

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	平成25年5月29日
【事業年度】	第41期（自平成24年3月1日至平成25年2月28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】	管理部長 寺田 幸生
【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】	管理部長 寺田 幸生
【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】

提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第37期 平成21年2月	第38期 平成22年2月	第39期 平成23年2月	第40期 平成24年2月	第41期 平成25年2月
売上高 (千円)	9,897,431	5,130,482	2,904,980	3,006,008	2,270,336
経常利益又は経常損失 (千円)	454,831	157,941	40,344	106,680	13,448
当期純利益又は当期純損失 (千円)	259,973	94,083	23,344	176,150	70,177
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	848,800	848,800
発行済株式総数 (株)	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000
純資産額 (千円)	1,616,783	1,633,714	1,642,238	1,451,246	1,381,068
総資産額 (千円)	11,470,894	9,684,343	14,733,052	13,835,095	11,916,266
1株当たり純資産額 (円)	1,065.12	1,102.34	1,108.09	979.27	931.92
1株当たり配当額(うち1株当たり中間配当額) (円)	60 (30)	20 (10)	10 (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	173.62	62.57	15.75	118.86	47.35
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	173.00	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	14.1	16.9	11.1	10.5	11.6
自己資本利益率 (%)	17.9	5.8	1.4	12.1	5.1
株価収益率 (倍)	1.78	7.67	22.29	-	-
配当性向 (%)	34.6	32.0	63.5	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	445	519,069	1,885,135	365,944	561,789
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,209	24,752	5,836,301	237,155	824,717
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	423,769	563,200	3,762,862	538,578	1,399,888
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	768,310	787,689	599,386	189,596	176,214
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	12 (-)	12 (-)	7 (-)	6 (-)	6 (-)

(注) 1. 当社は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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社には関連会社がないため記載しておりません。
4. 第38期及び第39期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。第40期及び第41期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
5. 第37期の1株当たり配当額には、名古屋証券取引所セントレックス上場記念配当10円(中間5円、期末5円)を含んでおります。
6. 第40期及び第41期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため記載をしておりません。

## 2【沿革】

当社の前身企業は、昭和47年9月鑄造物の販売を目的に設立された前川産業株式会社であります。その後、前川電気鑄鋼所の子会社を経て、平成10年9月に株式会社ゲオホールディングス（平成23年11月1日付で株式会社ゲオから商号変更）の100%子会社（株式会社ゲオ企画）となりました。そして、平成17年4月に株式会社ゲオアクティブの不動産部門を当社へ営業移管したことにより現在の不動産事業を開始しております。

年月	事項
(営業移管前) 平成14年10月	株式会社ゲオホールディングス 社長室不動産事業部において不動産事業を開始 愛知県名古屋市にて分譲マンション3物件のマネジメントを開始
平成15年4月	愛知県名古屋市にて新築マンションの企画販売マネジメントを開始
平成15年8月	石川県金沢市・富山県富山市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成15年9月	不動産事業を株式会社ゲオエステート（現株式会社ゲオアクティブ）に営業移管
平成16年2月	宮城県仙台市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年4月	株式会社ゲオエステートから株式会社ゲオアクティブに商号変更 同時に不動産事業を株式会社ゲオ企画へ営業移管
(営業移管後) 平成17年1月	株式会社ゲオ企画において不動産事業を開始すべく、定款の目的を変更 同時に本店を愛知県名古屋市千種区に移転
平成17年4月	株式会社ゲオ企画から株式会社ゲオエステートに商号変更 株式会社ゲオアクティブの不動産事業を移管し事業を開始 宅地建物取引業者の愛知県知事免許を取得（愛知県知事登録(1)第20216号）
平成17年4月	千葉県千葉市にて分譲マンションのリセール事業を開始
平成17年10月	大阪府大阪市にて分譲マンションのデベロップメント事業（共同開発）を開始
平成17年11月	北海道札幌市にて分譲マンションのデベロップメント事業を開始
平成18年3月	三重県いなべ市にて宅地開発のデベロップメント事業を開始
平成18年11月	熊本県熊本市にて開発型特別目的会社（SPC）による商業施設デベロップメント事業（共同開発）を開始
平成19年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始
平成20年3月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場（証券コード番号3260）
平成20年10月	宅地建物取引業者の国土交通大臣免許を取得（国土交通大臣（1）第7782号） 神奈川県横浜市中区に横浜オフィスを開設
平成22年10月	神奈川県横浜市中区にてストック事業を開始
平成23年2月	株式会社ゲオホールディングスが保有する当社株式の一部をストック株式会社に譲渡
平成23年3月	株式会社ゲオホールディングスが保有する当社株式の一部を株式会社みらいアセットパートナーズに譲渡
平成24年8月	株式会社ゲオエステートから株式会社エスポアに商号変更

### 3【事業の内容】

当社は、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・販売事業を行っております。

具体的には、提携先や取引先等より入手する不動産情報を精査し、不動産価値の最大化を図るための企画立案、事業収支計画及びリスク分析を行ったうえで事業収益の見込める開発用地や物件を購入し、事業化を進めております。また、事業の遂行に必要な設計、施工、販売などの業務を外部の信頼ある企業へ委託する方法をとっており、当社は事業遂行に適したパートナーの選定をはじめとする事業スキームのコーディネート、ならびに円滑な事業遂行を図るためのマネジメント業務が主体となります。このように事業のコーディネート&マネジメント業務に特化することにより、経営の効率化を図るとともに市場のニーズに合致した商品提供を可能にしております。

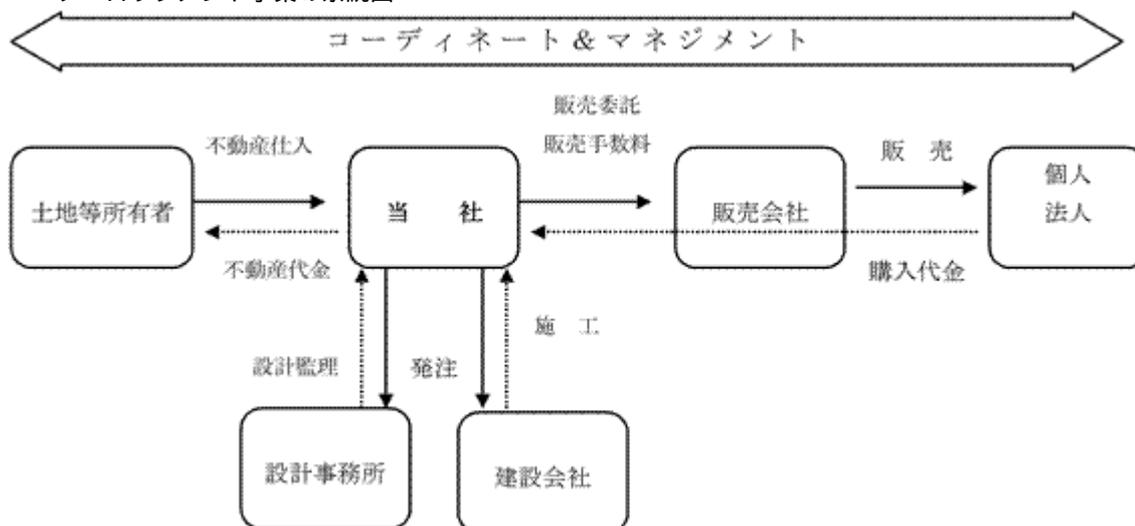
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

#### (1) 開発・販売事業

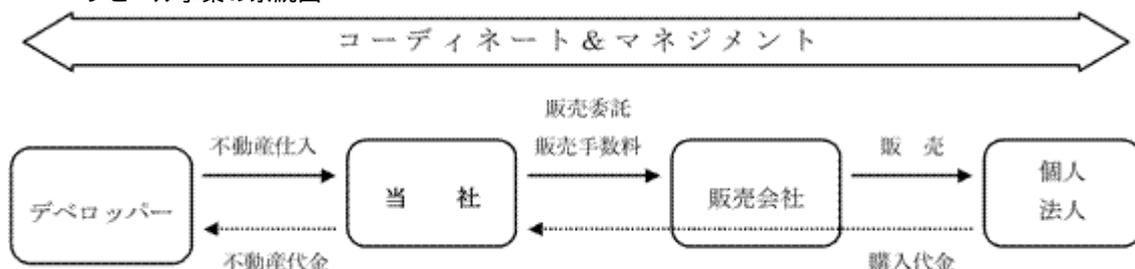
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

