

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	令和4年10月14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 矢作 和幸
【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】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【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】	取締役経営管理本部長 額田 正道
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式及び新株予約権証券
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 株式 134,550,000円 第3回新株予約権 1,402,200円 新株予約権の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額 148,102,200円
	(注) 行使価額が調整された場合には、新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額は増加または減少します。また、新株予約権証券の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した各新株予約権証券を消却した場合には、新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額は減少します。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【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【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	180,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない提出会社における標準的な株式です。 単元株式数は100株です。

(注) 1. 新規発行新株式(以下、「本新株式」といいます。)の発行については、令和4年10月14日開催の当社取締役会において、発行を承認する決議が行われています。なお、当社代表取締役社長の矢作和幸氏(以下、「矢作和幸氏」といいます。)は当該取締役会の議長を務め、審議に参加しておりますが、本新株式の割当予定先であり、当該発行決議に特別の利害関係を有するため決議には参加していません。

2. 振替機関の名称及び住所
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	180,000株	134,550,000	67,275,000
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	180,000株	134,550,000	67,275,000

(注) 1. 第三者割当の方法により割り当てます。

2. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額の総額であります。

(2)【募集の条件】

(株式会社ミライノバート)

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
734	367	100株	令和4年10月31日	-	令和4年10月31日

(矢作和幸氏)

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
815	407.5	100株	令和4年10月31日	-	令和4年10月31日

(注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

2. 発行価額は、会社法上の払込金額であり、資本組入額は、会社法上の増加する資本金の額であります。

3. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後、払込期日までに割当予定先である株式会社ミライノバート及び矢作和幸氏との間で総数引受契約を締結し、払込期日までに後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとします。

4. 払込期日までに割当予定先との間で総数引受契約を締結しない場合は、本新株式の第三者割当は行われな

こととなります。
5. 株式会社ミライノバートに対しては150,000株、並びに矢作和幸氏に対しては30,000株を割当てる予定です。

(3)【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社エスポア 経営管理本部	名古屋市緑区曽根二丁目162番地

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 難波支店	大阪府大阪市中央区難波5-1-60 なんばスカイオ13階

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行新株予約権証券(第3回新株予約権)】

(1)【募集の条件】

発行数	1,800個(新株予約権1個につき100株)
発行価額の総額	1,402,200円
発行価格	新株予約権1個あたり779円 (新株予約権の目的である株式1株当たり7.79円)
申込手数料	該当事項はありません。
申込単位	1個
申込期間	令和4年10月31日(月)
申込証拠金	該当事項はありません。
申込取扱場所	株式会社エスポア 経営管理本部 名古屋市緑区曽根二丁目162番地
払込期日	令和4年10月31日(月)
割当日	令和4年10月31日(月)
払込取扱場所	株式会社三井住友銀行 難波支店

(注) 1. 第3回新株予約権(以下、「本新株予約権」といいます。)の発行については、令和4年10月14日開催の当社取締役会において、発行を承認する決議が行われています。なお、矢作和幸氏は当該取締役会の議長を務め、審議に参加しておりますが、本新株予約権の割当予定先であり、当該発行決議に特別の利害関係を有するため決議には参加していません。

2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後、払込期日までに割当予定先である株式会社ミライノバート及び矢作和幸氏との間で総数引受契約を締結し、払込期日までに後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとします。

3. 払込期日までに割当予定先との間で総数引受契約を締結しない場合は、本新株式の第三者割当は行われないうこととなります。

4. 本新株予約権の募集は、株式会社ミライノバート及び矢作和幸氏に対する第三者割当の方法によるものといたします。

5. 本新株予約権の目的となる株式の振替機関の名称及び住所

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

(2)【新株予約権の内容等】

新株予約権の目的となる株式の種類	<p>当社普通株式 (完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式である。なお、単元株式数は100株である。)</p>
新株予約権の目的となる株式の数	<p>1. 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権1個の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分(以下、当社普通株式の発行又は処分を「交付」という。)する数は、100株(以下「割当株式数」という。)とする。本新株予約権の目的である株式の総数は、割当株式数に本新株予約権の総数を乗じた数として180,000株とする。但し、下記第2項及び第3項により、割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。</p> <p>2. 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄の規定に従って行使価額(同欄第2項に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整されるものとする。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。</p> $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項第(2)号および第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。</p> <p>4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
新株予約権の行使時の払込金額	<p>1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、本新株予約権の行使に際して出資される財産の本新株予約権1個あたりの価額は、本欄第2項に定義する行使価額に割当株式数を乗じた額とする。</p> <p>2. 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株あたりの価額(以下「行使価額」という。)は、815円とする。但し、行使価額は本欄第3項の規定に従って調整されるものとする。</p> <p>3. 行使価額の調整</p> <p>(1) 当社は、本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times 1 \text{株あたり払込価額}}{1 \text{株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$ <p>(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。</p> <p>本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の有する当社普通株式を処分する場合(無償割当てによる場合を含む。)(但し、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)</p> <p>調整後行使価額は、払込期日(募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。)以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。</p> <p>株式分割により普通株式を発行する場合 調整後の行使価額は、株式の分割のための株主割当日の翌日以降これを適用する。</p>

	<p>本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)を発行又は付与する場合(無償割当ての場合を含む。)</p> <p>調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日(新株予約権の場合は割当日)以降又は(無償割当ての場合は)効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。</p> <p>当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の取得と引換えに下記第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合</p> <p>調整後の行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。</p> <p>(3) 行使価額調整式により算出された調整後の行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式の中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。</p> <p>(4)</p> <p>行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。</p> <p>行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日(当社普通株式に関し終値のない日数を除く。)の名古屋証券取引所ネクスト市場(以下「名古屋証券取引所」という。)における当社普通株式の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てるものとする。</p> <p>行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に株式の割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。</p> <p>(5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。</p> <p>株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。</p> <p>(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
<p>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額の総額</p>	<p>146,700,000円</p> <p>(注) 行使価額が調整された場合には、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額の総額は増加または減少する。また、新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、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額の総額は減少する。</p>
<p>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</p>	<p>1. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の発行価格</p> <p>本新株予約権の行使により発行する場合の当社普通株式1株の発行価格は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」記載の本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額に、行使請求に係る本新株予約権の発行価額の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の割当株式数で除した額と同額とする。</p>

	<p>2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし（計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。）、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額を増加する資本準備金の額とする。</p>
新株予約権の行使期間	<p>令和4年11月1日から令和6年10月31日までの期間とする。但し、「組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項」に定める組織再編成行為をするために本新株予約権の行使の停止が必要である場合は、当社が指定する期間は、本新株予約権を行使することはできない。この場合は、本新株予約権者に対し、行使を停止する期間その他必要な事項を、当該期間の開始日の1ヶ月前までに通知する。</p>
新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所	<p>1. 新株予約権の行使請求の受付場所 株式会社エスポア 経営管理本部 名古屋市緑区曽根二丁目162番地</p> <p>2. 新株予約権の行使請求の取次場所 該当事項はありません。</p> <p>3. 新株予約権の行使請求の払込取扱場所 株式会社三井住友銀行 難波支店</p>
新株予約権の行使の条件	<p>本新株予約権の一部行使はできない。</p>
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	<p>令和4年11月1日以降いつでも、当社は、取締役会により本新株予約権を取得する旨及び本新株予約権を取得する日（以下「取得日」という）を決議することができる。当社は、当該取締役会の決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の2週間前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込金額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。本新株予約権の一部の取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	<p>本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。</p>
代用払込みに関する事項	<p>該当事項はありません。</p>
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編成行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編成行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権に係る新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。</p> <p>(1) 新たに交付される新株予約権の数 新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。</p> <p>(2) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類 再編当事会社の同種の株式</p> <p>(3) 新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数 組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。</p> <p>(4) 新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 組織再編成行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。</p>

