

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	平成25年1月11日
【四半期会計期間】	第41期第3四半期（自平成24年9月1日至平成24年11月30日）
【会社名】	株式会社エスポア （旧会社名 株式会社ゲオエステート）
【英訳名】	ESPOIR Co., Ltd. （旧英訳名 GEO ESTATE Co., Ltd.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 石川 英樹
【本店の所在の場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3001
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【最寄りの連絡場所】	名古屋市千種区今池一丁目5番10号
【電話番号】	052 - 735 - 3306
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 田端 勝彦
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号）

（注）平成24年5月29日開催の第40回定時株主総会の決議により、平成24年8月1日から会社名を上記のとおり変更いたしました。

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第40期 第3四半期 累計期間	第41期 第3四半期 累計期間	第40期
会計期間	自平成23年 3月1日 至平成23年 11月30日	自平成24年 3月1日 至平成24年 11月30日	自平成23年 3月1日 至平成24年 2月29日
売上高(千円)	2,313,874	1,900,602	3,006,008
経常利益又は経常損失( ) (千円)	7,545	484	106,680
四半期(当期)純損失( ) (千円)	57,737	55,943	176,150
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金(千円)	848,800	848,800	848,800
発行済株式総数(株)	1,518,000	1,518,000	1,518,000
純資産額(千円)	1,569,680	1,395,302	1,451,246
総資産額(千円)	14,295,743	12,205,574	13,835,095
1株当たり四半期(当期)純損失 金額( )(円)	38.96	37.75	118.86
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	-	-	-
1株当たり配当額(円)	-	-	-
自己資本比率(%)	11.0	11.4	10.5

回次	第40期 第3四半期 会計期間	第41期 第3四半期 会計期間
会計期間	自平成23年 9月1日 至平成23年 11月30日	自平成24年 9月1日 至平成24年 11月30日
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額 ( )(円)	35.76	46.23

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、「連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移」については記載しておりません。

2. 売上高については、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在するものの1株当たり四半期(当期)純損失であるため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期累計期間において新たに発生した事業等のリスクは、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

当社は、前事業年度に経常損失及び当期純損失を計上し、当第3四半期累計期間において四半期純損失を計上している状況から、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

そこで当社としましては、当該事象を解消すべく主たる事業である賃貸・管理事業においてはテナントのリーシング強化及び経費の削減を行い、また、開発・販売事業においては宅地販売のみならず建売販売への取り組みを行うことにより、収益の向上を図ってまいります。

以上のことから、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断し「継続企業の前提に関する注記」の記載には至りませんでした。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興需要を背景に緩やかな景気回復傾向にあるものの、欧州の債務問題や中国の景気減速に伴う世界的な景気の下振れ懸念、さらには領土問題に端を発した近隣諸国との関係悪化など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、景気の先行き懸念は依然として高いものの、各種住宅取得促進政策の効果もあり、不動産取引は一定の回復傾向を見せております。

このような状況のもと、当社は宅地開発・販売事業として宅地開発3物件24区画の販売・引渡し、ならびに賃貸・管理事業として商業施設等11物件の事業活動をいたしました。

この結果、当第3四半期累計期間の業績は、売上高1,900,602千円（前年同期比17.9%減）、営業利益136,825千円（前年同期比19.0%減）、経常利益484千円（前年同期比93.6%減）、四半期純損失55,943千円（前年同期は57,737千円の損失）となりました。

セグメント別実績は、次のとおりとなります。

##### 開発・販売事業

開発・販売事業は、宮城県仙台市（1物件）、神奈川県横須賀市（1物件）及び愛知県名古屋市（1物件）、宅地開発・販売を行い、合計24区画を引渡し、売上高は487,057千円（前年同期比33.8%減）となりました。また、セグメント利益は39,698千円（前年同期は10,657千円の損失）となりました。