上記の「デベロップメント事業」及び「リセール事業」における基本の事業系統図は以下のとおりです。

デベロップメント事業の系統図



リセール事業の系統図

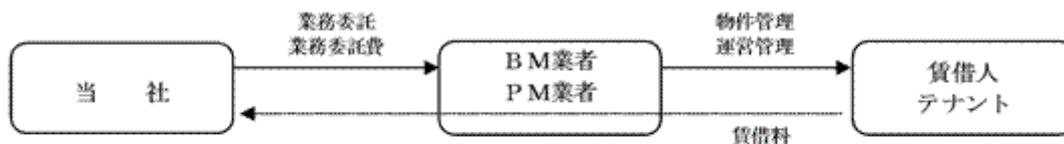


(2) 賃貸・管理事業

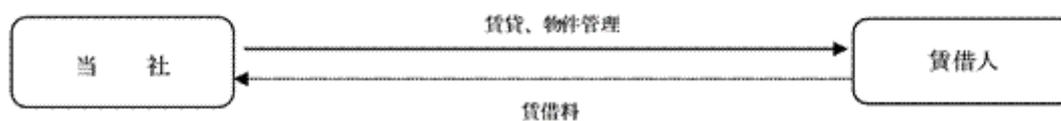
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

ストック事業の系統図

商業施設の賃貸・運営管理



土地・建物の賃貸



(用語解説)

BM (ビルメンテナンス)

建物のあらゆる機能を維持保全し、十分な成果を得るために行われる管理行為。

PM (プロパティーマネジメント)

建物所有者等からの委託を受け、個別不動産の経営代行業務を行うなど、その不動産から得る収益と不動産価値の最大化を図るもの。

#### 4【関係会社の状況】

平成25年2月28日現在

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) ストーク株式会社	大阪市中央区	40,000	コンサルティング業	33.1	資金の借入 役員の兼任1名
株式会社みらいアセット パートナーズ	東京都中央区	500	投資業	31.0	

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成25年2月28日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
6	45.5	7.7	8,400

セグメントの名称	従業員数(人)
開発・販売事業及び賃貸・管理事業	4
全社(共通)	2
合計	6

(注) 従業員数は、就業人員であります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

当事業年度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一方で、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など、先行き不透明な状況が続いておりましたが、平成24年12月の政権交代を契機に円高是正、株価上昇が進むなど、景気回復への期待感が高まってまいりました。

不動産業界におきましては、政府による各種住宅取得促進政策の効果や震災復興の特需等もあり、不動産取引は一定の回復傾向を見せているものの本格的な回復にはいたらず、総じて低調に推移いたしました。

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、当事業年度の業績は、売上高2,270,336千円（前事業年度比24.5%減）、営業利益162,608千円（前事業年度比56.8%増）、経常損失13,448千円（前事業年度は経常損失106,680千円）、当期純損失70,177千円（前事業年度は当期純損失176,150千円）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（1物件）の宅地開発・販売を行い、合計24区画を引渡し、売上高は487,135千円（前事業年度比46.4%減）となりました。また、セグメント利益は36,012千円（前事業年度は86,867千円の損失）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1,783,200千円（前事業年度比15.0%減）、セグメント利益317,514千円（前事業年度比21.7%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当事業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176,214千円となりました。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、増加した資金は561,789千円（前事業年度は365,944千円の増加）であります。これは主にたな卸資産の減少390,305千円及び売上債権の減少88,641千円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）

投資活動の結果、増加した資金は824,717千円（前事業年度は237,155千円の減少）であります。これは主に敷金及び保証金の回収による収入600,450千円及び有形固定資産の売却による収入226,520千円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、減少した資金は1,399,888千円（前事業年度は538,578千円の減少）であります。これは主に借入金の返済によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、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・販売事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績は記載しておりません。

### (2) 受注状況

当社は、受注生産を行っていないため、受注実績は記載しておりません。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと次のとおりです。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日)	前年同期比(%)
開発・販売事業(千円)	487,135	46.4
賃貸・管理事業(千円)	1,783,200	15.0
合計(千円)	2,270,336	24.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

### (1) 現状の認識及び方針について

不動産市場をとりまく環境は、円高是正や株価上昇に伴う国内景気の回復基調を背景に不動産取引も活発化することが期待されておりますが、本格的な回復にはなお一層の時間を要するものと思われま

す。このような市場環境のもと、当社は不動産業界の環境変化に柔軟に対応すべく、時代のニーズに合致した事業の選択と集中、ならびにリスクとリターンを勘案したバランスのとれた投資を的確に行い、継続的かつ安定的な利益確保に向け、賃貸・管理事業の強化拡大を図るとともに有利子負債の圧縮に努め財務健全性の確保に向けて邁進してまいります。

### (2) 当面の対処すべき課題

当社は、前事業年度に経常損失及び当期純損失を計上し、当事業年度においても経常損失及び当期純損失を計上いたしました。今後は既存事業の収益力向上をさらに進めていくと同時に、新たな収益獲得に向けた活動を展開してまいります。

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リーシング力を強化するとともに徹底した経費の削減を行い、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【事業等のリスク】

当社の経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社ではこれらリスクの発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に最大限努める方針ですが、本項目の記載は、当社の事業または本株式の投資に関するリスクの全てを網羅するものではありませんので、予めご留意願います。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

### (1) 法的規制について

当社の属する不動産業界における不動産取引については、「国土利用計画法」「宅地建物取引業法」「建築基準法」「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、宅地建物取引業者として宅地建物取引業者免許（免許証番号：国土交通大臣（1）第7782号）の交付を受け、不動産の企画開発・販売事業を行っております。今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合、または、何らかの理由により免許の取消等があった場合は、当社の主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

#### 改正建築基準法について

平成17年11月に国土交通省より公表された構造計算書偽装事件の教訓を踏まえ、建築物の安全・安心の確保を目的に平成19年6月20日に建築確認・検査の厳格化を柱とする改正建築基準法が施行されました。これにより構造計算適合性判定制度の導入、確認審査等に関する指針及びそれに基づく審査の実施等により、建築確認手続方法が変わりました。その後、平成19年11月14日に建築基準法施行規則の一部改正が行われましたが、今後も同法及び施行規則等の改正が行われ、当社の開発計画の変更を余儀なくされた場合は、業績に重大な影響を与える可能性があります。

#### 金融商品取引法の施行について

平成18年6月7日に「証券取引法の一部を改正する法律」が成立しており、開示書類の虚偽記載・不公正取引の罰則強化、公開買付制度・大量保有報告制度等、緊急性の高い項目から順次施行され、平成19年9月30日に「金融商品取引法」が施行されました。

信託受益権や匿名組合持分については、みなし有価証券として同法の適用対象となるため、当社は第二種金融商品取引業者として登録いたしております（東海財務局長（金商）第105号）。今後予定される政令等につきましても内容に従って適時適切な対応をまいります。

### (2) 不動産市況、金利動向等の影響について

不動産業は、景気動向、金利動向及び住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、税制の変化等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、経済情勢の変化により、事業用地の購入代金、建築費等の上昇、ならびに供給過剰により販売価格が大幅下落した場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 小規模組織であることについて

当社は本書提出日現在、取締役3名、監査役3名、従業員6名の小規模組織であり、内部管理体制も当該組織の規模に応じたものになっております。今後の業容拡大に合わせて内部管理組織の一層の充実を図っていく方針ですが、管理体制の構築が順調に進まなかった場合は、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、現状は役職員一人一人の能力に依存している面があり、役職員に何らかの業務遂行上の支障が生じた場合、あるいは役職員が社外へ流出した場合には、当社業務に支障をきたす可能性があります。

### (4) 代表取締役への依存度について

当社の代表取締役である石川英樹は、当社の不動産事業開始以来の推進者であり、経営方針や事業戦略の決定ならびに事業スキームの構築において重要な役割を果たすとともに、同氏の知識・経験ならびに人脈が当社経営に大きな影響を及ぼしております。

当社では、今後の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築に努めておりますが、そのような体制構築前に何らかの要因により同氏の業務執行が困難となった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

