

## 【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】	平成28年5月31日
【事業年度】	第44期（自平成27年3月1日至平成28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】	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】	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】

提出会社の経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月
売上高 (千円)	3,006,008	2,270,336	1,984,117	1,786,742	1,513,304
経常利益又は経常損失 (千円)	106,680	13,448	218,475	36,360	194,060
当期純利益又は当期純損失 (千円)	176,150	70,177	267,008	32,530	194,478
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	848,800	848,800	848,800	848,800	851,800
発行済株式総数 (株)	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,518,000	1,524,000
純資産額 (千円)	1,451,246	1,381,068	1,114,059	1,146,590	955,111
総資産額 (千円)	13,835,095	11,916,266	11,028,297	10,565,664	10,340,889
1株当たり純資産額 (円)	979.27	931.92	751.75	773.70	641.89
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	118.86	47.35	180.17	21.95	131.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	10.5	11.6	10.1	10.9	9.2
自己資本利益率 (%)	12.1	5.1	21.4	2.9	18.5
株価収益率 (倍)	-	-	-	20.31	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	365,944	561,789	567,063	481,852	252,337
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	237,155	824,717	7,954	9,403	1,676
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	538,578	1,399,888	615,621	533,719	120,078
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	189,596	176,214	119,702	58,431	189,013
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	6 (-)	6 (-)	6 (-)	6 (-)	6 (-)

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社には関連会社がないため記載しておりません。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第43期は、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。また、第40期、第41期、第42期及び第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。

5. 第40期、第41期、第42期及び第44期の株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため記載をしておりません。

## 2【沿革】

当社の前身企業は、昭和47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、平成10年9月に株式会社ゲオホールディングス（平成23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、平成17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) 平成14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
平成15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
平成15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
平成15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
平成16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
平成17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) 平成17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
平成17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）
平成17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
平成17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
平成17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
平成18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
平成18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
平成19年5月	東京都港区にてインベストメント事業を開始
平成20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）
平成20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）
平成22年10月	神奈川県横浜市にてストック事業を開始
平成23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
平成23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
平成24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
平成25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

### 3【事業の内容】

当社は、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。

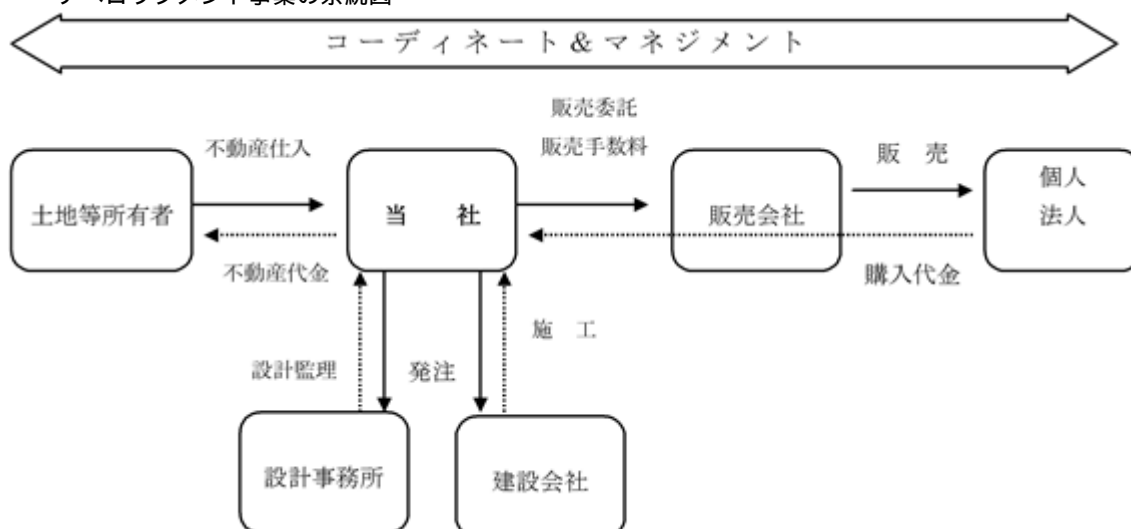
当社の事業セグメントは、「開発・販売事業」及び「賃貸・管理事業」に区分され、その内容は以下のとおりであります。

#### (1) 開発・販売事業

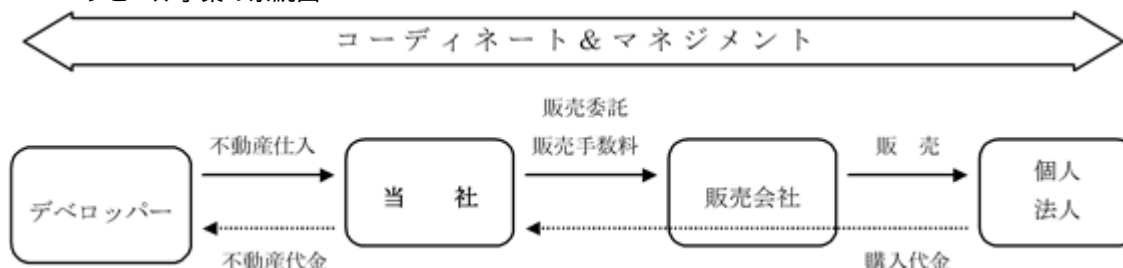
開発・販売事業は、当社において潜在価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を付加し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。

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

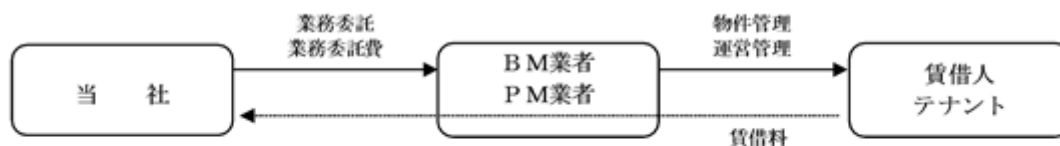


(2) 賃貸・管理事業

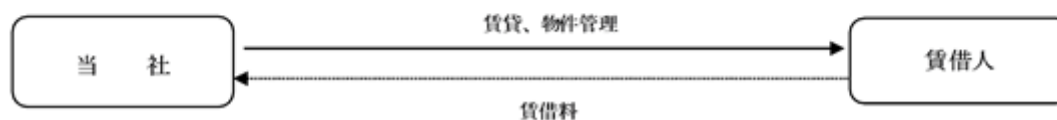
賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。また、商業施設においては、不動産の賃貸だけでなく運営管理を行う場合もあります。

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。

#### 4【関係会社の状況】

平成28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 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	32.93	資金の借入 役員の兼任1名
株式会社ランキャピタル マネジメント	東京都千代田区	100	投資業	31.51	

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成28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)
6	48.6	10.7	7,104

セグメントの名称	従業員数(人)
開発・販売事業及び賃貸・管理事業	4
全社(共通)	2
合計	6

(注)従業員数は、就業人員であります。

##### (2) 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【業績等の概要】

#### (1)業績

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済政策や金融緩和策等を背景に企業業績や雇用環境が改善し、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。中国をはじめとする新興国の経済減速リスクが高まり、国内外ともに景気の先行きに対する警戒感が強まっています。

