

# 半期報告書

(第30期中)

自 2024年4月1日

至 2024年9月30日

株式会社日本エスコン

E03992

# 目 次

頁

表 紙

## 第一部 企業情報

### 第1 企業の概況

- 1 主要な経営指標等の推移 ..... 1
- 2 事業の内容 ..... 1

### 第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク ..... 2
- 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 ..... 2
- 3 経営上の重要な契約等 ..... 7

### 第3 提出会社の状況

#### 1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 ..... 8
- (2) 新株予約権等の状況 ..... 8
- (3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 ..... 8
- (4) 発行済株式総数、資本金等の推移 ..... 8
- (5) 大株主の状況 ..... 9
- (6) 議決権の状況 ..... 10

#### 2 役員の状況 ..... 10

### 第4 経理の状況 ..... 11

#### 1 中間連結財務諸表

- (1) 中間連結貸借対照表 ..... 12
- (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 ..... 14
  - 中間連結損益計算書 ..... 14
  - 中間連結包括利益計算書 ..... 15
- (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 ..... 16

#### 2 その他 ..... 24

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報 ..... 25

[期中レビュー報告書]

[確認書]

## 【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月25日
【中間会計期間】	第30期中（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(6230)9303（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 松澤 光彦
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(6230)9303（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 松澤 光彦
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第29期 中間連結会計期間	第30期 中間連結会計期間	第29期
会計期間	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2024年4月1日 至2024年9月30日	自2023年1月1日 至2024年3月31日
売上高 (百万円)	47,939	31,036	118,861
経常利益 (百万円)	6,317	2,632	16,585
親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益 (百万円)	4,209	1,463	10,050
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	4,253	1,531	9,629
純資産額 (百万円)	64,736	67,562	70,702
総資産額 (百万円)	292,194	441,426	399,696
1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)	44.18	15.32	105.44
潜在株式調整後1株当たり中間 (当 期) 純利益 (円)	44.10	15.29	105.23
自己資本比率 (%)	22.8	15.7	18.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△31,224	△32,924	△68,892
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	39	△10,105	△32,611
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	29,558	36,894	114,585
現金及び現金同等物の中間期末 (期 末) 残高 (百万円)	33,990	42,660	48,712

(注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 1株当たり中間 (当期) 純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数の算定に当たり、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を含めております。

3 第29期は決算期の変更に伴い、2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月決算となっております。

#### 2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ (当社及び当社の関係会社) が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

なお、当中間連結会計期間において、海外における不動産ファンドへの出資に取り組むため、2023年12月22日開催の取締役会において、ESCON USA V LLCを設立することを決議し、2024年7月16日に出資金の払込 (3,477万米ドル) を完了しております。これにより、同社の出資金の総額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当し、特定子会社に該当しております。

また、当中間連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであり、その達成を保証するものではありません。

また、当社グループは決算期変更に伴い、前連結会計年度は15ヶ月の変則決算となっております。このため、前年同中間期との比較は行っておりません。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復が進み、個人消費や雇用環境に持ち直しの動きがみられる等、内需を中心に景気の緩やかな回復基調が続いております。

一方で、物価上昇や為替の変動、金融の引き締め、国外においては、中国経済の減速や中東情勢等の地政学リスクの高まり等、依然として景気の下振れ要因が存在するほか、衆議院解散総選挙や米国大統領選挙等も注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、土地取得価格や原材料高騰による建築費の上昇、人件費の高騰や市中金利等のコスト上昇が懸念され、マーケットに与える影響を注視すべき状況が続いております。

このような先行きが不透明な環境の中、当中間連結会計期間の経営成績は、売上高31,036百万円、営業利益4,316百万円、経常利益2,632百万円、親会社株主に帰属する中間純利益1,463百万円と計画通りの実績となりました。

当社グループは、2030年に向けた長期ビジョンを策定しサステナブルな成長を目指しております。2024年9月には、持続的な成長プロセスや、これまでいかにして価値を創出してきたのかについてまとめた統合報告書を、当社として初めて発行いたしました。財務指標だけでは測れない企業価値向上に向けた取り組みを様々な観点から掲載しております。