### (5) 有利子負債への依存度について

当社では、不動産の取得資金及び建設資金を有利子負債によって調達しているため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに自己資本を充実し、借入依存度を下げることに注力してまいります。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社の不動産販売事業は、土地（買取再販物件については建物含む）の仕入の成否が業績に重要な影響を及ぼします。土地等の仕入情報は、不動産業者、建設業者、設計事務所、金融機関等より入手し、価格・立地条件・周辺環境・権利関係・購入条件等を確認・調査するとともに、事業プランを作成して事業採算を検証したうえで購入の是非を判断しております。しかしながら、良質・安価な不動産の不足や同業他社との競合等により土地等の仕入が計画通りに実施できなかった場合や突発的な市況の変化、購入者の購入意欲の低下などにより販売が計画通りに実施できなかった場合は、当社の業績に悪影響を与える可能性があります。

(7) 業務委託について

当社は、デベロップメント事業において設計、建設工事、販売業務等をそれぞれ設計会社、建設会社、販売会社等に業務委託しております。この方法により、当社は事業遂行に伴う固定的なコストを抑制できるほか、委託先が持つノウハウや情報を有効に活用できるものと考えておりますが、委託先との取引条件、取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、建築工事委託先の選定にあたっては施工能力、施工実績、財務内容、市場の評価等を総合的に勘案したうえで行っており、工事中後においても、品質・工程管理のため当社社員が随時委託業者との会議に参加して進捗確認を行うとともに、当社の要求する品質や工期に合致するよう、工程毎の監理を行っておりますが、委託先が経営不振に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合は、計画に支障をきたす可能性があり、その場合は、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社の売上計上基準は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、購入者へ物件を引渡しした時点で売上を計上する引渡基準としております。そのため、四半期毎の業績については、物件の引渡し時期や規模により売上高や利益が変動するため、月毎あるいは四半期毎の業績が大きく変動する可能性があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延、不測の事態により引渡し時期が遅延した場合は、当社の業績が変動する可能性があります。

(9) 瑕疵担保リスクについて

当社は、デベロップメント事業における建設工事を外部の建設工事業者に委託するとともに、国の定める第三者評価機関による「設計住宅性能評価書」及び「建設住宅性能評価書」を全物件に対して取得し、品質及び安全の確保に努めております。

また、当社は財団法人住宅保証機構による住宅性能保証制度の登録業者となっており、平成18年度以降に着工した自社開発の分譲マンションは、全て住宅性能保証制度に登録しております。住宅性能保証制度に登録したマンションは、財団法人住宅保証機構が定める「性能保証住宅設計施工基準」に基づく現場検査に合格し、保証住宅として登録されると、新築住宅に10年間義務付けられている瑕疵（構造耐力上主要な部分、または雨水の浸入を防止する部分）について登録業者（当社）による保証がなされます。また、当社の保証の履行をより確実なものとするため、財団法人住宅保証機構が付保した保険により、補修費用の95%が保証金として当社に支払われます。

(10) 構造計算偽装問題について

構造計算偽装問題の発覚以降、法令の整備や確認審査の厳格化により、建物の信頼性が高まってまいりましたが、今後新たな構造計算偽装問題等が発生した場合は、不動産への投資意欲が減退し、もってマンション販売等の動向悪化等が当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 土壌汚染等の対策について

当社は事業用地を仕入れる場合には、土壌汚染や地中埋設物等による建築スケジュールへの影響を回避するために必要に応じて土壌調査を行い、売買契約書においては土壌汚染があった場合の対策費用を売主負担としております。しかしながら、使用履歴上は問題ない土地であっても購入後または分譲後に近隣地域から土壌汚染物質が流入するなど土壌汚染問題が発生し、当社が予期しない土壌汚染対策が求められた場合は、事業化スケジュールの遅延が生じ、もって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 保有する資産について

当社が保有している販売用不動産及び固定資産について、時価の下落や賃貸収益の悪化等により減損処理の対象になった場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 新株予約権（ストック・オプション）について

当社は、当社の役員及び従業員に対して、業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的としてストック・オプション制度を導入し、インセンティブを付与しております。当該新株予約権は、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき平成18年2月14日開催の臨時株主総会、ならびに会社法第239条に基づき平成18年5月25日開催の定時株主総会において、それぞれ決議されたものであります。現在付与しているストック・オプションが行使された場合、当社株式の価値は希薄化する可能性があります。

(14) 関係会社について

株式会社ゲオホールディングス（平成23年11月1日付で株式会社ゲオから商号変更）は、保有していた当社株式の一部を平成23年2月28日においてストーク株式会社へ譲渡し、さらに同年3月30日に株式会社みらいアセットパートナーズへ譲渡いたしました。これにより株式会社ゲオホールディングスは当社の親会社及びその他の関係会社に該当しなくなり、ストーク株式会社及び株式会社みらいアセットパートナーズがその他の関係会社に該当することになりました。

当社はこれまで特色を生かした独自の経営を行っており、当該株式譲渡による影響はないものと判断しておりますが、当該株式譲渡をマイナス要因として取引先から評価された場合は、当社の事業及び業績に影響を受ける可能性があります。

(15) 重要事象等について

当社は、当事業年度において、当事業年度末の短期借入金及び1年内返済予定長期借入金の残高は、営業活動によるキャッシュ・フローを大幅に上回る状況となっており、営業利益は計上しているものの支払利息の負担が大きいことにより経常損失となっており、減損損失を特別損失に計上したことにより当期純損失を計上しております。これらの状況により、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。

当社としましては、当該事象を解消し、または改善するための対策案を策定、実行することにより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。

当該状況についての分析及び対策等については、「7. 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」に記載のとおりです。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

第41期事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。  
なお、文中における将来に関する事項は、当事業年度末において当社が判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額ならびに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して514,292千円減少の1,968,653千円となりました。主な要因としましては、販売用不動産の減少389,339千円、売掛金の減少88,641千円によるものであります。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して1,404,536千円減少の9,947,612千円となりました。主な要因としましては、敷金保証金の減少935,694千円、ならびに賃貸物件の売却等による有形固定資産の減少467,960千円によるものであります。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して737,280千円減少の1,732,104千円となりました。主な要因としましては、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の減少によるものであります。

#### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して1,111,370千円減少の8,803,092千円となりました。主な要因としましては、長期借入金（関係会社長期借入金を含む）の減少867,709千円及び長期預り敷金保証金の減少205,222千円によるものであります。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して70,177千円減少の1,381,068千円となりました。主な要因としましては、繰越利益剰余金の減少によるものであります。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高、売上総利益)

当事業年度の売上高は、開発・販売事業として宅地開発24区画を販売・引渡すとともに、賃貸・管理事業として商業施設等11物件の賃貸及び運営管理を行いました。

これにより開発・販売事業の売上高は487,135千円、賃貸・管理事業は1,783,200千円、売上高合計は前事業年度に対し735,671千円減少の2,270,336千円となりました。

売上総利益は、前事業年度に対し46,245千円減少の392,271千円となり、売上総利益率は賃貸・管理事業の構成比が高まったことから前事業年度に対し2.7ポイント上昇の17.3%となりました。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、前事業年度に対して105,162千円減少の229,662千円となりました。これは主に、開発・販売事業売上高の減少に伴う広告宣伝費や販売手数料等の販売費が減少したことによるものであります。

#### (営業利益)

営業利益は、前事業年度に対して58,916千円増加の162,608千円となり、売上高営業利益率は、前事業年度に対して3.7ポイント上昇の7.2%となりました。

(営業外収益・費用及び経常利益)

営業外収益は、前事業年度に対して11,732千円増加の18,087千円となりました。これは主に受取保険料の発生によるものであります。営業外費用は、22,583千円減少の194,144千円となりました。これは主に支払利息の減少によるものであります。

この結果、経常損失13,448千円（前事業年度は経常損失106,680千円）となりました。

(税引前当期純利益)

税引前当期純損失は、減損損失104,869千円を計上したこと等により68,969千円の損失（前事業年度は税引前当期純損失167,510千円）となりました。

(当期純利益)

当期純損失は、税引前当期純利益から法人税等の税負担を加減算した結果、70,177千円の損失（前事業年度は当期純損失176,150千円）となりました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フロー)

当事業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176,214千円となりました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりであります。

営業活動の結果、増加した資金は561,789千円（前事業年度は365,944千円の増加）であります。これは主にたな卸資産の減少390,305千円及び売上債権の減少88,641千円によるものであります。