不動産業界におきましては、大都市圏における地価上昇や賃貸市場におけるオフィスや商業施設の空室率の改善傾向が見られ、不動産取引は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。

このような状況のもと、当社は開発・販売事業として宅地開発2物件の販売活動ならびに賃貸・管理事業として商業施設等6物件の事業活動をいたしました。

一方、平成28年1月13日に株式会社三井住友銀行による既存借入先を対象としたシンジケートローンによるリファイナンス等を実行したことにより、シンジケートローン手数料196,000千円等が発生し、また、当事業年度末決算において販売用不動産の一部を評価減したことにより、たな卸資産評価損として46,441千円を計上いたしました。

この結果、当事業年度の業績は、売上高1,513,304千円（前事業年度比15.3%減）、営業利益103,821千円（前事業年度比46.1%減）、経常損失194,060千円（前事業年度は経常利益36,360千円）、当期純損失194,478千円（前事業年度は当期純利益32,530千円）となりました。

セグメント別実績は、次のとおりとなります。

#### 開発・販売事業

開発・販売事業は、神奈川県横須賀市（1物件）及び愛知県名古屋市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、宅地2区画を引渡しました。

この結果、売上高は63,366千円（前事業年度比77.3%減）となり、セグメント損失は47,647千円（前事業年度はセグメント利益624千円）となりました。

#### 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、北海道内（3物件）、神奈川県横浜市（1物件）及び石川県河北郡（1物件）の商業施設、ならびに秋田県秋田市（1物件）の土地など、合計6物件の賃貸及び運営管理を行いました。

この結果、売上高1,449,937千円（前事業年度比3.9%減）、セグメント利益334,652千円（前事業年度比6.6%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当事業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189,013千円となりました。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252,337千円（前事業年度は481,852千円の獲得）であります。これは主に税引前当期純損失の計上194,060千円、ならびに減価償却費184,502千円及びシンジケートローン手数料の財務活動によるキャッシュ・フローへの振替196,000千円によるものであります。

##### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は1,676千円（前事業年度は9,403千円の使用）であります。これは有形固定資産の取得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120,078千円（前事業年度は533,719千円の使用）であります。これは主に借入金の借入れ6,601,500千円及び返済6,477,624千円並びにシンジケートローン手数料の支払い196,000千円によるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、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。

### (2) 受注状況

当社は、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。

### (3) 販売実績

当事業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	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)	前年同期比(%)
開発・販売事業(千円)	63,366	77.3
賃貸・管理事業(千円)	1,449,937	3.9
合計(千円)	1,513,304	15.3

(注) 1. 最近2事業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	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)		当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28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	236,459	13.2	252,198	16.7

2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 3【対処すべき課題】

当社は、「第2事業の状況、4.事業等のリスク、(11)重要事象等について」に記載のとおり継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況が存在しているものと認識しております。

その対応策につきましては、「第2事業の状況、7.財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析、(5)重要事象等について」に記載のとおりであります。



#### 4【事業等のリスク】

当社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、当事業年度末において当社が判断したものであります。

##### (1) 法的規制について

当社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（2）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

平成17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平成19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、平成19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

平成18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・不公正取引の罰則強化、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、平成19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3名、従業員6名の小規模組織であり、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について

当社では、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いるため総資産に対する有利子負債の割合が他業種に比べて高い水準にあります。今後は、資金調達手段の多様化に取り組むとともに自己資本を充実し、借入依存度を下げること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。

##### (5) 販売用不動産（土地等）の仕入について

当社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、取引関係等に変化が生じた場合には、当社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、平成18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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 重要事象等について

当社は、コスト管理の徹底などにより、当事業年度において営業利益103,821千円を計上いたしました。シンジケートローン手数料196,000千円等の計上により経常損失及び税引前当期純損失は194,060千円、当期純損失は194,478千円を計上するに至りました。

当事業年度は、開発・販売事業において第4四半期に入って引合いの増加や商談が進んでおり、販売実績が上がったものの当初の計画には未達であり、売上高は前期に比べて著しく減少する結果となっております。加えて、賃貸・管理事業においては新規に出店となったテナントはあったものの、大型テナントの退去が続いたことにより一部物件の稼働率は低下しております。

当社はこれらの開発・販売事業の不振による売上高の減少、賃貸・管理事業におけるテナント退去に伴う預り保証金の返還による資金需要の増大に対応するため、平成28年1月に株式会社三井住友銀行より既存借入先を対象としたリファイナンス等を実行し、資金繰りの安定化に努めております。しかしながら、依然として当社の資金繰りは余力があるわけではありません。

このような状況により、当社は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が存在しているものと認識しております。

当社は、「第2事業の状況、7.財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析、(5)重要事象等について」に記載の事象を解消するため、対応策を進めてまいりますが、計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

## 5【経営上の重要な契約等】

### シンジケートローン契約

当社は、平成28年1月13日付にて、以下のシンジケートローン契約を締結しております。

1. 用途

既存借入金の借換資金

2. 借入先の名称

株式会社三井住友銀行

3. 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%

平成28年1月末日より

1ヶ月毎元金均等返済

4. 借入の実施時期、返済期限

平成28年1月13日

平成32年12月末日

5. アレンジメントフィー

196,000千円

6. 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）

7. 財務制限条項

下記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（初回を平成27年2月期及び平成28年2月期の2期とする）で損失としない。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

第44期事業年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下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、当事業年度末において当社が判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、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。

### (2) 財政状態の分析

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に対して33,426千円減少の985,953千円となりました。主な要因としましては、現金及び預金の増加130,582千円、売掛金の減少83,390千円、ならびに販売用不動産の販売による減少85,888千円によるものであります。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に対して191,348千円減少の9,354,936千円となりました。主な要因としましては、有形固定資産の減価償却による減少であります。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、前事業年度末に対して2,899,517千円減少の466,453千円となりました。主な要因としましては、平成28年1月13日に株式会社三井住友銀行による既存借入先を対象としたリファイナンスを実行したことにより、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金が増加したものであります。

#### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、前事業年度末に対して2,866,220千円増加の8,919,324千円となりました。主な要因としましては、上述のリファイナンス実行により長期借入金が増加したものであります。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産の合計は、前事業年度末に対して191,478千円減少の955,111千円となりました。主な要因としましては、利益剰余金の減少によるものであります。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高、売上総利益)

当事業年度は、開発・販売事業として2物件の販売活動を行い土地2区画を販売・引渡すとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件、土地1物件の賃貸及び運営管理を行いました。

これにより売上高は、開発・販売事業として63,366千円、賃貸・管理事業として1,449,937千円となり、売上高合計は前事業年度に対し273,438千円減少の1,513,304千円となりました。

売上総利益は、前事業年度に対し76,102千円減少の301,969千円となり、売上総利益率は前事業年度に対し1.2ポイント減少の20.0%となりました。これは主に売上減収に加えて、販売用不動産の一部を評価減し、たな卸資産評価損として46,441千円を計上したことによるものであります。

#### (販売費及び一般管理費)

販売費及び一般管理費は、前事業年度に対して12,535千円増加の198,147千円となりました。これは主にリファイナンスに係る登記費用等の発生及び監査報酬の増加によるものであります。

