

証券コード3260
2020年5月13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48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48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、新型コロナウイルスの感染が広がっております。本株主総会会場におきましては、開催日現在の状況に応じ、マスク着用及びアルコール消毒液の設置など感染予防の措置を講じてまいります。

ご来場の株主様で体調不良とお見受けした方には、運営スタッフがお声掛けさせていただきます、入場をお控えいただくことがございますので、あらかじめご了承ください。

敬 具

記

1. 日 時 2020年5月28日（木曜日）午前10時
（開催時刻が昨年と異なっておりますので、お間違えのないようご注意ください。）
2. 場 所 名古屋市中区栄3-2-3 名古屋日興証券ビル 7階
TKP名古屋栄カンファレンスセンター 7A
（開催場所が昨年と異なっておりますので、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
 1. 第48期（2019年3月1日から2020年2月29日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第48期（2019年3月1日から2020年2月29日まで）計算書類報告の件

以 上

~~~~~  
今回は決議事項がございませんので、議決権行使書に代えて出席票を同封しております。当日ご出席の際は、お手数ながら同封の出席票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、事業報告、計算書類及び連結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。

## (提供書面)

# 事業報告

( 2019年3月1日から  
2020年2月29日まで )

## 1. 企業集団の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度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したが、2019年10月に実施された消費税率引き上げによる消費者マインドの低迷、さらには中国湖北省武漢市より発生した新型コロナウイルス感染症が世界各国に広がり、国内経済のみならず世界経済に与える影響が計り知れないものとなってまいりました。

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。

売上高、営業利益及び経常利益は、主に開発・販売事業における宅地及び建売販売の不振により、前連結会計年度に対して減収減益となりました。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、北海道苫小牧市に所有する商業施設において主要テナントの退店が決定し、当該商業施設における固定資産評価の減少分として減損損失157,917千円を計上したことから、前連結会計年度に対して大幅に減益となりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,397,053千円（前連結会計年度比4.4%減）、営業利益132,436千円（同14.1%減）、経常利益63,040千円（同26.8%減）、親会社株主に帰属する当期純損失106,183千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益29,019千円）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。

#### イ. 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。

当連結会計年度は、これまでに引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売、ならびに前連結会計年度より着手した長野県伊那市のリセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地1区画及びリセール住宅1戸の引渡しを行いました。

この結果、売上高は45,171千円（前連結会計年度比45.8%減）となり、セグメント損失は7,426千円（前連結会計年度はセグメント利益974千円）となりました。

#### ロ. 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。

現在当社は、北海道北斗市（1物件）、北海道厚別区（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おります。

当連結会計年度は、2019年10月より実施された消費税率の引き上げ、ならびに2020年に入り新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた社会生活や経済活動の自粛要請に伴うテナントの休業や営業時間短縮等により、商業施設への来客減少が顕著となりました。

この結果、売上高は1,349,314千円（前連結会計年度比2.0%減）となり、セグメント利益は314,998千円（同2.9%減）となりました。

## セグメント別売上高

| セグメント区分 | 第47期<br>(2019年2月期) |            | 第48期<br>(2020年2月期)<br>(当連結会計年度) |            | 前連結会計年度比   |            |
|---------|--------------------|------------|---------------------------------|------------|------------|------------|
|         | 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 | 83,419             | 5.7        | 45,171                          | 3.2        | △38,247    | △45.8      |
| 賃貸・管理事業 | 1,377,268          | 94.3       | 1,349,314                       | 96.6       | △27,954    | △2.0       |
| その他     | 548                | 0.0        | 4,375                           | 0.3        | 3,827      | 698.4      |
| 調整額     | △156               | 0.0        | △1,808                          | △0.1       | △1,651     | —          |
| 合計      | 1,461,080          | 100.0      | 1,397,053                       | 100.0      | △64,026    | △4.4       |

### ② 設備投資の状況

当連結会計年度における設備投資の総額は74,900千円であります。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

す。

### ③ 資金調達の状況

当社グループの資金需要は、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、当連結会計年度末現在の借入金等の残高は、7,337,846千円であります。

### 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

### ①企業集団の財産及び損益の状況

| 区 分                                 | 第 45 期<br>(2017年2月期) | 第 46 期<br>(2018年2月期) | 第 47 期<br>(2019年2月期) | 第 48 期<br>(当連結会計年度)<br>(2020年2月期) |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 売 上 高(千円)                           | —                    | —                    | 1,461,080            | 1,397,053                         |
