



2019年2月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年4月11日

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/>

上場取引所 名

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) 取締役管理部長 (氏名) 寺田 幸生

TEL 052-622-2220

定時株主総会開催予定日 2019年5月28日 配当支払開始予定日

2019年5月29日

有価証券報告書提出予定日 2019年5月29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. 2019年2月期の連結業績(2018年3月1日～2019年2月28日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年2月期	1,461		154		86		29	
2018年2月期								

(注) 包括利益 2019年2月期 29百万円 (%) 2018年2月期 百万円 (%)

	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	%	%	%
2019年2月期	19.50		2.7	0.9	10.6
2018年2月期					

(参考) 持分法投資損益 2019年2月期 百万円 2018年2月期 百万円

2019年2月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年2月期の数値及び2019年2月期の対前年増減率については記載しておりませ
 ん。

(2) 連結財政状態

	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
2019年2月期	9,455	1,104	11.7	742.36
2018年2月期				

(参考) 自己資本 2019年2月期 1,104百万円 2018年2月期 百万円

2019年2月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年2月期の数値に関しては記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・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
2019年2月期	141	134	198	139
2018年2月期				

2019年2月期第1四半期より四半期連結財務諸表を作成しているため、2018年2月期の数値に関しては記載しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	%	%
2018年2月期		0.00		5.00	5.00	7	9.0	0.7
2019年2月期		0.00		2.00	2.00	2	10.3	0.3
2020年2月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2020年2月期の連結業績予想(2019年3月1日～2020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		親会社株主に帰属する 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)	768	5.5	57	34.9	14	69.2	10	73.7	6.87
通期	1,533	5.0	125	18.3	41	51.6	28	0.5	19.41

注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2019年2月期	1,524,000 株	2018年2月期	1,524,000 株
2019年2月期	36,041 株	2018年2月期	36,040 株
2019年2月期	1,487,959 株	2018年2月期	1,487,960 株

期末自己株式数

期中平均株式数

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年2月期の個別業績(2018年3月1日～2019年2月28日)

(1) 個別経営成績

(%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	%
2019年2月期	1,460	5.9	154	12.2	87	10.7	30	63.6
2018年2月期	1,552	3.0	175	5.0	97	5.6	82	81.3

	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
	円 銭	円 銭
2019年2月期	20.18	
2018年2月期	55.40	

(2) 個別財政状態

	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
2019年2月期	9,456	1,105	11.7	743.03
2018年2月期	9,733	1,083	11.1	727.85

(参考) 自己資本 2019年2月期 1,105百万円 2018年2月期 1,083百万円

2. 2020年2月期の個別業績予想(2019年3月1日～2020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 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	767	5.4	55	37.6	14	71.1	9	75.3	6.54
通期	1,531	4.9	118	23.0	38	56.2	26	12.0	17.75

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
連結損益計算書	6
連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	7
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	8
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	9
(セグメント情報等)	11
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用情勢の改善が進み、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。一方、海外では米国と中国における貿易摩擦が今後の世界経済に与える影響が懸念されております。

このような状況のもと、当社グループは開発・販売事業として宅地開発1物件及びリセール住宅1戸の販売活動ならびに賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動をいたしました。なお、2018年9月6日に発生した北海道胆振東部地震により被害を受けた当社保有の商業施設（札幌市厚別区）の復旧工事に係る損失として、特別損失34,375円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,461,080千円、営業利益154,172千円、経常利益86,074千円、親会社株主に帰属する当期純利益29,019千円となりました。

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）の宅地及び建売販売、ならびに長野県伊那市のリセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地3区画を引き渡ししました。

この結果、売上高は83,419千円となり、セグメント利益は974千円となりました。

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）の商業施設合計5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1,377,268千円となり、セグメント利益は324,333千円となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産につきましては、9,455,921千円となりました。主な内訳は、土地が6,310,521千円、建物及び構築物が2,357,329千円であります。

負債合計は8,351,325千円となりました。主な内訳は、長期借入金（1年以内返済予定の長期借入金を含む）が6,843,100千円、関係会社長期借入金（1年以内返済予定の関係会社長期借入金を含む）が820,000千円であります。

純資産合計は1,104,595千円となりました。主な内訳は、資本金が851,800千円、利益剰余金が264,519千円であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計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139,040千円となりました。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141,630千円であります。これは主に減価償却費187,584千円及び未払金の減少47,034千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134,688千円であります。これは有形固定資産の取得による支出59,686千円及び担保預金の預入による支出75,000千円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198,779千円であります。これは主に借入金の返済によるものであります。

(4) 今後の見通し

不動産市場をとりまく環境は、マイナス金利政策の継続により、不動産への投資マインドは引き続き一定の規模をもって堅調に推移していくものと予想されますが、今後の国内外の情勢により楽観視できない状況にあります。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予想されます。

当社グループでは、これまでもテナントリーシングの強化、コスト管理の徹底及び長期的な資金の安定化に努めてまいりました。しかしながら、総資産に対する有利子負債割合は未だ高いため、引き続きキャッシュ・フローを重視した経営改善を進め、長期的な資金の一層の安定化に向けて事業活動を行っていく必要があります。

この課題に対処するべく、今後の事業活動におきましても、これまで同様に以下の対応を継続実施してまいります。

① 収益基盤の確立

賃貸・管理事業においては、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・販売事業においては、「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グループ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

