

【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】	2020年5月29日
【事業年度】	第48期（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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】

(1) 連結経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2016年2月	2017年2月	2018年2月	2019年2月	2020年2月
売上高 (千円)	-	-	-	1,461,080	1,397,053
経常利益 (千円)	-	-	-	86,074	63,040
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	-	-	-	29,019	106,183
包括利益 (千円)	-	-	-	29,019	106,183
純資産額 (千円)	-	-	-	1,104,595	995,418
総資産額 (千円)	-	-	-	9,455,921	9,092,215
1株当たり純資産額 (円)	-	-	-	742.36	669.00
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (円)	-	-	-	19.50	71.36
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	-	11.7	10.9
自己資本利益率 (%)	-	-	-	2.7	10.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	20.26	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	141,630	310,305
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	134,688	117,607
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	-	198,779	333,743
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	-	139,040	233,209
従業員数 (人)	-	-	-	5	5
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 1. 第47期連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、それ以前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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第47期は、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。

4. 第48期の株価収益率については、親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2016年 2 月	2017年 2 月	2018年 2 月	2019年 2 月	2020年 2 月
売上高 (千円)	1,513,304	1,600,567	1,552,828	1,460,688	1,394,153
経常利益又は経常損失 (千円)	194,060	103,241	97,455	87,030	57,983
当期純利益又は当期純損失 (千円)	194,478	45,475	82,428	30,020	109,787
資本金 (千円)	851,800	851,800	851,800	851,800	851,800
発行済株式総数 (株)	1,524,000	1,524,000	1,524,000	1,524,000	1,524,000
純資産額 (千円)	955,111	1,000,587	1,083,015	1,105,596	992,814
総資産額 (千円)	10,340,889	9,803,414	9,733,531	9,456,707	9,078,896
1株当たり純資産額 (円)	641.89	672.46	727.85	743.03	667.25
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	5.0 (-)	2.0 (-)	- (-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (円)	131.19	30.56	55.40	20.18	73.78
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	9.2	10.2	11.1	11.7	10.9
自己資本利益率 (%)	18.5	4.7	7.9	2.7	10.5
株価収益率 (倍)	-	14.07	9.37	19.57	-
配当性向 (%)	-	-	9.0	9.9	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	252,337	267,628	442,037	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,676	129,175	101,511	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	120,078	395,479	199,985	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	189,013	190,338	330,878	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	6 (-)	6 (-)	5 (-)	5 (-)	5 (-)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	69.5 (86.8)	96.4 (105.0)	117.5 (123.5)	90.1 (114.8)	115.0 (110.6)
最高株価 (円)	1,015	540	572	890	640
最低株価 (円)	235	251	362	334	394

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第44期は、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。また、第45期、第46期及び第47期は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。さらに、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。

3. 第44期及び第48期の株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4. 第47期から連結財務諸表を作成しているため、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

5. 最高株価・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【沿革】

当社の前身企業は、1972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、1998年9月に株式会社ゲオホールディングス（2011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、2005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) 2002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
2003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
2003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
2003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
2004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
2005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) 2005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
2005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）
2005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
2005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
2005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
2006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
2006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
2007年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始
2008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）
2008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）
2010年10月	神奈川県横浜市にてストック事業を開始
2011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
2011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し、当社は株式会社ゲオホールディングスの子会社より離脱
2012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
2013年12月	本店を愛知県名古屋市千種区から愛知県名古屋市緑区に移転
2018年5月	100%子会社株式会社ネオフリークを設立

3【事業の内容】

当社グループは、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、当社グループ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。

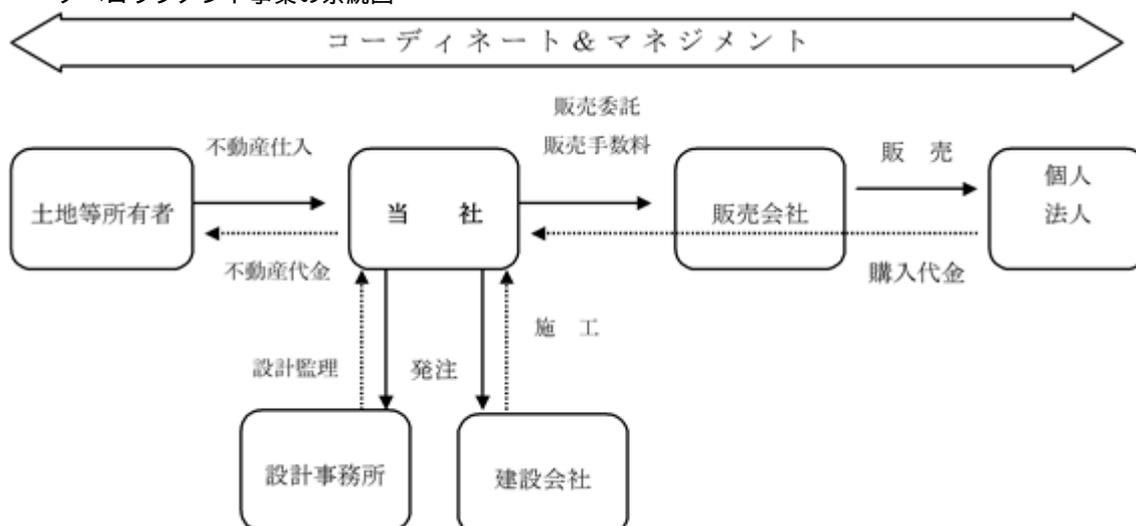
当社グループの事業セグメントは、「開発・販売事業」、「賃貸・管理事業」及び「店舗運営事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

(1) 開発・販売事業

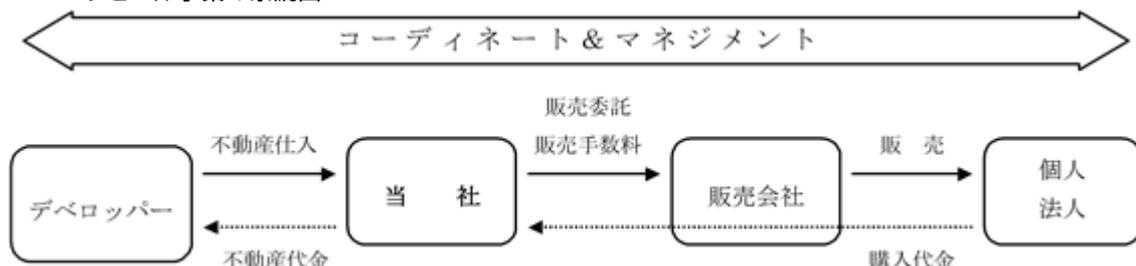
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

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



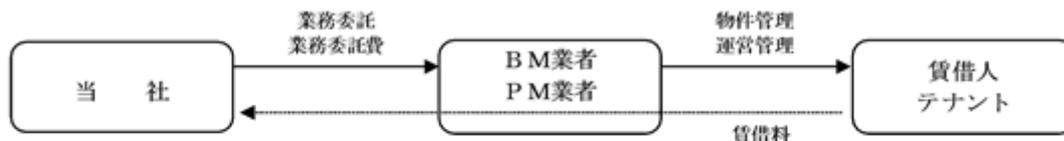
(2) 賃貸・管理事業

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、当社所有の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。

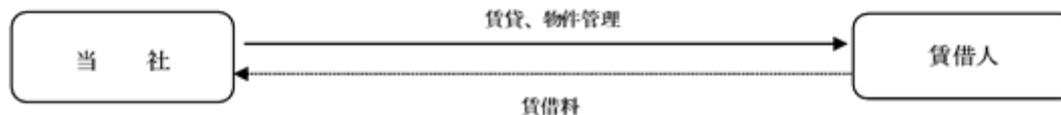
なお、当社子会社は、当該商業施設の一部においてテナントして店舗運営事業を営んでおります。

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。

(3) 店舗運営事業

店舗運営事業は、当社が所有する土地や建物等を株式会社ネオフリーク(連結子会社)によりテナント運営を行う事業であります。

4【関係会社の状況】

2020年2月29日現在

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合又は被所有 割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) ストーク株式会社	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	被所有 32.93	資金の借入 役員の兼任1名
合同会社サクセスインベ ストメント	東京都中央区	3,000	資産運用業	被所有 30.18	
(連結子会社) 株式会社ネオフリーク (注)	名古屋市緑区	5,000	店舗運営事業 賃貸・管理事業	100.00	資金の貸付 役員の兼任2名 設備賃貸

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年2月29日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
開発・販売事業、賃貸・管理事業及び店舗運営事業	4
全社(共通)	1
合計	5

- (注) 1. 従業員数は、就業人数であります。
2. 当社従業員1名が子会社役員を兼任しております。

(2) 提出会社の状況

2020年2月29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)
5	48.7	11.7	8,100

