

FY2022 2Q

2022年2月期（第2四半期） 決算説明資料

東証1部 6093

（株）エスクロー・エージェント・ジャパン

2021年10月8日

INDEX

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. エグゼクティブ・サマリー | 3 |
| 2. 2022年2月期第2四半期 決算概況 | 6 |
| 3. 各事業の概要 | 11 |
| 4. 2022年2月期 業績予想の進捗 | 18 |

Appendix.

会社基礎情報 / 沿革 / 役員紹介 / グループ会社

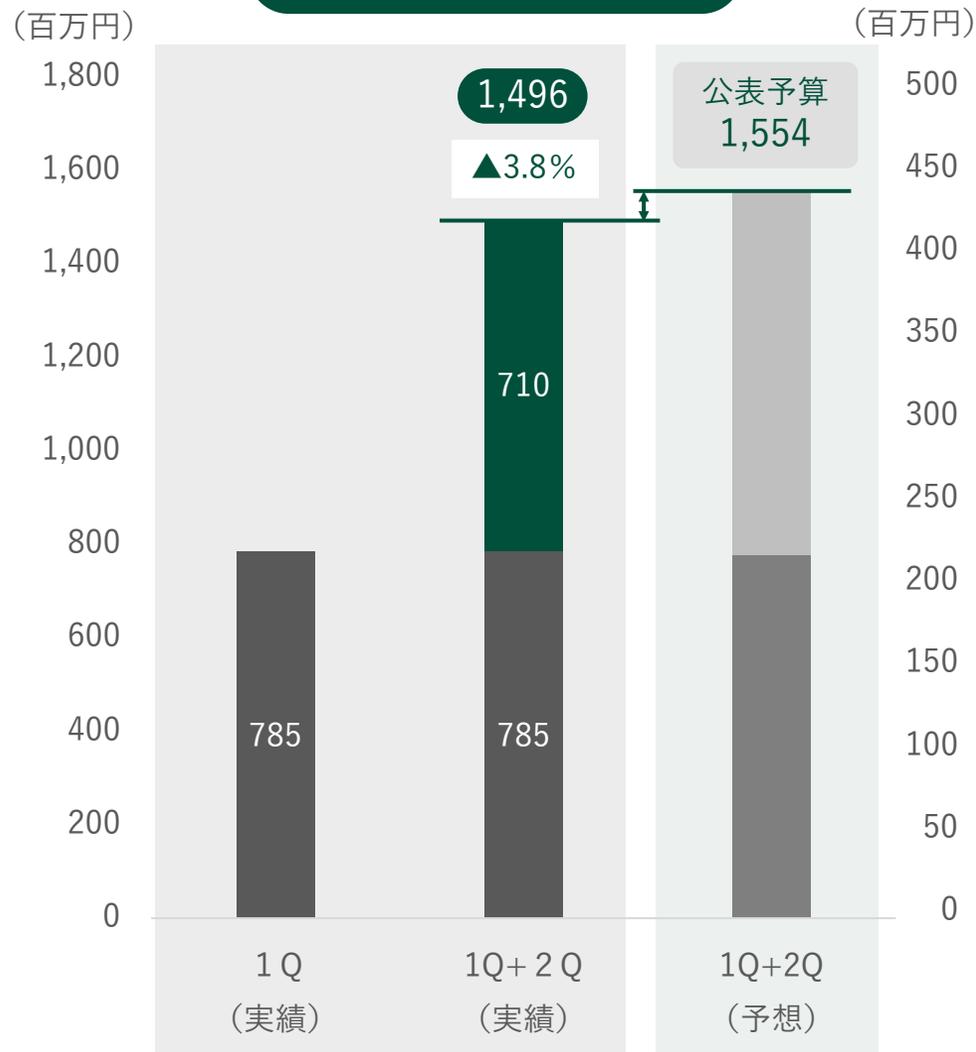
22

Executive Summary

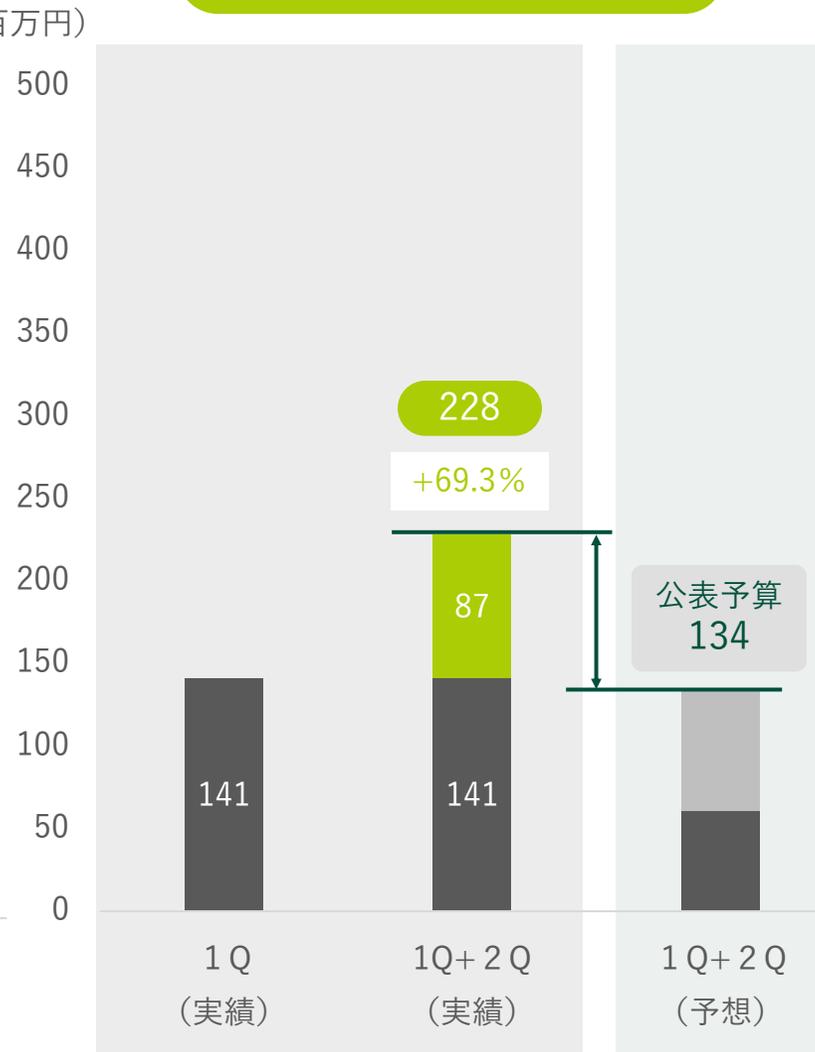
1. エグゼクティブ・サマリー

① 2022年2月期（第2四半期）決算サマリー

FY2022 連結売上高



FY2022 連結営業利益



【2Q連結売上高】

1,496百万円

(予想比▲3.8%)