(5) 新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、当該新株予約権の取得事由、組織再編成行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券の発行、新たに交付される新株予約権の行使の条件及び新たに交付される新株予約権の譲渡制限
別記「新株予約権の行使期間」、「新株予約権の行使の条件」、「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」、本項、「新株予約権の譲渡に関する事項」、及び、「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」の第2項に準じて、組織再編成行為に際して決定する。

(注) 1. 本新株予約権の行使請求及び払込の方法

本新株予約権を行使請求しようとする本新株予約権者は、当社の定める行使請求書に、自己の氏名又は名称及び住所、自己のために開設された当社普通株式の振替を行うための口座(社債、株式等の振替に関する法律第7章に定める振替口座をいいます。ただし、同法第131条第3項に定める特別口座を除きます。)のコードその他必要事項を記載してこれに記名捺印したうえ、これを上記「(2) 新株予約権の内容等」の表中「新株予約権の行使期間」欄に記載の行使期間中に同表中「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第1項「新株予約権の行使請求の受付場所」に記載の受付場所に提出する方法により行使請求するものとし、かつ、かかる行使請求の対象となった本新株予約権の行使により交付されることとなる当社普通株式の数に行使価額を乗じた金額を現金にて同表中「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第3項「新株予約権の行使請求の払込取扱場所」に記載の当社が指定する口座に振り込むものとします。

2. 本新株予約権の行使の効力発生時期

本新株予約権の行使の効力は、(1)行使請求に必要な書類が上記「(2) 新株予約権の内容等」の表中「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第1項「新株予約権の行使請求の受付場所」に記載の受付場所に到着し、かつ(2)当該本新株予約権の行使に際して出資の目的とされる金銭の全額が同表中「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第3項「新株予約権の行使請求の払込取扱場所」に記載の当社の指定する口座に入金された場合において、当該行使請求書に新株予約権行使請求取次日として記載された日に発生します。

3. 本新株予約権の発行

当社は、本第3回新株予約権にかかる新株予約権証券を発行しません。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
282,652,200	11,877,000	270,775,200

(注) 1. 払込金額の総額は下記を合算した金額であります。

本新株式の発行による払込金額の総額	134,550,000円
本新株予約権の発行価額の総額	1,402,200円
本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額	146,700,000円

2. 行使価額が調整された場合には、新株予約権の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額は増加または減少します。また、新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、新株予約権の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額は減少します。

3. 発行諸費用の内訳は、アドバイザリー費用9,900千円(三田証券株式会社(所在地:東京都中央区日本橋兜町3-11 代表取締役社長 三田邦博))、登記費用712千円、有価証券届出書作成費用451千円、証券代行手数料495千円、割当予定先調査費319千円の合計額です。なお、発行諸費用については概算額であり、変動する可能性があります。

4. 発行諸費用の概算額は、消費税等込みの金額となっております。

(2)【手取金の使途】

<本新株式>

具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
借入金返済資金	80	2022年11月～2022年11月
保有物件修繕費用	42	2022年11月～2023年2月

<本新株予約権の概要>

具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
借入金返済資金	40	2022年11月～2023年12月
保有物件修繕費用	28	2022年11月～2023年12月
運転資金。具体的には、以下の通りです。 () 入居テナントの急な退店に伴う保証金の返還資金として200万円 () 経年劣化や災害等により発生する突発的な修繕費として100万円 () 当社の営業人員や内部管理部門の人員の人件費や採用経費として400万円 () 今後当社の事業運営上更なる運転資金が必要な場合に備えた資金として100万円	80	2022年11月～2023年12月

- (注) 1. 調達資金を実際に支出するまでは、銀行口座にて資金管理いたします。
2. 当社を取り巻く環境に変化が生じた場合等、その状況に応じて、金額又は支出時期は偏りや変更が生じる可能性があります。なお、資金使途等重要な変更があった場合は、法令等に従い適時適切に開示します。
3. 本新株予約権の具体的な使途に関し、本新株予約権の行使により調達した資金につきましては、
、
の順序で優先的に充当する予定です。
4. 上記の保有物件修繕費用は、現時点において修繕の内容や費用が明確になっているものでありますが、
の()運転資金欄の修繕費は、今後予期せぬ突発的な修繕発生に対処するための費用であります。

(資金調達の目的及び理由)

(1) 本第三者割当の目的

当社グループは、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造すること」を企業理念として、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発及び販売事業を行っております。また、不動産事業を開始して以降、一貫して全員参画型の経営体制と少数精鋭集団を確立し、少人数経営が可能なビジネスモデルを構築し、事業を展開しております。

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産の賃貸・管理事業として商業施設の賃貸及び運営管理を中心とした「ストック型ビジネス」の構築のため、BM(ビルメンテナンス)及びPM(プロパティマネジメント)のノウハウを以て、商業施設の付加価値向上を図るための取り組みを行っております。当社グループを取り巻く経営環境といたしましては、新型コロナウイルスのワクチン普及により経済活動の持ち直しがみられたものの、次々と変異ウイルスが発生し、国内外の新型コロナウイルス感染症の拡大は長期化しており、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、当該感染症の感染防止施策に起因した企業の働き方改革により住宅取引が活況を呈する一方で、商業施設においては小売業界や飲食業界の出店意欲が低迷し、総じて厳しい状況が続いております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、住宅分野での開発・販売事業として宅地及び建売物件の販売活動、ならびに中古戸建のリフォーム販売を行うとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動を行いました。

この結果、2022年2月期の業績は、売上高1,483,612千円(前連結会計年度比3.3%増)、営業利益43,464千円(同53.4%減)、経常損失22,988千円(前連結会計年度は経常利益45,093千円)、親会社株主に帰属する当期純損失76,968千円(前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失55,777千円)となりました。

また、当社グループでは、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おりますので、2022年2月期末の借入金総額は7,130,634千円となっており、負債・純資産合計に占める当該借入金残高の割合は81.4%と非常に高い水準にあります。なお、当社の一部の借入については、金融機関との取引条件において、財務制限条項が付されており、具体的には、損益計算書の営業損益を2期連続で損失としないことを義務付けられています。当社グループは、直近2事業年度(2021年2月期及び2022年2月期)におきましては、売

上高は増収傾向が続いており、営業利益は黒字化を維持しているものの、厳しい経営状況が継続しております。

2022年3月以降、新役員人事のもと組織体制を再構築し、事業ポートフォリオの最適化を進めるべく社内改革に着手するなかで、当社の経営課題として、金融機関や債権者との信頼関係を改善するとともに、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、当社のコア事業である不動産の賃貸・管理事業の「ストックビジネス事業」を強化し、収益基盤の確立と拡充を図っていくことが肝要であると考えております。

