

証券コード3260
2024年5月13日

株 主 各 位

東京都渋谷区南平台町15番1号
株式会社 エ ス ポ ア
代表取締役社長 矢 作 和 幸

第52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52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、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52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上げます。

【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/teiji/>

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、2024年5月27日（月曜日）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上げます。

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 | 2024年5月28日（火曜日）午前11時 |
| 2. 場 所 | 東京都渋谷区渋谷二丁目22番3号渋谷東口ビル4階
TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルーム4E
（2023年7月に本店所在地を愛知県名古屋から東京都渋谷区に移転しましたので、株主総会の開催場所を上記のとおり |

変更することといたしました。ご来場の際は、末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照いただき、お間違えのないようご注意ください。)



3. 目的事項 報告事項

1. 第52期（2023年3月1日から2024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52期（2023年3月1日から2024年2月29日まで）計算書類報告の件

決議事項 議案

定款一部変更の件

以上

 スマート 招集	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ください。 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

(2023年3月1日から
2024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、新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行に伴い、様々な制限が緩和され、経済活動の正常化が進み続けてまいりました。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化や中東情勢の緊迫化により、エネルギー価格や原材料価格が高騰するなど、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の販売活動、ならびに中古戸建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の運営活動を行いました。また新たなビジネスモデル構築の一環として、不動産コンサルティング事業への取り組みを行ってまいりました。

売上高は、当連結会計年度において、保有商業施設5施設のうち4施設を売却したことや、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。他方、営業利益及び経常利益は、当連結会計年度より開始したコンサルティング事業にて、大型の契約を含めた3契約を獲得できたことなどに起因し、前連結会計年度に対して増益となりました。また前述の通り、当連結会計年度において、保有商業施設4施設を売却したことにより、固定資産売却益1,410,127千円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高708,065千円（前連結会計年度比49.2%減）、営業利益139,383千円（同92.6%増）、経常利益123,066千円（同388.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,421,256千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失2,359,588千円）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ました。当連結会計年度において、売上高は計上できませんでした。

他方、商業施設や宅地の開発といった、これまでの事業モデルに加え、新たな事業モデルの構築を図るべく、土地付き太陽光発電物件の開発・販売に着手し、2023年11月に9区画の土地及び発電設備の契約を締結し、現在販売に向けた準備を進めております。

「リセール事業」については、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の建売及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地の販売活動を行いました。当連結会計年度において、売上高は計上できませんでした。また、2023年8月に仕入れた神奈川県横浜市保土ヶ谷区（9区画）の開発物件については、早期の販売開始を目指し、準備を進めております。

この結果、セグメント損失は19,741千円（前連結会計年度はセグメント損失425千円）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。

当社は、これまで北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）、神奈川県横浜市中区（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、主に当該施設の賃貸及び運営管理を行っておりましたが、2023年6月に北海道苫小牧市の物件を除く4物件を売却いたしました。

この結果、売上高は497,199千円（前連結会計年度比62.4%減）となり、セグメント利益は98,987千円（同57.4%減）となりました。

また2023年10月、神奈川県川崎市高津区の土地を購入し、駐車場用地として賃貸を開始しております。

ハ、不動産コンサルティング事業

当連結会計年度より開始した不動産コンサルティング事業は、デベロップメント事業やリセール事業を長年にわたり展開してきたノウハウを活かし、旧来の相場を基準とした売り手と買い手を繋ぐだけの仲介ではなく、それぞれの不動産が持つエリアや立地特性などを多様な視点で分析し、また専門的な知見・技術や独自のネットワークを有すパートナーとの提携により、それぞれの不動産が有す潜在的な価値を最大限まで引き出し、最良な価格で取引を実現することをコンセプトとしております。

当連結会計年度においては、コンサルティング業務委託契約を締結しているアークホールディングス株式会社との間で、計3件のコンサルティング業務を完結いたしました。

この結果、売上高は193,152千円となり、セグメント利益は193,152千円となりました。

なお、不動産コンサルティング事業における原価及び販管費について、現時点では人件費のみを想定しておりましたが、当連結会計年度においては、開発・販売事業及び賃貸・管理事業と兼務であり、不動産コンサルティング事業単独で人件費を計上しなかったため、売上高とセグメント利益は同額となっております。

