



2025年2月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年4月14日

上場会社名 株式会社 エスポア 上場取引所 名
 コード番号 3260 URL <https://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
 定時株主総会開催予定日 2025年5月28日 配当支払開始予定日 —
 有価証券報告書提出予定日 2025年5月29日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 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 | |
|----------|-----|-------|------|------|------|-------|---------------------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2025年2月期 | 306 | △56.7 | △211 | — | △200 | — | △247 | — |
| 2024年2月期 | 708 | △49.2 | 139 | 92.6 | 123 | 388.2 | 1,421 | — |

(注) 包括利益 2025年2月期 △247百万円 (—%) 2024年2月期 1,421百万円 (—%)

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 2025年2月期 | △137.57 | — | — | △20.7 | △69.1 |
| 2024年2月期 | 852.11 | — | — | 3.3 | 19.7 |

(参考) 持分法投資損益 2025年2月期 ー百万円 2024年2月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-------|-----|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 2025年2月期 | 792 | △40 | △5.1 | △21.89 |
| 2024年2月期 | 1,141 | 60 | 5.2 | 35.31 |

(参考) 自己資本 2025年2月期 △40百万円 2024年2月期 58百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2025年2月期 | △336 | △99 | 132 | 326 |
| 2024年2月期 | △357 | 6,699 | △6,107 | 629 |

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | | 配当金総額 (合計) | 配当性向 (連結) | 純資産配当率 (連結) |
|--------------|--------|--------|--------|------|------|---------------|--------------|----------------|
| | 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 | 百万円 | % | % |
| 2024年2月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |
| 2025年2月期 | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |
| 2026年2月期(予想) | — | 0.00 | — | 0.00 | 0.00 | — | — | — |

3. 2026年2月期の連結業績予想（2025年3月1日～2026年2月28日）

2026年2月期の業績予想につきましては、開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。
 なお、詳細につきましては、「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 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

(3) 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数

| | | | |
|----------|------------|----------|------------|
| 2025年2月期 | 1,884,000株 | 2024年2月期 | 1,704,000株 |
| 2025年2月期 | 36,077株 | 2024年2月期 | 36,077株 |
| 2025年2月期 | 1,798,745株 | 2024年2月期 | 1,667,923株 |

(参考) 個別業績の概要

2025年2月期の個別業績（2024年3月1日～2025年2月28日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|----------|-----|-------|------|------|------|-------|-------|---|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2025年2月期 | 287 | △57.5 | △212 | — | △200 | — | △237 | — |
| 2024年2月期 | 677 | △51.1 | 125 | 99.9 | 113 | 477.4 | 1,414 | — |

| | 1株当たり 当期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 |
|----------|----------------|-----------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 2025年2月期 | △132.08 | — |
| 2024年2月期 | 848.26 | — |

(2) 個別財政状態

| | 総資産 | | 純資産 | | 自己資本比率 | | 1株当たり純資産 | |
|----------|-------|-----|-----|-----|--------|--------|----------|--|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 | 円 銭 | |
| 2025年2月期 | 778 | △47 | △47 | △47 | △6.2 | △25.93 | △25.93 | |
| 2024年2月期 | 1,118 | 42 | 42 | 42 | 3.7 | 24.92 | 24.92 | |

(参考) 自己資本 2025年2月期 △47百万円 2024年2月期 41百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P4. 「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 | 2 |
| （1）当期の経営成績の概況 | 2 |
| （2）当期の財政状態の概況 | 3 |
| （3）当期のキャッシュ・フローの概況 | 3 |
| （4）今後の見通し | 4 |
| （5）継続企業の前提に関する重要事象等 | 4 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 | 5 |
| 3. 連結財務諸表及び主な注記 | 6 |
| （1）連結貸借対照表 | 6 |
| （2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書 | 8 |
| 連結損益計算書 | 8 |
| 連結包括利益計算書 | 9 |
| （3）連結株主資本等変動計算書 | 9 |
| （4）連結キャッシュ・フロー計算書 | 10 |
| （5）連結財務諸表に関する注記事項 | 11 |
| (継続企業の前提に関する注記) | 11 |
| (連結子会社の事業年度等に関する事項) | 11 |
| (表示方法の変更) | 11 |
| (セグメント情報等の注記) | 12 |
| (1株当たり情報) | 15 |
| (重要な後発事象) | 16 |

