

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度	自	2022年1月1日
(第28期)	至	2022年12月31日

株式会社日本エスコン

E 0 3 9 9 2

# 目次

頁

表紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	9
2. 事業等のリスク	13
3. 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	18
4. 経営上の重要な契約等	29
5. 研究開発活動	29
第3 設備の状況	30
1. 設備投資等の概要	30
2. 主要な設備の状況	30
3. 設備の新設、除却等の計画	33
第4 提出会社の状況	34
1. 株式等の状況	34
(1) 株式の総数等	34
(2) 新株予約権等の状況	35
(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	37
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	37
(5) 所有者別状況	38
(6) 大株主の状況	38
(7) 議決権の状況	39
(8) 役員・従業員株式所有制度の内容	40
2. 自己株式の取得等の状況	41
3. 配当政策	41
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	42
第5 経理の状況	60
1. 連結財務諸表等	61
(1) 連結財務諸表	61
(2) その他	101
2. 財務諸表等	102
(1) 財務諸表	102
(2) 主な資産及び負債の内容	115
(3) その他	115
第6 提出会社の株式事務の概要	116
第7 提出会社の参考情報	117
1. 提出会社の親会社等の情報	117
2. その他の参考情報	117
第二部 提出会社の保証会社等の情報	118

[監査報告書]

[内部統制報告書]

[確認書]

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年3月27日
【事業年度】	第28期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31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 藤田 賢司
【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 藤田 賢司
【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】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高 (百万円)	54,325	72,106	77,308	79,017	99,431
経常利益 (百万円)	10,498	11,810	11,164	9,099	14,012
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,226	8,155	7,663	5,961	7,250
包括利益 (百万円)	7,211	8,405	7,533	5,970	5,399
純資産額 (百万円)	27,359	33,546	38,627	62,628	64,144
総資産額 (百万円)	109,747	132,696	149,423	252,771	263,729
1株当たり純資産額 (円)	400.47	490.08	563.07	657.50	691.87
1株当たり当期純利益 (円)	105.98	119.17	111.94	67.48	76.04
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	105.48	118.93	111.37	67.30	75.89
自己資本比率 (%)	24.9	25.3	25.8	24.8	25.0
自己資本利益率 (%)	29.6	26.8	21.2	11.8	11.3
株価収益率 (倍)	6.1	7.9	7.3	11.6	10.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△7,123	122	119	△10,810	1,501
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	223	△4,770	△9,732	△29,721	△1,620
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	12,818	10,501	11,007	50,293	2,144
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	16,563	22,413	23,798	33,559	35,604
従業員数 (人)	181	234	278	344	398

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、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期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり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 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月		2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
売上高	(百万円)	53,973	70,096	73,903	73,407	89,999
経常利益	(百万円)	10,497	11,601	11,121	9,312	13,068
当期純利益	(百万円)	7,224	8,060	7,718	6,434	7,100
資本金	(百万円)	6,259	6,275	6,284	16,519	16,519
発行済株式総数	(株)	71,649,387	71,841,887	71,961,887	98,580,887	98,580,887
純資産額	(百万円)	27,321	33,408	38,527	63,206	66,135
総資産額	(百万円)	109,617	130,631	139,940	233,860	245,466
1株当たり純資産額	(円)	399.92	488.07	562.15	661.95	694.27
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額)	(円)	32.00 (-)	36.00 (-)	38.00 (-)	38.00 (-)	38.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	105.95	117.78	112.75	72.83	74.47
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	105.46	117.55	112.18	72.64	74.33
自己資本比率	(%)	24.9	25.6	27.5	27.0	26.9
自己資本利益率	(%)	29.7	26.5	21.5	12.7	11.0
株価収益率	(倍)	6.1	8.0	7.2	10.8	10.5
配当性向	(%)	30.2	30.6	33.7	52.2	51.0
従業員数	(人)	142	159	192	221	256
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX不動産業)	(%)	103.5 (90.9)	153.4 (108.8)	140.8 (94.1)	141.5 (101.5)	147.2 (105.7)
最高株価	(円)	1,063	1,025	1,002	848	855
最低株価	(円)	612	634	500	721	724

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、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期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり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 配当性向の算定上用いる「配当金の総額」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に対する配当金が含まれております。
- 4 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。
- 5 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

1995年4月	大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立
1996年4月	商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転
1996年6月	宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始
1996年8月	不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始
1997年12月	分譲マンション事業の第一号となる「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始
2000年2月	東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設
2000年7月	宅地建物取引業の建設大臣免許(現 国土交通大臣免許)を取得 東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始
2000年11月	一級建築士事務所大阪府知事登録
2001年4月	本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転 (社)不動産協会加盟 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
2001年6月	東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転
2001年8月	日本証券業協会に店頭登録
2001年9月	東京支店を東京本店に改組
2003年5月	本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組
2003年6月	一級建築士事務所東京都知事登録
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2006年9月	不動産特定共同事業許可取得
2007年5月	大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場
2010年10月	大阪証券取引所(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2012年3月	東京本社を東京都千代田区内神田二丁目15番9号に移転
2013年5月	株式会社エスコンプロパティ(現・連結子会社)を設立
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2014年7月	株式会社エスコンアセットマネジメント(現・連結子会社)を設立
2015年2月	株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録
2015年9月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2015年12月	東京本社を東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5に移転
2016年6月	東京証券取引所市場第一部に指定替え
2016年8月	エスコンジャパンリート投資法人を設立
2016年9月	株式会社エスコンリビングサービス(現・連結子会社)を設立
2017年10月	第二種金融商品取引業登録
2017年11月	福岡支店(現・九州支店)を開設
2018年8月	中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結
2019年2月	エスコンジャパンリート投資法人が発行する投資口が、東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場
2019年3月	名古屋支店を開設
2019年7月	ワンズOWNハウス株式会社(現・連結子会社 株式会社エスコンホーム)及びライブホーム株式会社(現・連結子会社 株式会社エスコンクラブト)の株式を取得
2019年10月	東京本社を東京都港区虎ノ門2丁目10番4号に移転
2019年12月	株式会社エスコングローバルワークス(現・連結子会社)を設立
2020年8月	貸金業登録
2020年9月	北海道支店を開設
2020年10月	株式会社了聞(現・連結子会社)の株式を取得
2021年4月	第三者割当増資により中部電力株式会社の連結子会社化
2021年10月	株式会社ピカソ(現・連結子会社)及び同社グループ7社の株式を取得
2022年1月	FUEL株式会社(現・連結子会社)の株式を取得
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行

### 3 【事業の内容】

当社グループは、分譲マンション、商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業並びに不動産投資顧問事業を展開しております。

なお、事業の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

#### (1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」の名称で首都圏、関西圏、中部圏、九州圏、北海道圏を中心に企画・開発・販売を行っております。

当社の分譲事業は、上質な暮らしを提供できる商品企画に人的資源を集中させるとともに、ライフスタイルの変化や地域の特性を踏まえ、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指しております。当該事業を中核事業として位置付け、事業を推進しております。

また、分譲事業と並ぶ中核事業の位置付けで、自社ブランド「tonarie」シリーズとして地域密着型商業施設の開発・運営や、稼働中の商業施設の活性化、商業底地開発等の事業のほか、eコマース市場の拡大に伴う物流ニーズへ対応すべく、自社ブランド「LOGITRES」シリーズの展開等、物流事業に取り組んでおります。また、賃貸マンションやオフィス開発事業、海外投資事業にも着手しております。当社の強みとする企画提案力、ノウハウ等を駆使し、商業底地開発や収益不動産開発等による高収益物件の構築の後、外部への売却、土地の企画販売等多面的な事業も展開しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、株式会社エスコンホーム、株式会社エスコクラフト並びに連結子会社その他1社と持分法適用関連会社1社が行っております。

#### (2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、当社グループが保有する商業施設、商業底地、賃貸マンション等の資産における賃料収入や配当収入等を得る事業であります。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業やアセットマネジメント事業を行い、不動産ビジネスを多面的に展開しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス、株式会社ピカソグループ並びにFUEL株式会社が行っております。

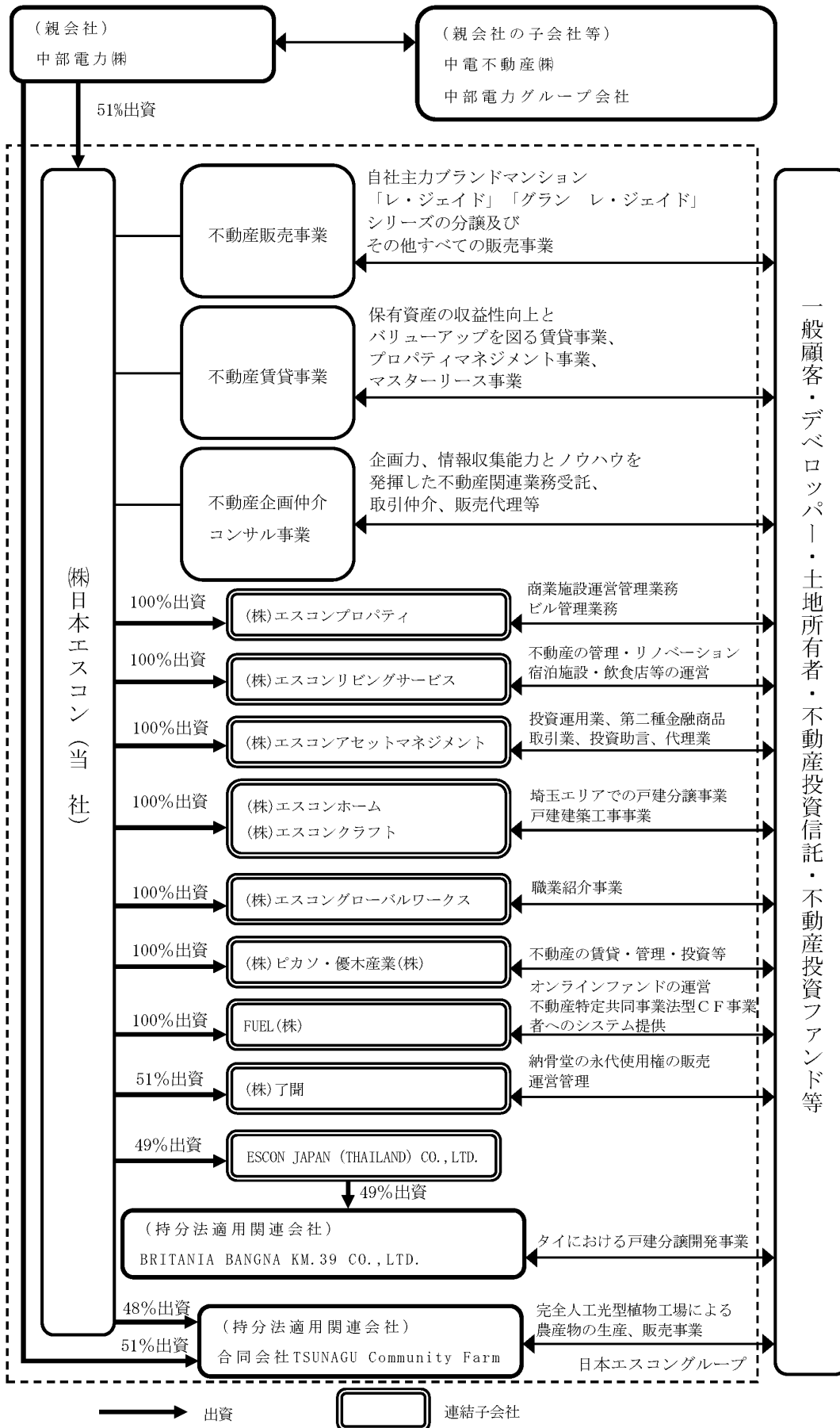
#### (3) 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業は、当社の企画力・情報力・技術力を活かし、不動産再生、分譲、商業施設開発等の事業化に係る企画・コンサルティング等の業務受託、販売の仲介等、不動産に関連する業務を受託しております。

直近においては、現代社会の課題解決を図るべく、2020年10月から東京都港区において都市型の納骨堂の運営管理事業を開始し、2021年3月から納骨堂の永代使用権の販売を開始しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、株式会社エスコンホーム、株式会社エスコクラフト、株式会社了聞、株式会社エスコグローバルワークス並びに持分法適用関連会社1社が行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。





#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社エスコプロパティ	東京都港区	20	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都港区	433	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託
株式会社 エスコリビングサービス	東京都港区	40	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	100.0	—	業務委託 債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社エスコホーム	さいたま市 大宮区	30	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社エスコクラフト	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社 エスコグローバルワークス	東京都港区	10	不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社ピカソ (注) 4	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
優木産業株式会社	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任
FUEL株式会社 (注) 5	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
株式会社了聞 (注) 6	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	—	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) BRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. (注) 3. 7	タイ バンコク	THB 324,100	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
合同会社TSUNAGU Community Farm	名古屋市東区	490	不動産企画仲介 コンサル事業	48.0	—	債務保証 不動産販売
(親会社) 中部電力株式会社 (注) 8	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	51.3	資本業務提携

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
- 2 議決権の所有割合の [ ] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 3 議決権の所有割合の ( ) 内は、間接所有割合で内数であります。
- 4 株式会社ピカソを吸収合併存続会社とし、ヴィーナスコーポレーション株式会社、株式会社キュービック、株式会社サンタ、平野物産株式会社、株式会社Aria及び有限会社栄角を吸収合併消滅会社とする吸収合併を、2022年7月1日にいたしました。
- 5 株式取得したFUEL株式会社については、2022年1月21日に連結子会社となりました。
- 6 株式会社了聞は、2022年12月末時点で4,780百万円の債務超過となっております。
- 7 株式取得したBRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. については、2022年12月27日に持分法適用関連会社となりました。
- 8 有価証券報告書提出会社であります。
- 9 「資本金又は出資金」欄に現地通貨略号の無いものは百万円単位、同略号のあるものは千現地通貨単位で記載しております。
- 10 ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. は株式譲渡したため、2022年12月27日に持分法適用関連会社でなくなりました。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2022年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	181
不動産賃貸事業	124
不動産企画仲介コンサル事業	17
報告セグメント計	322
全社（共通）	76
合計	398

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。  
 2 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。  
 3 従業員数が前連結会計年度末に比べ54名増加したのは、主に当社における新卒採用及び多面的な事業展開に伴う中途採用によるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2022年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
256	39歳 10ヶ月	4年 10ヶ月	6,850,388

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	159
不動産賃貸事業	20
不動産企画仲介コンサル事業	10
報告セグメント計	189
全社（共通）	67
合計	256

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。  
 2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。  
 3 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。  
 4 従業員数が前事業年度末に比べ35名増加したのは、主に当社における新卒採用及び多面的な事業展開に伴う中途採用によるものであります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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。

#### (1) 会社の経営の基本方針

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加するべきか、そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。この命題に対する回答を得るために、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な「自己実現」への階段を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続けることこそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

- ①情報力、企画力、商品開発力により、不動産が持つ無限の可能性を引出し顧客に心から満足いただける新たな価値を創造する。
- ②ROA及びキャッシュ・フローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行うことにより、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
- ③急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- ④社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
- ⑤コンプライアンス及びガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

#### (企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発すること、それこそが、私たちが目指すべき「ライフ・デベロッパー」であります。これまでの前例や既成概念にとらわれることなく新しい姿勢で、「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつないでいくことを目指しております。不動産の持つ無限の可能性を探り、理想を具現化してまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

2021年2月に第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定し、「想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立」と「収益構造の変換と事業領域の拡大を同時実現」を経営戦略とし、計画達成に向け事業を推進しております。

初年度である2021年度は、株式会社ピカソ及び同社グループ会社7社（以下（ピカソグループ」といいます。）の子会社化等により安定した賃貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現し、中期経営計画の最終年度である2023年12月期の賃貸利益割合等の経営指標の一部を修正しております。

修正した第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の詳細は下記のとおりとなります。

##### 1. 経営戦略基本方針

- ・想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤を確立する。  
いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、堅固な事業及び財務基盤を確立させること。
- ・収益構造の変換と事業領域の拡大を同時に実現する。  
不動産賃貸事業の拡大により、フロー収益重視からストック収益重視への収益構造の転換を図ると同時に、事業の多様化及び事業展開地域の拡大を実現させること。

##### 2. 基本方針 「転換&飛躍」

###### 「転換」

- ・長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
- ・フロー重視の経営からストック重視の経営へと転換

###### 「飛躍」

- ・中部電力グループシナジーの発展
- ・売上高1,100億円、営業利益160億円の達成（中期経営計画最終年度）

### 3. 経営戦略

- ・持続的かつ安定収益構造への転換
- ・事業の多様化、エリア戦略による既存コア事業の安定成長
- ・事業の多様化、エリア戦略による新規事業のコア化
- ・新領域の挑戦
- ・日本エスコングループシナジー強化
- ・5大都市を中心とした拠点拡大
- ・中部電力グループシナジー強化
- ・E S Gの推進

### 4. 業績計画

(単位：百万円)

	2021年12月期	2022年12月期				2023年12月期
	実績	実績	期初計画	期初計画比 差異	増減率	計画
売上高	79,017	99,431	100,000	△568	△0.6%	110,000
営業利益	10,381	15,492	14,000	1,492	10.7%	16,200

### 5. 経営目標

	2021年12月期	2022年12月期			2023年12月期		
	実績	実績	計画	計画比 増減率	修正計画 (注) 4	当初計画	当初計画比 増減率
貸貸利益割合 (注) 1	21.2%	21.5%	26.0%	△4.5%	30.0%	26.0%	4.0%
R O E (自己資本利益率)	11.8%	11.3%	13.0%	△1.7%	13.0%	13.0%	—
R O I C (投下資本利益率) (注) 2	3.2%	4.6%	4.0%	0.6%	4.0%	4.0%	—
自己資本比率	24.8%	25.0%	23.0%	2.0%	21.0%	23.0%	△2.0%
長期収益不動産割合 (注) 3	20.6%	19.5%	21.0%	△1.5%	23.0%	18.0%	5.0%
純資産額	626億円	641億円	673億円	△31億円	720億円	720億円	—

(注) 1 貸貸利益割合：貸貸セグメント利益／セグメント利益合計（調整額除く）

2 R O I C（投下資本利益率）：税引後営業利益／（株主資本＋有利子負債）

3 長期収益不動産割合：固定資産計上の貸貸収益不動産／総資産

4 第4次中期経営計画初年度に投資計画の前倒し進捗や安定した貸貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現し、2023年12月期の「貸貸利益割合」「自己資本比率」「長期収益不動産割合」の計画を2022年3月25日に修正しております。

### 6. 投資計画

(単位：百万円)

	2021年 12月期	2022年 12月期	2021年・2022年累計				2023年 12月期		3ヶ年 累計
	実績	実績	実績	計画	計画比 差異	増減率	修正計画	当初計画	計画
収益不動産 への投資額	76,799	10,808	87,607	70,000	17,607	25.2%	65,700	60,000	130,000
その他開発 への投資額	19,191	26,103	45,294	55,000	△9,705	△17.6%	22,300	35,000	90,000
グロス投資額	95,990	36,911	132,902	125,000	7,902	6.3%	88,000	95,000	220,000

## 7. 配当政策

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案・決定し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針としております。

第2次中期経営計画より、1株当たり配当額(DPS)を前年度の1株当たり配当額(DPS)を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする累進的配当政策を導入しており、第4次中期経営計画においても累進的配当政策を継続しております。

本中期経営計画期間中、1株当たり配当額は38円以上を維持いたします。

### (3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

企業を取り巻く経営環境は、2020年以降の新型コロナウイルス感染症の拡大がこれまでの生活様式や企業活動にとって大きな変容の機会となったことで、「ニューノーマル」な時代として急速にかつ大きく変化し続けています。ワクチンの普及や各国による対策等により、行動制限は緩和され社会経済活動が正常化しつつある一方で、直近ではウクライナ情勢の悪化、円安の進行、これらに端を発した物価上昇等、今後の経済動向を大きく左右する事象が発生しております。また、地球温暖化、少子高齢化、人口の減少、ジェンダー問題、格差問題、地政学的リスク等様々な社会課題や、あらゆる分野におけるDX、激化する産業の境界を超えた競争等に対応することが急務になっていることに加え、顧客消費行動や価値観は常に早いスピードで変化し続けており、企業の持続的成長のためには、事業活動を通じたお客様や社会へ真の価値提供が常に求められる事業環境にあります。

当社グループが、このように急激な多様化、変革が続く環境に対応し、社会貢献を通じた持続的成長を実現するためには、これまでの前例や既存概念にとらわれることのない柔軟な新しい発想で事業展開を行い、地域活性化に寄与することに加え、強固な財務基盤のもと安定した経営を行い、お客様の満足を糧に確実に成長していくことを方針とし、なによりもそこに暮らす人たちの幸せを思い描き、理想を具現化し未来を創造する、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指し続ける必要があります。

住宅開発、商業開発、物流開発、賃貸事業、オフィス開発、ホテル開発、海外事業、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用、納骨堂事業、不動産クラウドファンディング事業といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた展開を行い、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立する必要があります。また、持続的な成長の実現には組織力を強化していくことも重要課題であると捉え、社員又は社員が持つ知識、技能、資質等である「人的資本」のさらなる充実が重要であることを認識し、人材育成方針等の策定や教育・研修体系構築、さらには人的資本に係る情報開示等の準備に着手しております。

引き続き企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

具体的な課題としては次のとおりであります。

#### ①経営管理体制

一定の利益を確保できる土地の価格には当然上限があり、適正な価格での仕入れがもっとも重要な課題の一つであります。良質な用地の仕入れを行うためには、優秀な人材の確保と育成、情報ルートの常なる強化や拡大、他社とのアライアンスの模索、迅速な判断、慎重かつ大胆な決断が必要となります。また、業界特性として、用地仕入れ等を通じて借入残高が大きくなる傾向にあることから、金利上昇環境においては予定した利益計画に差異が出ることも予想され、資金調達コストの低減や方法の多様化、キャッシュ・フローの改善等を強化しつつ、強固な財務基盤を引き続き構築していくことが必要となります。

