



2021年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年7月29日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 東
 コード番号 8892 URL <https://www.es-conjapan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055
 四半期報告書提出予定日 2021年7月29日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期第2四半期の連結業績（2021年1月1日～2021年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年12月期第2四半期	24,980	△54.6	2,561	△75.8	1,934	△80.8	1,388	△80.1
2020年12月期第2四半期	54,968	81.8	10,595	56.1	10,070	62.5	6,990	62.8

(注) 包括利益 2021年12月期第2四半期 1,361百万円 (△79.9%) 2020年12月期第2四半期 6,774百万円 (55.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2021年12月期第2四半期	17.07	17.02
2020年12月期第2四半期	102.14	101.99

(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
2021年12月期第2四半期	183,587	57,824	31.6	610.12
2020年12月期	149,423	38,627	25.8	563.07

(参考) 自己資本 2021年12月期第2四半期 58,067百万円 2020年12月期 38,589百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2020年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00
2021年12月期	—	0.00	—	—	—
2021年12月期（予想）	—	—	—	38.00	38.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12月31日）

(%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		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	80,000	3.5	10,800	△11.5	9,400	△15.8	6,200	△19.1	70.21

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
- ② ①以外の会計方針の変更： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2021年12月期 2 Q	98,580,887株	2020年12月期	71,961,887株
② 期末自己株式数	2021年12月期 2 Q	3,407,100株	2020年12月期	3,428,400株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年12月期 2 Q	81,333,676株	2020年12月期 2 Q	68,439,758株

（注）期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2021年12月期第2四半期 役員向け株式給付信託 851,000株、株式給付型E S O P信託 225,800株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数（四半期累計）の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2021年12月期第2四半期連結累計期間 1,080,846株）を含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料8ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（4）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 事業等のリスク	2
(2) 経営成績に関する説明	2
(3) 財政状態に関する説明	8
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	12
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	12
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(追加情報)	15
(セグメント情報等)	17
(重要な後発事象)	17
3. その他	18
契約及び販売の状況	18

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 事業等のリスク

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

(2) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大が収まらず、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、コロナワクチン接種の進捗が順調に進めば、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、経済の持ち直しの動きが期待されますが、予断を許さない状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症対策関連の政策や金融緩和政策の継続により、不動産マーケットは大きく落ち込むことはなく、比較的安定した推移を見せております。しかしながら、国全体において感染症拡大の防止策を講じつつ、ワクチン接種を促進し、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、感染の動向が国内外経済及び不動産市場に与える影響を予測することが困難な状況にあります。

このような難しい事業環境ではありますが、当社はこれを事業展開のチャンスとも捉え、新たな事業領域を拡大し、持続的成長に向けた布石も打ってまいりました。

積極的な事業展開のための資本増強策として、2021年4月5日に中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）を割当先とする第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」といいます。）により204億円の資金調達を行いました。本第三者割当増資により、中部電力の議決権の所有割合は51.54%となり、当社は中部電力の連結子会社となりました。

本第三者割当増資を通じてコーポレートクレジットの高い中部電力の連結子会社となることで、当社の信用力向上による資金調達方法の多様化や資金調達コストの低減が可能となります。また中部電力グループとのさらなる事業連携の推進を通じて大型まちづくりへの参入も可能となり、当社の収益基盤の安定と拡大並びに経営の安定性の強化等により当社の企業価値をさらに高めることができると考えております。

併せて、2021年2月には、2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を期間とする第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定しました。新中期経営計画は「想定外の経済環境の変化に耐える事業基盤の確立」と「収益構造の変換と事業領域の拡大を同時実現」を経営戦略としております。詳細計画は下記のとおりとなります。

①第4次中期経営計画の概要

1. 経営戦略基本方針

①想定外の経済環境の変化に耐える事業基盤を確立する。

いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、堅固な事業及び財務基盤を確立させること。

②収益構造の変換と事業領域の拡大を同時に実現する。

不動産賃貸事業の拡大により、フロー収益重視からストック収益重視への収益構造の転換を図ると同時に、事業の多様化及び事業展開地域の拡大を実現させること。

2. 基本方針 「転換&飛躍」

「転換」

- ・長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
- ・フロー重視の経営からストック重視の経営へと転換

