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　2021年１月１日
（第27期）　　至　2021年12月31日

株式会社日本エスコン

Ｅ０３９９２

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 …… 7
第２　事業の状況 …… 8
１．　経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 …… 8
２．　事業等のリスク …… 12
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 …… 17
４．　経営上の重要な契約等 …… 27
５．　研究開発活動 …… 27
第３　設備の状況 …… 28
１．　設備投資等の概要 …… 28
２．　主要な設備の状況 …… 28
３．　設備の新設、除却等の計画 …… 31
第４　提出会社の状況 …… 32
１．　株式等の状況 …… 32
(1)　株式の総数等 …… 32
(2)　新株予約権等の状況 …… 33
(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 …… 35
(4)　発行済株式総数、資本金等の推移 …… 35
(5)　所有者別状況 …… 36
(6)　大株主の状況 …… 36
(7)　議決権の状況 …… 37
(8)　役員・従業員株式所有制度の内容 …… 38
２．　自己株式の取得等の状況 …… 39
３．　配当政策 …… 39
４．　コーポレート・ガバナンスの状況等 …… 40
第５　経理の状況 …… 58
１．　連結財務諸表等 …… 59
(1)　連結財務諸表 …… 59
(2)　その他 …… 98
２．　財務諸表等 …… 99
(1)　財務諸表 …… 99
(2)　主な資産及び負債の内容 …… 111
(3)　その他 …… 111
第６　提出会社の株式事務の概要 …… 112
第７　提出会社の参考情報 …… 113
１．　提出会社の親会社等の情報 …… 113
２．　その他の参考情報 …… 113
第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 114

［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】	2022年３月28日
【事業年度】	第27期（自　2021年１月１日　至　2021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】	専務取締役　中西　稔
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区伏見町四丁目１番１号
【電話番号】	06(6223)8050（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役　中西　稔
【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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高	(百万円)	44,724	54,325	72,106	77,308	79,017
経常利益	(百万円)	5,988	10,498	11,810	11,164	9,099
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	5,456	7,226	8,155	7,663	5,961
包括利益	(百万円)	5,453	7,211	8,405	7,533	5,970
純資産額	(百万円)	21,433	27,359	33,546	38,627	62,628
総資産額	(百万円)	86,435	109,747	132,696	149,423	252,771
１株当たり純資産額	(円)	315.14	400.47	490.08	563.07	657.50
１株当たり当期純利益	(円)	81.77	105.98	119.17	111.94	67.48
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	79.81	105.48	118.93	111.37	67.30
自己資本比率	(%)	24.8	24.9	25.3	25.8	24.8
自己資本利益率	(%)	28.1	29.6	26.8	21.2	11.8
株価収益率	(倍)	8.0	6.1	7.9	7.3	11.6
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△10,694	△7,123	122	119	△10,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	9,167	223	△4,770	△9,732	△29,721
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	3,979	12,818	10,501	11,007	50,293
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	10,644	16,563	22,413	23,798	33,559
従業員数	(人)	158	181	234	278	344

(注) １　売上高には消費税等は含まれておりません。

２　第25期より、企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を適用しております。

３　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ＥＳＯＰ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。

４　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ＥＳＯＰ信託が所有する当社株式を含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
売上高	(百万円)	44,108	53,973	70,096	73,903	73,407
経常利益	(百万円)	5,940	10,497	11,601	11,121	9,312
当期純利益	(百万円)	5,395	7,224	8,060	7,718	6,434
資本金	(百万円)	6,224	6,259	6,275	6,284	16,519
発行済株式総数	(株)	71,203,387	71,649,387	71,841,887	71,961,887	98,580,887
純資産額	(百万円)	21,396	27,321	33,408	38,527	63,206
総資産額	(百万円)	86,325	109,617	130,631	139,940	233,860
１株当たり純資産額	(円)	314.60	399.92	488.07	562.15	661.95
１株当たり配当額 (内、１株当たり中間配当額)	(円)	18.00 (－)	32.00 (－)	36.00 (－)	38.00 (－)	38.00 (－)
１株当たり当期純利益	(円)	80.86	105.95	117.78	112.75	72.83
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	78.92	105.46	117.55	112.18	72.64
自己資本比率	(%)	24.8	24.9	25.6	27.5	27.0
自己資本利益率	(%)	27.8	29.7	26.5	21.5	12.7
株価収益率	(倍)	8.1	6.1	8.0	7.2	10.8
配当性向	(%)	22.3	30.2	30.6	33.7	52.2
従業員数	(人)	123	142	159	192	221
株主総利回り （比較指標：配当込みTOPIX不動産業）	(%) (%)	154.0 (103.2)	159.3 (93.8)	234.1 (112.3)	215.1 (97.1)	216.2 (104.7)
最高株価	(円)	738	1,063	1,025	1,002	848
最低株価	(円)	362	612	634	500	721

(注) 1　売上高には消費税等は含まれておりません。

2　第25期より、企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を適用しております。

3　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ＥＳＯＰ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。

4　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ＥＳＯＰ信託が所有する当社株式を含めております。

5　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ＥＳＯＰ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。

6　最高株価及び最低株価は、東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。

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 ㈳不動産協会加盟　㈳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	ワンズオウンハウス株式会社（現・連結子会社　株式会社エスコンホーム）及びライズホーム株式会社（現・連結子会社　株式会社エスコンクラフト）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	株式会社ピカソ及び同社グループ７社（現・連結子会社）の株式を取得

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、用地仕入れに加え、特に商品企画に注力し、商品で顧客に訴求することを戦略とし、商品の第一条件となる用地仕入れと暮らしの快適さ、より上質な暮らしを提供、追求する商品企画、開発へ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、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として、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設の開発等、地域活性化に通じる商業開発事業、eコマース市場の拡大を見据えた物流開発事業の他、賃貸マンション開発事業、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、株式会社エスコン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・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並びに株式会社ピカソ他７社が行っております。

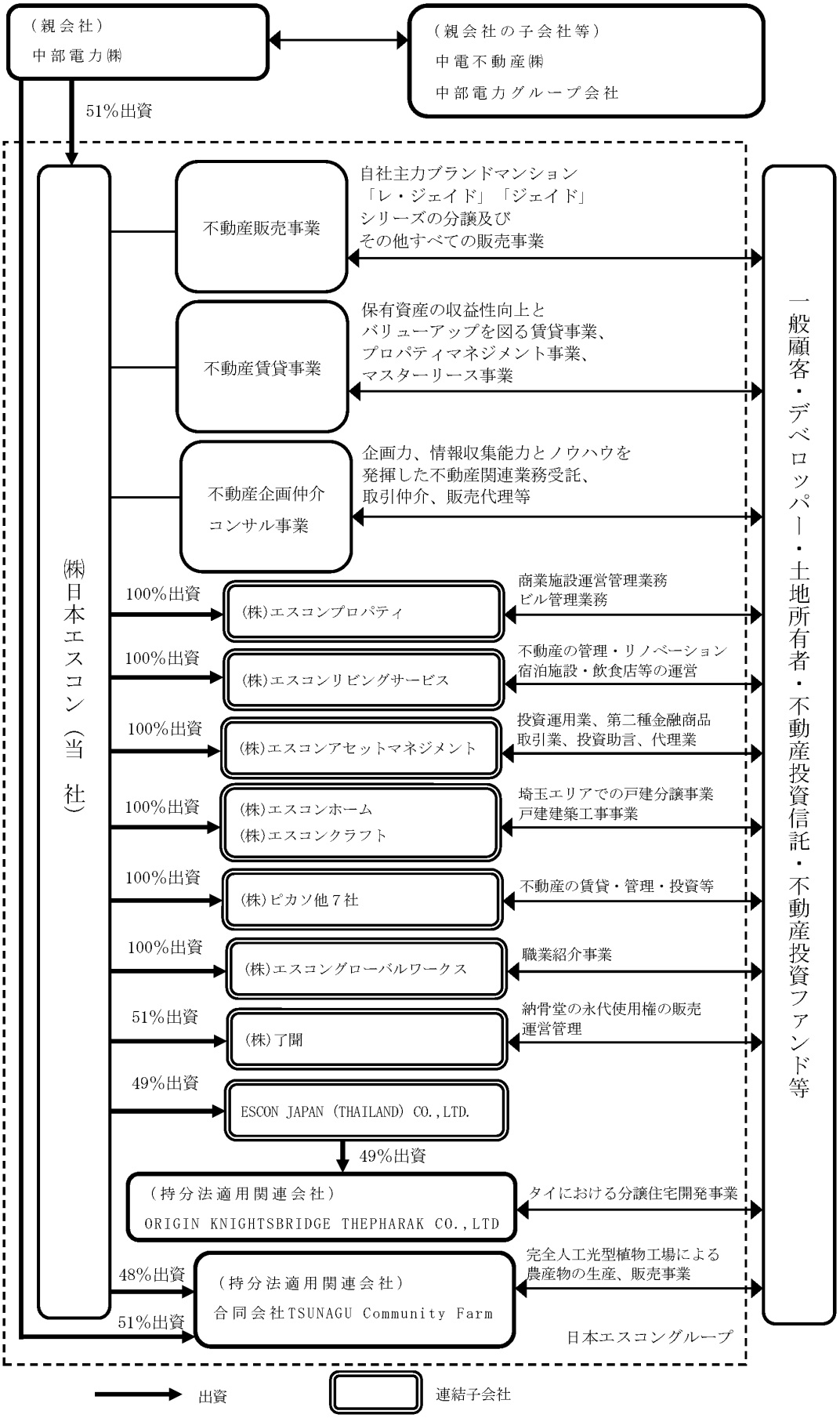
(3) 不動産企画仲介コンサル事業

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、株式会社エスコンクラフト、株式会社了聞並びに株式会社エスコングローバルワークス、その他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） 株式会社エスコンプロパティ	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 エスコンアセットマネジメント	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	－	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンリビングサービス	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
株式会社エスコンホーム	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
株式会社エスコンクラフト	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
株式会社エスコングローバル 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
株式会社了聞（注）５	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） ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO.,LTD.（注）３	タイ バンコク	THB 265,000	不動産販売事業	49.0 (49.0)	－	－
合同会社TSUNAGU Community Farm （注）６	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）７	名古屋市東区	430,777	電気事業	－	51.4	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　株式取得した株式会社ピカソ及び同社グループ７社については、2021年10月29日に連結子会社となりました。
５　株式会社了聞は、2021年12月末時点で1,012百万円の債務超過となっております。
６　新たに設立した合同会社TSUNAGU Community Farmについては、2021年７月21日に持分法適用関連会社となりました。
７　有価証券報告書提出会社であります。
８　「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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021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	167
不動産賃貸事業	96
不動産企画仲介コンサル事業	15
報告セグメント計	278
全社（共通）	66
合計	344

（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66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

2021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）
221	39歳 8ヶ月	4年 9ヶ月	6,709,619

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	149
不動産賃貸事業	9
不動産企画仲介コンサル事業	4
報告セグメント計	162
全社（共通）	59
合計	221

（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29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ます。

(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。

また、2021年10月に優良な賃貸収益不動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７社の子会社化により、当初の計画を上回るペースで投資計画が進捗するとともに、安定した賃貸収入確保による「収益構造の転換」を一気に実現しております。

これに伴い、2022年３月25日開催の取締役会において、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目標の一部を修正することを決議しております。

修正した第４次中期経営計画の「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

①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。

②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

①持続的かつ安定収益構造への転換
②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
③事業の多様化、エリア戦略による新規事業のコア化
④新領域の挑戦
⑤日本エスコングループシナジー強化
⑥５大都市を中心とした拠点拡大
⑦中部電力グループシナジー強化
⑧ＥＳＧの推進