投資活動の結果、増加した資金は824,717千円（前事業年度は237,155千円の減少）であります。これは主に敷金及び保証金の回収による収入600,450千円及び有形固定資産の売却による収入226,520千円によるものであります。

財務活動の結果、減少した資金は1,399,888千円（前事業年度は538,578千円の減少）であります。これは主に借入金の返済によるものであります。

(資金需要)

当社の資金需要は、不動産の仕入及び開発工事等に要するものであり、主に金融機関等からの借入及び社債発行等により調達しており、当事業年度末現在の借入金等の残高は9,509,266千円であります。

(財務政策)

当社ではバランスシートの改善として、事業期間（短期・中期・長期）のバランスを勘案した事業資金の配分、必要資金の最小化を図る事業スキームの構築、特定金融機関に依存することなく個別物件ごとに融資の打診を行い、条件の良い金融機関からの借入実施などにより総資産に対する有利子負債比率を低減し、健全な財務体質確立に注力しております。

(5) 重要事象等について

当社は、第2「事業の状況」4「事業等のリスク」(15)「重要事象等について」に記載の事象を解消するため、キャッシュ・フローを重視した経営改善を目指すとともに、長期的な資金の安定化に向けて事業活動を行ってまいります。なお、今後の事業活動におきましては、以下の対応を進めてまいります。

(賃貸・管理事業)

安定した収益が見込める賃貸・管理事業を基幹事業と位置付けており、テナントのリーシング強化及びコスト管理の徹底により、収益基盤をさらに強化及び拡充してまいります。

(開発・販売事業)

開発・販売事業においては、販路の拡大方法として、従来から行っていた「宅地販売」のみならず「建売販売」や建築条件を付けて販売を行う「売建販売」への取り組みを新たに取り入れることによって、収益基盤の向上を図ってまいります。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資の総額は51,154千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の一部商業施設における区画内工事であります。

また、賃貸・管理事業において賃貸用土地（熊本県熊本市）を売却しております。

#### 2【主要な設備の状況】

主要な設備は、以下のとおりであります。

平成25年2月28日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
賃貸用不動産 (北海道北斗市)	賃貸・管理 事業	商業施設	354,345	598,870 (45,768.14)	-	953,215	-
賃貸用不動産 (札幌市厚別区)	賃貸・管理 事業	商業施設	314,170	461,367 (19,408.06)	-	775,538	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	賃貸・管理 事業	商業施設	452,247	168,332 (73,108.98)	-	620,579	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	賃貸・管理 事業	駐車場	-	237,798 (1,401.57)	-	237,798	-
賃貸用不動産 (石川県河北郡内灘町)	賃貸・管理 管理	商業施設	258,290	112,388 (75,215.87)	-	370,679	-
賃貸用不動産 (横浜市中区)	賃貸・管理 事業	商業施設	1,992,635	4,969,562 (8,963.71)	5,036	6,967,234	-

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等を含めておりません。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4【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	事業年度末現在発行数(株) (平成25年2月28日)	提出日現在発行数(株) (平成25年5月29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	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、平成25年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

旧商法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年2月14日臨時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成25年4月30日)
新株予約権の数(個)	70,000(注)1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	70,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年2月15日 至平成28年2月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 500 資本組入額 500	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 新株予約権1個当たり株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、1株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任

- ・退職後2年間を期限として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
- ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
- ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合

(2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。  
平成18年5月25日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成25年2月28日)	提出日の前月末現在 (平成25年4月30日)
新株予約権の数(個)	1,060(注)1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	106,000	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月26日 至平成28年5月25日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注)1. 新株予約権1個当たりの株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

- (1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任・退職後2年間を期限として行使することができる。
- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
  - ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
  - ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合
- (2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「第2回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(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) 【ライツプランの状況】

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20年3月26日	300,000	1,518,000	179,400	848,800	-	4,800

(注) 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集) 300,000株

発行価格 650円

発行価額 598円 資本組入額 598円

(6) 【所有者別状況】

平成25年2月28日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株 式の状況 (株)	
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	5	10	-	-	479	496	-
所有株式数 (単元)	-	243	104	10,610	-	-	4,221	15,178	200
所有株式数の 割合(%)	-	1.60	0.69	69.90	-	-	27.81	100.00	-

(注) 自己株式36,040株は、「個人その他」に360単元及び「単元未満株式の状況」に40株を含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年2月28日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
ストーク株式会社	大阪市中央区南本町1丁目4-10	490,000	32.27
株式会社みらいアセットパートナーズ	東京都中央区新川2丁目13番11号	460,000	30.30
株式会社ゲオホールディングス	愛知県春日井市如意申町5丁目11-3	70,000	4.61
沢田 喜代則	名古屋市千種区	55,000	3.62
株式会社エスポア	名古屋市千種区今池1丁目5-10	36,040	2.37
田場 典信	沖縄県宜野湾市	30,000	1.97
澤田 浩志	熊本県熊本市	25,000	1.64
竹内 善也	千葉県松戸市	21,200	1.39
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.38
株式会社三重平安閣	三重県四日市市元町8-5	20,000	1.31
計	-	1,228,240	80.91

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年2月28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25年2月28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

( 9 ) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は、ストック・オプション制度を採用しております。当該制度は、旧商法及び会社法の規定に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

(平成18年2月14日臨時株主総会決議)

決議年月日	平成18年2月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3名、当社監査役1名、当社従業員6名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(平成18年5月25日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年5月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役6名、当社従業員7名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

(平成21年5月28日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社の取締役に対する株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権について、平成21年5月28日開催の第37回定時株主総会において決議されたものであります。

決議年月日	平成21年5月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役5名。ただし、付与対象者は業務執行の状況及び貢献度等を勘案のうえ取締役会において決定する。
新株予約権の目的となる株式の種類	当社普通株式
株式の数(株)	当社取締役に対し、30,000株を各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日に発行する新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式数の上限とする。(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1株当たり1円 (注)2
新株予約権の行使期間	新株予約権の割当日の翌日から25年以内とする。
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

- (注)1. 当社が株式分割または株式併合を行う場合には、付与株式数は分割または併合の比率に応じて比例的に調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。
2. 各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。
3. 新株予約権は、原則として、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から行使することができるものとし、その他の新株予約権の行使条件については、新株予約権の募集事項を決定する取締役会において定める。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

該当事項はありません。

#### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

#### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	36,040	-	36,040	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式には、平成25年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

当社は、将来の事業拡大と経営体質の強化のために、一定規模の内部留保を確保しつつ継続的な配当実施を基本方針とし、業績に応じた柔軟な利益還元策として「当期純利益の30%配当」を実施してまいります。

配当の回数については、定時株主総会にて1回もしくは中間配当を含めた2回とし、「取締役会の決議によって、毎年8月31日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。なお、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記の配当政策に基づき、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

### 4【株価の推移】

(1) 最近5年間の事業年度別最高・最低株価

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	平成21年2月	平成22年2月	平成23年2月	平成24年2月	平成25年2月
最高(円)	678	500	470	359	415
最低(円)	302	251	338	248	145

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所(セントレックス)におけるものであります。

(2) 最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月
最高(円)	168	175	198	176	415	299
最低(円)	158	159	145	156	162	253

(注) 最高・最低株価は、名古屋証券取引所(セントレックス)におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長		石川 英樹	昭和32年6月17日生	昭和56年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ(現株式会社ゲオホールディングス)入社 平成17年1月 当社取締役 平成17年4月 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	21,000
取締役	事業部長	田上 滋	昭和37年1月15日生	昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14年10月 株式会社ゲオ(現株式会社ゲオホールディングス)入社 平成17年4月 当社転籍 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 平成20年10月 当社取締役事業部長(現任)	(注)1	1,000
取締役		谷角 大悟	昭和46年9月26日生	平成8年4月 株式会社シーエル(現株式会社コスモランド)入社 平成20年3月 同社取締役(現任) 平成21年6月 ストーク株式会社代表取締役 平成23年1月 同社取締役 平成23年5月 当社取締役(現任) 平成23年5月 ストーク株式会社代表取締役(現任)	(注)1	-
常勤監査役		西本 益三	昭和20年1月1日生	昭和38年4月 株式会社福徳相互銀行入行 平成13年3月 有限会社クレイン入社 平成16年4月 セーレム株式会社転籍 平成20年1月 同社退社 平成23年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
監査役		長井 貞樹	昭和24年7月24日生	昭和43年4月 大阪国税局奉職 平成10年7月 大阪国税不服審判所 国税副審判官 平成19年7月 葛城税務署長 平成20年7月 大阪国税不服審判所 国税審判官 平成21年9月 長井税理士事務所所長(現任) 平成23年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
監査役		武田 英彦	昭和34年12月7日生	昭和58年4月 株式会社ノエビア入社 平成61年9月 太田昭和監査法人(現新日本有限責任監査法人)入所 平成7年1月 公認会計士 武田英彦事務所所長(現任) 平成24年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
計						22,000

