

**【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】	2020年1月14日
【四半期会計期間】	第48期第3四半期（自 2019年9月1日 至 2019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	第48期 第3四半期連結 累計期間	第47期
会計期間	自2018年 3月1日 至2018年 11月30日	自2019年 3月1日 至2019年 11月30日	自2018年 3月1日 至2019年 2月28日
売上高 (千円)	1,096,016	1,055,695	1,461,080
経常利益 (千円)	85,116	46,733	86,074
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	39,161	36,428	29,019
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	39,161	36,428	29,019
純資産額 (千円)	1,114,737	1,138,029	1,104,595
総資産額 (千円)	9,639,016	9,486,897	9,455,921
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	26.32	24.48	19.50
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	11.6	12.0	11.7

回次	第47期 第3四半期連結 会計期間	第48期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自2018年 9月1日 至2018年 11月30日	自2019年 9月1日 至2019年 11月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	0.23	12.07

- (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. 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株当たり四半期純利益については、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。

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」であったリーディング証券株式会社は、2019年6月14日付で同社が保有する当社の全株式379,000株を合同会社サクセスインベストメントへ譲渡したため、「その他の関係会社」に該当しないこととなり、これに代わって合同会社サクセスインベストメントが当社の「その他の関係会社」に該当することとなりました。なお、合同会社サクセスインベストメントは、上記以外の当社株主からも株式譲受けしたことから、同社が保有する当社株式は449,000株となりました。

## 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、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、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判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融政策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。一方で米国と中国における通商問題の動向や政策が今後の世界経済にどのような影響を与えるか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。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高1,055,695千円（前年同期比3.7%減）、営業利益105,026千円（前年同期比21.1%減）、経常利益46,733千円（前年同期比45.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益36,428千円（前年同期比7.0%減）となりました。前年同期比較で利益が大幅に減少した要因といたしましては、宅地及び建売販売の低迷による売上高の減少、支払手数料等の増加及び未回収債権に対して貸倒引当金を計上したこと、ならびに前期は営業外収入として12,000千円の解約違約金収入を計上したこと等によるものであります。

セグメント別経営成績は、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、リセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地1戸及びリセール住宅1戸を引き渡ししました。

この結果、売上高は45,166千円（前年同期比21.2%減）となり、セグメント損失は36千円（前年同期は766千円の損失）となりました。これは神奈川県横須賀市の宅地及び建売販売における高額物件の需要低迷によるものであります。

#### 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1,009,313千円（前年同期比2.8%減）となり、セグメント利益は237,787千円（前年同期比6.2%減）となりました。これは主に北海道物件の一部のテナント退店によるものであります。

#### その他の事業

その他の事業は、連結子会社の株式会社ネオフリークにおいて店舗運営事業を遂行しました。

この結果、売上高は2,084千円（前年同期は74千円）となり、セグメント損失は923千円（前年同期は606千円の損失）となりました。

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30,976千円増加の9,486,897千円となりました。これは主に現金及び預金の増加142,944千円、有形固定資産の減少80,106千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2,458千円減少の8,348,867千円となりました。これは主に借入金の増加40,000千円及び返済による借入金の減少150,515千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33,434千円増加の1,138,029千円となりました。これは主に利益剰余金の増加によるものであります。

#### (2) 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。

#### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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上及び財務上の対処すべき課題はありません。

#### (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 3【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。

### 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) (2019年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年1月14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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の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)【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)
2019年9月1日～ 2019年11月30日	-	1,524,000	-	851,800	-	4,800

##### (5)【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。

(6) 【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（2019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】

2019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】

2019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 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。

### 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（2019年9月1日から2019年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年3月1日から2019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。

## 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)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,289,040	1,431,984
売掛金	17,987	19,697
販売用不動産	446,554	424,074
仕掛販売用不動産	2,959	-
その他	3,643	3,501
流動資産合計	760,185	879,258
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,357,329	2,278,119
土地	6,310,521	6,310,521
その他(純額)	4,678	3,782
有形固定資産合計	8,672,530	8,592,423
無形固定資産	955	908
投資その他の資産	22,249	2,14,307
固定資産合計	8,695,735	8,607,639
資産合計	9,455,921	9,486,897
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	-	40,000
1年内返済予定の長期借入金	141,353	141,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000	24,000
その他	134,623	215,896
流動負債合計	300,077	421,350
固定負債		
長期借入金	6,701,746	6,572,331
関係会社長期借入金	796,000	774,900
その他	553,501	580,285
固定負債合計	8,051,248	7,927,517
負債合計	8,351,325	8,348,867
<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	264,519	297,972
自己株式	16,524	16,542
株主資本合計	1,104,595	1,138,029
純資産合計	1,104,595	1,138,029
負債純資産合計	9,455,921	9,486,897