①不動産オークション案件の成約の後倒しにより進捗率が▲49.6%（3Qには目途）

②システムの移行にともない、旧システムの一部ユーザーが契約終了が影響但し、EAJ Platform System（EPS）およびさいたまオペレーションセンターの稼働により回復

【2Q連結営業利益】

228百万円

(予想比+69.3%)

①EPSのリリースや、さいたまオペレーションセンターの稼働時期の調整によりコスト計上が遅れた

② 2022年2月期（第2四半期）のビジネス進捗

1 業務系システムの刷新

① EAJ Platform System(EPS)を公開

- ・ FISC基準※に準拠した、金融機関と士業専門家の業務効率化システムを刷新
- ・ 従来以上にセキュアな環境下で金融機関と士業専門家の業務効率化を支援

※FISC：財団法人金融情報システムセンター（FISC）により金融機関等の自主基準として策定された金融機関等コンピュータシステムの安全対策基準

2 オペレーションセンターの新拠点開設

① 相続領域に特化した新たなオペレーションセンターを開設

- ・ 相続関連業務における金融機関と士業専門家の効率化支援を目的とした、当社2拠点目となる新たなオペレーションセンターをさいたま市に設置

3 士業専門家向け専担部署の創設

① 社長直下に“専門家支援室”を創設

- ・ 士業専門家支援に特化し、既存サービスの改善・新サービスの開発を加速

② 司法書士の専門性等を可視化するシステムを開発

- ・ 共同研究の成果として、依頼者の“情報の非対称性”を解消するシステム「Agents（エージェント）」をリリース

③ 不動産取引の完全オンライン化を視野に入れた業務提携の実施し、取引関係者となる複数の企業との実証実験を開始

2. 2022年2月期第2四半期 決算概況

2022年2月期第2四半期業績サマリー（連結）

当四半期（2Q）の増減

	2022年2期		増減率
	2Q	1Q	
(百万円)			
売上高	710	785	▲9.6%
営業利益	87	141	▲38.2%
営業利益率（%）	12.2%	17.9%	—
経常利益	88	144	▲39.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	57	94	▲38.9%

- 季節要因により売上が減少
- 営業利益は、利益率の高い不動産オークション案件の後倒しによる影響

前年同上期（1Q+2Q）の増減

	2022年2期		増減率
	上期	2021年2期 上期	
(百万円)			
売上高	1,496	1,579	▲5.3%
営業利益	228	286	▲20.4%
営業利益率（%）	15.3%	18.2%	—
経常利益	232	336	▲30.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	152	221	▲31.2%

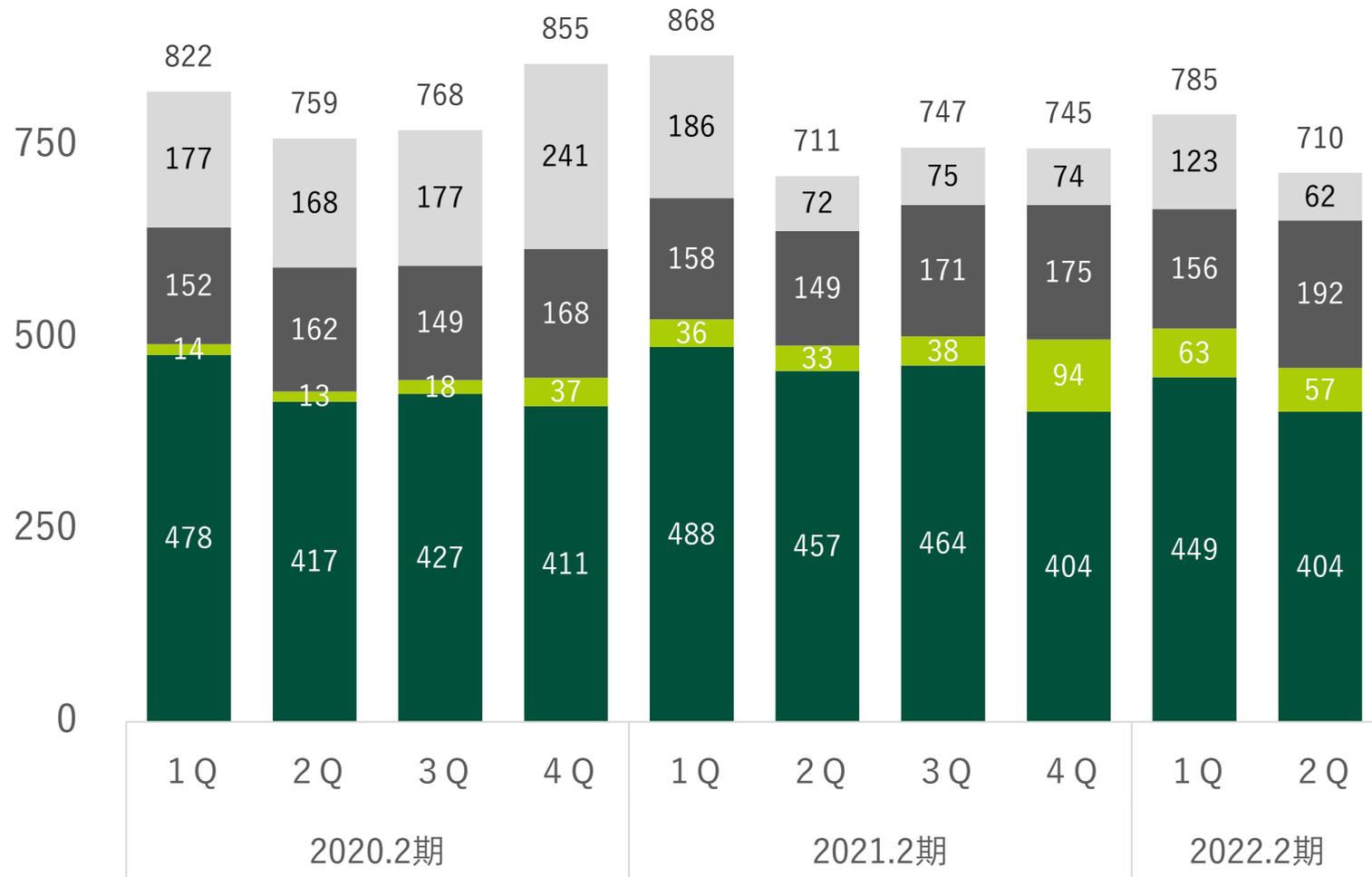
- 不動産オークション成約の遅れにより減収
EPS保守費によりコストが増加
- EPSへの移行に伴い、旧システムの一部ユーザーの契約終了が影響

