

証券コード3260  
2025年5月12日

株 主 各 位

東京都渋谷区南平台町15番1号  
**株式会社 エ ス ポ ア**  
代表取締役社長 鈴木 魁 太

## 第53回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申しあげます。

さて、当社第53回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては、電子提供措置をとっており、インターネット上のウェブサイト「第53回定時株主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の各ウェブサイトへアクセスの上、ご確認くださいませようお願い申しあげます。

【当社ウェブサイト】<https://www.es-poir.co.jp/>

メニューより「IR」「株主総会」を順に選択のうえ、ご確認ください。

【株主総会資料 掲載ウェブサイト】<https://d.sokai.jp/3260/teiji/>

なお、当日の出席に代えて、書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討くださいませ、本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙に議案に対する賛否を表示いただき、2025年5月27日（火曜日）午後6時までに到着するようご返送いただけますようお願い申しあげます。

敬 具

記

1. 日 時 2025年5月28日（水曜日）午前11時
2. 場 所 東京都渋谷区渋谷二丁目22番3号渋谷東口ビル  
TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルームE（1F）  
（昨年及び前回と同じTKPガーデンシティ渋谷になります  
が会場が異なりますので、ご来場の際は、末尾の「株主総会  
会場ご案内図」をご参照いただき、お間違えのないようご注  
意ください。）



### 3. 目的事項 報告事項

1. 第53期（2024年3月1日から2025年2月28日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第53期（2024年3月1日から2025年2月28日まで）計算書類報告の件

### 決議事項

- |       |           |
|-------|-----------|
| 第1号議案 | 取締役2名選任の件 |
| 第2号議案 | 監査役1名選任の件 |
| 第3号議案 | 会計監査人選任の件 |

以上

 <b>スマート 招集</b>	本招集通知は、パソコン・スマートフォンでも主要なコンテンツをご覧いただけます。 <a href="https://p.sokai.jp/3260/">https://p.sokai.jp/3260/</a>	
--	--	---

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
  - ◎書面により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
  - ◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたします。
  - ◎決議の結果につきましては、上記の当社ウェブサイトにおいて掲載することによりお知らせいたします。

# 事業報告

( 2024年3月1日から  
2025年2月28日まで )

## 1. 企業集団の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善等により、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復をしています。他方、原材料価格の高騰や円安の進行により物価が上昇しており、またウクライナ情勢も長期化の様相を呈するなど、先行き不透明な状況が続いております。

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

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

売上高は、前連結会計年度において、保有商業施設5施設のうち4施設を売却したことや、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。また、営業利益及び経常利益は、上記及び販管費の増加に伴い、前連結会計年度に対して減益となりました。さらに賃貸・管理事業の一部物件における収益の悪化または低迷に伴い、減損損失33,412千円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高306,488千円（前連結会計年度比56.7%減）、営業損失211,689千円（前連結会計年度は営業利益139,383千円）、経常損失200,053千円（前連結会計年度は経常利益123,066千円）、親会社株主に帰属する当期純損失247,449千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純利益1,421,256千円）となりました。

セグメント別経営実績は、次のとおりとなります。

#### イ. 開発・販売事業

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

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、2区画を引き渡しました。

なお、新たな事業モデルの構築を図るため、トライアルとして着手をした土地付き太陽光発電物件の開発・販売について、2024年11月に販売は完了したものの、資金確保などの点から、一部が仕掛品の状態で販売をしたことなどにより、販売価額を売上高には計上せず、販売価額と取得価額の差額を営業外収益として計上しております。

「リセール事業」については、引き続き長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）のリノベーション住宅及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地の販売を行い、うち長野県駒ヶ根市（1物件）を引き渡しました。また、2023年8月に仕入れた神奈川県横浜市保土ヶ谷区（9区画）の開発物件については、引き続き販売に向け準備を進めております。

この結果、売上高は81,466千円（前連結会計年度の売上高はありません）、セグメント損失は14,147千円（前連結会計年度はセグメント損失19,741千円）となりました。

#### ロ. 賃貸・管理事業

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

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

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

この結果、売上高は208,937千円（前連結会計年度比58.0%減）となり、セグメント損失は25,871千円（前連結会計年度はセグメント利益98,987千円）となりました。

## ハ、不動産コンサルティング事業

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

当連結会計年度においては、相談事案はございましたが、通常の仲介にて成約をしたため、売上高並びにセグメント利益を計上しておりません。（前連結会計年度は売上高193,152千円並びにセグメント利益193,152千円）

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

## ニ、その他

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

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

この結果、売上高は24,093千円（前連結会計年度比2.8%増）となり、セグメント損失は159千円（前連結会計年度はセグメント利益10,423千円）となりました。

## セグメント別売上高

セグメント区分	第52期 (2024年2月期)		第53期 (2025年2月期) (当連結会計年度)		前連結会計年度比	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	増減率 (%)
開発・販売事業	—	—	81,466	26.6	81,466	—
賃貸・管理事業	497,199	70.2	208,937	68.2	△288,262	△58.0
不動産コンサルティング事業	193,152	27.3	—	—	△193,152	—
その他	23,440	3.3	24,093	7.9	652	2.8
調整額	△5,726	△0.8	△8,008	△2.6	△2,281	△39.8
合計	708,065	100.0	306,488	100.0	△401,577	△56.7

## ② 設備投資の状況

当連結会計年度における設備投資の総額は99,838千円であります。その主なものは、当連結会計年度より開始した時間貸し駐車場事業のための精算機、ロック板等の取得であります。

## ③ 資金調達状況

当連結会計年度において、設備投資にかかる新規の資金調達はありません。

## ④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

## ⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

## ⑥ 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

## ⑦ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分状況

該当事項はありません。

## (2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

### ①企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 50 期 (2022年 2 月期)	第 51 期 (2023年 2 月期)	第 52 期 (2024年 2 月期)	第 53 期 (当連結会計年度 2025年 2 月期)
売 上 高(千円)	1,483,612	1,395,105	708,065	306,488
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△)(千円)	△22,988	25,208	123,066	△200,053
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)	△76,968	△2,359,588	1,421,256	△247,449
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(円) (△)	△51.73	△1,524.68	852.11	△137.57
総 資 産(千円)	8,759,830	6,274,372	1,141,059	792,017
純 資 産(千円)	862,671	△1,360,964	60,291	△40,457
1株当たり純資産(円)	579.78	△816.80	35.31	△21.89

