

|| 企業調査レポート ||

プロスペクト

3528 東証 2 部

[企業情報はこちら >>>](#)

2020 年 12 月 14 日 (月)

執筆：客員アナリスト

寺島 昇

FISCO Ltd. Analyst **Noboru Terashima**



FISCO Ltd.

<http://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
1. 2021年3月期第2四半期業績	01
2. 2021年3月期業績見通し	01
3. 今後の事業展開について	02
■ 会社概要	03
■ 事業概要	04
1. 主な事業内容	04
2. 事業の特色	05
■ 業績動向	05
1. 2021年3月期第2四半期業績	05
2. セグメント別状況	06
3. 財務状況	07
4. キャッシュ・フローの状況	08
■ 今後の見通し	09
1. 2021年3月期の業績見通し	09
2. 新事業の進捗状況	09
■ 株主還元策	10

要約

不動産関連と再生可能エネルギー関連に集約

プロスペクト <3528> の起源は、繊維事業を行っていた井波機業株式会社であったが、1994 年に繊維事業から撤退し、事業の主力を不動産事業(主にマンション分譲)に転換した。その後、一時期はマンション開発大手の(株)大京グループに属していたが、2007 年に自主独立経営を開始、ファンドとして同社への投資を行っていた旧(株)プロスペクトのオーナー社長であったカーティス・フリーズ氏が 2010 年に同社の代表取締役社長に就任した^{※1}。それからは M&A により建設事業、注文住宅事業などへ事業を拡大し、2019 年までは不動産販売事業(マンション分譲、土地建物、注文住宅)、アセットマネジメント事業、建設事業^{※2}、ソーラー発電を含む再生可能エネルギー事業などの幅広い事業を行っていたが、2019 年中に建設事業、アセットマネジメント事業から撤退した。さらに 2021 年 3 月期からは経営陣が替わったこともあり、事業セグメントを不動産事業と再生可能エネルギー事業の 2 つに集約している。

^{※1} カーティス・フリーズ氏は、2019 年 3 月期第 2 四半期決算の四半期報告書提出遅延にかかる混乱の責任を取り 2018 年 12 月 13 日付で代表取締役を退き、さらに同社が 2020 年 3 月期から監査等委員会設置会社へ移行するのに伴い 2019 年 6 月 27 日付で取締役を退任している。

^{※2} 建設事業は、2019 年 3 月に子会社株式をすべて売却したことから 2020 年 3 月期からはセグメントに含まれない。またアセットマネジメント事業も、2019 年 5 月に子会社の清算を決議したため、2019 年 5 月までの業績が 2020 年 3 月期連結業績に反映されるものの、それ以降は連結業績に含まれない。両セグメントともに 2021 年 3 月期には完全に除外される。

1. 2021 年 3 月期第 2 四半期業績

2021 年 3 月期第 2 四半期の連結業績は、売上高 2,931 百万円(前年同期比 59.9% 増)、営業損失 606 百万円(前年同期は 1,383 百万円の損失)、経常損失 669 百万円(同 477 百万円の損失)、親会社株主に帰属する四半期純損失 2,829 百万円(同 536 百万円の損失)となった。2021 年 3 月期から不動産事業と再生可能エネルギー事業の 2 セグメントに集約された。不動産事業は新型コロナウイルス感染症拡大(以下、コロナ禍)の影響もあり 477 百万円の営業損失を計上したものの、再生可能エネルギー事業は 310 百万円の営業利益を計上した。また特別損失として、保有するカナダ上場株式の投資有価証券評価損 1,952 百万円、太陽光発電事業における投資の回収可能性の見直しに伴う出資金評価損 487 百万円を計上したことなどから、親会社株主に帰属する四半期純損失は前年同期を大きく上回る損失となった。しかしこれらは評価損であり現金の流失を伴うものではないことから、バランスシートのスリム化が進んだと言える。

2. 2021 年 3 月期業績見通し

同社は、今後のコロナ禍の影響が不透明であることから、2021 年 3 月期の連結業績予想を適正かつ合理的に行うことが困難であると判断し、発表を見送った。今後、業績予想の開示が可能となった段階で、速やかに開示するとしている。ただし、事業環境としては上期と比較し下期に好転する見込みであり、新規連結子会社も加わることなどから、下期業績が上期を上回る可能性が高いと思われる。なお配当については未定としている。

