



平成26年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年4月14日
上場取引所 名

上場会社名 株式会社 エスポア
コード番号 3260 URL <http://www.es-poir.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 管理部長
定時株主総会開催予定日 平成26年5月29日
配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(氏名) 石川 英樹
(氏名) 寺田 幸生
TEL 052-622-2220
有価証券報告書提出予定日 平成26年5月29日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年2月期の業績(平成25年3月1日～平成26年2月28日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年2月期	1,984	△12.6	△49	—	△218	—	△267	—
25年2月期	2,270	△24.5	162	56.8	△13	—	△70	—

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年2月期	△180.17	—	△21.4	△1.9	△2.5
25年2月期	△47.35	—	△5.0	△0.1	7.2

(参考) 持分法投資損益 26年2月期 一百万円 25年2月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年2月期	11,028	1,114	10.1	751.75
25年2月期	11,916	1,381	11.6	931.92

(参考) 自己資本 26年2月期 1,114百万円 25年2月期 1,381百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年2月期	567	△7	△615	119
25年2月期	561	824	△1,399	176

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年2月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成27年2月期の業績予想(平成26年3月1日～平成27年2月28日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	943	19.7	58	△20.2	△18	—	△18	—	△12.36
通期	2,046	3.1	153	—	6	—	4	—	2.72

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年2月期	1,518,000 株	25年2月期	1,518,000 株
26年2月期	36,040 株	25年2月期	36,040 株
26年2月期	1,481,960 株	25年2月期	1,481,960 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	3
(4) 事業等のリスク	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(3) 中長期的な会社の経営戦略	8
(4) 会社の対処すべき課題	8
4. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 株主資本等変動計算書	13
(4) キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(重要な会計方針)	16
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)	17
(持分法損益等)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
5. その他	22
(1) 役員の異動	22
(2) その他	22

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当事業年度におけるわが国経済は、政府の経済対策や日本銀行の金融政策により円安・株高が進行し、大企業を中心とした業績の改善や景況感を背景に個人の消費マインドが向上するなど、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。しかし、一方で原材料の高騰や消費増税後の消費低迷などの懸念材料もあり、先行き不透明な状況にあります。

不動産業界におきましては、政府による住宅取得促進政策の効果や消費増税前の駆け込み需要と見られる消費行動等により、不動産取引は総じて回復基調をもって推移いたしました。

このような状況のもと、当社は宅地開発・販売事業として宅地開発3物件6区画の販売・引渡し、ならびに賃貸・管理事業として商業施設等6物件の事業活動をいたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高1,984,117千円(前事業年度比12.6%減)、営業損失49,042千円(前事業年度は営業利益162,608千円)、経常損失218,475千円(前事業年度は経常損失13,448千円)、当期純損失267,008千円(前事業年度は当期純損失70,177千円)となりました。

セグメント別実績は、次のとおりとなります。

① 開発・販売事業

開発・販売事業は、神奈川県横須賀市(1物件)、愛知県名古屋市(1物件)及び静岡県熱海市(1物件)の販売を行い、合計6区画を引渡し、売上高は461,179千円(前事業年度比5.3%減)となりました。また、セグメント利益は計画変更のため開発を中断していた仕掛物件(1物件)の売却に際して売却損が発生したことからセグメント損失223,644千円(前事業年度はセグメント利益36,012千円)となりました。

② 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、北海道内(3物件)、神奈川県横浜市(1物件)及び石川県河北郡(1物件)の商業施設、ならびに秋田県秋田市(1物件)の土地・建物賃貸など、合計6物件の賃貸・管理を行い、売上高1,522,937千円(前事業年度比14.6%減)、セグメント利益345,778千円(前事業年度比8.9%増)となりました。

(次期の見通し)

不動産市場をとりまく環境は、国内景気の回復基調を背景に不動産取引も活発化することが期待されておりますが、消費増税に伴う消費マインドの一時的な冷え込み懸念もあり、本格的な回復にはなお一層の時間を要するものと思われまます。

