

**【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10月6日
【四半期会計期間】	第45期第2四半期（自 平成28年6月1日 至 平成28年8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2四半期 累計期間	第45期 第2四半期 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 8月31日	自平成28年 3月1日 至平成28年 8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)	774,268	861,277	1,513,304
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	20,217	63,002	194,060
四半期純利益又は当期純損失 ( ) (千円)	18,788	14,440	194,478
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	848,800	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)	1,165,378	969,552	955,111
総資産額 (千円)	10,391,298	10,191,589	10,340,889
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額 ( ) (円)	12.68	9.71	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)	12.65	-	-
1株当たり配当額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	11.2	9.5	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	177,220	185,774	252,337
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	839	141,954	1,676
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	155,208	86,581	120,078
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	79,603	430,160	189,013

回次	第44期 第2四半期 会計期間	第45期 第2四半期 会計期間
会計期間	自平成27年 6月1日 至平成27年 8月31日	自平成28年 6月1日 至平成28年 8月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	12.55	29.97

- (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2四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2四半期累計期間において、当社が営む事業の内容についての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、テナントリーシングの強化及びコスト管理の徹底などにより、当第2四半期累計期間において営業利益104,977千円及び経常利益63,002千円を計上いたしましたが、減損損失48,440千円の計上により税引前四半期純利益は14,562千円、四半期純利益は14,440千円と利益計上するに至りました。

しかしながら、総資産に対する有利子負債割合は高く、資金繰りに十分な余力があるわけではありません。

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2四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2四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2四半期累計期間の業績は、売上高861,277千円（前年同期比11.2%増）、営業利益104,977千円（前年同期比17.4%増）、経常利益63,002千円（前年同期比211.6%増）、四半期純利益14,440千円（前年同期比23.1%減）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10区画を引渡しました。

この結果、売上高は145,144千円（前年同期比349.6%増）となり、セグメント利益は874千円（前年同期は1,172千円の損失）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。なお、秋田県秋田市の土地については、今年6月に売却しております。この結果、売上高は716,132千円（前年同期比3.5%減）となり、セグメント利益は179,215千円（前年同期比0.9%増）となりました。

#### (2) 財政状態の状況

当第2四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149,299千円減少の10,191,589千円となりました。これは主に現金及び預金の増加241,146千円、ならびに販売用不動産の減少135,421千円及び有形固定資産の減少273,826千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163,740千円減少の9,222,037千円となりました。これは主に借入金の減少によるものであります。

純資産合計は14,440千円増加の969,552千円となりました。これは利益剰余金の増加によるものであります。

#### (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に対して241,146千円増加の430,160千円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次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185,774千円（前年同期は177,220千円の獲得）となりました。これは主にたな卸資産の減少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141,954千円（前年同期は839千円の使用）となりました。これは有形固定資産の売却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86,581千円（前年同期は155,208千円の使用）となりました。これは主に借入金の返済によるものであります。

(4) 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、長期的な資金の一層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長期安定化に努めてまいります。

(5) 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2四半期会計期間末現在発行数(株) (平成28年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年10月6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6月1日～ 平成28年8月31日	-	1,524,000	-	851,800	-	4,800

( 6 ) 【大株主の状況】

平成28年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合(%)
ストーク株式会社	大阪市西区南堀江1丁目11-21	490,000	32.15
株式会社ランキャピタルマネジメント	東京都千代田区永田町2丁目13-10	469,000	30.77
中谷 宅雄	大阪府松原市	73,800	4.84
株式会社ゲオホールディングス	名古屋市中区富士見町8番8号	70,000	4.59
秋元 利規	東京都小平市	50,000	3.28
株式会社エスポア	名古屋市緑区曽根2丁目162番地	36,040	2.36
金子 嘉徳	東京都港区	31,600	2.07
澤田 浩志	熊本市南区	25,500	1.67
若杉 精三郎	大分県別府市	24,900	1.63
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.37
計	-	1,291,840	84.76