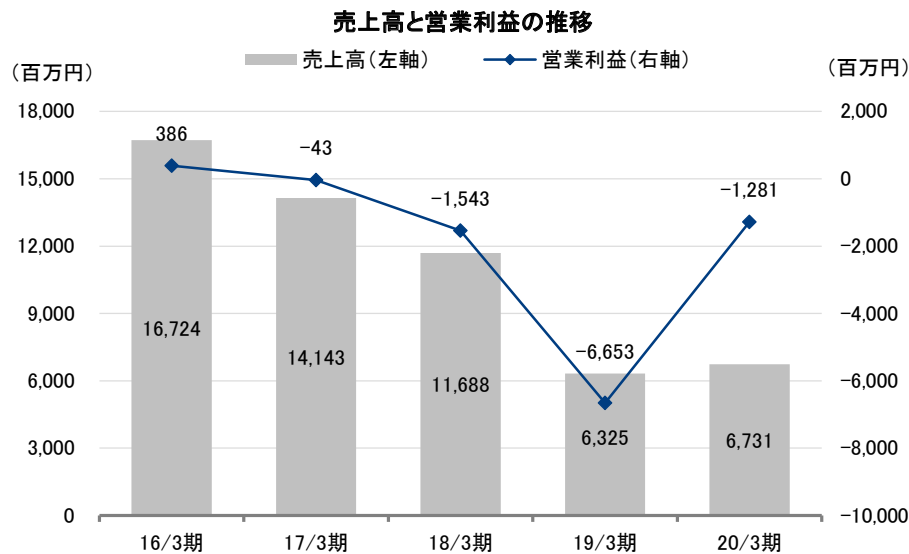
要約

3. 今後の事業展開について

同社では、2020年6月の臨時株主総会の決議によって主な経営陣が入れ替わり、2020年11月末現在では取締役会長：藤澤信義（ふじさわのぶよし）氏（Jトラスト<8508>代表取締役社長現任）、代表取締役社長CEO：泉信彦（いずみのぶひこ）氏、取締役：岡勝（おかまさる）氏（不動産関連事業担当）、取締役：西村浩（にしむらひろし）氏（再生可能エネルギー事業担当）の4氏が経営の中核を担っている。今後の事業展開については、これら4氏が中心となり、不動産関連事業と再生可能エネルギー事業に集中して事業展開を進める計画だ。今までのコングロマリット型（事業分散型）経営から、事業ドメインを絞り込んだ今後の展開は注目すべきだろう。

Key Points

- ・不動産関連と再生可能エネルギー関連を中心に事業展開を行う
- ・再生可能エネルギー関連事業を成長ドライバーとして推進
- ・バランスシートのスリム化も進む



出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 会社概要

起源は繊維会社だが、 現在は不動産関連と再生可能エネルギー事業が中心

同社の歴史は古く、1937年に富山県において井波機業株式会社として設立されたのが起源である。その後、1961年に商号をカロリナ株式会社に変更し、1962年には株式を東京証券取引所市場第2部に上場した。さらに、1990年代に入り繊維事業から撤退し、主力事業をマンション分譲事業にシフトすると同時にマンション開発大手の大京グループの傘下に入った。

その後、2007年には大京グループを離れて自主独立経営を開始、2010年にはファンドとして同社への投資を行っていた旧プロスペクトのオーナー社長兼ファンドマネージャーであったカーティス・フリーズ氏が同社の代表取締役社長に就任した。2013年には株式交換により旧プロスペクトを完全子会社化し、2014年には吸収合併すると同時に商号を現在の株式会社プロスペクトに変更した。この間に(株)ササキハウス、機動建設工業(株)をM&Aにより子会社化して事業の多角化を進め、2015年にはソーラー事業(再生可能エネルギー事業)を開始した。また2017年7月には株式交換によってThe Prospect Japan Fund(TPJF)を子会社化したが、2019年3月に機動建設工業の全株式を売却し、2019年12月にTPJFを清算した。これにより建設事業、アセットマネジメント事業からは完全に撤退している。また、2020年9月に不動産関連及び商業施設建築事業を行う(株)グローバルス(旧キーノート(株))を株式交換により連結子会社化している。