#### (営業利益)

営業利益は、前事業年度に対して88,638千円減少の103,821千円となりました。

#### (営業外収益・費用及び経常利益)

営業外収益は、前事業年度に対して43,245千円増加の44,098千円となりました。これは主に受取保険金38,432千円の発生によるものであります。

営業外費用は、185,028千円増加の341,980千円となりました。これは主にシンジケートローン手数料の発生196,000千円によるものであります。

この結果、経常損失は194,060千円(前事業年度は経常利益36,360千円)となりました。

#### (税引前当期純利益)

税引前当期純損失は、194,060千円(前事業年度は税引前当期純利益36,360千円)となりました。

#### (当期純利益)

税引前当期純損失から法人税等の税負担を減算した結果、当期純損失194,478千円(前事業年度は当期純利益32,530千円)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

##### (キャッシュ・フロー)

営業活動の結果、獲得した資金は252,337千円（前事業年度は481,852千円の獲得）であります。これは主に税引前当期純損失の計上194,060千円、ならびに減価償却費184,502千円及びシンジケートローン手数料の財務活動によるキャッシュフローへの振替196,000千円によるものであります。

投資活動の結果、使用した資金は1,676千円（前事業年度は9,403千円の使用）であります。これは有形固定資産の取得によるものであります。

財務活動の結果、使用した資金は120,078千円（前事業年度は533,719千円の使用）であります。これは主に借入金の借入れ及び返済並びにシンジケートローン手数料の支払い196,000千円によるものであります。

##### (資金需要)

当社の資金需要は、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及び社債発行等により調達しており、当事業年度末現在の借入金の残高は8,446,981千円であります。

##### (財務政策)

当社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などにより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) 重要事象等について

当社は、「第2事業の状況、4.事業等のリスク、(11)重要事象等について」ならびに「第5経理の状況、1.財務諸表等、注記事項（継続企業の前提に関する事項）」に記載のとおり、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況が存在しているものと認識しております。

当社は、当該事象を解消するため、キャッシュ・フローを重視した経営改善を目指すとともに、長期的な資金の安定化に向けて事業活動を行ってまいります。

今後の事業活動におきましては、以下の対応を進めてまいります。

##### 収益基盤の確立

##### (賃貸・管理事業)

賃貸・管理事業については、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)

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

##### 財務体質の健全化

の施策により売上高の拡大とコストダウンの徹底を図ります。

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

##### 運転資金の確保

既存借入先からの債務を対象とした株式会社三井住友銀行によるリファイナンス等を実行したことにより、安定した長期資金を調達することができました。これにより運転資金をより確実に確保するように堅実な経営を進めてまいります。

当社は、全社一丸となり上記対応策を進めてまいります。賃貸・管理事業における既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及び開発・販売事業における物件販売には商談の進行による今後の契約締結が必要となります。

これらの計画が計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資の総額は1,676千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の一部商業施設における建具取替え及び計量器交換等であります。

#### 2【主要な設備の状況】

主要な設備は、以下のとおりであります。

平成28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	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	297,646	598,870 (45,768.14)	-	896,516	-
賃貸用不動産 (札幌市厚別区)	賃貸・管理事業	商業施設	266,228	461,367 (19,408.06)	-	727,596	-
賃貸用不動産 (北海道苫小牧市)	賃貸・管理事業	商業施設	377,834	168,332 (73,108.98)	-	546,166	-
賃貸用不動産 (秋田県秋田市)	賃貸・管理事業	駐車場	-	193,940 (1,401.57)	-	193,940	-
賃貸用不動産 (石川県河北郡内灘町)	賃貸・管理管理	商業施設	229,278	112,388 (75,215.87)	2,166	343,833	-
賃貸用不動産 (横浜市中区)	賃貸・管理事業	商業施設	1,666,618	4,969,562 (8,963.71)	3,327	6,639,507	-

(注) 帳簿価額のうち「その他」は、構築物ならびに工具、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。

#### 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) (平成28年2月29日)	提出日現在発行数(株) (平成28年5月31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	-	-

(注) 提出日現在の発行数には、平成28年5月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成18年5月25日定時株主総会決議

区分	事業年度末現在 (平成28年2月29日)	提出日の前月末現在 (平成28年4月30日)
新株予約権の数(個)	595(注)1	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	59,500	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	600(注)2	同左
新株予約権の行使期間	自平成20年5月26日 至平成28年5月25日	同左
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(円)	発行価格 600 資本組入額 300	同左
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
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. 新株予約権1個当たりの株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

ただし、当社普通株式の分割または併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合は、必要と認める株式数の調整を行う。

2. 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使により新株を発行する場合は除く)は、次の算式により1株当たりの払込金額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行による増加株式数}}$$

3. 新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時において、当社及び当社グループ会社の役員または従業員の地位にあることを要す。本新株予約権者が次の何れかに該当する場合は、引き続き本新株予約権を退任・退職後2年間を期限として行使することができる。

- ・任期満了を理由に当社及び当社グループ会社の役員を退任した場合
- ・当社グループ会社への転籍により当社を退任・退職した場合
- ・本新株予約権者が定年を理由に当社または当社グループ会社を退職した場合

(2) その他、権利行使の条件は、当社取締役会で承認された「第2回新株予約権割当契約書」に定めるところによる。



(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの状況】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減 額(千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成27年3月1日～ 平成28年2月29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。

(6) 【所有者別状況】

平成28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	5	12	-	-	458	476	-
所有株式数 (単元)	-	71	96	10,723	-	-	4,348	15,238	200
所有株式数の 割合(%)	-	0.47	0.63	70.37	-	-	28.53	100.0	-

(注) 自己株式36,040株は、「個人その他」に360単元及び「単元未満株式の状況」に40株を含めて記載しておりま  
す。

(7)【大株主の状況】

平成28年2月29日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
ストーク株式会社	大阪市西区南堀江1丁目11-21	490,000	32.15
株式会社ランキャピタルマネジメント	東京都千代田区永田町2丁目13番10号	469,000	30.77
中谷 宅雄	大阪府松原市	73,800	4.84
株式会社ゲオホールディングス	名古屋市中区富士見町8番8号	70,000	4.59
株式会社エスポア	名古屋市緑区曽根2丁目162番地	36,040	2.36
金子 嘉徳	東京都港区	25,500	1.67
澤田 浩志	熊本市南区	25,500	1.67
若杉 精三郎	大分県別府市	24,900	1.63
石川 英樹	三重県桑名市	21,000	1.37
株式会社三重平安閣	三重県四日市市元町8-5	20,000	1.31
計	-	1,255,740	82.39

- (注) 1. 前事業年度末において主要株主であった一般社団法人都市再生支援機構は、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株式会社ランキャピタルマネジメントは、当事業年度末現在では主要株主になっております。

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28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 1,487,800	14,878	-
単元未満株式	普通株式 200	-	-
発行済株式総数	1,524,000	-	-
総株主の議決権	-	14,878	-

【自己株式等】

平成28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

( 9 ) 【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。

(平成18年5月25日定時株主総会決議)

決議年月日	平成18年5月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役6名、当社従業員7名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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	-

