

2019年5月13日

株 主 各 位

名古屋市緑区曾根二丁目162番地
株式会社 エ ス ポ ア
代表取締役社長 田 上 滋

第47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47回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年5月27日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- | | | |
|---------|-------|--|
| 1. 日 | 時 | 2019年5月28日（火曜日）午前11時 |
| 2. 場 | 所 | 名古屋市中区錦三丁目11番13号
ホテル名古屋ガーデンパレス 2階 翼の間
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。) |
| 3. 目的事項 | 報告事項 | 1. 第47期（2018年3月1日から2019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47期（2018年3月1日から2019年2月28日まで）計算書類報告の件 |
| | 決議事項 | |
| | 第1号議案 | 剰余金処分の件 |
| | 第2号議案 | 取締役5名選任の件 |
| | 第3号議案 | 監査役3名選任の件 |

以 上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の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。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <http://www.es-poir.co.jp/>）に掲載させていただきます。

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。

(提供書面)

事業報告

(2018年3月1日から
2019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わが国経済は、政府の経済対策や日銀の金融緩和政策を背景に、企業収益や雇用情勢の改善が進み、景気は緩やかな回復基調をもって推移いたしました。一方、海外では米国と中国における貿易摩擦が今後の世界経済に与える影響が懸念されております。

このような状況のもと、当社グループは開発・販売事業として宅地開発1物件及びリセール住宅1戸の販売活動ならびに賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動をいたしました。なお、2018年9月6日に発生した北海道胆振東部地震により被害を受けた当社所有の商業施設（札幌市厚別区）の復旧工事に係る損失として、特別損失34,375千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1,461,080千円、営業利益154,172千円、経常利益86,074千円、親会社株主に帰属する当期純利益29,019千円となりました。

セグメント別実績は、次のとおりとなります。

イ. 開発・販売事業

開発・販売事業は、神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売、ならびに長野県伊那市のリセール住宅（1戸）の販売を行い、宅地3区画を引き渡しました。

この結果、売上高は83,419千円となり、セグメント利益は974千円となりました。

ロ. 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）の商業施設合計5物件の賃貸及び運営管理を行いました。

この結果、売上高は1,377,268千円となり、セグメント利益は324,333千円となりました。

セグメント別売上高

セグメント区分	第46期 (2018年2月期)		第47期 (2019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	—	—	83,419	5.7	—	—
賃貸・管理事業	—	—	1,377,268	94.3	—	—
その他	—	—	548	0.0	—	—
調整額	—	—	△156	0.0	—	—
合計	—	—	1,461,080	100.0	—	—

なお、当社グループは、当連結会計年度より連結計算書類を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

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59,686千円であります。その主なものは、賃貸・管理事業の一部商業施設における設備交換工事等であります。

③ 資金調達の状況

当社グループの資金需要は、不動産の仕入及び開発工事等に要するものであり、主に金融機関等からの借入により調達しており、当連結会計年度末現在の借入金等の残高は、7,663,100千円であります。

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の状況

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 44 期 (2016年2月期)	第 45 期 (2017年2月期)	第 46 期 (2018年2月期)	第 47 期 (当連結会計年度) (2019年2月期)
売 上 高(千円)	—	—	—	1,461,080
経 常 利 益(千円)	—	—	—	86,074
親会社株主に帰属 する当期純利益(千円)	—	—	—	29,019
1株当たり当期純利益(円)	—	—	—	19.50
総 資 産(千円)	—	—	—	9,455,921
純 資 産(千円)	—	—	—	1,104,595
1株当たり純資産(円)	—	—	—	742.36

- (注) 1. 第44期、第45期及び第46期は連結計算書類を作成しておりませんので、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. 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36,041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 44 期 (2016年2月期)	第 45 期 (2017年2月期)	第 46 期 (2018年2月期)	第 47 期 (当事業年度) (2019年2月期)
売 上 高(千円)	1,513,304	1,600,567	1,552,828	1,460,688
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△194,060	103,241	97,455	87,030
当期純利益又は当期純 損失(△) (千円)	△194,478	45,475	82,428	30,020
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失 (△) (円)	△131.19	30.56	55.40	20.18
総 資 産(千円)	10,340,889	9,803,414	9,733,531	9,456,707
純 資 産(千円)	955,111	1,000,587	1,083,015	1,105,596
1株当たり純資産額(円)	641.89	672.46	727.85	743.03

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
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36,041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
株式会社ネオフリーク	500万円	100.0%	不動産賃貸