「長期ビジョン2030」の重点テーマに基づく、直近の主な取り組みは以下のとおりです。

#### 《事業戦略》

##### ① 深化

##### ア. 主力事業のさらなる成長

・当社がネーミングライツ契約を締結している、北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（北海道北広島市）」は、2023年3月開業し今年が2年目となります。新球場を核とした北海道ボールパークFビレッジ（以下、「Fビレッジ」といいます。）は、2024年6月に来場者の累計が500万人を突破する等、昨年に続き道内・外からの訪問者でエリア全体が活性化しております。当社はFビレッジのまちづくり構想に参画しており、球場から直線距離約80mの立地に分譲した「レ・ジェイド北海道ボールパーク（総戸数118戸）」は好評のうちに完売となりました。また、Fビレッジの南東の一角において、メディカルモールを併設したアクティブシニア向けの賃貸レジデンス「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」が、2024年6月より入居を開始しております。さらに、当社は球場の外野スタンド側から通路を挟んだ対面地に事業用地を取得しており、シンガポールに拠点を置く世界有数の独立系ホスピタリティグループ「バンヤン・グループ」のブランドホテルを誘致し、2027年開業に向けて開発を行っております。

Fビレッジの現在の最寄り駅であるJR北広島駅周辺においても、「駅前広場」「複合交流拠点施設」「立体的広場・公園」「居住交流施設」の開発を推進しております。「複合交流拠点施設」は、商業施設及びホテルからなり、1階から3階を占める商業施設は当社の商業施設ブランド「tonarie北広島」として、2025年3月に開業予定です。さらに、北広島駅及び「tonarie北広島」とペDESTリアンデッキで繋がる場所に開発する「レ・ジェイド北海道北広島（北海道北広島市、総戸数197戸）」について、2024年6月から販売を開始いたしました。

札幌市内においても、「さっぽろ」駅徒歩6分の立地において「レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー（札幌市中央区、総戸数80戸）」の販売準備を進めております。その他ホテルやオフィス用地を取得しており、開発を推進しております。

・神奈川県三浦郡葉山町において2つの用地を取得しております。その一つは「森戸海岸」が眼前に広がる希少性の高い立地において、当社のハイエンドレジデンスブランド「DIAMAS（ディアマス）」の第1号物件である「DIAMAS葉山」を開発しております。同物件は、全戸100㎡を超える広々とした専有部や、海を一望できる屋上テラスを設ける等の企画が評価され、2024年9月に早期契約完売いたしました。

・長崎県大村市の西九州新幹線「新大村」駅周辺において、大和ハウス工業株式会社、株式会社イズミとともに複合施設「SAKURA MIRAI SHIN OMURA（サクラミライ新大村）」の開発を行っております。当社は開発街区のうち2区画において、「レ・ジェイド新大村ステーションフロント（総戸数119戸）」及び「レ・ジェイド新大村パークサイド（同72戸）」の2棟の分譲マンション開発を進めており、2棟ともに外観は水平、垂直方向だけの床や壁で構成するのではなく、樹木が成長していく過程で屈折しながら上へと伸びる様子を彷彿とさせる有機的なデザインとし、周辺の豊かな自然との調和を図る商品企画を行っております。

・愛知県刈谷市において、約3万坪の大型開発用地を2024年9月に取得いたしました。幹線道路に近接し、車の利便性に優れた当該事業用地において、複合商業施設を開発するまちづくりを行う予定です。

・中部電力株式会社（以下、「中部電力」といいます。）の子会社である中電不動産株式会社（以下、「中電不動産」といいます。）との共同事業である「SEVENS VILLA 軽井沢（総戸数7戸）」、及び当社が手掛けた賃貸レジデンス「TOPAZ江坂」が2024年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。グッドデザイン賞の受賞は7年連続となります。「SEVENS VILLA 軽井沢」は、約5,000㎡超の開発敷地に僅か7邸かつ、全戸100㎡超のゆとりある贅沢な住空間を実現しました。「TOPAZ江坂」は、住民同士が触れ合えるよう、人とのつながりを感じられるコミュニケーションの場を共用部に創るほか、屋外階段やバルコニー手摺の形状にこだわり特徴的な外観デザインに仕上げています。