４．業績計画

（単位：百万円）

	2020年12月期	2021年12月期				2022年12月期				2023年12月期
	実績	実績	計画	計画比差異	増減率	計画	当初計画	当初計画比差異	増減率	計画
売上高	77,308	79,017	80,000	△982	△1.2%	100,000	98,000	2,000	2.0%	110,000
営業利益	12,202	10,381	10,800	△418	△3.9%	14,000	14,000	－	－	16,000

５．経営目標

	2020年12月期	2021年12月期		2022年12月期		2023年12月期	
	実績	実績	計画	修正計画	当初計画	修正計画	当初計画
賃貸利益割合（注）１	14.2%	21.2%	23.0%	26.0%	24.0%	30.0%	26.0%
ＲＯＥ（自己資本利益率）	21.2%	11.8%	12.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
ＲＯＩＣ（投下資本利益率）（注）２	6.6%	3.2%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	24.8%	29.0%	23.0%	26.0%	21.0%	23.0%
長期収益不動産割合（注）３	9.5%	20.6%	12.0%	21.0%	14.0%	23.0%	18.0%
純資産額	386億円	626億円	610億円	673億円	660億円	720億円	720億円

（注）１　賃貸利益割合：賃貸セグメント利益／セグメント利益合計（調整額除く）
　　２　ＲＯＩＣ（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：固定資産計上の賃貸収益不動産／総資産

６．投資計画

（単位：百万円）

	2021年12月期				2022年12月期	2023年12月期	３ヶ年累計
	実績	計画	計画比差異	増減率	計画	計画	計画
収益不動産への投資額	76,799	30,000	46,799	156.0%	40,000	60,000	130,000
その他開発への投資額	19,191	25,000	△5,809	△23.2%	30,000	35,000	90,000
グロス投資額	95,990	55,000	40,990	74.5%	70,000	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急速な拡大により国内外を問わず深刻な影響を被っております。ワクチンの普及や各国による対策等により、2021年10月以降落ち着きが見られたものの、変異株の出現等新型コロナウイルス感染症再拡大の懸念もあり、今後も予測が困難な状況にあり、新型コロナウイルス感染症防止策、有効な薬剤の開発と普及によるアフターコロナ・ウィズコロナを見据えた対応策が喫緊の課題となっています。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に加え、ＩｏＴやＡＩ等のデジタルテクノロジーが進展しあらゆる分野でのＤＸが求められ、産業の境界を超えた競争、顧客消費行動、価値観の変化等、競争は益々激化するとともに企業の持続的成長が常に問われる事業環境にあります。

当社グループが、このように急激に多様化、変革している環境下において、持続的に企業価値の向上を図り、社会貢献していくためには、これまでの前例や既成概念にとらわれることのない柔軟な新しい発想で、優良な商品の安定供給、強固な財務基盤、安定した経営、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」を目指す必要があります。

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事業運営を図り、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とともに、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人材育成、情報ルートの常なる拡大、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。

業種特性として、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、調達コストの低減、調達方法の多様化、キャッシュ・フローの改善等を強化しつつ、さらなる強固な財務基盤の構築継続が必要となります。いかなる経済環境においても安定した経営を可能とする財務体質の強化に引き続き注力してまいります。

②自社独自体制の強化

当社グループは暮らしをデベロップする「ライフ・デベロッパー」の具現化に取組んでおります。分譲マンションについては、ファミリー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、それぞれのプロジェクトの立地や周辺環境等により企画デザイン間取り等を考慮し、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。

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っております。

また、直近においては分譲マンションの企画、開発で培った企画力、ノウハウを活かし、賃貸マンションの開発やリゾート地におけるラグジュアリーマンションの企画、開発等にも注力しております。

不動産はひとつとして同じ形状、立地のものはございません。その形状、立地はもとより、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅等に住まわれる方々、施設等を利用する方々にとって、理想の住宅、理想のまち、理想の生活環境を提案、提供していくことが当社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はなく、より豊かな暮らしを提案する「ライフ・デベロッパー」であることを当社グループは目指しております。

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、土地取得段階やさらに基本設計（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。

このため、マンション開発プロジェクト推進に当たっては、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完結させる事業体制をとっており、当社の強みであるこの体制を常に維持し、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しております。

不動産開発事業については、分譲事業、商業開発事業だけにとどまらず近年においてはeコマース市場の拡大を捉えた物流開発事業、オフィス開発、街を再生させる土地区画整理事業の他、コロナ禍においても底堅く堅調な賃貸マンション事業、海外投資事業、納骨堂事業、不動産クラウドファンディング事業にも取組んでおり、次代を見据えた事業領域の拡大を推進してまいります。

不動産流動化事業については、連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて底地・暮らし密着型商業施設を主な資産とする公募ＲＥＩＴ（エスコンジャパンリート投資法人）の運用を行っております。直近においては、賃貸マンションを主な資産とする私募ファンドを複数組成し、私募ＲＥＩＴの組成を企図した取組みも行っております。

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」として賃貸事業を重点的に推進するために、賃貸事業を主な事業とする企業のM&Aを実施する等、収益構造の安定化に引き続き注力してまいります。

さらに、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、当社の信用力が向上し、資金調達方法の多様化や資金調達コストの低減が可能となり、さらなる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組んでまいります。

また、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の拡大を図ってまいります。

次代を見据えた取組みとしては、海外投資事業や都市型の納骨堂の永代使用権の販売事業を推進するとともに、直近において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を実行いたしました。

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。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、地域活性化等社会にも貢献してまいります。

持続可能な開発目標であるＳＤＧｓについても強い意志を持ち取組んでまいります。

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、人権を尊重し、多様な人材が活躍できる職場環境を創造し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、有価証券報告書提出日（2022年３月28日）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) 新型コロナウイルス感染症拡大をはじめとする事業環境の変化による影響について

新型コロナウイルス感染症については変異株による再拡大が懸念され、今後の不動産マーケットの動向については引き続き注視する必要があります。感染症が再拡大・長期化した場合は、経済環境は回復の動きから一転し悪化に向かうことが予想され、その場合には、保有する不動産に係るたな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。

ア．マンション販売

分譲事業においては、感染症拡大の局面においても実需の住宅需要は高く、堅調に推移している状況にあります。しかしながら、変異株による感染症再拡大の懸念や、2022年度税制改正による住宅ローンの借入限度額・控除率の縮小等による消費者の購入マインド低下に伴い販売が停滞するリスクが生じる可能性があります。

イ．その他不動産販売事業

投資家の投資意欲の減退、金融収縮による資金調達環境の悪化等による不動産価格の低下リスクが生じる可能性があります。

ウ．商業施設

当社グループは、スーパーマーケットを中核テナントとする地域密着型ショッピングセンターを中心に商業施設を保有、管理運営しております。日常生活を支える施設としてコロナ禍においても継続して営業を続け、スーパーマーケットやドラッグストア等は好調な売り上げを維持し、苦戦しておりました飲食、アパレル、スポーツクラブ等のテナントは顧客が徐々に戻りつつあります。一方で、変異株の拡大の状況によっては新規テナントのリーシング活動が困難になる等、計画した不動産賃貸収入の減少リスクが生じる可能性があります。

エ．ホテル

当社は、近年ホテル開発事業を推進し、17プロジェクトの内、15プロジェクトの販売を完了しております。保有しております福岡市プロジェクト（2020年３月開業済）及び大阪市プロジェクト（2021年１月開業済）の２物件は、稼働率の低迷や、その回復時期の見通しが困難な状況から販売時期の遅れや販売価格の低下リスクが生じる可能性があります。

オ．納骨堂事業

特に都心部ではお墓を手に入れることが相当困難な状態等、社会課題の解決を図るべく、2021年３月から納骨堂「了聞」の永代使用権の販売を開始しております。購入者層の外出自粛等に伴い販売計画に遅れが生じており、今後の変異株の感染症拡大状況によっては販売が停滞するリスクが生じる可能性があります。

(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」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８月31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)
一級建築士事務所登録	東京都	東京都知事登録第64645号	2021年10月20日から2026年10月19日まで	不正な手段による登録の取得や役員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）

（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	2020年３月１日から 2023年２月28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）

（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）

(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、マンション分譲事業においては、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、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針でありますが、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。

		2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	85,019	98,506	163,037
総資産額（百万円）	(B)	132,696	149,423	252,771
有利子負債依存度（%）	(A/B)	64.1	65.9	64.5
支払利息（百万円）		1,143	1,047	1,463

(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経営を指向し、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) 個人情報の管理について

当社グループは、分譲事業において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・取引先等の皆様より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」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、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、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、ＯＡシステム監視ソフトの導入、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図っております。

また、当社はマンションの販売にあたり信頼に足る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その範囲内でお客様情報を扱う等、機密性の維持を図っております。

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の減少、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。

(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。

このため気候変動に係るリスク及び機会が自社の事業活動や収益等に与える影響については、ＴＣＦＤ（気候関連財務情報開示タスクフォース）の枠組みに基づき開示できるように、以下のスケジュールに沿って取組みを進めております。

・2021年12月　ＴＣＦＤ関連の知識向上を目的としたキャパシティビルディングを実施
・2022年３月　事業リスクと機会の重要性評価及び外部シナリオ選定と当社シナリオ設定
・2022年６月　重要な気候変動リスクと機会による当社事業への財務的影響評価の開示を検討

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の流行第６波の到来が懸念される一方、個人消費が回復基調に改善する等、経済社会活動が正常化に向かう状況でもあります。しかし国内外でのコロナウイルス変異株の感染拡大に加え、ロシア・ウクライナ紛争による影響により、なお一層、サプライチェーンを通じた国内外経済や金融資本市場の変動、為替動向等の影響を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症対策関連の政策や金融緩和政策の継続により、不動産マーケットは好調な推移を見せております。しかしながら、コロナウイルス変異株による感染症拡大状況によっては、企業業績・個人消費動向の変化が生じることを想定すると、今後の不動産マーケットの動向は予想が非常に難しく、不動産事業の展開も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12月期から2023年12月期までの３ヶ年を期間とする第４次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定し、「転換と飛躍」をテーマに、「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」を経営戦略として事業を推進してまいります。

また、2021年４月５日には中部電力を割当先とする第三者割当増資を行い、当社は中部電力の連結子会社となることにより、飛躍的にコーポレートクレジットが高まり、株式会社格付投資情報センターより「Ａ－」（安定的）、株式会社日本格付研究所より「Ａ」（安定的）の外部格付を取得し、安定的な資金調達基盤を構築いたしました。

その信用力を背景に、2021年10月には優良な賃貸収益不動産を多数保有する株式会社ピカソ他７社の全株式を取得（子会社化）し、「収益構造の転換」＝「安定した賃貸収入確保」を一気に進めました。さらに、2021年12月28日には、当社グループにおけるアセットマネジメント事業の強化を図り、また、将来の不動産金融事業への参画の布石として、当社グループの事業領域拡大に大きく寄与することを狙いとして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株式会社の全株式取得に関する契約を締結、2022年1月21日付で子会社化しております。

当連結会計年度の経営成績は、前連結会計年度比は増収減益となるものの、上記のように「収益構造の転換」を実現いたしました。次期及び2023年12月期においては、「飛躍」する期間として、業績向上を図り過去最高益の更新を目標として積極的に事業展開を実行してまいります。

なお、2022年度、2023年度販売予定の用地仕入れ状況は計画を上回る推移で進捗しております。

以上、第４次中期経営計画の初年度である当連結会計年度の経営成績は、売上高79,017百万円（当初計画比1.2％減）、営業利益10,381百万円（同3.9％減）と概ね計画通り推移したものの、納骨堂事業における広告宣伝費用の先行支出負担による不動産企画仲介コンサル事業のセグメント損失516百万円の計上により、経常利益9,099百万円（同3.2％減）となりました。経営目標については、ＲＯＥ11.8％、ＲＯＩＣ3.2％、自己資本比率24.8％、純資産額626億円、賃貸利益割合21.2％、長期収益不動産割合20.6％となり、ほぼ計画通りの実績となりました。