なお、2020年6月の臨時株主総会の決議によって主な経営陣が入れ替わり、2020年11月末現在では取締役会長：藤澤信義氏、代表取締役社長 CEO：泉信彦氏、取締役：岡勝氏(不動産関連事業担当)、取締役：西村浩氏(再生可能エネルギー事業担当)の4氏が主に経営の中核を担っている。

会社概要

沿革

年	主な沿革
1937年	富山県に井波機業株式会社を設立
1961年	商号をカロリナ株式会社に変更
1962年	東京証券取引所市場第2部に上場
1990年	商号をかるりーな株式会社に変更
1991年	大京グループと提携
1993年	「モリス」マンションシリーズ分譲開始(シリーズ第1号「モリス川崎」)
1994年	繊維事業部門より撤退
1994年	本社を富山県から東京都渋谷区に移転
2000年	本社を現在地(東京都渋谷区千駄ヶ谷1-30-8)に移転
2001年	商号を株式会社グローバルスに変更
2007年	大京グループを離れ、自主独立経営を開始
2010年	カーティス・フリーズ氏が代表取締役社長に就任
2012年	(株)ササキハウスの全株式を取得し連結子会社化
2013年	旧(株)プロスペクトの全株式を取得し連結子会社化
2013年	海外不動産関連事業に参入
2014年	機動建設工業(株)の全株式を取得し連結子会社化
2014年	子会社である旧(株)プロスペクトを吸収合併し、商号を株式会社プロスペクトに変更
2015年	ソーラー発電事業開始(第1号「朝来立脇太陽光発電所」)
2017年	株式交換によりThe Prospect Japan Fundの全株式を取得して子会社化
2018年	田端正人氏が代表取締役に就任
2019年	機動建設工業(株)の全株式を売却 The Prospect Japan Fundを解散・清算
2020年	(株)グローバルス(旧キーノート(株))の全株式を取得し連結子会社化 泉信彦氏が代表取締役社長 CEOに就任

出所：ホームページよりフィスコ作成

事業概要

再生可能エネルギー関連事業を成長ドライバーとして推進

1. 主な事業内容

同社の事業セグメントは、2020年3月期までは不動産販売事業、アセットマネジメント事業、再生可能エネルギー事業、その他として開示されていたが、2021年3月期より不動産(販売)事業、再生可能エネルギー事業の2つに集約された。

(1) 不動産(販売)事業(2021年3月期第2四半期売上高比率：74.2%)

セグメントとしては1つに集約されたが、内容は以前からのマンション分譲(一般的なマンションデベロッパーと同様に、土地を仕入れ、マンションを建設して分譲する事業)、土地建物(宅地及び戸建住宅の販売や建物の一棟販売等を行う事業。主にマンション分譲事業に付随して発生する土地や建物の売却事業)、注文住宅(戸建住宅の建築請負やリフォーム工事等)が含まれている。

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項(ディスクレマー)をお読みください。

Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

事業概要

(2) 再生可能エネルギー事業 (同 25.8%)

太陽光発電等の権利を取得して投資並びに開発を行い、発電された電気を電力会社に販売する事業モデルとなっている。権利を取得して投資を行い収益(キャッシュ・フロー)を回収する一方で、投資収益を計算して設備そのものを売却することも行う。このような考え方は、賃貸ビル事業と同じと言える。2021年9月末現在で6ヶ所(同社出資分発電量32.4MW)が稼働中で、出資のみの案件が2ヶ所ある。またロシアにおいて、バイオマス発電用木質ペレットの製造工場が2020年2月に竣工し、フランスのENGIE ENERGY MANAGEMENT SCRL(以下、ENGIE EM)と最短12年間の長期契約を締結している。

