



## 平成27年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年4月30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

(氏名) 石川 英樹

問合せ先責任者 (役職名) 管理部長

(氏名) 寺田 幸生

TEL 052-622-2220

定時株主総会開催予定日 平成27年5月28日

有価証券報告書提出予定日 平成27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

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年2月期の業績(平成26年3月1日～平成27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   | % |
| 27年2月期 | 1,786 | △9.9  | 192  | — | 36   | — | 32    | — |
| 26年2月期 | 1,984 | △12.6 | △49  | — | △218 | — | △267  | — |

|        | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本当期純利益<br>率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|--------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
|        | 円 銭        | 円 銭                   | %              | %        | %        |
| 27年2月期 | 21.95      | —                     | 2.9            | 0.3      | 10.8     |
| 26年2月期 | △180.17    | —                     | △21.4          | △1.9     | △2.5     |

(参考) 持分法投資損益 27年2月期 一百万円 26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      |
| 27年2月期 | 10,565 | 1,146 | 10.9   | 773.70   |
| 26年2月期 | 11,028 | 1,114 | 10.1   | 751.75   |

(参考) 自己資本 27年2月期 1,146百万円 26年2月期 1,114百万円

#### (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           |
| 27年2月期 | 481              | △9               | △533             | 58            |
| 26年2月期 | 567              | △7               | △615             | 119           |

### 2. 配当の状況

|            | 年間配当金  |        |        |      |      | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向 | 純資産配当<br>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           | %    | %          |
| 26年2月期     | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 27年2月期     | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 28年2月期(予想) | —      | 0.00   | —      | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |

### 3. 平成28年2月期の業績予想(平成27年3月1日～平成28年2月29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<br>純利益 |
|-----------|-------|-----|------|-------|------|-------|-------|-------|----------------|
|           | 百万円   | %   | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %     | 円 銭            |
| 第2四半期(累計) | 919   | 1.7 | 74   | △14.9 | △1   | —     | △1    | —     | △0.85          |
| 通期        | 1,896 | 6.2 | 159  | △16.9 | 11   | △68.3 | 7     | △77.9 | 4.85           |

※ 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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- 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

|        |             |        |             |
|--------|-------------|--------|-------------|
| 27年2月期 | 1,518,000 株 | 26年2月期 | 1,518,000 株 |
| 27年2月期 | 36,040 株    | 26年2月期 | 36,040 株    |
| 27年2月期 | 1,481,960 株 | 26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       | 7  |
| 2. 企業集団の状況                 | 8  |
| 3. 経営方針                    | 9  |
| (1) 会社の経営の基本方針             | 9  |
| (2) 目標とする経営指標              | 9  |
| (3) 中長期的な会社の経営戦略           | 9  |
| (4) 会社の対処すべき課題             | 9  |
| 4. 財務諸表                    | 10 |
| (1) 貸借対照表                  | 10 |
| (2) 損益計算書                  | 12 |
| (3) 株主資本等変動計算書             | 14 |
| (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)                  | 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. 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、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和策等が奏功し、景気は一定の回復基調をもって推移いたしました。一方で円安による原材料価格の上昇や消費増税に伴い、個人消費は浮揚力に欠ける状況が続いております。

不動産業界におきましては、大都市圏における地価上昇や賃貸市場におけるオフィスや商業施設の空室率の改善傾向が見られ、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、当社は開発・販売事業として宅地及び建売の販売に注力するとともに、賃貸・管理事業として商業施設等の賃貸及び運営管理を行い安定収益を確保してまいりました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高1,786,742千円（前事業年度比9.9%減）、営業利益192,459千円（前事業年度は営業損失49,042千円）、経常利益36,360千円（前事業年度は経常損失218,475千円）、当期純利益32,530千円（前事業年度は当期純損失267,008千円）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）及び愛知県名古屋市（1物件）の販売活動を行い、合計7区画を引渡し、売上高は278,554千円（前事業年度比39.6%減）、セグメント利益は624千円（前事業年度はセグメント損失223,644千円）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）の土地など、合計6物件の賃貸・管理を行い、売上高1,508,188千円（前事業年度比1.0%減）、セグメント利益358,393千円（前事業年度比3.6%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、景気の回復基調を背景に大都市圏における地価上昇や賃貸市場におけるオフィスや商業施設の空室率の改善傾向が見られ、不動産取引は総じて回復基調をもって推移いたしておりますが、地価の上昇や建築コストの高騰により、購買マインドの低迷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