(平成21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、平成21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	平成21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。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

該当事項はありません。

#### (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】

該当事項はありません。

#### (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	36,040	-	36,040	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成28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、損失計上のため、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

## 4【株価の推移】

### (1) 最近5年間の事業年度別最高・最低株価

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成24年2月	平成25年2月	平成26年2月	平成27年2月	平成28年2月
最高(円)	359	415	680	520	1,015
最低(円)	248	145	254	231	235

(注) 最高・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) 最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成27年9月	平成27年10月	平成27年11月	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月
最高(円)	665	525	570	505	600	590
最低(円)	450	382	392	384	372	235

(注) 最高・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。

## 5【役員の状況】

男性8名 女性0名（役員のうち女性の比率0.0%）

役名	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	昭和37年1月15日生	昭和59年3月 株式会社地上社入社 平成14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 平成17年4月 当社転籍 平成18年5月 当社取締役企画開発部長 平成20年10月 当社取締役事業部長 平成27年5月 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	5,000
取締役		谷角 大悟	昭和46年9月26日生	平成8年4月 株式会社シーエル(現株式会社コスモランド) 入社 平成20年3月 同社取締役(現任) 平成21年6月 ストーク株式会社代表取締役 平成23年1月 同社取締役 平成23年5月 当社取締役(現任) 平成23年5月 ストーク株式会社代表取締役(現任)	(注)1	-
取締役		平 満夫	昭和44年11月15日生	平成14年7月 エイブル保障株式会社入社 平成16年5月 株式会社コスモエステート入社 平成23年7月 ストーク株式会社入社 平成24年6月 株式会社コスモシステム代表取締役 平成25年3月 株式会社ランドバンク代表取締役(現任) 平成27年1月 株式会社コスモ代表取締役(現任) 平成27年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
取締役		金子 憲康	昭和47年2月2日生	平成10年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 平成10年4月 あさひ法律事務所入所(現任) 平成18年12月 カリフォルニア州弁護士登録 平成23年8月 株式会社レノバ社外監査役(現任) 平成23年9月 早稲田大学法科大学院非常勤講師(現任) 平成27年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
取締役		谷角 速斗	昭和62年9月12日生	平成24年4月 株式会社an入社 平成26年8月 株式会社クビード代表取締役(現任) 平成28年5月 当社取締役(現任)	(注)1	-
常勤監査役		中島 堅吾	昭和22年3月27日生	昭和41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 平成13年9月 同社梅田支店副支店長 平成27年5月 当社常勤監査役(現任)	(注)2	-
監査役		武田 英彦	昭和34年12月7日生	昭和58年4月 株式会社ノエビア入社 昭和61年9月 太田昭和監査法人(現新日本有限責任監査法人) 入所 平成7年1月 公認会計士 武田英彦事務所所長(現任) 平成24年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
監査役		小栗 悟	昭和37年3月21日生	昭和62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 平成4年12月 小栗悟税理士事務所開設 平成23年9月 税理士法人オグリに組織変更 代表社員(現任) 平成26年6月 石塚硝子株式会社監査役(現任) 平成27年5月 当社監査役(現任)	(注)2	-
計						5,000

- (注)1. 取締役の任期は、平成27年5月31日開催の第43回定時株主総会の終結の時から平成29年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成27年5月31日開催の第43回定時株主総会の終結の時から平成31年2月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 取締役谷角大悟氏、平満夫氏、金子憲康氏及び谷角速斗氏は社外取締役であります。
4. 常勤監査役中島堅吾氏、監査役武田英彦氏及び小栗悟氏は社外監査役であります。また、中島堅吾氏は独立役員に指定しております。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

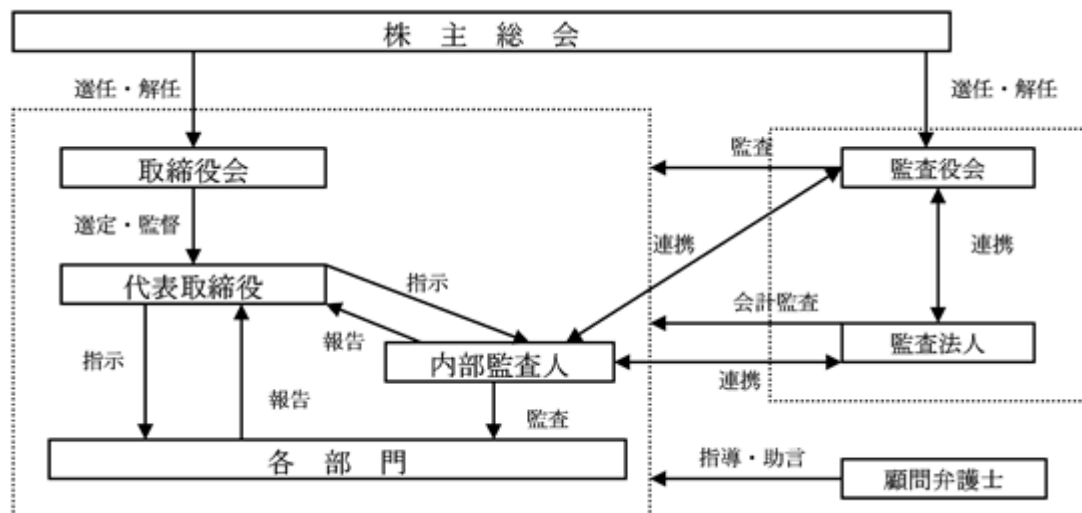
### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### (1) 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。

#### (2) 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。



#### 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。

#### 取締役会

当社の取締役は10名以内とする旨定款で定めており、本書提出日現在5名の取締役が選任されており、うち4名は社外取締役であります。当社は毎月1回の定時取締役会、また必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営上の意思決定、業務執行状況の確認、その他法令で定められた事項及び重要事項の決定を行っております。

#### 監査役

当社は監査役制度を採用しており、監査役は5名以内とする旨定款で定めております。本書提出日現在3名の監査役が選任されており、3名全員は社外監査役であります。監査役は取締役会に出席し、また常勤監査役については取締役会以外にも定例の社内会議に出席し、取締役の業務執行状況を十分に監督できる体制になっております。

#### 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。

#### 内部監査

内部監査は、内部監査室（専任1名）にて実施しております。当社の内部監査は各部門において内部統制が機能しているかの確認、各種コンプライアンス状況の確認、リスク管理の状況確認等を重要課題として行っております。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。

#### 会計監査

当社は新日本有限責任監査法人と監査契約を締結しております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は安田豊、鈴木博貴であり、監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士8名、会計士試験合格者等3名、その他3名であります。

#### (3) 内部統制システム整備の状況

内部統制につきましては、業務プロセス全体に相互牽制体制及び計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規則、業務分掌・職務権限規程を定めて運用しております。

内部統制システム整備の中心となる部署は内部監査室であり、各部門の業務執行の妥当性・適法性・効率性の検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

#### 内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記のとおり、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うため内部監査制度を設けており、内部監査規程に基づいて業務監査を実施しております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して実施しております。監査役は取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。

