



平成29年2月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年4月14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 (氏名) 田上 滋

問合せ先責任者 (役職名) 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 平成29年5月30日 有価証券報告書提出予定日 平成29年5月31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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年2月期の業績(平成28年3月1日～平成29年2月28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	%
29年2月期	1,600	5.8	185	78.3	103		45	
28年2月期	1,513	15.3	103	46.1	194		194	

	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	%	%	%
29年2月期	30.56		4.7	1.0	11.6
28年2月期	131.19		18.5	1.9	6.9

(参考) 持分法投資損益 29年2月期 百万円 28年2月期 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
29年2月期	9,803	1,000	10.2	672.46
28年2月期	10,340	955	9.2	641.89

(参考) 自己資本 29年2月期 1,000百万円 28年2月期 955百万円

(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
29年2月期	267	129	395	190
28年2月期	252	1	120	189

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	%	%
28年2月期		0.00		0.00	0.00			
29年2月期		0.00		0.00	0.00			
30年2月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 平成30年2月期の業績予想(平成29年3月1日～平成30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	8.9	81	22.3	36	41.8	25	75.8	17.06
通期	1,620	1.3	179	2.9	90	11.9	63	38.6	42.36

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

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

(2) 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)

29年2月期	1,524,000 株	28年2月期	1,524,000 株
--------	-------------	--------	-------------

期末自己株式数

29年2月期	36,040 株	28年2月期	36,040 株
--------	----------	--------	----------

期中平均株式数

29年2月期	1,487,960 株	28年2月期	1,482,435 株
--------	-------------	--------	-------------

決算短信は監査の対象外です

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
2. 企業集団の状況	6
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	15
(5) 財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(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)	20
6. その他	20

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、企業業績や雇用環境は引き続き改善傾向にあるものの、個人消費は依然弱含みで推移し、力強さに欠ける展開となりました。一方、海外では中国をはじめとする新興国経済の停滞や英国のEU離脱、さらには米国新政権の政策動向など、先行き不透明な状況となっております。

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、不動産取引は総じて緩やかな上昇傾向をもって推移いたしました。

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。

この結果、当事業年度の業績は、売上高1,600,567千円（前事業年度比5.8%増）、営業利益185,069千円（前事業年度比78.3%増）、経常利益103,241千円（前事業年度は経常損失194,060千円）、当期純利益45,475千円（前事業年度は当期純損失194,478千円）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11区画を引渡しました。なお、愛知県名古屋市の宅地は平成28年8月に一括売却しております。

この結果、売上高は189,368千円（前事業年度比198.8%増）となり、セグメント損失は980千円（前事業年度はセグメント損失47,647千円）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。なお、秋田県秋田市の土地については、平成28年6月に売却しております。

この結果、売上高1,411,198千円（前事業年度比2.7%減）、セグメント利益335,752千円（前事業年度比0.3%増）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、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1,620百万円、営業利益179百万円、経常利益90百万円、当期純利益63百万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145,362千円減少の840,590千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の販売によるたな卸資産の減少であります。

(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392,112千円減少の8,962,823千円となりました。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151,337千円減少の315,116千円となりました。主な要因としましては、1年内返済予定長期借入金の減少14,096千円及び1年内返還予定預り保証金の減少65,944千円によるものであります。

(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431,613千円減少の8,487,710千円となりました。主な要因としましては、長期借入金の減少によるものであります。

(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45,475千円増加の1,000,587千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金の増加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190,338千円となりました。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267,628千円(前事業年度は252,337千円の獲得)であります。これは主に減価償却費184,798千円及びたな卸資産の減少158,321千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、獲得した資金は129,175千円(前事業年度は1,676千円の使用)であります。これは有形固定資産の売却による収入145,500千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395,479千円(前事業年度は120,078千円の使用)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。

(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。次期の配当につきましては、業績予想は引き続き厳しい見通しであり、現時点では見送りさせていただく予定ですが、早期に復配できるよう尽力してまいります。