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善等により、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復をしています。他方、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、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界においては、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。

売上高は、前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。また、営業利益及び経常利益は、上記及び販管費の増加に伴い、前連結会計年度に対して減益となりました。さらに賃貸・管理事業の一部物件における収益の悪化または低迷に伴い、減損損失33,412千円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高306,488千円（前連結会計年度比56.7%減）、営業損失211,689千円（前連結会計年度は営業利益139,383千円）、経常損失200,053千円（前連結会計年度は経常利益123,066千円）、親会社株主に帰属する当期純損失247,449千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益1,421,256千円）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。（なお、セグメント別の売上高にはセグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。）

① 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、2区画を引き渡しました。

なお、新たな事業モデルの構築を図るため、トライアルとして着手をした土地付き太陽光発電物件の開発・販売について、2024年11月に販売は完了したものの、資金確保などの点から、一部が仕掛品の状態で販売をしたことなどにより、販売価額を売上高には計上せず、販売価額と取得価額の差額を営業外収益として計上しております。

「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、うち長野県駒ヶ根市（1物件）を引き渡しました。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、引き続き販売に向け準備を進めております。

この結果、売上高は81,466千円（前連結会計年度の売上高はありません）、セグメント損失は14,147千円（前連結会計年度はセグメント損失19,741千円）となりました。

② 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208,937千円（前連結会計年度比58.0%減）となり、セグメント損失は25,871千円（前連結会計年度はセグメント利益98,987千円）となりました。

③ 不動産コンサルティング事業

前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、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、売上高及びセグメント利益を計上しておりません。（前年同期は売上高193,152千円及びセグメント利益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。

④ 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24,093千円（前年同期比2.8%増）となり、セグメント損失は159千円（前年同期はセグメント利益10,423千円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度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349,041千円減少の792,017千円となりました。これは主に現金及び預金の減少303,426千円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の減少106,663千円、有形固定資産の増加48,207千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248,292千円減少の832,474千円となりました。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100,749千円減少の△40,457千円となりました。これは主に利益剰余金の減少247,449千円によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は326,527千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、使用した資金は336,745千円（前年同期は357,522千円の使用）となりました。これは税金等調整前当期純損失246,429千円に加えて、未払又は未収消費税の減少267,580千円、また、棚卸資産の減少による資金の獲得106,663千円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による支出の結果、使用した資金は98,980千円（前年同期は6,699,556千円の獲得）となりました。これは有形固定資産の取得による支出92,619千円等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、獲得した資金は132,300千円（前年同期は6,107,528千円の使用）となりました。これは新株予約権の行使による株式の発行による収入146,700千円等によるものであります。

（4）今後の見通し

2025年2月26日に公表いたしました通り、当社は、株主であるJ P I W合同会社と合意書を締結し、2025年4月17日に株主提案による臨時株主総会を開催する予定であります。当該臨時株主総会において付議議案が可決された場合、新たに4名の取締役が選任され、現任の5名の取締役は全員が辞任する予定であります。したがって、2026年2月期の業績予想については現時点では未定としており、当該臨時株主総会の結果を踏まえ、開示可能となった時点で速やかに公表いたします。

（5）継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前連結会計年度において、マイナスの営業キャッシュ・フローを計上し、当連結会計年度においてもマイナスの営業キャッシュ・フローを計上しております。また、当連結会計年度において、親会社株主に帰属する当期純損失247,449千円を計上したことにより、当連結会計年度末の純資産は40,457千円の債務超過になっております。これらの状況により、継続企業の前提に疑義を生じさせる事象又は状況が存在しているものと認識しております。

このような事象又は状況を解消するため、開発・販売事業においては、在庫宅地や建売を対象として一層の販売強化を図るとともに、エリアごとに価格トレンドや顧客ニーズの再分析を行い、必要に応じ、販売価格や販売手法を見直すことにより、早期の販売を図ってまいります。また賃貸・管理事業においては、デッドスペースの積極的な活用を図り、また原価の見直しを図るとともに、商業施設については募集賃料の、時間貸し駐車場については単位料金や最大料金の更なる適正化を図ることで、収益改善に努めてまいります。