#### (4) 役員報酬の内容

当事業年度（平成28年2月期）における当社の取締役及び監査役に対する報酬等の支払金額

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）
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 （社外取締役を除く。）	16,400	16,400	-	-	-	2
監査役 （社外監査役を除く。）	-	-	-	-	-	-
社外役員	9,000	9,000	-	-	-	9

役員の報酬等の額またはその算定方法に関する方針の内容及び決定方法

取締役の報酬額は、平成18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、平成18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。

なお、個別の報酬額は取締役会の決議をもって決定しております。

#### (5) 社外取締役及び社外監査役

社外取締役及び社外監査役と当社との人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係

当社の社外取締役は4名、社外監査役は3名であります。

社外取締役の谷角大悟は、当社のその他の関係会社であるストーク株式会社の代表取締役であります。ストーク株式会社は、当社発行済株式総数の32.15%を保有しており、また、当社は同社より資金を借入しております。

上記社外取締役1名を除く社外取締役3名及び社外監査役3名と当社との人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役または社外監査役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役の谷角大悟、平満夫は、長年にわたる経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくため、谷角速斗は、若い経営者としての発想と見識を当社の経営に活かしていただくため、さらに金子憲康は、弁護士としての豊富な経験と専門知識を有しており、主にコンプライアンスの観点から有益なアドバイスをいただけるものと期待し、社外取締役に選任しております。

社外監査役の中島堅吾は金融や不動産分野における幅広い知識や経験に基づき、独立かつ中立の立場から当社の監査に活かしていただくため社外監査役に選任しております。武田英彦及び小栗悟は、公認会計士及び税理士の資格を持ち、会計や税務等の知識と豊富な経験に基づき、独立かつ中立の立場から当社の監査に活かしていただくため社外監査役に選任しております。

社外取締役または社外監査役の選任状況に関する当社の考え方

社外取締役または社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものはありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

なお、当社は社外監査役の中島堅吾を名古屋証券取引所の定めに基づく独立役員として指定しております。

社外取締役または社外監査役による監督または監査と内部監査、監査役監査および会計監査と相互連携ならびに内部統制部門との関係

当社の社外取締役は、幅広い知見と豊富な経験に基づき取締役会において適宜意見を表明し、経営陣から独立した立場から経営の監督及びチェック機能を果たしております。

社外監査役は、取締役会及び監査役会において、専門的知識と豊富な経験に基づき意見・提言を行っております。また、必要に応じて内部監査人及び会計監査人と協議、意見交換を行い、社内コンプライアンスの維持・強化を図っております。

(6) 取締役等による責任免除の決定機関

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）及び監査役（監査役であった者を含む）の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分発揮することを目的とするものであります。

(7) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、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。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

(8) 自己の株式の取得

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自己の株式を取得することができる旨を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の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

(9) 株式の保有状況

該当事項はありません。



( 2 ) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
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)
25,450	-	27,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【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。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（平成27年3月1日から平成28年2月29日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々事業年度	三優監査法人
前事業年度	新日本有限責任監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

- (1) 異動に係る監査公認会計士等の氏名・名称  
就任監査法人の名称  
新日本有限責任監査法人  
退任監査法人の名称  
三優監査法人
- (2) 異動の年月日 平成26年5月29日
- (3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日 平成25年5月29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) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯  
当社の会計監査人であり三優監査法人は、平成26年5月29日開催予定の第42回定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、その後任として新日本有限責任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監査報告書等の記載事項に係る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。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．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、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【財務諸表等】  
(1)【財務諸表】  
【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	58,431	2,189,013
売掛金	111,797	28,406
販売用不動産	2,840,576	754,687
仕掛販売用不動産	126	2,673
前払費用	8,372	3,095
その他	75	8,077
流動資産合計	1,019,379	985,953
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,793,600	3,794,437
減価償却累計額	771,158	954,272
建物(純額)	2,3,022,442	2,2,840,165
構築物	2,600	2,600
減価償却累計額	173	433
構築物(純額)	2,426	2,166
工具、器具及び備品	8,533	9,372
減価償却累計額	5,028	5,954
工具、器具及び備品(純額)	3,504	3,418
土地	2,6,504,461	2,6,504,461
有形固定資産合計	9,532,834	9,350,212
無形固定資産		
商標権	492	373
その他	771	771
無形固定資産合計	1,264	1,145
投資その他の資産		
その他	12,186	3,579
投資その他の資産合計	12,186	3,579
固定資産合計	9,546,285	9,354,936
資産合計	10,565,664	10,340,889

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100	100
短期借入金	2,614,500	-
1年内返済予定の長期借入金	2,248,653	2,315,744
1年内償還予定の社債	28,000	-
未払金	131,856	185,412
未払費用	39,987	2,239
未払法人税等	6,199	-
前受金	20,395	30,931
預り金	7,455	6,316
その他	27,823	88,709
流動負債合計	3,365,971	466,453
固定負債		
社債	18,000	-
長期借入金	2,411,782	2,373,339
関係会社長期借入金	2,110,000	2,955,000
長期預り敷金保証金	807,277	619,452
繰延税金負債	630	456
資産除去債務	2,367	2,382
その他	6,045	2,794
固定負債合計	6,053,103	8,919,324
負債合計	9,419,074	9,385,777
純資産の部		
株主資本		
資本金	848,800	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	26,839	26,839
その他利益剰余金		
別途積立金	300,000	300,000
繰越利益剰余金	17,325	211,803
利益剰余金合計	309,513	115,035
自己株式	16,523	16,523
株主資本合計	1,146,590	955,111
純資産合計	1,146,590	955,111
負債純資産合計	10,565,664	10,340,889

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
売上高		
不動産売上高	278,326	63,192
賃貸事業収入	1,508,188	1,449,937
その他の売上高	227	174
売上高合計	1,786,742	1,513,304
売上原価		
不動産売上原価	262,242	310,031
賃貸事業売上原価	1,146,429	1,110,304
売上原価合計	1,408,671	1,211,335
売上総利益	378,071	301,969
販売費及び一般管理費	2185,611	2198,147
営業利益	192,459	103,821
営業外収益		
受取利息	10	14
受取保険金	776	38,432
保険解約返戻金	-	5,459
その他	66	192
営業外収益合計	852	44,098
営業外費用		
支払利息	1154,696	1138,988
社債利息	704	314
シンジケートローン手数料	-	196,000
その他	1,550	6,678
営業外費用合計	156,952	341,980
経常利益又は経常損失( )	36,360	194,060
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	36,360	194,060
法人税、住民税及び事業税	4,009	591
法人税等調整額	179	174
法人税等合計	3,829	417
当期純利益又は当期純損失( )	32,530	194,478

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)		当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28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		179,134	12.7	54,589	4.5
建物原価		82,721	5.9	-	-
販売用不動産評価損		-	-	46,441	3.8
その他		386	0.0	-	-
計		262,242	18.6	101,031	8.3
賃貸事業売上原価					
水道光熱費		522,938	37.1	501,811	41.4
支払手数料		235,164	16.7	230,463	19.0
減価償却費		183,456	13.0	183,652	15.2
その他		204,869	14.6	194,376	16.1
計		1,146,429	81.4	1,110,304	91.7
売上原価合計		1,408,671	100.0	1,211,335	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 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		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	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	49,856	276,983
当期変動額							
当期純利益						32,530	32,530
当期変動額合計	-	-	-	-	-	32,530	32,530
当期末残高	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	17,325	309,513