す。当社は、開発・販売事業については、販売用不動産の早期販売に向けた営業力を強化し、また、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。

このような状況を踏まえ、次期業績予想は、売上高1,896百万円、営業利益159百万円、経常利益11百万円、当期純利益7百万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286,664千円減少の1,019,379千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の販売による減少193,768千円、ならびに現金及び預金の減少61,270千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175,967千円減少の9,546,285千円となりました。主な要因としましては、有形固定資産の減価償却費計上による減少であります。

## (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2,037,598千円増加の3,365,971千円となりました。主な要因としましては、1年内返済予定長期借入金の固定負債からの振り替えによる増加であります。

## (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2,532,761千円減少の6,053,103千円となりました。主な要因としましては、長期借入金の1年以内返済予定長期借入金への振り替えによる減少であります。

## (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32,530千円増加の1,146,590千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金の増加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58,431千円となりました。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481,852千円（前事業年度は567,063千円の獲得）であります。これは主にたな卸資産の減少209,559千円及び減価償却費184,764千円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9,403千円（前事業年度は7,954千円の使用）であります。これは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533,719千円（前事業年度は615,621千円の使用）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。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、財務体質の強化を最優先とすることが適切な経営判断であると考え、十分な内部留保が確保できるまでは無配とさせていただく予定であります。同様に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（2）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 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、使用履歴上は問題の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。

## ⑪ 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。

⑫ 重要事象等について

当社は、前事業年度まで3事業年度連続して経常損失及び当期純損失を計上している状況により、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した。

当事業年度におきましては営業利益192,459千円、経常利益36,360千円及び当期純利益32,530千円を計上し黒字化を達成致しました。

しかしながら、当社は現在も安定的な収益を生み出す経営体質への転換途上にあり、手元資金残高に比して短期及び1年以内返済予定長期借入金残高は多額となっております。このため、各借入先とは元本返済期限の延長について協議を行っております。

また、当社不動産事業の推進者であり、且つ大口借入先である株式会社ゲオホールディングスに対して強い人的関係を有し、借入金の安定化に注力してまいりました代表取締役石川英樹は、平成27年5月28日開催予定の定時株主総会の終結の時をもって任期満了で退任する予定であります。

このような状況により、当社は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が存在しているものと認識しております。

当社は、「1. 経営成績・財政状態に関する分析、(5) 継続企業の前提に関する重要事象等」に記載の事象を解消するため、対応策を進めてまいりますが、計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。



## (5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、「1. 経営成績・財政状態に関する分析、(4)事業等のリスク、⑫重要事象等について」、ならびに「4. 財務諸表、(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）」に記載のとおり、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いるものと認識しております。

当社は、当該事象を解消するため、引き続きキャッシュ・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て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。

## ① 安定的収益基盤の確立

（賃貸・管理事業）

安定した収益が見込まれる賃貸・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により、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」のみならず建物を付加した「建売販売」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。

## ② 財務体質の健全化

①の施策により売上高の更なる拡大とコストダウンの徹底を図り、継続して黒字を達成するよう事業活動を実施します。また、各借入先と借入金の返済条件の見直し協議を行い、資金繰りの安定化、財務体質の健全化に努めてまいります。

当社の主要株主であるストック株式会社から平成28年2月29日に返済期を迎える借入金残高1,100百万円について、平成27年3月23日付で返済期日を平成30年2月28日に延長することに関して合意を得ているとともに、株式会社ゲオホールディングス等からも返済期日延長の条件変更の合意を得ております。

上記の対応に加えて、借入先に対しては適時に当社の経営成績及び財政状態を報告し、理解を得ることによって良好な関係を築き、資金調達や資金繰りの一層の安定化に努めております。

