



2022年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年7月26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 2022年7月26日 配当支払開始予定日 —
 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. 2022年12月期第2四半期の連結業績（2022年1月1日～2022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	%
2022年12月期第2四半期	40,876	63.6	5,641	120.2	5,136	165.6	3,296	137.4
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

(注) 包括利益 2022年12月期第2四半期 3,090百万円 (126.9%) 2021年12月期第2四半期 1,361百万円 (△79.9%)

	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
2022年12月期第2四半期	34.52	34.46
2021年12月期第2四半期	17.07	17.02

(注) 「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1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第2四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年12月期第2四半期	275,945	62,059	22.6	651.54
2021年12月期	252,771	62,628	24.8	657.50

(参考) 自己資本 2022年12月期第2四半期 62,226百万円 2021年12月期 62,780百万円

(注) 「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1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第2四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00
2022年12月期	—	0.00	—	—	—
2022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. 2022年12月期の連結業績予想（2022年1月1日～2022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	100,000	26.6	14,000	34.9	12,200	34.1	8,300	39.2	86.92

（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 ー社（社名）、除外 ー社（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 : 有

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

（注）詳細は、添付資料18ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

（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）	2022年12月期 2 Q	98,580,887株	2021年12月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2022年12月期 2 Q	3,074,800株	2021年12月期	3,096,900株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年12月期 2 Q	95,494,503株	2021年12月期 2 Q	81,333,676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（2022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 214,100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（2022年12月期第2四半期連結累計期間 1,073,860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12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	3
(3) 財政状態に関する説明	12
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	12
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	13
(1) 四半期連結貸借対照表	13
(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	15
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	15
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	16
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	17
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	18
(会計方針の変更)	18
(追加情報)	19
(セグメント情報等)	21
(重要な後発事象)	22
3. その他	23
契約及び販売の状況	23

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、前事業年度の有価証券報告書に記載しております「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」から、新たに発生・変更のあった事業等のリスクは次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

なお、以下の見出しに付された項目番号は、前事業年度の有価証券報告書に記載しております「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」の項目番号に対応するものであります。また、「(8) 法令違反によるリスクについて」は、前事業年度の有価証券報告書を提出後に新たに発生したものであります。

(2) 法的規制等について

会社法や金融商品取引法の規制のほか、当社グループが属する不動産業界では、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「不動産特定共同事業法」、「資産の流動化に関する法律」、「信託業法」、「貸金業法」等により法的規制を受けております。

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等に基づく免許を受け不動産販売及び関連事業を行っておりますが、これらの改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、2022年1月に、オンラインファンドの運営及び不動産特定共同事業法型クラウドファンディング事業者へのシステム提供等の事業を手掛けるFUEL株式会社（以下「FUEL」といいます。）を子会社化しており、同社の許認可等については以下のとおりであります。

(FUEL株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
金融商品取引業 (第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2123号	2009年1月26日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消 (金融商品取引法第52条)

(5) 個人情報等の漏洩及び情報システムに関するリスクについて

当社グループは、分譲事業においてマンション及び分譲戸建住宅をご購入・もしくはご検討いただいたお客様、あるいは賃貸マンションに居住されるお客様をはじめ、納骨堂事業において永代使用权をご購入・もしくはご検討いただいたお客様、職業紹介事業において仕事をお探しの方等、多角的に事業を展開するにあたり各事業におけるお客様・取引先等の皆様より個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループは、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を行っております。

また、当社はマンションの販売にあたり販売業者にその販売を一部委託しておりますが、お客様の個人情報が他者に流出することのないよう、これらの販売業者には当社の管理システムを一部使用させその範囲内でお客様情報を扱う等、機密性の維持を図っております。

直近では、国内でのマルウェア（Emotet）（※1）感染の急拡大等、当社グループの情報システムは、サイバー攻撃や不正アクセスをはじめとするサイバーセキュリティ上の脅威にさらされており、システムリスクを最小化すべくセキュリティ環境の見直し、社員教育の徹底・定期的なセキュリティ教育等の対策を実施しております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社グループの信用失墜による売上の減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

※1 マルウェア（malware）とは、悪意のあるソフトウェアを総称する言葉であり、malicious（悪意のある）とsoftware（ソフトウェア）を組み合わせた造語です。Emotetとは、情報の窃取に加え、さまざまな不正ソフトウェアをダウンロードするマルウェアであり、悪意のある者によって、不審メールに添付され、感染の拡大が確認されております。

(7) 気候変動に係るリスクについて

今後気象災害等が増加する社会が想定され、気候変動による事業継続のリスクが高まり当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2022年6月に、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」という気候関連財務情報開示タスクフォース（以下「TCFD」といいます。）提言へ賛同を表明し、気候変動が当事業にもたらす影響について、TCFDの枠組みに基づき情報開示を行っております。

