



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年10月27日

上場会社名 株式会社エスコン 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 03 (6230) 9303
半期報告書提出予定日 2026年10月27日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2027年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年4月1日～2026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	%
2027年3月期中間期	55,523	57.8	10,578	115.6	6,878	189.0	4,920	164.8
2026年3月期中間期	35,181	13.4	4,905	13.7	2,380	△9.6	1,858	27.0

(注) 包括利益 2027年3月期中間期 6,634百万円 (869.9%) 2026年3月期中間期 684百万円 (△55.3%)

	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
2027年3月期中間期	51.32	—
2026年3月期中間期	19.42	19.40

(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
2027年3月期中間期	526,232	88,250	16.9	925.61
2026年3月期	509,773	86,122	17.0	904.53

(参考) 自己資本 2027年3月期中間期 88,767百万円 2026年3月期 86,734百万円

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
2026年3月期	—	0.00	—	48.00	48.00
2027年3月期	—	0.00	—	—	—
2027年3月期（予想）	—	—	—	53.00	53.00

(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. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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	145,000	5.8	26,500	1.5	20,000	16.3	14,000	14.8

(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

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (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 : 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)	2027年3月期中間期	98,580,887株	2026年3月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2027年3月期中間期	2,678,754株	2026年3月期	2,691,754株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2027年3月期中間期	95,892,105株	2026年3月期中間期	95,695,128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 (2027年3月期中間期 役員向け株式給付信託 907,200株、株式給付型E S O P信託 494,100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 (2027年3月期中間連結会計期間 1,411,328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5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	5
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 中間連結貸借対照表	6
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	8
中間連結損益計算書	8
中間連結包括利益計算書	9
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	10
(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
(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)	15
(重要な後発事象)	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

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、売上高55,523百万円（前年同中間期比57.8%増）、営業利益10,578百万円（同115.6%増）、経常利益6,878百万円（同189.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益4,920百万円（同164.8%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。

〔住宅分譲事業〕

住宅分譲事業は、売上高19,429百万円（前年同中間期比5.5%増）、セグメント利益3,203百万円（同1.0%増）の増収増益となりました。これは主に、当中間連結会計期間における分譲マンション1戸当たりの平均販売単価の上昇等を背景に、売上及び利益がともに増加したことによるものであります。

当社が事業展開するエリアにおける分譲マンションの実需は引き続き堅調に推移しており、通期の引渡し計画戸数に対する契約戸数進捗率は84.7%（2026年9月末時点）となりました。

今期のハイエンドレジデンスについては、「オストガーデン軽井沢」の引渡しを2026年10月に予定しております。

2027年3月期中間連結会計期間 住宅分譲事業実績 (単位：百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前年同中間期比増減率
売上高	18,409	19,429	5.5%
セグメント利益	3,173	3,203	1.0%
セグメント利益率	17.2%	16.5%	△0.7ポイント
粗利率	22.1%	22.9%	0.8ポイント
分譲マンション引渡し総戸数	289戸	253戸	△12.5%