また、当社の連結子会社である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。)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ております。グループ全社で法令遵守態勢及び内部管理態勢の強化、コンプライアンス経営のさらなる推進をしていくことが当社グループ全体の重要課題と認識しており、着実に体制強化を推進いたします。

## ②自社独自体制の強化

不動産はひとつとして同じ形状、立地のものではありません。立地特性を最大限活かすとともに、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅に住まわれる方々、施設等を利用する方々にとって、理想の住宅、まち、生活環境を提案、提供していくことが当社グループのミッションであると考え、単なる住宅や施設という空間を創るだけでなく、より豊かな暮らしを提案する「ライフ・デベロッパー」であることを目指し、具現化に取り組んでおります。

分譲マンション開発を推進していくにあたり、仕入、企画、販売の担当それぞれが一連のプロジェクトとして最初から最後まで関わり「三位一体」で取り組む事業体制をとっております。ファミリー層を中心とした実需で購入いただくお客様目線で、将来に渡る住み心地を追求し、画一的ではなくその地にあったお客様のニーズを創造するものづくりを特徴としております。直近においては、都心や自然豊かな希少立地での付加価値の高い商品企画、賃貸マンションの開発等にも注力しております。

商業開発については、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設を中心に開発を行い、地域活性化に寄与できるよう事業展開を行っております。

当社の開発コンセプトは比較的容易に特徴を出すことができる仕様やデザインだけではなく、土地の取得段階や基本設計（企画）の段階でプロジェクトの規模や供給戸数を追求するのではなく、常に最適な企画は何なのかを追求いたします。当社の強みであるこの体制を維持し、強化することにより、いかなる事業環境においても優位性を保つことができるよう、常に危機意識を持ち事業を推進してまいります。

## ③新たな取組み

経済環境のいかなる変化によっても、自己保有が可能なNOI基準を設定・遵守し、案件の取得開発を実行するとともに、積極的に次世代を見据えた取組みに着手し、事業領域を拡大しております。

不動産販売事業については、分譲マンション、商業施設開発を中核事業に、物流施設、オフィス、ホテル開発、街を再生させる土地区画整理事業等、マーケット動向を見据えながら多様な開発領域で事業展開しております。

不動産賃貸事業については、第4次中期経営計画における経営戦略基本方針である「フロー収益重視からストック収益重視への転換」のもと賃貸事業を重点的に推進しており、2021年に優良な賃貸収益不動産を多数保有するピカソグループを子会社化しております。後継者不在等の課題を抱え事業承継をお考えの会社様等との協議を通じた市場に出ないM&A案件についても検討を行い、収益構造の安定化に引き続き注力してまいります。

また、2021年4月に中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の連結子会社となったことにより、中部圏での事業拡大、同社グループとの複数の共同事業着手等、着実にシナジー効果を発揮しております。当社のまちづくりのノウハウと中部電力グループが持つエネルギーマネジメントの知見を掛け合わせ、「新しいコミュニティの形」の実現を目指し、都心・駅前の大型再開発、大型まちづくりにも取り組んでまいります。

さらに、不動産を開発するだけでなく、連結子会社である株式会社エスコンプロパティにおいて、不動産の付加価値を一層高めていくプロパティマネジメント事業にも注力するとともに、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーとしての地位を確立するため、連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスにおいて、不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行きを拡大を図ってまいります。

次代を見据えた取組みとして、海外投資事業を着実に進捗させているほか、都市型納骨堂の永代使用権の販売事業を推進するとともに、2022年1月には不動産クラウドファンディング事業を手掛ける企業のM&Aを実行し、事業領域の幅と質を向上させています。

## ④中長期的な取組み

現在推進する第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」において経営戦略の一つに掲げている「ESGの推進」を強化してまいります。2030年の新たな温室効果ガス排出量削減や2050年のカーボンニュートラル等国全体での気候変動に対する取組みは当社グループにとっても経営上の重要な課題と捉えております。さらに、持続可能な開発目標であるSDGsについても事業を通じて着実に貢献してまいります。

人々が暮らす街、住まい、空間を提供する当社グループは、多様な人々が様々なライフスタイル、働き方、住まい方を選択でき、安全に安心して、生き生きと生活できる活力ある環境、環境性能の高いサステナブルな街づくりを推進してまいります。

また、経営の透明性、公正性を高め信頼されるガバナンスの効いた企業を目指すとともに、人権を尊重し、多様な人材が活躍できるよう人的資本経営を加速させていくとともに、健康経営についても強化し、企業の社会的責任を果たし、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

## 2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載しております第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあると考えております。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 経済情勢、金利動向、不動産市況等の変動による影響について

不動産販売事業においては、優良な事業用地を厳選して取得し、その立地特性を最大限に活かした開発を行い、価格の優位性を含め魅力ある商品を提供しております。物件の販売を行う上で、物件別の事業計画において様々な面を考慮し価格帯を慎重に検討しておりますが、建築費の高騰、景気動向、経済情勢、金利、税制、地価の動向等による需給のバランスの悪化等によって、事業計画において決定した価格での販売が計画どおりに進まない場合、又は予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築段階における施工不良等、各種要因により引渡時期の遅延や計画予定外のコスト負担が生じた場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産賃貸事業についても、景気動向、経済情勢等の影響もしくは、商業施設における主要テナントの退去及び利用状況等によっては、賃料下落や保有資産の稼働率が低下することもあり、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大が繰り返される中、経済社会活動の正常化が着実に進んでいるものの、感染症がさらに拡大した場合は、経済環境は回復の動きから一転し悪化に向かうことが想定され、その場合には、投資家の投資意欲の減退、商業施設における新規テナントのリーシング遅延、納骨堂事業における販売の停滞、保有する不動産に係る棚卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 法的規制等について

会社法や金融商品取引法の規制のほか、当社グループが属する不動産業界では、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「不動産特定共同事業法」、「資産の流動化に関する法律」、「信託業法」、「貸金業法」、「犯罪収益移転防止法」等により法的規制を受けております。

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等に基づく免許を受け不動産販売及び関連事業を行っておりますが、これらの改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。



なお、当社グループが取得している許認可、免許及び登録等の状況は以下のとおりであります。

(株式会社日本エスコン)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(5)第6034号	2020年7月7日から 2025年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-1)第123824号	2020年3月11日から 2025年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(ホ)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①2020年7月31日から 2025年7月30日まで ②2018年6月10日から 2023年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
貸金業登録	東京都	東京都知事登録(1)第31813号	2020年9月1日から 2023年8月31日まで	不正な手段による登録や名義貸し行為に該当したり役員等の所在を確知出来ない場合は登録の取消(貸金業法第24条)

(株式会社エスコンプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(2)第8527号	2018年10月26日から 2023年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(株式会社エスコンアセットマネジメント)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2)第97008号	2019年9月13日から 2024年9月12日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可第105号	2016年3月30日取得期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業(投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第2825号	(投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 2015年2月24日取得(投資運用業) 2016年8月25日取得期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

## (株式会社エスコンリビングサービス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(1)第9381号	2018年6月30日から 2023年6月29日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣(2)第034245号	2021年10月5日から 2026年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-4)第158526号	2022年9月2日から 2027年9月1日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)

## (株式会社エスコンホーム)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	埼玉県	埼玉県知事(1)第24114号	2019年12月25日から 2024年12月24日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

## (株式会社エスコンクラフト)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可(埼玉県知事-一般)建築	埼玉県	埼玉県知事許可(般-2)第59652号	2020年4月4日から 2025年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
二級建築士事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録(1)第11584号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

## (株式会社エスコングローバルワークス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
有料職業紹介事業許可	厚生労働省	厚生労働大臣許可13-ユ-311902	2023年3月1日から 2028年2月29日まで	有料職業紹介事業許可のみで派遣業に該当する業務を行った場合は許可の取消(労働基準法第5条、職業安定法第32条)

## (株式会社ピカソ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	大阪府	大阪府知事(1)第63029号	2021年10月1日から 2026年9月30日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
賃貸住宅管理業	国土交通省	国土交通大臣(01)第005122号	2022年5月14日から 2027年5月13日まで	不正の手段により登録を受けた場合は登録取消(賃貸住宅管理業法第23条)

## (優木産業株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	大阪府	大阪府知事 (6)第44897号	2021年11月21日から 2026年11月20日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

## (FUEL株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事 (1)第108078号	2022年7月16日から 2027年7月15日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業 (第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2123号	2009年1月26日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

## (3) 有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関からの借入金によって調達しており、また、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化又は売却までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに、中部電力の連結子会社となったことを契機に機動的な資金調達環境を構築しておりますが、調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	98,506	163,034	169,065
総資産額(百万円)	(B)	149,423	252,771	263,729
有利子負債依存度(%)	(A/B)	65.9	64.5	64.1
支払利息(百万円)		1,047	1,463	1,895

## (4) 人材について

当社グループは、縦割りの組織ではなく、横との連携を密にとり、効率的かつ機動的な体制のもと、柔軟に事業推進を行い、少人数で最大の価値とパフォーマンスを生み出す組織体制の構築を目指しております。当社グループが推進する不動産に係る事業については様々なノウハウを要する業務であり、人材は極めて重要な経営資源であります。当社グループが確実な事業推進と企業成長をしていくためには、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的な能力の向上に努めるとともに、専門性の高い人材の確保やマネジメント層並びに次世代を担う若手社員の採用及び育成・教育が不可欠であります。しかしながら、当社グループが求める人材の確保や育成が十分できない場合、あるいは現時点における有能な人材が社外流出した場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 個人情報等の漏洩及び情報システムに関するリスクについて

当社グループは、分譲マンション及び分譲戸建住宅をご購入もしくはご検討いただいたお客様、あるいは賃貸マンションに居住されるお客様をはじめ、納骨堂事業において永代使用権をご購入もしくはご検討いただいたお客様、職業紹介事業において仕事をお探しの方等、多角的に事業を展開するにあたり各事業におけるお客様・取引先等の皆様から個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められている個人情報取扱事業者であります。当社グループでは、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、社内システムにおいては、個人データのファイル保管の厳重化、監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を行っております。

また、当社はマンションの販売にあたり販売業者にその販売を一部委託しておりますが、お客様の個人情報が他者に流出することのないよう、これらの販売業者には当社の管理システムを一部使用させ機密性の維持を図るとともに、お客様からご提出いただいた個人情報の目的外利用を禁じる等の監督を行っております。

直近では、国内でのマルウェア（Emotet）（※1）感染の急拡大等、当社グループの情報システムは、サイバー攻撃や不正アクセスをはじめとするサイバーセキュリティ上の脅威にさらされており、システムリスクを最小化すべくセキュリティ環境の見直し、社員教育の徹底・定期的なセキュリティ教育等の対策を実施しております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社グループの信用失墜による売上減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

※1 マルウェア（malware）とは、悪意のあるソフトウェアを総称する言葉であり、malicious（悪意のある）とsoftware（ソフトウェア）を組み合わせた造語です。Emotetとは、情報の窃取に加え、さまざまな不正ソフトウェアをダウンロードするマルウェアであり、悪意のある者によって、不審メールに添付され、感染の拡大が確認されております。

(6) 重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 気候変動に係るリスクについて

今後気象災害等が増加する社会が想定され、気候変動による事業継続のリスクが高まり当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2022年6月に、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」という気候関連財務情報開示タスクフォース（以下「TCFD」といいます。）提言へ賛同を表明し、気候変動が当社事業にもたらす影響について、TCFDの枠組みに基づき情報開示を行っております。

(8) 法令違反によるリスクについて

当社グループが事業を行う上で関連する法令（会社法、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、個人情報保護法、貸金業法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、労働基準法、職業安定法等）に対し、当社グループ及び当社役職員が違反することで、関係当局から行政処分等を受ける場合があります。この場合、当社グループの社会的信用の失墜、損害賠償の発生等により、当社グループの財政状態、経営成績及び市場での評価等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) M&Aに関するリスクについて

当社グループでは、戦略的なM&Aの実施により、事業領域の拡大及び収益構造の転換を図り、持続的な成長を推進していくこととしております。しかしながら、今後、当社グループの事業戦略に合致する適切な対象企業候補が見つかり、当該対象企業候補との間で、適切な条件でM&Aを実施できる保証はありません。また、実施に際しては、事前に対象企業の財務内容や事業内容について十分な検討を実施しておりますが、当初想定した事業計画が予定通り進捗しない場合には、のれんの減損処理等により当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### 3【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】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用関連会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### ①財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響が懸念されたものの、行動制限緩和や感染症対策の進展があり、経済社会活動の正常化が着実に進み、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。

当社グループが属する不動産業界においては、働き方改革や在宅勤務等の新しい暮らし方の広がりや背景に安定した住宅需要があることや、金融緩和政策の継続等による下支えの効果も加わり、不動産マーケットは堅調に推移しております。一方で、原材料高騰による建築コストの上昇、部品等の供給不足による資材の納品遅れ、不動産取得競争の激化・取得価格の上昇等は依然顕著であり、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。

先行きについては、ウクライナ情勢悪化による資源等の供給不足や円安の進行による物価上昇に加え、米国をはじめ各国で金融引締め政策が継続し、国内でも大規模金融緩和が事実上縮小され金利の上昇傾向が強まる等、景気の下振れ要因が存在します。今後の不動産マーケットの動向は不透明であり、不動産事業の展開も引き続き慎重に進めていく必要があります。

このような先行きの見通しが非常に難しい事業環境ではありますが、当社は2021年2月に策定した第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」（2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を対象）のもと、「転換&飛躍」を基本方針として、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立し、企業価値の最大化により持続的な成長を目指しております。

第4次中期経営計画初年度である2021年度は、中部電力を割当先とする第三者割当増資により、中部電力の連結子会社となり、中部電力グループとの分譲マンションや植物工場開発等の協業・連携が進捗する等、様々なシナジー効果を発揮しております。同年10月には、優良な賃貸収益不動産を多数保有するピカソグループを子会社化する等、財務基盤の強化、安定収益構造への転換を着実に推進しました。

これらにより、2022年9月に株式会社日本格付研究所より、2021年7月に取得した「A」から引き上げとなる「A+」（安定的）の格付を取得しており、「JPX日経インデックス400」について2021年度に続き2022年度（2022年8月31日～2023年8月30日）の構成銘柄に選定されております。この評価取得等を背景に、金融機関とのコミットメントライン契約の締結や社債の発行登録等、様々な投資機会を機動的・積極的に検討できる体制を整備しました。

上記の取組み体制のもと、第4次中期経営計画の2年目である当連結会計年度の経営成績は、主に主力事業である分譲マンション販売が堅調に進捗し、売上高99,431百万円（当初計画比0.6%減）は概ね計画通り、営業利益15,492百万円（同10.7%増）及び経常利益14,012百万円（同14.9%増）が計画比上振れとなるものの、株式会社に関する特別損失等の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は7,250百万円（同12.6%減）と計画未達になりました。

第4次中期経営計画最終年度である2023年度は、「飛躍」を目指し全社一丸で邁進してまいります。

2023年3月30日には、北海道北広島市に建設された北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールドHOKKAIDO）」が開業いたします。当社は、新球場を核とした北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積約36.7ha、以下「Fビレッジ」といいます。）におけるまちづくり構想に参画し、開業と同月に引渡予定の分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク（北海道北広島市、総戸数118戸が早期契約完売）」や、シニアレジデンス開発を行っております。さらに、JR北広島駅での「駅西口周辺エリア活性化事業」について、当社は事業パートナーとして駅前ロータリー等、Fビレッジへの玄関口を創出する開発事業を推進しております。

今後も、事業を通じて地域活性化に貢献し続け、持続的な成長を実現してまいります。

#### イ. 中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

2021年4月に中部電力の連結子会社となり、中部圏においてより一層積極的に事業を展開する等、様々なシナジー効果を発揮しております。

中部電力との共同事業として、2022年8月に愛知県及び名古屋市が主催する「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」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（以下「当該事業者グループ」といいます。）が当該事業に係る基本計画協定を締結しました。また、同年9月には、愛知県が募集する「カーボンニュートラルの実現に向けた事業・企画アイデア」に対し、当該事業者グループは愛知県産木材の活用等の企画・応募を行った結果、「建築物木材利用促進協定」を同県で初めて締結しております。

また、中部電力及び株式会社スプレッド（以下「スプレッド」といいます。）とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立し、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」の建設を行っております。2024年1月の生産開始に向け、中部電力のエネルギー管理に関するノウハウ、当社の不動産開発力、スプレッドの栽培技術を融合し、効率のかつ安定的に、「安心・安全」なレタスの生産に向け取り組んでおります。

さらに、中電不動産株式会社との共同事業として、中部エリアを中心に分譲マンション・商業施設開発事業について取り組んでおります。共同事業の第1号・第2号案件として、名古屋市東区白壁で手掛けた「グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸（総戸数24戸）」「グラン レ・ジェイド白壁 凜然ノ邸（総戸数34戸）」は、いずれも2022年11月に全戸完売しております。

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。

#### ロ. 北海道における事業の進捗

前述のとおり、2023年3月30日に開業予定の北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核としたFビレッジにおけるまちづくり構想に参画するとともに、新球場に係るネーミングライツ契約を締結しております。

2022年2月には、Fビレッジにおけるまちづくり構想の第1弾プロジェクト、かつFビレッジ内で唯一の分譲マンションである「レ・ジェイド北海道ボールパーク（北海道北広島市、総戸数118戸）」の販売を開始しました。当該物件は、新球場の外野スタンド方面から直線距離約80mと新球場至近かつ北海道の豊かな自然を楽しめる希少立地において、「ボールパークに住む。」という理想を具現化するものです。北海道内外のメディアに注目され、全国から多数の資料請求・モデルルームへのご来場をいただき、同年9月に早期に契約完売しました。

さらに、2022年2月には、Fビレッジの南東の一角においてシニアレジデンス開発に着手しております。メディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンスとして、2024年春の完成を予定しております。この取り組みは、多世代交流の場を創出する持続可能なまちづくりの一環であり、自然に恵まれ、スポーツやアクティビティを存分に楽しんでいただくための住まいを創造し、青少年から高齢者まであらゆる年齢の方々の健康維持及び地域医療に貢献いたします。

また、Fビレッジへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まるJR北広島駅での「駅西口周辺エリア活性化事業」について、当社は事業パートナーとして開発を推進しております。2021年11月に、同事業における開発用地の一部を取得し、北広島駅の目の前の「駅前広場」、商業施設とホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」からなる3つの開発を行っております。この用地における開発事業の内、商業施設等は2024年度の完成を目指しており、当該駅前における開発を着実に進めております。

同市以外においても、2022年11月に当社において札幌市内初となる分譲マンション「レ・ジェイド札幌元町（札幌市東区、総戸数39戸）」が完売したほか、分譲マンション「レ・ジェイド札幌苗穂（札幌市東区、総戸数42戸）」の開発等、北海道での事業が順調に進捗しております。

引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、北広島市、ひいては北海道地域の皆様に喜ばれるよう、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

#### ハ、不動産開発を通じた地方創生・地域活性化への取り組み

茨城県つくば駅前において、商業施設・オフィスからなる「tonarieつくばスクエア」と、分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front（茨城県つくば市、総戸数218戸）」からなる「商×職×住」一体開発を行い、賑わいの創出に向け取り組んでおります。2022年11月に同分譲マンションの全戸引渡しを完了しており、翌月にはその敷地内において、当社グループが開発・運営するカフェダイニング2号店目となる「Cafe Apartment TSUKUBA」を新たにオープンしました。

また、2022年2月に、福島県いわき市において、いわき駅並木通り地区市街地再開発組合及び株式会社フージャースコーポレーションとともに、住宅・商業・駐車場棟一体の「並木の杜シティ」開発プロジェクトとして、同駅周辺にさらなる賑わいを創出するべく再開発を行っております。同年11月には、住宅棟について同市最高層の免震構造タワーマンションとして「ミッドタワーいわき」の名称で販売を開始しております。

2022年3月には、長崎県大村市での「新大村駅前市有地開発事業」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3社で構成する事業者グループの構成員として、大村市と基本協定を締結しました。当該事業は同年9月の西九州新幹線「新大村」駅開業に伴い、大村市のまちづくり方針に沿って住民や市外からの来訪者が交流できる分譲マンションや商業施設等を開発する計画であり、当社は2区画において分譲マンション開発を手掛ける予定です。

2022年3月には、株式会社タカラレーベン（現MIRARTHホールディングス株式会社）と、地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（仮称）（大阪府交野市）」の開発に着手しております。同施設は、当社の商業施設ブランド「tonarie」シリーズ10施設目として、2023年春の開業を予定しております。

2022年6月には、株式会社LANDICホテル&リゾートと、海水浴やサーフィン等多彩なアクティビティを楽しめる福岡県西端の糸島半島において、当エリア初となるホテル開発に着手しております。

さらに2022年8月には、兵庫県姫路市において、2023年初頭に開院予定の新病院を中心に「医療・介護ゾーン」として、福祉施設等の開発が予定されている場所で約7つの診療科目（予定）を扱うクリニックモールの開発に着手しております。

総合デベロッパーとして、地域コミュニティに根差し、複合開発等多様な事業展開を積極的に行っております。

#### ニ、多様な分譲マンション開発の推進と安心な住まいの提供への取り組み

単に分譲戸数を拡大することではなく、仕入れた用地が持つ価値を最大限に引き出す商品企画を軸に多様な展開を行っております。

2022年10月には、軽井沢の豊かな自然に囲まれた立地で開発を手掛けた「オストレジデンス軽井沢（長野県北佐久郡軽井沢町、総戸数33戸）」について、上質な商品企画が評価され、2022年度グッドデザイン賞を受賞しております。また、神奈川県三浦郡葉山町において2つの事業用地を取得しており、「森戸海岸」等豊かな自然環境を最大限活かした分譲マンション開発に取り組む等、立地特性を活かした付加価値の高い商品企画を推進しております。

