

証券コード3260
2026年5月12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 鈴木 魁 太

第54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54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54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/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、2026年5月26日（火曜日）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。

敬 具

記

- | | |
|--------|--|
| 1. 日 時 | 2026年5月27日（水曜日）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
TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルームE（1F） |

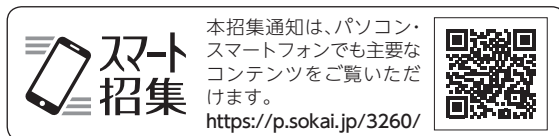
3. 目的事項
報告事項

第54期（2025年3月1日から2026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

決議事項

第1号議案 第54期（2025年3月1日から2026年2月28日まで）計算書類承認の件
第2号議案 監査役3名選任の件

以上



- ~~~~~
- ◎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。
 - ◎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

(2025年3月1日から
2026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我が国経済は、企業業績の回復を背景とした設備投資の増加や賃上げの浸透によって個人消費の持ち直しも見られ、景気は緩やかに回復いたしました。一方で、物価高への継続した懸念に加え、地政学リスクの長期化や米国の通商政策による世界経済への影響など、依然として先行き不透明な状況が続いております。このような環境下で、当社グループは将来の成長を見据えた新たな収益基盤の構築が急務であると認識しております。

かかる認識のもと、当社グループは、企業価値の向上を図るため、2025年4月17日の臨時株主総会にて、新経営体制へと移行いたしました。新経営体制では、既存事業の強化はもとより、新たな事業分野へ積極的にチャレンジをしたいと考えており、具体的には、不動産投資事業、ホテル・分譲マンション等の開発事業、太陽光発電・蓄電池等の再生可能エネルギー事業、信託受益権売買等の不動産流動化事業を検討しております。またその一環として、2025年6月30日に系統用蓄電池用地および権利を購入いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、既存事業である賃貸・管理事業（商業施設の賃貸、時間貸し駐車場の運営）、デベロップメント事業（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）に注力しながら、新たな事業を検討してまいりました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高556,656千円（前連結会計年度比81.6%増）、営業利益10,105千円（前連結会計年度は営業損失211,689千円）、経常利益15,317千円（前連結会計年度は経常損失200,053千円）、親会社株主に帰属する当期純利益11,825千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失247,449千円）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、神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売につき1区画を引き渡しました。なお当該引き渡しを以て、本物件の全区画の販売が完了いたしました。また埼玉県深谷市及び長野県佐久穂町の系統用蓄電池用地及び発電設備等への送電系統に係る権利につき、引渡しまで完了いたしました。

「リセール事業」については、長野県伊那市（1物件）の建売及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地に加え、新たに愛知県岩倉市（1区画）の販売を行った結果、長野県伊那市（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203,762千円（前連結会計年度比150.12%増）、セグメント利益は4,787千円（前連結会計年度はセグメント損失14,147千円）となりました。

ロ. 賃貸・管理事業

現在当社は、北海道苫小牧市の商業施設及び神奈川県川崎市高津区の土地を所有しており、当該物件の賃貸を行っております。また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しております。

この結果、売上高は189,891千円（前連結会計年度比9.1%減）となり、セグメント損失は1,170千円（前連結会計年度はセグメント損失25,871千円）となりました。

ハ. 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、最適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、東京都台東区及び神奈川県横浜市中区の物件にて、不動産コンサルティング業務を完結いたしました。（前連結会計年度の売上高及び営業利益はありません。）

この結果、売上高は155,454千円（前連結会計年度の売上高はありません）となり、セグメント利益は155,454千円（前連結会計年度の営業利益はありません）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。

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、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ユ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15,066千円（前連結会計年度比37.5%減）となり、セグメント損失は1,581千円（前連結会計年度はセグメント損失159千円）となりました。

セグメント別売上高

セグメント区分	第53期 (2025年2月期)		第54期 (2026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	81,466	26.6	203,762	36.6	122,295	150.1
賃貸・管理事業	208,937	68.2	189,891	34.1	△19,046	△9.1
不動産コンサルティング事業	—	—	155,454	27.9	155,454	—
その他	24,093	7.9	15,066	2.7	△9,027	△37.5
調整額	△8,008	△2.6	△7,517	△1.4	491	△6.1
合計	306,488	100.0	556,656	100.0	250,168	81.6

② 設備投資の状況

特記すべき事項はございません。

③ 資金調達の状況

当社は、2026年2月27日に第三者割当により新株式を90,000株発行し、49,950,000円の資金調達を行いました。

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 51 期 (2023年 2 月期)	第 52 期 (2024年 2 月期)	第 53 期 (2025年 2 月期)	第 54 期 (当連結会計年度 (2026年 2 月期))
売 上 高(千円)	1,395,105	708,065	306,488	556,656
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (千円)	25,208	123,066	△200,053	15,317
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)	△2,359,588	1,421,256	△247,449	11,825