(注) 1. 「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)等を第51期の期首から適用しており、第51期以降に係る財産及び損益の金額については、当該会計基準等を適用した後の金額となっております。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末現在の発行済株式総数により算出しております。

なお、1株当たりの算出には自己株式36,077株を控除しております。

### ②当社の財産及び損益の状況

区 分	第 50 期 (2022年 2 月期)	第 51 期 (2023年 2 月期)	第 52 期 (2024年 2 月期)	第 53 期 (当事業年度 2025年 2 月期)
売 上 高(千円)	1,472,003	1,385,126	677,244	287,662
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△)(千円)	△29,994	19,642	113,422	△200,504
当期純利益又は当期純 損 失 (△)(千円)	△78,771	△2,358,846	1,414,827	△237,573
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(円) (△)	△52.94	△1,524.20	848.26	△132.08
総 資 産(千円)	8,741,354	6,256,325	1,118,953	778,580
純 資 産(千円)	851,026	△1,371,867	42,959	△47,914
1株当たり純資産額(円)	571.96	△823.34	24.92	△25.93

(注) 1. 「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)等を第51期の期首から適用しており、第51期以降に係る財産及び損益の金額については、当該会計基準等を適用した後の金額となっております。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)は期中平均発行済株式総数により、1株当たり純資産額は期末現在の発行済株式総数により算出しております。

なお、1株当たりの算出には自己株式36,077株を控除しております。

### (3) 重要な親会社及び子会社の状況

#### ① 重要な親会社の状況

該当事項はありません。

#### ② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社リュニオン	5,000千円	100.0%	不動産管理、店舗運営

### (4) 対処すべき課題

当社グループは、当連結会計年度まで2期連続で営業キャッシュ・フローのマイナスを継続しており、当連結会計年度において、営業損失211,689千円、固定資産の減損損失33,412千円を計上したことで、親会社株主に帰属する当期純損失247,449千円を計上しております。その結果、当連結会計年度末の純資産は40,457千円の債務超過になっております。

これらにより、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おります。また、これらの状況を解消するために、以下のとおり、収益体質及び営業キャッシュ・フローの改善を図るための対応策を講じてまいります。

なお、資金面においては、当連結会計年度末において326,527千円の現金及び預金の残高を有しており、当面の事業資金を確保していることから当社グループの資金繰りに重要な懸念はありません。

以上のことから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しております。

#### ① 賃貸・管理事業の再構築

当連結会計年度より開始した時間貸し駐車場事業は、一部駐車場の解約はあったものの、概ね順調に推移し、当事業では18,229千円の営業利益を確保いたしました。今後も、既存事業地の展開エリアを中心に、開発を進めてまいります。

また商業施設の運営につきましては、リーシングが難航している現況を踏まえ、抜本的な見直し含め、活用方法の再検討を図ってまいります。

#### ② デベロップメント事業及びリセール事業の推進

遅れが生じていた在庫物件について、当連結会計年度に計3区画の販売が完了いたしました。未だ一部の販売に遅れが生じております。つきましては、引き続き在庫物件の早期販売を目指すとともに、新たな不動産の仕入や



販売を積極的に行ってまいります。

また、2023年11月にトライアルで開始した太陽光発電物件の開発・販売の事業化について、2024年11月に販売が完了いたしました。当該販売においては、資金確保などの点から、一部が仕掛品の状態で販売をしたことなどにより、販売価額を売上高には計上せず、販売価額と取得価額の差額を営業外収益として計上することとはなりましたが、事業としての発展性は十分にあると判断できたため、今後事業の拡大を検討してまいります。

### ③ 新たなビジネスモデルの構築

当社グループでは、これまでのストック事業、デベロップメント・リセール事業のみならず、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。

#### (5) 主要な事業内容 (2025年2月28日現在)

事業の区分	事業の種類	事業の内容
開発・販売事業	デベロップメント事業	マンション開発 宅地開発 商業施設開発
	リセール事業	マンション買取再販 中古戸建リフォーム販売 中古マンションリフォーム販売
賃貸・管理事業	ストック事業	商業施設賃貸・運営管理 土地、建物賃貸 時間貸し駐車場の運営
不動産コンサルティング事業	コンサルティング事業	不動産に関するコンサルティング

#### (6) 主要な営業所 (2025年2月28日現在)

本 社 東京都渋谷区

(7) 従業員の状況 (2025年2月28日現在)

① 企業集団の従業員の状況

事業区分	従業員数	前連結会計年度末比増減
開発・販売事業、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業	3名	2名増
全社(共通)	2名	増減なし
合計	5名	2名増

- (注) 1. 従業員数は、就業人数であります。  
2. 上記、開発・販売事業、賃貸・管理事業及び不動産コンサルティング事業については、3名が全事業を担当しております。セグメント別の把握が困難なため、一括して記載しております。  
3. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない管理部門の従業員であります。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
5名	2名増	50.6歳	1.3年

(8) 主要な借入先の状況 (2025年2月28日現在)

借入先	借入額
アークホールディングス株式会社	727,300千円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 株式の状況 (2025年2月28日現在)

(1) 発行可能株式総数 4,800,000株

(2) 発行済株式の総数 1,884,000株

(注) 第3回の新株予約権の行使により、発行済株式の総数は180,000株増加しております。

(3) 株主数 934名

(4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
ストーク株式会社	490,000 株	26.52 %
アークホールディングス株式会社	300,000 株	16.23 %
矢作 和幸	250,000 株	13.53 %
松井証券株式会社	107,000 株	5.79 %
サムライカーボنز株式会社	76,900 株	4.16 %
楠木 哲也	68,500 株	3.70 %
J P I W合同会社	66,500 株	3.59 %
有限会社SmilesCafe	20,800 株	1.12 %
日本証券金融株式会社	14,400 株	0.77 %
水嶋 亨	10,400 株	0.56 %

(注) 1. 持株比率は、自己株式 (36,077株) を控除して計算しております。

2. 自己株式は、大株主から除外しております。

## 3. 新株予約権等の状況

(1) 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として  
交付された新株予約権の状況

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権  
の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 会社役員の状況

### (1) 取締役及び監査役の状況（2025年2月28日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	矢作和幸	アークホールディングス株式会社 代表取締役
取締役	額田正道	当社経営管理本部長
取締役	篠塚勝	当社事業推進本部長 株式会社アークリンク 代表取締役
取締役	濱田光貴	株式会社リユニオン 代表取締役
取締役	行木明宏	株式会社サンライズ 代表取締役
常勤監査役	日向健太	日向健太税理士事務所所長
監査役	宮本武明	株式会社THE LEGAL 代表取締役
監査役	中上川友哉	