セグメントの名称	従業員数(人)
開発・販売事業、賃貸・管理事業及び店舗運営事業	4
全社(共通)	1
合計	5

(注) 従業員数は、就業人員であります。

(3) 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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造してまいります」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。

今後につきましても、「コーディネート&マネジメントの強化・拡大」を経営方針に掲げるとともに、事業ポートフォリオの組み替えによる企業価値の最大化を図ってまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、不動産事業開始以降、一貫して少人数経営が可能なビジネスモデルを構築し、事業展開しております。

今後も全員参画型経営体制を一層強化して少数精鋭集団を確立し、「1人当たり営業利益業界 1」を目指してまいります。

(3) 経営環境

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、リーマンショック以降、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」を強化してまいりました。

しかし、世界的なITの発展に伴い、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で、当社収益の要となる商業施設につきましては、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変化し、さらに実店舗の出店ハードルが年々高まってきております。

さらに今後においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大に伴う、国内経済や世界経済の減速は必至となり、不動産業界においても当該感染症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出店意欲の減退が予想され、商業施設におけるテナントリーシングは今まで以上に困難になることが予想されます。

このような経営環境のもと、商業施設の稼働率維持及び向上に向けた取り組みが一層必要になってまいりました。一方で既存の事業をベースとしてさらに飛躍するためには、開発・販売事業における収益向上に注力するとともに、新たな収益源となる新規事業を模索する必要性が生じてまいりました。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、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。

子会社を活用したグループ価値の最大化

子会社株式会社ネオフリークにおいて店舗運営事業及び賃貸・管理事業を推進し、企業グループ収益の拡大を図ってまいります。

2【事業等のリスク】

当社グループ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、当社グループ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、当社グループ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、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

(1) 法的規制について

当社グループ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（3）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、当社グループ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

2005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2007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、2007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、当社グループ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

2006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、2007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、当社グループ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5名、監査役4名、従業員5名の小規模組織であり、また、当社子会社は当社役職員の兼任により運営しているため、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はありますが、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、当社グループの業務に支障をきたす可能性があります。

(4) 有利子負債への依存度及び資金調達について

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、2020年2月期末の借入金総額は7,337,846千円と多額の有利子負債残高であり、負債・純資産合計に占めるその割合は80.7%と非常に高い水準にあります。また、少数の金融機関等から資金調達を行っており、一部の借入金に財務制限条項が付されております。

今後は、新たな金融機関の開拓を始め、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。金融情勢の変化等により市場金利が上昇した場合、外部環境の変化や当社の信用力の低下等により当社の希望する条件での資金調達ができない等の制約を受けた場合及び財務制限条項に抵触した場合は、当社グループの業績及び財政状態並びに資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

(5) 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社グループ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、当社グループの業績に悪影響を与える可能性があります。

(6) 業務委託について

当社グループは、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、取引関係等に变化が生じた場合には、当社グループ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、工事着工後においても、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、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 不動産引渡し時期等による業績の変動について

当社グループの売上計上基準は、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、当社グループの業績が変動する可能性があります。

(8) 瑕疵担保リスクについて

当社グループは、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、2006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。

(9) 土壌汚染等の対策について

当社グループ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、使用履歴上は問題の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、もって当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 保有する資産について

当社グループ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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 気候変動・自然災害について

地球温暖化等の気候変動により、過去経験したことのないような自然災害(地震・洪水・豪雨等)の発生頻度が著しく高まるなか、当社所有商業施設の資産毀損が発生し、資産価値や担保価値が低下するリスクがあります。

当該自然災害により、商業施設の事業存続が不可能となった場合、大規模修繕工事を要した場合、ならびに一時的な休業によるテナントへの営業補償等が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 感染症・テロ等について

国内外で発生する可能性のある感染症やテロ等は人々の消費行動を控えたり、消費者心理を低下させる最も懸念すべきリスクであります。

パンデミックに及んでいる新型コロナウイルス感染症の感染拡大により商業施設の営業活動が制限され、テナントの家賃滞納や大幅な減額措置等を講じた場合、ならびにテナントが退店し稼働率が低下した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3【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) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の経済政策や日銀の金融政策を背景に、緩やかな回復基調が続いておりましたが、2019年10月に実施された消費税率引き上げによる消費者マインドの低迷、さらには中国湖北省武漢市より発生した新型コロナウイルス感染症が世界各国に広がり、国内経済のみならず世界経済に与える影響が計り知れないものとなってまいりました。

このような状況のもと、当社グループは開発・販売事業として宅地開発1物件及びリセール住宅1戸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。

売上高、営業利益及び経常利益は、主に開発・販売事業における宅地及び建売販売の不振により、前連結会計年度に対して減収減益となりました。また、親会社株主に帰属する当期純損失は、北海道苫小牧市に所有する商業施設において主要テナントの退店が決定し、当該商業施設における固定資産評価の減少分として減損損失157,917千円を計上したことから、前連結会計年度に対して大幅減益となりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,397,053千円（前年同期比4.4%減）、営業利益132,436千円（前年同期比14.1%減）、経常利益63,040千円（前年同期比26.8%減）、親会社株主に帰属する当期純損失106,183千円（前年同期は親会社株主に帰属する当期純利益29,019千円）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。

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。

当連結会計年度は、これまでに引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売、ならびに前連結会計年度より着手した長野県伊那市のリセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地1区画及びリセール住宅1戸の引渡しを行いました。

この結果、売上高は45,171千円（前年同期比45.8%減）となり、セグメント損失は7,426千円（前年同期はセグメント利益974千円）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。

当連結会計年度は、消費税率の引き上げや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、商業施設への来客数減少が顕著となりました。

この結果、売上高は1,347,505千円（前年同期比2.1%減）となり、セグメント利益は314,998千円（前年同期比2.9%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、店舗運営事業であります。

現在、当社の所有する、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、株式会社ネオフリーク（連結子会社）が店舗運営事業を行っております。

当連結会計年度は、石川県河北郡の物件にて、スケボーパークの営業を開始しております。

この結果、売上高は4,375千円（前年同期比698.4%増）となり、セグメント損失は879千円（前年同期は613千円の損失）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は前連結会計年度末に対して94,169千円増加の233,209千円となりました。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、獲得した資金は310,305千円（前年同期は141,630千円の獲得）となりました。これは主に減価償却費193,968千円及び減損損失157,917千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、獲得した資金は117,607千円（前年同期は134,688千円の使用）となりました。これは有形固定資産の取得による支出32,390千円及び担保預金の払戻による収入150,000千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、使用した資金は333,743千円（前年同期は198,779千円の使用）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。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは、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。

b. 受注実績

当社グループは、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。

c. 販売実績

当連結会計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	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	前年同期比(%)
開発・販売事業(千円)	45,171	45.8
賃貸・管理事業(千円)	1,349,314	2.0
その他(千円)	4,375	698.4
調整額(千円)	1,808	-
合計(千円)	1,397,053	4.4

(注) 1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社トライアルカンパニー	260,914	17.9	269,085	19.2

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は次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、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの財務諸表は、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。この連結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。

財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、前連結会計年度末に対して82,642千円減少の677,542千円となりました。主な要因は、現金及び預金の減少55,830千円及び販売用不動産の減少29,044千円であります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、前連結会計年度末に対して281,062千円減少の8,414,673千円となりました。主な要因は、北海道苫小牧市内に所有する商業施設の減損損失計上による有形固定資産の減少157,917千円及び有形固定資産の減価償却による減少193,905千円であります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、前連結会計年度末に対して48,875千円増加の348,953千円となりました。主な要因は、その他に含まれる1年内返済予定預り保証金の増加23,818千円及び未払消費税の増加16,676千円であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、前連結会計年度末に対して303,403千円減少の7,747,844千円となりました。主な要因は、長期借入金の返済による減少299,753千円であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の合計は、前連結会計年度末に対して109,177千円減少の995,418千円となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純損失の計上による減少であります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当期連結会計年度の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

(3) 経営成績の分析

(売上高、売上総利益)

当連結会計年度は、開発・販売事業として、神奈川県横須賀市(1物件)の宅地及び建売販売、ならびに長野県伊那市のリセール住宅(1戸)の販売を行い、宅地1区画及びリセール住宅(1戸)を引き渡しました。

また、賃貸・管理事業として、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、売上高は前連結会計年度に対して64,026千円減少の1,397,053千円となりました。これは主に開発・販売事業の販売不振による減少であります。

売上総利益は、前連結会計年度に対して17,600千円減少の317,148千円となりました。また、売上総利益率は0.2ポイント減少の22.7%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、前連結会計年度に対して4,136千円増加の184,711千円となりました。これは主に増減員に伴う人件費の差額によるものであります。

(営業利益)

営業利益は、前連結会計年度に対して21,736千円減少の132,436千円となりました。

なお、従業員1人当たりの営業利益は、前連結会計年度に対して4,347千円減少の26,487千円であります。

(営業外収益・費用及び経常利益)

