

証券コード 3280  
2022年5月9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 松 川 徹

## 第24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24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。

なお、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染が拡大している状況を踏まえまして、株主様の安全確保及び感染拡大防止のために、株主様には可能な限り書面による議決権の事前行使をお願い申しあげます。 議決権の行使につきましては、後記株主総会参考書類をご検討いただき、2022年5月26日（木曜日）午後6時までに到着するよう、お手数ながら同封の議決権行使書用紙に賛否のご表示をいただき、ご返送くださいますようお願い申しあげます。

敬 具

記

1. 日 時 2022年5月27日（金曜日）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24期（2021年3月1日から2022年2月28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24期（2021年3月1日から2022年2月28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 定款一部変更の件  
第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）7名選任の件

以 上

◎当日ご出席の際は、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あげます。

◎受付開始時刻は午前9時30分を予定しております。

◎本株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類の記載事項について修正が生じた場合は、当社ウェブサイト（<http://www.strust.co.jp>）に掲載いたします。

（新型コロナウイルス感染症への対応について）

- ※ 本総会終了後の会社説明会は、昨年に続き中止とさせていただきます。
- ※ 株主総会出席の株主様へのお土産についても取りやめさせていただきます。何卒ご理解くださいますようお願い申しあげます。

## (添付書類)

# 事業報告

(2021年3月1日から  
2022年2月28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の影響の長期化による経済活動の抑制に加え、ロシアのウクライナ侵攻による地政学的リスク、半導体不足や原材料価格動向などの下振れリスクもあり、景気の先行きは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、建築コストの上昇や建設労働者不足、コロナ禍における住宅取得マインドの低下の懸念などもあり、予断を許さない状況が続いております。しかし、住宅ローンが低金利環境であることや政府の各種住宅支援策の継続、生活様式や働き方の変化による住宅需要の高まりなどにより、景況は底堅く推移いたしました。

このような市場環境の中、当社は山口県及び九州の主要都市を中心に不動産事業に注力してまいりました。

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、425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、40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465戸（前期比56戸減）となり、売上高は減少いたしました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は16,035百万円（前期比2.8%減）、営業利益は781百万円（同20.2%減）、経常利益は654百万円（同19.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は441百万円（同19.5%減）となりました。

なお、「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）等を当連結会計年度から適用しており、当該会計基準等を遡って適用した後の金額で前期比較を行っております。

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。

### 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	15,054 百万円	93.9 %
不 動 産 管 理 事 業	585	3.7
不 動 産 賃 貸 事 業	213	1.3
そ の 他	182	1.1
合 計	16,035	100.0

(注) 上表の金額には消費税等は含まれておりません。

## (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、51百万円であり、内訳は、熊本市における分譲マンション販売事務所の建設資金26百万円、山口県内の賃貸不動産(不動産賃貸事業セグメント)の設備更新8百万円等です。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、144百万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。

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	2018年度 第21期	2019年度 第22期	2020年度 第23期	2021年度 (当連結会計年度) 第24期
売上高	15,581 百万円	15,127 百万円	16,498 百万円	16,035 百万円
経常利益	1,312 百万円	562 百万円	813 百万円	654 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	891 百万円	385 百万円	548 百万円	441 百万円
1株当たり当期純利益	144.51 円	63.36 円	92.60 円	74.24 円
総資産	22,595 百万円	24,950 百万円	28,702 百万円	25,538 百万円
純資産	5,989 百万円	6,102 百万円	6,566 百万円	6,942 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)等を当連結会計年度から適用しており、第21期、第22期及び第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52.9%)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

(注) 株式会社エストラスト不動産販売は、2021年11月1日に設立しております。

(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・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、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

(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
65 (21) 名	△2 (△11) 名	37.7歳	6.5年

(注) 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。

(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	2,434 百万円
株 式 会 社 福 岡 銀 行	2,291
株 式 会 社 西 京 銀 行	2,289
株 式 会 社 西 日 本 シ テ ィ 銀 行	1,828
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	1,708
農 林 中 央 金 庫	1,000
株 式 会 社 鹿 児 島 銀 行	873

## 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	11,529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	52.9 %
岡部産業株式会社	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）	208,900	3.5
笹原友也	179,703	3.0
松川徹	115,544	1.9
株式会社山口銀行	100,000	1.7
株式会社福岡銀行	85,000	1.4
BofA証券株式会社	60,000	1.0
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040	51,371	0.9
岩男登記子	49,355	0.8

(注) 1. 当社は、自己株式219,064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。

2. 西部瓦斯株式会社は2021年4月1日付で西部ガスホールディングス株式会社に商号変更しております。

### (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)	14,556株	5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、6,458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