なお、最優先の経営課題を次のとおり認識しています。

債権者との信頼関係の改善

当社の借入金に関しましては、2016年1月に株式会社三井住友銀行(以下、「S M B C」という)をエージェントとするシンジケートローン契約を締結し、2016年2月期(2016年2月末時点)の借入金残高は8,427百万円でありました。その後、2022年2月期(2022年2月末時点)には同残高は7,183百万円と減少しており、当該期間中に有利子負債1,244百万円を返済しました。当社では、金融機関等の債権者との信頼関係を改善していくことが重要と認識しておりますが、メインバンクであるS M B Cからは、当該シンジケート契約の条件では返済期間が長いとの指摘を受け、クレジットラインの引き下げ(借入金の前倒し返済)を求められており、3年毎のシンジケートローンの契約更新時には、具体的な金額の明示は無いものの、常に返済期限の短縮化を求められている状況にありました(なお、S M B Cからはかかる要請を受けているものの、S M B Cとの書面上の契約に関しては変更は生じておりません。)。また、債権者であり大株主でもあるストック株式会社(以下、「ストック社」という)からは、当社が2022年5月7日付で公表した「当社に対する訴訟の提起に関するお知らせ」の通り、当社名で振り出された約束手形について、当該約束手形に記載された金額の支払いを求めるため訴訟を提起されており、これと併せて、同年10月11日付で公表した「仮差押決定に関するお知らせ」に記載の通り、同社からは当社保有物件に対する仮差押えがなされ、借入金の返済を強く求められています。また当該保有物件はS M B Cが担保権を設定している物件であったことから、仮差押えを契機としてS M B Cからも借入金の早期返済を求める要請は強くなっております。当社は、S M B C及びストック社との信頼関係を改善する一環として、当社所有物件の売却による返済を検討しておりますが、売却交渉には期間を要するため、借入金残額に対しては少額に過ぎませんが現状当社が可能な返済意思を示す手段として、調達した資金の一部を返済に充当することにいたします。

賃貸・管理事業における収益性の向上

商業施設の賃貸及び運営管理を中心とした「ストック型ビジネス」である賃貸・管理事業においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により厳しい経営環境に置かれている小売業や飲食業の商業施設への出店意欲の減退が発生しており、テナントリーシングは今まで以上に困難になっております。また、D X(デジタルトランスフォーメーション)の急速な普及拡大に伴い、小売業態は店舗販売からインターネットショップ販売に大きく変貌している経済環境の中、テナント構成も小売業中心から徐々にサービス業態へと多様化し、実店舗の出店ハードルが年々高まってきております。

このような中、事業収益性の最大化を図るべく、リーシングの強化、契約内容の見直しなどの強化、及び運営管理費用の見直しなども行うことで収益性の向上を図り、中長期的な視点から商業施設の環境整備にも力を入れていきます。これらを相乗的に実施する事で、商業施設の魅力を高め、新規テナントの確保を努めるとともに、既存テナントの退去防止及びコスト管理の徹底により収益の向上を図ってまいります。

そこで、当社は、本第三者割当による資金調達の実施により、既存株主の利益に配慮しながら、当面の必要資金を確実に調達して喫緊の課題である債権者との信頼関係の改善を図りつつ、新型コロナウイルス感染症の拡大以降、経済活動の自粛要請に伴い商業施設への出店ニーズや来客数が減少したことや、2022年以降のエネルギー価格の上昇を起因として当社所有物件の水道光熱費負担が増加したことにより、収益性が低下している既存事業の立て直しに注力し中長期的な企業価値の向上を模索してまいります。

(2) 当該資金調達の方法を選択した理由

当社は、上記「(1) 本第三者割当の目的」に記載した当社の状況を踏まえ、資金調達を行うために、様々な資金調達方法を検討し、以下の「(本資金調達の特徴)」及び「(他の資金調達方法との比較)」に記載されている点を総合的に勘案した結果、本資金調達による資金調達方法が、既存株主の利益に配慮しながらも、当社の必要とする資金調達の確実性が最も高く、現時点において最適な資金調達方法であると判断し、これを採用することを決定いたしました。

(本資金調達の特徴)

メリット

本新株式及び本新株予約権の発行により、証券の発行時に一定の資金を調達することが可能となります。

本新株予約権の目的である当社普通株式数は180,000株で固定されており、株価動向にかかわらず、最大交付株式数が限定されているため、希薄化の規模は限定的です。

本株式による調達資金及び本新株予約権による調達金額はいずれも資本性の資金となるため、財務健全性指標が上昇します。

一部を新株予約権として発行することで、その行使時期は分散されることが見込まれ、短期間に大量の株式を発行する公募増資等とくらべ、当社株式の需給関係への影響を一定程度軽減されることが期待できます。

デメリット

本新株予約権については、新株予約権者による権利行使があつて初めて、行使価額に行使の対象となる株式数を乗じた金額の資金調達がなされます。そのため、本新株予約権の発行当初に満額の資金を調達できるわけではありません。

株価が本新株予約権の行使価額を下回って推移した場合、割当予定先による本新株予約権の行使が期待できないため、資金調達額が当社の想定した額を下回る可能性がございます。

株価が本新株予約権の行使価額を超えている場合でも、割当予定先が本新株予約権を行使するとは限らず、資金調達の時期には不確実性があります。

本新株式の発行及び本新株予約権の行使が進んだ場合、最大360,000株の新株式が交付されるため、既存株式の希薄化が生じます。

(他の資金調達方法との比較)

金融機関からの借入れ

当社の過去の決算状況及び現在の財務状況を鑑みて、金融機関から新規融資を受けることは困難であると判断し、今回の資金調達方法から除外することといたしました。

公募増資

公募増資による株式の発行は、一度に資金調達が可能となるものの、市場環境や当社の現在の業績の状況等を考慮すると、必要な資金が調達できるかは不透明であります。また、公募増資は一般的に株式を発行するまでの準備期間が長く、調達金額に比べてコストも高いこと等から、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

株主割当増資

株主割当増資では、割当予定先である株主の応募率が不透明であり、当社としてどの程度の金額の資金の調達が可能なかの目処を立てることが非常に困難であることから、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

転換社債型新株予約権付社債

転換社債型新株予約権付社債は発行時点で必要額を確実に調達できるという観点ではメリットがありますが、発行後に転換が進まない場合には、当社の負債額が全体として増加し、財務健全性へ悪影響を及ぼすこととなり、今回の資金調達方法として適当でない判断いたしました。また、修正条項付転換社債型新株予約権付社債は相対的に転換の速度が速い傾向にあるものの、転換により交付される株式数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了までに転換により交付される株式総数が確定しないため、株価に対する直接的な影響が大きく株主の皆様へのデメリットが大きいと考えられます。かかるデメリットを考慮した結果、当社としては必要額を確実に調達することよりも、希薄化を抑えた上で不足額が生じた場合には当該不足額を別の方法で調達することが株主の皆様の利益になると考え、修正条項付転換社債型新株予約権付社債も今回の新規調達方法として適当でない判断いたしました。

新株予約権無償割当による増資(ライツ・イシュー)

株主全員に新株予約権を無償で割り当てることによる増資、いわゆるライツ・イシューには当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・イシューと、当社が金融商品取引業者との元引受契約を締結せず新株予約権の行使は株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・イシューがあります。いずれも一般的に株式を発行するまでの準備期間が長いうえ、コミットメント型ライツ・イシューは国内で実施された実績が乏しく、資金調達手法としてまだ十分に確立されておらず、引受手数料等のコストが増大することが予想される点から、また、ノンコミットメント型ライツ・イシューについては、金融商品取引業者との元引受契約の締結がなく必要額の調達の実現可能性が不透明であることから、今回の資金調達方法として適当でない判断いたしました。

社債の発行

社債の発行は、当社の過去の決算状況及び現在の財務状況を鑑みて、引受先を見つけることは困難であると判断し、今回の資金調達方法から除外することといたしました。

以上の検討結果より、今回の本新株式及び本新株予約権の発行の組み合わせが、既存株主の利益に配慮しつつ、当社の必要とする資金調達の確実性が最も高いこと等を総合的に勘案して、本第三者割当による資金調達が現時点において最適な資金調達方法であると判断いたしました。