また、不動産コンサルティング事業については、前連結会計年度の実績がないため、比較情報を記載しておりません。

ニ、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。

店舗運営事業につきましては、現在、神奈川県横浜市中区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）の2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23,440千円（前連結会計年度比31.1%増）となり、セグメント利益は10,423千円（前連結会計年度比110.8%増）となりました。

セグメント別売上高

セグメント区分	第51期 (2023年2月期)		第52期 (2024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	60,984	4.4	—	—	△60,984	—
賃貸・管理事業	1,322,540	94.8	497,199	70.2	△825,341	△62.4
不動産コンサルティング事業	—	—	193,152	27.3	193,152	—
その他	17,883	1.3	23,440	3.3	5,557	31.1
調整額	△6,302	△0.5	△5,726	△0.8	576	9.1
合計	1,395,105	100.0	708,065	100.0	687,039	△49.2

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79,331千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の用地取得であります。

なお、当連結会計年度において、本牧物件、内灘物件、厚別物件、上磯物件の売却（売却額7,063,200千円）を行っております。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度において、設備投資にかかる新規の資金調達はありません。

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 他の子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 49 期 (2021年2月期)	第 50 期 (2022年2月期)	第 51 期 (2023年2月期)	第 52 期 (当連結会計年度) (2024年2月期)
売 上 高(千円)	1,435,736	1,483,612	1,395,105	708,065
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△)(千円)	45,093	△22,988	25,208	123,066
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(△)(千円)	△55,777	△76,968	△2,359,588	1,421,256
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(円) (△)	△37.49	△51.73	△1,524.68	852.11
総 資 産(千円)	9,050,250	8,759,830	6,274,372	1,141,059
純 資 産(千円)	939,640	862,671	△1,360,964	60,291
1株当たり純資産(円)	631.51	579.78	△816.80	35.31

(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)等を第51期の期首から適用しており、第51期以降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株あ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 49 期 (2021年2月期)	第 50 期 (2022年2月期)	第 51 期 (2023年2月期)	第 52 期 (当事業年度) (2024年2月期)
売 上 高(千円)	1,424,925	1,472,003	1,385,126	677,244
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△)(千円)	34,539	△29,994	19,642	113,422
当期純利益又は当期純 損 失 (△)(千円)	△63,016	△78,771	△2,358,846	1,414,827
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(円) (△)	△42.35	△52.94	△1,524.20	848.26
総 資 産(千円)	9,031,540	8,741,354	6,256,325	1,118,953
純 資 産(千円)	929,798	851,026	△1,371,867	42,959
1株当たり純資産額(円)	624.90	571.96	△823.34	24.92

(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)等を第51期の期首から適用しており、第51期以降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株あ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
株式会社リュニオン	5,000千円	100.0%	不動産管理、店舗運営

(4) 対処すべき課題

① 賃貸・管理事業の再構築

保有不動産の売却により、財政状態は大幅に改善をされましたが、主力事業である賃貸・管理事業の収益力が低下したため、早期に収益力を向上させることが最重要課題となっております。

その一環として、ストック事業においては、これまでの商業施設を中心とした建物活用から土地（更地）活用にシフトをすべく、当事業年度において、土地を1件購入したほか、2024年3月29日に公表いたしました「新たな事業の開始及び固定資産の取得に関するお知らせ」のとおり、37か所分の駐車場機器類を購入し、2024年4月1日より駐車場事業を開始いたしました。

② デベロップメント事業及びリセール事業の推進

既存プロジェクトにつきましては、販売計画に対し、遅れが生じております。つきましては、引き続き既存物件の早期販売を目指すとともに、新たな不動産の仕入や販売を積極的に行ってまいります。また、2023年11月にトライアルで開始した太陽光発電物件の開発・販売の事業化を図ってまいります。

③ 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・リセール事業のみならず、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) 主要な事業内容 (2024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 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
不動産コンサルティング事業	コンサルティング事業	不動産に関するコンサルティング

(注) 当連結会計年度より、不動産コンサルティング事業を開始し、報告セグメントに追加しております。

(6) 主要な営業所 (2024年2月29日現在)

本 社 東京都渋谷区

(注) 当社は、2023年7月7日付で、本社を愛知県名古屋市中区から東京都渋谷区へ移転しております。

(7) 従業員の状況 (2024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、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業	1名	4名減
全社(共通)	2名	増減なし
合計	3名	4名減

(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、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業については、1名が全事業を担当しております。セグメント別の把握が困難なため、一括して記載しております。

3. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない管理部門の従業員であります。

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
3名	4名減	55.8歳	1.3年

(注) 従業員が前事業年度末に比べ4名減少しておりますが、その主な理由は通常の自己都合退職によるものであります。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年2月29日現在)

借 入 先	借 入 額
アークホールディングス株式会社	741,700千円

(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 (2024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 1,704,000株
- (3) 株主数 295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 株	17.98 %
矢作 和幸	220,000 株	13.19 %
Jトラスト株式会社	150,000 株	8.99 %
サステナブル有限責任事業組合	89,100 株	5.34 %
楠木 哲也	74,300 株	4.45 %
J P I W合同会社	57,100 株	3.42 %
若杉 精三郎	39,000 株	2.33 %
川瀬 靖雄	23,200 株	1.39 %
生澤 良太	22,600 株	1.35 %

(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。

(3) その他新株予約権に関する重要な事項

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。 Jトラスト株式会社 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 (2024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	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 株式会社アークリンク 代表取締役 (現任)
取締役	濱田光貴	株式会社リユニオン 代表取締役 (現任) PlayMined株式会社 代表取締役 (現任)
取締役	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)
常勤監査役	日向健太	サンリバービジネスサービス株式会社 代表取締役 (現任) 公認会計士・税理士 日向健太税理士事務所長 (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)
監査役	中上川友哉	

- (注) 1. 取締役行木明宏氏は、社外取締役であります。
2. 監査役日向健太氏、監査役宮本武明氏、監査役中上川友哉氏は、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. 監査役中上川友哉氏は金融の幅広い知識に加え、リスクマネジメントや財務戦略における知見を有しております。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. 2023年5月25日開催の第51回定時株主総会終結の時をもって、杉浦元氏は取締役を辞任し、行木明宏氏は監査役を辞任いたしました。なお、行木明宏氏は、同総会において新たに取締役に選任され就任しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と監査役中上川友哉氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第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、法令が定める最低責任限度額としております。

(3) 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。

(4) 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)	6名 (3名)	18,000千円 (4,500千円)
監査役 (うち社外監査役)	4名 (4名)	7,200千円 (7,200千円)
合計 (うち社外役員)	10名 (7名)	25,200千円 (11,700千円)

- (注) 1. 上記の取締役の員数には、2023年5月25日開催の第51回定時株主総会終結の時をもって辞任した取締役杉浦元氏を含んでおります。
2. 上記の監査役の員数には、2023年5月25日開催の第51回定時株主総会終結の時をもって辞任した監査役行木明宏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、2023年5月25日開催の取締役会において、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。

(5) 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。

監査役日向健太氏は、公認会計士・税理士であり、サンリバービジネスサービス株式会社代表取締役及び日向健太税理士事務所所長であります。当社とサンリバービジネスサービス株式会社及び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 行木明宏	取締役又は監査役として当期開催の取締役会20回の内19回に出席し、監査役退任までの当期開催の監査役会1回のすべてに出席いたしました。金融・不動産分野に関する専門的見地から、取締役会及び監査役会において意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。

(注) 行木明宏氏は、2023年5月25日開催の第51回定時株主総会終結の時をもって監査役を辞任し、取締役に就任しております。

	出席状況及び発言状況
監査役 日向健太	当事業年度中に開催された取締役会20回のうち19回に出席しました。また、監査役会11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 宮本武明	当事業年度中に開催された取締役会20回の全てに出席しました。また、監査役会11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。
監査役 中上川友哉	2023年5月25日就任以降、当事業年度に開催された取締役会13回のうち11回に、また、監査役会10回の全てに出席いたしました。金融・リスクマネジメント・財務戦略など、多様な経験と幅広い知見を活かし、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。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

海南監査法人

(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	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. 上記以外に、前事業年度の監査に係る追加報酬3,000千円を支払っております。

(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な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

(2024年2月29日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	937,028	流動負債	297,584
現金及び預金	629,953	工事未払金	100
売掛金	3,783	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	14,400
販売用不動産	159,967	未払消費税等	254,991
仕掛販売用不動産	111,965	その他	28,093
その他	31,358	固定負債	783,182
固定資産	204,030	長期借入金	2,500
有形固定資産	194,902	関係会社長期借入金	727,300
建物及び構築物	3,383	長期預り敷金保証金	53,382
土地	191,131	負債合計	1,080,767
その他	388	純資産の部	
無形固定資産	771	株主資本	58,889
投資その他の資産	8,356	資本金	919,075
その他	17,040	資本剰余金	72,075
貸倒引当金	△8,684	利益剰余金	△915,717
資産合計	1,141,059	自己株式	△16,542
		新株予約権	1,402
		純資産合計	60,291
		負債純資産合計	1,141,059