また、東京都千代田区景観まちづくり重要物件に指定された歴史的建造物「東方学会本館」隣接地において開発中の「レ・ジェイド クロス 千代田神保町（東京都千代田区、総戸数50戸）」は、2022年12月に早期契約完売を実現する等、東京都心の希少立地においても事業が順調に進捗しております。

さらに、当社は住まいという「一生もの」を創り出す企業として、分譲マンション開発に関する品質管理指針「IDEAL COMPASS」を策定し、分譲マンションにお住まいいただく方の生活をサポートする長期アフターサービス「Escon Premium After Support」の提供を開始する等の取り組みを行っており、よりお客様が安心・安全、快適と感じていただける住まいを引き続き提供してまいります。

#### ホ、戦略的なM&Aの実施

前述のとおり、2021年10月に、不動産賃貸事業等を手掛けるピカソグループを子会社化し、不動産賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、第4次中期経営計画に掲げる収益構造の「転換」を一気に推進し、今後の当社グループの持続的成長に大きく寄与しております。

また、2022年1月には、オンラインファンドの運営及び不動産特定共同事業法型クラウドファンディング事業者へのシステム提供等の事業を手掛けるFUEL株式会社を子会社化しております。当社の事業領域を広げるとともに、5年10年先の新しい不動産DXビジネス（ST・CF等（※2））に挑戦できる体制を早期に整備してまいります。

引き続き、事業承継をお考えの会社様等との協議を前向きに推進していくとともに、マーケットに出てこないM&A案件について今後も積極的に検討を進め、当社グループの事業強化・領域拡大を図っております。

※2 ST（Security Token（セキュリティトークン））とは、ブロックチェーン技術を用いたデジタル証券発行による投資運用です。

CF（Crowd Funding（クラウドファンディング））とは、インターネットを通じて不特定多数の人に資金提供を呼びかけ、趣旨に賛同した人から資金を集める方法です。

#### へ. 新領域への挑戦

第4次中期経営計画に「新規事業のコア化」「新領域の挑戦」を掲げ事業内容の多角化、次世代を見据えた取組みを進めております。

2021年3月より東京都港区において都市型の納骨堂「了聞（りょうもん）」の永代使用权の販売を開始し、特に都心部でお墓を手に入れることが困難という現代社会の課題解決を図り、かつ不動産事業の新たな領域への展開を目指し、事業に取り組んでおります。

また、2021年12月には、日本発の3Dプリンターによる世界最先端の家「Sphere（スフィア）」の開発を目指すセレンディクス株式会社と、「世界最先端の住宅開発に関する基本合意書」を締結し、同社に出資しております。当社はSphere開発実現に向けた研究への協力等を行うとともに、将来的にはSphereの技術を応用し店舗・オフィス・倉庫といった住宅以外の分野での展開も図ってまいります。

さらに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を慎重に見極めながら、海外事業に複数取り組んでおります。直近では、2022年12月に、タイ王国の不動産デベロッパーであるOrigin Property Public Company Limitedの子会社Britania Public Company Limitedが進める戸建開発プロジェクトに出資及び参画しました。本プロジェクトは、当社として海外初の戸建開発プロジェクトとなります。

引き続き、次代を見据えた新たな事業分野への取組みに注力し、多面的に不動産ビジネスを展開いたします。

#### ト. TCFD提言への賛同表明及び情報開示

当社は2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境価値を創造することを目指しております。

気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉え、経営層及び全社各部署から選抜したESG推進グループメンバーが一体となり、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」というTCFD提言の枠組みに基づく情報開示に向け取り組んでおります。また、当社グループは2022年6月にTCFDへの賛同を表明いたしました。

TCFD提言に基づく情報開示（気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）の詳細については、当社ホームページ（<https://www.es-conjapan.co.jp/esg/environment.html>）をご参照ください。

脱炭素化が進む1.5℃シナリオと、脱炭素化が現状以上に進まない3℃シナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度及びシナリオを踏まえた戦略の概要は以下のとおりです。



・1.5℃及び3℃シナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度

分類	当社にとってのリスク・機会	財務影響	財務影響の評価結果		
			3℃シナリオ	1.5℃シナリオ	
移行リスク	政策・法規制	鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO <sub>2</sub> 排出等への課税に伴うコストが増加する。	・資材調達費用の増加 ・CO <sub>2</sub> 排出量に関わる費用の増加	小	中
		省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。また、保有物件に対する運用・改修コストが増大する。	・設備投資、改修等のコストの増加	小	大
	市場	ZEH、ZEBに対応していない物件が顧客から選ばれなくなり、空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格が低下する。	・賃料、販売価格の低下による売上の減少	小	中
	評判	保有不動産や販売不動産の脱炭素化が進んでいないことにより、資金調達コストが増加する。自社の脱炭素化の取組みが投資家の期待に応えられないことにより、株価に影響を与える。	・資金調達コストの増加	小	大
物理リスク	急性	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。	・建築費用の増加	大	
		災害が発生しやすい地域に立地している保有物件では、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われる。	・修繕費用の発生 ・空室率の上昇による売上の減少 ・賠償費用の発生	大	
機会	製品・サービス	CO <sub>2</sub> 排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。	・物件の競争力向上に伴う売上の増加	小	中
	市場	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。	・複合開発の機会拡大による売上の増加	小	大
		自社の脱炭素への取組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、自社の脱炭素への取組みが投資家に評価され、株価上昇要因になる。	・資金調達コストの低下	小	大
	レジリエンス	気象災害が生じやすい地域では、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができることで、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。	・物件の販売機会拡大、テナントの空室率の低下による売上の増加	中	

・シナリオ分析を踏まえた戦略

シナリオの分析、財務影響評価の結果を基に、事業への影響が大きい気候リスク・機会への対応策については、今後検討してまいります。

<対応策例>

- ・再生可能エネルギーの電力利用率の向上を検討。
- ・商業施設へのLED照明等省エネ設備機器設置を促進。
- ・ZEH-M開発の更なる促進推進を検討。
- ・DBJ Green Building認証やCASBEE不動産評価認証の取得による、環境性能評価向上を促進。

## チ. ESG活動の取組み状況

当社における重要な経営戦略として「ESG推進による社会課題への対応」を掲げております。「ESG推進グループ」及び健康経営をより促進するための「健康文化醸成チーム」を中心に全社で取組みを推進し、財務情報だけでは測れない本質的な企業価値向上に注力いたします。

直近の主要な取組み内容は以下のとおりです。

### 1. 環境（E）

#### ・各種認証取得

当社は、2020年5月に環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である「エコアクション21」の認証を取得しているほか、当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE（※3）評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。また、エスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」といいます。）が保有している「tonarie大和高田」「tonarie榎・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘グランニューモール」の各商業施設について、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証を取得しております。上記6物件は、連結子会社である株式会社エスコンプロパティが運営管理を行っており、グループ全体で施設の価値向上に向けて取り組んでおります。

※3 Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

#### ・環境に配慮したZEH対応住宅の継続的・積極的な開発

2022年8月に、分譲マンション「レ・ジェイド本川越 コエドテラス（埼玉県川越市、総戸数102戸）」について、優れた断熱性能を有し年間の一次エネルギー消費量削減に資する「ZEH（※4）-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）」の認証を取得しております。2021年度グッドデザイン賞を受賞した「レ・ジェイド大倉山（横浜市港北区、総戸数25戸）」、2022年6月に全戸早期契約完売した「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」に続き、当社において3物件目のZEHマンションとなります。

今後も、総合デベロッパーの開発ノウハウを最大限活かし、お客様に評価され、かつ環境に配慮したZEHマンションの開発に積極的に取り組めます。

また、2020年11月には、連結子会社である株式会社エスコンホーム及び株式会社エスコンクラフトにおいて、ZEHビルダー認証登録をしております。

※4 ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

#### ・完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、中部電力、スプレッドと協業し、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」の開発を進めております。当社を含む3社は、植物工場事業を通じて、食や農業分野の課題を解決するとともに、クリーンエネルギーの積極的な利用や栽培過程におけるCO<sub>2</sub>の有効活用等、脱炭素化に向けた取組みを進めていくことで、持続可能で暮らしやすい社会の実現とSDGsの達成に貢献してまいります。

#### ・第20回アジア競技大会選手村後利用事業における木材の使用促進の取組み

前述のとおり、当該事業者グループは、愛知県と「建築物木材利用促進協定」を締結しております。愛知県産木材を積極的に活用する等、当該事業を通じて脱炭素に資する取組みを行ってまいります。

#### ・「おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞」受賞

2022年1月に、分譲マンション「レ・ジェイド千里青山台（大阪府吹田市、総戸数152戸）」について、環境にやさしい建築物の普及促進及び大阪府民の意識啓発を図ることを目的として、建築物の環境配慮の模範となる建築主や設計者を表彰する「令和3年度おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞」（主催：大阪府・大阪市）を当社において初めて受賞しました。

## 2. 社会（S）

### ・一般事業主行動計画の策定

2022年12月には、育児や介護を行う社員の家庭と仕事の両立支援の促進、女性を含めた全ての人材が継続して就業し活躍できる職場づくりを目指し、次世代育成支援対策推進法や女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画（計画期間：2023年1月1日～2024年12月31日）を策定し、公表しました。

### ・「健康経営優良法人2023」の認定取得

社員の健康は事業活動の礎であり、当社の持続的成長には必要不可欠な要素であると捉え、健康経営の推進を図っております。その結果、社員の健康促進・増進に向けた取組み、働きやすさの向上に向けた取組み、ダイバーシティへの取組みが主に評価され、2023年3月、「健康経営優良法人」に認定されました。

### ・「企業版ふるさと納税」を活用した北海道北広島市への支援

北海道北広島市のまちづくりのさらなる発展に寄与するとともに、交通、観光、スポーツ及び教育等様々な分野に波及することにより、同市のさらなる発展の一助になればとの想いから、2022年3月に「企業版ふるさと納税」を活用し、同市に3億円を寄附しました。同年7月には、当該寄附に対し同市より感謝状を拝受しており、当該資金は将来にわたって活力あるまちを維持していくために活用されます。

### ・医療への貢献

病气や怪我で苦しんでいる多くの方々のために、iPS細胞による治療を早期にかつ安価で提供実現する活動を支援するため、京都大学「iPS細胞研究基金」に2020年以来寄附を行っております。

また、癌治療薬として期待されている癌ワクチンの治験支援として大阪大学大学院医学系研究科に2019年以来寄附を行い、2022年5月には癌免疫療法の研究を目的に、同研究科が取り組んでいる「癌免疫学」寄附講座の設置にかかる費用について寄附いたしました。

2022年11月には、チャリティイベント「Osaka Great Santa Run 2022」（主催：グレートサンタラン・オーガニゼーション（一般社団法人 OSAKA あかるクラブ内））へ協賛いたしました。当イベントでは、参加費の一部を病气と闘う子どもたちへのプレゼントとして届ける取組みを行っております。

### ・スポーツ振興への貢献

2021年4月には、プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブ株式会社に出資し、これを通じて沖縄での事業機会創出の橋頭堡とするとともに、同チームの沖縄に密着した地域活性化活動を支援することにより、スポーツ振興を通して地域社会に貢献してまいります。

## 3. ガバナンス（G）

### ・取締役指名及び報酬に関する任意の委員会設置

2020年1月に取締役の指名、報酬等にかかる取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することを目的として、「指名・報酬諮問委員会」を設置し、取締役の選任及び報酬につき公平性・透明性を確保しております。

### ・後継者育成

後継者候補制度いわゆるサクセッションプランへの取組みも開始し、2023年1月には計7名を雇用型執行役員として選任しております。

### ・取締役会の多様性

当社の取締役会は業務執行取締役3名、社外取締役2名、監査等委員である取締役3名の計8名で構成されており、取締役の半数となる4名（内女性1名）を独立役員として選定しております。また、2023年3月24日開催予定の第28回定時株主総会において、社外取締役及び監査等委員である取締役候補者をそれぞれ1名ずつ新たに選任する旨の議案を付議することについて決議しており、取締役会の多様性を確保し、よりガバナンスの効いた体制構築を図ってまいります。

### ・コンプライアンス室設置

当社の連結子会社であるEAMに対する行政処分を重く受け止め、2022年10月に、法令遵守態勢及び内部管理態勢を強化するとともに、利害関係者との取引プロセスを監視し、二度と同じ事象を起こさないよう利益相反管理態勢を構築すべく、社長直下組織にコンプライアンス室を新設しました。新設のコンプライアンス室は、コンプライアンス担当役員（取締役 管理本部長 藤田賢司）を室長として、当社及びグループ全体における法令遵守に係る経営姿勢の明確化を行うとともに、コンプライアンス経営をより効果的に強化、徹底推進してまいります。

#### 4. その他

不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価であるGRESBに2018年より毎年参加し、継続的な評価結果の向上を目指しております。2022年10月には、「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、「2 Stars」の評価（報告期間：2021年1月1日～2021年12月31日）を取得し、また4年連続で「Green Star（※5）」を取得しております。

※5 「ディベロップメント・ベンチマーク」における「Green Star」とは、「マネジメント・コンポーネント」及び「ディベロップメント・コンポーネント」の2軸で絶対評価の上、双方とも得点率が50%以上の参加者へ与えられます。

#### リ. EAMに対する行政処分について

当社の連結子会社であるEAMは、2022年7月15日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、同年8月15日に業務改善報告を金融庁長官宛に提出し、受理されております。また、EAMでは、不動産鑑定業者への不適切な働きかけによる忠実義務違反により損害金666百万円をEJRに支払うこととしております。この損害金についてEAMは、不動産鑑定評価業者への不適切な働きかけは事実であるものの、不動産評価書に記載の鑑定評価額が適正な評価額であることを前提とした上で、それでもなおEJRに損害が生じていると判断すべきとの認定がなされたものと認識しております。

当社は、EAMの親会社であり、EAMを資産運用受託者とするEJRのメインスポンサーとして、今回のEAMに対する行政処分を重く受け止めグループ全体の重要課題と認識し、前述のとおり利益相反管理態勢を構築するためコンプライアンス室を設置しております。また、行政処分に至った事態を真摯に受け止め、当社代表取締役社長である伊藤貴俊より報酬月額30%（2023年1月から同年3月の3か月間）、専務取締役である中西稔及び常務執行役員である江頭智彦より報酬月額20%（同上）の自主返上について申し出があり、これを受理しております。

引き続き、指摘を受けた内容の本質、真因を踏まえ、EAMのみならずグループ全社で法令遵守態勢及び内部管理態勢の強化を徹底し、改善策を着実に実行してかかる事態の再発防止に全力を挙げて取り組んでまいります。

#### ヌ. セグメント別の事業展開

a. 中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売が順調に進捗しております。

分譲事業においては「レ・ジェイド四天王寺夕陽丘（大阪市天王寺区、総戸数52戸）」「レジアス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」をはじめ16物件の販売を開始しております。

販売の進捗としては、「レ・ジェイド上本町（大阪市天王寺区、総戸数56戸）」をはじめ14物件が完売、2023年度竣工予定の「レ・ジェイド北海道ボールパーク（北海道北広島市、総戸数118戸）」「レ・ジェイド上新庄（大阪市東淀川区、総戸数60戸）」等6物件が契約完売となり、合計20物件の完売を達成する等順調に契約・引渡が進んでおります。

また、北海道での分譲マンション事業の進捗や、九州での当社第1弾分譲マンション「レジアス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」の販売等、関東・関西・中部・九州・北海道の全国5大都市圏における事業基盤の確立を着実に進め、事業エリアの拡大を進めております。

b. 不動産賃貸事業においては、前述のピカソグループの子会社化により、賃貸事業の強化による安定収益確保を実現しました。また、2021年11月に開業した「tonarie南千里アネックス」における「無印良品」が、期間限定仮設店舗から2022年4月に関西最大級の売り場面積を誇る店舗となる等、賃貸事業の強化を着実に推進しております。

また、「tonarie宇都宮（栃木県宇都宮市）」における店舗入れ替えによるリニューアルの推進や、前述の「tonarie星田（仮称）」の開発等、今後さらなる安定収益構造への転換を行うべく、商業施設の新規開発・取得及び保有する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。

c. 不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、販売の仲介等ノンアセットで利益率の高い事業として注力しております。

この結果、当連結会計年度の経営成績は売上高99,431百万円（前連結会計年度比25.8%増）、営業利益15,492百万円（同49.2%増）、経常利益14,012百万円（同54.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,250百万円（同21.6%増）となりました。

当初計画に対して、売上高が当初計画比0.6%減と概ね計画通り推移するものの、分譲マンションや収益不動産販売が堅調に推移し、営業利益は同10.7%増、経常利益は同14.9%増と上振れました。しかし、株式会社了聞において現状の販売進捗の遅れによる2022年度の業績を踏まえ、将来の収益計画を見直した結果、減損損失1,760百万円及び貸倒引当金繰入額1,483百万円を計上し、また、EAMにおけるEJRへの賠償金の支払予定額を含めた損害賠償損失682百万円を特別損失に計上したこと等により、親会社株主に帰属する当期純利益は同12.6%減と計画未達になりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行った結果、売上86,531百万円（前連結会計年度比23.0%増）、セグメント利益17,006百万円（同30.4%増）となりました。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、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リーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高11,824百万円（前連結会計年度比46.1%増）、セグメント利益4,716百万円（同39.8%増）となりました。

(3) 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高1,074百万円（前連結会計年度比81.3%増）、セグメント利益228百万円（前連結会計年度は516百万円のセグメント損失）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて2,045百万円増加し、35,604百万円（前連結会計年度末は33,559百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動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）

当連結会計年度において営業活動により増加した資金は1,501百万円（前連結会計年度は10,810百万円の資金の減少）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を10,290百万円計上しましたが、棚卸資産の増加額11,104百万円、法人税等の支払額3,040百万円等があったこと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）

当連結会計年度において投資活動により減少した資金は1,620百万円（前連結会計年度は29,721百万円の資金の減少）となりました。これは主として投資有価証券の取得による支出513百万円、固定資産の取得による支出2,033百万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）

当連結会計年度において財務活動により増加した資金は2,144百万円（前連結会計年度は50,293百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入6,030百万円、配当金の支払3,668百万円等によるものであります。

③契約及び販売の実績

(1) 契約実績

最近2連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)				当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31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)
中高層住宅等	1,338	70,925	834	48,067	1,094	55,334	743	44,869
その他	—	39,197	—	17,129	—	30,347	—	19,478
計	1,338	110,122	834	65,197	1,094	85,682	743	64,348

(2) 主な販売実績

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)			当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31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)	
不動産販売事業	分譲マンション	1,020	45,050	分譲マンション	1,185	58,532	
	シュロアモール長嶺	—	4,600	古賀市玄望園区画6	—	5,479	
	福岡県古賀市玄望園	—	4,039	ライオンズスクエア川口	—	4,000	
	フジグランナタリー	—	3,950	ソルプラーサ堺	—	3,300	
	コルテナ I	—	3,500	楠葉花園	—	3,275	
	分譲戸建	—	2,784	分譲戸建	—	3,199	
	静岡県袋井市	—	1,442	千葉リサーチパーク	—	3,001	
	札幌市商業底地	—	1,300	名古屋市中区栄4丁目	—	1,794	
	東大阪市神田町	—	1,090	吹田市藤白台5丁目(完 成宅地)	—	1,439	
	寝屋川市商業底地	—	702	セレクション青葉台	—	800	
	尼崎市商業底地	—	565	西国立	—	373	
	神戸市商業底地	—	530	鶴間駅前	—	323	
	彦根市商業底地	—	300	四条大宮駅前	—	296	
	吹田市青山台3丁目	—	226	西所沢	—	268	
	寝屋川市打上高塚町	—	52	その他	—	450	
	その他	—	201				
	小計	1,020	70,334	小計	1,185	86,531	
	不動産賃貸事業					8,090	11,824
	不動産企画仲介 コンサル事業					592	1,074
合計		79,017	合計		99,431		

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
	金額(百万円)	割合 (%)	金額(百万円)	割合 (%)
エスコンジャパンリート投資法人	12,456	15.8	—	—

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。  
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

①重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて作成されております。連結財務諸表を作成するにあたり、重要となる会計方針については「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご参照ください。

この連結財務諸表の作成にあたっては、必要な見積りを行っており、それらは資産・負債及び収益・費用の計上金額に影響を与えております。これらの見積りについては、過去の実績やその時点で入手可能な情報に基づき合理的と考えられる要因を考慮したうえで行っておりますが、結果としてこのような見積りと実績が異なる場合があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

②当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ. 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績の分析については、「第2 事業の状況 3 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 (1) 経営成績等の状況の概要 ①財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

ロ. 当連結会計年度の財政状態の分析

(資産)

資産については、前連結会計年度末比10,958百万円増加し、263,729百万円となりました。これは主に現金及び預金が2,054百万円、棚卸資産が12,813百万円それぞれ増加し、固定資産が3,502百万円減少したことによるものであります。

(負債)

負債については、前連結会計年度末比9,441百万円増加し、199,585百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が6,030百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産については、前連結会計年度末比1,516百万円増加し、64,144百万円となりました。これは配当金の支払3,669百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益7,250百万円を計上したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は25.0% (前連結会計年度末は24.8%) となりました。

ハ. 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」をご参照ください。

ニ. 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フロー)

「第2 事業の状況 3 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 (1) 経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(資金需要)