(調達する手取金の使途)

借入金返済資金

本第三者割当による新株発行により調達する資金から発行諸費用を控除した差引手取金約128百万円のうち、保有物件修繕費用を除いた80百万円をS M B Cからの借入金返済に充当します。また本新株予約権が行使された場合の調達資金からは、40百万円をストーク社からの借入金の返済に充当します。返済資金の算出根拠は、新株発行資金の差引手取総額のうち、保有物件修繕資金である42百万円は急ぎに必要な資金のため、借入返済に充当できる金額は80百万円となります。

また、ストーク社への返済金額は、S M B Cからの借入金残高を比率対比した残高プロラタ方式で算出した結果、40百万円と致しております。これにより借入金返済資金120百万円をS M B C並びにストーク社両社への返済金額と致しました。なお、当該借入金返済資金120百万円に対して、依然として多額の借入残高が残っておりますが、下記「(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した理由」に記載の通り、本新株式及び本新株予約権の発行に係る合理的な希薄化率により計算された調達総額を前提として、他の資金使途への資金充当の必要性も踏まえると、現時点で本新株式及び本新株予約権の発行に関して、借入金の返済に充当できる金額は120百万円が限界だと考えております。

また、返済金を充当する対象の個別借入金について、こちらも残高プロラタ方式の考え方を取り、個別借入金の残高比率に応じて返済金額を配分してまいります。上記の検討経緯を踏まえた各個別借入額については、以下の通りを予定しております。なお、当該返済方法につきましては、S M B Cの方に対しては既に提案をしているものの、現時点においては合意を得られておらず、今後も引続き協議を行って参ります(なお、当該協議の結果、S M B Cとの間で合意を得られる返済金額が80百万円と異なる場合は、「 運転資金」の支出予定額を調整した上で当該返済金額を変更させていただくことを想定しており、その場合の資金使途や支出予定時期の変更内容につきましては、法令等に従い適時適切に開示します。)。この他、借入金残高の基準日は、S M B Cが令和4年9月30日、ストック社は本新株予約権が発行された時点の前月末日時点を想定しており、当該基準日の借入金残高に基づき配分金額を算出致します。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入実行日	2016年1月13日
返済期日	2024年2月28日
当初借入金額	6,199百万円(2022年8月末時点残高:4,678百万円)
利率	全銀協円TIBOR+0.8%
担保	当社保有の商業施設
資金使途	金融機関等からの借入金の返済資金

注:プロラタ方式による返済予定額:76.6百万円

借入先	株式会社三井住友銀行
借入実行日	2020年9月10日
返済期日	2030年9月10日
当初借入金額	80百万円(2022年8月末時点残高:64百万円)
利率	三井住友銀行が短期金融市場などにおいて調達可能な金利+0.7%
担保	無担保
資金使途	運転資金

注:プロラタ方式による返済予定額:1.0百万円

借入先	株式会社三井住友銀行
借入実行日	2020年9月10日
返済期日	2030年9月10日
当初借入金額	100百万円(2022年8月末時点残高:80百万円)
利率	三井住友銀行が短期金融市場などにおいて調達可能な金利+0.7%
担保	無担保
資金使途	運転資金

注:プロラタ方式による返済予定額:1.4百万円

借入先	株式会社三井住友銀行
借入実行日	2020年9月10日
返済期日	2030年9月10日
当初借入金額	80百万円（2022年8月末時点残高：64百万円）
利率	三井住友銀行が短期金融市場などにおいて調達可能な金利+0.7%
担保	無担保
資金使途	運転資金

注：プロラタ方式による返済予定額：1.0百万円

借入先	ストーク株式会社
借入実行日	2019年12月19日
返済期日	2024年2月28日
当初借入金額	678百万円（2022年8月末時点残高：638百万円）
利率	年1.2%
担保	当社保有の商業施設の一部
資金使途	運転資金

注：プロラタ方式による返済予定額：12.4百万円

借入先	ストーク株式会社
借入実行日	2018年1月13日
返済期日	2024年2月28日
当初借入金額	120百万円（2022年8月末時点残高：120百万円）
利率	年1.2%
担保	無担保
資金使途	運転資金

注：プロラタ方式による返済予定額：2.3百万円

借入先	ストーク株式会社
借入実行日	2014年3月28日
返済期日（注）	2024年1月5日
当初借入金額	1,296百万円（2022年8月末時点残高：1,296百万円）
利率	年0.1%
担保	無担保
資金使途	運転資金

注：プロラタ方式による返済予定額：25.3百万円

なお、上表の返済期日について、届出書提出日現在、債権者であるストーク社より、約束手形金請求訴訟を提起されており、仮に当社が当該訴訟で敗訴し、当該借入金の一括弁済を求められた場合、本第三者割当により調達した資金を当該弁済に充てなければならず、資金用途を変更する可能性があります。これにより資金用途を変更した場合は、速やかに法令等に従い適時適切に開示をいたします。

保有物件修繕費用

本第三者割当により調達する資金のうち70百万円については、以下の通り賃貸・管理事業として当社が所有する商業施設5物件の老朽化等による設備等の急を要する修繕費の一部に充当します。

なお下表の4物件(本牧、厚別、上磯、内灘)は、施設の運営を鑑みて早急な修繕工事が必要ですので、本新株式発行による調達資金を充当いたします。また苫小牧物件は、設備の修繕に関して猶予が可能であるため、本新株予約権が行使された際の調達資金により修繕工事を行ってまいります。

物件名	修繕費の充当予定額
本牧物件	本新株式：20.3百万円 本新株予約権：0百万円
厚別物件	本新株式：8.5百万円 本新株予約権：0百万円
上磯物件	本新株式：7.8百万円 本新株予約権：0百万円
内灘物件	本新株式：4.5百万円 本新株予約権：6百万円
苫小牧物件	本新株式：0百万円 本新株予約権：22.8百万円

運転資金

本第三者割当により調達する資金のうち80百万円については、全額運転資金に充当いたします。具体的には、当社所有物件において、入居テナントの急な退店に伴う保証金の返還資金として20百万円、及び経年劣化や災害等により発生する突発的な修繕費として10百万円、並びに当社の営業人員や内部管理部門の人員の人件費や採用経費として40百万円を予定しております。これらの合計額で70百万円となりますが、当社は現在自己資本が低い状況でかつ多額の借入残高が残っており、手元に十分な資金的余裕が無いことから、運転資金に充当する80百万円から70百万円を控除した10百万円につきましては、今後当社の事業運営上更なる運転資金が必要な場合に備えて、払込先の銀行口座にて管理いたします。

また本欄記載の運転資金で充当する修繕費とは、今後予期せぬ突発的な修繕発生に対処するための費用であります。現時点において、必要とする修繕内容や費用が明確になっている修繕につきましては、の保有物件修繕費用に記載しております。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要

