

**【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29年10月12日
【四半期会計期間】	第46期第2四半期（自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日）
【会社名】	株式会社エスポア
【英訳名】	ESPOIR Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 田上 滋
【本店の所在の場所】	名古屋市緑区曽根二丁目162番地
【電話番号】	052 - 622 - 2220
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 寺田 幸生
【最寄りの連絡場所】	名古屋市緑区曽根二丁目162番地
【電話番号】	052 - 622 - 2220
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 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）

## 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45期 第2四半期 累計期間	第46期 第2四半期 累計期間	第45期
会計期間	自平成28年 3月1日 至平成28年 8月31日	自平成29年 3月1日 至平成29年 8月31日	自平成28年 3月1日 至平成29年 2月28日
売上高 (千円)	861,277	809,402	1,600,567
経常利益 (千円)	63,002	64,113	103,241
四半期(当期)純利益 (千円)	14,440	54,054	45,475
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	851,800	851,800	851,800
発行済株式総数 (株)	1,524,000	1,524,000	1,524,000
純資産額 (千円)	969,552	1,054,641	1,000,587
総資産額 (千円)	10,191,589	9,800,473	9,803,414
1株当たり四半期(当期)純利益 金額 (円)	9.71	36.33	30.56
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 (%)	9.5	10.8	10.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	185,774	262,442	267,628
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	141,954	57,836	129,175
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	86,581	91,557	395,479
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (千円)	430,160	303,386	190,338

回次	第45期 第2四半期 会計期間	第46期 第2四半期 会計期間
会計期間	自平成28年 6月1日 至平成28年 8月31日	自平成29年 6月1日 至平成29年 8月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	29.97	19.92

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成していませんので、「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いません。
2. 売上高については、消費税等は含まれていません。
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、潜在株式が存在しないため記載していません。

## 2【事業の内容】

当第2四半期累計期間において、当社が営む事業の内容についての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2四半期累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営上の重要な契約等】

当第2四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2四半期累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用情勢の改善が進み、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。一方、海外では主に北朝鮮の軍事行動を警戒したアジア諸国や米国の防衛活動が活発化するなど、先行き不安定な状況が続いております。

このような状況のもと、当社は開発・販売事業として宅地開発1物件の販売活動ならびに賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動をいたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の業績は、売上高809,402千円（前年同期比6.0%減）、営業利益102,169千円（前年同期比2.7%減）、経常利益64,113千円（前年同期比1.8%増）、四半期純利益54,054千円（前年同期比274.3%増）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、神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、宅地3区画を引渡しました。

この結果、売上高は110,264千円（前年同期比24.0%減）となり、セグメント利益は6,549千円（前年同期比648.7%増）となりました。

##### 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、北海道内（3物件）、神奈川県横浜市（1物件）及び石川県河北郡（1物件）の商業施設合計5物件の賃貸及び運営管理を行いました。この結果、売上高は699,138千円（前年同期比2.4%減）となり、セグメント利益は172,700千円（前年同期比3.6%減）となりました。

#### (2) 財政状態の状況

当第2四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2,940千円減少の9,800,473千円となりました。これは主に現金及び預金の増加163,048千円、販売用不動産の減少78,042千円及び有形固定資産の減少72,924千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56,994千円減少の8,745,832千円となりました。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54,054千円増加の1,054,641千円となりました。これは利益剰余金の増加によるものであります。

#### (3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に対して113,048千円増加の303,386千円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は262,442千円（前年同期は185,774千円の獲得）となりました。これは主に減価償却費91,792千円及びたな卸資産の減少93,750千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）

投資活動の結果使用した資金は57,836千円（前年同期は141,954千円の獲得）となりました。これは有形固定資産の取得及び預金の担保提供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）

財務活動の結果使用した資金は91,557千円（前年同期は86,581千円の使用）となりました。これは主に借入金の返済によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社は、テナントリーシングの強化、コスト管理の徹底及び長期的な資金の安定化に努めてまいりました。

しかしながら、総資産に対する有利子負債割合は未だ高いため、引き続きキャッシュ・フローを重視した経営改善を進め、長期的な資金の一層の安定化に向けて事業活動を行っていく必要があります。

この課題に対処するべく、今後の事業活動におきましても、これまで同様に以下の対応を継続実施してまいります。

収益基盤の確立

賃貸・管理事業においては、テナントリーシングを強化することで、既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及びコスト管理の徹底により、収益基盤を強化・拡充してまいります。

開発・販売事業においては、「宅地販売」のみならず建物を付加した「建売販売」を強化し、さらに、個人向けだけではなく法人向け販売も実施することで、販路拡大ならびに収益向上を図ってまいります。

財務体質の健全化

の施策により売上高の拡大とコストダウンの徹底を図ります。

加えて、借入先に対しては適時に当社の経営成績及び財政状態を報告し、理解を得ることによって良好な関係を築き、資金調達や資金繰りの一層の安定化に努めてまいります。

運転資金の確保

資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力してまいります。

(5) 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2四半期会計期間末現在発行数(株) (平成29年8月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年10月12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	1,524,000	1,524,000	名古屋証券取引所 (セントレックス)	単元株式数 100株
計	1,524,000	1,524,000	-	-

##### (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29年6月1日～ 平成29年8月31日	-	1,524,000	-	851,800	-	4,800

( 6 ) 【大株主の状況】

平成29年8月31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	大阪市西区南堀江1丁目11-21	490,000	32.15
株式会社ランキャピタルマネジメント	東京都千代田区丸の内1丁目6番2号	469,000	30.77
秋元 利規	東京都小平市	76,100	4.99
大藪 英勝	名古屋市千種区	70,000	4.59
株式会社エスポア	名古屋市緑区曾根2丁目162番地	36,040	2.36
若杉 精三郎	大分県別府市	31,500	2.06
楠木 哲也	栃木県宇都宮市	29,600	1.94
澤田 浩志	熊本市南区	26,000	1.70
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.37
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	-	1,269,240	83.28