(注) 2018年5月1日に子会社株式会社ネオフリークを設立いたしました。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、これまでもテナントリーシングの強化、コスト管理の徹底及び長期的な資金の安定化に努めてまいりました。しかしながら、総資産に対する有利子負債割合は未だ高いため、引き続きキャッシュ・フローを重視した経営改善を進め、長期的な資金の一層の安定化に向けて事業活動を行っていく必要があります。

この課題に対処するべく、今後の事業活動におきましても、これまで同様に以下の対応を継続実施してまいります。

① 収益基盤の確立

賃貸・管理事業においては、テナントリーシングを強化することで、既存テナントの退去防止、新規テナントの確保及びコスト管理の徹底により、収益基盤を強化・拡充してまいります。

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

② 財務体質の健全化

①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グループ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。

③ 運転資金の確保

資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実に注力してまいります。

④ 子会社を活用したグループ価値の最大化

2018年5月1日に設立した子会社においてテナント直営事業及び商業施設管理事業を開始し、賃貸・管理事業における企業グループ収益の拡大を図ってまいります。

(5) 主要な事業内容 (2019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	開発事業	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 商業施設リノベーション 商業施設コンバージョン
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

(6) 主要な営業所 (2019年2月28日現在)

本社 名古屋市緑区
横浜支店 横浜市中区

(7) 従業員の状況 (2019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・販売事業及び賃貸・管理事業	3名	—
全社（共通）	2名	—
合計	5名	—

- (注) 1. 従業員数は、就業人数であります。
2. 上記、開発・販売事業及び賃貸・管理事業については3名が両事業を担当しております。
3. 当社従業員1名が子会社役員を兼任しております。

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	—名	50.7歳	13.7年

(8) 主要な借入先の状況 (2019年2月28日現在)

借入先	借入額
株式会社三井住友銀行	5,536,319千円
マルキ不動産株式会社	1,296,100
ストーク株式会社	820,000

(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 (2019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 1,524,000株
- (3) 株主数 418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	32.93 %
リーディング証券株式会社	379,000	25.47
楠木 哲也	76,100	5.11
大藪 英勝	70,000	4.70
株式会社ランキャピタルマネジメント	70,000	4.70
平尾 昌弘	53,500	3.59
若杉 精三郎	42,000	2.82
松澤 孝一	33,300	2.23
澤田 浩志	31,300	2.10
石川 英樹	21,000	1.41

(注) 1. 持株比率は、自己株式 (36,041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。

4. 会社役員 の 状 況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2019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	田 上 滋	株式会社ネオフリーク取締役
取 締 役	谷 角 大 悟	ストーク株式会社代表取締役 株式会社ファインツー代表取締役
取 締 役	平 満 夫	株式会社中央インベストメント代表取締役
取 締 役	谷 角 速 斗	株式会社A s t e e r 代表取締役
取 締 役	寺 田 幸 生	当社管理部長 株式会社ネオフリーク監査役
常 勤 監 査 役	中 島 堅 吾	
監 査 役	武 田 英 彦	公認会計士 武田英彦事務所所長 株式会社キーエンス 社外監査役
監 査 役	小 栗 悟	税理士法人オグリ 代表社員 石塚硝子株式会社 社外監査役
監 査 役	三 好 勝	株式会社三好経営センター 取締役 税理士法人三好会計 代表社員

- (注) 1. 取締役谷角大悟氏、平満夫氏及び谷角速斗氏は、社外取締役であります。
2. 監査役中島堅吾氏、武田英彦氏、小栗悟氏及び三好勝氏は、社外監査役であります。また、当社は中島堅吾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. 監査役中島堅吾氏は金融の幅広い知識に加え、不動産分野における多様な経験を有しております。また、武田英彦氏、小栗悟氏及び三好勝氏は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び各社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項に定める額としております。

(3) 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 (3名)	30,000千円 (3,600千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	4名 (4名)	7,200千円 (7,200千円)
合 計 (うち社外役員)	9名 (7名)	37,200千円 (10,800千円)

- (注) 1. 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。
2. 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。

② 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。

③ 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。

(4) 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

取締役谷角大悟氏は、当社筆頭株主であるストーク株式会社の代表取締役であります。当社は同社より資金を借入れております。同氏は、株式会社ファインツの代表取締役でもあります。当社と兼職先との間には特別な関係はございません。

取締役平満夫氏は、株式会社中央インベストメントの代表取締役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はございません。

