



2025年2月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年7月12日

上場会社名 株式会社 エスポア 上場取引所 名
コード番号 3260 URL <http://www.es-poir.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 矢作 和幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 額田 正道 TEL 03-6712-7772
四半期報告書提出予定日 2024年7月12日 配当支払開始予定日 -
四半期決算補足説明資料作成の有無: 無
四半期決算説明会開催の有無: 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期第1四半期の連結業績(2024年3月1日~2024年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | |
|---------------|-----|-------|------|-------|------|---|----------------------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2025年2月期第1四半期 | 49 | △90.6 | △39 | - | △41 | - | △43 | - |
| 2024年2月期第1四半期 | 521 | 64.5 | 240 | 967.0 | 232 | - | 485 | - |

(注) 包括利益 2025年2月期第1四半期 △43百万円(-%) 2024年2月期第1四半期 485百万円(-%)

| | 1株当たり 四半期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益 |
|---------------|-----------------|----------------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 2025年2月期第1四半期 | △25.64 | - |
| 2024年2月期第1四半期 | 290.89 | - |

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 |
|---------------|-------|-----|--------|
| | 百万円 | 百万円 | % |
| 2025年2月期第1四半期 | 924 | 81 | 8.8 |
| 2024年2月期 | 1,141 | 60 | 5.2 |

(参考) 自己資本 2025年2月期第1四半期 81百万円 2024年2月期 58百万円

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|------|------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 2024年2月期 | - | 0.00 | - | 0.00 | 0.00 |
| 2025年2月期 | - | - | - | - | - |
| 2025年2月期(予想) | - | 0.00 | - | 0.00 | 0.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

3. 2025年2月期の連結業績予想(2024年3月1日~2025年2月28日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 親会社株主に帰属 する当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|-----------|-----|-------|------|---|------|---|---------------------|---|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期(累計) | 270 | △57.6 | △46 | - | △50 | - | △52 | - | △30.74 |
| 通期 | 930 | 31.4 | △38 | - | △47 | - | △50 | - | △29.84 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無: 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

| | | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 2025年2月期1Q | 1,784,000株 | 2024年2月期 | 1,704,000株 |
| ② 期末自己株式数 | 2025年2月期1Q | 36,077株 | 2024年2月期 | 36,077株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2025年2月期1Q | 1,704,010株 | 2024年2月期1Q | 1,667,923株 |

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

○添付資料の目次

| | |
|------------------------------------|---|
| 1. 当四半期決算に関する定性的情報 | 2 |
| (1) 経営成績に関する説明 | 2 |
| (2) 財政状態に関する説明 | 3 |
| (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 | 3 |
| 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 | 4 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 4 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 | 5 |
| 四半期連結損益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 5 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第1四半期連結累計期間 | 5 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 | 6 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 6 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) | 6 |
| (重要な後発事象) | 6 |

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復基調が続き、雇用・所得環境に改善が見られたものの、原材料価格の高騰や円安の進行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、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、前連結会計年度において、保有商業施設を売却したことから、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。これを踏まえ、従来の宅地及び建売物件ならびに中古戸建のリフォームの販売（デベロップメント事業）、商業施設の賃貸（ストック事業）、不動産コンサルティング事業の強化を図りながら、ストック事業の拡大を図るべく、時間貸し駐車場事業を開始いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高49,148千円（前年同期比90.6%減）、営業損失39,776千円（前年同四半期は、営業利益240,115千円）、経常損失41,339千円（前年同四半期は、経常利益232,545千円）、親会社株主に帰属する四半期純損失43,692千円（前年同四半期は、親会社株主に帰属する四半期純利益485,177千円）となりました。

セグメント別経営成績は、次のとおりとなります。

a. 開発・販売事業

開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行いました。また、契約・引き渡しには至らず、当第1四半期連結累計期間において売上高は計上できませんでした。また、2023年11月に着手をした、9区画土地付き太陽光発電物件につきましては、引き続き販売に向け準備を進めております。

「リセール事業」については、引き続き長野県伊那市（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）の宅地の販売を行いました。また、契約・引き渡しには至らず、当第1四半期連結累計期間において売上高は計上できませんでした。また、2023年8月に仕入れた神奈川県保土ヶ谷区（9区画）の開発物件につきましては、引き続き販売に向け準備を進めております。

この結果、セグメント損失は657円（前年同期はセグメント損失824千円）となりました。

b. 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。

当社は、これまで所有していた5物件の商業施設につきまして、北海道苫小牧市（1物件）を除き、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、神奈川県横浜市中央区（1物件）、石川県河北郡（1物件）、計4物件の商業施設を、2023年6月に売却いたしました。

他方、昨年購入した神奈川県川崎市高津区の土地を、駐車場用地として賃貸するとともに、2024年4月より、新たな事業として、時間貸し駐車場事業を開始いたしました。

この結果、売上高は46,817千円（前年同期比85.6%減）となり、セグメント利益は1,430千円（前年同期比98.5%減）となりました。

c. 不動産コンサルティング事業

前連結会計年度に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る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。

当第1四半期連結累計期間においては、相談事案はございましたが、通常の仲介にて成約をしたため、売上高並びにセグメント利益を計上しておりません。（前年同期は売上193,152千円並びにセグメント利益193,152千円）