## ③ 経営者の退任

当社の経営に重要な影響を与えております代表取締役石川英樹は、前述のとおり任期満了による退任が予定されておりますが、主要株主の協力を得て不動産案件の確保や不動産運用の経験者を役員として受け入れることを予定しております。

当社は、上記対応策を進めてまいります。今後の借入金返済に関しては各借入先との合意形成が必要となります。

これらの計画が計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。

## 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一般社団法人都市再生支援機構であります。

| 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<br>役員の兼任1名 |
| 一般社団法人都市再生支援機構 | 金銭債権買取等   | 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。

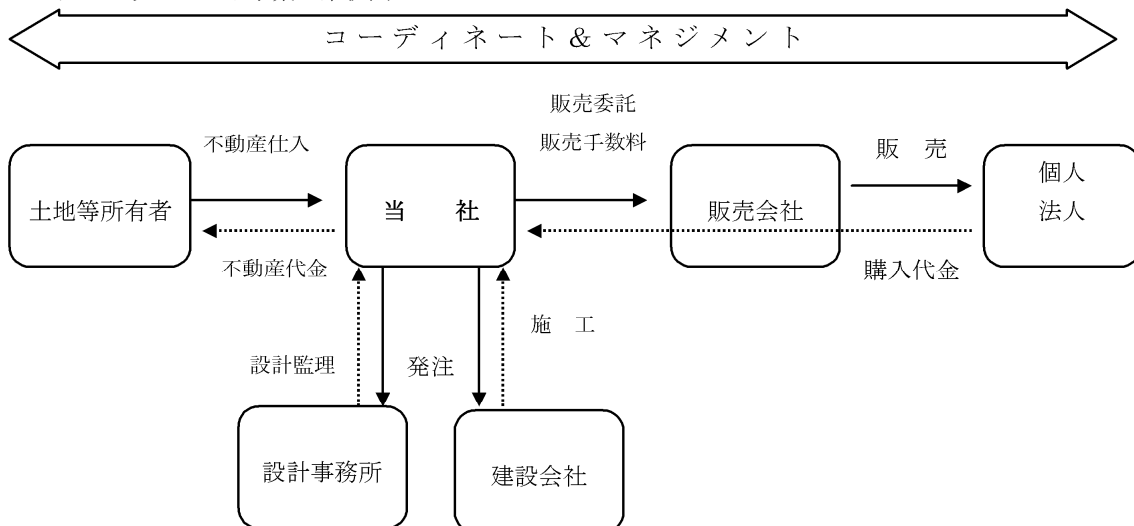
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

## ①開発・販売事業

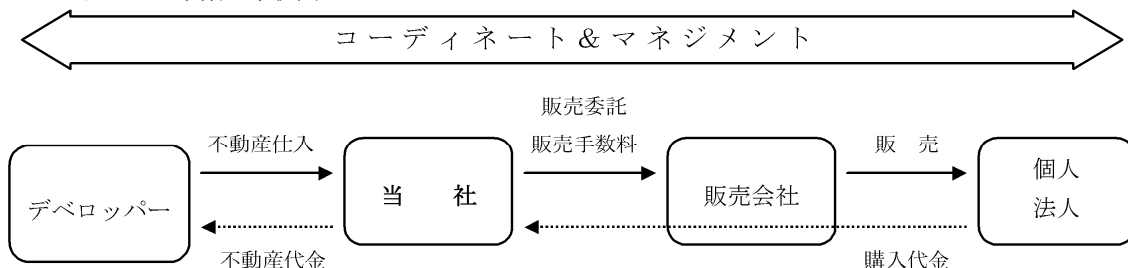
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

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》

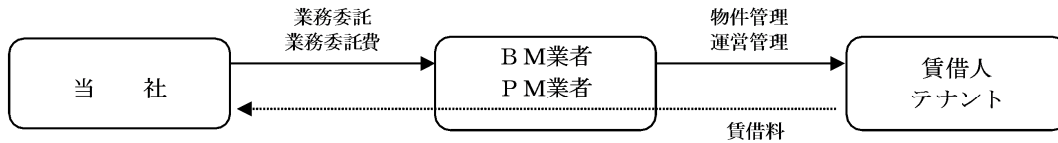


## ②賃貸・管理事業

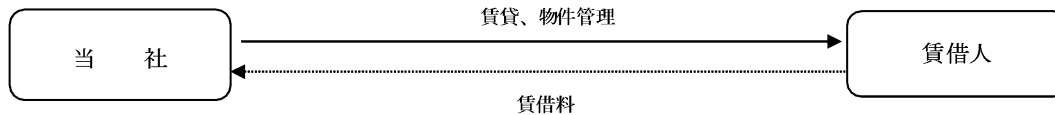
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