2. 事業の特色

前述のように同社の事業は、マンション分譲、再生可能エネルギー事業と一見異なる分野で展開されているように見えるが、実は基本的には土地や権利、案件(プロジェクト)などを仕入れ(買取りや出資)、それに対して投資(資金注入やリノベーション)を行い後日収益(キャッシュ・フローまたは転売益)を回収する、という点では同じ考え方に基づいており、この点が同社の事業展開の特色とも言える。

現在は不動産関連事業と再生可能エネルギー事業が中核事業となっているが、今後もこのような考え方に沿った事業があれば、M&Aも含めて積極的に展開していく計画だ。

業績動向

2021年3月期第2四半期は増収、営業損失額は前年同期比半減

1. 2021年3月期第2四半期業績

2021年3月期第2四半期の連結業績は、売上高2,931百万円(前年同期比59.9%増)、営業損失606百万円(前年同期は1,383百万円の損失)、経常損失669百万円(同477百万円の損失)、親会社株主に帰属する四半期純損失2,829百万円(同536百万円の損失)となった。

売上高が前年同期比で大幅増となっているが、これは前年同期にはアセットマネジメント事業の売上高が1,003百万円のマイナスとして計上されていたため、このアセットマネジメント事業の売上高を除くと前年同期比3.3%の増収となる。セグメント別では、不動産事業は減収減益、再生可能エネルギー事業は増収増益となった。また特別損失として、保有するカナダ上場株式の投資有価証券評価損1,952百万円、太陽光発電事業における投資の回収可能性の見直しに伴う出資金評価損487百万円を計上したことなどから、親会社株主に帰属する四半期純損失は前年同期を大きく上回る損失となった。しかしこれらは評価損であるためキャッシュ・フローには影響がないことから、バランスシートのスリム化が進んだと言える。

プロスペクト | 2020年12月14日(月)
 3528 東証2部 | <https://www.prospectjapan.co.jp/ir/index.html>

業績動向

2021年3月期第2四半期業績

(単位：百万円)

	20/3期2Q		21/3期2Q		増減額	前年同期比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	1,833	100.0%	2,931	100.0%	1,098	59.9%
売上総利益	-314	-	334	-	649	-
販管費	1,069	58.3%	941	32.1%	-127	-12.0%
営業利益	-1,383	-	-606	-	777	-
経常利益	-477	-	-669	-	-191	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	-536	-	-2,829	-	-2,292	-

出所：決算短信よりフィスコ作成

2. セグメント別状況

2021年3月期第2四半期セグメント別業績

(単位：百万円)

	20/3期2Q		21/3期2Q		増減額	前年同期比
	金額	構成比	金額	構成比		
売上高	1,833	100.0%	2,931	100.0%	1,098	59.9%
不動産事業	2,356	128.5%	2,176	74.2%	-180	-7.6%
アセットマネジメント事業	-1,003	-54.7%	-	-	-	-
再生可能エネルギー事業	470	25.6%	755	25.8%	285	60.6%
営業利益(のれん償却前)	-1,383	-	-606	-	777	-
不動産事業	29	-	-477	-	-506	-
アセットマネジメント事業	-1,122	-	-	-	-	-
再生可能エネルギー事業	144	-	310	-	166	115.3%
全社費用	-432	-	-426	-	6	-

出所：決算短信、決算補足説明資料よりフィスコ作成

(1) 不動産事業

既述のとおり、2021年3月期からセグメントの変更を行い、変更前の不動産販売事業マンション分譲、土地建物、注文住宅及び不動産賃貸業と、株式交換により完全子会社化したグローバルスが営んでいる戸建住宅の販売及び商業施設建築事業を集約し、不動産事業に変更した。

2021年3月期第2四半期での新規契約の主なものは、マンション分譲で62戸、2,087百万円(前年同期は26戸、1,190百万円)、土地建物でマンション1棟(全27戸、総専有面積1,115.37㎡)及び戸建4棟、802百万円(前年同期の契約実績はなし)、注文住宅で31棟、805百万円(前年同期は34棟、852百万円)であった。一方で売上高の主なものは、マンション分譲で40戸を引渡し、1,332百万円(前年同期は34戸、1,643百万円)、土地建物で戸建4棟を引渡し、142百万円(前年同期の契約実績はなし)、注文住宅で18棟を引渡し、693百万円となった。この結果、2021年3月期第2四半期の不動産事業合計の売上高は2,176百万円(前年同期比7.6%減)、セグメント損失は477百万円(前年同期は29百万円の利益)となった。

