

証券コード3260
平成30年5月14日

株 主 各 位

名古屋市緑区曾根二丁目162番地
株式会社 エ ス ポ ア
代表取締役社長 田 上 滋

第46回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申しあげます。

さて、当社第46回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年5月28日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- | | | |
|---------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 平成30年5月29日（火曜日）午前11時 |
| 2. 場 | 所 | 名古屋市中区錦三丁目11番13号
ホテル名古屋ガーデンパレス 2階 翼の間
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。) |
| 3. 目的事項 | | |
| 報告事項 | | 第46期（平成29年3月1日から平成30年2月28日まで）
事業報告及び計算書類報告の件 |
| 決議事項 | | |
| 議案 | | 剰余金処分の件 |

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告及び計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.es-poir.co.jp/>）に掲載させていただきます。

決議の結果につきましては、上記の当社ウェブサイトにおいて掲載することによりお知らせいたします。

## (提供書面)

# 事業報告

(平成29年3月1日から  
平成30年2月28日まで)

## 1. 会社の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当事業年度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、海外では主に北朝鮮情勢をめぐる米国やアジア諸国の経済制裁や防衛活動等が活発化するなど、先行き不安定な状況が続いております。

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1物件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、当事業年度の業績は、売上高1,552,828千円(前事業年度比3.0%減)、営業利益175,862千円(前事業年度比5.0%減)、経常利益97,455千円(前事業年度比5.6%減)、当期純利益82,428千円(前事業年度比81.3%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。

#### イ. 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を行い、宅地4区画を引渡しました。

この結果、売上高は157,629千円(前事業年度比16.8%減)となり、セグメント利益は5,365千円(前事業年度はセグメント損失980千円)となりました。

#### ロ. 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1,395,199千円(前事業年度比1.1%減)、セグメント利益335,289千円(前事業年度比0.1%減)となりました。

## セグメント別売上高

| セグメント区分 | 第45期<br>(平成29年2月期)<br>(前事業年度) |            | 第46期<br>(平成30年2月期)<br>(当事業年度) |            | 前事業年度比     |            |
|---------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------|------------|
|         | 金額<br>(千円)                    | 構成比<br>(%) | 金額<br>(千円)                    | 構成比<br>(%) | 金額<br>(千円) | 増減率<br>(%) |
| 開発・販売事業 | 189,368                       | 11.8       | 157,629                       | 10.2       | △31,739    | △16.8      |
| 賃貸・管理事業 | 1,411,198                     | 88.2       | 1,395,199                     | 89.8       | △15,999    | △1.1       |
| 合 計     | 1,600,567                     | 100.0      | 1,552,828                     | 100.0      | △47,739    | △3.0       |

### ② 設備投資の状況

当事業年度における設備投資の総額は26,381千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の一部商業施設における設備交換工事等でありませ

### ③ 資金調達の状況

当社の資金需要は、不動産の仕入及び開発工事等に要するものであり、主に金融機関等からの借入により調達しており、当事業年度末現在の借入金等の残高は、7,854,454千円であります。

### ④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

### ⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

### ⑥ 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

### ⑦ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状況

該当事項はありません。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

| 区 分                                   | 第 43 期<br>(平成27年2月期) | 第 44 期<br>(平成28年2月期) | 第 45 期<br>(平成29年2月期) | 第 46 期<br>(平成30年2月期) |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 売 上 高(千円)                             | 1,786,742            | 1,513,304            | 1,600,567            | 1,552,828            |
| 当期純利益又は当期純<br>損失(△) (千円)              | 32,530               | △194,478             | 45,475               | 82,428               |
| 1株当たり当期純利益又<br>は1株当たり当期純損失<br>(△) (円) | 21.95                | △131.19              | 30.56                | 55.40                |
| 総 資 産(千円)                             | 10,565,664           | 10,340,889           | 9,803,414            | 9,733,531            |
| 純 資 産(千円)                             | 1,146,590            | 955,111              | 1,000,587            | 1,083,015            |
| 1株当たり純資産額(円)                          | 773.70               | 641.89               | 672.46               | 727.85               |

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失は期中平均発行済株式総数により、  
1株当たり純資産額は期末現在の発行済株式総数により算出しております。

