



2023年2月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年4月14日

上場会社名 株式会社 エスポア
コード番号 3260 URL <http://www.es-poir.co.jp/>

上場取引所 名

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 矢作 和幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理本部長 (氏名) 額田 正道 TEL 03-6712-7772
定時株主総会開催予定日 2023年5月25日 有価証券報告書提出予定日 2023年5月26日

配当支払開始予定日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年2月期の連結業績(2022年3月1日～2023年2月28日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	1,395	6.0	72	66.5	25		2,359	
2022年2月期	1,483	3.3	43	53.4	22		76	

(注) 包括利益 2023年2月期 2,359百万円 (%) 2022年2月期 76百万円 (%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円銭	円銭	%	%	%
2023年2月期	1,524.68			0.3	5.2
2022年2月期	51.73		8.5	0.3	2.9

(参考) 持分法投資損益 2023年2月期 百万円 2022年2月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
2023年2月期	6,274	1,360		816.80
2022年2月期	8,759	862	9.8	579.78

(参考) 自己資本 2023年2月期 1,362百万円 2022年2月期 862百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年2月期	257	60	179	395
2022年2月期	308	196	273	377

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円	%	%
2022年2月期		0.00		0.00	0.00			
2023年2月期		0.00		0.00	0.00			
2024年2月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

3. 2024年2月期の連結業績予想(2023年3月1日～2024年2月29日)

次期業績予想につきまして、固定資産の譲渡時期により業績が大きく変わってまいりますために、現時点での公表を差し控えさせていただき、譲渡時期が確定次第、速やかに公表をさせていただきます予定であります。

注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年2月期	1,704,000 株	2022年2月期	1,524,000 株
期末自己株式数	2023年2月期	36,077 株	2022年2月期	36,077 株
期中平均株式数	2023年2月期	1,547,594 株	2022年2月期	1,487,923 株

(参考)個別業績の概要

2023年2月期の個別業績(2022年3月1日～2023年2月28日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年2月期	1,385	5.9	62	93.1	19		2,358	
2022年2月期	1,472	3.3	32	59.0	29		78	

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年2月期	1,524.20	
2022年2月期	52.94	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年2月期	6,256	1,371		822.50
2022年2月期	8,741	851	9.7	571.96

(参考) 自己資本 2023年2月期 1,373百万円 2022年2月期 851百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
（1）当期の経営成績の概況	2
（2）当期の財政状態の概況	3
（3）当期のキャッシュ・フローの概況	3
（4）今後の見通し	3
（5）継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
（1）連結貸借対照表	5
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
（3）連結株主資本等変動計算書	8
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	9
（5）連結財務諸表に関する注記事項	10
（継続企業の前提に関する注記）	10
（セグメント情報等）	11
（1株当たり情報）	14
（重要な後発事象）	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響下にあったものの、徐々に回復の動きが見られてまいりました。しかしながら、原材料価格の高騰や円安の進行により物価が上昇しており、またウクライナ情勢も長期化の様相を呈するなど、依然として、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界は、ここ数年で、特に新型コロナウイルス感染症の影響により、生活様式や働き方に変化が生じたことで、ニーズがさらに多様化しており、またDX化の動きも加速するなど、大きな転換期を迎えていると言っても過言ではありません。

このような状況のもと、当社グループは、開発・販売事業として宅地及び建売物件、ならびに中古戸建のリフォームの販売活動を行うとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動を展開しながら、新たなビジネスモデルの構築を図ってまいりました。

売上高は、主に販売事業における宅地及び建売販売が計画に対し未達であったことから、前連結会計年度に対して減収となりました。営業利益及び経常利益は、急激なエネルギー価格の上昇により、計画を下回る結果にはなったものの、販売管理費等のコストの見直しが功を奏し増益となりました。

しかしながら、今期は当社保有物件の一部につき、売却予定価額が帳簿価額を下回ったことにより、2,388,617千円の減損損失を計上することになりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,395,105千円（前連結会計年度比6.0%減）、営業利益72,368千円（同66.5%増）、経常利益25,208千円（前連結会計年度は経常損失22,988千円）、親会社株主に帰属する当期純損失2,359,588千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失76,968千円）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。