取締役谷角速斗氏は、株式会社A s t e e rの代表取締役であります。当社と兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役武田英彦氏は、公認会計士武田英彦事務所所長及び株式会社キーエンスの社外監査役であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役小栗悟氏は、税理士法人オグリの代表社員及び石塚硝子株式会社の社外監査役であります。当社と各兼職先との間には特別な関係はございません。

監査役三好勝氏は、株式会社三好経営センターの取締役及び税理士法人三好会計の代表社員であります。当社と各兼職先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

	活 動 状 況
取締役 谷 角 大 悟	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、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。
取締役 平 満 夫	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、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。
取締役 谷 角 速 斗	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、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。
監査役 中 島 堅 吾	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、また、監査役会6回全てに出席し、不動産分野における専門的見地から、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 武 田 英 彦	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、また、監査役会6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 小 栗 悟	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回全てに出席し、また、監査役会6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 三 好 勝	同氏は、当事業年度中に開催された取締役会20回のうち19回出席し、また、監査役会6回のうち4回出席し、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。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

EY新日本有限責任監査法人

(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	24,860千円
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	24,860千円

(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) 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を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的対応を行う。

(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で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。

上記業務の適正性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と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

該当事項はありません。

連結貸借対照表

(2019年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	769,510	流 動 負 債	300,077
現金及び預金	289,040	工事未払金	100
売 掛 金	17,987	1年内返済予定の長期借入金	141,353
販売用不動産	446,554	1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000
仕掛販売用不動産	2,959	そ の 他	134,623
繰延税金資産	9,324	固 定 負 債	8,051,248
そ の 他	3,643	長期借入金	6,701,746
固 定 資 産	8,686,410	関係会社長期借入金	796,000
有形固定資産	8,672,530	長期預り敷金保証金	551,074
建物及び構築物	2,357,329	資産除去債務	2,427
土 地	6,310,521	負 債 合 計	8,351,325
そ の 他	4,678	純 資 産 の 部	
無形固定資産	955	株 主 資 本	1,104,595
そ の 他	955	資 本 金	851,800
投資その他の資産	12,924	資 本 剰 余 金	4,800
繰延税金資産	457	利 益 剰 余 金	264,519
そ の 他	12,467	自 己 株 式	△16,524
資 産 合 計	9,455,921	純 資 産 合 計	1,104,595
		負 債 純 資 産 合 計	9,455,921

連結損益計算書

(2018年3月1日から)
(2019年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		1,461,080
売 上 原 価		1,126,331
売 上 総 利 益		334,748
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		180,575
営 業 利 益		154,172
営 業 外 収 益		
違 約 金 収 入	12,000	
受 取 保 険 金	2,317	
そ の 他	74	14,391
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	82,174	
そ の 他	315	82,489
経 常 利 益		86,074
特 別 損 失		
災 害 に よ る 損 失	34,375	34,375
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		51,699
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	10,789	
法 人 税 等 調 整 額	11,890	22,680
当 期 純 利 益		29,019
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		29,019

連結株主資本等変動計算書

(2018年3月1日から)
(2019年2月28日まで)

(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	
当連結会計年度期首残高	851,800	4,800	242,939	△16,523	1,083,015	1,083,015
当連結会計年度変動額						
剰 余 金 の 配 当			△7,439		△7,439	△7,439
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			29,019		29,019	29,019
自 己 株 式 の 取 得				△0	△0	△0
当連結会計年度変動額合計	-	-	21,580	△0	21,579	21,579
当連結会計年度末残高	851,800	4,800	264,519	△16,524	1,104,595	1,104,595

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 株式会社ネオフリーク

(2) 連結の範囲及び持分法の適用の範囲の変更に関する事項

連結の範囲の変更 当連結会計年度から株式会社ネオフリークを新たに設立したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社株式会社ネオフリークの決算日は12月31日であります。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を作成し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

(4) 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

- ・ 其他有価証券
時価のないもの 移動平均法による原価法

ロ. たな卸資産

- ・ 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 8～39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 その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 収益及び費用の計上基準

販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。

(販売手数料) 販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。

(広告宣伝費) 未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。

ロ. 消費税等の会計処理 税抜方式を採用しております。

なお、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

2. 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 1,516,830千円

(2) 担保に供している資産及び担保に対応する債務

① 担保に供している資産

現金及び預金（普通預金）	150,000千円
建物	2,349,657千円
土地	6,310,521千円
計	8,810,179千円

② 担保に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	138,372千円
1年内返済予定の関係会社長期借入金	24,000千円
長期借入金	5,397,946千円
関係会社長期借入金	676,000千円
計	6,236,319千円