「飛躍」

- ・中部電力グループシナジーの発展
- ・売上高1,100億円、営業利益160億円の達成（中期経営計画最終年度）

3. 経営戦略

- ①持続的かつ安定収益構造への転換
- ②事業の多様化、エリア戦略による既存コア事業の安定成長
- ③事業の多様化、エリア戦略による新規事業のコア化
- ④新領域の挑戦
- ⑤日本エスコングループシナジー強化
- ⑥5大都市を中心とした拠点拡大
- ⑦中部電力グループシナジー強化
- ⑧ESGの推進

4. 業績計画

(単位：百万円)

	2020年12月期	2021年12月期		2022年12月期	2023年12月期
	(実績)	第2四半期 (実績)	通期 (計画)	(計画)	(計画)
売上高	77,308	24,980	80,000	98,000	110,000
営業利益	12,202	2,561	10,800	14,000	16,000

5. 経営目標

	2020年12月期 (実績)	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)	2023年12月期 (計画)
賃貸利益割合(注)1	14.2%	23.0%	24.0%	26.0%
ROE (自己資本利益率)	21.2%	12.0%	13.0%	13.0%
ROIC (投下資本利益率) (注)2	6.6%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	29.0%	26.0%	23.0%
長期収益不動産割合(注)3	9.5%	12.0%	14.0%	18.0%
純資産額	386億円	610億円	660億円	720億円

(注)1 賃貸利益割合：賃貸セグメント利益／セグメント利益合計（調整額除く）

2 ROIC（投下資本利益率）：税引後営業利益／（株主資本＋有利子負債）

3 長期収益不動産割合：固定資産計上の賃貸収益不動産／純資産

6. 投資計画

(単位：百万円)

	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)	2023年12月期 (計画)	3ヶ年累計 (計画)
収益不動産への投資額	30,000	40,000	60,000	130,000
その他開発への投資額	25,000	30,000	35,000	90,000
グロス投資額	55,000	70,000	95,000	220,000

②中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

中部電力との2018年8月の資本業務提携以降、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、2019年3月の名古屋支店開設後、中部圏において既に9案件の新規事業用地を取得しております。

また、中電不動産株式会社との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市におけるマンション・商業開発事業についても着手しております。

2021年5月には、中部電力及び株式会社スプレッド（以下「スプレッド」といいます。）と3社間において、完全人工光型植物工場の建設、運営を行う「合同会社TSUNAGU Community Farm」（以下「新会社」といいます。）の設立に関する出資者間協定を締結しております。本協定に基づき、3社は2021年7月を目途に新会社を設立し、2024年1月の生産開始を目指すべく、2021年10月より静岡県袋井市の事業用地（2021年3月当社取得済み。）において、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」の建設を開始する予定です。中部電力が持つ資本金力やエネルギーマネジメントの知見と当社の開発のノウハウを合わせることで、脱炭素化に向けた取組みやコストの低減を図り、より安価な工場野菜の生産に寄与するとともに、栽培や物流についての実績を持つスプレッドと協業し、効率的かつ安定的に「安心・安全」なレタスの生産に取り組んでまいります。

さらに2021年6月には、愛知県及び名古屋市が主催する「第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集」において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが契約候補事業者に決定しています。当該事業においては、多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐくみ、次世代型のまちづくりを目指してまいります。当社は、このまちづくりにおいて複合商業施設開発を手掛ける予定です。

中部電力の連結子会社となったことにより、今後も引き続き中部電力グループとの連携を強化し、大型まちづくりや「新しいコミュニティの形」の実現を中部圏だけではなく全国に拡大し積極的に取り組んでまいります。

③北海道ボールパーク構想における事業の進捗

2020年1月に、北海道北広島市において2023年の新設及び開業を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場となる「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールド HOKKAIDO）」に係るネーミングライツ（命名権）について、株式会社北海道日本ハムファイターズ及び株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテイメントと球場ネーミングライツ契約を締結しました。