内容の詳細は、下記「(2) 経営成績に関する説明 ⑧TCFD提言への賛同表明及び情報開示」に記載しております。

(8) 法令違反によるリスクについて

当社グループが事業を行う上で関連する法令（会社法、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、金融商品取引法、個人情報保護法、貸金業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、労働基準法、職業安定法等）に対し、当社グループ及び当社役職員が違反することで、関係当局から行政処分等を受ける場合があります。この場合、当社グループの社会的信用の失墜、損害賠償の発生等により、当社グループの財政状態、経営成績及び市場での評価等に影響を及ぼす可能性があります。

(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感染者数が一時急増しましたが、2022年3月以降は落ち着きを見せ、行動制限の緩和等により経済社会活動の正常化が進み、景気回復の動きが進んでおります。

当社グループが属する不動産業界においては、働き方改革や在宅勤務等の新しい暮らし方が住宅需要を押し上げ、金融緩和政策の継続等による下支えの効果も加わり、国内外投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、不動産マーケットは堅調な推移を見せております。

一方先行きについては、ウクライナ情勢悪化による資源価格上昇や円安の進行による物価上昇、米国をはじめ各国で金融政策引締めに転じ、金利の上昇傾向が強まる等景気の下振れが懸念されます。今後の不動産マーケットの動向は不透明であり、不動産事業の展開も慎重に進めていく必要があります。

このような先行きの見通しが非常に難しい事業環境ではありますが、当社は2021年2月に策定した第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」（2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を対象）のもと、「転換&飛躍」を基本方針として、2年目である今期は過去最高益を更新すべく邁進しております。

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、不動産販売事業における分譲マンションの販売が順調に進捗し、売上、利益ともに期初計画を上回る着地となりました。

①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況

第4次中期経営計画2年目の2022年度は、「飛躍」の年として順調に推移しております。

初年度である2021年度は、優良な賃貸収益不動産を多数保有する株式会社ピカソ及び同社グループ会社7社（以下「ピカソ他7社」といいます。）の子会社化等により、当初の計画を上回るペースで投資計画が進捗し、安定した賃貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現しました。これに伴い、中期経営計画の最終年度である2023年12月期の賃貸利益割合等の経営指標の一部を修正しております。修正内容については、下記「5. 経営目標」に詳細を記載しております。

この「転換」の実現により、今期及び次期は過去最高益の更新を実現し、さらなる「飛躍」を目指す計画であります。

第4次中期経営計画の詳細は下記のとおりとなります。

1. 経営戦略基本方針

- ・想定外の経済環境の変化に耐えう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。

- ・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、B S 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

- ・持続的かつ安定収益構造への転換
- ・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
- ・事業の多様化、エリア戦略による新規事業のコア化
- ・新領域の挑戦
- ・日本エスコングループシナジー強化
- ・5大都市を中心とした拠点拡大
- ・中部電力グループシナジー強化
- ・E S G の推進

4. 業績計画

(単位：百万円)

	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)
売上高	79,017	40,876	100,000	110,000
営業利益	10,381	5,641	14,000	16,000

5. 経営目標

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期		
	実績	計画	修正計画 (注) 4	当初計画	当初計画比 増減率
賃貸利益割合 (注) 1	21.2%	26.0%	30.0%	26.0%	4.0%
ROE (自己資本利益率)	11.8%	13.0%	13.0%	13.0%	—
ROIC (投下資本利益率) (注) 2	3.2%	4.0%	4.0%	4.0%	—
自己資本比率	24.8%	23.0%	21.0%	23.0%	△2.0%
長期収益不動産割合 (注) 3	20.6%	21.0%	23.0%	18.0%	5.0%
純資産額	626億円	673億円	720億円	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／総資産

4 第4次中期経営計画初年度に投資計画の前倒し進捗や安定した賃貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現し、2023年12月期の「賃貸利益割合」「自己資本比率」「長期収益不動産割合」の計画を2022年3月25日に修正しております。

6. 投資計画

(単位：百万円)

	2021年12月期	2022年12月期	2023年12月期	3ヶ年累計
	(実績)	(計画)	(計画)	(計画)
収益不動産への投資額	76,799	40,000	60,000	130,000
その他開発への投資額	19,191	30,000	35,000	90,000
グロス投資額	95,990	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

2021年4月に中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の連結子会社となり、より一層中部圏において積極的に事業を展開する等、様々なシナジー効果を発揮しております。

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いて分譲マンション・商業施設開発事業について取り組んでおります。