当社は、安定した収益が見込める賃貸・管理事業については、テナントリーシングの強化及びコスト管理の徹底を図り、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。また、開発・販売事業については、「宅地販売」に加え「建売販売」などの建物を付加した販売を強化することにより、販路拡大ならびに収益向上を図ってまいります。

このような状況を踏まえ、次期業績予想は、売上高2,046百万円、営業利益153百万円、経常利益6百万円、当期純利益4百万円を計画しております。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して662,609千円減少の1,306,044千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の減少131,014千円及び仕掛販売用不動産の減少468,751千円によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して225,359千円減少の9,722,253千円となりました。主な要因としましては、有形固定資産の減少によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して403,732千円減少の1,328,372千円となりました。主な要因としましては、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の減少によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して217,227千円減少の8,585,864千円となりました。主な要因としましては、長期借入金の減少によるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して267,008千円減少の1,114,059千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金の減少によるものであります。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は119,702千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、獲得した資金は567,063千円(前事業年度は561,789千円の獲得)であります。これは主にたな卸資産の減少によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した資金は7,954千円(前事業年度は824,717千円の獲得)であります。これは主に有形固定資産の取得によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は615,621千円(前事業年度は1,399,888千円の使用)であります。これは主に借入金の返済によるものであります。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために、一定規模の内部留保を確保しつつ継続的な配当実施を基本方針とし、業績に応じた柔軟な利益還元策として「当期純利益の30%配当」を実施してまいります。

当事業年度の配当は、当期純損失を計上する厳しい経営環境となりましたので、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

次期の配当につきましても、業績予想は厳しい見通しであることから現時点では見送りさせていただく予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社の経営成績及び事業の状況、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があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

① 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許証番号：国土交通大臣（1）第7782号）の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

イ. 改正建築基準法について

平成17年11月に国土交通省より公表された構造計算書偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的に平成19年6月20日に建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。これにより構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針及びそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続方法が変わりました。その後、平成19年11月14日に建築基準法施行規則の一部改正が行われましたが、今後も同法及び施行規則等の改正が行われ、当社の開発計画の変更を余儀なくされた場合は、業績に重大な影響を与える可能性があります。

ロ. 金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者として登録いたしております（東海財務局長（金商）第105号）。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

② 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役3名、監査役3名、従業員6名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針ですが、管理体制の構築が順調に進まなかった場合は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障をきたす可能性があります。

④ 代表取締役への依存度について

当社の代表取締役である石川英樹は、当社の不動産事業開始以来の推進者であり、経営方針や事業戦略の決定ならびに事業スキームの構築において重要な役割を果たすとともに、同氏の知識・経験ならびに人脈が当社経営に大きな影響を及ぼしております。

当社では、今後の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築に努めておりますが、そのような体制構築前に何らかの要因により同氏の業務執行が困難となった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 有利子負債への依存度について

当社では、不動産の取得資金及び建設資金を有利子負債によって調達しているため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに自己資本を充実し、借入依存度を下げることに注力してまいります。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社の不動産販売事業は、土地（買取再販物件については建物含む）の仕入の成否が業績に重要な影響を及ぼします。土地等の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関等より入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、事業プランを作成して事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかしながら、良質・安価な不動産の不足や同業他社との競合等により土地等の仕入が計画通りに実施できなかった場合や突発的な市況の変化、購入者の購入意欲の低下などにより販売が計画通りに実施できなかった場合は、当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

⑦ 業務委託について

当社は、デベロップメント事業において設計、建設工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売会社等に業務委託しております。この方法により、当社は事業遂行に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先が持つノウハウや情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、建築工事委託先の選定にあたっては施工能力、施工実績、財務内容、市場の評価等を総合的に勘案したうえで行っており、工事着工後においても、品質・工程管理のため当社社員が随時委託業者との会議に参加して進捗確認を行うとともに、当社の要求する品質や工期に合致するよう、工程毎の監理を行っておりますが、委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合は、計画に支障をきたす可能性があり、その場合は、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社の売上計上基準は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、購入者へ物件を引渡しした時点で売上を計上する引渡基準としております。そのため、四半期毎の業績については、物件の引渡し時期や規模により売上高や利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延、不測の事態により引渡し時期が遅延した場合は、当社の業績が変動する可能性があります。