資金面においては、当連結会計年度末において326,527千円の現金及び預金の残高を有しており、当面の事業資金を確保していることから当社グループの資金繰りに重要な懸念はありません。

以上のことから、現時点では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ものと判断しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 629,953 | 326,527 |
| 売掛金 | 3,783 | 24,566 |
| 販売用不動産 | 159,967 | 77,069 |
| 仕掛販売用不動産 | 111,965 | 88,200 |
| その他 | 31,358 | 26,917 |
| 流動資産合計 | 937,028 | 543,280 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 240,567 | 248,579 |
| 減価償却累計額 | △237,184 | △238,428 |
| 建物及び構築物（純額） | 3,383 | 10,151 |
| 工具、器具及び備品 | 1,739 | 70,886 |
| 減価償却累計額 | △1,351 | △14,809 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 388 | 56,077 |
| 土地 | 191,131 | 176,881 |
| 有形固定資産合計 | 194,902 | 243,110 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 771 | 771 |
| 無形固定資産合計 | 771 | 771 |
| 投資その他の資産 | | |
| その他 | 17,040 | 13,901 |
| 貸倒引当金 | △8,684 | △9,047 |
| 投資その他の資産合計 | 8,356 | 4,854 |
| 固定資産合計 | 204,030 | 248,736 |
| 資産合計 | 1,141,059 | 792,017 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2024年2月29日) | 当連結会計年度 (2025年2月28日) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 工事未払金 | 100 | 100 |
| 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 | 56,054 |
| 流動負債合計 | 297,584 | 70,554 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 2,500 | 2,500 |
| 関係会社長期借入金 | 727,300 | 712,900 |
| 長期預り敷金保証金 | 53,382 | 39,906 |
| 資産除去債務 | — | 6,613 |
| 固定負債合計 | 783,182 | 761,919 |
| 負債合計 | 1,080,767 | 832,474 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 919,075 | 993,126 |
| 資本剰余金 | 72,075 | 146,126 |
| 利益剰余金 | △915,717 | △1,163,167 |
| 自己株式 | △16,542 | △16,542 |
| 株主資本合計 | 58,889 | △40,457 |
| 新株予約権 | 1,402 | — |
| 純資産合計 | 60,291 | △40,457 |
| 負債純資産合計 | 1,141,059 | 792,017 |

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-------------------------------------|--|--|
| 売上高 | 708,065 | 306,488 |
| 売上原価 | 398,342 | 334,234 |
| 売上総利益又は売上総損失(△) | 309,723 | △27,746 |
| 販売費及び一般管理費 | 170,340 | 183,943 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 139,383 | △211,689 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 7 | 184 |
| 受取保険金 | 5,764 | 4,192 |
| 受取補償金 | 2,750 | — |
| 違約金収入 | — | 7,415 |
| 設備売却益 | — | 12,977 |
| 業務受託料 | 1,500 | — |
| その他 | 1,854 | 1,771 |
| 営業外収益合計 | 11,876 | 26,540 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 23,031 | 8,801 |
| 支払手数料 | — | 4,500 |
| 減価償却費 | — | 1,528 |
| その他 | 5,161 | 74 |
| 営業外費用合計 | 28,193 | 14,903 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 123,066 | △200,053 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1,410,127 | — |
| 特別利益合計 | 1,410,127 | — |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | 83,156 | 33,412 |
| 固定資産除却損 | 273 | 2,963 |
| 投資有価証券評価損 | — | 9,999 |
| 特別損失合計 | 83,429 | 46,376 |
| 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△) | 1,449,763 | △246,429 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 3,667 | 1,020 |
| 法人税等調整額 | 24,839 | — |
| 法人税等合計 | 28,507 | 1,020 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 1,421,256 | △247,449 |
| 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(△) | 1,421,256 | △247,449 |

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|--------------|--|--|
| | 当期純利益又は当期純損失 (△) | 1,421,256 |
| 包括利益 | 1,421,256 | △247,449 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,421,256 | △247,449 |
| 非支配株主に係る包括利益 | — | — |