(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及び資金調達について

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おりますので、平成29年2月期末の借入金総額は8,054,440千円と多額の有利子負債残高であり、負債純資産合計に占めるその割合は82.2%と非常に高い水準にあります。また、少数の金融機関等から資金調達を行っており、一部の借入金に財務制限条項が付されております。

今後は、新たな金融機関の開拓を始め、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。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合、外部環境の変化や当社の信用力の低下等により当社の希望する条件での資金調達ができない等の制約を受けた場合及び財務制限条項に抵触した場合は、当社の業績及び財政状態並びに資金繰り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ます。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事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。

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	31.52%	—

(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。

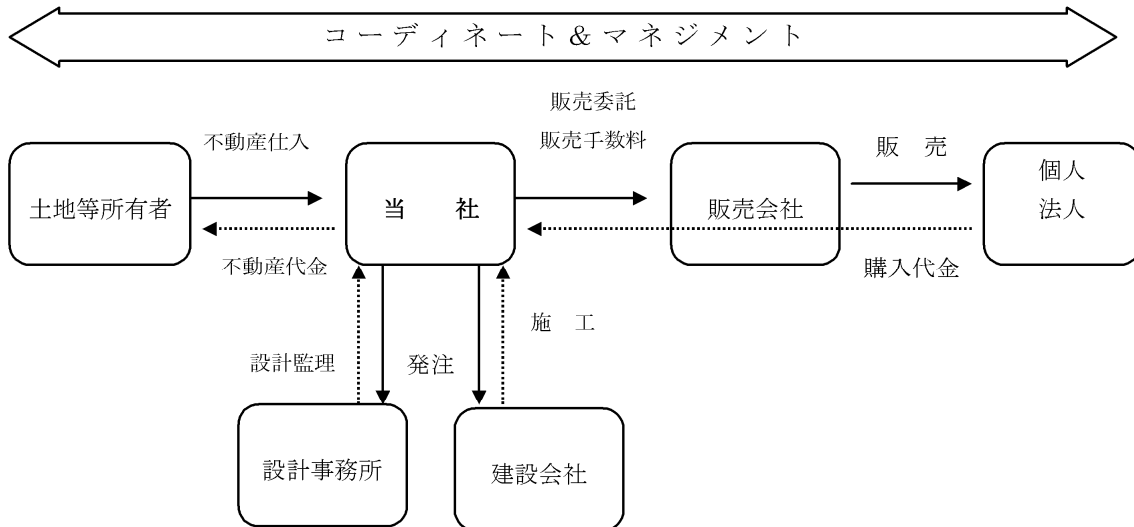
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

①開発・販売事業

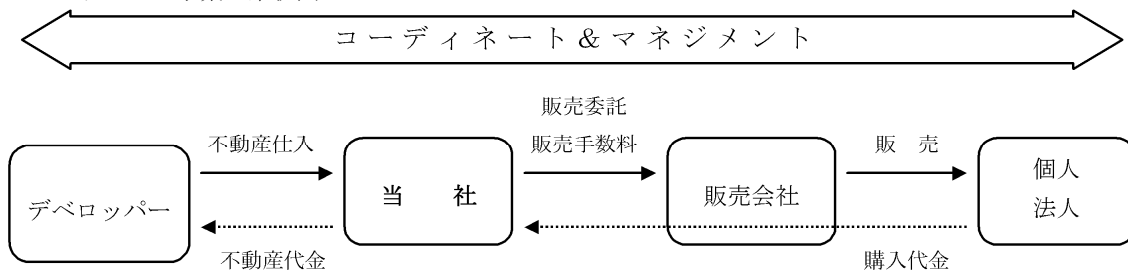
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