顧客セグメント別・売上高構成

(百万円)

1,000

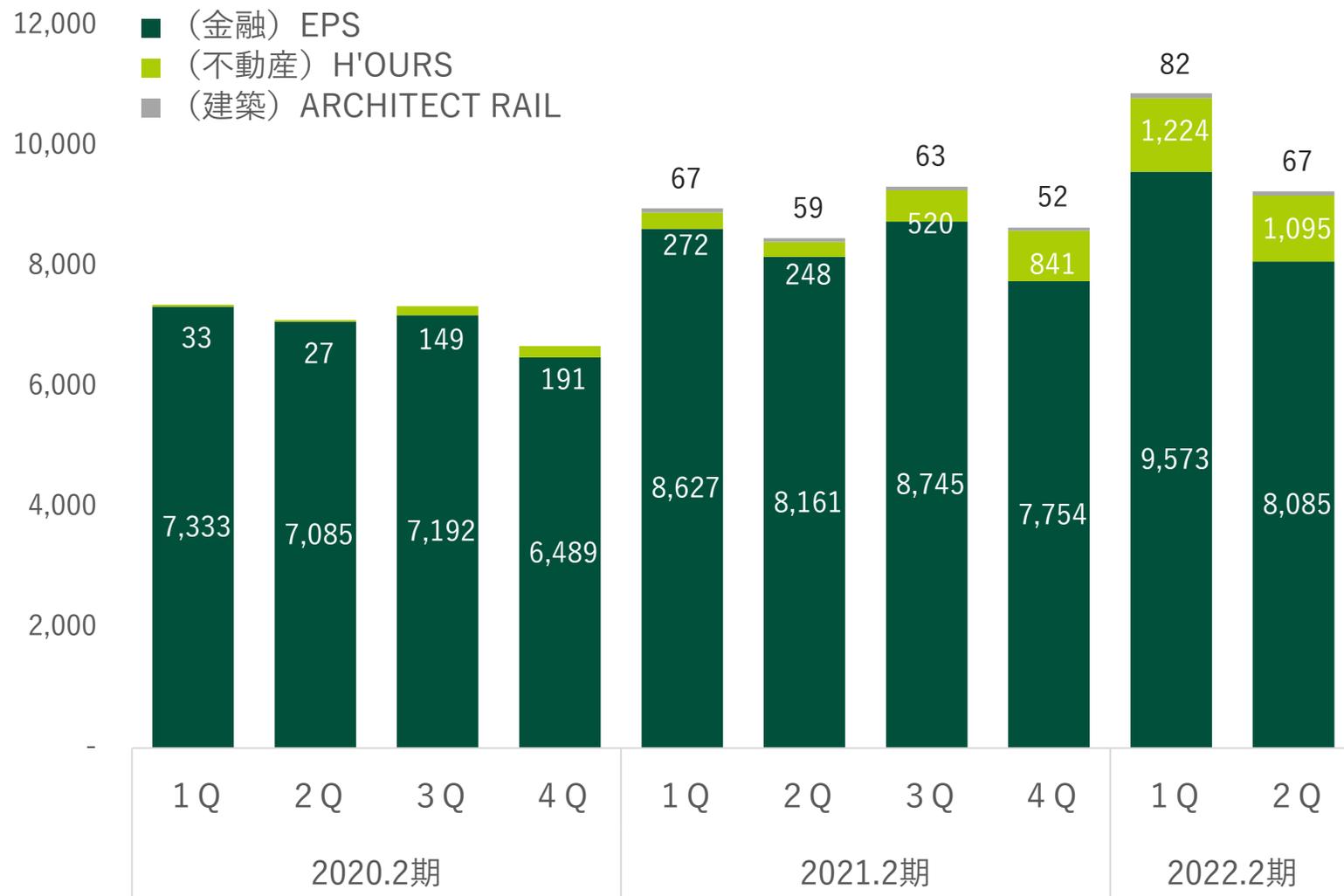
■ 金融
■ 不動産
■ 建築
■ 士業専門家



- コロナ禍においても金融機関向けサービスの件数は堅調。3Q以降、新規顧客の稼働を見込む
- H'OURSの本格稼働により、不動産事業者向けサービスの構成割合が前年同期比で増加傾向
- 建築事業者向けサービスは、コンサルティングと専門サービスをパッケージ化したARCHITECT RAIL（アーキテクトレール）を推進
- 士業専門家向けサービスは、不動産オークションが基軸だが3Qに成約見込み

