



## 平成28年2月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年1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

(氏名) 田上 滋

問合せ先責任者 (役職名) 管理部長

(氏名) 寺田 幸生

TEL 052-622-2220

四半期報告書提出予定日 平成28年1月14日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成28年2月期第3四半期の業績(平成27年3月1日～平成27年11月30日)

#### (1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年2月期第3四半期	1,133	△13.6	141	6.1	37	158.3	34	169.6
27年2月期第3四半期	1,312	△14.0	133	—	14	—	12	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
28年2月期第3四半期	23.33	23.30
27年2月期第3四半期	8.65	—

#### (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	円 銭	
28年2月期第3四半期	10,323		1,181		11.4	797.03		
27年2月期	10,565		1,146		10.9	773.70		

(参考)自己資本 28年2月期第3四半期 1,181百万円 27年2月期 1,146百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
27年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年2月期	—	0.00	—	—	—
28年2月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 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、対前期増減率)

	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	
通期	1,493	△16.4	161	△16.1	△132	—	△132	—	△89.07	

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

個別業績予想の修正については、本日(平成28年1月14日)公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 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

(3) 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)

28年2月期3Q	1,518,000 株	27年2月期	1,518,000 株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

28年2月期3Q	36,040 株	27年2月期	36,040 株
----------	----------	--------	----------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年2月期3Q	1,481,960 株	27年2月期3Q	1,481,960 株
----------	-------------	----------	-------------

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期報告書のレビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表に対するレビュー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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	2
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	2
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	2
3. 継続企業の前提に関する重要事象等	3
4. 四半期財務諸表	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
第3四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(重要な後発事象)	8

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、政府による経済政策や金融緩和策等を背景に企業業績や雇用環境が改善し、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。新興国等の経済減速等のリスクが顕著化し、依然として先行き不透明な状況が続いています。

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、不動産取引は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。

このような状況のもと、当社は開発・販売事業として宅地開発2物件の販売活動ならびに賃貸・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、当第3四半期累計期間の業績は、売上高1,133,856千円（前年同期比13.6%減）、営業利益141,320千円（前年同期比6.1%増）、経常利益37,361千円（前年同期比158.3%増）、四半期純利益34,574千円（前年同期比169.6%増）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の宅地及び建売販売を行い、宅地1区画を引渡しました。

この結果、売上高は32,346千円（前年同期比83.0%減）となり、セグメント損失は2,967千円（前年同期はセグメント損失3,179千円）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物件の賃貸及び運営管理を行いました。この結果、売上高は1,101,510千円（前年同期比1.9%減）となり、セグメント利益は262,865千円（前年同期比0.8%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第3四半期会計期間末における総資産につきましては、前事業年度末に対し242,306千円減少の10,323,358千円となりました。これは主に売掛金の減少85,228千円及び減価償却による有形固定資産の減少137,232千円によるものであります。

負債合計は前事業年度末に対し276,880千円減少の9,142,193千円となりました。これは主に借入金の減少によるものであります。

純資産合計は34,574千円増加の1,181,164千円となりました。これは利益剰余金の増加によるものであります。

## (3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

通期の個別業績予想につきましては、開発・販売事業の不振から売上高が当初予想を下回る見通しであること、ならびに株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンによるリファイナンスを平成28年1月13日に実行したことから、これに係る費用が発生し、利益面においても当初予想を下回る見通しとなり、通期の業績予想を修正いたしました。

詳細につきましては、本日（平成28年1月14日）公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

## (1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

## (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

### 3. 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、コスト管理の徹底などにより、当第3四半期累計期間において四半期純利益34,574千円を計上しております。

しかしながら、当社は手元資金残高に比して短期借入金及び1年内返済予定長期借入金残高は多額となっているため、各借入先とは継続的に元本返済期限の延長について協議を行ってまいりました。