⑨ 瑕疵担保リスクについて

当社は、デベロップメント事業における建設工事を外部の建設工事業者に委託するとともに、国の定める第三者評価機関による「設計住宅性能評価書」及び「建設住宅性能評価書」を全物件に対して取得し、品質及び安全の確保に努めております。

また、当社は財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度の登録業者となっており、平成18年度以降に着工した自社開発の分譲マンションは、全て住宅性能保証制度に登録しております。住宅性能保証制度に登録したマンションは、財団法人住宅保証機構が定める「性能保証住宅設計施工基準」に基づく現場検査に合格し、保証住宅として登録されると、新築住宅に10年間義務付けられている瑕疵（構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分）について登録業者（当社）による保証がなされます。また、当社の保証の履行をより確実なものとするため、財団法人住宅保証機構が付保した保険により、補修費用の95%が保証金として当社に支払われます。

⑩ 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題の発覚以降、法令の整備や確認審査の厳格化により、建物の信頼性が高まってまいりましたが、今後新たな構造計算書偽装問題等が発生した場合は、不動産への投資意欲が減退し、もってマンション販売等の動向悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 土壌汚染等の対策について

当社は事業用地を仕入れる場合には、土壌汚染や地中埋設物等による建築スケジュールへの影響を回避するために必要に応じて土壌調査を行い、売買契約書においては土壌汚染があった場合の対策費用を売主負担としております。しかしながら、使用履歴上は問題ない土地であっても購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入するなど土壌汚染問題が発生し、当社が予期しない土壌汚染対策が求められた場合は、事業化スケジュールの遅延が生じ、もって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 保有する資産について

当社が保有している販売用不動産及び固定資産について、時価の下落や賃貸収益の悪化等により減損処理の対象になった場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 新株予約権(ストック・オプション)について

当社は、当社の役員及び従業員に対して、業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的としてストック・オプション制度を導入し、インセンティブを付与しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき平成18年2月14日開催の臨時株主総会、ならびに会社法第239条に基づき平成18年5月25日開催の定時株主総会において、それぞれ決議されたものであります。現在付与しているストック・オプションが行使された場合、当社株式の価値は希薄化する可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、前2事業年度において経常損失及び当期純損失を計上し、さらに当事業年度においては営業損失、経常損失及び当期純損失を計上している状況から、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況が存在しております。

そこで当社としましては、当該事象を解消するため、キャッシュ・フローを重視した経営改善を目指すとともに、長期的な資金の安定化に向けた事業活動を行ってまいります。

今後の事業活動におきましては、以下の対応を進めてまいります。

(賃貸・管理事業)

安定した収益が見込める賃貸・管理事業については、テナントリーシングの強化及びコスト管理の徹底を図り、収益基盤をさらに強化・拡充してまいります。

(開発・販売事業)

開発・販売事業については、「宅地販売」に加え「建売販売」などの建物を付加した販売を強化することにより、販路拡大ならびに収益向上を図ってまいります。

これらの施策を実施することにより、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断し、「継続企業の前提に関する注記」の記載には至りませんでした。

2. 企業集団の状況

(1) 企業グループについて

当社の「その他の関係会社」はストック株式会社及び株式会社みらいアセットパートナーズであります。

会社名	事業の内容	議決権の被所有割合	関係内容
ストック株式会社	コンサルティング業	33.1%	資金の借入 役員の兼任1名
株式会社みらいアセットパートナーズ	投資業	31.0%	—

(2) 事業の系統について

当社は、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を行っております。

具体的には、提携先や取引先等より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画及びリスク分析を行ったうえで事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めております。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に適したパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務が主体となります。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