また、中部電力との共同事業として、2022年2月に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」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当該事業に係る基本協定を締結しました。また、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。）とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立し、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」の建設を行っております。2024年1月の生産開始に向け、中部電力のエネルギー管理に関するノウハウ、当社の不動産開発力、スプレッドの栽培技術を融合し、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。

また、2021年7月に株式会社格付投資情報センターより「A-」（安定的）、株式会社日本格付研究所より「A」（安定的）の格付を取得しており、「JPX日経インデックス400」について2021年度（2021年8月31日～2022年8月30日）の構成銘柄に選定されております。この評価取得等を背景に、金融機関とのコミットメントライン契約の締結、社債の発行登録等、様々な投資機会を機動的・積極的に検討できる体制を整えております。

今後も引き続き当社の不動産開発ノウハウを活かし企業価値を一層向上できる投資を行うとともに、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」の実現に向けて積極的に取り組んでまいります。

③北海道における事業の進捗

北海道北広島市において建設中の北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールドHOKKAIDO）」は、2022年12月に竣工し、2023年3月に予定される開業まで残すところ半年余りとなっております。当社は、新球場を核とした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。）におけるまちづくり構想に参画しているとともに、新球場に係るネーミングライツ契約を締結しております。

2022年2月には、Fビレッジにおけるまちづくり構想の第1弾プロジェクトとして、新規分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」の販売を開始しております。当該物件は、新球場の外野スタンド方面から直線距離約80mと新球場至近かつ北海道の豊かな自然を楽しめる希少立地におけるプロジェクトであり、マンションギャラリーへのご来場は700件を突破し、第1期・第2期とも即日で申込完売し、総戸数118戸に対し108戸の契約が進捗する等、北海道内外から高い注目を浴びております。

さらに、2022年2月には、Fビレッジの南東の一角においてシニアレジデンス開発に着手しております。メディアカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンスとして、2024年春の完成を予定しております。この取組みは、多世代交流の場を創出する持続可能なまちづくりの一環であり、自然に恵まれ、スポーツやアクティビティを存分に楽しんでいただくための住まいを創造し、青少年から高齢者まであらゆる年齢の方々の健康維持及び地域医療に貢献いたします。

また、Fビレッジへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まるJR北広島駅での「駅西口周辺エリア活性化事業」について、当社は事業パートナーとして開発を推進しております。2021年11月に、同事業における開発用地の一部を取得し、北広島駅の目の前の「駅前広場」、商業施設とホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」からなる3つの開発を行います。この用地における開発事業の内、商業施設等は2024年度の完成を目指しており、当該駅前における開発を着実に進めております。

同市以外においても、2022年1月に当社において札幌市内初となる分譲マンション「レ・ジェイド札幌元町（札幌市東区、総戸数39戸）」の販売を開始しているほか、同じく札幌市東区における分譲マンション開発等、北海道での事業が順調に進捗しております。

引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、北広島市、ひいては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不動産開発を通じた地方創生への取組み

2022年2月に、福島県いわき市において、いわき駅並木通り地区市街地再開発組合及び株式会社フージャースコーポレーションとともに住宅・商業・駐車場棟一体の「並木の杜シティ」開発プロジェクトについて着工しました。当該事業は、同駅周辺にさらなる賑わいを創出するべく再開発を行い、住宅棟については「ミッドタワーいわき」の名称で同市最高層の免震構造タワーマンションとして、バリアフリー仕様住戸（55戸）を設ける等多世代居住を見込んだ次世代型分譲マンションを開発する計画です。

2022年3月には、長崎県大村市での「新大村駅前市有地開発事業」において、大和ハウス工業株式会社、株式会社イズミとともに3社で構成する事業者グループの構成員として、大村市と基本協定を締結しました。当該事業は、2022年9月に西九州新幹線「新大村」駅の開業が予定され、大村市のまちづくり方針に沿って住民や市外からの来訪者が交流できる分譲マンションや商業施設等を開発する計画であり、当社は2区画において分譲マンション開発を手掛ける予定です。

茨城県つくば駅前において、商業施設・オフィスからなる「tonarieつくばスクエア」の一角に「tonarie CREO」を段階的にオープンし、テナントリーシング活動等を進めております。また、その隣接地において開発中の分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front（総戸数218戸）」は全戸が契約完売し、引渡しを2022年11月に予定しており、当該駅前における「商×職×住」一体開発が進捗しております。

2022年3月には、株式会社タカラレーベンと、地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（仮称）（大阪府交野市）」の開発に着手しました。建設地は、「星田駅北土地区画整理事業」（施行面積約26.4ha）区域内にあり、周辺では分譲マンション、戸建住宅、事業所等の産業施設の開発が計画され今後の発展が見込まれます。同施設は、当社の商業施設ブランド「tonarie」シリーズ10施設目として、2023年春の開業を予定しております。