加えて、第2四半期以降、開発・販売事業では新たに販売できた区画はなく、具体的な販売契約が締結できている区画也没有。販売実績が当初の計画以上に遅れていることから、売上高が著しく減少する結果となっております。また、賃貸・管理事業においてはテナントリーシングによる新規テナントの確保ができておらず、大型テナントの退去が続き各物件の稼働率は減少しております。

このため、第2四半期以降、開発・販売事業の不振による売上高の減少、賃貸・管理事業におけるテナント退去に伴う預り保証金の返還による資金需要の増大により、当社の資金繰りは厳しい状況となっており、新たな資金調達等の追加的な対応策を実施しなければ、当社の存続そのものが危うくなる状況となっております。

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。

「4. 四半期財務諸表、(3) 四半期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、当該状況を解消するため、対応策を進めてまいりますが、計画どおり進まない場合もあり、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。

## 4. 四半期財務諸表

## (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当第3四半期会計期間 (平成27年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	58,431	58,832
売掛金	111,797	26,569
販売用不動産	840,576	827,412
仕掛販売用不動産	126	2,673
その他	8,448	7,848
流動資産合計	1,019,379	923,335
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,022,442	2,885,276
土地	6,504,461	6,504,461
その他(純額)	5,931	5,864
有形固定資産合計	9,532,834	9,395,602
無形固定資産	1,264	1,163
投資その他の資産	12,186	3,257
固定資産合計	9,546,285	9,400,022
資産合計	10,565,664	10,323,358
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	614,500	456,500
1年内返済予定の長期借入金	2,489,653	4,252,927
1年内償還予定の社債	28,000	18,000
その他	233,717	327,749
流動負債合計	3,365,971	5,055,276
固定負債		
社債	18,000	-
長期借入金	4,118,782	2,317,756
関係会社長期借入金	1,100,000	1,100,000
その他	816,321	669,160
固定負債合計	6,053,103	4,086,917
負債合計	9,419,074	9,142,193
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金	4,800	4,800
利益剰余金	309,513	344,088
自己株式	△16,523	△16,523
株主資本合計	1,146,590	1,181,164
純資産合計	1,146,590	1,181,164
負債純資産合計	10,565,664	10,323,358

(2) 四半期損益計算書  
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 平成26年3月1日 至 平成26年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30日)
売上高	1,312,670	1,133,856
売上原価	1,041,079	865,308
売上総利益	271,590	268,548
販売費及び一般管理費	138,457	127,227
営業利益	133,132	141,320
営業外収益		
保険解約返戻金	—	5,459
受取保険金	678	1,622
その他	61	182
営業外収益合計	740	7,264
営業外費用		
支払利息	118,226	110,053
その他	1,181	1,169
営業外費用合計	119,407	111,223
経常利益	14,466	37,361
税引前四半期純利益	14,466	37,361
法人税、住民税及び事業税	1,779	2,932
法人税等調整額	△137	△145
法人税等合計	1,642	2,787
四半期純利益	12,823	34,574

## (3) 四半期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、コスト管理の徹底などにより、当第3四半期累計期間において四半期純利益34,574千円を計上しております。

しかしながら、当社は手元資金残高に比して短期借入金及び1年内返済予定長期借入金残高は多額となっているため、各借入先とは継続的に元本返済期限の延長について協議を行ってまいりました。

加えて、第2四半期以降、開発・販売事業では新たに販売できた区画はなく、具体的な販売契約が締結できている区画もありません。販売実績が当初の計画以上に遅れていることから、売上高が著しく減少する結果となっております。また、賃貸・管理事業においてはテナントリーシングによる新規テナントの確保ができておらず、大型テナントの退去が続き各物件の稼働率は減少しております。

このため、第2四半期以降、開発・販売事業の不振による売上高の減少、賃貸・管理事業におけるテナント退去に伴う預り保証金の返還による資金需要の増大により、当社の資金繰りは厳しい状況となっており、新たな資金調達等の追加的な対応策を実施しなければ、当社の存続そのものが危うくなる状況となっております。

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、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 収益基盤の確立

