

## 【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】	2021年1月14日
【四半期会計期間】	第49期第3四半期（自 2020年9月1日 至 2020年11月30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48期 第3四半期連結 累計期間	第49期 第3四半期連結 累計期間	第48期
会計期間	自2019年 3月1日 至2019年 11月30日	自2020年 3月1日 至2020年 11月30日	自2019年 3月1日 至2020年 2月29日
売上高 (千円)	1,055,695	1,084,228	1,397,053
経常利益 (千円)	46,733	76,655	63,040
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失( ) (千円)	36,428	69,164	106,183
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	36,428	69,164	106,183
純資産額 (千円)	1,138,029	1,064,582	995,418
総資産額 (千円)	9,486,897	9,274,286	9,092,215
1株当たり四半期純利益又は1株当たり当期純損失( ) (円)	24.48	46.48	71.36
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.0	11.5	10.9

回次	第48期 第3四半期連結 会計期間	第49期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自2019年 9月1日 至2019年 11月30日	自2020年 9月1日 至2020年 11月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	12.07	17.76

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の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)純利益については、第48期第3四半期連結累計期間及び第49期第3四半期連結累計期間は潜在株式が存在しないため記載しておりません。第48期は、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社関係会社)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、主要な関係会社における異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、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。

なお、新型コロナウイルス感染症が再拡大しており、2021年1月7日に再度緊急事態宣言が発出されました。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のとおり、当該感染症の感染拡大は、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があり、今後の状況を注視してまいります。

### 2【経営者による財政状態、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、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大を背景に厳しい経済環境へと急速に転じてまいりました。また、外出自粛要請解除後は徐々に経済活動再開の動きが見られたものの、再度の感染拡大が生じており、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

このような状況のもと、当社グループは新型コロナウイルスの感染拡大に伴う事業環境への影響を注視しつつ、ステークホルダーの防疫対策に努め、開発・販売事業として宅地・建売住宅の販売及び中古戸建てのリフォーム販売、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3四半期連結累計期間の業績は、売上高1,084,228千円（前年同期比2.7%増）、営業利益109,930千円（前年同期比4.7%増）、経常利益76,655千円（前年同期比64.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益69,164千円（前年同期比89.9%増）となりました。

セグメント別経営成績は、次のとおりとなります。

#### a. 開発・販売事業

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

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、4戸を引き渡しました。当該物件の販売活動は長期に及んでいますが、新型コロナウイルスの感染防止対策としてリモートワークが定着しつつあるなかで首都圏から郊外への住宅需要が高まってきたと思われるような動きが出てまいりました。

「リセール事業」については、当第3四半期連結累計期間において長野県伊那市の中古戸建て1戸を取得し、現在リフォーム工事を施しております。

この結果、売上高は143,971千円（前年同期比218.8%増）、セグメント利益は300千円（前年同期はセグメント損失36千円）となりました。

#### b. 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。

現在当社は、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）、神奈川県横浜市（1物件）、石川県河北郡（1物件）の5物件の商業施設を所有しており、当該施設の賃貸及び運営管理を行っております。

当第3四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた社会生活や経済活動の自粛要請に伴うテナントの休業や営業時間短縮等により、当社商業施設への来客数が前年同期比減少いたしておりましたが、自粛要請解除に伴い徐々に回復に転じてまいりました。

また、当該感染症の影響により一部テナントが退店に至ったこと等から家賃収入が減少いたしましたが、一方で退店違約金の徴収による収入増加、ならびに維持管理コストの削減施策などが奏功し、一定規模の収益を確保することができました。

この結果、売上高は932,519千円（前年同期比7.6%減）となり、セグメント利益は235,631千円（前年同期比0.9%減）となりました。

#### c. 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であります。

現在、当社が所有する商業施設のうち神奈川県横浜市（1物件）、石川県河北郡（1物件）の2物件において、連結子会社の株式会社ネオフリークが店舗運営事業（レンタル収納、スケートボードパーク）を行っております。

この結果、売上高は9,961千円（前年同期比377.9%増）となり、セグメント利益は2,280千円（前年同期はセグメント損失923千円）となりました。

当第3四半期連結会計期間末における総資産につきましては、前連結会計年度末に対し182,070千円増加の9,274,286千円となりました。これは主に新型コロナウイルス感染症対応策として新規に借入を行い、手元資金を厚くしたことによる現金及び預金の増加371,200千円、前述のとおり4戸販売したことによる販売用不動産の減少135,086千円、減価償却による有形固定資産の減少83,810千円によるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末に対し112,906千円増加の8,209,703千円となりました。これは主に新規借入金の増加360,000千円及び既存借入金の返済の差額によるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末に対し69,164千円増加の1,064,582千円となりました。これは主に利益剰余金の増加によるものであります。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 生産、受注及び販売の実績

当第3四半期連結累計期間において、開発・販売事業の実績が著しく増加しております。詳細につきましては、「第2 事業の状況 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 財政状態及び経営成績の状況 a.開発・販売事業」に記載の通りであります。

### 3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、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。

### 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) (2020年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年1月14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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の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)【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)
2020年9月1日～ 2020年11月30日	-	1,524,000	-	851,800	-	4,800

##### (5)【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。

(6) 【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(2020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】

2020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 1,487,700	14,877	-
単元未満株式	普通株式 300	-	-
発行済株式総数	1,524,000	-	-
総株主の議決権	-	14,877	-

【自己株式等】

2020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	名古屋市緑区首根 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】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64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3四半期連結会計期間（2020年9月1日から2020年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年3月1日から2020年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY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。



## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	233,209	604,410
売掛金	23,164	22,213
販売用不動産	417,510	282,423
仕掛販売用不動産	-	13,907
その他	3,657	6,158
流動資産合計	677,542	929,113
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	2,081,396	1,998,259
土地	6,310,521	6,310,521
その他(純額)	3,689	3,014
有形固定資産合計	8,395,607	8,311,796
無形固定資産	892	845
投資その他の資産	18,173	32,531
固定資産合計	8,414,673	8,345,172
資産合計	9,092,215	9,274,286
<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	145,353	196,588
1年内返済予定の関係会社長期借入金	14,400	14,400
その他	189,099	196,238
流動負債合計	348,953	407,327
固定負債		
長期借入金	6,397,993	6,489,282
関係会社長期借入金	780,100	769,300
その他	569,751	543,794
固定負債合計	7,747,844	7,802,376
負債合計	8,096,797	8,209,703
<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	155,360	224,524
自己株式	16,542	16,542
株主資本合計	995,418	1,064,582
純資産合計	995,418	1,064,582
負債純資産合計	9,092,215	9,274,286

( 2 ) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)
売上高	1,055,695	1,084,228
売上原価	810,186	833,234
売上総利益	245,508	250,994
販売費及び一般管理費	140,482	141,063
営業利益	105,026	109,930
営業外収益		
違約金収入	-	5,961
受取保険金	11,112	4,463
その他	169	838
営業外収益合計	11,281	11,263
営業外費用		
支払利息	60,524	42,613
貸倒引当金繰入額	8,380	-
その他	670	1,925
営業外費用合計	69,574	44,538
経常利益	46,733	76,655
税金等調整前四半期純利益	46,733	76,655
法人税、住民税及び事業税	10,726	11,402
法人税等調整額	421	3,910
法人税等合計	10,304	7,491
四半期純利益	36,428	69,164
親会社株主に帰属する四半期純利益	36,428	69,164

【四半期連結包括利益計算書】  
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)
四半期純利益	36,428	69,164
四半期包括利益	36,428	69,164
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	36,428	69,164
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて)

当第3四半期連結累計期間において、新たな追加情報の発生及び前事業年度の有価証券報告書に記載した情報等についての重要な変更はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

・資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額

	前連結会計年度 (2020年2月29日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年11月30日)
投資その他の資産	8,080千円	7,780千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(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3四半期連結累計期間 (自2019年3月1日 至2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2020年3月1日 至2020年11月30日)
減価償却費	144,982千円	137,228千円

(株主資本等関係)

・前第3四半期連結累計期間(自2019年3月1日 至2019年11月30日)

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	配当の原資
2019年5月28日 定時株主総会	普通株式	2,975	2	2019年2月28日	2019年5月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

・当第3四半期連結累計期間(自2020年3月1日 至2020年11月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの  
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3四半期連結累計期間(自2019年3月1日 至2019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			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
	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	45,166	1,008,443	1,053,610	2,084	-	1,055,695
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	869	869	-	869	-
計	45,166	1,009,313	1,054,480	2,084	869	1,055,695
セグメント利益又は損失( )	36	237,787	237,751	923	131,801	105,026

(注)1. 「その他」区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、店舗運営事業であります。

2. セグメント利益又は損失の調整額 131,801千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 134,300千円及びセグメント間消去2,498千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結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3四半期連結累計期間(自2020年3月1日 至2020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			その他 (注)1	調整額 (注)2	四半期連結損益 計算書計上額 (注)3
	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	143,971	930,295	1,074,266	9,961	-	1,084,228
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	2,224	2,224	-	2,224	-
計	143,971	932,519	1,076,491	9,961	2,224	1,084,228
セグメント利益	300	235,631	235,931	2,280	128,281	109,930

(注)1. 「その他」区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主として店舗運営事業であります。

2. セグメント利益の調整額 128,281千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 131,553千円及びセグメント間消去3,272千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、四半期連結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3四半期連結累計期間 (自 2019年3月1日 至 2019年11月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年3月1日 至 2020年11月30日)
1株当たり四半期純利益	24円48銭	46円48銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	36,428	69,164
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純 利益(千円)	36,428	69,164
普通株式の期中平均株式数(株)	1,487,943	1,487,923

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、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

2021年1月14日

株式会社エスポア

取締役会 御中

### EY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 大橋 正明 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の2020年3月1日から2021年2月28日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2020年9月1日から2020年11月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（2020年3月1日から2020年11月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結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連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結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連結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連結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、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社エスポア及び連結子会社の2020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3四半期連結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. X B R 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。