- (注) 1. 取締役行木明宏氏は、社外取締役であります。  
2. 監査役日向健太氏、監査役宮本武明氏、監査役中上川友哉氏は、社外監査役であります。また、当社は監査役日向健太氏を名古屋証券取引所の定めに基づく独立役員に指定し、同取引所に届け出ております。  
3. 監査役中上川友哉氏は金融の幅広い知識に加え、リスクマネジメントや財務戦略における知見を有しております。監査役日向健太氏、監査役宮本武明氏は、財務及び会計、法務に関する高度な知見を有しております。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と監査役中上川友哉氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第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、法令が定める最低責任限度額としております。

### (3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、保険会社との間で、当社の取締役及び監査役（当事業年度中に在任していたものを含む。）を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の内容の概要は、被保険者である対象役員が、その職務の執行に関し責任を負うこと、又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が補填するものであり、1年毎に契約を更新しております。

なお、当該保険契約では、当社が当該役員に対して損害賠償責任を追及する場合は保険契約の免責事項としており、また、補填する額について限度額を設けることにより、当該役員の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置を講じております。

次回更新時には同内容での更新を予定しております。

#### (4) 取締役及び監査役の報酬等

##### ① 当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	員数	報酬等の総額
取 締 役 (うち社外取締役)	5名 (1名)	18,000千円 (3,600千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (3名)	8,100千円 (8,100千円)
合 計 (うち社外役員)	8名 (4名)	26,100千円 (11,700千円)

(注) 当社においては、取締役及び監査役に対する業績連動型報酬等や非金銭報酬等はありません。

##### ② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬限度額は、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。当該株主総会終結時点の取締役は5名（うち、社外取締役は2名）です。

監査役の報酬限度額は、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。当該株主総会終結時点の監査役は3名（うち、社外監査役は3名）です。

##### ③ 取締役の個人別の報酬等の内容にかかわる決定方針に関する事項

当社は、2024年5月28日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかわる決定方針を決議しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかわる決定方針の内容は、次のとおりです。

役員報酬（金銭報酬）の個人別の報酬の額の決定に関する方針（報酬を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む）

当社の取締役の報酬は、月額固定報酬とし、役員、職員、在任年数等に応じて、当社の業績、他社水準等も考慮しながら、総合的に勘案して、取締役会にて決定するものとする。なお、当社の取締役の報酬について、業績連動型報酬や非金銭報酬等は、ありません。

##### ④ 当事業年度に支払った役員退職慰労金

該当事項はありません。

##### ⑤ 社外役員が親会社及び子会社等から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

(5) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

取締役行木明宏氏は、株式会社サンライズ代表取締役であります。当社と株式会社サンライズとの間には特別な関係はございません。

監査役日向健太氏は、公認会計士・税理士であり、日向健太税理士事務所所長であります。当社と日向健太税理士事務所との間には特別な関係はございません。

監査役宮本武明氏は、弁護士であり、株式会社THE LEGAL代表取締役であります。当社と株式会社THE LEGALとの間には特別な関係はございません。

② 当事業年度における主な活動状況

	出席状況、発言状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役 行 木 明 宏	当事業年度中に開催された取締役会23回のうち19回に出席しました。金融・不動産分野に関する専門的見地から、取締役会において、経営全般の観点から適宜発言を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。

	出席状況及び発言状況
監査役 日 向 健 太	当事業年度中に開催された取締役会23回のうち20回に出席しました。また、監査役会12回全てに出席し、財務・会計に関する専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。
監査役 宮 本 武 明	当事業年度中に開催された取締役会23回のうち22回に出席しました。また、監査役会12回全てに出席し、法務・会計に関する専門的見地から、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。
監査役 中上川 友 哉	当事業年度中に開催された取締役会23回のうち19回に出席しました。また、監査役会12回全てに出席し、金融・リスクマネジメント・財務戦略など、多様な経験と幅広い知見を活かし、意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を適宜行いました。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

海南監査法人

### (2) 報酬等の額

	支 払 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	21,500千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	21,500千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査人の職務遂行状況及び報酬見積りの算定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うえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。
3. 上記以外に、前事業年度の監査に係る追加報酬3,000千円を支払っております。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、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。

### (5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

### (6) 会計監査人が過去2年間に業務の停止の処分を受けた者である場合における当該処分に係る事項

該当事項はありません。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

取締役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その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

### (1) 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ① 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。
- ② 文書の取扱いについては、決裁基準表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。

### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 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。
- ② 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の対応を行う。

### (4) 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

- ① 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。
- ② 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。



**(5) 当社企業集団における業務の適正を確保するための体制**

- ① 関係会社管理規程を定め、子会社の状況に応じた必要な管理を行う。
- ② 関係会社管理規程に従い、子会社に対する総括責任者として当社担当役員を定め、子会社の業務執行状況について監視・監督する。
- ③ 関係会社規程に従い、子会社の重要な経営事項の意思決定にあたっては当社に承認を得るとともに、必要に応じて、決算及び業務内容を当社取締役会に報告する。

**(6) 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**

- ① 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。
- ② 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。

**(7) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項**

- ① 監査役職務を補助すべき使用人は、監査役が指示した業務については、監査役以外の者から指揮命令を受けない。
- ② 当該使用人は、監査役の指示に従い、監査役の監査に必要な調査の権限をもって業務を行う。

**(8) 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関する体制**

- ① 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。
- ② 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。

**(9) 前号の報告をした者が当該報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制**

監査役に報告を行った者に対し、当該報告を行ったことを理由として、いかなる不利益な取扱いをしてはならない。

**(10) 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項**

監査役がその職務の執行に際して生ずる費用の前払いを請求したときは、当該監査役の職務の執行に必要なないと明らかに認められる場合を除き、速やかに当該費用を処理する。

**(11) 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**

- ① 監査役は、内部監査人と緊密な連携を保ち、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。
- ② 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。

**(12) 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。

**(13) 反社会的勢力排除に向けた体制**

- ① 反社会的勢力排除に向けた基本的考え方

当社は社会の一員として、社会の秩序や安全を脅かす反社会的勢力・団体とは毅然とした態度で臨むことを基本方針としております。

- ② 反社会的勢力排除に向けた体制の整備状況

上記基本方針を「行動規範」に掲げ、これを全役職員に配布し、周知徹底を図っております。また、不当要求があった場合は、警察及び弁護士との連携を図り、組織的に対応することと致しております。

