



2024年2月期 決算短信(日本基準)(連結)

2024年4月12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 2024年5月28日 有価証券報告書提出予定日 2024年5月29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. 2024年2月期の連結業績(2023年3月1日～2024年2月29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	%
2024年2月期	708	49.2	139	92.6	123	388.2	1,421	
2023年2月期	1,395	6.0	72	66.5	25		2,359	

(注) 包括利益 2024年2月期 1,421百万円 (%) 2023年2月期 2,359百万円 (%)

	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	%	%	%
2024年2月期	852.11			3.3	19.7
2023年2月期	1,524.68			0.3	5.2

(参考) 持分法投資損益 2024年2月期 百万円 2023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
2024年2月期	1,141	60	5.2	35.31
2023年2月期	6,274	1,360		816.80

(参考) 自己資本 2024年2月期 58百万円 2023年2月期 1,362百万円

(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
2024年2月期	357	6,699	6,107	629
2023年2月期	257	60	179	395

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	%	%
2023年2月期		0.00		0.00	0.00			
2024年2月期		0.00		0.00	0.00			
2025年2月期(予想)		0.00		0.00	0.00			

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

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	270	57.6	46		50		52		30.74
通期	930	31.4	38		47		50		29.84

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)	2024年2月期	1,704,000 株	2023年2月期	1,704,000 株
期末自己株式数	2024年2月期	36,077 株	2023年2月期	36,077 株
期中平均株式数	2024年2月期	1,667,923 株	2023年2月期	1,547,594 株

(参考)個別業績の概要

2024年2月期の個別業績(2023年3月1日～2024年2月29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	%
2024年2月期	677	51.1	125	99.9	113	477.4	1,414	
2023年2月期	1,385	5.9	62	93.1	19		2,358	

	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
2024年2月期	848.26	
2023年2月期	1,524.20	

(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	
2024年2月期	1,118		42		3.7		24.92	
2023年2月期	6,256		1,371				822.50	

(参考) 自己資本 2024年2月期 41百万円 2023年2月期 1,373百万円

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

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当連結会計年度終了後、2024年4月11日までの間に新株予約権の行使により発行済株式数が40,000株増加しております。業績予想における1株当たり当期純利益は、当該増加株式数を反映して算定しております。

○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	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
3. 連結財務諸表及び主な注記	6
（1）連結貸借対照表	6
（2）連結損益計算書及び連結包括利益計算書	8
連結損益計算書	8
連結包括利益計算書	9
（3）連結株主資本等変動計算書	9
（4）連結キャッシュ・フロー計算書	10
（5）連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(連結子会社の事業年度等に関する事項)	11
(会計方針の変更)	11
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	17

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5類感染症への移行に伴い、様々な制限が緩和され、経済活動の正常化が進み続けてまいりました。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化や中東情勢の緊迫化により、エネルギー価格や原材料価格が高騰するなど、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、開発・販売事業として宅地及び建売物件の販売活動、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の運営活動をいたしました。また新たなビジネスモデル構築の一環として、不動産コンサルティング事業への取り組みを行ってまいりました。

売上高は、当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。他方、営業利益及び経常利益は、当連結会計年度より開始したコンサルティング事業にて、大型の契約を含めた3契約を獲得できたことなどに起因し、前連結会計年度に対して増益となりました。また前述の通り、当連結会計年度において、保有商業施設4施設を売却したことにより、固定資産売却益1,410,127千円を計上いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高708,065千円（前連結会計年度比49.2%減）、営業利益139,383千円（同92.6%増）、経常利益123,066千円（同388.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,421,256千円（前連結会計年度は親会社株主に帰属する当期純損失2,359,588千円）となりました。

セグメント別経営成績は、次のとおりとなります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメント区分の変更を行っております。変更の詳細は、「3. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）セグメント情報」の「1. 報告セグメントの概要」をご参照ください。

① 開発・販売事業

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

「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行いました。当第4四半期連結累計期間において、売上高は計上できませんでした。

他方、商業施設や宅地の開発といった、これまでの事業モデルに加え、新たな事業モデルの構築を図るべく、土地付き太陽光発電物件の開発・販売に着手し、2023年11月に9区画の土地及び発電設備の契約を締結し、現在販売に向けた準備を進めております。

「リセール事業」については、長野県伊那市（1物件）及び長野県駒ヶ根市（1物件）の建売及び栃木県宇都宮市（11区画）の宅地の販売活動を行いました。当第4四半期連結累計期間において、売上高は計上できませんでした。また、2023年8月に仕入れた神奈川県横浜市保土ヶ谷区（9区画）の開発物件については、早期の販売開始を目指し、準備を進めております。