営業外収益は、前連結会計年度に対して1,966千円増加の16,358千円となりました。これは主に受取設備負担金の計上によるものであります。

営業外費用は、前連結会計年度に対して3,265千円増加の85,754千円となりました。これは主に貸倒引当金繰入額の計上によるものであります。

この結果、経常利益は前連結会計年度に対して23,034千円減少の63,040千円となりました。

(税金等調整前当期純損失)

当連結会計年度の決算におきまして、当社が北海道苫小牧市に所有する商業施設において主要テナントの退店が決定し、当該商業施設における固定資産評価の減少分として減損損失157,917千円を計上したことから、前連結会計年度に対して146,576千円減少し、税金等調整前当期純損失94,876千円となりました。

(親会社株主に帰属する当期純損失)

税金等調整前当期純損失から法人税等の税負担を加減算した結果、親会社株主に帰属する当期純損失は、106,183千円となりました。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当連結会計年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、「第一部 企業情報 第2 事業の状況 3 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) キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(資金需要)

当社グループの資金需要は、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等により調達しており、当連結会計年度末現在の借入金の残高は、7,337,846千円であります。

(財務政策)

当社グループ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することで資金調達手段の多様化の取り組むとともに自己資本を充実させ、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) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第一部 企業情報 第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

4【経営上の重要な契約等】

(1) シンジケートローン契約

当社グループは、2016年1月13日付にて、以下のシンジケートローン契約（以下、「シンジケートローン契約」）を締結しております。

用途

既存借入金の借換資金

借入先の名称

株式会社三井住友銀行

借入金額、借入条件（利率、返済条件等）

6,199,500千円

日本円TIBOR + 0.8%

2016年1月末日より

1ヶ月毎元金均等返済

借入の実施時期、返済期限

2016年1月13日

2020年12月末日

アレンジメントフィー

196,000千円

担保提供資産又は保証の内容

当社賃貸不動産

担保預金（普通預金）

財務制限条項

下記条項に抵触した場合、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

・損益計算書の営業損益を2期連続（初回を2015年2月期及び2016年2月期の2期とする）で損失としない。

(2) シンジケートローン契約借入条件の変更

借入条件の変更の旨及び目的

当社は資金繰りの安定化を図るため、上記シンジケートローン契約に関して、2019年12月30日付けで変更合意書を締結いたしました。また、借入先2社との金銭消費貸借契約及び当座貸越契約に関して、2019年12月19日付で変更確認書を締結いたしました。

借入先の名称

株式会社三井住友銀行、他2社

条件変更の内容

シンジケートローン契約については、借入条件変更前の返済期限2020年12月末日を2023年12月末日に変更し、2021年1月から月額返済額を増額いたします。

金銭消費貸借契約については、返済期限を2024年2月に変更し、2020年1月から月額返済額を減額し、金利を引き下げております。

当座貸越契約については、返済期限を2024年1月に変更し、2020年1月から金利を引き下げております。

実施時期

変更合意書締結日は2019年12月30日であり、変更確認書締結日は2019年12月19日であります。

条件変更による影響

の借入条件の条件変更により、借入金返済額、利息支払額が減少する予定であります。

その他重要な特約等

a. 財務制限条項

下記条項に抵触した場合、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

・損益計算書の営業損益を2期連続で損失としない。

b. 担保預金（普通預金）

当該借入条件の変更に伴い、同行の承諾を受け、担保預金残高の一部に関しては担保解除、残額については当該借入金の返済に充当しております。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資の総額は74,900千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業における一部商業施設の設備交換工事等であります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

主要な設備は、以下のとおりであります。

2020年2月29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)
			建物及び構築物	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	244,913	598,870 (45,768.14)	-	843,783	-
賃貸用不動産 (札幌市厚別区)	賃貸・管理事業	商業施設	233,497	461,367 (19,408.06)	-	694,864	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	賃貸・管理事業	商業施設	100,967	168,322 (65,955.98)	-	269,300	-
賃貸用不動産 (石川県河北郡内灘町)	賃貸・管理事業 店舗運営事業	商業施設	191,722	112,388 (75,215.30)	-	304,111	-
賃貸用不動産 (横浜市中区)	賃貸・管理事業	商業施設	1,303,343	4,969,562 (8,963.71)	3,247	6,276,153	-

(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。

(2) 国内子会社

2020年2月29日現在

会社名	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)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)ネオ フリーク	賃貸用不動産 (横浜市中区)	店舗運営事業	倉庫内装設備	4,913	-	311	5,224	-

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) (2020年2月29日)	提出日現在発行数(株) (2020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	1,524,000	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】

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、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。

(2009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、2009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	2009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。

【ライツプランの状況】

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)
2015年3月1日～ 2016年2月28日まで (注)	6,000	1,524,000	3,000	851,800	-	4,800

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2020年2月29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)	-	1	7	12	-	-	292	312	-
所有株式数 (単元)	-	155	383	9,945	-	-	4,754	15,237	300
所有株式数の 割合(%)	-	1.02	2.51	65.27	-	-	31.20	100.00	-

(注) 自己株式36,077株は、「個人その他」に360単元及び「単元未満株式の状況」に77株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2020年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 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	32.93
合同会社サクセスインベストメント	東京都中央区日本橋馬喰町2丁目5番12号 6F	449,000	30.18
楠木 哲也	栃木県宇都宮市	76,100	5.11
大藪 英勝	名古屋市千種区	70,000	4.70
平尾 昌弘	東京都練馬区	54,500	3.66
若杉 精三郎	大分県別府市	42,000	2.82
株式会社和円商事	東京都中央区日本橋久松町9番12号	40,000	2.68
a uカブコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号 経団連会館6階	22,700	1.52
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.41
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10号	15,500	1.04
計	-	1,280,800	86.08

(注) 1. 前事業年度末において主要株主であったリーディング証券株式会社は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

2. 前事業年度末において主要株主でなかった合同会社サクセスインベストメントは、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年2月29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2月29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【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	36	18,360
当期間における取得自己株式	-	-

(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	36,077	-	36,077	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2020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。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

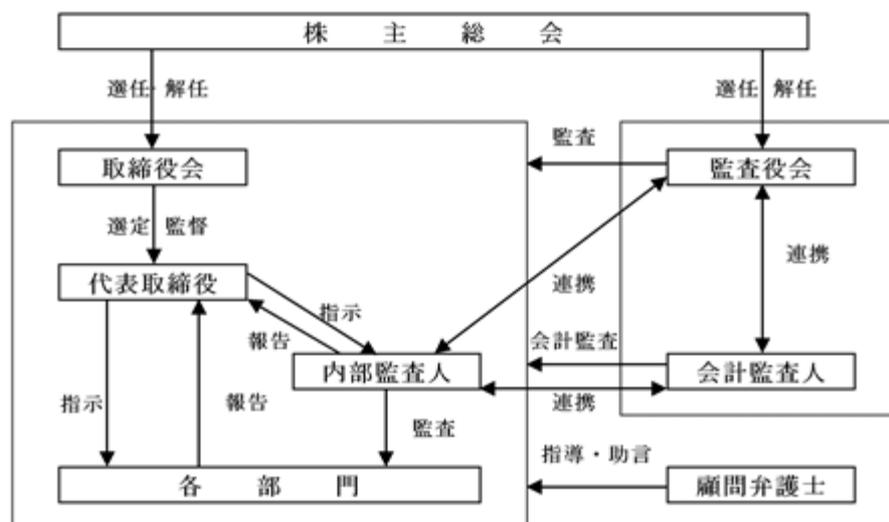
当社は、コーポレートガバナンスの体制を整備し、必要な施策を適宜実施していくことを経営上の最も重要な課題の一つに位置付けております。

当社の取締役会是有価証券報告書提出日現在、取締役5名で構成され、経営に関する基本的な事項や重要な業務執行を行うとともに、各取締役の業務執行を監督しております。さらに経営監督機能の強化をはかるため取締役5名のうち3名は社外取締役を選任し、円滑な業務執行と取締役の執行の監視を行っております。

当社は、会社法に基づき、株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人を機関設置するとともに、内部監査人を選任して内部監査を実施しています。これらの各機関の連携を強化することで、ガバナンス機能を強化していきます。

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。



a. 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。

b. 取締役会

取締役会は、取締役5名（うち社外取締役3名）によって構成されており、毎月1回の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会では、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法律等で定められた重要事項の決議及び報告を行っております。