#### イ. 中部電力グループとのシナジー効果発揮

・中電不動産との共同事業として、5プロジェクト目となる「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府吹田市）」の開発を行っております。本プロジェクトは、約2万坪の土地に集合住宅、戸建て住宅、クリニックモール、認可保育園、商業施設及び公園を一体開発し、「多世代共生型新街区」として整備する同社と取り組む初の複合開発事業です。区画全体のうち、商業街区は2023年11月に街びらきました。住居街区では、4つの棟からなる大規模な分譲マンション「レ・ジェイドシティ千里藤白台（総戸数642戸）」を開発しております。うち2棟は、契約進捗率92%（2024年9月末時点）と順調に推移し、残り2棟も今秋から販売開始予定であります。

・中部電力との共同事業としては、2つのプロジェクトが進行中です。2022年に、名古屋競馬場跡地の開発事業において、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計画協定を締結しました。また、中部電力等他1社とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立しました。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」を稼働させております。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」の実現に向けて積極的に取り組んでまいります。

・中部電力より2023年3月に、新たに監査等委員である取締役1名、2024年6月に引き続き取締役1名就任しております。また、中部電力の社員が当社子会社の株式会社エスコアセットマネジメント（以下、「EAM」といいます。）及びFUEL株式会社（以下、「FUEL」といいます。）の取締役に各々1名就任しております。その他、中部電力から合計8名の社員出向受入れや、中電不動産と当社及び当社子会社間においても人事交流を行っております。

#### ウ. 資金調達手法の多様化

・国内外の開発プロジェクトの拡大に伴う事業資金に充当することを目的として、「第1回期限前償還条項付無担保社債（社債間限定同順位特約付）」を2024年7月19日に74億円発行しました。期限前償還条項には、当社が中部電力の連結子会社から外れた場合に償還請求できるCOC（チェンジオブコントロール）条項を付し、投資家様に対して親会社との強固な関係を示すことにより、当初予定額以上の発行額となりました。

・2024年7月31日に、資金用途を医療・福祉・教育等の社会課題の解決に資する事業に限定されたソーシャルローン契約を株式会社北洋銀行と締結しました。本件による資金調達は、Fビレッジにて開発を行ったシニア向け賃貸レジデンス「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」における開発資金に充当しました。

## ② 進化

### ア. 国内エリア拡大

・本社及び支店がある5大都市圏に加え、沖縄においても本格的な事業展開を推進するため、沖縄支店を2024年4月9日に開設いたしました。琉球フットボールクラブ株式会社に出資し、地域活性化活動を支援するとともに、那覇市において、2つの分譲マンション事業用地を既に取得しており、着実に事業を展開してまいります。

### イ. 開発事業・ジャンルの多様化

・福岡市西端の糸島半島において2024年4月にグランドオープンした「seven x seven 糸島（セブン バイセブン糸島）」を開発いたしました。福岡市中心部からバスや車で約1時間弱の距離にあるシーサイドリゾート地「糸島半島・二見ヶ浦地区」に位置し、全47室をプライベートテラス付のオーシャンビューとしました。また、ルーフトップテラスや専用ジャグジー、BBQグリル等の設備、和洋室やペットとの宿泊が可能な部屋等、お客様の多様なニーズにあわせて最大8名までご利用可能な全11タイプあるホテルを開発し、第1四半期に売却いたしました。

・エスコンジャパンリート投資法人（以下、「EJR」といいます。）より「ヨシヅヤYストア西春店」、「TSUTAYA堺南店（底地）」及び「ライフ大仙店（底地）」を2024年6月に取得しております。第5次中期経営計画において、多様なアセットタイプの開発・バリューアップを促進し、収益比率を高めるとともに、ファンドビジネスを含めた投資循環型ビジネスを拡大することを戦略の一つとしております。投資循環型ビジネスは、当社が開発・保有する物件の一部をEJRや子会社であるFUELによる私募ファンドに売却した後に、物件の老朽化や再開発のタイミングで改めて当社が取得し、さらに付加価値を有する商品開発を行うものです。今般取得した3物件は、いずれも賃貸借契約の満了後に、土地の価値を最大化できるよう開発を行ってまいります。