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年8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8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 2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2四半期会計期間（平成28年6月1日から平成28年8月31日まで）及び第2四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年8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2四半期会計期間 (平成28年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	189,013	430,160
売掛金	28,406	37,291
販売用不動産	754,687	619,265
仕掛販売用不動産	2,673	20,176
その他	11,172	3,817
流動資産合計	985,953	1,110,711
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,840,165	2,760,809
土地	6,504,461	6,310,521
その他(純額)	5,585	5,054
有形固定資産合計	9,350,212	9,076,385
無形固定資産	1,145	1,113
投資その他の資産	3,579	3,379
固定資産合計	9,354,936	9,080,878
資産合計	10,340,889	10,191,589
<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	142,966
その他	313,609	276,306
流動負債合計	466,453	419,372
固定負債		
長期借入金	7,339,237	7,264,976
関係会社長期借入金	955,000	955,000
その他	625,086	582,687
固定負債合計	8,919,324	8,802,664
負債合計	9,385,777	9,222,037
<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	129,476
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	955,111	969,552
純資産合計	955,111	969,552
負債純資産合計	10,340,889	10,191,589

(2)【四半期損益計算書】  
【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
売上高	774,268	861,277
売上原価	591,483	670,499
売上総利益	182,784	190,777
販売費及び一般管理費	1 93,387	1 85,799
営業利益	89,397	104,977
営業外収益		
受取保険金	213	2,862
その他	5,622	85
営業外収益合計	5,835	2,948
営業外費用		
支払利息	74,238	44,713
その他	777	209
営業外費用合計	75,015	44,923
経常利益	20,217	63,002
特別損失		
減損損失	-	2 48,440
特別損失合計	-	48,440
税引前四半期純利益	20,217	14,562
法人税、住民税及び事業税	1,545	185
法人税等調整額	116	64
法人税等合計	1,428	121
四半期純利益	18,788	14,440

## (3)【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	20,217	14,562
減価償却費	92,305	92,218
減損損失	-	48,440
受取利息及び受取配当金	8	1
支払利息	74,238	44,713
売上債権の増減額(は増加)	81,172	8,884
たな卸資産の増減額(は増加)	13,156	117,918
前払費用の増減額(は増加)	1,152	813
未払金の増減額(は減少)	46,930	104,184
未払費用の増減額(は減少)	756	68
前受金の増減額(は減少)	9,579	2,815
長期預り保証金の増減額(減少)	4,827	4,675
その他	27,107	14,886
小計	266,406	218,690
利息及び配当金の受取額	8	1
利息の支払額	85,172	34,007
法人税等の支払額	4,021	106
法人税等の還付額	-	1,197
営業活動によるキャッシュ・フロー	177,220	185,774
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	839	3,587
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	839	141,954
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	95,500	-
長期借入れによる収入	50,000	-
長期借入金の返済による支出	93,061	84,239
社債の償還による支出	14,000	-
その他	2,646	2,341
財務活動によるキャッシュ・フロー	155,208	86,581
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	21,172	241,146
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四半期末残高	79,603	430,160

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

1.販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
給与	22,090千円	22,290千円
支払手数料	29,463	24,163

2.当第2四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)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
現金及び預金勘定	79,603千円	430,160千円
現金及び現金同等物	79,603	430,160

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期累計期間(自平成27年3月1日 至平成27年8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	32,281	741,986	774,268	-	774,268
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	32,281	741,986	774,268	-	774,268
セグメント利益又は損失( )	1,172	177,675	176,503	87,105	89,397

(注)1. セグメント利益又は損失( )の調整額 87,105千円は、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. セグメント利益又は損失( )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2四半期累計期間(自平成28年3月1日 至平成28年8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	145,144	716,132	861,277	-	861,277
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	145,144	716,132	861,277	-	861,277
セグメント利益	874	179,215	180,090	75,112	104,977

(注)1. セグメント利益の調整額 75,112千円は、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益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2四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	12円68銭	9円71銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	18,788	14,440
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(千円)	18,788	14,440
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	12円65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)	3,618	-
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2四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)

該当事項はありません。

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10月6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2四半期会計期間（平成28年6月1日から平成28年8月31日まで）及び第2四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年8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、四半期キャッシュ・フロー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8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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。

#### 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おりません。