《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

当社は、「1. 経営成績・財政状態に関する分析、(4)事業等のリスク、⑩重要事象等について」、ならびに「4. 財務諸表、(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）」に記載のとおり、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いるものと認識しております。

当社は、当該事象を解消するため、引き続きキャッシュ・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て事業活動を行ってまいります。

その対応策につきましては、「1. 経営成績・財政状態に関する分析、(5)継続企業の前提に関する重要事象等」に記載のとおりであります。

## 4. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(平成26年2月28日) | 当事業年度<br>(平成27年2月28日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部          |                       |                       |
| 流動資産          |                       |                       |
| 現金及び預金        | 119,702               | 58,431                |
| 売掛金           | 126,939               | 111,797               |
| 販売用不動産        | 1,034,344             | 840,576               |
| 仕掛販売用不動産      | 15,917                | 126                   |
| 前払費用          | 8,385                 | 8,372                 |
| その他           | 755                   | 75                    |
| 流動資産合計        | 1,306,044             | 1,019,379             |
| 固定資産          |                       |                       |
| 有形固定資産        |                       |                       |
| 建物            | 3,786,796             | 3,793,600             |
| 減価償却累計額       | △587,995              | △771,158              |
| 建物（純額）        | 3,198,801             | 3,022,442             |
| 構築物           | —                     | 2,600                 |
| 減価償却累計額       | —                     | △173                  |
| 構築物（純額）       | —                     | 2,426                 |
| 工具、器具及び備品     | 8,533                 | 8,533                 |
| 減価償却累計額       | △4,080                | △5,028                |
| 工具、器具及び備品（純額） | 4,453                 | 3,504                 |
| 土地            | 6,504,461             | 6,504,461             |
| 有形固定資産合計      | 9,707,715             | 9,532,834             |
| 無形固定資産        |                       |                       |
| 商標権           | 829                   | 492                   |
| その他           | 771                   | 771                   |
| 無形固定資産合計      | 1,600                 | 1,264                 |
| 投資その他の資産      |                       |                       |
| 長期前払費用        | 9,679                 | 8,929                 |
| その他           | 3,257                 | 3,257                 |
| 投資その他の資産合計    | 12,936                | 12,186                |
| 固定資産合計        | 9,722,253             | 9,546,285             |
| 資産合計          | 11,028,297            | 10,565,664            |

(単位:千円)

|               | 前事業年度<br>(平成26年2月28日) | 当事業年度<br>(平成27年2月28日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>負債の部</b>   |                       |                       |
| 流動負債          |                       |                       |
| 工事未払金         | 100                   | 100                   |
| 短期借入金         | 965,500               | 614,500               |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 159,653               | 2,489,653             |
| 1年内償還予定の社債    | 28,000                | 28,000                |
| 未払金           | 135,437               | 131,856               |
| 未払費用          | 14,330                | 39,987                |
| 未払法人税等        | 1,777                 | 6,199                 |
| 前受金           | 8,288                 | 20,395                |
| 預り金           | 6,364                 | 7,455                 |
| その他           | 8,920                 | 27,823                |
| 流動負債合計        | 1,328,372             | 3,365,971             |
| 固定負債          |                       |                       |
| 社債            | 46,000                | 18,000                |
| 長期借入金         | 6,609,169             | 4,118,782             |
| 関係会社長期借入金     | 1,090,000             | 1,100,000             |
| 長期預り敷金保証金     | 828,392               | 807,277               |
| 繰延税金負債        | 810                   | 630                   |
| 資産除去債務        | 2,352                 | 2,367                 |
| その他           | 9,139                 | 6,045                 |
| 固定負債合計        | 8,585,864             | 6,053,103             |
| 負債合計          | 9,914,237             | 9,419,074             |
| 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       | △49,856               | △17,325               |
| 利益剰余金合計       | 276,983               | 309,513               |
| 自己株式          | △16,523               | △16,523               |
| 株主資本合計        | 1,114,059             | 1,146,590             |
| 純資産合計         | 1,114,059             | 1,146,590             |
| 負債純資産合計       | 11,028,297            | 10,565,664            |