また、株式会社ピカソ及び同社グループ７社の子会社化により多くの良質な収益物件を取得したことで、中期経営計画の投資計画は計画を上回る推移にて進捗しております。

また、2022年４月４日に予定される株式会社東京証券取引所の新市場区分への一斉移行について、当社はプライム市場へ移行することが決定しております。

イ．中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

上記記載のとおり2021年4月に中部電力の連結子会社となり、より一層中部圏において積極的に事業を展開しております。

また、中電不動産株式会社との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市における分譲マンション・商業施設開発事業について着手しております。名古屋市東区では、特に希少価値の高い白壁エリアにおいて「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 凛然ノ邸（総戸数34戸）」の販売を進めるほか、「レ・ジェイド掛川駅前（静岡県掛川市、総戸数83戸）」については販売開始から４ヶ月で契約完売する等、着実にシナジー効果を発揮しております。

2021年６月には、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者募集」において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが契約候補事業者に決定しています。当該事業においては、多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐくみ、次世代型のまちづくりを目指していきます。当社は、このまちづくりにおいて複合商業施設開発を手掛ける予定です。

さらに2021年７月には、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３社にて、完全人工光型植物工場の建設、運営を行う「合同会社TSUNAGU Community Farm」（以下「新会社」といいます。）を設立いたしました。新会社は、2024年１月の生産開始に向け、2021年10月より静岡県袋井市において、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」の建設を開始しております。中部電力が持つ資本力やエネルギーマネジメントの知見と当社の開発のノウハウを合わせることで、脱炭素化に向けた取組みやコストの低減を図り、より安価な工場野菜の生産に寄与するとともに、栽培や物流についての実績を持つスプレッドと協業し、効率的かつ安定的に「安心・安全」なレタスの生産に取組んでまいります。

今後も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」の実現を中部圏だけではなく全国に拡大し積極的に取組んでまいります。

ロ．機動的な資金調達体制の構築に向けた取組み

中部電力の連結子会社化以降、外部機関や金融機関等から一定の評価をいただいていることに基づき、当社グループの将来の成長に必要な資金をより機動的かつ安定的に調達できる体制となりました。

具体的には、2021年７月に前述のとおり株式会社格付投資情報センターより「Ａ－」（安定的）、株式会社日本格付研究所より「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(2021年８月31日～2022年８月30日）の構成銘柄に新たに選定されております。

この評価取得等を背景に、2021年９月に株式会社西日本シティ銀行との間で借入極度額100億円、11月には株式会社滋賀銀行をアレンジャーとする借入極度額55億円のシンジケーション方式によるコミットメントライン契約を締結しております。

加えて、2021年12月には、金融機関からの間接金融だけでなくより柔軟な資金調達手段を確保するため、社債発行にかかる発行登録をいたしました。社債発行可能額は500億円となり、今後マーケット環境を考慮しながら、機動的かつ柔軟に発行の検討をしてまいります。

これらの機動的な資金調達体制の構築により、様々な投資機会を積極的に検討し、企業価値を一層向上してまいります。

ハ．北海道ボールパーク構想における事業の進捗

2020年１月に、北海道北広島市において2023年３月開業を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールド HOKKAIDO）」について、株式会社北海道日本ハムファイターズ及び株式会社ファイターズ スポーツ＆エンターテイメントと球場ネーミングライツ契約を締結しました。

新球場周辺は、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。）として新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっております。当社はこのエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地に様々な不動産開発を手掛け、新球場を核とするまちづくりに参画しております。

2021年８月には、Ｆビレッジにおけるまちづくり構想の一環として、当社として北海道内初となる新規分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」を一般公開いたしました。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けるプロジェクトであり、「ボールパークに住む。」という新しい暮らしを提供することをコンセプトに掲げております。新聞・TV等メディア報道も多数あり注目度は高く、資料請求数は5,500件を突破（2022年２月７日時点）する等販売活動を順調に進めております。

また、同市におけるＪＲ北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」のパートナー協定を同市と2021年３月に締結し、2021年11月には同事業における一部開発用地を取得いたしました。当該事業用地では、北広島駅目の前の「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つの開発を行ってまいります。この用地における開発事業の内、商業施設等の完成は2024年を予定しております。

ＪＲ北広島駅は、ＪＲ札幌駅と新千歳空港駅の間に位置し、電車で空港から約20分、札幌から約16分と交通利便性の高い場所に位置しており、ボールパークへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まっております。ボールパークエリアにおける開発に加え、その玄関口となる北広島駅周辺の開発も行うことで、地域に密着し北広島市全体に賑わいを創出できるまちづくりを推進してまいります。

引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、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。

ニ．エスコンジャパンリート投資法人の成長戦略実施状況

2021年８月には、連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「ＥＡＭ」といいます。）を資産運用会社とするエスコンジャパンリート投資法人(以下「ＥＪＲ」といいます。)について、2020年２月に続き２度目となる公募増資を実施し、資産規模が上場時の416億円から、増資後696億円まで着実に拡大しております。当社グループはＥＪＲのスポンサーとして下記の７物件を譲渡し、ＥＪＲの収益の向上と安定的な成長を支えております。

なお、当社からＥＪＲへの２度目の譲渡資産の内容は下記のとおりであり、譲渡総額11,947百万円となります。

所在地	種類	敷地面積（延床面積）	譲渡価格（百万円）
①熊本県熊本市 （シュロアモール長嶺）	商業施設（土地・建物）	28,546.00㎡ (13,130.23㎡)	4,600
②広島県廿日市市 （フジグランナタリー）	商業施設（土地・建物）	21,083.66㎡ (28,543.96㎡)	3,950
③北海道札幌市	商業施設（土地）	8,154.00㎡	1,300
④大阪府寝屋川市	商業施設（土地）	2,743.65㎡	702
⑤兵庫県尼崎市	商業施設（土地）	1,491.47㎡	565
⑥兵庫県神戸市	商業施設（土地）	2,634.83㎡	530
⑦滋賀県彦根市	商業施設（土地）	2,012.30㎡	300
合計			11,947

ホ．私募ＲＥＩＴ組成に向けた取組み

ＥＪＲにおける公募ＲＥＩＴ事業に加えて、同じくＥＡＭを資産運用会社とする不動産私募投資法人の組成及び運用開始を計画しております。2020年に東京都東大和市及び神奈川県藤沢市における賃貸マンションを皮切りに、東京都・神奈川県・埼玉県の首都圏において、合計10棟を運用する私募ファンドをそれぞれ組成しております。

コロナ禍の状況においても賃貸マンション市場は堅調に推移しており、今後も安定したニーズが見込まれ、当社グループが有するマンション開発のノウハウを活かし私募ＲＥＩＴの組成準備を進めてまいります。

ヘ．株式会社ピカソ及び同社グループ７社の株式取得（子会社化）

2021年10月29日に、不動産賃貸事業等を手掛ける株式会社ピカソ（以下「ピカソ」といいます。）及び同社グループ会社７社（以下「グループ会社」といいます。）の全株式を取得し、子会社化いたしました。

ピカソは1991年に大阪市において創業し、グループ会社ともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有しております。

今般の子会社化は、賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、前述の第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」を一気に推進するものであり、今後の当社グループの持続的成長に大きく貢献するものと考えております。

ト．FUEL株式会社の株式取得（子会社化）

2022年１月21日に、当社グループにおけるアセットマネジメント事業を強化し拡大させることや、将来の不動産金融事業への参画の布石を目的に、FUEL株式会社（以下「FUEL」といいます。）の全株式を取得し、子会社化いたしました。

FUELは、個人の投資家がインターネットを利用した簡易な方法で、小口な投資単位で不動産又は不動産事業に投資する機会を提供する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ています。

FUELを子会社化することにより、当社グループの人材・機能・体制等の面から、既存ビジネスの質・量を高め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※１）に挑戦できる体制を早期に整備してまいります。

※1　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。

チ．新領域への挑戦

2020年10月に、高齢化による多死社会での墓地不足や、少子化による小家族でのお墓を守る人がいなくなる現状、特に都心部でのお墓を手に入れることが相当困難な状況等、現代社会の課題解決を図るべく、東京都港区において都市型の納骨堂の運営管理事業会社「株式会社了聞」の株式を取得し、2021年３月から納骨堂「了聞」の永代使用権の販売を開始しております。

また、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、海外における事業にも取組んでおります。2021年８月には不動産投資顧問会社 BlackSand Capital,LLCが主体で行う、ハワイ州ホノルルに位置する商業・オフィスの複合施設「Waikiki Galleria Tower」のバリューアップ事業に、子会社ESCON USA Ⅲ LLCを通じて出資及び事業参画をしております。さらに、2021年10月には、米国テキサス州の不動産会社Crow Holdings Capitalが組成する不動産投資ファンド「Crow Holdings Realty Partners IX,L.P」へ、子会社ESCON USA Ⅱ LLCを通じて出資しております。

また、2021年12月には、３Ｄプリンターを用いて住宅開発を目指す、セレンディクス株式会社（以下「セレンディクス」といいます。）と、「世界最先端の住宅開発に関する基本合意書」を締結し、同社に出資いたしました。セレンディクスは、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）」の開発を目指しており、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・倉庫といった他分野での展開も図ってまいります。

引き続き、次代を見据えた新たな事業分野への取組みにも注力し、社会に貢献できる多面的な不動産ビジネスをグローバルに展開してまいります。

リ．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。社長室担当役員を責任者に置き、各部署より選抜されたメンバーで構成される「ＥＳＧ推進グループ」が中心となり取組みを推進しております。2021年７月には、健康経営をより促進するため、健康文化醸成チームを設置いたしました。

１．環境（Ｅ）

・エコアクション21認証

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」の認証を取得しました。エコアクション 21 への取組みを通じて、環境に配慮した経営を継続していくことにより、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

・Green Building

ＥＪＲが保有する「tonarie大和高田」「tonarie栂・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘ブランニューモール」の各商業施設について、株式会社日本政策投資銀行（以下「ＤＢＪ」といいます。）より、DBJ Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年４月にＤＢＪが創設した認証制度）を取得しております。本認証を取得した５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組んでおります。

・CASBEE不動産評価認証「Ｓランク」

2020年７月には、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（※２）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。

※２　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対応住宅の普及に向けた取組み

2021年11月には、新規分譲マンション「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72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（※３）-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）」に続き、当社において２物件目のＺＥＨマンションとなります。

今後も、年間１棟を目標にＺＥＨマンションの開発に取組みます。

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。

※３　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。

・環境人づくり企業大賞「優秀賞」受賞

2021年３月には、環境省と環境人材育成コンソーシアム（EcoLeaD）が主催する「環境　人づくり企業大賞2020（環境人材育成に関する先進企業等表彰）」において、「優秀賞」を受賞しております。

・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。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ＣＯ２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。

２．社会（Ｓ）

・医療への貢献

病気や事故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年以来寄付を行っております。

また、がん治療薬として期待されているがん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年以来寄付を行っております。

・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（以下「琉球ＦＣ」といいます。）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、琉球ＦＣ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、2021年１月に７名、９月に１名の計８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

取締役会の多様性を確保するため、2021年３月26日開催の第26回定時株主総会において新たに独立役員２名が選任され、独立役員は４名となりました。従前の公認会計士・税理士及び弁護士に加え、新たに企業経営経験者、及び証券アナリストかつ女性の独立役員を加え、多様性を備えた構成にいたしました。

