

## 【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】	東海財務局長
【提出日】	平成28年6月27日
【四半期会計期間】	第45期第1四半期（自平成28年3月1日至平成28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 田上 滋
【本店の所在の場所】	名古屋市緑区曽根二丁目162番地
【電話番号】	052 - 622 - 2220
【事務連絡者氏名】	管理部長 寺田 幸生
【最寄りの連絡場所】	名古屋市緑区曽根二丁目162番地
【電話番号】	052 - 622 - 2220
【事務連絡者氏名】	管理部長 寺田 幸生
【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44期 第1四半期 累計期間	第45期 第1四半期 累計期間	第44期
会計期間	自平成27年 3月1日 至平成27年 5月31日	自平成28年 3月1日 至平成28年 5月31日	自平成27年 3月1日 至平成28年 2月29日
売上高 (千円)	402,312	380,252	1,513,304
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	243	21,557	194,060
四半期純利益又は四半期(当期) 純損失 ( ) (千円)	184	30,155	194,478
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	848,000	851,800	851,800
発行済株式総数 (株)	1,518,000	1,524,000	1,524,000
純資産額 (千円)	1,146,774	924,955	955,111
総資産額 (千円)	10,475,587	10,168,776	10,340,889
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期(当期)純損失 金額 ( ) (円)	0.12	20.27	131.19
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	0.12	-	-
1株当たり配当額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	10.9	9.1	9.2

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、「連結会計年度に係る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. 売上高については、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、第45期第1四半期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。また、第44期は、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。

#### 2【事業の内容】

当第1四半期累計期間において、当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、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当社は、コスト管理の徹底などにより、当第1四半期累計期間において営業利益41,933千円及び経常利益21,557千円を計上いたしました。減損損失48,440千円の計上により税引前四半期純損失は26,882千円、四半期純損失は30,155千円を計上するに至りました。

このような状況により、当社は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いるものと認識しております。

当該事象を改善するための対応策等については、「3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載しております。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 3【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、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第1四半期累計期間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、景気回復には力強さに欠ける展開となりました。

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、不動産取引は緩やかな上昇傾向にあります。

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、当第1四半期累計期間の業績は、売上高380,252千円（前年同期比5.5%減）、営業利益41,933千円（前年同期比30.4%増）、経常利益21,557千円（前年同期は経常利益243千円）、四半期純損失30,155千円（前年同期は四半期純利益184千円）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。

#### 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1区画を引渡しました。

この結果、売上高は30,373千円（前年同期比5.9%減）となり、セグメント利益は1,363千円（前年同期比53.7%増）となりました。

#### 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。この結果、売上高は349,878千円（前年同期比5.4%減）となり、セグメント利益は79,258千円（前年同期比5.7%減）となりました。

#### (2) 財政状態の状況

当第1四半期会計期間末における総資産につきましては、前事業年度末に対し172,113千円減少の10,168,776千円となりました。これは主に現金及び預金の減少66,266千円、販売用不動産の減少25,879千円及び有形固定資産の減少94,458千円によるものであります。

負債合計は前事業年度末に対し141,957千円減少の9,243,820千円となりました。これは主に未払金の減少によるものであります。

純資産合計は30,155千円減少の924,955千円となりました。これは利益剰余金の減少によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社は、「1 事業等のリスク」に記載の重要事象等を解消するため、キャッシュ・フローを重視した経営改善を目指すとともに、長期的な資金の安定化に向けて事業活動を行ってまいります。

今後の事業活動におきましては、以下の対応を進めてまいります。

収益基盤の確立

(賃貸・管理事業)

賃貸・管理事業については、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)

開発・販売事業については、「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。

財務体質の健全化

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おります。

なお、「第4 経理の状況、1 四半期財務諸表、注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおり、当第1 四半期会計期間末に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現時点では認められなくなったと判断し、「継続企業の前提に関する注記」の記載は行っておりません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 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) (平成28年5月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年6月27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	1,524,000	1,524,000	名古屋証券取引所 (セントレックス)	単元株式数 100株
計	1,524,000	1,524,000	-	-