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》

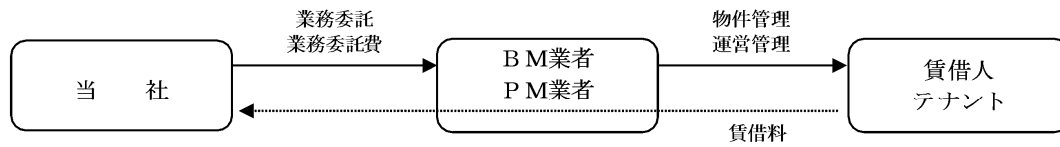


②賃貸・管理事業

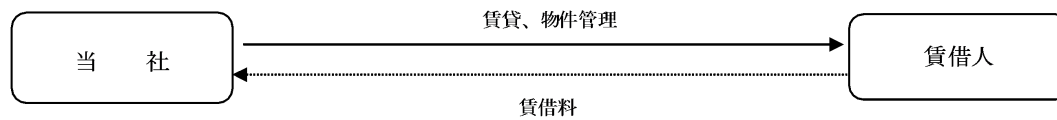
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

《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ター&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の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、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に安定化に努めてきたことにより、当第1四半期会計期間末において存在していた継続企業の前提に関する重要な不確実性は第1四半期報告書提出日現在において認められなくなったと判断し、以降は「継続企業の前提に関する注記」の記載を行わないことといたしました。

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. 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28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	189,013	190,338
売掛金	28,406	27,059
販売用不動産	754,687	579,052
仕掛販売用不動産	2,673	19,986
前払費用	3,095	2,862
繰延税金資産	-	20,094
その他	8,077	1,196
流動資産合計	985,953	840,590
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,794,437	3,780,969
減価償却累計額	△954,272	△1,137,946
建物（純額）	2,840,165	2,643,022
構築物	2,600	2,600
減価償却累計額	△433	△693
構築物（純額）	2,166	1,906
工具、器具及び備品	9,372	9,372
減価償却累計額	△5,954	△6,756
工具、器具及び備品（純額）	3,418	2,616
土地	6,504,461	6,310,521
有形固定資産合計	9,350,212	8,958,067
無形固定資産		
商標権	373	310
その他	771	771
無形固定資産合計	1,145	1,082
投資その他の資産		
繰延税金資産	-	338
その他	3,579	3,336
投資その他の資産合計	3,579	3,674
固定資産合計	9,354,936	8,962,823
資産合計	10,340,889	9,803,414

（単位：千円）

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当事業年度 (平成29年2月28日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	100
1年内返済予定の長期借入金	152,744	138,647
1年内返済予定の関係会社長期借入金	—	24,000
未払金	185,412	62,978
未払費用	2,239	1,898
未払法人税等	—	2,653
前受金	30,931	31,031
預り金	6,316	16,130
その他	88,709	37,677
流動負債合計	466,453	315,116
固定負債		
長期借入金	7,339,237	6,995,792
関係会社長期借入金	955,000	896,000
長期預り敷金保証金	619,452	591,402
繰延税金負債	456	—
資産除去債務	2,382	2,397
その他	2,794	2,119
固定負債合計	8,919,324	8,487,710
負債合計	9,385,777	8,802,827
純資産の部		
株主資本		
資本金	851,800	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	△211,803	△166,328
利益剰余金合計	115,035	160,510
自己株式	△16,523	△16,523
株主資本合計	955,111	1,000,587
純資産合計	955,111	1,000,587
負債純資産合計	10,340,889	9,803,414

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
売上高		
不動産売上高	63,192	189,290
賃貸事業収入	1,449,937	1,411,198
その他の売上高	174	78
売上高合計	1,513,304	1,600,567
売上原価		
不動産売上原価	101,031	175,695
賃貸事業売上原価	1,110,304	1,067,015
売上原価合計	1,211,335	1,242,710
売上総利益	301,969	357,856
販売費及び一般管理費	198,147	172,787
営業利益	103,821	185,069
営業外収益		
受取利息	14	3
受取保険金	38,432	5,556
保険解約返戻金	5,459	—
その他	192	90
営業外収益合計	44,098	5,650
営業外費用		
支払利息	138,988	87,269
社債利息	314	—
シンジケートローン手数料	196,000	—
その他	6,678	209
営業外費用合計	341,980	87,478
経常利益又は経常損失(△)	△194,060	103,241
特別損失		
減損損失	—	78,274
特別損失合計	—	78,274
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△194,060	24,966
法人税、住民税及び事業税	591	381
法人税等調整額	△174	△20,889
法人税等合計	417	△20,508
当期純利益又は当期純損失(△)	△194,478	45,475