(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

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		708,065
売 上 原 価		398,342
売 上 総 利 益		309,723
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		170,340
営 業 利 益		139,383
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	7	
受 取 保 険 金	5,764	
受 取 補 償 金	2,750	
業 務 受 託 料	1,500	
そ の 他	1,854	11,876
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	23,031	
そ の 他	5,161	28,193
経 常 利 益		123,066
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	1,410,127	1,410,127
特 別 損 失		
減 損 損 失	83,156	
固 定 資 産 除 却 損	273	83,429
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		1,449,763
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,667	
法 人 税 等 調 整 額	24,839	28,507
当 期 純 利 益		1,421,256
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		1,421,256

(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

(2023年3月1日から
2024年2月29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	919,075	72,075	△2,336,974	△16,542	△1,362,366	1,402	△1,360,964
当連結会計年度変動額							
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			1,421,256		1,421,256		1,421,256
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						－	－
当連結会計年度変動額合計	－	－	1,421,256	－	1,421,256	－	1,421,256
当連結会計年度末残高	919,075	72,075	△915,717	△16,542	58,889	1,402	60,291

(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

当連結会計年度より連結子会社の株式会社リユニオンは、決算日を12月31日から2月末日に変更しております。この決算期変更により、当連結会計年度において、2023年1月1日から2024年2月29日までの14ヶ月を連結しております。

なお、決算期変更した株式会社リユニオンの2024年1月1日から2024年2月29日までの売上高は3,492千円、営業損失は△660千円、経常損失及び税引前当期純損失は△664千円であります。

(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
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。

・不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、対象不動産が有する固有の価値を反映した提案を行うことで最良の価格で不動産売買取引を成立させる事業を行っており、顧客とのコンサルティング業務委託契約に基づき、サービスを提供する履行義務を負っております。当該履行義務は顧客の不動産売買契約が締結され、引渡しが完了した一時点で充足されるものであり、同時点において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
 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. 会計方針の変更に関する注記

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、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。

3. 表示方法の変更に関する注記

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「未払消費税等」は、17,007千円であります。

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. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損	15,997千円
販売用不動産	159,967千円
仕掛販売用不動産	111,965千円

(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、販売用不動産等の評価は個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)を採用しており、販売見込額から販売費等を控除した正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。

当連結会計年度において、長野県駒ヶ根等の販売用不動産において正味売却価額が帳簿価額を下回ったことから帳簿価額を正味売却価額まで減額し、15,997千円を売上原価に計上しております。

・主要な仮定

販売用不動産等の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、販売実績、又は不動産鑑定士

による評価結果等を踏まえて算出しております。

・ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売用不動産等については、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受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. 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	83,156千円
有形固定資産	194,902千円
無形固定資産	771千円

(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・販売事業及び不動産コンサルティング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、83,156千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。

・ 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。

3. 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

繰延税金資産	一千円
--------	-----

(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カテゴリの変更によって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 238,535千円

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いません。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) 固定資産売却益

種 類	金額 (千円)
建物及び構築物	1,259,220
土 地	332,874
売却関連費用	△181,967
合 計	1,410,127

(注) 同一物件の売却により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺して、連結損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

(3) 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	13,221
		土 地	69,935
		合 計	83,156

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、2023年6月30日に物件の譲渡が完了しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、83,156千円を特別損失に計上しております。当該資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却価額を基に算定しております。

(4) 固定資産除却損

種 類	金額 (千円)
建物及び構築物	132
そ の 他	141
合 計	273

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	1,704,000株	一株	一株	1,704,000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	36,077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、主に物件購入資金または運転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收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あります。

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

2024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。市場価格のない株式等は、次表には含めておりません（注1）参照）。

	連結貸借対照表 計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 関係会社長期借入金（※2）	741,700	658,398	△83,301
(2) 長期預り敷金保証金（※2）	58,831	58,798	△33
負債計	800,531	717,196	△83,335

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「工事未払金」及び「未払消費税等」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。また、「長期借入金」については、重要性が乏しいことから、注記を省略しております。

(※2) 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。

(注1) 市場価格のない株式等

	連結貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券 新株予約権	5,000

(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
関係会社長期借入金	—	658,398	—	658,398
長期預り敷金保証金	—	58,798	—	58,798