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

|                       | 前事業年度<br>(自 平成25年3月1日<br>至 平成26年2月28日) | 当事業年度<br>(自 平成26年3月1日<br>至 平成27年2月28日) |
|-----------------------|--|--|
| 売上高                   |  |  |
| 不動産売上高                | 461,099                                | 278,326                                |
| 賃貸事業収入                | 1,522,937                              | 1,508,188                              |
| その他の売上高               | 80                                     | 227                                    |
| 売上高合計                 | 1,984,117                              | 1,786,742                              |
| 売上原価                  |  |  |
| 不動産売上原価               | 641,395                                | 262,242                                |
| 賃貸事業売上原価              | 1,172,859                              | 1,146,429                              |
| 売上原価合計                | 1,814,254                              | 1,408,671                              |
| 売上総利益                 | 169,862                                | 378,071                                |
| 販売費及び一般管理費            | 218,905                                | 185,611                                |
| 営業利益又は営業損失(△)         | △49,042                                | 192,459                                |
| 営業外収益                 |  |  |
| 受取利息                  | 16                                     | 10                                     |
| 受取保険金                 | 5,514                                  | 776                                    |
| その他                   | 1,721                                  | 66                                     |
| 営業外収益合計               | 7,252                                  | 852                                    |
| 営業外費用                 |  |  |
| 支払利息                  | 174,032                                | 154,696                                |
| 社債利息                  | 1,090                                  | 704                                    |
| その他                   | 1,563                                  | 1,550                                  |
| 営業外費用合計               | 176,685                                | 156,952                                |
| 経常利益又は経常損失(△)         | △218,475                               | 36,360                                 |
| 特別損失                  |  |  |
| 減損損失                  | 43,858                                 | —                                      |
| その他                   | 3,128                                  | —                                      |
| 特別損失合計                | 46,986                                 | —                                      |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△) | △265,462                               | 36,360                                 |
| 法人税、住民税及び事業税          | 1,011                                  | 4,009                                  |
| 法人税等調整額               | 534                                    | △179                                   |
| 法人税等合計                | 1,546                                  | 3,829                                  |
| 当期純利益又は当期純損失(△)       | △267,008                               | 32,530                                 |

## 【売上原価明細書】

| 区分       | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 平成25年3月1日<br>至 平成26年2月28日) |            | 当事業年度<br>(自 平成26年3月1日<br>至 平成27年2月28日) |            |
|----------|----------|--|------------|--|------------|
|          |          | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) |
| 不動産売上原価  |          |  |            |  |            |
| 土地原価     |          | 610,690                                | 33.6       | 179,134                                | 12.7       |
| 建物原価     |          | 30,568                                 | 1.7        | 82,721                                 | 5.9        |
| その他      |          | 136                                    | 0.0        | 386                                    | 0.0        |
| 計        | ※        | 641,395                                | 35.3       | 262,242                                | 18.6       |
| 賃貸事業売上原価 |          |  |            |  |            |
| 水道光熱費    |          | 542,159                                | 29.9       | 522,938                                | 37.1       |
| 支払手数料    |          | 244,656                                | 13.5       | 235,164                                | 16.7       |
| 減価償却費    |          | 182,869                                | 10.1       | 183,456                                | 13.0       |
| その他      |          | 203,174                                | 11.2       | 204,869                                | 14.6       |
| 計        |          | 1,172,859                              | 64.7       | 1,146,429                              | 81.4       |
| 売上原価合計   |          | 1,814,254                              | 100.0      | 1,408,671                              | 100.0      |

(注) ※. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度（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 | 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 |