なお、1株当たりの算出には自己株式36,040株を控除しております。

### (3) 重要な親会社及び子会社の状況

#### ① 重要な親会社の状況

該当事項はありません。

#### ② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

なお、平成30年5月1日に連結子会社の株式会社ネオフリースを設立いたします。

### (4) 対処すべき課題

当社は、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。

#### ① 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。

#### ② 財務体質の健全化

①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安定化に努めてまいります。

#### ③ 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) 主要な事業内容 (平成30年2月28日現在)

| 事業の区分   | 事業の種類      | 事業の内容                                   |
|---------|------------|-----------------------------------------|
| 開発・販売事業 | デベロップメント事業 | マンション開発<br>宅地開発<br>商業施設開発               |
|         | リセール事業     | マンション買取再販<br>商業施設リノベーション<br>商業施設コンバージョン |
| 賃貸・管理事業 | ストック事業     | 商業施設賃貸・運営管理<br>土地、建物賃貸                  |

(6) 主要な営業所 (平成30年2月28日現在)

本 社 名古屋市緑区  
横浜支店 横浜市中区

(7) 従業員の状況 (平成30年2月28日現在)

| 従業員数 | 前事業年度末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------|-----------|-------|--------|
| 5名   | △1名       | 49.7歳 | 12.7年  |

(8) 主要な借入先の状況 (平成30年2月28日現在)

| 借 入 先      | 借 入 額       |
|------------|-------------|
| 株式会社三井住友銀行 | 5,674,692千円 |
| マルキ不動産株式会社 | 1,296,100   |
| ストーク株式会社   | 870,000     |

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 株式の状況（平成30年2月28日現在）

- (1) 発行可能株式総数 4,800,000株
- (2) 発行済株式の総数 1,524,000株
- (3) 株主数 362名
- (4) 大株主（上位10名）

| 株主名               | 持株数       | 持株比率    |
|-------------------|-----------|---------|
| ストーク株式会社          | 490,000 株 | 32.93 % |
| 株式会社ランキャピタルマネジメント | 469,000   | 31.51   |
| 秋元 利規             | 76,100    | 5.11    |
| 大藪 英勝             | 70,000    | 4.70    |
| 楠木 哲也             | 59,900    | 4.02    |
| 若杉 精三郎            | 31,500    | 2.11    |
| 松澤 孝一             | 27,400    | 1.84    |
| 澤田 浩志             | 24,000    | 1.61    |
| 久高 将太             | 23,000    | 1.54    |
| 石川 英樹             | 21,000    | 1.41    |

(注) 1. 持株比率は、自己株式（36,040株）を控除して計算しております。

2. 自己株式は、大株主から除外しております。

### 3. 新株予約権等の状況

- (1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として  
交付された新株予約権の状況

該当事項はありません。

- (2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権  
の状況

該当事項はありません。

## 4. 会社役員 の 状 況

### (1) 取締役及び監査役の状況（平成30年2月28日現在）

| 会社における地位  | 氏 名     | 担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況            |
|-----------|---------|------------------------------------|
| 代表取締役社長   | 田 上 滋   |                                    |
| 取 締 役     | 谷 角 大 悟 | ストック株式会社代表取締役                      |
| 取 締 役     | 平 満 夫   | 株式会社ランドバンク代表取締役                    |
| 取 締 役     | 谷 角 速 斗 | 株式会社クピード代表取締役                      |
| 取 締 役     | 寺 田 幸 生 |                                    |
| 常 勤 監 査 役 | 中 島 堅 吾 |                                    |
| 監 査 役     | 武 田 英 彦 | 公認会計士 武田英彦事務所所長<br>株式会社キーエンス 社外監査役 |
| 監 査 役     | 小 栗 悟   | 税理士法人オグリ 代表社員<br>石塚硝子株式会社 社外監査役    |
| 監 査 役     | 三 好 勝   | 株式会社三好経営センター 取締役<br>税理士法人三好会計 代表社員 |