##### 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、北海道内（6物件）、神奈川県横浜市（1物件）及び石川県河北郡（1物件）の商業施設、ならびに秋田県秋田市（1物件）、東京都豊島区（1物件）及び熊本県熊本市（1物件）の土地・建物賃貸など、合計11物件の賃貸・管理を行い、売上高1,413,545千円（前年同期比10.4%減）、セグメント利益244,735千円（前年同期比29.3%減）となりました。

#### (2) 財政状態の状況

当第3四半期会計期間末における総資産につきましては、前事業年度末に対し1,629,520千円減少の12,205,574千円となりました。これは主に販売用不動産の減少389,339千円、有形固定資産の減少424,720千円、ならびに敷金及び保証金の減少935,694千円によるものであります。

負債合計は前事業年度末に対し1,573,577千円減少の10,810,271千円となりました。これは主に借入金の減少によるものであります。

純資産合計は55,943千円減少の1,395,302千円となりました。これは利益剰余金の減少によるものであります。

#### (3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期累計期間において新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題は、次のとおりであります。

当社は、前事業年度に経常損失及び当期純損失を計上し、当第3四半期累計期間において四半期純損失を計上している状況から、当該事象を解消すべく主たる事業である賃貸・管理事業においてはテナントのリーシング強化及び経費の削減を行い、また、開発・販売事業においては宅地販売のみならず建売販売への取り組みを行うことにより、収益の向上を図ってまいります。

#### (4) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,800,000
計	4,800,000

###### 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成24年11月30日)	提出日現在発行数(株) (平成25年1月11日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,518,000	1,518,000	名古屋証券取引所 (セントレックス)	単元株式数 100株
計	1,518,000	1,518,000	-	-

##### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
平成24年9月1日～ 平成24年11月30日	-	1,518,000	-	848,800	-	4,800

##### (6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成24年8月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成24年11月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 36,000	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 1,481,800	14,818	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	1,518,000	-	-
総株主の議決権	-	14,818	-

【自己株式等】

平成24年11月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数（株）	他人名義所有 株式数（株）	所有株式数の 合計（株）	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 （％）
株式会社エスポア	名古屋市千種区今池 1丁目5-10	36,000	-	36,000	2.37
計	-	36,000	-	36,000	2.37

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間（平成24年9月1日から平成24年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成24年3月1日から平成24年11月30日まで）に係る四半期財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

### 3．四半期連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、四半期連結財務諸表を作成しておりません。

1【四半期財務諸表】  
(1)【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当第3四半期会計期間 (平成24年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	189,596	347,065
売掛金	201,092	114,033
販売用不動産	1,554,698	1,165,359
仕掛販売用不動産	485,635	482,953
その他	51,922	105,573
流動資産合計	2,482,945	2,214,984
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	3,534,224	3,416,890
土地	6,854,085	6,548,319
その他(純額)	7,268	5,646
有形固定資産合計	10,395,578	9,970,857
無形固定資産	1,984	1,736
投資その他の資産	954,587	17,996
固定資産合計	11,352,149	9,990,590
資産合計	13,835,095	12,205,574
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	1,413
短期借入金	1,675,000	1,323,000
1年内返済予定の長期借入金	551,847	342,549
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
その他	214,437	177,795
流動負債合計	2,469,385	1,872,757
固定負債		
社債	102,000	74,000
長期借入金	7,276,170	6,944,394
関係会社長期借入金	1,450,000	1,050,000
その他	1,086,293	869,119
固定負債合計	9,914,463	8,937,513
負債合計	12,383,849	10,810,271
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金	4,800	4,800
利益剰余金	614,169	558,226
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	1,451,246	1,395,302
純資産合計	1,451,246	1,395,302
負債純資産合計	13,835,095	12,205,574



