

証券コード3260
2023年5月10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 矢 作 和 幸

第51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51回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上のウェブサイト「第51回定時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の各ウェブサイトへアクセスの上、ご確認くださいませようお願い申しあげます。

【当社ウェブサイト】<https://www.es-poir.co.jp/>

メニューより「IR」「株主総会」を順に選択のうえ、ご確認ください。

【株主総会資料 掲載ウェブサイト】<https://d.sokai.jp/3260/tei/ji/>

なお、当日の出席に代えて、書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討くださいませ、本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙に議案に対する賛否を表示いただき、2023年5月24日（水曜日）午後6時までに到着するようご返送いただけますようお願い申しあげます。

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 | 2023年5月25日（木曜日）午前11時 |
| 2. 場 所 | 名古屋市中区丸の内二丁目4番2号
名古屋銀行協会 2階201号室 |



3. 目的事項 報告事項

1. 第51期（2022年3月1日から2023年2月28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51期（2022年3月1日から2023年2月28日まで）計算書類報告の件

決議事項

- | | |
|-------|--------------|
| 第1号議案 | 定款一部変更の件 |
| 第2号議案 | 取締役5名選任の件 |
| 第3号議案 | 監査役1名選任の件 |
| 第4号議案 | 当社保有不動産の売却の件 |

以上

	本招集通知は、パソコン・スマートフォンでも主要なコンテンツをご覧いただけます。 https://p.sokai.jp/3260/	
---	--	---

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら本招集ご通知とあわせてお送りする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。
 - ◎書面により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
 - ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたします。
 - ◎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。

事業報告

(2022年3月1日から)
(2023年2月28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、新型コロナウイルス感染症の影響下にあったものの、徐々に回復の動きが見られてきました。しかしながら、原材料価格の高騰や円安の進行等の影響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、依然として、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、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、住宅を中心に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、ならびに中古戸建てのリフォームの販売活動を行うとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動を展開しながら、新たなビジネスモデルの構築を図ってまいりました。

売上高は、開発・販売事業における宅地及び建売販売が計画に対し未達であったことから、前連結会計年度に対して減収となりました。営業利益及び経常利益は、急激なエネルギー価格の上昇により、計画を下回る結果になったものの、販売管理費等のコストの見直しが功を奏し、増益となりました。

しかしながら、今期は当社保有物件の一部につき、売却予定価額が帳簿価額を下回ったことにより2,388,617千円の減損損失を計上することになりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,395,105千円（前連結会計年度比6.0%減）、営業利益72,368千円（同66.5%増）、経常利益25,208千円（前連結会計年度は経常損失22,988千円）、親会社株主に帰属する当期純損失2,359,588千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失76,968千円）となりました。

セグメント別経営実績は、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、ならびに中古戸建てや中古マンション等を購入し、市場ニーズに合致したリノベーションを施して再販する「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戸を引き渡しました。

「リセール事業」については、宮城県仙台市青葉区（1物件）、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の宅地及び建売の販売活動を行い、うち宮城県仙台市青葉区（1物件）を引き渡しました。

この結果、売上高は60,984千円（前連結会計年度比75.7%減）、セグメント損失は425千円（前連結会計年度はセグメント利益6,123千円）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）、石川県河北郡内灘町（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、前連結会計年度に比して、新型コロナウイルス感染症の影響は薄れてきたものの、当社商業施設への来客数や滞在時間等、一定の影響を受けており、またエネルギー価格の高騰が想定を大幅に超えるなどのマイナス要因はありましたが、積極的なリーシング活動やコストの見直しを行った結果、売上高、セグメント利益ともに前年度を上回る結果となりました。

この結果、売上高は1,322,540千円（前連結会計年度比8.3%増）となり、セグメント利益は232,322千円（同12.1%増）となりました。

ハ. 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及び不動産仲介事業であります。

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）、石川県河北郡内灘町（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ュ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17,883千円（前連結会計年度比8.7%増）となり、セグメント利益は4,945千円（前連結会計年度比116.5%増）となりました。

セグメント別売上高

セグメント区分	第50期 (2022年2月期)		第51期 (2023年2月期) (当連結会計年度)		前連結会計年度比	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	増減率 (%)
開発・販売事業	250,850	16.9	60,984	4.4	△189,866	△75.7
賃貸・管理事業	1,221,260	82.3	1,322,540	94.8	101,279	8.3
その他	16,456	1.1	17,883	1.3	1,426	8.7
調整額	△4,955	△0.3	△6,302	△0.5	△1,347	△27.2
合計	1,483,612	100.0	1,395,105	100.0	△88,506	△6.0

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36,035千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の一部商業施設における空調設備等であります。

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ます。また、2022年10月31日に、新株式の第三者割当増資及び新株予約権の発行を行いました。調達金額は、新株発行によるものが134,550千円、新株予約権の発行によるものが1,402千円となりました。当該資金の用途は、主として借入金の返済及び保有する固定資産の修繕費用等に充当し、これにより当連結会計年度末現在の借入金の残高は、6,837,993千円となっております。

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 48 期 (2020年2月期)	第 49 期 (2021年2月期)	第 50 期 (2022年2月期)	第 51 期 (当連結会計年度) (2023年2月期)
売 上 高(千円)	1,397,053	1,435,736	1,483,612	1,395,105
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (千円)	63,040	45,093	△22,988	25,208
親会社株主に帰属する当期純 損 失 (△) (千円)	△106,183	△55,777	△76,968	△2,359,588
1株当たり当期純損失 (△) (円)	△71.36	△37.49	△51.73	△1,524.68
総 資 産 (千円)	9,092,215	9,050,250	8,759,830	6,274,372
純 資 産 (千円)	995,418	939,640	862,671	△1,360,964
1株当たり純資産(円)	669.00	631.51	579.78	△816.80

(注) 1. 「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)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る財産及び損益の金額については、当該会計基準等を適用した後の金額となっております。