- (注)1. 取締役の任期は、平成25年5月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成27年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成23年5月27日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成27年2月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
3. 取締役谷角大悟氏は会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
4. 監査役西本益三氏、長井貞樹氏、武田英彦氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。また、西本益三氏は独立役員に指定しております。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

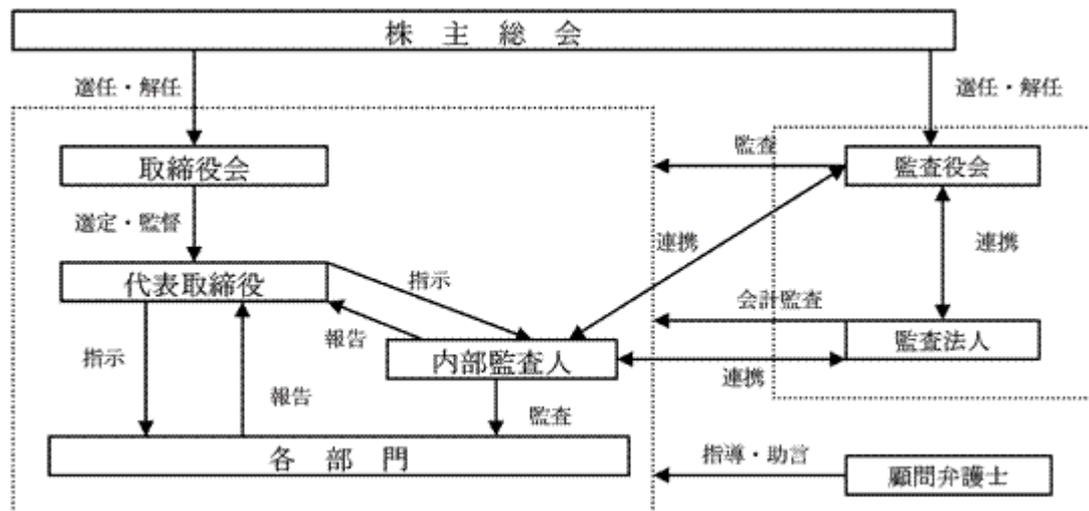
### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (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、業容なら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) 会社の機関の内容

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと以下のとおりです。



#### 株主総会

当社の定時株主総会は、毎年5月に取締役会の決議によって取締役社長が招集することを定款に定めております。

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株主総会は会社の最高意思決定機関であり、株主総会をとおして株主へ経営状況を適切に開示するとともに、各株主の意見を幅広く会社経営に反映させることができるよう、開かれた株主総会の開催を心がけております。

#### 取締役会

当社の取締役は10名以内とする旨定款で定めており、本書提出日現在3名の取締役が選任されております。毎月1回の定時取締役会、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

#### 監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は5名以内とする旨定款で定めております。本書提出日現在3名の監査役が選任されており、3名全員は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外にも定例の社内会議に出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

#### 独立役員

コーポレート・ガバナンスの充実に向けた取組の一つとして、独立役員1名（社外監査役1名）を指定しております。

#### 内部監査

内部監査は、内部監査室（専任1名）にて実施しております。当社の内部監査は各部門において内部統制が機能しているかの確認、各種コンプライアンス状況の確認、リスク管理の状況確認等を重要課題として行っております。今後は業容及び組織の拡大に合わせて、規模に見合った体制を適時整備していく方針であります。

#### 会計監査

当社は三優監査法人与監査契約を締結しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は海藤文二、八代英明であり、監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士2名、その他2名であります。

#### (3) 内部統制システム整備の状況

内部統制につきましては、業務プロセス全体に相互牽制体制及び計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規則、業務分掌・職務権限規程を定めて運用しております。

内部統制システム整備の中心となる部署は内部監査室であり、各部門の業務執行の妥当性・適法性・効率性の検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

#### 内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記のとおり、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うため内部監査制度を設けており、内部監査規程に基づいて業務監査を実施しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して実施しております。監査役は取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。

監査役と内部監査室は連携して効率的かつ有効的な監査が実施できるように努めており、会計監査人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても適宜相互に報告するようにしております。

#### (4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成25年2月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の支払金額は、以下のとおりであります。

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる 役員の員数 （人）
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 （社外取締役を除く。）	47,400	47,400	-	-	-	3
監査役 （社外監査役を除く。）	-	-	-	-	-	-
社外役員	4,800	4,800	-	-	-	6

#### (5) 社外取締役及び社外監査役

社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の谷角大悟は、当社のその他の関係者であるストーク株式会社の代表取締役であります。ストーク株式会社は、当社発行済株式数の32.27%を保有しており、また、当社は同社より資金を借入れております。

社外監査役3名と当社との人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役の谷角大悟は、企業経営者としての経験を独立した視点から当社の経営に活かしてもらうべく社外取締役に選任しております。

社外監査役の西本益三、長井貞樹及び武田英彦は、会計や税務等の知識と豊富な経験に基づき、独立かつ中立の立場から当社の監査に活かしてもらうべく社外監査役に選任しております。

社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方

社外取締役または社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

なお、当社は社外監査役の西本益三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ております。

社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査と相互連携ならびに内部統制部門との関係

当社の社外取締役は、幅広い知見と豊富な経験に基づき取締役会において適宜意見を表明し、経営陣から独立した立場から経営の監督及びチェック機能を果たしております。

社外監査役は、取締役会及び監査役会において、専門的知識と豊富な経験に基づき意見・提言を行っております。また、必要に応じて内部監査人及び会計監査人と協議、意見交換を行い、社内コンプライアンスの維持・強化を図っております。

(6) 取締役等による責任免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）及び監査役（監査役であった者を含む）の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分発揮することを目的とするものであります。

(7) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年8月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(8) 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

(9) 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
13,800	-	13,800	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査報酬は、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議のうえ決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

(1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59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、事業年度(平成24年3月1日から平成25年2月28日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更について適格に対応することができる体制を整備するため、公益社団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修等に参加しております。

1【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	189,596	176,214
売掛金	201,092	112,451
販売用不動産	<sup>2</sup> 1,554,698	<sup>2</sup> 1,165,359
仕掛販売用不動産	<sup>2</sup> 485,635	<sup>2</sup> 484,668
前払費用	12,475	12,218
その他	39,446	17,740
流動資産合計	2,482,945	1,968,653
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,770,215	3,787,759
減価償却累計額	235,991	413,843
建物(純額)	<sup>2</sup> 3,534,224	<sup>2</sup> 3,373,915
工具、器具及び備品	10,414	10,549
減価償却累計額	4,115	5,166
工具、器具及び備品(純額)	6,299	5,383
土地	<sup>2</sup> 6,854,085	<sup>2</sup> 6,548,319
建設仮勘定	969	-
有形固定資産合計	10,395,578	9,927,618
無形固定資産		
商標権	1,180	1,165
ソフトウェア	32	8
その他	771	771
無形固定資産合計	1,984	1,945
投資その他の資産		
長期前払費用	12,147	11,304
その他	942,439	6,745
投資その他の資産合計	954,587	18,049
固定資産合計	11,352,149	9,947,612
資産合計	13,835,095	11,916,266

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	<sup>2</sup> 1,675,000	<sup>2</sup> 1,284,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 551,847	<sup>2</sup> 264,806
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
未払金	150,656	111,793
未払費用	14,843	14,840
未払法人税等	-	2,931
前受金	11,316	6,874
預り金	7,495	8,195
その他	30,125	10,563
流動負債合計	2,469,385	1,732,104
固定負債		
社債	102,000	74,000
長期借入金	<sup>2</sup> 7,276,170	<sup>2</sup> 6,868,460
関係会社長期借入金	<sup>2</sup> 1,450,000	<sup>2</sup> 990,000
長期預り敷金保証金	1,057,560	852,338
繰延税金負債	368	275
資産除去債務	3,874	3,922
その他	24,489	14,095
固定負債合計	9,914,463	8,803,092
負債合計	12,383,849	10,535,197
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金	4,800	4,800
資本剰余金合計	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金	26,839	26,839
その他利益剰余金		
別途積立金	300,000	300,000
繰越利益剰余金	287,330	217,152
利益剰余金合計	614,169	543,992
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	1,451,246	1,381,068
純資産合計	1,451,246	1,381,068
負債純資産合計	13,835,095	11,916,266