(ア) ミライノベート

(1) 名称	株式会社ミライノベート		
(2) 所在地	東京都品川区西五反田七丁目17番7号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 泉 信彦		
(4) 事業内容	グループ子会社管理 投資事業		
(5) 資本金	100,000,000円		
(6) 設立年月日	1937年12月1日		
(7) 発行済株式数	50,081,098株		
(8) 決算期	3月		
(9) 従業員数	(連結) 102名		
(10) 主要取引銀行	静岡中央銀行		
(11) 大株主及び持株比率	NLHD株式会社 18.44% 西村 浩 4.34% ジャパンポケット株式会社 3.81% 藤澤 信義 1.62%		
(12) 直近の有価証券報告書提出日	(有価証券報告書) 事業年度 第121期(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日) 2022年6月29日 関東財務局長に提出 (四半期報告書) 事業年度 第122期第1四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日) 2022年8月10日 関東財務局長に提出		
(13) 当事会社間の関係			
資本関係	該当事項はありません。		
人的関係	該当事項はありません。		
取引関係	該当事項はありません。		
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
連結純資産	15,369,336千円	18,541,213千円	19,821,700千円
連結総資産	29,764,089千円	35,030,093千円	29,013,302千円
1株当たり連結純資産(円)	334.00円	361.07円	391.85円
連結売上高	6,731,412千円	10,510,298千円	7,243,912千円
連結営業利益	1,281,138千円	395,837千円	11,131千円
連結経常利益	435,457千円	586,449千円	106,049千円
親会社株主に帰属する当期純利益	237,773千円	55,899千円	1,415,753千円
1株当たり連結当期純利益(円)	5.40円	1.18円	28.56円
1株当たり配当金(円)	10.00円		3.00円

(イ) 矢作和幸

氏名	矢作和幸
住所	東京都町田市
職業の内容	当社の代表取締役社長

b. 提出者と割当予定先との間の関係

(ア) ミライノベート

出資関係	該当事項はありません。
人事関係	該当事項はありません。
資金関係	該当事項はありません。
技術又は取引等関係	該当事項はありません。

(イ) 矢作和幸

出資関係	提出日現在、当社普通株式190,000株を所有しています。
人事関係	当社の代表取締役社長
資金関係	該当事項はありません。
技術又は取引等関係	該当事項はありません。

c. 割当予定先の選定理由

(ア) ミライノベート

ミライノベートは不動産事業及び太陽光発電事業を中心とした再生可能エネルギーを主軸に、東京証券取引所のスタンダード市場に上場している会社であります。また、2020年より、同社の子会社にて投資事業を開始し、上場株式会社を中心とした純投資を行っております。

当社は、上記「(1) 本第三者割当の目的」に記載した当社の状況を踏まえ、2022年5月以降、割当予定先を検討してまいりました。そのような状況の中、2022年6月7日に三田証券株式会社（以下「三田証券」といいます。）に資金調達について相談したところ、複数の割当先候補の紹介を受け、接触を重ね、検討を行いました。

その結果、2022年6月上旬にミライノベートを紹介いただき、同年6月中旬頃、ミライノベートに対して当社の会社概要や資金ニーズについて面談にて説明を行い、発行条件案について協議を行いました。かかる面談の後、ミライノベートには当社の事業や資金使途についてご理解を頂けたと考えたことから、同年6月下旬頃、当社は同社を割当予定先とする旨を決定し、その旨をミライノベートに伝え、当該方針について同意を得ました。その後現時点におきましてもミライノベートの意向に変更はなく、本新株式及び本新株予約権につきまして引受けをいただく予定です。

その後、ミライノベートと協議を重ねる中で、当社の事業展開及び今後の成長性についてご理解をいただき、且つ本新株式及び本新株予約権の行使により取得する当社株式の保有方針は純投資であり、原則として当社株式を長期保有する意思がないこと、当社の経営に介入する意思や親会社となる意思がないことを加味したうえで、同社を今回の割当先として選定するにいたしました。

(イ) 矢作和幸

当社は、ミライノベートとの協議の過程において、同社より、当社の事業を十分に理解している矢作氏が、代表取締役としてのみではなく、株主として経済的リスクもとることで、当社の価値向上に対するコミットメントを示してほしいとの依頼を受けたため、その旨矢作氏に相談をいたしました。その後、当社は、矢作氏としても当該ミライノベートの意向に同意し、かつ当社の価値向上のために株式を長期保有する目的である旨を確認できたため、同氏を今回の割当先として選定するにいたしました。

d．割り当てようとする株式の数

- (ア) ミライノベートに割り当てる本新株式は150,000株、本新株予約権の目的である株式の総数150,000株の合計で300,000株であります。
- (イ) 矢作和幸氏に割り当てる本新株式は30,000株、本新株予約権の目的である株式の総数30,000株の合計で60,000株であります。

e．株券等の保有方針

(ア) ミライノベート

本新株式及び本新株予約権について、当社とミライノベートの間で継続保有及び預託に関する法的な取り決めはありません。ミライノベートからは、本新株式及び本新株予約権の行使により取得する当社株式の保有方針は純投資であり、原則として当社株式を長期保有する意思がないこと、当社の経営に介入する意思や親会社となる意思がないこと、及び可能な限り市場動向に配慮しながら取得した当社株式を売却していくことを、2022年6月17日付の割当予定先との面談において、当社に対して口頭にて表明しております。

本新株予約権については、本新株予約権の発行要項において、本新株予約権の行使により発行する株式に係る譲渡制限については規定されておきませんが、本新株予約権引受契約において、ミライノベートは、当社取締役会の事前の承認がない限り、本新株予約権を第三者に譲渡することはできない旨を定める予定です。当社取締役会が事前に本新株予約権の譲渡承認を行う場合、前記「a．割当予定先の概要」「f．払込みに要する資金等の状況」及び「g．割当予定先の実態」に記載のと同様に、本人確認及び反社会的勢力と関係を有していないこと、譲渡先について本新株予約権の行使に要する資金の保有状況を確認したうえで、承認を行うこととします。

上記の経路を経て、ミライノベートが本新株予約権を第三者に譲渡することを承認した場合、直ちにその旨並びに譲渡先について本新株予約権の行使に要する資金の保有状況、本人確認及び反社会的勢力と関係を有していないことを確認した手続について適時開示を行います。

なお、当社は、ミライノベートから、ミライノベートが払込期日から2年以内に本件第三者割当により発行される本新株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容を当社に対し書面により報告すること、当社が当該報告内容を名古屋証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定です。

(イ) 矢作和幸

本新株式及び本新株予約権について、当社と矢作和幸氏の間で継続保有及び預託に関する法的な取り決めはありません。矢作和幸氏からは、本新株式及び本新株予約権の行使により取得する当社株式の保有方針は、長期保有であることを、2022年6月中旬の同氏との面談において、同氏より当社に対して口頭にて表明しております。

なお、当社は、矢作和幸氏から、矢作和幸氏が払込期日から2年以内に本件第三者割当により発行される本新株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容を当社に対し書面により報告すること、当社が当該報告内容を名古屋証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を取得する予定です。

f．払込みに要する資金等の状況

(ア) ミライノベート

当社は、ミライノベートが2022年8月10日提出の第122期第1四半期報告書に含まれる連結貸借対照表において、2022年6月30日時点の現金及び預金が10,502,823千円であることを確認し、本新株式及び本新株予約権の発行に係る払込金額並びに本新株予約権の行使に係る払込金額のために必要な資力は十分であると判断しております。

(イ) 矢作和幸

当社は、2022年10月5日時点のインターネットバンキングの画面の写しの提出を受け、本新株式及び本新株予約権の発行に係る払込金額並びに本新株予約権の行使に係る払込金額のために必要な資力は十分であると判断しております。

g. 割当予定先の実態

(ア) ミライノベート

当社は、ミライノベートより、反社会的勢力とは一切関係がないことの説明を受けております。また、ミライノベートは株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)スタンダード市場の上場会社であり、当社は、ミライノベートが東京証券取引所に提出しているコーポレートガバナンス報告書において、警察当局及び外部機関との密な連携を図り、反社会的勢力との関係を一切遮断する等の反社会的勢力排除に向けた指針を定めていることを確認しております。また、過去の新聞記事、WEB等のメディア掲載情報の検索により、ミライノベート及びその役員又は主要株主(主な出資者)が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社名古屋証券取引所に提出しています。

(イ) 矢作和幸氏

当社は、矢作和幸氏は当社代表取締役であることから、WEB等のメディア掲載情報の検索やヒアリング等の方法によって、矢作和幸氏は反社会的勢力とは一切関係がないことを独自に専門の調査機関である株式会社日本商工リサーチ(東京都千代田区神田須田町2丁目9番地5柴田第一ビル5階)に調査を依頼し、確認しており、その旨の確認書を株式会社名古屋証券取引所に提出しています。

2【株券等の譲渡制限】

本株式(本新株予約権の行使により交付される株式を含みます。)について該当事項はありません。

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとします。なお、当社は、割当予定先が本新株予約権の全部又は一部を譲渡する場合には、当社取締役会における承認の前に、譲受人の本人確認、反社会的勢力とかわりがない事の確認、行使に係る払込原資の確認を行った上で、承認の可否を判断する予定です。また、当社取締役会において本新株予約権の譲渡を承認した場合には、その旨を遅滞なく適時開示する予定です。

3【発行条件に関する事項】

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

新株式

(ア) ミライノベート

本新株式の発行価額は、ミライノベートとの協議により、本新株式の発行に係る取締役会決議の前営業日(2022年10月13日)における株式会社名古屋証券取引所が公表した当社普通株式の終値に0.9を乗じた金額である734円と致しました。

取締役会決議の前営業日の終値を基準とした理由につきましては、直近の株価が現在の当社の企業価値を適正に反映していると判断したためです。当該金額を採用することとした理由につきましては、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」(平成22年4月1日 日本証券業協会)に準拠していること、割当予定先は発行決議日から払込期日までの約2週間における株価下落リスクを甘受せざるを得ない立場にあること、本新株式発行によって迅速かつ確実に資金調達を行うこと等も総合的に勘案し、ディスカウント率を含め、割当予定先とも十分に協議の上、本新株式の発行価額を決定いたしました。

なお、本新株式の発行価額は本新株式の発行に係る取締役会決議の前営業日(2022年10月13日)までの直前1ヶ月間の当社普通株式の終値単純平均である825円(小数点以下を四捨五入。以下、株価の計算について同様に計算しております。)に対して、11.03%のディスカウント(小数点以下第三位を四捨五入。以下、株価に対するディスカウント率の数値の計算について同様に計算しております。)、同直前3ヶ月間の終値単純平均である855円に対して、14.15%のディスカウント、同直前6ヶ月間の終値単純平均である890円に対して、17.53%のディスカウントとなる金額です。

また、当社監査役3名(うち3名は社外監査役)からは、本新株式の発行価額は、当社株式の価値を表す客観的な指標である市場価格を基準にしており、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠していることから、割当予定先に特に有利な金額には該当せず、本新株式の発行手続きは適法である旨の意見を得ております。

(イ) 矢作和幸氏

本新株式の発行価額は、本新株式の発行に係る取締役会決議の前営業日(2022年10月13日)における株式会社名古屋証券取引所が公表した当社普通株式の終値である815円といたしました。

取締役会決議の前営業日の終値とした理由につきましては、上記(ア)に記載の内容と同様に直近の株価が現在の当社の企業価値を適正に反映していると判断したためです。

なお、ミライノベートに対する新株式の発行価額とは異なっておりますが、これは矢作和幸氏が当社の代表取締役の立場でもあり中長期的に当社株式を保有する方針であることから、ミライノベートと同様に直近の株価からディスカウントした発行価額によって他の株主から経済的価値の移転を受ける(経済的価値を得る)ようなことは適切ではないと考え、矢作和幸氏に対しては直近の当社普通株式の終値を発行価額とした

上で、当該発行価額を提示したところ、同氏から了承を得ております。また、矢作和幸氏に関しても、当社監査役3名(うち3名は社外監査役)から、本新株式の発行価額は、当社株式の価値を表す客観的な指標である市場価格と同程度であり、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠していることから、割当予定先に特に有利な金額には該当せず、本新株式の発行手続きは適法である旨の意見をいただいております。

本新株予約権

本新株予約権の発行価額は、第三者算定機関である株式会社Stewart McLaren(所在地:東京都港区白金台五丁目9番9号、代表取締役:小幡治)に算定を依頼しました。

当該算定機関は、価格算定に使用する価格算定手法の決定に当たって、境界条件から解析的に解を求めるブラック・ショールズ方程式や格子モデルといった他の価格算定手法との比較及び検討を実施した上で、一定株数及び一定期間の制約の中で段階的な権利行使がなされること、並びに本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本買受契約に定められたその他の諸条件を適切に算定結果に反映できる価格算定手法として、一般的な価格算定手法のうち汎用ブラック・ショールズ方程式を基礎とした数値計算法(モンテカルロ法)を用いて本新株予約権の評価を実施しています。

汎用ブラック・ショールズ方程式を基礎とした数値計算法(モンテカルロ法を含む)は、新株予約権の原資産である株式の価格が汎用ブラック・ショールズ方程式で定義されている確率過程で変動すると仮定し、その確率過程に含まれる標準正規乱数を繰り返し発生させて将来の株式の価格経路を任意の試行回数分得ることで、それぞれの経路上での新株予約権権利行使から発生するペイオフ(金額と時期)の現在価値を求め、これらの平均値から理論的な公正価値を得る手法です。

当該算定機関は、本新株予約権の諸条件、新株予約権の発行決議に先立つ算定基準日である令和4年10月13日における当社普通株式の株価終値815円/株、当社普通株式の価格の変動率(ボラティリティ)68.23%、満期までの期間2.05年、配当利率0.00%、安全資産利子率-0.05%(2.05年間)、当社の行動、割当予定先の行動を考慮して、一般的な価格算定モデルである汎用ブラック・ショールズ方程式を基礎とした数値計算法を用いて、本新株予約権の評価を実施しました。

価値評価にあたっては、当社は、基本的に割当予定先による権利行使を待つものとしています。また、当社に付された取得条項は、割当日以降いつでも、当社は、取締役会決議により、本新株予約権を取得する旨及び本新株予約権を取得する日(以下「取得日」という)を決議することができ、当社は、当該取締役会の決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の2週間前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込金額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができるかと想定しています。

なお、上記のとおり、当社は、株価が一定程度上昇した場合、残存する本新株予約権を全部取得するものと想定しており、当該評価においてはその水準を発行決議時株価の200%以上となった場合と設定しております。発行要項上取得条項は任意コール(ソフトコール)であり、同条項が発動される具体的な株価水準は定められていません。通常任意コールの発動は取得者の収益が正の値を取る場合に行われるため、この発動水準を行使価額の100%と設定する場合もあります。しかし、本新株予約権の算定においてはこの発動水準を保守的に設定し、本新株予約権の割当日以降、金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が、20取引日連続して、当該各取引日における行使価額の200%を超えた場合、当社は、取締役会決議により、本新株予約権を取得する旨及び取得日を決議することができることとしております。当社は、当該取締役会の決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の2週間前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込金額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができるかと想定しています。

発動水準を200%と設定した理由は、当社がより有利な代替資金調達手法を確保することという既存株主の保護の観点を加味し、代替資金調達コストをCAPMと調達金利から10%程度と見積もり、取得条項を発動する株価水準は、行使価額に代替資金調達コストを加えた水準をさらに保守的に設定しました。これは、株価が当該水準を超えた場合、対象新株予約権による資金調達よりも代替の資金調達の方が、調達コストが安価となり、企業が株主価値の最大化のため取得条項を発動することが合理的と考えられるためです。

当社は、当該算定機関が上記前提条件を基に算定した評価額(本新株予約権1個につき779円)を参考に、割当予定先との間での協議を経て、本新株予約権の1個の発行価額を当該評価額と同額の779円としています。また、本新株予約権の行使価額については、本新株予約権の発行に係る取締役会決議日の前営業日(2022年10月13日)の名古屋証券取引所が公表した当社普通株式の終値である815円といたしました。

当社は、本新株予約権の発行価額の決定にあたっては、当該算定機関が公正な評価額に影響を及ぼす可能性のある事象を前提として考慮し、新株予約権の評価額の算定方法として一般的に用いられている汎用ブラック・ショールズ方程式を用いて公正価値を算定していることから、当該算定機関の算定結果は合理的な公正価格であると考えられるところ、発行価額が算定結果である評価額と同額であるため、本新株予約権の発行価額は特に有利な金額には該当せず、適正かつ妥当な金額であると判断いたしました。

また、当社監査役3名(うち3名は社外監査役)からは、本新株予約権の発行価額は、独立した第三者算定機関が新株予約権の評価額の算定手法として一般的に用いられている汎用ブラック・ショールズ方程式を用いて公正価値を算定しており、その公正価値の評価額は適正かつ妥当な価額と判断されるところ、第三者算定機関によって算出された本新株予約権の評価額を踏まえて本新株予約権の払込金額が決定されていることから、本新株予約権の払込金額は、割当予定先に特に有利な金額には該当せず、本新株予約権の発行手続きは適法である旨の意見を得ております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した理由

本第三者割当により割当予定先に対して割り当てられる本新株式数は180,000株(議決権個数1,800個)、及び本新株予約権が全て行使された場合に交付される株式数は180,000株(議決権個数1,800個)であり、2022年10月13日現在の当社発行済株式総数1,524,000株(議決権個数14,877個)に対し23.62%(議決権ベースは24.20%)の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、当社といたしましては、このような希薄化が生じるものの、上記のとおり、本資金調達により調達した資金を上記の資金用途に充当することにより、金融機関との関係性の強化や当社の既存事業基盤の強固を実現することで、当社の中長期的な企業価値及び株主価値の向上を図ることができ、本資金調達はそれに伴う希薄化を考慮しても既存株主の皆様にも十分な利益をもたらすことができると考えていることから、発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断いたしました。

また、本新株式の発行及び本新株予約権全てが行使された場合の最大交付株式数360,000株を行使期間である2年間(495日/年営業日で計算)で売却するとした場合の1日当たりの数量は727株となり、当社株式の過去6ヵ月間における1日当たりの平均出来高1,057株の68.83%であり、これらの売却が市場内にて短期間で行われた場合には、当社の株価に影響を与える恐れがありますが、当社は割当予定先に対して当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行うことを口頭にて確認しております。

4【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	総議決権数 に対する所有議決権数 の割合	割当後の所有 株式数 (千株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合
ストーク(株)	大阪市西区南堀江1丁目11-21	490	32.93%	490	26.52%
(株)ミライノベート	東京都品川区西五反田七丁目17番7号	-	-	300	16.23%
アークホールディングス(株)	東京都渋谷区南平台町15番13号 帝都渋谷ビル3F	300	20.16%	300	16.23%
矢作 和幸	東京都町田市	190	12.77%	250	13.53%
サステナブル有限責任事業組合	東京都渋谷区道玄坂1丁目15-3	89	5.98%	89	4.82%
楠木 哲也	栃木県宇都宮市	74	4.98%	74	4.01%
J P I W合同会社	東京都台東区浅草橋1丁目19-1 祥松ビル	45	3.02%	45	2.44%
植木 秀憲	東京都台東区	40	2.66%	40	2.15%
若杉 精三郎	大分県別府市	39	2.62%	39	2.11%
人見 麻里	埼玉県川越市	25	1.68%	25	1.35%
生澤 良太	東京都新宿区	23	1.51%	23	1.22%
計		1,315	88.34%	1,675	90.61%

(注) 1. 「所有株式数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」につきましては、令和4年8月31日時点の株主名簿を基準に算定しております。

2. 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は小数第3位を四捨五入しております。

3. 「割当後の所有株式数」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、2022年8月31日現在の総議決権数14,877個に、本新株式に係る議決権の数1,800個及び本新株予約権が全て行使された場合において発行される株式に係る議決権の数1,800個を加えて算定しております。

6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

第1【公開買付け又は株式交付の概要】

該当事項はありません。

第2【統合財務情報】

該当事項はありません。

第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約（発行者（その関連者）と株式交付子会社との重要な契約）】

該当事項はありません。

第三部【追完情報】

1．事業等のリスクについて

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後本有価証券届出書提出日（2022年10月14日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（2022年10月14日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

2．臨時報告書の提出

当社は、後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第50期）提出日（2022年5月30日）以降、本有価証券届出書提出日（2022年10月14日）までの間において、以下の臨時報告書を東海財務局長に提出しております。

（2022年6月1日提出）

1 [提出理由]

2022年5月27日開催の当社第50回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、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の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 [報告内容]

(1) 当該株主総会が開催された年月日
2022年5月27日

(2) 当該決議事項の内容

第1号議案 定款一部変更の件

当社の現状の事業内容や今後の事業展開を踏まえ、事業目的について変更を行うものであります。

第2号議案 監査役3名選任の件

日向健太、行木明宏及び宮本武明を監査役に選任するものであります。

第3号議案 会計監査人選任の件

海南監査法人を会計監査人に選任するものであります。

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思表示に係る議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成(個)	反対(個)	棄権(個)	可決要件	決議の結果及び賛成割合(%)
第1号議案	9,120	1	-	(注)1	可決 99.99
第2号議案					
日向 健太	9,120	1	-	(注)2	可決 99.99
行木 明宏	9,120	1	-		可決 99.99
宮本 武明	9,120	1	-		可決 99.99
第3号議案	9,120	1	-	(注)2	可決 99.99

(注)1 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以上を有する株主の出席及び出席した当該株主の議決権の3分の2以上の賛成による。

2 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以上を有する株主の出席及び出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

(4) 議決権の数に株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本株主総会前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主から各議案の賛否に関して確認できた議決権の集計により各決議事項が可決されるための要件を満たし、会社法に則って決議が成立したため、本株主総会当日出席の株主のうち、賛成、反対及び棄権の確認ができていない一部の議決権の数は加算していません。

以上

(2022年7月15日提出)

1 [提出理由]

当社は、2022年5月12日開催の監査役会において、金融商品取引法第193条の2第1項及び第2項の監査証明を行う監査公認会計士等の異動を行うことについて決議いたしましたので、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4の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものがあります。

2 [報告内容]

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

海南監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

仰星監査法人

(2) 当該異動の年月日

2022年5月27日

(3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2021年5月27日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である仰星監査法人は、2022年5月27日開催予定の第50回定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。現在の会計監査人においても会計監査を適切かつ妥当に行われることを確保する体制を十分備えていると判断しておりますが、事業規模に適した監査対応と監査費用の相当性の観点も勘案し、他の監査法人と比較検討してまいりました。その結果、その後任として新たに海南監査法人を会計監査人として選任するものであります。

- (6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見
退任する監査公認会計士等の意見
特段の意見はない旨の回答を得ております。
監査役会の意見
妥当であるとの回答を得ております。

以上

(2022年7月27日提出)

1 [提出理由]

当社は、2022年4月20日付で名古屋地方裁判所において訴訟を提起されましたので、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6号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 [報告内容]