(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

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、北海道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	5,409,684	△5,342,352	67,331	78,610
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	123,800	—	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. 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（12,000千円）及び土地の取得（67,331千円）、減少額は減価償却費（47,109千円）、減損損失（83,156千円）及び売却（5,288,034千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、不動産鑑定評価基準に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）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	不動産コンサル ディング 事業		
水道光熱費収入	—	158,945	—	—	158,945
不動産コンサルティング	—	—	193,152	—	193,152
店舗運営収入	—	—	—	10,863	10,863
その他	—	14,666	—	7,102	21,768
顧客との契約から 生じる収益	—	173,612	193,152	17,966	384,731
その他の収益 (注)	—	317,859	—	5,474	323,334
外部顧客への売上 高	—	491,472	193,152	23,440	708,065

(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)	58,467
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	3,783

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	35円31銭
(2) 1株当たり当期純利益	852円11銭

12. 重要な後発事象に関する注記

(新株予約権の行使)

2024年3月27日及び同年4月4日、11日、16日付で、第3回新株予約権が次のとおり権利行使されております。

(1) 行使された新株予約権の概要(2024年4月19日現在)

新株予約権の名称	第3回新株予約権
発行する株式の種類	普通株式
行使価額	1株当たり815円
行使新株予約権個数	500個
交付株式数	50,000株
行使価額総額	40,750千円
未行使新株予約権個数	1,300個
増加する発行済株式数	50,000株
資本金増加額 ※1、2	20,569千円
資本剰余金増加額 ※1、2	20,569千円

※1. 資本金増加額、資本剰余金増加額には新株予約権の振替額389千円が含まれておりません。

※2. 上記の新株予約権行使による新株発行の結果、2024年4月19日現在の発行済株式総数は1,754,000株、資本金は939,644千円、資本剰余金は92,644千円となっております。

(新たな事業の開始)

当社は、2024年3月7日開催の取締役会において、『更地活用』を中心とした「ストック型ビジネス」の一環として、時間貸し駐車場事業を新たな事業として開始すること及びそれに伴い固定資産を取得することについて決議いたしました。また当該決議に関連し、2024年4月1日に固定資産(駐車場運営機材一式、全37カ所分)を取得いたしました。

1. 当該事業を開始する時期

2024年4月より当該事業を開始しております。

2. 当該事業のために特別に支出した金額及び内容

① 名称	プラスパークス (全37カ所)
② 所在地	東京都世田谷区新町、東京都大田区西蒲田 外
③ 資産の概要	駐車場運営機材一式(精算機、ロック板、案内看板等)
④ 取得価額	85,000千円

13. その他の注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2024年2月29日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	915,671	流動負債	295,533
現金及び預金	609,089	工事未払金	100
売掛金	4,228	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	14,400
販売用不動産	159,967	未払金	10,521
仕掛販売用不動産	111,965	未払費用	388
前渡金	23,541	未払法人税等	2,742
前払費用	4,451	未払消費税等	254,991
その他	2,426	前受金	3,409
その他	2,426	預り金	3,530
その他	2,426	その他	5,449
固定資産	203,281	固定負債	780,460
有形固定資産	191,387	関係会社長期借入金	727,300
建物	0	長期預り敷金保証金	53,160
工具、器具及び備品	255	負債合計	1,075,993
土地	191,131	純資産の部	
無形固定資産	771	株主資本	41,557
その他	771	資本金	919,075
投資その他の資産	11,122	資本剰余金	72,075
関係会社株式	5,000	資本準備金	72,075
関係会社長期貸付金	2,766	利益剰余金	△933,050
その他	12,040	利益準備金	27,880
貸倒引当金	△8,684	その他利益剰余金	△960,931
		別途積立金	100,000
		繰越利益剰余金	△1,060,931
		自己株式	△16,542
		新株予約権	1,402
		純資産合計	42,959
資産合計	1,118,953	負債純資産合計	1,118,953

(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

(2023年3月1日から
2024年2月29日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		677,244
売 上 原 価		383,419
売 上 総 利 益		293,824
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		167,931
営 業 利 益		125,893
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	35	
受 取 保 険 金	5,764	
経 営 指 導 料	3,818	
受 取 補 償 金	2,750	
業 務 受 託 料	1,500	
そ の 他	1,854	15,722
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	23,587	
そ の 他	4,605	28,193
経 常 利 益		113,422
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	1,410,127	1,410,127
特 別 損 失		
減 損 損 失	83,156	
固 定 資 産 除 却 損	273	83,429
税 引 前 当 期 純 利 益		1,440,119
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	490	
法 人 税 等 調 整 額	24,802	25,292
当 期 純 利 益		1,414,827