新球場周辺は、北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積約36.7ha、以下「Fビレッジ」といいます。）として新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっております。当社は今後このエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地にホテル等の様々な不動産開発を手掛け、日本初のボールパーク開発に参画してまいります。

2021年6月には、新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールド HOKKAIDO）」を核とするFビレッジの一面に位置する分譲事業に係る事業用地を取得しております。

また、北海道北広島市におけるJR北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」のパートナー協定を北広島市と2021年3月30日に締結しております。JR北広島駅は、JR札幌駅と新千歳空港駅の間に位置し、電車で空港から約20分、札幌から約16分と交通利便性の高い場所に位置しており、ボールパークへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まっております。このような立地特性と、当社のこれまでの駅前での分譲マンション・商業施設開発等の開発ノウハウを活かし、ボールパークエリアにおける開発に加え、その玄関口となる北広島駅周辺の開発も行うことで、地域に密着し北広島市全体に賑わいを創出できるまちづくりを推進してまいります。

引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、北海道地域の皆様に喜ばれるよう、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

④私募リート組成に向けた取組み

連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントを資産運用会社とする不動産私募投資法人（私募リート）を2021年度に組成及び運用開始することを企図し、2020年に東京都東大和市、神奈川県藤沢市及び東京都稲城市における賃貸マンションを運用する私募ファンドを、日神不動産株式会社と協働連携して組成しております。また、2021年1月には、神奈川県伊勢原市における4案件目を、2021年4月には川崎市川崎区、2021年6月には東京都豊島区、東京都日野市、神奈川県海老名市における8案件目を組成しております。

⑤納骨堂の永代使用権販売及び運営管理事業の開始

2020年10月に、高齢化による多死社会での墓地不足や、少子化による小家族での墓を守る人がいなくなる現状、特に都心部でのお墓を手に入れることが相当困難な状況等、現代社会の課題解決を図るべく、東京都港区において都市型の納骨堂の運営管理事業会社「株式会社了聞」を取得し、2021年3月から納骨堂の永代使用権の販売を開始しております。

⑥ E S G 活動の取組み状況

当社における重要な経営戦略として「E S G 推進による社会課題への対応」を掲げております。

1. 環境（E）

・エコアクション21認証

2020年5月に、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である「エコアクション21」の認証を取得しました。「エコアクション21」はCO2排出量削減等の「環境経営」に積極的、効果的に取り組むための環境マネジメントシステムであり、その活動は「PDCAサイクル」に基づき、継続的に取り組むことを目指します。エコアクション21への取組みを通じて、環境に配慮した経営を継続していくことにより、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

・Green Building

2020年7月に、エスコンジャパンリート投資法人が保有する商業施設「tonarie大和高田」及び「tonarie梅・美木多」に続き、2021年2月には「tonarie南千里」並びに「tonarie清和台」、2021年7月には商業施設「あすみが丘ブランニューモール」についても株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）より、DBJ Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度）を取得し、現在5物件の取得となります。

・CASBEE不動産評価認証「Sランク」

2020年7月には、当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE（※1）評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。

※1 Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

・ZEHビルダー

2020年11月には、連結子会社である株式会社エスコンホーム及び株式会社エスコンクラフトにおいて、ZEH（※2）ビルダー認証登録をしております。

※2 ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

・環境人づくり企業大賞「優秀賞」受賞

2021年3月には、環境省と環境人材育成コンソーシアム（EcoLeaD）が主催する「環境人づくり企業大賞2020（環境人材育成に関する先進企業等表彰）」において、「優秀賞」を受賞しております。この賞は持続可能な社会に向けた取組みが不可欠となっている情勢を踏まえ、環境に配慮した経営やそのための人材育成を行う日本国内企業の取組みを奨励し、環境・経済・社会の総合的向上に寄与する企業が増えることを目的に2014年度環境省事業において創設されました。

・完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」の建設を開始する予定です。中部電力、スプレッドと協業し、効率的かつ安定的に「安心・安全」なレタスの生産に取り組んでまいります。3社は、植物工場事業を通じて、食や農業分野の課題を解決するとともに、クリーンエネルギーの積極的な利用や栽培過程におけるCO2の有効活用等、脱炭素化に向けた取組みを進めていくことで、持続可能で暮らしやすい社会の実現とSDGsの達成に貢献してまいります。