(1) 訴訟の提起があった年月日

2022年4月20日（名古屋地方裁判所）

(2) 訴訟を提起した者の名称、住所及び代表者の氏名

名称：ストーク株式会社

住所：大阪府大阪市西区南堀江一丁目11番21号

代表者の氏名：代表取締役 谷角 学

(3) 訴訟の内容及び損害賠償請求金額

訴訟の内容：約束手形金請求訴訟

相手方は、2022年1月25日に当社名で振り出された約束手形について、当該約束手形に記載された金額の支払いを求めたものであります。

損害賠償請求金額：金1,296,100,000円

以上

(2022年8月1日提出)

1 [提出理由]

当社に対する訴訟について、相手方より申述書が提出され、手形訴訟から通常訴訟に移行しましたので、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6号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 [報告内容]

(1) 訴訟の提起があった年月日

2022年4月20日（名古屋地方裁判所）

(2) 訴訟を提起した者の名称、住所及び代表者の氏名

名称：ストーク株式会社

住所：大阪府大阪市西区南堀江一丁目11番21号

代表者の氏名：代表取締役 谷角 学

(3) 訴訟の内容及び損害賠償請求金額

訴訟の内容：2022年1月25日に当社名で振り出された約束手形について、相手方が当該約束手形に記載された金額の支払いを求めた約束手形金請求訴訟（以下、「本件手形訴訟」といいます。）でありました。

損害賠償請求金額：金1,296,100,000円

(4) 訴訟に関する申述書の提出があった年月日

2022年6月23日

(5) 訴訟の経過及び申述書の内容

当社としては、旧経営陣のもとで行われた、当社名で約束手形が振り出された経緯、内容を調査のうえで、適切に対応してまいりましたが、本件手形訴訟につきまして、2022年6月23日付で、相手方より、通常訴訟に移行したい旨の申述書が名古屋地方裁判所に対して提出されました。そのため、本件手形訴訟は、今後通常手続に移行の上審理及び裁判がなされることとなりました。

以 上

(2022年10月11日提出)

1 [提出理由]

当社及び連結会社の財政状態、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が発生いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 [報告内容]

(1) 当該事象の内容

2022年5月11日付で、ストーク株式会社（以下「ストーク社」といいます。）から手形訴訟（以下「本件手形訴訟」といいます。）を提起され、その後、通常訴訟（以下「本件通常訴訟」といいます。）に移行した上で現在も同社と係争中である訴訟ですが、本件手形訴訟提起前にストーク社が行った不動産仮差押命令申立てに基づき、同年4月25日付で、名古屋地方裁判所より仮差押決定が発せられました。

(2) 仮差押命令を決定した裁判所及び年月日

名古屋地方裁判所 2022年4月25日（当社到達日 2022年5月11日）

(3) 債権者

名称 ストーク株式会社
所在地 大阪市西区南堀江一丁目11番21号
代表者の氏名 代表取締役 谷角 学

(4) 仮差押決定の内容

請求債権の内容及び金額
約束手形金請求権 1,296,100,000円
仮差押物件の目録
当社保有物件

(5) 今後の見通し

当社は、当該仮差押決定を受け、2022年6月27日、名古屋地方裁判所に保全異議の申立て（以下「本件保全異議申立て」といいます。）を行い、同申立ては現在も係属中であります。

なお、今後、本件通常訴訟又は本件保全異議申立てに関して公表すべき事項が生じた場合は、速やかに報告いたします。

以 上

第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第50期)	自 令和3年3月1日 至 令和4年2月28日	令和4年5月30日 東海財務局長に提出
有価証券報告書の 訂正報告書	事業年度 (第50期)	自 令和3年3月1日 至 令和4年2月28日	令和4年9月30日 東海財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第51期第2四半期)	自 令和4年6月1日 至 令和4年8月31日	令和4年10月13日 東海財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを、開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本有価証券届出書の添付書類としております。

第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第六部【特別情報】

第1【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

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

2022年5月27日

株式会社エスポア

取締役会 御中

仰星監査法人

名古屋事務所

指 定 社 員 公認会計士 小出 修平
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 浅井 孝孔
業 務 執 行 社 員

< 財務諸表監査 >

監査意見

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の2021年3月1日から2022年2月28日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社エスポア及び連結子会社の2022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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有形固定資産及び無形固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、2022年2月28日現在、連結貸借対照表に有形固定資産及び無形固定資産8,071,978千円を、連結損益計算書に減損損失43,692千円を計上している。また、有形固定資産及び無形固定資産の減損に関する会計上の見積りの内容については、【注記事項】(重要な会計上の見積り)に記載しており、減損損失の内訳については、【注記事項】(連結損益計算書関係) 2 減損損失に記載している。</p> <p>注記事項(重要な会計上の見積り)に記載されており、会社及び連結子会社は、資産又は資産グループに時価下落や収益性の低下等により減損の兆候がある場合には、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合に減損損失を認識している。減損損失の計上にあたっては帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減少額を減損損失としている。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定評価を基に算定している。</p> <p>これらの資産又は資産グループの正味売却価額の算定における賃料単価、稼働率、還元利回り等の主要な仮定は、不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、固定資産の減損を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社の固定資産の減損に関する内部統制の整備状況及び運用状況を評価した。 ・減損の兆候の把握に関する資料を入手し、減損の兆候について網羅的に把握されているか検討した。 ・正味売却価額の基礎となる不動産鑑定評価について、経営者が利用した外部専門家の適性、能力及び客観性を評価した。 ・経営者が利用した外部専門家である不動産鑑定士への質問、不動産鑑定評価書の閲覧を行い、主要な仮定である賃料単価、稼働率、還元利回り等の設定根拠を把握した。また、利用可能な外部データとの比較及び関連資料の閲覧を行った。 ・取締役会議事録の閲覧や賃貸物件の現場視察を実施し、賃料単価及び稼働率の見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。

その他の事項

会社の2021年2月28日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2021年5月26日付けで無限定適正意見を表明している。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に

注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

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、株式会社エスポアの2022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。

当監査法人は、株式会社エスポアが2022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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

強調事項

内部統制報告書の付記事項に記載されているとおり、会社は2022年3月4日開催の臨時株主総会及び2022年5月27日開催の定時株主総会において、大幅な組織変更を行っている。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・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。

・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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年5月27日

株式会社エスポア

取締役会 御中

仰星監査法人

名古屋事務所

指 定 社 員 公認会計士 小出 修平
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 浅井 孝孔
業 務 執 行 社 員

監査意見

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の2021年3月1日から2022年2月28日までの第50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、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。

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、株式会社エスポアの2022年2月28日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

有形固定資産及び無形固定資産の減損

会社の当事業年度における貸借対照表に有形固定資産及び無形固定資産8,067,370千円を、損益計算書に減損損失40,740千円を計上している。当該事項について、監査人が監査上の主要な検討事項と決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（有形固定資産及び無形固定資産の減損）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の事項

会社の2021年2月28日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2021年5月26日付けで無限定適正意見を表明している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、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に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年10月13日

株式会社エスポア

取締役会 御中

海南監査法人

東京都渋谷区

指 定 社 員 公認会計士 山田 亮
業 務 執 行 社 員指 定 社 員 公認会計士 溝口 俊一
業 務 執 行 社 員

監査人の結論

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2022年3月1日から2023年2月28日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2022年6月1日から2022年8月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2022年3月1日から2022年8月31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、四半期連結キャッシュ・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。

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2022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2四半期連結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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の事項

会社の2022年2月28日をもって終了した前連結会計年度の第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表並びに前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該四半期連結財務諸表に対して2021年10月12日付けで無限定の結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して2022年5月27日付けで無限定適正意見を表明している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。