	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	1,114,059	1,114,059
当期変動額			
当期純利益		32,530	32,530
当期変動額合計	-	32,530	32,530
当期末残高	16,523	1,146,590	1,146,590

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		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	848,800	4,800	4,800	26,839	300,000	17,325	309,513
当期変動額							
新株の発行（新株予約権の行使）	3,000						
当期純損失（ ）						194,478	194,478
当期変動額合計	3,000	-	-	-	-	194,478	194,478
当期末残高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	211,803	115,035

	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	1,146,590	1,146,590
当期変動額			
新株の発行（新株予約権の行使）		3,000	3,000
当期純損失（ ）		194,478	194,478
当期変動額合計	-	191,478	191,478
当期末残高	16,523	955,111	955,111

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	36,360	194,060
減価償却費	184,764	184,502
受取利息及び受取配当金	10	14
受取保険金	776	38,432
支払利息	155,401	139,302
シンジケートローン手数料	-	196,000
売上債権の増減額( は増加)	15,141	83,390
たな卸資産の増減額( は増加)	209,559	83,342
前払費用の増減額( は増加)	165	1,323
未払金の増減額( は減少)	4,043	55,773
未払費用の増減額( は減少)	764	858
未払又は未収消費税等の増減額	18,941	34,723
前受金の増減額( は減少)	11,591	10,020
長期預り敷金保証金の増減額( は減少)	19,115	108,335
その他	3,713	14,320
小計	612,457	391,552
利息及び配当金の受取額	10	14
利息の支払額	130,393	172,068
保険金の受取額	776	38,432
法人税等の支払額	997	5,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	481,852	252,337
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	9,403	1,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,403	1,676
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	40,000	2,000
短期借入金の返済による支出	391,000	576,500
関係会社短期借入れによる収入	-	230,000
関係会社短期借入金の返済による支出	-	230,000
長期借入れによる収入	-	6,249,500
長期借入金の返済による支出	160,653	5,406,124
関係会社長期借入れによる収入	10,000	120,000
関係会社長期借入金の返済による支出	-	265,000
社債の償還による支出	28,000	46,000
シンジケートローン手数料の支払額	-	196,000
割賦債務の返済による支出	4,065	4,953
ストックオプションの行使による収入	-	3,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	533,719	120,078
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	61,270	130,582
現金及び現金同等物の期首残高	119,702	58,431
現金及び現金同等物の期末残高	58,431	189,013



## 【注記事項】

### （継続企業の前提に関する事項）

当社は、コスト管理の徹底などにより、当事業年度において営業利益103,821千円を計上いたしましたが、シンジケートローン手数料196,000千円等の計上により経常損失及び税引前当期純損失は194,060千円、当期純損失は194,478千円を計上するに至りました。

当事業年度は、開発・販売事業において第4四半期に入って引合いの増加や商談が進んでおり、販売実績が上がったものの当初の計画には未達であり、売上高は前期に比べて著しく減少する結果となっております。加えて、賃貸・管理事業においては新規に出店となったテナントはあったものの、大型テナントの退去が続いたことにより一部物件の稼働率は減少しております。

当社はこれらの開発・販売事業の不振による売上高の減少、賃貸・管理事業におけるテナント退去に伴う預り保証金の返還による資金需要の増大に対応するため、既存借入先からの債務を対象とした株式会社三井住友銀行によるリファイナンス等を実行し、資金繰りの安定化に努めております。しかしながら、依然として当社の資金繰りは余力があるわけではありません。

このような状況により、当社は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が存在しているものと認識しております。

当社は、当該事象を解消するため、キャッシュ・フローを重視した経営改善を目指すとともに、長期的な資金の安定化に向けて事業活動を行ってまいります。

今後の事業活動におきましては、以下の対応を進めてまいります。

### 収益基盤の確立

#### （賃貸・管理事業）

賃貸・管理事業については、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）

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

### 財務体質の健全化

の施策により売上高の拡大とコストダウンの徹底を図ります。

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

### 運転資金の確保

既存借入先からの債務を対象とした株式会社三井住友銀行によるリファイナンス等を実行したことにより、安定した長期資金を調達することができました。これにより運転資金をより確実に確保するように堅実な経営を進めてまいります。

当社は、全社一丸となり上記対応策を進めてまいります。賃貸・管理事業における既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及び開発・販売事業における物件販売には商談の進行による今後の契約締結が必要となります。

これらの計画が計画通り進捗しない可能性もあり、現時点では、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映しておりません。

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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) 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 8～39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) 長期前払費用

均等償却によっております。

3. 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。

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

a. ヘッジ手段 金利スワップ

b. ヘッジ対象 長期借入金

(3) ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の認識は個別契約ごとに行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引について、特例処理の要件を満たしておりますので、有効性の評価を省略していません。

5. 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りリスクしか負わない短期的な投資であります。

6. 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

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1) から (分類5) に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2) 及び (分類3) に係る分類の要件

(分類2) に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3) に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4) に係る分類の要件を満たす企業が (分類2) 又は (分類3) に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成30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、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

前事業年度において、独立掲記しておりました「投資その他の資産」の「長期前払費用」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。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、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「長期前払費用」8,929千円、「その他」3,257千円は、「その他」12,186千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

- 1 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 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
当座貸越極度額	4,098,000千円	1,296,100千円
借入実行残高	4,098,000	1,296,100
差引額	-	-

2 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 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
現金及び預金(普通預金)	- 千円	25,000千円
販売用不動産	840,576	-
建物	2,979,977	2,837,606
土地	6,504,461	6,310,521
合計	10,325,014	9,173,127

- (2) 担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
短期借入金	550,000千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	2,450,000	138,372
長期借入金	4,098,000	6,038,065
関係会社長期借入金	1,100,000	835,000
合計	8,198,000	7,011,437

3 財務制限条項

前事業年度(平成27年2月28日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成28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(契約日平成28年1月13日、借入金残高6,176,437千円)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(初回を平成27年2月期及び平成28年2月期の2期とする)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 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
関係会社への支払利息	25,129千円	24,749千円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度6%、当事業年度5%、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94%、当事業年度95%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 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
役員報酬	39,600	25,400
給与	50,400	42,465
減価償却費	1,308	849
支払手数料	33,900	58,508
租税公課	11,605	27,608

3 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額が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
	- 千円	46,441千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27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

	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	-	-	1,518,000
合計	1,518,000	-	-	1,518,000
自己株式				
普通株式	36,040	-	-	36,040
合計	36,040	-	-	36,040

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 第1回ストック ・オプション としての新株予 約権	-	-	-	-	-	-
平成19年2月期 第2回ストック ・オプション としての新株予 約権	-	-	-	-	-	-

(注) スtock・オプションとしての新株予約権の内容については、(ストック・オプション等関係)に記載しておりま  
す。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成27年 3月 1日 至 平成28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

	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,518,000	(注) 6,000	-	1,524,000
合計	1,518,000	6,000	-	1,524,000
自己株式				
普通株式	36,040	-	-	36,040
合計	36,040	-	-	36,040

