

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 中国財務局長

【提出日】 2025年10月14日

【中間会計期間】 第28期中(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

【会社名】 株式会社エストラスト

【英訳名】 STrust Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 藤田 尚久

【本店の所在の場所】 山口県下関市竹崎町四丁目1番22号

【電話番号】 083-229-1456 (代表)

【事務連絡者氏名】 経営企画室 中野 優

【最寄りの連絡場所】 山口県下関市竹崎町四丁目1番22号

【電話番号】 083-229-3280 (代表)

【事務連絡者氏名】 経営企画室 中野 優

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
証券会員制法人福岡証券取引所
(福岡市中央区天神二丁目14番2号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第27期 中間連結会計期間	第28期 中間連結会計期間	第27期
会計期間	自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	自 2024年 3 月 1 日 至 2025年 2 月28日
売上高 (百万円)	4,749	14,698	19,218
経常利益 (百万円)	199	1,511	1,931
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	122	1,046	1,339
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	124	1,047	1,341
純資産額 (百万円)	8,391	10,527	9,536
総資産額 (百万円)	36,351	36,972	43,917
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	20.35	173.18	222.47
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.1	28.5	21.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	6,904	6,222	3,501
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	267	376	521
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,895	2,050	409
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (百万円)	4,414	6,466	10,261

- (注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

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

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

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

なお、重要事象等は存在していません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当中間連結会計期間における我が国経済は、社会活動の正常化が進み、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復、個人消費の持ち直し等により、一部を除き、景気状況は緩やかな回復傾向となっております。しかしながら、米国の経済政策を巡る不確実性や金融・為替市場の動向、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、金融市場金利の上昇による住宅ローン金利の上昇がある一方で、政府による各種住宅支援策が継続されていることや賃金上昇の側面のあることから、景況は底堅く推移しました。反面、円安による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ゆるさない状況が続いております。

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

当社の主力事業である不動産分譲事業では、収益に大きく寄与する分譲マンションについては265戸(前年同期比174戸増)の引渡となりました。なお、通期引渡予定戸数405戸に対し、既に361戸の契約を締結しており、契約進捗率は89.0%となっております。山口県において展開する分譲戸建については、23戸(前年同期比10戸減)の引渡となりました。

以上の結果、売上高は14,698百万円(前年同期比209.4%増)、営業利益は1,547百万円(前年同期比799.9%増)、経常利益は1,511百万円(前年同期比657.0%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は1,046百万円(前年同期比755.0%増)を計上することとなりました。

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265戸(前年同期比174戸増)、分譲戸建23戸(前年同期比10戸減)の引渡を行いました。

以上の結果、売上高は11,804百万円(前年同期比197.1%増)、セグメント利益は1,394百万円(前年同期比289.3%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6,672戸(前年同期比791戸増)となりました。

以上の結果、売上高は417百万円(前年同期比35.2%増)、セグメント利益は59百万円(前年同期比30.7%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244百万円(前年同期比17.4%増)、セグメント利益は120百万円(前年同期比53.8%増)となりました。

(その他)

その他附帯事業として、不動産の売却等を行った結果、売上高は2,232百万円(前年同期比757.5%増)、セグメント利益は391百万円(前年同期比737.1%増)となりました。

財政状態の分析

(資産)

当中間連結会計期間末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて6,945百万円減少し、36,972百万円となりました。このうち流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,826百万円減少し、29,574百万円となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べて119百万円減少し、7,398百万円となりました。流動資産の主な減少の要因は、現金及び預金の減少3,795百万円及び販売用不動産の減少3,321百万円であります。また、固定資産の主な減少の要因は、土地の減少119百万円によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて7,937百万円減少し、26,444百万円となりました。このうち流動負債は、前連結会計年度末に比べて10,206百万円減少し、17,371百万円となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べて2,269百万円増加し、9,072百万円となりました。流動負債の主な減少の要因は、支払手形及び買掛金の減少3,357百万円、未払金の減少3,686百万円及び前受金の減少3,130百万円によるものであります。また、固定負債の主な増加の要因は、社債の増加1,000百万円及び長期借入金の増加1,280百万円によるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて991百万円増加し、10,527百万円となりました。主な増加の要因は、親会社株主に帰属する中間純利益の計上等により利益剰余金が961百万円増加したこと等あります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、営業活動により6,222百万円減少、投資活動により376百万円増加、財務活動により2,050百万円増加しております。以上の結果、前中間連結会計年度と比べ3,795百万円減少し、6,466百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な原因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動による資金の減少は、6,222百万円(前年同期は6,904百万円の減少)となりました。これは、未払金が3,686百万円減少したこと及び仕入債務が3,357百万円減少したこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動による資金の増加は、376百万円(前年同期は267百万円の減少)となりました。これは、有形固定資産の売却による収入が445百万円あったこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動による資金の増加は、2,050百万円(前年同期は3,895百万円の増加)となりました。これは、短期借入金の純増減額4,191百万円及び長期借入れによる収入が3,090百万円あったこと等によります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年8月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年10月14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。