2. 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 48 期 (2020年2月期)	第 49 期 (2021年2月期)	第 50 期 (2022年2月期)	第 51 期 (当事業年度) (2023年2月期)
売 上 高(千円)	1,394,153	1,424,925	1,472,003	1,385,126
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (千円)	57,983	34,539	△29,994	19,642
当期純損失(△)(千円)	△109,787	△63,016	△78,771	△2,358,846
1株当たり当期純損失 (△) (円)	△73.78	△42.35	△52.94	△1,524.20
総 資 産 (千円)	9,078,896	9,031,540	8,741,354	6,256,325
純 資 産 (千円)	992,814	929,798	851,026	△1,371,867
1株当たり純資産額(円)	667.25	624.90	571.96	△823.34

(注) 1. 「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)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る財産及び損益の金額については、当該会計基準等を適用した後の金額となっております。

2. 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
株式会社リュニオン	5,000千円	100.0%	不動産管理、店舗運営

(注) 株式会社リュニオンは、2023年1月4日付にて株式会社ネオフリースから商号を変更しております。

(4) 対処すべき課題

① 債務超過の解消

2023年4月11日に公表いたしました「保有不動産の売却方針の決定に伴う特別損失（減損損失）の計上、特別利益（固定資産売却益）の計上等に関するお知らせ」のとおり、当社グループは2023年2月期におきまして、多額の減損損失を計上したことにより、一時的な債務超過状態にあります。

他方、同じく当該お知らせにありますとおり、2024年2月期においては、固定資産の譲渡により、特別利益の計上を見込んでおります。また、2023年3月においては、2023年3月31日に公表いたしました「アークホールディングス株式会社との間のコンサルティング業務委託契約に基づく手数料収入の発生に関するお知らせ」にありますとおり、当該取引により186,652千円の売上が計上される見込みであり、これらにより、物件引渡が完了する2024年2月期第2四半期における債務超過の解消を見込んでおります。

② 賃貸・管理事業の再構築

保有不動産の売却により、主力事業である賃貸・管理事業は大幅に縮小されることとなりますが、上記を進める中で、財務状態が大きく改善される見込みであるため、新たな賃貸物件の取得をはじめとした収益基盤の再構築を検討しております。

③ デベロップメント事業及びリセール事業の推進

デベロップメント事業及びリセール事業においては、現在保有している販売用不動産を早期に売却することが急務になっておりますため、まずは販売の促進に注力してまいります。加えて、これらの事業につきましても財政状態の改善とともに、積極的に仕入れを行っていくことを検討しております。

④ 子会社を活用した新たなビジネスモデルの構築

当社グループでは、これまでのストック事業、デベロップメント・リセール事業に加え、連結子会社の株式会社リュニオンで事業展開を予定しております不動産会社への「メタバースオンラインプラットフォーム」の販売やDX推進事業などを通じ、引き続き新たなビジネスモデルの構築を図ってまいります。

⑤ 継続企業の前提に関する重要事象等

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、1,360,964千円の債務超過になっております。また2024年2月期において、返済期限の到来する借入金は6,603,762千円であり、手元流動資金495,447千円に比して高い水準にあるとともに、当連結会計年度末において流動負債が流動資産を超過しております。

以上により、継続企業の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す。

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ており、2023年4月11日に保有物件のうち3物件の売買契約の締結が完了し、同年4月に1物件の売買契約を締結いたしました。当該固定資産の譲渡により上記借入金額を上回る資金を獲得できる予定であり、また固定資産売却益とし1,349,622千円の特別利益の計上を見込んでおります。

以上により、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断しております。

(5) 主要な事業内容 (2023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 宅地開発 商業施設開発
	リセール事業	マンション買取再販 中古戸建リフォーム販売 中古マンションリフォーム販売
賃貸・管理事業	ストック事業	商業施設賃貸・運営管理 土地、建物賃貸

(6) 主要な営業所 (2023年2月28日現在)

本 社 名古屋市緑区
東京支店 東京都渋谷区 横浜支店 横浜市中区

(7) 従業員の状況 (2023年2月28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	5名	1名増
全社(共通)	2名	1名増
合計	7名	2名増

(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。

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
7名	2名増	50.9歳	0.6年

(8) 主要な借入先の状況 (2023年2月28日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	4,714,750千円
ストック株式会社	1,847,779
アークホールディングス株式会社	199,620
名古屋銀行株式会社	75,843

(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 (2023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 | 1,704,000株 |
| (3) 株主数 | 275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	29.38 %
アークホールディングス株式会社	300,000	17.99
矢作 和幸	220,000	13.19
株式会社ミライノベート	150,000	8.99
サステナブル有限責任事業組合	89,100	5.34
楠木 哲也	74,100	4.44
J P I W合同会社	57,800	3.47
若杉 精三郎	39,000	2.34
植木 秀憲	29,300	1.76
人見 麻里	23,100	1.38

- (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. 150,000株を所有する株式会社ミライノベートは、2023年2月1日付にてJトラスト株式会社と合併し、Jトラスト株式会社が吸収合併存続会社となりましたが、2023年2月28日現在において名義変更がなされていない為、株主名簿上の名義で記載しております。

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。

- (3) 当事業年度中に、第三者に対して交付した新株予約権の状況

① 割当決議日	2022年10月14日
② 割当日	2022年10月31日
③ 新株予約権の総数	1,800個（新株予約権1個につき100株）
④ 発行価額	1,402,200円（本新株予約権1個当たり779円）
⑤ 当該発行による潜在株式数	180,000株
⑥ 調達資金の額	148,102,200円 （内訳） 新株予約権発行分 1,402,200円 新株予約権行使分 146,700,000円
⑦ 行使価額	1株につき815円
⑧ 割当先	第三者割当方式による。 株式会社ミライノベート 1,500個 （潜在株式数 150,000株） 矢作 和幸 300個 （潜在株式数 30,000株）
⑨ 行使できる期間	2022年11月1日から2024年10月31日まで

4. 会社役員 の 状況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2023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	矢 作 和 幸	アークホールディングス株式会社 代表取締役 (現任)
取 締 役	額 田 正 道	当社経営管理本部長
取 締 役	篠 塚 勝	当社事業推進本部長 株式会社リユニオン 代表取締役 (現任)
取 締 役	杉 浦 元	株式会社オウケイウエイヴ 代表取締役 (現任)
取 締 役	濱 田 光 貴	PlayMined株式会社 代表取締役 (現任)
常 勤 監 査 役	日 向 健 太	公認会計士・税理士 日向健太税理士事務所長 (現任)
監 査 役	行 木 明 宏	株式会社サンライズ 代表取締役 (現任) 株式会社スカラ 社外取締役 (現任)
監 査 役	宮 本 武 明	弁護士 SAKURA法律事務所 (現任) 株式会社THE LEGAL 代表取締役 (現任)