(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

(2023年3月1日から
2024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			
		資本準備金	資 利 余 金 合 計	本 金 計	利益準備金	その他利益剰余金		
						別 積	途 金	繰 越 利 益 剰 余 金
当 期 首 残 高	919,075	72,075	72,075	27,880	100,000	△2,475,758	△2,347,877	
事業年度中の変動額								
当 期 純 利 益						1,414,827	1,414,827	
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	—	—	—	—	—	1,414,827	1,414,827	
当 期 末 残 高	919,075	72,075	72,075	27,880	100,000	△1,060,931	△933,050	

	株 主 資 本 合 計		新株 予約権	純資産合計
	自己株式	株 主 資 本 合 計		
当 期 首 残 高	△16,542	△1,373,269	1,402	△1,371,867
事業年度中の変動額				
当 期 純 利 益		1,414,827		1,414,827
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	—	1,414,827	—	1,414,827
当 期 末 残 高	△16,542	41,557	1,402	42,959

(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

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

イ、当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。

・不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、対象不動産が有する固有の価値を反映した提案を行うことで最良の価格で不動産売買取引を成立させる事業を行っており、顧客とのコンサルティング業務委託契約に基づき、サービスを提供する履行義務を負っております。当該履行義務は顧客の不動産売買契約が締結され、引渡しが完了した一時点で充足されるものであり、同時点において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. 会計方針の変更に関する注記

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

（貸借対照表）

前事業年度において、流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等」は、金額の重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「未払消費税等」は、16,761千円であります。

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. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損	15,997千円
販売用不動産	159,967千円
仕掛販売用不動産	111,965千円

(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. 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	83,156千円
有形固定資産	191,387千円
無形固定資産	771千円

(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。

3. 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

繰延税金資産	一千円
--------	-----

(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	235,568千円
(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	857千円
関係会社に対する短期金銭債務	769千円

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	229,114千円
営業取引以外の取引高	13,260千円

(2) 固定資産売却益

種 類	金額 (千円)
建物及び構築物	1,259,220
土 地	332,874
売却関連費用	△181,967
合 計	1,410,127

(注) 同一物件の売却により発生した固定資産売却益と固定資産売却損は相殺して、損益計算書上では固定資産売却益として表示しております。

(3) 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	13,221
		土 地	69,935
		合 計	83,156

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、2023年6月30日に物件の譲渡が完了しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、83,156千円を特別損失に計上しております。当該資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却価額を基に算定しております。

(4) 固定資産除却損

種 類	金額 (千円)
建 物	132
工具、器具及び備品	141
合 計	273

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	390,946千円
未払事業税	510千円
棚卸資産評価損	4,898千円
減価償却超過額（土地を除く減損損失を含む）	56,013千円
減損損失（土地）	13,635千円
支払手数料否認	3,368千円
貸倒引当金	2,659千円
繰延税金資産小計	472,032千円
評価性引当額	△472,032千円
繰延税金資産計	－千円

繰延税金負債

固定負債

繰延税金負債計	－千円
---------	-----

繰延税金資産の純額

－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㈱	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	551,679	-	-
							借入金の返済(注)1	1,296,100		
							借入金に対する金利(注)1	848		

(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。

2. 当社の借入金について2023年3月23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。

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)		
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)1	東京都渋谷区	10,000	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)3	551,679	関係会社 社長期借入金	741,700		
							借入金の返済(注)2	9,600				
							借入金に対する金利(注)2	8,566				
							不動産コンサルティング(注)5	193,152			-	-
							出向者給与の支払等(注)6	10,394			未払金	549

(注) 1. 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）」

- 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。
2. 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。
 3. 当社の借入金について2023年3月23日付けで、ストック(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。
 4. 「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。
 5. 不動産コンサルティング業務は、コンサルティング業務委託契約に基づき提供するサービスに応じて、一般取引条件と同様に決定しております。
 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 | 24円92銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 848円26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

2024年4月22日

株式会社エスポア
取締役会 御中

海南監査法人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 山 田 亮
業 務 執 行 社 員
指 定 社 員 公認会計士 溝 口 俊 一
業 務 執 行 社 員

