



2024年2月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年10月13日

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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長
四半期報告書提出予定日 2023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

上場取引所 名
TEL 03-6712-7772

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期第2四半期の連結業績(2023年3月1日～2023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	%
2024年2月期第2四半期	636	2.1	196	353.9	180	409.9	1,470	
2023年2月期第2四半期	650	3.8	43	12.4	35	385.2	30	510.3

(注) 包括利益 2024年2月期第2四半期 1,470百万円 (%) 2023年2月期第2四半期 30百万円 (510.3%)

	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2四半期	881.41	
2023年2月期第2四半期	20.25	

(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2四半期	1,375	109	7.8
2023年2月期	6,274	1,360	

(参考) 自己資本 2024年2月期第2四半期 107百万円 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		0.00			
2024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. 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、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	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 : 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)	2024年2月期2Q	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2Q	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2Q	1,667,923 株	2023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	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	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
(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に伴う制限が緩和され、経済活動の正常化が進みました。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においては、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の運営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636,602千円（前年同期比2.1%減）、営業利益196,376千円（前年同期比353.9%増）、経常利益180,906千円（前年同期比409.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,470,131千円（前年同期は30,133千円）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、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。）

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2四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。

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。

「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）の中古戸建の販売を行い、また開発が完了した栃木県宇都宮市（11区画）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神奈川県横浜市保土ヶ谷区にて9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3,163千円（前年同期はセグメント損失2,149千円）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。

当社は、これまで北海道北斗市（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したが、当第2四半期連結累計期間において、北海道苫小牧市の物件を除く4物件を売却いたしました。

この結果、売上高は435,404千円（前年同期比32.6%減）となり、セグメント利益は86,467千円（前年同期比36.6%減）となりました。

③ 不動産コンサルティング事業

第1四半期連結会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2四半期連結会計期間においては、予算計上をされていなかったことも踏まえ、売上高の計上はございません。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は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2四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。

④ 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10,255千円（前年同期比40.3%増）となり、セグメント利益は5,073千円（前年同期比488.5%増）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4,899,043千円減少の1,375,329千円となりました。これは主に保有物件売却等による現金及び預金の増加470,852千円、同じく保有物件売却等による有形固定資産の減少5,406,273千円、また販売用不動産並びに仕掛販売用不動産の増加116,327千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6,369,175千円減少の1,266,162千円となりました。これは主に長期借入金の減少6,823,593千円、長期預り保証金の減少463,503千円、関係会社長期借入金の増加734,500千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1,470,131千円増加の109,166千円となりました。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、2023年7月13日に公表しました「2024年2月期業績予想に関するお知らせ」から修正は行っておりません。

（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、第1四半期連結会計期間末において、875,786千円の債務超過になっておりました。また、第1四半期連結会計期間末において、1年以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ったとともに、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した。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した。

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を計上したことにより、当第2四半期連結会計期間末において、純資産が109,166千円となり、債務超過も解消いたしました。

以上により、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は解消された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2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	495,447	966,299
売掛金	58,467	9,023
販売用不動産	108,866	175,965
仕掛販売用不動産	33,577	82,805
その他	7,178	7,294
流動資産合計	703,537	1,241,389
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,260,089	3,830
土地	4,273,671	123,799
その他(純額)	792	649
有形固定資産合計	5,534,553	128,280
無形固定資産	771	771
投資その他の資産	35,510	4,887
固定資産合計	5,570,835	133,939
資産合計	6,274,372	1,375,329
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	—
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,047,400	14,400
未払消費税等	17,007	276,202
その他	217,410	164,779
流動負債合計	6,857,158	455,481
固定負債		
長期借入金	234,231	—
関係会社長期借入金	—	734,500
長期預り敷金保証金	527,344	63,841
資産除去債務	3,490	3,496
その他	13,112	8,842
固定負債合計	778,179	810,680
負債合計	7,635,337	1,266,162
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	△866,843
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	△1,362,366	107,764
新株予約権	1,402	1,402
純資産合計	△1,360,964	109,166
負債純資産合計	6,274,372	1,375,329

(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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
売上高	650,342	636,602
売上原価	516,822	331,817
売上総利益	133,519	304,785
販売費及び一般管理費	90,258	108,409
営業利益	43,260	196,376
営業外収益		
受取保険金	20,998	5,764
その他	659	888
営業外収益合計	21,658	6,653
営業外費用		
支払利息	27,474	18,580
その他	1,966	3,542
営業外費用合計	29,440	22,122
経常利益	35,478	180,906
特別利益		
固定資産売却益	—	1,399,440
特別利益合計	—	1,399,440
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	35,478	1,497,190
法人税、住民税及び事業税	5,106	2,256
法人税等調整額	237	24,802
法人税等合計	5,344	27,059
四半期純利益	30,133	1,470,131
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,133	1,470,131

(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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	30,133	1,470,131
四半期包括利益	30,133	1,470,131
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,133	1,470,131
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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	35,478	1,497,190
減価償却費	91,865	47,082
固定資産売却益	—	△1,399,440
減損損失	—	83,156
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	△3
受取保険金	△20,998	△5,764
支払利息	27,474	18,580
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,505	49,443
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△37,960	△116,327
前払費用の増減額 (△は増加)	△939	1,467
長期前払費用の増減額 (△は増加)	660	6,365
工事未払金の増減額 (△は減少)	△1,053	△18,877
未払金の増減額 (△は減少)	△7,797	△12,749
未払費用の増減額 (△は減少)	787	△556
未払又は未収消費税等の増減額	13,186	259,194
前受金の増減額 (△は減少)	6,097	△62,930
長期預り敷金保証金の増減額 (△は減少)	△4,414	△493,411
その他	14,832	59,107
小計	108,670	△88,473
利息及び配当金の受取額	2	3
利息の支払額	△22,207	△14,465
保険金の受取額	20,998	5,764
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	909	△3,049
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,373	△100,220
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	△27,580	△13,030
有形固定資産の売却による収入	—	6,687,475
定期預金の払戻による収入	—	100,000
敷金及び保証金の差入による支出	△510	△545
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,090	6,773,900
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△99,174	△4,790,593
関係会社長期借入金の返済による支出	△7,200	△1,298,500
割賦債務の返済による支出	△5,453	△13,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	△111,827	△6,102,828
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△31,544	570,852
現金及び現金同等物の期首残高	377,401	395,447
現金及び現金同等物の四半期末残高	345,856	966,299

（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。

（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）

該当事項はありません。