当事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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 | △49,856 | 276,983 |
| 当期変動額   |         |       |         |        |         |         |         |
| 当期純利益   |         |       |         |        |         | 32,530  | 32,530  |
| 当期変動額合計 | -       | -     | -       | -      | -       | 32,530  | 32,530  |
| 当期末残高   | 848,800 | 4,800 | 4,800   | 26,839 | 300,000 | △17,325 | 309,513 |

|         | 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 | 1,114,059 | 1,114,059 |
| 当期変動額   |         |           |           |
| 当期純利益   |         | 32,530    | 32,530    |
| 当期変動額合計 | -       | 32,530    | 32,530    |
| 当期末残高   | △16,523 | 1,146,590 | 1,146,590 |



## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

|                         | 前事業年度<br>(自 平成25年3月1日<br>至 平成26年2月28日) | 当事業年度<br>(自 平成26年3月1日<br>至 平成27年2月28日) |
|-------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)   | △265,462                               | 36,360                                 |
| 減価償却費                   | 184,121                                | 184,764                                |
| 減損損失                    | 43,858                                 | —                                      |
| 受取利息及び受取配当金             | △16                                    | △10                                    |
| 受取保険金                   | △5,514                                 | △776                                   |
| 支払利息                    | 175,122                                | 155,401                                |
| 売上債権の増減額(△は増加)          | △14,487                                | 15,141                                 |
| たな卸資産の増減額(△は増加)         | 599,766                                | 209,559                                |
| 前払費用の増減額(△は増加)          | 1,186                                  | 165                                    |
| 未払金の増減額(△は減少)           | 5,648                                  | △4,043                                 |
| 未払費用の増減額(△は減少)          | △135                                   | 764                                    |
| 未払又は未収消費税等の増減額          | △350                                   | 18,941                                 |
| 前受金の増減額(△は減少)           | 898                                    | 11,591                                 |
| 長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)     | △1,599                                 | △19,115                                |
| その他                     | 12,283                                 | 3,713                                  |
| 小計                      | 735,319                                | 612,457                                |
| 利息及び配当金の受取額             | 16                                     | 10                                     |
| 利息の支払額                  | △172,487                               | △130,393                               |
| 保険金の受取額                 | 5,514                                  | 776                                    |
| 法人税等の支払額                | △1,300                                 | △997                                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 567,063                                | 481,852                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 有形固定資産の取得による支出          | △7,252                                 | △9,403                                 |
| 資産除去債務の履行による支出          | △4,190                                 | —                                      |
| 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         | 4,688                                  | —                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △7,954                                 | △9,403                                 |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 短期借入れによる収入              | —                                      | 40,000                                 |
| 短期借入金の返済による支出           | △318,500                               | △391,000                               |
| 長期借入金の返済による支出           | △364,806                               | △160,653                               |
| 関係会社長期借入金の返済による支出       | △20,000                                | —                                      |
| 関係会社長期借入れによる収入          | 120,000                                | 10,000                                 |
| 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                                 | △4,065                                 |
| 配当金の支払額                 | △7                                     | —                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △615,621                               | △533,719                               |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)     | △56,512                                | △61,270                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 176,214                                | 119,702                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | 119,702                                | 58,431                                 |

## (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)

当社は、前事業年度まで3事業年度連続して経常損失及び当期純損失を計上している状況により、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した。

当事業年度におきましては営業利益192,459千円、経常利益36,360千円及び当期純利益32,530千円を計上し黒字化を達成致しました。

しかしながら、当社は現在も安定的な収益を生み出す経営体質への転換途上であり、手元資金残高に比して短期及び1年以内返済予定長期借入金残高は多額となっております。このため、各借入先とは元本返済期限の延長について協議を行っております。

また、当社不動産事業の推進者であり、且つ大口借入先である株式会社ゲオホールディングスに対して強い人的関係を有し、借入金の安定化に注力してまいりました代表取締役石川英樹は、平成27年5月28日開催予定の定時株主総会の終結の時をもって任期満了で退任する予定であります。

このような状況により、当社は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が存在しているものと認識しております。

当社は、当該事象を解消するため、引き続きキャッシュ・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て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。