- (注) 1. 平成29年5月30日開催の第45回定時株主総会終結の時をもって、取締役金子憲康氏は任期満了により退任いたしました。また、同総会において、新たに寺田幸生氏が取締役に、三好勝氏が監査役にそれぞれ選任され就任いたしました。
2. 取締役谷角大悟氏、平満夫氏及び谷角速斗氏は、社外取締役であります。
3. 監査役中島堅吾氏、武田英彦氏、小栗悟氏及び三好勝氏は、社外監査役であります。また、当社は中島堅吾氏を名古屋証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。
4. 監査役中島堅吾氏は金融の幅広い知識に加え、不動産分野における多様な経験を有しております。また、武田英彦氏、小栗悟氏及び三好勝氏は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項に定める額としております。

### (3) 取締役及び監査役の報酬等

#### ① 当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分                | 員数          | 報酬等の総額                 |
|--------------------|-------------|------------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外取締役) | 6名<br>(4名)  | 31,600千円<br>(6,000千円)  |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 4名<br>(4名)  | 8,300千円<br>(8,300千円)   |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 10名<br>(8名) | 39,900千円<br>(14,300千円) |

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、平成18年5月25日開催の第34回定時株主総会において、年額200,000千円以内と決議いただいております。
2. 監査役の報酬限度額は、平成18年5月25日開催の第34回定時株主総会において、年額20,000千円以内と決議いただいております。

#### ② 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

#### ③ 社外役員が親会社及び子会社等から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

### (4) 社外役員に関する事項

#### ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

取締役谷角大悟氏は、当社筆頭株主であるストーク株式会社の代表取締役であります。当社は同社より資金を借入れております。

取締役平満夫氏は、株式会社ランドバンクの代表取締役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はございません。

取締役谷角速斗氏は、株式会社クピードの代表取締役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役武田英彦氏は、公認会計士武田英彦事務所所長及び株式会社キーエンスの社外監査役であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役小栗悟氏は、税理士法人オグリの代表社員及び石塚硝子株式会社の社外監査役であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役三好勝氏は、株式会社三好経営センターの取締役及び税理士法人三好会計の代表社員であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はございません。

## ② 当事業年度における主な活動状況

|             | 活 動 状 況                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 谷 角 大 悟 | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回全てに出席し、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。                                        |
| 取締役 平 満 夫   | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回全てに出席し、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。                                        |
| 取締役 谷 角 速 斗 | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回全てに出席し、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。                                        |
| 監査役 中 島 堅 吾 | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回全てに出席し、また、監査役会6回全てに出席し、不動産分野における専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。       |
| 監査役 武 田 英 彦 | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回のうち14回出席し、また、監査役会6回全てに出席し、財務・会計に関する専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。    |
| 監査役 小 栗 悟   | 同氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回のうち11回出席し、また、監査役会6回全てに出席し、財務・会計に関する専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。    |
| 監査役 三 好 勝   | 同氏は、就任後の当事業年度中に開催された取締役会10回のうち8回出席し、また、監査役会4回全てに出席し、財務・会計に関する専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。 |

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

新日本有限責任監査法人

### (2) 報酬等の額

|                                | 支 払 額    |
|--------------------------------|----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額            | 20,000千円 |
| 当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 20,000千円 |

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査人の職務遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

### (6) 会計監査人が過去2年間に業務の停止の処分を受けた者である場合における当該処分に係る事項

該当事項はありません。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

### (1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすための行動規範の周知徹底を図り、コンプライアンス体制の構築・維持・改善にあたる。
- ② 代表取締役は、コンプライアンス及び適切なリスク管理体制確立のための取り組みの状況を必要に応じて取締役会に報告する。
- ③ コンプライアンス担当役員を置き、リスク管理とコンプライアンス体制の構築及び運用を行う。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ① 株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書等の取締役の職務執行に係る重要な情報は、文書に記録し、適切に保存・管理する。
- ② 文書の取扱いについては、決裁基準表に従い管理するとともに、取締役及び監査役は、常に前項の文書を閲覧することができる。

### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 各部門の所管業務に付随するリスク管理は、当該各部門が行う。
- ② リスク管理責任者を置き、組織横断的リスク状況の監視及び全社的対応を行う。

### (4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 定時取締役会を毎月1回、臨時取締役会を別途必要に応じて随時開催し、迅速な経営の意思決定及び取締役の職務執行の監督、管理を行う。
- ② 取締役会の決定に基づく業務執行については、各役職者の権限及び責任の明確化を図るため、取締役会規則、組織規程及び業務分掌・職務権限規程においてそれぞれの責任者及び執行手続きを定める。