上記業務の適正を確保するための体制の運用状況は、上記に掲げた内部統制システムの各施策に従い、その基本方針に基づき具体的な取り組みを行うとともに、内部統制システムの運用状況について重要な不備がないかモニタリングを必要に応じて適宜行っております。また、管理部及び内部監査室が中心となり、当社全社員に対して内部統制システムの重要性和コンプライアンスに対する意識付けを行い、当社全体を統括、推進させております。

## 7. 会社の支配に関する基本方針

当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針を定めており、その内容の概要は以下のとおりであります。

### (1) 当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容

当社は、上場会社として、当社の株式について株主、投資家の皆様による自由な取引が認められている以上、当社の株式に対する大規模の買付行為又はその提案がなされた場合においても、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであればこれを否定するものではなく、最終的には株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えます。

しかしながら、大規模買付行為等の中には、経営を一時的に支配して当社の有形・無形の重要な経営資産を大規模買付者又はそのグループ会社等に移譲させることを目的としたもの等、当社が維持・向上させてまいりました当社の企業価値ないし株主の皆様の共同の利益を毀損するものがあることは否定できません。

したがって、企業価値ひいては株主共同の利益を毀損するおそれのある不適切な大規模買付提案又はこれに類似する行為を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であると考えます。

### (2) 当社の財産の有効な活用、適切な企業集団の形成その他の基本方針の実現に資する特別な取組み

#### 1. 当社の企業価値・株主共同の利益向上に向けた取組み

##### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループ（当社及び連結子会社）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、「売上高営業利益率10%」を目指してまいります。

## 2. コーポレート・ガバナンスに関する取組み

### (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、業容並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) 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。当社の取締役会は、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図るため取締役5名のうち1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。

### (3) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

会社の支配に関する基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みとして、以下に記載する当社株式の大規模買付行為等への対応策（以下「本対応方針」といいます。）を導入しております。

当社取締役会は、大規模買付行為等がなされることを受け入れるか否かの判断についても、当社の企業価値ないし株主の皆様共同の利益の最大化の観点から、最終的には株主の皆様によってなされるべきものと考えております。そのため、当社は、当社株式の大規模買付行為等に関するルールとして本対応方針を設定し、大規模買付行為等に先立ち、大規模買付者に対して大規模買付行為等に関する必要かつ十分な情報の提供を求めるとともに、当社取締役会として大規模買付情報を十分に評価・検討し、大規模買付者との交渉や株主の皆様への代替案の提示等を行うための期間を確保することといたします。

そして、上記のとおり、当社は、大規模買付行為等に応じるか否かの判断は、最終的には株主の皆様ご意思に基づき行われるべきものと考えてお

ります。そのため、当社取締役会としましては、本対応方針に定める手続を経て、株主の皆様が、大規模買付行為等の目的や内容等の詳細を検討し、その是非を判断するのに必要な時間と情報が事前に十分提供された上で、当社の企業価値・株主共同の利益に資するものとして当該大規模買付行為等の実行に同意される場合には、これを否定するものではありません。

そのため、大規模買付者が本対応方針に定めた手続を遵守する限り、当社取締役会が本対応方針に基づく対抗措置（具体的には新株予約権の無償割当て）を発動するに当たっては、大規模買付行為等に応じるか否かにかかる当社の株主の皆様による意思表示の場として、株主総会を開催することといたします。

#### **(4) 具体的な取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由**

当社では、本対応方針の設計に際して、以下の諸点を考慮することにより、本対応方針が会社の支配に関する基本方針に沿い、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に合致するものであり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものとはならないと考えております。

- ①買取への対応方針に関する指針等の趣旨を踏まえたものであること
- ②株主意思の尊重
- ③取締役の恣意的判断の排除
- ④デッドハンド型又はスローハンド型の買取への対応方針ではないこと

## 連結貸借対照表

(2025年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	543,280	流 動 負 債	70,554
現金及び預金	326,527	工事未払金	100
売 掛 金	24,566	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	14,400
販売用不動産	77,069	そ の 他	56,054
仕掛販売用不動産	88,200	固 定 負 債	761,919
そ の 他	26,917	長期借入金	2,500
固 定 資 産	248,736	関係会社長期借入金	712,900
有形固定資産	243,110	長期預り敷金保証金	39,906
建物及び構築物	10,151	資産除去債務	6,613
工具、器具及び備品	56,077	負 債 合 計	832,474
土 地	176,881	純 資 産 の 部	
無形固定資産	771	株 主 資 本	△40,457
投資その他の資産	4,854	資 本 金	993,126
そ の 他	13,901	資 本 剰 余 金	146,126
貸倒引当金	△9,047	利 益 剰 余 金	△1,163,167
資 産 合 計	792,017	自 己 株 式	△16,542
		純 資 産 合 計	△40,457
		負 債 純 資 産 合 計	792,017

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結損益計算書

( 2024年3月1日から  
2025年2月28日まで )

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		306,488
売 上 原 価		334,234
売 上 総 損 失		△27,746
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		183,943
営 業 損 失		△211,689
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	184	
受 取 保 険 金	4,192	
違 約 金 収 入	7,415	
設 備 売 却 益	12,977	
そ の 他	1,771	26,540
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	8,801	
支 払 手 数 料	4,500	
減 価 償 却 費	1,528	
そ の 他	74	14,903
経 常 損 失		△200,053
特 別 損 失		
減 損 損 失	33,412	
固 定 資 産 除 却 損	2,963	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	9,999	46,376
税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失		△246,429
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,020	1,020
当 期 純 損 失		△247,449
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 損 失		△247,449

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

( 2024年3月1日から  
2025年2月28日まで )

(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		
当連結会計年度期首残高	919,075	72,075	△915,717	△16,542	58,889	1,402	60,291
当連結会計年度変動額							
新株の発行（新株予約 権 の 行 使 ）	74,051	74,051			148,102	△1,402	146,700
親会社株主に帰属する 当 期 純 損 失			△247,449		△247,449		△247,449
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 （ 純 額 ）						－	－
当連結会計年度変動額合計	74,051	74,051	△247,449	－	△99,347	△1,402	△100,749
当連結会計年度末残高	993,126	146,126	△1,163,167	△16,542	△40,457	－	△40,457