監査意見

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2023年3月1日から2024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。

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、当連結会計年度の末日後、2024年4月19日までの間に第3回新株予約権の一部が権利行使されている。

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

2024年4月22日

株式会社エスポア
取締役会 御中

海南監査法人
東京事務所

指 定 社 員	公認会計士	山 田 亮
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公認会計士	溝 口 俊 一
業 務 執 行 社 員		

監査意見

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2023年3月1日から2024年2月29日までの第52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、当事業年度の末日後、2024年4月19日までの間に第3回新株予約権の一部が権利行使されている。

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、2023年3月1日から2024年2月29日までの第52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。

2024年4月22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）宮 本 武 明 ㊟

監 査 役（社外監査役）中上川 友 哉 ㊟

以 上

株主総会参考書類

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2条の目的につきまして、事業目的を追加・削除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
<p>(目的)</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. 不動産の売買・賃貸借・仲介及び管理並びに鑑定業</p> <p><u>2. 宅地造成および建物の建築、修繕、増改築</u></p> <p><u>3. 不動産有効活用に関するコンサルティング業</u></p> <p><u>4. 不動産証券化及び不動産証券化商品の売買・賃貸</u></p> <p><u>5. 不動産及び動産のリース業及びレンタル業</u></p> <p><u>6. 特定目的会社、特別目的会社</u> (財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介および管理</p> <p><u>7. 不動産特定共同事業法に基づく事業</u></p>	<p>(目的)</p> <p>第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。</p> <p>1. 不動産の売買・賃貸借・仲介及び管理並びに鑑定業 (削除)</p> <p><u>2. 不動産有効活用に関するコンサルティング業</u></p> <p><u>3. 不動産証券化及び不動産証券化商品の売買・賃貸</u></p> <p><u>4. 不動産及び動産のリース業及びレンタル業</u></p> <p><u>5. 特定目的会社、特別目的会社</u> (財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介および管理</p> <p><u>6. 不動産特定共同事業法に基づく事業</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<u>8. 不動産、有価証券その他金融資産に関する投資顧問業務</u>	(削除)
<u>9. 不動産、不動産証券化商品、債権、有価証券、金融資産に関する調査及び企画、投資並びにコンサルティング業務</u>	<u>7. 不動産、不動産証券化商品、債権、有価証券、金融資産に関する調査及び企画、投資並びにコンサルティング業務</u>
(新設)	<u>8. 太陽光発電設備の設計、施工、保守管理及び販売、運営業務</u>
(新設)	<u>9. 太陽光、風力、水力等の再生可能エネルギーによる発電事業並びにその管理運営及び電気の供給・販売、運営に関する業務</u>
(新設)	<u>10. 蓄電機器、蓄電設備及び発電機器、発電設備の販売、設置、運営、並びに保守管理業務</u>
(新設)	<u>11. トレーラーハウス等の製造、販売、賃貸、買取、修理、運営等に関する業務</u>
(新設)	<u>12. 建設工事、土木工事及び付帯の設備工事の設計、施工、及び運営、保守管理業務</u>
(新設)	<u>13. 電気自動車等への充電設備の開発、製造、販売、賃貸、運営等に関する業務</u>
(新設)	<u>14. 古物商に関する業務</u>
(新設)	(削除)
<u>10. 金融商品取引法に規定する金融商品取引業</u>	<u>15. クラウドファンディング事業</u>
<u>11. クラウドファンディング事業</u>	<u>16. 有価証券の取得・保有及び運用</u>
<u>12. 有価証券の取得・保有及び運用</u>	<u>17. 投資事業有限責任組合契約に関する法律に基づく投資事業組合の組成・運用・管理に関する業務</u>
<u>13. 投資事業有限責任組合契約に関する法律に基づく投資事業組合の組成・運用・管理に関する業務</u>	
<u>10. 金融商品取引法に規定する金融商品取引業</u>	
<u>11. クラウドファンディング事業</u>	
<u>12. 有価証券の取得・保有及び運用</u>	
<u>13. 投資事業有限責任組合契約に関する法律に基づく投資事業組合の組成・運用・管理に関する業務</u>	