(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成29年8月31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 1,487,600	14,876	-
単元未満株式	普通株式 400	-	-
発行済株式総数	1,524,000	-	-
総株主の議決権	-	14,876	-

【自己株式等】

平成29年8月31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	名古屋市緑区曽根 2丁目162番地	36,000	-	36,000	2.36
計	-	36,000	-	36,000	2.36

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2四半期会計期間（平成29年6月1日から平成29年8月31日まで）及び第2四半期累計期間（平成29年3月1日から平成29年8月31日まで）に係る四半期財務諸表について、新日本有限責任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29年2月28日)	当第2四半期会計期間 (平成29年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	190,338	353,386
売掛金	27,059	29,707
販売用不動産	579,052	501,009
仕掛販売用不動産	19,986	4,278
その他	24,153	22,233
流動資産合計	840,590	910,614
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2,643,022	2,568,746
土地	6,310,521	6,310,521
その他(純額)	4,522	5,874
有形固定資産合計	8,958,067	8,885,142
無形固定資産	1,082	1,050
投資その他の資産	3,674	3,665
固定資産合計	8,962,823	8,889,859
資産合計	9,803,414	9,800,473
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	100
1年内返済予定の長期借入金	138,647	141,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000	24,000
その他	152,368	187,856
流動負債合計	315,116	353,309
固定負債		
長期借入金	6,995,792	6,913,528
関係会社長期借入金	896,000	884,000
その他	595,918	594,993
固定負債合計	8,487,710	8,392,522
負債合計	8,802,827	8,745,832
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	851,800	851,800
資本剰余金	4,800	4,800
利益剰余金	160,510	214,564
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	1,000,587	1,054,641
純資産合計	1,000,587	1,054,641
負債純資産合計	9,803,414	9,800,473

(2)【四半期損益計算書】  
【第2四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
売上高	861,277	809,402
売上原価	670,499	619,157
売上総利益	190,777	190,244
販売費及び一般管理費	85,799	88,075
営業利益	104,977	102,169
営業外収益		
受取保険金	2,862	916
建設協力金精算益	-	3,044
その他	85	19
営業外収益合計	2,948	3,980
営業外費用		
支払利息	44,713	42,037
その他	209	-
営業外費用合計	44,923	42,037
経常利益	63,002	64,113
特別損失		
減損損失	48,440	-
特別損失合計	48,440	-
税引前四半期純利益	14,562	64,113
法人税、住民税及び事業税	185	9,498
法人税等調整額	64	560
法人税等合計	121	10,059
四半期純利益	14,440	54,054

(3)【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	14,562	64,113
減価償却費	92,218	91,792
減損損失	48,440	-
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	44,713	42,037
売上債権の増減額(は増加)	8,884	2,647
たな卸資産の増減額(は増加)	117,918	93,750
前払費用の増減額(は増加)	813	647
未払金の増減額(は減少)	104,184	1,503
未払費用の増減額(は減少)	68	6
未払又は未収消費税等の増減額	23,881	12,543
前受金の増減額(は減少)	2,815	5,971
長期預り敷金保証金の増減額(は減少)	4,675	16,581
その他	8,994	6,198
小計	218,690	294,999
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	34,007	31,966
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,090	592
営業活動によるキャッシュ・フロー	185,774	262,442
<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	3,587	7,836
有形固定資産の売却による収入	145,500	-
担保預金の預入による支出	-	50,000
その他	41	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	141,954	57,836
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	14,904
長期借入金の返済による支出	84,239	94,461
関係会社長期借入金の返済による支出	-	12,000
その他	2,341	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	86,581	91,557
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	241,146	113,048
現金及び現金同等物の期首残高	189,013	190,338
現金及び現金同等物の四半期末残高	430,160	303,386

【注記事項】

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期会計期間から適用しております。

(四半期貸借対照表関係)

現金及び預金のうち、50,000千円には質権が設定されております。

(四半期損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
給与	22,290千円	23,250千円
支払手数料	24,163	19,385

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
現金及び預金勘定	430,160千円	353,386千円
担保預金	-	50,000
現金及び現金同等物	430,160	303,386

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期累計期間(自平成28年3月1日 至平成28年8月31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	145,144	716,132	861,277	-	861,277
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	145,144	716,132	861,277	-	861,277
セグメント利益	874	179,215	180,090	75,112	104,977

(注)1. セグメント利益の調整額 75,112千円は、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。

当第2四半期累計期間(自平成29年3月1日 至平成29年8月31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	110,264	699,138	809,402	-	809,402
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	110,264	699,138	809,402	-	809,402
セグメント利益	6,549	172,700	179,249	77,080	102,169

(注)1. セグメント利益の調整額 77,080千円は、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株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期累計期間 (自平成28年3月1日 至平成28年8月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年3月1日 至平成29年8月31日)
1株当たり四半期純利益金額	9円71銭	36円33銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	14,440	54,054
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利益金額(千円)	14,440	54,054
普通株式の期中平均株式数(株)	1,487,960	1,487,960

(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、潜在株式が存在しない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29年10月12日

株式会社エスポア  
取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日置 重樹 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の平成29年3月1日から平成30年2月28日までの第46期事業年度の第2四半期会計期間（平成29年6月1日から平成29年8月31日まで）及び第2四半期累計期間（平成29年3月1日から平成29年8月31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、四半期キャッシュ・フロー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、株式会社エスポアの平成29年8月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況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. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。