- (注) 1. 取締役杉浦元氏、取締役濱田光貴氏は、社外取締役であります。
2. 監査役日向健太氏、監査役行木明宏氏、監査役宮本武明氏は、社外監査役であります。また、当社は監査役日向健太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. 監査役行木明宏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、監査役日向健太氏、監査役宮本武明氏は、財務及び会計、法務に関する高度な知見を有しております。
4. 2022年5月27日の第50回定時株主総会の終結の時をもって、監査役砂子守氏、監査役武田英彦氏、監査役小栗悟氏、監査役三好勝氏は、監査役を退任いたしました。

(2) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、保険会社との間で、当社の取締役及び監査役（当事業年度中に在任していたものを含む。）を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の内容の概要は、被保険者である対象役員が、その職務の執行に関し責任を負うこと、又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が補填するものであり、1年毎に契約を更新しております。

なお、当該保険契約では、当社が当該役員に対して損害賠償責任を追及する場合は保険契約の免責事項としており、また、補填する額について限度額を設けることにより、当該役員の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置を講じております。

次回更新時には同内容での更新を予定しております。

(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 (うち社外取締役)	5名 (2名)	14,100千円 (6,000千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	7名 (7名)	7,500千円 (7,500千円)
合 計 (うち社外役員)	12名 (9名)	21,600千円 (13,500千円)

- (注) 1. 上記の取締役の員数には、2022年3月4日をもって辞任した取締役田上滋氏、取締役谷角大悟氏、取締役寺田幸生氏を含んでおりません。
2. 上記の監査役の員数には、2022年5月27日開催の第50回定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役砂子守氏、監査役武田英彦氏、監査役小栗悟氏、監査役三好勝氏を含んでおります。
3. 当社においては、取締役及び監査役に対する業績連動型報酬等や非金銭報酬等はありません。

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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。当該株主総会終結時点の取締役は5名（うち、社外取締役は2名）です。

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。当該株主総会終結時点の監査役は3名（うち、社外監査役は3名）です。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容にかかわる決定方針に関する事項

当社は、取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は、次のとおりです。

a) 役員報酬（金銭報酬）の個人別の報酬の額の決定に関する方針（報酬を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む）

当社の取締役の報酬は、月額固定報酬とし、役員、職員、在任年数等に応じて、当社の業績、他社水準等も考慮しながら、総合的に勘案して、取締役会にて決定するものとする。なお、当社の取締役の報酬について、業績連動型報酬や非金銭報酬等は、ありません。

④ 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。

⑤ 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

取締役杉浦元氏は、株式会社オウケイウエイヴの代表取締役であります。当社と株式会社オウケイウエイヴとの間には特別な関係はございません。

取締役濱田光貴氏は、PlayMined株式会社の代表取締役であります。当社とPlayMined株式会社との間には特別な関係はございません。

監査役日向健太氏は、公認会計士・税理士であり、日向健太税理士事務所所長であります。当社と日向健太税理士事務所との間には特別な関係はございません。

監査役行木明宏氏は、株式会社サンライズ代表取締役であり、株式会社スカラ社外取締役であります。当社と株式会社サンライズ及び株式会社スカラとの間には特別な関係はございません。

監査役宮本武明氏は、弁護士であり、株式会社THE LEGAL代表取締役及びSAKURA法律事務所に所属しております。当社と株式会社THE LEGAL及びSAKURA法律事務所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

	出席状況、発言状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役 杉 浦 元	取締役就任後、当事業年度中に開催された取締役会17回の内16回に出席いたしました。会社経営者としての豊富な経験を基に、当グループの経営の監督を期待しております。また取締役会においては、常に妥当性・適正性を確保するための発言を行いました。
取締役 濱 田 光 貴	取締役就任後、当事業年度中に開催された取締役会17回全てに出席いたしました。不動産のDX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。

	出席状況及び発言状況
監査役 日 向 健 太	監査役就任後、当事業年度中に開催された取締役会11回全てに出席しました。また、監査役会3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 行 木 明 宏	監査役就任後、当事業年度中に開催された取締役会11回全てに出席しました。また、監査役会3回全てに出席し、金融・不動産分野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 宮 本 武 明	監査役就任後、当事業年度中に開催された取締役会11回全てに出席しました。また、監査役会3回全てに出席し、法務・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

海南監査法人

- (注) 当社の監査法人でありました仰星監査法人は、2022年5月27日開催の第50期定時株主総会終結の時をもって退任いたしました。

(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	18,500千円
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	18,500千円

- (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が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の対応を行う。

(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和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

(2023年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	703,537	流 動 負 債	6,857,158
現金及び預金	495,447	工 事 未 払 金	18,977
売 掛 金	58,467	1年内返済予定の長期借入金	4,556,362
販 売 用 不 動 産	108,866	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	2,047,400
仕掛販売用不動産	33,577	そ の 他	234,418
そ の 他	7,178	固 定 負 債	778,179
固 定 資 産	5,570,835	長 期 借 入 金	234,231
有 形 固 定 資 産	5,534,553	長期預り敷金保証金	527,344
建物及び構築物	1,260,089	資 産 除 去 債 務	3,490
土 地	4,273,671	そ の 他	13,112
そ の 他	792	負 債 合 計	7,635,337
無 形 固 定 資 産	771	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	35,510	株 主 資 本	△1,362,366
繰延税金資産	24,839	資 本 金	919,075
そ の 他	19,354	資 本 剰 余 金	72,075
貸倒引当金	△8,684	利 益 剰 余 金	△2,336,974
資 産 合 計	6,274,372	自 己 株 式	△16,542
		新 株 予 約 権	1,402
		純 資 産 合 計	△1,360,964
		負 債 純 資 産 合 計	6,274,372

(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

(2022年3月1日から
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		1,395,105
売 上 原 価		1,149,832
売 上 総 利 益		245,272
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		172,904
営 業 利 益		72,368
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	4	
受 取 保 険 金	21,191	
そ の 他	755	21,952
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	53,499	
株 式 交 付 費	11,566	
そ の 他	4,045	69,111
経 常 利 益		25,208
特 別 損 失		
減 損 損 失	2,388,617	2,388,617
税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失		△2,363,408
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,972	
法 人 税 等 調 整 額	△7,793	△3,820
当 期 純 損 失		△2,359,588
親会社株主に帰属する当期純損失		△2,359,588

