



2025年2月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月15日

上場会社名 株式会社 エスポア 上場取引所 名
コード番号 3260 URL <http://www.es-poir.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 矢作 和幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 額田 正道 TEL 03-6712-7772
半期報告書提出予定日 2024年10月15日 配当支払開始予定日 -
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年2月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年3月1日～2024年8月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年2月期中間期	106	△83.3	△119	-	△115	-	△128	-
2024年2月期中間期	636	△2.1	196	353.9	180	409.9	1,470	-

(注) 包括利益 2025年2月期中間期 △128百万円 (-%) 2024年2月期中間期 1,470百万円 (-%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年2月期中間期	△73.06	-
2024年2月期中間期	881.41	-

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年2月期中間期	918	54	5.9
2024年2月期	1,141	60	5.2

(参考) 自己資本 2025年2月期中間期 53百万円 2024年2月期 58百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年2月期	-	0.00	-	0.00	0.00
2025年2月期	-	0.00	-	-	-
2025年2月期（予想）	-	-	-	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2025年2月期の連結業績予想（2024年3月1日～2025年2月28日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	921	30.1	△93	-	△91	-	△96	-	△53.85

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無
新規 一社 (社名)、除外 一社 (社名)
- (2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年2月期中間期	1,854,000株	2024年2月期	1,704,000株
② 期末自己株式数	2025年2月期中間期	36,077株	2024年2月期	36,077株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年2月期中間期	1,759,173株	2024年2月期中間期	1,667,923株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	5
中間連結損益計算書	
中間連結会計期間	5
中間連結包括利益計算書	
中間連結会計期間	5
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(重要な後発事象の注記)	7

1. 経営成績等の概況

（1）当中間期の経営成績の概況

当中間連結会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に伴う制限が緩和され、経済活動の正常化が進みました。他方、原材料価格の高騰や円安の進行により物価が上昇しており、またウクライナ情勢も長期化の様相を呈するなど、先行き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いては、ここ数年で、特に新型コロナウイルス感染症の影響により、生活様式や働き方に変化が生じたことで、ニーズがさらに多様化しており、またDX化の動きも加速するなど、大きな転換期を迎えていると言っても過言ではありません。

このような状況のもと、当社グループは、前連結会計年度において、保有商業施設を売却したことから、主力事業である賃貸・管理事業の収益力が低下したため、早期に収益力を向上させることが最重要課題となっております。これを踏まえ、従来の宅地及び建売物件ならびに中古戸建のリフォームの販売（デベロップメント事業）、商業施設の賃貸（ストック事業）、不動産コンサルティング事業の強化を図りながら、ストック事業の拡大を図るべく、時間貸し駐車場事業を開始いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高106,112千円（前年同期比83.3%減）、営業損失119,817千円（前年同期は営業利益196,376千円）、経常損失115,454千円（前年同期は経常利益180,906千円）、親会社株主に帰属する中間純損失128,520千円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益1,470,131千円）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。（なお、セグメント別の売上高にはセグメント間の内部売上高又は振替高が含まれております。）

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。

「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ました。また、2023年11月に着手をした、9区画土地付き太陽光発電物件につきましては、引き続き販売に向け準備を進めております。

「リセール事業」については、引き続き長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の建売及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地の販売を行い、2024年8月に長野県駒ヶ根市（1物件）の売買契約を締結したものの、引き渡しには至らず、当中間連結会計期間において売上高は計上できませんでした。また、2023年8月に仕入れた神奈川県保土ヶ谷区（9区画）の開発物件につきましては、引き続き販売に向け準備を進めております。

この結果、セグメント損失は13,311千円（前年同期はセグメント損失3,163千円）となりました。

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。

当社は、これまで所有していた5物件の商業施設につきまして、北海道苫小牧市（1物件）を除き、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、神奈川県横浜市中区（1物件）、石川県河北郡（1物件）、計4物件の商業施設を、2023年6月に売却いたしました。

