自己株式の処分	-	-	16
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8	8	8
当連結会計年度変動額合計	8	8	622
2024年2月29日残高	10	10	8,313

連結注記表

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

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

(2) 連結の範囲の変更

当連結会計年度より新たに株式を取得したことに伴い、建和住宅株式会社を連結の範囲に含めております。

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない関連会社の名称及び持分法を適用しない理由

株式会社オリエルホームは、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

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

①有価証券

関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

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

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

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。

建物及び構築物	7～50年
その他	2～20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) 重要な引当金の計上基準

①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。

②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。

①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。

②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。

③その他事業

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

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

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

(6) その他連結計算書類作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、連結計算書類に与える影響はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	2,991百万円
仕掛販売用不動産	17,210百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

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うえで算定しており、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や建築工事費の動向等により影響を受けることになります。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。

追加情報

棚卸資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産のうち2,975百万円を有形固定資産(土地1,535百万円、建物及び構築物1,440百万円)に振替えております。

連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

仕掛販売用不動産	393百万円
建物及び構築物	2,231百万円
土地	2,972百万円
計	5,598百万円

②担保に係る債務

短期借入金	203百万円
長期借入金	3,121百万円
計	3,324百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

672百万円

(3) 受取手形、売掛金及び契約資産の内訳

受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権の残高及び契約資産の残高は、次のとおりであります。

受取手形	一百万円
売掛金	49百万円
契約資産	36百万円

連結株主資本等変動計算書に関する注記

(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	増 加	減 少	当連結会計 年度末
普通株式 (株)	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	増 加	減 少	当連結会計 年度末
普通株式 (株)	188,857	—	25,785	163,072

(注) 自己株式の減少は、2023年6月19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配当金支払額等

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
2023年10月10日 取締役会	普通株式	利益剰余金	66	11.00	2023年8月31日	2023年11月13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

決議予定	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
2024年5月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	66	11.00	2024年2月29日	2024年5月24日

金融商品に関する注記

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、売掛金及び契約資産は、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

①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。

②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。

③資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年2月29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。

(単位：百万円)

	連結BS計上額	時価	差額
(1)投資有価証券			
その他有価証券	30	30	—
資産計	30	30	—
(2)長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	13,348	13,317	△30
(3)社債 (1年内償還予定の社債を含む)	1,190	1,173	△16
負債計	14,538	14,491	△47

(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。

区分	連結BS計上額 (百万円)
非上場株式 (非上場株式等)	29
関係会社株式 (非上場株式等)	5

3. 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。

① 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

(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	30	－	－	30

② 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

(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)	－	13,317	－	13,317
社債 (1年内償還予定の社債を含む)	－	1,173	－	1,173

(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。

賃貸等不動産に関する注記

当社グループでは、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。

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)

		当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	3,003
	期中増減額	2,941
	期末残高	5,945
期末時価		6,624

- (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、当連結会計年度の主な増加額は用途変更2,975百万円及び賃貸用不動産の購入等27百万円、主な減少額は減価償却費等79百万円であります。
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。

収益認識に関する注記

(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。

	不動産分譲事業(百万円)	不動産管理事業(百万円)	その他(百万円)	合計(百万円)
マンション分譲	11,537	－	－	11,537
戸建分譲	2,368	－	－	2,368
マンション管理	－	439	－	439
その他	－	164	3,106	3,270
計	13,905	604	3,106	17,616

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。

	不動産分譲事業(百万円)	不動産管理事業(百万円)	その他(百万円)	合計(百万円)
一時点で移転される財	13,905	151	2,684	16,742
一定の期間に渡り移転されるサービス	－	452	421	873
計	13,905	604	3,106	17,616

各事業の収益の分解情報と連結損益計算書の売上高との関係は以下のとおりです。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になります。

	不動産分譲事業 (百万円)	不動産管理事業 (百万円)	不動産賃貸事業 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
顧客との契約から識別した収益	13,905	604	－	3,106	17,616
その他収益	28	－	358	41	427
連結損益計算書の売上高	13,934	604	358	3,147	18,044

(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、売上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の主要都市を中心に行っており、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、毎月売上高として認識しております。

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

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

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

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

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。

	当連結会計年度期首 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)
顧客との契約から生じた債権	90	49
契約資産	—	36
契約負債	1,065	1,444

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「売掛金」に含まれており、契約負債は前受金及び流動負債のその他に含まれております。

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526百万円です。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の額に重要性はありません。

残存履行義務に配分した取引金額

不動産分譲事業における残存履行義務に配分した取引は2024年2月29日現在で14,026百万円であり、今後1年以内に10,539百万円の収益を認識し、今後1年から2年以内に3,487百万円を認識すると見込んでおります。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。

1 株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,384円65銭
(2) 1株当たり当期純利益金額	121円62銭