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。



## 連結注記表

### 1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 1社
- ・主要な連結子会社の名称 株式会社リユニオン

#### (2) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

#### (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

###### イ. 有価証券

- ・その他有価証券  
市場価格のない株式等 移動平均法による原価法

###### ロ. 棚卸資産

- ・販売用不動産 個別法による原価法（連結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下げの方法）
- ・仕掛販売用不動産 個別法による原価法（連結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下げの方法）

##### 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、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
- ・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

イ. 当社及び連結子会社と顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

・ 開発・販売事業

開発・販売事業においては、販売用不動産の開発等を行い、価値を向上させた上で物件売却する事業を行っております。このような物件売却においては、顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

・ 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業においては、主に保有する商業施設等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生ずる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

・ 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、対象不動産が有する固有の価値を反映した提案を行うことで最良の価格で不動産売買取引を成立させる事業を行っており、顧客とのコンサルティング業務委託契約に基づき、サービスを提供する履行義務を負っております。当該履行義務は顧客の不動産売買契約が締結され、引渡しが完了した一時点で充足されるものであり、同時点において収益を認識しております。

ロ. 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、引渡しまでに発生した費用を前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理しております。

⑤ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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。

## 2. 表示方法の変更に関する注記

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、有形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「工具、器具及び備品」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「工具、器具及び備品」は388千円であります。

## 3. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにあたっては、連結計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌連結会計年度の連結計算書類に重要な影響を及ぼすリスクがある項目は以下のとおりであります。

### 1. 販売用不動産等の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損	14,409千円
販売用不動産	77,069千円
仕掛販売用不動産	88,200千円

#### (2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

##### ・算出方法

当社グループは、販売用不動産等の評価は個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しており、販売見込額から販売費等を控除した正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。

当連結会計年度において、神奈川県横須賀市の販売用不動産において正味売却価額が帳簿価額を下回ったことから帳簿価額を正味売却価額まで減額し、14,409千円を売上原価に計上しております。

##### ・主要な仮定

販売用不動産等の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、販売実績、又は不動産鑑定士による評価結果等を踏まえて算出しております。

##### ・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

販売用不動産等については、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けることから不確実性が大きく、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、影響を及ぼす可能性があります。

### 2. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

減損損失	33,412千円
有形固定資産	243,110千円
無形固定資産	771千円

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

・算出方法

当社グループは、独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位としての資産又は資産グループを、賃貸・管理事業においては個別物件単位としております。また、開発・販売事業及び不動産コンサルティング事業については固定資産が存在しないため、事業自体を資産グループとしております。

固定資産の時価下落や収益性の低下等により減損の兆候がある場合には、資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合に減損損失を認識しております。減損損失を認識すべきと判定された資産又は資産グループについては、回収可能価額が帳簿価額を下回る場合には帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減少額を減損損失としております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定しており、正味売却価額は売却予定価額又は不動産鑑定評価を基に算定しております。

当連結会計年度において、北海道苫小牧市の賃貸物件及び駐車場事業用資産において回収可能価額が帳簿価額を下回ったことから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、33,412千円を減損損失として特別損失に計上しております。

・主要な仮定

正味売却価額は、売却予定価額又は不動産鑑定評価を基に算定しております。不動産鑑定評価の主要な仮定は、賃料単価、稼働率、還元利回り等であり、賃貸損益の実績、リーシング状況等を勘案しております。また駐車場事業における使用価値は、駐車場の営業損益が同程度の水準で推移すると仮定し、資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積もっております。

・翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

上記の見積り及び仮定は、賃貸物件においてはテナントのリーシングに相当の期間を要する場合や原油価格の高騰や天災などを起因とした電気料金値上げ等により、駐車場事業用資産においては周辺環境の動向により影響を受けることから不確実性が大きく、将来の不確実な経済条件の変動により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、影響を及ぼす可能性があります。

3. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

繰延税金資産	一千円
--------	-----

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

繰延税金資産の認識は、各社の将来課税所得見込みによって見積もっております。当該見積りは、各社の課税所得の変動や税効果会計上の企業の変更に伴って影響を受ける可能性があり、翌連結会計年度の連結計算書類において、繰延税金資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

#### 4. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 253,237千円

#### 5. 連結損益計算書に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載していません。顧客との契約から生じる収益の金額は、「9.収益認識に関する注記(1)顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(2) 減損損失

用途	場所	種類	減損損失(千円)
賃貸物件	北海道苫小牧市	土地	14,250
		合計	14,250

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す。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、14,250千円を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額を基に算定しております。

用途	場所	種類	減損損失(千円)
駐車場事業用資産	東京都あきる野市他 10カ所	建物及び構築物	765
		工具、器具及び備品	18,396
		合計	19,162

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、時間貸し駐車場事業目的で保有しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、19,162千円を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、備忘価額により評価しております。

(3) 固定資産除却損

種類	金額(千円)
建物及び構築物	2,335
工具、器具及び備品	628
合計	2,963

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	1,704,000株	180,000株	一株	1,884,000株

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加180,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

### (2) 自己株式の種類及び数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	36,077株	一株	一株	36,077株

### (3) 剰余金の配当に関する事項

#### ① 配当金支払額等

該当事項はありません。

#### 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になるもの

該当事項はありません。

#### (4) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

## 7. 金融商品に関する注記

### (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の金融機関等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。

長期借入金及び関係会社長期借入金は、主に物件購入資金または運転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。

長期預り敷金保証金は、賃貸事業として賃貸借契約を締結したテナントから収受する預

り敷金であり、テナントが退去する際に返還義務を負うものであります。

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

2025年2月28日における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。市場価格のない株式等はありません。

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 関係会社長期借入金 (※2)	727,300	706,510	△20,789
(2) 長期預り敷金保証金 (※2)	59,706	59,179	△527
負債計	787,006	765,689	△21,316

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」及び「工事未払金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また、「長期借入金」については、重要性が乏しいことから、注記を省略しております。

(※2) 1年内返済予定の関係会社長期借入金及び1年内返還予定の預り敷金保証金を含めております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプット等の観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
関係会社長期借入金	—	706,510	—	706,510
長期預り敷金保証金	—	59,179	—	59,179

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

関係会社長期借入金

これらの時価は、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、レベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金保証金

これらの時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、その将来キャッシュ・フローを国債の利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び子会社では、北海道その他の地域において、賃貸用商業施設（土地を含む）及び賃貸用駐車場施設を有しております。なお、賃貸用商業施設の一部については、子会社を使用しているため、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。

### (2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

	連結貸借対照表計上額（千円）			当連結会計年度末の時価（千円）
	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
賃貸等不動産	67,331	5,941	73,272	84,551
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	123,800	△14,250	109,550	113,000