| 経 常 利 益(千円)                         | —                    | —                    | 86,074               | 63,040                            |
| 親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△) | —                    | —                    | 29,019               | △106,183                          |
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(円)<br>(△)    | —                    | —                    | 19.50                | △71.36                            |
| 総 資 産(千円)                           | —                    | —                    | 9,455,921            | 9,092,215                         |
| 純 資 産(千円)                           | —                    | —                    | 1,104,595            | 995,418                           |
| 1株当たり純資産(円)                         | —                    | —                    | 742.36               | 669.00                            |

- (注) 1. 第45期及び第46期は連結計算書類を作成しておりませんので、記載しておりません。  
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
3. 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36,077株を控除しております。

### ②当社の財産及び損益の状況

| 区 分                              | 第 45 期<br>(2017年2月期) | 第 46 期<br>(2018年2月期) | 第 47 期<br>(2019年2月期) | 第 48 期<br>(当事業年度)<br>(2020年2月期) |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 売 上 高(千円)                        | 1,600,567            | 1,552,828            | 1,460,688            | 1,394,153                       |
| 経 常 利 益(千円)                      | 103,241              | 97,455               | 87,030               | 57,983                          |
| 当期純利益又は当期純損失(△)(千円)              | 45,475               | 82,428               | 30,020               | △109,787                        |
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(円)<br>(△) | 30.56                | 55.40                | 20.18                | △73.78                          |
| 総 資 産(千円)                        | 9,803,414            | 9,733,531            | 9,456,707            | 9,078,896                       |
| 純 資 産(千円)                        | 1,000,587            | 1,083,015            | 1,105,596            | 992,814                         |
| 1株当たり純資産額(円)                     | 672.46               | 727.85               | 743.03               | 667.25                          |

- (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36,077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

| 会社名        | 資本金   | 当社の議決権比率 | 主要な事業内容    |
|------------|-------|----------|------------|
| 株式会社ネオフリーク | 500万円 | 100.0%   | 不動産管理、店舗運営 |

### (4) 対処すべき課題

当社グループは、これまでも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。

#### 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。

#### ④ 子会社を活用したグループ価値の最大化

子会社株式会社ネオフリークにおいてテナント直営事業及び商業施設管理事業を開始し、賃貸・管理事業における企業グループ収益の拡大を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容 (2020年2月29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 (2020年2月29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 (2020年2月29日現在)

① 企業集団の従業員の状況

| 事業区分             | 従業員数 | 前連結会計年度末比増減 |
|------------------|------|-------------|
| 開発・販売事業及び賃貸・管理事業 | 4名   | 1名増         |
| 全社(共通)           | 1名   | 1名減         |
| 合計               | 5名   | —           |

- (注) 1. 従業員数は、就業人数であります。  
2. 上記、開発・販売事業及び賃貸・管理事業については2名が両事業を担当しております。  
3. 当社従業員1名が子会社役員を兼任しております。

② 当社の従業員の状況

| 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   | —         | 48.7歳 | 11.7年  |

(8) 主要な借入先の状況 (2020年2月29日現在)

| 借入先        | 借入額         |
|------------|-------------|
| 株式会社三井住友銀行 | 5,239,546千円 |
| マルキ不動産株式会社 | 1,296,100   |
| ストーク株式会社   | 794,500     |

(9) その他企業集団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 (2020年2月29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 312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 % |
| 合同会社サクセスインベストメント | 449,000   | 30.17   |
| 楠木 哲也            | 76,100    | 5.11    |
| 大藪 英勝            | 70,000    | 4.70    |
| 平尾 昌弘            | 54,500    | 3.66    |