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)

(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 | | |
| 当期首残高 | 919,075 | 72,075 | △2,336,974 | △16,542 | △1,362,366 | 1,402 | △1,360,964 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 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) | | | | | | — | — |
| 当期変動額合計 | — | — | 1,421,256 | — | 1,421,256 | — | 1,421,256 |
| 当期末残高 | 919,075 | 72,075 | △915,717 | △16,542 | 58,889 | 1,402 | 60,291 |

当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日)

(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 | | |
| 当期首残高 | 919,075 | 72,075 | △915,717 | △16,542 | 58,889 | 1,402 | 60,291 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新株の発行 (新株予約 権の行使) | 74,051 | 74,051 | | | 148,102 | △1,402 | 146,700 |
| 親会社株主に帰属する 当期純損失 | | | △247,449 | | △247,449 | | △247,449 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額) | | | | | | — | — |
| 当期変動額合計 | 74,051 | 74,051 | △247,449 | — | △99,347 | △1,402 | △100,749 |
| 当期末残高 | 993,126 | 146,126 | △1,163,167 | △16,542 | △40,457 | — | △40,457 |

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-----------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△) | 1,449,763 | △246,429 |
| 減価償却費 | 47,517 | 15,253 |
| 固定資産売却益 | △1,410,127 | — |
| 固定資産除却損 | 273 | 2,963 |
| 減損損失 | 83,156 | 33,412 |
| 投資有価証券評価損益(△は益) | — | 9,999 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | — | 363 |
| 受取利息及び受取配当金 | △7 | △184 |
| 受取保険金 | △5,764 | △4,192 |
| 支払利息 | 23,031 | 8,801 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 54,683 | △20,782 |
| 棚卸資産の増減額(△は増加) | △129,489 | 106,663 |
| 工事未払金の増減額(△は減少) | △18,877 | — |
| 未払金の増減額(△は減少) | △79,569 | 10,575 |
| 未払又は未収消費税等の増減額 | 237,942 | △267,580 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △66,154 | 305 |
| 長期預り敷金保証金の増減額(△は減少) | △498,421 | 874 |
| その他 | △20,546 | 16,905 |
| 小計 | △332,588 | △333,050 |
| 利息及び配当金の受取額 | 7 | 184 |
| 利息の支払額 | △23,031 | △8,801 |
| 保険金の受取額 | 5,764 | 4,192 |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | △7,674 | 1,397 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △357,522 | △336,076 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △80,361 | △92,619 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 6,687,312 | — |
| 資産除去債務の履行による支出 | △3,050 | △669 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △5,000 | △5,000 |
| 担保預金の払戻による収入 | 100,000 | — |
| その他 | 655 | △1,360 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 6,699,556 | △99,649 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入金の返済による支出 | △4,790,593 | — |
| 長期借入れによる収入 | 2,500 | — |
| 関係会社長期借入金の返済による支出 | △1,305,700 | △14,400 |
| 割賦債務の返済による支出 | △13,734 | — |
| 新株予約権の行使による株式の発行による収入 | — | 146,700 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △6,107,528 | 132,300 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 234,505 | △303,426 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 395,447 | 629,953 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 629,953 | 326,527 |

（5）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（連結子会社の事業年度等に関する事項）

連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

（表示方法の変更）

（連結貸借対照表）

前連結会計年度において、有形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「工具、器具及び備品」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「工具、器具及び備品」は388千円であります。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「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」を報告セグメントとしております。