(3) 財務制限条項

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

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

3. 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	1,524,000株	一株	一株	1,524,000株

(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	36,040株	1株	一株	36,041株

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

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当の原資	配当金 の総額	1株当たり の配当額	基準日	効力発生日
2018年 5月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,439千円	5円	2018年 2月28日	2018年 5月30日

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

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

(4) 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数 該当事項はありません。

4. 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金融機関から調達しております。デリバティブ取引は、借入金に係る金利変動リスクを回避するために行うものであり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

長期借入金は、主に物件購入資金に対する資金調達であり、このうち変動金利は、金利変動リスクに晒されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

営業債権につきましては、各担当者が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2019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。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、次表には含めておりません（（注）2.を参照ください。）。

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

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

（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

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 長期借入金、(3) 関係会社長期借入金

これらは元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
長期預り敷金保証金	588,792

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。

5. 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、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。

(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	
8,794,873	△128,345	8,666,528	11,089,000

- (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. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は建物の取得（57,606千円）であり、減少額は減価償却費（185,952千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額であります。

6. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|-----------------|---------|
| (1) 1株当たりの純資産額 | 742円36銭 |
| (2) 1株当たりの当期純利益 | 19円50銭 |

7. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

8. その他の注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2019年2月28日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	764,662	流 動 負 債	299,906
現金及び預金	284,796	工事未払金	100
売掛金	17,833	1年内返済予定の長期借入金	141,353
販売用不動産	446,554	1年内返済予定の関係会社 長期借入金	24,000
仕掛販売用不動産	2,959	未払金	43,287
前払費用	2,659	未払費用	1,816
繰延税金資産	9,324	未払法人税等	5,547
その他	533	前受金	35,928
固 定 資 産	8,692,045	預り金	8,429
有形固定資産	8,667,451	その他	39,442
建物	2,350,981	固 定 負 債	8,051,205
構築物	1,386	長期借入金	6,701,746
工具、器具及び備品	4,562	関係会社長期借入金	796,000
土地	6,310,521	長期預り敷金保証金	551,031
無形固定資産	955	資産除去債務	2,427
商標権	184	負 債 合 計	8,351,111
その他	771	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	23,637	株 主 資 本	1,105,596
関係会社株式	5,000	資 本 金	851,800
関係会社長期貸付金	5,712	資 本 剰 余 金	4,800
繰延税金資産	457	資本準備金	4,800
その他	12,467	利益剰余金	265,520
資 産 合 計	9,456,707	利益準備金	27,583
		その他利益剰余金	237,937
		別途積立金	100,000
		繰越利益剰余金	137,937
		自 己 株 式	△16,524
		純 資 産 合 計	1,105,596
		負 債 純 資 産 合 計	9,456,707

損 益 計 算 書

(2018年3月1日から
2019年2月28日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	1,460,688
売 上 原 価	1,126,019
売 上 総 利 益	334,669
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	180,346
営 業 利 益	154,323
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	30
違 約 金 収 入	12,000
受 取 保 険 金	2,317
そ の 他	533
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	82,174
経 常 利 益	87,030
特 別 損 失	
災 害 に よ る 損 失	34,375
税 引 前 当 期 純 利 益	52,655
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	10,743
法 人 税 等 調 整 額	11,890
当 期 純 利 益	30,020

株主資本等変動計算書

(2018年3月1日から
2019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				自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					別 途 積 立 金	繰越利益剰余金			
当 期 首 残 高	851,800	4,800	4,800	26,839	300,000	△83,899	242,939	△16,523	1,083,015
事業年度中の変動額									
別 途 積 立 金 の 取 崩					△200,000	200,000	—		—
剰 余 金 の 配 当				743		△8,183	△7,439		△7,439
当 期 純 利 益						30,020	30,020		30,020
自 己 株 式 の 取 得								△0	△0
事業年度中の変動額合計	—	—	—	743	△200,000	221,836	22,580	△0	22,580
当 期 末 残 高	851,800	4,800	4,800	27,583	100,000	137,937	265,520	△16,524	1,105,596

	純資産合計
当 期 首 残 高	1,083,015
事業年度中の変動額	
別 途 積 立 金 の 取 崩	—
剰 余 金 の 配 当	△7,439
当 期 純 利 益	30,020
自 己 株 式 の 取 得	△1
事業年度中の変動額合計	22,580
当 期 末 残 高	1,105,596

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(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

時価のないもの 移動平均法による原価法

② たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

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 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) 収益及び費用の計上基準