| 若杉 精三郎           | 42,000    | 2.82    |
| 株式会社和円商事         | 40,000    | 2.68    |
| auカブコム証券株式会社     | 22,700    | 1.52    |
| 石川 英樹            | 21,000    | 1.41    |
| 日本証券金融株式会社       | 15,500    | 1.04    |

(注) 1. 持株比率は、自己株式 (36,077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 (2020年2月29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   | 株式会社ネオフリーク取締役                      |
| 取 締 役     | 谷 角 大 悟 | ストーク株式会社代表取締役<br>株式会社ファインツー代表取締役   |
| 取 締 役     | 谷 角 速 斗 | 株式会社A s t e e r 代表取締役              |
| 取 締 役     | 寺 田 幸 生 | 当社管理部長<br>株式会社ネオフリーク監査役            |
| 取 締 役     | 高 野 哲 朗 | 株式会社A S A K A 代表取締役                |
| 常 勤 監 査 役 | 砂 子 守   |                                    |
| 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. 取締役谷角大悟氏、谷角速斗氏及び高野哲朗氏は、社外取締役であります。  
2. 監査役砂子守氏、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、当社は砂子守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。  
3. 監査役砂子守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)  | 30,000千円<br>(3,600千円)  |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 5名<br>(5名)  | 8,100千円<br>(8,100千円)   |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 11名<br>(9名) | 38,100千円<br>(11,700千円) |

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、2006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、2006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。また、同氏は、株式会社ファインツの代表取締役でもあります。当社と株式会社ファインツ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A s t e e rの代表取締役であります。当社と株式会社A s t e e rとの間には特別な関係はございません。

取締役高野哲朗氏は、株式会社A S A K Aの代表取締役であります。当社と株式会社A S A K A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。当社と公認会計士武田英彦事務所及び株式会社キーエンス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。当社と税理士法人オグリ及び石塚硝子株式会社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。当社と株式会社三好経営センター及び税理士法人三好会計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13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13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 高 野 哲 朗 | 同氏は、2019年5月28日就任以降、当事業年度中に開催された取締役会10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 砂 子 守   | 同氏は、2019年5月28日就任以降、当事業年度中に開催された取締役会10回全てに出席し、また、監査役会4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13回のうち12回に出席し、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13回のうち12回に出席し、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、当事業年度中に開催された取締役会13回のうち12回に出席し、また、監査役会6回のうち5回に出席し、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

EY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                 | 26,400千円 |
| 当社及び子会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 | 26,400千円 |

(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**

- ① 関係会社管理規程を定め、子会社の状況に応じた必要な管理を行う。
- ② 関係会社管理規程に従い、子会社に対する総括責任者として当社担当役員を定め、子会社の業務執行状況について監視・監督する。
- ③ 関係会社規程に従い、子会社の重要な経営事項の意思決定にあたっては当社に承認を得るとともに、必要に応じて、決算及び業務内容を当社取締役会に報告する。

**(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、当該監査役の職務の執行に必要でないと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) その他監査役の監査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。



## 連結貸借対照表

(2020年2月29日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部  |           | 負 債 の 部               |           |
|----------|-----------|-----------------------|-----------|
| 流 動 資 産  | 677,542   | 流 動 負 債               | 348,953   |
| 現金及び預金   | 233,209   | 工事未払金                 | 100       |
| 売 掛 金    | 23,164    | 1年内返済予定の長期借入金         | 145,353   |
| 販売用不動産   | 417,510   | 1年内返済予定の<br>関係会社長期借入金 | 14,400    |
| そ の 他    | 3,657     | そ の 他                 | 189,099   |
| 固 定 資 産  | 8,414,673 | 固 定 負 債               | 7,747,844 |
| 有形固定資産   | 8,395,607 | 長期借入金                 | 6,397,993 |
| 建物及び構築物  | 2,081,396 | 関係会社長期借入金             | 780,100   |
| 土 地      | 6,310,521 | 長期預り敷金保証金             | 535,508   |
| そ の 他    | 3,689     | 資産除去債務                | 3,452     |
| 無形固定資産   | 892       | そ の 他                 | 30,790    |
| 投資その他の資産 | 18,173    | 負 債 合 計               | 8,096,797 |
| 繰延税金資産   | 14,068    | 純 資 産 の 部             |           |