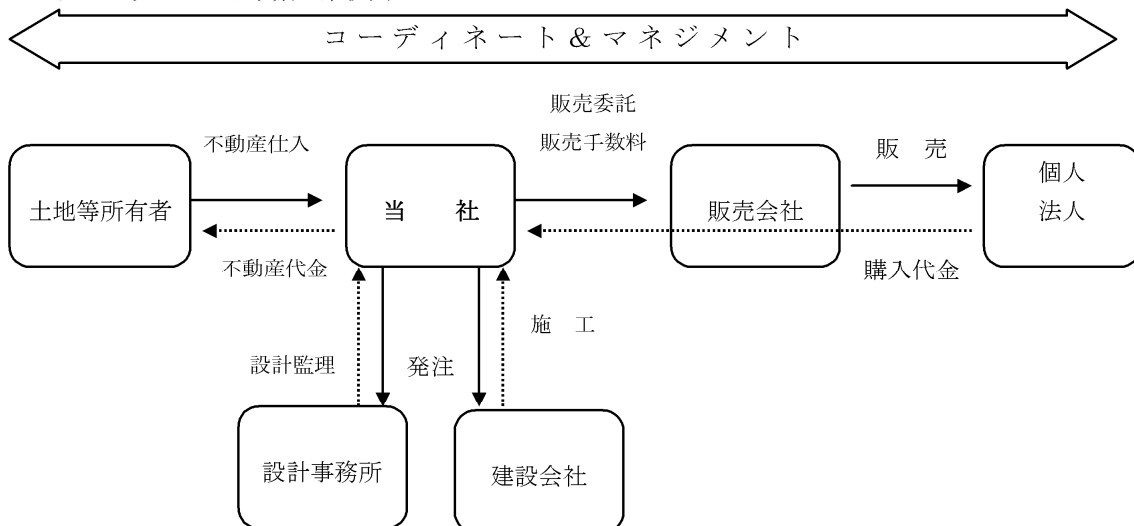
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

①開発・販売事業

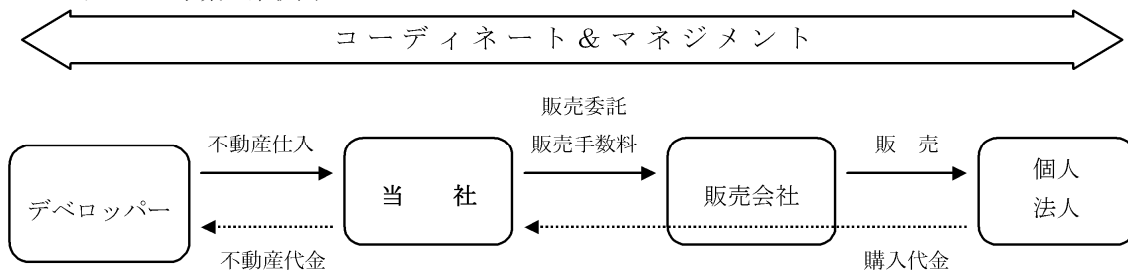
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

上記の「デベロップメント事業」及び「リセール事業」における基本の事業系統図は以下のとおりです。

《デベロップメント事業の系統図》



《リセール事業の系統図》

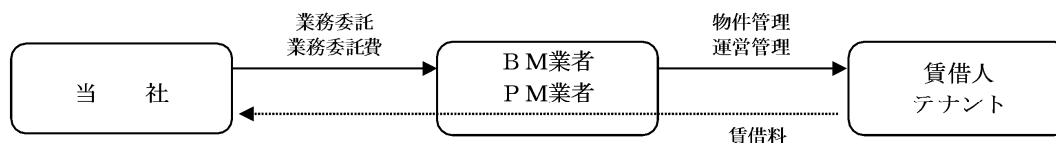


②賃貸・管理事業

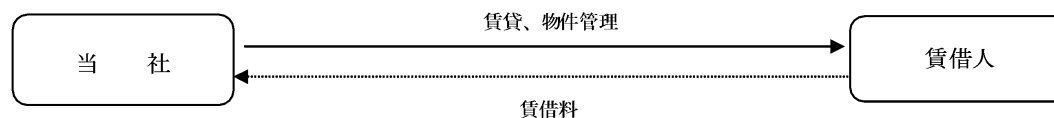
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

《ストック事業の系統図》

商業施設の賃貸・運営管理



土地・建物の賃貸



(用語解説)