### (5) 当社企業集団における業務の適正を確保するための体制

企業集団における業務の適正を確保するための体制の構築が必要になった場合には速やかに当該体制を構築する。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

- ① 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、監査役会と協議のうえ、必要な使用人を配置する。
- ② 当該使用人の異動及び人事評価については、監査役会の同意を得る。

(7) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項

- ① 監査役がその職務を補助すべき使用人は、監査役が指示した業務については、監査役以外の者から指揮命令を受けない。
- ② 当該使用人は、監査役の指示に従い、監査役の監査に必要な調査の権限をもって業務を行う。

(8) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制

- ① 取締役は、当社に重大な影響を与える事実があることを発見した場合は、直ちに当該事項を監査役会に報告する。
- ② 取締役及び使用人は、監査役会の定めるところに従い、各監査役の要請に応じて必要な報告または情報の提供を行う。

(9) 前号の報告をした者が当該報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

監査役に報告を行った者に対し、当該報告を行ったことを理由として、いかなる不利益な取扱いをしてはならない。

(10) 監査役がその職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行に際して生ずる費用の前払いを請求したときは、当該監査役がその職務の執行に必要でないことが明らかに認められる場合を除き、速やかに当該費用を処理する。

(11) その他監査役が実効的に行われることを確保するための体制

- ① 監査役は、内部監査人と緊密な連携を保ち、内部監査の実施状況及び助言・勧告事項について協議及び意見交換を行う。
- ② 監査役は、会計監査人との連携を図り、必要に応じて意見交換を行う。

## (12) 財務報告の信頼性を確保するための体制

金融商品取引法の定めに従い、財務報告に係る内部統制が有効かつ適切に行われる体制の整備・運用・評価を行い、財務報告の信頼性と適正性を確保する。

## (13) 反社会的勢力排除に向けた体制

### ① 反社会的勢力排除に向けた基本的考え方

当社は社会の一員として、社会の秩序や安全を脅かす反社会的勢力・団体とは毅然とした態度で臨むことを基本方針としております。

### ② 反社会的勢力排除に向けた体制の整備状況

上記基本方針を「行動規範」に掲げ、これを全役職員に配布し、周知徹底を図っております。また、不当要求があった場合は、警察及び弁護士との連携を図り、組織的に対応することと致しております。

上記業務の適正性を確保するための体制の運用状況の概要は、上記に掲げた内部統制システムの各施策に従い、その基本方針に基づき具体的な取り組みを行うとともに、内部統制システムの運用状況について重要な不備がないかモニタリングを必要に応じて適宜行っております。また、管理部及び内部監査室が中心となり、当社全社員に対して内部統制システムの重要性とコンプライアンスに対する意識付けを行い、当社全体を統括、推進させております。

## 7. 会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(平成30年2月28日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部   |           | 負 債 の 部               |           |
|-----------|-----------|-----------------------|-----------|
| 流 動 資 産   | 928,363   | 流 動 負 債               | 362,306   |
| 現金及び預金    | 405,878   | 工事未払金                 | 100       |
| 売掛金       | 20,864    | 1年内返済予定の長期借入金         | 141,353   |
| 販売用不動産    | 473,916   | 1年内返済予定の関係会社<br>長期借入金 | 24,000    |
| 仕掛販売用不動産  | 3,656     | 未払金                   | 88,349    |
| 前払費用      | 2,517     | 未払費用                  | 2,616     |
| 繰延税金資産    | 21,270    | 未払法人税等                | 21,203    |
| その他       | 259       | 前受金                   | 37,851    |
| 固 定 資 産   | 8,805,168 | 預り金                   | 7,960     |
| 有形固定資産    | 8,800,365 | その他                   | 38,871    |
| 建物        | 2,484,354 | 固 定 負 債               | 8,288,209 |
| 構築物       | 1,646     | 長期借入金                 | 6,843,100 |
| 工具、器具及び備品 | 3,843     | 関係会社長期借入金             | 846,000   |
| 土地        | 6,310,521 | 長期預り敷金保証金             | 594,696   |
| 無形固定資産    | 1,019     | 資産除去債務                | 2,412     |
| 商標権       | 247       | その他                   | 2,000     |
| その他       | 771       | 負 債 合 計               | 8,650,515 |
| 投資その他の資産  | 3,783     | 純 資 産 の 部             |           |
| 繰延税金資産    | 403       | 株 主 資 本               | 1,083,015 |
| その他       | 3,380     | 資 本 金                 | 851,800   |
| 資 産 合 計   | 9,733,531 | 資 本 剰 余 金             | 4,800     |
|           |           | 資本準備金                 | 4,800     |
|           |           | 利益剰余金                 | 242,939   |
|           |           | 利益準備金                 | 26,839    |
|           |           | その他利益剰余金              | 216,101   |
|           |           | 別途積立金                 | 300,000   |
|           |           | 繰越利益剰余金               | △83,899   |
|           |           | 自 己 株 式               | △16,523   |
|           |           | 純 資 産 合 計             | 1,083,015 |
|           |           | 負 債 純 資 産 合 計         | 9,733,531 |