2027年3月期中間連結会計期間の分譲マンション売上高エリア別割合

関東	関西	中部	北海道	合計
0.7%	57.6%	16.0%	25.8%	100.0%

2027年3月期中間連結会計期間の分譲マンション契約実績

当中間連結会計期間末の 契約戸数 (2026年9月末時点)	通期 引渡し戸数計画	進捗率
771戸	910戸	84.7%

2027年3月期中間連結会計期間に取得した主な分譲マンション事業用地

所在地	取得時期
大阪市天王寺区（2物件）	第1四半期
兵庫県芦屋市	
大阪府箕面市	
熊本市東区	
福岡市中央区	
大阪府箕面市	第2四半期
大阪府茨木市	

2027年3月期中に竣工済及び竣工予定の分譲マンション

物件名	戸数	所在地	引渡し時期（注）1	
レ・ジェイド茨木	31戸	大阪府茨木市	2026年6月	第1四半期
レ・ジェイド名古屋丸の内	39戸	名古屋市中区	2026年7月	第2四半期
レ・ジェイド奈良三条通り	77戸	奈良県奈良市	2026年8月	
レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー	80戸	札幌市中央区	2026年9月	
レ・ジェイド西宮ミッドブレイス	49戸	兵庫県西宮市	2026年10月	第3四半期
オストガーデン軽井沢（JV） （注）2	23戸（24戸）	長野県北佐久郡	2026年10月	
レ・ジェイド北海道北広島	197戸	北海道北広島市	2026年11月	
レ・ジェイド箕面船場 THE HOUSE	27戸	大阪府箕面市	2026年12月	
レ・ジェイド篠崎	38戸	東京都江戸川区	2026年12月	第4四半期
レ・ジェイド大阪梅田	145戸	大阪市北区	2027年2月	
セントラルパーク盛南新都心（JV） （注）2	38戸（152戸）	岩手県盛岡市	2027年2月	
レ・ジェイド札幌手稲	56戸	札幌市手稲区	2027年2月	
レ・ジェイド鶴舞	70戸	名古屋市中区	2027年3月	

（注）1 引渡し予定時期のため変更となる可能性があります。

2 他社との共同事業（ジョイントベンチャー）であります。戸数は当社持分戸数、（ ）内は物件総戸数であります。

当社は、一次取得者向けの基幹ブランド「レ・ジェイド」、希少価値を追求した「グラン レ・ジェイド」及びハイエンドレジデンス「DIAMAS（ディアマス）」等のブランドを通じて、幅広い顧客層に向けて住宅分譲事業を展開しております。

〔不動産開発事業〕

不動産開発事業は、売上高24,651百万円（前年同中間期比295.3%増）、セグメント利益8,638百万円（同445.5%増）の増収増益となりました。これは主に、当中間期において、静岡県掛川市の開発案件の売却に加え、当社連結子会社の株式会社エスコンインベストメントパートナーズが組成する私募ファンドへの、商業施設及び複数の商業底地の売却、並びに連結子会社が保有する賃貸物件の売却推進等が、収益に寄与したことによるものであります。

また、当中間連結会計期間において、収益不動産の事業用地を3件取得しております。

2027年3月期中間連結会計期間 不動産開発事業実績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前年同中間期比増減率
売上高	6,236	24,651	295.3%
セグメント利益	1,583	8,638	445.5%
セグメント利益率	25.4%	35.0%	9.6ポイント
粗利率	27.3%	36.7%	9.4ポイント

2027年3月期中間連結会計期間の主な売却実績

前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
・コーナンtonarie大和高田店（商業底地） ・ピカソグループ、芝リアルエステート保有物件（賃貸レジデンス等複数物件）	・静岡県掛川市（その他） ・大阪府堺市（その他） ・大阪府大阪狭山市（商業施設） ・東京都葛飾区（商業施設） ・商業底地（4件） ・ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート保有物件（賃貸レジデンス等計13件）

2027年3月期中間連結会計期間に取得した主な事業用地

アセットタイプ	所在地	取得時期
ホテル	沖縄県那覇市	第1四半期
商業開発	京都市伏見区	
区画整理事業保留地（2件）	大阪府茨木市	第2四半期
商業開発	神戸市兵庫区	

不動産開発事業においては、以下に掲げる多様なアセットタイプの開発を推進し、戦略的な収益不動産の売却を実行しております。

- ・地域密着型商業施設「tonarie」（トナリエ）
- ・賃貸レジデンス「TOPAZ」（トパーズ）
- ・ホテル
- ・物流施設「LOGITRES」（ロジトレス）
- ・オフィスビル
- ・商業底地

等

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業は、保有物件売却の推進による賃貸稼働物件数減少の影響等により、売上高8,404百万円（前年同中間期比5.4%減）、セグメント利益3,607百万円（同14.5%減）となりました。一方で、テナント入替え時及び契約更新時における賃料引き上げやCPI連動型賃料の導入等、インフレ環境に対応した既存物件の収益性向上施策を推進いたしました。

また、2026年10月30日付で予定している「アーク不動産」（現 北浜リアルティ）の株式取得（同社が実施する吸収分割により一部の事業等を承継させた後の全株式を取得）に伴い、関西圏を中心とした収益物件を新たにポートフォリオに組入れる予定であり、第3四半期連結会計期間の11月より収益に寄与する計画であります。

