



平成28年2月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年4月19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28年5月27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) 田上 滋
(氏名) 寺田 幸生
TEL 052-622-2220
有価証券報告書提出予定日 平成28年5月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年2月期の業績(平成27年3月1日～平成28年2月29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	%
28年2月期	1,513	△15.3	103	△46.1	△194	—	△194	—
27年2月期	1,786	△9.9	192	—	36	—	32	—

	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	%	%	%
28年2月期	△131.19	—	△18.5	△1.9	6.9
27年2月期	21.95	—	2.9	0.3	10.8

(参考) 持分法投資損益 28年2月期 一百万円 27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
28年2月期	10,340	955	9.2	641.89
27年2月期	10,565	1,146	10.9	773.70

(参考) 自己資本 28年2月期 955百万円 27年2月期 1,146百万円

(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
28年2月期	252	△1	△120	189
27年2月期	481	△9	△533	58

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	%	%
27年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年2月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
29年2月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

3. 平成29年2月期の業績予想(平成28年3月1日～平成29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)	784	1.3	64	△28.1	17	△15.0	15	△19.0	10.22
通期	1,608	6.3	143	38.5	50	—	44	—	30.23

(注) 「1株当たり当期純利益」の算定上の基礎となる期中平均株式数については、平成28年2月29日現在の発行済株式数(自己株式数を除く)を使用しております。

※ 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

28年2月期	1,524,000 株	27年2月期	1,518,000 株
28年2月期	36,040 株	27年2月期	36,040 株
28年2月期	1,482,435 株	27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	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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
5. 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	14
(5) 財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(重要な会計方針)	16
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21
6. その他	21

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。中国をはじめとする新興国の経済減速リスクが高まり、国内外ともに景気の先行きに対する警戒感が強まっています。

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。

一方、平成28年1月13日に株式会社三井住友銀行による既存借入先を対象としたシンジケートローンによるリファイナンスを実行したことによりアレンジャーフィー196百万円が発生し、また、当事業年度末決算において販売用不動産の一部を評価減したことにより、たな卸資産評価損として46百万円を計上いたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高1,513,304千円（前事業年度比15.3%減）、営業利益103,821千円（前事業年度比46.1%減）、経常損失194,060千円（前事業年度は経常利益36,360千円）、当期純損失194,478千円（前事業年度は当期純利益32,530千円）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）の宅地及び建売販売を行い、宅地2区画を引渡しました。

この結果、売上高は63,366千円（前事業年度比77.3%減）となり、セグメント損失は47,647千円（前事業年度はセグメント利益624千円）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1,449,937千円（前事業年度比3.9%減）、セグメント利益334,652千円（前事業年度比6.6%減）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、先行き不透明な経済状態にあるものの、日銀によるマイナス金利政策の導入により、住宅ローン金利など長期金利が引き下げられることで不動産への投資マインドが向上するものと予想されます。また、不動産賃貸市場においては、近隣消費志向の高まりにより地域の生活に密着した商業施設や時間消費型の商業施設のニーズが高まるものと思われま。

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1,608百万円、営業利益143百万円、経常利益50百万円、当期純利益44百万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33,426千円減少の985,953千円となりました。主な要因としましては、現金及び預金の増加130,582千円、売掛金の減少83,390千円、ならびに販売用不動産の販売による減少85,888千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191,348千円減少の9,354,936千円となりました。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2,899,517千円減少の466,453千円となりました。主な要因としましては、平成28年1月13日に株式会社三井住友銀行による既存借入先を対象としたリファイナンスを実行したことにより、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が減少したものであります。

(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2,866,220千円増加の8,919,324千円となりました。主な要因としましては、上述のリファイナンス実行により長期借入金が増加したものであります。

(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191,478千円減少の955,111千円となりました。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189,013千円となりました。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252,337千円（前事業年度は481,852千円の獲得）であります。これは主に税引前当期純損失の計上194,060千円、ならびに減価償却費184,502千円及びシンジケートローン手数料の財務活動によるキャッシュフローへの振替196,000千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1,676千円（前事業年度は9,403千円の使用）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120,078千円（前事業年度は533,719千円の使用）であります。これは主に借入金の借入れ及び返済並びにシンジケートローン手数料の支払い196,000千円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5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 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 重要事象等について

当社は、コスト管理の徹底などにより、当事業年度において営業利益103,821千円を計上いたしました。シンジケートローン手数料196,000千円等の計上により経常損失及び税引前当期純損失は194,060千円、当期純損失は194,478千円を計上するに至りました。