なお、取締役会には監査役4名（うち社外監査役4名）が出席し、必要に応じて意見表明を行い、取締役の職務執行状況を監督しております。

議長：代表取締役 田上 滋

構成員：社外取締役 谷角大悟、社外取締役 谷角速斗、取締役 寺田幸生、社外取締役 高野哲朗

c. 監査役会

監査役会は、監査役4名（うち社外監査役4名）によって構成されており、定時取締役会及び臨時取締役会に出席し、決議事項についての知見や見解を述べるとともに、リスクマネジメント及びコンプライアンスの観点から経営状況についての監査、ならびに社内業務の進捗状況の把握に努めております。また、監査役会は、会計監査人及び内部監査人と意見交換を行うなど、連携強化を図り、監査の実効性向上に努めております。

議長：社外監査役（常勤） 砂子 守

構成員：社外監査役 武田 英彦、社外監査役 小栗 悟、社外監査役 三好 勝

d．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。

e．内部監査

当社は少人数経営のため内部監査の専任者は設けず、事業部門の1名が兼任で担当し、各部門の内部統制、コンプライアンス及びリスク管理等の状況確認、課題の把握を重点に行っております。

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。

f．会計監査

会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選任し、期中の会計処理及び決算内容について会計監査を受け、適正な会計処理及び透明な経営の確保に努めております。

企業統治に関するその他の事項

a．内部統制システム整備の状況

イ．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

（a）取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合し、かつ社会的責任を果たすための行動規範の周知徹底を図り、コンプライアンス体制の構築・維持・改善にあたる。

（b）代表取締役は、コンプライアンス及び適切なリスク管理体制確立のための取り組みの状況が必要に応じて取締役会に報告する。

（c）コンプライアンス担当役員を置き、リスク管理とコンプライアンス体制の構築及び運用を行う。

（d）内部監査人を置き、内部監査規程に基づき業務全般に関して、法令、定款及び社内規程の遵守状況、職務執行の手続き及び内容の妥当性について定期的に内部監査を実施し、代表取締役及び監査役会に対しその結果を報告する。

（e）重要な意思決定を行う場合には、事前にその法令及び定款への適合性を検討・確認することにより、役職及び使用人の職務の適合性を確保する。

（f）社会秩序や安全に脅威を与える反社会勢力に対しては、毅然とした態度で臨み、不当要求があった場合は、警察及び顧問弁護士等との連携を図り組織的に対応する。

ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に対する体制

（a）株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書等の取締役の職務執行に係る重要な情報は文書に記録し、適切に保存・管理する。

（b）文書の取扱いについては、文書管理規程に従い管理するとともに、取締役及び監査役は、常に前項の文書を閲覧することができる。

ハ．損失の危機に関する規程その他の体制

（a）各部門の所管業務に付随するリスク管理は、当該各部門が行う。

（b）リスク管理責任者を置き、組織横断的リスク状況の監視及び全社的対応を行う。

（c）想定しうるリスクに備えてリスク管理規程を制定し、リスクの把握・評価及び対策を行う。

（d）リスク管理の状況については、必要に応じて取締役会に報告する。

ニ．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

（a）定時取締役会を毎月1回、臨時取締役会を別途必要に応じて随時開催し、迅速な経営の意思決定及び取締役の職務執行の監督、管理を行う。

（b）取締役会の決定に基づく業務執行については、各役職者の権限及び責任の明確化を図るため、取締役会規則、組織規程及び業務分掌・職務権限規程においてそれぞれの責任者及び執行手続きを定める。

（c）取締役は、自己の所管する業務について、取締役会及び必要に応じて随時他の取締役に對して報告を行う。

ホ．当社企業集団における業務の適性を確保するための体制連携を保ちながら、自社の事業規模・特性を踏まえ、自ら内部統制システムを整備する。

- へ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項ならびに当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、監査役会と協議のうえ、必要な使用人を配置する。
- (b) 当該使用人の異動及び人事評価については、監査役会の同意を得る。
- ト．取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に対する体制
- (a) 取締役は、当社に重大な影響を与える事実があることを発見した場合は、直ちに当該事項を監査役会に報告する。
- (b) 取締役及び使用人は監査役会の定めるところに従い、各監査役の要請に応じて必要な報告または情報の提供を行う。
- (c) 監査役は取締役会の他、社内の重要な会議に出席できる。
- チ．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (a) 監査役は、内部統制担当者と緊密な関係を保ち、内部監査の実施状況及び助言・勧告事項について協議及び意見交換を行う
- (b) 監査役は、会計監査人との連携を図り、必要に応じて意見交換を行う。
- (c) 監査役は、監査の実施上、必要と認めるときは、顧問弁護士、会計監査人、その他の外部専門家を独自に活用することができる
- リ．財務報告の信頼性を確保するための体制
- 金融商品取引法の定めに従い、財務報告に係る内部統制が有効かつ適切に行われる体制の整備・運用・評価を行い、財務報告の信頼性と適正性を確保する。
- ヌ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況
- 子会社の業務の適正を確保するための体制として、関係会社管理規程を制定し、当該規程において関係会社業務のうち重要性の高い事項は、当社取締役会の承認が必要であるとともに、経営計画及び事業の遂行状況、ならびにコンプライアンスに関する重要な事実等は、関係会社管理の責任者である管理部長を通じて取締役会へ報告する。
- b．責任限定契約の内容の概要
- 当社と各社外取締役及び各社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。
- 当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項に定める額としております。
- c．取締役の定数
- 当社の取締役は10名以内とする旨を定款に定めております。
- d．取締役選任の決議要件
- 当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の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い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。
- e．取締役会で決議できる株主総会決議事項
- イ．自己株式の取得
- 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、市場取引等により自己の株式を取得することができる旨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を遂行することを目的とするものであります。
- ロ．中間配当
- 当社は、取締役会の決議によって毎年8月31日の株主名簿に記載又は記録された株主若しくは登録株式質権者に対し、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。これは、剰余金の配当を取締役会の権限とすることにより、株主への安定的な利益還元を行うことを目的とするものであります。
- f．株主総会の特別決議要件
- 会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議は、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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	田上 滋	1962年1月15日生	1984年3月 株式会社地上社入社 2002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 2005年4月 当社転籍 2006年5月 当社取締役企画開発部長 2008年10月 当社取締役事業部長 2015年5月 当社代表取締役社長(現任) 2018年5月 株式会社ネオフリーク取締役(現任)	(注)4	5,000
取締役	谷角 大悟	1971年9月26日生	1996年4月 株式会社シーエル(現株式会社コスモランド)入社 2008年3月 同社取締役(現任) 2009年6月 ストーク株式会社代表取締役 2011年1月 同社取締役 2011年5月 当社取締役(現任) 2011年5月 ストーク株式会社代表取締役(現任) 2015年10月 株式会社ファイブツ代表取締役(現任)	(注)4	-
取締役	谷角 速斗	1987年9月12日生	2012年4月 株式会社an入社 2014年8月 株式会社クビード代表取締役 2016年5月 当社取締役(現任) 2018年11月 株式会社Asteer代表取締役(現任)	(注)4	-
取締役 管理部長	寺田 幸生	1962年10月30日生	1985年3月 株式会社地上社入社 2002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 2005年4月 当社転籍 施工監理部長 2013年5月 当社管理部長(現任) 2017年5月 当社取締役(現任) 2018年5月 株式会社ネオフリーク監査役(現任)	(注)4	2,000
取締役	高野 哲朗	1980年8月14日生	2004年4月 株式会社アサカ(現ASAKA)入社 2005年3月 同社取締役 2006年7月 同社代表取締役(現任) 2019年5月 当社取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	砂子 守	1954年9月14日生	1973年3月 東洋信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式 会社)入行 2015年4月 同社阿倍野支店参事役 2019年5月 当社常勤監査役(現任)	(注)5	-
監査役	武田 英彦	1959年12月7日生	1983年4月 株式会社ノエピア入社 1986年9月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入 所 1995年1月 公認会計士 武田英彦事務所所長(現任) 2012年5月 当社監査役(現任) 2016年12月 株式会社キーエンス社外監査役(現任)	(注)5	-
監査役	小栗 悟	1962年3月21日生	1987年4月 監査法人丸の内会計事務所(現有限責任監査法人トー マツ)入所 1992年12月 小栗悟税理士事務所開設 2011年9月 税理士法人オグリに組織変更 代表社員(現任) 2014年6月 石塚硝子株式会社監査役(現任) 2015年5月 当社監査役(現任)	(注)5	-
監査役	三好 勝	1960年1月23日生	1986年9月 株式会社三好経営センター取締役(現任) 1996年3月 三好勝税理士事務所所長 2005年10月 税理士法人三好会計代表社員(現任) 2017年5月 当社監査役(現任)	(注)3	-
計					7,000

- (注) 1. 取締役谷角大悟、谷角速斗及び高野哲朗は社外取締役であります。
2. 監査役砂子守、武田英彦、小栗悟及び三好勝は社外監査役であります。
3. 2017年5月30日開催の第45回定時株主総会の終結の時から4年間
4. 2019年5月28日開催の第47回定時株主総会の終結の時から2年間
5. 2019年5月28日開催の第47回定時株主総会の終結の時から4年間