(2022年2月28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	松 川 徹	株式会社トラストコミュニティ 取締役
専務取締役	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
常務取締役	藤 本 隆 史	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	建設部長
取 締 役	小 林 聖	事業開発部長 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	野 田 芳	野田公認会計士事務所 代表
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)	森 豊	伊達法律事務所

- (注) 1. 取締役山根康路氏、取締役野田芳氏、取締役沖元憲裕氏、取締役杉本康平氏及び取締役森豊氏は、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。  
また、取締役野田芳氏は、税理士資格及び公認会計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. 当社は、取締役山根康路氏、取締役野田芳氏、取締役沖元憲裕氏、取締役杉本康平氏及び取締役森豊氏を、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。
5. 当事業年度中の役員の変動
- ・2021年5月28日開催の第23回定時株主総会において、野田芳氏が取締役、森豊氏が監査等委員である取締役に選任され、就任いたしました。
  - ・2021年5月28日開催の第23回定時株主総会終結の時をもって、代表取締役会長笹原友也氏、取締役営業部長松田吉景氏及び監査等委員である取締役松田和久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、野田芳、取締役（監査等委員）沖元憲裕、杉本康平及び森豊の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。

### 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られています。

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)	9名 ( 2名)	80 (3)	— (—)	9 (—)	90 (3)
取締役 (監査等委員) (うち社外取締役)	3名 ( 3名)	7 (7)	— (—)	— (—)	7 (7)
合計 (うち社外取締役)	12名 ( 5名)	88 (10)	— (—)	9 (—)	98 (10)

- (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、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. 上表のほか、当事業年度に退任した取締役1名に対し、業績連動報酬等と非金銭報酬以外の報酬である退職慰労金300百万円を支給しております。

(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 野田芳は、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。

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) 森豊氏は、弁護士であり、伊達法律事務所に所属しております。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17回中全回に出席し、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います。
社 外 取 締 役	野 田 芳	社外取締役就任後開催の取締役会13回中全回に出席し、公認会計士・税理士としての経験や専門的見地から、当社の業務の執行に関する意思決定において適正性及び妥当性の見地から適切な提言をしております。
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17回中16回、監査等委員会12回の全回に出席し、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17回中16回、監査等委員会12回の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)	森 豊	社外取締役就任後開催の取締役会13回中全回、監査等委員会9回中全回に出席しております。弁護士として法律に関する高い見識を有しており、業務執行や意思決定における適正性及び妥当性及び監査機能の実効性を高めていく発言を行っております。

## 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

当社およ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。）

### (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	25百万円
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	25百万円

(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) 会計監査人の解任また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また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。
    - α 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）
    - β リスク管理の状況
    - γ コンプライアンスの状況（事故・不正・苦情・トラブル）等
    - δ 会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実
    - ε 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
    - φ その他上記α～ε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、また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17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12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16円（うち中間配当金7円）とさせていただきますを予定しております。

なお、次期（2023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9円、期末配当金9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

(2022年2月28日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>23,005</b>	<b>流動負債</b>	<b>10,953</b>
現金及び預金	5,444	支払手形及び買掛金	408
受取手形及び売掛金	62	1年内償還予定の社債	140
販売用不動産	1,261	短期借入金	9,079
仕掛販売用不動産	15,701	未払法人税等	40
その他	535	前受金	898
<b>固定資産</b>	<b>2,533</b>	賞与引当金	7
<b>有形固定資産</b>	<b>2,294</b>	株主優待引当金	10
建物及び構築物	847	その他	369
土地	1,423	<b>固定負債</b>	<b>7,642</b>
リース資産	9	社債	1,280
その他	13	長期借入金	6,090
<b>無形固定資産</b>	<b>4</b>	退職給付に係る負債	24
ソフトウェア	4	その他	248
<b>投資その他の資産</b>	<b>234</b>	<b>負債合計</b>	<b>18,596</b>
投資有価証券	17	<b>(純資産の部)</b>	
繰延税金資産	117	<b>株主資本</b>	<b>6,941</b>
その他	142	資本金	736
貸倒引当金	△41	資本剰余金	606
		利益剰余金	5,766
		自己株式	△167
		<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>0</b>
		その他有価証券評価差額金	0
		<b>純資産合計</b>	<b>6,942</b>
<b>資産合計</b>	<b>25,538</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>25,538</b>

