



2024年2月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年7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 03-6712-7772

四半期報告書提出予定日 2023年7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. 2024年2月期第1四半期の連結業績(2023年3月1日～2023年5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	%
2024年2月期第1四半期	521	64.5	240	967.0	232		485	
2023年2月期第1四半期	317	5.5	22	6.6	8	3.0	6	1.7

(注) 包括利益 2024年2月期第1四半期 485百万円 (%) 2023年2月期第1四半期 6百万円 (1.7%)

	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
2024年2月期第1四半期	290.89	
2023年2月期第1四半期	4.44	

(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	%
2024年2月期第1四半期	6,703	875	
2023年2月期	6,274	1,360	

(参考) 自己資本 2024年2月期第1四半期 877百万円 2023年2月期 1,362百万円

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
2023年2月期		0.00		0.00	0.00
2024年2月期					
2024年2月期(予想)		0.00		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. 2024年2月期の連結業績予想(2023年3月1日～2024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)	677	4.2	189	338.7	186	424.8	1,471		882.04
通期	753	46.0	90	24.4	81	225.0	1,366		819.53

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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)	2024年2月期1Q	1,704,000 株	2023年2月期	1,704,000 株
期末自己株式数	2024年2月期1Q	36,077 株	2023年2月期	36,077 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年2月期1Q	1,667,923 株	2023年2月期1Q	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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	5
(3) 四半期連結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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(会計方針の変更)	6
(重要な後発事象)	6

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、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、第1四半期連結会計期間より、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。また、前第1四半期連結会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、比較情報を記載しておりません。

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。が、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。が、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、最良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。

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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年2月期の連結業績予想につきましては、本日(2023年7月13日)に公表いたしました「連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等

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した、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、継続企業の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. 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 (2023年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
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
負債の部		
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
純資産の部		
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	—	—

(3) 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)

(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。

(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した、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
 譲渡前の使途 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
 譲渡前の使途 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
 譲渡前の使途 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