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名、社外監査役は4名であります。各社外取締役は、会社経営等に関する豊富な知識と幅広い経験を有しており、当社業務に対し、独立した立場から、適切な監督機能を果たしております。

社外取締役の谷角大悟は、ストック株式会社の代表取締役を務めております。同社は当社の議決権の32.93%を保有する筆頭株主であり、当社は同社より資金を借り入れており、元金及び利息の返済を行っております。

社外取締役の谷角速斗、高野哲朗との間には、重要な営業取引や特別な利害関係はありません。

社外監査役の武田英彦は、公認会計士として、小栗悟、三好勝は税理士として、多年の経験を有しており、その経験・知見を活かし、独立した立場及び外部の客観的な視点から、実効性の高い監査を行う役割を担っております。また、各監査役との間には、重要な営業取引や特別な利害関係はありません。

なお、当社は、社外取締役、社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として定めているものではありませんが、東京証券取引所の定める独立役員に関する基準等を参考にしております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、社外監査役と監査役会開催時に意見交換を行っており、取締役会にて重要な意思決定のプロセス等を確認し、意見を述べております。社外監査役は会計監査人と相互連携並びに年間監査計画や監査結果などのついで報告を受け、適宜情報交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役会制度を採用しており、有価証券報告書提出日現在、監査役4名のすべてが客観的・第三者的立場での監査を行う観点から社外監査役であります。監査役会は常勤監査役1名及び専門分野の知識・経験を活かし広い視野に立って助言・提言できる社外監査役3名で構成されております。監査役会は定期的に開催し、監査役間での情報・意見交換を行うとともに、各監査役は監査役会が定めた監査方針、業務分担に従い、取締役会のほか重要会議への出席や重要書類などの閲覧などを通じて、取締役の職務遂行について監査・監督を実施しております。

なお、監査役武田英彦は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、監査役小栗悟、三好勝は税理士の資格を有し、税務に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、事業部門の1名が兼任で担当し、各部門の監査を年間の監査計画に基づいて実施し、法令順守、内部統制の実効性などを監査しております。監査結果については取締役会に対し報告を行っております。また、監査役及び会計監査人との相互連携を促すため、適宜情報交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 鈴木 博貴

指定有限責任社員 業務執行社員 大橋 正明

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士9名、その他8名であります。

d. 監査法人の選定方針とその理由

当社監査役会の選任等の手続きに則り、同監査法人の品質管理体制、独立性、専門性並びに監査報酬等を総合的に勘案して選定しております。

監査役会は、会計監査人（監査法人）の職務に支障がある場合など、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社監査役会は、会計監査人の評価基準を定め評価を行っております。

また、会計監査人と定期的な意見交換や確認事項の聴取、監査実施状況の報告等を通じて、会計監査人の品質管理体制、監査チームの独立性、専門性の有無、監査の有効性及び効率性について確認を行っております。

その評価及び確認の結果、当社会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は問題がないものと判断しております。

監査報酬の内容等

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意（56）d（f）iから の規定に経過措置を適用しております。

a. 監査公認会計士等に関する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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）
提出会社	26,400	-	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	26,400	-	27,000	-

b. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

c. 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、監査役会の同意を得て決定しております。

d. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、監査役会において会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積の算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った結果、妥当であると判断し同意したものであります。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の取締役の報酬額等の額は、株主総会で決議された報酬額の範囲内で、報酬規程に則り、その役員の役割と責任に応じた報酬体系の中で、取締役会の決議により一任された代表取締役の田上滋が決定しております。監査役の報酬等の額については、株主総会の決議により承認された範囲内で監査役会の協議により決定しております。

b. 役員の報酬等に関する株主総会決議があるときの、当該株主総会の決議年月日及び当該決議の内容

当社の取締役の報酬額は、2006年5月25日開催の第34回定時株主総会において、年額200,000千円以内と決議いただいております。また、監査役の報酬額は、2006年5月25日開催の第34回定時株主総会において、年額20,000千円以内と決議いただいております。

c. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有するもの、当該権限の内容、当該裁量の範囲

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定に関与する委員会は設置しておりませんが、取締役会で代表取締役が提案し、審議の上、決議しております。

d. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に関与する委員会の手続きの概要

該当事項はありません。

e. 当事業年度における役員の報酬等の決定過程における取締役会及び委員会等の活動内容

a. に記載の通り決定しております。

f. 役員の報酬等における業績連動報酬とそれ以外の報酬等の支給割合の決定方針の内容

当社の現在の報酬体系は、固定報酬のみで、業績連動報酬は導入しておりません。

g. 業績連動報酬に係る指標、当該指標を選択した理由、当該業績連動報酬の額の決定方法

該当事項はありません。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	26,400	26,400	-	-	2
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外取締役	3,600	3,600	-	-	3
社外監査役	8,100	8,100	-	-	4

(注) 1. 役員ごとの報酬等の総額については、1億円以上を支給している役員はありませんので、記載を省略しております。

2. 当社は、取締役の使用人の兼務部分に対する報酬を支給しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である株式投資と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とするために保有する株式を純投資目的である投資株式、その他を純投資以外の目的以外の目的である投資株式と区別しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会における検証内容

当社が純投資目的以外の目的で保有する株式は、取引先の株式を保有することで中長期的な関係維持、取引拡大、シナジー創出等が可能となるものを対象としています。発行会社の株式を保有する結果として当社の企業価値を高め、当社株主の利益につながると考える場合において、このような株式を保有する方針としています。保有株式の検証にあたっては、毎年保有株式ごとに保有に伴うリスクが資本コストに見合っているか、及び中長期的な関係維持、取引拡大、シナジー創出等の保有目的に沿っているかを基に精査しています。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定株式投資及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。)に基づいて作成しております。

(2) 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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度(2019年3月1日から2020年2月29日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年3月1日から2020年2月29日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結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、連結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の確に対応することができる体制を整備するため、公益財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【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 289,040	2 233,209
売掛金	17,987	23,164
販売用不動産	446,554	417,510
仕掛販売用不動産	2,959	-
その他	3,643	3,657
流動資産合計	760,185	677,542
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,865,401	3,782,175
減価償却累計額	1,508,071	1,700,779
建物及び構築物(純額)	2 2,357,329	2 2,081,396
土地	2 6,310,521	2 6,310,521
その他	13,607	13,816
減価償却累計額	8,929	10,127
その他(純額)	4,678	3,689
有形固定資産合計	8,672,530	8,395,607
無形固定資産		
商標権	184	121
その他	771	771
無形固定資産合計	955	892
投資その他の資産		
繰延税金資産	9,782	14,068
その他	12,467	12,184
貸倒引当金	-	8,080
投資その他の資産合計	22,249	18,173
固定資産合計	8,695,735	8,414,673
資産合計	9,455,921	9,092,215

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	100
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 141,353	2, 3 145,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 24,000	2 14,400
その他	134,623	189,099
流動負債合計	300,077	348,953
固定負債		
長期借入金	1, 2, 3 6,701,746	1, 2, 3 6,397,993
関係会社長期借入金	2 796,000	2 780,100
長期預り敷金保証金	551,074	535,508
資産除去債務	2,427	3,452
その他	-	30,790
固定負債合計	8,051,248	7,747,844
負債合計	8,351,325	8,096,797
純資産の部		
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	264,519	155,360
自己株式	16,524	16,542
株主資本合計	1,104,595	995,418
純資産合計	1,104,595	995,418
負債純資産合計	9,455,921	9,092,215

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高	1,461,080	1,397,053
売上原価	1,126,331	1,079,905
売上総利益	334,748	317,148
販売費及び一般管理費	² 180,575	² 184,711
営業利益	154,172	132,436
営業外収益		
違約金収入	12,000	-
受取保険金	2,317	11,112
受取設備負担金	-	4,675
その他	74	570
営業外収益合計	14,391	16,358
営業外費用		
支払利息	82,174	76,627
貸倒引当金繰入額	-	8,080
その他	315	1,047
営業外費用合計	82,489	85,754
経常利益	86,074	63,040
特別損失		
災害による損失	34,375	-
減損損失	-	³ 157,917
特別損失合計	34,375	157,917
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	51,699	94,876
法人税、住民税及び事業税	10,789	15,592
法人税等調整額	11,890	4,285
法人税等合計	22,680	11,306
当期純利益又は当期純損失()	29,019	106,183
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失()	29,019	106,183

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
当期純利益又は当期純損失()	29,019	106,183
包括利益	29,019	106,183
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	29,019	106,183
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	851,800	4,800	242,939	16,523	1,083,015	1,083,015
当期変動額						
剰余金の配当			7,439		7,439	7,439
親会社株主に帰属する 当期純利益			29,019		29,019	29,019
自己株式の取得				0	0	0
当期変動額合計	-	-	21,580	0	21,579	21,579
当期末残高	851,800	4,800	264,519	16,524	1,104,595	1,104,595