企業結合等に関する注記

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 当連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間
2023年3月1日から2024年2月29日まで

3 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

4 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。

5 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

21百万円

(2) 発生原因

主に今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力であります。

(3) 償却の方法及び償却期間

重要性が乏しいため、発生時に一括償却しております。

貸借対照表

(2024年2月29日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	26,797	流動負債	18,966
現金及び預金	6,222	買掛金	3,604
売掛金	22	1年内償還予定の社債	140
販売用不動産	2,941	短期借入金	13,438
仕掛販売用不動産	16,973	未払金	99
その他の他	637	未払費用	11
固定資産	6,628	未払法人税等	70
有形固定資産	6,109	前受金	1,340
建物	2,716	預り金	215
構築物	2	賞与引当金	5
車両運搬具	1	その他の他	41
工具、器具及び備品	2	固定負債	7,191
土地	3,354	社債	1,000
リース資産	32	長期借入金	5,936
投資その他の資産	519	退職給付引当金	25
投資有価証券	25	その他の他	229
関係会社株式	303	負債合計	26,158
繰延税金資産	118	(純資産の部)	
その他の	71	株主資本	7,260
		資本	736
		資本剰余金	606
		資本準備金	606
		利益剰余金	6,043
		利益準備金	0
		その他利益剰余金	6,043
		固定資産圧縮積立金	68
		別途積立金	80
		繰越利益剰余金	5,894
		自己株式	△124
		評価・換算差額等	6
		その他有価証券評価差額金	6
資産合計	33,425	純資産合計	7,267
		負債純資産合計	33,425

損益計算書

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売上高	15,756
売上原価	12,992
売上総利益	2,764
販売費及び一般管理費	1,836
営業利益	928
営業外収益	
受取利息及び配当金	0
補助金収入	100
違約金収入	16
その他	18
営業外費用	
支払利息	182
その他	9
経常利益	872
税引前当期純利益	872
法人税、住民税及び事業税	244
法人税等調整額	24
当期純利益	602

株主資本等変動計算書

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金				利 益 剰 余 金 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			
				固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	別 途 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金		
2023年3月1日残高	736	606	606	0	－	80	5,495	5,575
当期変動額								
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－	△131	△131
当期純利益	－	－	－	－	－	－	602	602
自己株式の処分	－	－	－	－	－	－	△2	△2
固定資産圧縮積立金の積立	－	－	－	－	69	－	△69	－
固定資産圧縮積立金の取崩	－	－	－	－	△0	－	0	－
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	－	－	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	－	－	－	－	68	－	399	467
2024年2月29日残高	736	606	606	0	68	80	5,894	6,043

	株主資本		評価・換算差額等		純 資 産 合 計
	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	
2023年3月1日残高	△144	6,773	1	1	6,775
当期変動額					
剰余金の配当	－	△131	－	－	△131
当期純利益	－	602	－	－	602
自己株式の処分	19	16	－	－	16
固定資産圧縮積立金の積立	－	－	－	－	－
固定資産圧縮積立金の取崩	－	－	－	－	－
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	－	－	4	4	4
当期変動額合計	19	487	4	4	491
2024年2月29日残高	△124	7,260	6	6	7,267

個別注記表

重要な会計方針に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

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式により算定）。

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。

①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。

②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. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、計算書類に与える影響はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	2,941百万円
仕掛販売用不動産	16,973百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

連結注記表「会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しています。

追加情報

棚卸資産の保有目的の変更

当事業年度において、保有目的の変更により、仕掛販売用不動産のうち2,975百万円を有形固定資産（土地1,535百万円、建物1,440百万円）に振替えております。

貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

①担保に供している資産

仕掛販売用不動産	393百万円
建物	2,195百万円
土地	2,488百万円
計	5,078百万円

②担保に係る債務

短期借入金	172百万円
長期借入金	2,950百万円
計	3,122百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

565百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	1百万円
短期金銭債務	7百万円
長期金銭債務	2百万円

(4) 取締役に対する金銭債権及び金銭債務

長期金銭債務	1百万円
--------	------

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高

9百万円

仕入高

－百万円

その他の営業取引高

33百万円

営業取引以外の取引高

14百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式 163,072株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

減価償却費

85百万円

未払事業税

4百万円

その他

68百万円

繰延税金資産小計

159百万円

評価性引当額

－百万円

繰延税金資産合計

159百万円

(繰延税金負債)

固定資産圧縮積立金

30百万円

資産除去債務

8百万円

その他有価証券評価差額金

2百万円

繰延税金負債合計

40百万円

繰延税金資産の純額

118百万円

関連当事者との取引に関する注記

役員及び個人主要株主等

種類	氏名	議決権の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末 残高
役員	藤田尚久	被所有 直接 0.63	—	販売用不動産の売買	342	売上高	—
役員	藤本隆史	被所有 直接 1.00	—	販売用不動産の売買	347	売上高	—