- (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構築物の取得（9,546千円）であり、主な減少額は除却（2,107千円）、減価償却費（731千円）及び減損損失（765千円）であります。
3. 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減少額は、減損損失（14,250千円）であります。



4. 当連結会計年度末の時価は、不動産鑑定評価基準に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）又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。また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	開発・販売事業	賃貸・管理事業	不動産コンサルティング事業		
デベロップメント事業	68,329	—	—	—	68,329
リセール事業	13,137	—	—	—	13,137
水道光熱費収入	—	17,873	—	—	17,873
時間貸駐車場収入	—	126,992	—	—	126,992
店舗運営収入	—	—	—	9,763	9,763
物販売上	—	—	—	8,500	8,500
その他	—	1,256	—	1,033	2,289
顧客との契約から生じる収益	81,466	146,122	—	19,297	246,886
その他の収益(注)	—	54,806	—	4,795	59,602
外部顧客への売上高	81,466	200,928	—	24,093	306,488

(注) その他の収益には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれています。

### (2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

④重要な収益及び費用の計上基準 に記載のとおりであります。

### (3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### ① 顧客との契約から生じた債権の残高

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,783
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	24,566

なお、契約資産及び契約負債はありません。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	△21円89銭
(2) 1株当たり当期純損失(△)	△137円57銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

12. その他の注記

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(2025年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
<b>流 動 資 産</b>	<b>526,959</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>69,053</b>
現金及び預金	318,837	工事未払金	100
売掛金	16,102	1年内返済予定の 関係会社長期借入金	14,400
販売用不動産	77,069	未払金	21,090
仕掛販売用不動産	88,200	未払費用	571
前払費用	13,099	未払法人税等	5,035
未収消費税等	12,495	前受金	4,284
その他	1,154	預り金	3,768
<b>固 定 資 産</b>	<b>251,621</b>	その他	19,802
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>238,833</b>	<b>固 定 負 債</b>	<b>757,441</b>
建物	0	関係会社長期借入金	712,900
構築物	5,941	長期預り敷金保証金	39,680
工具、器具及び備品	56,010	資産除去債務	4,681
土地	176,881	<b>負 債 合 計</b>	<b>826,495</b>
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>771</b>	<b>純 資 産 の 部</b>	
その他	771	<b>株 主 資 本</b>	<b>△47,914</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>12,015</b>	資本金	993,126
関係会社株式	5,000	資本剰余金	146,126
関係会社長期貸付金	2,161	資本準備金	146,126
その他	13,901	<b>利 益 剰 余 金</b>	<b>△1,170,624</b>
貸倒引当金	△9,047	利益準備金	27,880
<b>資 産 合 計</b>	<b>778,580</b>	その他利益剰余金	△1,198,505
		別途積立金	100,000
		繰越利益剰余金	△1,298,505
		<b>自 己 株 式</b>	<b>△16,542</b>
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>△47,914</b>
		<b>負 債 純 資 産 合 計</b>	<b>778,580</b>

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

( 2024年3月1日から  
2025年2月28日まで )

(単位：千円)

科 目	金 額	額
売 上 高		287,662
売 上 原 価		316,893
売 上 総 損 失		△29,230
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		183,261
営 業 損 失		△212,492
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	204	
受 取 保 険 金	4,192	
経 営 指 導 料	3,818	
違 約 金 収 入	3,980	
設 備 売 却 益	12,977	
業 務 受 託 料	650	
そ の 他	1,060	26,883
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	8,801	
支 払 手 数 料	4,500	
減 価 償 却 費	1,528	
そ の 他	65	14,895
経 常 損 失		△200,504
特 別 損 失		
減 損 損 失	33,412	
固 定 資 産 除 却 損	2,707	36,119
税 引 前 当 期 純 損 失		△236,623
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	950	950
当 期 純 損 失		△237,573

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

( 2024年3月1日から )  
( 2025年2月28日まで )

(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 剰 余 合 計	本 金 計	利益準備金	その他利益剰余金			利 益 剰 余 金 計
						別 積	途 立	繰 越 剰 余 金	
当 期 首 残 高	919,075	72,075	72,075	27,880	100,000	△1,060,931	△933,050		
事業年度中の変動額									
新株の発行（新株予約権の行使）	74,051	74,051	74,051						
当 期 純 損 失						△237,573	△237,573		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
事業年度中の変動額合計	74,051	74,051	74,051	—	—	△237,573	△237,573		
当 期 末 残 高	993,126	146,126	146,126	27,880	100,000	△1,298,505	△1,170,624		

	株 主 資 本 計		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株 主 資 本 計		
当 期 首 残 高	△16,542	41,557	1,402	42,959
事業年度中の変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）		148,102	△1,402	146,700
当 期 純 損 失		△237,573		△237,573
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			—	—
事業年度中の変動額合計	—	△89,471	△1,402	△90,873
当 期 末 残 高	△16,542	△47,914	—	△47,914

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (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

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

##### ② 棚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下げの方法）

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下げの方法）

#### (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

イ、当社と顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

##### ・開発・販売事業

開発・販売事業においては、販売用不動産の開発等を行い、価値を向上させた上で物件売却する事業を行っております。このような物件売却においては、顧客との不動産売買契約に基づいて、物件の引き渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

・ 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業においては、主に保有する商業施設等の不動産の賃貸を行っており、賃貸収益については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 2011年3月25日）に基づき会計処理をしております。また、顧客との契約から生ずる収益について、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識し、それ以外の取引については、約束した財又はサービスに対する支配が顧客に移転し、履行義務が充足された一時点で収益を認識しております。

・ 不動産コンサルティング事業

不動産コンサルティング事業においては、対象不動産が有する固有の価値を反映した提案を行うことで最良の価格で不動産売買取引を成立させる事業を行っており、顧客とのコンサルティング業務委託契約に基づき、サービスを提供する履行義務を負っております。当該履行義務は顧客の不動産売買契約が締結され、引渡しが完了した一時点で充足されるものであり、同時点において収益を認識しております。

ロ、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) その他計算書類の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 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。

2. 会計上の見積りに関する注記

会計上の見積りにあたっては、計算書類作成時に入手可能な情報に基づいて合理的な金額を算出しております。当事業年度の計算書類に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼすリスクがある項目は以下のとおりであります。

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損	14,409千円
販売用不動産	77,069千円
仕掛販売用不動産	88,200千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## 2. 有形固定資産及び無形固定資産の減損