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)		当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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		54,589	4.5	160,492	12.9
建物原価		—	—	15,080	1.2
販売用不動産評価損		46,441	3.8	—	—
その他		—	—	122	0.0
計		101,031	8.3	175,695	14.1
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		501,811	41.4	467,215	37.6
支払手数料		230,463	19.0	219,327	17.7
減価償却費		183,652	15.2	184,213	14.8
その他		194,376	16.1	196,259	15.8
計		1,110,304	91.7	1,067,015	85.9
売上原価合計		1,211,335	100.0	1,242,710	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						
当期純利益						△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
当期純利益		△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

当事業年度(自平成28年3月1日至平成29年2月28日)

(単位:千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	△211,803	115,035
当期変動額							
当期純利益						45,475	45,475
当期変動額合計	-	-	-	-	-	45,475	45,475
当期末残高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	△166,328	160,510

	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	955,111	955,111
当期変動額			
当期純利益		45,475	45,475
当期変動額合計	-	45,475	45,475
当期末残高	△16,523	1,000,587	1,000,587

（4）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）	当事業年度 （自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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（△）	△194,060	24,966
減価償却費	184,502	184,798
減損損失	—	78,274
受取利息及び受取配当金	△14	△3
受取保険金	△38,432	△5,556
支払利息	139,302	87,269
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）	83,390	1,347
たな卸資産の増減額（△は増加）	83,342	158,321
前払費用の増減額（△は増加）	1,323	232
未払金の増減額（△は減少）	55,773	△119,698
未払費用の増減額（△は減少）	△858	118
未払又は未収消費税等の増減額	△34,723	31,067
前受金の増減額（△は減少）	10,020	△575
長期預り敷金保証金の増減額（△は減少）	△108,335	△93,994
その他	14,320	1,834
小計	391,552	348,403
利息及び配当金の受取額	14	3
利息の支払額	△172,068	△87,526
保険金の受取額	38,432	5,556
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△5,592	1,191
営業活動によるキャッシュ・フロー	252,337	267,628
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	△1,676	△16,365
有形固定資産の売却による収入	—	145,500
その他	—	41
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,676	129,175
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	2,000	—
短期借入金の返済による支出	△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	△5,406,124	△357,744
関係会社長期借入れによる収入	120,000	—
関係会社長期借入金の返済による支出	△265,000	△35,000
社債の償還による支出	△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	△4,953	△2,735
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	△120,078	△395,479
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	130,582	1,324
現金及び現金同等物の期首残高	58,431	189,013
現金及び現金同等物の期末残高	189,013	190,338

（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）

該当事項はありません。

（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. 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. 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・再開業・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
セグメント利益又は損失 (△)	△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. セグメント利益又は損失(△)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. セグメント利益又は損失(△)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28年3月1日至平成29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	189,368	1,411,198	1,600,567	—	1,600,567
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—
計	189,368	1,411,198	1,600,567	—	1,600,567
セグメント利益又は損失 (△)	△980	335,752	334,772	△149,702	185,069
セグメント資産	599,402	8,985,698	9,585,101	218,313	9,803,414
その他の項目					
減価償却費	—	184,213	184,213	585	184,798
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	—	16,365	16,365	—	16,365

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△149,702千円は、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218,356千円は、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585千円は、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. セグメント利益又は損失(△)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

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29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	262,020	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。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日）

(単位：千円)

	開発・販売事業	賃貸・管理事業	合計
減損損失	—	78,274	78,274

【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。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29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】

前事業年度（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。

当事業年度（自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28日)
1株当たり純資産額 641.89円	1株当たり純資産額 672.46円
1株当たり当期純損失金額 △131.19円	1株当たり当期純利益金額 30.56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、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。	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、潜在株式が存在しない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27年3月1日 至 平成28年2月29日)	当事業年度 (自 平成28年3月1日 至 平成29年2月28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)	△194,478	45,475
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)	△194,478	45,475
期中平均株式数(株)	1,482,435	1,487,960
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。

6. その他

該当事項はありません。