| そ の 他    | 12,184    | 株 主 資 本               | 995,418   |
| 貸倒引当金    | △8,080    | 資 本 金                 | 851,800   |
| 資産合計     | 9,092,215 | 資本剰余金                 | 4,800     |
|          |           | 利益剰余金                 | 155,360   |
|          |           | 自己株式                  | △16,542   |
|          |           | 純 資 産 合 計             | 995,418   |
|          |           | 負債純資産合計               | 9,092,215 |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

( 2019年3月1日から )  
( 2020年2月29日まで )

(単位：千円)

| 科 目                           | 金       | 額         |
|-------------------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                         |         | 1,397,053 |
| 売 上 原 価                       |         | 1,079,905 |
| 売 上 総 利 益                     |         | 317,148   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費           |         | 184,711   |
| 営 業 利 益                       |         | 132,436   |
| 営 業 外 収 益                     |         |           |
| 受 取 保 険 金                     | 11,112  |           |
| 受 取 設 備 負 担 金                 | 4,675   |           |
| そ の 他                         | 570     | 16,358    |
| 営 業 外 費 用                     |         |           |
| 支 払 利 息                       | 76,627  |           |
| 貸 倒 引 当 金 繰 入 額               | 8,080   |           |
| そ の 他                         | 1,047   | 85,754    |
| 経 常 利 益                       |         | 63,040    |
| 特 別 損 失                       |         |           |
| 減 損 損 失                       | 157,917 | 157,917   |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失         |         | △94,876   |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税       | 15,592  |           |
| 法 人 税 等 調 整 額                 | △4,285  | 11,306    |
| 当 期 純 損 失                     |         | △106,183  |
| 親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 損 失 |         | △106,183  |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

( 2019年3月1日から )  
( 2020年2月29日まで )

(単位：千円)

|                         | 株 主 資 本 |       |          |         |             | 純資産合計     |
|-------------------------|---------|-------|----------|---------|-------------|-----------|
|                         | 資 本 金   | 資本剰余金 | 利益剰余金    | 自 己 株 式 | 株主資本<br>合 計 |           |
| 当連結会計年度期首残高             | 851,800 | 4,800 | 264,519  | △16,524 | 1,104,595   | 1,104,595 |
| 当連結会計年度変動額              |         |       |          |         |             |           |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |       | △2,975   |         | △2,975      | △2,975    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純損失 (△) |         |       | △106,183 |         | △106,183    | △106,183  |
| 自 己 株 式 の 取 得           |         |       |          | △18     | △18         | △18       |
| 当連結会計年度変動額合計            | -       | -     | △109,158 | △18     | △109,177    | △109,177  |
| 当連結会計年度末残高              | 851,800 | 4,800 | 155,360  | △16,542 | 995,418     | 995,418   |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 1社
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社ネオフリーク

#### (2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社株式会社ネオフリークの決算日は12月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

#### (3) 会計方針に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券

- ・ 其他有価証券  
時価のないもの 移動平均法による原価法

###### ロ. たな卸資産

- ・ 販売用不動産 個別法による原価法（連結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）
- ・ 仕掛販売用不動産 個別法による原価法（連結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 重要な減価償却資産の減価償却の方法

- ・ 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。  
但し、賃貸用資産については、定額法によっております。  
なお、主な耐用年数は次のとおりであります。  
建物 6～39年  
構築物 10年  
工具、器具及び備品 4～15年
- ・ 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 重要な引当金の計上基準

###### ・ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

④ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 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。