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 (円) (△)	△508.23	284.04	△45.86	2.13
総 資 産 (千円)	6,274,372	1,141,059	792,017	1,712,008
純 資 産 (千円)	△1,360,964	60,291	△40,457	21,318
1株当たり純資産(円)	△272.27	11.77	△7.3	3.78

(注) 1株当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108,231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 51 期 (2023年 2 月期)	第 52 期 (2024年 2 月期)	第 53 期 (2025年 2 月期)	第 54 期 (当事業年度 (2026年 2 月期))
売 上 高(千円)	1,385,126	677,244	287,662	549,107
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (千円)	19,642	113,422	△200,504	20,651
当期純利益又は当期純 損 失 (△) (千円)	△2,358,846	1,414,827	△237,573	17,230
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 (円) (△)	△508.07	282.75	△44.03	3.11
総 資 産 (千円)	6,256,325	1,118,953	778,580	1,706,875
純 資 産 (千円)	△1,371,867	42,959	△47,914	19,265
1株当たり純資産額(円)	△274.45	8.31	△8.64	3.42

(注) 1株当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108,231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

当社グループは、当連結会計年度まで2期連続で営業キャッシュ・フローのマイナスを継続しており、当連結会計年度においてもマイナスの営業キャッシュ・フローを計上していることから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象また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、既存事業の強化並びに新規事業を展開していくことで収益改善に努めてまいります。またその過程において、財務健全性を確保しつつ、新規事業を着実に実行するため、自己資金や借入による資金調達に加え、必要に応じて増資を含む多様な資金調達手法を機動的に検討し、企業価値の最大化に繋がる資本政策を遂行してまいります。

なお、資金面においては、当連結会計年度末において196,060千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。

(5) 主要な事業内容 (2026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 時間貸し駐車場の運営
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

(6) 主要な営業所 (2026年2月28日現在)

本社 東京都渋谷区

(7) 従業員の状況 (2026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、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業	0名	3名減
全社(共通)	2名	増減なし
合計	2名	3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、役員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
2名	3名減	58.3歳	1.7年

(8) 主要な借入先の状況 (2026年2月28日現在)

借入先	借入額
アークホールディングス株式会社	716,500千円
ヤマワケエステート株式会社	470,000千円
S I C 合同会社	360,000千円

(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 (2026年2月28日現在)

(1) 発行可能株式総数 14,400,000株

(注) 2025年10月24日付で実施した株式分割(1株を3株に分割)に伴い、発行可能株式総数は9,600,000株増加しております。

(2) 発行済株式の総数 5,742,000株

(注) 1. 株式分割(1株を3株に分割)の実施により、発行済株式の総数は3,768,000株増加しております。

2. 2026年2月27日を払込期日とする第三者割当による新株式発行により、発行済株式の総数は90,000株増加しております。

(3) 株主数 1,261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	1,470,000 株	26.09 %
アークホールディングス株式会社	900,000 株	15.97 %
矢作 和幸	750,000 株	13.31 %
松井証券株式会社	272,900 株	4.84 %
サムライカーボنز株式会社	230,700 株	4.09 %
J P I W合同会社	212,500 株	3.77 %
楠木 哲也	205,500 株	3.64 %
星山 崇行	105,000 株	1.86 %
水嶋 亨	31,200 株	0.55 %
木本 忠将	30,800 株	0.54 %

(注) 1. 持株比率は、自己株式(108,231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

該当事項はありません。

4. 会社役員 の 状況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2026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	鈴木 魁 太	
取 締 役	勝 又 英 博	株式会社食材研究所所長 特定非営利活動法人日本香港協会監事 株式会社JPホールディングス社外取締役 (監査等委員)
取 締 役	山 本 健 司	当社経営管理本部長
取 締 役	宮 下 弘 充	
常 勤 監 査 役	日 向 健 太	日向健太税理士事務所所長
監 査 役	宮 本 武 明	株式会社THE LEGAL 代表取締役
監 査 役	杉 浦 亮 次	杉浦亮次税理士事務所所長

- (注) 1. 取締役宮下弘充氏は、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、監査役杉浦亮次氏は、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. 監査役日向健太氏、監査役宮本武明氏、監査役杉浦亮次氏は、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. 取締役矢作和幸氏、取締役篠塚 勝氏、取締役額田正道氏、取締役濱田光貴氏、取締役行木宏明氏は、2025年4月17日をもって辞任により退任いたしました。
5. 2025年4月17日に取締役に就任した上田真由美、吉川元宏は、2025年5月28日をもって辞任により退任いたしました。
6. 監査役中上川友哉は、2025年5月28日をもって辞任により退任いたしました。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役宮下弘充氏及び監査役杉浦亮次氏は、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)	11名 (4名)	22,400千円 (4,500千円)
監査役 (うち社外監査役)	4名 (4名)	10,800千円 (10,800千円)
合計 (うち社外役員)	15名 (8名)	33,200千円 (15,300千円)

(注) 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、2024年5月28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わ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わる決定方針の内容は、次のとおりです。