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、ならびに中古戸建てや中古マンション等を購入し、市場ニーズに合致したリノベーションを施して再販する「リセール事業」があります。

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、1戸を引き渡しました。

「リセール事業」については、仙台市青葉区（1物件）、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の宅地及び建売の販売活動を行い、うち仙台市青葉区（1物件）を引き渡しました。

この結果、売上高は60,984千円（前連結会計年度比75.7%減）、セグメント損失は425千円（前連結会計年度はセグメント利益6,123千円）となりました。

② 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業は、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。

現在当社は、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）、神奈川県横浜市中区（1物件）、石川県河北郡内灘町（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いました。

当連結会計年度は、前連結会計年度に比して、新型コロナウイルス感染症の影響は薄れてきたものの、当社商業施設への来客数や滞在時間等、一定の影響を受けており、またエネルギー価格の高騰が想定を大幅に超えるなどのマイナス要因はありましたが、積極的なリーシング活動やコストの見直しを行った結果、売上高、セグメント利益ともに前年度を上回る結果となりました。

この結果、売上高は1,322,540千円（前連結会計年度比8.3%増）となり、セグメント利益は232,322千円（同12.1%増）となりました。

③ その他

「その他」区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主として店舗運営事業及び不動産仲介事業であります。

現在、当社が所有する商業施設のうち神奈川県横浜市中区（1物件）、石川県河北郡内灘町（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）の3物件において、連結子会社の株式会社ユニオンが店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は17,883千円（前連結会計年度比8.7%増）となり、セグメント利益は4,945千円（前連結会計年度比116.5%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末における総資産につきましては、前連結会計年度末に対し、2,485,457千円減少の6,274,372千円となりました。これは主に現金及び預金の増加43,045千円及び有形固定資産の減少2,536,505千円によるものであります。

負債合計は、前連結会計年度末に対し261,821千円減少の7,635,337千円となりました。これは主に借入金の返済による減少によるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末に対し2,223,636千円減少の△1,360,964千円となりました。これは主に資本金の増加67,275千円、資本剰余金の増加67,275千円、利益剰余金の減少2,359,588千円によるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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395,447千円となりました。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257,830千円（前年同期は308,140千円の獲得）となりました。これは税金等調整前当期純利益△2,363,408千円に加えて、非資金取引である減価償却費184,071千円等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60,512千円（前年同期は196,836千円の使用）となりました。これは有形固定資産の取得35,005千円及び担保提供預金の増加額25,000千円等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179,272千円（前年同期は273,473千円の使用）となりました。これは主に長期借入金の返済278,240千円及び株式の発行による増加122,983千円等によるものであります。

(4) 今後の見通し

2023年4月11日に公表いたしました「保有不動産の売却方針の決定に伴う特別損失（減損損失）の計上、特別利益（固定資産売却益）の計上等に関するお知らせ」のとおり、当社は2023年2月期におきまして、多額の減損損失を計上したことにより、一時的な債務超過の状態にあります。他方、同じく当該お知らせにありますとおり、2024年2月期において固定資産の譲渡により、特別利益の計上を見込んでおります。また、2023年3月においては、2023年3月31日に公表いたしました「アークホールディングス株式会社との間のコンサルティング業務委託契約に基づく手数料収入の発生に関するお知らせ」にありますとおり、当該取引により186,652千円の売上が計上される見込みであり、これらにより、物件引渡が完了する2024年2月期第2四半期における債務超過の解消を見込んでおります。

また上記により、主力事業である賃貸・管理事業は大幅に縮小されることとなりますが、上記を進める中で、財政状態が大きく改善される見込みであるため、新たな賃貸物件の取得をはじめとした収益基盤の再構築を検討しております。またデベロップメント事業およびリセール事業においては、現在保有している販売用不動産を早期に販売することが急務となっておりますため、まずは販売の促進に注力してまいります。加えて、これらの事業につきましても、財政状態の改善とともに、積極的に仕入を行っていくことを検討しております。

また当社では、これまでのストック事業、デベロップメント・リセール事業に加え、連結子会社の株式会社リユニオンで展開を予定している、不動産会社への「メタバースオンラインプラットフォーム」の販売やDX推進事業などを通じ、引き続き新たなビジネスモデルの構築を図ってまいります。