##### (2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【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)
平成28年3月1日～ 平成28年5月31日	-	1,524,000	-	851,800	-	4,800

##### (6)【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。

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成28年2月29日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成28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 1,487,800	14,878	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	1,524,000	-	-
総株主の議決権	-	14,878	-

【自己株式等】

平成28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	名古屋市緑区曽根 二丁目162番地	36,000	-	36,000	2.36
計		36,000	-	36,000	2.36

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63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1四半期会計期間（平成28年3月1日から平成28年5月31日まで）及び第1四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年5月31日まで）に係る四半期財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

### 3．四半期連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

## 1【四半期財務諸表】

## (1)【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年2月29日)	当第1四半期会計期間 (平成28年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	189,013	122,747
売掛金	28,406	32,130
販売用不動産	754,687	728,807
仕掛販売用不動産	2,673	20,239
その他	11,172	4,537
流動資産合計	985,953	908,462
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,840,165	2,794,412
土地	6,504,461	6,456,021
その他(純額)	5,585	5,319
有形固定資産合計	9,350,212	9,255,753
無形固定資産	1,145	1,129
投資その他の資産	3,579	3,430
固定資産合計	9,354,936	9,260,313
資産合計	10,340,889	10,168,776
<b>負債の部</b>		
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	148,355
その他	313,609	216,156
流動負債合計	466,453	364,611
固定負債		
長期借入金	7,339,237	7,304,534
関係会社長期借入金	955,000	955,000
その他	625,086	619,674
固定負債合計	8,919,324	8,879,208
負債合計	9,385,777	9,243,820
<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	115,035	84,879
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	955,111	924,955
純資産合計	955,111	924,955
負債純資産合計	10,340,889	10,168,776

( 2 ) 【四半期損益計算書】  
【第1四半期累計期間】

( 単位：千円 )

	前第1四半期累計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年5月31日)	当第1四半期累計期間 (自 平成28年3月1日 至 平成28年5月31日)
売上高	402,312	380,252
売上原価	313,667	295,990
売上総利益	88,644	84,261
販売費及び一般管理費	56,477	42,328
営業利益	32,167	41,933
営業外収益		
受取保険金	115	2,109
その他	5,541	49
営業外収益合計	5,657	2,158
営業外費用		
支払利息	37,182	22,534
その他	399	-
営業外費用合計	37,581	22,534
経常利益	243	21,557
特別損失		
減損損失	-	48,440
特別損失合計	-	48,440
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失( )	243	26,882
法人税、住民税及び事業税	147	3,321
法人税等調整額	88	48
法人税等合計	59	3,272
四半期純利益又は四半期純損失( )	184	30,155

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

当第1四半期累計期間において、次の資産について固定資産減損損失を計上いたしました。

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	秋田県秋田市	土地	48,440
		合計	48,440

当社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したが、早期に売却することを決定したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、48,440千円として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、正味売却価額は売買契約金額を基礎に算定しております。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(のれんを除く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1四半期累計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年5月31日)	当第1四半期累計期間 (自 平成28年3月1日 至 平成28年5月31日)
減価償却費	46,138千円	46,034千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期累計期間(自平成27年3月1日 至平成27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			調整額 (注)1	四半期損益計算 書計上額 (注)2
	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	32,274	370,038	402,312	-	402,312
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	32,274	370,038	402,312	-	402,312
セグメント利益	887	84,056	84,943	52,776	32,167

(注)1. セグメント利益の調整額 52,776千円は、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。

2. セグメント利益は、四半期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1四半期累計期間(自平成28年3月1日 至平成28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			調整額 (注)1	四半期損益計算 書計上額 (注)2
	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	30,373	349,878	380,252	-	380,252
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	30,373	349,878	380,252	-	380,252
セグメント利益	1,363	79,258	80,622	38,688	41,933