2. 社会（S）

・医療への貢献

病気や事故で苦しんでいる多くの方々のために、iPS細胞による治療を早期にかつ安価で提供実現する活動を支援するため、京都大学「iPS細胞研究基金」に2020年以来寄付を行っております。

また、がん治療薬として期待されているガンワクチンの治験支援として大阪大学大学院医学系研究科に2019年以来寄付を行っております。

・スポーツ振興への貢献

2021年4月には、プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブ株式会社（以下「琉球FC」といいます。）に出資し、これを通じて沖縄での事業機会創出の橋頭堡とするとともに、琉球FCの沖縄に密着した地域活性化活動を支援することにより、スポーツ振興を通して地域社会に貢献してまいります。

3. ガバナンス（G）

・取締役指名及び報酬に関する任意の委員会設置

2020年1月に取締役の指名、報酬等にかかる取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することを目的として、「指名・報酬諮問委員会」を設置しました。

・後継者育成

後継者候補制度いわゆるサクセッションプランへの取組みも開始し、2021年1月には、新たに雇用型の執行役員7名が選任されております。

・取締役会の多様性

取締役会の多様性を確保するため、2021年3月26日開催の第26回定時株主総会において新たに独立役員2名が選任され、独立役員は4名となりました。従前の公認会計士・税理士及び弁護士に加え、新たに企業経営経験者、及び証券アナリストかつ女性の独立役員を加え、多様性を備えた構成にいたしました。

また、取締役のスキルマトリックスをコーポレート・ガバナンス報告書で開示しております。

4. その他

2020年3月及び12月に株式会社三井住友銀行が提供する「ESG/SDGs評価融資」による資金調達を行いました。いずれも「良好なESG・SDGsの取組みと情報開示を実施している」とする7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランクを獲得し、プロジェクト2案件で合計65億円を調達しました。

不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価であるGRESBに2018年より毎年参加し、継続的な評価結果の向上を目指しております。その結果2020年11月には、「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、2019年の「2 Stars」からランクを上げ、初めて「3 Stars」の評価となりました。また、「マネジメント・コンポーネント」及び「ディベロップメント・コンポーネント」の双方において優れていると高評価を受け、「Green Star（※3）」を2年連続で取得しました。

※3 「ディベロップメント・ベンチマーク」における「Green Star」とは、「マネジメント・コンポーネント」及び「ディベロップメント・コンポーネント」の2軸で絶対評価の上、双方とも得点率が50%以上の参加者へ与えられます。

⑦セグメント別の事業展開

中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売が進捗しております。

分譲事業においては「レ・ジェイド茨木東中条（大阪府茨木市、総戸数40戸）」、「レ・ジェイド浦和（さいたま市浦和区、総戸数44戸）」、「レ・ジェイド掛川駅前（静岡県掛川市、総戸数83戸）」「レ・ジェイド岐阜金公園（岐阜県岐阜市、総戸数38戸）」、「レ・ジェイド京都堀川（京都市下京区、総戸数60戸）」等の新規分譲案件の販売を開始しており、「レ・ジェイド長居公園通（大阪市住吉区、総戸数108戸）」及び「レ・ジェイド平野（大阪市平野区、総戸数58戸）」は契約完売しております。

また、九州エリア及び北海道エリアにおいて初の新規分譲事業用地（福岡市南区・札幌市東区）や商業施設「シュロアモール長嶺（熊本市東区）」を取得しております。

また、物流施設用地「ちばりサーチパーク（千葉市若葉区）」を取得し、物流開発の積極的展開を図っております。

不動産賃貸事業においては、新たに地域密着型ショッピングセンター「tonarie四日市（三重県四日市市）」や商業施設「フジグランナタリー（広島県廿日市市）」を取得、茨城県つくば駅前の再開発事業「tonarieつくばスクエア（茨城県つくば市）」の一角に「tonarie CREO」を開業する等、当社が保有する商業施設における安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の経営成績は、売上高24,980百万円（前年同四半期比54.6%減）、営業利益2,561百万円（同75.8%減）、経常利益1,934百万円（同80.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,388百万円（同80.1%減）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間における当初計画について、以下の主要要因により修正を行っております。