【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)
2025年8月31日	-	6,167,000	-	736	-	606

(5) 【大株主の状況】

2025年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を除く。)の総数に 対する所有株式 数の割合(%)
西部ガスホールディングス株式会社	福岡県福岡市博多区千代1丁目17番1号	3,145,295	51.9
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	4.4
笹原 友也	山口県下関市	200,161	3.3
大溝 延子	東京都大田区	178,600	2.9
大溝 一晴	東京都大田区	112,800	1.8
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA, U.K. (東京都千代田区 大手町1丁目9番7号 大手町フィナン シャルシティサウスタワー)	110,900	1.8
岩男 登記子	山口県下関市	93,792	1.5
株式会社山口銀行	山口県下関市竹崎町4丁目2番36号	90,000	1.4
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	1.3
計		4,367,804	72.0

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年8月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 106,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,052,800	60,528	-
単元未満株式	普通株式 7,300	-	-
発行済株式総数	6,167,000	-	-
総株主の議決権	-	60,528	-

【自己株式等】

2025年8月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社エストラスト	山口県下関市竹崎町 四丁目1番22号	106,900	-	106,900	1.7
計	-	106,900	-	106,900	1.7

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表の作成方法について

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

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2025年3月1日から2025年8月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 2月28日)	当中間連結会計期間 (2025年 8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,261	6,466
受取手形、売掛金及び契約資産	115	895
販売用不動産	7,453	4,132
仕掛販売用不動産	17,297	17,808
その他	1,271	270
流動資産合計	36,400	29,574
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,906	2,970
土地	4,139	4,019
その他（純額）	72	76
有形固定資産合計	7,118	7,067
無形固定資産	1	0
投資その他の資産		
その他	437	369
貸倒引当金	39	38
投資その他の資産合計	397	330
固定資産合計	7,517	7,398
資産合計	43,917	36,972

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 2 月28日)	当中間連結会計期間 (2025年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,099	742
1年内償還予定の社債	550	-
短期借入金	14,045	14,491
未払金	3,833	146
未払法人税等	532	395
前受金	3,900	769
賞与引当金	13	13
その他	604	812
流動負債合計	27,578	17,371
固定負債		
社債	500	1,500
長期借入金	5,883	7,163
退職給付に係る負債	27	29
その他	392	379
固定負債合計	6,803	9,072
負債合計	34,381	26,444
純資産の部		
株主資本		
資本金	736	736
資本剰余金	606	612
利益剰余金	8,286	9,247
自己株式	103	81
株主資本合計	9,524	10,514
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11	13
その他の包括利益累計額合計	11	13
純資産合計	9,536	10,527
負債純資産合計	43,917	36,972

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
売上高	4,749	14,698
売上原価	3,659	11,791
売上総利益	1,089	2,906
販売費及び一般管理費	918	1,359
営業利益	171	1,547
営業外収益		
業務受託料	8	6
違約金収入	8	-
補助金収入	100	54
その他	14	14
営業外収益合計	131	76
営業外費用		
支払利息	99	104
その他	4	7
営業外費用合計	104	112
経常利益	199	1,511
特別利益		
固定資産売却益	-	27
特別利益合計	-	27
特別損失		
固定資産除売却損	-	30
特別損失合計	-	30
税金等調整前中間純利益	199	1,508
法人税、住民税及び事業税	106	374
法人税等調整額	29	87
法人税等合計	77	462
中間純利益	122	1,046
親会社株主に帰属する中間純利益	122	1,046

