



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年10月25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 TEL 03 (6230) 9303
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 松澤 光彦 配当支払開始予定日 —
半期報告書提出予定日 2024年10月25日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	31,036	—	4,316	—	2,632	—	1,463	—
2024年3月期中間期	47,939	—	6,842	—	6,317	—	4,209	—

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 1,531百万円 (—%) 2024年3月期中間期 4,253百万円 (—%)

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	15.32	15.29
2024年3月期中間期	44.18	44.10

(注) 2023年11月29日付で決算期（事業年度の末日）を毎年12月31日から3月31日に変更するための定款一部変更を行っており、決算期変更の経過期間となる前期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります。このため、2024年3月期中間期は2023年1月1日から2023年6月30日であり、比較対象期間が異なるため、対前年同中間期増減率については記載しておりません。

(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
2025年3月期中間期	441,426	67,562	15.7	726.43
2024年3月期	399,696	70,702	18.1	759.56

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 69,354百万円 2024年3月期 72,503百万円

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	第4四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年3月期	—	0.00	—	—	48.00	48.00
2025年3月期	—	0.00	—	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	—	—	—	48.00	48.00

(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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3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	118,000	—	18,000	—	15,000	—	10,000	—	104.72

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
 2. 上述のとおり、決算期（事業年度の末日）の変更に伴い、2024年3月期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります。このため、2025年3月期の対前期増減率については記載しておりません。

※ 注記事項

- （1）当中間期における連結範囲の重要な変更 : 有
 新規 1社（社名）ESCON USA 5 LLC、除外 1社（社名）

- （2）中間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

- （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）	2025年3月期中間期	98,580,887株	2024年3月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	3,106,854株	2024年3月期	3,125,950株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年3月期中間期	95,491,999株	2024年3月期中間期	95,281,979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（2025年3月期中間期 役員向け株式給付信託 912,000株、株式給付型E S O P信託 539,100株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数（中間期）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（2025年3月期中間連結会計期間 1,410,606株）を含めております。

- ※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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6ページ「1. 経営成績等の概況（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. 経営成績等の概況	2
(1) 事業等のリスク	2
(2) 当中間期の経営成績の概況	2
(3) 当中間期の財政状態の概況	6
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 中間連結貸借対照表	7
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	9
中間連結損益計算書	9
中間連結包括利益計算書	10
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	11
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(会計方針の変更に関する注記)	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	12
(追加情報)	12
(セグメント情報等の注記)	14
(重要な後発事象)	15
3. その他	16

1. 経営成績等の概況

(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) 当中間期の経営成績の概況

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。

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がっています。

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に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は株式会社斎藤佐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、及び優秀な人財の確保を図るため、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。

（3）当中間期の財政状態の概況

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。

（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、2024年4月24日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(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)
資産の部		
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)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	51,537	13,226
1年内返済予定の長期借入金	42,699	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	199,557	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
純資産の部		
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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
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	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

(4) 中間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。

(会計方針の変更に関する注記)

(「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。

(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。

(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、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。

(セグメント情報等の注記)

【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。

(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住宅分譲事業の契約実績は、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 2024年7月1日 至 2024年9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)
分譲マンション	309	15,963	1,258	67,054
その他	—	730	—	396
計	309	16,694	1,258	67,450

当中間連結会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)
住宅分譲事業	分譲マンション	177	11,165
	その他	—	1,478
	小計	177	12,644
不動産開発事業	ESCON九段北ビル	—	3,250
	台東区寿4丁目	—	1,930
	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	—	9,595
不動産賃貸事業			7,761
資産管理事業			804
その他			230
	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。