(2)【四半期損益計算書】  
【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成23年3月1日 至平成23年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)
売上高	2,313,874	1,900,602
売上原価	1,870,245	1,582,091
売上総利益	443,628	318,510
販売費及び一般管理費	274,630	181,685
営業利益	168,998	136,825
営業外収益		
消費税等還付加算金	1,378	-
買取債権取立益	1,800	-
受取保険金	-	9,547
その他	612	3,216
営業外収益合計	3,790	12,763
営業外費用		
支払利息	147,880	138,180
その他	17,363	10,924
営業外費用合計	165,243	149,104
経常利益	7,545	484
特別利益		
商標権売却益	-	49,200
資産除去債務履行差額	681	-
その他	2	149
特別利益合計	684	49,349
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,761	-
減損損失	-	104,869
解約違約金	55,000	-
特別損失合計	58,761	104,869
税引前四半期純損失( )	50,531	55,036
法人税、住民税及び事業税	971	982
法人税等調整額	6,234	74
法人税等合計	7,205	907
四半期純損失( )	57,737	55,943

【四半期財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

該当事項はありません。

【追加情報】

当第3四半期累計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用) 第1四半期会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

前第3四半期累計期間 (自平成23年3月1日 至平成23年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)											
-	当第3四半期累計期間において、次の資産について固定資産減損損失を計上いたしました。 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>場所</th> <th>種類</th> <th>減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">賃貸物件</td> <td>熊本県</td> <td>土地</td> <td>104,869</td> </tr> <tr> <td>熊本市</td> <td>合計</td> <td>104,869</td> </tr> </tbody> </table> 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いましたが、早期に売却することを決定したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、104,869千円を減損損失として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、正味売却価額は売買契約金額を基礎に算定しております。 なお、当該資産は第3四半期累計期間において売却しております。	用途	場所	種類	減損損失 (千円)	賃貸物件	熊本県	土地	104,869	熊本市	合計	104,869
用途	場所	種類	減損損失 (千円)									
賃貸物件	熊本県	土地	104,869									
	熊本市	合計	104,869									

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自平成23年3月1日 至平成23年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)
減価償却費	136,036千円	137,114千円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自平成23年3月1日至平成23年11月30日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年5月27日 定時株主総会	普通株式	14,820	10	平成23年 2月28日	平成23年 5月30日	利益剰余金

当第3四半期累計期間(自平成24年3月1日至平成24年11月30日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自平成23年3月1日 至平成23年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	四半期損益計算 書計上額 (注)2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	736,258	1,577,616	2,313,874	-	2,313,874
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	736,258	1,577,616	2,313,874	-	2,313,874
セグメント利益又は損失( )	10,657	346,090	335,432	166,434	168,998

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 166,434千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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。

2. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期累計期間(自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	四半期損益計算 書計上額 (注)2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	487,057	1,413,545	1,900,602	-	1,900,602
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	487,057	1,413,545	1,900,602	-	1,900,602
セグメント利益	39,698	244,735	284,434	147,609	136,825

(注)1. セグメント利益の調整額 147,609千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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。

2. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純損失金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自平成23年3月1日 至平成23年11月30日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年3月1日 至平成24年11月30日)
1株当たり四半期純損失金額	38円96銭	37円75銭
(算定上の基礎)		
四半期純損失金額(千円)	57,737	55,943
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純損失金額(千円)	57,737	55,943
普通株式の期中平均株式数(株)	1,482,039	1,481,960
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失金額であるため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成25年1月11日

株式会社エスポア  
取締役会 御中

### 三優監査法人

代表社員 公認会計士 海藤 丈二 印  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 八代 英明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社エスポア（旧会社名 株式会社ゲオエステート）の平成24年3月1日から平成25年2月28日までの第41期事業年度の第3四半期会計期間（平成24年9月1日から平成24年11月30日まで）及び第3四半期累計期間（平成24年3月1日から平成24年11月30日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期財務諸表に対する経営者の責任

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四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表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四半期財務諸表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。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エスポア（旧会社名 株式会社ゲオエステート）の平成24年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 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

---

（注）1．上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2．四半期財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。