## ① 安定的収益基盤の確立

## (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により、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」のみならず建物を付加した「建売販売」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。

## ② 財務体質の健全化

①の施策により売上高の更なる拡大とコストダウンの徹底を図り、継続して黒字を達成するよう事業活動を実施します。また、各借入先と借入金の返済条件の見直し協議を行い、資金繰りの安定化、財務体質の健全化に努めてまいります。

当社の主要株主であるストーク株式会社から平成28年2月29日に返済期を迎える借入金残高1,100百万円について、平成27年3月23日付で返済期日を平成30年2月28日に延長することに関して合意を得ているとともに、株式会社ゲオホールディングス等からも返済期日延長の条件変更の合意を得ております。

上記の対応に加えて、借入先に対しては適時に当社の経営成績及び財政状態を報告し、理解を得ることによって良好な関係を築き、資金調達や資金繰りの一層の安定化に努めております。

## ③ 経営者の退任

当社の経営に重要な影響を与えております代表取締役石川英樹は、上記のとおり任期満了による退任が予定されておりますが、主要株主の協力を得て不動産案件の確保や不動産運用の経験者を役員として受け入れることを予定しております。

当社は、上記対応策を進めてまいりますが、今後の借入金返済に関しては各借入先との合意形成が必要となります。

これらの計画が計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。

## （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 |
| 構築物       | 10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）

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。

(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<br>(注) 1 | 財務諸表<br>計上額<br>(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<br>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<br>(△)     | △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<br>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1,251千円は、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。

有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,430千円は、主に本社事務所に係る設備投資であります。

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。

当事業年度(自平成26年3月1日至平成27年2月28日)

(単位:千円)

|                        | 報告セグメント |           |            | 調整額<br>(注) 1 | 財務諸表<br>計上額<br>(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              | 278,554 | 1,508,188 | 1,786,742  | —            | 1,786,742            |
| セグメント間の内部売上<br>高又は振替高  | —       | —         | —          | —            | —                    |
| 計                      | 278,554 | 1,508,188 | 1,786,742  | —            | 1,786,742            |
| セグメント利益                | 624     | 358,393   | 359,018    | △166,558     | 192,459              |
| セグメント資産                | 840,781 | 9,642,984 | 10,483,766 | 81,898       | 10,565,664           |
| その他の項目                 |         |           |            |              |                      |
| 減価償却費                  | —       | 183,456   | 183,456    | 1,308        | 184,764              |
| 有形固定資産及び無形固<br>定資産の増加額 | —       | 9,403     | 9,403      | —            | 9,403                |

- (注) 1. セグメント利益の調整額△166,558千円は、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81,898千円は、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1,308千円は、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。

## 【関連情報】

前事業年度（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    |

当事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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 |
|----------------|---------|------------|
| 株式会社トライアルカンパニー | 236,459 | 賃貸・管理事業    |

## 【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 |

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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。

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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。

当事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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<br>（自 平成25年3月1日<br>至 平成26年2月28日）   | 当事業年度<br>（自 平成26年3月1日<br>至 平成27年2月28日）  |
|--|---|
| 1株当たり純資産額 751.75円<br>1株当たり当期純損失金額（△） △180.17円<br>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。 | 1株当たり純資産額 773.70円<br>1株当たり当期純利益金額 21.95円<br>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、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。 |

（注）1株当たり当期純利益金額又は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<br>（自 平成25年3月1日<br>至 平成26年2月28日）  | 当事業年度<br>（自 平成26年3月1日<br>至 平成27年2月28日）  |
|---|---|---|
| 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額（△）                   |   |   |
| 当期純利益又は当期純損失（△）（千円）                             | △267,008  | 32,530  |
| 普通株主に帰属しない金額（千円）                                | —   | —   |
| 普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）（千円）                      | △267,008  | 32,530  |
| 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<br>平成18年3月31日発行<br>54,000株（54,000個）<br>平成18年6月30日発行<br>67,500株（675個） | 新株予約権2種類<br>平成18年3月31日発行<br>54,000株（54,000個）<br>平成18年6月30日発行<br>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

該当事項はありません。