



2023年2月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2022年7月14日

上場会社名 株式会社 エスポア

上場取引所 名

コード番号 3260 URL <http://www.es-poir.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 矢作 和幸

問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 額田 正道

TEL 052-622-2220

四半期報告書提出予定日 2022年7月14日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期第1四半期の連結業績(2022年3月1日～2022年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期第1四半期	317	5.5	22	6.6	8	3.0	6	1.7
2022年2月期第1四半期	300	7.6	24	40.9	8	68.8	6	73.3

(注) 包括利益 2023年2月期第1四半期 6百万円 (1.7%) 2022年2月期第1四半期 6百万円 (73.3%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年2月期第1四半期	4.44	
2022年2月期第1四半期	4.51	

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年2月期第1四半期	8,710	869	10.0
2022年2月期	8,759	862	9.8

(参考) 自己資本 2023年2月期第1四半期 869百万円 2022年2月期 862百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年2月期		0.00		0.00	0.00
2023年2月期					
2023年2月期(予想)		0.00		0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2023年2月期の連結業績予想(2022年3月1日～2023年2月28日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	702	3.9	64	66.6	34	371.1	23	379.7	15.92
通期	1,476	0.5	128	196.4	70		48		32.80

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年2月期1Q	1,524,000 株	2022年2月期	1,524,000 株
期末自己株式数	2023年2月期1Q	36,077 株	2022年2月期	36,077 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年2月期1Q	1,487,923 株	2022年2月期1Q	1,487,923 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	4
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	4
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	4
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	5
(継続企業の前提に関する注記)	5
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	5
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	5
(会計方針の変更)	5
(重要な後発事象)	5

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四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の影響が落ち着きを見せ始め、それに伴い、景気は徐々に持ち直しているものの、一方で原材料価格やエネルギー価格の高騰が続いており、企業活動を取り巻く環境は依然として厳しい状況にあります。

このような状況のもと、当社グループは当該感染症に伴う事業環境への影響を注視しつつ、ステークホルダーの防疫対策に努め、開発・販売事業として宅地・建売住宅の販売及び中古戸建のリフォーム販売、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1四半期連結累計期間の業績は、売上高317,286千円（前年同期比5.5%増）、営業利益22,504千円（前年同期比6.6%減）、経常利益8,093千円（前年同期比3.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益6,599千円（前年同期比1.7%減）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。

a. 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）の宅地及び建売販売を行い、1戸の売買契約を締結したものの、引き渡しには至らず、当第1四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）、仙台市青葉区（1物件）の宅地および建売販売を行いました。当第1四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。

この結果、セグメント損失は890千円（前年同期はセグメント損失999千円）となりました。

b. 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）、神奈川県横浜市中区（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。

当第1四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響により業績が悪化したテナントへの家賃減額対応等を一部継続したことにより前年同期に対して収益減となりました。また、高騰するエネルギー価格について、テナントに対し、単価の見直しを図った結果、一部売上高は増加したものの、コスト増の方が上回ったことにより、総合的に見ると、収益は減少をしております。

この結果、売上高は314,641千円（前年同期比5.7%増）となり、セグメント利益は64,664千円（前年同期比5.4%減）となりました。

c. 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、当社の所有する、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ネオフリークが店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は4,063千円（前年同期比15.1%増）となり、セグメント利益は718千円（前年同期比52.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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48,899千円減少の

8,710,930千円となりました。これは、主に有形固定資産の減価償却に伴う減少45,798千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55,499千円減少の7,841,659千円となりました。これは主に長期借入金の返済による減少49,587千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6,599千円増加の869,271千円となりました。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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年4月13日に公表しました業績予想から修正は行っておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	452,401	449,056
売掛金	52,397	49,003
販売用不動産	116,064	116,064
仕掛販売用不動産	16,166	24,330
その他	21,784	8,356
流動資産合計	658,815	646,812
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,803,112	1,767,563
土地	6,265,989	6,265,989
その他(純額)	1,956	1,718
有形固定資産合計	8,071,059	8,035,271
無形固定資産	919	908
投資その他の資産	29,035	27,937
固定資産合計	8,101,014	8,064,117
資産合計	8,759,830	8,710,930
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,153	190
1年内返済予定の長期借入金	198,348	198,348
1年内返済予定の関係会社長期借入金	14,400	14,400
その他	206,785	218,355
流動負債合計	420,688	431,294
固定負債		
長期借入金	4,870,485	4,820,898
関係会社長期借入金	2,047,400	2,043,800
その他	558,584	545,666
固定負債合計	7,476,470	7,410,365
負債合計	7,897,158	7,841,659
純資産の部		
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	22,613	29,213
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	862,671	869,271
純資産合計	862,671	869,271
負債純資産合計	8,759,830	8,710,930

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
売上高	300,791	317,286
売上原価	230,160	251,418
売上総利益	70,630	65,867
販売費及び一般管理費	46,532	43,362
営業利益	24,098	22,504
営業外収益		
受取保険金	93	253
その他	0	130
営業外収益合計	93	384
営業外費用		
支払利息	14,662	13,789
その他	1,185	1,006
営業外費用合計	15,848	14,795
経常利益	8,344	8,093
税金等調整前四半期純利益	8,344	8,093
法人税、住民税及び事業税	1,133	460
法人税等調整額	499	1,033
法人税等合計	1,633	1,493
四半期純利益	6,710	6,599
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,710	6,599

(四半期連結包括利益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年3月1日 至 2021年5月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年3月1日 至 2022年5月31日)
四半期純利益	6,710	6,599
四半期包括利益	6,710	6,599
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,710	6,599
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これによる主な変更点は、テナントから收受する水道光熱費に係る収益であり、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割(本人又は代理人)が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から取引先等に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高及び売上原価に与える影響は軽微であり、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益及び利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。