①不動産販売事業

- ・マンション・戸建ての引き渡し時期の下期へのずれ約30億円が減収の主要因であり、契約ベースでは計画通りに進捗

②不動産賃貸事業

- ・緊急事態宣言の延長等コロナ禍における商業施設のテナントリーシング遅延による賃貸収入減
- ・商業施設の集客効果改善のための修繕等の先行投資による減益

③不動産企画仲介コンサル事業

- ・株式会社了聞における納骨堂販売事業の販売遅延により売上高6億円減収
- ・納骨堂販売事業における販売促進のためのCM等広告宣伝費用の先行支出による減益

上記主要要因により、当初計画に対して売上高4,420百万円の減収、営業利益1,339百万円の減益となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行いました。売上高21,256百万円（前年同四半期比59.3%減）、セグメント利益3,824百万円（同67.8%減）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高3,427百万円（前年同四半期比34.9%増）、セグメント利益1,504百万円（同47.3%増）となりました。

③不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組みましたが、納骨堂販売事業の販売遅延、広告宣伝費用の先行支出により、売上高296百万円（前年同四半期比95.9%増）、セグメント損失309百万円（前年同四半期は85百万円のセグメント利益）となりました。

(3) 財政状態に関する説明

①財政状態

当第2四半期連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比34,164百万円増加し、183,587百万円となりました。これは主に現金及び預金が13,471百万円、有形固定資産が2,046百万円、たな卸資産が14,732百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比14,967百万円増加し、125,762百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が12,830百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比19,196百万円増加し、57,824百万円となりました。これは配当金の支払2,645百万円がありましたが、親会社株主に帰属する四半期純利益1,388百万円を計上したこと、第三者割当増資により資本金が10,235百万円、資本準備金が10,235百万円増加したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は31.6%（前連結会計年度末は25.8%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、期首残高に比べて13,422百万円増加し、37,220百万円（前年同四半期末は24,499百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金は15,119百万円の減少（前年同四半期は9,275百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,933百万円、たな卸資産の増加額14,918百万円及び法人税等の支払額1,383百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金は2,008百万円の減少（前年同四半期は3,815百万円の減少）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出2,290百万円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）

財務活動による資金は30,549百万円の増加（前年同四半期は3,374百万円の減少）となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入13,044百万円、株式の発行による収入20,361百万円、配当金の支払額2,643百万円によるものであります。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第2四半期連結累計期間における当初計画について、(2) 経営成績に関する説明に記載のとおり、修正を行っておりますが、修正の要因のほとんどは下期へのずれ及び下期以降の収益の向上につながる先行投資であるため、下期で挽回可能であるとの考えから2021年12月期通期連結業績予想及び配当予想（1株当たり配当額38円）は、現在公表の計画に変更ございません。

下期における重点戦略は下記のとおりとなります。

①不動産販売事業

上期に積み上がっている契約を着実に引き渡しへ繋げていくとともに、各物件の特徴や良さを丁寧に伝え、お客様のニーズをくみ取ったサービスを提供し販売促進してまいります。

なお、現在の販売進捗は、契約数844戸（2021年6月28日時点）となり、期初計画1,062戸（2021年12月期通期計画）に対して79%となります。

②不動産賃貸事業

緊急事態宣言の解除とともにワクチン接種も加速しており、商業施設の付加価値向上、リーシングの強化を行ってまいります。

③不動産企画仲介コンサル事業

納骨堂CM等の広告宣伝効果が出てきており、緊急事態宣言の解除による来場者の今後増加等により販売を加速させていきます。

また、2021年7月9日公表「エスコンジャパンリート投資法人への販売用不動産の譲渡に関するお知らせ」のとおり、同日付でエスコンジャパンリート投資法人に、当社が保有する下記販売用不動産を譲渡する売買契約を締結しました。譲渡予定日は同年8月3日を予定しております。