ロ. 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

2. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」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)を当連結会計年度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の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

3. 連結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 1,710,906千円

(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

|    |             |
|----|-------------|
| 建物 | 2,073,317千円 |
| 土地 | 6,310,521千円 |
| 計  | 8,383,839千円 |

② 担保に対応する債務

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 1年内返済予定の長期借入金     | 142,372千円   |
| 1年内返済予定の関係会社長期借入金 | 14,400千円    |
| 長期借入金             | 5,097,173千円 |
| 関係会社長期借入金         | 660,100千円   |
| 計                 | 5,914,046千円 |

### (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2016年1月13日、借入金残高5,239,546千円）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2015年2月期及び2016年2月期の2期とする）で損失としない。

## 4. 連結損益計算書に関する注記

### 減損損失

| 用途   | 場所      | 種類 | 減損損失（千円） |
|------|---------|----|----------|
| 賃貸物件 | 北海道苫小牧市 | 建物 | 157,917  |
|      |         | 合計 | 157,917  |

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おりましたが、主要テナントの退店が予定されており、さらに今日の市場環境により、後継テナントの出店までには一定の期間を要することが予想されるため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、157,917千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、正味売却価額は不動産鑑定評価額を基に算定しております。

## 5. 連結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 | 当連結会計年度期首の株式数 | 当連結会計年度増加株式数 | 当連結会計年度減少株式数 | 当連結会計年度末の株式数 |
|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 | 当連結会計年度期首の株式数 | 当連結会計年度増加株式数 | 当連結会計年度減少株式数 | 当連結会計年度末の株式数 |
|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 普通株式  | 36,041株       | 36株          | 一株           | 36,077株      |

(注) 普通株式の自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

| 決議                   | 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      |
|----------------------|-------|-------|---------|-----------|------------|------------|
| 2019年5月28日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 2,975千円 | 2円        | 2019年2月28日 | 2019年5月29日 |

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

該当事項はありません。

(4) 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

## 6. 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

当社グループは、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

2020年2月29日における連結貸借対照表計上額、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。）。

|                  | 連結貸借対照表<br>計上額（千円） | 時価（千円）    | 差額（千円） |
|------------------|--------------------|-----------|--------|
| (1) 現金及び預金       | 233,209            | 233,209   | —      |
| (2) 売掛金          | 23,164             | 23,164    | —      |
| 資産計              | 256,374            | 256,374   | —      |
| (1) 工事未払金        | 100                | 100       | —      |
| (2) 長期借入金（※）     | 6,543,346          | 6,544,016 | 669    |
| (3) 関係会社長期借入金（※） | 794,500            | 794,796   | 296    |
| 負債計              | 7,337,946          | 7,338,912 | 965    |

（※）1年内返済予定の長期借入金及び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

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。

(2) 長期借入金、(3) 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        | 連結貸借対照表計上額（千円） |
|-----------|----------------|
| 長期預り敷金保証金 | 597,045        |

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。

## 7. 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

当社及び子会社では、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。なお、賃貸用商業施設の一部については、子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

### (2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

|                        | 連結貸借対照表計上額（千円） |            |            | 当連結会計年度末の時価（千円） |
|------------------------|----------------|------------|------------|-----------------|
|                        | 当連結会計年度期首残高    | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高 |                 |