現 行 定 款	変 更 案
<u>1 4.</u> 企業の合併、M&A並びに資本、技術、販売、製造等の提携の仲介及び斡旋	<u>1 8.</u> 企業の合併、M&A並びに資本、技術、販売、製造等の提携の仲介及び斡旋
<u>1 5.</u> 会社経営、創業支援及び企業再生に関するコンサルティング	<u>1 9.</u> 会社経営、創業支援及び企業再生に関するコンサルティング
<u>1 6.</u> 企業の株式公開及び資本政策に関するコンサルティング	<u>2 0.</u> 企業の株式公開及び資本政策に関するコンサルティング
<u>1 7.</u> 企業に対する投融資及びビジネスインキュベーション業務並びに投融資の引受、仲介及び斡旋	<u>2 1.</u> 企業に対する投融資及びビジネスインキュベーション業務並びに投融資の引受、仲介及び斡旋
<u>1 8.</u> 投資顧問業及び貸金業	<u>2 2.</u> 投資顧問業及び貸金業
<u>1 9.</u> 企業に対する営業戦略の立案及びコンサルティング並びに営業代行業務	<u>2 3.</u> 企業に対する営業戦略の立案及びコンサルティング並びに営業代行業務
<u>2 0.</u> ホテル・旅館・ゴルフ場・スポーツ施設・飲食店の企画・運営・管理・所有・賃貸	<u>2 4.</u> ホテル・旅館・ゴルフ場・スポーツ施設・飲食店の企画・運営・管理・所有・賃貸
<u>2 1.</u> 駐車場の経営及び管理	<u>2 5.</u> 駐車場の経営及び管理
<u>2 2.</u> 損害保険代理業	<u>2 6.</u> 損害保険代理業
<u>2 3.</u> インターネット、ウェブサイト、ウェブコンテンツ及びデジタルコンテンツの企画、デザイン、開発、販売、運営、保守及び管理並びにそれらのコンサルティング	<u>2 7.</u> インターネット、ウェブサイト、ウェブコンテンツ及びデジタルコンテンツの企画、デザイン、開発、販売、運営、保守及び管理並びにそれらのコンサルティング
<u>2 4.</u> 営業及び販売の代行業務受託及び代理店業務	<u>2 8.</u> 営業及び販売の代行業務受託及び代理店業務
<u>2 5.</u> 企業における教育研修及びコンサルティング業	<u>2 9.</u> 企業における教育研修及びコンサルティング業
<u>2 6.</u> 経営セミナーイベントの開催	<u>3 0.</u> 経営セミナーイベントの開催
<u>2 7.</u> コールセンター代行業務	<u>3 1.</u> コールセンター代行業務
<u>2 8.</u> 前各号に附帯する一切の事業	<u>3 2.</u> 前各号に附帯する一切の事業

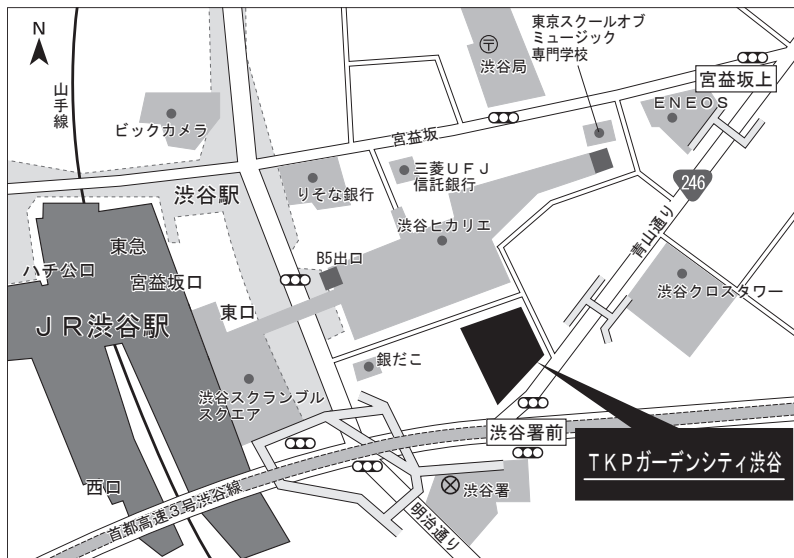
株主総会会場ご案内図

会場 〒150-0002

東京都渋谷区渋谷二丁目22番3号渋谷東口ビル4階

TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルーム4E

電話 03 (4577) 9269



交通のご案内

- JR 山手線「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩2分
- JR 埼京線「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩3分
- JR 湘南新宿ライン「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩3分
- 東京メトロ銀座線「渋谷」駅 徒歩3分
- 東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東京メトロ副都心線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東急東横線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東急田園都市線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分

※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。