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	908,768	486,933
賃貸事業収入	2,096,869	1,783,200
その他の売上高	370	202
<b>売上高合計</b>	<b>3,006,008</b>	<b>2,270,336</b>
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	902,532	418,098
賃貸事業売上原価	1,664,959	1,459,967
<b>売上原価合計</b>	<b>2,567,491</b>	<b>1,878,065</b>
<b>売上総利益</b>	<b>438,517</b>	<b>392,271</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>334,825</b>	<b>229,662</b>
<b>営業利益</b>	<b>103,691</b>	<b>162,608</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	42	23
消費税等還付加算金	1,378	-
買取債権取立益	2,200	-
受取保険金	552	14,803
その他	2,181	3,260
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,355</b>	<b>18,087</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	193,319	181,408
社債利息	1,818	1,442
その他	21,589	11,293
<b>営業外費用合計</b>	<b>216,728</b>	<b>194,144</b>
<b>経常損失( )</b>	<b>106,680</b>	<b>13,448</b>
<b>特別利益</b>		
商標権売却益	-	49,200
資産除去債務履行差額	681	-
その他	2	149
<b>特別利益合計</b>	<b>684</b>	<b>49,349</b>
<b>特別損失</b>		
減損損失	2,751	104,869
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,761	-
解約違約金	55,000	-
<b>特別損失合計</b>	<b>61,513</b>	<b>104,869</b>
<b>税引前当期純損失( )</b>	<b>167,510</b>	<b>68,969</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>1,309</b>	<b>1,301</b>
過年度法人税等	1,131	-
<b>法人税等調整額</b>	<b>6,198</b>	<b>93</b>
<b>法人税等合計</b>	<b>8,639</b>	<b>1,208</b>
<b>当期純損失( )</b>	<b>176,150</b>	<b>70,177</b>

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日)		当事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産売上原価					
土地原価		804,840	31.4	403,974	21.5
建物原価		-	-	14,051	0.7
その他		-	-	72	0.0
他勘定振替高	2	97,691	3.8	-	-
計	1	902,532	35.2	418,098	22.2
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		700,888	27.3	657,021	35.0
支払手数料		421,112	16.4	314,709	16.8
減価償却費		179,916	7.0	181,753	9.7
その他		363,041	14.1	306,482	16.3
計		1,664,959	64.8	1,459,967	77.8
売上原価合計		2,567,491	100.0	1,878,065	100.0

- (注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。  
2. 他勘定振替高は、前事業年度においてたな卸資産評価損97,691千円であります。

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	848,800	848,800
当期末残高	848,800	848,800
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	4,800	4,800
当期末残高	4,800	4,800
資本剰余金合計		
当期首残高	4,800	4,800
当期末残高	4,800	4,800
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	25,357	26,839
当期変動額		
利益準備金の積立	1,482	-
当期変動額合計	1,482	-
当期末残高	26,839	26,839
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	300,000	300,000
当期末残高	300,000	300,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	479,782	287,330
当期変動額		
利益準備金の積立	1,482	-
剰余金の配当	14,820	-
当期純損失( )	176,150	70,177
当期変動額合計	192,452	70,177
当期末残高	287,330	217,152
利益剰余金合計		
当期首残高	805,140	614,169
当期変動額		
剰余金の配当	14,820	-
当期純損失( )	176,150	70,177
当期変動額合計	190,970	70,177
当期末残高	614,169	543,992
自己株式		
当期首残高	16,501	16,523
当期変動額		
自己株式の取得	22	-
当期変動額合計	22	-
当期末残高	16,523	16,523

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	1,642,238	1,451,246
当期変動額		
剰余金の配当	14,820	-
当期純損失( )	176,150	70,177
自己株式の取得	22	-
当期変動額合計	190,992	70,177
当期末残高	1,451,246	1,381,068
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	1,642,238	1,451,246
当期変動額		
剰余金の配当	14,820	-
当期純損失( )	176,150	70,177
自己株式の取得	22	-
当期変動額合計	190,992	70,177
当期末残高	1,451,246	1,381,068

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純損失( )	167,510	68,969
減価償却費	181,622	183,111
減損損失	2,751	104,869
受取利息及び受取配当金	42	23
受取保険金	552	14,803
支払利息	195,138	182,850
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,761	-
資産除去債務履行差額	681	-
有形固定資産売却損益( は益)	2	-
商標権売却損益( は益)	-	49,200
売上債権の増減額( は増加)	90,010	88,641
たな卸資産の増減額( は増加)	430,651	390,305
前払費用の増減額( は増加)	5,451	365
工事未払金の増減額( は減少)	2,921	-
未払金の増減額( は減少)	370,103	38,356
未払費用の増減額( は減少)	28	10
未払又は未収消費税等の増減額	211,938	19,789
前受金の増減額( は減少)	18,348	5,344
長期預り敷金保証金の増減額( は減少)	174,210	43,360
その他	39,727	7,130
小計	595,109	717,437
利息及び配当金の受取額	42	23
利息の支払額	204,325	181,686
保険金の受取額	552	14,803
法人税等の還付額	-	12,989
法人税等の支払額	25,433	1,779
営業活動によるキャッシュ・フロー	365,944	561,789
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	6,005	51,154
有形固定資産の売却による収入	60,800	226,520
無形固定資産の取得による支出	332	299
商標権の売却による収入	-	49,200
敷金及び保証金の差入による支出	437,574	-
敷金及び保証金の回収による収入	146,230	600,450
その他	273	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	237,155	824,717
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	543,000	391,000
長期借入れによる収入	610,742	-
長期借入金の返済による支出	559,914	520,632
関係会社長期借入金の返済による支出	-	460,000
社債の償還による支出	28,000	28,000
割賦債務の返済による支出	3,459	-
自己株式の取得による支出	22	-
配当金の支払額	14,925	256
財務活動によるキャッシュ・フロー	538,578	1,399,888
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	409,789	13,381
現金及び現金同等物の期首残高	599,386	189,596
現金及び現金同等物の期末残高	189,596	176,214

## 【重要な会計方針】

### 1．たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 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り下げの方法）によっております。

#### (2) 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り下げの方法）によっております。

### 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 8～39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）

自社利用のソフトウェア

自社における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

上記以外の無形固定資産

定額法によっております。

#### (3) 長期前払費用

均等償却によっております。

### 3．収益及び費用の計上基準

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。

#### (1) 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。

#### (2) 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。

### 4．ヘッジ会計の方法

#### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

#### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

a．ヘッジ手段 金利スワップ

b．ヘッジ対象 長期借入金

#### (3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の認識は個別契約ごとに行っております。

#### (4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、有効性の評価を省略しております。

### 5．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資であります。

## 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1) 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

なお、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。

#### 【表示方法の変更】

##### (貸借対照表)

前事業年度において、区分掲記しておりました「投資その他の資産」の「敷金及び保証金」は、資産の総額の100分の1以下となったため、当事業年度より「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」の「敷金及び保証金」に表示していた942,439千円は、「投資その他の資産」の「その他」として組替えております。

##### (損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました「営業外収益」の「不動産取得税還付金」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「不動産取得税還付金」に表示していた1,703千円は、「営業外収益」の「その他」として組替えております。

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「受取保険金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より区分掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた552千円は「営業外収益」の「受取保険金」として組替えております。

##### (キャッシュ・フロー計算書)

前事業年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「税引前当期純損失( )」に含めて表示しておりました「受取保険金」は、金額的重要性が増したため、区分掲記することとしております。これに伴い、営業活動によるキャッシュ・フローの「小計」欄以下において「保険金の受取額」を区分掲記しております。この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「受取保険金」 552千円、「保険金の受取額」552千円として組替えております。

#### 【追加情報】

##### (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)

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び誤謬の訂正より、「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】

(貸借対照表関係)