| 賃貸等不動産                 | 8,352,485      | △267,064   | 8,085,421  | 10,188,000      |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 314,041        | △9,584     | 304,457    | 577,000         |

- (注) 1. 連結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. ①賃貸等不動産の期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は建物の取得（73,329千円）であり、減少額は減価償却費（182,475千円）及び減損損失（157,917千円）であります。
- ②賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は建物の取得（352千円）であり、減少額は減価償却費（9,936千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、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。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 669円00銭
- (2) 1株当たり当期純損失（△） △71円36銭

## 9. 重要な後発事象に関する注記

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、2020年4月7日付にて緊急事態宣言が発出されたこと等に対応し、当社事業所において休業あるいは営業時間を短縮するテナントが発生する等の影響が出ております。なお、次期以降の財政状態及び経営成績に及ぼす影響は現時点では算定することが困難であります。

## 10. その他の注記

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(2020年2月29日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部   |           | 負 債 の 部               |           |
|-----------|-----------|-----------------------|-----------|
| 流 動 資 産   | 660,313   | 流 動 負 債               | 338,404   |
| 現金及び預金    | 216,561   | 工事未払金                 | 100       |
| 売掛金       | 23,157    | 1年内返済予定の長期借入金         | 145,353   |
| 販売用不動産    | 417,510   | 1年内返済予定の<br>関係会社長期借入金 | 14,400    |
| 前払費用      | 2,366     | 未払金                   | 44,136    |
| その他       | 717       | 未払費用                  | 1,543     |
| 固 定 資 産   | 8,418,582 | 未払法人税等                | 12,642    |
| 有形固定資産    | 8,390,382 | 前受金                   | 31,768    |
| 建物        | 2,075,356 | 預り金                   | 8,905     |
| 構築物       | 1,126     | その他                   | 79,555    |
| 工具、器具及び備品 | 3,377     | 固 定 負 債               | 7,747,676 |
| 土地        | 6,310,521 | 長期借入金                 | 6,397,993 |
| 無形固定資産    | 892       | 関係会社長期借入金             | 780,100   |
| 商標権       | 121       | 長期預り敷金保証金             | 535,340   |
| その他       | 771       | 資産除去債務                | 3,452     |
| 投資その他の資産  | 27,307    | その他                   | 30,790    |
| 関係会社株式    | 5,000     | 負 債 合 計               | 8,086,081 |
| 関係会社長期貸付金 | 5,134     | 純 資 産 の 部             |           |
| 繰延税金資産    | 14,068    | 株 主 資 本               | 992,814   |
| その他       | 11,184    | 資 本 金                 | 851,800   |
| 貸倒引当金     | △8,080    | 資 本 剰 余 金             | 4,800     |
| 資 産 合 計   | 9,078,896 | 資 本 準 備 金             | 4,800     |
|           |           | 利 益 剰 余 金             | 152,757   |
|           |           | 利 益 準 備 金             | 27,880    |
|           |           | その他利益剰余金              | 124,876   |
|           |           | 別 途 積 立 金             | 100,000   |
|           |           | 繰越利益剰余金               | 24,876    |
|           |           | 自 己 株 式               | △16,542   |
|           |           | 純 資 産 合 計             | 992,814   |
|           |           | 負 債 純 資 産 合 計         | 9,078,896 |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

( 2019年3月1日から  
2020年2月29日まで )

(単位：千円)

| 科 目                     | 金 額       |
|-------------------------|-----------|
| 売 上 高                   | 1,394,153 |
| 売 上 原 価                 | 1,085,841 |
| 売 上 総 利 益               | 308,311   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     | 183,997   |
| 営 業 利 益                 | 124,314   |
| 営 業 外 収 益               |           |
| 受 取 利 息                 | 52        |
| 受 取 保 険 金               | 11,112    |
| 経 営 指 導 料               | 3,581     |
| 受 取 設 備 負 担 金           | 4,675     |
| そ の 他                   | 0         |
| 営 業 外 費 用               |           |
| 支 払 利 息                 | 77,673    |
| 貸 倒 引 当 金 繰 入 額         | 8,080     |
| 経 常 利 益                 | 57,983    |
| 特 別 損 失                 |           |
| 減 損 損 失                 | 157,917   |
| 税 引 前 当 期 純 損 失         | △99,933   |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税 | 14,139    |
| 法 人 税 等 調 整 額           | △4,285    |