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加6,000株は、ストック・オプションの行使による新株の発行による増加であります。

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
平成19年2月期 第1回ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	-
平成19年2月期 第2回ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	-

(注) スtock・オプションとしての新株予約権の内容については、(ストック・オプション等関係)に記載しております。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
現金及び預金勘定	58,431千円	189,013千円
現金及び現金同等物	58,431	189,013

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

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

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
1年内	335,693	327,244
1年超	879,116	732,443
合計	1,214,810	1,059,688



(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及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

短期借入金、社債及び長期借入金については、主に物件購入資金に対する資金調達であります。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が、一部の長期借入金については、金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。

(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。

デリバティブ取引については、信用度の高い金融機関に限って実施しておりますので、リスクはほとんどないと認識しております。

(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

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まれておりません(注)2.参照)。

前事業年度(平成27年2月28日)

	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	58,431	58,431	-
(2) 売掛金	111,797	111,797	-
資産計	170,228	170,228	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 短期借入金	614,500	614,500	-
(3) 未払金	131,856	131,856	-
(4) 社債 ( )	46,000	46,444	444
(5) 長期借入金 ( )	6,608,436	6,614,573	6,137
(6) 関係会社長期借入金	1,100,000	1,100,000	-
負債計	8,500,892	8,507,474	6,582
デリバティブ取引	-	-	-

( ) 1年内返済予定の社債及び長期借入金を含めております。

当事業年度（平成28年2月29日）

	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	189,013	189,013	-
(2) 売掛金	28,406	28,406	-
資産計	217,420	217,420	-
(1) 工事未払金	100	100	-
(2) 未払金	185,412	185,412	-
(3) 長期借入金 ( )	7,491,981	7,491,981	-
(4) 関係会社長期借入金	955,000	973,016	18,016
負債計	8,632,494	8,650,510	18,016

( ) 1年内返済予定の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に関する事項

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、(2) 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。

(3) 長期借入金、(4) 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	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
長期預り敷金保証金	807,277	698,941

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. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成27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)
(1) 現金及び預金	58,431	-	-	-
(2) 売掛金	111,797	-	-	-
合計	170,228	-	-	-

当事業年度（平成28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)
(1) 現金及び預金	189,013	-	-	-
(2) 売掛金	28,406	-	-	-
合計	217,420	-	-	-

4. 社債、長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（平成27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)
短期借入金	614,500	-	-	-	-	-
社債	28,000	18,000	-	-	-	-
長期借入金	2,489,653	4,114,027	1,000	1,000	1,000	1,754
関係会社長期借入金	-	-	1,100,000	-	-	-
合計	3,132,153	4,132,027	1,101,000	1,000	1,000	1,754

当事業年度（平成28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	152,744	139,626	139,372	139,372	6,920,046	819
関係会社長期借入金	-	835,000	-	-	120,000	-
合計	152,744	974,626	139,372	139,372	7,040,046	819

（デリバティブ取引関係）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前事業年度（平成27年2月28日）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	1,230,000	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度（平成28年2月29日）

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役 3名 監査役 1名 従業員 6名	取締役 6名 従業員 7名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 70,000株	普通株式 106,000株
付与日	平成18年3月31日	平成18年6月30日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、新株予約権行使時に、当社及び当社グループ会社の取締役、監査役または従業員たる地位を要する。	同左
対象勤務期間	定めておりません。	定めておりません。
権利行使期間	平成20年2月15日から 平成28年2月14日まで	平成20年5月26日から 平成28年5月25日まで

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後 (株)		
前事業年度末	54,000	67,500
権利確定	-	-
権利行使	6,000	-
失効	48,000	8,000
未行使残	-	59,500

単価情報

	平成19年2月期 第1回ストック・オプション	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	500	600
行使時平均株価 (円)	530	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-

2. スtock・オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

3. 事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	平成19年2月期 第2回ストック・オプション
事業年度末における本源的価値の合計額 (千円)	-
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の(千円)合計額	-

(注) 当事業年度末における本源的価値は、期末日の株価に基づいて算定しております。

(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

	前事業年度 (平成27年2月28日)	当事業年度 (平成28年2月29日)
繰延税金資産		
流動資産		
棚卸資産評価損	- 千円	14,852千円
未払金	951	793
未払事業税	972	133
その他	-	5
評価性引当額	1,924	15,784
繰延税金資産計	-	-
固定資産		
税務上の繰越欠損金	152,795	186,174
減価償却費	78	77
保証金償却収入	186	103
資産除去債務	836	761
減損損失	15,495	14,025
建設協力金等	171	85
評価性引当額	169,563	201,228
繰延税金資産計	-	-
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
固定負債		
資産除去債務	630	456
繰延税金負債合計	630	456

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(平成27年2月28日)

法定実効税率	37.7%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7
住民税均等割	2.5
評価性引当額の増減	30.3
その他	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.5

当事業年度(平成28年2月29日)

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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、平成28年3月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.3%から32.8%に変更されました。また、平成29年3月1日以後開始する事業年度において解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算において使用する法定実効税率は従来の35.3%から32.0%に変更されました。なお、この税率変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

#### 4. 決算日後の法人税等の税率の変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、平成29年3月1日及び平成30年3月1日以後開始する事業年度において解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の32.0%から30.7%に変更されました。また、平成31年3月1日以後開始する事業年度において解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算において使用する法定実効税率は従来の32.0%から30.5%に変更されます。なお、この税率変更による財務諸表に与える影響は軽微であります。

#### （資産除去債務関係）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

##### イ 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。

##### ロ 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。

#### ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
期首残高	2,352千円	2,367千円
時の経過による調整額	14	14
期末残高	2,367	2,382

#### （賃貸等不動産関係）

当社では、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。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は358,393千円（賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は334,652千円（賃貸収入は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 (自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)	当事業年度 (自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日)
貸借対照表計上額		
期首残高	9,699,285	9,526,140
期中増減額	173,145	181,906
期末残高	9,526,140	9,344,234
期末時価	11,914,000	11,590,000

（注）1. 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. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は建物及び構築物の取得（9,403千円）であり、減少額は減価償却費（182,549千円）であります。当事業年度の主な減少額は減価償却費（182,743千円）であります。

3. 期末の時価は、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

当社の報告セグメントは、当社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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

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。

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

前事業年度(自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	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	278,554	1,508,188	1,786,742	-	1,786,742
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	-	-
計	278,554	1,508,188	1,786,742	-	1,786,742
セグメント利益	624	358,393	359,018	166,558	192,459
セグメント資産	840,781	9,642,984	10,483,766	81,898	10,565,664
その他の項目					
減価償却費	-	183,456	183,456	1,308	184,764
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	9,403	9,403	-	9,403

(注) 1. セグメント利益の調整額 166,558千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額81,898千円は、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1,308千円は、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。

2. セグメント利益の合計は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。



当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28年2月29日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	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	63,366	1,449,937	1,513,304	-	1,513,304
セグメント間の内部売上 高又は振替高	-	-	-	-	-
計	63,366	1,449,937	1,513,304	-	1,513,304
セグメント利益又は損失 ( )	47,647	334,652	287,005	183,183	103,821
セグメント資産	757,623	9,378,467	10,136,091	204,798	10,340,889
その他の項目					
減価償却費	-	183,652	183,652	849	184,502
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	-	1,676	1,676	-	1,676