・コーポレートガバナンス・コードの改訂に伴う開示項目の新設

2021年６月に株式会社東京証券取引所の定めるコーポレートガバナンス・コードが改訂され、特にプライム市場へ移行する企業については、「取締役会の機能発揮」「企業の中核人材における多様性の確保」「サステナビリティを巡る課題への取組み」等の各項目についてより積極的な情報開示が求められております。当社は、2021年12月にコーポレートガバナンス報告書を改定し、採用者に占める女性割合、女性社員の管理職及び経営層への登用実績、人材の育成や知的財産管理の徹底の取組みについて、ＴＣＦＤの枠組みに基づく開示に向けた取組み等について新たに開示しております。

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。その結果2021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（対象期間：2020 年 1 月 1 日～2020 年 12 月 31 日）を取得しております。また、「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」の双方において優れていると高評価を受け、「Green Star（※４）」を３年連続で取得しました。

※４　「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、双方ともの得点率が50%以上の参加者へ与えられます。

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進捗しております。

分譲事業においては、「レ・ジェイド ビオ 幕張本郷（千葉市花見川区、総戸数70戸）」「レ・ジェイド京都四条大宮（京都市下京区、総戸数43戸）」「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」「レ・ジェイド上新庄（大阪市東淀川区、総戸数60戸）」「レ・ジェイド高槻南松原 The Front（大阪府高槻市、総戸数74戸）」「レ・ジェイド タイムズコア川越（埼玉県川越市、総戸数56戸）」「レ・ジェイド川越 ザ・レジデンス（埼玉県川越市、総戸数23戸）」等の新規分譲案件の販売を開始しております。

販売の進捗としては、「レ・ジェイド長居公園通（大阪市住吉区、総戸数108戸）」「レ・ジェイド寝屋川公園（大阪府寝屋川市、総戸数60戸）」「レ・ジェイド武庫之荘本町（兵庫県尼崎市、総戸数33戸）」「レ・ジェイド大和高田駅前（奈良県大和高田市、総戸数205戸）」「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）」の５物件が当期竣工完売、来期竣工予定の「レ・ジェイド平野（大阪市平野区、総戸数58戸）」、「レ・ジェイドつくばStation Front（茨城県つくば市、総戸数218戸）」「レ・ジェイド掛川駅前（静岡県掛川市、総戸数83戸）」「レ・ジェイド浦和（さいたま市浦和区、総戸数44戸）」「レ・ジェイド高槻別所（大阪府高槻市、総戸数49戸）」の５物件、並びに2023年内に竣工予定の「パーク レ・ジェイド白金レジデンス（東京都港区、総戸数55戸）」は契約完売しております。

また、九州エリア及び北海道エリアにおいて初の新規分譲事業用地（福岡市南区・札幌市東区）を取得するほか、関東圏において初となる物流施設用地「ちばリサーチパーク（千葉市若葉区）」「LOGITRES習志野芝園（仮称）（千葉県習志野市）」「LOGITRES佐野（仮称）（栃木県佐野市）」での開発に着手し、ＪＲ新橋駅至近に位置する事業用地（東京都港区、「リプロ新橋プロジェクト（仮称）」）を中長期的な賃貸・開発事業を視野に取得する等、事業のエリア拡大及び多様化を図っております。

b.　不動産賃貸事業においては、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有するピカソ他７社の株式を取得（子会社化）しており、賃貸事業の強化による安定収益確保を実現しました。

その他では、新たに地域密着型ショッピングセンター「tonarie四日市（三重県四日市市）」を取得、「tonarieふじみ野（旧名称：ソヨカふじみ野、埼玉県ふじみ野市）」の開業、茨城県つくば駅前の再開発事業「tonarieつくばスクエア（茨城県つくば市）」の一角に「tonarie CREO」を段階的オープン実施、大阪府吹田市において「イオン南千里店」の閉店により上層階のみが営業をしている状態にあった商業施設を「tonarie南千里アネックス」としてリニューアルオープン等、当社が保有する商業施設における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。

さらに、賃貸マンションとして「ソルプラ―サ堺（堺市栄区、総戸数168戸）」「東明マンション江坂（大阪府吹田市、総戸数66戸）」「アミティ塚口（兵庫県尼崎市、総戸数60戸）」の３物件を取得し、優良な収益資産の取得を積極的に進めております。

c.　不動産企画仲介コンサル事業においては、納骨堂の永代使用権の販売を開始する等、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業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79,017百万円（前連結会計年度比2.2％増）、営業利益10,381百万円（前連結会計年度比14.9％減）、経常利益9,099百万円（前連結会計年度比18.5％減）、親会社株主に帰属する当期純利益5,961百万円（前連結会計年度比22.2％減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(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いましたが、売上高70,334百万円（前連結会計年度比1.6％減）、セグメント利益13,039百万円（前連結会計年度比8.5％減）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、ピカソ他７社の子会社化による収益不動産の賃料収入の確保、保有収益物件の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8,090百万円（前連結会計年度比46.4％増）、セグメント利益3,372百万円（前連結会計年度比41.6％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組みましたが、納骨堂事業の新型コロナウイルス感染症拡大の影響を主因とする販売計画の遅れ、及び広告宣伝費用の先行支出により、売上高592百万円（前連結会計年度比100.6％増）、セグメント損失516百万円（前連結会計年度は152百万円のセグメント利益）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9,760百万円増加し、33,559百万円（前連結会計年度末は23,798百万円）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減少した資金は10,810百万円（前連結会計年度は119百万円の資金の増加）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9,099百万円計上し、前受金が3,575百万円増加しましたが、たな卸資産の増加額19,306百万円、法人税等の支払額3,419百万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29,721百万円（前連結会計年度は9,732百万円の資金の減少）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2,265百万円、固定資産の取得による支出4,763百万円及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出24,070百万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50,293百万円（前連結会計年度は11,007百万円の資金の増加）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32,611百万円、株式の発行による収入20,361百万円、配当金の支払額2,645百万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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）				当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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	753	35,337	516	22,192	1,338	70,925	834	48,067
その他	－	18,231	－	3,216	－	39,197	－	17,129
計	753	53,568	516	25,409	1,338	110,122	834	65,197

（注）上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）			当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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	652	30,677	分譲マンション	1,020	45,050
	tonarie大和高田	－	8,175	シュロアモール長嶺	－	4,600
	LOGITRES東条	－	8,120	福岡県古賀市玄望園	－	4,039
	tonarie栂・美木多	－	6,875	フジグランナタリー	－	3,950
	豊島区南大塚	－	2,900	コルテナⅠ	－	3,500
	堺市商業底地	－	2,733	分譲戸建	－	2,784
	新宿区大京町	－	2,562	静岡県袋井市	－	1,442
	分譲戸建	－	2,316	札幌市商業底地	－	1,300
	世田谷区松原	－	2,167	東大阪市神田町	－	1,090
	北区本庄西	－	1,967	寝屋川市商業底地	－	702
	近江八幡市商業底地	－	970	尼崎市商業底地	－	565
	生駒郡商業底地	－	765	神戸市商業底地	－	530
	向日市商業底地	－	445	彦根市商業底地	－	300
	福岡県古賀市玄望園	－	392	吹田市青山台３丁目	－	226
	その他	－	417	寝屋川市打上高塚町	－	52
				その他	－	201
	小計	652	71,485	小計	1,020	70,334
不動産賃貸事業			5,527			8,090
不動産企画仲介コンサル事業			295			592
	合計		77,308	合計		79,017

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）		当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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	10,797	14.0	12,456	15.8
中電不動産株式会社	9,605	12.4	－	－
兵庫ロジ特定目的会社	7,740	10.0	－	－

３　上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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103,348百万円増加し、252,771百万円となりました。これは主に現金及び預金が9,796百万円、たな卸資産が42,381百万円及び固定資産が48,523百万円それぞれ増加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79,347百万円増加し、190,143百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が64,529百万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24,000百万円増加し、62,628百万円となりました。これは配当金の支払2,645百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益5,961百万円を計上したこと、第三者割当増資により資本金が10,235百万円、資本準備金が10,235百万円増加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24.8％（前連結会計年度末は25.8％）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

「賃貸利益割合」、「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「賃貸利益割合」は21.2％、「ＲＯＥ（自己資本利益率）」は11.8％、「ＲＯＩＣ（投下資本利益率）」は3.2％、「自己資本比率」は24.8％、「長期収益不動産割合」は20.6％、「純資産額」は626億円となりました。

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。

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4,694百万円となりました。これは、不動産賃貸事業への投資4,648百万円及び不動産企画仲介コンサル事業への投資15百万円、報告セグメントに帰属しない全社資産への投資30百万円であります。

また、上記の金額のほか、不動産賃貸事業において、㈱ピカソ及び同社グループ７社を子会社化したことにより、企業結合による取得は33,886百万円となりました。

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

2021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	1,040	715 (5,731.06) (注)３	7	1,762	－
楠葉花園 (大阪府枚方市)	不動産賃貸事業	医療施設	809	623 (3,312.67)	－	1,432	－
Oh!Me大津テラス (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	商業施設	657	2,092 (8,805.00)	2	2,753	－
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	995	7,905 (20,711.62)	18	8,918	－
tonarie四日市 (三重県四日市市)	不動産賃貸事業	商業施設	905	990 (12,305.96)	9	1,904	－
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	748	887 (2,663.67)	－	1,636	－
東京本社 (東京都港区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	439	－	53	493	108
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	39	－	16	56	98
九州支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	10	－	1	11	3
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	18	－	6	24	7
北海道支店 (札幌市中央区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	42	－	9	52	5

(注) １　上記金額には、消費税等は含まれておりません。
２　帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品であります。
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（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	275
大阪本社 （大阪市中央区）	全社（共通）	事務所	83
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

2021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 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	10	―	0	10	17
株式会社エスコン 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	9	―	0	10	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	―	2	4	15
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	11	―	0	11	7
株式会社ピカソ	北浜ビルディング (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	818	1,440 (447.37)	―	2,258	―
株式会社ピカソ	ピカソ日本一ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	530	1,271 (965.98)	―	1,802	―
株式会社ピカソ	SWISS難波西 (大阪市浪速区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,592	1,202 (951.14)	―	2,794	―
株式会社ピカソ	WOB梅田 (大阪市北区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	1,088	1,193 (484.70)	―	2,282	―
株式会社ピカソ	SWISS梅田東 (大阪市北区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	283	1,332 (491.13)	―	1,616	―
株式会社ピカソ	ピカソ堺筋本町ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	1,389	822 (895.99)	―	2,211	―
株式会社ピカソ	ピカソ北浜ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	1,222	938 (733.91)	―	2,161	18
優木産業株式会社	WOB西梅田 (大阪市福島区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,637	815 (521.25)	―	2,452	―
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	551	725 (640.55) (注)4	―	1,276	―
優木産業株式会社	WOB京橋 (大阪市城東区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	2,996	1,464 (1,461.51)	0	4,461	―
優木産業株式会社	あすみが丘 バーズモール (千葉市緑区)	不動産 賃貸事業	店舗	437	1,691 (14,119.79)	1	2,129	―
株式会社Aria	Aria今里駅前ビル (大阪市東成区)	不動産 賃貸事業	店舗	782	327 (394.44)	―	1,110	―

(注) 1　上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2　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。
3　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。
4　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。
5　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 エスコンプロパティ	大阪本社 (大阪市中央区)	全社(共通)	事務所	4
株式会社エスコン 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
株式会社エスコン ホーム	本社 (さいたま市大宮区)	全社(共通)	事務所	11
株式会社エスコン 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）（2021年12月31日）	提出日現在発行数（株）（2022年３月28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（市場第一部）	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、2022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）※	9,024［8,944］（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 902,400［894,400］（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（2021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（2022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。