当事業年度は、開発・販売事業において第4四半期に入って引合いの増加や商談が進んでおり、販売実績が上がったものの当初の計画には未達であり、売上高は前期に比べて著しく減少する結果となっております。加えて、賃貸・管理事業においては新規に出店となったテナントはあったものの、大型テナントの退去が続いたことにより一部物件の稼働率は低下しております。

当社はこれらの開発・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対応するため、平成28年1月に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等を実行し、資金繰りの安定化に努めております。しかしながら、依然として当社の資金繰りは余力があるわけではありません。

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。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、⑩重要事象等について」、ならびに「5. 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、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。

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。

③ 運転資金の確保

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等を実行したことにより、安定した長期資金を調達することができました。これにより運転資金をより確実に確保するように堅実な経営を進めてまいります。

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商談の進行による今後の契約締結が必要となります。

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株式会社ランキャピタルマネジメントであります。

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	32.93%	資金の借入 役員の兼任1名
株式会社ランキャピタルマネジメント	投資業	31.51%	—

(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。

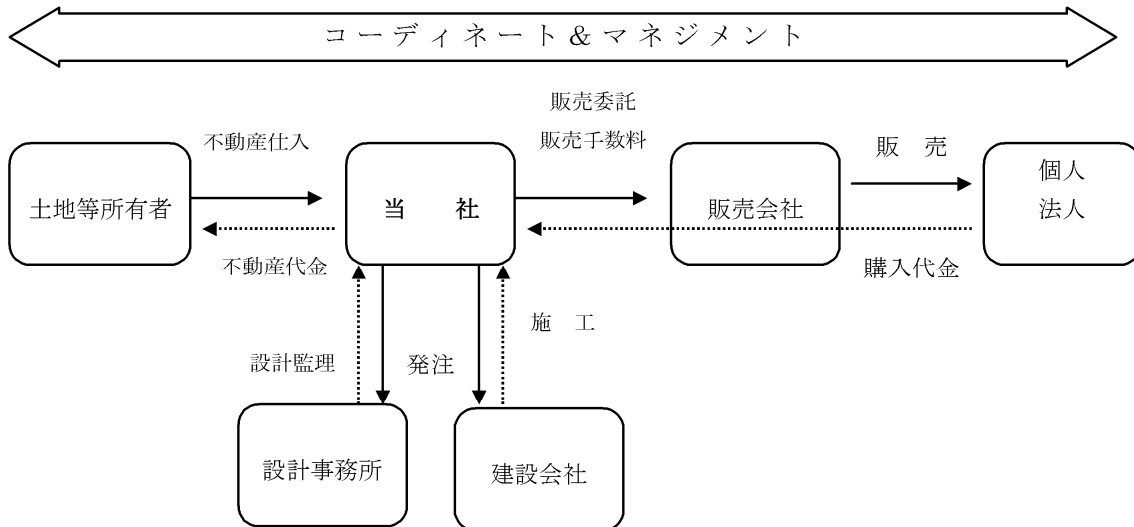
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

①開発・販売事業

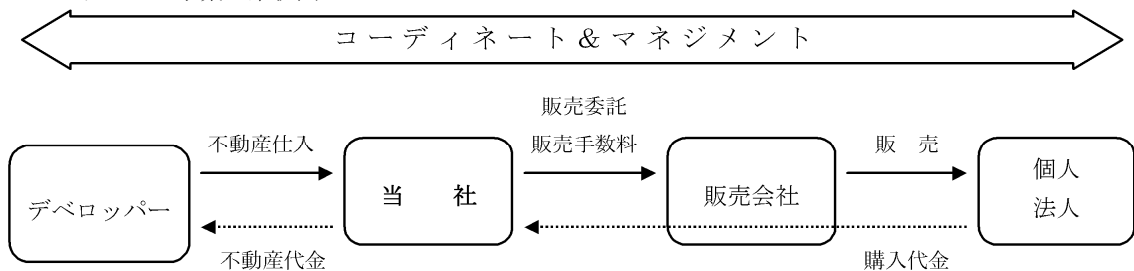
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