( 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 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
売上高	1,096,016	1,055,695
売上原価	836,049	810,186
売上総利益	259,967	245,508
販売費及び一般管理費	126,894	140,482
営業利益	133,073	105,026
営業外収益		
違約金収入	12,000	-
受取保険金	2,317	11,112
その他	70	169
営業外収益合計	14,389	11,281
営業外費用		
支払利息	62,024	60,524
貸倒引当金繰入額	-	8,380
その他	321	670
営業外費用合計	62,346	69,574
経常利益	85,116	46,733
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	46,733
法人税、住民税及び事業税	7,630	10,726
法人税等調整額	3,065	421
法人税等合計	10,695	10,304
四半期純利益	39,161	36,428
親会社株主に帰属する四半期純利益	39,161	36,428

【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 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
四半期純利益	39,161	36,428
四半期包括利益	39,161	36,428
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	39,161	36,428
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産に区分して表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 質権が設定されている資産は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
現金及び預金	150,000千円	175,000千円

2. 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年11月30日)
投資その他の資産	-千円	9,930千円

(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。

	前第3四半期連結累計期間 (自2018年3月1日 至2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年11月30日)
減価償却費	140,293千円	144,982千円

(株主資本等関係)

・前第3四半期連結累計期間(自2018年3月1日 至2018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
2018年5月29日 定時株主総会	普通株式	7,439	5	2018年2月28日	2018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。

・当第3四半期連結累計期間(自2019年3月1日 至2019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
2019年5月28日 定時株主総会	普通株式	2,975	2	2019年2月28日	2019年5月29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】

前第3四半期連結累計期間(自2018年3月1日 至2018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。

当第3四半期連結累計期間(自2019年3月1日 至2019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	45,166	1,008,443	1,053,610	2,084	-	1,055,695
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	869	869	-	869	-
計	45,166	1,009,313	1,054,480	2,084	869	1,055,695
セグメント利益又は損失( )	36	237,787	237,751	923	131,801	105,026

(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 131,801千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 134,300千円及びセグメント間消去2,498千円であります。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3四半期連結累計期間 (自 2018年3月1日 至 2018年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり四半期純利益	26円32銭	24円48銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	39,161	36,428
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(千円)	39,161	36,428
普通株式の期中平均株式数(株)	1,487,959	1,487,943

(注)潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、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)

(借入条件の変更)

(1)借入条件の変更の旨及び目的

当社は資金繰りの安定化を図るため、当社が2016年1月13日付けで締結した株式会社三井住友銀行をエージェントとする「シンジケートローン契約」(以下、「シンジケートローン契約」)に関して、2019年12月30日付けで変更合意書を締結いたしました。また、借入先2社との金銭消費貸借契約及び当座貸越契約に関して、2019年12月19日付で変更確認書を締結いたしました。

(2)借入先の名称

株式会社三井住友銀行、他2社

(3)条件変更の内容

シンジケートローン契約については、借入条件変更前の返済期限2020年12月末日を2023年12月末日に変更し、2021年1月から月額返済額を増額いたします。

金銭消費貸借契約については、返済期限を2024年2月に変更し、2020年1月から月額返済額を減額し、金利を引き下げております。

当座貸越契約については、返済期限を2024年1月に変更し、2020年1月から金利を引き下げております。

(4)実施時期

変更合意書締結日2019年12月30日であり、変更確認書締結日は2019年12月19日であります。

(5)条件変更による影響

(3)の借入条件の条件変更により、借入金返済額、利息支払額が減少する予定であります。

(6)その他重要な特約等

財務制限条項

下記条項に抵触した場合は、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

・損益計算書の営業損益を2期連続で損失としない。

担保預金(普通預金)

当該借入条件の変更に伴い、同行の承諾を受け、担保預金残高の一部に関しては担保解除、残額については当該借入金の返済に充当しております。

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

2020年1月14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 大橋 正明 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2019年3月1日から2020年2月29日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年9月1日から2019年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年3月1日から2019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2019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。