



## 2023年2月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年10月13日

上場会社名 株式会社 エスポア

上場取引所 名

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) 矢作 和幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 額田 正道

TEL 052-622-2220

四半期報告書提出予定日 2022年10月13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. 2023年2月期第2四半期の連結業績(2022年3月1日～2022年8月31日)

#### (1) 連結経営成績(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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期第2四半期	650	3.8	43	12.4	35	385.2	30	510.3
2022年2月期第2四半期	676	12.9	38	48.0	7	84.6	4	88.4

(注) 包括利益 2023年2月期第2四半期 30百万円 (510.3%) 2022年2月期第2四半期 4百万円 ( 88.4%)

	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
2023年2月期第2四半期	20.25	
2022年2月期第2四半期	3.32	

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年2月期第2四半期	8,695	892	10.3
2022年2月期	8,759	862	9.8

(参考) 自己資本 2023年2月期第2四半期 892百万円 2022年2月期 862百万円

### 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
2022年2月期		0.00			
2023年2月期		0.00			
2023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. 2023年2月期の連結業績予想(2022年3月1日～2023年2月28日)

(%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		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	1,476	0.5	128	196.4	70		48		32.80

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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 : 有  
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

(4) 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)	2023年2月期2Q	1,524,000 株	2022年2月期	1,524,000 株
期末自己株式数	2023年2月期2Q	36,077 株	2022年2月期	36,077 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年2月期2Q	1,487,923 株	2022年2月期2Q	1,487,923 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

## ○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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(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 .....	5
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の検討) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(会計方針の変更) .....	7
(重要な後発事象) .....	7

## 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2四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の感染者数が減少し、経済活動にも回復の兆しが見え始めました。他方、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、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界、とりわけ商業施設においては、全国的に緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発出され、休業や時短営業の影響を受けた昨年に比べると、今年は一定程度の回復が見られているものの、2019年対比では依然として下回る状況が続いております。また不動産販売においては、原材料価格の高騰や顧客ニーズの変化に伴い、販売手法や展開エリアなどについて、より精緻な戦略が求められる状況になっております。

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及び建売物件の販売活動、ならびに中古戸建のリフォーム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物件の事業活動をいたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高650,342千円（前年同期比3.8%減）、営業利益43,260千円（前年同期比12.4%増）、経常利益35,478千円（前年同期比385.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益30,133千円（前年同期比510.3%増）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、セグメント別の売上高にはセグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。）

#### 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。

「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）の宅地及び建売の販売活動を行いました。当第2四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、仙台市青葉区（1物件）の宅地及び建売の販売活動を行うとともに、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の中古戸建の販売を開始いたしましたが、当第2四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。他方、当第2四半期連結累計期間において栃木県宇都宮市にて11区画分の開発物件を仕入れております。

この結果、セグメント損失は2,149千円（前年同期はセグメント損失805千円）となりました。

#### 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。

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（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2四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響が少しずつ回復していることに伴い、売上高およびセグメント利益は前年同期を上回りましたが、エネルギー価格の高騰が想定を大幅に超えたことに伴い、計画を下回る結果となりました。一方で、積極的なリーシング活動により、複数のテナントと出店協議中であり、今後の展開が期待されます。

この結果、売上高は645,757千円（前年同期比7.5%増）となり、セグメント利益は131,703千円（前年同期比6.9%増）となりました。

#### ③ 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、当社が所有する商業施設のうち、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ネオフリークが店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は7,308千円（前年同期比6.9%増）となり、セグメント利益は862千円（前年同期比64.5%減）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第2四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64,704千円減少の8,695,126千円となりました。これは主に現金及び預金の減少31,544千円、減価償却等による有形固定資産の減少64,262千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94,837千円減少の7,802,320千円となりました。これは主に長期借入金の返済による減少99,174千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30,133千円増加の892,805千円となりました。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）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2022年10月11日に公表しました「2023年2月期第2四半期連結業績予想の修正に関するお知らせ」から修正は行っておりません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	452,401	420,856
売掛金	52,397	60,902
販売用不動産	116,064	145,003
仕掛販売用不動産	16,166	25,187
その他	21,784	6,833
流動資産合計	658,815	658,784
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,803,112	1,738,763
土地	6,265,989	6,265,989
その他（純額）	1,956	2,043
有形固定資産合計	8,071,059	8,006,796
無形固定資産	919	897
投資その他の資産	29,035	28,646
固定資産合計	8,101,014	8,036,341
資産合計	8,759,830	8,695,126
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	1,153	100
1年内返済予定の長期借入金	198,348	198,348
1年内返済予定の関係会社長期借入金	14,400	14,400
その他	206,785	225,853
流動負債合計	420,688	438,702
固定負債		
長期借入金	4,870,485	4,771,311
関係会社長期借入金	2,047,400	2,040,200
その他	558,584	552,106
固定負債合計	7,476,470	7,363,618
負債合計	7,897,158	7,802,320
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	851,800	851,800
資本剰余金	4,800	4,800
利益剰余金	22,613	52,747
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	862,671	892,805
純資産合計	862,671	892,805
負債純資産合計	8,759,830	8,695,126

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
売上高	676,337	650,342
売上原価	543,423	516,822
売上総利益	132,914	133,519
販売費及び一般管理費	94,430	90,258
営業利益	38,483	43,260
営業外収益		
受取保険金	93	20,998
その他	82	659
営業外収益合計	176	21,658
営業外費用		
支払利息	29,020	27,474
その他	2,326	1,966
営業外費用合計	31,347	29,440
経常利益	7,312	35,478
税金等調整前四半期純利益	7,312	35,478
法人税、住民税及び事業税	2,069	5,106
法人税等調整額	305	237
法人税等合計	2,375	5,344
四半期純利益	4,937	30,133
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,937	30,133

(四半期連結包括利益計算書)  
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	4,937	30,133
四半期包括利益	4,937	30,133
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,937	30,133
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	7,312	35,478
減価償却費	87,855	91,865
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	△40
受取利息及び受取配当金	△2	△2
受取保険金	△93	△20,998
支払利息	29,020	27,474
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,833	△8,505
棚卸資産の増減額 (△は増加)	5,307	△37,960
前払費用の増減額 (△は増加)	115	△939
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,276	660
工事未払金の増減額 (△は減少)	△61	△1,053
未払金の増減額 (△は減少)	△1,905	△7,797
未払費用の増減額 (△は減少)	△628	787
未払又は未収消費税等の増減額	△1,230	13,186
前受金の増減額 (△は減少)	2,828	6,097
長期預り敷金保証金の増減額 (△は減少)	8,434	△4,414
その他	△523	14,832
小計	131,872	108,670
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	△24,309	△22,207
保険金の受取額	93	20,998
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	357	909
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,017	108,373
<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	△24,834	△27,580
無形固定資産の取得による支出	△137	—
敷金及び保証金の差入による支出	—	△510
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,971	△28,090
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の返済による支出	△149,174	△99,174
関係会社長期借入金の返済による支出	△7,200	△7,200
割賦債務の返済による支出	△5,378	△5,453
配当金の支払額	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△161,754	△111,827
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△78,707	△31,544
現金及び現金同等物の期首残高	539,571	377,401
現金及び現金同等物の四半期末残高	460,863	345,856



（4）四半期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。

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

該当事項はありません。

（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。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これによる主な変更点は、テナントから收受する水道光熱費に係る収益であり、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割（本人又は代理人）が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から取引先等に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高及び売上原価に与える影響は軽微であり、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益及び利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。