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

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。

監査役宮本武明氏は、弁護士であり、株式会社THE LEGAL代表取締役であります。当社と株式会社THE LEGALとの間には特別な関係はございません。

監査役杉浦亮次氏は、税理士であり、杉浦亮次税理士事務所所長であります。当社と杉浦亮次税理士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 宮 下 弘 充	2025年5月28日就任以降、当事業年度中に開催された取締役会15回のうち14回に出席しました。税務・再生エネルギーに関する専門的見地から、取締役会において、経営全般の観点から適宜発言を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。

	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18回に出席しました。また、監査役会8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回のうち18回に出席しました。また、監査役会8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 杉 浦 亮 次	2025年5月28日就任以降、当事業年度中に開催された取締役会15回のうち14回に出席しました。また、監査役会5回のうち4回に出席し、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。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

監査法人アリア

- (注) 当社の会計監査人でありました海南監査法人は、2025年5月28日開催の第53回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

	監査法人アリア
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	25,000千円
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	25,000

- (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な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

当社は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を定めており、その内容の概要は以下のとおりであります。

(1) 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の内容

当社は、上場会社として、当社の株式について株主、投資家の皆様による自由な取引が認められている以上、当社の株式に対する大規模の買付行為又はその提案がなされた場合においても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであればこれを否定するものではなく、最終的には株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えます。

しかしながら、大規模買付行為等の中には、経営を一時的に支配して当社の有形・無形の重要な経営資産を大規模買付者又はそのグループ会社等に移譲させることを目的としたもの等、当社が維持・向上させてまいりました当社の企業価値ないし株主の皆様の共同の利益を毀損するものがあることは否定できません。

したがって、企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するおそれのある不適切な大規模買付提案又はこれに類似する行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であると考えます。

(2) 当社の財産の有効な活用、適切な企業集団の形成その他の基本方針の実現に資する特別な取組み

1. 当社の企業価値・株主共同の利益向上に向けた取組み

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループ（当社及び連結子会社）は、「不動産の活性化を追求し新たな価値を創造してまいります」を企業理念として、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発及び販売事業を行っております。今後につきましても、「コーディネート&マネジメントの強化・拡大」を経営方針に掲げるとともに、事業ポートフォリオの組み替えによる企業価値の最大化を図ってまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、不動産事業開始以降、一貫して少人数経営が可能なビジネスモデルを構築し、事業展開しております。今後も全員参画型経営体制を一層強化して少数精鋭集団を確立し、「売上高営業利益率10%」を目指してまいります。

2. コーポレート・ガバナンスに関する取組み

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、業容並びに組織規模に見合ったコーポレート・ガバナンスの充実を経営の重要課題として位置づけ、経営効率の向上、経営の健全性及び透明性の確保、企業倫理の確立、コンプライアンス体制の充実のための諸施策を実施しております。

(2) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、コーポレート・ガバナンスの体制を整備し、必要な施策を適宜実施していくことを経営上の最も重要な課題の一つに位置付けております。当社の取締役会は、取締役4名で構成され、経営に関する基本的な事項や重要な業務執行を行うとともに、各取締役の業務執行を監督しております。さらに経営監督機能の強化を図るため取締役4名のうち1名は社外取締役を選任し、円滑な業務執行と取締役の執行の監視を行っております。当社は、会社法に基づき、株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人を機関設置するとともに、内部監査人を選任して内部監査を実施しています。これらの各機関の連携を強化することで、ガバナンス機能を強化していきます。

(3) 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

会社の支配に関する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として、以下に記載する当社株式の大規模買付行為等への対応策（以下「本対応方針」といいます。）を導入しております。

当社取締役会は、大規模買付行為等がなされることを受け入れるか否かの判断についても、当社の企業価値ないし株主の皆様共同の利益の最大化の観点から、最終的には株主の皆様によってなされるべきものと考えております。そのため、当社は、当社株式の大規模買付行為等に関するルールとして本対応方針を設定し、大規模買付行為等に先立ち、大規模買付者に対して大規模買付行為等に関する必要かつ十分な情報の提供を求めるとともに、当社取締役会として大規模買付情報を十分に評価・検討し、大規模買付者との交渉や株主の皆様への代替案の提示等を行うための期間を確保することといたします。

そして、上記のとおり、当社は、大規模買付行為等に応じるか否かの判断は、最終的には株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えてお

ります。そのため、当社取締役会としましては、本対応方針に定める手続を経て、株主の皆様が、大規模買付行為等の目的や内容等の詳細を検討し、その是非を判断するのに必要な時間と情報が事前に十分提供された上で、当社の企業価値・株主共同の利益に資するものとして当該大規模買付行為等の実行に同意される場合には、これを否定するものではありません。

そのため、大規模買付者が本対応方針に定めた手続を遵守する限り、当社取締役会が本対応方針に基づく対抗措置（具体的には新株予約権の無償割当て）を発動するに当たっては、大規模買付行為等に応じるか否かにかかる当社の株主の皆様による意思表示の場として、株主総会を開催することといたします。

