



2024年2月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2024年1月12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 (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
四半期報告書提出予定日 2024年1月12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3四半期の連結業績(2023年3月1日～2023年11月30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3四半期 | 679 | 31.2 | 185 | 188.3 | 168 | 423.2 | 1,467 | |
| 2023年2月期第3四半期 | 987 | 15.6 | 64 | 22.5 | 32 | 4.7 | 27 | 7.0 |

(注) 包括利益 2024年2月期第3四半期 1,467百万円 (%) 2023年2月期第3四半期 27百万円 (7.0%)

| | 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3四半期 | 879.56 | |
| 2023年2月期第3四半期 | 18.06 | 18.06 |

(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3四半期 | 1,270 | 106 | 8.2 |
| 2023年2月期 | 6,274 | 1,360 | |

(参考) 自己資本 2024年2月期第3四半期 104百万円 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 |
| 2023年2月期 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 2024年2月期 | | 0.00 | | 0.00 | 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3Q | 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3Q | 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3Q | 1,667,923 株 | 2023年2月期3Q | 1,508,214 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 |
| 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3四半期連結累計期間 | 5 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第3四半期連結累計期間 | 6 |
| (3) 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3四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続けております。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。また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行ってまいりました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高679,332千円（前年同期比31.2%減）、営業利益185,636千円（前年同期比188.3%増）、経常利益168,036千円（前年同期比423.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,467,045千円（前年同期は27,244千円）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、第1四半期連結会計期間より、報告セグメント区分の変更を行っております。変更の詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等） セグメント情報」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」をご参照ください。

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3四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、商業施設や宅地の開発といった、これまでの事業モデルに加え、新たな事業モデルの構築を図るべく、土地付き太陽光発電物件の開発・販売に着手し、2023年11月に9区画の土地及び発電設備の契約を締結いたしました。

「リセール事業」については、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の建売及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地の販売活動を行いました。当第3四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。また、2023年8月に仕入れた神奈川県横浜市保土ヶ谷区（9区画）の開発物件については、早期の販売開始を目指し、準備を進めております。

この結果、セグメント損失は3,387千円（前年同期はセグメント損失3,475千円）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まいりましたが、2023年6月に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474,272千円（前年同期比51.5%減）となり、セグメント利益は102,448千円（前年同期比47.7%減）となりました。

また2023年10月、神奈川県川崎市高津区の土地を購入し、駐車場用地として賃貸を開始しております。

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る潜在的な価値を最大限まで引き出し、最適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3四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3四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す。

したが、当第3四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。

また、不動産コンサルティング事業については、前第3四半期連結累計期間の実績がないため、比較情報を記載していません。

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、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15,202千円（前年同期比10.1%増）となり、セグメント利益は7,180千円（前年同期比61.2%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第3四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5,004,003千円減少の1,270,369千円となりました。これは主に保有物件売却等による現金及び預金の増加254,155千円、同じく保有物件売却等による有形固定資産の減少5,339,405千円、また販売用不動産及び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6,471,049千円減少の1,164,288千円となりました。これは主に長期借入金の減少4,790,593千円、長期預り保証金の減少473,027千円、関係会社長期借入金の減少1,302,100千円によるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に対し1,467,045千円増加の106,080千円となりました。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。

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3四半期連結会計期間 (2023年11月30日) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 495,447 | 749,603 |
| 売掛金 | 58,467 | 7,491 |
| 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 | 55,115 |
| 流動資産合計 | 703,537 | 1,070,982 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 1,260,089 | 3,567 |
| 土地 | 4,273,671 | 191,131 |
| その他(純額) | 792 | 448 |
| 有形固定資産合計 | 5,534,553 | 195,148 |
| 無形固定資産 | 771 | 771 |
| 投資その他の資産 | 35,510 | 3,466 |
| 固定資産合計 | 5,570,835 | 199,386 |
| 資産合計 | 6,274,372 | 1,270,369 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 工事未払金 | 18,977 | 166 |
| 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 | 266,975 |
| その他 | 217,410 | 97,529 |
| 流動負債合計 | 6,857,158 | 379,070 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 234,231 | — |
| 関係会社長期借入金 | — | 730,900 |
| 長期預り敷金保証金 | 527,344 | 54,317 |
| 資産除去債務 | 3,490 | — |
| その他 | 13,112 | — |
| 固定負債合計 | 778,179 | 785,217 |
| 負債合計 | 7,635,337 | 1,164,288 |
| 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 | △869,928 |
| 自己株式 | △16,542 | △16,542 |
| 株主資本合計 | △1,362,366 | 104,678 |
| 新株予約権 | 1,402 | 1,402 |
| 純資産合計 | △1,360,964 | 106,080 |
| 負債純資産合計 | 6,274,372 | 1,270,369 |

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 987,198 | 679,332 |
| 売上原価 | 785,549 | 353,430 |
| 売上総利益 | 201,648 | 325,902 |
| 販売費及び一般管理費 | 137,259 | 140,265 |
| 営業利益 | 64,389 | 185,636 |
| 営業外収益 | | |
| 受取保険金 | 21,191 | 5,764 |
| その他 | 752 | 2,607 |
| 営業外収益合計 | 21,944 | 8,372 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 40,741 | 20,811 |
| その他 | 13,473 | 5,161 |
| 営業外費用合計 | 54,214 | 25,972 |
| 経常利益 | 32,119 | 168,036 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 1,410,127 |
| 特別利益合計 | — | 1,410,127 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | — | 83,156 |
| 固定資産除却損 | — | 273 |
| 特別損失合計 | — | 83,429 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 32,119 | 1,494,733 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,409 | 2,885 |
| 法人税等調整額 | 465 | 24,802 |
| 法人税等合計 | 4,875 | 27,688 |
| 四半期純利益 | 27,244 | 1,467,045 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 27,244 | 1,467,045 |

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年11月30日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年11月30日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 27,244 | 1,467,045 |
| 四半期包括利益 | 27,244 | 1,467,045 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 27,244 | 1,467,045 |
| 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。

（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。