## 連結損益計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売上高		16,035
売上原価		13,208
売上総利益		2,827
販売費及び一般管理費		2,045
営業利益		781
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	
業務受託料	8	
違約金収入	11	
受取遅延損害金	10	
その他の	9	41
営業外費用		
支払利息	132	
保険解約損	20	
その他の	15	168
経常利益		654
特別損失		
投資有価証券評価損	4	4
税金等調整前当期純利益		650
法人税、住民税及び事業税	165	
法人税等調整額	43	209
当期純利益		441
親会社株主に帰属する当期純利益		441

## 連結株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28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
2021年3月1日残高	736	606	5,410	△183	6,569
当連結会計年度変動額					
剰余金の配当	－	－	△83	－	△83
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	441	－	441
自己株式の処分	－	－	△1	16	14
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	－	－	356	16	372
2022年2月28日残高	736	606	5,766	△167	6,941

	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	
2021年3月1日残高	△2	△2	6,566
当連結会計年度変動額			
剰余金の配当	－	－	△83
親会社株主に帰属する当期純利益	－	－	441
自己株式の処分	－	－	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3	3	3
当連結会計年度変動額合計	3	3	375
2022年2月28日残高	0	0	6,942

## 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

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

当連結会計年度から、新たに設立した株式会社エストラスト不動産販売を連結の範囲に含めておりません。

#### 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

###### ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

###### ②たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)。

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### 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。

③株主優待引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

(5) 収益の計上基準

当社グループは、「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)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月26日)を適用しており、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しています。

ステップ1:顧客との契約を識別する。

ステップ2:契約における履行義務を識別する。

ステップ3:取引価格を算定する。

ステップ4:契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5:履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

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。

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

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

## 会計方針の変更に関する注記

収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、不動産分譲事業において、従来、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を、売上高から控除して表示する方法に変更しております。

なお、当該会計方針の変更は遡及適用されております。

当連結会計年度の期首における純資産に対する影響はありません。

## 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号2020年3月31日）を当連結会計年度から適用し、連結計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

## 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等の評価

### (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	1,261百万円
--------	----------

仕掛販売用不動産	15,701百万円
----------	-----------

### (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、その差額をたな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。

## 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	1,690百万円
建物及び構築物	701百万円
土地	945百万円
計	3,338百万円

#### ②担保に係る債務

短期借入金	1,374百万円
長期借入金	651百万円
計	2,025百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 441百万円

## 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)	240,078	—	21,014	219,064

(注) 自己株式の減少は、2021年6月21日開催の取締役会決議に基づく譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分によるものであります。

### (3) 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## (4) 配当に関する事項

## ①配当金支払額等

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
2021年5月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	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	利益剰余金	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
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

## 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

##### 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出来なくなるリスク）の管理

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

#### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022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。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	5,444	5,444	—
(2) 受取手形及び売掛金	62	62	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	7	7	—
資産計	5,514	5,514	—
(1) 支払手形及び買掛金	408	408	—
(2) 未払法人税等	40	40	—
(3) 短期借入金	3,600	3,600	—
(4) 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
(5) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	1,420	1,397	△22
負債計	17,039	17,011	△27

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項  
資産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

その他有価証券の時価は、取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 未払法人税等、(3) 短期借入金

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

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

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	2022年2月28日
非上場株式	10

非上場株式については、市場性がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表に含めておりません。

**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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	1,676
	期中増減額	126
	期末残高	1,803
期末時価		2,204

(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。

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	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。

	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	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	14,964	585	—	180	15,729
その他収益	89	—	213	2	305
連結損益計算書の売上高	15,054	585	213	182	16,035

(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) 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	68	62
契約負債	1,171	825

連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた契約負債は前受金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1,019百万円です。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

残存履行義務に配分した取引は2022年2月28日現在で8,697百万円であり、すべて今後1年以内に収益を認識すると見込んでおります。

なお、収益認識会計基準第80-24項の定めに従って、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、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用しており、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	1,167円13銭
(2) 1株当たり当期純利益金額	74円24銭

