

【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29年1月13日
【四半期会計期間】	第45期第3四半期（自平成28年9月1日至平成28年11月30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3四半期 累計期間	第45期 第3四半期 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 11月30日	自平成28年 3月1日 至平成28年 11月30日	自平成27年 3月1日 至平成28年 2月29日
売上高 (千円)	1,133,856	1,258,958	1,513,304
経常利益又は経常損失 () (千円)	37,361	89,515	194,060
四半期純利益又は当期純損失 () (千円)	34,574	40,827	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)	1,181,164	995,939	955,111
総資産額 (千円)	10,323,358	10,173,668	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)	23.33	27.44	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)	23.30	-	-
1株当たり配当額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	11.4	9.8	9.2

回次	第44期 第3四半期 会計期間	第45期 第3四半期 会計期間
会計期間	自平成27年 9月1日 至平成27年 11月30日	自平成28年 9月1日 至平成28年 11月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.65	17.73

- (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3四半期累計期間は、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3四半期累計期間において、当社が営む事業の内容に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3四半期累計期間において営業利益150,439千円、経常利益89,515千円及び四半期純利益40,827千円といずれも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3四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3四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。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、さらには次期アメリカ大統領が世界経済に与える影響等、先行き不透明感が高まってまいりました。

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3四半期累計期間の業績は、売上高1,258,958千円（前年同期比11.0%増）、営業利益150,439千円（前年同期比6.5%増）、経常利益89,515千円（前年同期比139.6%増）、四半期純利益40,827千円（前年同期比18.1%増）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11区画を引渡しました。なお、愛知県名古屋市の宅地は今年8月に一括売却しております。

この結果、売上高は189,352千円（前年同期比485.4%増）となり、セグメント利益は350千円（前年同期は2,967千円の損失）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1,069,605千円（前年同期比2.9%減）となり、セグメント利益は261,296千円（前年同期比0.6%減）となりました。

(2) 財政状態の状況

当第3四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167,221千円減少の10,173,668千円となりました。これは主に現金及び預金の増加319,447千円、ならびに販売用不動産の減少175,635千円及び有形固定資産の減少316,451千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208,049千円減少の9,177,728千円となりました。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40,827千円増加の995,939千円となりました。これは利益剰余金の増加によるものであります。

(3) 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。

(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3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成28年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年1月13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9月1日～ 平成28年11月30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3四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3四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8月31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11月30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11月30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3四半期会計期間（平成28年9月1日から平成28年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年11月30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3四半期会計期間 (平成28年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	189,013	508,461
売掛金	28,406	24,435
販売用不動産	754,687	579,052
仕掛販売用不動産	2,673	19,986
その他	11,172	3,516
流動資産合計	985,953	1,135,452
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,840,165	2,718,450
土地	6,504,461	6,310,521
その他(純額)	5,585	4,788
有形固定資産合計	9,350,212	9,033,760
無形固定資産	1,145	1,098
投資その他の資産	3,579	3,357
固定資産合計	9,354,936	9,038,215
資産合計	10,340,889	10,173,668
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	141,365
その他	313,609	266,080
流動負債合計	466,453	407,546
固定負債		
長期借入金	7,339,237	7,230,385
関係会社長期借入金	955,000	955,000
その他	625,086	584,796
固定負債合計	8,919,324	8,770,182
負債合計	9,385,777	9,177,728
純資産の部		
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	155,862
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	955,111	995,939
純資産合計	955,111	995,939
負債純資産合計	10,340,889	10,173,668

(2)【四半期損益計算書】
【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年11月30日)
売上高	1,133,856	1,258,958
売上原価	865,308	979,713
売上総利益	268,548	279,244
販売費及び一般管理費	127,227	128,805
営業利益	141,320	150,439
営業外収益		
受取保険金	1,622	5,556
その他	5,641	91
営業外収益合計	7,264	5,648
営業外費用		
支払利息	110,053	66,362
その他	1,169	209
営業外費用合計	111,223	66,572
経常利益	37,361	89,515
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	37,361	41,075
法人税、住民税及び事業税	2,932	334
法人税等調整額	145	86
法人税等合計	2,787	247
四半期純利益	34,574	40,827

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

当第3四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いましたが、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3四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3四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3四半期累計期間 (自 平成27年3月1日 至 平成27年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自 平成28年3月1日 至 平成28年11月30日)
減価償却費	138,339千円	138,478千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自平成27年3月1日 至平成27年11月30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	32,346	1,101,510	1,133,856	-	1,133,856
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	32,346	1,101,510	1,133,856	-	1,133,856
セグメント利益 又は損失()	2,967	262,865	259,898	118,578	141,320

(注)1. セグメント利益又は損失()の調整額 118,578千円は、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3四半期累計期間(自平成28年3月1日 至平成28年11月30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	189,352	1,069,605	1,258,958	-	1,258,958
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替高	-	-	-	-	-
計	189,352	1,069,605	1,258,958	-	1,258,958
セグメント利益	350	261,296	261,646	111,207	150,439

(注)1. セグメント利益の調整額 111,207千円は、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3四半期累計期間 (自平成27年3月1日 至平成27年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年11月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	23円33銭	27円44銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	34,574	40,827
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)	34,574	40,827
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	23円30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)	2,016	-
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3四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いません。

(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29年1月13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3四半期会計期間（平成28年9月1日から平成28年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成28年3月1日から平成28年11月30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11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。

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. X B R 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。