当社グループの資金需要の主なものは、販売用不動産の取得資金であります。資金調達については、物件ごとに金融機関から借入れ、借入条件を勘案し決定しております。また、当社グループが成長を続けるためには、仕入物件の確保及び財政状態の健全性が重要であると認識しており、成長資源である物件の確保、自己資本比率の上昇及び有利子負債依存度の低減により、財政状態の健全性を確保いたします。

今後も成長資金として、金融機関からの借入れ等、手許資金とのバランスを考慮し、資金調達を行ってまいります。

ホ. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

「貸貸利益割合」、「ROE (自己資本利益率)」、「ROIC (投下資本利益率)」、「自己資本比率」、「長期収益不動産割合」、「純資産額」を重要な指標と位置付け、現在の施策を推し進めてまいります。なお、当連結会計年度における「貸貸利益割合」は21.5%、「ROE (自己資本利益率)」は11.3%、「ROIC (投下資本利益率)」は4.6%、「自己資本比率」は25.0%、「長期収益不動産割合」は19.5%、「純資産額」は641億円となりました。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

2018年8月28日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で資本業務提携契約を締結いたしましたが、更なる連携強化の促進等を目的として、2021年2月24日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力と新たに資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結いたしました。

当該資本業務提携契約に基づき、中部電力を割当先とする第三者割当増資を実施した結果、中部電力は当社株式49,599,000株を保有し、当社は中部電力の連結子会社となりました。

また、当社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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。当該契約に基づき、2023年7月31日を株式譲渡実行日として、当該株式の全てを取得することを予定しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項（重要な後発事象）」に記載のとおりであります。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。



### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は1,987百万円となりました。これは主に、不動産賃貸事業への投資1,880百万円、不動産販売事業への投資77百万円、不動産企画仲介コンサル事業への投資1百万円及び報告セグメントに帰属しない全社資産への投資28百万円であります。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2022年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
tonarie宇都宮 (栃木県宇都宮市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,111	715 (5,731.06) (注)2	6	1,833	—
Oh!Me大津テラス (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	商業施設	574	2,092 (8,805.00)	1	2,668	—
tonarie南千里 アネックス (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設	852	7,905 (20,711.62)	12	8,770	—
tonarie四日市 (三重県四日市市)	不動産賃貸事業	商業施設	863	990 (12,305.96)	5	1,859	—
ディノス札幌白石 (札幌市白石区)	不動産賃貸事業	商業施設	302	1,259 (5,252.75)	—	1,561	—
アルテハイム城北 (大阪市旭区)	不動産賃貸事業	店舗・共同 住宅	720	894 (2,663.67)	—	1,615	—
東京本社 (東京都港区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	406	—	37	443	132
大阪本社 (大阪府中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	32	—	20	52	109
九州支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	9	—	1	10	3
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	15	—	4	20	7
北海道支店 (札幌市中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	39	—	6	46	5

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品であります。

2 区分所有及び共同所有建物であり、土地は敷地権割合及び当社持分面積を表記しております。

3 上記の他、主要な賃借している設備（子会社に転貸している設備を含む）として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料又はリース料 (百万円)
東京本社 (東京都港区)	全社 (共通)	事務所	283
大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	92
福岡支店 (福岡市博多区)	全社 (共通)	事務所	4
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社 (共通)	事務所	10
北海道支店 (札幌市中央区)	全社 (共通)	事務所	17

## (2) 国内子会社

2022年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備 の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 エスコンプロパティ	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	8	—	0	8	21
株式会社エスコン リビングサービス	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	7	—	0	8	9
株式会社 エスコンホーム	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	2	—	1	3	18
株式会社 エスコンクラフト	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	10	—	0	10	9
株式会社ピカソ	北浜ビルディング (大阪府中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	796	1,440 (447.37)	—	2,237	—
株式会社ピカソ	ピカソ日本一ビル (大阪府中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	473	1,271 (965.98)	—	1,745	—
株式会社ピカソ	SWISS難波西 (大阪府浪速区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,540	1,202 (951.14)	—	2,742	—
株式会社ピカソ	WOB梅田 (大阪府北区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	1,059	1,193 (484.70)	—	2,253	—
株式会社ピカソ	SWISS梅田東 (大阪府北区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	275	1,332 (491.13)	—	1,607	—
株式会社ピカソ	ピカソ堺筋本町ビル (大阪府中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	1,323	822 (895.99)	—	2,145	—
株式会社ピカソ	ピカソ北浜ビル (大阪府中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	1,170	938 (733.91)	—	2,109	19
株式会社ピカソ	Aria今里駅前ビル (大阪府東成区)	不動産 賃貸事業	店舗	758	327 (394.44)	—	1,086	—
優木産業株式会社	WOB西梅田 (大阪府福島区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,586	815 (521.25)	—	2,401	—
優木産業株式会社	ラポルテ芦屋 (兵庫県芦屋市)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	514	725 (640.55) (注)3	—	1,240	—
優木産業株式会社	WOB京橋 (大阪府城東区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	2,925	1,464 (1,461.51)	0	4,389	—
優木産業株式会社	あすみが丘 バーズモール (千葉県緑区)	不動産 賃貸事業	店舗	406	1,691 (14,119.79)	0	2,099	—

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品並びに車両運搬具であります。  
2 連結子会社の株式会社ピカソは、ピカソ北浜ビルの一部を事務所として使用しております。  
3 区分所有及び共同所有建物であり、土地は敷地権割合及び当社持分面積を表記しております。  
4 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 又はリース料 (百万円)
株式会社 エスコプロパティ	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	4
株式会社エスコ リビングサービス	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	4
株式会社エスコ ホーム	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	11
株式会社エスコ クラフト	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	5

(3) 在外子会社

重要性がないため、記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

## 第4【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	事業年度末現在発行数 (株) (2022年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年3月27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、2023年3月1日からこの有価証券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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第6回新株予約権

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役及び従業員、並びに当社子会社従業員146名
新株予約権の数(個)※	7,301 [7,101] (注) 1, 2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)※	普通株式 730,100 [710,100] (注) 1, 2, 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)※	627 (注) 5
新株予約権の行使期間※	自 2021年4月1日 至 2025年12月26日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)※	発行価格 628 (注) 4 資本組入額 314
新株予約権の行使の条件※	(注) 6
新株予約権の譲渡に関する事項※	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※	(注) 7

※ 当事業年度の末日(2022年12月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年2月28日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1 新株予約権1個当たりの発行価額は、100円とする。

2 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

3 付与株式数は、新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

また、新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

4 新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額627円と新株予約権の1株当たりの発行価格1円の合計額を記載しております。

5 新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 ×  $\frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$

また、新株予約権の割当日後、新株予約権割当後時価を下回る価額で募集株式の発行又は自己株式の処分をする場合(新株予約権の行使に基づく株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 ×  $\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$

## 6 新株予約権の行使に関する事項

(1) 新株予約権者は、2018年12月期から2020年12月期の全ての事業年度の当社営業利益が下記の各号に掲げるそれぞれの金額を超過した場合、2020年12月期の有価証券報告書の提出日の翌月1日から、割り当てられた本新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とする。

①2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合

②2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合

③2020年12月期の営業利益が10,000百万円を超過した場合

なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）における営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする（以下、同様とする。）。

(2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者の死亡の原因が業務中の事故であった場合その他当該相続人による当該新株予約権の行使を認める正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5) 本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

## 7 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）2及び3の定めに基づいて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）5に定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合に増加する資本金及び資本準備金に関する事項

①新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

②新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から、上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役設置会社ではない場合は、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案が、当社株主総会で承認された場合（株主総会による承認が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、当社取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

②当社は、新株予約権者が（注）6に定める条件により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合又は新株予約権の全部もしくは一部を放棄した場合は、当社取締役会が別途定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。ただし、この取得処理については、権利行使期間が終了した後一括して行うことができるものとする。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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)
2018年1月1日～ 2018年12月31日（注）1	446,000	71,649,387	35	6,259	35	1,988
2019年1月1日～ 2019年12月31日（注）1	192,500	71,841,887	15	6,275	15	2,004
2020年1月1日～ 2020年12月31日（注）1	120,000	71,961,887	9	6,284	9	2,013
2021年4月5日（注）2	26,619,000	98,580,887	10,235	16,519	10,235	12,248

(注) 1 新株予約権の行使によるものであります。

2 有償第三者割当増資によるものであります。

発行価格 769円 資本組入額 384.5円 割当先 中部電力株式会社



## (5) 【所有者別状況】

2022年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	14	24	97	103	43	13,995	14,276	—
所有株式数（単元）	—	88,723	4,246	609,628	22,303	1,401	259,165	985,466	34,287
所有株式数の割合（%）	—	9.0	0.4	61.9	2.3	0.1	26.3	100.0	—

(注) 1 自己株式1,898,400株は、「個人その他」に18,984単元を含めて記載しております。

2 「金融機関」の中には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式8,510単元及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式5,734単元が含まれております。

3 「その他の法人」の中には、証券保管振替機構名義の株式が12単元含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2022年12月31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	51.3
日成ビルド工業株式会社	石川県金沢市金石北3丁目16番10号	6,500,000	6.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	5,071,000	5.2
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	2,905,400	3.0
王 厚龍	大阪市中央区	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	京都市西京区	1,283,200	1.3
明石 啓子	大阪市北区	531,000	0.5
礪波 豊	東京都江東区	433,000	0.4
株式会社エヌエスコレーション	大阪市北区西天満4丁目3番18号	400,000	0.4
計	—	72,432,600	74.9

(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、851,000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、573,400株は当社が導入した株式給付型E S O P信託が所有する当社株式であります。なお、当該株式は連結財務諸表及び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1,898,400株あります。

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2022年12月31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 1,898,400	—	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 96,648,200	966,482	同上
単元未満株式	普通株式 34,287	—	—
発行済株式総数	98,580,887	—	—
総株主の議決権	—	966,482	—

(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851,000株 (議決権8,510個) 及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式573,400株 (議決権5,734個) が含まれております。

## ② 【自己株式等】

2022年12月31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	1,898,400	—	1,898,400	1.9
計	—	1,898,400	—	1,898,400	1.9

(注) 上記のほか、①〔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851,000株及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式573,400株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として計上しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

1. 業績連動型株式報酬制度の概要

(1) 業績連動型株式報酬制度の概要

当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び役員執行役員（委任型）（以下「取締役等」といい、断りがない限り同様とします。）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及び2021年3月26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、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円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

①2015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

②2020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

③2021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

(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. 株式給付型E S O Pの概要

(1) 株式給付型E S O P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、経済的な効果を株主の皆様と共有することにより、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2022年6月30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2028年12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。

当社は、従業員に対し業績貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により従業員が受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付いたします。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来給付分も含め取得し、信託財産として分別管理するものいたします。

(2) 従業員に給付する予定の株式の総数

株式取得資金の上限360百万円

(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

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グループの従業員

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (新株予約権の権利行使)	121,800	48,895,007	—	—
保有自己株式数	1,898,400	—	1,898,400	—

- (注) 1 当期間における処理自己株式の「その他（新株予約権の権利行使）」には、2023年3月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。
- 2 当期間における保有自己株式数には、2023年3月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。

## 3 【配当政策】

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案・決定し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針としております。

第2次中期経営計画より、1株当たり配当額（DPS）を前年度の1株当たり配当額（DPS）を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする累進的配当政策を導入しており、第4次中期経営計画においても累進的配当政策を継続しております。

2022年12月期の期末配当については、当初予定のとおり1株当たり38円の配当を実施することを決定しました。この結果、連結配当性向は50.0%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2023年3月24日 定時株主総会決議	3,673	38.00

- (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ESOP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。

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、下記の「企業理念」「経営方針」「コーポレート・メッセージ」「コーポレート・ビジョン」「コーポレート・ミッション」に基づき、経営の健全性と透明性を高め、長期的かつ持続的に企業価値の向上を実現するとともに、永続的に社会に必要とされる企業となるため、コーポレート・ガバナンスの充実と強化は極めて重要な経営課題であると認識しております。

#### <企業理念>

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。

そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。

この命題に対する解答を得るために、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への階段を大真面目に上っていきけるフィールドを提供し続けることこそが当社が目指す経営であります。

#### <経営方針>

1. 情報力、企画力、商品開発力により、不動産が持つ無限の可能性を引き出し顧客に心から満足いただける新たな価値を創造する。
2. ROA及びキャッシュ・フローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行うことにより、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
3. 急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
4. 社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
5. コンプライアンス及びガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

#### <コーポレート・メッセージ>

「IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～」

理想は、実現したいと思う最善の目標。

私たちは、理想を具現化し、新しい未来を創造する会社を目指します。

お客様がもためている「理想のまち」、「理想の住居」、「理想の生活環境」を不動産開発を通じて、現実のものとしします。

住宅開発から商業開発、資産運用、運営管理に至るまで、「自然に集まる」、「帰りたくなる」、「誇りを持つ」まちづくりのための提案と開発を行います。また、不動産（Real Estate）を通じて、理想を実現するという意味も込められています。

#### <コーポレート・ビジョン>

「ライフ・デベロッパー」

ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発すること。

それこそが、私たちが目指すべきライフ・デベロッパー。

部門の垣根を越えた少数精鋭チームによるソリューションで、過去の不動産会社にはできなかった「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつなぎます。

#### <コーポレート・ミッション>

“NEW NORM NEIGHBORHOOD”の開発

地域に根ざした価値を創造し、その一つひとつをつなげて大きくします。

都市の反対語としてのローカルではなく、そこに暮らす人たちが、その場所を誇り、愛し、いつくしむローカルへ。

建物をつくるのではなく、暮らしをつくる。

まちをつくるのではなく、ふれあいをつくる。

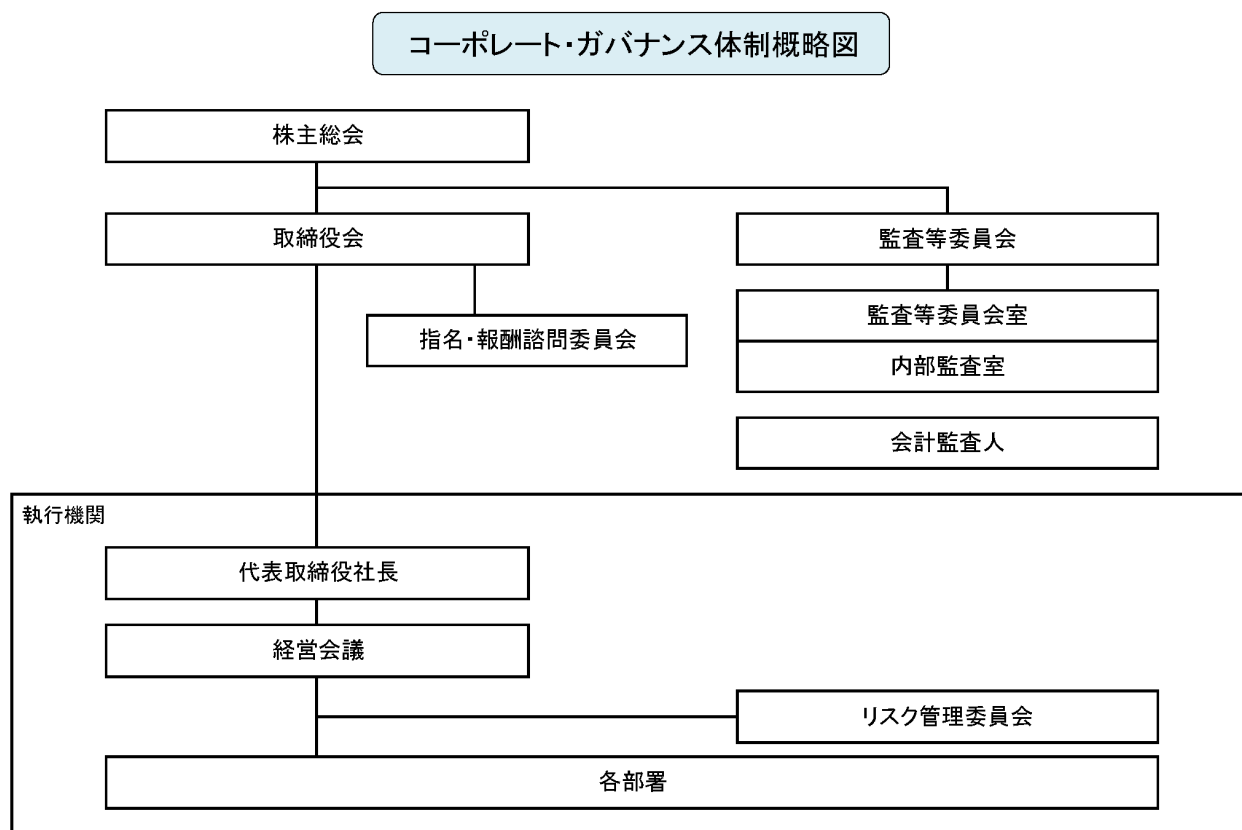
住むほどに輝きを増していく。

そんな場所を、この国に広げていきます。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ. コーポレート・ガバナンス体制の概況

当社のコーポレート・ガバナンス体制は以下のとおりであります。



当社は、監査等委員会設置会社であり、取締役会と監査等委員会により業務執行の管理監督及び監査を行っております。

<取締役会・執行役員制度>

当社の取締役会は、代表取締役社長伊藤貴俊を議長として、業務執行取締役3名（伊藤貴俊、中西稔及び藤田賢司）、非業務執行取締役3名（川島敦、大槻啓子及び服部博明）、監査等委員である取締役4名（西岳正義、若山智彦、溝端浩人及び福田正）の計10名で構成されております。経営監督機能を高めるべく、非業務執行取締役3名全員及び監査等委員である取締役4名のうち3名、計6名が社外取締役、内常勤の監査等委員以外の5名が独立社外取締役で構成されております。

取締役会は原則月1回以上開催され、重要な事項は十分な審議と議論により経営監督機能を高めております。

業務執行の迅速性と機動性を確保するため、定款に従い業務執行取締役に重要な業務執行の意思決定を委任しております。委任の範囲は取締役会で規定された金額等の基準に沿って厳格に運営されており、また、委任した重要な業務につきましてはその執行状況は遅滞なく取締役会に報告することとなっております。

<監査等委員会>

監査等委員会は、常勤の監査等委員西岳正義を議長として、監査等委員4名（西岳正義、若山智彦、溝端浩人及び福田正）で構成されております。また、その独立性を高めるべく、上記のとおり監査等委員の4名のうち3名が社外取締役、内2名が独立社外取締役で構成されております。

監査等委員会は、原則毎月1回開催され、監査等委員会には監査等委員の要請により会計監査人及び内部監査担当、業務執行取締役等の経営幹部が適宜出席し、適時適正な報告をすることとなっております。

監査等委員は代表取締役社長との定期的な意見交換、必要に応じた業務執行取締役等の経営幹部との面談を行い、各事業部門での業務執行状況及び課題について把握するよう努めております。

常勤監査等委員は、定期的開催される業務執行取締役、財務管理各部門の部長をメンバーとする経営会議等の重要な会議に出席し、経営の状況や事業計画の進捗状況を共有化しております。

#### <内部監査体制>

内部監査室を監査等委員会の下部組織とし、原則毎月開催される監査等委員会に内部監査の実施状況並びに監査結果を報告するとともに、監査等委員と情報交換を行うことにより、監査の実効性の確保に努めております。

#### <指名・報酬諮問委員会>

指名・報酬諮問委員会は、代表取締役社長伊藤貴俊を委員長として、独立社外取締役である取締役3名（川島敦、大槻啓子、服部博明）の計4名で構成されております。

指名・報酬諮問委員会は、取締役会の諮問機関として、取締役の指名・報酬等の審議、決定を行います。委員は過半数を独立社外取締役で構成し、指名・報酬に関する独立性、透明性を強化しております。

#### ロ. コーポレート・ガバナンス体制を採用する理由

- (1) 監査等委員である取締役が、取締役会議案に対する議決権を有することで、取締役会の監督機能及び実効性が強化されております。
- (2) 業務執行取締役への重要な業務の委任により、業務執行における迅速性・機動性・柔軟性を確保し、事業機会の損失を防いでおります。
- (3) 監査等委員である取締役はそれ以外の取締役の指名・報酬の決定に関する意見陳述権に基づき、より一層指名・報酬の決定プロセスに関わることで、その透明性確保が強化されることとなります。
- (4) 取締役会の諮問機関で、その構成を社外取締役を過半数とする指名・報酬諮問委員会において、監査等委員である取締役以外の取締役の指名・報酬に関する審議・原案決定（個別報酬額の前案決定、報酬方針等の前案決定、指名・再任の前案決定）を行うことにより、取締役の指名・報酬に関してより一層の独立性、客観性の強化に資すると考えております。
- (5) 監査の実効性を確保するため、監査等委員、内部監査部門及び会計監査人は、相互に緊密な連携を保っております。

以上を通じ、当社の持続的な企業価値向上に資する現在のガバナンス体制が最適と考えております。

#### ハ. 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社は業務の適正性を確保するためには、当社の実情に適合した内部統制システムの整備及び運営が重要事項であると認識し、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を取締役会において決議し、内部統制評価担当部署である内部監査室が主体となり、内部統制の整備状況及び運用状況の監視を行っております。

##### [内部統制システムの整備に関する基本方針]

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下のとおり当社の業務の適正を確保するための体制（以下「内部統制」という）を整備しております。

#### 1. 取締役・使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

企業倫理の実践と企業の社会的責任（CSR）の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づき、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めており、その徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めております。すなわちコンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス室が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しております。

内部監査担当部署は、コンプライアンスの状況を監査し、その結果を定期的に取り締役会及び監査等委員会に報告しております。

法令上疑義のある行為等について役職員が直接情報提供を行う手段としてホットラインを設置・運営しております。

#### 2. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制（情報保存管理体制）

取締役会にて制定した「文書・情報管理規程」に従い、役職員の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体（以下、文書等という）に記録し、保存及び管理しております。

### 3. 損失の危険管理に関する規程その他の体制（リスク管理体制）

当社のリスク管理に関する基本方針を「リスク管理規程」として定め、リスクが発生した際の対処法を「危機管理規程」に定めております。

事業プロジェクトに伴うリスクについては、取締役と部門責任者等により定期的開催される検討会議（本部会議等）において、すべての取組案件のリスクが詳細にチェックされ、対応方針が決定されます。

組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は、定期的開催される「リスク管理委員会」にて行うものとしております。

経営上影響が重大な事象に対しては、代表取締役社長が指揮する危機対策本部が招集され、全社的な対応を検討・実施するものとしております。

また、財務報告の正確性と信頼性を確保するために、「内部統制規程」の方針に基づき、業務プロセス等におけるリスクの特定及びリスクの評価並びに文書化を行い、定期的統制活動の実施状況の確認を行うものとしております。

### 4. 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制（効率的職務執行体制）

(1) 取締役会は、事業環境の動向を踏まえた経営方針に基づき役職員が共有する全社的な目標を定め、その目標達成のために必要な各部門の具体的な行動指針を経営計画として示しております。取締役及び各部門は、当該計画の達成に向けた具体的な活動を行っております。

(2) 日常の業務執行においては、「職務権限規程」による責任を明確にした効率的な執行体制を確保するとともに、取締役会における執行状況の報告等に加えて、取締役と部門責任者等による定期的開催される検討会議（本部会議等）により、業務執行の状況の報告が行われることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

(3) 予算統制については、経営管理担当部署により期中の執行状況・遂行状況が取締役に月次で報告されております。

(4) 効率的な業務執行が現実的に実施されているかについて、内部監査担当部署によるモニタリングと取締役会に報告を行っております。

### 5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

(1) 子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社グループ会社における重要案件について、「関係会社管理規程」及び「株式会社エスコンアセットマネジメント管理規程」により、取締役会への付議事項、報告事項を定めております。また、経営管理担当部署に対する報告事項を定め、必要に応じて連絡会議を開くこととしております。

(2) 子会社の損失の危険管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規程」に基づき、当社グループ会社の損失の危険について、リスク管理委員会で情報を共有し、対策を検討することとしております。また、当社グループ会社の代表取締役社長は「リスク管理推進責任者」となり、リスク管理推進状況の確認、取締役会への報告、リスク管理教育・周知徹底などを行っております。

(3) 子会社の取締役等の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

「関係会社管理規程」を定め、当社グループ会社から中長期及び年度の経営計画及び予算並びに月次の経営概況、決算の報告を受け、経営分析及び経営指導を行うこととしております。また、当社グループ会社の指導・育成の基本方針を定め、当社グループ会社相互間の関係の緊密化を図り、必要に応じて連絡会議を開いております。

(4) 子会社の取締役等及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」を定め、当社グループ会社の代表取締役社長をコンプライアンス責任者として、当社グループのコンプライアンス体制の一員として、参画させております。また、「内部監査規程」に基づき、内部監査担当部署は、当社グループ会社に対して内部監査を実施しております。

### 6. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

当社は、監査等委員会の下に監査等委員会室を設け、監査等委員会の職務を補助すべき使用人を配置することとしております。

### 7. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人の、当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く）からの独立性に関する事項

監査等委員会の職務を補助する使用人は監査等委員会の指揮命令に従い、当該使用人に係る組織変更、人事評価、人事異動については、監査等委員会との協議を要することとしております。



8. 監査等委員会のその職務を補助すべき取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
監査等委員会からその職務を補助する使用人に対する指示を実効性のあるものとするため、当該使用人に係る人事評価は常勤の監査等委員が行うこととしております。
9. 次に掲げる体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- (1) 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制  
役職員は、監査等委員会に対して法定の事項に加え当社及び当社グループ会社に重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況、コンプライアンス・ホットラインによる通報状況及びその内容を報告する体制を整備しております。
- (2) 子会社の役職員又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告をするための体制  
当社グループ会社の役職員は、当社監査等委員会から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行うこととしております。  
当社グループ会社の役職員は、法令等の違反行為等、当社グループ会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合、速やかに経営管理担当部署又は内部通報窓口へ報告・通報することとしております。  
当社グループ会社の役職員からの報告・通報の状況及びその内容を当社監査等委員会に報告する体制を整備しております。
10. 監査等委員会へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制  
監査等委員会への報告を行った当社グループ会社の役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループ会社の役員及び従業員に周知徹底しております。
11. 監査等委員会の職務執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項  
監査等委員会がその職務執行について、費用の前払い等の請求をしたときは、当該請求に係る費用又は債務が当該監査等委員会の職務執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理することとしております。監査等委員会の職務執行について生ずる費用等を支弁するため、毎年、一定額の予算を設けております。
12. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (1) 監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催しております。
- (2) 内部監査担当部署を監査等委員会の下部組織として管理下に置くことにより、監査等委員会の監査がより実効的に行われる体制としております。
13. 取締役の定数及び取締役の選任の決議要件  
当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）は、10名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。また、当社は、株主総会における取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款で定めております。
14. 責任限定契約の概要  
当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び業務執行取締役以外の取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。
15. 株主総会決議事項を取締役会で決議することが出来る事項  
当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能にすることを目的としております。  
また、株主への安定的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

#### 16. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役及び執行役員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約内容の概要は、第三者及び当社に対する取締役及び執行役員の損害賠償責任のうち、被保険者が負担することになる損害賠償金・争訟費用に関する損害を填補の対象としており、故意または重過失に起因する場合は填補されません。

当該契約は継続して更新予定であり、役員等賠償責任保険契約の保険料は全額当社が負担しております。

#### 17. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### 18. コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任（CSR）の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づいて、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定め、徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めております。その実践として、コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス担当部署が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しております。

#### 19. タイムリーディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示については、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備するとともに、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めております。また、適時開示の手段としてホームページを積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めております。また、半期毎の株主通信の発行やファクトブックの作成及びホームページの英文サイトの運営など、IR情報の充実化を進めております。

## (2) 【役員の状況】

## ① 役員一覧

男性 9名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長 社長執行役員	伊藤 貴俊	1971年9月1日生	2001年9月 当社入社 2006年2月 当社執行役員 2007年3月 当社常務取締役 2010年11月 当社事業本部長 2011年3月 当社代表取締役社長(現任) 2012年1月 当社東京本店長 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 代表取締役社長 2013年8月 当社開発事業本部長 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役 2014年11月 当社社長執行役員(現任) 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役 2018年7月 株式会社エスコンプロパティ 取締役 2019年7月 ワンズOWNハウス株式会社(現 株式会社エスコンホーム) 取締役 ライズホーム株式会社(現 株式会社エスコンクラフト) 取締役 2019年12月 株式会社エスコングローバルワークス 取締役 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任) 2020年10月 株式会社了聞 取締役(現任) 2021年10月 株式会社ピカソ 取締役(現任) 優木産業株式会社 取締役(現任) 2022年1月 FUEL株式会社 取締役	(注)3	1,283,200
専務取締役 専務執行役員 経営企画本部長	中西 稔	1952年9月14日生	1975年4月 安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社) 入行 2005年4月 同行執行役員 大阪支店支店長 2008年4月 株式会社創建入社 専務取締役 2011年8月 当社入社 2012年6月 当社執行役員 財務経理部長 2013年3月 当社取締役 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 取締役 2013年8月 当社管理本部長 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役 2014年11月 当社執行役員 2015年3月 当社常務取締役 当社常務執行役員 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役 2017年3月 当社専務取締役(現任) 当社専務執行役員(現任) 2019年12月 株式会社エスコングローバルワークス 取締役 2020年10月 株式会社了聞 取締役(現任) 2021年10月 株式会社ピカソ 取締役(現任) 優木産業株式会社 取締役(現任) 2023年1月 当社経営企画本部長(現任)	(注)3	194,500
取締役 執行役員 管理本部長 コンプライアンス 室長	藤田 賢司	1963年4月14日生	1986年4月 中部電力株式会社入社 2011年7月 同社人事部 労務・業務グループ部長 2013年7月 同社人事部部長 兼 労務・業務グループ部長 2014年7月 同社岡崎支店 用地部長 2016年4月 同社電力ネットワークカンパニー 用地部長 2019年3月 当社取締役(現任) 当社執行役員(現任) 当社総務部長 2020年1月 当社社長室長 2022年10月 当社コンプライアンス室長(現任) 2023年1月 当社管理本部長(現任)	(注)3	3,800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	川島 敦	1959年1月4日生	<p>1982年4月 三菱商事株式会社入社</p> <p>1990年4月 安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社) 入行</p> <p>1998年6月 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社(現 ケネディクス株式会社) 入社</p> <p>2001年3月 同社 取締役</p> <p>2003年3月 同社 執行役員COO</p> <p>2004年10月 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 取締役</p> <p>2007年1月 ケネディクス株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・ディベロップメント株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 代表取締役社長</p> <p>2009年12月 ケネディクス・プロパティ株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長</p> <p>2010年5月 株式会社マックスリアルティ 取締役</p> <p>2010年7月 タッチストーン・ホールディングス株式会社 取締役</p> <p>2013年3月 ケネディクス株式会社 代表取締役会長</p> <p>2013年10月 株式会社スペースデザイン 代表取締役</p> <p>2014年8月 タッチストーン・キャピタル・マネジメント株式会社 取締役</p> <p>2014年10月 日本駐車場開発株式会社 取締役</p> <p>2016年3月 ケネディクス株式会社 取締役会長</p> <p>2018年5月 株式会社SQUEEZE 取締役</p> <p>2019年3月 ケネディクス株式会社 顧問(現任)</p> <p>2021年3月 当社社外取締役(現任)</p> <p>2021年7月 株式会社SMB C信託銀行 顧問(現任)</p> <p>2023年3月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)</p>	(注)3	3,000
取締役	大槻 啓子	1955年8月10日生	<p>1979年4月 三菱電機株式会社入社</p> <p>1985年2月 クレディ・リヨネ銀行(現 クレディ・アグリコル銀行) 入行</p> <p>1991年1月 モルガン・スタンレー・ディーン・ウィッター(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社</p> <p>1996年1月 UBS証券ジャパン(現 UBS証券株式会社) 入社</p> <p>1998年1月 モルガン・スタンレー・ディーン・ウィッター(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社 ヴァイスプレジデント 株式調査部 シニアアナリスト</p> <p>2003年4月 モルガン・スタンレー・ジャパングローバルプロパティ(現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) 入社 エグゼクティブディレクター</p> <p>2008年1月 モルガン・スタンレー・ジャパン(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社 マネージングディレクター</p> <p>2018年6月 一般社団法人日本医療資源開発促進機構 理事(現任)</p> <p>2020年2月 株式会社キューソー流通システム 社外取締役(現任)</p> <p>2021年3月 当社社外取締役(現任)</p> <p>2023年3月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)</p>	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	服部 博明	1956年12月4日生	1980年4月 株式会社太陽神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 2010年4月 同行執行役員 神戸法人営業本部長 2012年4月 同行常務執行役員 2015年6月 株式会社みなと銀行 代表取締役副頭取 兼 副頭取執行役員 2016年4月 同行代表取締役頭取 兼 最高執行役員 2018年4月 株式会社関西みらいフィナンシャルグループ代表取締役 2021年4月 株式会社みなと銀行 代表取締役会長 2021年5月 一般社団法人神戸経済同友会 代表幹事(現任) 2021年6月 大阪中小企業投資育成株式会社 社外監査役(現任) 2022年4月 株式会社みなと銀行 取締役会長(現任) 2023年3月 当社社外取締役(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	西岳 正義	1962年9月9日生	1986年4月 株式会社大和銀行(現 株式会社りそな銀行)入行 2005年11月 同行亀戸支店営業第一部長 2007年6月 同行北九州支店長 2010年7月 同行上野・日暮里エリア営業第三部長 2012年10月 同行法人ソリューション営業部 決済ソリューション室長 2018年4月 りそな決済サービス株式会社入社 執行役員プロダクト開発営業部長 2020年3月 当社社外取締役(常勤の監査等委員)(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)4	4,000
取締役 (監査等委員)	若山 智彦	1963年3月30日生	1985年4月 中部電力株式会社入社 2010年7月 同社経理部 予算グループ部長 2011年11月 同社グループ事業推進部付 株式会社トーエネック出向 2013年7月 中部電力株式会社 燃料部部長 2013年10月 同社燃料部付 Chubu Electric Power Australia Pty Ltd出向 2016年7月 中部電力株式会社 販売カンパニー事業戦略室部長 2018年4月 同社販売カンパニー 総務部長 2019年6月 株式会社シーエナジー 監査役(現任) 2022年6月 C E P O半田バイオマス発電株式会社 監査役(現任) 株式会社シーエス・アクア 監査役(現任) 中尾地熱発電株式会社 監査役(現任) 2023年3月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	-
取締役 (監査等委員)	溝端 浩人	1963年7月31日生	1986年4月 監査法人朝日新和会計社(現 有限責任あずさ監査法人)入所 1988年3月 公認会計士登録 1991年12月 税理士登録 1992年3月 溝端公認会計士事務所代表(現任) 2015年3月 当社社外監査役 2015年6月 山喜株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 京セラ株式会社 社外取締役 2016年3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)4	5,100
取締役 (監査等委員)	福田 正	1953年3月4日生	1986年4月 弁護士登録 第一法律事務所(現 弁護士法人第一法律事務所)入所 2000年6月 神栄株式会社 社外監査役 2012年12月 当社社外監査役 2015年6月 神栄株式会社 社外取締役 株式会社エクセディ 社外監査役(現任) 2016年3月 当社社外監査役 弁護士法人第一法律事務所 代表社員(現任) 2016年6月 田辺三菱製薬株式会社 社外監査役 2020年3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)4	1,800
計					1,495,400

- (注) 1 取締役 川島 敦、大槻 啓子、服部 博明、西岳 正義、溝端 浩人、福田 正は、社外取締役であります。
- 2 「所有株式数」欄は、2022年12月31日現在の株式数であります。
- 3 監査等委員以外の取締役の任期は、2023年3月24日開催の定時株主総会選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査等委員である取締役 西岳 正義、溝端 浩人、福田 正の任期は、2022年3月25日開催の定時株主総会選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 監査等委員である取締役 若山 智彦の任期は、2023年3月24日開催の定時株主総会選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 6 当社は、業務執行の迅速化、強化を図るとともに、全社・事業の視点における中長期戦略の立案・実行機能の強化を図ることを目的とし、執行役員制度を導入しております。※は取締役兼務者であります。

役名	氏名	職名
社長執行役員※	伊藤 貴俊	—
専務執行役員※	中西 稔	経営企画本部長
常務執行役員	江頭 智彦	開発事業本部長
執行役員※	藤田 賢司	管理本部長
執行役員	加藤 嘉朗	北海道支店長
執行役員	田中 雅	首都圏建築企画部長
執行役員	若山 勝志	財務経理部長
執行役員	中堂 蘭 芽美	管理部長
執行役員	水野谷 明	名古屋支店長
執行役員	中田 智人	西日本開発1部長
執行役員	大和 弘幸	法務部長

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は6名であります。非業務執行取締役3名と監査等委員である取締役内3名が社外取締役であり、内5名が独立社外取締役、内1名が常勤の社外取締役で構成されております。

社外取締役の選任については、東京証券取引所の定める独立性の要件に加え、独立社外取締役については当社独自の独立性判断基準に則って、経営・法務・会計・財務等の専門知識と経験を有し、人格と見識に優れていること等を総合的に判断して選任しております。

イ. 社外取締役と当社との人的関係、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

西岳正義氏は、当社の取引銀行である株式会社りそな銀行の出身ですが、同銀行との取引は一般の銀行取引であります。

服部博明氏は、当社の取引銀行である株式会社三井住友銀行の出身であり、株式会社みなと銀行取締役会長職との兼職となりますが、両銀行との取引は一般の銀行取引であります。

なお、監査等委員である取締役内3名及び社外取締役川島敦氏は「①役員一覧」に記載のとおり当社株式を所有しておりますが、これ以外には人的関係、資本関係又は取引関係その他利害関係はなく、当社とは独立した客観的な立場から公平・公正な監査・監督がなされていると判断しております。

ロ、社外取締役が当社のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに選任状況に関する当社の考え方

川島敦氏は、ケネディクス株式会社グループの経営を指揮し、長年にわたる企業の経営者として豊富な経験と実績に基づく高い見識を有しておられ、その見識を活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

大槻啓子氏は、証券アナリストとして海外での活動を含め豊富な経験と実績を持ち、これらに基づく高い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

服部博明氏は、株式会社みなと銀行の経営を指揮し、長年にわたる企業の経営者として豊富な経験と実績に基づく高い見識を有しており、その見識を活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

西岳正義氏は、金融機関において豊富な経験と実績を持ち、これらに基づく高い見識を有している点を踏まえ、社外取締役に選任しております。

溝端浩人氏は、公認会計士、税理士、また経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しておられ、その豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

福田正氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有しておられ、その豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

また、川島敦氏、大槻啓子氏、服部博明氏、溝端浩人氏、福田正氏については、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じる恐れのない独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

ハ、社外取締役を選任するための独立性に関する基準・方針の内容

当社は、独立社外取締役の独立性判断基準として、株式会社東京証券取引所など国内の金融商品取引所が定める独立社外取締役の要件を踏まえ、本人の現在および過去3事業年度における以下に定める要件の該当の有無を確認の上、独立性を判断します。

- (1) 当社の主要な取引先(※1)またはその業務執行者(※2)でないこと
- (2) 当社の主要な借入先(※3)またはその業務執行者ではないこと
- (3) 当社より、役員報酬以外に多額(※4)の金銭その他財産を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家ではないこと（ただし、当該財産を得ている者が法人、組合などの団体である場合は、当該団体に所属する者をいう）
- (4) 当社の大株主(※5)またはその業務執行者ではないこと
- (5) 当社より多額(※4)の寄付を受けていないこと（ただし、当該寄付を受けた者が法人、組合などの団体である場合は、当該団体に所属する者をいう）
- (6) 本人の配偶者、二親等以内の親族が以下に掲げる者に該当しないこと
  - ①上記(1)～(5)に掲げる者
  - ②当社および当社子会社の業務執行者または業務執行者ではない取締役、監査役
  - ③当社の会計監査人の代表社員または社員

※1 「主要な取引先」とは、年間取引額が、当社から支払いを受ける場合は、その者の直近事業年度における連結売上高の2%を、当社に支払いを行う場合は、当社の直近事業年度における連結売上高の2%をそれぞれ超える取引先をいう。

※2 「業務執行者」とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいう。

※3 「主要な借入先」とは、借入額が当社連結総資産の2%を超える借入先をいう。

※4 「多額」とは、個人である場合は年間1,000万円を超える額、法人、組合などの団体に所属する者である場合は、当該団体の直近事業年度における年間総収入の2%を超える額をいう。

※5 「大株主」とは、直接・間接に10%以上の議決権を保有する者をいう。

③ 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

イ. 内部監査及び監査等委員会

監査等委員会は4名からなり、内3名が社外取締役で、内2名が独立社外取締役、内1名が常勤の社外取締役であり、監査等委員会の独立性を確保する構成となっております。

監査等委員である取締役は、監査等委員会に内部監査担当部署責任者を招聘し、定期的に内部監査の結果及び内部統制システムの整備・運用状況評価の結果に関する報告を受けるとともに、情報交換を行う等、相互の連携を図っております。また、監査等委員会に会計監査人を招聘し、定期的に監査に関する報告を受けるとともに、年度の監査計画及び監査報酬の概要の説明を受ける等、相互の連携を図っております。

内部監査については、内部監査担当部署である内部監査室が監査等委員会と調整のうえ、内部監査計画を策定し、取締役会の承認を経て、その計画に基づき全部署を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令・規程の遵守状況等について監査を実施しております。監査結果については、代表取締役社長及び監査等委員会に報告されるとともに、重要な事項は取締役会に報告されます。

また、内部監査室と会計監査人は、必要に応じて随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

ロ. 内部監査、監査等委員会及び会計監査人と内部統制評価担当部署との関係

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法の内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、代表取締役社長の指示のもと、各部署において内部統制システムを整備・運用し、その整備状況・運用状況については、内部監査室が評価を実施し、是正の確認をしております。内部監査室は、各年度の内部統制基本方針書の策定への参画、整備評価・運用評価における、各手続の進捗状況及び結果を報告する等、監査等委員である取締役及び会計監査人と随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

① 監査等委員会の監査の状況

当社における監査等委員会の監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 ②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」及び「(2)役員の状況 ③社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係」に記載のとおりであります。

当事業年度において、当社は監査等委員会を14回開催しました。各監査等委員の出席状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況
取締役（常勤監査等委員）	西岳 正義	14回／14回（100%）
取締役（監査等委員）	福田 正	14回／14回（100%）
取締役（監査等委員）	溝端 浩人	14回／14回（100%）

当事業年度の監査等委員会においては、監査方針及び監査計画、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の評価及び再任の決定、監査報告の作成等の審議、常勤監査等委員からの活動報告等について、検討を行いました。

監査等委員会は同委員会を14回開催するとともに、代表取締役社長との面談を12回実施し、監査の実施状況ならびに経営に係る課題等について活発な意見交換を行いました。また、経営幹部と11回面談を行い、各部署の業務執行状況ならびに課題等についてヒアリング等を実施しております。

内部監査担当部署は監査等委員会に14回出席し、内部監査の実施状況ならびにその結果を報告しております。

また、常勤監査等委員は、取締役及び使用人等との意思疎通、取締役会その他重要な会議への出席、稟議書類等の重要な決裁書類の閲覧、本社及び主要な事業所の往査、監査法人及び内部監査担当部署との打ち合わせによる情報共有等を実施しました。

② 内部監査の状況

当社における内部監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 ②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。



③ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称 三優監査法人

ロ. 継続監査期間 24年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定社員・業務執行社員 鳥居 陽