EJRの資産運用会社であるEAMは、2022年7月に金融庁より業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受けましたが、金融庁への対応はすべて完了し、EJRは売買取引を再開いたしました。当社は、EJR及びEAMとスポンサーサポート契約を締結しており、EJRの収益の向上と安定的な成長を支援し、相互成長を目指してまいります。

### ウ. グローバル展開

・海外事業について、2023年11月にハワイ州ホノルルにおけるラグジュアリーコンドミニアム「Alia（アリア）」プロジェクトの販売及びマーケティング事業を開始するため、東京本社内に販売ギャラリーを開設しております。さらに、第2弾として大規模コンドミニアム「Kuilei Place（クイレイ・プレイス）」においても販売及びマーケティング事業に参画いたしました。今後も海外における事業拡大に注力してまいります。

### エ. 新規事業領域への挑戦

・2024年1月に、地方都市の課題を希望に変える街づくり会社、株式会社SHONAIの子会社である株式会社LOCAL RESORTS（以下、「LOCAL RESORTS」といいます。）及び株式会社NEWGREEN（以下、「NEWGREEN」といいます。）とともに、日本全国に『農』をコンセプトとしたホテル「(仮称)SUIDEN RESORT」を展開していくこととなりました。本プロジェクト実施に向けて、LOCAL RESORTSと業務提携契約を締結し、NEWGREENへ2億円を出資しております。

・2024年2月には、VR(仮想現実)・AR(拡張現実)・MR(複合現実)を総称したXRプラットフォーム「STYLY」の運営及びXRコンテンツ制作を行う株式会社STYLYと資本業務提携契約を締結しました。同社と協働することにより、当社グループが保有・運営する商業施設において、XRの活用により施設内の遊休空間に新たな付加価値を提供することや、スタジアム・アリーナのコンサルティングにおいてXR技術を用いた協同事業の展開等を検討してまいります。

### オ. 新しいまちづくり・マネジメント

・スポーツを含むエンターテインメントに特化した不動産開発及び国内スタジアム・アリーナを核としたまちづくりプロジェクトへの事業参画・サポート等を目的に、2023年12月に株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント、株式会社ディー・エヌ・エーとともに新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント」（以下、「ESE」といいます。）を設立しました。ESEは株式会社斎藤佑樹等と不動産開発に係るアドバイザリー契約を締結し、積極的に事業に取り組んでおります。

## 《サステナビリティ経営》

### ① 深化

#### 多様な人材の活用

- ・昨今の物価高の影響や社員のエンゲージメント向上、及び優秀な人材の確保を図るため、2024年5月に平均8.0%のベースアップを実施しました。
- ・全社員を対象にエンゲージメントサーベイ（満足度調査）を2024年5月に実施しております。

### ② 進化

#### ウェルビーイングな社会実現

- ・前述のとおり、JR北広島駅前では、「複合交流拠点施設」として「tonarie北広島」及び「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前」の開発を、2025年3月開業に向けて進めております。開発用地には、着工前まで緑豊かな公園があり、地域の方々に親しまれてきました。その歴史を長く後世に引き継ぐために、開発中のホテルに計画している交流ラウンジ内に設置する家具を、工事によって伐採した公園の木々から製作する「記憶継承家具製作プロジェクト」を立ち上げております。本プロジェクトの家具製作は、北広島市にある北海道白樺高等養護学校における授業の一環として生徒の皆さんが手掛けます。今後もESG活動に積極的に取り組み当社グループの持続的成長を目指してまいります。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

なお、当社グループは、報告セグメントを従来は「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」としておりましたが、当中間連結会計期間より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。

#### 〔住宅分譲事業〕

住宅分譲事業においては、分譲マンションの販売が順調に進捗しております。「レ・ジェイドシティ橋本Ⅲ（相模原市緑区、総戸数80戸）」「レ・ジェイド西宮北口（兵庫県西宮市、総戸数32戸）」「レ・ジェイド北海道北広島（北海道北広島市、総戸数197戸）」「レ・ジェイド熊本日赤通り（熊本市東区、総戸数92戸）」の新規分譲案件の販売を開始しております。販売の進捗としては、当期の竣工物件のうち「レ・ジェイド箕面船場サウスレジデンス（大阪府箕面市、総戸数30戸）」「レ・ジェイド谷町五丁目（大阪市中央区、総戸数42戸）」の全戸引渡し完了しております。