2027年3月期中間連結会計期間 不動産賃貸事業実績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前年同中間期比増減率
売上高	8,881	8,404	△5.4%
セグメント利益	4,221	3,607	△14.5%
セグメント利益率	47.5%	42.9%	△4.6ポイント
粗利率	52.6%	48.2%	△4.3ポイント

不動産賃貸事業においては、安定的な収益構造構築のため、住宅分譲事業及び不動産開発事業と並ぶコア事業として位置づけております。商業施設、賃貸マンション、ホテル等を保有・賃貸し、物件価値の向上を図りながら当該事業を展開しております。

〔資産管理事業〕

資産管理事業は、売上高1,093百万円（前年同中間期比14.8%増）、セグメント利益632百万円（同27.2%増）となりました。前年同中間期と比較して、アセットマネジメント事業における運用資産残高の増加及び私募ファンドによる物件取得関連手数料の計上、プロパティマネジメント事業における利益率の向上、並びにマンション管理事業における管理物件数の増加等により増収増益となりました。

2027年3月期中間連結会計期間 資産管理事業実績 (単位：百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前年同中間期比増減率
売上高	952	1,093	14.8%
セグメント利益	497	632	27.2%
セグメント利益率	52.2%	57.9%	5.7ポイント

資産管理事業においては、上場REITであるエスコンジャパンリート投資法人及び私募ファンドのアセットマネジメント業務、収益物件のプロパティマネジメント業務、並びに分譲マンションの管理業務等を行っております。運用資産（AUM）の拡大を通じたフィービジネスの積み上げを進めるとともに、適切なアセット管理による資産価値の向上を通じてストック収益基盤の拡充を図っております。

〔その他〕

その他事業においては、海外事業における受取配当金等の影響により、売上高1,943百万円（前年同中間期比176.9%増）、セグメント利益211百万円（同42.2%増）となりました。

2027年3月期中間連結会計期間 その他事業実績 (単位：百万円)

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前年同中間期比増減率
売上高	702	1,943	176.9%
セグメント利益	148	211	42.2%
セグメント利益率	21.2%	10.9%	△10.3ポイント
粗利率	25.6%	12.7%	△12.9ポイント

(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16,458百万円増加し、526,232百万円となりました。これは主に現金及び預金が2,876百万円、棚卸資産が16,698百万円それぞれ増加したことによるものです。

負債については、長期・短期の借入金・社債が22,846百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比14,330百万円増加し、437,981百万円となりました。

純資産については、前連結会計年度末比2,128百万円増加し、88,250百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益4,920百万円を計上したものの、配当金の支払4,670百万円があったことによるものです。この結果、自己資本比率は16.9%（前連結会計年度末は17.0%）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、2026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 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,873	65,749
受取手形、売掛金及び契約資産	1,475	1,512
販売用不動産	2,791	5,147
仕掛販売用不動産	280,764	295,106
その他	24,229	21,415
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	372,134	388,931
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	36,630	36,882
減価償却累計額	△7,485	△8,418
建物及び構築物（純額）	29,144	28,463
土地	63,672	60,421
その他	3,129	3,412
減価償却累計額	△438	△581
その他（純額）	2,690	2,830
有形固定資産合計	95,508	91,714
無形固定資産		
のれん	14,357	13,908
その他	106	272
無形固定資産合計	14,464	14,180
投資その他の資産		
その他	29,406	33,088
貸倒引当金	△1,812	△1,812
投資その他の資産合計	27,593	31,275
固定資産合計	137,565	137,170
繰延資産		
社債発行費	73	129
繰延資産合計	73	129
資産合計	509,773	526,232

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	12,002	14,470
1年内返済予定の長期借入金	48,760	70,003
未払法人税等	5,138	3,051
その他の引当金	—	18
その他	25,989	19,227
流動負債合計	91,890	106,772
固定負債		
社債	17,400	32,400
長期借入金	291,606	275,741
役員株式給付引当金	294	294
株式給付引当金	151	164
その他の引当金	—	7
資産除去債務	296	515
その他	22,012	22,085
固定負債合計	331,760	331,209
負債合計	423,651	437,981
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,565	12,563
利益剰余金	58,777	59,027
自己株式	△1,262	△1,258
株主資本合計	86,600	86,852
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	85	1,446
為替換算調整勘定	48	468
その他の包括利益累計額合計	134	1,915
非支配株主持分	△612	△517
純資産合計	86,122	88,250
負債純資産合計	509,773	526,232