(賃貸・管理事業)

賃貸・管理事業については、テナントリーシングを強化することで、既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及びコスト管理の徹底により、収益基盤を強化・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」を強化し、さらに、個人向けだけではなく法人向け販売も実施することで、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拡大とコストダウンの徹底を図ります。また、株式会社三井住友銀行より、既存借入先を対象としたリファイナンスを平成28年1月13日に実行しました。この実行により資金繰りの安定化、財務体質の健全化を図ってまいります(詳細は下記※参照)。

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まいります。

## ※ (リファイナンスの概要)

平成28年1月8日開催の取締役会において下記の借入について決議し、平成28年1月13日付にてシンジケートローン契約を締結しております。

## 1. 使途

既存借入金の借換資金

## 2. 借入先の名称

株式会社三井住友銀行

## 3. 借入金額、借入条件(利率、返済条件等)

6,199,500千円

日本円TIBOR+0.8%

平成28年1月末日より

1ヶ月毎元金均等返済

## 4. 借入の実施時期、返済期限

平成28年1月13日

平成32年12月末日

## 5. アレンジメントフィー

196,000千円



## 6. 担保提供資産又は保証の内容

当社賃貸不動産

担保預金（普通預金）

## 7. その他重要な特約等がある場合にはその内容

当社決算数値について一定の条件の財務制限条項が付された契約が含まれております。

## ③ 運転資金の確保

①、②の施策により各借入先の理解を得るよう努めてまいります。また、主要株主であるストック株式会社は株式会社三井住友銀行とのリファイナンスの実行とあわせ、平成28年1月13日付で当社に120,000千円の融資を実行することで当社を支援しています（詳細は下記※参照）。

これらのリファイナンスの実行により、当社の資金繰りの安定化を図っております。

なお、第2四半期報告書提出時点では、平成27年10月14日付でストック株式会社と締結した250,000千円の融資枠設定に関する覚書に基づき、当社は当該融資枠を活用し必要な資金を確保する予定でした。ストック株式会社は同社が有する当社に対する貸付金を当社の主要株主である株式会社ランキャピタルマネジメントに債権譲渡することで融資に必要な資金を確保する予定でした。しかしながら、ストック株式会社より株式会社ランキャピタルマネジメントとの債権譲渡交渉が難航していると連絡を受け、当社はストック株式会社及び各借入先との協議・交渉を重ねました。その結果、上述のリファイナンスは長期の資金を確保することができるとともに、利息を含む年間返済額の圧縮ができ、キャッシュ・フローの改善を図れることから、当社は株式会社三井住友銀行とのリファイナンスを実行することとしました。

## ※（ストック株式会社からの借入の概要）

平成28年1月8日開催の取締役会において下記の借入について決議し、平成28年1月13日付にて金銭消費貸借契約を締結しております。

## 1. 用途

運転資金

## 2. 借入先の名称

ストック株式会社

## 3. 借入金額、借入条件（利率、返済条件等）

120,000千円

1.2%

元金一括返済

## 4. 借入の実施時期、返済期限

平成28年1月13日

平成32年12月末日

## 5. 担保提供資産又は保証の内容

該当なし

## 6. その他重要な特約等がある場合にはその内容

該当なし。なお、本借入は平成27年10月14日付の覚書に基づく融資枠の活用ではない、別借入となります。

当社は、全社一丸となり上記対応策を進めてまいります。賃貸・管理事業における既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及び開発・販売事業における物件販売には今後の契約締結が必要となります。

これらの計画や資金調達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、四半期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四半期財務諸表に反映しておりません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)  
該当事項はありません。

(重要な後発事象)

多額な資金の借入

当社は、平成28年1月8日開催の取締役会において借入について決議し、平成28年1月13日付にてシンジケートローン契約及び金銭消費貸借契約を締結しております。

概要については、「継続企業の前提に関する注記 対応策 ②財務体質の健全化及び③運転資金の確保」に記載のとおりであります。