

【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】	関東財務局長
【提出日】	2023年10月13日
【四半期会計期間】	第52期第2四半期（自 2023年6月1日 至 2023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 矢作 和幸
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区南平台町15番1号 （2023年7月7日より本店の所在の場所は名古屋市緑区曽根二丁目162番地から上記に移転しております。）
【電話番号】	03-6712-7772 （2023年7月7日より本店移転に伴い電話番号を変更しております。）
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区南平台町15番1号
【電話番号】	03-6712-7772
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【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51期 第2四半期 連結累計期間	第52期 第2四半期 連結累計期間	第51期
会計期間	自2022年 3月1日 至2022年 8月31日	自2023年 3月1日 至2023年 8月31日	自2022年 3月1日 至2023年 2月28日
売上高 (千円)	650,342	636,602	1,395,105
経常利益 (千円)	35,478	180,906	25,208
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失() (千円)	30,133	1,470,131	2,359,588
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	30,133	1,470,131	2,359,588
純資産額 (千円)	892,805	109,166	1,360,964
総資産額 (千円)	8,695,126	1,375,329	6,274,372
1株当たり四半期純利益又は1株当たり当期純損失() (円)	20.25	881.41	1,524.68
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 (%)	10.3	7.8	21.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	108,373	100,220	257,830
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	28,090	6,773,900	60,512
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	111,827	6,102,828	179,272
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高 (千円)	345,856	966,299	395,447

回次	第51期 第2四半期 連結会計期間	第52期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自2022年 6月1日 至2022年 8月31日	自2023年 6月1日 至2023年 8月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	15.82	590.53

(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. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、第51期第2四半期連結累計期間は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第52期第2四半期連結累計期間は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。第51期は、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、主要な関係会社における異動もありません。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。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）」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四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。

継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況について

当社グループは、2023年2月期において2,388,617千円の減損損失を計上したことにより、第1四半期連結会計期間末において、875,786千円の債務超過になっておりました。また、第1四半期連結会計期間末において、1年内に返済期限の到来する借入金は6,563,169千円であり、現金及び預金626,426千円に比して高い水準にあったとともに、第1四半期連結会計期間末において流動負債が流動資産を著しく超過しておりました。これにより、継続企業的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おりました。

当社グループでは、当該状況を解消すべく、2023年4月11日開催の臨時取締役会において固定資産を譲渡する方針を決議し、保有物件のうち3物件については2023年4月11日に、1物件については2023年4月28日に売買契約の締結が完了し、取得条件になっておりました、2023年5月25日開催の第51回定時株主総会においても承認可決されたため、2023年6月30日に計4物件の譲渡が完了いたしました。

また譲渡の完了に伴い、2023年6月30日に、借入金6,037,214千円の期限前返済も完了し、固定資産売却益として1,399,440千円の特別利益を計上したことにより、当第2四半期連結会計期間末において、純資産が109,166千円となり、債務超過も解消いたしました。

以上により、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況は解消されたと判断しております。

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) 経営成績に関する説明

当第2四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ました。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2四半期連結累計期間の業績は、売上高636,602千円（前年同期比2.1%減）、営業利益196,376千円（前年同期比353.9%増）、経常利益180,906千円（前年同期比409.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,470,131千円（前年同期は30,133千円）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。

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が、当第2四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。

「リセール事業」については、引き続き長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の中古戸建の販売を行い、また開発が完了した栃木県宇都宮市（11区画）の販売を開始いたしました。当第2四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、当第2四半期連結累計期間において神奈川県横浜市保土ヶ谷区にて9区画の開発物件を仕入れております。

この結果、セグメント損失は3,163千円（前年同期はセグメント損失2,149千円）となりました。

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（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いましたが、当第2四半期連結累計期間において、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435,404千円（前年同期比32.6%減）となり、セグメント利益は86,467千円（前年同期比36.6%減）となりました。

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潜在的な価値を最大限まで引き出し、最良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2四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、当第2四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したが、当第2四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2四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おりません。

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、当社が所有する商業施設のうち、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10,255千円（前年同期比40.3%増）となり、セグメント利益は5,073千円（前年同期比488.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四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て4,899,043千円減少の1,375,329千円となりました。これは主に保有物件売却等による現金及び預金の増加470,852千円、同じく保有物件売却等による有形固定資産の減少5,406,273千円、また販売用不動産並びに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て6,369,175千円減少の1,266,162千円となりました。これは主に長期借入金の減少6,823,593千円、長期預り保証金の減少463,503千円、関係会社長期借入金の増加734,500千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て1,470,131千円増加の109,166千円となりました。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) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の四半期末残高は、966,299千円となりました。