2022年6月には、株式会社LANDICホテル&リゾートと、福岡県西端の糸島半島において事業用地を取得し、当社初となるリゾートホテル開発に着手しました。当該事業用地は、自然に囲まれ、海水浴やサーフィン等多彩なアクティビティを楽しめる観光地であり、当該開発を通じて地元自治体や周辺事業者と協力しながら地域の活性化に貢献できるよう取り組んでまいります。

⑤多様な分譲マンション開発の推進と安心な住まいの提供への取組み

単に分譲戸数を拡大することではなく、仕入れた用地が持つ価値を最大限に引き出す商品企画を軸に多様な展開を行っております。

直近では、軽井沢の豊かな自然に囲まれた「オストレジデンス軽井沢（長野県北佐久郡軽井沢町、総戸数33戸）」の開発、神奈川県三浦郡葉山町において2つの事業用地を取得し、「森戸海岸」等豊かな自然環境を最大限活かした分譲マンション開発に取り組む等、リゾート地における付加価値の高い商品企画を推進しております。

また、2021年8月にJR新橋駅至近に位置する事業用地（東京都港区、「リプロ新橋プロジェクト（仮称）」）の中長期的な賃貸・開発事業を視野にした取得、東京都千代田区景観まちづくり重要物件に指定された歴史的建造物「東方学会本館」隣接地における「レ・ジェイド クロス 千代田神保町（東京都千代田区、総戸数50戸）」の開発、東京都港区西麻布に位置する事業用地（「港区西麻布2丁目プロジェクト（仮称）」）における分譲マンション事業（一部普通借地権付）の推進等、東京都心の希少立地において多様な事業に取り組んでおります。

また、当社は住まいという「一生もの」を創り出す企業として、これまでの分譲マンション開発に関する品質向上への妥協なき姿勢を明確化した、品質管理指針「IDEAL COMPASS」を2021年12月に策定しました。さらに2022年5月には、分譲マンションにお住まいいただく方の生活をサポートする長期アフターサービス「Escon Premium After Support」の提供を開始しており、よりお客様が安心・安全、快適と感じていただける住まいを引き続き提供してまいります。

⑥戦略的なM&Aの実施

上記記載のとおり、2021年10月に、不動産賃貸事業等を手掛けるピカソ他7社を子会社化しております。株式会社ピカソは1991年に大阪市において創業し、グループ会社とともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有しております。子会社化により、不動産賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、第4次中期経営計画に掲げる収益構造の「転換」を一気に推進し、今後の当社グループの持続的成長に大きく寄与しております。

また、2022年1月には、当社グループにおけるアセットマネジメント事業の強化・拡大や、将来の不動産金融事業への参画の布石を目的として、オンラインファンドの運営及び不動産特定共同事業法型クラウドファンディング事業者へのシステム提供等の事業を手掛けるFUELを子会社化しております。これを機に、当社グループの人材・機能・体制等の面から、既存ビジネスの質・量を高め領域を広げるとともに、5年10年先の新しい不動産DXビジネス（ST・CF等（※2））に挑戦できる体制を早期に整備してまいります。

引き続き、後継者不在等の課題を抱え事業承継をお考えの会社様等とは前向きに協議していくとともに、マーケットに出てこないM&A案件について今後も積極的に検討を進め、当社グループの事業強化・領域拡大を図ってまいります。

※2 ST（Security Token（セキュリティトークン））とは、ブロックチェーン技術を用いたデジタル証券発行による投資運用です。

CF（Crowd Funding（クラウドファンディング））とは、インターネットを通じて不特定多数の人に資金提供を呼びかけ、趣旨に賛同した人から資金を集める方法です。

⑦新領域への挑戦

第4次中期経営計画に「新規事業のコア化」「新領域の挑戦」を掲げ事業内容の多角化を進めており、2022年1月には、戦略事業本部を新設することで次世代を見据えた取組みを加速しております。

2021年3月より東京都港区において都市型の納骨堂「了聞」の永代使用権の販売を推進し、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事業に取り組んでおります。

また、2021年12月には、日本発の3Dプリンターによる世界最先端の家「Sphere（スフィア）」の開発を目指すセレンディクス株式会社と、「世界最先端の住宅開発に関する基本合意書」を締結し、同社に出資しました。当社はSphere開発実現に向けた研究への協力等を行うとともに、将来的にはSphereの技術を応用し店舗・オフィス・倉庫といった住宅以外の分野での展開も図ってまいります。