(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

(2022年3月1日から)
(2023年2月28日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					新株予 約権	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 合 計		
当連結会計年度期首残高	851,800	4,800	22,613	△16,542	862,671		862,671
当連結会計年度変動額							
新 株 の 発 行	67,275	67,275			134,550		134,550
親会社株主に帰属する 当期純損失 (△)			△2,359,588		△2,359,588		△2,359,588
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						1,402	1,402
当連結会計年度変動額合計	67,275	67,275	△2,359,588	—	△2,225,038	1,402	△2,223,636
当連結会計年度末残高	919,075	72,075	△2,336,974	△16,542	△1,362,366	1,402	△1,360,964

(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 株式会社リユニオン

(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リユニオンの決算日は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。

なお、株式会社リユニオンは、2023年1月4日に株式会社ネオフリークから商号変更しております。

(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

- ・その他有価証券
市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

ロ. 棚卸資産

- ・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 重要な収益及び費用の計上基準

イ. 当社及び連結子会社と顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

・ 開発・販売事業

開発・販売事業においては、販売用不動産の開発等を行い、価値を向上させた上で物件売却する事業を行っております。このような物件売却においては、顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引き渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

・ 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業においては、主に保有する商業施設等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生ずる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

ロ. 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 その他連結計算書類の作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

株式交付費	支出時に全額費用として処理しております。
消費税等の会計処理	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. 追加情報

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて）

新型コロナウイルス感染症の収束時期等を含む仮定について、一部テナントの業種においては、翌連結会計年度においても一定の影響が継続するものの徐々に回復するとの仮定を置いて会計上の見積りを実施しております。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動への影響は不確実性が高いため、

上記仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

3. 会計方針の変更に関する注記

「収益認識に関する会計基準等」の適用に伴う変更

「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。）を当連結会計年度の期首から適用し、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、テナントから収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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、税金等調整前当期純損失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」の適用に伴う変更

「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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度の連結計算書類に与える影響はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにあたっては、連結計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を及ぼすリスクがある項目は以下のとおりであります。

1. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

減損損失 2,388,617千円、有形固定資産及び無形固定資産 5,535,325千円

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

・算出方法

当社グループは、独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位としての資産又は資産グループを、賃貸・管理事業においては個別物件単位としております。また、

開発・販売事業については固定資産が存在しないため、事業自体を資産グループとしております。

固定資産の時価下落や収益性の低下等により減損の兆候がある場合には、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合に減損損失を認識しております。減損損失を認識すべきと判定された資産又は資産グループについては、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減少額を減損損失としております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定しており、正味売却価額は売却予定価額又は不動産鑑定評価を基に算定しております。

当連結会計年度において、神奈川県横浜市の賃貸物件及び北海道苫小牧市の店舗物件において回収可能価額が帳簿価額を下回ったことから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、2,388,617千円を減損損失として特別損失に計上しております。

・ 主要な仮定

正味売却価額は、売却予定価額又は不動産鑑定評価を基に算定しております。不動産鑑定評価の主要な仮定は、賃料単価、稼働率、還元利回り等であり、賃貸損益の実績、リーシング状況等を勘案しております。なお、将来キャッシュ・フローの見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の影響は、翌連結会計年度以降も一定程度継続するものの徐々に回復していくものと仮定しております。

・ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

上記の見積り及び仮定は、テナントのリーシングに相当の期間を要する場合や原油価格の高騰や天災などを起因とした電気料金値上げ等により影響をうけることから不確実性が大きく、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、影響を及ぼす可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

24,839千円

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

繰延税金資産の認識は、各社の将来課税所得見込みによって見積もっております。当該見積りは、各社の課税所得の変動や税効果会計上の企業の変更に影響を受ける可能性があり、翌連結会計年度の連結計算書類において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

5. 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 2, 256, 942千円

(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）	100, 000千円
建物及び構築物	1, 247, 933千円
土地	4, 273, 671千円
計	5, 621, 604千円

② 担保に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	4, 520, 818千円
1年内返済予定の関係会社長期借入金	431, 679千円
計	4, 952, 498千円

(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、変更合意書締結日2019年12月30日、借入金残高4, 520, 818千円）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) 圧縮記帳額

国庫補助金等により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

建物	12, 792千円
計	12, 792千円

6. 連結損益計算書に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「10. 収益認識に関する注記 (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(2) 減損損失

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	390,547
		土地	1,992,317
		その他	980
		無形固定資産	111
		合計	2,383,958

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すが、売却することを予定しております。売却予定価額が帳簿価額を下回ることが見込まれるため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、2,383,958千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予定価額を基に算定しております。

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
店舗運営事業	北海道苫小牧市	建物及び構築物	4,659
		合計	4,659

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、株式会社リユニオンが店舗運営事業目的で保有しておりますが、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を下回ることから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、4,659千円を特別損失に計上しております。なお、当該資産の回収可能価額は、使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込めないため、0円としております。

7. 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	180,000株	一株	1,704,000株

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加180,000株は、第三者割当増資による新株の発行による増加であります。

(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	36,077株	一株	一株	36,077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（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 180,000株

8. 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の金融機関等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。

長期預り敷金保証金は、賃貸事業として賃貸借契約を締結したテナントから収受する預り敷金であり、テナントが退去する際に返還義務を負うものです。

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

2023年2月28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。

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金 (※2)	4,790,593	4,790,593	—
(2) 関係会社長期借入金 (※2)	2,047,400	2,042,859	△4,540
(3) 長期預り敷金保証金 (※2)	557,252	545,428	△11,824
負債計	7,395,246	7,378,881	△16,365

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」及び「工事未払金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金、1年内返済予定の関係会社長期借入金及び1年内返還予定の預り敷金保証金を含めております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプット等の観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	4,790,593	—	4,790,593
関係会社長期借入金	—	2,042,859	—	2,042,859
長期預り敷金保証金	—	545,428	—	545,428