(4) 具体的な取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社では、本対応方針の設計に際して、以下の諸点を考慮することにより、本対応方針が会社の支配に関する基本方針に沿い、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に合致するものであり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものとはならないと考えております。

- ①買収への対応方針に関する指針等の趣旨を踏まえたものであること
- ②株主意思の尊重
- ③取締役の恣意的判断の排除
- ④デッドハンド型又はスローハンド型の買収への対応方針ではないこと

連結貸借対照表

(2026年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	1,480,913	流 動 負 債	951,421
現金及び預金	196,060	工事未払金	53,517
売掛金	125,603	短期借入金	830,000
有価証券	70,000	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	18,000
販売用不動産	36,728	未払消費税等	17,029
仕掛販売用不動産	1,039,961	その他	32,875
その他	12,557	固 定 負 債	739,268
固 定 資 産	231,094	関係会社長期借入金	698,500
有形固定資産	225,672	長期預り敷金保証金	34,522
建物及び構築物	8,643	資産除去債務	6,245
工具、器具及び備品	40,147	負 債 合 計	1,690,689
土地	176,881	純 資 産 の 部	
無形固定資産	771	株 主 資 本	21,318
投資その他の資産	4,650	資 本 金	1,018,326
その他	13,631	資 本 剰 余 金	170,876
貸倒引当金	△8,981	利 益 剰 余 金	△1,151,341
資 産 合 計	1,712,008	自 己 株 式	△16,542
		純 資 産 合 計	21,318
		負 債 純 資 産 合 計	1,712,008

(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

(2025年3月1日から
2026年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		556,656
売 上 原 価		374,380
売 上 総 利 益		182,275
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		172,170
営 業 利 益		10,105
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	426	
違 約 金 収 入	4,992	
業 務 受 託 料	20,000	
そ の 他	1,995	27,414
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	13,187	
訴 訟 和 解 金	8,000	
そ の 他	1,014	22,201
経 常 利 益		15,317
特 別 利 益		
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	350	
固 定 資 産 売 却 益	1,769	2,119
特 別 損 失		
減 損 損 失	4,591	4,591
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		12,845
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,020	1,020
当 期 純 利 益		11,825
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		11,825

(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

(2025年3月1日から)
(2026年2月28日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本					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	993,126	146,126	△1,163,167	△16,542	△40,457	△40,457
当連結会計年度変動額						
新株の発行	25,200	24,750			49,950	49,950
親会社株主に帰属する 当期純利益			11,825		11,825	11,825
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	25,200	24,750	11,825	－	61,775	61,775
当連結会計年度末残高	1,018,326	170,876	△1,151,341	△16,542	21,318	21,318

(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

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

(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等に基づいた役務を提供する履行義務を負っております。当該履行義務は、コンサルティング業務委託契約等に基づいた役務の提供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、引渡しまでに発生した費用を前払費用に計上し、引渡し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

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる連結計算書類に与える影響はありません。

なお、改正された「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)を当連結会計年度の期首から適用しておりますが、これによる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

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「業務受託料」は、金額の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「業務受託料」は650千円であります。

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	－千円
販売用不動産	36,728千円
仕掛販売用不動産	1,039,961千円

(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、正味売却価額が帳簿価額を下回る販売用不動産等はなかったため、棚卸資産評価損を計上しておりません。

・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	4,591千円
有形固定資産	225,672千円
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、千葉県流山市他の駐車場事業用資産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、4,591千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。また駐車場事業における使用価値は、駐車場の営業損益が前年程度の水準で推移すると仮定し、資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積もっております。

- ・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、賃貸物件において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、駐車場事業用資産においては周辺環境の動向により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 262,213千円

(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