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

減損損失	33,412千円
有形固定資産	238,833千円
無形固定資産	771千円

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報  
連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、  
注記を省略しております。

## 3. 繰延税金資産の回収可能性

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産	－千円
--------	-----

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報  
連結注記表「3. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、  
注記を省略しております。

## 3. 貸借対照表に関する注記

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額 249,975千円
- (2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務
- |                |       |
|----------------|-------|
| 関係会社に対する短期金銭債権 | 988千円 |
| 関係会社に対する短期金銭債務 | 750千円 |

## 4. 損益計算書に関する注記

- (1) 関係会社との取引高
- |            |          |
|------------|----------|
| 営業取引による取引高 | 15,680千円 |
| 営業取引以外の取引高 | 12,642千円 |

### (2) 減損損失

用途	場所	種類	減損損失(千円)
賃貸物件	北海道苫小牧市	土地	14,250
		合計	14,250

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す。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、14,250千円を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額を基に算定しております。



用途	場所	種類	減損損失（千円）
駐車場事業用資産	東京都あきる野市	構築物	765
		工具、器具及び備品	18,396
	他10カ所	合計	19,162

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、時間貸し駐車場事業目的で保有しております。回収可能価額が帳簿価額を下回ったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、19,162千円を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、備忘価額により評価しております。

### (3) 固定資産除却損

種類	金額（千円）
構築物	2,107
工具、器具及び備品	599
合計	2,707

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式 36,077株

## 6. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

固定資産

税務上の繰越欠損金	414,615千円
未払事業税	1,250千円
棚卸資産評価損	3,356千円
減価償却超過額（土地を除く減損損失を含む）	54,701千円
減損損失（土地）	17,999千円
投資有価証券評価損	3,368千円
資産除去債務	1,488千円
貸倒引当金	2,770千円
繰延税金資産小計	499,550千円
評価性引当額	△498,333千円
繰延税金資産計	1,216千円

繰延税金負債

固定負債

繰延税金負債計	△1,216千円
---------	----------

繰延税金資産の純額	－千円
-----------	-----

## 7. 収益認識に関する注記

収益を理解するための基礎となる情報

連結注記表と同一であります。

## 8. 関連当事者との取引に関する注記

当社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

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)	事業の内容及び職業	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)
役員及び主要株主	矢作和幸			当社代表取締役	(被所有)直接13.5 [16.2] (注) 8	—	新株予約権行使(注) 1	24,450	—	—
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む)	アークホールディングス(株)(注) 2	東京都渋谷区	10,000	時間貸駐車場事業 福祉介護事業	(被所有)直接16.2 [13.5] (注) 8	役員の兼任3名業務委託契約 出向契約	借入金の返済(注) 4 借入金に対する金利(注) 4	14,400 8,801	関係会社長期借入金	727,300
	(株)アークリンク(注) 3	東京都渋谷区	10,000	時間貸駐車場事業 福祉介護事業 飲食業	—	役員の兼任2名貸駐車場の管理委託契約及び回収代行 不動産賃貸借契約	業務委託費等の支払(注) 6	8,713	売掛金(注) 5	12,396
	(株)リクル(注) 3	東京都渋谷区	5,000	トランクルーム事業 コインランドリー事業	—	役員の兼任2名不動産賃貸借契約	不動産賃貸(注) 7	15,540	前受金 長期預り敷金保証金	1,806 5,420

(注) 1. 2022年10月14日開催の取締役会決議に基づき付与された新株予約権の当事業年度における権利行使を記載しております。なお、新株予約権の権利行使の取引金額は、当事業年度における権利行使による付与株式数に、行使時の1株当たりの払込金額を乗じた金額を記載しております。

2. アークホールディングス(株)は、当社の株主である矢作和幸が議決権の100%を直接所有しております。

3. ㈱アークリンク及び㈱リリクルは、アークホールディングス㈱の子会社であります。
4. 借入金の金利は返済期間、調達金利及び市場金利等を勘案しながら、両者協議のうえ決定しております。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。
5. 売掛金残高は、未入金 of 貸駐車場代金から、業務委託料等支払額を控除した金額であります。
6. 取引条件及び取引条件の決定方法は、交渉により一般条件と同様に決定しております。
7. 取引条件及び取引条件の決定方法は、近隣の取引実勢等を勘案して決定しております。
8. 「議決権等の所有（被所有）割合」欄の [ ] 内は、緊密な者による被所有割合で外数であります。

**9. 1株当たり情報に関する注記**

- |                   |          |
|-------------------|----------|
| (1) 1株当たり純資産額     | △25円93銭  |
| (2) 1株当たり当期純損失（△） | △132円08銭 |

**10. 重要な後発事象に関する注記**

連結注記表と同一であります。

**11. その他の注記**

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年4月16日

株式会社エスポア  
取締役会 御中

海南監査法人  
東京事務所

指 定 社 員	公認会計士	山 田 亮
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公認会計士	溝 口 俊 一
業 務 執 行 社 員		

### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社エスポアの2024年3月1日から2025年2月28日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類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計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

#### 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切かどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以上

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2025年4月16日

株式会社エスポア  
取締役会 御中

海南監査法人  
東京事務所

指 定 社 員	公認会計士	山 田 亮
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公認会計士	溝 口 俊 一
業 務 執 行 社 員		

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社エスポアの2024年3月1日から2025年2月28日までの第53期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示している

かどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社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



## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年3月1日から2025年2月28日までの第53期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画、重点監査項目、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、監査計画、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号イの基本方針及び同号ロの各取組みについては、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
  - ④ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書、並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については、指摘すべき事項は認められません。事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第3号ロの各取組みは、当該基本方針に沿ったものであり、当社の株主共同の利益を損なうものではなく、かつ、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではないと認めます。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 海南監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 海南監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年4月16日