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

価格その他の取引条件は、市場実勢を勘案して決定しております。

収益認識に関する注記

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については、「連結注記表 収益認識に関する注記」に記載した内容と同一であります。

1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|------------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,210円39銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益金額 | 100円50銭 |

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年4月16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 中原 晃生

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 室井 秀夫

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社エストラストの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類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

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年4月16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 公認会計士 中原 晃生
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 室井 秀夫
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社エストラストの2023年3月1日から2024年2月29日までの第26期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

監査等委員会の監査報告書

監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2023年3月1日から2024年2月29日までの第26期事業年度の取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ①監査等委員会が定めた監査等委員会監査等基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ②会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（令和3年11月16日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年4月19日

株式会社エストラスト 監査等委員会

常勤監査等委員 沖 元 憲 裕 ㊟

監査等委員 杉 本 康 平 ㊟

監査等委員 野 田 芳 ㊟

(注) 監査等委員 沖元憲裕、杉本康平及び野田芳は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以 上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

剰余金の処分につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

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、経営成績や財政状況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。

このような方針に基づき、当期につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

①配当財産の種類

金銭といたします。

②配当財産の割当に関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき 11.00円

総額 66,043,208円

③剰余金の配当が効力を生じる日

2024年5月24日

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）全員（6名）は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名の選任をお願いするものであります。なお、候補者の選定に関し、監査等委員会からは特段の意見はありませんでした。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	ふりがな氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1	ふじた たかひさ 藤田 尚久 (1970年6月28日) (再任)	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）	37,856株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>当社入社以来、経営に従事し、取締役就任後は分譲マンションの資金調達や内部統制システムの整備等、コーポレートガバナンス構築に幅広く携わってきました。昨年からは代表取締役社長として経営全般を統括しており、的確かつ迅速な意思決定が期待できることから、取締役候補者としております。</p>			

候補者番号	ふりがな氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
2	ふじもと たかし 藤本 隆史 (1977年8月24日) (再任)	1996年4月 株式会社原弘産（現REVOLUTION）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）	60,353株
取締役候補者とした理由 当社が供給する分譲マンション「オーヴィジョン」の販売に加え、用地仕入・事業計画立案等、不動産開発全般に幅広く携わってきました。不動産開発全般に関し深い見識を有しており、今後の事業展開・後進の育成への貢献が期待できることから、取締役候補者としております。			
3	なかやま きみひろ 中山 公宏 (1977年2月6日) (再任)	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 ランドトラッグ有限会社入社 2007年6月 当社入社 2013年5月 当社取締役建設部長 2018年5月 当社常務取締役建設部長 2023年3月 当社常務取締役マンション事業本部長（現任）	19,568株
取締役候補者とした理由 当社が供給する分譲マンションの企画立案から広告戦略の策定、設計等に幅広く携わり、2013年5月より建設部長に就任し、現在はマンション事業本部長であります。今後の不動産事業の展開への貢献が期待できることから、取締役候補者としております。			

候補者番号	ふりがな氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
4	こばやし さとし 小林 聖 (1980年5月9日) (再任)	2006年9月 当社入社 経営企画室 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)	16,874株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>当社経営企画室にて経営計画の策定等に従事した後、事業開発部長に就任し、現在はマンション事業部長であります。コーポレートガバナンス体制の構築及び不動産開発全般に関する幅広い経験を有しており、今後の事業展開への貢献が期待できることから、取締役候補者としております。</p>			
5	やまね こうじ 山根 康路 (1972年8月10日) (社外取締役・再任)	2009年12月 山口県弁護士会登録 2009年12月 沖田法律事務所入所 2016年1月 福岡弁護士会登録 2016年1月 山根総合法律事務所設立 代表(現職) 2019年5月 当社社外取締役(現任)	一株
<p>社外取締役候補者とした理由及び期待される役割</p> <p>弁護士としての知見及び専門分野を含めた幅広い経験・見識を有しております。同氏は、過去に社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、当社の社外取締役として、公正かつ客観的な立場に立って適切な意見を述べており、今後も引き続き取締役会の透明性の向上及び監督機能が期待できることから、社外取締役候補者としております。</p>			

候補者番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の 株式の数
6	くの こういちろう 久野 耕一郎 (1960年9月23日) (社外取締役・再任)	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 株式会社北九州銀行取締役 株式会社山口銀行取締役 株式会社山口フィナンシャルグループ 取締役副社長ユニットCOO 2021年 6月 株式会社山口銀行取締役会長 2022年 6月 株式会社ワイエム保証代表取締役社長（現職） 2023年 5月 当社社外取締役（現任）	一株
社外取締役候補者とした理由及び期待される役割 金融・財務分野において企業経営における豊富な経験と高い見識を有しております。同氏は当社の経営全般に対する助言と監督機能の強化及び取締役会の実効性の向上に寄与することが期待できることから、社外取締役候補者としております。			