| 当 期 純 損 失               | △109,787  |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

( 2019年3月1日から  
2020年2月29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 合 計 | 利益準備金     | その他利益剰余金  |          | 利益剰余金 合 計 |         |             |
|             |         |           |               |           | 別 途 積 立 金 | 繰越利益剰余金  |           |         |             |
| 当 期 首 残 高   | 851,800 | 4,800     | 4,800         | 27,583    | 100,000   | 137,937  | 265,520   | △16,524 | 1,105,596   |
| 事業年度中の変動額   |         |           |               |           |           |          |           |         |             |
| 剰 余 金 の 配 当 |         |           |               | 297       |           | △3,273   | △2,975    |         | △2,975      |
| 当期純損失(△)    |         |           |               |           |           | △109,787 | △109,787  |         | △109,787    |
| 自己株式の取得     |         |           |               |           |           |          |           | △18     | △18         |
| 事業年度中の変動額合計 | —       | —         | —             | 297       | —         | △113,060 | △112,763  | △18     | △112,781    |
| 当 期 末 残 高   | 851,800 | 4,800     | 4,800         | 27,880    | 100,000   | 24,876   | 152,757   | △16,542 | 992,814     |

|             | 純資産合計     |
|-------------|-----------|
| 当 期 首 残 高   | 1,105,596 |
| 事業年度中の変動額   |           |
| 剰 余 金 の 配 当 | △2,975    |
| 当期純損失(△)    | △109,787  |
| 自己株式の取得     | △18       |
| 事業年度中の変動額合計 | △112,781  |
| 当 期 末 残 高   | 992,814   |

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項

#### (1) 資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

##### ② たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

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。

但し、賃貸用資産については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6～39年

構築物 10年

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) 引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (4) 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。

- (5) 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。  
 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。

## 2. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」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)を当事業年度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の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

## 3. 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        | 1,710,322千円 |
| (2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務    |             |
| 関係会社に対する短期金銭債権            | 137千円       |
| 関係会社に対する短期金銭債務            | 5,269千円     |
| (3) 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              |             |
| 建物                        | 2,073,317千円 |
| 土地                        | 6,310,521千円 |
| 計                         | 8,383,839千円 |
| ② 担保に対応する債務               |             |
| 1年内返済予定の長期借入金             | 142,372千円   |
| 1年内返済予定の関係会社長期借入金         | 14,400千円    |
| 長期借入金                     | 5,097,173千円 |
| 関係会社長期借入金                 | 660,100千円   |
| 計                         | 5,914,046千円 |

### (4) 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2016年1月13日、借入金残高5,239,546千円)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2015年2月期及び2016年2月期の2期とする)で損失としない。

#### 4. 損益計算書に関する注記

##### (1) 関係会社との取引高

|            |          |
|------------|----------|
| 営業取引による取引高 | 61,991千円 |
| 営業取引以外の取引高 | 20,422千円 |

##### (2) 減損損失

| 用途   | 場所      | 種類 | 減損損失(千円) |
|------|---------|----|----------|
| 賃貸物件 | 北海道苫小牧市 | 建物 | 157,917  |
|      |         | 合計 | 157,917  |

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おりましたが、主要テナントの退店が予定されており、さらに今日の市場環境により、後継テナントの出店までには一定の期間を要することが見込まれることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、157,917千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、正味売却価額は不動産鑑定評価額を基に算定しております。

#### 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

|      |         |
|------|---------|
| 普通株式 | 36,077株 |
|------|---------|



## 6. 税効果会計に関する注記

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