(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 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
売上高	35,181	55,523
売上原価	24,072	37,102
売上総利益	11,109	18,421
販売費及び一般管理費	6,203	7,842
営業利益	4,905	10,578
営業外収益		
受取利息	43	83
受取配当金	68	70
違約金収入	154	40
為替差益	42	—
その他	16	10
営業外収益合計	325	204
営業外費用		
支払利息	2,575	3,612
社債発行費償却	6	12
為替差損	—	90
持分法による投資損失	244	177
その他	24	10
営業外費用合計	2,850	3,904
経常利益	2,380	6,878
特別利益		
固定資産売却益	—	0
関係会社株式売却益	191	—
負ののれん発生益	86	265
投資有価証券売却益	24	166
持分変動利益	253	—
特別利益合計	555	432
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	0	6
特別損失合計	0	7
税金等調整前中間純利益	2,936	7,303
法人税、住民税及び事業税	1,273	3,131
法人税等調整額	△99	△639
法人税等合計	1,174	2,492
中間純利益	1,761	4,811
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△97	△109
親会社株主に帰属する中間純利益	1,858	4,920

(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 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
中間純利益	1,761	4,811
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	81	1,361
為替換算調整勘定	△1,020	479
持分法適用会社に対する持分相当額	△138	△16
その他の包括利益合計	△1,077	1,823
中間包括利益	684	6,634
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	876	6,701
非支配株主に係る中間包括利益	△192	△66

(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 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月 30 日)	当中間連結会計期間 (自 2026年 4 月 1 日 至 2026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	2,936	7,303
減価償却費	988	1,106
のれん償却額	448	447
負ののれん発生益	△86	△265
長期前払費用償却額	13	19
社債発行費償却	6	12
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)	△1	—
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	15	12
受取利息及び受取配当金	△111	△154
支払利息	2,575	3,612
為替差損益 (△は益)	△42	90
持分法による投資損益 (△は益)	244	177
固定資産売却損益 (△は益)	—	0
固定資産除却損	0	6
持分変動損益 (△は益)	△253	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△24	△166
関係会社株式売却損益 (△は益)	△191	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△97	133
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△371	△11,051
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,178	△940
未払金の増減額 (△は減少)	△1,916	△2,500
未払又は未収消費税等の増減額	△259	△1,111
前受金の増減額 (△は減少)	3,696	2,446
預り金の増減額 (△は減少)	△2,759	△6,822
その他の資産の増減額 (△は増加)	△404	1,705
その他の負債の増減額 (△は減少)	△120	396
小計	3,105	△5,537
利息及び配当金の受取額	111	152
利息の支払額	△2,292	△3,324
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△6,016	△4,931
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,092	△13,641
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	△783	△5,000
定期預金の払戻による収入	783	600
投資有価証券の取得による支出	△791	△1,879
投資有価証券の売却による収入	52	326
投資有価証券の払戻による収入	911	3
関係会社株式の取得による支出	△876	—
関係会社株式の売却による収入	924	—
固定資産の取得による支出	△502	△956
固定資産の売却等による収入	37	58
貸付けによる支出	—	△62
貸付金の回収による収入	36	14
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△8,837	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	572
預り保証金の返還による支出	△246	△371
預り保証金の受入による収入	217	489
出資金の払込による支出	△147	—
出資金の回収による収入	148	66
資産除去債務の履行による支出	—	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,072	△6,140
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	7,545	6,801
短期借入れ金の返済による支出	△5,945	△4,333
長期借入れによる収入	36,198	43,342
長期借入れ金の返済による支出	△27,946	△38,202

社債の発行による収入	9,946	14,931
非支配株主からの払込みによる収入	13	184
リース債務の返済による支出	△0	△0
自己株式の処分による収入	12	—
配当金の支払額	△4,657	△4,526
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,165	18,195
現金及び現金同等物に係る換算差額	△4	△4
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	996	△1,590
現金及び現金同等物の期首残高	46,050	62,053
現金及び現金同等物の中間期末残高	47,046	60,463