# 損 益 計 算 書

(平成29年3月1日から)  
(平成30年2月28日まで)

(単位：千円)

| 科 目                     | 金      | 額         |
|-------------------------|--------|-----------|
| 売 上 高                   |        | 1,552,828 |
| 売 上 原 価                 |        | 1,195,324 |
| 売 上 総 利 益               |        | 357,504   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     |        | 181,641   |
| 営 業 利 益                 |        | 175,862   |
| 営 業 外 収 益               |        |           |
| 受 取 利 息                 | 3      |           |
| 受 取 保 険 金               | 1,788  |           |
| 建 設 協 力 金 精 算 益         | 3,044  |           |
| そ の 他                   | 18     | 4,854     |
| 営 業 外 費 用               |        |           |
| 支 払 利 息                 | 83,261 | 83,261    |
| 経 常 利 益                 |        | 97,455    |
| 税 引 前 当 期 純 利 益         |        | 97,455    |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 16,267 |           |
| 法 人 税 等 調 整 額           | △1,240 | 15,026    |
| 当 期 純 利 益               |        | 82,428    |

# 株主資本等変動計算書

(平成29年3月1日から  
平成30年2月28日まで)

(単位：千円)

|             | 株 主 資 本 |           |             |           |            |             |             |         |             |
|-------------|---------|-----------|-------------|-----------|------------|-------------|-------------|---------|-------------|
|             | 資 本 金   | 資 本 剰 余 金 |             | 利 益 剰 余 金 |            |             |             | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 合 計 |
|             |         | 資本準備金     | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金     | その他利益剰余金   |             | 利益剰余金<br>合計 |         |             |
|             |         |           |             |           | 別 途<br>積立金 | 繰越利益<br>剰余金 |             |         |             |
| 当 期 首 残 高   | 851,800 | 4,800     | 4,800       | 26,839    | 300,000    | △166,328    | 160,510     | △16,523 | 1,000,587   |
| 事業年度中の変動額   |         |           |             |           |            |             |             |         |             |
| 当 期 純 利 益   |         |           |             |           |            | 82,428      | 82,428      |         | 82,428      |
| 事業年度中の変動額合計 | —       | —         | —           | —         | —          | 82,428      | 82,428      | —       | 82,428      |
| 当 期 末 残 高   | 851,800 | 4,800     | 4,800       | 26,839    | 300,000    | △83,899     | 242,939     | △16,523 | 1,083,015   |

|             | 純資産合計     |
|-------------|-----------|
| 当 期 首 残 高   | 1,000,587 |
| 事業年度中の変動額   |           |
| 当 期 純 利 益   | 82,428    |
| 事業年度中の変動額合計 | 82,428    |
| 当 期 末 残 高   | 1,083,015 |

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項

#### (1) たな卸資産の評価基準及び評価方法

- |            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| ① 販売用不動産   | 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法） |
| ② 仕掛販売用不動産 | 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法） |

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

- |                    |                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 有形固定資産（リース資産を除く） | 定率法によっております。<br>但し、賃貸用資産については、定額法によっております。<br>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。<br>建物 8～39年<br>構築物 10年<br>工具、器具及び備品 4～15年 |
| ② 無形固定資産（リース資産を除く） | 定額法によっております。                                                                                                  |

#### (3) 収益及び費用の計上基準

販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。

##### （販売手数料）

販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。

##### （広告宣伝費）

未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。

#### (4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- |           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| 消費税等の会計処理 | 税抜方式を採用しております。<br>なお、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。 |
|-----------|------------------------------------------------------|