他方、昨年購入した神奈川県川崎市高津区の土地を、駐車場用地として賃貸するとともに、2024年4月より、新たな事業として、時間貸し駐車場事業を開始いたしました。

この結果、売上高は101,633千円（前年同期比76.7%減）となり、セグメント損失は27,356千円（前年同期はセグメント利益83,467千円）となりました。

③ 不動産コンサルティング事業

前連結会計年度により開始した不動産コンサルティング事業は、デベロップメント事業やリセール事業を長年にわたり展開してきたノウハウを活かし、旧来の相場を基準とした売り手と買い手を繋ぐだけの仲介ではなく、それぞれの不動産が持つエリアや立地特性などを多様な視点で分析し、また専門的な知見・技術や独自のネットワークを有すパートナーとの提携により、それぞれの不動産が有す潜在的な価値を最大限まで引き出し、最適な価格で取引を実現することをコンセプトとしております。

当中間連結会計期間においては、相談事案はございましたが、通常の仲介にて成約をしたため、売上高並びにセグメント利益を計上しておりません（前年同期は売上193,152千円並びにセグメント利益193,152円）。

なお、不動産コンサルティング事業における原価及び販管費について、現時点では人件費のみを想定しておりますが、当中間連結会計期間においては、開発・販売事業及び賃貸・管理事業と兼務であり、不動産コンサルティング事業単独で人件費を計上しなかったため、売上高とセグメント利益は同額となっております。

④ 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及び不動産仲介事業であります。

店舗運営事業につきましては、神奈川県横浜市中区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）の2物件において、連結子会社の株式会社リユニオンが店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は8,139千円（前年同期比20.6%減）となり、セグメント利益は466千円（前年同期比90.8%減）となりました。

（2）当中間期の財政状態の概況

当中間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て222,890千円減少の918,168千円となりました。主に現金及び預金の減少365,155千円及び有形固定資産の増加90,193千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216,620千円減少の864,146千円となりました。これは主に未払消費税等の減少254,991千円及び修繕引当金の計上32,800千円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て6,270千円減少の54,021千円となりました。これは主に新株予約権の行使に伴う資本金及び資本準備金の増加、また親会社株主に帰属する中間純損失の計上によるものであります。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年2月期の連結業績予想につきましては、本日（2024年10月15日）に公表いたしました「連結業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

（4）継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前連結会計年度において、マイナスの営業キャッシュ・フローを計上し、当中間連結会計期間においてもマイナスの営業キャッシュ・フローを計上したことから、継続企業の前提に疑義を生じさせる事象又は状況が存在しているものと認識しております。

このような事象又は状況を解消するため、開発・販売事業においては、在庫宅地や建売を対象として一層の販売強化を図るとともに、エリアごとに価格トレンドや顧客ニーズの再分析を行い、必要に応じ、販売価格や販売手法を見直すことにより、早期の販売を図ってまいります。また賃貸・管理事業においては、デッドスペースの積極的な活用を図り、また原価の見直しを図るとともに、商業施設については募集賃料の、時間貸し駐車場については単位料金や最大料金の更なる適正化を図ることで、収益改善に努めてまいります。

資金面においては、当中間連結会計期間末において264,797千円の現金及び預金の残高を有しており、当面の事業資金を確保していることから当社グループの資金繰りに重要な懸念はありません。

以上のことから、現時点では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ものと判断しております。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年2月29日)	当中間連結会計期間 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	629,953	264,797
売掛金	3,783	15,921
商品	—	8,000
販売用不動産	159,967	150,898
仕掛販売用不動産	111,965	115,558
その他	31,358	72,494
流動資産合計	937,028	627,671
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3,383	11,948
土地	191,131	191,131
その他（純額）	388	82,015
有形固定資産合計	194,902	285,096
無形固定資産	771	771
投資その他の資産	8,356	4,628
固定資産合計	204,030	290,496
資産合計	1,141,059	918,168
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	99
1年内返済予定の関係会社長期借入金	14,400	14,400
修繕引当金	—	32,800
未払消費税等	254,991	—
その他	28,093	29,064
流動負債合計	297,584	76,363
固定負債		
長期借入金	2,500	2,500
関係会社長期借入金	727,300	720,100
長期預り敷金保証金	53,382	58,810
資産除去債務	—	6,372
固定負債合計	783,182	787,782
負債合計	1,080,767	864,146
純資産の部		
株主資本		
資本金	919,075	980,784
資本剰余金	72,075	133,784
利益剰余金	△915,717	△1,044,238
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	58,889	53,787
新株予約権	1,402	233
純資産合計	60,291	54,021
負債純資産合計	1,141,059	918,168