なお、当該販売用不動産の譲渡による業績予想に与える影響については、2021年12月期通期連結業績予想に織り込み済となります。

譲渡資産の内容

譲渡総額は下記のとおり、11,947百万円となり、譲渡益総額は、2,470百万円を予定しております。

所在地	種類	敷地面積（延床面積）	譲渡価格（百万円）
①熊本県熊本市 （シュロアモール長嶺）	商業施設（土地・建物）	28,546.00㎡ (13,130.23㎡)	4,600
②広島県廿日市市 （フジグランナタリー）	商業施設（土地・建物）	21,083.66㎡ (28,543.96㎡)	3,950
③北海道札幌市	商業施設（土地）	8,154.00㎡	1,300
④大阪府寝屋川市	商業施設（土地）	2,743.65㎡	702
⑤兵庫県尼崎市	商業施設（土地）	1,491.47㎡	565
⑥兵庫県神戸市	商業施設（土地）	2,634.83㎡	530
⑦滋賀県彦根市	商業施設（土地）	2,012.30㎡	300
合計			11,947

譲渡後のエスコンジャパンリート投資法人が保有するポートフォリオの状況は以下のとおりとなります。

種別	資産（百万円）	割合
底地	31,166	44.8%
土地・建物	38,437	55.2%
合計	69,604	100.0%

エスコンジャパンリート投資法人において、2021年7月9日付で上記物件取得及び新投資口発行及び投資口の売出しに関するプレスリリースを公表しております。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,870	37,342
受取手形及び売掛金	927	1,055
販売用不動産	6,262	19,164
仕掛販売用不動産	82,316	84,146
その他	8,739	11,604
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	122,117	153,313
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,359	5,524
減価償却累計額	△889	△1,093
建物及び構築物（純額）	3,470	4,431
土地	11,262	12,327
その他	335	380
減価償却累計額	△191	△216
その他（純額）	143	164
有形固定資産合計	14,876	16,922
無形固定資産		
のれん	339	291
その他	63	58
無形固定資産合計	403	349
投資その他の資産		
その他	12,064	12,941
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	12,026	12,903
固定資産合計	27,306	30,174
繰延資産		
株式交付費	—	99
繰延資産合計	—	99
資産合計	149,423	183,587

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,907	4,304
1年内返済予定の長期借入金	26,093	32,904
1年内償還予定の社債	230	10
未払法人税等	1,460	855
その他	9,121	11,495
流動負債合計	39,813	49,569
固定負債		
長期借入金	69,274	74,116
役員株式給付引当金	135	135
株式給付引当金	46	50
資産除去債務	260	269
その他	1,265	1,620
固定負債合計	70,982	76,193
負債合計	110,795	125,762
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,284	16,519
資本剰余金	2,088	12,326
利益剰余金	31,429	30,172
自己株式	△1,348	△1,340
株主資本合計	38,454	57,677
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	153	368
為替換算調整勘定	△18	21
その他の包括利益累計額合計	134	389
新株予約権	1	1
非支配株主持分	37	△243
純資産合計	38,627	57,824
負債純資産合計	149,423	183,587

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
売上高	54,968	24,980
売上原価	40,141	17,860
売上総利益	14,827	7,119
販売費及び一般管理費	4,231	4,557
営業利益	10,595	2,561
営業外収益		
受取利息	8	7
受取配当金	46	52
違約金収入	22	13
為替差益	—	29
その他	3	7
営業外収益合計	81	110
営業外費用		
支払利息	523	641
持分法による投資損失	61	45
株式交付費償却	—	9
その他	21	41
営業外費用合計	606	738
経常利益	10,070	1,934
特別利益		
固定資産売却益	0	—
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税金等調整前四半期純利益	10,070	1,933
法人税、住民税及び事業税	2,947	746
法人税等調整額	132	79
法人税等合計	3,080	826
四半期純利益	6,990	1,106
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△281
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,990	1,388

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	6,990	1,106
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△184	215
為替換算調整勘定	△13	13
持分法適用会社に対する持分相当額	△17	26
その他の包括利益合計	△215	254
四半期包括利益	6,774	1,361
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,774	1,643
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△281