「開発・販売事業」は、マンション開発、買取再販、宅地開発、商業施設開発・再開発・用途転換を行っております。

「賃貸・管理事業」は、商業施設賃貸、商業施設運営管理、土地・建物賃貸を行っております。

「不動産コンサルティング事業」は、不動産売買取引等に関するコンサルティングを行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のための方法と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格によっております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | | その他 (注) 1 | 小計 | 調整額 (注) 2 | 連結財務 諸表計上 額 (注) 3 |
|------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------|--------------|---------|--------------|----------------------------|
| | 開発・販売 事業 | 賃貸・管理 事業 | 不動産コン サルティン グ事業 | 計 | | | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | — | 491,472 | 193,152 | 684,624 | 23,440 | 708,065 | — | 708,065 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | — | 5,726 | — | 5,726 | — | 5,726 | △5,726 | — |
| 計 | — | 497,199 | 193,152 | 690,351 | 23,440 | 713,791 | △5,726 | 708,065 |
| セグメント利益又は損失 (△) | △19,741 | 98,987 | 193,152 | 272,397 | 10,423 | 282,820 | △143,437 | 139,383 |
| セグメント資産 | 296,658 | 198,814 | — | 495,472 | 21,691 | 517,164 | 623,894 | 1,141,059 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | — | 46,594 | — | 46,594 | 565 | 47,160 | 357 | 47,517 |
| 有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 | — | 79,331 | — | 79,331 | — | 79,331 | — | 79,331 |

(注) 1. 「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。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△143,437千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△146,710千円及びセグメント間取引消去3,272千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額623,894千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額357千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)の合計は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

| | 報告セグメント | | | | その他 (注) 1 | 小計 | 調整額 (注) 2 | 連結財務 諸表計上 額 (注) 3 |
|------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------|--------------|---------|--------------|----------------------------|
| | 開発・販売 事業 | 賃貸・管理 事業 | 不動産コン サルティン グ事業 | 計 | | | | |
| 売上高 | | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 81,466 | 200,928 | — | 282,395 | 24,093 | 306,488 | — | 306,488 |
| セグメント間の内部売 上高又は振替高 | — | 8,008 | — | 8,008 | — | 8,008 | △8,008 | — |
| 計 | 81,466 | 208,937 | — | 290,403 | 24,093 | 314,496 | △8,008 | 306,488 |
| セグメント損失（△） | △14,147 | △25,871 | — | △40,019 | △159 | △40,178 | △171,511 | △211,689 |
| セグメント資産 | 166,811 | 268,323 | — | 435,134 | 17,257 | 452,391 | 339,625 | 792,017 |
| その他の項目 | | | | | | | | |
| 減価償却費 | — | 14,423 | — | 14,423 | 728 | 15,151 | 102 | 15,253 |
| 有形固定資産及び無形 固定資産の増加額 | — | 98,091 | — | 98,091 | 1,746 | 99,838 | — | 99,838 |

(注) 1. 「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。

2. セグメント損失（△）の調整額△171,511千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△175,874千円及びセグメント間取引消去4,363千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額339,625千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金並びに管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額102千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

3. セグメント損失（△）の合計は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|-----------------|---------|---------------|
| アークホールディングス株式会社 | 193,152 | 不動産コンサルティング事業 |
| 株式会社トライアルカンパニー | 77,940 | 賃貸・管理事業 |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は、「セグメント情報」の「3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 売上高 | 関連するセグメント名 |
|-----------|--------|------------|
| 個人 | 41,681 | 開発・販売事業 |

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | | その他 | 小計 | 調整額 | 合計 |
|------|---------|---------|---------------|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 開発・販売事業 | 賃貸・管理事業 | 不動産コンサルティング事業 | 計 | | | | |
| 減損損失 | — | 83,156 | — | 83,156 | — | 83,156 | — | 83,156 |

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | | その他 | 小計 | 調整額 | 合計 |
|------|---------|---------|---------------|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 開発・販売事業 | 賃貸・管理事業 | 不動産コンサルティング事業 | 計 | | | | |
| 減損損失 | — | 33,412 | — | 33,412 | — | 33,412 | — | 33,412 |

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年3月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|-------------------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額 | 35.31円 | △21.89円 |
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) | 852.11円 | △137.57円 |

(注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

| | 前連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日) | 当連結会計年度 (自 2024年3月1日 至 2025年2月28日) |
|---|---|--|
| 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) | | |
| 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) | 1,421,256 | △247,449 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円) | — | — |
| 普通株式に係る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) | 1,421,256 | △247,449 |
| 普通株式の期中平均株式数(株) | 1,667,923 | 1,789,745 |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | 2022年10月14日開催の取締役会決議に基づく新株予約権1,800個 (普通株式180,000株) | — |

（重要な後発事象）
該当事項はありません。