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

これらの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

関係会社長期借入金

これらの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金保証金

これらの時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

9. 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	7,660,058	△2,250,373	5,409,684	6,965,061
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	408,348	△284,548	123,800	128,000

(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（30,426千円）及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の一部について賃貸等不動産に区分変更（284,548千円）であり、減少額は減価償却費（182,483千円）及び減損損失（2,382,865千円）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（4,760千円）であり、減少額は賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の一部について賃貸等不動産に区分変更（284,548千円）、減価償却費（100千円）及び減損損失（4,659千円）であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、売却予定価額又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。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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		
デベロップメント事業	51,928	—	—	51,928
リセール事業	9,056	—	—	9,056
水道光熱費収入	—	454,800	—	454,800
店舗運営収入	—	—	8,803	8,803
その他	—	19,799	4,200	24,000
顧客との契約から生じる収益	60,984	474,600	13,004	548,589
その他の収益（注）	—	841,637	4,878	846,515
外部顧客への売上高	60,984	1,316,237	17,883	1,395,105

(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います。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

④重要な収益及び費用の計上基準 に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 顧客との契約から生じた債権の残高

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	52,397
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	58,467

なお、契約資産及び契約負債はありません。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|-------------------|------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | △816円80銭 |
| (2) 1株当たり当期純損失(△) | △1,524円68銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

(和解の成立)

当社は、当社の主要株主であるストーク株式会社より、2022年1月25日に当社名で振り出された約束手形について、当該約束手形に記載された金1,296,100千円の支払いを求める訴訟を、2022年4月20日に名古屋地方裁判所に提起されており、また本件手形訴訟提起前に当社が行った不動産仮差押命令申立てに基づき、2022年4月25日付で、名古屋地方裁判所より仮差押命令が発せられておりましたが、2023年3月23日付で同社との間で和解契約を締結いたしました。

当該和解契約の締結に伴い、同社との間で2016年1月13日に締結した根抵当権設定契約における極度額を835,000千円から1,300,000千円に、被担保債権の範囲を金銭消費貸借取引から金銭消費貸借取引・手形債権に、それぞれ変更することとなりました。

また上記に加え、当社が当社に対し有する債権のうち551,679千円が、当社の主要株主であるアークホールディングス株式会社に対して譲渡されました。

(重要な資産の譲渡)

当社は、ストーク株式会社との和解契約の内容に基づき、また財務体質の健全化を図るため、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、以下のとおり2つの売買契約を締結いたしました。なお、当該固定資産の譲渡に当たっては、2023年5月25日開催予定の第51回定時株主総会における承認取得を条件としております。

1. 譲渡先の概要等

取引の譲渡先につきましては、いずれも国内法人1社となりますが、譲渡先、譲渡金額につきましては、当該売買契約の守秘義務条項により公表を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先の間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特筆すべき事項はありません。

2. 譲渡資産の内容

下記(1)～(3)は同一の売却先となります。

(1) 内灘物件

所在地	石川県河北郡内灘町字千鳥台五丁目1番 他
施設名称	コンフォモール内灘
種類	土地、建物及び付属設備等
譲渡前の用途	賃貸用不動産

(2) 上磯物件

所在地 北海道北斗市七重浜七丁目189番3 他
施設名称 トライアル上磯店
種類 土地、建物及び付属設備等
譲渡前の使途 賃貸用不動産

(3) 厚別物件

所在地 北海道札幌市厚別区厚別西四条2丁目611番363 他
施設名称 トライアル厚別店
種類 土地、建物及び付属設備等
譲渡前の使途 賃貸用不動産

(4) 本牧物件

所在地 神奈川県横浜市中区本牧原12番1 他
施設名称 ベイタウン本牧 5 番街、10 番街
種類 土地、建物及び付属設備等
譲渡前の使途 賃貸用不動産

3. 売却の日程

物件(1)～(3)

取締役会決議日 2023年4月11日
株主総会承認決議日 2023年5月25日(予定)
売買契約締結日 2023年4月11日
引渡日(譲渡日) 2023年6月16日(予定)

物件(4)

取締役会決議日 2023年4月11日
株主総会承認決議日 2023年5月25日(予定)
売買契約締結年月 2023年4月
引渡日(譲渡日) 2023年6月(予定)

4. 業績に与える影響

物件(1)～(3)

当該売買契約が予定どおり決済された場合、2024年2月期において、固定資産売却益として1,349,622千円を特別利益に計上する見込みです

物件(4)

当該物件につきましては、2023年2月期において、売却予定価額と帳簿価額との差額を、減損損失として計上しておりますため、2024年2月期において、当社の業績に与える影響は軽微であると見込んでおります。

13. その他の注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2023年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	681,241	流動負債	6,850,239
現金及び預金	473,468	工事未払金	18,977
売掛金	58,784	1年内返済予定の長期借入金	4,556,362
販売用不動産	108,866	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	2,047,400
仕掛販売用不動産	33,577	未払金	98,766
前払費用	5,968	未払費用	1,103
その他	577	未払法人税等	6,329
固定資産	5,575,084	前受金	68,990
有形固定資産	5,530,472	預り金	5,640
建物	1,248,209	その他	46,668
構築物	7,981	固定負債	777,953
工具、器具及び備品	609	長期借入金	234,231
土地	4,273,671	長期預り敷金保証金	527,119
無形固定資産	771	資産除去債務	3,490
その他	771	その他	13,112
投資その他の資産	43,839	負債合計	7,628,193
関係会社株式	5,000	純資産の部	
関係会社長期貸付金	3,366	株主資本	△1,373,269
繰延税金資産	24,802	資本金	919,075
その他	19,354	資本剰余金	72,075
貸倒引当金	△8,684	資本準備金	72,075
資産合計	6,256,325	利益剰余金	△2,347,877
		利益準備金	27,880
		その他利益剰余金	△2,375,758
		別途積立金	100,000
		繰越利益剰余金	△2,475,758
		自己株式	△16,542
		新株予約権	1,402
		純資産合計	△1,371,867
		負債純資産合計	6,256,325