さらに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を慎重に見極めながら、海外事業に複数取組んでおります。直近では、2022年3月に、米国のAgya Ventures Fund（GP）LLCが運営し、不動産関連ベンチャー企業に特化した投資を行うファンド「Agya Ventures Fund L.P.」へ出資しております。この出資を通じ、海外の有望な不動産テック（※3）企業の情報収集を強化し、日本未進出の有望な海外不動産企業とのパートナーシップ構築や共同事業への展開を図ることで、当社グループのさらなる事業領域の拡大・イノベーション創出に繋げることを目的としております。

引き続き、次代を見据えた新たな事業分野への取組みに注力し、多面的に不動産ビジネスを展開いたします。

※3 不動産テックとは、テクノロジーを用いて、不動産業界における課題の解決や従来の商慣習を変える取組みです。

⑧TCFD提言への賛同表明及び情報開示

当社は2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境価値を創造することを目指しており、気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉え、経営層及び全社各部署から選抜したESG推進グループメンバーが一体となり、TCFD提言の枠組みに基づく情報開示に向け取り組んでおります。また当社グループは2022年6月にTCFDへの賛同を表明いたしました。

TCFD提言に基づく情報開示（気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）の詳細につきましては、当社ホームページ（<https://www.es-conjapan.co.jp/esg/environment.html>）をご参照ください。

1.5℃及び3℃シナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度及びシナリオを踏まえた戦略の概要は以下のとおりです。

・1.5℃及び3℃シナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度

分類	当社にとってのリスク・機会	財務影響	財務影響の評価結果		
			3℃シナリオ	1.5℃シナリオ	
移行リスク	政策・法規制	鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO2排出等への課税に伴うコストが増加する。	・資材調達費用の増加 ・CO2排出量に関わる費用の増加	小	中
		省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。また、保有物件に対する運用・改修コストが増大する。	・設備投資、改修等のコストの増加	小	大
	市場	ZEH、ZEBに対応していない物件が顧客から選ばれなくなり、空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格が低下する。	・賃料、販売価格の低下による売上の減少	小	中
	評判	保有不動産や販売不動産の脱炭素化が進んでいないことにより、資金調達コストが増加する。自社の脱炭素化の取組みが投資家の期待に応えられないことにより、株価に影響を与える。	・資金調達コストの増加	小	大
物理リスク	急性	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。	・建築費用の増加	大	
		災害が発生しやすい地域に立地している保有物件では、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われうる。	・修繕費用の発生 ・空室率の上昇による売上の減少 ・賠償費用の発生	大	
機会	製品・サービス	CO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。	・物件の競争力向上に伴う売上の増加	小	中
	市場	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。	・複合開発の機会拡大による売上の増加	小	大
		自社の脱炭素への取組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、自社の脱炭素への取組みが投資家に評価され、株価上昇要因になる。	・資金調達コストの低下	小	大
	レジリエンス	気象災害が生じやすい地域では、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができ、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。	・物件の販売機会拡大、テナントの空室率の低下による売上の増加	中	

・シナリオ分析を踏まえた戦略

シナリオの分析、財務影響評価の結果を基に、事業への影響が大きい気候リスク・機会への対応策については、今後検討してまいります。

<対応策例>

- ・再生可能エネルギーの電力利用率の向上を検討。
- ・商業施設へのLED照明等省エネ設備機器設置を促進。
- ・ZEH-M開発の更なる促進推進を検討。
- ・DBJ Green Building認証やCASBEE不動産評価認証の取得による、環境性能評価向上を促進。

⑨ 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。「E S G 推進グループ」及び健康経営をより促進するための「健康文化醸成チーム」が中心となり取組みを推進しております。

直近の主要な取組み内容は以下のとおりです。

1. 環境（E）

・各種認証取得

当社は、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」の認証を取得しているほか、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（※4）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。また、エスコンジヤパンリート投資法人が保有している「tonarie大和高田」「tonarie榎・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘ブランニューモール」の各商業施設について、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証を取得しております。上記6物件は、連結子会社である株式会社エスコンプロパティが運営管理を行っており、グループ全体で施設の価値向上に向けて取組んでおります。

※4 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。

・環境に配慮したZ E H対応住宅の継続的・積極的な開発

2021年11月には、新規分譲マンション「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」について、優れた断熱性能を有し年間の一次エネルギー消費量削減に資する「Z E H（※5）-M O r i e n t e d（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）」の認証を取得しております。2021年度グッドデザイン賞を受賞した「レ・ジェイド大倉山（横浜市港北区、総戸数25戸）」に続き、当社において2物件目のZ E Hマンションとなり、2022年6月に早期契約完売しております。