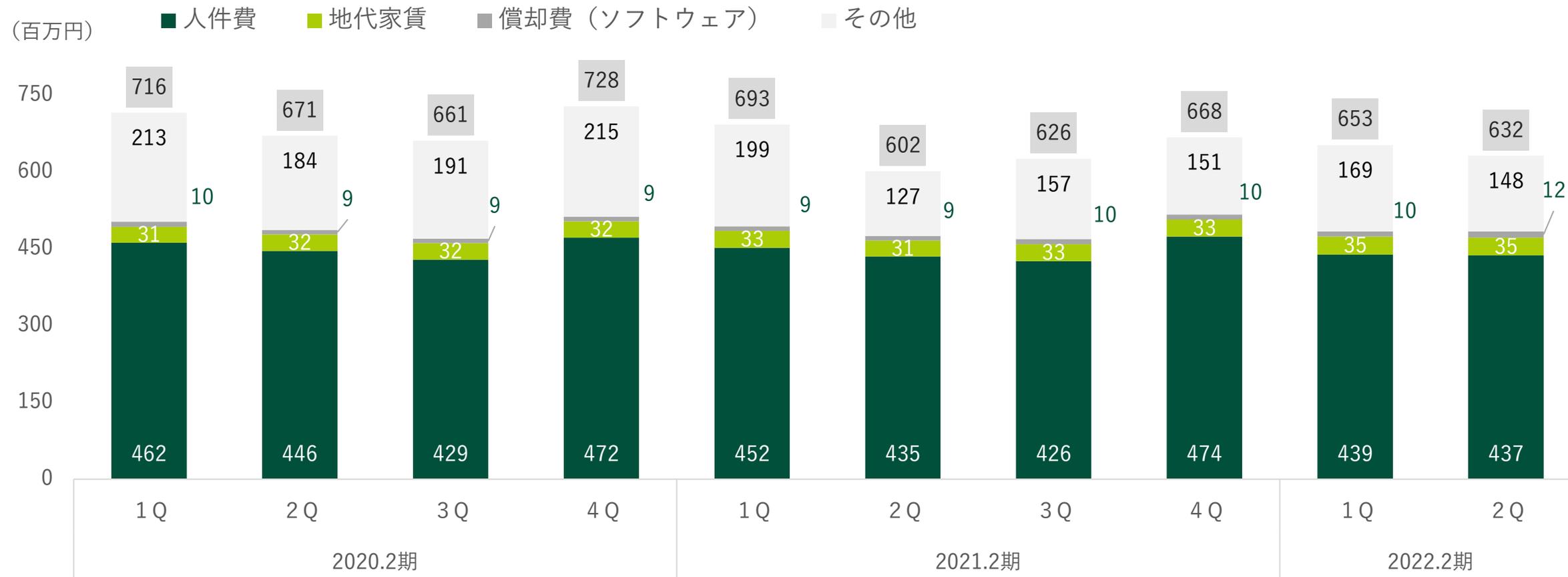
主要プロダクトの利用件数（KPI推移）

(件/戸)



- それぞれの分野へ業務処理の効率化、取引の利便性向上/安全性向上を支援するプロダクトを提供
- 季節要因は1Q偏重だが、サービス普及に伴い各プロダクトの利用件数は増加基調

コスト構造の推移



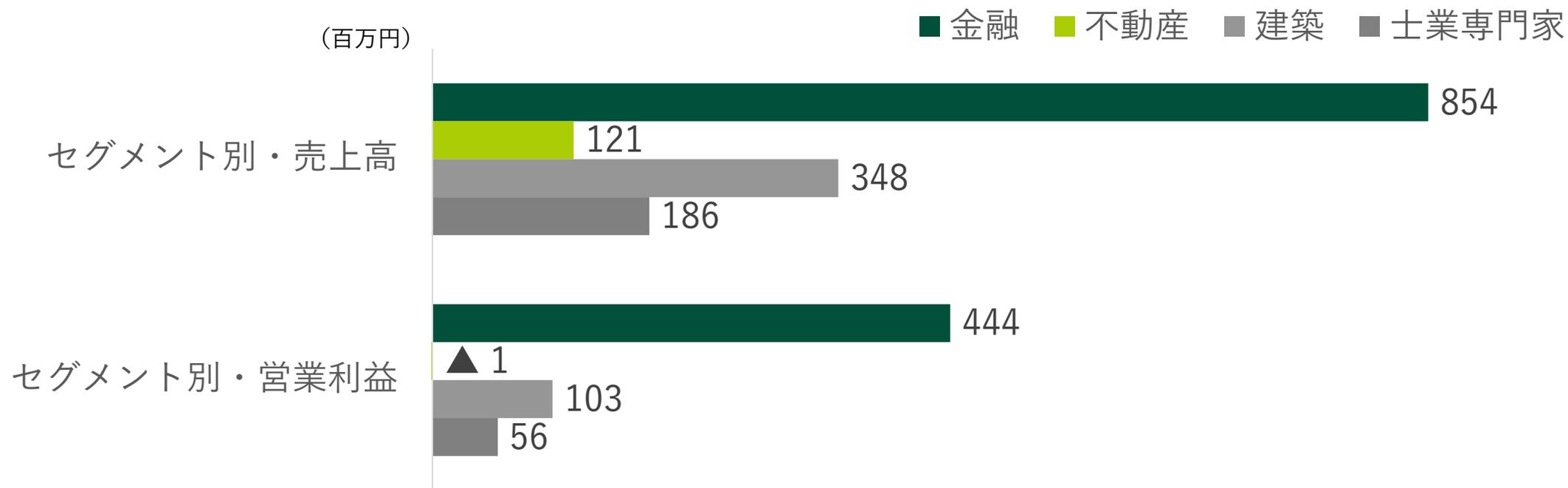
- 徹底的な業務効率化と経費コントロールにより、コスト変動は少ない
- 今後はシステム改修やオペレーションセンター拡充により償却費や地代家賃が増加の見通し

3. Business Summary by Segment

3. 各事業の概要

2022年2月期第2四半期 顧客セグメント別の業績進捗

顧客セグメント別・売上高/営業利益（1Q+2Q）



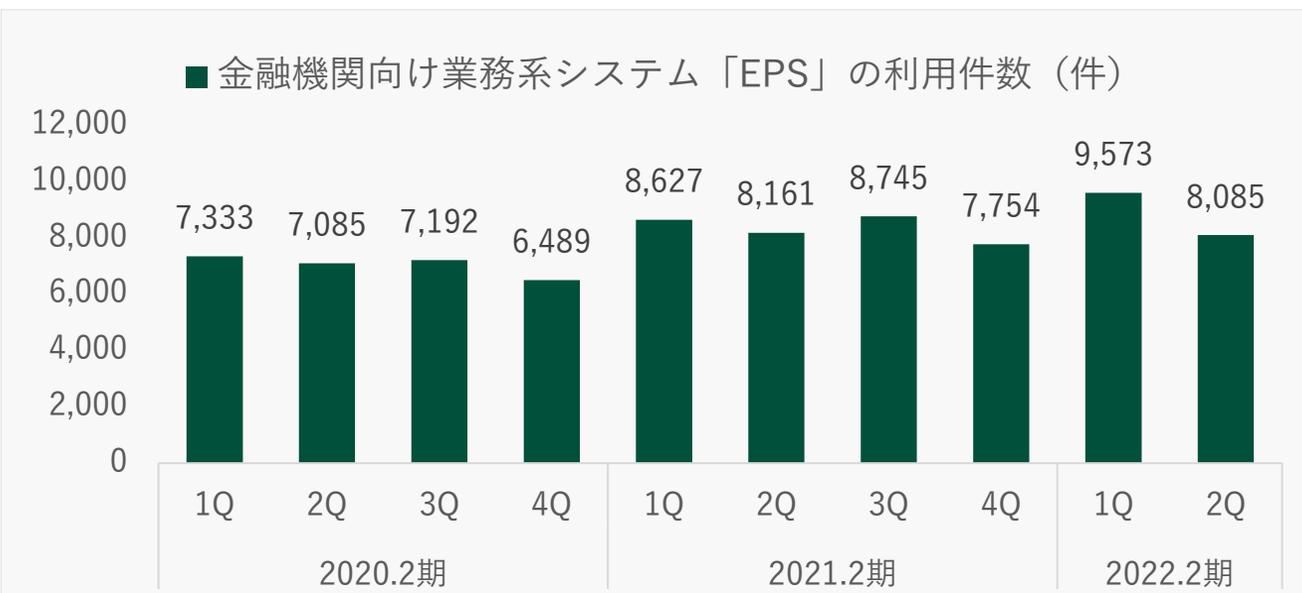
- 顧客セグメント別にみると、売上高は「金融」「不動産」「建築」のウエートが大きく、営業利益については、「金融」「建築」が全体の90%と大部分を占める。今後は、H'OURSとARCHITECT RAILの普及拡大により、「不動産」と「建築」が成長分野として期待。