(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

(2022年3月1日から
2023年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		1,385,126
売 上 原 価		1,150,514
売 上 総 利 益		234,611
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		171,641
営 業 利 益		62,970
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	37	
受 取 保 険 金	21,191	
経 営 指 導 料	3,818	
そ の 他	736	25,783
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	54,888	
株 式 交 付 費	11,566	
そ の 他	2,655	69,111
経 常 利 益		19,642
特 別 損 失		
減 損 損 失	2,383,958	2,383,958
税 引 前 当 期 純 損 失		△2,364,315
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,302	
法 人 税 等 調 整 額	△7,771	△5,468
当 期 純 損 失		△2,358,846

(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

(2022年3月1日から)
(2023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				
		資本準備金	資 剰 余 合 計	本 金 計	利益準備金	その他利益剰余金			利 益 剰 余 金 計
						別 積	途 金	繰 越 利 益 剰 余 金	
当 期 首 残 高	851,800	4,800	4,800	27,880	100,000	△116,911	10,969		
事業年度中の変動額									
新 株 の 発 行	67,275	67,275	67,275						
当期純損失 (△)						△2,358,846	△2,358,846		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)									
事業年度中の変動額合計	67,275	67,275	67,275	—	—	△2,358,846	△2,358,846		
当 期 末 残 高	919,075	72,075	72,075	27,880	100,000	△2,475,758	△2,347,877		

	株 主 資 本		新株 予約権	純資産合計
	自己株式	株 主 資 本 計		
当 期 首 残 高	△16,542	851,026	—	851,026
事業年度中の変動額				
新 株 の 発 行		134,550		134,550
当期純損失 (△)		△2,358,846		△2,358,846
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)			1,402	1,402
事業年度中の変動額合計	—	△2,224,296	1,402	△2,222,894
当 期 末 残 高	△16,542	△1,373,269	1,402	△1,371,867

(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に関する注記

(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

市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

② 棚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) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 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。

(5) 収益及び費用の計上基準

イ、当社及び連結子会社と顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

・ 開発・販売事業

開発・販売事業においては、販売用不動産の開発等を行い、価値を向上させた上で物件売却する事業を行っております。このような物件売却においては、顧客との不動

産売買契約に基づいて、物件の引き渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

・ 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業においては、主に保有する商業施設等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生ずる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

ロ. 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。

(6) 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 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. 追加情報

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りにについて）

新型コロナウイルス感染症の収束時期等を含む仮定について、一部テナントの業種においては、翌事業年度においても一定の影響が継続するものの徐々に回復するとの仮定を置いて、会計上の見積りを実施しております。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による経済活動への影響は不確実性が高いため、上記仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

3. 会計方針の変更に関する注記

「収益認識に関する会計基準等」の適用に伴う変更

「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。）を当事業年度の期首から適用し、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、当事業年度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、当事業年度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、当事業年度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、税引前当期純損失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」の適用に伴う変更

「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。）等を当事業年度の期首から適用し、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、当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにあたっては、計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当事業年度の計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼすリスクがある項目は以下のとおりであります。

1. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

減損損失 2,383,958千円、有形固定資産及び無形固定資産 5,531,244千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表「4. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

24,802千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表「4. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

5. 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	2,254,540千円
(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	811千円
関係会社に対する短期金銭債務	6,571千円
(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	
現金及び預金（普通預金）	100,000千円
建物	1,247,933千円
土地	4,273,671千円
計	5,621,604千円
② 担保に対応する債務	
1年内返済予定の長期借入金	4,520,818千円
1年内返済予定の関係会社長期借入金	431,679千円
計	4,952,498千円

(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、変更合意書締結日2019年12月30日、借入金残高4,520,818千円）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。

(5) 圧縮記帳額

国庫補助金等により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、次のとおりであります。

建物	12,792千円
計	12,792千円

6. 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	80,924千円
営業取引以外の取引高	14,257千円

(2) 減損損失

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	390,381
		構築物	166
		工具、器具及び備品	980
		土地	1,992,317
		商標権	111
		合計	2,383,958

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すが、売却の予定があり売却見込額が帳簿価額を下回るため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、2,383,958千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予定価額を基に算定しております。

7. 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

8. 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	64,526千円
未払金	1,166千円
未払事業税	1,286千円
資産除去債務	1,068千円
減価償却超過額(土地を除く減損損失を含む)	215,144千円
減損損失(土地)	623,276千円
支払手数料否認	3,365千円
貸倒引当金	2,657千円
その他	0千円
繰延税金資産小計	912,492千円
評価性引当額	△887,615千円
繰延税金資産計	24,876千円

繰延税金負債

固定負債

資産除去債務	73千円
繰延税金負債計	73千円
繰延税金資産の純額	24,802千円

9. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表と同一であります。

10. 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)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)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	ストーク(株)	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	(被所有)直接29.4	-	当社借入金の債権譲渡し(注)2	200,000	1年内返済予定の関係会社長期借入金	1,847,779
							借入金の返済(注)1	14,020		
							借入金に対する金利(注)1	10,221		

- (注) 1. 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。また、1年内返済予定の関係会社長期借入金残高のうち、431,679千円につきましては、建物1,247,933千円及び土地4,273,671千円を担保（第二順位）に供しております。
2. 当社の借入金について2023年1月31日付けで、ストーク(株)からアークホールディングス(株)に債権譲渡されております。

当社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金は又出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及び主要株主	矢作和幸			当社代表取締役社長	(被所有)直接13.2 [18.0]	—	第三者割当増資(注)1	24,450	—	—
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む)	アークホールディングス㈱(注)2	東京都渋谷区	3,000	時間貸駐車場事業 福祉介護事業	(被所有)直接18.0 [13.2]	役員 の兼任3名 業務委託契約 出向契約	当社借入金 の債権譲受け (注)4	200,000	1年内返済予定の 関係会社 長期借入金	199,620
							借入金の 返済(注)3	379		
							借入金 に対する金利 (注)3	184		
							出向者給 与の支払等 (注)6	10,774	未払金	

- (注) 1. 第三者割当増資は、2022年10月14日開催の取締役会において決議されたものであり、当社が行った増資(普通株式180,000株)のうち、当社代表取締役社長矢作和幸が30,000株を引き受けたものです。発行価額は、当該第三者割当増資にかかる取締役会決議の前営業日である2022年10月13日の名古屋証券取引所における終値である815円といたしました。取締役会決議の前営業日の終値とした理由につきましては、直近の株価が現在の当社の企業価値を適正に反映していると判断したためです。
2. アークホールディングス㈱は、「当社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等」グループの種類「その他の関係会社」及び「主要株主」にも該当しており、当社の役員及び主要株主矢作和幸が議決権の100%を直接所有しております。
3. 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。
4. 当社の借入金について2023年1月31日付けで、ストーク㈱からアークホールディングス㈱に債権譲渡されております。
5. 「議決権等の所有(被所有)割合」欄の[]内は、緊密な者による被所有割合で外数であります。
6. 出向者給与の支払等は、出向に関する覚書に基づき、出向者に係る人件費相当額を支払っております。

11. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|-------------------|------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | △823円34銭 |
| (2) 1株当たり当期純損失（△） | △1,524円20銭 |

12. 重要な後発事象に関する注記

連結注記表と同一であります。

13. 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

2023年5月1日

株式会社エスポア
取締役会 御中

海南監査法人
東京都新宿区

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		

監査意見

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2022年3月1日から2023年2月28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。

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、全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。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査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、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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、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、2023年5月25日開催予定の第51回定時株主総会における承認取得を条件とした2つの売買契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類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企業会計の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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において連結計算書類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連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 連結計算書類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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見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、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年5月1日

株式会社エスポア
取締役会 御中

海南監査法人
東京都新宿区

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		

監査意見

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2022年3月1日から2023年2月28日までの第51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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類の監査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、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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、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、2023年5月25日開催予定の第51回定時株主総会における承認取得を条件とした2つの売買契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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企業会計の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。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- 計算書類等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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示している

かどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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、2022年3月1日から2023年2月28日までの第51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、監査計画、重点監査項目、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、監査計画、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、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、並びに連結計算書類（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又は法令も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 海南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 海南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。

2023年5月1日

株 式 会 社 エ ス ポ ア 監 査 役 会

常勤監査役（社外監査役）日 向 健 太 ㊟

監査役（社外監査役）行 木 明 宏 ㊟

監査役（社外監査役）宮 本 武 明 ㊟

以 上

株主総会参考書類

第1号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

今後の事業拡大及び事業内容の多様化に備えるため、現行定款第3条の本店の所在地を変更するものであります。

2. 変更の内容

定款変更の内容は、次のとおりであります。

(下線部は変更部分)

現行定款	変更案
第3条（本店の所在地） 当社は、本店を名古屋市に置く。	第3条（本店の所在地） 当社は、本店を東京都渋谷区に置く。

第2号議案 取締役5名選任の件

取締役5名全員は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、新たに取締役5名の選任をお願いするものであります。

また、行木明宏氏は、本定時株主総会終結をもって当社監査役を辞任し、当社取締役候補として新たな選任をお願いするものであります。なお、取締役杉浦元氏は、本定時株主総会終結の時をもって、当社社外取締役を辞任することになっております。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する当社 の株式数
1	や はぎ かず ゆき 矢 作 和 幸 (1960年3月6日生)	1989年6月 株式会社アークリンク代表取締役 1990年11月 株式会社アイベック代表取締役 2011年11月 株式会社アソラ代表取締役 (現任) 2012年3月 株式会社オリバ代表取締役 2014年12月 株式会社リリクル代表取締役 (現任) 2015年4月 アークホールディングス株式会社代表取締 役 (現任) 2017年9月 株式会社ファースト代表取締役 (現任) 2021年5月 当社社外取締役 2022年3月 当社代表取締役社長 (現任)	220,000 株
2	ぬか だ まさ みち 額 田 正 道 (1978年2月21日生)	2004年4月 株式会社アイベック 入社 2018年8月 同社取締役 (現任) 2018年8月 アークホールディングス株式会社取締役 (現任) 2022年3月 当社取締役経営管理本部長 (現任)	—
3	しの づか まさる 篠 塚 勝 (1969年1月24日生)	1997年9月 株式会社ドン・キホーテ 入社 2006年4月 株式会社アークリンク 入社 2012年12月 同社取締役 2014年12月 株式会社リリクル取締役 (現任) 2016年1月 株式会社アイベック代表取締役 (現任) 2022年3月 株式会社オリバ代表取締役 (現任) 2022年3月 当社取締役事業推進本部長 (現任) 2022年3月 株式会社A P S 代表取締役 (現任) 2022年4月 株式会社アークリンク代表取締役 (現任) 2022年4月 アークホールディングス株式会社取締役 (現任) 2022年11月 株式会社リユニオン代表取締役 (現任)	300 株
4	はま だ みつ たか 濱 田 光 貴 (1982年6月1日生)	2011年1月 PlayMined株式会社代表取締役 (現任) 2014年10月 株式会社オプトベンチャーズ (現Bonds Investment Groups株式会社) 入社 (現 任) 2022年3月 当社社外取締役 (現任)	—
5	ゆう き あき ひろ 行 木 明 宏 (1966年10月7日生)	1989年4月 株式会社千葉銀行 入行 2019年8月 株式会社サンライズ代表取締役 (現任) 2019年9月 株式会社スカラ社外取締役 (現任) 2022年5月 当社社外監査役 (現任)	500 株

- (注) 1. 当社と各取締役との利害関係について
- (1) 矢作和幸氏は、当社株式300千株(持株比率17.99%)を保有するアーキホールディングス株式会社の代表取締役を兼務しております。
なお、持株比率は、自己株式を控除して計算しております。
 - (2) その他の各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 行木明宏氏は社外取締役候補者であります。同氏を候補者とした理由は、長年に渡り、金融機関においてリスク・コンプライアンス分野に携わった豊富な経験を有しており、かつ上場会社において、社外取締役としての経験も有することから、当社の取締役としての職務を適切に遂行できるものと期待し、選任をお願いするものであります。
なお同氏は、2022年5月当社の社外監査役に就任後1年を経過しており、本定時株主総会終結の時をもって、社外監査役を退任いたします。
3. 当社は、役員がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が補填することを約する役員等損害賠償責任保険契約に加入しており、行木明宏氏の選任が承認された場合、同氏が被保険者に含まれることとなります。なお、保険料は当社が全額負担しております。

第3号議案 監査役1名選任の件

監査役行木明宏氏は、本総会終結の時をもって監査役を辞任されますので、新たに監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する当社の 株式数
なかがわ ともや 中上川 友哉 (1955年3月18日)	1977年4月 株式会社千葉銀行 入行 2007年6月 株式会社総武 代表取締役社長 2015年6月 ちばぎんアセットマネジメント株式会社 相談役 2020年6月 ちばぎんアセットマネジメント株式会社 相談役退任	— 株