BM（ビルメンテナンス）

建物のあらゆる機能を維持保全し、十分な成果を得るために行われる管理行為。

PM（プロパティーマネジメント）

建物所有者等からの委託を受け、個別不動産の経営代行業務を行うなど、その不動産から得る収益と不動産価値の最大化を図るもの。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」を経営理念に掲げ、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発・販売事業を営んでおります。特定の不動産ビジネスに限定せず、市場のニーズを的確に捉え、適地最適な事業化・商品化を選択と集中をもって遂行し、効率の高い経営を目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社は、事業リスクとリターンのバランス及び投資期間（短期・中期・長期）のバランスを相互に勘案し、さらに各プロジェクトにおける一定の利益率基準を設け、事業化の是非を判断しております。

また、不動産事業は多額の資金を要するため、借入金依存度は他の業界に比べて高い水準にありますが、財務体質の健全化を経営課題の一つと捉えており、自己資本比率25%を当面の目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

事業ポートフォリオの拡大や安定的な収益基盤を確保するため、賃貸・管理事業の拡大を経営戦略の一つとしております。また、当社の事業展開・事業拡大にはビジネスパートナーが必要不可欠となりますので、既存パートナーとの関係強化に加え、新たなビジネスパートナーネットワークの構築に注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市場をとりまく環境は、国内景気の回復基調を背景に不動産取引も活発化することが期待されておりますが、消費増税に伴う消費マインドの一時的な冷え込み懸念もあり、本格的な回復にはなお一層の時間を要するものと思われまます。

このような市場環境のもと、当社は前2事業年度において経常損失及び当期純損失を計上し、さらに当事業年度においては営業損失、経常損失及び当期純損失を計上いたしました。

今後は、キャッシュ・フローを重視した経営改善を進め、長期的な資金の安定化に向けた事業活動を行うとともに、有利子負債の圧縮に努め財務健全性の確保に向けて邁進してまいります。

また、既存事業の収益力向上をさらに進めていくと同時に、新たな収益獲得に向けた活動を展開すべく、賃貸・管理事業においてはテナントリーシング力を強化するとともに徹底した経費の削減を行い、開発・販売事業においては宅地販売に加え、建売販売への取り組みを強化し、収益の向上を図ってまいります。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	176,214	119,702
売掛金	112,451	126,939
販売用不動産	1,165,359	1,034,344
仕掛販売用不動産	484,668	15,917
前払費用	12,218	8,385
その他	17,740	755
流動資産合計	1,968,653	1,306,044
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,787,759	3,786,796
減価償却累計額	△413,843	△587,995
建物(純額)	3,373,915	3,198,801
工具、器具及び備品	10,549	8,533
減価償却累計額	△5,166	△4,080
工具、器具及び備品(純額)	5,383	4,453
土地	6,548,319	6,504,461
有形固定資産合計	9,927,618	9,707,715
無形固定資産		
商標権	1,165	829
ソフトウェア	8	—
その他	771	771
無形固定資産合計	1,945	1,600
投資その他の資産		
長期前払費用	11,304	9,679
その他	6,745	3,257
投資その他の資産合計	18,049	12,936
固定資産合計	9,947,612	9,722,253
資産合計	11,916,266	11,028,297

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年2月28日)	当事業年度 (平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	1,284,000	965,500
1年内返済予定の長期借入金	264,806	159,653
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
未払金	111,793	135,437
未払費用	14,840	14,330
未払法人税等	2,931	1,777
前受金	6,874	8,288
預り金	8,195	6,364
その他	10,563	8,920
流動負債合計	1,732,104	1,328,372
固定負債		
社債	74,000	46,000
長期借入金	6,868,460	6,609,169
関係会社長期借入金	990,000	1,090,000
長期預り敷金保証金	852,338	828,392
繰延税金負債	275	810
資産除去債務	3,922	2,352
その他	14,095	9,139
固定負債合計	8,803,092	8,585,864
負債合計	10,535,197	9,914,237
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金	4,800	4,800
資本剰余金合計	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金	26,839	26,839
その他利益剰余金		
別途積立金	300,000	300,000
繰越利益剰余金	217,152	△49,856
利益剰余金合計	543,992	276,983
自己株式	△16,523	△16,523
株主資本合計	1,381,068	1,114,059
純資産合計	1,381,068	1,114,059
負債純資産合計	11,916,266	11,028,297