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

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。

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

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の定めに準じて決定する。

(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に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）
2017年３月30日（注）１	△1,800,000	68,794,887	－	6,034	－	1,763
2017年１月１日 ～ 2017年12月31日（注）２	2,408,500	71,203,387	190	6,224	190	1,953
2018年１月１日 ～ 2018年12月31日（注）２	446,000	71,649,387	35	6,259	35	1,988
2019年１月１日 ～ 2019年12月31日（注）２	192,500	71,841,887	15	6,275	15	2,004
2020年１月１日 ～ 2020年12月31日（注）２	120,000	71,961,887	9	6,284	9	2,013
2021年４月５日（注）３	26,619,000	98,580,887	10,235	16,519	10,235	12,248

（注）１　自己株式の消却による減少であります。

２　新株予約権の行使によるものであります。

３　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】

2021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）	－	17	25	97	95	45	13,807	14,086	－
所有株式数（単元）	－	75,251	3,878	610,580	17,807	22,349	255,675	985,540	26,887
所有株式数の割合（％）	－	7.6	0.4	62.0	1.8	2.3	25.9	100.0	－

（注）１　自己株式2,020,200株は、「個人その他」に20,202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ＥＳＯＰ信託が所有する当社株式2,257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】

2021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	51.4
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	4,274,800	4.4
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
王　厚龍	大阪市中央区	2,100,000	2.2
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	1,981,900	2.1
伊藤　貴俊	京都市西京区	1,280,200	1.3
明石　啓子	大阪市福島区	531,000	0.5
株式会社エヌエスコーポレーション	大阪市北区西天満４丁目３番18号	500,300	0.5
アーク不動産株式会社	大阪市中央区今橋２丁目５番８号	449,000	0.5
計	－	70,826,200	73.3

（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、225,700株は当社が導入した株式給付型ＥＳＯＰ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2,020,200株あります。

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2021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　2,020,200	―	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　96,533,800	965,338	同上
単元未満株式	普通株式　26,887	―	―
発行済株式総数	98,580,887	―	―
総株主の議決権	―	965,338	―

（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ＥＳＯＰ信託が所有する当社株式225,700株（議決権2,257個）が含まれております。

②【自己株式等】

2021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	2,020,200	―	2,020,200	2.0
計	―	2,020,200	―	2,020,200	2.0

（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ＥＳＯＰ信託が所有する当社株式225,700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

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ＥＳＯＰの概要

(1) 株式給付型ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ」（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ＥＳＯＰ信託」といいます。）を導入することを決議しております。

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といたします。

(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60百万円

(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）	324,200	130,145,824	8,000	3,211,495
保有自己株式数	2,020,200	－	2,012,200	－

（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、2022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、2022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。

2021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56.3％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）
2022年３月25日　定時株主総会決議	3,669	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8百万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。
お客様がもとめている「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」、「誇りを持てる」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。

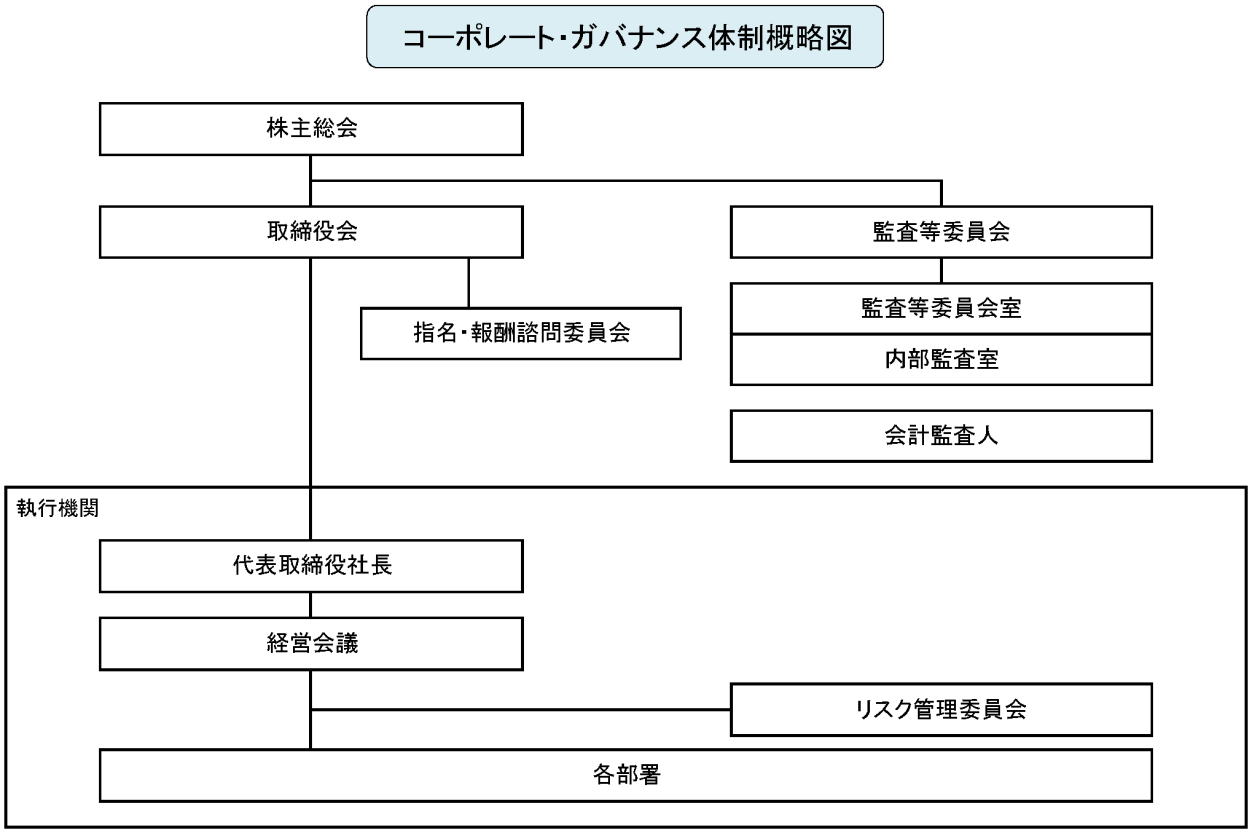
＜コーポレート・ミッション＞

“ 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２名（川島敦及び大槻啓子）、監査等委員である取締役３名（西岳正義、溝端浩人及び福田正）の計８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２名及び監査等委員である取締役３名全員が社外取締役、内常勤の監査等委員以外の４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３名（西岳正義、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全員が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、定期的に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、監査等委員である取締役３名（西岳正義、溝端浩人及び福田正）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により、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（個別報酬額の原案決定、報酬方針等の原案決定、指名・再任の原案決定）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。

内部監査担当部署は、コンプライアンスの状況を監査し、その結果を代表取締役社長及び監査等委員会に報告するとともに、重要な事項は取締役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に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、定期的に開催される「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、定期的に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に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・遂行状況が取締役会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」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、原則として監査等委員会の職務を補助する使用人を置く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に報告・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補填の対象としており、故意または重過失に起因する場合は補填されません。

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　7名　女性　1名　（役員のうち女性の比率　12.5%）

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（現任） 2018年７月　株式会社エスコンプロパティ　取締役（現任） 2019年７月　ワンズオウンハウス株式会社（現　株式会社エスコンホーム）　取締役（現任） 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（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（現任） 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（現任）	(注) 3	1,280,200
専務取締役 専務執行役員 管理本部長	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（現任） 2013年８月　当社管理本部長（現任） 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（現任） 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（現任） 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（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）	(注) 3	181,500
取締役 執行役員 社長室長	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（現任）	(注) 3	3,000

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	1982年４月　三菱商事株式会社入社 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 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 2001年３月　同社　取締役 2003年３月　同社　執行役員ＣＯＯ 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 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 2009年12月　ケネディクス・プロパティー株式会社　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 2010年５月　株式会社マックスリアルティー　取締役 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 2013年３月　ケネディクス株式会社　代表取締役会長 2013年10月　株式会社スペースデザイン　代表取締役 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 2014年10月　日本駐車場開発株式会社　取締役 2016年３月　ケネディクス株式会社　取締役会長 2018年５月　株式会社ＳＱＵＥＥＺＥ　取締役 2019年３月　ケネディクス株式会社　顧問（現任） 2021年３月　当社社外取締役（現任） 2021年７月　株式会社ＳＭＢＣ信託銀行　顧問（現任）	（注）３	3,000
取締役	大槻　啓子	1955年８月10日生	1979年４月　三菱電機株式会社入社 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 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 1996年１月　ＵＢＳ証券ジャパン（現　ＵＢＳ証券株式会社）入社 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 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 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 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） 2020年２月　株式会社キユーソー流通システム　社外取締役（現任） 2021年３月　当社社外取締役（現任）	（注）３	－

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
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（現任）	(注) 4	2,400
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（現任）	(注) 4	4,600
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（現任）	(注) 4	1,000
計					1,475,700

（注）１　取締役　川島 敦、大槻 啓子、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、2021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、2022年３月25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　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	管理本部長
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	社長室長
執行役員	織井　渉	戦略事業本部長
執行役員	加藤　嘉朗	首都圏開発事業部長
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	中堂薗　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	西日本開発事業部西日本開発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５名であります。非業務執行取締役２名と監査等委員である取締役３名が社外取締役であり、内４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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

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。

なお、監査等委員である取締役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。

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、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３名からなり、全員が社外取締役で、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13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	13回／13回（100%）
取締役（監査等委員）	福田　正	13回／13回（100%）
取締役（監査等委員）	溝端　浩人	13回／13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13回開催するとともに、代表取締役との面談を10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10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13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　23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　西川　賢治

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士　６名　　その他　４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27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	－	30	－
連結子会社	－	－	－	－
計	30	－	30	－

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５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（内２名は独立社外取締役）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、個人別の報酬額の原案決定を行い、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

2021年１月から2022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。（2021年１月～12月）

開催日	審議事項
2021年２月８日	取締役選任及び退任の件
	2021年度役員報酬の件
	役員年次インセンティブ報酬改定案の件
	役員株式給付規程改定の件
	2021年度委員会年間スケジュールの件
2021年５月25日	サクセッションプラン今年度計画の件
2021年７月29日	執行役員選任の件
	役員の第27期上期実績報告の件
2021年９月29日	2021年サーベイ結果の件
	取締役・執行役員の指名・選任方針の確認の件
2021年12月21日	取締役の今年度実績
	2022年度取締役選任原案・現取締役重任
	2022年度執行役員選任原案(新任候補・降格)

2022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
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

(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、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。同決議に係る役員の員数は、当有価証券報告書提出日現在において３名です。

１．2016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。

２．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。

３．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。

４．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）	180	180	－	－	－	－	－	5
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）	11	11	－	－	－	－	－	2

上記には、2021年３月26日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役 江頭智彦氏及び菊地潤也氏の支給額を含んでおります。

③ 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、結果を取締役会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	2,448

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

	銘柄数（銘柄）	株式数の増加に係る取得価額の合計額（百万円）	株式数の増加の理由
非上場株式	2	63	取引関係の維持・強化
非上場株式以外の株式	1	496	取引関係の維持・強化

（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）１	無
	26	25		
エスコンジャパンリート投資法人	16,894	13,474	（保有目的）取引関係の維持・強化 （定量的な保有効果）　（注）１ （増加理由）　（注）２	無
	2,422	1,616		

（注）１　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、2021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。