(注)1. セグメント利益の調整額 38,688千円は、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。

2. セグメント利益は、四半期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

賃貸・管理事業セグメントにおいて、賃貸事業目的で保有しておりました資産を早期に売却することを決定したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、48,440千円を減損損失として特別損失に計上しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年5月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年5月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額( )	0円12銭	20円27銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額又は四半期純損失金額( ) (千円)	184	30,155
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額又は四半期純損失金額( )(千円)	184	30,155
普通株式の期中平均株式数(株)	1,481,960	1,487,960
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	0円12銭	-
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	4,628	-
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金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 当第1四半期累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半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。

(重要な後発事象)

1. 重要な固定資産の譲渡

当社は平成28年6月23日に、下記の固定資産(土地)について譲渡先と合意が成立し、同日付で売買契約を締結し、物件の引渡しを行いました。

譲渡の理由

秋田県秋田市の当社所有の土地について、経営資源の有効活用による財務体質の向上を図るため、譲渡することといたしました。

譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	現況
秋田県秋田市中通二丁目225番 土地 1,401.57㎡	駐車場

譲渡価額につきましては、契約上の都合により公表を控えさせていただきます。

譲渡先の概要

譲渡先は、国内法人1社であります。契約上の都合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記すべき事項はありません。

譲渡の時期

契約締結日 平成28年6月23日  
物件引渡日 平成28年6月23日

損益に与える影響

今回の固定資産の譲渡に関し、当第1四半期会計期間において48,440千円の減損損失を計上しております。

## 2. 継続企業の前提に関する注記について

当社は、コスト管理の徹底などにより、当第1四半期累計期間において営業利益41,933千円及び経常利益21,557千円を計上いたしました。減損損失48,440千円の計上により税引前四半期純損失は26,882千円、四半期純損失は30,155千円を計上するに至りました。

当社は、前事業年度より、開発・販売事業の売上高は低水準となっていることに加えて、賃貸・管理事業においては新規に出店となったテナントはあったものの、大型テナントの退去が続いたことにより一部物件の稼働率は低下しております。

これらの開発・販売事業の不振、賃貸・管理事業におけるテナント退去に伴う預り保証金の返還による資金需要の増大により、当社の資金繰りは余力があるわけではありませんでした。

このような状況により、当社は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いると認識しております。

当社は当社所有の固定資産の一部（所在地：秋田県秋田市）について平成28年6月23日に譲渡先と合意が成立し、同日付で売買契約の締結及び物件の引渡しを行い、譲渡代金についても全額受領することにより当社の資金繰りは一層の安定化が図れました。

また、平成28年6月17日及び23日に開発・販売事業の物件計5区画の売買契約を新たに締結しております。

加えて、テナントリーシングの結果、複数の新規大型テナントより出店申込書等を新たに受領しており、今後の賃貸管理物件の稼働率は上昇していくことが見込まれております。

当社は上記の通り、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は存在しているものと認識しておりますが、これらの対応策の実行により当第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現時点では認められなくなったと判断し、継続企業の前提に関する注記は行わないこととしました。

## 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

平成28年6月27日

株式会社エスポア

取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日置 重樹 印

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平成28年3月1日から平成29年2月28日までの第45期事業年度の第1四半期会計期間（平成28年3月1日から平成28年5月31日まで）及び第1四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年5月31日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期財務諸表に対する経営者の責任

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財務諸表の作成基準に準拠して四半期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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

#### 監査人の結論

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財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エスポアの平成28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すべての重要な点において認められなかった。

#### 強調事項

重要な後発事象の注記に記載されているとおり、会社は固定資産の一部を譲渡するなどの対応策を実施したことにより、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現時点では認められなくなったと判断している。

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。

#### 利害関係

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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。