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	10,070	1,933
減価償却費	192	238
のれん償却額	48	48
長期前払費用償却額	—	18
株式交付費償却	—	9
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	21	—
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	5	3
受取利息及び受取配当金	△54	△60
支払利息	523	641
為替差損益 (△は益)	17	△29
持分法による投資損益 (△は益)	61	45
固定資産売却損益 (△は益)	△0	—
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△20	△127
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,987	△14,918
前払費用の増減額 (△は増加)	374	△697
未払金の増減額 (△は減少)	484	766
未払又は未収消費税等の増減額	588	△311
前受金の増減額 (△は減少)	△1,263	1,811
預り金の増減額 (△は減少)	194	△328
その他の資産の増減額 (△は増加)	△147	△2,267
その他の負債の増減額 (△は減少)	△39	88
小計	13,044	△13,133
利息及び配当金の受取額	47	52
利息の支払額	△571	△656
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,245	△1,383
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,275	△15,119
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△9
定期預金の払戻による収入	1	—
投資有価証券の取得による支出	△1,614	△776
投資有価証券の払戻による収入	5	0
固定資産の取得による支出	△2,283	△2,290
固定資産の売却等による収入	75	107
貸付けによる支出	△530	—
貸付金の回収による収入	500	0
預り保証金の受入による収入	882	1,050
預り保証金の返還による支出	△841	△90
出資金の払込による支出	—	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,815	△2,008
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,070	3,872
短期借入金の返済による支出	△6,400	△2,475
長期借入れによる収入	24,433	24,385
長期借入金の返済による支出	△25,925	△12,738
社債の償還による支出	△20	△220
リース債務の返済による支出	△0	△0
割賦債務の返済による支出	△17	—
株式の発行による収入	—	20,361
自己株式の取得による支出	△233	—
自己株式の処分による収入	207	8
配当金の支払額	△2,487	△2,643
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,374	30,549
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,085	13,422
現金及び現金同等物の期首残高	22,413	23,798
現金及び現金同等物の四半期末残高	24,499	37,220

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2021年4月5日付で、中部電力株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、当第2四半期連結累計期間において資本金が10,235百万円、資本準備金が10,235百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において資本金が16,519百万円、資本剰余金が12,326百万円となっております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書の追加情報に記載した新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況がさらに悪化した場合には、保有する不動産に係るたな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(役員向け株式給付信託)

(1) 取引の概要

- ① 当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び役員執行役員（委任型）（以下「取締役等」といい、断りが無い限り同様とします。）の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役等に対する業績連動型株式報酬の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役等に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、経営成績達成度等に応じて当社の取締役等に当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付するインセンティブ制度であります。なお、当社の取締役等が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

② 取締役に給付する予定の株式の総数

- ・2015年3月20日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度）240百万円
- ・2020年3月26日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・2021年3月26日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円

③ 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度347百万円、851,000株、当第2四半期連結会計期間347百万円、851,000株であります。

（株式給付型E S O P信託）

（1）取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

（2）信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度59百万円、233,000株、当第2四半期連結会計期間57百万円、225,800株であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	52,275	2,541	151	54,968	—	54,968
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	52,275	2,541	151	54,968	—	54,968
セグメント利益	11,880	1,021	85	12,987	△2,391	10,595

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,391百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第2四半期連結累計期間（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	21,256	3,427	296	24,980	—	24,980
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	21,256	3,427	296	24,980	—	24,980
セグメント利益又 はセグメント損失 (△)	3,824	1,504	△309	5,019	△2,457	2,561

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失の調整額△2,457百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益又はセグメント損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

3. その他

契約及び販売の状況

当第2四半期連結会計期間における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当第2四半期連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅等	420	20,988	829	42,456
その他	—	801	—	1,433
計	420	21,790	829	43,890

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第2四半期連結累計期間におけるセグメントごとの主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)		
	物件名	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	445	18,098
	古賀市玄望園	—	1,874
	吹田市青山台3丁目	—	226
	平塚市松風町	—	107
	その他	—	949
	小計	445	21,256
不動産賃貸事業			3,427
不動産企画仲介コンサル事業			296
	合計		24,980

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。