指定社員・業務執行社員 古嶋 雅弘

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名 その他 7名

(注) その他は公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

ホ. 会計監査人の選定方針と理由

監査等委員会は、監査等委員会が定める「会計監査人の評価基準」に基づき、監査法人の選定について検討を行った結果、以下の理由から、第28期の会計監査人として三優監査法人を再任しました。

- ・監査法人としての組織・ガバナンス体制が信頼できること。
- ・法令違反等その他の欠格事由がなく、関係法令の遵守体制が信頼できること。
- ・独立性を含む監査の品質を確保するための体制が確立されていると判断されること。
- ・担当監査チームは独立性を保持し、職業的専門家として正当な注意を払い、健全な懐疑心を保持・発揮していること。
- ・監査実施責任者及び現場責任者は経営者、監査等委員会、内部監査担当部署と有効なコミュニケーションを行っていること。

ヘ. 監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	30	—	35	—
連結子会社	—	—	1	—
計	30	—	36	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク (BDO) に属する組織に対する報酬の内容 (a. を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	—	—	—	—
連結子会社	0	—	0	—
計	0	—	0	—

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士に対する監査報酬については、監査日数、当社の事業規模や特性等の要素を勘案し、監査公認会計士と協議を行い、監査等委員会の同意を得たうえで、決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画、監査の実施状況及び見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

#### (4) 【役員の報酬等】

##### ① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社では、監査等委員である取締役以外の取締役の報酬と、監査等委員である取締役の報酬とを以下の方針と手続により決定しております。

[監査等委員である取締役以外の取締役の報酬決定の基本方針]

##### 1. 役員報酬決定の基本方針

##### (1) 報酬決定の基本方針

監査等委員である取締役以外の取締役の報酬等については、指名・報酬諮問委員会において、業績達成状況を確認し、同時に同業他社との比較を行い、適正な水準とすることを基本方針としております。また、ボラティリティが高い事業特性を踏まえ、年次及び中期のインセンティブ報酬比率を高め、経営層のモチベーションを維持向上する体系となっております。

また、中期の業績連動報酬については、非金銭報酬として株式給付制度を制定し、株主の皆様と同じ目線に立って、株主の皆様への還元と企業価値向上を明確な指標とするため株主総利回り（TSR）を報酬決定の目線としております。

##### (2) 報酬等の内容・構成及び構成比・時期等

監査等委員である取締役以外の取締役（社外取締役を除く）報酬の構成は、固定月例報酬である基本報酬、毎年度の業績に基づく年次インセンティブ報酬、中期経営計画期間の業績に基づく中期インセンティブ報酬の3種類から構成されており、役位と役員ごとの責務に応じて構成比を決めております。

社外取締役報酬構成は固定月例基本報酬のみで構成されております。

報酬の支払い時期は、固定月例基本報酬は毎月支給、年次インセンティブ報酬については事業年度終了後に支給、中期インセンティブ報酬については、事業年度終了後にポイント付与し、中期経営計画終了年度に株主総利回りを算定指標として付与ポイント数が確定し、取締役退任時にポイント数に応じた株式が支給されます。

インセンティブ報酬が目標額支給された場合の概要は以下のとおりです。

報酬項目	代表取締役	副社長取締役	専務取締役	常務取締役	取締役	支給目的及び概要
基本報酬	55%	54%	52%	55%	55%	(注) 1
年次インセンティブ報酬	30%	29%	29%	30%	27%	(注) 2
中期インセンティブ報酬	15%	17%	19%	15%	18%	(注) 3

- (注) 1 経営の監督と業務執行といった役割の違いや役位ごとに異なる責任の大きさに対して支払う報酬。役員区分、役位に応じて金額を定め決定する。
- 2 事業計画達成のための業務執行に対するインセンティブを目的とするため、連結当期純利益と連結営業利益を指標とし、毎期の業績に応じて金銭で支払う報酬。当該連結会計年度の事業施策の推進及び事業計画の達成度を評価し、その結果を反映して決定する。
- 3 持続的な成長を意識した業務執行に対するインセンティブを目的とするため、中期経営計画で定める連結営業利益及び株主総利回りを指標とし、中期経営計画の達成状況と企業価値の変化を評価して株式を使用して支払う報酬。中期経営計画各年の業績に応じて得た株式取得権利を中期経営計画期間ごとに外部目線で評価を行い、その結果に応じて権利を確定する。

##### 2. 年次インセンティブ報酬の算定方法

利益の一定割合を年次インセンティブ報酬のファンドとし、役位及び事業計画の達成状況に応じてファンドを配分します。

報酬ファンド＝連結当期純利益×係数A×連結営業利益目標達成による係数B

報酬額＝報酬ファンド×（個人別ポイント÷ポイント総和）

係数A：中期経営計画初年度の事業計画達成時に目標報酬額となるように係数を設定し、中期経営計画期間ごとに洗い替えます。

係数B：連結営業利益目標達成度が80%未満の場合はゼロとし、最大1.5

個人別ポイント：役位別ポイント+業績ポイント（連結営業利益達成度と社長コミット評価）

### 3. 中期インセンティブ報酬の算定方法

中期インセンティブ報酬については、第4次中期経営計画初年度に定めた役位ごとの基準株式数をもとに、毎年の連結営業利益目標達成状況に応じてポイント換算して仮付与し、中期経営計画最終年度の当社TSRと東証一部不動産業TOPIXとの乖離度により、付与する株式数を決定します。

株式付与数＝中期経営計画期間の仮付与ポイント×TSR乖離度による係数  
 仮付与ポイント＝役位別基準ポイント×連結営業利益目標達成度による係数

[業績に基づく係数]

連結営業利益目標達成率	係数
100%未満	0
100%以上 110%未満	1.0
110%以上 120%未満	1.2
120%以上	1.5

[TSRと東証一部不動産業TOPIXとの乖離度に基づく係数]

東証一部不動産業TOPIXとの乖離度	係数
0.6未満	0.5
0.6以上 0.8未満	0.7
0.8以上 0.9未満	0.9
0.9以上	1.0

### 4. 役員の報酬等に関する株主総会決議の内容等

監査等委員である取締役以外の取締役の報酬限度額は、2016年3月25日開催の第21回定時株主総会において、年額400百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません）と決議いただいております。同決議に係る役員の員数は、当有価証券報告書提出日現在において6名です。

また、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の導入を、2020年3月26日及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除く。）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。

第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の計画対象期間である2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して金銭を拠出します。

なお、取締役に給付する予定の株式の総数は、以下のとおりであります。

- ・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 3ヶ年毎 330百万円

### 5. 報酬ガバナンス

#### (1) 決定方針

社内取締役1名と社外取締役3名（全員独立社外取締役）からなる指名・報酬諮問委員会において議論を行い、役員報酬に係る透明性の確保に努めております。指名・報酬諮問委員会は取締役会の諮問機関として、監査等委員である取締役以外の取締役の個人別の報酬額原案を決定し、また、役員報酬制度・報酬水準・評価制度等の構築・改定等の報酬の決定方針を審議し、その原案を決定します。

#### (2) 報酬決定のプロセス

指名・報酬諮問委員会事務局が報酬改定に関する資料を作成し、代表取締役社長が取締役とのコミットメント評価を反映して個人別の報酬素案を作成します。指名・報酬諮問委員会において、決定方針に基づき、業績・KPIの確認及び手順と評価結果を確認し、個人別の報酬額原案決定を行い、取締役会において最終決定いたします。

(3) 指名・報酬諮問委員会の活動結果

2022年1月から2023年2月まで6回開催されております。

当事業年度の審議事項は以下のとおりです。(2022年1月～12月)

開催日	審議事項
2022年1月27日	取締役選任の件
	2022年度役員報酬の件
	役員年次インセンティブ報酬の件
	2022年度委員会年間スケジュールの件
2022年4月27日	サクセッションプラン今年度計画の件
2022年7月26日	サクセッションプラン進捗の件
	役員第28期上期実績報告の件
2022年9月27日	サクセッションプラン進捗の件
2022年12月26日	業務執行取締役及び執行役員年度の業績確認の件
	業務執行取締役及び執行役員年次インセンティブ報酬支払の件
	監査等委員でない取締役・役付き執行役員指名・選任案の策定と決定の件
	2023年度監査等委員である取締役選任案の策定と決定の件
	2023年度執行役員選任原案の策定と決定の件

2023年1月から2月までの審議事項は以下のとおりです。

開催日	審議事項
2023年1月27日	監査等委員補欠取締役の選任の件
	2023年度監査等委員でない取締役・役付執行役員個別基本報酬原案の件
	2023年度監査等委員である取締役の個別報酬原案の件
	2023年度年次インセンティブ報酬制度の運用の件
	2023年度指名・報酬諮問委員会年間スケジュールの件

(4) ストックオプション

ストックオプションについては、2017年12月1日開催の取締役会において、取締役に対し、有償にて新株予約権を付与する決議をしております。なお、有償新株予約権は、新株予約権を引き受ける者に対して公正価格で発行するものであり、対象取締役特に有利な条件とならない範囲で発行し、割り当てを行っております。割当数の決定方法は、役員各人の役位、業績及び貢献度など総合的に勘案し、取締役会（代表取締役社長に一任）で決定しております。有償新株予約権については、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (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」に記載のとおりであります。

〔監査等委員である取締役の報酬〕

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2016年3月25日開催の第21回定時株主総会において、年額50百万円以内と決議いただいております。同決議に係る役員員数は、当有価証券報告書提出日現在において4名です。

- 2016年3月25日開催の株主総会で決議された総額の範囲内で決定する固定基本報酬で構成されております。
- 基本報酬の方針は、持続的な企業価値の向上に資する業務執行に関する適法性及び妥当性監査に関する実績及び職責を勘案し決定しております。
- 基本報酬は、指名・報酬諮問委員会において、監査等委員である取締役個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針の原案につき決定し、監査等委員である取締役の協議により決定いたします。なお、当事業年度における役員報酬の金額は、株主総会で決議された総額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議により決定しております。
- ストックオプションは、2017年12月1日開催の取締役会において、監査等委員である取締役に対し、有償にて新株予約権を付与する決議をしております。なお、有償新株予約権は、新株予約権を引き受ける者に対して公正価格で発行するものであり、対象監査等委員である取締役に特に有利な条件とならない範囲で発行し、割り当てを行っております。割当数の決定方法は、役員各人の役位、貢献度など総合的に勘案し、監査等委員である取締役の協議により決定しております。有償新株予約権については、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (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」に記載のとおりであります。

② 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)						対象となる役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	ストックオプション	役員株式 給付引当 金繰入額	退職慰労 金	左記のうち、非金 銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	205	167	—	—	38	—	38	3
取締役 (監査等委員) (全員社外取締役)	22	22	—	—	—	—	—	3
社外役員 (監査等委員を除く)	15	15	—	—	—	—	—	2

③ 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (百万円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の額 (百万円)			
				固定報酬	業績連動報酬	役員株式 給付引当金繰 入額	左記のうち、 非金銭報酬等
伊藤 貴俊	112	取締役	提出会社	93	—	19	19

- ④ 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの  
使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、それ以外の投資株式を保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

a. 保有方針

当社は、政策保有株式として上場会社の株式の保有について、当該上場会社の経営方針が当社の経営戦略に合致し、かつ中長期的に当社の企業価値向上に資すると判断できる場合は、上場株式を保有することがあります。

b. 保有の合理性を検証する方法

当社は、前記 aの保有方針に基づき、その保有効果を毎年検証し、結果を取締役に報告するとともに、保有から3年経過した時点で、当初期待した効果が得られないと判断した場合は、売却することを原則とします。

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	6	873
非上場株式以外の株式	2	2,030

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

ハ. 特定投資株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
トモニホールディングス株式会社	82,482	82,482	(保有目的) 取引関係の維持・強化 (定量的な保有効果) (注)	無
	30	26		
エスコンジャパンリート投資法人	16,894	16,894	(保有目的) 取引関係の維持・強化 (定量的な保有効果) (注)	無
	2,000	2,422		

(注) 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。当社は、毎期、個別の政策保有株式について政策保有の意義を検証しており、2022年12月31日を基準とした検証の結果、現状保有する政策保有株式はいずれも保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「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）に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により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、連結会計年度（2022年1月1日から2022年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2022年1月1日から2022年12月31日まで）の財務諸表について、三優監査法人による監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※4 33,667	※4 35,721
受取手形及び売掛金	835	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	※1 1,096
販売用不動産	※4 7,541	※4 4,804
仕掛販売用不動産	※4 123,419	※4 138,968
その他	11,396	10,766
貸倒引当金	△0	△1
流動資産合計	176,859	191,357
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	23,312	22,734
減価償却累計額	△1,516	△2,353
建物及び構築物（純額）	※4 21,795	※4 20,380
車両運搬具	6	9
減価償却累計額	△6	△9
車両運搬具（純額）	0	0
土地	※4 30,840	※4 31,535
リース資産	2	2
減価償却累計額	△0	△1
リース資産（純額）	2	1
建設仮勘定	—	109
その他	377	395
減価償却累計額	△238	△283
その他（純額）	※4 139	※4 112
有形固定資産合計	52,778	52,139
無形固定資産		
のれん	8,217	7,696
その他	57	77
無形固定資産合計	8,275	7,774
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 6,186	※3 6,279
長期貸付金	2,467	2,475
繰延税金資産	227	352
その他	5,932	4,827
貸倒引当金	△37	△1,521
投資その他の資産合計	14,776	12,413
固定資産合計	75,830	72,327
繰延資産		
株式交付費	81	45
繰延資産合計	81	45
資産合計	252,771	263,729



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※4 3,589	※4 10,061
1年内返済予定の長期借入金	※4, ※6 82,912	※4, ※6 26,193
リース債務	0	0
未払金	2,468	4,702
未払法人税等	1,653	3,258
前受金	6,058	※2 5,201
預り金	5,634	5,416
その他	205	856
流動負債合計	102,523	55,690
固定負債		
長期借入金	※4, ※6 76,533	※4, ※6 132,810
リース債務	2	1
繰延税金負債	8,056	7,916
役員株式給付引当金	135	186
株式給付引当金	57	109
資産除去債務	270	271
その他	2,564	2,598
固定負債合計	87,619	143,894
負債合計	190,143	199,585
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,396	12,424
利益剰余金	34,745	38,326
自己株式	△1,216	△1,457
株主資本合計	62,445	65,813
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	371	79
為替換算調整勘定	△36	13
その他の包括利益累計額合計	334	93
新株予約権	0	0
非支配株主持分	△152	△1,761
純資産合計	62,628	64,144
負債純資産合計	252,771	263,729

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	79,017	※1 99,431
売上原価	58,429	※2 72,823
売上総利益	20,588	26,607
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,498	3,180
販売手数料	1,091	1,110
役員報酬	271	256
給料及び手当	2,146	2,574
役員株式給付引当金繰入額	—	50
株式給付引当金繰入額	12	55
支払手数料	540	620
租税公課	801	874
その他	1,843	2,393
販売費及び一般管理費合計	10,206	11,115
営業利益	10,381	15,492
営業外収益		
受取利息	10	1
受取配当金	101	130
解約金収入	37	48
為替差益	73	287
持分法による投資利益	54	—
その他	25	9
営業外収益合計	303	478
営業外費用		
支払利息	1,463	1,895
株式交付費償却	27	36
持分法による投資損失	—	16
その他	95	9
営業外費用合計	1,585	1,957
経常利益	9,099	14,012
特別利益		
固定資産売却益	※3 0	—
新株予約権戻入益	0	0
関係会社株式売却益	—	205
特別利益合計	0	205
特別損失		
固定資産除却損	※4 0	※4 0
損害賠償損失	—	682
貸倒引当金繰入額	—	1,483
減損損失	—	※5 1,760
特別損失合計	0	3,927
税金等調整前当期純利益	9,099	10,290
法人税、住民税及び事業税	3,147	4,782
法人税等調整額	180	△133
法人税等合計	3,328	4,648
当期純利益	5,770	5,641
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△190	△1,608
親会社株主に帰属する当期純利益	5,961	7,250

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	5,770	5,641
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	218	△292
為替換算調整勘定	△8	22
持分法適用会社に対する持分相当額	△9	27
その他の包括利益合計	※1 199	※1 △241
包括利益	5,970	5,399
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,161	7,008
非支配株主に係る包括利益	△190	△1,608

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,284	2,088	31,429	△1,348	38,454
当期変動額					
新株の発行	10,235	10,235			20,470
剰余金の配当			△2,645		△2,645
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,961		5,961
自己株式の処分		73		132	205
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	10,235	10,308	3,316	132	23,991
当期末残高	16,519	12,396	34,745	△1,216	62,445

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	153	△18	134	1	37	38,627
当期変動額						
新株の発行						20,470
剰余金の配当						△2,645
親会社株主に帰属する 当期純利益						5,961
自己株式の処分						205
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	218	△18	199	△0	△190	9
当期変動額合計	218	△18	199	△0	△190	24,000
当期末残高	371	△36	334	0	△152	62,628

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	16,519	12,396	34,745	△1,216	62,445
当期変動額					
剰余金の配当			△3,669		△3,669
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,250		7,250
自己株式の処分		27		52	79
株式給付信託による自 己株式の取得				△293	△293
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	27	3,581	△241	3,367
当期末残高	16,519	12,424	38,326	△1,457	65,813

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	371	△36	334	0	△152	62,628
当期変動額						
剰余金の配当						△3,669
親会社株主に帰属する 当期純利益						7,250
自己株式の処分						79
株式給付信託による自 己株式の取得						△293
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△292	50	△241	△0	△1,608	△1,851
当期変動額合計	△292	50	△241	△0	△1,608	1,516
当期末残高	79	13	93	0	△1,761	64,144

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	9,099	10,290
減価償却費	706	1,256
減損損失	—	1,760
のれん償却額	237	522
長期前払費用償却額	27	24
株式交付費償却	27	36
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△0	1,484
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	50
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	10	52
受取利息及び受取配当金	△111	△132
支払利息	1,463	1,895
為替差損益 (△は益)	△73	△287
持分法による投資損益 (△は益)	△54	16
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△205
損害賠償損失	—	682
固定資産売却損益 (△は益)	△0	—
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額 (△は増加)	107	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	△259
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△19,306	△11,104
前払費用の増減額 (△は増加)	△894	△16
未払金の増減額 (△は減少)	366	1,408
未払又は未収消費税等の増減額	△416	859
前受金の増減額 (△は減少)	3,575	△857
預り金の増減額 (△は減少)	439	△840
その他の資産の増減額 (△は増加)	△1,221	59
その他の負債の増減額 (△は減少)	169	39
小計	△5,848	6,737
利息及び配当金の受取額	181	133
利息の支払額	△1,723	△2,328
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,419	△3,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,810	1,501
<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	△15	△4
定期預金の払戻による収入	18	2
投資有価証券の取得による支出	△2,265	△513
投資有価証券の払戻による収入	0	294
関係会社株式の取得による支出	—	△603
関係会社株式の売却による収入	—	699
固定資産の取得による支出	△4,763	△2,033
固定資産の売却等による収入	121	46
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	※3 316
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △24,070	—
貸付けによる支出	△8	△117
貸付金の回収による収入	647	1
預り保証金の返還による支出	△1,120	△769
預り保証金の受入による収入	1,732	1,060
出資金の回収による収入	—	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,721	△1,620

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
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	6,539	11,929
短期借入金の返済による支出	△5,857	△2,956
長期借入れによる収入	111,250	110,273
長期借入金の返済による支出	△79,320	△113,215
社債の償還による支出	△230	—
リース債務の返済による支出	△1	△0
割賦債務の返済による支出	△5	—
株式の発行による収入	20,361	—
自己株式の処分による収入	203	76
自己株式の取得による支出	—	△293
配当金の支払額	△2,645	△3,668
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,293	2,144
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	19
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,760	2,045
現金及び現金同等物の期首残高	23,798	33,559
現金及び現金同等物の期末残高	※1 33,559	※1 35,604

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 11社

連結子会社の名称

株式会社エスコンプロパティ  
株式会社エスコンアセットマネジメント  
株式会社エスコンリビングサービス  
株式会社エスコンホーム  
株式会社エスコンクラフト  
株式会社エスコングローバルワークス  
株式会社ピカソ  
優木産業株式会社  
FUEL株式会社  
株式会社了聞  
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.