各事業の概要_金融機関向け

当四半期（2Q）の増減

前年同期（1Q+2Q）の増減

(百万円)	当四半期（2Q）の増減			前年同期（1Q+2Q）の増減		
	22.2期 2Q	22.2期 1Q	増減率	22.2期 上期	21.2期 上期	増減率
売上高	404	449	▲10.2%	854	946	▲9.7%
営業利益	199	245	▲19.0%	444	497	▲10.5%
営業利益率 (%)	49.3%	54.6%	—	52.1%	52.5%	—



EAJ Platform System



業績

コロナ禍においても金融機関向けサービスの件数は堅調。3Q以降、EPSとさいたまオペレーションセンターの稼働により新規顧客の獲得を見込む

市況

住宅ローンの融資件数は、不動産市況を背景に堅調な推移であるが、コロナ影響など先行き不透明

施策

相続領域の強化により第2の事業基盤構築を本格化

各事業の概要_不動産事業者向け

当四半期（2Q）の増減

前年同期（1Q+2Q）の増減

(百万円)	当四半期（2Q）の増減			前年同期（1Q+2Q）の増減		
	22.2期 2Q	22.2期 1Q	増減率	22.2期 上期	21.2期 上期	増減率
売上高	57	63	▲9.6%	121	70	72.5%
営業利益	▲3	1	—	▲1	▲5	—
営業利益率 (%)	—	3.0%	—	—	—	—

H'OURS®



手付金の預かり 業務効率 CS向上
手付金を信託口座に預ける場合。※売買代金等も預かります。

買主様 **現金授受の削減** 売主様

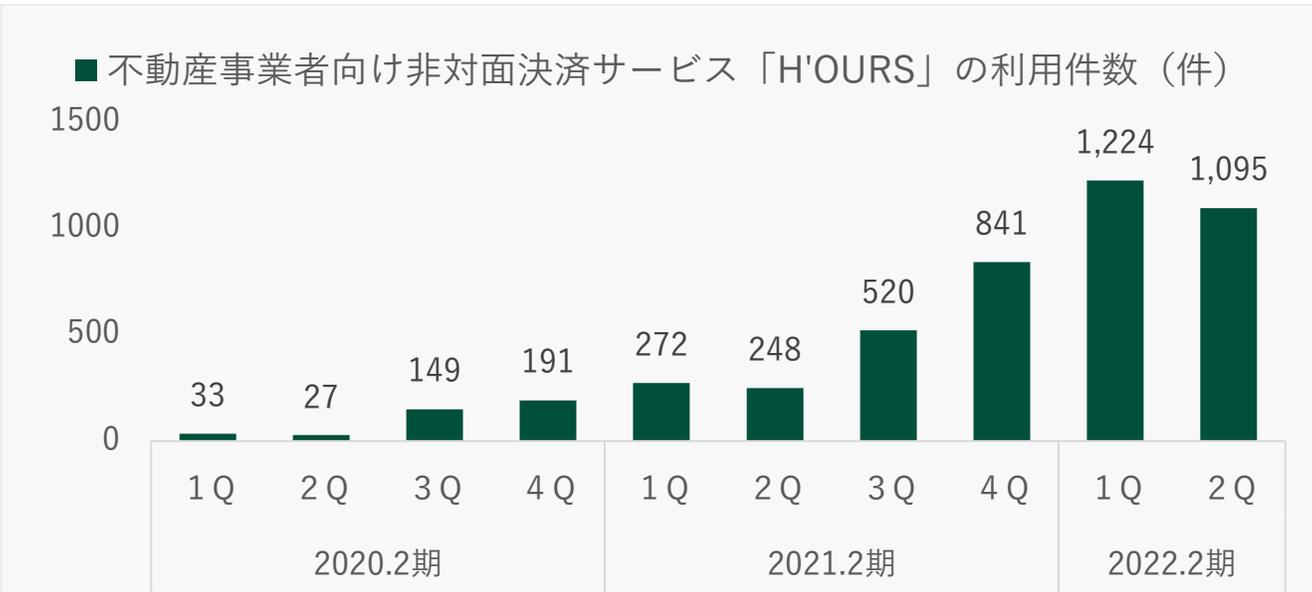
日程調整困難 業務効率 CS向上
売主様・買主様が多忙なため、日程調整が困難な場合。

買主様 **日程調整が不要** 売主様

業績 主要クライアントの安定稼働による実績積上げ

市況 不動産市況は好調
IT重説の解禁など業界DXの機運が高まる

施策 大手への推進を継続
(導入14社、うちトライアル7社)
大量処理を可能とする体制構築のために投資先行



各事業の概要_建築事業者向け

当四半期（2Q）の増減

前年同期（1Q+2Q）の増減

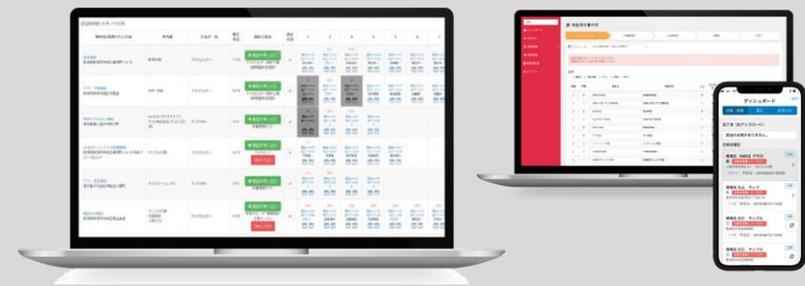
(百万円)	当四半期（2Q）の増減			前年同期（1Q+2Q）の増減		
	22.2期 2Q	22.2期 1Q	増減率	22.2期 上期	21.2期 上期	増減率
売上高	192	156	23.6%	348	307	13.4%
営業利益	68	35	92.5%	103	82	25.1%
営業利益率 (%)	35.3%	22.7%	—	29.7%	26.9%	—