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
 (中間連結損益計算書)
 (中間連結会計期間)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
売上高	636,602	106,112
売上原価	331,817	143,059
売上総利益又は売上総損失(△)	304,785	△36,947
販売費及び一般管理費	108,409	82,870
営業利益又は営業損失(△)	196,376	△119,817
営業外収益		
受取保険金	5,764	4,192
違約金収入	—	3,980
その他	888	983
営業外収益合計	6,653	9,156
営業外費用		
支払利息	18,580	4,456
その他	3,542	336
営業外費用合計	22,122	4,793
経常利益又は経常損失(△)	180,906	△115,454
特別利益		
固定資産売却益	1,399,440	—
特別利益合計	1,399,440	—
特別損失		
減損損失	83,156	—
固定資産除却損	—	2,556
投資有価証券評価損	—	9,999
特別損失合計	83,156	12,556
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	1,497,190	△128,010
法人税、住民税及び事業税	2,256	510
法人税等調整額	24,802	—
法人税等合計	27,059	510
中間純利益又は中間純損失(△)	1,470,131	△128,520
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失(△)	1,470,131	△128,520

(中間連結包括利益計算書)
 (中間連結会計期間)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
中間純利益又は中間純損失(△)	1,470,131	△128,520
中間包括利益	1,470,131	△128,520
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,470,131	△128,520
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失(△)	1,497,190	△128,010
減価償却費	47,082	6,723
固定資産売却益	△1,399,440	—
減損損失	83,156	—
固定資産除却損	—	2,556
投資有価証券評価損益(△は益)	—	9,999
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	363
修繕引当金の増減額(△は減少)	—	32,800
受取利息及び受取配当金	△3	△34
受取保険金	△5,764	△4,192
支払利息	18,580	4,456
売上債権の増減額(△は増加)	49,443	△12,137
棚卸資産の増減額(△は増加)	△116,327	△2,524
工事未払金の増減額(△は減少)	△18,877	△0
未払金の増減額(△は減少)	△12,749	△1,478
未払又は未収消費税等の増減額	259,194	△266,523
前受金の増減額(△は減少)	△62,930	836
長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)	△493,411	878
その他	66,384	△30,585
小計	△88,473	△386,873
利息及び配当金の受取額	3	34
利息の支払額	△14,465	—
保険金の受取額	5,764	4,192
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△3,049	1,420
営業活動によるキャッシュ・フロー	△100,220	△381,226
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△13,030	△92,619
有形固定資産の売却による収入	6,687,475	—
定期預金の払戻による収入	100,000	—
敷金及び保証金の差入による支出	△545	△1,972
敷金の回収による収入	—	612
投資有価証券の取得による支出	—	△5,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,773,900	△98,979
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△4,790,593	—
関係会社長期借入金の返済による支出	△1,298,500	△7,200
割賦債務の返済による支出	△13,734	—
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	122,250
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,102,828	115,050
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	570,852	△365,155
現金及び現金同等物の期首残高	395,447	629,953
現金及び現金同等物の中間期末残高	966,299	264,797

（4）中間連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

第3回新株予約権の権利行使に伴う新株の発行により、当中間連結会計期間において、資本金及び資本剰余金がそれぞれ61,709千円増加しております。この結果、当中間連結会計期間末において資本金が980,784千円、資本剰余金が133,784千円となっております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。