当連結会計年度において株式を取得し子会社化したFUEL株式会社を連結の範囲に含めております。また、株式会社ピカソを存続会社、ヴィーナスコーポレーション株式会社、株式会社キュービック、株式会社サンタ、平野物産株式会社、株式会社Aria及びび有限会社栄角の6社を消滅会社とする吸収合併により、消滅会社6社は連結子会社でなくなっております。

#### (2) 非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC  
ESCON USA II LLC  
ESCON USA III LLC  
ESCON USA IV LLC

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用の関連会社数 2社

BRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD.  
合同会社TSUNAGU Community Farm

当連結会計年度において株式取得したBRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. を持分法の適用範囲に含めております。

前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. は株式を譲渡したため持分法の適用範囲から除外しております。

#### (2) 持分法を適用していない非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC  
ESCON USA II LLC  
ESCON USA III LLC  
ESCON USA IV LLC  
西口ビル管理株式会社

(持分法を適用しない理由)

当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. の決算日は、11月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、12月1日から連結決算日12月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。



#### 4. 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### ①有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合等の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。

###### ②棚卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### ①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

###### ②無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

商標権については、定額法（10年）により償却しております。

###### ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

##### (3) 重要な引当金の計上基準

###### ①貸倒引当金

売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

###### ②役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員に対する当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

###### ③株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員に対する当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

収益認識に関する計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間を個別に見積り、20年以内の合理的な期間で定期的に償却しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

②消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

③関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

広告宣伝費等の計上基準は、住宅分譲事業において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に支出した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	7,541百万円	4,804百万円
仕掛販売用不動産	123,419百万円	138,968百万円
評価損計上額	－百万円	322百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等の評価は、個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

正味売却価額の算定における重要な仮定は、分譲マンションプロジェクトにおいては、販売価格、完成原価及び販売直接経費の見積りであり、収益不動産プロジェクトにおいては、NOI（Net Operating Income）及びキャップレート（還元利回り）の見積りであります。新型コロナウイルス感染症の影響については、長期的に継続するものの、不動産市況への影響は限定的であると見込んでおります。

なお、将来の景気動向や金利動向、不動産市況の悪化等により販売用不動産等の正味売却価額が著しく低下した場合には、棚卸資産評価損の追加計上により翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

2. 納骨堂事業に関連する資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
投資その他の資産・その他（長期前払費用）	3,968百万円	2,183百万円
減損損失	－百万円	1,760百万円
長期貸付金	2,400百万円	2,400百万円
貸倒引当金	－百万円	1,483百万円
貸倒引当金繰入額	－百万円	1,483百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結子会社である株式会社了聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により事業損益が継続してマイナスとなっており、固定資産については減損の兆候が、長期貸付金については回収遅延が生じております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画による将来キャッシュ・フローに基づき、減損損失の認識の判定を行い、割引前将来キャッシュ・フローが固定資産の帳簿価額を下回ると判断したため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には使用価値を用いており、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。また、当該事業計画に基づく貸付先の資金繰り計画を検証し、長期貸付金の回収可能性を検討した結果、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。

当該事業計画の重要な仮定として、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は今後も継続すると仮定した上で、販売見込数量と販売価格の見積りを行っております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、減損損失の追加計上や貸倒引当金の追加計上により翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

#### (会計方針の変更)

##### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社及び国内連結子会社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金残高に与える影響はありません。また、当該会計基準の適用が連結財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

##### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

##### (未適用の会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)

#### (1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記に関する取扱いが定められました。

#### (2) 適用予定日

2023年12月期の期首より適用予定であります。

#### (3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額はあります。

(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、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び役付執行役員（委任型）（以下「取締役等」といい、断りがない限り同様とします。）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及び2021年3月26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、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円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

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、当連結会計年度347百万円、851,000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2022年6月30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2028年12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57百万円、225,700株、当連結会計年度347百万円、573,400株であります。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、有形固定資産の一部1,405百万円（建物及び構築物782百万円、土地623百万円）を仕掛販売用不動産に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
売掛金	353百万円

※2 前受金のうち、契約負債の金額は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (2022年12月31日)
契約負債	4,795百万円

※3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
投資有価証券（出資金）	1,261百万円	1,872百万円
投資有価証券（株式）	1,281	1,326

※4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
現金及び預金	40百万円	40百万円
販売用不動産	5,204	1,729
仕掛販売用不動産	89,640	124,835
建物及び構築物	5,156	19,842
土地	13,214	31,483
有形固定資産（その他）	37	109
消去されている連結子会社株式	30,539	—
計	143,832	178,041

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
短期借入金	2,429百万円	8,689百万円
1年内返済予定の長期借入金	77,220	22,658
長期借入金	68,310	121,536
計	147,960	152,884

5 保証債務

次の関連会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
合同会社TSUNAGU Community Farm	387百万円	2,376百万円

※6 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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
コミットメントラインの総額	15,500百万円	25,500百万円
借入実行残高	3,550	2,706
差引額	11,950	22,794

(連結損益計算書関係)

※1 売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

※2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上原価	－百万円	322百万円

※3 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
車両運搬具	0百万円	－百万円
計	0	－

※4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物及び構築物	－百万円	0百万円
有形固定資産(その他)	0	0
無形固定資産(その他)	0	－
計	0	0

※5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

場所	用途	種類	減損損失
東京都港区	納骨堂販売事業関連資産	長期前払費用その他	1,760百万円

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,760百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、長期前払費用1,759百万円、その他0百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを3.18%で割り引いて算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	314百万円	△423百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	314	△423
税効果額	△96	131
その他有価証券評価差額金	218	△292
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△8	22
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△9	27
その他の包括利益合計	199	△241



## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	71,961,887	26,619,000	—	98,580,887
合計	71,961,887	26,619,000	—	98,580,887
自己株式				
普通株式(注)2,3	3,428,400	—	331,500	3,096,900
合計	3,428,400	—	331,500	3,096,900

(注)1 普通株式の発行済株式総数の増加26,619,000株は、2021年4月5日を払込期日とする第三者割当による増資によるものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少331,500株は、第6回ストックオプション行使による株式給付によるもの324,200株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式の給付によるもの7,300株であります。

3 普通株式の自己株式の株式数には、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(役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首851,000株 当連結会計年度末851,000株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首233,000株 当連結会計年度末225,700株)を含めております。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第6回新株予約権(注)	普通株式	1,244,500	—	342,100	902,400	0
	合計	—	1,244,500	—	342,100	902,400	0

(注)第6回新株予約権の当連結会計年度減少342,100株は、新株予約権の行使によるもの324,200株、新株予約権の消滅によるもの17,900株であります。

## 3. 配当に関する事項

## (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
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,645	38.00	2020年12月31日	2021年3月29日

(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8百万円が含まれております。

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	3,669	利益剰余金	38.00	2021年12月31日	2022年3月28日

(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8百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	98,580,887	—	—	98,580,887
合計	98,580,887	—	—	98,580,887
自己株式				
普通株式（注）1.2.3	3,096,900	360,000	134,100	3,322,800
合計	3,096,900	360,000	134,100	3,322,800

- (注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加360,000株は、株式給付型E S O P信託への市場からの取得によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の減少134,100株は、第6回ストックオプション行使による株式給付によるもの121,800株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式給付によるもの12,300株であります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数には、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（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首851,000株 当連結会計年度末851,000株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首225,700株 当連結会計年度末573,400株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第6回新株予約権（注）	普通株式	902,400	—	172,300	730,100	0
	合計	—	902,400	—	172,300	730,100	0

(注) 第6回新株予約権の当連結会計年度減少172,300株は、新株予約権の行使によるもの121,800株、新株予約権の消滅によるもの50,500株であります。

3. 配当に関する事項

(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
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	3,669	38.00	2021年12月31日	2022年3月28日

(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8百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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

(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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金勘定	33,667百万円	35,721百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△40	△42
株式給付信託預金	△68	△75
現金及び現金同等物	33,559	35,604

※2 前連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社ピカソ及び同社グループ会社7社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	30,473百万円
固定資産	34,233
のれん	8,115
流動負債	△1,552
固定負債	△40,825
新規連結子会社株式の取得価額	30,445
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△6,375
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	24,070

※3 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにFUEL株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	395百万円
固定資産	50
のれん	1
流動負債	△377
新規連結子会社株式の取得価額	70
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△386
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	316

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

当社子会社事務所にて使用するインターネットセキュリティ機器であります。

② リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
1年内	332	496
1年超	836	1,084
合計	1,169	1,581

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
1年内	2,101	2,249
1年超	6,994	9,848
合計	9,096	12,098

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内ルールに従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、主に取引先企業と関係強化を目的として中長期的に保有する株式並びに匿名組合等への出資であります。上場株式等は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。非上場株式及び匿名組合等への出資については、発行体企業及び匿名組合等の財務状況等の悪化等によるリスクを有しておりますが、定期的に決算書等により財務状況等を把握しております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。

預り金は、主に収益不動産のテナントからの預り保証金、及び一部の不動産開発プロジェクトにおける共同事業者からの預り資金であります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金調達計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等は、次表には含めておりません。また「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「未払金」、「預り金」及び「短期借入金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2021年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	2,481	2,481	—
資産計	2,481	2,481	—
(1) 長期借入金(※1)	159,445	159,357	△87
負債計	159,445	159,357	△87

(※1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式	2,154
②匿名組合出資金等	1,550

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

当連結会計年度（2022年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	2,058	2,058	—
資産計	2,058	2,058	—
(1) 長期借入金(※1)	159,003	158,237	△765
負債計	159,003	158,237	△765

(※1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等の連結貸借対照表計上額

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式	2,324
②匿名組合出資金等	1,896

①非上場株式は「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

②匿名組合出資金等は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度（2021年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	33,667	—	—	—
受取手形及び売掛金	835	—	—	—
合計	34,503	—	—	—

当連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	35,721	—	—	—
受取手形、売掛金及び契約資産	1,096	—	—	—
合計	36,818	—	—	—

4. 長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度（2021年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	3,589	—	—	—	—	—
長期借入金	82,912	27,539	16,101	7,391	6,795	18,705
リース債務	0	0	0	0	0	0
合計	86,502	27,540	16,101	7,392	6,795	18,705

当連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	10,061	—	—	—	—	—
長期借入金	26,193	28,607	19,597	9,537	34,151	40,916
リース債務	0	0	0	0	—	—
合計	36,255	28,607	19,598	9,537	34,151	40,916

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
レベル2の時価	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価	観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 其他有価証券 株式	2,058	—	—	2,058
資産計	2,058	—	—	2,058

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	158,237	—	158,237
負債計	—	158,237	—	158,237

※ 長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっています。上場株式等は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	—	—	—
	(2)その他	2,455	1,917	537
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	26	27	△1
	(2)その他	0	0	△0
合計		2,481	1,945	536

(注) 非上場株式及び匿名組合出資金等 (連結貸借対照表計上額3,704百万円) は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	30	27	3
	(2)その他	2,027	1,917	109
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	—	—	—
	(2)その他	0	0	△0
合計		2,058	1,945	112

(注) 非上場株式及び匿名組合出資金等 (連結貸借対照表計上額4,221百万円) は、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出年金制度への要拠出額は、18百万円であります。

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出年金制度への要拠出額は、22百万円であります。



(ストック・オプション等関係)

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

#### 1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

##### (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役及び従業員、並びに当社子会社従業員 146名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 1,400,000株
付与日	2017年12月27日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2021年4月1日 至 2025年12月26日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

2 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。

(1) 新株予約権者は、2018年12月期から2020年12月期の全ての事業年度の当社営業利益が下記の各号に掲げるそれぞれの金額を超過した場合、2020年12月期の有価証券報告書の提出日の翌月1日から、割り当てられた本新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とする。

①2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合

②2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合

③2020年12月期の営業利益が10,000百万円を超過した場合

なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする(以下、同様とする。)

(2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者の死亡の原因が業務中の事故であった場合その他当該相続人による当該新株予約権の行使を認める正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度（2022年12月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	第6回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	—
付与	—
失効	—
権利確定	—
未確定残	—
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	902,400
権利確定	—
権利行使	121,800
失効	50,500
未行使残	730,100

②単価情報

権利行使価格 (円)	627
行使時平均株価 (円)	818

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本剰余金に振替えます。

なお、新株予約権が失効するときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理いたします。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金 (注) 2	291百万円	496百万円
棚卸資産評価損	143	208
未払事業税	119	192
減損損失	24	610
資産除去債務	82	83
投資有価証券評価損	35	35
貸倒引当金	11	509
その他	397	672
繰延税金資産計	1,105	2,810
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 2	△243	△496
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	△337	△1,638
評価性引当額 (注) 1	△580	△2,134
繰延税金資産合計	525	675
繰延税金負債		
資産除去費用	△55	△50
連結子会社の時価評価差額	△7,921	△7,785
その他有価証券評価差額金	△164	△33
その他	△211	△368
繰延税金負債合計	△8,353	△8,239
繰延税金資産の純額 (△は負債)	△7,828	△7,563

(注) 1. 評価性引当額が1,554百万円増加しております。この増加の主な内容は、繰延税金資産につき全額回収不能と判断した連結子会社において、減損損失、貸倒引当金及び税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したことによるものであります。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2021年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金 (※1)	—	—	1	7	8	273	291
評価性引当額	—	—	△1	△7	△8	△225	△243
繰延税金資産	—	—	—	—	—	48	(※2) 48

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(※2) 税務上の繰越欠損金291百万円 (法定実効税率を乗じた額) について、繰延税金資産48百万円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度 (2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金 (※1)	—	—	—	4	—	491	496
評価性引当額	—	—	—	△4	—	△491	△496
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(※1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。この結果、前事業年度の繰延税金資産の「その他」408百万円は、「貸倒引当金」11百万円、「その他」397百万円として組替えております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
連結財務諸表提出会社の法定実効税率 (調整)	30.7%	30.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.5
住民税均等割額	0.2	0.1
のれん償却額	0.8	1.6
評価性引当額	3.5	13.4
その他	1.1	△1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.6	45.2

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(連結子会社間の吸収合併)

当社は、2022年4月27日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ピカソを吸収合併存続会社とし、ヴィーナスコーポレーション株式会社、株式会社キュービック、株式会社サンタ、平野物産株式会社、株式会社Aria及び有限会社栄角を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、2022年7月1日付で吸収合併いたしました。

## 1. 取引の概要

### (1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

	結合当事企業の名称	事業の内容
吸収合併存続会社	株式会社ピカソ	不動産賃貸、不動産管理、不動産投資等
吸収合併消滅会社	ヴィーナスコーポレーション株式会社	不動産管理
	株式会社キュービック	不動産賃貸、管理、仲介
	株式会社サンタ	不動産賃貸、管理、仲介
	平野物産株式会社	不動産賃貸、管理、仲介
	株式会社Aria	不動産賃貸、管理、仲介
	有限会社栄角	不動産賃貸、管理、仲介

### (2) 企業結合日

2022年7月1日

### (3) 企業結合の法的形式

株式会社ピカソを吸収合併存続会社、ヴィーナスコーポレーション株式会社、株式会社キュービック、株式会社サンタ、平野物産株式会社、株式会社Aria及び有限会社栄角の6社を吸収合併消滅会社とする吸収合併

### (4) 結合後企業の名称

株式会社ピカソ

### (5) その他取引の概要に関する事項

当社グループ内における経営資源の集約、業務効率化を目的としております。

## 2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

主に東京本社、大阪本社、名古屋支店、九州支店及び北海道支店の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から4年～18年と見積り、割引率は0.0%～1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
期首残高	260百万円	270百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	8	—
時の経過による調整額	1	1
期末残高	270	271

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、賃貸マンション等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,018百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,520百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	14,135	52,082
期中増減額	37,946	△636
期末残高	52,082	51,445
期末時価	52,402	52,228

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸等不動産を保有する子会社の取得（33,886百万円）及び賃貸等不動産の取得（3,617百万円）であり、主な減少額は減価償却費（584百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸等不動産の取得（1,579百万円）であり、主な減少額は減価償却費（1,103百万円）及び保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額（1,405百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づく収益等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」

4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
顧客との契約から生じた債権	272	353
契約負債	5,699	4,795

契約負債は、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等であり、連結貸借対照表上、前受金に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、4,457百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。当連結会計年度（2022年12月31日）

(単位：百万円)

1年以内	60,745
1年超	3,980
合計	64,725

期末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の当連結会計年度末の総額は、主に不動産販売事業セグメントの分譲マンション及び収益不動産等の売却に関するものです。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

なお、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等のうち、履行義務の充足から生じる収益を収益認識会計基準適用指針第19項に従って認識しているものについては、収益認識会計基準第80-22項

(2) の定めを適用しており、残存履行義務に関する注記に含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象としているものであります。

当社グループは、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「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」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産販売事業・・・・・・・・・・分譲マンション・商業施設等の開発・販売、土地の販売等

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

「会計方針の変更」に記載のとおり、当連結会計年度の期首より、収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理の方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定の方法を同様に変更しております。

当該変更により、報告セグメントの売上高及びセグメント利益に与える影響は軽微であります。



3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報  
前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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			
売上高						
外部顧客への売上高	70,334	8,090	592	79,017	—	79,017
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	70,334	8,090	592	79,017	—	79,017
セグメント利益又はセ グメント損失 (△)	13,039	3,372	△516	15,895	△5,514	10,381
セグメント資産	139,310	68,808	7,320	215,439	37,332	252,771
その他の項目						
減価償却費 (注) 3	—	584	35	619	114	733
のれん償却額	97	140	—	237	—	237
持分法適用会社 への投資額	536	—	710	1,247	—	1,247
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 3	—	46,652	15	46,667	42	46,710

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額△5,514百万円は、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。
  - (2) セグメント資産の調整額37,332百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額114百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額42百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	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			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	86,531	1,156	1,074	88,763	—	88,763
その他の収益 (注) 4	—	10,667	—	10,667	—	10,667
外部顧客への売上高	86,531	11,824	1,074	99,431	—	99,431
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	86,531	11,824	1,074	99,431	—	99,431
セグメント利益	17,006	4,716	228	21,951	△6,459	15,492
セグメント資産	152,412	67,721	3,966	224,100	39,629	263,729
その他の項目						
減価償却費 (注) 3	—	1,140	30	1,171	110	1,281
のれん償却額	97	425	—	522	—	522
持分法適用会社 への投資額	603	—	688	1,292	—	1,292
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 3	77	1,929	1	2,009	36	2,045

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△6,459百万円は、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。
  - (2) セグメント資産の調整額39,629百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額110百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額36百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
  - 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。
  - 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。

**【関連情報】**

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
エスコンジャパンリート投資法人	12,456	不動産販売事業 不動産賃貸事業

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	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	全社・消去	合計
減損損失	—	—	1,760	—	1,760

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	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	全社・消去	合計
当期償却額	97	140	—	—	237
当期末残高	242	7,975	—	—	8,217

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	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	全社・消去	合計
当期償却額	97	425	—	—	522
当期末残高	145	7,551	—	—	7,696

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

① 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	中部電力㈱	名古屋市東区	430,777	電気事業及びその附帯事業等	(被所有) 直接 51.4	資本業務提携	第三者割当増資(注)	20,470	-	-

(注) 第三者割当増資については、2021年2月24日開催の当社取締役会の決議及び2021年3月26日開催の第26回定時株主総会の承認に基づき実施されたものであり、当社が行った第三者割当増資(26,619,000株)を中部電力株式会社が1株769円で引き受けたものであります。この取引により同社の属性はその他の関係会社から親会社に変更となっております。なお、1株当たりの発行価額は上記取締役会決議日の直前営業日(2021年2月22日)の株価を勘案して合理的に決定しております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

② 連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

③ 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	伊藤 貴俊	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 1.3	-	新株予約権の行使(注)	43	-	-
役員	中西 稔	-	-	当社専務取締役	(被所有) 直接 0.2	-	新株予約権の行使(注)	18	-	-
役員	江頭 智彦	-	-	当社常務執行役員	(被所有) 直接 0.2	-	新株予約権の行使(注)	16	-	-

(注) 2017年12月1日開催の取締役会の決議により発行した新株予約権の当事業年度における権利行使による払込金額を記載しております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	中西 稔	-	-	当社専務取締役	(被所有) 直接 0.2	-	販売用不動産の譲渡(注)1	41	-	-
役員	江頭 智彦	-	-	当社常務執行役員	(被所有) 直接 0.2	-	新株予約権の行使(注)2	10	-	-

(注) 1 マンション分譲に係る販売であり、同物件の他の住戸と同様の方法により価格を決定しております。

2 2017年12月1日開催の取締役会の決議により発行した新株予約権の当事業年度における権利行使による払込金額を記載しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

親会社情報

中部電力株式会社（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

親会社情報

中部電力株式会社（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）	当連結会計年度 （自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）
1株当たり純資産額	657円50銭	691円87銭
1株当たり当期純利益	67円48銭	76円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	67円30銭	75円89銭

（注）1 1株当たり純資産額の算定上、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、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております（役員向け株式給付信託 前連結会計年度851,000株 当連結会計年度851,000株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度225,700株 当連結会計年度573,400株）。

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、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、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度1,078,783株 当連結会計年度1,221,448株）。

3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）	当連結会計年度 （自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 （百万円）	5,961	7,250
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当期 純利益（百万円）	5,961	7,250
普通株式の期中平均株式数（株）	88,346,828	95,356,315
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 （百万円）	—	—
普通株式増加数（株）	236,481	176,154
（うち新株予約権（株））	(236,481)	(176,154)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	—	—

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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。当該契約に基づき、2023年7月31日を株式譲渡実行日として、当該株式の全てを取得することを予定しております。

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	株式会社四条大宮ビル
事業の内容	不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行う主な理由

当社は、賃貸収益不動産による安定収益の確保を目的に、京都市を中心に不動産賃貸事業を行う株式会社四条大宮ビルについて、同社が新設会社分割手続を実施した後の同社の株式を100%取得し、子会社化することといたしました。

株式会社四条大宮ビルは京都市を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションや商業施設等、優良な収益資産を多数保有しています。

当社は現在、第4次中期経営計画『IDEAL to REAL 2023』（2021年12月期から2023年12月期の3ヶ年を期間）のもと、フロー重視の経営からストック重視の経営、持続的かつ安定した収益構造への「転換&飛躍」を基本方針に事業を推進しています。

当社は、2021年10月に、関西を中心に不動産賃貸事業を展開し、優良な収益資産を多数保有する株式会社ピカソ及び同社グループ会社を子会社化する等、安定収益構造への転換を着実に推進しております。今般の株式会社四条大宮ビルの子会社化は、収益構造の転換をさらに力強く推進させるものであり、今後の当社グループの持続的成長・企業価値向上に寄与するものと考えております。

(3) 企業結合日

2023年7月31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

結合後の企業の名称に変更はありません。

(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	30,000百万円（予定）
取得原価		30,000百万円（予定）

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） 71百万円

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。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,589	10,061	0.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	82,912	26,193	0.9	—
1年以内に返済予定のリース債務	0	0	4.6	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	76,533	132,810	0.8	2024年～2053年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2	1	4.6	2024年～2026年
計	163,037	169,067	—	—

(注) 1 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金、リース債務の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	28,607	19,597	9,537	34,151
リース債務	0	0	0	—

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	12,706	40,876	50,582	99,431
税金等調整前四半期(当期)純利益(百万円)	582	5,135	5,318	10,290
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(百万円)	235	3,296	3,393	7,250
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	2.47	34.52	35.56	76.04