■ 建築事業者向け業務管理サービス「ARCHITECT RAIL」の利用件数（戸）



建築支援からビジネスをトータルコーディネート

ARCHITECT RAIL



業績

建物引渡し後の点検サービスが好調
住宅グリーン化事業の募集開始に伴い申請サポートの依頼件数が増加

市況

ウッドショックによる新築着工戸数の低下懸念
ハウスメーカー/工務店のDXニーズの増加

施策

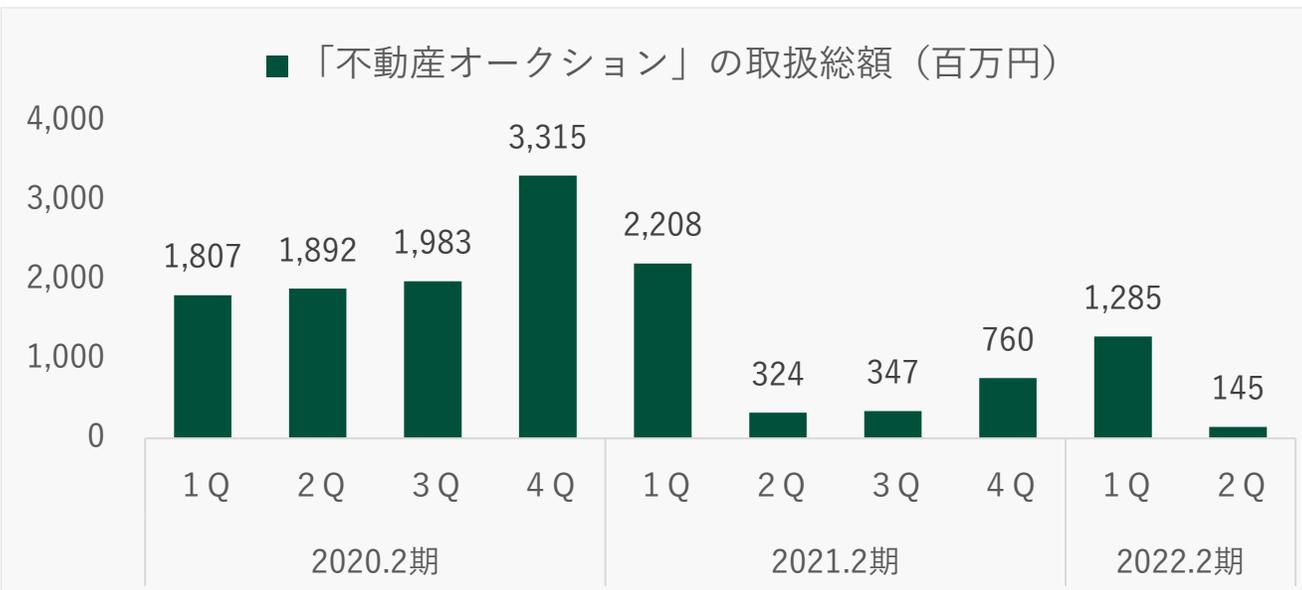
長期優良住宅に必要な検査/点検サービスの拡大
ハウスメーカーや中小工務店のDX支援
(ARCHITECT RAIL)

各事業の概要_士業専門家向け

当四半期 (2Q) の増減

前年同期 (1Q+2Q) の増減

(百万円)	22.2期 2Q	22.2期 1Q	増減率	22.2期 上期	21.2期 上期	増減率
売上高	62	123	▲48.9%	186	258	▲28.1%
営業利益	5	50	▲89.4%	56	78	▲28.7%
営業利益率 (%)	8.5%	41.1%	—	30.1%	30.3%	—