２　エスコンジャパンリート投資法人の新投資口の発行に伴う増加であり、一定の保有割合を保ち、投資主とスポンサーの利益の方向性を一致させるため取得しました。

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（2021年１月１日から2021年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2021年１月１日から2021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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 23,870	※2 33,667
受取手形及び売掛金	927	835
販売用不動産	※2 6,262	※2 7,541
仕掛販売用不動産	※2 82,316	※2 123,419
その他	8,739	11,396
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	122,117	176,859
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,359	23,312
減価償却累計額	△889	△1,516
建物及び構築物（純額）	※2 3,470	※2 21,795
車両運搬具	6	6
減価償却累計額	△6	△6
車両運搬具（純額）	0	0
土地	※2 11,262	※2 30,840
リース資産	4	2
減価償却累計額	△4	△0
リース資産（純額）	0	2
建設仮勘定	1	―
その他	321	377
減価償却累計額	△180	△238
その他（純額）	※2 141	※2 139
有形固定資産合計	14,876	52,778
無形固定資産		
のれん	339	8,217
その他	63	57
無形固定資産合計	403	8,275
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 3,556	※1 6,186
長期貸付金	2,468	2,467
繰延税金資産	406	227
その他	5,633	5,932
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	12,026	14,776
固定資産合計	27,306	75,830
繰延資産		
株式交付費	―	81
繰延資産合計	―	81
資産合計	149,423	252,771

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※2 2,907	※2,※4 3,589
１年内返済予定の長期借入金	※2 26,093	※2,※4 82,912
１年内償還予定の社債	230	―
リース債務	0	0
未払金	1,590	2,468
未払法人税等	1,460	1,653
前受金	2,233	6,058
預り金	4,583	5,634
その他	713	205
流動負債合計	39,813	102,523
固定負債		
長期借入金	※2 69,274	※2 76,533
リース債務	―	2
繰延税金負債	2	8,056
役員株式給付引当金	135	135
株式給付引当金	46	57
資産除去債務	260	270
その他	1,262	2,564
固定負債合計	70,982	87,619
負債合計	110,795	190,143
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,284	16,519
資本剰余金	2,088	12,396
利益剰余金	31,429	34,745
自己株式	△1,348	△1,216
株主資本合計	38,454	62,445
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	153	371
為替換算調整勘定	△18	△36
その他の包括利益累計額合計	134	334
新株予約権	1	0
非支配株主持分	37	△152
純資産合計	38,627	62,628
負債純資産合計	149,423	252,771

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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
売上高	77,308	79,017
売上原価	57,628	58,429
売上総利益	19,679	20,588
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,524	3,498
販売手数料	502	1,091
役員報酬	308	271
給料及び手当	1,723	2,146
役員株式給付引当金繰入額	21	―
株式給付引当金繰入額	10	12
支払手数料	333	540
租税公課	559	801
その他	1,492	1,843
販売費及び一般管理費合計	7,477	10,206
営業利益	12,202	10,381
営業外収益		
受取利息	16	10
受取配当金	93	101
解約金収入	19	37
為替差益	―	73
持分法による投資利益	―	54
その他	26	25
営業外収益合計	155	303
営業外費用		
支払利息	1,047	1,463
株式交付費償却	―	27
持分法による投資損失	109	―
その他	37	95
営業外費用合計	1,194	1,585
経常利益	11,164	9,099
特別利益		
固定資産売却益	※1 0	※1 0
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	※2 0	※2 0
特別損失合計	0	0
税金等調整前当期純利益	11,164	9,099
法人税、住民税及び事業税	3,212	3,147
法人税等調整額	297	180
法人税等合計	3,509	3,328
当期純利益	7,654	5,770
非支配株主に帰属する当期純損失（△）	△8	△190
親会社株主に帰属する当期純利益	7,663	5,961

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
当期純利益	7,654	5,770
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△103	218
為替換算調整勘定	0	△8
持分法適用会社に対する持分相当額	△18	△9
その他の包括利益合計	※1 △121	※1 199
包括利益	7,533	5,970
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	7,541	6,161
非支配株主に係る包括利益	△8	△190

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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	6,275	2,004	26,256	△1,247	33,288
当期変動額					
新株の発行	9	9			18
剰余金の配当			△2,490		△2,490
親会社株主に帰属する当期純利益			7,663		7,663
自己株式の処分		74		132	207
役員向け株式給付信託による自己株式の取得				△233	△233
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	9	84	5,173	△101	5,165
当期末残高	6,284	2,088	31,429	△1,348	38,454

	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	256	△0	256	1	0	33,546
当期変動額						
新株の発行						18
剰余金の配当						△2,490
親会社株主に帰属する当期純利益						7,663
自己株式の処分						207
役員向け株式給付信託による自己株式の取得						△233
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△103	△17	△121	△0	36	△84
当期変動額合計	△103	△17	△121	△0	36	5,080
当期末残高	153	△18	134	1	37	38,627

当連結会計年度（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

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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	11,164	9,099
減価償却費	399	706
のれん償却額	100	237
長期前払費用償却額	4	27
株式交付費償却	―	27
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	△0
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	21	―
株式給付引当金の増減額（△は減少）	10	10
受取利息及び受取配当金	△109	△111
支払利息	1,047	1,463
為替差損益（△は益）	31	△73
持分法による投資損益（△は益）	109	△54
固定資産売却損益（△は益）	△0	△0
固定資産除却損	0	0
売上債権の増減額（△は増加）	△329	107
たな卸資産の増減額（△は増加）	△4,370	△19,306
前払費用の増減額（△は増加）	△381	△894
未払金の増減額（△は減少）	△358	366
未払又は未収消費税等の増減額	192	△416
前受金の増減額（△は減少）	△576	3,575
預り金の増減額（△は減少）	187	439
その他の資産の増減額（△は増加）	△805	△1,221
その他の負債の増減額（△は減少）	△45	169
小計	6,291	△5,848
利息及び配当金の受取額	95	181
利息の支払額	△1,195	△1,723
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△5,072	△3,419
営業活動によるキャッシュ・フロー	119	△10,810
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△18	△15
定期預金の払戻による収入	19	18
投資有価証券の取得による支出	△1,913	△2,265
投資有価証券の売却による収入	9	―
投資有価証券の払戻による収入	717	0
固定資産の取得による支出	△6,555	△4,763
固定資産の売却等による収入	86	121
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※2 91	―
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	―	※3 △24,070
貸付けによる支出	△2,930	△8
貸付金の回収による収入	500	647
預り保証金の返還による支出	△983	△1,120
預り保証金の受入による収入	1,244	1,732
出資金の払込による支出	△2	―
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,732	△29,721

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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	8,018	6,539
短期借入金の返済による支出	△9,690	△5,857
長期借入れによる収入	62,166	111,250
長期借入金の返済による支出	△46,917	△79,320
社債の償還による支出	△40	△230
リース債務の返済による支出	△1	△1
割賦債務の返済による支出	△31	△5
株式の発行による収入	18	20,361
自己株式の処分による収入	207	203
自己株式の取得による支出	△233	－
配当金の支払額	△2,488	△2,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,007	50,293
現金及び現金同等物に係る換算差額	△8	△1
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,385	9,760
現金及び現金同等物の期首残高	22,413	23,798
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,798	※1 33,559

【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　16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
株式会社了聞
株式会社ピカソ
優木産業株式会社
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
有限会社栄角
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株式会社ピカソ、優木産業株式会社、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、有限会社栄角を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC
ESCON USA Ⅱ LLC
ESCON USA Ⅲ LLC

（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

ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO.,LTD.
合同会社TSUNAGU Community Farm

当連結会計年度において新たに設立した合同会社TSUNAGU Community Farmを持分法適用の範囲に含めております。

(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
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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（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）

時価のないもの

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たな卸資産

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。

(5) 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規則的に償却しております。

(6) 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。

(7) 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

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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発生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。

（追加情報）

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　2020年３月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、「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」を開示しております。

（重要な会計上の見積り）

１．たな卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	当連結会計年度
販売用不動産	7,541百万円
仕掛販売用不動産	123,419百万円

(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、たな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、たな卸資産評価損の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

	当連結会計年度
長期前払費用(永代使用権に係る独占販売権)	3,968百万円
納骨堂事業に係る長期貸付金	2,400百万円

(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いて、当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上回っているため、減損損失の認識は不要と判断しております。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、長期貸付金についても回収可能と判断しております。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、減損損失の計上や貸倒引当金の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)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

１．収益認識に関する会計基準等

「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　企業会計基準委員会）

「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号　2021年３月26日　企業会計基準委員会）

「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　企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年１月１日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

２．時価の算定に関する会計基準等

「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　企業会計基準委員会）

「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　企業会計基準委員会）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　2019年７月４日　企業会計基準委員会）

「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　企業会計基準委員会）

「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　企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(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」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年3月31日）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に(重要な会計上の見積り)に関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取り扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

（追加情報）

（役員向け株式給付信託）

（１）取引の概要

①　当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ」（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ＥＳＯＰ信託」といいます。）を導入することを決議しております。

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59百万円、233,000株、当連結会計年度57百万円、225,700株であります。

（連結貸借対照表関係）

※１　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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
投資有価証券（出資金）	491百万円	1,261百万円
投資有価証券（株式）	484	1,281

※２　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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
現金及び預金	20百万円	40百万円
販売用不動産	4,745	5,204
仕掛販売用不動産	78,546	89,640
建物及び構築物	2,856	5,156
土地	11,261	13,214
有形固定資産（その他）	16	37
消去されている連結子会社株式	－	30,539
計	97,446	143,832

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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
短期借入金	2,269百万円	2,429百万円
１年内返済予定の長期借入金	24,241	77,220
長期借入金	61,135	68,310
計	87,646	147,960

３　保証債務

次の関係会社等について、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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
合同会社TSUNAGU Community Farm	－百万円	387百万円

※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。

	前連結会計年度 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
コミットメントラインの総額	－百万円	15,500百万円
借入実行残高	－	3,550
差引額	－	11,950

（連結損益計算書関係）

※１　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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
車両運搬具	0百万円	0百万円
計	0	0

※２　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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
有形固定資産(その他)	0百万円	0百万円
無形固定資産(その他)	－	0
計	0	0

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△145百万円	314百万円
組替調整額	－	－
税効果調整前	△145	314
税効果額	41	△96
その他有価証券評価差額金	△103	218
為替換算調整勘定：		
当期発生額	0	△8
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	△18	△9
その他の包括利益合計	△121	199

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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	71,841,887	120,000	－	71,961,887
合計	71,841,887	120,000	－	71,961,887
自己株式				
普通株式（注）２．３	3,394,700	363,800	330,100	3,428,400
合計	3,394,700	363,800	330,100	3,428,400

（注）１　普通株式の発行済株式総数の増加120,000株は第５回新株予約権の行使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増加363,800株は、当社から役員向け株式給付信託への譲渡によるもの330,000株、役員向け株式給付信託が市場から取得したものによるもの33,800株であります。

３　普通株式の自己株式の株式数の減少330,100株は、当社から役員向け株式給付信託への譲渡によるもの330,000株、株式給付型ＥＳＯＰ信託から当社従業員への株式の給付によるもの100株であります。

４　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ＥＳＯＰ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487,200株　当連結会計年度末851,000株、株式給付型ＥＳＯＰ信託　当連結会計年度期首233,100株　当連結会計年度末233,000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５回新株予約権（注）１	普通株式	120,000	－	120,000	－	－
	第６回新株予約権（注）２	普通株式	1,261,500	－	17,000	1,244,500	1
合計		－	1,381,500	－	137,000	1,244,500	1

（注）１　第５回新株予約権の当連結会計年度減少120,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

２　第６回新株予約権の当連結会計年度減少17,000株は、新株予約権の消滅によるものであります。

３　第６回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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
2020年３月26日定時株主総会	普通株式	2,490	36.00	2019年12月31日	2020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17百万円及び株式給付型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
2021年３月26日定時株主総会	普通株式	2,645	利益剰余金	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ＥＳＯＰ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　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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ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。

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
現金及び預金勘定	23,870百万円	33,667百万円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△43	△40
株式給付信託預金	△28	△68
現金及び現金同等物	23,798	33,559

※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了聞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収入（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	143百万円
固定資産	0
のれん	3
流動負債	△51
非支配株主持分	△45
新規連結子会社株式の取得価額	51
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△142
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	91

