

【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31年1月11日
【四半期会計期間】	第47期第3四半期（自平成30年9月1日至平成30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】	取締役管理部長 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】	取締役管理部長 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47期 第3四半期連結 累計期間
会計期間	自平成30年 3月1日 至平成30年 11月30日
売上高 (千円)	1,096,016
経常利益 (千円)	85,116
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	39,161
四半期包括利益 (千円)	39,161
純資産額 (千円)	1,114,737
総資産額 (千円)	9,639,016
1株当たり四半期純利益金額 (円)	26.32
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 (円)	-
自己資本比率 (%)	11.6

回次	第47期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成30年 9月1日 至平成30年 11月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	0.23

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の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. 当社は、第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度の主要な経営指標等については記載しておりません。
3. 売上高については、消費税等は含まれておりません。
4. 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。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社関係会社)が営む事業の内容について重要な変更はありませんが、商業施設内において店舗運営事業を行う目的の連結子会社として株式会社ネオフリークを平成30年5月1日付で設立しました。

当該連結子会社の事業セグメントは、「その他」として表示しております。また、これに伴い当社グループは、当社及び株式会社ネオフリークの2社となります。

また、当第3四半期連結累計期間においてその他の関係会社であった株式会社ランキャピタルマネジメントは、平成30年5月9日付で同社が保有する株式449,000株のうち379,000株をリーディング証券株式会社へ譲渡したため、その他の関係会社に該当しないこととなり、代わって株式会社リーディング証券が当社のその他の関係会社に該当することとなりました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクは、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

連結子会社について

当社は平成30年5月1日付で連結子会社株式会社ネオフリークを設立しました。同社は主に当社が所有する商業施設内において物販やサービス等の店舗運営事業を行うものであります。これは当社グループの新しい取り組みとなることから、事業ノウハウはありません。従って、同社事業が計画どおり遂行できなかった場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、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、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

なお、当社グループは第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、比較情報を記載していません。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用情勢の改善が進み、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。一方、海外では米国と中国における貿易摩擦が今後の世界経済に与える影響が懸念されております。

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開発1物件及びリセール住宅1戸の販売活動ならびに賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動をいたしました。なお、平成30年9月6日に発生した北海道胆振東部地震により被害を受けた当社保有の商業施設（札幌市厚別区）の復旧工事に係る損失として、当第3四半期連結会計期間において特別損失35,260千円を計上しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高1,096,016千円、営業利益133,073千円、経常利益85,116千円、親会社株主に帰属する四半期純利益39,161千円となりました。

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）の宅地及び建売販売、ならびに長野県伊那市のリセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地2区画を引き渡しました。

この結果、売上高は57,341千円となり、セグメント損失は766千円となりました。

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）の商業施設合計5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1,038,659千円となり、セグメント利益は253,551千円となりました。

(2) 財政状態の状況

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、9,639,016千円となりました。主な内訳は、土地が6,310,521千円、建物及び構築物が2,404,286千円であります。

負債合計は8,524,279千円となりました。主な内訳は、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が6,878,438千円、関係会社長期借入金（1年内返済予定の関係会社長期借入金を含む）が852,000千円であります。

純資産合計は1,114,737千円となりました。主な内訳は、資本金が851,800千円、利益剰余金が274,661千円であります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社グループは、テナントリーシングの強化、コスト管理の徹底及び長期的な資金の安定化に努めてまいりました。

しかしながら、総資産に対する有利子負債割合は未だ高いため、引き続きキャッシュ・フローを重視した経営改善を進め、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いく必要があります。

この課題に対処するべく、今後の事業活動におきましても、これまで同様に以下の対応を継続実施してまいります。

収益基盤の確立

賃貸・管理事業においては、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・販売事業においては、「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グループ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まいります。

運転資金の確保

資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力してまいります。

(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3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成30年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成31年1月11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30年9月1日～ 平成30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30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30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 1,487,700	14,877	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,524,000	-	-
総株主の議決権	-	14,877	-

【自己株式等】

平成30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	名古屋市緑区曾根 2丁目162番地	36,000	-	36,000	2.36
計	-	36,000	-	3,600	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】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

なお、当社は第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、比較情報を記載しておりません。

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3四半期連結会計期間（平成30年9月1日から平成30年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年3月1日から平成30年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY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。

なお、新日本有限責任監査法人は、平成30年7月1日付けをもって名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(平成30年11月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	392,332
売掛金	18,546
販売用不動産	456,236
仕掛販売用不動産	13,632
その他	21,957
流動資産合計	902,706
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物(純額)	2,404,286
土地	6,310,521
その他(純額)	4,997
有形固定資産合計	8,719,805
無形固定資産	
投資その他の資産	15,532
固定資産合計	8,736,310
資産合計	9,639,016
負債の部	
流動負債	
工事未払金	100
1年内返済予定の長期借入金	141,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000
その他	225,738
流動負債合計	391,191
固定負債	
長期借入金	6,737,085
関係会社長期借入金	828,000
その他	568,002
固定負債合計	8,133,087
負債合計	8,524,279
純資産の部	
株主資本	
資本金	851,800
資本剰余金	4,800
利益剰余金	274,661
自己株式	16,524
株主資本合計	1,114,737
純資産合計	1,114,737
負債純資産合計	9,639,016

(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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
売上高	1,096,016
売上原価	836,049
売上総利益	259,967
販売費及び一般管理費	126,894
営業利益	133,073
営業外収益	
違約金収入	12,000
その他	2,389
営業外収益合計	14,389
営業外費用	
支払利息	62,024
その他	321
営業外費用合計	62,346
経常利益	85,116
特別損失	
災害による損失	35,260
特別損失合計	35,260
税金等調整前四半期純利益	49,856
法人税、住民税及び事業税	7,630
法人税等調整額	3,065
法人税等合計	10,695
四半期純利益	39,161
親会社株主に帰属する四半期純利益	39,161

【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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
四半期純利益	39,161
四半期包括利益	39,161
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	39,161
非支配株主に係る四半期包括利益	-

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間より、株式会社ネオフリークを新たに設立したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

現金及び預金のうち、125,000千円には質権が設定されております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(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。

当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年3月1日 至 平成30年11月30日)	
減価償却費	140,293千円

(株主資本等関係)

・当第3四半期連結累計期間(自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成30年5月29日 定時株主総会	普通株式	7,439	5	平成30年2月28日	平成30年5月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自平成30年3月1日 至平成30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			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
	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	57,341	1,038,601	1,095,942	74	-	1,096,016
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	57	57	-	57	-
計	57,341	1,038,659	1,096,000	74	57	1,096,016
セグメント利益又は損失()	766	253,551	252,785	606	119,105	133,073

(注)1. 「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、店舗運営事業であります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 119,105千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 119,429千円及びセグメント間消去324千円であります。全社費用は、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。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結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は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年3月1日 至平成30年11月30日)
1株当たり四半期純利益金額	26円32銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	39,161
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純 利益金額(千円)	39,161
普通株式の期中平均株式数(株)	1,487,959

(注)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31年 1月11日

株式会社エスポア

取締役会 御中

EY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30年3月1日から平成31年2月28日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成30年9月1日から平成30年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年3月1日から平成30年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結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連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結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連結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連結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、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エスポア及び連結子会社の平成30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3四半期連結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。