なお次期業績予想ですが、固定資産の譲渡時期により業績が大きく変わってまいりますために、現時点での公表を差し控えさせていただき、譲渡時期が確定次第、速やかに公表させていただく予定であります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、2023年2月期において2,388,617千円の減損損失を計上したことにより、1,360,964千円の債務超過になっており、また2024年2月期において返済期限の到来する借入金が6,603,762千円存在することから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当社では、当該状況を解消すべく、2023年4月11日に保有物件のうち3物件の売買契約の締結が完了し、同年4月中旬に1物件の売買契約を締結する予定であります。当該売買契約により上記借入金額を上回る資金を獲得できる予定であり、また固定資産売却益として1,349,622千円の特別利益の計上を見込んでおります。

このことから、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断し、連結財務諸表への注記は記載しておりません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国際的な事業展開や資金調達を行っておりませんので、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	452,401	495,447
売掛金	52,397	58,467
販売用不動産	116,064	108,866
仕掛販売用不動産	16,166	33,577
その他	21,784	7,178
流動資産合計	658,815	703,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,863,508	3,503,488
減価償却累計額	△2,060,395	△2,243,398
建物及び構築物（純額）	1,803,112	1,260,089
土地	6,265,989	4,273,671
その他	14,468	14,336
減価償却累計額	△12,511	△13,543
その他（純額）	1,956	792
有形固定資産合計	8,071,059	5,534,553
無形固定資産		
商標権	148	—
その他	771	771
無形固定資産合計	919	771
投資その他の資産		
繰延税金資産	17,046	24,839
その他	20,713	19,354
貸倒引当金	△8,724	△8,684
投資その他の資産合計	29,035	35,510
固定資産合計	8,101,014	5,570,835
資産合計	8,759,830	6,274,372

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年2月28日)	当連結会計年度 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	1,153	18,977
1年内返済予定の長期借入金	198,348	4,556,362
1年内返済予定の関係会社長期借入金	14,400	2,047,400
その他	206,785	234,418
流動負債合計	420,688	6,857,158
固定負債		
長期借入金	4,870,485	234,231
関係会社長期借入金	2,047,400	—
長期預り敷金保証金	530,523	527,344
資産除去債務	3,477	3,490
その他	24,583	13,112
固定負債合計	7,476,470	778,179
負債合計	7,897,158	7,635,337
純資産の部		
株主資本		
資本金	851,800	919,075
資本剰余金	4,800	72,075
利益剰余金	22,613	△2,336,974
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	862,671	△1,362,366
新株予約権	—	1,402
純資産合計	862,671	△1,360,964
負債純資産合計	8,759,830	6,274,372

(2) 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
売上高	1,483,612	1,395,105
売上原価	1,251,494	1,149,832
売上総利益	232,117	245,272
販売費及び一般管理費	188,652	172,904
営業利益	43,464	72,368
営業外収益		
受取利息	110	4
受取保険金	658	21,191
その他	267	755
営業外収益合計	1,036	21,952
営業外費用		
支払利息	56,576	53,499
株式交付費	—	11,566
その他	10,914	4,045
営業外費用合計	67,490	69,111
経常利益又は経常損失(△)	△22,988	25,208
特別損失		
減損損失	43,692	2,388,617
特別損失合計	43,692	2,388,617
税金等調整前当期純損失(△)	△66,681	△2,363,408
法人税、住民税及び事業税	2,652	3,972
法人税等調整額	7,634	△7,793
法人税等合計	10,287	△3,820
当期純損失(△)	△76,968	△2,359,588
親会社株主に帰属する当期純損失(△)	△76,968	△2,359,588

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
	当期純損失(△)	△76,968
包括利益	△76,968	△2,359,588
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△76,968	△2,359,588
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年3月1日 至 2022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	99,582	△16,542	939,640	939,640
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純損失(△)			△76,968		△76,968	△76,968
当期変動額合計	—	—	△76,968	—	△76,968	△76,968
当期末残高	851,800	4,800	22,613	△16,542	862,671	862,671