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	851,800	4,800	264,519	16,524	1,104,595	1,104,595
当期変動額						
剰余金の配当			2,975		2,975	2,975
親会社株主に帰属する 当期純損失()			106,183		106,183	106,183
自己株式の取得				18	18	18
当期変動額合計	-	-	109,158	18	109,177	109,177
当期末残高	851,800	4,800	155,360	16,542	995,418	995,418

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	51,699	94,876
減価償却費	187,584	193,968
減損損失	-	157,917
貸倒引当金の増減額(は減少)	-	8,080
受取利息及び受取配当金	3	3
違約金収入	12,000	-
受取保険金	2,317	11,112
受取設備負担金	-	4,675
支払利息	82,174	76,627
売上債権の増減額(は増加)	2,877	5,177
たな卸資産の増減額(は増加)	28,059	32,004
前払費用の増減額(は増加)	142	259
未払金の増減額(は減少)	47,034	801
未払費用の増減額(は減少)	800	817
未払又は未収消費税等の増減額	10,612	20,447
前受金の増減額(は減少)	1,836	4,061
長期預り敷金保証金の増減額(は減少)	32,888	8,253
その他	1,547	956
小計	243,212	380,225
利息及び配当金の受取額	3	3
利息の支払額	82,174	77,717
違約金の受取額	2,700	-
保険金の受取額	2,317	11,112
設備負担金の受取額	-	4,675
法人税等の支払額	24,428	7,993
営業活動によるキャッシュ・フロー	141,630	310,305
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	59,686	32,390
担保預金の預入による支出	75,000	-
担保預金の払戻による収入	-	150,000
その他	2	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	134,688	117,607
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	141,353	299,753
関係会社長期借入金の返済による支出	50,000	25,500
割賦債務の返済による支出	-	5,508
自己株式の取得による支出	0	18
配当金の支払額	7,425	2,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	198,779	333,743
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	191,837	94,169
現金及び現金同等物の期首残高	330,878	139,040
現金及び現金同等物の期末残高	1 139,040	1 233,209

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

- ・連結子会社の数 1社
- ・連結子会社の名称 株式会社ネオフリーク

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社株式会社ネオフリークの決算日は12月31日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な修正を行っております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。

たな卸資産

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。

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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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、貸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 6～39年

構築物 10年

その他 4～15年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 重要な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。

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。

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。

(5) 連結キャッシュ・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リスクしか負わない短期的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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、当連結会計年度の費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

1 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2 適用予定日

2023年2月期の期首より適用予定であります。

3 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下、「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」9,324千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」9,782千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(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)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。

この間、当社の賃貸・管理事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額要請への一部支援や売上歩合賃料の減少、さらには経営難に陥ったテナントの退店などがあり、売上高の減少リスクが生じております。

当社は売上高及び営業利益について、2020年6月からは回復基調に進むものの、一部テナントの業種においては、2022年2月期の半ばまで当影響が継続するとの仮定を置いて会計上の見積り(主として、継続企業の前提に係る資金繰り、固定資産の減損に係る部門別損益、繰延税金資産の回収可能性等)を実施しております。

なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 当社グループは、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。

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
当座貸越極度額	1,296,100千円	1,296,100千円
借入実行残高	1,296,100	1,296,100
差引額	-	-

- 2 担保資産及び担保付債務
担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
現金及び預金(普通預金)	150,000千円	-千円
建物	2,349,657	2,073,317
土地	6,310,521	6,310,521
計	8,810,179	8,383,839

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
1年内返済予定の長期借入金	138,372千円	142,372千円
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000	14,400
長期借入金	5,397,946	5,097,173
関係会社長期借入金	676,000	660,100
計	6,236,319	5,914,046

3 財務制限条項

前連結会計年度(2019年2月28日)

当社の株式会社三井住友銀行を主幹事とするシンジケート・ローン契約(契約日2016年1月13日、借入金残高5,536,319千円)には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

- ・損益計算書の営業損益を2期連続(初回を2015年2月期及び2016年2月期の2期とする)で損失としない。

当連結会計年度(2020年2月29日)

当社の株式会社三井住友銀行を主幹事とするシンジケート・ローン契約(契約日2016年1月13日、変更合意書締結日2019年12月30日、借入金残高5,239,546千円)には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

- ・損益計算書の営業損益を2期連続で損失としない。

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下による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。

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
販売用不動産評価損	- 千円	6,564千円

- 2 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。

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
退職給付費用	2,215千円	3,100千円
役員報酬	37,200	38,100
給与	41,400	45,300
支払手数料	53,277	49,984

3 減損損失

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月29日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

用途	場所	種類	減損損失 (千円)
賃貸物件	北海道苫小牧市	建物	157,917
		合計	157,917

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、主要テナントの退店が予定されており、さらに今日の市場環境により、後継テナントの出店までには一定の期間を要することが予想されるため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、157,917千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、正味売却価額は不動産鑑定評価を基に算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,524,000	-	-	1,524,000
合計	1,524,000	-	-	1,524,000
自己株式				
普通株式(注)	36,040	1	-	36,041
合計	36,040	1	-	36,041

(注) 普通株式の自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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	配当の原資
2018年5月29日 定時株主総会	普通株式	7,439	5	2018年2月28日	2018年5月30日	利益剰余金

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2019年5月28日 定時株主総会	普通株式	2,975	利益剰余金	2	2019年2月28日	2019年5月29日

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,524,000	-	-	1,524,000
合計	1,524,000	-	-	1,524,000
自己株式				
普通株式(注)	36,041	36	-	36,077
合計	36,041	36	-	36,077

(注) 普通株式の自己株式の数の増加は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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	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) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
現金及び預金勘定	289,040千円	233,209千円
担保預金	150,000	-
現金及び現金同等物	139,040	233,209

2 重要な非資金取引

新たに計上した割賦取引に係る資産及び債務の額

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
割賦取引に係る資産及び債務の額	- 千円	41,500千円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

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

(貸主側)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
1年内	208,918	299,648
1年超	215,203	346,228
合計	424,122	645,876

(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

当社グループは、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は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

長期借入金は、主に物件購入資金に対する資金調達であり、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。

(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。

(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

連結貸借対照表計上額、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めておりません（（注）2. 参照）。

前連結会計年度（2019年2月28日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	289,040	289,040	-
(2) 売掛金	17,987	17,987	-
資産計	307,027	307,027	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 長期借入金()	6,843,100	6,845,782	2,682
(3) 関係会社長期借入金()	820,000	817,968	2,031
負債計	7,663,200	7,663,851	650

() 1年内返済予定の長期借入金及び1年内返済予定の関係会社長期借入金を含めております。

当連結会計年度（2020年2月29日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	233,209	233,209	-
(2) 売掛金	23,164	23,164	-
資産計	256,374	256,374	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 長期借入金()	6,543,346	6,544,016	669
(3) 関係会社長期借入金()	794,500	794,796	296
負債計	7,337,946	7,338,912	965

() 1年内返済予定の長期借入金及び1年内返済予定の関係会社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

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

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) 長期借入金、(3) 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。

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	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
長期預り敷金保証金	588,792	597,045

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・フローを見積も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。なお、1年内返還予定の預り敷金保証金を含めております。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2019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)
現金及び預金	289,040	-	-	-
売掛金	17,987	-	-	-
合計	307,027	-	-	-

当連結会計年度(2020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)
現金及び預金	233,209	-	-	-
売掛金	23,164	-	-	-
合計	256,374	-	-	-

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019年2月28日)

	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)	5年超 (千円)
長期借入金	141,353	6,697,027	2,980	1,738	-	-
関係会社長期借入金	24,000	144,000	24,000	628,000	-	-
合計	165,353	6,841,027	26,980	629,738	-	-

当連結会計年度(2020年2月29日)

	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)	5年超 (千円)
長期借入金	145,353	165,353	164,111	6,068,527	-	-
関係会社長期借入金	14,400	14,400	14,400	751,300	-	-
合計	159,753	179,753	178,511	6,819,827	-	-

(有価証券関係)

前連結会計年度(2019年2月28日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(2020年2月29日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 退職給付費用に関する事項

確定拠出年金への掛金拠出額は、2,215千円であります。

当連結会計年度(自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 退職給付費用に関する事項

確定拠出年金への掛金拠出額は、3,100千円であります。

(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

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	150,749	136,298
棚卸資産評価損	-	2,008
未払金	1,020	946
未払事業税	973	1,477
貸倒引当金	-	2,472
減価償却費	13,536	17,972
資産除去債務	742	1,056
減損損失	7,821	55,490
支払手数料否認	3,365	3,365
繰延税金資産小計	178,209	221,088
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	-	133,657
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	72,877
評価性引当額小計(注)1	168,203	206,534
繰延税金資産合計	10,006	14,554
繰延税金負債との相殺額	223	485
繰延税金資産の純額	9,782	14,068
繰延税金負債		
資産除去債務	223	485
繰延税金負債合計	223	485
繰延税金資産との相殺額	223	485
繰延税金負債の純額	-	-