株 式 会 社 エ ス ポ ア 監 査 役 会

常勤監査役（社外監査役）日 向 健 太 ㊟

監 査 役（社外監査役）宮 本 武 明 ㊟

監 査 役（社外監査役）中上川 友 哉 ㊟

以 上

# 株主総会参考書類

## 第1号議案 取締役2名選任の件

取締役上田真由美氏、吉川元宏氏は、本定時株主総会終結の時をもって辞任いたしますので、取締役2名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する当社の株式数
1	やまもと けんじ 山本健司 (1959年2月7日生) [新任]	1977年10月 石野証券株式会社(現SMBC日興証券会社) 入社 2003年4月 SMBCフレンド証券株式会社(現SMBC日興証券会社) 監査部長 2004年10月 ジャスダック証券取引所(現日本証券取引所) 売買監理部長 2009年7月 日本証券業協会 監査部部長 2018年10月 BITGATE株式会社 内部監査室長 2021年9月 ニュース証券株式会社 内部監査室長 2024年1月 ワンアジア証券株式会社 コンプライアンス部長	一株
【取締役候補者とした理由】 山本健司氏は、内部監査全般において、豊富な経験と実績を有しており、当社のリスク管理及び内部統制体制の強化等を期待し、取締役候補者としていたしました。			
2	みやした ひろみつ 宮下弘充 (1956年11月30日生) [新任] [社外]	1980年4月 東京国税局 入省 2014年9月 自然エネルギー推進会議理事就任 2023年12月 株式会社G-Bioイニシアティブ監査役就任	一株
【取締役候補者とした理由】 宮下弘充氏は、国税局出身で財務・税務について専門的な知識を有し、また再生エネルギー事業に関しても造詣が深く、当社の事業強化等に期待し、取締役候補者としていたしました。			

- (注) 1. 当社と取締役各候補者との利害関係について  
各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 宮下弘光氏は社外取締役候補者であります。社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって2年となります。
3. 宮下弘充氏は、当社との間で会社法第427条第1項及び当社定款第30条第2項の規定により、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任について、その職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする契約を締結する予定であります。
4. 当社は、役員がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が補填することを約する役員等賠償責任保険契約に加入しており、上記候補者の選任が承認された場合、各候補者が被保険者に含ま

れることとなります。なお、保険料は当社が全額負担しております。  
また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

## 第2号議案 監査役1名選任の件

監査役中上川友哉氏は、本定時株主総会終結の時をもって辞任いたしますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する当社の株式数
杉浦亮次 (1963年6月27日生) 新任	1986年4月 株式会社日本薬理 入社	一株
	1986年8月 杉浦勝税理士事務所 入職	
	1991年6月 株式会社ジェイシービープロジェクト代表取締役	
	1991年8月 株式会社日本臨床薬理研究所 取締役	
	2001年2月 トランスワールドエアシステム代表取締役	
	2003年1月 杉浦亮次税理士事務所 所長(現任)	
	2006年5月 株式会社医療福祉経営研究所 代表取締役(現任)	
	2007年6月 千年の杜株式会社 取締役就任(現株式会社創建エース)	
	2008年6月 千年の杜株式会社 監査役就任(現株式会社創建エース)	
	2013年6月 AIR INTER株式会社 代表取締役就任 2024年6月 株式会社バクターホールディングス 監査役就任(現任)	
【社外監査役候補者とした理由】 杉浦亮次氏は、税理士として財務及び会計に関して専門的な知識を有し、また他社においても取締役及び監査役としての経験を有しており、経営全般の監視と有効な助言を期待し、社外監査役候補といたしました。		

- (注) 1. 当社と監査役候補者との利害関係について  
候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 杉浦亮次氏は社外監査役候補者であります。社外監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって1年となります。
3. 杉浦亮次氏は、当社との間で会社法第427条第1項及び当社定款第41条第2項の規定により、会社法第423条第1項に定める損害賠償責任について、その職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、同法第425条1項に定める最低責任限度額を限度とする契約を締結する予定であります。
4. 当社は、役員がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が補填することを約する役員等賠償責任保険契約に加入しており、上記候補者の選任が承認された場合、候補者が被保険者に含まれることとなります。なお、保険料は当社が全額負担しております。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

### 第3号議案 会計監査人選任の件

当社の会計監査人である海南監査法人は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任となります。

つきましては、新たに監査法人アリアを会計監査人に選任することにつきご承認をお願いしたいと存じます。なお、本議案は監査役会の決定に基づき付議しております。

監査役会が監査法人アリアを会計監査人の候補者とした理由は、現会計監査人の継続監査年数を考慮したうえで、監査法人アリアの独立性、品質管理体制等を総合的に検討した結果、新たな視点での監査も期待でき、適任であると判断したためであります。

会計監査人候補者の概要等は次のとおりであります。

令和7年1月31日現在

名 称	監査法人アリア	
所 在 地	東京都港区浜松町1丁目30-5	
沿 革	2006年5月29日 設立	
概 要	出資金	8百万円
	総職員数（非常勤職員を含む）	51人
	上場会社クライアント数	30社

以 上

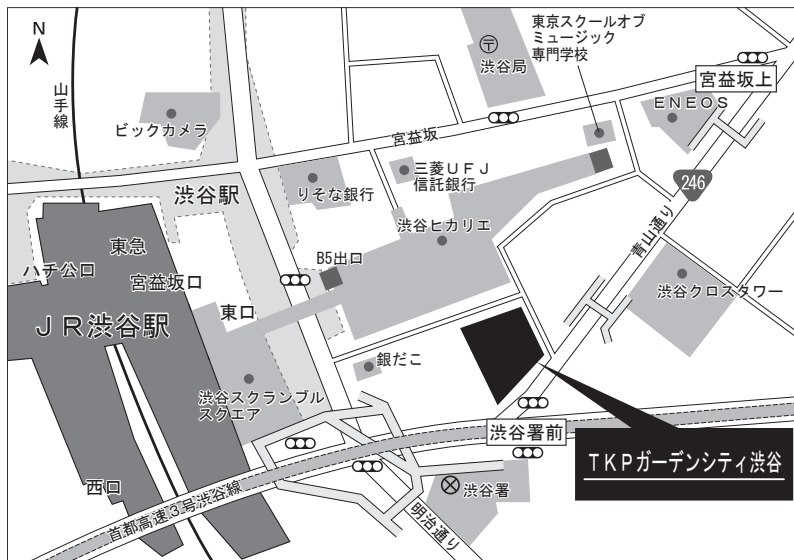
## 株主総会会場ご案内図

会場 〒150-0002

東京都渋谷区渋谷二丁目22番 3号渋谷東口ビル

TKPガーデンシティ渋谷 カンファレンスルームE (1F)

電話 03 (4577) 9269



### 交通のご案内

- JR 山手線「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩2分
- JR 埼京線「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩3分
- JR 湘南新宿ライン「渋谷」駅ハチ公出口より 徒歩3分
- 東京メトロ銀座線「渋谷」駅 徒歩3分
- 東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東京メトロ副都心線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東急東横線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分
- 東急田園都市線「渋谷」駅B5出口より 徒歩5分

※株主総会会場に駐車場はございませんので、ご了承ください。