(注) 1. セグメント利益又は損失( )の調整額 183,183千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

セグメント資産の調整額204,798千円は、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849千円は、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。

2. セグメント利益又は損失( )の合計は、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】

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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	236,459	賃貸・管理事業

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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	252,198	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】

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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のれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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】

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）  
該当事項はありません。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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

(1) 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

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27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	ストーク株	大阪市中央区	40,000	コンサルティング業	(被所有)直接33.1	役員兼任	資金の借入	10,000	関係会社長期借入金	1,100,000
							借入金に対する金利	25,129	未払費用	25,129

(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、建物199,674千円及び土地112,388千円を担保に供しております。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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	ストーク株	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	(被所有)直接32.9	役員兼任	資金の借入	230,000	関係会社短期借入金	-
							借入金の返済	230,000		
							資金の借入	120,000	関係会社長期借入金	955,000
							借入金の返済	265,000		
							借入金に対する金利	24,749	未払費用	-

(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835,000千円につきましては建物2,837,606千円及び土地6,310,521千円を担保(第二順位)に供しております。

(2) 役員及び個人主要株主等等

前事業年度（自 平成26年3月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成27年3月1日 至 平成28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)
役員	谷角大悟	-	-	当社取締役	なし	資金の借入	資金の借入	50,000	長期借入金	-
							借入金の返済	50,000		
							借入金に対する金利	295	未払費用	-

(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。

( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27年 2月28日)	当事業年度 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)
1株当たり純資産額 773.70円 1株当たり当期純利益金額 21.95円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり純資産額 641.89円 1株当たり当期純損失金額 131.19円 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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。

(注) 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年 3月 1日 至 平成27年 2月28日)	当事業年度 (自 平成27年 3月 1日 至 平成28年 2月29日)
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額( )		
当期純利益又は当期純損失( )(千円)	32,530	194,478
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( )(千円)	32,530	194,478
期中平均株式数(株)	1,481,960	1,482,435
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	新株予約権2種類(新株予約権の数54,675個)。詳細は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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 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	3,793,600	837	-	3,794,437	954,272	183,113	2,840,165
構築物	2,600	-	-	2,600	433	260	2,166
工具、器具及び備品	8,533	839	-	9,372	5,954	925	3,418
土地	6,504,461	-	-	6,504,461	-	-	6,504,461
有形固定資産計	10,309,195	1,676	-	10,310,872	960,660	184,299	9,350,212
無形固定資産							
商標権	3,365	-	-	3,365	2,992	118	373
その他	771	-	-	771	-	-	771
無形固定資産計	4,137	-	-	4,137	2,992	118	1,145
長期前払費用	9,563	336	8,859	1,040	718	83	322

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成年月日 21.3.10	23,000 (14,000)	-	1.2	なし	平成年月日 28.3.10
第2回無担保社債	21.3.25	23,000 (14,000)	-	1.4	なし	28.3.25
合計	-	46,000 (28,000)	-	-	-	-

(注)( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

【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
短期借入金	614,500	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,489,653	152,744	0.9	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,218,782	8,294,237	1.1	平成29年～ 平成33年
その他有利子負債				
割賦未払金	4,953	2,735	3.1	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	2,735	-	-	-
計	8,330,625	8,449,717	-	-

(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19,443千円(1年以内に返済予定の長期借入金14,371千円、長期借入金5,072千円)が含まれております。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後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	974,626	139,372	139,372	7,040,046

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	439
預金	
当座預金	1,377
普通預金	187,157
別段預金	39
小計	188,574
合計	189,013

b 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社A J P	12,904
マックスバリュ北陸株式会社	3,008
その他	12,494
合計	28,406

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div (B) \times 366$
111,797	290,928	374,318	28,406	92.9	88

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

品目	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)	構成比 (%)
土地	神奈川県横須賀市他	5,134.6	754,687	100.0
合計	-	5,134.6	754,687	100.0

d 仕掛販売用不動産

品目	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	金額 (千円)	構成比 (%)
その他	神奈川県横須賀市	-	2,673	100.0
合計	-	-	2,673	100.0

流動負債

a 工事未払金

相手先	金額 (千円)
横須賀管理組合	100
合計	100

b 1年以内返済予定の長期借入金

借入先	金額 (千円)
株式会社三井住友銀行	138,372
建設協力金	14,371
合計	152,744

固定負債

a 長期借入金

借入先	金額 (千円)
株式会社三井住友銀行	6,038,065
株式会社マルキ不動産	1,296,100
建設協力金	5,072
合計	7,339,237

b 関係会社長期借入金

借入先	金額(千円)
ストーク株式会社	955,000
合計	955,000

c 長期預り敷金保証金

相手先	金額(千円)
株式会社ダイナム	154,825
株式会社大創産業	89,335
株式会社トライアルカンパニー	36,000
株式会社文化堂	27,600
株式会社フィッシュランド	25,605
その他	286,087
合計	619,452

(3) 【その他】

当事業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	当事業年度
売上高(千円)	402,312	774,268	1,133,856	1,513,304
税引前四半期純利益金額又は 当期純損失金額(千円)	243	20,217	37,361	194,060
四半期純利益金額又は当期純 損失金額(千円)	184	18,788	34,574	194,478
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり当期純損失金 額(円)	0.12	12.68	23.33	131.19

(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金額 又は1株当たり四半期純損失 金額(円)	0.12	12.55	10.65	154.36



## 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、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 <a href="http://www.es-poir.co.jp/">http://www.es-poir.co.jp/</a> 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43期（自平成26年3月1日 至平成27年2月28日） 平成27年6月1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43期（自平成26年3月1日 至平成27年2月28日） 平成27年6月1日東海財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書  
第44期第1四半期（自平成27年3月1日 至平成27年5月31日） 平成27年7月15日東海財務局長に提出  
第44期第2四半期（自平成27年6月1日 至平成27年8月31日） 平成27年10月15日東海財務局長に提出  
第44期第3四半期（自平成27年9月1日 至平成27年11月30日） 平成28年1月14日東海財務局長に提出
- (4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書  
平成27年10月21日東海財務局長に提出  
第44期第2四半期（自平成27年6月1日 至平成27年8月31日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書
- (5) 臨時報告書  
平成27年6月2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  
平成27年9月18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
- (6) 臨時報告書の訂正報告書  
平成27年6月3日東海財務局長に提出  
平成27年6月2日提出の臨時報告書（株主総会における議決権行使の結果）に係る訂正報告書

## 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

平成28年5月31日

株式会社エスポア

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安田 豊

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 博貴

### <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平成27年3月1日から平成28年2月29日までの第44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、キャッシュ・フロー計算書、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平成28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事業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。

### 強調事項

継続企業の前提に関する事項に記載されているとおり、会社は重要な経常損失及び当期純損失を計上しており、資金繰りの安定化を図ってきたものの、その資金繰りには余力があるわけではないことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は財務諸表に反映されていない。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### < 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平成28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平成28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。