この結果、セグメント損失は19,741千円（前連結会計年度はセグメント損失425千円）となりました。

② 賃貸・管理事業

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

当社は、これまで北海道北斗市（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（1物件）の5物件の商業施設を所有しており、当該施設の賃貸及び運営管理を行ってまいりましたが、2023年6月に北海道苫小牧市の物件を除く4物件を売却いたしました。

この結果、売上高は497,199千円（前連結会計年度比62.4%減）となり、セグメント利益は98,987千円（同57.4%減）となりました。

また2023年10月、神奈川県川崎市高津区の土地を購入し、駐車場用地として賃貸を開始しております。

③ 不動産コンサルティング事業

当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、コンサルティング業務委託契約を締結しているアークホールディングス株式会社との間で、計3件のコンサルティング業務を完結いたしました。

この結果、売上高は193,152千円となり、セグメント利益は193,152千円となりました。

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、当第4四半期連結累計期間においては、開発・販売事業及び賃貸・管理事業と兼務であり、不動産コンサルティング事業単独で人件費を計上しなかったため、売上高とセグメント利益は同額となっております。

また、不動産コンサルティング事業については、前連結会計年度の実績がないため、比較情報を記載しておりません。

④ その他

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

店舗運営事業につきましては、現在、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23,440千円（前連結会計年度比31.1%増）となり、セグメント利益は10,423千円（前連結会計年度比110.8%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5,133,313千円減少の1,141,059千円となりました。これは主に保有物件売却等による現金及び預金の増加134,505千円、同じく保有物件売却等による有形固定資産の減少5,339,651千円、また販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加129,489千円、売掛金の減少54,683千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6,554,570千円減少の1,080,767千円となりました。これは主に長期借入金の減少4,788,093千円、長期預り保証金の減少473,962千円、関係会社長期借入金の減少1,305,700千円によるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末に対し1,421,256千円増加の60,291千円となりました。これは主に利益剰余金の増加1,421,256千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629,953千円となりました。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、使用した資金は357,522千円（前年同期は257,830千円の獲得）となりました。これは税金等調整前当期純利益1,449,763千円に加えて、非資金取引である減価償却費47,517千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、獲得した資金は6,699,556千円（前年同期は60,512千円の使用）となりました。これは有形固定資産の売却6,687,312千円及び担保預金の減少額100,000千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6,107,528千円（前年同期は179,272千円の使用）となりました。これは主に長期借入金の返済4,790,593千円及び関係会社長期借入金の返済1,305,700千円等によるものであります。

（4）今後の見通し

今後の見通しといたしましては、経済活動の正常化は緩やかに続くと思われるものの、ウクライナや中東情勢の緊迫化、海外経済の減速、円安の進行など、依然として先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

当社においては、2023年6月に保有商業施設4施設を売却したことにより、財政状態は大きく改善されたものの、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。その一環として、ストック事業においては、これまでの商業施設を中心とした建物活用から土地（更地）活用にシフトをすべく、当事業年度において、土地を1件購入したほか、2024年3月29日に公表いたしました「新たな事業の開始及び固定資産の取得に関するお知らせ」のとおり、37か所分の駐車場機器類を購入し、2024年4月1日より駐車場事業を開始いたしました。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、これまで通り、既存物件の早期販売、新たな不動産の仕入や販売を積極的に行うことはもとより、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・販売の事業化を図ってまいります。

以上により、2025年2月期の連結業績見通しにつきましては、売上高930,441千円、営業損失38,356千円、経常損失47,356千円、親会社株主に帰属する当期純損失50,856千円を見込んでおります。

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 (2023年2月28日)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	495,447	629,953
売掛金	58,467	3,783
販売用不動産	108,866	159,967
仕掛販売用不動産	33,577	111,965
その他	7,178	31,358
流動資産合計	703,537	937,028
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,503,488	240,567
減価償却累計額	△2,243,398	△237,184
建物及び構築物（純額）	1,260,089	3,383
土地	4,273,671	191,131
その他	14,336	1,739
減価償却累計額	△13,543	△1,351
その他（純額）	792	388
有形固定資産合計	5,534,553	194,902
無形固定資産		
その他	771	771
無形固定資産合計	771	771
投資その他の資産		
繰延税金資産	24,839	—
その他	19,354	17,040
貸倒引当金	△8,684	△8,684
投資その他の資産合計	35,510	8,356
固定資産合計	5,570,835	204,030
資産合計	6,274,372	1,141,059