# 貸借対照表

(2022年2月28日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資産の部)</b>		<b>(負債の部)</b>	
<b>流動資産</b>	<b>22,298</b>	<b>流動負債</b>	<b>10,851</b>
現金及び預金	4,767	買掛金	377
売掛金	35	1年内償還予定の社債	140
販売用不動産	1,261	短期借入金	9,063
仕掛販売用不動産	15,701	未払金	27
その他の他	532	未払費用	10
<b>固定資産</b>	<b>2,079</b>	未払法人税等	15
<b>有形固定資産</b>	<b>1,868</b>	前受金	898
建物	830	預り金	46
構築物	3	賞与引当金	5
車両運搬具	0	株主優待引当金	10
工具、器具及び備品	2	その他の他	255
土地	1,011	<b>固定負債</b>	<b>7,376</b>
リース資産	9	社債	1,280
建設仮勘定	10	長期借入金	5,927
<b>無形固定資産</b>	<b>0</b>	退職給付引当金	22
ソフトウェア	0	その他の他	146
<b>投資その他の資産</b>	<b>210</b>	<b>負債合計</b>	<b>18,228</b>
投資有価証券	17	<b>(純資産の部)</b>	
関係会社株	20	<b>株主資本</b>	<b>6,149</b>
繰延税金	98	資本金	736
その他の	75	資本剰余金	606
		資本準備金	606
		利益剰余金	4,974
		利益準備金	0
		その他利益剰余金	4,974
		別途積立金	80
		繰越利益剰余金	4,894
		自己株式	△167
		<b>評価・換算差額等</b>	<b>0</b>
		その他有価証券評価差額金	0
		<b>純資産合計</b>	<b>6,149</b>
<b>資産合計</b>	<b>24,377</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>24,377</b>

# 損益計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	金 額
売上高		15,378
売上原価		12,867
売上総利益		2,511
販売費及び一般管理費		1,918
営業利益		592
営業外収益		
受取利息及び配当金	1	
違約金収入	11	
受取遅延損害金	10	
その他	16	39
営業外費用		
支払利息	130	
保険解約損	20	
その他	15	166
経常利益		465
特別損失		
投資有価証券評価損	4	4
税引前当期純利益		461
法人税、住民税及び事業税	104	
法人税等調整額	40	145
当期純利益		315

## 株主資本等変動計算書

(2021年3月1日から  
2022年2月28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
		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		利益剰余金 合計		
					別 途 積 立 金	繰越利益 剰余金			
2021年3月1日残高	736	606	606	0	80	4,663	4,744	△183	5,902
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△83	△83	-	△83
当期純利益	-	-	-	-	-	315	315	-	315
自己株式の処分	-	-	-	-	-	△1	△1	16	14
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	-	-	-	-	-	230	230	16	246
2022年2月28日残高	736	606	606	0	80	4,894	4,974	△167	6,149

	評価・換算差額等		純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
2021年3月1日残高	△2	△2	5,899
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△83
当期純利益	-	-	315
自己株式の処分	-	-	14
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	3	3	3
当期変動額合計	3	3	250
2022年2月28日残高	0	0	6,149

## 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

子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別法による原価法を採用しております（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方式により算定）。

#### 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) 株主優待引当金

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

#### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務（簡便法による期末自己都合要支給額）を計上しております。

### 4. 収益の計上基準

当社は、「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）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月26日）を適用しており、以下の5ステップアプローチに基づき、収益を認識しています。

ステップ1:顧客との契約を識別する。

ステップ2:契約における履行義務を識別する。

ステップ3:取引価格を算定する。

ステップ4:契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5:履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

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

税抜方式によっており、控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

## 会計方針の変更に関する注記

収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、不動産分譲事業において、従来、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた、顧客に支払われる対価の一部を、売上高から控除して表示する方法に変更しております。

なお、当該会計方針の変更は遡及適用されております。

当事業年度の期首における純資産に対する影響はありません。

## 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号2020年3月31日)を当事業年度から適用し、計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

## 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等の評価

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,261百万円
仕掛販売用不動産	15,701百万円

### (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。

## 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	1,690百万円
建物	691百万円
土地	533百万円
計	2,915百万円

#### ②担保に係る債務

短期借入金	1,358百万円
長期借入金	488百万円
計	1,847百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 436百万円

### (3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債務	1百万円
長期金銭債務	1百万円

### (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

2百万円

仕入高

7百万円

その他の営業取引高

0百万円

営業取引以外の取引高

9百万円

**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 219,064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の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

減価償却費

57百万円

未払事業税

2百万円

その他

44百万円

繰延税金資産小計

104百万円

評価性引当額

-百万円

繰延税金資産合計

104百万円

(繰延税金負債)

資産除去債務

6百万円

その他有価証券評価差額金

0百万円

繰延税金資産の純額

98百万円

**1 株当たり情報に関する注記**

(1) 1株当たり純資産額

1,033円94銭

(2) 1株当たり当期純利益金額

53円12銭

## 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

### 独立監査人の監査報告書

2022年4月13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 宮本 芳樹  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 吉田 秀敏  
業務執行社員

#### 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2021年3月1日から2022年2月28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。