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》

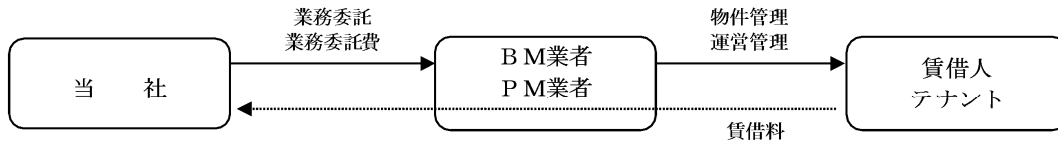


②賃貸・管理事業

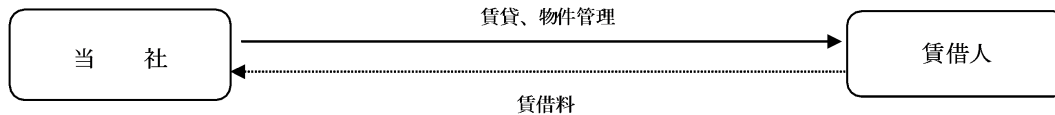
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

《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」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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	58,431	189,013
売掛金	111,797	28,406
販売用不動産	840,576	754,687
仕掛販売用不動産	126	2,673
前払費用	8,372	3,095
その他	75	8,077
流動資産合計	1,019,379	985,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,793,600	3,794,437
減価償却累計額	△771,158	△954,272
建物(純額)	3,022,442	2,840,165
構築物	2,600	2,600
減価償却累計額	△173	△433
構築物(純額)	2,426	2,166
工具、器具及び備品	8,533	9,372
減価償却累計額	△5,028	△5,954
工具、器具及び備品(純額)	3,504	3,418
土地	6,504,461	6,504,461
有形固定資産合計	9,532,834	9,350,212
無形固定資産		
商標権	492	373
その他	771	771
無形固定資産合計	1,264	1,145
投資その他の資産		
その他	12,186	3,579
投資その他の資産合計	12,186	3,579
固定資産合計	9,546,285	9,354,936
資産合計	10,565,664	10,340,889

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	614,500	—
1年内返済予定の長期借入金	2,489,653	152,744
1年内償還予定の社債	28,000	—
未払金	131,856	185,412
未払費用	39,987	2,239
未払法人税等	6,199	—
前受金	20,395	30,931
預り金	7,455	6,316
その他	27,823	88,709
流動負債合計	3,365,971	466,453
固定負債		
社債	18,000	—
長期借入金	4,118,782	7,339,237
関係会社長期借入金	1,100,000	955,000
長期預り敷金保証金	807,277	619,452
繰延税金負債	630	456
資産除去債務	2,367	2,382
その他	6,045	2,794
固定負債合計	6,053,103	8,919,324
負債合計	9,419,074	9,385,777
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	851,800
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	△17,325	△211,803
利益剰余金合計	309,513	115,035
自己株式	△16,523	△16,523
株主資本合計	1,146,590	955,111
純資産合計	1,146,590	955,111
負債純資産合計	10,565,664	10,340,889

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
売上高		
不動産売上高	278,326	63,192
賃貸事業収入	1,508,188	1,449,937
その他の売上高	227	174
売上高合計	1,786,742	1,513,304
売上原価		
不動産売上原価	262,242	101,031
賃貸事業売上原価	1,146,429	1,110,304
売上原価合計	1,408,671	1,211,335
売上総利益	378,071	301,969
販売費及び一般管理費	185,611	198,147
営業利益	192,459	103,821
営業外収益		
受取利息	10	14
受取保険金	776	38,432
保険解約返戻金	—	5,459
その他	66	192
営業外収益合計	852	44,098
営業外費用		
支払利息	154,696	138,988
社債利息	704	314
シンジケートローン手数料	—	196,000
その他	1,550	6,678
営業外費用合計	156,952	341,980
経常利益又は経常損失(△)	36,360	△194,060
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	36,360	△194,060
法人税、住民税及び事業税	4,009	591
法人税等調整額	△179	△174
法人税等合計	3,829	417
当期純利益又は当期純損失(△)	32,530	△194,478

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)		当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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		179,134	12.7	54,589	4.5
建物原価		82,721	5.9	—	—
販売用不動産評価損		—	—	46,441	3.8
その他		386	0.0	—	—
計	※	262,242	18.6	101,031	8.3
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		522,938	37.1	501,811	41.4
支払手数料		235,164	16.7	230,463	19.0
減価償却費		183,456	13.0	183,652	15.2
その他		204,869	14.6	194,376	16.1
計		1,146,429	81.4	1,110,304	91.7
売上原価合計		1,408,671	100.0	1,211,335	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