当連結会計年度(自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	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	22,613	△16,542	862,671	—	862,671
当期変動額							
新株の発行	67,275	67,275			134,550		134,550
親会社株主に帰属する 当期純損失(△)			△2,359,588		△2,359,588		△2,359,588
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						1,402	1,402
当期変動額合計	67,275	67,275	△2,359,588	—	△2,225,038	1,402	△2,223,636
当期末残高	919,075	72,075	△2,336,974	△16,542	△1,362,366	1,402	△1,360,964

(4) 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28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損失（△）	△66,681	△2,363,408
減価償却費	178,416	184,071
減損損失	43,692	2,388,617
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△76	△40
受取利息及び受取配当金	△110	△4
受取保険金	△658	△21,191
支払利息	56,576	53,499
株式交付費	—	11,566
売上債権の増減額（△は増加）	△31,929	△6,069
棚卸資産の増減額（△は増加）	138,604	△10,212
前払費用の増減額（△は増加）	△449	△1,140
長期前払費用の増減額（△は増加）	2,479	1,825
工事未払金の増減額（△は減少）	992	17,823
未払金の増減額（△は減少）	33,919	3,453
未払費用の増減額（△は減少）	△711	406
未払又は未収消費税等の増減額	△11,956	16,277
前受金の増減額（△は減少）	35,968	3,471
長期預り敷金保証金の増減額（△は減少）	4,242	△1,133
その他	△14,748	12,598
小計	367,570	290,411
利息及び配当金の受取額	110	4
利息の支払額	△56,675	△53,499
保険金の受取額	658	21,191
法人税等の支払額	△3,524	△276
営業活動によるキャッシュ・フロー	308,140	257,830
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	△121,596	△35,005
無形固定資産の取得による支出	△137	—
担保預金の預入による支出	△75,000	△25,000
その他	△102	△506
投資活動によるキャッシュ・フロー	△196,836	△60,512
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	△248,348	△278,240
関係会社長期借入金の返済による支出	△14,400	△14,400
株式の発行による収入	—	122,983
新株予約権の発行による収入	—	1,402
割賦債務の返済による支出	△10,723	△11,017
配当金の支払額	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△273,473	△179,272
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△162,169	18,045
現金及び現金同等物の期首残高	539,571	377,401
現金及び現金同等物の期末残高	377,401	395,447

（5）連結財務諸表に関する注記事項

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準等」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

これによる主な変更点は、テナントから収受する水道光熱費に係る収益であり、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割（本人又は代理人）が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から取引先等に支払う額を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高及び売上原価に与える影響は軽微であり、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純損失及び利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(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 2021年3月1日 至 2022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	250,850	1,216,305	1,467,155	16,456	—	1,483,612
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	4,955	4,955	—	△4,955	—
計	250,850	1,221,260	1,472,111	16,456	△4,955	1,483,612
セグメント利益	6,123	207,199	213,322	2,284	△172,142	43,464
セグメント資産	132,702	8,119,747	8,252,449	27,828	479,552	8,759,830
その他の項目						
減価償却費	—	176,979	176,979	703	733	178,416
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	118,226	118,226	3,107	400	121,734

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

2. セグメント利益の調整額△172,142千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△176,506千円及びセグメント間取引消去4,363千円であります。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479,552千円は、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733千円は、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400千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の取得価額であります。

3. セグメント利益の合計は、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 2022年3月1日 至 2023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	60,984	1,316,237	1,377,222	17,883	—	1,395,105
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	6,302	6,302	—	△6,302	—
計	60,984	1,322,540	1,383,524	17,883	△6,302	1,395,105
セグメント利益又は損失（△）	△425	232,322	231,897	4,945	△164,474	72,368
セグメント資産	143,285	5,594,456	5,737,741	22,314	514,316	6,274,372
その他の項目						
減価償却費	—	182,725	182,725	627	718	184,071
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	30,694	30,694	4,760	580	36,035

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

2. セグメント利益又は損失（△）の調整額△164,474千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△168,838千円及びセグメント間取引消去4,363千円であります。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514,316千円は、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718千円は、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580千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の取得価額であります。

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 2021年3月1日 至 2022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	199,746	賃貸・管理事業

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023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	226,168	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 2021年3月1日 至 2022年2月28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	—	40,740	40,740	2,952	—	43,692

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28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	—	2,383,958	2,383,958	4,659	—	2,388,617