不動産オークション



Agents



業績

税理士/会計事務所とのリレーション構築は堅調
コロナで成約が遅れ、複数案件が下半期へ後倒し

市況

不動産市況は好調
行政手続きのDX化により士業専門家の役割の変化

施策

取組み案件の確実な決済
新たな士業専門家向けサービスの開発着手

当社2拠点目となるオペレーションセンターの設置

さいたまオペレーションセンター

当社オペレーションセンターの機能強化 / レジリエンス向上

相続領域に特化した“さいたまオペレーションセンター”
金融機関・士業専門家との連携を強化し、相続関連サービスの提供を加速

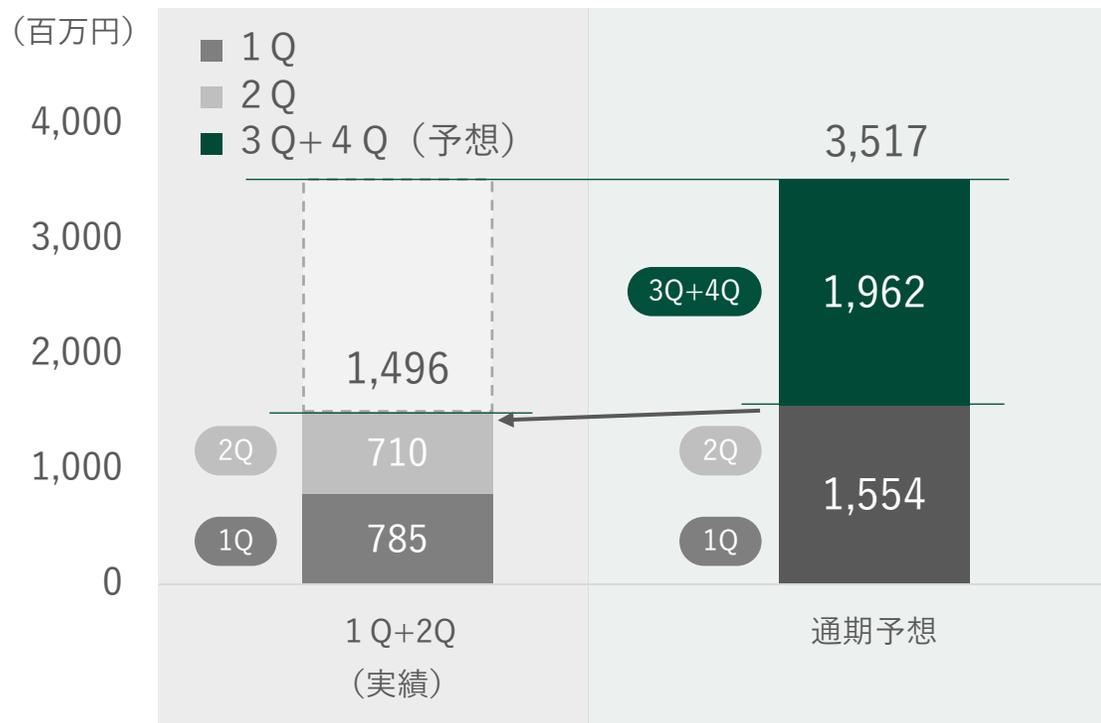
※写真は当社横浜オペレーションセンター

4. FY2022 Forecast

4. 2022年2月期 業績予想の進捗

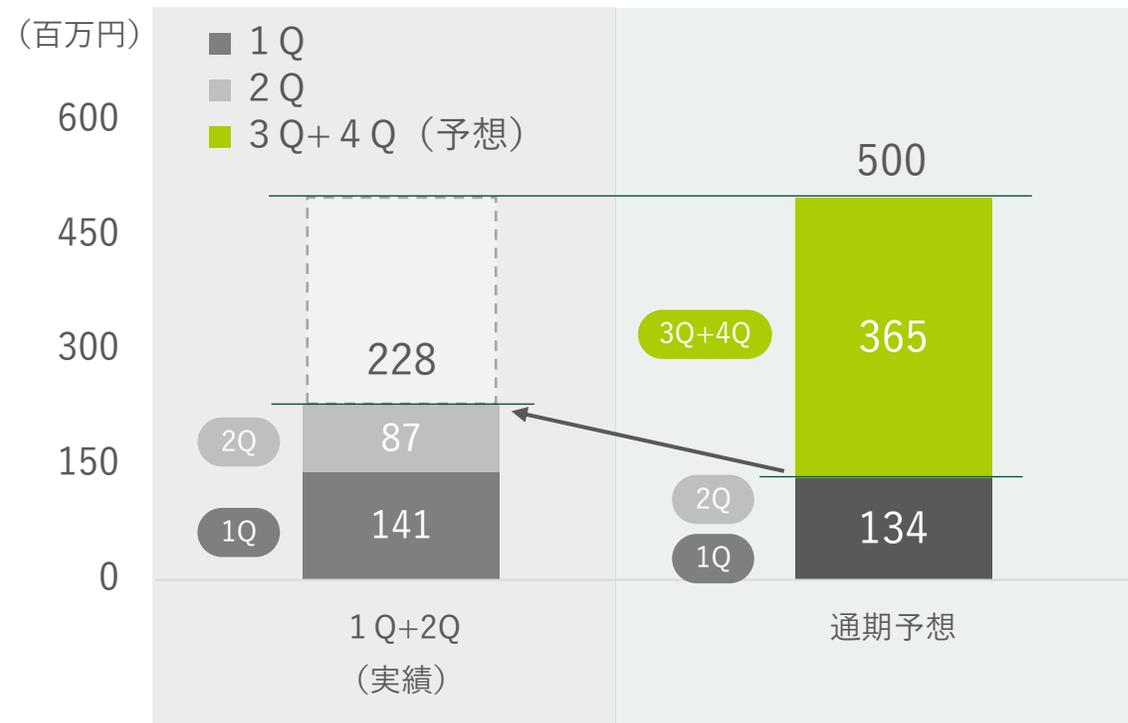
2022年2月期 業績予想（連結）

FY2022 連結売上高 実績 + 予想



- 下期への売上偏重予算に対し、売上高の進捗としては上半期で予想に対し、若干ビハインドとなる▲3.8%の進捗。

FY2022 連結営業利益 実績 + 予想



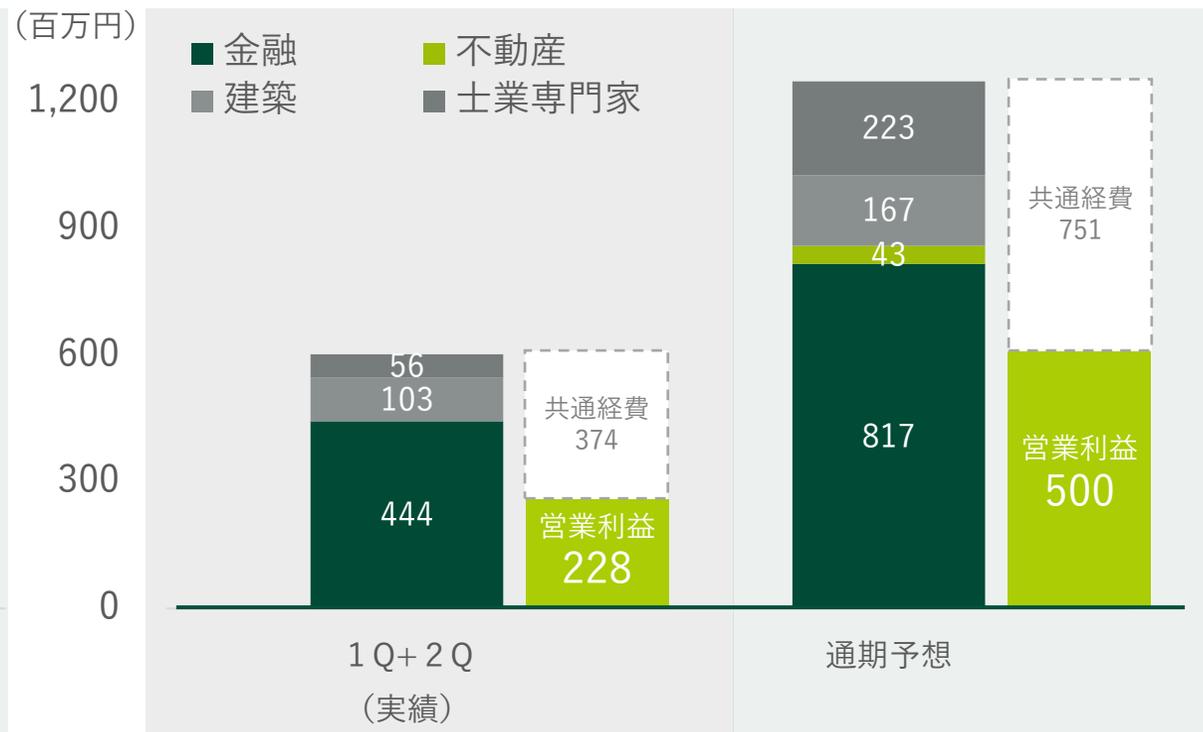
- 下期は販管費が増加見込みであるものの、当初予想を大幅に超過し、当初の上半期予想に対し、+69.3%で進捗。