販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。

（販売手数料）

販売委託契約等に基づく販売手数料は売上計上に応じて費用処理することとし、売上未計上の物件に係る販売手数料は前払費用に計上しております。

（広告宣伝費）

未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、引渡までに発生した費用を前払費用に計上し、引渡時に一括して費用処理しております。

(4) 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

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。

2. 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 1,516,830千円

(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 30千円

(3) 担保に供している資産及び担保に対応する債務

① 担保に供している資産

現金及び預金（普通預金） 150,000千円

建物 2,349,657千円

土地 6,310,521千円

計 8,810,179千円

② 担保に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金 138,372千円

1年内返済予定の関係会社長期借入金 24,000千円

長期借入金 5,397,946千円

関係会社長期借入金 676,000千円

計 6,236,319千円

(4) 財務制限条項

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

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

3. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高 156千円

営業取引以外の取引高 18,928千円

4. 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 36,041株

5. 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

流動資産

税務上の繰越欠損金	7,330千円
未払金	1,020千円
未払事業税	<u>973千円</u>
繰延税金資産計	<u>9,324千円</u>

固定資産

税務上の繰越欠損金	142,613千円
減価償却費	13,536千円
資産除去債務	742千円
減損損失	7,821千円
支払手数料否認	3,365千円
評価性引当額	<u>△167,398千円</u>
繰延税金資産計	<u>681千円</u>

繰延税金負債

固定負債

資産除去債務	<u>223千円</u>
繰延税金負債計	<u>223千円</u>

繰延税金資産の純額

9,782千円

6. 関連当事者との取引に関する注記

当社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る）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）	事業の内容及び業種	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	ストック（株）	大阪市西区	40,000	コンサルティング業	(被所有) 直接 32.9	役員の兼任	借入金の返済	50,000	関係会社長期借入金	820,000
							借入金に対する金利	18,438		

(注) 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。

7. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 743円03銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 20円18銭 |

8. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

9. 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

2019年4月11日

株式会社エスポア
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木	博貴	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	日置	重樹	Ⓔ

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2018年3月1日から2019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。

連結計算書類に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類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。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年4月11日

株式会社エスポア

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木	博貴	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	日置	重樹	Ⓔ

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2018年3月1日から2019年2月28日までの第47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について監査を行った。

計算書類等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計算書類及びその附属明細書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及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

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、2018年3月1日から2019年2月28日までの第47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、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、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、本社において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及び監査役等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の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定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 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」（2005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ならびに連結計算書類（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または法令若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。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任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EY新日本有限責任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。

2019年4月11日

株式会社エスポア 監査役会

常勤監査役（社外監査役）中 島 堅 吾 ⑩

監査役（社外監査役）武 田 英 彦 ⑩

監査役（社外監査役）小 栗 悟 ⑩

監査役（社外監査役）三 好 勝 ⑩

以上

株主総会参考書類

第1号議案 剰余金処分の件

当社は株主の皆様への利益還元を経営上の最重要課題の一つと位置付けており、第47期は1株当たり5円の配当を計画しておりましたが、2018年9月に発生した北海道胆振東部地震により被害を受けた当社所有商業施設の修繕工事等を特別損失に計上したこと、ならびに税効果会計による会計処理の影響から、親会社株主に帰属する当期純利益が期初計画に対して大幅に減益したため、期末配当につきましては、1株当たり2円といたしたいと存じます。

- (1) 配当財産の種類
金銭といたします。
- (2) 配当財産の割当に関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金2円といたしたいと存じます。
この場合の配当総額は2,975,918円となります。
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2019年5月29日といたしたいと存じます。

第2号議案 取締役5名選任の件

取締役全員（5名）は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、新たに取締役5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、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する当 社の株式数
1	た がみ しげる 田 上 滋 (1962年1月15日生)	2002年10月 株式会社ゲオ(現株式会社ゲオホールディングス)入社 2005年4月 当社転籍 2006年5月 当社取締役企画開発部長 2008年10月 当社取締役事業部長 2015年5月 当社代表取締役社長(現任) 2018年5月 株式会社ネオフリーク取締役(現任)	5,000株
2	たに かど だいご 谷 角 大 悟 (1971年9月26日生)	2009年6月 ストック株式会社代表取締役 2011年1月 同社取締役 2011年5月 当社社外取締役(現任) 2011年5月 ストック株式会社代表取締役(現任) 2015年10月 株式会社ファインツ代表取締役(現任)	— 株
3	たに かど はやと 谷 角 速 斗 (1987年9月12日生)	2012年4月 株式会社an入社 2014年8月 株式会社クビード代表取締役 2016年5月 当社社外取締役(現任) 2018年11月 株式会社Asteer代表取締役(現任)	— 株
4	てら だ ゆきお 寺 田 幸 生 (1962年10月30日生)	2002年10月 株式会社ゲオ(現株式会社ゲオホールディングス)入社 2005年4月 当社転籍 施工監理部長 2013年5月 当社管理部長 2017年5月 当社取締役管理部長(現任) 2018年5月 株式会社ネオフリーク監査役(現任)	2,000株
5	たか の てつろう 高 野 哲 朗 (1980年8月14日生)	2004年4月 株式会社アサカ(現株式会社ASAKA)入社 2005年3月 同社取締役 2006年7月 同社代表取締役(現任)	— 株