また、2025年3月期の分譲計画戸数1,250戸に対し、2024年9月30日時点での契約済戸数の進捗は、85.5%です。

住宅分譲事業は、分譲マンション及び戸建て販売を行った結果、売上高12,644百万円、セグメント利益1,857百万円となりました。

#### 〔不動産開発事業〕

不動産開発事業においては、当社の展開するブランドである商業施設「tonarie」、物流施設「LOGITRES」、賃貸マンション「TOPAZ」を含む各施設や、オフィス、ホテル等の収益不動産の開発・販売を行っております。

不動産開発事業は、前述の福岡県糸島半島において開発したホテル「seven x seven糸島」や、当社が首都圏において初めて開発し、2023年度グッドデザイン賞を受賞したオフィスビル「ESCON九段北ビル」、栃木県において開発した物流施設「LOGITRES佐野」等の売却を行った結果、売上高9,595百万円、セグメント利益2,662百万円となりました。

#### 〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業においては、2021年に株式会社ピカソ及び優木産業株式会社、2023年に株式会社四条大宮ビルをそれぞれ子会社化したことで、賃貸事業のさらなる強化による安定収益確保を実現しております。2025年3月には北海道北広島市において開発中の「tonarie北広島（北海道北広島市）」も加わる予定である等、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。

不動産賃貸事業は、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事業に注力した結果、売上高7,761百万円、セグメント利益3,501百万円となりました。

#### 〔資産管理事業〕

資産管理事業においては、グループ会社におけるアセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業や、マンション管理事業等を行った結果、売上高804百万円、セグメント利益482百万円となりました。



[その他]

その他事業においては、納骨堂了聞の永代使用権の販売、海外における出資事業を行った結果、売上高230百万円、セグメント利益45百万円となりました。

契約及び販売の実績は次のとおりであります。

(ア) 契約実績

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における住宅分譲事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)			
	期中契約高		期末契約残高		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)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
分譲マンション	532	28,178	785	41,980	550	29,364	1,258	67,054
その他	—	1,321	—	293	—	1,679	—	396
計	532	29,500	785	42,274	550	31,044	1,258	67,450

(イ) 主な販売実績

前中間連結会計期間及び当中間連結会計期間における主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)			当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
住宅分譲事業	分譲マンション	490	31,068	分譲マンション	177	11,165
	その他	—	1,158	その他	—	1,478
	小計	490	32,227	小計	177	12,644
不動産開発事業	岐阜県羽島市物流施設	—	8,380	ESCON九段北ビル	—	3,250
	吹田市藤白台5丁目(老健用地)	—	308	台東区寿4丁目	—	1,930
	その他	—	399	seven x seven糸島	—	1,812
				LOGITRES佐野	—	1,670
				足立区東和5丁目	—	440
				その他	—	493
	小計	—	9,087	小計	—	9,595
不動産賃貸事業			5,556			7,761
資産管理事業			561			804
その他			506			230
	合計		47,939	合計		31,036

(注) 1. セグメント間の取引はありません。

2. 当社グループは、報告セグメントを従来は「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ティング事業」としておりましたが、当中間連結会計期間より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。

財政状態の状況は次のとおりであります。

当中間連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比41,729百万円増加し、441,426百万円となりました。これは主に現金及び預金が5,483百万円減少し、有形固定資産が1,784百万円、棚卸資産が37,629百万円及び投資有価証券（投資その他の資産・その他）が5,355百万円それぞれ増加したことによるものであります。なお、当中間連結会計期間において、保有目的の変更により、有形固定資産（建物及び構築物、土地）の一部1,659百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

負債については、前連結会計年度末比44,869百万円増加し、373,864百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が41,607百万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3,139百万円減少し、67,562百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益1,463百万円を計上したものの、配当金の支払4,648百万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15.7%（前連結会計年度末は18.1%）となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、42,660百万円となりました。当中間連結会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32,924百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益2,631百万円、棚卸資産の増加額36,421百万円及び法人税等の支払額562百万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10,105百万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4,282百万円及び投資有価証券の取得による支出5,642百万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36,894百万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34,207百万円、社債の発行による収入7,357百万円及び配当金の支払額4,646百万円等によるものであります。