仕掛販売用不動産 71,695千円

② 担保に対応する債務

短期借入金 470,000千円

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)
工具、器具及び備品	1,769

(3) 減損損失

用 途	場 所	種 類	減損損失 (千円)
駐車場事業用資産	千葉県流山市他2カ所	工具、器具及び備品	4,591

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、時間貸し駐車場事業目的で保有しております。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、4,591千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、備忘価額により評価しております。

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	1,884,000株	3,858,000株	一株	5,742,000株

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加3,858,000株は、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行ったことによる増加3,768,000株と、第三者割当増資による増加90,000株であります。

(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	72,154株	一株	108,231株

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加72,154株は、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行ったことによる増加であります。

(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

該当事項はありません。

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。

短期借入金、長期借入金及び関係会社長期借入金は、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

2026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。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)	716,500	683,868	△32,631
(2) 長期預り敷金保証金	34,522	34,437	△85
負債計	751,022	718,306	△32,716

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「工事未払金」、「短期借入金」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。

(※2) 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。

(注1) 市場価格のない株式等

	連結貸借対照表計上額 (千円)
有価証券 組合出資金	70,000

(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	—	683,868	—	683,868
長期預り敷金保証金	—	34,437	—	34,437

(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）及び賃貸用駐車場施設を有しております。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	73,272	△654	72,618	83,897
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	109,550	—	109,550	106,000

- (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減少額は減価償却費（654千円）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。また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

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		
デベロップメント 事業	191,263	—	—	—	191,263
リセール事業	12,498	—	—	—	12,498
不動産コンサルティング事業	—	—	155,454	—	155,454
水道光熱費収入	—	11,525	—	—	11,525
時間貸駐車場収入	—	129,166	—	—	129,166
店舗運営収入	—	—	—	8,899	8,899
その他	—	804	—	1,292	2,097
顧客との契約から 生じる収益	203,762	141,496	155,454	10,191	510,905
その他の収益 (注)	—	40,876	—	4,874	45,751
外部顧客への売上 高	203,762	182,373	155,454	15,066	556,656

(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)	24,566
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	125,603

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 | 3円78銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 2円13銭 |

(注) 当社は、2025年10月24日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

13. その他の注記

(追加情報)

(収益認識について)

当社が、当連結会計年度の期末月に計上した不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件（売上高155,454千円、営業外収益20,000千円）について、当社の会計監査人から、役務提供の事実を裏付ける客観的な証拠の提示が不十分であり、連結計算書類に対する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ことができない旨の指摘を受けております。これらの項目に関して虚偽表示が識別された場合には、連結計算書類に重要かつ広範な影響を及ぼす可能性があります。その影響を反映させる場合における連結計算書類の各項目及び金額、並びに注記が明らかでないため連結計算書類には反映していません。

貸借対照表

(2026年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流動資産	1,472,644	流動負債	950,366
現金及び預金	187,606	工事未払金	53,517
売掛金	126,391	短期借入金	830,000
有価証券	70,000	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	18,000
販売用不動産	36,728	未払金	16,191
仕掛販売用不動産	1,039,961	未払費用	5,200
前払費用	11,874	未払法人税等	5,255
その他	81	未払消費税等	17,029
固定資産	234,230	前受金	1,193
有形固定資産	222,257	預り金	3,929
建物	0	その他	50
構築物	5,287	固定負債	737,242
工具、器具及び備品	40,088	関係会社長期借入金	698,500
土地	176,881	長期預り敷金保証金	34,260
無形固定資産	771	資産除去債務	4,482
その他	771	負債合計	1,687,609
投資その他の資産	11,201	純 資 産 の 部	
関係会社株式	5,000	株主資本	19,265
関係会社長期貸付金	1,550	資本金	1,018,326
その他	13,631	資本剰余金	170,876
貸倒引当金	△8,981	資本準備金	170,876
		利益剰余金	△1,153,394
		利益準備金	27,880
		その他利益剰余金	△1,181,274