今後も、総合デベロッパーの開発ノウハウを最大限活かし、お客様に評価され、かつ環境に配慮したZ E Hマンションの開発に積極的に取組みます。

また、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クラフトにおいて、Z E Hビルダー認証登録をしております。

※5 Z E H（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。

・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、中部電力、スプレッドと協業し、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」の開発を進めております。当社を含む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。

・「おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞」受賞

2022年1月に、分譲マンション「レ・ジェイド千里青山台（大阪府吹田市、総戸数152戸）」について、環境にやさしい建築物の普及促進及び大阪府民の意識啓発を図ることを目的として、建築物の環境配慮の模範となる建築主や設計者を表彰する「令和3年度おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞」（主催：大阪府・大阪市）を当社において初めて受賞しました。

2. 社会（S）

・「企業版ふるさと納税」を活用した北海道北広島市への支援

北海道北広島市のまちづくりのさらなる発展に寄与するとともに、交通、観光、スポーツ及び教育等様々な分野に波及することにより、同市のさらなる発展の一助になればとの思いから、2022年3月に「企業版ふるさと納税」を活用し、同市に3億円を寄付しました。同年7月には、当該寄付に対し同市より感謝状を拝受しており、当該資金は将来にわたって活力あるまちを維持していくために活用されます。

- ・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、癌治療薬として期待されている癌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年以来寄付を行い、2022年5月には癌免疫療法の研究を目的に、同研究科が取り組んでいる「癌免疫学」寄付講座の設置にかかる費用について寄付いたしました。

- ・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、取締役の選任及び報酬につき公平性・透明性を確保しております。

- ・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、2022年1月には計8名を雇用型執行役員として選任しております。

- ・取締役会の多様性

取締役会の多様性を確保するため、取締役の半数となる4名（内女性1名）を独立役員として選定しております。また、公認会計士・税理士・弁護士や、企業経営経験者、証券アナリスト等、多様性を備えた構成にしております。

4. その他

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。2021年10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、「2 Stars」の評価（対象期間：2020年1月1日～2020年12月31日）を取得し、また3年連続で「Green Star（※6）」を取得しております。

※6 「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。

⑩株式会社エスコンアセットマネジメントに対する行政処分について

当社の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（以下「EAM」といいます。）は、2022年1月中旬より証券取引等監視委員会による検査を受けた結果、同委員会から内閣総理大臣及び金融庁長官に対して行政処分を行うよう勧告がなされ、2022年7月15日に金融庁より行政処分を受けております。

EAMにおいては、法令等遵守態勢及び内部管理態勢の強化を最優先重要課題と受け止め、役員構成を含む組織変更、人員の増強、物件取得基準、物件取得業務マニュアルの制定等を既に実施しており、今後更に具体的実施策を策定し着実に実行してまいります。

当社は、EAMの親会社であり、EAMを資産運用受託者とするエスコンジャパンリート投資法人のメインスポンサーとして、今回の事態を重く受け止めるとともに、指摘を受けた内容の本質、真因を踏まえ、EAMのみならずグループ全社での法令遵守態勢の強化に努めてまいります。

⑩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・ジェイド札幌元町（札幌市東区、総戸数39戸）」「レ・ジェイド北海道ボールパーク（北海道北広島市、総戸数118戸）」「レ・ジェイド四天王寺夕陽丘（大阪市天王寺区、総戸数52戸）」「レジラス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」「レ・ジェイド高槻南松原 Bright（大阪府高槻市、総戸数81戸）」「レ・ジェイド松戸 Station Front（千葉県松戸市、総戸数44戸）」「レ・ジェイド伏見桃山（京都市伏見区、総戸数73戸）」「レ・ジェイド クロス 千代田神保町（東京都千代田区、総戸数50戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド上本町（大阪市天王寺区、総戸数56戸）」「レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町（兵庫県西宮市、総戸数94戸）」「レ・ジェイド天王寺勝山（大阪市天王寺区、総戸数39戸）」「レ・ジェイド千里古江台（大阪府吹田市、総戸数71戸）」「レ・ジェイド須磨妙法寺駅前（神戸市須磨区、総戸数40戸）」「レ・ジェイド ビオ 幕張本郷（千葉市花見川区、総戸数70戸）」「レ・ジェイド高槻西真上（大阪府高槻市、総戸数43戸）」「ミラキタシティ姫路（兵庫県姫路市、総戸数143戸）」「レ・ジェイド千里青山台（大阪府吹田市、総戸数152戸）」の9物件は完売、「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」は契約完売する等、期初計画よりも引渡戸数は増加し順調に販売が進捗しております。