(注)

1. 中上川友哉氏は、社外監査役候補者であります。
2. 同氏と当社との間には、特別の利害関係はありません。
3. 同氏を社外監査役候補者とした理由は、長年に渡り、金融機関においてリスク・コンプライアンス分野に携わった豊富な経験を有しており、且つ金融機関の関連会社において、経営者としての経験も有することから、当社の監査役としての職務を適切に遂行できるものと期待し、選任をお願いするものであります。
4. 中上川友哉氏が監査役に選任された場合、当社と同氏との間で会社法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する予定であります。
5. 当社は、役員がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が補填することを約する役員等損害賠償責任保険契約に加入しており、中上川友哉氏の選任が承認された場合、同氏が被保険者に含まれることとなります。なお保険料は当社が全額負担しております。

第4号議案 当社保有不動産の売却の件

1. 保有不動産と売却対象不動産の明細

当社が保有する不動産は、以下のとおりです。

物件番号1～4の4物件が、売却対象不動産であります。

物件番号	所在地	施設名称	種類
1	石川県河北郡内灘町字千鳥台五丁目1番 他	コンフォモール内灘	土地、建物及び附属設備等
2	北海道北斗市七重浜189番3 他	トライアル上磯店	土地、建物及び附属設備等
3	北海道札幌市厚別区厚別西四条2丁目611番363 他	トライアル厚別店	土地、建物及び附属設備等
4	神奈川県横浜市中区本牧原12番1 他	ベイトウン本牧5番街、10番街	土地、建物及び附属設備等
5	北海道苫小牧市字糸井130番1 他	コンフォモール苫小牧	土地、建物及び附属設備等

2. 不動産売却の理由

2023年3月23日付「和解による訴訟等の解決に関するお知らせ」にて公表のとおり、当社は、ストック株式会社「以下、「ストック社」といいます。」との間で和解契約書を締結しております。

本和解の内容及びに基づき、当社が保有する上記の不動産4物件（物件番号1～4）の売却を2023年4月11日付取締役会にて決議いたしました。

3. 不動産売却の内容

(1) 物件番号1～3の3物件は、一括して売却いたします。

売買契約締結日 2023年4月11日

売却金額 34億1,320万円（消費税込み）

売却先 日本国内の事業法人です。売却先名は守秘義務契約により、公表は差し控えさせていただきます。

引渡し予定日 2023年6月16日

(2) 物件番号4は、単独で売却いたします。

売買契約締結年月 2023年4月

売却金額	38億円（消費税込み）
売却予定先	日本国内の事業法人です。売却予定先名は守秘義務契約により、公表は差し控えさせていただきます。
引渡し予定年月	2023年6月（予定）

4. 売却代金の使途

上記3. の物件売却代金は、金融機関及びストック社からの借入金返済に充当いたします。

5. 売却による影響

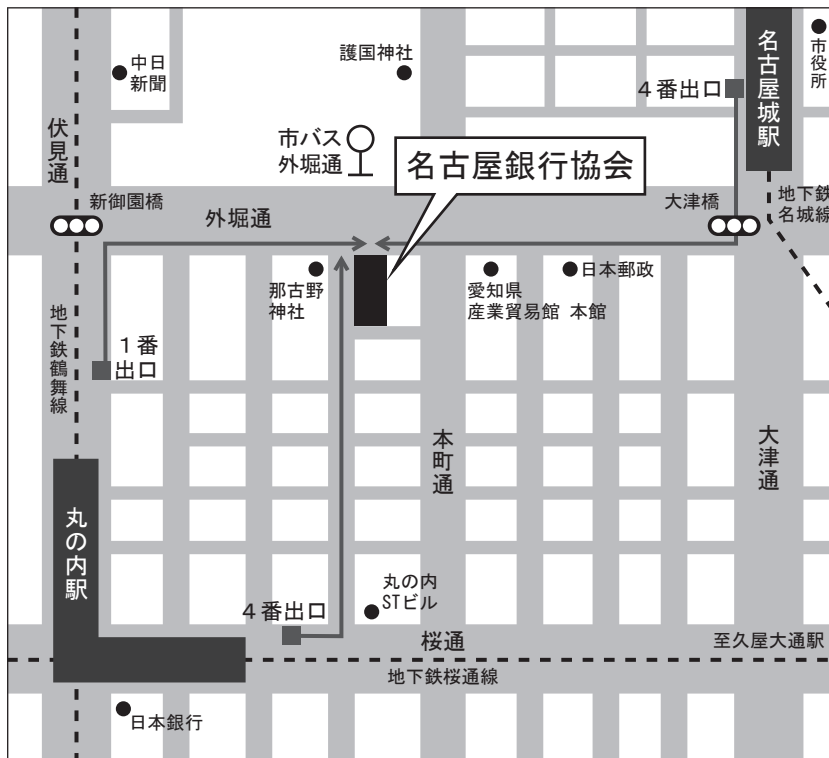
2023年2月期連結会計年度末において、特別損失（減損損失）の計上により債務超過金額は1,360百万円であります。

なお、2024年2月期においては、物件番号1～3の売却による特別利益1,349百万円の計上、並びに2023年3月31日に公表いたしました「アークホールディングス株式会社との間のコンサルティング業務委託契約に基づく手数料収入の発生に関するお知らせ」にありますとおり、当該取引により186百万円の売上計上が見込まれます。これらにより、物件引渡が完了する2024年2月期第2四半期における債務超過の解消を見込んでおります。

以上

株主総会会場ご案内図

会場 〒460-0002
名古屋市中区丸の内二丁目4番2号
名古屋銀行協会 2階201号室
電話 052(231)7851



交通のご案内

- 地下鉄 桜通線 「丸の内」駅4番出口より徒歩6分
- 地下鉄 鶴舞線 「丸の内」駅1番出口より徒歩6分
- 地下鉄 名城線 「名古屋城」駅4番出口より徒歩8分
- 市バス 名古屋ターミナルビル乗車、「外堀通」下車

※株主総会会場に駐車場はございませんので、ご了承ください。