		別途積立金	100,000
		繰越利益剰余金	△1,281,274
		自己株式	△16,542
		純資産合計	19,265
資産合計	1,706,875	負債純資産合計	1,706,875

(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

(2025年3月1日から
2026年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		549,107
売 上 原 価		365,886
売 上 総 利 益		183,221
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		171,533
営 業 利 益		11,687
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	424	
経 営 指 導 料	3,818	
違 約 金 収 入	4,992	
業 務 受 託 料	20,000	
そ の 他	1,931	31,165
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	13,187	
訴 訟 和 解 金	8,000	
そ の 他	1,014	22,201
経 常 利 益		20,651
特 別 利 益		
貸 倒 引 当 金 戻 入 額	350	
固 定 資 産 売 却 益	1,769	2,119
特 別 損 失		
減 損 損 失	4,591	4,591
税 引 前 当 期 純 利 益		18,180
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	950	950
当 期 純 利 益		17,230

(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

(2025年3月1日から
2026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 本 剰 余 金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金			利 益 剰 余 金 合 計
					別 積	途 金	繰 越 利 益 剰 余 金	
当 期 首 残 高	993,126	146,126	146,126	27,880	100,000	△1,298,505	△1,170,624	
事業年度中の変動額								
新 株 の 発 行	25,200	24,750	24,750					
当 期 純 利 益						17,230	17,230	
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	25,200	24,750	24,750	—	—	17,230	17,230	
当 期 末 残 高	1,018,326	170,876	170,876	27,880	100,000	△1,281,274	△1,153,394	

	株 主 資 本		純資産合計
	自己株式	株 主 資 本 合 計	
当 期 首 残 高	△16,542	△47,914	△47,914
事業年度中の変動額			
新 株 の 発 行		49,950	49,950
当 期 純 利 益		17,230	17,230
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	—	67,180	67,180
当 期 末 残 高	△16,542	19,265	19,265

(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) 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等に基づいた役務を提供する履行義務を負っております。当該履行義務は、コンサルティング業務委託契約等に基づいた役務の提供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

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる計算書類に与える影響はありません。

3. 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	一千円
販売用不動産	36,728千円
仕掛販売用不動産	1,039,961千円

(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	4,591千円
有形固定資産	222,257千円
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。

4. 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 | 258,089千円 |
| (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 | 921千円 |
| 関係会社に対する短期金銭債務 | 4,260千円 |
| (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 | |
| 仕掛販売用不動産 | 71,695千円 |

② 担保に対応する債務

短期借入金 470,000千円

5. 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 20,314千円
 営業取引以外の取引高 12,495千円

(2) 固定資産売却益

種 類	金額 (千円)
工具、器具及び備品	1,769

(3) 減損損失

用 途	場 所	種 類	減損損失 (千円)
駐車場事業用資産	千葉県流山市他2カ所	工具、器具及び備品	4,591

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、時間貸し駐車場事業目的で保有しております。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、4,591千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、備忘価額により評価しております。

6. 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 108,231株

7. 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	430,578千円
未払事業税	1,318千円
減価償却超過額（土地を除く減損損失を含む）	43,146千円
減損損失（土地）	18,528千円
投資有価証券評価損	3,467千円
資産除去債務	1,412千円
貸倒引当金	2,830千円
繰延税金資産小計	501,281千円
評価性引当額	△500,419千円
繰延税金資産計	862千円

繰延税金負債

固定負債

繰延税金負債計	862千円
繰延税金資産の純額	－千円

8. 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。

9. 関連当事者との取引に関する注記

当社の子会社及び関連会社等

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(%)	関連者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	(株)リユニオン	東京都渋谷区	5,000	店舗運営事業 賃貸・管理事業	100.0	設備の賃貸借契約	経営指導料の受取(注)1	3,818	—	—

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方法は、業務内容を勘案して決定しております。

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(%)	関連者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要株主(個人)が議決権の過半数を所有している会社(当該会社を含む)	アークホールディングス(株) (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15.9 [13.3] (注)8	業務委託契約	コンサルティング料(注)5	11,964	未払金	550
							借入金の返済(注)3	10,800	関係会社長期借入金	716,500
							借入金に対する金利(注)3	8,660		