#### (5) 追加情報

##### （繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

## 2. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 1,329,479千円

(2) 担保に供している資産及び担保に対応する債務

① 担保に供している資産

現金及び預金（普通預金） 75,000千円

建物 2,482,705千円

土地 6,310,521千円

---

計 8,868,227千円

② 担保に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金 138,372千円

長期借入金 5,536,319千円

1年内返済予定の関係会社長期借入金 24,000千円

関係会社長期借入金 726,000千円

---

計 6,424,692千円

(3) 財務制限条項

当社の株式会社三井住友銀行を主幹事とするシンジケート・ローン契約（契約日平成28年1月13日、借入金残高5,674,692千円）には、下記財務制限条項が付されており、当該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（初回を平成27年2月期及び平成28年2月期の2期とする）で損失としない。

## 3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引以外の取引高 19,587千円

#### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

##### (1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首の株式数 | 当事業年度増加株式数 | 当事業年度減少株式数 | 当事業年度末の株式数 |
|-------|-------------|------------|------------|------------|
| 普通株式  | 1,524,000株  | 一株         | 一株         | 1,524,000株 |

##### (2) 自己株式の種類及び数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首の株式数 | 当事業年度増加株式数 | 当事業年度減少株式数 | 当事業年度末の株式数 |
|-------|-------------|------------|------------|------------|
| 普通株式  | 36,040株     | 一株         | 一株         | 36,040株    |

##### (3) 剰余金の配当に関する事項

###### ① 配当金支払額等

該当事項はありません。

###### ② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

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

##### (4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 5. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

#### ① 金融商品に対する取組方針

当社は、必要な資金を銀行等金融機関から調達しております。デリバティブ取引は、借入金に係る金利変動リスクを回避するために行うものであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

長期借入金は、主に物件購入資金に対する資金調達であり、このうち変動金利は、金利変動リスクに晒されております。

#### ③ 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権につきましては、各担当者が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

#### ④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成30年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注）2.を参照ください。）。

|                      | 貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|----------------------|------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金           | 405,878          | 405,878    | —          |
| (2) 売掛金              | 20,864           | 20,864     | —          |
| 資産計                  | 426,742          | 426,742    | —          |
| (1) 工事未払金            | 100              | 100        | —          |
| (2) 未払金              | 88,349           | 88,349     | —          |
| (3) 長期借入金 (※) 1.     | 6,984,454        | 6,988,582  | 4,128      |
| (4) 関係会社長期借入金 (※) 2. | 870,000          | 867,371    | △2,628     |
| 負債計                  | 7,942,903        | 7,944,404  | 1,500      |

(※) 1. 1年内返済予定の長期借入金を含めております。

2. 1年内返済予定の関係会社長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 工事未払金、(2) 未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金、(4) 関係会社長期借入金

これらは元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区分        | 貸借対照表計上額 (千円) |
|-----------|---------------|
| 長期預り敷金保証金 | 621,681       |

長期預り敷金保証金については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。なお、1年内返還予定の預り敷金保証金を含めております。

## 6. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、神奈川県その他の地域において、賃貸用商業施設（土地を含む）を有しております。

### (2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

| 貸借対照表計上額（千円） |          |           | 当事業年度末の時価<br>（千円） |
|--------------|----------|-----------|-------------------|
| 当事業年度期首残高    | 当事業年度増減額 | 当事業年度末残高  |                   |
| 8,953,397    | △158,523 | 8,794,873 | 11,225,000        |

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

#### 2. 主な変動

主な増加額は建物の取得24,226千円であり、減少額は減価償却費182,749千円であります。

3. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額であります。

## 7. 税効果会計に関する注記

### (1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

#### 繰延税金資産

##### 流動資産

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 税務上の繰越欠損金 | 17,938千円        |
| 未払事業税     | 2,039千円         |
| その他       | <u>1,292千円</u>  |
| 繰延税金資産計   | <u>21,270千円</u> |

##### 固定資産

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 税務上の繰越欠損金 | 142,859千円         |
| 減価償却費     | 9,034千円           |
| 資産除去債務    | 734千円             |
| 減損損失      | 8,439千円           |
| 評価性引当額    | <u>△160,387千円</u> |
| 繰延税金資産計   | <u>681千円</u>      |