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
中間純利益	122	1,046
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2	1
その他の包括利益合計	2	1
中間包括利益	124	1,047
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	124	1,047
非支配株主に係る中間包括利益	-	-

(3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	199	1,508
減価償却費	95	99
株式報酬費用	9	14
貸倒引当金の増減額（ は減少）	0	0
支払利息	99	104
棚卸資産の増減額（ は増加）	3,964	2,385
仕入債務の増減額（ は減少）	3,539	3,357
補助金収入	100	54
前受金の増減額（ は減少）	268	3,130
未払金の増減額（ は減少）	56	3,686
未払又は未収消費税等の増減額	61	579
その他	129	119
小計	6,798	5,658
補助金の受取額	100	54
利息の支払額	101	120
法人税等の支払額	105	506
その他	1	8
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,904	6,222
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	262	70
有形固定資産の売却による収入	-	445
その他	5	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	267	376
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	930	4,191
長期借入れによる収入	4,559	3,090
長期借入金の返済による支出	1,452	5,554
社債の発行による収入	-	963
社債の償還による支出	70	550
配当金の支払額	66	84
その他	5	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,895	2,050
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,276	3,795
現金及び現金同等物の期首残高	7,690	10,261
現金及び現金同等物の中間期末残高	4,414	6,466

【注記事項】

(中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
広告宣伝費	212百万円	312百万円
支払手数料	124百万円	315百万円
給与	211百万円	217百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
現金及び預金	4,414百万円	6,466百万円
現金及び現金同等物	4,414百万円	6,466百万円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年 5 月23日 定時株主総会	普通株式	66	11.0	2024年 2 月29日	2024年 5 月24日	利益剰余金

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年10月11日 取締役会	普通株式	72	12.0	2024年 8 月31日	2024年11月12日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)

1. 配当金支払額

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

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算 書計上額 (注) 3
	不動産 分譲事業	不動産 管理事業	不動産 賃貸事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	3,972	308	208	4,489	260	4,749	-	4,749
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	4	4	-	4	4	-
計	3,972	309	212	4,494	260	4,754	4	4,749
セグメント利益	358	45	78	481	46	528	356	171

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

2. セグメント利益の調整額 356百万円には、セグメント間取引消去又は振替高10百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 367百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

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

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

2. セグメント利益の調整額 417百万円には、セグメント間取引消去又は振替高13百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 430百万円が含まれております。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

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

(単位:百万円)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
マンション分譲	2,857	-	-	2,857
戸建分譲	1,070	-	-	1,070
マンション管理	-	234	-	234
その他	-	74	212	286
計	3,927	308	212	4,449

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

(単位:百万円)

	報告セグメント		その他	合計
	不動産分譲事業	不動産管理事業		
一時点で移転される財	3,927	66	101	4,095
一定の期間に渡り移転されるサービス	-	241	111	353
計	3,927	308	212	4,449

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

(単位:百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	合計
顧客との契約から生じる収益	3,927	308	-	212	4,449
その他の収益	44	-	208	47	300
外部顧客への売上高	3,972	308	208	260	4,749

当中間連結会計期間（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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

(単位：百万円)

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

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

(単位：百万円)

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

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

(単位：百万円)

	不動産分譲事業	不動産管理事業	不動産賃貸事業	その他	合計
顧客との契約から生じる収益	11,758	417	-	2,181	14,357
その他の収益	45	-	244	51	341
外部顧客への売上高	11,804	417	244	2,232	14,698

(1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日)
1 株当たり中間純利益	20円35銭	173円18銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益	122	1,046
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益	122	1,046
普通株式の期中平均株式数(株)	6,012,145	6,040,586

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

第28期（2025年3月1日から2026年2月28日まで）中間配当について、2025年10月10日開催の取締役会において、2025年8月31日の株主名簿に記載された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	84百万円
1株当たりの金額	14円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2025年11月11日

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年10月14日

株 式 会 社 エ ス ト ラ ス ト
取 締 役 会 御 中

有限責任監査法人 ト ー マ ツ
広 島 事 務 所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 平 岡 康 治

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 室 井 秀 夫

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エストラストの2025年3月1日から2026年2月28日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年3月1日から2025年8月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社エストラスト及び連結子会社の2025年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

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

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。