2022年2月期 顧客セグメント別の業績予想（連結）の進捗

FY2022 連結売上高 予想
(顧客セグメント別)

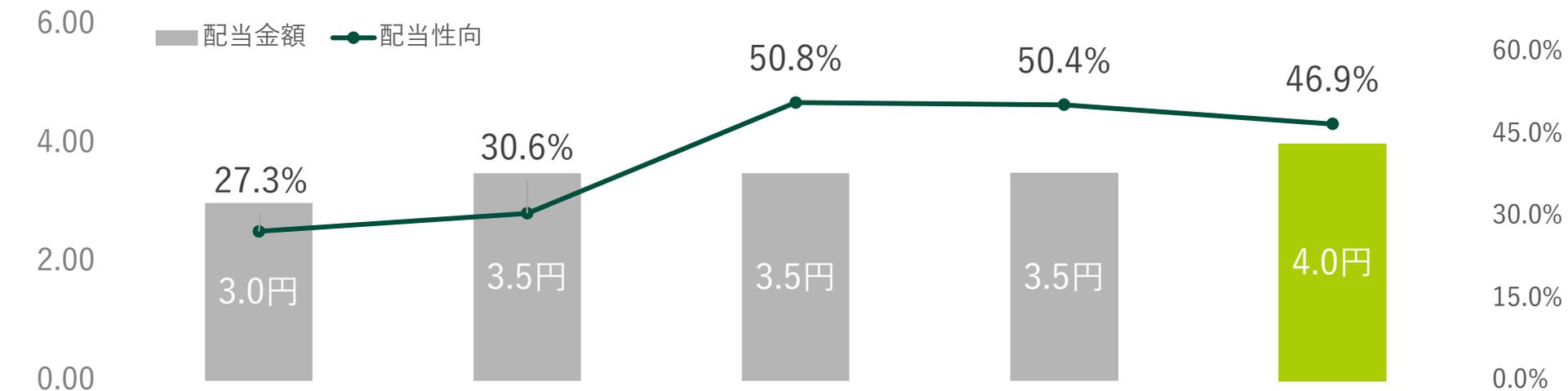


FY2022 連結営業利益 予想
(顧客セグメント別)



- 金融；EPSと新センターの稼働により新規顧客を見込む
- 不動産；H'OURSの新規顧客獲得と先行投資による収益改善効果で黒字転換
- 建築；ウッドショック等の影響が懸念されるも、ストック分野である既存点検を推進
- 工業専門家；不動産オークションの引き合い強く、取組み案件で予算達成の見通し。成約化にむけて提案推進

配当実績及び配当方針



(円)	2017年 2月期	2018年 2月期	2019年 2月期	2020年 2月期	2021年 2月期	2022年 2月期
期末配当	2.2円	3.5円	3.5円	3.5円	4.0円	未定
記念配当	0.8円	-	-	-	-	-
年間合計	3.0円	3.5円	3.5円	3.5円	4.0円	未定

- 当社は、株主への利益還元を重要な経営課題の一つと認識しており、積極的かつ継続的な配当を実施していくことを基本方針としております
- 当期の配当予想については、未定としております

Appendix.

添付資料

会社基礎情報

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン

会社名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
代表者	代表取締役会長 本間 英明 代表取締役社長 成宮 正一郎
設立	2007年4月
本社所在地	東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル4階
資本金	647百万円（2021年2月末日現在）
従業員数	276名（2021年2月末日現在）
事業内容	【BPOサービス事業】 不動産関連事業者向けの業務受託・人材派遣等 （金融機関・不動産事業者・建築事業者・士業専門家向け） 【エスクローサービス事業】 情報システム提供を含む各種支援サービス （金融機関・不動産事業者・建築事業者・士業専門家向け）
グループ会社	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託 株式会社中央グループ

沿革

2007年4月	東京都中央区日本橋において株式会社エスクロー・エージェント・ジャパンを設立
2008年1月	株式会社マザーズエスクローを吸収合併
2010年7月	東京都中央区八重洲に本社を移転
2014年3月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2014年5月	東京都中央区に連結子会社株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン・トラスト（現 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託）を設立
2016年2月	東京証券取引所本則市場第二部へ市場変更
2016年6月	東京証券取引所本則市場第一部に指定
2016年6月	東京都千代田区大手町に本社を移転
2017年9月	株式会社中央グループを株式取得により子会社化
2018年4月	株式会社ネグプランを株式交換により子会社化
2019年2月	株式会社中央グループが株式会社ネグプランを吸収合併

役員紹介（取締役・監査役）

取締役 8名



代表取締役 会長
本間 英明



代表取締役 社長
成宮 正一郎

※2022年2月期より、代表取締役2名体制へ移行
2021年2月18日付リリース「代表取締役の異動（追加選定）及び役付取締役の異動に関するお知らせ」ご参照



取締役 副会長
喜澤弘幸



取締役
太田昌景



取締役
増山雄一

社外取締役 3名

※3名は、いずれも独立役員
の要件を満たす



社外取締役
臺 祐二



社外取締役
前中 潔



社外取締役
加川明彦

監査役 3名



常勤監査役
水落 一



社外監査役
山本 隆



社外監査役
野口正敏

グループ会社

株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託

設立	2014年5月
本社所在地	東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル4階
資本金	100百万円
事業内容	信託事業・不動産事業

株式会社中央グループ

設立	2017年7月（創業1985年11月）
本社所在地	新潟県新潟市中央区美咲町1-4-15
資本金	10百万円
事業内容	【技術・専門サービス事業】 測量開発設計、建築設計監理、不動産鑑定 【建築事業者サポート事業】 図面・申請書類作成、設計サポート、施工建築物点検・調査報告書作成等 【資格者支援サービス事業】 資格者支援、経理事務代行