また、北海道での分譲マンション事業の進捗や、九州での当社第一弾分譲マンション「レジラス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」の開発推進、熊本市中央区に位置する事業用地（「熊本市中央区南坪井町プロジェクト（仮称）」）の取得をはじめ、着実に事業エリアの拡大を進めております。

不動産賃貸事業においては、前述のピカソ他7社の子会社化により、賃貸事業の強化による安定収益確保を実現しました。

その他では、2021年11月に開業した「tonarie南千里アネックス」における「無印良品」が、期間限定仮設店舗から2022年4月に関西最大級の売り場面積を誇る店舗となったほか、前述の地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（仮称）」の開発着手や、新たに商業施設「愛西プラザ（愛知県愛西市）」の取得等、商業施設の新規開発・取得及び保有する商業施設の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、納骨堂の永代使用権の販売を開始する等、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40,876百万円（前年同四半期比63.6%増）、営業利益5,641百万円（同120.2%増）、経常利益5,136百万円（同165.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益3,296百万円（同137.4%増）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った結果、売上高35,056百万円（前年同四半期比64.9%増）、セグメント利益6,570百万円（同71.8%増）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5,515百万円（前年同四半期比60.9%増）、セグメント利益2,132百万円（同41.7%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んだ結果、売上高304百万円（前年同四半期比2.8%増）、セグメント利益19百万円（前年同四半期は309百万円のセグメント損失）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23,174百万円増加し、275,945百万円となりました。これは主に現金及び預金が1,158百万円、有形固定資産が1,090百万円、棚卸資産が21,761百万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23,743百万円増加し、213,886百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が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569百万円減少し、62,059百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益3,296百万円を計上したものの、配当金の支払3,669百万円があったことによるものであります。この結果、自己資本比率は22.6%（前連結会計年度末は24.8%）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1,117百万円増加し、34,677百万円（前年同四半期末は37,220百万円）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16,204百万円の減少（前年同四半期は15,119百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益5,135百万円、棚卸資産の増加額20,995百万円及び法人税等の支払額1,219百万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）

投資活動による資金は1,556百万円の減少（前年同四半期は2,008百万円の減少）となりました。これは主に、固定資産の取得による支出1,818百万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）

財務活動による資金は18,866百万円の増加（前年同四半期は30,549百万円の増加）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22,526百万円、配当金の支払額3,666百万円等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

連結業績予想については、2022年1月27日に公表いたしました予想に変更はありません。

なお、当第2四半期連結累計期間の経営成績は、不動産販売事業における分譲マンションの販売が順調に進捗し、売上、利益ともに期初計画を上回る着地となりました。

2022年12月期第2四半期 業績の概況

	2022年12月期第2四半期			
	実績	期初計画	計画比増減	増減率 (%)
売上高 (百万円)	40,876	36,300	4,576	12.6
営業利益 (百万円)	5,641	4,700	941	20.0
経常利益 (百万円)	5,136	3,800	1,336	35.2
親会社株主に帰属 する四半期純利益 (百万円)	3,296	2,600	696	26.8
1株当たり 四半期純利益 (円 銭)	34.52	29.43	5.1	17.3

また、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次中期経営計画のもと事業を推進しております。第4次中期経営計画の最終年度である2023年12月期の経営目標を一部修正しており、計画の内容等詳細は前述のとおりとなります。

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 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	33,667	34,826
受取手形及び売掛金	835	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	882
販売用不動産	7,541	6,283
仕掛販売用不動産	123,419	146,438
その他	11,396	10,322
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	176,859	198,753
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,312	23,682
減価償却累計額	△1,516	△2,099
建物及び構築物 (純額)	21,795	21,582
土地	30,840	32,157
その他	387	395
減価償却累計額	△244	△266
その他 (純額)	142	129
有形固定資産合計	52,778	53,869
無形固定資産		
のれん	8,217	7,957
その他	57	86
無形固定資産合計	8,275	8,043
投資その他の資産		
その他	14,814	15,253
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	14,776	15,215
固定資産合計	75,830	77,128
繰延資産		
株式交付費	81	63
繰延資産合計	81	63
資産合計	252,771	275,945

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,589	4,340
1年内返済予定の長期借入金	82,912	88,892
未払法人税等	1,653	1,787
その他	14,368	15,379
流動負債合計	102,523	110,400
固定負債		
長期借入金	76,533	92,328
役員株式給付引当金	135	167
株式給付引当金	57	54
資産除去債務	270	271
その他	10,622	10,664
固定負債合計	87,619	103,486
負債合計	190,143	213,886
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,396	12,399
利益剰余金	34,745	34,372
自己株式	△1,216	△1,209
株主資本合計	62,445	62,082
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	371	138
為替換算調整勘定	△36	5
その他の包括利益累計額合計	334	143
新株予約権	0	0
非支配株主持分	△152	△168
純資産合計	62,628	62,059
負債純資産合計	252,771	275,945