※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

（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

当社にて利用する車両運搬具、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等であります。

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
１年内	460	332
１年超	1,078	836
合計	1,538	1,169

（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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
１年内	1,302	2,101
１年超	5,652	6,994
合計	6,955	9,096

（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及び売掛金は、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いますが、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。

借入金及び社債のうち、短期借入金及び社債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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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もあります。

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。（(注)２を参照下さい。）

前連結会計年度（2020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) 現金及び預金	23,870	23,870	－
(2) 受取手形及び売掛金	927	927	－
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	1,670	1,670	－
資産計	26,468	26,468	－
(1) 未払金	1,590	1,590	－
(2) 預り金	4,583	4,583	－
(3) 短期借入金	2,907	2,907	－
(4) 長期借入金(※１)	95,368	95,302	△65
(5) 社債(※２)	230	230	－
負債計	104,679	104,614	△65

(※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。

(※２)社債は、１年内償還予定の社債を含んでおります。

当連結会計年度（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) 現金及び預金	33,667	33,667	－
(2) 受取手形及び売掛金	835	835	－
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	2,481	2,481	－
資産計	36,984	36,984	－
(1) 未払金	2,468	2,468	－
(2) 預り金	5,634	5,634	－
(3) 短期借入金	3,589	3,589	－
(4) 長期借入金(※１)	159,445	159,357	△87
負債計	171,137	171,049	△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）１　金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、取引所の価格によっております。

負　債

(1) 未払金、(2) 預り金及び(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、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で割り引いて算定する方法によっております。

２　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

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度（2020年12月31日）	当連結会計年度（2021年12月31日）
①非上場株式	1,294	2,154
②匿名組合出資金等	591	1,550
合計	1,886	3,704

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。

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（2020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	23,870	－	－	－
受取手形及び売掛金	927	－	－	－
合計	24,798	－	－	－

当連結会計年度（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	－	－	－

４．社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2020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	2,907	－	－	－	－	－
長期借入金	26,093	22,719	15,521	5,380	3,776	21,876
社債	230	－	－	－	－	－
合計	29,231	22,719	15,521	5,380	3,776	21,876

当連結会計年度（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

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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	1,643	1,420	223
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	25	27	△1
	(2)その他	0	0	△0
合計		1,670	1,448	221

（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1,886百万円）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　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。

（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　2020年１月１日　至　2020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、16百万円であります。

当連結会計年度（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。

（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（2021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	1,244,500
付与	－
失効	3,000
権利確定	1,241,500
未確定残	－
権利確定後　　（株）	
前連結会計年度末	－
権利確定	1,241,500
権利行使	324,200
失効	14,900
未行使残	902,400

②単価情報

権利行使価格　　（円）	627
行使時平均株価　　（円）	805

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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
繰延税金資産		
繰越欠損金（注）３	16百万円	291百万円
たな卸資産評価損	229	143
未払事業税	104	119
減損損失	28	24
資産除去債務	79	82
投資有価証券評価損	40	35
その他	266	408
繰延税金資産計	766	1,105
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額（注）３	△13	△243
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	△218	△337
評価性引当額（注）２	△231	△580
繰延税金資産合計	534	525
繰延税金負債		
資産除去費用	△57	△55
連結子会社の時価評価差額	－	△7,921
その他有価証券評価差額金	△68	△164
その他	△4	△211
繰延税金負債合計	△130	△8,353
繰延税金資産の純額（△は負債）	403	△7,828

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 （2020年12月31日）	当連結会計年度 （2021年12月31日）
連結財務諸表提出会社の法定実効税率	－	30.7%
（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	－	0.2
のれん償却額	－	0.8
評価性引当額	－	3.5
その他	－	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	－	36.6

（注）１　前連結会計年度は、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。

２　評価性引当額が348百万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、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。

３　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（2020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	6	16
評価性引当額	－	－	－	△1	△7	△4	△13
繰延税金資産	－	－	－	－	－	2	（※２）2

（※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16百万円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産2百万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（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。

（企業結合等関係）

取得による企業結合

当社は、2021年８月31日開催の取締役会において、株式会社ピカソ及びそのグループ会社である優木産業株式会社、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、有限会社栄角の全株式を取得し、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、2021年10月29日に株式会社ピカソ及び同社グループ会社７社の全株式取得が完了し、子会社化いたしました。

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	事業の内容
株式会社ピカソ	不動産賃貸、不動産管理、不動産投資等
優木産業株式会社	不動産賃貸、管理、仲介
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) 企業結合を行った主な理由

当社は、賃貸収益不動産による安定収益の確保を目的に、関西を中心に不動産賃貸事業を行う株式会社ピカソ及び同社グループ会社７社の株式を100％取得し、子会社化いたしました。

株式会社ピカソは1991年に大阪市において創業し、グループ会社７社とともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有しております。

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）に基づき事業を推進しており、その事業戦略の一つに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「転換と飛躍」を目指しております。

今般の子会社化は、賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、収益構造の転換を一気に推進するもので、今後の当社グループの持続的成長に大きく貢献するものと考えております。

(3) 企業結合日

2021年10月29日（みなし取得日　2021年８月31日）

(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したことによるものです。

２．連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年９月１日から2021年12月31日まで

３．被取得企業（上記８社合計）の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	30,445百万円
取得原価		30,445百万円

４．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　　93百万円

５．発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
(1) 発生したのれんの金額
8,115百万円

(2) 発生原因
株式会社ピカソは1991年に大阪市において創業し、グループ会社７社とともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有しています。
今般の子会社化は、賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、収益構造の転換を一気に推進するもので、今後の当社グループの持続的成長に大きく貢献するものと考えており、今後の事業展開によって期待される超過収益力によるものであります。

(3) 償却方法及び償却期間
投資効果が発現すると合理的に見積もられる期間（20年以内）での均等償却

６．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳（上記８社合計）

流動資産	30,473 百万円
固定資産	34,233
資産合計	64,707
流動負債	1,552
固定負債	40,825
負債合計	42,377

７．企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及び算定方法
売上高　　2,469百万円
営業利益　　321百万円

（概算額の算定方法）
企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結会計年度の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。
また、のれん等が当連結会計年度の開始の日に発生したものとして、それらの償却額を加味して影響の概算額としております。
なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
期首残高	249百万円	260百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	9	8
時の経過による調整額	1	1
期末残高	260	270

（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、医療施設、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641百万円（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1,018百万円（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。

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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	12,657	14,135
	期中増減額	1,478	37,946
	期末残高	14,135	52,082
期末時価		14,180	52,402

（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不動産の取得（1,660百万円）であり、主な減少額は減価償却費（281百万円）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。

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。

（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。

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

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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	71,485	5,527	295	77,308	－	77,308
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－	－
計	71,485	5,527	295	77,308	－	77,308
セグメント利益	14,257	2,381	152	16,791	△4,588	12,202
セグメント資産	95,146	20,521	6,598	122,266	27,156	149,423
その他の項目						
減価償却費（注）３	－	283	4	287	116	403
のれん償却額	97	－	3	100	－	100
持分法適用会社への投資額	455	－	－	455	－	455
有形固定資産及び無形固定資産の増加額（注）３	－	1,761	4,003	5,765	79	5,845

（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△4,588百万円は、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27,156百万円は、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116百万円は、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79百万円は、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す。

当連結会計年度（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す。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2020年１月１日　至　2020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	10,797	不動産販売事業 不動産賃貸事業
中電不動産株式会社	9,605	不動産販売事業 不動産賃貸事業
兵庫ロジ特定目的会社	7,740	不動産販売事業

当連結会計年度（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

【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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

【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　2020年１月１日　至　2020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	－	3	－	100
当期末残高	339	－	－	－	339

当連結会計年度（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

【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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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)２	20,470	－	－

（注）１　取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。

２　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。

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　2020年１月１日　至　2020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）
その他の関係会社の子会社	中電不動産㈱	名古屋市中区	100	不動産業	－	不動産の譲渡	販売用不動産の譲渡（注）２	9,515	－	－

（注）１　取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。

２　商業施設、商業底地を売却したものであり、取引価額については、不動産鑑定評価額を勘案して合理的に決定しております。支払条件は契約時５％相当額、残金取引実行時払であります。

当連結会計年度（自　2021年１月１日　至　2021年12月31日）

該当事項はありません。

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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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)２	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)２	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)２	16	－	－

（注）１　取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。

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　2020年１月１日　至　2020年12月31日）

親会社情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（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）

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
１株当たり純資産額	563円07銭	657円50銭
１株当たり当期純利益	111円94銭	67円48銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	111円37銭	67円30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ＥＳＯＰ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ＥＳＯＰ信託　前連結会計年度233,000株　当連結会計年度225,700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ＥＳＯＰ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950,138株　当連結会計年度1,078,783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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当連結会計年度 （自　2021年１月１日 至　2021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）	7,663	5,961
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）	7,663	5,961
普通株式の期中平均株式数（株）	68,459,909	88,346,828
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）	349,477	236,481
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）

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	担保	償還期限
(株)日本エスコン	第13回無担保社債	2016年３月31日	10 (10)	－ (－)	0.310	なし	2021年３月31日
(株)日本エスコン	第14回無担保社債	2016年７月25日	20 (20)	－ (－)	1.130	なし	2021年７月23日
(株)日本エスコン	第15回無担保社債	2018年１月29日	200 (200)	－ (－)	0.800	なし	2021年１月29日
合計		－	230 (230)	－ (－)	－	－	－

（注）１　(　)内書は、１年以内の償還予定額であります。

２　連結決算日後５年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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）
－	－	－	－	－

【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	2,907	3,589	1.0	－
１年以内に返済予定の長期借入金	26,093	82,912	0.6	－
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。）	69,274	76,533	1.1	2023年～2053年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	－	2	4.6	2023年～2026年
計	98,276	163,037	－	－

（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	27,539	16,101	7,391	6,795
リース債務	0	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）	12,436	24,980	43,620	79,017
税金等調整前四半期（当期）純利益（百万円）	920	1,933	4,015	9,099
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（百万円）	647	1,388	2,907	5,961
１株当たり四半期（当期）純利益（円）	9.45	17.07	33.80	67.48

（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）	9.45	7.88	15.96	32.05

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 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,118	29,869
売掛金	691	614
販売用不動産	※1 5,655	※1 6,839
仕掛販売用不動産	※1 81,547	※1 98,441
前渡金	478	1,002
前払費用	※2 2,242	※2 3,268
その他	※2 5,294	※2 6,806
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	118,028	146,842
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 3,419	※1 5,678
構築物	※1 12	※1 30
器具及び備品	※1 136	※1 127
土地	※1 11,261	※1 13,214
リース資産	0	―
建設仮勘定	1	―
有形固定資産合計	14,833	19,051
無形固定資産		
商標権	0	0
ソフトウエア	48	39
その他	0	0
無形固定資産合計	49	40
投資その他の資産		
投資有価証券	2,552	3,595
関係会社株式	1,454	※1 32,791
その他の関係会社有価証券	491	1,261
出資金	75	75
長期貸付金	66	66
従業員に対する長期貸付金	1	0
関係会社長期貸付金	631	28,432
長期前払費用	※2 234	309
繰延税金資産	360	202
敷金保証金	1,093	1,039
その他	105	107
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	7,028	67,844
固定資産合計	21,911	86,936
繰延資産		
株式交付費	―	81
繰延資産合計	―	81
資産合計	139,940	233,860