#### 固定資産

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 税務上の繰越欠損金 | 136,298千円         |
| 棚卸資産評価損   | 2,008千円           |
| 未払金       | 946千円             |
| 未払事業税     | 1,477千円           |
| 減価償却費     | 17,972千円          |
| 資産除去債務    | 1,056千円           |
| 減損損失      | 55,490千円          |
| 支払手数料否認   | 3,365千円           |
| 貸倒引当金     | 2,472千円           |
| 評価性引当額    | <u>△206,534千円</u> |
| 繰延税金資産計   | <u>14,554千円</u>   |

### 繰延税金負債

#### 固定負債

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 資産除去債務    | <u>△485千円</u>   |
| 繰延税金負債計   | <u>△485千円</u>   |
| 繰延税金資産の純額 | <u>14,068千円</u> |

## 7. 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） | 事業の内容及ち業種 | 議決権等の所有割合（%） | 関連当事者との関係 | 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    | 25,500   | 関係会社長期借入金 | 794,500  |
|          |            |       |              |           |              |           | 借入金に対する金利 | 16,062   |           |          |

(注) 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、両者協議のうえ決定しております。

なお、期末残高には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。

## 8. 1株当たり情報に関する注記

- |                   |         |
|-------------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額     | 667円25銭 |
| (2) 1株当たり当期純損失（△） | △73円78銭 |

## 9. 重要な後発事象に関する注記

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、2020年4月7日付にて緊急事態宣言が発出されたこと等に対応し、当社事業所において休業あるいは営業時間を短縮するテナントが発生する等の影響が出ております。なお、次期以降の財政状態及び経営成績に及ぼす影響は現時点では算定することが困難であります。

## 10. その他の注記

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2020年4月20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<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 | 大橋 | 正明 | Ⓔ |

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、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連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類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連結計算書類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連結計算書類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、独立の立場から連結計算書類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、当監査法人に連結計算書類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、連結計算書類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連結計算書類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、連結計算書類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連結計算書類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、上記の連結計算書類が、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、株式会社エスポア及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類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

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2020年4月20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<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 | 大橋 | 正明 | Ⓔ |

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2019年3月1日から2020年2月29日までの第48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、2019年3月1日から2020年2月29日までの第48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、取締役等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。また、子会社については子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社からの事業の報告を受けました。
  - 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及びその子会社から成る企業集団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」（2005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ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）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EY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。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY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。

2020年4月20日

株式会社エスポア 監査役会

常勤監査役（社外監査役）砂 子 守 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

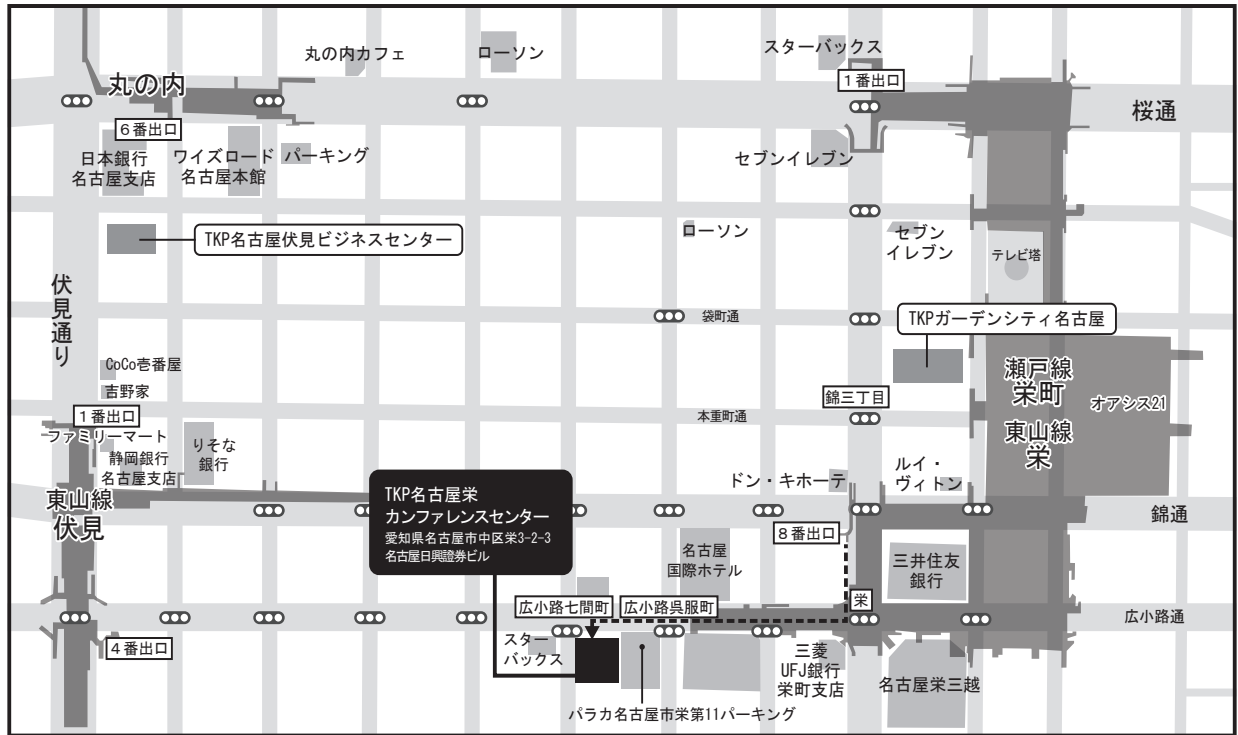
以上

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 名古屋市中区栄3-2-3 名古屋日興証券ビル7階  
TKP名古屋栄カンファレンスセンター 7A  
TEL (052) 238-3526



## <交通のご案内>

- 地下鉄（東山線・名城線）栄駅（⑧番出口より）徒歩8分
- 地下鉄（東山線・鶴舞線）伏見駅（④番出口より）徒歩7分
- 名鉄（瀬戸線）栄町駅 徒歩10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。