- 1 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引先と当座貸越契約を締結しております。  
当座貸越契約に係る借入金未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
当座貸越極度額	4,100,000千円	4,100,000千円
借入実行残高	4,100,000	4,100,000
差引額	-	-

2 担保資産及び担保付債務

- (1) 担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
販売用不動産	1,386,455千円	1,165,359千円
仕掛販売用不動産	482,695	482,966
建物	3,456,567	3,329,399
土地	6,548,319	6,548,319
合計	11,874,038	11,526,045

- (2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
短期借入金	1,331,000千円	1,033,000千円
1年内返済予定の長期借入金	390,000	204,000
長期借入金	6,973,000	6,769,000
関係会社長期借入金	1,450,000	990,000
合計	10,144,000	8,996,000

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
関係会社への支払利息	32,786千円	関係会社への支払利息 24,913千円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度18%、当事業年度10%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度82%、当事業年度90%であります。

主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
販売手数料	16,374千円	10,651千円
広告宣伝費	43,787	12,957
役員報酬	57,750	52,200
給与	52,680	50,400
減価償却費	1,706	1,358
租税公課	17,090	17,166
消費税等	48,448	2,511
支払手数料	33,517	33,014
旅費交通費	17,064	10,814

3 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
	97,691千円	-

4 減損損失

当社は、以下の資産について減損損失を計上しております。

前事業年度(自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	東京都	建物	2,340
		土地	411
		合計	2,751

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、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、2,751千円を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、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使用しております。

当事業年度（自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日）

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	熊本県 熊本市	土地	104,869
		合計	104,869

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、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使用しております。

なお、当該資産は当事業年度において売却しております。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式(注)	35,961	79	-	36,040
合計	35,961	79	-	36,040

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加79株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3. 配当に関する事項

(1) 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
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

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	36,040	-	-	36,040
合計	36,040	-	-	36,040

2．新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年度2月 期ストック・オ プションとして の新株予約権	-	-	-	-	-	-

3．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
現金及び預金勘定	189,596千円	176,214千円
現金及び現金同等物	189,596	176,214

2 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
短期借入金から長期借入金への振替額	4,100,000千円	-
関係会社短期借入金から関係会社長期借入金への振替額	1,450,000	-

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成21年2月28日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており重要性が乏しいため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年 2月29日)	当事業年度 (平成25年 2月28日)
1年内	286,715	400,070
1年超	758,900	734,111
合計	1,045,615	1,134,182

(金融商品関係)

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

当社は、必要な資金を銀行等金融機関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及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

短期借入金及び長期借入金については、主に物件購入資金に対する資金調達であります。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が、一部の長期借入金については、金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

(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。

デリバティブ取引については、信用度の高い金融機関に限って実施しておりますので、リスクはほとんどないと認識しております。

(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

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません(注)2.参照)。

前事業年度(平成24年2月29日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	189,596	189,596	-
(2) 売掛金	201,092	201,092	-
資産計	390,689	390,689	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 短期借入金	1,675,000	1,679,308	4,308
(3) 未払金	150,656	150,656	-
(4) 社債 ( )	130,000	132,378	2,378
(5) 長期借入金 ( )	7,828,018	7,822,720	5,297
(6) 関係会社長期借入金	1,450,000	1,451,923	1,923
負債計	11,233,774	11,237,086	3,312
デリバティブ取引	-	-	-

( ) 1年内返済予定の社債及び長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 工事未払金、(3) 未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、(4) 社債、(5) 長期借入金、(6) 関係会社長期借入金

これら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ます。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

当事業年度(平成25年2月28日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	176,214	176,214	-
(2) 売掛金	112,451	112,451	-
資産計	288,666	288,666	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 短期借入金	1,284,000	1,284,000	-
(3) 未払金	111,793	111,793	-
(4) 社債 ( )	102,000	103,643	1,643
(5) 長期借入金 ( )	7,133,266	7,176,091	42,824
(6) 関係会社長期借入金	990,000	990,000	-
負債計	9,621,159	9,665,628	44,468
デリバティブ取引	-	-	-

( ) 1年内返済予定の社債及び長期借入金を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 工事未払金、(3) 未払金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、(4) 社債、(5) 長期借入金、(6) 関係会社長期借入金

これら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ます。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
長期預り敷金保証金	1,057,560	852,338

長期預り敷金保証金については、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成24年2月29日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	189,596	-	-	-
(2) 売掛金	201,092	-	-	-
合計	390,689	-	-	-

当事業年度（平成25年2月28日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
(1) 現金及び預金	176,214	-	-	-
(2) 売掛金	112,451	-	-	-
合計	288,666	-	-	-

4. 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

（有価証券関係）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前事業年度（平成24年2月29日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,500,000	1,350,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度（平成25年2月28日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,500,000	1,290,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

当社は、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	70,000	106,000
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	70,000	106,000

単価情報

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 (千円)	-

(注) 当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (平成24年2月29日)	当事業年度 (平成25年2月28日)
繰延税金資産		
流動資産		
税務上の繰越欠損金	67,957千円	- 千円
未払金	1,101	1,204
未払事業税	354	616
その他	-	0
評価性引当金	69,413	1,821
繰延税金資産計	-	-
固定資産		
税務上の繰越欠損金	-	83,978
減価償却費	504	243
保証金償却収入	427	344
資産除去債務	1,368	1,385
減損損失	1,110	-
建設協力金等	487	105
評価性引当金	3,898	86,058
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
固定負債		
資産除去債務	368	275
繰延税金負債合計	368	275

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度(平成24年2月29日)

税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

当事業年度(平成25年2月28日)

税引前当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

本社事務所の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から10年と見積り、割引率は1.236%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
期首残高(注)	5,740千円	3,874千円
時の経過による調整額	57	48
資産除去債務の履行による減少額	1,923	-
期末残高	3,874	3,922

(注) 前事業年度の「期首残高」は「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(賃貸等不動産関係)

当社では、神奈川県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。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は431,910千円(賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は2,751千円(特別損失に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は323,233千円(賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は104,869千円(特別損失に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成23年 3月 1日 至 平成24年 2月29日)	当事業年度 (自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日)
貸借対照表計上額		
期首残高	10,623,551	10,385,388
期中増減額	238,162	465,379
期末残高	10,385,388	9,920,009
期末時価	12,321,326	11,924,000

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少額は減価償却費(179,031千円)及び売却(60,797千円)であります。当事業年度の主な増加額は商業施設のリニューアル51,988千円、主な減少額は減価償却費(180,813千円)、減損損失(104,869千円)及び売却(231,684千円)であります。
3. 期末の時価は、主として「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。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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」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。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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。

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

前事業年度(自平成23年3月1日至平成24年2月29日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	909,139	2,096,869	3,006,008	-	3,006,008
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	-	-
計	909,139	2,096,869	3,006,008	-	3,006,008
セグメント利益又は損失 ( )	86,867	405,624	318,756	215,064	103,691
セグメント資産	2,063,773	11,522,878	13,586,651	248,443	13,835,095
その他の項目					
減価償却費	-	179,916	179,916	1,706	181,622
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	32,729	32,729	-	32,729

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 215,064千円は、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。

セグメント資産の調整額248,443千円は、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及び管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額は、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。

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

当事業年度（自 平成24年 3月 1日 至 平成25年 2月28日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	487,135	1,783,200	2,270,336	-	2,270,336
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	-	-
計	487,135	1,783,200	2,270,336	-	2,270,336
セグメント利益	36,012	317,514	353,526	190,918	162,608
セグメント資産	1,667,762	10,040,652	11,708,414	207,851	11,916,266
その他の項目					
減価償却費	-	181,753	181,753	1,358	183,111
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	51,453	51,453	-	51,453

(注) 1 . セグメント利益の調整額 190,918千円は、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。

セグメント資産の調整額207,851千円は、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及び管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額は、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。

2 . セグメント利益の合計は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24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

主な顧客ごとの売上高が全セグメントの売上高の合計に占める割合が、いずれも10%未満のため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25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

主な顧客ごとの売上高が全セグメントの売上高の合計に占める割合が、いずれも10%未満のため、記載を省略しております。

【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】

前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

（単位：千円）

	開発・販売事業	賃貸・管理事業	合計
減損損失	-	2,751	2,751

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

（単位：千円）

	開発・販売事業	賃貸・管理事業	合計
減損損失	-	104,869	104,869

**【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】**

前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25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】**