（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。

（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ることとします。

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418百万円、907,200株、当中間連結会計期間418百万円、907,200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330百万円、507,100株、当中間連結会計期間327百万円、494,100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3,653百万円（建物及び構築物402百万円、土地3,251百万円）を仕掛販売用不動産に振替えております。

(取得による企業結合)

当社は、2026年3月19日開催の取締役会において、アーク不動産株式会社が実施する会社分割（吸収分割）を前提として、分割後の株式を取得し連結子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。当該契約の実行日は2026年10月30日を予定しております。なお、アーク不動産株式会社から株式会社北浜リアルティへ商号変更しております。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	アーク不動産株式会社（現 株式会社北浜リアルティ）
事業の内容	不動産の売買、賃貸、仲介、管理等

(2) 企業結合を行う主な理由

当社は、不動産賃貸事業及び資産管理事業からなるストック型ビジネスの収益基盤のさらなる拡充を目的に、関西圏を中心に不動産事業を展開するアーク不動産株式会社（現 株式会社北浜リアルティ）が実施する吸収分割により、一部の事業等を承継させた後の全株式を取得し連結子会社化することといたしました。

当社は「第5次中期経営計画」（2025年3月期～2027年3月期）において、ストック収益比率の向上を経営目標の一つとして掲げ、事業を推進しております。本契約の実行を通じて稼働中の収益物件を積み上げる方針で、当社の収益力強化及び経営基盤の安定化に寄与するものと考えております。

(3) 企業結合日

2026年10月30日（予定）

(4) 企業結合の法的形式
現金を対価とする株式の取得

(5) 結合後企業の名称
株式会社北浜リアルティ

(6) 取得する議決権比率
100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得することによるものです。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	11,000百万円（予定）
取得原価		11,000百万円（予定）

（注）株式譲渡契約に基づく価額調整を行い、株式譲渡実行日までに最終的な譲渡価額を確定します。

3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用等（概算額） 31百万円

4. 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

5. 企業結合日に受け入れる資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

6. 買収資金

本件買収の為の資金は、自己資金及び銀行からの借入金を充当する予定であります。

(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 2025年4月1日 至 2025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	18,409	6,236	—	952	25,597	270	25,867	—	25,867
その他の収益 (注) 4	—	—	8,881	0	8,882	431	9,314	—	9,314
外部顧客への売上高	18,409	6,236	8,881	952	34,479	702	35,181	—	35,181
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	18,409	6,236	8,881	952	34,479	702	35,181	—	35,181
セグメント利益	3,173	1,583	4,221	497	9,475	148	9,624	△4,718	4,905

(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△4,718百万円は、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」に基づく賃貸収入及び「金融商品に関する会計基準」に基づく収益等であります。

2. 報告セグメントごとの資産に関する情報

(子会社の取得による資産の著しい増加)

当中間連結会計期間において、株式会社芝リアルエステートの株式を取得し、新たに連結範囲に含めております。これにより、前連結会計年度の末日に比べ、当中間連結会計期間の報告セグメントの資産の金額は、「不動産賃貸事業」において18,971百万円増加しております。

3. 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

(重要な負ののれん発生益)

当中間連結会計期間において、株式会社芝リアルエステートの株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は86百万円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年4月1日 至 2026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	19,429	16,121	—	1,092	36,643	1,304	37,948	—	37,948
その他の収益 (注) 4	—	8,530	8,404	0	16,935	639	17,575	—	17,575
外部顧客への売上高	19,429	24,651	8,404	1,093	53,579	1,943	55,523	—	55,523
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	19,429	24,651	8,404	1,093	53,579	1,943	55,523	—	55,523
セグメント利益	3,203	8,638	3,607	632	16,082	211	16,293	△5,715	10,578

(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）、サッカークラブ事業、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△5,715百万円は、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、「金融商品に関する会計基準」に基づく収益及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく物件売却収入等であります。

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

（重要な負ののれん発生益）

当中間連結会計期間において、株式会社モンテディオ山形の株式を取得し、連結の範囲に含めたことにより、「その他」の区分において、負ののれん発生益を認識しております。当該事象による負ののれん発生益の計上額は265百万円であります。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。