## (3) 経営方針・経営戦略等

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

## (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

## (5) 研究開発活動

該当事項はありません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	99,000,000
計	99,000,000

###### ②【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年10月25日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	98,580,887	98,580,887	東京証券取引所 (プライム市場)	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる 株式であり、単元株式 数は100株であります。
計	98,580,887	98,580,887	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024年10月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### ①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年4月1日～ 2024年9月30日	—	98,580,887	—	16,519	—	12,248

## (5) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
中部電力株式会社	名古屋市東区東新町1	49,599,000	51.2
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	4,715,000	4.9
株式会社天満正龍	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	2,857,300	2.9
株式会社正龍コーポレーション	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	京都市西京区	1,287,800	1.3
CGML-LONDON EQUITY (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店)	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	559,700	0.6
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15番1号)	556,565	0.6
明石 啓子	大阪市北区	531,000	0.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2丁目15番1号)	461,686	0.5
計	—	66,278,051	68.4

(注) 1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有する株式のうち、912,000株は当社が導入した役員向け株式給付信託が所有する当社株式であり、539,100株は当社が導入した株式給付型ESOP信託が所有する当社株式であります。なお、当該株式は中間連結財務諸表において自己株式として計上しております。

2 上記のほか、自己株式が1,655,754株あります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,655,700	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 96,825,300	968,253	同上
単元未満株式	普通株式 99,887	—	—
発行済株式総数	98,580,887	—	—
総株主の議決権	—	968,253	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式1,200株(議決権12個)が含まれております。また、役員向け株式給付信託が所有する当社株式912,000株(議決権9,120個)及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式539,100株(議決権5,391個)が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコン	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号	1,655,700	—	1,655,700	1.7
計	—	1,655,700	—	1,655,700	1.7

(注) 上記のほか、前記「発行済株式」に記載の役員向け株式給付信託が所有する当社株式912,000株及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式539,100株を中間連結財務諸表において自己株式として計上しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」といいます。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表について、三優監査法人による期中レビューを受けております。

1 【中間連結財務諸表】

(1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	48,910	43,427
受取手形、売掛金及び契約資産	1,019	993
販売用不動産	3,408	2,228
仕掛販売用不動産	227,887	266,697
その他	14,267	16,869
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	295,492	330,215
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,832	28,074
減価償却累計額	△4,198	△4,864
建物及び構築物（純額）	23,634	23,210
土地	51,311	53,374
その他	494	665
減価償却累計額	△342	△366
その他（純額）	152	298
有形固定資産合計	75,098	76,883
無形固定資産		
のれん	16,109	15,636
その他	61	82
無形固定資産合計	16,170	15,719
投資その他の資産		
その他	14,747	20,380
貸倒引当金	△1,812	△1,812
投資その他の資産合計	12,935	18,567
固定資産合計	104,204	111,170
繰延資産		
社債発行費	—	40
繰延資産合計	—	40
資産合計	399,696	441,426

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※2 51,537	※2 13,226
1年内返済予定の長期借入金	※2 42,699	※2 72,729
未払法人税等	594	1,421
その他	13,749	16,305
流動負債合計	108,580	103,683
固定負債		
社債	—	7,400
長期借入金	※2 199,557	※2 242,045
役員株式給付引当金	227	210
株式給付引当金	116	116
資産除去債務	277	284
その他	20,234	20,123
固定負債合計	220,413	270,180
負債合計	328,994	373,864
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,461	12,479
利益剰余金	44,703	41,517
自己株式	△1,383	△1,423
株主資本合計	72,301	69,093
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	149	131
為替換算調整勘定	52	130
その他の包括利益累計額合計	202	261
新株予約権	0	0
非支配株主持分	△1,801	△1,792
純資産合計	70,702	67,562
負債純資産合計	399,696	441,426



## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
売上高	47,939	31,036
売上原価	35,092	21,101
売上総利益	12,846	9,935
販売費及び一般管理費	※ 6,003	※ 5,619
営業利益	6,842	4,316
営業外収益		
受取利息	1	4
受取配当金	97	63
違約金収入	48	64
為替差益	240	—
その他	9	12
営業外収益合計	398	145
営業外費用		
支払利息	880	1,574
株式交付費償却	18	—
社債発行費償却	—	2
為替差損	—	112
持分法による投資損失	21	127
その他	3	13
営業外費用合計	923	1,829
経常利益	6,317	2,632
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
税金等調整前中間純利益	6,317	2,631
法人税、住民税及び事業税	1,985	1,306
法人税等調整額	113	△147
法人税等合計	2,098	1,159
中間純利益	4,219	1,471
非支配株主に帰属する中間純利益	10	8
親会社株主に帰属する中間純利益	4,209	1,463

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	4,219	1,471
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47	△18
為替換算調整勘定	△30	37
持分法適用会社に対する持分相当額	18	39
その他の包括利益合計	34	59
中間包括利益	4,253	1,531
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	4,243	1,522
非支配株主に係る中間包括利益	10	8

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	6,317	2,631
減価償却費	611	867
のれん償却額	260	472
長期前払費用償却額	10	13
株式交付費償却	18	—
社債発行費償却	—	2
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△1
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	25	△17
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	△11	△0
受取利息及び受取配当金	△99	△68
支払利息	880	1,574
為替差損益 (△は益)	△240	112
持分法による投資損益 (△は益)	21	127
固定資産除却損	0	0
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	61	25
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△28,685	△36,421
前払費用の増減額 (△は増加)	△482	△1,000
未払金の増減額 (△は減少)	△1,286	△884
未払又は未収消費税等の増減額	△388	△169
前受金の増減額 (△は減少)	△570	1,170
預り金の増減額 (△は減少)	△2,453	1,871
その他の資産の増減額 (△は増加)	△1,385	△857
その他の負債の増減額 (△は減少)	15	141
小計	△27,380	△30,408
利息及び配当金の受取額	98	68
利息の支払額	△862	△2,022
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,080	△562
営業活動によるキャッシュ・フロー	△31,224	△32,924
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△0	△602
定期預金の払戻による収入	2	2
投資有価証券の取得による支出	△234	△5,642
投資有価証券の払戻による収入	15	15
固定資産の取得による支出	△147	△4,282
固定資産の売却等による収入	19	43
貸付けによる支出	△64	—
貸付金の回収による収入	1	1
預り保証金の返還による支出	△69	△147
預り保証金の受入による収入	517	504
出資金の回収による収入	1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	39	△10,105
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	4,506	4,744
短期借入金の返済による支出	△2,683	△43,055
長期借入れによる収入	46,815	100,238
長期借入金の返済による支出	△15,413	△27,719
社債の発行による収入	—	7,357
リース債務の返済による支出	△0	△0
自己株式の取得による支出	△0	△74
自己株式の処分による収入	5	51
配当金の支払額	△3,670	△4,646
財務活動によるキャッシュ・フロー	29,558	36,894
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	84
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,614	△6,051
現金及び現金同等物の期首残高	35,604	48,712
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 33,990	※ 42,660

## 【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、ESCON USA V LLCを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当中間連結会計期間の中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(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、非業務執行取締役及び国内非居住者を除きます。)及び役付執行役員(委任型)(国内非居住者を除きます。)(以下「取締役等」といいます。)の報酬と当社の経営成績及び株価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、2021年3月26日開催の定時株主総会、2023年11月29日開催の臨時株主総会及び2024年6月25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、原則として対象期間の最終事業年度の業績確定後とし、当社の取締役等が在任中に当社株式の交付を受ける場合は、交付前に当社と当社の取締役等との間で譲渡制限契約を締結の上、当社の取締役等のいずれの地位をも退任した時までの譲渡制限を付すこととします。

2025年3月期から2027年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後の中期経営計画に対応する事業年度毎を期間として1事業年度当たり150百万円を対象期間で乗じた金額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
- ・ 2023年11月29日開催の臨時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2021年12月期から2024年3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
- ・ 2024年6月25日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2025年3月期から2027年3月期までの3事業年度)450百万円及び当該期間経過後の中期経営計画に対応する事業年度毎を期間として1事業年度当たり150百万円を対象期間で乗じた金額