資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力してまいります。

④ 子会社を活用したグループ価値の最大化

2018年5月1日に設立した子会社においてテナント直営事業及び商業施設管理事業を開始し、賃貸・管理事業における企業グループ収益の拡大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1,533百万円、営業利益125百万円、経常利益41百万円、親会社株主に帰属する当期純利益28百万円を計画しております。

2. 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。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2019年2月28日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	289,040
売掛金	17,987
販売用不動産	446,554
仕掛販売用不動産	2,959
繰延税金資産	9,324
その他	3,643
流動資産合計	769,510
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	3,865,401
減価償却累計額	△1,508,071
建物及び構築物（純額）	2,357,329
土地	6,310,521
その他	13,607
減価償却累計額	△8,929
その他（純額）	4,678
有形固定資産合計	8,672,530
無形固定資産	
その他	955
無形固定資産合計	955
投資その他の資産	
繰延税金資産	457
その他	12,467
投資その他の資産合計	12,924
固定資産合計	8,686,410
資産合計	9,455,921
負債の部	
流動負債	
工事未払金	100
1年内返済予定の長期借入金	141,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000
その他	134,623
流動負債合計	300,077
固定負債	
長期借入金	6,701,746
関係会社長期借入金	796,000
長期預り敷金保証金	551,074
資産除去債務	2,427
固定負債合計	8,051,248
負債合計	8,351,325
純資産の部	
株主資本	
資本金	851,800
資本剰余金	4,800
利益剰余金	264,519
自己株式	△16,524
株主資本合計	1,104,595
純資産合計	1,104,595
負債純資産合計	9,455,921

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:千円)

	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
売上高	1,461,080
売上原価	1,126,331
売上総利益	334,748
販売費及び一般管理費	180,575
営業利益	154,172
営業外収益	
違約金収入	12,000
受取保険金	2,317
その他	74
営業外収益合計	14,391
営業外費用	
支払利息	82,174
その他	315
営業外費用合計	82,489
経常利益	86,074
特別損失	
災害による損失	34,375
特別損失合計	34,375
税金等調整前当期純利益	51,699
法人税、住民税及び事業税	10,789
法人税等調整額	11,890
法人税等合計	22,680
当期純利益	29,019
親会社株主に帰属する当期純利益	29,019

(連結包括利益計算書)

(単位:千円)

当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	
当期純利益	29,019
包括利益	29,019
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	29,019
非支配株主に係る包括利益	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	851,800	4,800	242,939	△16,523	1,083,015	1,083,015
当期変動額						
剰余金の配当			△7,439		△7,439	△7,439
親会社株主に帰属する 当期純利益			29,019		29,019	29,019
自己株式の取得				△0	△0	△0
当期変動額合計	-	-	21,580	△0	21,579	21,579
当期末残高	851,800	4,800	264,519	△16,524	1,104,595	1,104,595

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	51,699
減価償却費	187,584
受取利息及び受取配当金	△3
違約金収入	△12,000
受取保険金	△2,317
支払利息	82,174
売上債権の増減額(△は増加)	2,877
たな卸資産の増減額(△は増加)	28,059
前払費用の増減額(△は増加)	△142
未払金の増減額(△は減少)	△47,034
未払費用の増減額(△は減少)	△800
未払又は未収消費税等の増減額	△10,612
前受金の増減額(△は減少)	△1,836
長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)	△32,888
その他	△1,547
小計	243,212
利息及び配当金の受取額	3
利息の支払額	△82,174
違約金の受取額	2,700
保険金の受取額	2,317
法人税等の支払額	△24,428
営業活動によるキャッシュ・フロー	141,630
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	△59,686
担保預金の預入による支出	△75,000
その他	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△134,688
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	△141,353
関係会社長期借入金の返済による支出	△50,000
自己株式の取得による支出	△0
配当金の支払額	△7,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	△198,779
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△191,837
現金及び現金同等物の期首残高	330,878
現金及び現金同等物の期末残高	139,040

(5) 連結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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 1社
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社ネオフィーク

(2) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する注記

連結の範囲の変更 当連結会計年度から株式会社ネオフィークを新たに設立したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社株式会社ネオフィークの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を作成し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な修正を行っております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。

② たな卸資産

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。

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) 重要な減価償却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) 重要な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。

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。

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) 連結キャッシュ・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。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、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

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	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	83,419	1,377,112	1,460,532	548	-	1,461,080
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	156	156	-	△156	-
計	83,419	1,377,268	1,460,688	548	△156	1,461,080
セグメント利益又は損失(△)	974	324,333	325,307	△613	△170,521	154,172
セグメント資産	450,184	8,685,057	9,135,241	9,506	311,173	9,455,921
その他の項目						
減価償却費	-	186,899	186,899	170	515	187,584
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	54,438	54,438	5,248	-	59,686

(注) 1. 「その他」区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、店舗運営事業であります。

2. セグメント利益又は損失の調整額△170,521千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△170,984千円及びセグメント間取引消去462千円であります。全社費用は、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311,173千円は、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515千円は、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。

3. セグメント利益又は損失の合計は、連結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】

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019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	260,914	貸貸・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】

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019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】

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019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】

当連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
1株当たり純資産額	742.36円
1株当たり当期純利益金額	19.50円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)
1株当たり当期純利益金額	
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	29,019
普通株主に帰属しない金額（千円）	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	29,019
普通株式の期中平均株式数（株）	1,487,959
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	—

（重要な後発事象）

該当事項はありません。