	(株)アークリンク (注)2	東京都渋谷区	10,000	時間貸駐車場事業 福祉介護事業 飲食業	—	貸駐車場の管理委託契約及び回収代行不動産賃貸借契約	業務委託費等の支払(注)5	7,588	売掛金(注)4	10,383
	(株)リクル (注)2	東京都渋谷区	5,000	トランクルーム事業 コインランドリー事業	—	不動産賃貸借契約	不動産賃貸(注)6	18,067	未払金(注)7	5,420

(注) 1. アークホールディングス(株)は、当社の主要株主である矢作和幸氏が議決権の100%を直接所有しております。なお、同氏は2025年4月2日付で当社の取締役を退任しております。

2. ㈱アークリンク及び㈱リリクルは、アークホールディングス㈱の子会社であります。
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。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。
4. 売掛金残高は、未入金 of 貸駐車場代金から、業務委託料等支払額を控除した金額であります。
5. 取引条件及び取引条件の決定方法は、交渉により一般条件と同様に決定しております。
6. 取引条件及び取引条件の決定方法は、近隣の取引実勢等を勘案して決定しております。
7. 賃貸物件の解約に伴う預り敷金保証金の返還のため未払金へ振り替えた金額であります。
8. 「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。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 3円42銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 3円11銭 |

(注) 当社は、2025年10月24日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

11. 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。

12. その他の注記

(追加情報)

(収益認識について)

当社が、当事業年度の期末月に計上した不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件（売上高155,454千円、営業外収益20,000千円）について、当社の会計監査人から、役務提供の事実を裏付ける客観的な証拠の提示が不十分であり、計算書類に対する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ことができない旨の指摘を受けております。これらの項目に関して虚偽表示が識別された場合には、計算書類に重要かつ広範な影響を及ぼす可能性があります。その影響を反映させる場合における計算書類の各項目及び金額、並びに注記が明らかでないため計算書類には反映していません。

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

2026年4月24日

株式会社エスポア

取締役会 御中

監査法人アリア

東京都港区

代表社員	公認会計士	茂木秀俊
業務執行社員		
業務執行社員	公認会計士	萩原眞治

意見不表明

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2025年3月1日から2026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、「意見不表明の根拠」に記載した事項の連結計算書類に及ぼす可能性のある影響の重要性に鑑み、連結計算書類に対する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ことができなかったため、監査意見を表明しない。

意見不表明の根拠

追加情報（収益認識について）に記載のとおり、会社は、当連結会計年度の期末月に不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件（連結計算書類には、売上高155,454千円、営業外収益20,000千円としてそれぞれ計上されている。）を計上した。仮に、上記の収益認識取引に虚偽表示が識別され修正が必要な場合、会社グループは継続して重要な営業損失、経常損失及び親会社株主に帰属する当期純損失を計上し、2期連続で債務超過となる可能性が高いことから、当監査法人は、上記の収益認識取引に係る検討は監査上、極めて重要性が高いと判断した。

当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性を検証するために、不動産コンサルティング等の役務提供の事実を裏付ける客観的な資料を要請するとともに、上記の収益認識取引の一部について会社の顧客の取引先への確認手続を実施すべく監査対応を図ったものの、会社から役務提供の事実についての心証を形成することができる証拠の提示がなされず、取引先との関係悪化を理由に、確認依頼の立案を反映した確認手続が実現できなかった。

これらの監査手続の実施上の制約により、当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性について、十分かつ適切な監査証拠を入手できなかった。このため、当監査法人は、上記の収益認識取引について、修正が必要な場合に影響を及ぼす可能性のある未発見の虚偽表示がもしあるとすれば、それが連結計算書類全体に及ぼす可能性のある影響は、特定の連結計算書類項目及び注記に限定されず、重要かつ広範であると判断した。

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、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実施し、監査報告書において意見を表明することにある。しかしながら、本報告書の「意見不表明の根拠」に記載されているとおり、当監査法人は連結計算書類に対する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ことができなかった。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。

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

2026年4月24日

株式会社エスポア

取締役会 御中

監査法人アリア
東京都港区

代表社員 公認会計士 茂木 秀俊
業務執行社員
業務執行社員 公認会計士 萩原 眞治

意見不表明

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2025年3月1日から2026年2月28日までの第54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、「意見不表明の根拠」に記載した事項の計算書類等に及ぼす可能性のある影響の重要性に鑑み、計算書類等に対する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ことができなかつたため、監査意見を表明しない。

意見不表明の根拠

追加情報（収益認識について）に記載のとおり、会社は、当事業年度の期末月に不動産コンサルティング等の役務提供に関する収益認識取引3件（計算書類等には、売上高155,454千円、営業外収益20,000千円としてそれぞれ計上されている。）を計上した。仮に、上記の収益認識取引に虚偽表示が識別され修正が必要な場合、会社は継続して重要な営業損失、経常損失及び当期純損失を計上し、2期連続で債務超過となる可能性が高いことから、当監査法人は、上記の収益認識取引に係る検討は監査上、極めて重要性が高いと判断した。

当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性を検証するために、不動産コンサルティング等の役務提供の事実を裏付ける客観的な資料を要請するとともに、上記の収益認識取引の一部について会社の顧客の取引先への確認手続を実施すべく監査対応を図ったものの、会社から役務提供の事実についての心証を形成することができる証拠の提示がなされず、取引先との関係悪化を理由に、確認依頼の立案を反映した確認手続が実現できなかった。

これらの監査手続の実施上の制約により、当監査法人は、上記の収益認識取引の実在性について、十分かつ適切な監査証拠を入手できなかった。このため、当監査法人は、上記の収益認識取引について、修正が必要な場合に影響を及ぼす可能性のある未発見の虚偽表示がもしあるとすれば、それが計算書類全体に及ぼす可能性のある影響は、特定の計算書類項目及び注記に限定されず、重要かつ広範であると判断した。