(注) 1. 評価性引当額が38,331千円増加しております。この変動の主な内容は、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額の減少、及び、減損損失に係る評価性引当額の増加によるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2020年2月29日)

	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)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(a)	-	15,304	68,994	-	45,804	6,194	136,298
評価性引当額	-	14,513	67,144	-	45,804	6,194	133,657
繰延税金資産	-	790	1,850	-	-	-	(b)2,641

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金136,298千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産2,641千円を計上しております。当該繰延税金資産は、当社における税務上の繰越欠損金の残高136,298千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2019年2月28日)	当連結会計年度 (2020年2月29日)
法定実効税率 (調整)	30.5%	税金等調整前当期純 損失を計上している ため、記載しており ません。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
住民税均等割	1.2	
評価性引当額の増減	11.6	
その他	0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.9	

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 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。

2. 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、割引率はマイナス0.266%～0.622%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
期首残高	2,412千円	2,427千円
時の経過による調整額	15	15
見積り変更による増加額	-	1,010
期末残高	2,427	3,452

4. 当該資産除去債務の金額の見積りの変更

当連結会計年度において、本社事務所の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等として計上していた資産除去債務について、原状回復費用に関する新たな情報の入手に伴い、見積りの変更を行いました。この見積りの変更による増加額1,010千円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、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。なお、賃貸用商業施設の一部については、子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

当連結会計年度における賃貸等不動産に関する賃貸損益は267,447千円(賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上)、減損損失は157,917千円(特別損失に計上)であります。賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する賃貸損益は48,480千円(賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当連結会計年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額		
	期首残高	8,794,873	8,352,485
	期中増減額	128,345	267,064
	期末残高	8,666,528	8,085,421
	期末時価	11,089,000	10,188,000
賃貸等不動産として 使用される部分を含む 不動産	連結貸借対照表計上額		
	期首残高	-	314,041
	期中増減額	-	9,584
	期末残高	-	304,457
	期末時価	-	577,000

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は建物の取得(73,329千円)であり、減少額は減価償却費(182,475千円)及び減損損失(157,917千円)であります。
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は建物の取得(352千円)であり、減少額は減価償却費(9,936千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額であります。

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、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、連結財務諸表作成のための方法と同一であります。

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。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格によっております。

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

前連結会計年度(自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	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	83,419	1,377,112	1,460,532	548	-	1,461,080
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	156	156	-	156	-
計	83,419	1,377,268	1,460,688	548	156	1,461,080
セグメント利益又は損失()	974	324,333	325,307	613	170,521	154,172
セグメント資産	450,184	8,685,057	9,135,241	9,506	311,173	9,455,921
その他の項目						
減価償却費	-	186,899	186,899	170	515	187,584
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	54,438	54,438	5,248	-	59,686

(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 170,521千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 170,984千円及びセグメント間取引消去462千円であります。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。

セグメント資産の調整額311,173千円は、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515千円は、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。

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

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

（単位：千円）

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	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	45,171	1,347,505	1,392,677	4,375	-	1,397,053
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,808	1,808	-	1,808	-
計	45,171	1,349,314	1,394,485	4,375	1,808	1,397,053
セグメント利益又は損失()	7,426	314,998	307,572	879	174,256	132,436
セグメント資産	418,216	8,412,554	8,830,771	23,566	237,878	9,092,215
その他の項目						
減価償却費	-	193,138	193,138	414	415	193,968
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	73,329	73,329	561	1,010	74,900

- (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 174,256千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 177,845千円及びセグメント間取引消去3,589千円であります。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。
- セグメント資産の調整額237,878千円は、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415千円は、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。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,010千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の増加額であります。
3. セグメント利益又は損失の合計は、連結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】

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社トライアルカンパニー	260,914	賃貸・管理事業

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020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せん。

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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社トライアルカンパニー	269,085	賃貸・管理事業

【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】

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	調整額	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	計			
減損損失	-	157,917	157,917	-	-	157,917

【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】

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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】

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結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

前連結会計年度（自 2018年3月1日 至 2019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㈱	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	（被所有） 直接 32.9	役員の兼任	借入金の返済	50,000	関係会社 長期借入金	820,000
							借入金に対する金利	18,438		

当連結会計年度（自 2019年3月1日 至 2020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	ストーク㈱	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	（被所有） 直接 32.9	役員の兼任	借入金の返済	25,500	関係会社 長期借入金	794,500
							借入金に対する金利	16,062		

（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、関係会社長期借入金残高のうち674,500千円につきましては、建物2,073,317千円及び土地6,310,521千円を担保（第二順位）に供しております。なお、期末残高には1年内返済予定の関係会社長期借入金を含めております。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）	当連結会計年度 （自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）
1株当たり純資産額	742.36円	669.00円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失（ ）	19.50円	71.36円

（注）1．当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当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。
2．1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）	当連結会計年度 （自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）（千円）	29,019	106,183
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当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失（ ）（千円）	29,019	106,183
普通株式の期中平均株式数（株）	1,487,959	1,487,938
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	-	-

（重要な後発事象）

新型コロナウイルス（COVID-19）感染症の感染拡大により、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。

この間、当社の賃貸・管理事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額要請への一部支援や売上歩合賃料の減少、さらには経営難に陥ったテナントの退店などがあり、売上高の減少リスクが生じております。

なお、当該事象が次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に及ぼす影響は、第5 [経理の状況] 1 [連結財務諸表等] [注記事項] (追加情報) に記載のとおりです。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【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
1年以内に返済予定の長期借入金	165,353	159,753	0.9	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,497,746	7,178,093	0.8	2021年～2024年
その他有利子負債				
割賦未払金	-	8,521	3.7	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	30,790	3.7	2021年～2024年
合計	7,663,100	7,377,158	-	-

(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7,700千円(1年以内に返済予定の長期借入金2,980千円)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。)の連結決算日後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	179,753	178,511	6,819,830	-
割賦未払金	8,842	9,175	9,520	3,252

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計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	当連結会計年度
売上高(千円)	350,963	687,730	1,055,695	1,397,053
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期(当期)純損失()(千円)	3,632	24,448	46,733	94,876
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四半期(当期)純損失()(千円)	3,460	18,470	36,428	106,183
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期(当期)純損失()(円)	2.33	12.41	24.48	71.36

(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又は1株当たり四半期純損失()(円)	2.33	14.74	12.07	95.85

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 284,796	216,561
売掛金	1 17,833	1 23,157
販売用不動産	446,554	417,510
仕掛販売用不動産	2,959	-
前払費用	2,659	2,366
その他	533	717
流動資産合計	755,337	660,313
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,857,673	3,774,095
減価償却累計額	1,506,691	1,698,738
建物(純額)	3 2,350,981	3 2,075,356
構築物	2,600	2,600
減価償却累計額	1,213	1,473
構築物(純額)	1,386	1,126
工具、器具及び備品	13,488	13,488
減価償却累計額	8,925	10,110
工具、器具及び備品(純額)	4,562	3,377
土地	3 6,310,521	3 6,310,521
有形固定資産合計	8,667,451	8,390,382
無形固定資産		
商標権	184	121
その他	771	771
無形固定資産合計	955	892
投資その他の資産		
関係会社株式	5,000	5,000
関係会社長期貸付金	5,712	5,134
繰延税金資産	9,782	14,068
その他	12,467	11,184
貸倒引当金	-	8,080
投資その他の資産合計	32,962	27,307
固定資産合計	8,701,370	8,418,582
資産合計	9,456,707	9,078,896

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100	100
1年内返済予定の長期借入金	3, 4 141,353	3, 4 145,353
1年内返済予定の関係会社長期借入金	3 24,000	3 14,400
未払金	43,287	1 44,136
未払費用	1,816	1,543
未払法人税等	5,547	12,642
前受金	35,928	1 31,768
預り金	8,429	8,905
その他	39,442	79,555
流動負債合計	299,906	338,404
固定負債		
長期借入金	2, 3, 4 6,701,746	2, 3, 4 6,397,993
関係会社長期借入金	3 796,000	3 780,100
長期預り敷金保証金	551,031	535,340
資産除去債務	2,427	3,452
その他	-	30,790
固定負債合計	8,051,205	7,747,676
負債合計	8,351,111	8,086,081
純資産の部		
株主資本		
資本金	851,800	851,800
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	27,583	27,880
その他利益剰余金		
別途積立金	100,000	100,000
繰越利益剰余金	137,937	24,876
利益剰余金合計	265,520	152,757
自己株式	16,524	16,542
株主資本合計	1,105,596	992,814
純資産合計	1,105,596	992,814
負債純資産合計	9,456,707	9,078,896