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、当第1四半期連結累計期間においては、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。

d. 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、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4,350千円（前年同期比19.0%減）となり、セグメント利益は371千円（前年同期比84.0%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に対して216,623千円減少の924,436千円となりました。これは、主に現金及び預金の減少352,061千円及び有形固定資産の増加85,432千円によるものであります。

負債合計は前連結会計年度末に対して238,130千円減少の842,636千円となりました。これは主に未払消費税等の減少254,991千円によるものであります。

純資産合計は前連結会計年度末に対して21,507千円増加の81,799千円となりました。これは主に新株予約権の行使に伴う資本金及び資本準備金の増加、また親会社株主に帰属する四半期純損失の計上によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年2月期の連結業績予想につきましては、2024年4月12日に公表しました業績予想から修正は行っておりません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当第1四半期連結会計期間 (2024年5月31日) |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 629,953 | 277,891 |
| 売掛金 | 3,783 | 17,482 |
| 商品 | — | 8,000 |
| 販売用不動産 | 159,967 | 161,067 |
| 仕掛販売用不動産 | 111,965 | 115,045 |
| その他 | 31,358 | 48,570 |
| 流動資産合計 | 937,028 | 628,058 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 3,383 | 17,035 |
| 土地 | 191,131 | 191,131 |
| その他(純額) | 388 | 72,168 |
| 有形固定資産合計 | 194,902 | 280,335 |
| 無形固定資産 | 771 | 771 |
| 投資その他の資産 | 8,356 | 15,270 |
| 固定資産合計 | 204,030 | 296,378 |
| 資産合計 | 1,141,059 | 924,436 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 工事未払金 | 100 | 98 |
| 1年内返済予定の関係会社長期借入金 | 14,400 | 14,400 |
| 未払消費税等 | 254,991 | — |
| その他 | 28,093 | 38,181 |
| 流動負債合計 | 297,584 | 52,679 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 2,500 | 2,500 |
| 関係会社長期借入金 | 727,300 | 723,700 |
| 資産除去債務 | — | 4,945 |
| 長期預り敷金保証金 | 53,382 | 58,810 |
| 固定負債合計 | 783,182 | 789,956 |
| 負債合計 | 1,080,767 | 842,636 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 919,075 | 951,986 |
| 資本剰余金 | 72,075 | 104,986 |
| 利益剰余金 | △915,717 | △959,409 |
| 自己株式 | △16,542 | △16,542 |
| 株主資本合計 | 58,889 | 81,020 |
| 新株予約権 | 1,402 | 779 |
| 純資産合計 | 60,291 | 81,799 |
| 負債純資産合計 | 1,141,059 | 924,436 |

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日) |
|---------------------------------------|---|---|
| 売上高 | 521,954 | 49,148 |
| 売上原価 | 231,583 | 46,664 |
| 売上総利益 | 290,370 | 2,483 |
| 販売費及び一般管理費 | 50,255 | 42,260 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 240,115 | △39,776 |
| 営業外収益 | | |
| 受取保険金 | 5,764 | — |
| 業務受託料 | — | 650 |
| その他 | 400 | 31 |
| 営業外収益合計 | 6,165 | 681 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 12,917 | 2,233 |
| その他 | 817 | 11 |
| 営業外費用合計 | 13,735 | 2,245 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 232,545 | △41,339 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | 83,156 | — |
| 固定資産除却損 | — | 2,097 |
| 特別損失合計 | 83,156 | 2,097 |
| 税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△) | 149,388 | △43,437 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 35,074 | 255 |
| 法人税等調整額 | △370,862 | — |
| 法人税等合計 | △335,788 | 255 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | 485,177 | △43,692 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△) | 485,177 | △43,692 |

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

| | 前第1四半期連結累計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年5月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年5月31日) |
|-------------------|---|---|
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | 485,177 | △43,692 |
| 四半期包括利益 | 485,177 | △43,692 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 485,177 | △43,692 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | — | — |

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

第3回新株予約権の権利行使に伴う新株の発行により、当第1四半期連結累計期間において、資本金及び資本剰余金がそれぞれ32,911千円増加しております。この結果、当第1四半期連結会計期間末において資本金が951,986千円、資本剰余金が104,986千円となっております。

(重要な後発事象)

(新株予約権の行使)

2024年6月4日及び同年6月6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。

行使された新株予約権の概要

| | |
|---------------|-----------|
| 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 | 700個 |
| 交付株式数 | 70,000株 |
| 行使価額総額 | 57,050千円 |
| 未行使新株予約権個数 | 300個 |
| 増加する発行済株式数 | 70,000株 |
| 資本金増加額 ※1、2 | 28,797千円 |
| 資本剰余金増加額 ※1、2 | 28,797千円 |

※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545千円が含まれております。

※2. 上記の新株予約権行使による新株発行の結果、2024年7月10日現在の発行済株式総数は1,854,000株、資本金は980,784千円、資本剰余金は133,784千円となっております。

(当社株式等の大規模買付行為に関する対応策(買収防衛策)の導入)

当社は、2024年7月5日開催の取締役会において、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針(会社法施行規則第118条第3号に規定されるものをいい、以下、「基本方針」といいます。)並びに基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み(会社法施行規則第118条第3号ロ(2))の一つとして、当社株式等の大規模買付行為に関する対応策(以下、「本プラン」といいます。)を導入することに関して決議承認致しました。

本プランの概要につきましては、2024年7月5日公表の「当社株式の大量買付行為に関する対応策(買収への対応方針)の導入について」をご参照ください。