前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(ア) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

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	㈱ゲオ ホール ディングス (注) 3、4	愛知県 春日井市	8,603,523	グループ会 社の経営企 画・管理な らびに子会 社の管理業 務受託	(被所有) 直接4.7	役員の兼任	-	-	関係会社短 期借入金	4,100,000
							借入金に対 する金利	3,706	未払費用	13,956
その他の 関係会社	ストーク ㈱ (注)2	大阪市 中央区	20,000	コンサル ティング業	(被所有) 直接33.1	役員の兼任	-	-	関係会社長 期借入金	1,450,000
							借入金に対 する金利	29,079	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。

2. ストーク㈱の関係会社長期借入金の取引金額については、借入期日の更新によるものであるため記載しておりません。また、土地53,234千円を担保に供しております。

3. ㈱ゲオホールディングスは、平成23年3月30日付で株式会社みらいアセットパートナーズに当社株式460千株を売却したことにより、当社のその他の関係会社に該当しなくなりました。なお、上記取引金額については、関連当事者であった期間の取引を、期末残高については関連当事者ではなくなった時点での残高を記載しております。

4. ㈱ゲオホールディングスは、平成23年11月1日付で㈱ゲオから商号変更しております。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

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 中央区	40,000	コンサル ティング業	(被所有) 直接33.1	役員の兼任	借入金の 返済	460,000	関係会社長 期借入金	990,000
							借入金に対 する金利	24,913	-	-

(注) 借入金の金利は市場金利を勘案して、決定しております。また、土地53,234千円を担保に供しております。

(イ) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度（自 平成23年3月1日 至 平成24年2月29日）

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	沢田 喜代則 (注)2	-	-	取締役	(被所有) 直接 3.7	土地の販売	土地の販売	60,800	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

取引条件については、当社と関連を有しない他の当事者との取引と同様の条件であります。

2. 沢田喜代則氏は、平成24年2月29日付で当社取締役を退任しております。

当事業年度（自 平成24年3月1日 至 平成25年2月28日）

該当事項はありません。

( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日)		当事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)	
1株当たり純資産額	979.27円	1株当たり純資産額	931.92円
1株当たり当期純損失金額 ( )	118.86円	1株当たり当期純損失金額 ( )	47.35円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 については、潜在株式は存在するものの1株当たり 当期純損失であるため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 については、潜在株式は存在するものの1株当たり 当期純損失であるため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日)	当事業年度 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)
1株当たり当期純損失金額( )		
当期純損失( )(千円)	176,150	70,177
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純損失( ) (千円)	176,150	70,177
期中平均株式数(株)	1,482,025	1,481,960
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	新株予約権2種類(新株予約権の 数71,060個)。詳細は「第4提出会 社の状況1株式等の状況(2)新 株予約権等の状況」に記載のとおり であります。	新株予約権2種類(新株予約権の 数71,060個)。詳細は「第4提出会 社の状況1株式等の状況(2)新 株予約権等の状況」に記載のとおり であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	3,770,215	51,988	34,444	3,787,759	413,843	181,508	3,373,915
工具、器具及び備品	10,414	135	-	10,549	5,166	1,051	5,383
土地	6,854,085	-	305,766 (104,869)	6,548,319	-	-	6,548,319
建設仮勘定	969	39,165	40,134	-	-	-	-
有形固定資産計	10,635,684	91,288	380,344 (104,869)	10,346,628	419,010	182,560	9,927,618
無形固定資産							
商標権	3,066	299	-	3,365	2,200	314	1,165
ソフトウェア	120	-	-	120	112	24	8
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	3,958	299	-	4,257	2,312	338	1,945
長期前払費用	12,590	1,017	1,647	11,960	656	213	11,304
繰延資産							
-	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 商業施設(神奈川県) 49,374千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 賃貸用建物(東京都豊島区) 34,444千円

土地 賃貸用土地(熊本県熊本市) 299,869千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4. 建設仮勘定の当期増加額は、各資産の取得に伴う増加額であり、当期減少額は、各資産科目への振替額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成年月日 21.3.10	65,000 (14,000)	51,000 (14,000)	1.2	なし	平成年月日 28.3.10
第2回無担保社債	21.3.25	65,000 (14,000)	51,000 (14,000)	1.4	なし	28.3.25
合計	-	130,000 (28,000)	102,000 (28,000)	-	-	-

(注) 1. ( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
28,000	28,000	28,000	18,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,675,000	1,284,000	3.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	551,847	264,806	1.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,726,170	7,858,460	1.7	平成26年～ 平成34年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
其他有利子負債				
割賦未払金	4,959	4,307	3.1	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	16,062	11,754	3.1	平成26年～ 平成28年
計	10,974,040	9,423,329	-	-

(注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 上記には、建設協力金143,596千円(1年以内に返済予定の長期借入金44,136千円、長期借入金99,460千円)が含まれております。

3. 長期借入金及び割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	225,653	3,512,653	15,555	1,000
割賦未払金	4,440	4,578	2,735	-

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	387
預金	
当座預金	53,393
普通預金	122,301
別段預金	132
小計	175,827
合計	176,214

b 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ポーラスターアセットマネジメント株式会社	80,836
株式会社本牧リテール	26,869
マックスバリュ北陸株式会社	2,799
株式会社ゲオホールディングス	348
サンポッカ株式会社	345
その他	1,252
合計	112,451

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$
201,092	1,949,914	2,038,555	112,451	94.8	29

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております

c 販売用不動産

品目	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)	構成比 (%)
土地	神奈川県横須賀市他	7,304.67	1,150,724	98.7
その他	神奈川県横須賀市	-	14,634	1.3
合計	-	7,304.67	1,165,359	100.0

d 仕掛販売用不動産

品目	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)	構成比 (%)
マンション	静岡県熱海市	-	482,966	99.6
その他	-	-	1,702	0.4
合計	-	-	484,668	100.0

流動負債

a 工事未払金

相手先	金額 (千円)
横須賀管理組合	100
合計	100

b 短期借入金

借入先	金額 (千円)
株式会社りそな銀行	601,000
株式会社十六銀行	432,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	251,000
合計	1,284,000

固定負債

a 長期借入金

借入先	金額 (千円)
株式会社ゲオホールディングス	4,100,000
株式会社関西アーバン銀行	2,570,000
株式会社横浜銀行	99,000
建設協力金	99,460
合計	6,868,460

b 関係会社長期借入金

借入先	金額 (千円)
ストーク株式会社	990,000
合計	990,000

c 長期預り敷金保証金

相手先	金額(千円)
株式会社ダイナム	154,825
株式会社大創産業	89,335
日本トイザラス株式会社	75,240
エイトレジャー物産株式会社	68,200
ホームック株式会社	67,054
その他	397,684
合計	852,338

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	720,823	1,348,358	1,900,602	2,270,336
税引前四半期(当期)純損失金額(千円)	134,921	123,847	55,036	68,969
四半期(当期)純損失金額(千円)	136,225	124,452	55,943	70,177
1株当たり四半期(当期)純損失金額(円)	91.92	83.98	37.75	47.35

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
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)	91.92	7.94	46.23	9.60

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	3月1日から2月末日まで
定時株主総会	5月中
基準日	2月末日
剰余金の配当の基準日	8月31日 2月末日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所 買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 <a href="http://www.es-poir.co.jp/">http://www.es-poir.co.jp/</a> ただし、やむを得ない事由により電子公告することができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利、ならびに募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類ならびに確認書

第40期（自平成23年3月1日 至平成24年2月29日） 平成24年5月29日東海財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその他添付書類

第40期（自平成23年3月1日 至平成24年2月29日） 平成24年5月29日東海財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第41期第1四半期（自平成24年3月1日 至平成24年5月31日） 平成24年7月13日東海財務局長に提出

第41期第2四半期（自平成24年6月1日 至平成24年8月31日） 平成24年10月15日東海財務局長に提出

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） 平成25年1月11日東海財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成24年5月30日東海財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年6月4日東海財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成24年11月30日東海財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

## 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。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年 5月 29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  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 八代 英明

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 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企業会計の基準に準拠して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監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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25年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべ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。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、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25年2月28日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 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内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社エスポア（旧会社名 株式会社ゲオエステート）が平成25年2月28日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべ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。

#### 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、監査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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。