- (注)
- 各取締役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
 - 山根康路氏及び久野耕一郎氏は、社外取締役候補者であります。
なお、当社は山根康路氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
 - 社外取締役就任期間は本総会終結の時をもって山根康路氏が5年、久野耕一郎氏が1年となります。
 - 取締役候補者である山根康路氏及び久野耕一郎氏が取締役に再任された場合、当社は当社定款第32条に基づき、会社法第427条に定める責任限定契約を継続する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、同法第425条に規定する最低責任限度額といたします。
 - 当社は、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（D&O保険）を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用を当該保険契約により補填することとしております。候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

第3号議案 監査等委員である取締役1名選任の件

監査体制の強化を図るため、監査等委員である取締役を1名増員することといたしたく、監査等委員である取締役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

ふ り が な 氏 名 (生 年 月 日)	略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況	所有する 当社の 株式の数
くろかわ なおき 黒川 直樹 (1968年5月8日) (社外取締役・新任)	1991年4月 株式会社山口銀行入行 2012年1月 同行秋穂支店長 2013年9月 同行本店営業部次長 2015年7月 株式会社北九州銀行小倉東支店長 2017年7月 株式会社山口銀行長府支店長 2020年10月 同行市場業務部長 2023年10月 当社経営企画室長 内部監査担当（現任）	一株
<p>社外取締役候補者とした理由</p> <p>金融機関における長年の実務経験により、金融・財務分野において豊富な経験及び高い知見を有しており、当社の業務執行に関する意思決定において同氏の経験と見識から適切な提言をいただくことが期待できることから、社外取締役候補者としております。</p>		

- (注) 1. 同氏と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 同氏は社外取締役候補者であります。
3. 当社は、同氏の選任が承認された場合、東京証券取引所が規定する独立役員として届け出る予定です。
4. 取締役候補者である同氏が取締役に選任された場合、当社は当社定款第32条に基づき、会社法第427条に定める責任限定契約を締結する予定であります。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、同法第425条に規定する最低責任限度額といたします。
5. 当社は、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（D&O保険）を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用を当該保険契約により補填することとしております。候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

【取締役の選任を行うにあたっての方針と手続き】

当社は、取締役会全体としての知識・経験・能力のバランス、多様性と適正規模を勘案し、取締役の選任等の手続きを、次のとおりとしております。

※取締役会は、取締役の全員について、豊富な実務経験及び高い見識・倫理観を有し、リーダーシップの有無、人格、能力等を総合的に判断することを基本方針とし、次の基準を満たす者を選任・指名いたします（なお、監査等委員である取締役については、監査等委員会の同意を要するものといたします）。

- ・代表取締役については、当社及び業界の業務全般に精通し、業務の執行及び経営判断に必要な高い見識を有すること
- ・取締役（役付取締役を含む）については、業務分担に応じた高い専門能力を有し、適確・迅速に業務を執行する能力を有すること
- ・常勤監査等委員である取締役については、適法性を確保するための監視能力及び当社における適切な情報収集能力を有すること
- ・監査等委員である独立社外取締役については、当社の（独立性等に関する判断基準）を満たし、適法性を確保するための監視能力及び当社の持続的な成長を促し中長期的な企業価値を図る能力を有すること

【社外役員の独立性判断基準】

当社は、社外取締役（候補者である場合を含む）が、東京証券取引所の定める独立性判断基準に加え、次の（独立性等に関する判断基準）（１）及び（２）に該当しない場合、当社社外取締役に独立性があるものと判断いたします。また、社外取締役を含む取締役の兼任会社数として、（３）によるものとします。

（独立性等に関する判断基準）

- （１）法律、会計又は税務等の専門家として、当社からの報酬又は支払いが、個人の場合は、過去３事業年度の平均で１事業年度当たり1,000万円以上となる場合。法人等の場合（個人が所属する場合は、過去３事業年度の平均で当該法人等の営業収益の２％以上となる場合
- （２）業務執行者として在職する非営利団体に対する当社からの寄付金が過去３事業年度の平均で１事業年度当たり1,000万円又は当該団体の年間総費用の20％のうち、いずれかの大きい額を超える場合
- （３）上場会社の役員（取締役、監査役又は執行役）の兼任は、当社のほかに２社以内

以上

株主総会会場ご案内略図

・会場には駐車場の用意がございませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。



場 所

山口県下関市竹崎町四丁目4番8号 シーモール2階

シーモールパレス エメラルドの間

下関駅（山陽本線）より徒歩5分・下関ICより車で20分

電話（シーモールパレス）083-231-7000

UD
FONT

見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



地球環境に配慮した
植物油インキを使用しています。