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
売上高		
不動産売上高	486,933	461,099
賃貸事業収入	1,783,200	1,522,937
その他の売上高	202	80
売上高合計	2,270,336	1,984,117
売上原価		
不動産売上原価	418,098	641,395
賃貸事業売上原価	1,459,967	1,172,859
売上原価合計	1,878,065	1,814,254
売上総利益	392,271	169,862
販売費及び一般管理費	229,662	218,905
営業利益又は営業損失(△)	162,608	△49,042
営業外収益		
受取利息	23	16
受取保険金	14,803	5,514
その他	3,260	1,721
営業外収益合計	18,087	7,252
営業外費用		
支払利息	181,408	174,032
社債利息	1,442	1,090
その他	11,293	1,563
営業外費用合計	194,144	176,685
経常損失(△)	△13,448	△218,475
特別利益		
商標権売却益	49,200	—
その他	149	—
特別利益合計	49,349	—
特別損失		
減損損失	104,869	43,858
その他	—	3,128
特別損失合計	104,869	46,986
税引前当期純損失(△)	△68,969	△265,462
法人税、住民税及び事業税	1,301	1,011
法人税等調整額	△93	534
法人税等合計	1,208	1,546
当期純損失(△)	△70,177	△267,008

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)		当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産売上原価					
土地原価		403,974	21.5	610,690	33.6
建物原価		14,051	0.7	30,568	1.7
その他		72	0.0	136	0.0
計	※1	418,098	22.2	641,395	35.3
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		657,021	35.0	542,159	29.9
支払手数料		314,709	16.8	244,656	13.5
減価償却費		181,753	9.7	182,869	10.1
その他		306,482	16.3	203,174	11.2
計		1,459,967	77.8	1,172,859	64.7
売上原価合計		1,878,065	100.0	1,814,254	100.0

(注) ※1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	287,330	614,169
当期変動額							
当期純損失(△)						△70,177	△70,177
当期変動額合計						△70,177	△70,177
当期末残高	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	217,152	543,992

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△16,523	1,451,246	1,451,246
当期変動額			
当期純損失(△)		△70,177	△70,177
当期変動額合計		△70,177	△70,177
当期末残高	△16,523	1,381,068	1,381,068

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		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	
当期首残高	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	217,152	543,992
当期変動額							
当期純損失(△)						△267,008	△267,008
当期変動額合計						△267,008	△267,008
当期末残高	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	△49,856	276,983

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△16,523	1,381,068	1,381,068
当期変動額			
当期純損失(△)		△267,008	△267,008
当期変動額合計		△267,008	△267,008
当期末残高	△16,523	1,114,059	1,114,059

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	当事業年度 (自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純損失(△)	△68,969	△265,462
減価償却費	183,111	184,121
減損損失	104,869	43,858
受取利息及び受取配当金	△23	△16
受取保険金	△14,803	△5,514
支払利息	182,850	175,122
商標権売却損益(△は益)	△49,200	—
売上債権の増減額(△は増加)	88,641	△14,487
たな卸資産の増減額(△は増加)	390,305	599,766
前払費用の増減額(△は増加)	365	1,186
未払金の増減額(△は減少)	△38,356	5,648
未払費用の増減額(△は減少)	10	△135
未払又は未収消費税等の増減額	△19,789	△350
前受金の増減額(△は減少)	△5,344	898
長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)	△43,360	△1,599
その他	7,130	12,283
小計	717,437	735,319
利息及び配当金の受取額	23	16
利息の支払額	△181,686	△172,487
保険金の受取額	14,803	5,514
法人税等の還付額	12,989	—
法人税等の支払額	△1,779	△1,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	561,789	567,063
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	△51,154	△7,252
有形固定資産の売却による収入	226,520	—
無形固定資産の取得による支出	△299	—
資産除去債務の履行による支出	—	△4,190
商標権の売却による収入	49,200	—
敷金及び保証金の差入による支出	—	△1,200
敷金及び保証金の回収による収入	600,450	4,688
投資活動によるキャッシュ・フロー	824,717	△7,954
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△391,000	△318,500
長期借入金の返済による支出	△520,632	△364,806
関係会社長期借入金の返済による支出	△460,000	△20,000
関係会社長期借入れによる収入	—	120,000
社債の償還による支出	△28,000	△28,000
割賦債務の返済による支出	—	△4,307
配当金の支払額	△256	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,399,888	△615,621
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△13,381	△56,512
現金及び現金同等物の期首残高	189,596	176,214
現金及び現金同等物の期末残高	176,214	119,702