当第2四半期連結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）

営業活動の結果使用した資金は100,220千円（前年同期は108,373千円の獲得）となりました。これは主に長期預り保証金の減少493,411千円、未払消費税等の増加259,194千円、減損損失83,156千円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6,773,900千円（前年同期は28,090千円の使用）となりました。これは主に有形固定資産の売却による収入6,687,475千円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6,102,828千円（前年同期は111,827千円の使用）となりました。これは主に長期借入金の返済による支出6,089,093千円によるものであります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第2四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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 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2四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2四半期会計期間末現在発行数(株) (2023年8月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年10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	1,704,000	1,704,000	名古屋証券取引所 ネクスト市場	単元株式数 100株
計	1,704,000	1,704,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2023年10月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(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)
2023年6月1日～ 2023年8月31日	-	1,704,000	-	919,075	-	72,075

(5)【大株主の状況】

2023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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
ストーク株式会社	大阪府大阪市西区南堀江1丁目11-21	490,000	29.38
アークホールディングス株式会社	東京都渋谷区南平台15番13号 帝都渋谷ビル3F	300,000	17.99
矢作 和幸	東京都町田市	220,000	13.19
Jトラスト株式会社	東京都渋谷区恵比寿4丁目20-3 恵比寿ガーデンプレイスタワー7階	150,000	9.00
サステナブル有限責任事業組合	東京都渋谷区道玄坂1丁目15-3 プリメーラ道玄坂423	89,100	5.34
楠木 哲也	栃木県宇都宮市	74,100	4.44
J P I W合同会社	東京都台東区浅草橋1丁目19-1 祥松ビル4F	57,100	3.42
若杉 精三郎	大分県別府市	39,000	2.34
植木 秀憲	東京都台東区	29,400	1.76
生澤 良太	東京都新宿区	22,600	1.35
計	-	1,471,300	88.21

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 1,667,700	16,677	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,704,000	-	-
総株主の議決権	-	16,677	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式77株が含まれております。

【自己株式等】

2023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	東京都渋谷区南平台 町15番1号	36,000	-	36,000	2.11
計	-	36,000	-	36,000	2.11

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2四半期連結会計期間（2023年6月1日から2023年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年8月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、海南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 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	495,447	966,299
売掛金	58,467	9,023
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	7,294
流動資産合計	703,537	1,241,389
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,260,089	3,830
土地	4,273,671	123,799
その他(純額)	792	649
有形固定資産合計	5,534,553	128,280
無形固定資産	771	771
投資その他の資産	35,510	4,887
固定資産合計	5,570,835	133,939
資産合計	6,274,372	1,375,329
負債の部		
流動負債		
工事未払金	18,977	100
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	276,202
その他	217,410	164,779
流動負債合計	6,857,158	455,481
固定負債		
長期借入金	234,231	-
関係会社長期借入金	-	734,500
長期預り敷金保証金	527,344	63,841
資産除去債務	3,490	3,496
その他	13,112	8,842
固定負債合計	778,179	810,680
負債合計	7,635,337	1,266,162
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	866,843
自己株式	16,542	16,542
株主資本合計	1,362,366	107,764
新株予約権	1,402	1,402
純資産合計	1,360,964	109,166
負債純資産合計	6,274,372	1,375,329

(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 2 四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月 31日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日)
売上高	650,342	636,602
売上原価	516,822	331,817
売上総利益	133,519	304,785
販売費及び一般管理費	1 90,258	1 108,409
営業利益	43,260	196,376
営業外収益		
受取保険金	20,998	5,764
その他	659	888
営業外収益合計	21,658	6,653
営業外費用		
支払利息	27,474	18,580
その他	1,966	3,542
営業外費用合計	29,440	22,122
経常利益	35,478	180,906
特別利益		
固定資産売却益	-	2 1,399,440
特別利益合計	-	1,399,440
特別損失		
減損損失	-	3 83,156
特別損失合計	-	83,156
税金等調整前四半期純利益	35,478	1,497,190
法人税、住民税及び事業税	5,106	2,256
法人税等調整額	237	24,802
法人税等合計	5,344	27,059
四半期純利益	30,133	1,470,131
親会社株主に帰属する四半期純利益	30,133	1,470,131

【四半期連結包括利益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	30,133	1,470,131
四半期包括利益	30,133	1,470,131
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,133	1,470,131
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	35,478	1,497,190
減価償却費	91,865	47,082
固定資産売却益	-	1,399,440
減損損失	-	83,156
貸倒引当金の増減額(は減少)	40	-
受取利息及び受取配当金	2	3
受取保険金	20,998	5,764
支払利息	27,474	18,580
売上債権の増減額(は増加)	8,505	49,443
棚卸資産の増減額(は増加)	37,960	116,327
前払費用の増減額(は増加)	939	1,467
長期前払費用の増減額(は増加)	660	6,365
工事未払金の増減額(は減少)	1,053	18,877
未払金の増減額(は減少)	7,797	12,749
未払費用の増減額(は減少)	787	556
未払又は未収消費税等の増減額	13,186	259,194
前受金の増減額(は減少)	6,097	62,930
長期預り敷金保証金の増減額(は減少)	4,414	493,411
その他	14,832	59,107
小計	108,670	88,473
利息及び配当金の受取額	2	3
利息の支払額	22,207	14,465
保険金の受取額	20,998	5,764
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	909	3,049
営業活動によるキャッシュ・フロー	108,373	100,220
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	27,580	13,030
有形固定資産の売却による収入	-	6,687,475
定期預金の払戻による収入	-	100,000
敷金及び保証金の差入による支出	510	545
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,090	6,773,900
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	99,174	4,790,593
関係会社長期借入金の返済による支出	7,200	1,298,500
割賦債務の返済による支出	5,453	13,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	111,827	6,102,828
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	31,544	570,852
現金及び現金同等物の期首残高	377,401	395,447
現金及び現金同等物の四半期末残高	345,856	966,299