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	2.47	32.05	1.02	40.53



## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	29,869	30,375
売掛金	614	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	850
販売用不動産	※1 6,839	※1 3,930
仕掛販売用不動産	※1 98,441	※1 113,847
前渡金	1,002	693
前払費用	※2 3,268	※2 3,276
その他	※2 6,806	※2 6,923
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	146,842	159,896
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 5,678	※1 4,898
構築物	※1 30	※1 33
器具及び備品	※1 127	※1 96
土地	※1 13,214	※1 13,857
建設仮勘定	—	※1 83
有形固定資産合計	19,051	18,970
無形固定資産		
商標権	0	0
ソフトウェア	39	27
その他	0	0
無形固定資産合計	40	28
投資その他の資産		
投資有価証券	3,595	3,037
関係会社株式	※1 32,791	33,481
その他の関係会社有価証券	1,261	1,872
出資金	75	75
長期貸付金	66	66
従業員に対する長期貸付金	0	8
関係会社長期貸付金	28,432	26,732
長期前払費用	309	810
繰延税金資産	202	325
敷金保証金	1,039	1,171
その他	107	165
貸倒引当金	△37	△1,222
投資その他の資産合計	67,844	66,525
固定資産合計	86,936	85,524
繰延資産		
株式交付費	81	45
繰延資産合計	81	45
資産合計	233,860	245,466

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 2,699	※1 8,842
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 82,112	※1,※4 24,990
未払金	※2 2,158	※2 3,464
未払費用	47	57
未払法人税等	1,482	2,656
前受金	※2 5,517	※2 4,773
預り金	※2 4,970	※2 4,803
前受収益	103	※2 96
その他	96	722
流動負債合計	99,187	50,406
固定負債		
長期借入金	※1,※4 69,178	※1,※4 125,750
債務保証損失引当金	—	780
役員株式給付引当金	135	186
株式給付引当金	57	109
資産除去債務	261	263
預り保証金	1,832	※2 1,833
固定負債合計	71,466	128,924
負債合計	170,653	179,330
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金		
資本準備金	12,248	12,248
その他資本剰余金	148	175
資本剰余金合計	12,396	12,424
利益剰余金		
その他利益剰余金		
投資積立金	199	199
繰越利益剰余金	34,941	38,372
利益剰余金合計	35,141	38,572
自己株式	△1,216	△1,457
株主資本合計	62,841	66,058
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	364	75
評価・換算差額等合計	364	75
新株予約権	0	0
純資産合計	63,206	66,135
負債純資産合計	233,860	245,466

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	※1 73,407	※1 89,999
売上原価	※1 55,275	※1 67,419
売上総利益	18,131	22,580
販売費及び一般管理費	※1,※2 7,918	※1,※2 8,725
営業利益	10,213	13,854
営業外収益		
受取利息	※1 111	※1 454
受取配当金	99	125
解約金収入	33	41
為替差益	73	286
その他	6	5
営業外収益合計	325	912
営業外費用		
支払利息	1,148	1,656
社債利息	0	—
株式交付費償却	27	36
その他	49	6
営業外費用合計	1,225	1,699
経常利益	9,312	13,068
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
関係会社株式評価損	—	50
債務保証損失引当金繰入額	—	780
貸倒引当金繰入額	—	1,185
特別損失合計	0	2,016
税引前当期純利益	9,312	11,051
法人税、住民税及び事業税	2,814	3,944
法人税等調整額	63	6
法人税等合計	2,878	3,951
当期純利益	6,434	7,100

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
1 不動産販売事業原価					
I 用地代		24,704		28,231	
II 外注工事費		24,023		30,999	
III 棚卸資産評価損		—		322	
IV その他経費		2,571		3,089	
計		51,298	92.8	62,643	92.9
2 不動産賃貸事業原価					
I 賃借料		270		283	
II 租税公課		434		563	
III 水道光熱費		980		1,430	
IV 減価償却費		374		491	
V その他経費		1,902		2,006	
計		3,962	7.2	4,775	7.1
3 不動産企画仲介コンサル事業原価					
I その他経費		14		0	
計		14	0.0	0	0.0
売上原価		55,275	100.0	67,419	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					投資積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	6,284	2,013	74	2,088	199	31,152	31,352
当期変動額							
新株の発行	10,235	10,235		10,235			
剰余金の配当						△2,645	△2,645
当期純利益						6,434	6,434
自己株式の処分			73	73			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	10,235	10,235	73	10,308	—	3,788	3,788
当期末残高	16,519	12,248	148	12,396	199	34,941	35,141

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△1,348	38,376	149	149	1	38,527
当期変動額						
新株の発行		20,470				20,470
剰余金の配当		△2,645				△2,645
当期純利益		6,434				6,434
自己株式の処分	132	205				205
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			214	214	△0	214
当期変動額合計	132	24,464	214	214	△0	24,678
当期末残高	△1,216	62,841	364	364	0	63,206

当事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
					投資積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	16,519	12,248	148	12,396	199	34,941	35,141
当期変動額							
剰余金の配当						△3,669	△3,669
当期純利益						7,100	7,100
自己株式の処分			27	27			
株式給付信託による自己 株式の取得							
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	27	27	—	3,431	3,431
当期末残高	16,519	12,248	175	12,424	199	38,372	38,572

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	△1,216	62,841	364	364	0	63,206
当期変動額						
剰余金の配当		△3,669				△3,669
当期純利益		7,100				7,100
自己株式の処分	52	79				79
株式給付信託による自己 株式の取得	△293	△293				△293
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△288	△288	△0	△289
当期変動額合計	△241	3,217	△288	△288	△0	2,928
当期末残高	△1,457	66,058	75	75	0	66,135

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの・・・時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等・・・移動平均法による原価法

ただし、匿名組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合等の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。

#### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

仕掛販売用不動産

個別法による原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産 (リース資産を除く)・・・定率法

ただし、1998年4月1日以後に取得した建物 (建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

#### (2) 無形固定資産 (リース資産を除く)

自社利用のソフトウェア・・・社内における利用可能期間 (5年)に基づく定額法

商標権・・・定額法 (10年)

#### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失見込額を計上しております。

#### (3) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員に対する当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### (4) 株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員に対する当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

##### (1) 収益認識に関する計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

##### 不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っておりま  
す。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益  
を認識しております。

##### 不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益  
を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義  
務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しており  
ます。

##### 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成  
立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるも  
のであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

#### 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### ①株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

##### ②消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

##### ③関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

広告宣伝費等の計上基準は、不動産販売において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し  
前に支出した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をして  
おります。

（重要な会計上の見積り）

#### 1. 棚卸資産の評価

##### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	6,839百万円	3,930百万円
仕掛販売用不動産	98,441百万円	113,847百万円
評価損計上額	一百万円	322百万円

##### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価 (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同  
一であります。



## 2. 子会社である株式会社了聞への投融資の評価

### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式評価損	－百万円	50百万円
関係会社長期貸付金	700百万円	1,185百万円
貸倒引当金	－百万円	1,185百万円
貸倒引当金繰入額	－百万円	1,185百万円
債務保証損失引当金	－百万円	780百万円
債務保証損失引当金繰入額	－百万円	780百万円

### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

子会社である株式会社了聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により事業損益が継続してマイナスとなっており、また同社において固定資産の減損損失及び長期貸付金に対する貸倒引当金を計上した結果、当期純損失3,768百万円が発生し、4,780百万円の債務超過となっております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画に基づき同社株式の実質価額の回復可能性を検討した結果、帳簿価額を実質価額まで減額し、当該減少額を関係会社株式評価損として計上しております。また、当該事業計画に基づく同社の財政状態及び資金繰り計画を検証した結果、同社に対する長期貸付金の回収不能見込額を貸倒引当金として計上するとともに、当社が同社の借入金に対して債務保証を行っていることによる当社の損失負担見込額を債務保証損失引当金として計上しております。

当該事業計画の重要な仮定として、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は今後も継続すると仮定した上で、販売見込数量と販売価格の見積りを行っております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、貸倒引当金、債務保証損失引当金の追加計上により翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### (会計方針の変更)

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、一部の取引について、従来は、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。この結果、当事業年度の期首の利益剰余金残高に与える影響はありません。また、当該会計基準の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「売掛金」は、当事業年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、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)

役員向け株式給付信託に関する注記については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(株式給付型E S O P信託)

株式給付型E S O P信託に関する注記については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当事業年度において、有形固定資産の一部1,405百万円(建物782百万円、土地623百万円)を仕掛販売用不動産に振替えております。

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

#### 1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

#### 2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振替えます。

なお、新株予約権が失効するときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理いたします。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	4,781百万円	1,258百万円
仕掛販売用不動産	88,549	99,879
建物	5,125	4,392
構築物	30	33
器具及び備品	37	25
土地	13,214	13,857
建設仮勘定	—	83
関係会社株式	30,539	—
計	142,279	119,531

(注) 当事業年度において、上記のほか、子会社の仕掛販売用不動産23,592百万円、建物15,416百万円、土地17,625百万円、その他の有形固定資産0百万円を担保に供しております。

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期借入金	1,749百万円	7,700百万円
1年内返済予定の長期借入金	76,534	21,699
長期借入金	68,010	121,525
計	146,294	150,925

※2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務 (区分表示したものを除く)

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期金銭債権	170百万円	376百万円
短期金銭債務	172	71
長期金銭債権	—	0

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
株式会社了聞 (注)	3,526百万円	2,712百万円
合同会社TSUNAGU Community Farm	387	2,376

(注) 債務保証額から債務保証損失引当金設定額780百万円を控除した金額を記載しております。

上記のほか、子会社の一部の賃貸借契約に対する連帯保証を行っております。

※4 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。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
コミットメントラインの総額	15,500百万円	25,500百万円
借入実行残高	3,550	2,706
差引額	11,950	22,794

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
売上高	1,482百万円	6百万円
売上原価	882	1,440
販売費及び一般管理費	118	102
営業取引以外の取引高	111	2,338

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度47%、当事業年度44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度53%、当事業年度56%であります。

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。

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
広告宣伝費	2,772百万円	2,893百万円
販売手数料	1,090	1,104
給料及び手当	1,413	1,686
減価償却費	98	86
役員株式給付引当金繰入額	—	50
株式給付引当金繰入額	12	55

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2021年12月31日)

時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

区分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	31,964
関連会社株式	826

当事業年度(2022年12月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	32,654
関連会社株式	826

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	142百万円	208百万円
未払事業税	105	136
減損損失	24	19
資産除去債務	80	80
投資有価証券評価損	35	35
貸倒引当金	16	379
債務保証損失引当金	—	238
その他	263	345
繰延税金資産計	666	1,444
評価性引当額	△226	△848
繰延税金資産合計	440	595
繰延税金負債		
資産除去費用	△53	△49
その他有価証券評価差額金	△161	△32
その他	△22	△188
繰延税金負債合計	△237	△270
繰延税金資産の純額	202	325

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.3
住民税均等割額		0.1
評価性引当額		5.6
その他		△0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率		35.7

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

当社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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。

なお、詳細につきましては、連結財務諸表における「重要な後発事象」に記載の通りであります。

## ④【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	5,678	521	782	518	4,898	1,469
	構築物	30	6	—	3	33	5
	器具及び備品	127	12	0	42	96	254
	土地	13,214	1,266	623	—	13,857	—
	建設仮勘定	—	83	—	—	83	—
	計	19,051	1,890	1,405	565	18,970	1,730
無形固定資産	商標権	0	—	—	0	0	—
	ソフトウェア	39	1	—	13	27	—
	その他	0	—	—	—	0	—
	計	40	1	—	14	28	—

- (注) 1 当期の建物の主な増加額は、賃貸不動産の取得313百万円であります。  
2 当期の土地の主な増加額は、賃貸不動産の取得1,259百万円であります。  
3 当期の建物の減少額は賃貸不動産であり、保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替782百万円であります。  
4 当期の土地の減少額は賃貸不動産であり、保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替623百万円であります。

## 【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	38	1,185	—	1,223
債務保証損失引当金	—	780	—	780
役員株式給付引当金	135	50	—	186
株式給付引当金	57	55	3	109

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで														
定時株主総会	3月中														
基準日	12月31日														
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日														
1単元の株式数	100株														
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 無料														
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.es-conjapan.co.jp/">https://www.es-conjapan.co.jp/</a>														
株主に対する特典	<p>株主優待制度</p> <p>1. 対象株主</p> <p>毎年6月30日を基準とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様を対象といたします。なお、1年以上継続保有とは、基準日（6月30日）の株主名簿に記載され、毎年12月31日、3月31日、6月30日及び9月30日の株主名簿に同一の株主番号で連続して5回以上記載又は記録されていることといたします。</p> <p>2. 優待内容</p> <p>以下の区分により、クオカードを年1回贈呈いたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">保有株式数</th> <th colspan="2">継続保有期間</th> </tr> <tr> <th>1年以上2年未満</th> <th>2年以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000株以上 5,000株未満</td> <td>クオカード1,000円分</td> <td>クオカード3,000円分</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上 10,000株未満</td> <td>クオカード2,000円分</td> <td>クオカード5,000円分</td> </tr> <tr> <td>10,000株以上</td> <td>クオカード3,000円分</td> <td>クオカード10,000円分</td> </tr> </tbody> </table>	保有株式数	継続保有期間		1年以上2年未満	2年以上	1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分	5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分	10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分
保有株式数	継続保有期間														
	1年以上2年未満	2年以上													
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分													
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分													
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分													

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第27期（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日） 2022年3月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年3月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第28期第1四半期（自 2022年1月1日 至 2022年3月31日） 2022年4月27日関東財務局長に提出

第28期第2四半期（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日） 2022年7月26日関東財務局長に提出

第28期第3四半期（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日） 2022年10月26日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2022年3月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

2023年3月1日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第8号の2（子会社取得の決定）に基づく臨時報告書であります。

(5) 訂正発行登録書

2022年3月28日関東財務局長に提出

2021年12月21日提出の発行登録書（社債）に係る訂正発行登録書であります。

2023年3月1日関東財務局長に提出

2021年12月21日提出の発行登録書（社債）に係る訂正発行登録書であります。



## 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。

# 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年3月27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 公 認 会 計 士 鳥 居 陽  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 古 嶋 雅 弘  
業 務 執 行 社 員

## <財務諸表監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの2022年1月1日から2022年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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2022年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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ている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価 （【注記事項】（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項） 4. 会計方針に関する事項（1）重要な資産の評価基準及び評価方法②棚卸資産、（重要な会計上の見積り））	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度における連結貸借対照表には販売用不動産4,804百万円、仕掛販売用不動産138,968百万円が計上されており、これらの棚卸資産の合計は総資産の55%を占めている。</p> <p>会社は、棚卸資産の評価基準及び評価方法として、個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸資産評価損を計上している。正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものである。この結果、会社は当連結会計年度において、322百万円の棚卸資産評価損を計上している。</p> <p>正味売却価額の算定における重要な仮定は、分譲マンションプロジェクトにおいては、販売価格、完成原価及び販売直接経費の見積りであり、収益不動産プロジェクトにおいては、NOI（Net Operating Income）及びキャップレート（還元利回り）の見積りである。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価における正味売却価額の算定は経営者の主観的な判断を伴うものであり、かつ、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の帳簿価額の金額的重要性も高いことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過年度の販売用不動産等の評価に関する見積額と実績額を比較することにより見積りの精度を評価した。</li> <li>・分譲マンションプロジェクトの正味売却価額算定における重要な仮定である販売価額、完成原価及び販売直接経費の見積りについては、販売方針について経営者に質問を行うとともに、直近のプロジェクト計画を確認し、計画の合理性及び実行可能性を検証した。</li> <li>・収益不動産プロジェクトの正味売却価額算定における重要な仮定であるNOI及びキャップレートの想定が関連資料や過去の販売実績と比較して合理的であるかを検証した。</li> <li>・会社が作成した販売用不動産等の評価検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性について検証した。</li> </ul>

納骨堂事業に関連する資産の評価

(【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (3) 重要な引当金の計上基準①貸倒引当金、(重要な会計上の見積り)、(連結損益計算書関係) ※5 減損損失)

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度における連結貸借対照表には長期前払費用(永代使用権に係る独占販売権)2,183百万円、納骨堂事業に係る長期貸付金2,400百万円及び当該長期貸付金に対する貸倒引当金1,483百万円が計上されている。</p> <p>連結子会社である株式会社了聞においては、前連結会計年度より開始した納骨堂の永代使用権の販売事業について、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により事業損益がマイナスとなっており、固定資産については減損の兆候が、長期貸付金については回収遅延が生じている。</p> <p>当該経営環境を前提に策定した事業計画による将来キャッシュ・フローに基づき、減損損失の認識の判定を行い、割引前将来キャッシュ・フローが固定資産の帳簿価額を下回っているため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,760百万円を減損損失として計上している。回収可能価額には使用価値を用いており、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。また、当該事業計画に基づく貸付先の資金繰り計画を検証し、長期貸付金の回収可能性を検討した結果、回収不能見込額1,483百万円を貸倒引当金として計上している。</p> <p>当該事業計画の重要な仮定として、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は今後も継続すると仮定した上で、販売見込数量と販売価格の見積りを行っている。</p> <p>事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者の主観的な判断を伴うものであり、かつ、納骨堂事業に関連する資産の帳簿価額の金額的重要性も高いことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、納骨堂販売事業に関連する資産の評価並びに減損損失及び貸倒引当金計上額の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営者の作成した事業計画の合理性及び実行可能性を評価するために、重要な仮定の合理性を実績と比較することにより検討した。</li> <li>・事業計画における重要な仮定である販売見込数量と販売価格の見積りについて、過年度の見積りと当期実績との比較及び同業他社の販売実績を踏まえた検討を行い、当該仮定の合理性を確認した。</li> <li>・将来キャッシュ・フローの見積りが、事業計画と整合し、合理的であることを検討した。</li> <li>・割引率の算定方法の適切性の評価及び外部機関が公表している市場データとの比較により、割引率の合理性を検証した。</li> <li>・固定資産簿価と回収可能価額を比較し、減損損失計上額の妥当性について検証した。</li> <li>・株式会社了聞の事業計画において使用している販売見込数量等の重要な仮定を用いて貸付先が作成した資金繰り計画について、当該計画の合理性を検討し、それに基づく貸付金の回収可能性及び貸倒引当金計上額の妥当性について検証した。</li> </ul>

## その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 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。

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。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### <内部統制監査>

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコンの2022年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社日本エスコンが2022年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

##### 内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じ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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

# 独立監査人の監査報告書

2023年3月27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 公認会計士 鳥 居 陽  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 古 嶋 雅 弘  
業 務 執 行 社 員

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの2022年1月1日から2022年12月31日までの第28期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2022年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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ている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

<p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価  （【注記事項】（重要な会計方針）1. 資産の評価基準及び評価方法（2）棚卸資産の評価基準及び評価方法、（重要な会計上の見積り））</p> <p>当事業年度の貸借対照表には、販売用不動産3,930百万円、仕掛販売用不動産113,847百万円が計上されており、これらの棚卸資産の合計は総資産の48%を占めている。</p> <p>当該事項については、監査人が監査上の主要な検討事項として決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項と同一内容であるため、記載を省略している。</p>
--

<p>子会社である株式会社了聞への投融資の評価  （【注記事項】（重要な会計方針）1. 資産の評価基準及び評価方法（1）有価証券の評価基準及び評価方法、3. 引当金の計上基準（1）貸倒引当金、（重要な会計上の見積り）、（貸借対照表関係）3保証債務）</p>	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当事業年度の貸借対照表には、株式会社了聞への関係会社長期貸付金1,185百万円及び当該関係会社長期貸付金に対する貸倒引当金1,185百万円が計上されており、また、同社に対する債務保証2,712百万円（債務保証損失引当金780百万円控除後）を認識している。</p> <p>株式会社了聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により事業損益が継続してマイナスとなっており、また同社において固定資産の減損損失及び長期貸付金に対する貸倒引当金を計上した結果、当期純損失3,768百万円が発生し、4,780百万円の債務超過となっている。</p> <p>当該経営環境を前提に策定した事業計画に基づき同社株式の実質価額の回復可能性を検討した結果、帳簿価額を実質価額まで減額し、当該減少額を関係会社株式評価損50百万円として計上している。また、当該事業計画に基づく同社の財政状態及び資金繰り計画を検証した結果、同社に対する長期貸付金の回収不能見込額1,185百万円を貸倒引当金として計上するとともに、当社が同社の借入金に対して債務保証を行っていることによる当社の損失負担見込額780百万円を債務保証損失引当金として計上している。</p> <p>当該事業計画の重要な仮定として、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は今後も継続すると仮定した上で、販売見込数量と販売価格の見積りを行っている。</p> <p>事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者の主観的な判断を伴うものであり、かつ、子会社株式会社了聞に対する投融資及び債務保証の金額的重要性も高いことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、納骨堂事業に関連する株式会社了聞への投融資の評価並びに関係会社株式評価損、貸倒引当金及び債務保証損失引当金の計上額の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社了聞の納骨堂事業に関連する資産の評価について、経営者の作成した事業計画の合理性及び実行可能性を評価するため、連結財務諸表に関する監査上の主要な検討事項「納骨堂事業に関連する資産の評価」に記載の監査上の対応を実施した。</li> <li>・実質価額の回復可能性が、株式会社了聞の事業計画に基づき検討されていることを確認し、関係会社株式評価損計上額の妥当性を検証した。</li> <li>・株式会社了聞の資金繰り計画が、事業計画に基づき作成されていることを確認し、その合理性及び実現可能性について検討し、これに基づく長期貸付金の回収可能性並びに貸倒引当金及び債務保証損失引当金の計上額の妥当性について検証した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。



#### 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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき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。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に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かどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 利害関係

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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。