#### 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

独立監査人の監査報告書

2022年4月13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 宮本 芳樹  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 吉田 秀敏  
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2021年3月1日から2022年2月28日までの第24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。

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 報 告 書

当監査等委員会は、2021年3月1日から2022年2月28日までの第24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」（平成17年10月28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。

2022年4月15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 森 豊 ㊟

(注) 監査等委員 沖元憲裕、杉本康平及び森豊は、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 9円

総額 53,531,424円

#### ③剰余金の配当が効力を生じる日

2022年5月30日

### 第2号議案 定款一部変更の件

#### 1.提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号)附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されることに伴い、株主総会資料の電子提供制度が導入されることとなりますので、次のとおり定款を変更するものであります。

(1) 変更案第15条第1項は、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨を定めるものであります。

(2) 変更案第15条第2項は、書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けるものであります。

(3) 株主総会資料の電子提供措置が導入されますと、現行定款第15条(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)の規定は不要となるため、これを削除するものであります。

(4) 上記の新設および削除される規程の効力に関する附則を設けるものであります。なお、本附則は期日経過後に削除するものといたします。

## 2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更箇所を示す)

現行定款	変更案
<p>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に関し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載または表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>(削除)</p> <p>(株主総会参考書類等の電子提供措置)</p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。</p> <p>2 当社は、電子提供措置事項のうち法務省令で定めるものの全部または一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</p> <p>附則</p> <p>第1条 変更前定款第15条(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)の規定の削除および変更後定款第15条の規定の新設は、2022年9月1日から効力を生ずるものとする。</p>

現行定款	変更案
	<p data-bbox="748 178 1274 379">2 <u>前項の規定にかかわらず、2023年2月末日までの日を株主総会の日とする株主総会については、変更前定款第15条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）はなお効力を有する。</u></p> <p data-bbox="748 390 1274 505">3 <u>本附則は、2023年3月1日または前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日後にこれを削除する。</u></p>

### 第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）7名選任の件

取締役（監査等委員である取締役を除く。）全員（7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。）7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	まつかわ とおる 松川 徹 (1968年10月3日) (再任)	1994年4月 関門通商株式会社入社 1999年4月 当社入社 2004年3月 当社取締役営業部長 2005年11月 株式会社トラストコミュニティ取締役（現任） 2008年3月 当社常務取締役営業部長 2013年5月 当社代表取締役専務 2018年5月 当社代表取締役社長（現任）	115,544 株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>当社が供給する分譲マンション「オーヴィジョン」の販売に長く携わり、営業部長等を歴任し、事業戦略の意思決定にも長く携わっております。不動産開発に関し幅広い経験と見識を有しており、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>			

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(現任) 2021年11月 株式会社エストラスト不動産販売監査役（現任）	17,885株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>当社が供給する分譲マンションの資金調達や社内体制の整備、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。また、IR担当取締役としてステークホルダーに対する情報発信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>			
3	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（現任） 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）	41,069株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>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。</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
4	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 ランドトラック有限会社入社 2007年6月 当社入社 2013年5月 当社取締役建設部長 2018年5月 当社常務取締役建設部長(現任)	7,349株
<p>取締役候補者とした理由</p> <p>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月以降、建設部長を現任しております。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。</p>			
5	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(現任) 2020年5月 株式会社トラストコミュニティ取締役(現任)	5,342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、事業開発部長を現任しております。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>			

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	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(現任) 2019年5月 当社社外取締役(現任)	－株
	社外取締役候補者とした理由及び期待される役割 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。		
7	の だ か お る 野 田 芳 (1979年4月22日) (社外取締役・再任)	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 代表(現任) 2021年5月 当社社外取締役(現任)	－株
	社外取締役候補者とした理由及び期待される役割 公認会計士・税理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、当社の業務執行に関する意思決定において適正性及び妥当性の見地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。		

- (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。
  - 山根康路氏及び野田芳氏は、社外取締役候補者であります。  
なお、当社は山根康路氏及び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には本総会終結の時をもって山根康路氏が3年、野田芳氏が1年となります。
  - 取締役候補者である山根康路氏及び野田芳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。

**【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

### 新型コロナウイルス感染症への対応について

新型コロナウイルスの感染が広がっています。

株主総会開催日現在の感染状況やご自身の体調をお確かめのうえ、マスク着用などの感染予防にご配慮いただき、ご来場賜りますようお願い申し上げます。また、本株主総会会場において、感染予防のための措置を講じる場合がありますので、ご協力のほどお願い申し上げます。

※株主総会ご出席株主様へのお土産を取りやめさせていただきます。

何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。



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。