【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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28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 2021年3月1日 至 2022年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり純資産額	579.78円	△816.80円
1株当たり当期純損失（△）	△51.73円	△1,524.68円

（注）1. 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、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。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るため記載しておりません。

2. 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 2021年3月1日 至 2022年2月28日)	当連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)
1株当たり当期純損失（△）		
親会社株主に帰属する当期純損失（△）（千円）	△76,968	△2,359,588
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損失（△）（千円）	△76,968	△2,359,588
普通株式の期中平均株式数（株）	1,487,923	1,547,594
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	—	2022年10月14日開催の取締役会決議に基づく新株予約権1,800個（普通株式180,000株）

（重要な後発事象）

（和解の成立）

当社は、当社の主要株主であるストーク株式会社より、令和4年1月25日に当社名で振り出された約束手形について、当該約束手形に記載された金1,296,100千円の支払いを求める訴訟を、令和4年4月20日に名古屋地方裁判所に提起されており、また本件手形訴訟提起前に当社が行った不動産仮差押命令申立てに基づき、令和4年4月25日付で、名古屋地方裁判所より仮差押命令が発せられておりましたが、令和5年3月23日付で当社との間で和解契約を締結いたしました。

当該和解契約の締結に伴い、当社との間で平成28年1月13日に締結した根抵当権設定契約における極度額を835,000千円から1,300,000千円に、被担保債権の範囲を金銭消費貸借取引から金銭消費貸借取引・手形債権に、それぞれ変更することとなりました。

また上記に加え、当社が当社に対し有する債権のうち551,679千円が、当社の主要株主であるアークホールディングス株式会社に対して譲渡されました。

（重要な資産の譲渡）

当社は、ストーク株式会社との和解契約の内容及び、また財務体質の健全化を図るため、令和5年4月11日開催の臨時取締役会において下記4物件を譲渡する方針を決議し、うち3物件については、本日までに売買契約の締結が完了し、残りの1物件についても、同年4月中に売買契約を締結する予定であります。なお、当該4物件の譲渡に当たっては、2023年5月25日開催予定の第51回定時株主総会における承認取得を条件としております。

1. 譲渡先の概要等

取引の譲渡先につきましては、いずれも国内法人となりますが、譲渡先、譲渡金額につきましては、当該売買契約の守秘義務条項により公表を控えさせていただきます。なお、当社と譲渡先との間には、資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者として特筆すべき事項はありません。

2. 譲渡資産の内容

下記（1）～（3）は同一の売却先となります。

（1）内灘物件

所在地 石川県河北郡内灘町字千鳥台五丁目1番 他
 施設名称 コンフォモール内灘
 種類 土地、建物及び付属設備等
 譲渡前の用途 賃貸用不動産

（2）上磯物件

所在地 北海道北斗市七重浜七丁目189番3 他
 施設名称 トライアル上磯店
 種類 土地、建物及び付属設備等
 譲渡前の用途 賃貸用不動産

（3）厚別物件

所在地 北海道札幌市厚別区厚別西四条2丁目611番363 他
 施設名称 トライアル厚別店
 種類 土地、建物及び付属設備等
 譲渡前の用途 賃貸用不動産

（4）本牧物件

所在地 神奈川県横浜市中区本牧原12番1 他
 施設名称 ベイタウン本牧 5番街、10番街
 種類 土地、建物及び付属設備等
 譲渡前の用途 賃貸用不動産

3. 売却の日程

物件（1）～（3）

取締役会決議日 2023年4月11日

株主総会承認決議日 2023年5月25日（予定）
売買契約締結日 2023年4月11日
引渡日（譲渡日） 2023年6月16日（予定）

物件（4）

取締役会決議日 2023年4月11日
株主総会承認決議日 2023年5月25日（予定）
売買契約締結日 2023年4月中（予定）
引渡日（譲渡日） 2023年6月16日（予定）

4. 業績に与える影響

物件（1）～（3）

当該売買契約が予定どおり決済された場合、2024年2月期において、固定資産売却益として1,349,622千円を特別利益に計上する見込みです

物件（4）

当該物件につきましては、2023年2月期において、売却予定価額と帳簿価額との差額を、減損損失として計上しておりますため、2024年2月期において、当社の業績に与える影響は軽微であると見込んでおります。