【注記事項】

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

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 (2023年2月28日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
投資その他の資産	8,684千円	8,684千円

(四半期連結損益計算書関係)

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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
退職給付費用	954千円	20千円
給与	28,342	12,254
租税公課	585	22,983
支払手数料	33,098	39,653

2 固定資産売却益

当第2四半期連結累計期間に特別利益に計上した固定資産売却益の内容は、賃貸事業目的で保有しておりました4物件の売却益であります。

3 減損損失

当第2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	神奈川県横浜市	建物及び構築物	13,221
		土地	69,935
		合計	83,156

当社グループ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すが、2023年6月30日に物件の譲渡が完了し、売却価額が確定しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、83,156千円を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、正味売却価額は売却価額を基に算定しております。

(四半期連結キャッシュ・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連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
現金及び預金勘定	420,856千円	966,299千円
担保預金	75,000	-
現金及び現金同等物	345,856	966,299

(株主資本等関係)

・前第2四半期連結累計期間(自2022年3月1日 至2022年8月31日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第2四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2四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2四半期連結累計期間(自2023年3月1日 至2023年8月31日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第2四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2四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2四半期連結累計期間(自2022年3月1日 至2022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			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	-	643,033	643,033	7,308	-	650,342
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	2,723	2,723	-	2,723	-
計	-	645,757	645,757	7,308	2,723	650,342
セグメント利益又は損失()	2,149	131,703	129,553	862	87,154	43,260

(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、主として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 87,154千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 89,336千円及びセグメント間取引消去2,181千円であります。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2四半期連結累計期間（自2023年3月1日 至2023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				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	不動産コン サルティン グ事業	計			
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	-	433,195	193,152	626,347	10,255	-	636,602
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替高	-	2,208	-	2,208	-	2,208	-
計	-	435,404	193,152	628,556	10,255	2,208	636,602
セグメント利益 又は損失()	3,163	83,467	193,152	273,456	5,073	82,153	196,376

(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、主として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 82,153千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 84,335千円及びセグメント間取引消去2,181千円であります。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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、新たなビジネスモデル構築の一環として、2023年3月より新たに不動産コンサルティング事業を開始したことに伴い、報告セグメントとして「不動産コンサルティング事業」を追加しております。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報を当第2四半期連結累計期間の報告セグメントの区分方法により作成した情報については、前第2四半期連結累計期間に不動産コンサルティング事業を行っていなかったことから、開示を行っておりません。

3. 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

（固定資産に係る重要な減損損失）

「賃貸・管理」セグメントにおいて、売却予定資産の回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額しております。なお、当該減損損失の計上額は、83,156千円であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第2四半期連結累計期間(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		その他	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業		
水道光熱費収入	-	211,503	-	211,503
店舗運営収入	-	-	4,742	4,742
その他	-	9,988	218	10,206
顧客との契約から生じる収益	-	221,491	4,961	226,452
その他の収益(注)	-	421,542	2,347	423,889
外部顧客への売上高	-	643,033	7,308	650,342

(注) その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	不動産コンサルティング事業		
水道光熱費収入	-	140,738	-	-	140,738
不動産コンサルティング	-	-	193,152	-	193,152
店舗運営収入	-	-	-	4,749	4,749
その他	-	5,332	-	3,200	8,532
顧客との契約から生じる収益	-	146,071	193,152	7,950	347,173
その他の収益(注)	-	287,124	-	2,305	289,429
外部顧客への売上高	-	433,195	193,152	10,255	636,602

(注) 1. その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

2. 「注記事項(セグメント情報)」に記載のとおり、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。なお、前第2四半期連結累計期間については、前第2四半期連結累計期間に不動産コンサルティング事業を行っていないことから、開示を行っておりません。

(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2四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
1株当たり四半期純利益	20円25銭	881円41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)	30,133	1,470,131
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)	30,133	1,470,131
普通株式の期中平均株式数(株)	1,487,923	1,667,923

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、前第2四半期連結累計期間については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。当第2四半期連結累計期間については、希薄化効果を有している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)

重要な後発事象はありません。

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

2023年10月13日

株式会社エスポア
取締役会 御中

海南監査法人 東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 山田 亮
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 溝口 俊一
業 務 執 行 社 員

監査人の結論

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2023年3月1日から2024年2月29日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年6月1日から2023年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年3月1日から2023年8月31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、四半期連結キャッシュ・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。

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2023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2四半期連結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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が

適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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 . 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。