- 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、当中間連結会計期間419百万円、912,000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2023年10月25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2029年3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339百万円、542,000株、当中間連結会計期間338百万円、539,100株であります。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当中間連結会計期間において、有形固定資産の一部1,659百万円（建物及び構築物388百万円、土地1,271百万円）を仕掛販売用不動産に振替えております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保証債務

次の関連会社について、金融機関からの借入及びリース債務に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
合同会社TSUNAGU Community Farm	4,582百万円	4,471百万円

※2 コミットメントライン契約

当社は、資金調達の安定性を確保しつつ、必要に応じた機動的な資金調達を行うため、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
コミットメントラインの総額	25,500百万円	25,500百万円
借入実行残高	15,761	16,926
差引額	9,739	8,574

(中間連結損益計算書関係)

※ 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
広告宣伝費	1,942百万円	1,048百万円
販売手数料	500	309
給与手当	1,419	1,660
役員株式給付引当金繰入額	25	△14
株式給付引当金繰入額	△5	0

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	34,297百万円	43,427百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△40	△640
顧客からの預り金	△138	△13
株式給付信託預金	△128	△113
現金及び現金同等物	33,990	42,660

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (自2023年1月1日 至2023年6月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	3,673	38.00	2022年12月31日	2023年3月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金32百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金21百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間 (自2024年4月1日 至2024年9月30日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	4,648	48.00	2024年3月31日	2024年6月26日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金40百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金26百万円が含まれております。

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023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					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	計				
売上高									
顧客との契約か ら生じる収益	32,227	9,087	34	560	41,910	327	42,237	—	42,237
その他の収益 (注) 4	—	—	5,521	1	5,522	178	5,701	—	5,701
外部顧客への 売上高	32,227	9,087	5,556	561	47,432	506	47,939	—	47,939
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	32,227	9,087	5,556	561	47,432	506	47,939	—	47,939
セグメント利益	6,862	973	2,006	329	10,172	346	10,519	△3,676	6,842

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外等出資事業、納骨堂事業(了聞)、仲介・コンサルティング事業等であります。

2 セグメント利益の調整額△3,676百万円は、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。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 「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。



Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024年9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					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	計				
売上高									
顧客との契約か ら生じる収益	12,644	9,595	29	803	23,073	230	23,304	—	23,304
その他の収益 (注) 4	—	—	7,731	0	7,732	—	7,732	—	7,732
外部顧客への 売上高	12,644	9,595	7,761	804	30,805	230	31,036	—	31,036
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	12,644	9,595	7,761	804	30,805	230	31,036	—	31,036
セグメント利益	1,857	2,662	3,501	482	8,505	45	8,550	△4,234	4,316

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外等出資事業、納骨堂事業（了聞）、仲介・コンサルティング事業等であります。

2 セグメント利益の調整額△4,234百万円は、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。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 「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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、報告セグメントを従来は「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」としておりましたが、当中間連結会計期間より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、当中間連結会計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」をご参照ください。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	44円18銭	15円32銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	4,209	1,463
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する中 間純利益(百万円)	4,209	1,463
普通株式の期中平均株式数(株)	95,281,979	95,491,999
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	44円10銭	15円29銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	169,902	192,005
(うち新株予約権(株))	(169,902)	(192,005)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり中間純利益の算定に含めなか った潜在株式で、前連結会計年度末から重 要な変動があったものの概要	—	—

(注) 1株当たり中間純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数の算定に当たり、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(前中間連結会計期間1,403,782株、当中間連結会計期間1,410,606株)を含めております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2 【その他】

特記事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年10月25日

株式会社日本エスコン

取締役会 御中

三優監査法人

大阪事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 鳥居 陽

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 西川 賢治

## 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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、株式会社日本エスコン及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

## 中間連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

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

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (注) 1 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。  
2 X B R L データは期中レビューの対象には含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月25日
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 (大阪市中央区伏見町四丁目1番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長伊藤貴俊は、当社の第30期中（自2024年4月1日 至2024年9月30日）の半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。