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
売上高		
不動産売上高	83,342	45,147
賃貸事業収入	1,137,268	1,134,981
その他の売上高	77	24
売上高合計	1,460,688	1,394,153
売上原価		
不動産売上原価	74,621	46,619
賃貸事業売上原価	1,051,398	1,039,222
売上原価合計	1,126,019	1,085,841
売上総利益	334,669	308,311
販売費及び一般管理費	218,346	2183,997
営業利益	154,323	124,314
営業外収益		
受取利息	130	152
違約金収入	12,000	-
受取保険金	2,317	11,112
経営指導料	1462	13,581
受取設備負担金	-	4,675
その他	70	0
営業外収益合計	14,881	19,422
営業外費用		
支払利息	182,174	177,673
貸倒引当金繰入額	-	8,080
営業外費用合計	82,174	85,753
経常利益	87,030	57,983
特別損失		
災害による損失	34,375	-
減損損失	-	157,917
特別損失合計	34,375	157,917
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	52,655	99,933
法人税、住民税及び事業税	10,743	14,139
法人税等調整額	11,890	4,285
法人税等合計	22,634	9,853
当期純利益又は当期純損失()	30,020	109,787

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年3月1日 至 2019年2月28日)		当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29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		74,403	6.6	29,879	2.8
建物原価		-	-	9,738	0.9
販売用不動産評価損		-	-	6,564	0.6
その他		218	0.0	437	0.0
計		74,621	6.6	46,619	4.3
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		463,962	41.2	448,589	41.3
支払手数料		210,057	18.7	208,705	19.2
減価償却費		186,899	16.6	193,138	17.8
その他		190,478	16.9	188,788	17.4
計		1,051,398	93.4	1,039,222	95.7
売上原価合計		1,126,019	100.0	1,085,841	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年3月1日 至 2019年2月28日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	83,899	242,939
当期変動額							
別途積立金の取崩					200,000	200,000	-
剰余金の配当				743		8,183	7,439
当期純利益						30,020	30,020
自己株式の取得							
当期変動額合計	-	-	-	743	200,000	221,836	22,580
当期末残高	851,800	4,800	4,800	27,583	100,000	137,937	265,520

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	16,523	1,083,015	1,083,015
当期変動額			
別途積立金の取崩		-	-
剰余金の配当		7,439	7,439
当期純利益		30,020	30,020
自己株式の取得	0	0	0
当期変動額合計	0	22,580	22,580
当期末残高	16,524	1,105,596	1,105,596

当事業年度（自 2019年3月1日 至 2020年2月29日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	851,800	4,800	4,800	27,583	100,000	137,937	265,520
当期変動額							
剰余金の配当				297		3,273	2,975
当期純損失（ ）						109,787	109,787
自己株式の取得							
当期変動額合計				297		113,060	112,763
当期末残高	851,800	4,800	4,800	27,880	100,000	24,876	152,757

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	16,524	1,105,596	1,105,596
当期変動額			
剰余金の配当		2,975	2,975
当期純損失（ ）		109,787	109,787
自己株式の取得	18	18	18
当期変動額合計	18	112,781	112,781
当期末残高	16,542	992,814	992,814

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。

その他有価証券

時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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。

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 6～39年

構築物 10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)

定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権
については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

4. 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。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「経営指導料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。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533千円は、「経営指導料」462千円、「その他」70千円として組み替えております

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下、「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」9,324千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」9,782千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第4項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(1)(評価性引当額の合計額を除く。)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(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)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。

この間、当社の賃貸・管理事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額要請への一部支援や売上歩合賃料の減少、さらには経営難に陥ったテナントの退店などがあり、売上高の減少リスクが生じております。

当社は売上高及び営業利益について、2020年6月からは回復基調に進むものの、一部テナントの業種においては、2022年2月期の半ばまで当影響が継続するとの仮定を置いて会計上の見積り(主として、継続企業の前提に係る資金繰り、固定資産の減損に係る部門別損益、繰延税金資産の回収可能性等)を実施しております。

なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
関係会社に対する短期金銭債権	30千円	137千円
関係会社に対する短期金銭債務	-	5,269

- 2 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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
当座貸越極度額	1,296,100千円	1,296,100千円
借入実行残高	1,296,100	1,296,100
差引額	-	-

3 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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
現金及び預金(普通預金)	150,000千円	-千円
建物	2,349,657	2,073,317
土地	6,310,521	6,310,521
合計	8,810,179	8,383,839

- (2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
1年内返済予定の長期借入金	138,372千円	142,372千円
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000	14,400
長期借入金	5,397,946	5,097,173
関係会社長期借入金	676,000	660,100
合計	6,236,319	5,914,046

4 財務制限条項

前事業年度(2019年2月28日)

株式会社三井住友銀行を主幹事とするシンジケート・ローン契約(契約日2016年1月13日、借入金残高5,536,319千円)には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

- ・損益計算書の営業損益を2期連続(初回を2015年2月期及び2016年2月期の2期とする)で損失としない。

当事業年度(2020年2月29日)

株式会社三井住友銀行を主幹事とするシンジケート・ローン契約(契約日2016年1月13日、借入金残高5,239,546千円)には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合は、本契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

- ・損益計算書の営業損益を2期連続で損失としない。

(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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
営業取引による取引高	156千円	61,991千円
営業取引以外の取引高	18,928	20,422

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度3%、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97%、当事業年度97%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 2018年3月1日 至 2019年2月28日)	当事業年度 (自 2019年3月1日 至 2020年2月29日)
役員報酬	37,200千円	38,100千円
給与	41,400	45,300
減価償却費	515	415
支払手数料	53,233	49,821

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式5,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	149,944	136,298
棚卸資産評価損	-	2,008
未払金	1,020	946
未払事業税	973	1,477
貸倒引当金	-	2,472
減価償却費	13,536	17,972
資産除去債務	742	1,056
減損損失	7,821	55,490
支払手数料否認	3,365	3,365
繰延税金資産小計	177,405	221,088
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	133,657
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	72,877
評価性引当額小計	167,398	206,534
繰延税金資産合計	10,006	14,554
繰延税金負債との相殺額	223	485
繰延税金資産の純額	9,782	14,068
繰延税金負債		
資産除去債務	223	485
繰延税金負債合計	223	485
繰延税金資産との相殺額	223	485
繰延税金負債の純額	-	-

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 (2019年2月28日)	当事業年度 (2020年2月29日)
法定実効税率 (調整)	30.5%	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。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
住民税均等割	1.1	
評価性引当額の増減	10.9	
その他	0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.0	

(重要な後発事象)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。

この間、当社の賃貸・管理事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額要請への一部支援や売上歩合賃料の減少、さらには経営難に陥ったテナントの退店などがあり、売上高の減少リスクが生じております。

なお、当該事象が次期以降の財政状態及び経営成績に及ぼす影響は、第5[経理の状況]2[財務諸表等][注記事項](追加情報)に記載のとおりです。

【附属明細表】

【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)	当期末減価償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	3,857,673	74,339	157,917 (157,917)	3,774,095	1,698,738	192,046	2,075,356
構築物	2,600	-	-	2,600	1,473	260	1,126
工具、器具及び備品	13,488	-	-	13,488	10,110	1,184	3,377
土地	6,310,521	-	-	6,310,521	-	-	6,310,521
有形固定資産計	10,184,282	74,339	157,917 (157,917)	10,100,704	1,710,322	193,491	8,390,382
無形固定資産							
商標権	631	-	-	631	510	63	121
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	1,403	-	-	1,403	510	63	892
長期前払費用	64	-	64	-	-	-	-

(注) 1. 「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。

2. 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得原価により記載しています。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	-	10,530	2,450	8,080

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

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、次の当社ウェブサイトに掲載します。 http://www.es-poir.co.jp/ 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並びに確認書
第47期（自2018年3月1日 至2019年2月28日） 2019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47期（自2018年3月1日 至2019年2月28日） 2019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48期第1四半期（自2019年3月1日 至2019年5月31日） 2019年7月12日東海財務局長に提出
第48期第2四半期（自2019年6月1日 至2019年8月31日） 2019年10月11日東海財務局長に提出
第48期第3四半期（自2019年9月1日 至2019年11月30日） 2020年1月14日東海財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
2019年5月29日東海財務局長に提出
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）に基づく臨時報告書
2019年6月11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4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書

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

2020年5月29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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大橋 正明

< 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の2019年3月1日から2020年2月29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。

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。

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、独立の立場から連結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、当監査法人に連結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、連結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連結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、連結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連結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2020年2月29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、株式会社エスポアの2020年2月29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、株式会社エスポアが2020年2月29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 . 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

2020年5月29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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大橋 正明

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2019年3月1日から2020年2月29日までの第48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。

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、株式会社エスポアの2020年2月29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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。