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
売上高	24,980	40,876
売上原価	17,860	29,979
売上総利益	7,119	10,896
販売費及び一般管理費	4,557	5,255
営業利益	2,561	5,641
営業外収益		
受取利息	7	0
受取配当金	52	68
違約金収入	13	27
為替差益	29	348
その他	7	7
営業外収益合計	110	452
営業外費用		
支払利息	641	925
株式交付費償却	9	18
持分法による投資損失	45	11
その他	41	2
営業外費用合計	738	957
経常利益	1,934	5,136
特別利益		
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	1,933	5,135
法人税、住民税及び事業税	746	1,665
法人税等調整額	79	188
法人税等合計	826	1,854
四半期純利益	1,106	3,281
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△281	△15
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,388	3,296

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	1,106	3,281
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	215	△233
為替換算調整勘定	13	△17
持分法適用会社に対する持分相当額	26	59
その他の包括利益合計	254	△191
四半期包括利益	1,361	3,090
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,643	3,105
非支配株主に係る四半期包括利益	△281	△15

(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 2021年1月1日 至 2021年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年1月1日 至 2022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	1,933	5,135
減価償却費	238	629
のれん償却額	48	262
長期前払費用償却額	18	16
株式交付費償却	9	18
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	31
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	3	△2
受取利息及び受取配当金	△60	△69
支払利息	641	925
為替差損益 (△は益)	△29	△348
持分法による投資損益 (△は益)	45	11
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額 (△は増加)	△127	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	△46
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△14,918	△20,995
前払費用の増減額 (△は増加)	△697	△44
未払金の増減額 (△は減少)	766	752
未払又は未収消費税等の増減額	△311	476
前受金の増減額 (△は減少)	1,811	△67
預り金の増減額 (△は減少)	△328	△611
その他の資産の増減額 (△は増加)	△2,267	△95
その他の負債の増減額 (△は減少)	88	△121
小計	△13,133	△14,144
利息及び配当金の受取額	52	69
利息の支払額	△656	△910
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,383	△1,219
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,119	△16,204
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	△1
投資有価証券の取得による支出	△776	△368
投資有価証券の払戻による収入	0	2
固定資産の取得による支出	△2,290	△1,818
固定資産の売却等による収入	107	△30
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	316
貸付けによる支出	—	△0
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の返還による支出	△90	△423
預り保証金の受入による収入	1,050	767
出資金の払込による支出	△0	—
出資金の回収による収入	—	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,008	△1,556
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	3,872	2,666
短期借入金の返済による支出	△2,475	△1,803
長期借入れによる収入	24,385	40,186
長期借入金の返済による支出	△12,738	△18,523
社債の償還による支出	△220	—
リース債務の返済による支出	△0	△0
株式の発行による収入	20,361	—
自己株式の処分による収入	8	6
配当金の支払額	△2,643	△3,666
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,549	18,866
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	12
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,422	1,117
現金及び現金同等物の期首残高	23,798	33,559
現金及び現金同等物の四半期末残高	37,220	34,677

(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)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。この結果、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金残高に与える影響はありません。また、当該会計基準の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 2020年3月31日）第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

（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棚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 取締役等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。また2022年6月30日開催の取締役会において従業員に対する株式給付型E S O P信託の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、2022年12月期から2028年12月期の7事業年度及び当該期間経過後の7事業年度を新たな期間として、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57百万円、225,700株、当第2四半期連結会計期間54百万円、214,100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 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。

II 当第2四半期連結累計期間（自 2022年1月1日 至 2022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並びに収益の分解情報

(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						
顧客との契約か ら生じる収益	35,056	519	304	35,880	—	35,880
その他の収益 (注) 3	—	4,996	—	4,996	—	4,996
外部顧客への 売上高	35,056	5,515	304	40,876	—	40,876
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	35,056	5,515	304	40,876	—	40,876
セグメント利益	6,570	2,132	19	8,722	△3,081	5,641

(注) 1 セグメント利益の調整額△3,081百万円額は、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。

3 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

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 2022年4月1日 至 2022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	245	11,457	852	49,648
その他	—	10,972	—	18,818
計	245	22,430	852	68,467

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 2022年1月1日 至 2022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	517	24,312
	古賀市玄望園区画6	—	5,479
	千葉リサーチパーク	—	3,001
	鶴間駅前	—	323
	その他	—	1,940
	小計	517	35,056
不動産賃貸事業			5,515
不動産企画仲介コンサル事業			304
	合計		40,876

(注) セグメント間の取引はありません。