- (注) 1. 当社と各取締役候補者との利害関係について
- (1) 谷角大悟氏は、当社株式490千株(持株比率32.93%)を保有するストック株式会社の代表取締役を兼務しております。また、当社は同社より資金を借入れております。
 - (2) その他の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. 谷角大悟氏、谷角速斗氏及び高野哲朗氏は、社外取締役候補者であります。
 3. 谷角大悟氏及び高野哲朗氏を社外取締役候補者とした理由は、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、また、谷角速斗氏を社外取締役候補者とした理由は、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であります。
 4. 谷角大悟氏及び谷角速斗氏は、現在、当社の社外取締役であります。それぞれの社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって谷角大悟氏が8年、谷角速斗氏が3年となります。
 5. 当社は谷角大悟氏及び谷角速斗氏と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としており、2氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。
 6. 当社は高野哲朗氏と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

第3号議案 監査役3名選任の件

監査役中島堅吾氏、武田英彦氏及び小栗悟氏は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、新たに監査役3名の選任をお願いするものであります。

また、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、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	すなご まもる 砂子 守 (1954年9月14日生)	1973年3月 東洋信託銀行株式会社(三菱UFJ信託銀行株式会社) 入行 2015年4月 同社 阿倍野支店 参事役 2019年5月 同社退職(予定)	— 株
2	たけだ ひで ひこ 武田 英彦 (1959年12月7日生)	1983年4月 株式会社ノエビア入社 1986年9月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人) 入所 1995年1月 公認会計士 武田英彦事務所 所長(現任) 2012年5月 当社社外監査役(現任) 2016年12月 株式会社キーエンス社外監査役(現任)	— 株
3	おぐり さとる 小栗 悟 (1962年3月21日生)	1987年4月 監査法人丸の内会計事務所(現有限責任監査法人トーマツ) 入所 1992年12月 小栗悟税理士事務所開設 2011年9月 税理士法人オグリに組織変更代表社員(現任) 2014年6月 石塚硝子株式会社社外監査役(現任) 2015年5月 当社社外監査役(現任)	— 株

- (注) 1. 砂子守氏は新任の監査役候補者であります。
2. 砂子守氏、武田英彦氏及び小栗悟氏は社外監査役候補者であります。
3. 各候補者と当社の間には特別の利害関係はありません。
4. 社外監査役候補者の選任理由及び社外監査役としての職務を適切に遂行することができると判断した理由について
- (1) 砂子守氏を社外監査役候補者とした理由は、金融の幅広い知識に加え、不動産分野における多様な経験を有しており、当社の監査に反映していただくことを期待したためであります。また、同氏の選任が承認された場合、同氏を株式会社名古屋証券取引所が一般株主保護のため確保することを義務付けている独立役員として指定し、同取引所に届け出る予定であります。
- (2) 武田英彦氏、小栗悟氏を社外監査役候補者とした理由は、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、引き続き当社の監査に反映していただきたいためであります。
5. 武田英彦氏及び小栗悟氏は、現在、当社の社外監査役であります。それぞれの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武田英彦氏が7年、小栗悟氏が4年となります。
6. 当社は武田英彦氏及び小栗悟氏と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としており、2氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。
7. 当社は砂子守氏と会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

以上

メ モ

A series of horizontal dashed lines for writing, consisting of 18 lines.

株主総会会場ご案内図

会場 名古屋市中区錦三丁目11番13号
TEL (052) 957-1022
ホテル名古屋ガーデンパレス 2階 翼の間



<交通のご案内>

- 地下鉄（東山線・名城線）栄駅（①番出口より）徒歩8分

<お願い>

- 会場には駐車場の用意がございませんのでご了承ください。