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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	△17,325	309,513
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	3,000						
当期純損失（△）						△194,478	△194,478
当期変動額合計	3,000	-	-	-	-	△194,478	△194,478
当期末残高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	△211,803	115,035

	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	1,146,590	1,146,590
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）		3,000	3,000
当期純損失（△）		△194,478	△194,478
当期変動額合計	-	△191,478	△191,478
当期末残高	△16,523	955,111	955,111

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	36,360	△194,060
減価償却費	184,764	184,502
受取利息及び受取配当金	△10	△14
受取保険金	△776	△38,432
支払利息	155,401	139,302
シンジケートローン手数料	—	196,000
売上債権の増減額(△は増加)	15,141	83,390
たな卸資産の増減額(△は増加)	209,559	83,342
前払費用の増減額(△は増加)	165	1,323
未払金の増減額(△は減少)	△4,043	55,773
未払費用の増減額(△は減少)	764	△858
未払又は未収消費税等の増減額	18,941	△34,723
前受金の増減額(△は減少)	11,591	10,020
長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)	△19,115	△108,335
その他	3,713	14,320
小計	612,457	391,552
利息及び配当金の受取額	10	14
利息の支払額	△130,393	△172,068
保険金の受取額	776	38,432
法人税等の支払額	△997	△5,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	481,852	252,337
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	△9,403	△1,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,403	△1,676
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	40,000	2,000
短期借入金の返済による支出	△391,000	△576,500
関係会社短期借入れによる収入	—	230,000
関係会社短期借入金の返済による支出	—	△230,000
長期借入れによる収入	—	6,249,500
長期借入金の返済による支出	△160,653	△5,406,124
関係会社長期借入れによる収入	10,000	120,000
関係会社長期借入金の返済による支出	—	△265,000
社債の償還による支出	△28,000	△46,000
シンジケートローン手数料の支払額	—	△196,000
割賦債務の返済による支出	△4,065	△4,953
ストックオプションの行使による収入	—	3,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△533,719	△120,078
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△61,270	130,582
現金及び現金同等物の期首残高	119,702	58,431
現金及び現金同等物の期末残高	58,431	189,013

(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、コスト管理の徹底などにより、当事業年度において営業利益103,821千円を計上いたしました。シンジケートローン手数料196,000千円等の計上により経常損失及び税引前当期純損失は194,060千円、当期純損失は194,478千円を計上するに至りました。

当事業年度は、開発・販売事業において第4四半期に入って引合いの増加や商談が進んでおり、販売実績が上がったものの当初の計画には未達であり、売上高は前期に比べて著しく減少する結果となっております。加えて、賃貸・管理事業においては新規に出店となったテナントはあったものの、大型テナントの退去が続いたことにより一部物件の稼働率は低下しております。

当社はこれらの開発・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対応するため、平成28年1月に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等を実行し、資金繰りの安定化に努めております。しかしながら、依然として当社の資金繰りは余力があるわけではありません。

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。

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。

③ 運転資金の確保

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等を実行したことにより、安定した長期資金を調達することができました。これにより運転資金をより確実に確保するように堅実な経営を進めてまいります。

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商談の進行による今後の契約締結が必要となります。

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いません。

（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

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・再開発・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 (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	278,554	1,508,188	1,786,742	—	1,786,742
セグメント間の内部売上 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 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。

当事業年度(自平成27年3月1日至平成28年2月29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	63,366	1,449,937	1,513,304	—	1,513,304
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—
計	63,366	1,449,937	1,513,304	—	1,513,304
セグメント利益	△47,647	334,652	287,005	△183,183	103,821
セグメント資産	757,623	9,378,467	10,136,091	204,798	10,340,889
その他の項目					
減価償却費	—	183,652	183,652	849	184,502
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	1,676	1,676	—	1,676

(注) 1. セグメント利益の調整額△183,183千円は、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204,798千円は、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849千円は、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

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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	252,198	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。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
1株当たり純資産額 773.70円	1株当たり純資産額 641.89円
1株当たり当期純利益金額 21.95円	1株当たり当期純損失金額 △131.19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、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。	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 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29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)	32,530	△194,478
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)	32,530	△194,478
期中平均株式数(株)	1,481,960	1,482,435
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	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。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表取締役の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動

・新任取締役候補

取締役 谷角 速斗

・退任予定取締役

取締役 大森 真

③ 就任予定日

平成28年5月27日