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年2月28日)	当連結会計年度 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	18,977	100
1年内返済予定の長期借入金	4,556,362	—
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2,047,400	14,400
未払消費税等	17,007	254,991
その他	217,410	28,093
流動負債合計	6,857,158	297,584
固定負債		
長期借入金	234,231	2,500
関係会社長期借入金	—	727,300
長期預り敷金保証金	527,344	53,382
資産除去債務	3,490	—
その他	13,112	—
固定負債合計	778,179	783,182
負債合計	7,635,337	1,080,767
純資産の部		
株主資本		
資本金	919,075	919,075
資本剰余金	72,075	72,075
利益剰余金	△2,336,974	△915,717
自己株式	△16,542	△16,542
株主資本合計	△1,362,366	58,889
新株予約権	1,402	1,402
純資産合計	△1,360,964	60,291
負債純資産合計	6,274,372	1,141,059

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
売上高	1,395,105	708,065
売上原価	1,149,832	398,342
売上総利益	245,272	309,723
販売費及び一般管理費	172,904	170,340
営業利益	72,368	139,383
営業外収益		
受取利息	4	7
受取保険金	21,191	5,764
受取補償金	—	2,750
業務受託料	—	1,500
その他	755	1,854
営業外収益合計	21,952	11,876
営業外費用		
支払利息	53,499	23,031
株式交付費	11,566	—
その他	4,045	5,161
営業外費用合計	69,111	28,193
経常利益	25,208	123,066
特別利益		
固定資産売却益	—	1,410,127
特別利益合計	—	1,410,127
特別損失		
減損損失	2,388,617	83,156
固定資産除却損	—	273
特別損失合計	2,388,617	83,429
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△2,363,408	1,449,763
法人税、住民税及び事業税	3,972	3,667
法人税等調整額	△7,793	24,839
法人税等合計	△3,820	28,507
当期純利益又は当期純損失(△)	△2,359,588	1,421,256
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(△)	△2,359,588	1,421,256

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
	当期純利益又は当期純損失 (△)	△2,359,588
包括利益	△2,359,588	1,421,256
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△2,359,588	1,421,256
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 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

当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29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	919,075	72,075	△2,336,974	△16,542	△1,362,366	1,402	△1,360,964
当期変動額							
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,421,256		1,421,256		1,421,256
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						—	—
当期変動額合計	—	—	1,421,256	—	1,421,256	—	1,421,256
当期末残高	919,075	72,075	△915,717	△16,542	58,889	1,402	60,291

(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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	△2,363,408	1,449,763
減価償却費	184,071	47,517
固定資産売却益	—	△1,410,127
固定資産除却損	—	273
減損損失	2,388,617	83,156
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△40	—
受取利息及び受取配当金	△4	△7
受取保険金	△21,191	△5,764
支払利息	53,499	23,031
株式交付費	11,566	—
売上債権の増減額(△は増加)	△6,069	54,683
棚卸資産の増減額(△は増加)	△10,212	△129,489
工事未払金の増減額(△は減少)	17,823	△18,877
未払金の増減額(△は減少)	3,453	△79,569
未払又は未収消費税等の増減額	16,277	237,942
前受金の増減額(△は減少)	3,471	△66,154
長期預り敷金保証金の増減額(△は減少)	△1,133	△498,421
その他	13,690	△20,546
小計	290,411	△332,588
利息及び配当金の受取額	4	7
利息の支払額	△53,499	△23,031
保険金の受取額	21,191	5,764
法人税等の支払額	△276	△7,674
営業活動によるキャッシュ・フロー	257,830	△357,522
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	△35,005	△80,361
有形固定資産の売却による収入	—	6,687,312
資産除去債務の履行による支出	—	△3,050
投資有価証券の取得による支出	—	△5,000
担保預金の預入による支出	△25,000	—
担保預金の払戻による収入	—	100,000
その他	△506	655
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,512	6,699,556
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	△278,240	△4,790,593
長期借入れによる収入	—	2,500
関係会社長期借入金の返済による支出	△14,400	△1,305,700
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	△11,017	△13,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	△179,272	△6,107,528
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	18,045	234,505
現金及び現金同等物の期首残高	377,401	395,447
現金及び現金同等物の期末残高	395,447	629,953

（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。

（連結子会社の事業年度等に関する事項）

当連結会計年度より連結子会社の株式会社リユニオンは、決算日を12月31日から2月末日に変更しております。この決算期の変更により、当連結会計年度において、2023年1月1日から2024年2月29日までの14ヶ月を連結しております。