（5）財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針）

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（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り下げの方法）によっております。

(2) 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（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り下げの方法）によっております。

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）

定率法によっております。

但し、賃貸用資産については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～39年

工具、器具及び備品 4～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア

自社における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

上記以外の無形固定資産

定額法によっております。

(3) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 収益及び費用の計上基準

販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。

(1) 販売手数料

販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。

(2) 広告宣伝費

未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

a. ヘッジ手段 金利スワップ

b. ヘッジ対象 長期借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の認識は個別契約ごとに行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、有効性の評価を省略しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年3月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、不動産業を中心に事業展開を行っており、「開発・販売事業」、「賃貸・管理事業」を報告セグメントとしております。

「開発・販売事業」は、マンション開発、買取再販、宅地開発、商業施設開発・再開業・用途転換を行っております。

「賃貸・管理事業」は、商業施設賃貸、商業施設運営管理、土地・建物賃貸を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	487,135	1,783,200	2,270,336	—	2,270,336
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—
計	487,135	1,783,200	2,270,336	—	2,270,336
セグメント利益又は損失 (△)	36,012	317,514	353,526	△190,918	162,608
セグメント資産	1,667,762	10,040,652	11,708,414	207,851	11,916,266
その他の項目					
減価償却費	—	181,753	181,753	1,358	183,111
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	51,453	51,453	—	51,453

(注) 1. セグメント利益の調整額△190,918千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額207,851千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金及び管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

2. セグメント利益の合計は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	461,179	1,522,937	1,984,117		1,984,117
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—		—
計	461,179	1,522,937	1,984,117	—	1,984,117
セグメント利益又は損失 (△)	△223,644	345,778	122,133	△171,176	△49,042
セグメント資産	1,050,809	9,832,735	10,883,544	144,752	11,028,297
その他の項目					
減価償却費	—	182,869	182,869	1,251	184,121
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	5,171	5,171	4,430	9,602

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△171,176千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額144,752千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金及び管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

2. セグメント利益又は損失の合計は、損益計算書の営業損失と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主な顧客ごとの売上高が全セグメントの売上高の合計に占める割合が、いずれも10%未満のため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
立花商事有限会社	270,000	開発・販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

(単位：千円)

	開発・販売事業	賃貸・管理事業	合計
減損損失	—	104,869	104,869

当事業年度（自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）

(単位：千円)

	開発・販売事業	賃貸・管理事業	合計
減損損失	—	43,858	43,858

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）	当事業年度 （自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）
1株当たり純資産額 931.92円	1株当たり純資産額 751.75円
1株当たり当期純損失金額 （△） △47.35円	1株当たり当期純損失金額 （△） △180.17円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

（注）1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）	当事業年度 （自 平成25年3月1日 至 平成26年2月28日）
1株当たり当期純損失金額（△）		
当期純損失（△）（千円）	△70,177	△267,008
普通株主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通株式に係る当期純損失（△） （千円）	△70,177	△267,008
期中平均株式数（株）	1,481,960	1,481,960
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類 平成18年3月31日発行 70,000株（70,000個） 平成18年6月30日発行 106,000株（1,060個）	新株予約権2種類 平成18年3月31日発行 54,000株（54,000個） 平成18年6月30日発行 67,500株（675個）

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. その他

(1) 役員の変動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。