（単位：百万円）

	前事業年度 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 1,662	※1,※4 2,699
１年内返済予定の長期借入金	※1 25,683	※1,※4 82,112
１年内償還予定の社債	230	―
リース債務	0	―
未払金	※2 1,447	※2 2,158
未払費用	41	47
未払法人税等	1,367	1,482
前受金	※2 2,106	※2 5,517
預り金	※2 4,573	※2 4,970
前受収益	※2 0	103
その他	608	96
流動負債合計	37,722	99,187
固定負債		
長期借入金	※1 62,020	※1 69,178
役員株式給付引当金	135	135
株式給付引当金	46	57
資産除去債務	251	261
預り保証金	1,235	1,832
固定負債合計	63,690	71,466
負債合計	101,413	170,653
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,284	16,519
資本剰余金		
資本準備金	2,013	12,248
その他資本剰余金	74	148
資本剰余金合計	2,088	12,396
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	31,152	34,941
利益剰余金合計	31,352	35,141
自己株式	△1,348	△1,216
株主資本合計	38,376	62,841
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	149	364
評価・換算差額等合計	149	364
新株予約権	1	0
純資産合計	38,527	63,206
負債純資産合計	139,940	233,860

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
売上高	※1 73,903	※1 73,407
売上原価	※1 55,432	※1 55,275
売上総利益	18,471	18,131
販売費及び一般管理費	※1,※2 6,491	※1,※2 7,918
営業利益	11,980	10,213
営業外収益		
受取利息	※1 33	※1 111
受取配当金	91	99
解約金収入	19	33
為替差益	―	73
その他	12	6
営業外収益合計	157	325
営業外費用		
支払利息	973	1,148
社債利息	4	0
株式交付費償却	―	27
その他	37	49
営業外費用合計	1,015	1,225
経常利益	11,121	9,312
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	0	0
特別損失合計	0	0
税引前当期純利益	11,121	9,312
法人税、住民税及び事業税	3,073	2,814
法人税等調整額	329	63
法人税等合計	3,403	2,878
当期純利益	7,718	6,434

【売上原価明細書】

		前事業年度 （自　2020年１月１日 至　2020年12月31日）		当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）	
区分	注記番号	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		22,093		24,704	
Ⅱ　外注工事費		26,681		24,023	
Ⅲ　その他経費		3,629		2,571	
計		52,405	94.5	51,298	92.8
２　不動産賃貸事業原価					
Ⅰ　賃借料		239		270	
Ⅱ　租税公課		383		434	
Ⅲ　水道光熱費		681		980	
Ⅳ　減価償却費		283		374	
Ⅴ　その他経費		1,433		1,902	
計		3,021	5.5	3,962	7.2
３　不動産企画仲介コンサル事業原価					
Ⅰ　その他経費		5		14	
計		5	0.0	14	0.0
売上原価		55,432	100.0	55,275	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　2020年１月１日　至　2020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	6,275	2,004	－	2,004	－	26,123	26,123
当期変動額							
新株の発行	9	9		9			
剰余金の配当						△2,490	△2,490
当期純利益						7,718	7,718
自己株式の処分			74	74			
役員向け株式給付信託による自己株式の取得							
投資積立金の積立					199	△199	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	9	9	74	84	199	5,028	5,228
当期末残高	6,284	2,013	74	2,088	199	31,152	31,352

	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	△1,247	33,155	251	251	1	33,408
当期変動額						
新株の発行		18				18
剰余金の配当		△2,490				△2,490
当期純利益		7,718				7,718
自己株式の処分	132	207				207
役員向け株式給付信託による自己株式の取得	△233	△233				△233
投資積立金の積立		－				－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△101	△101	△0	△101
当期変動額合計	△101	5,221	△101	△101	△0	5,119
当期末残高	△1,348	38,376	149	149	1	38,527

当事業年度（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

【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

時価のあるもの・・・決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（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）

時価のないもの・・・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) たな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エア・・・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) 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。

(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．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

消費税等の会計処理については税抜方式によっており、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、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発生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。

（追加情報）

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　2020年３月31日）を当事業年度末に係る財務諸表から適用し、「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」を開示しております。

（重要な会計上の見積り）

１．たな卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
販売用不動産	6,839百万円
仕掛販売用不動産	98,441百万円

(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．　たな卸資産の評価　(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

	当事業年度
関係会社株式	51百万円
関係会社長期貸付金	700百万円
債務保証（借入金の連帯保証）	3,526百万円

(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いて、当事業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は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により当期純損失1,088百万円が発生し、1,012百万円の債務超過となっております。株式会社了聞については、当該経営環境を前提に策定した事業計画の実行により当該状況は解消し、営業キャッシュ・フローの創出により長期貸付金についても回収可能性があると判断しております。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、関係会社株式評価損や貸倒引当金、債務保証損失引当金の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）
該当事項はありません。

（表示方法の変更）
（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用）
「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に（重要な会計上の見積り）に関する注記を記載しております。
ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

（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ＥＳＯＰ信託）
株式給付型ＥＳＯＰ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。

（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
「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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	4,463百万円	4,781百万円
仕掛販売用不動産	77,859	88,549
建物	2,844	5,125
構築物	12	30
器具及び備品	16	37
土地	11,261	13,214
関係会社株式	－	30,539
計	96,457	142,279

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期借入金	1,234百万円	1,749百万円
１年内返済予定の長期借入金	24,241	76,534
長期借入金	61,135	68,010
計	86,611	146,294

※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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期金銭債権	142百万円	170百万円
短期金銭債務	69	172
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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
株式会社了聞	3,570百万円	3,526百万円
合同会社TSUNAGU Community Farm	－	387

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。

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
コミットメントラインの総額	－百万円	15,500百万円
借入実行残高	－	3,550
差引額	－	11,950

（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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
売上高	9,520百万円	1,482百万円
売上原価	1,344	882
販売費及び一般管理費	117	118
営業取引以外の取引高	31	111

※２　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度46％、当事業年度47％、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54％、当事業年度53％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　2020年１月１日 至　2020年12月31日）	当事業年度 （自　2021年１月１日 至　2021年12月31日）
広告宣伝費	2,485百万円	2,772百万円
販売手数料	501	1,090
給料及び手当	1,181	1,413
減価償却費	103	98
役員株式給付引当金繰入額	21	－
株式給付引当金繰入額	10	12

（有価証券関係）

子会社株式及び関連会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額は32,791百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は1,454百万円）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ことから、記載しておりません。

（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 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	229百万円	142百万円
未払事業税	96	105
減損損失	28	24
資産除去債務	76	80
投資有価証券評価損	40	35
貸倒引当金	16	16
その他	218	263
繰延税金資産計	706	666
評価性引当額	△223	△226
繰延税金資産合計	482	440
繰延税金負債		
資産除去費用	△55	△53
その他有価証券評価差額金	△66	△161
その他	－	△22
繰延税金負債合計	△122	△237
繰延税金資産の純額	360	202

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 （2020年12月31日）	当事業年度 （2021年12月31日）
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。	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。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

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	3,419	2,668	－	409	5,678	1,277
	構築物	12	19	－	1	30	2
	器具及び備品	136	38	0	48	127	218
	土地	11,261	1,952	－	－	13,214	－
	リース資産	0	－	0	0	－	－
	建設仮勘定	1	－	1	－	－	－
	計	14,833	4,679	1	459	19,051	1,498
無形固定資産	商標権	0	－	－	0	0	－
	ソフトウエア	48	5	－	14	39	－
	その他	0	－	－	－	0	－
	計	49	5	－	14	40	－

（注）１　当期の建物の主な増加額は、賃貸不動産の取得2,642百万円であります。

２　当期の土地の主な増加額は、賃貸不動産の取得1,952百万円であります。

【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	－	0	38
役員株式給付引当金	135	－	－	135
株式給付引当金	46	12	1	57

（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】

<table>
<tr><td>事業年度</td><td>１月１日から12月31日まで</td></tr>
<tr><td>定時株主総会</td><td>３月中</td></tr>
<tr><td>基準日</td><td>12月31日</td></tr>
<tr><td>剰余金の配当の基準日</td><td>６月30日　12月31日</td></tr>
<tr><td>１単元の株式数</td><td>100株</td></tr>
<tr><td>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</td><td>
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</td></tr>
<tr><td>公告掲載方法</td><td>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
https://www.es-conjapan.co.jp/</td></tr>
<tr><td>株主に対する特典</td><td>株主優待制度
１．対象株主
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。

２．優待内容
以下の区分により、クオカードを年１回贈呈いたします。
<table>
<tr><td rowspan="2">保有株式数</td><td colspan="2">継続保有期間</td></tr>
<tr><td>１年以上２年未満</td><td>２年以上</td></tr>
<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>
</table></td></tr>
</table>

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26期（自　2020年１月１日　至　2020年12月31日）　2021年３月29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
2021年３月29日関東財務局長に提出

（３）四半期報告書及び確認書
第27期第１四半期（自　2021年１月１日　至　2021年３月31日）　2021年４月26日関東財務局長に提出
第27期第２四半期（自　2021年４月１日　至　2021年６月30日）　2021年７月29日関東財務局長に提出
第27期第３四半期（自　2021年７月１日　至　2021年９月30日）　2021年10月26日関東財務局長に提出

（４）臨時報告書
2021年３月29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。
2021年４月６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３号（親会社の異動）に基づく臨時報告書であります。
2021年８月31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）有価証券届出書（参照方式）及びその添付書類
第三者割当による新株式発行　2021年２月24日関東財務局長に提出

（６）有価証券届出書の訂正届出書
2021年３月29日関東財務局長に提出
上記（５）有価証券届出書の訂正届出書であります。

（７）発行登録書（社債）及びその添付書類
2021年12月21日関東財務局長に提出

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

2022年３月28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
業務執行社員　公認会計士　鳥　居　　陽

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　西　川　賢　治

＜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2021年１月１日から2021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2021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。

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たな卸資産、（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
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7,541百万円、仕掛販売用不動産123,419百万円が計上されており、これらのたな卸資産の合計は総資産の52%を占めている。 会社は、たな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たな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。 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。 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。	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。 ・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。 ・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。 ・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の想定については、基礎となる賃貸借申込書等の根拠資料との整合性を確認し、キャップレートの想定については過去の販売実績と比較して合理的であるかを検証した。 ・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。

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（１）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））	
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
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）3,968百万円、納骨堂事業に係る長期貸付金2,400百万円が計上されている。 連結子会社である株式会社了聞において、当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。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上回っているため、減損損失の認識は不要と判断している。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、長期貸付金についても回収可能と判断している。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。 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ている。	当監査法人は、納骨堂販売事業に関連する資産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。 ・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。 ・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、当期実績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。 ・割引前将来キャッシュ・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。 ・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を検討した。

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2021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2021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　ＸＢＲＬ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

2022年３月28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
業務執行社員　公認会計士　鳥　居　　陽

指　定　社　員
業務執行社員　公認会計士　西　川　賢　治

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2021年１月１日から2021年12月31日までの第27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2021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。

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。

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）たな卸資産の評価基準及び評価方法、（重要な会計上の見積り））
当事業年度の貸借対照表には、販売用不動産6,839百万円、仕掛販売用不動産98,441百万円が計上されており、これらのたな卸資産の合計は総資産の45％を占めている。 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。

子会社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））	
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
当事業年度の貸借対照表には子会社株式会社了聞に対する関係会社株式51百万円、長期貸付金700百万円、債務保証3,526百万円を認識している。 子会社である株式会社了聞において、当事業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は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響により当期純損失1,088百万円が発生し、1,012百万円の債務超過となっている。株式会社了聞については、当該経営環境を前提に策定した事業計画の実行により当該状況は解消し、当該事業計画の実行による営業キャッシュ・フローの創出により長期貸付金についても回収可能性があると判断している。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。 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。	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について、主として以下の監査手続を実施した。 ・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、その妥当性を検討するため、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。 ・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た。 ・長期貸付金の回収見込みが、株式会社了聞の資金繰り計画と整合していることを確認し、当該資金繰り計画の合理性及び実現可能性について検討した。

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、継続企業の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　ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。