なお、決算期変更した株式会社リユニオンの2024年1月1日から2024年2月29日までの売上高は3,492千円、営業損失は△660千円、経常損失及び税引前当期純損失は△664千円であります。

（会計方針の変更）

（時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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」及び「不動産コンサルティング事業」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。

「不動産コンサルティング事業」は、不動産売買取引等に関するコンサルティングを行っております。

当社は、新たなビジネスモデル構築の一環として、2023年3月より新たに不動産コンサルティング事業を開始したことに伴い、当連結会計年度より報告セグメントとして「不動産コンサルティング事業」を追加しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報を当連結会計年度の報告セグメントの区分方法により作成した情報については、前連結会計年度に不動産コンサルティング事業を行っていなかったことから、開示を行っておりません。

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 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	小計	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	—	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	△6,302	—
計	60,984	1,322,540	1,383,524	17,883	1,401,408	△6,302	1,395,105
セグメント利益又は損 失(△)	△425	232,322	231,897	4,945	236,842	△164,474	72,368
セグメント資産	143,285	5,594,456	5,737,741	22,314	5,760,056	514,316	6,274,372
その他の項目							
減価償却費	—	182,725	182,725	627	183,353	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	35,454	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並びに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。

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注) 1	小計	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	不動産コン サルティン グ事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	—	491,472	193,152	684,624	23,440	708,065	—	708,065
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	5,726	—	5,726	—	5,726	△5,726	—
計	—	497,199	193,152	690,351	23,440	713,791	△5,726	708,065
セグメント利益又は損失 (△)	△19,741	98,987	193,152	272,397	10,423	282,820	△143,437	139,383
セグメント資産	296,658	198,814	—	495,472	21,691	517,164	623,894	1,141,059
その他の項目								
減価償却費	—	46,594	—	46,594	565	47,160	357	47,517
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	—	79,331	—	79,331	—	79,331	—	79,331

(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△143,437千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△146,710千円及びセグメント間取引消去3,272千円であります。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623,894千円は、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並びに管理部門に係る資産等であります。

減価償却費の調整額357千円は、報告セグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024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
アークホールディングス株式会社	193,152	不動産コンサルティング事業
株式会社トライアルカンパニー	77,940	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 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	小計	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	—	2,388,617

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	小計	調整額	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	計				
減損損失	—	83,156	—	83,156	—	83,156	—	83,156

【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 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年3月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年3月1日 至 2024年2月29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 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
1株当たり純資産額	△816.80円	35.31円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△)	△1,524.68円	852.11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る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、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。

2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年3月1日 至 2023年2月28日)	当連結会計年度 (自 2023年3月1日 至 2024年2月29日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△)		
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (△) (千円)	△2,359,588	1,421,256
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (△) (千円)	△2,359,588	1,421,256
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,547,594	1,667,923
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）

（新株予約権の行使）

2024年3月27日及び同年4月4日、11日付で、第3回新株予約権が次のとおり権利行使されております。

（1）行使された新株予約権の概要

新株予約権の名称	第3回新株予約権
発行する株式の種類	普通株式
行使価額	1株当たり815円
行使新株予約権個数	400個
交付株式数	40,000株
行使価額総額	32,600千円
未行使新株予約権個数	1,400個
増加する発行済株式数	40,000株
資本金増加額 ※1、2	16,455千円
資本剰余金増加額 ※1、2	16,455千円

※1. 資本金増加額、資本剰余金増加額には新株予約権の振替額311千円が含まれております。

※2. 上記の新株予約権行使による新株発行の結果、2024年4月12日現在の発行済株式総数は1,744,000株、資本金は935,530千円、資本剰余金は88,530千円となっております。

（新たな事業の開始）

当社は、2024年3月7日開催の取締役会において、『更地活用』を中心とした「ストック型ビジネス」の一環として、時間貸し駐車場事業を新たな事業として開始すること及びそれに伴い固定資産を取得することについて決議いたしました。また当該決議に関連し、2024年4月1日に固定資産（駐車場運営機材一式、全37カ所分）を取得いたしました。

1. 当該事業を開始する時期

2024年4月より当該事業を開始しております。

2. 当該事業のために特別に支出した金額及び内容

① 名称	プラスパークス（全37カ所）
② 所在地	東京都世田谷区新町、東京都大田区西蒲田 外
③ 資産の概要	駐車場運営機材一式（精算機、ロック板、案内看板等）
④ 取得価額	85,000千円