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、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実施し、監査報告書において意見を表明することにある。

しかしながら、本報告書の「意見不表明の根拠」に記載されているとおり、当監査法人は計算書類等に対する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ことができなかった。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。

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、2025年3月1日から2026年2月28日までの第54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 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
 - ④ 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。
- ④ 事業報告に記載されている会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については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号ロの各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人アリアの監査の方法及び結果については、会計監査人から意見が表明されなかったことから、意見表明は差し控えます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人監査法人アリアの監査の方法及び結果については、会計監査人から意見が表明されなかったことから、意見表明は差し控えます。

2026年4月24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) 杉 浦 亮 次 ㊟

以 上

株主総会参考書類

第1号議案 第54期（2025年3月1日から2026年2月28日まで）計算書類承認の件

第54回定時株主総会招集ご通知47頁から50頁のとおり、当社会計監査人である監査法人アリアから、監査意見の基礎を与える十分かつ適切な監査根拠を入手することができなかつたため、計算書類及びその附属明細書に対して意見を表明しない旨の報告がありましたので、会社法第438条第2項の規程に基づき、当社第54期（2025年3月1日から2026年2月28日まで）計算書類の承認をお願いするものであります。

なお、取締役会といたしましては、第54期の計算書類は法令及び定款に従い、会社財産及び損益の状況を適切に示しているものと判断しております。

第2号議案 監査役3名選任の件

監査役日向健太氏、宮本武明氏、杉浦亮次氏は、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、監査役3名の選任をお願いするものであります。

また、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。

候補者 番号	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
1	ひ ゃう が けん た 日 向 健 太 (1984年6月20日生) 再任 社外	2010年6月 ひかり監査法人 入所 2010年9月 日向会計事務所 開設（現任） 2013年10月 公認会計士登録 2014年4月 税理士登録 2014年11月 税理士法人ゼニックス・コンサルティング 社員 2015年10月 監査法人絆和 代表社員 2018年7月 日向健太税理士事務所 開設（現任） 2022年5月 当社 常勤社外監査役（現任） 2023年10月 サンリパービジネスサービス株式会社 代表取締役	一 株
【社外監査役候補者とした理由】 日向健太氏は、公認会計士・税理士として専門的な知識、上場会社での経理業務の経験を有しており、財務・会計の専門家として、当社の社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断し、選任をお願いするものであります。			

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する 当社の株式 数
2	みやもと たけあき 宮本武明 (1989年2月9日生) 再任 社外	2016年12月 弁護士登録（第二東京弁護士会） アンダーソン・毛利・友常法律事務所 入所 2018年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株 式会社 出向 2019年1月 住商リアルティ・マネジメント株式会社 出向 2019年10月 株式会社THE LEGAL 設立 2020年1月 SAKURA法律事務所 入所 2021年3月 株式会社THE LEGAL代表取締役（現任） 2022年5月 当社 社外監査役（現任） 2024年11月 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 コンプライアンス委員	一株
【社外監査役候補者とした理由】			
宮本武明氏は、弁護士として豊富な経験と法務全般に関する専門的な知見を有していることから、当社の社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断し、選任をお願いするものであります。			
3	すぎうら りょうじ 杉浦亮次 (1963年6月27日生) 再任 社外	1986年4月 株式会社日本薬理 入社 1986年8月 杉浦勝税理士事務所 入職 1991年6月 株式会社ジェイシーピープロジェクト代 表取締役 1991年8月 株式会社日本臨床薬理研究所 取締役 2001年2月 トランスワールドエアシステム代表取締 役 2003年1月 杉浦亮次税理士事務所 所長（現任） 2006年5月 株式会社医療福祉経営研究所 代表取締 役（現任） 2007年6月 千年の杜株式会社 取締役就任（現株式 会社創建エース） 2008年6月 千年の杜株式会社 監査役就任（現株式 会社創建エース） 2013年6月 AIR INTER株式会社 代表取締役就任 2024年6月 株式会社ベクターホールディングス 監 査役就任（現任）	一株
【社外監査役候補者とした理由】			
杉浦亮次氏は、税理士として財務及び会計に関して専門的な知識を有し、また他社においても取締役及び監査役としての経験を有しており、経営全般の監視と有効な助言を期待し、社外監査役候補といたしました。			

- (注) 1. 当社と各監査役候補者との利害関係について
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. 日向健太氏、宮本武明氏及び杉浦亮次氏は、社外監査役候補者であります。
3. 日向健太氏、宮本武明氏及び杉浦亮次氏は、現在当社の社外監査役であります。監査役としての在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって日向健太氏、宮本武明氏が4年、杉浦亮次氏が1年となります。
4. 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賠償責任保険契約に加入しており、上記各候補者の選任が承認され就任した場合、当該保険契約の被保険者となります。なお、保険料は当社が全額負担しております。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
5. 当社は、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として指定し、同取引所に届け出ており、同氏の再任が承認された場合には、引き続き独立役員とする予定であります。

以上

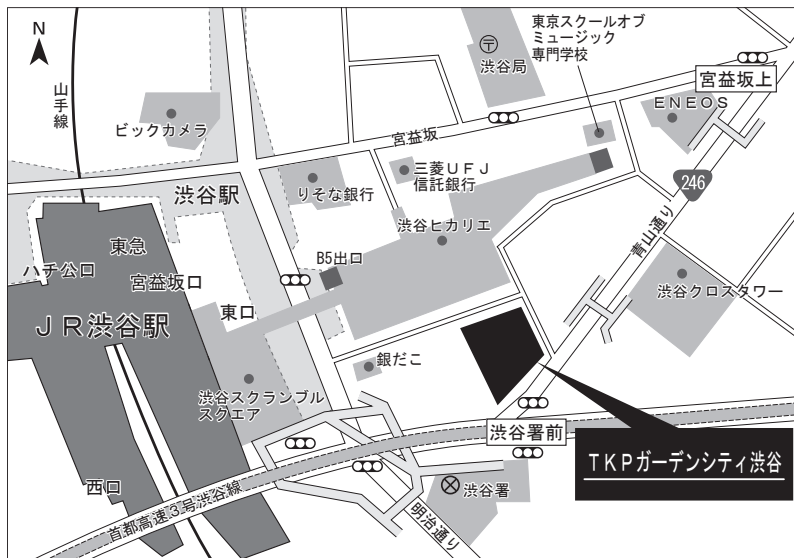
株主総会会場ご案内図

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

TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルームE (1F)

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。