#### 繰延税金負債

##### 固定負債

|         |              |
|---------|--------------|
| 資産除去債務  | <u>278千円</u> |
| 繰延税金負債計 | <u>278千円</u> |

#### 繰延税金資産の純額

21,673千円

### (2) 決算日後の法人税等の税率変更に係る事項

平成30年3月19日に「名古屋市市民税減税条例の一部を改正する条例」が成立したことに伴い、平成31年3月1日以降解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率を30.5%から30.6%に変更しております。

これによる影響は軽微であります。

## 8. 関連当事者との取引に関する注記

当社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る）等

| 種類       | 会社等の名称又は氏名 | 所在地   | 資本金又は出資金（千円） | 事業の内容又は業種 | 議決権等の所有割合（%） | 関連当事者関係 | 取引の内容     | 取引金額（千円） | 科目        | 期末残高（千円） |
|----------|------------|-------|--------------|-----------|--------------|---------|-----------|----------|-----------|----------|
| その他の関係会社 | ストック（株）    | 大阪市西区 | 40,000       | コンサルティング業 | (被所有)直接32.9  | 役員の兼任   | 借入金の返済    | 50,000   | 関係会社長期借入金 | 870,000  |
|          |            |       |              |           |              |         | 借入金に対する金利 | 19,587   |           |          |

- (注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておりません。  
 2. 関係会社長期借入金には、1年内返済予定の関係会社長期借入金を含めております。  
 3. 取引条件及び取引条件の決定方針等  
 借入金の金利は返済期間、調達金利及び市場金利等を勘案しながら、両社協議のうえ決定しております。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

- |                |         |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 727円85銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 55円40銭  |

## 10. 資産除去債務に関する注記

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

### (1) 当該資産除去債務の概要

本社事務所の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

### (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から10年と見積り、割引率は0.622%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

### (3) 当事業年度における当該資産除去債務の総額の増減

|            |                |
|------------|----------------|
| 期首残高       | 2,397千円        |
| 時の経過による調整額 | 14千円           |
| 期末残高       | <u>2,412千円</u> |

## 11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

## 12. その他の注記

該当事項はありません。

# 会計監査人の会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成30年4月20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<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 鈴木 | 博貴 | Ⓔ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 日置 | 重樹 | Ⓔ |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社エスポアの平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第46期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

### 計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 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

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第46期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成30年4月23日

株式会社エスポア 監査役会

常勤監査役（社外監査役）中 島 堅 吾 ⑩

監査役（社外監査役）武 田 英 彦 ⑩

監査役（社外監査役）小 栗 悟 ⑩

監査役（社外監査役）三 好 勝 ⑩

以上

# 株主総会参考書類

## 議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の最重要課題の一つと位置付けておりますが、株主の皆様には、第40期より無配を続け大変ご迷惑をおかけして申し訳なく存じております。全社をあげて業績回復に努めてまいりました結果、第46期の期末配当につきましては、当期の業績及び今後の事業展開等を勘案し、配当の体制が整ったものと判断しましたことから、以下のとおり復配いたしたいと存じます。

また、一定規模の内部留保を確保しつつ継続的な配当実施に備えるため、別途積立金の一部200,000,000円を取り崩し繰越利益剰余金に振り替えることとしたいと存じます。

### 1. 剰余金の処分に関する事項

- ① 減少する剰余金の項目とその額  
別途積立金 200,000,000円
- ② 増加する剰余金の項目とその額  
繰越利益剰余金 200,000,000円

### 2. 期末配当に関する事項

- ① 配当財産の種類  
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当に関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき金5円といたしたいと存じます。  
この場合の配当総額は7,439,800円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日  
平成30年5月30日といたしたいと存じます。

以上

メ モ

A series of horizontal dashed lines for writing, consisting of 18 lines.

## 株主総会会場ご案内図

会場 名古屋市中区錦三丁目11番13号  
TEL (052) 957-1022  
ホテル名古屋ガーデンパレス 2階 翼の間



### <交通のご案内>

- 地下鉄（東山線・名城線）栄駅（①番出口より）徒歩8分

### <お願い>

- 会場には駐車場の用意がございませんのでご了承ください。