業績動向

(2) 再生可能エネルギー事業

自社または合同で運営する太陽光発電設備で発電した電気を電力会社に販売する事業で、売上高は755百万円（前年同期比60.6%増）、セグメント利益は310百万円（同115.3%増）となった。

2021年3月期第2四半期末の稼働数は6ヶ所（熊本八代PJ、陸前高田PJ、行方PJ、成田神崎PJ、山武南PJ、寄居PJ）、出資のみが2ヶ所となり、同社持分の発電容量は32.4MWとなった。

3. 財務状況

2021年3月期第2四半期末の資産合計は34,349百万円となり、前期末比4,585百万円増加した。流動資産は17,221百万円となり同6,623百万円増加したが、主な要因はグローバルスの連結子会社化による販売用不動産の増加5,832百万円、仕掛販売用不動産の増加1,448百万円などによる。一方で固定資産は17,127百万円となり同2,037百万円減少したが、主に投資有価証券や出資金の評価損計上による投資その他の資産の減少1,745百万円などによる。

負債合計は18,191百万円となり、前期末比3,796百万円増加したが、主にグローバルスの連結子会社化による工事未払金の増加166百万円、短期借入金等の減少584百万円、長期借入金の増加3,179百万円などによる。純資産合計は16,157百万円となり、同788百万円の増加となったが、主にグローバルスの連結子会社化による新株の発行に伴う資本剰余金の増加、保有有価証券の時価上昇に伴うその他有価証券評価差額金の増加等による。

貸借対照表

(単位：百万円)

	20/3 期末	21/3 期 2Q 末	増減額
現金及び預金	5,080	4,455	-625
販売用不動産	1,795	7,627	5,832
仕掛販売用不動産	2,037	3,485	1,448
開発用不動産	260	0	-260
流動資産計	10,598	17,221	6,623
有形固定資産	9,838	9,555	-283
無形固定資産	610	601	-8
投資その他の資産	8,716	6,971	-1,745
投資有価証券	3,273	2,073	-1,200
出資金	2,064	1,583	-480
長期貸付金	2,711	2,705	-5
固定資産計	19,165	17,127	-2,037
資産合計	29,764	34,349	4,585
工事未払金	196	362	166
短期借入金等	3,569	2,984	-584
流動負債計	4,329	4,359	29
長期借入金	9,186	12,365	3,179
固定負債計	10,065	13,832	3,767
負債合計	14,394	18,191	3,796
純資産合計	15,369	16,157	788

出所：決算短信よりフィスコ作成

業績動向

4. キャッシュ・フローの状況

2021年3月期第2四半期の営業活動によるキャッシュ・フローは221百万円の支出であったが、主な収入は減価償却費296百万円、投資有価証券の評価損1,952百万円、出資金の評価損487百万円などで、一方で主な支出は、税金等調整前当期純損失2,746百万円、負ののれん発生益280百万円、たな卸資産の増加320百万円などによる。

投資活動によるキャッシュ・フローは2,261百万円の収入であったが、主な収入は投資有価証券の取得及び売却による収支1,396百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入825万円などであった。

財務活動によるキャッシュ・フローは2,746百万円の支出であったが、主な支出は長短借入金の減少2,392百万円、配当金の支払い441百万円などによる。

この結果、期間中の現金及び現金同等物は710百万円の減少となり、2021年3月期第2四半期末の現金及び現金同等物の残高は4,290百万円となった。

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	20/3期2Q	21/3期2Q
営業活動によるキャッシュ・フロー	-1,033	-221
税金等調整前四半期純損益 (-は損失)	-418	-2,746
減価償却費	194	296
貸倒引当金の増減額 (-は減少)	-496	-5
負ののれん発生益	-	-280
投資有価証券評価損益 (-は益)	-	1,952
出資金評価損益 (-は益)	-	487
売上債権の増減額 (-は増加)	-68	-2
たな卸資産の増減額 (-は増加)	-687	-320
仕入債務の増減額 (-は減少)	13	41
営業投資有価証券の増減額 (-は増加)	1,011	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	-2,823	2,261
有形固定資産の取得による支出	-2,314	-65
投資有価証券の取得及び売却による収支	0	1,396
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	825
貸付金の回収による収入	555	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,913	-2,746
借入金及び社債の純増減額 (-は減少)	1,886	-2,304
配当金の支払額	-1	-441
現金及び現金同等物の増減額	-1,999	-710
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,050	4,290

