

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年7月13日
【四半期会計期間】	第52期第1四半期（自 2023年3月1日 至 2023年5月31日）
【会社名】	株式会社エスポア
【英訳名】	ESPOIR Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 矢作 和幸
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区南平台町15番1号
【電話番号】	03-6712-7772
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区南平台町15番1号
【電話番号】	03-6712-7772
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第51期 第1四半期 連結累計期間	第52期 第1四半期 連結累計期間	第51期
会計期間	自2022年 3月1日 至2022年 5月31日	自2023年 3月1日 至2023年 5月31日	自2022年 3月1日 至2023年 2月28日
売上高 (千円)	317,286	521,954	1,395,105
経常利益 (千円)	8,093	232,545	25,208
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	6,599	485,177	2,359,558
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	6,599	485,177	2,359,558
純資産額 (千円)	869,271	875,786	1,360,964
総資産額 (千円)	8,710,930	6,703,960	6,274,372
1株当たり四半期純利益又は1株当たり当期純損失 (円)	4.44	290.89	1,524.68
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	10.0	13.1	21.7

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、第51期第1四半期連結累計期間は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第52期第1四半期連結累計期間は、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。第51期は、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

なお、当第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況

1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況について

当社グループは、2023年2月期において2,388,617千円の減損損失を計上したことにより、当第1四半期連結会計期間末においても、875,786千円の債務超過になっております。また、1年内に返済期限の到来する借入金は6,563,169千円であり、現金及び預金626,426千円に比して高い水準にあるとともに、当第1四半期連結会計期間末において流動負債が流動資産を著しく超過しております。これにより、継続企業的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おります。

当社グループでは、当該状況を解消すべく、2023年4月11日開催の臨時取締役会において固定資産を譲渡する方針を決議し、保有物件のうち3物件については2023年4月11日に、1物件については2023年4月28日に売買契約の締結が完了し、取得条件となっております。2023年5月25日開催の第51回定時株主総会においても承認可決されたため、2023年6月30日に計4物件の譲渡が完了いたしました。

また譲渡の完了に伴い、2023年6月30日に、借入金6,037,214千円の期限前返済も完了し、固定資産売却益として1,399,440千円の特別利益の計上を見込んでおります。

以上により、継続企業的前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しております。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症対策の規制緩和により、緩やかに回復の動きが見られてきました。しかしながら、原材料価格の高騰や円安の進行により物価が上昇しており、またウクライナ情勢も長期化の様相を呈するなど、依然として、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、ここ数年で、特に新型コロナウイルス感染症の影響により、生活様式や働き方に変化が生じたことで、ニーズがさらに多様化しており、またDX化の動きも加速するなど、大きな転換期を迎えていると言っても過言ではありません。

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及び建売物件、ならびに中古戸建のリフォームの販売活動を行うとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動を展開しながら、新たなビジネスモデル構築の一環として、不動産コンサルティング事業への取り組みを強化してまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高521,954千円（前年同期比64.5%増）、営業利益240,115千円（前年同四半期は、営業利益22,504千円）、経常利益232,545千円（前年同四半期は、経常利益8,093千円）、親会社株主に帰属する四半期純利益485,177千円（前年同四半期は、親会社株主に帰属する四半期純利益6,599千円）となりました。

セグメント別経営成績は、次のとおりとなります。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメント区分の変更を行っております。変更の詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等） セグメント情報」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

#### a. 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。

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行いました。契約・引き渡しには至らず、当第1四半期連結累計期間において売上高は計上できませんでした。

「リセール事業」については、引き続き長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の建売販売を行いました。契約・引き渡しには至らず、当第1四半期連結累計期間において売上高は計上できませんでした。

この結果、セグメント損失は824千円（前年同期はセグメント損失890千円）となりました。

#### b. 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。

現在当社は、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）、神奈川県横浜市中区（1物件）、石川県河北郡（1物件）の5物件の商業施設を所有しており、当該施設の賃貸及び運営管理を行っております。

当第1四半期連結累計期間においては、高騰するエネルギー価格について、契約の見直し等を図った結果、一定の落ち着きを取り戻すことができたことや、前年度の積極的なリーシング活動が功を奏し、売上高、セグメント利益ともに前年度を上回る結果となりました。

この結果、売上高は324,821千円（前年同期比3.2%増）となり、セグメント利益は94,431千円（前年同期比46.0%増）となりました。

c. 不動産コンサルティング事業

当第1四半期累計期間より開始した不動産コンサルティング事業は、デベロップメント事業やリセール事業を長年にわたり展開してきたノウハウを活かし、旧来の相場を基準とした売り手と買い手を繋ぐだけの仲介ではなく、それぞれの不動産が持つエリアや立地特性などを多様な視点で分析し、また専門的な知見・技術や独自のネットワークを有すパートナーとの提携により、それぞれの不動産が有す潜在的な価値を最大限まで引き出し、最適な価格で取引を実現することをコンセプトとしております。

当第1四半期連結累計期間においては、コンサルティング業務委託契約を締結しているアークホールディングス株式会社との間で、計3件のコンサルティング業務を完結いたしました。

この結果、売上高は193,152千円となり、セグメント利益は193,152千円となりました。

なお、不動産コンサルティング事業における原価及び販管費について、現時点では人件費のみを想定しておりましたが、当第1四半期連結累計期間においては、開発・販売事業及び賃貸・管理事業と兼務であり、不動産コンサルティング事業単独で人件費を計上しなかったため、売上高とセグメント利益は同額となっております。

また、不動産コンサルティング事業については、前第1四半期連結累計期間の実績がないため、比較情報を記載しておりません。

d. その他

「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、主として店舗運営事業であります。

現在、当社の所有する、神奈川県横浜市中区（1物件）、石川県河北郡（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）の3物件において、連結子会社の株式会社リユニオンが店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は5,372千円（前年同期比32.2%増）となり、セグメント利益は2,320千円（前年同期比223.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に対して429,587千円増加の6,703,960千円となりました。これは、主に現金及び預金の増加130,978千円及び繰延税金資産の増加370,862千円によるものであります。

負債合計は前連結会計年度末に対して55,590千円減少の7,579,747千円となりました。これは主に長期借入金の返済による減少49,479千円及び工事未払金の減少18,877千円によるものであります。

純資産合計は前連結会計年度末に対して485,177千円増加の875,786千円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益の計上によるものであります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 3【経営上の重要な契約等】

#### (和解契約)

当社は、当社の主要株主であるストーク株式会社より、2022年1月25日に当社名で振り出された約束手形について、当該約束手形に記載された金1,296,100千円の支払いを求める訴訟を、2022年4月20日に名古屋地方裁判所に提起されており、また本件手形訴訟提起前に同社が行った不動産仮差押命令申立てに基づき、2022年4月25日付で、名古屋地方裁判所より仮差押命令が発せられておりましたが、2023年3月23日付で同社との間で和解契約を締結し、2023年4月26日に裁判所にて裁判上の和解が成立いたしました。

当該和解契約の締結に伴い、同社との間で平成28年1月13日に締結した根抵当権設定契約における極度額を835,000千円から1,300,000千円に、被担保債権の範囲を金銭消費貸借取引から金銭消費貸借取引・手形債権に、それぞれ変更することとなりました。

また上記に加え、同社が当社に対し有する債権のうち551,679千円が、当社の主要株主であるアークホールディングス株式会社に対して譲渡されました。

#### (不動産売買契約)

当社は、ストーク株式会社との和解契約の内容に基づき、また財務体質の健全化を図るため、2023年4月11日開催の臨時取締役会において下記4物件を譲渡する方針を決議し、下記「2. 譲渡資産の内容」(1)～(3)の3物件については2023年4月11日に、同(4)の1物件については2023年4月28日に売買契約の締結が完了しております。なお、当該4物件の譲渡については、2023年5月25日開催の第51回定時株主総会において、承認可決されております。

#### 1. 譲渡先の概要等

取引の譲渡先につきましては、いずれも国内法人となりますが、譲渡先、譲渡金額につきましては、当該売買契約の守秘義務条項により公表を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先の間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特筆すべき事項はありません。

#### 2. 譲渡資産の内容

下記(1)～(3)は同一の売却先となります。

##### (1) 内灘物件

所在地	石川県河北郡内灘町字千鳥台五丁目1番 他
施設名称	コンフォモール内灘
種類	土地、建物及び付属設備等
譲渡前の用途	賃貸用不動産

##### (2) 上磯物件

所在地	北海道北斗市七重浜七丁目189番3 他
施設名称	トライアル上磯店
種類	土地、建物及び付属設備等
譲渡前の用途	賃貸用不動産

##### (3) 厚別物件

所在地	北海道札幌市厚別区厚別西四条2丁目611番363 他
施設名称	トライアル厚別店
種類	土地、建物及び付属設備等
譲渡前の用途	賃貸用不動産

##### (4) 本牧物件

所在地	神奈川県横浜市中区本牧原12番1 他
施設名称	ベイトウン本牧 5番街、10番街
種類	土地、建物及び付属設備等
譲渡前の用途	賃貸用不動産

### 3. 譲渡の日程

#### 物件(1)～(3)

取締役会決議日	2023年4月11日
株主総会承認決議日	2023年5月25日
売買契約締結日	2023年4月11日
引渡日(譲渡日)	2023年6月30日

#### 物件(4)

取締役会決議日	2023年4月11日
株主総会承認決議日	2023年5月25日
売買契約締結日	2023年4月28日
引渡日(譲渡日)	2023年6月30日

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,800,000
計	4,800,000

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2023年5月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年7月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,704,000	1,704,000	名古屋証券取引所 ネクスト市場	単元株式数 100株
計	1,704,000	1,704,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年7月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。



( 3 ) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】  
該当事項はありません。

( 4 ) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2023年3月1日～ 2023年5月31日	-	1,704,000	-	919,075	-	72,075

(注) 2022年10月14日付で提出した有価証券届出書に記載いたしました「第一部証券情報 第1募集要項 5新規発行による手取金の使途 (2)手取金の使途」について、下記のとおり変更いたしました。

変更の理由

当社は、商業施設の賃貸及び運営管理を中心とした「ストック型ビジネス」である賃貸・管理事業を中心に、用地を購入し、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」並びに、他社が開発した中古不動産を購入して、市場ニーズに合致したリノベーションを施して販売する「リセール事業」等を行ってまいりました。

しかし、2023年5月25日付「(開示事項の経過) 保有不動産の売却承認に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、第51回定時株主総会において当社が保有する商業施設4物件の売却が承認され、2023年6月30日にその引渡(譲渡)が完了したことにより、本新株予約権の発行時に計画しました資金使途につきましては、一部を変更することといたしました。

変更の内容

(変更箇所は、下線を付して表示しております。)

( 1 ) 変更前の資金使途(当初予定)

	具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
	借入金返済資金 返済対象借入金は、 <u>ストック株式会社からの借入金</u>	40	2022年11月～2023年12月
	保有物件修繕費用 内灘物件修繕費用として6百万円 苫小牧物件修繕費用として22.8百万円	28	2022年11月～2023年12月
	運転資金。具体的には、以下のとおりです。 ( ) <u>入居テナントの急な退店に伴う保証金の返還資金として20百万円</u> ( )経年劣化や災害等により発生する突発的な修繕費として10百万円 ( )当社の営業人員や内部管理部門の人員の人件費や採用経費として40百万円 ( )今後当社の事業運営上更なる <u>運転資金が必要な場合に備えた資金として10百万円</u>	80	2022年11月～2023年12月

(2) 変更後の資金使途

	具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
	借入金返済資金	0	2022年11月～2023年12月
	保有物件修繕費用 苫小牧物件修繕費用として、30百万円	30	2022年11月～2023年12月
	<p>運転資金。具体的には、以下のとおりです。</p> <p>( ) 入居テナントの急な退店に伴う保証金の返還資金として10百万円</p> <p>( ) 経年劣化や災害等により発生する突発的な修繕費として10百万円</p> <p>( ) 当社の営業人員や内部管理部門の人員の人件費や採用経費として40百万円</p> <p>( ) 今後当社の事業運営上更なる運転資金が必要な場合に備えた資金として58百万円</p>	118	2022年11月～2023年12月

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 36,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,667,700	16,677	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,704,000	-	-
総株主の議決権	-	16,677	-

【自己株式等】

2023年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
株式会社エスポア	東京都渋谷区南平 台15-1	36,000	-	36,000	2.11
計		36,000	-	36,000	2.11

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、海南監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	495,447	626,426
売掛金	58,467	57,389
販売用不動産	108,866	146,808
仕掛販売用不動産	33,577	29,945
その他	7,178	8,473
流動資産合計	703,537	869,043
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,260,089	1,223,148
土地	4,273,671	4,203,736
その他(純額)	792	720
有形固定資産合計	5,534,553	5,427,605
無形固定資産	771	771
投資その他の資産	35,510	406,539
固定資産合計	5,570,835	5,834,916
資産合計	6,274,372	6,703,960
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	18,977	100
1年内返済予定の長期借入金	4,556,362	4,515,769
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,047,400	2,047,400
その他	234,418	249,512
流動負債合計	6,857,158	6,812,782
固定負債		
長期借入金	234,231	225,345
長期預り敷金保証金	527,344	527,954
資産除去債務	3,490	3,493
その他	13,112	10,171
固定負債合計	778,179	766,965
負債合計	7,635,337	7,579,747
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	919,075	919,075
資本剰余金	72,075	72,075
利益剰余金	2,336,974	1,851,796
自己株式	16,542	16,542
株主資本合計	1,362,366	877,189
新株予約権	1,402	1,402
純資産合計	1,360,964	875,786
負債純資産合計	6,274,372	6,703,960

## (2)【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
売上高	317,286	521,954
売上原価	251,418	231,583
売上総利益	65,867	290,370
販売費及び一般管理費	43,362	50,255
営業利益	22,504	240,115
営業外収益		
受取保険金	253	5,764
その他	130	400
営業外収益合計	384	6,165
営業外費用		
支払利息	13,789	12,917
その他	1,006	817
営業外費用合計	14,795	13,735
経常利益	8,093	232,545
特別損失		
減損損失	-	83,156
特別損失合計	-	83,156
税金等調整前四半期純利益	8,093	149,388
法人税、住民税及び事業税	460	35,074
法人税等調整額	1,033	370,862
法人税等合計	1,493	335,788
四半期純利益	6,599	485,177
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,599	485,177

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益	6,599	485,177
四半期包括利益	6,599	485,177
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,599	485,177
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
投資その他の資産	8,684千円	8,684千円

(四半期連結損益計算書関係)

減損損失

当第1四半期連結会計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	神奈川県横浜市	建物及び構築物	13,221
		土地	69,935
		合計	83,156

当社グループは個別物件単位でグルーピングを行っております。上記資産については、賃貸事業目的で保有しておりますが、2023年6月30日に物件の譲渡が完了し、売却価額が確定しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、83,156千円を特別損失に計上しております。当該資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却価額を基に算定しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)
減価償却費	45,798千円	35,791千円

(株主資本等関係)

・前第1四半期連結累計期間(自2022年3月1日 至2022年5月31日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

・当第1四半期連結累計期間(自2023年3月1日 至2023年5月31日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

前第1四半期連結累計期間(自2022年3月1日 至2022年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
	開発・販売 事業	賃貸・管理 事業	計			
売上高						
(1) 外部顧客 への売上 高	-	313,222	313,222	4,063	-	317,286
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	-	1,419	1,419	-	1,419	-
計	-	314,641	314,641	4,063	1,419	317,286
セグメント利益 又は損失( )	890	64,664	63,773	718	41,987	22,504

(注)1. 「その他」の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、主として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 41,987千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 43,078千円及びセグメント間取引消去1,090千円であります。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。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自2023年3月1日 至2023年5月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
	開発・販売 事業	賃貸・管理 事業	不動産コン サルティン グ事業	計			
売上高							
(1) 外部顧客 への売上 高	-	323,429	193,152	516,581	5,372	-	521,954
(2) セグメン ト間の内 部売上高 又は振替 高	-	1,391	-	1,391	-	1,391	-
計	-	324,821	193,152	517,973	5,372	1,391	521,954
セグメント利益 又は損失( )	824	94,431	193,152	286,760	2,320	48,964	240,115

(注)1. 「その他」の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、主として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 48,964千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 50,055千円及びセグメント間取引消去1,090千円であります。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。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、新たなビジネスモデル構築の一環として、2023年3月より新たに不動産コンサルティング事業を開始したことに伴い、報告セグメントとして「不動産コンサルティング事業」を追加しております。なお、前第1四半期連結累計期間のセグメント情報を当第1四半期連結累計期間の報告セグメントの区分方法により作成した情報については、前第1四半期連結累計期間に不動産コンサルティング事業を行っていなかったことから、開示を行っておりません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

「賃貸・管理」セグメントにおいて、売却予定資産の回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。なお、当該減損損失の計上額は、83,156千円であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第1四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業		
水道光熱費収入	-	99,546	-	99,546
店舗運営収入	-	-	2,873	2,873
その他	-	4,569	69	4,639
顧客との契約から生じる収益	-	104,115	2,943	107,059
その他の収益(注)	-	209,106	1,120	210,226
外部顧客への売上高	-	313,222	4,063	317,286

(注) その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	不動産コンサルティング事業		
水道光熱費収入	-	105,920	-	-	105,920
不動産コンサルティング	-	-	193,152	-	193,152
店舗運営収入	-	-	-	2,644	2,644
その他	-	3,874	-	1,589	5,464
顧客との契約から生じる収益	-	109,795	193,152	4,233	307,181
その他の収益(注)1.	-	213,634	-	1,138	214,772
外部顧客への売上高	-	323,429	193,152	5,372	521,954

(注) 1. その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

2. 「注記事項(セグメント情報)」に記載のとおり、当第1四半期連結累計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。なお、前第1四半期連結累計期間については、前第1四半期連結累計期間に不動産コンサルティング事業を行っていなかったことから、開示を行っておりません。

( 1 株当たり情報 )

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 1 四半期連結累計期間 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 5 月 31 日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 5 月 31 日)
1 株当たり四半期純利益	4円44銭	290円89銭
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する四半期純利益 ( 千円 )	6,599	485,177
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四半期純利益 ( 千円 )	6,599	485,177
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	1,487,923	1,667,923
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

( 注 ) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、前第 1 四半期連結累計期間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。当第 1 四半期連結累計期間については、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。

( 重要な後発事象 )

( 重要な資産の譲渡 )

当社は、ストック株式会社との和解契約 ( 締結日 : 2023年 3 月 23 日 ) の内容に基づき、また財務体質の健全化を図るため、2023年 4 月 11 日開催の臨時取締役会において下記 4 物件を譲渡する方針を決議し、下記「 2 . 譲渡資産の内容」( 1 ) ~ ( 3 ) の 3 物件については2023年 4 月 11 日に、同 ( 4 ) の 1 物件については2023年 4 月 28 日に売買契約の締結が完了し、取得条件となっております。2023年 5 月 25 日開催の第 51 回定時株主総会においても承認可決されたため、2023年 6 月 30 日に、下記 4 物件の譲渡が完了いたしました。

1 . 譲渡先の概要等

取引の譲渡先につきましては、いずれも国内法人となりますが、譲渡先、譲渡金額につきましては、当該売買契約の守秘義務条項により公表を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特筆すべき事項はありません。

2 . 譲渡資産の内容

下記( 1 ) ~ ( 3 ) は同一の売却先となります。

( 1 ) 内灘物件

所在地 石川県河北郡内灘町字千鳥台五丁目 1 番 他  
施設名称 コンフォモール内灘  
種類 土地、建物及び付属設備等  
譲渡前の用途 賃貸用不動産

( 2 ) 上磯物件

所在地 北海道北斗市七重浜七丁目 189 番 3 他  
施設名称 トライアル上磯店  
種類 土地、建物及び付属設備等  
譲渡前の用途 賃貸用不動産

(3) 厚別物件

所在地 北海道札幌市厚別区厚別西四条2丁目611番363 他  
施設名称 トライアル厚別店  
種類 土地、建物及び付属設備等  
譲渡前の用途 賃貸用不動産

(4) 本牧物件

所在地 神奈川県横浜市中区本牧原12番1 他  
施設名称 ベイタウン本牧 5番街、10番街  
種類 土地、建物及び付属設備等  
譲渡前の用途 賃貸用不動産

3. 譲渡の日程

物件(1)～(3)

取締役会決議日 2023年4月11日  
株主総会承認決議日 2023年5月25日  
売買契約締結日 2023年4月11日  
引渡日(譲渡日) 2023年6月30日

物件(4)

取締役会決議日 2023年4月11日  
株主総会承認決議日 2023年5月25日  
売買契約締結日 2023年4月28日  
引渡日(譲渡日) 2023年6月30日

4. 業績に与える影響

2024年2月期において、固定資産売却益として1,399,440千円を特別利益に計上する見込みであります。

(借入金の期限前返済)

上記「重要な資産の譲渡」に記載のとおり、2023年6月30日に当社保有物件の譲渡が完了したことにより、下記のとおり借入金の期限前返済を行いました。

1. 期限前返済の対象となる借入金の概要

(単位：千円)

借入先	当初借入金額	返済前残高	借入実行日	返済期限	担保
ストーク株式会社	1,296,100	1,296,100	2014年3月28日	2024年1月5日	不動産
株式会社三井住友銀行	6,199,500	4,480,225	2016年1月13日	2023年12月31日	不動産
株式会社三井住友銀行	80,000	57,711	2020年9月10日	2030年9月10日	無担保
株式会社三井住友銀行	100,000	72,123	2020年9月10日	2030年9月10日	無担保
株式会社三井住友銀行	80,000	57,711	2020年9月10日	2030年9月10日	無担保
株式会社名古屋銀行	100,000	73,344	2020年9月10日	2030年9月10日	無担保
合計	7,855,600	6,037,214			

2. 期限前返済の内容

(1) 期限前返済日

2023年6月30日

(2) 期限前返済金額

(単位：千円)

借入先	返済前残高	返済金額	返済後残高
ストーク株式会社	1,296,100	1,296,100	-
株式会社三井住友銀行	4,480,225	4,480,225	-
株式会社三井住友銀行	57,711	57,711	-
株式会社三井住友銀行	72,123	72,123	-
株式会社三井住友銀行	57,711	57,711	-
株式会社名古屋銀行	73,344	73,344	-
合計	6,037,214	6,037,214	-

3. 期限前返済後の借入金等の状況

(単位：千円)

	本借入金返済前残高	本借入金返済後残高	増減
1年内返済予定の 長期借入金	4,515,769	-	4,515,769
1年内返済予定の 関係会社長期借入金(注)	2,047,400	14,400	2,033,000
長期借入金	225,345	-	225,345
関係会社長期借入金(注)	-	736,900	736,900
合計	6,788,514	751,300	6,037,214

(注) 本借入金返済後の残高は、アークホールディングス株式会社からの借入金残高です。

なお当該借入金の返済期限について、2023年7月に同社との間で返済期限延長の合意書を締結したことに伴い、2023年7月から2024年6月までの返済予定額を1年内返済予定の関係会社長期借入金として表示し、残額を関係会社長期借入金として表示しております。

4. 期限前返済による支払利息の減少見込額

27,534千円

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年7月13日

株式会社エスポア

取締役会 御中

### 海南監査法人 東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 山田 亮  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 溝口 俊一  
業 務 執 行 社 員

#### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エスポアの2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年5月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エスポア及び連結子会社の2023年5月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

#### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 強調事項

- 重要な後発事象（重要な資産の譲渡）に記載されているとおり、会社は2023年6月30日に4物件の譲渡を完了している。
  - 重要な後発事象（借入金の期限前返済）に記載されているとおり、会社は2023年6月30日に借入金の期限前返済を行っている。
- 当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。



- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

---

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。