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

2021 年 3 月期通期の予想は未定

1. 2021 年 3 月期の業績見通し

(1) 業績予想

同社は、今後のコロナ禍の影響が不透明であることから、2021 年 3 月期の連結業績予想を適正かつ合理的に行うことが困難であると判断し、発表を見送っている。今後、業績予想の開示が可能となった段階で、速やかに開示するとしている。

ただし、事業環境としては、コロナ禍により遅れていた販売済みマンションの引渡しや新規物件の販売が下期には進むこと、連結子会社の業績が寄与することなどから、下期業績は上期を上回る可能性が高いと思われる。また世界的に株式市場が回復していることから、投資有価証券に対してこれ以上の評価損を計上する可能性は低いと思われる。

(2) 配当予想

業績予想と同様に 2021 年 3 月期の予想配当も未定としている。

2. 新事業の進捗状況

同社では次の再生可能エネルギー事業として、日本国内における太陽光発電事業に続き、ロシアにおいてバイオマス燃料（木質ペレット）製造事業への進出を公表している。ロシアの RFP（Russia Forest Products）グループと合弁会社（RFP Wood Pellets（以下、RFP WP）、同社の持分法適用子会社）を立ち上げ、RFP グループが所有する木材製材工場から排出されるおが屑等を原料とする木質ペレット製造工場を同工場の隣接地に建設し、その木質ペレットを日本のバイオマス発電所の燃料として輸出しようというものである。顧客は主として FIT を利用するバイオマス発電所を想定している。

現在の進捗状況としては、ロシア連邦ハバロフスク地方アムールスクにおいて建設を進めていた工場が 2020 年 2 月に竣工したの続き、同年 3 月には RFP WP が木質ペレットに関わる長期供給契約（最短 12 年間）を ENGIE ENERGY MANAGEMENT SCRL（以下、ENGIE EM）（フランス）と締結した。この契約は、極東ロシアから日本への長期かつ安定的なバイオマス燃料供給に資する初めての取引であり、RFP WP と ENGIE EM は日本のバイオマス燃料市場への新たな供給ルート開拓を目指している。

今後の見通し

このプロジェクトは2020年2月に工場の主要設備が完成後、ロシア国内におけるコロナ禍の拡大及び他国からの入国制限等のやむを得ない事情により、試運転及び第三者機関による品質検査に遅れが生じていたが、同年9月には欧州圏からロシア国内に技術者が渡航可能になったこと等を受けて試作品の製造を開始、また、第三者機関（名称：JSC Bureau Veritas Rus）が実施した品質検査で優良な評価結果を得た。RFPWPではこの検査結果を受け、正規販売前のキャッシュ・フローに貢献するために、小口の需要に対応するスポット販売先を探していたが、今回初めてスポット販売契約を締結した。今後もスポット販売先を開拓していくと同時に、2021年4月から始まるENGIE EMとの長期供給契約に基づく正式販売までに製造処理の工程で最善の品質コントロールを行い、2022年3月期の6万トン販売利益計画及び将来的な13.5万トンの製造販売を目指し、需要に応じて工場を拡大するなど、今後も再生可能エネルギー事業に注力していく方針だ。

■ 株主還元策

2021年3月期の配当は現時点で未定

同社は株主還元策として配当を基本としているが、特に基本方針は定めていない。2018年3月期は年間4円の配当を行ったものの、2019年3月期については無配に転落した。しかし2020年3月期は年間1円の復配を行った。2021年3月期の配当は現時点では未定としている。

重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したのですが、フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-11-9

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（情報配信部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp