



2024年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4月24日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 東
コード番号 8892 URL <https://www.es-conjapan.co.jp>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 藤田 賢司 TEL 03 (6230) 9303
定時株主総会開催予定日 2024年6月25日 配当支払開始予定日 2024年6月26日
有価証券報告書提出予定日 2024年6月26日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期の連結業績 (2023年1月1日~2024年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	118,861	—	19,074	—	16,585	—	10,050	—
2022年12月期	99,431	25.8	15,492	49.2	14,012	54.0	7,250	21.6

(注) 包括利益 2024年3月期 9,629百万円 (-%) 2022年12月期 5,399百万円 (△9.6%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年3月期	105.44	105.23	14.5	5.0	16.0
2022年12月期	76.04	75.89	11.3	5.4	15.6

(参考) 持分法投資損益 2024年3月期 △219百万円 2022年12月期 △16百万円

(注) 2024年3月期は決算期変更により15ヶ月間の変則決算となっております。このため、対前年増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	399,696	70,702	18.1	759.56
2022年12月期	263,729	64,144	25.0	691.87

(参考) 自己資本 2024年3月期 72,503百万円 2022年12月期 65,906百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年3月期	△68,892	△32,611	114,585	48,712
2022年12月期	1,501	△1,620	2,144	35,604

2. 配当の状況

	年間配当金						配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	第4四半期末	期末	合計			
2022年12月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年12月期	—	0.00	—	—	38.00	38.00	3,673	50.0	5.6
2024年3月期	—	0.00	—	—	48.00	48.00	4,648	45.5	6.6
2025年3月期 (予想)	—	0.00	—	—	48.00	48.00		45.8	

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

（％表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	30,000	—	3,500	—	2,100	—	1,400	—	14.67
通期	118,000	—	18,000	—	15,000	—	10,000	—	104.76

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
 2. 上述のとおり、決算期（事業年度の末日）の変更に伴い、2024年3月期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります。このため、対前年増減率については記載していません。

※ 注記事項

- （1）期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

（3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2024年3月期	98,580,887株	2022年12月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2024年3月期	3,125,950株	2022年12月期	3,322,800株
③ 期中平均株式数	2024年3月期	95,319,986株	2022年12月期	95,356,315株

（注）期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2024年3月期役員向け株式給付信託 851,000株、株式給付型E S O P信託 542,000株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2024年3月期 1,398,306株）を含めております。

（参考）個別業績の概要

1. 2024年3月期の個別業績（2023年1月1日～2024年3月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年3月期	104,757	—	16,280	—	14,817	—	8,409	—
2022年12月期	89,999	22.6	13,854	35.7	13,068	40.3	7,100	10.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2024年3月期	88.22	88.05
2022年12月期	74.47	74.33

（注）2024年3月期は決算期変更により15ヶ月間の変則決算となっております。このため、対前年増減率については記載していません。

（2）個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年3月期	372,517	71,052	19.1	744.35
2022年12月期	245,466	66,135	26.9	694.27

（参考）自己資本 2024年3月期 71,051百万円 2022年12月期 66,134百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	12
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	12
(4) 事業等のリスク	13
2. 企業集団の状況	18
3. 経営方針	22
(1) 会社の経営の基本方針	22
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	22
(3) セグメントごとに応じた事業の安定成長	23
(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題	23
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	24
5. 連結財務諸表及び主な注記	25
(1) 連結貸借対照表	25
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	27
連結損益計算書	27
連結包括利益計算書	28
(3) 連結株主資本等変動計算書	29
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	31
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	33
(継続企業の前提に関する注記)	33
(会計方針の変更)	33
(追加情報)	33
(セグメント情報等)	35
(1株当たり情報)	40
(重要な後発事象)	40
6. その他	41
(1) 契約及び販売の状況	41

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

当社グループは決算期変更に伴い、当連結会計年度は15ヶ月の変則決算となっております。このため、前年同期との比較は行っておりません。

当連結会計年度におけるわが国経済は、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復が進み、個人消費や雇用環境に持ち直しの動きがみられる等、内需を中心に景気の緩やかな回復基調が続いております。一方で、物価上昇や円安の継続、金融の引き締め等、依然として景気の下振れ要因が存在し、国外においては、中国経済の減速や中東情勢等の地政学リスクの高まり等、景気の下振れリスクがあります。

当社グループが属する不動産業界においては、土地取得価格や原材料高騰による建築コストの上昇、人手不足による人件費の高騰等のコスト上昇が懸念され、マーケットに与える影響を注視すべき状況が続いております。

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、第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」(2021年12月期から2024年3月期までの3ヶ年を対象)の基本方針「転換&飛躍」のもと、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立し、企業価値の最大化により持続的な成長を目指した結果、第4次中期経営計画の最終年度である当連結会計年度の経営成績は、主に主力事業である分譲マンション販売が堅調に進捗し、売上高118,861百万円(当初計画比0.9%減)、営業利益19,074百万円(同6.0%増)及び経常利益16,585百万円(同7.0%増)となり、親会社株主に帰属する当期純利益は10,050百万円(同0.5%増)と過去最高利益となりました。

①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の達成状況

(ア) 業績計画

(単位：百万円)

	2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期			
	実績	実績	実績	修正計画 (15ヶ月)	増減	増減率
売上高	79,017	99,431	118,861	120,000	△1,139	△0.9%
営業利益	10,381	15,492	19,074	18,000	1,074	6.0%

(イ) 経営目標

	2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期		
	実績	実績	実績	修正計画 (15ヶ月)	増減
賃貸利益割合 (注)1	21.2%	21.5%	27.1%	28.0%	△0.9%
ROE	11.8%	11.3%	14.5%	15.0%	△0.5%
ROIC (注)2	3.2%	4.6%	3.6%	4.0%	△0.4%
自己資本比率	24.8%	25.0%	18.1%	20.0%	△1.9%
長期収益不動産割合 (注)3	20.6%	19.5%	18.6%	21.0%	△2.4%
純資産額	626億円	641億円	707億円	710億円	△2億円

(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：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

(ウ) 投資計画

(単位：億円)

	2021年12月期		2022年12月期		2024年3月期		3ヶ年累計	
	実績	実績	実績	修正計画 (15ヶ月)	増減	実績	修正計画 (15ヶ月)	
	収益不動産 への投資額	767	108	609	665	△56	1,484	1,540
その他開発 への投資額	191	261	577	308	269	1,029	760	
グロス投資額	959	369	1,186	972	214	2,514	2,300	

② 「長期ビジョン2030」及び「第5次中期経営計画」の策定

当社が持続的・長期的成長を続けるための指針・戦略として、2030年度までに当社の理想とする姿や目指すべき方向性を定めた「長期ビジョン2030」及び、その実現のための“Phase I”である「第5次中期経営計画」（2025年3月期から2027年3月期までの3ヶ年を対象）を2024年3月に公表しました。

(ア) 「長期ビジョン2030」

- ・目指すべき方向性 “深化”と“進化”

「事業戦略」「サステナビリティ経営」の両輪で持続的成長の好循環を創出し、財務指標だけでは測れない真の企業価値向上を目指す

- ・2030年度指標 経常利益300億円、不動産アセット※1兆円

※不動産アセット：当社保有資産+エスコンジャパンリート投資法人及びFUEL株式会社組成ファンド等におけるAUM

(イ) 「第5次中期経営計画」

- ・業績計画

2025年3月期は、当期(2024年3月期)と同水準の売上利益計画(実質増収増益)。その後、安定的な増収増益計画

(単位：億円)

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	計画	計画
売上高	1,188	1,180	1,330	1,570
営業利益	190	180	200	220

・投資計画

第5次中期経営計画期間中の3カ年累計投資額は2,500億円。想定以上に投資が進捗した第4次中期経営計画の着地見込みとほぼ同水準

(単位：億円)

	第4次中期経営計画				第5次中期経営計画				A+B
	2021年 12月期	2022年 12月期	2024年 3月期	3ヶ年 累計	2025年 3月期	2026年 3月期	2027年 3月期	3ヶ年 累計	
	実績	実績	実績	A	計画	計画	計画	B	
グロス投資額 計	976	375	1,249	2,600	610	770	1,120	2,500	5,100
分譲マンション 開発	192	176	276	644	200	200	250	650	1,294
収益物件開発	57	122	408	587	200	300	500	1,000	1,587
稼動中収益物件 取得	711	71	500	1,283	150	200	300	650	1,933
海外投資	7	4	55	66	50	60	60	170	236
その他	9	2	10	21	10	10	10	30	51
回収額	48	65	164	277	284	308	417	1,009	1,286
内、収益物件	34	42	23	99	121	142	242	505	604
ネット投資額	928	310	1,085	2,323	326	462	703	1,491	3,814

・経営指標

ストック収益の積み上げによる安全性の維持・向上と、高い資本効率性の維持を両立させた経営資本コストや株価を意識し、ステークホルダーの期待に応える利益成長の実現とともに、具体的指標として、ROEが株主資本コストを、ROICがWACCを上回ることを目指す

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	計画	計画
ROE	14.5%	13.4%	13.9%	14.0%
ROIC(注)1	4.5%	3.4%	3.5%	3.6%
ストック収益割合(注)2、3	25.0%	30.4%	28.2%	30.0%
ストック収益／一般管理費 カバー率(キャッシュベース) (注)4	112.0%	119.0%	114.2%	116.8%
自己資本比率	18.1%	17.5%	17.6%	17.5%

(注)1 ROIC：(連結経常利益+支払利息-受取利息-法人税等)／(「有利子負債+純資産」の期首期末平均)

2 スtock収益：不動産賃貸セグメント利益+資産管理セグメント利益

3 スtock収益割合：ストック収益／セグメント利益合計

4 スtock収益／一般管理費カバー率：(ストック収益+不動産賃貸セグメントの減価償却費+不動産賃貸セグメントののれん償却額)／(一般管理費-一般管理費の減価償却費-全体ののれん償却額)

・配当政策

2016年11月より配当政策の方針として導入していた累進的配当政策（1株当たりの配当額を前年度の1株当たり配当額（DPS）を下限とし、原則「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策）について、「第5次中期経営計画」においても引き続き継続

2025年3月期の1株当たり配当は48円以上を予定しております。

③経営理念体系の改訂

どのような環境においても持続的・長期的に成長し続けるために、企業活動におけるグループ全役職員の「よりどころ」となる経営理念体系を2023年11月に改訂いたしました。新たな経営理念体系は、「パーパス」「ビジョン」「行動理念」の3つで構成し、当社グループが社会に存在する意義を示す「パーパス」には、「IDEAL to REAL」を継続して掲げます。これまでの経営理念体系の本旨は変えずその精神は継承していきながら、新たな経営理念体系のもとで、全社グループ一丸となって社会への貢献を続け、今後の持続的成長を確たるものへとまいります。

④中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の100%子会社である中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）との共同事業として、現在5プロジェクト目となる「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府吹田市）」の開発を行っております。本プロジェクトは、約2万坪の土地に集合住宅、戸建て住宅、クリニックモール、認可保育園、商業施設及び公園を一体開発し、「多世代共生型新街区」へ整備する同社と取り組む初の複合開発事業です。事業名称には、「つながり、つづく暮らしの未来。」というコンセプトのもと、自然、多世代、暮らし、環境、安心安全がつながりあう、というメッセージが込められております。区画全体のうち、2023年11月7日に商業街区がまちびらきしました。住居街区では、分譲マンション「レ・ジェイドシティ千里藤白台（総戸数244戸）」を2023年10月より販売開始しております。

また、長野県の軽井沢において中電不動産と共同で開発した分譲マンション「SEVENS VILLA 軽井沢（総戸数7戸）」が、緑豊かな自然に囲まれた希少立地の特徴を活かした商品企画を行った結果、2023年10月に全戸完売しております。

中部電力との共同事業としては、現在2つのプロジェクトが進行中です。2022年8月に、名古屋競馬場跡地の開発事業において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが当該事業に係る基本計画協定を締結しました。

また、中部電力及び株式会社スプレッドとともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立しました。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」を建設し、2024年2月に初出荷いたしました。

引き続き中部電力グループとの連携を強化し、大型まちづくりや「新しいコミュニティの形」の実現に向けて積極的に取り組んでまいります。

⑤北海道における事業の進捗

2023年3月、当社がネーミングライツ契約を締結している、北海道北広島市に建設された北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO (エスコンフィールドHOKKAIDO)」が開業いたしました。当社は、新球場を核とした北海道ボールパークFビレッジ(総開発面積約36.7ha、以下「Fビレッジ」といいます。)におけるまちづくり構想に参画しており、新球場から直線距離約80mの希少立地に分譲した「レ・ジェイド北海道ボールパーク(総戸数118戸)」は好評のうちに完売となりました。さらに、Fビレッジの南東の一角において開発に着手しているメディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンスは「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」に名称が決定し、メディカルモール「Fビレッジ メディカルスクエア」のテナント6店舗も内定し、2024年6月より入居を開始する予定です。2023年11月には、新球場の外野スタンド側から通路を挟んだ対面地に事業用地を取得しており、シンガポールに拠点を置く世界有数の独立系ホスピタリティグループ「バンヤン・グループ」のブランドホテルを誘致することが決定しております。Fビレッジへ訪れる人や北海道内への観光客の需要を取り込むべく、立地環境を最大限に活かしたホテル開発を行ってまいります。

また、Fビレッジへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まるJR北広島駅での「駅西口周辺エリア活性化事業」について、当社は事業パートナーとして開発を推進しております。2021年11月に続き2023年3月にも同事業における開発用地の一部を取得し、北広島駅の目の前の「駅前広場」、商業施設とホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」、「居住交流施設」の開発を行っております。この開発事業の内、商業施設及びホテルは地上14階建てとし、1階から3階を占める当該商業施設の名称を「tonarie北広島」に決定しました。

「tonarie北広島」は、2025年3月の開業予定であり、「KITAHIRO “The GOOD” BASE」のコンセプトのもと、地元産の食材や製品、地域食材の味覚が楽しめる飲食店、そして市内で行われるエンターテインメントを提供し、「食・居・楽・美・医」のあらゆる分野の店舗、空間を備え、「北広島」を愉しんでいただける施設を目指してまいります。当社の商業施設ブランド「tonarie」シリーズとしては11店舗目となります。

さらに、北広島駅及び「tonarie北広島」とペDESTリアンデッキで繋がる場所に開発する「レ・ジェイド北海道北広島(北海道北広島市、総戸数197戸)」について、2024年5月から販売を開始する予定です。

同市以外においても、昨年以降、分譲マンション「レ・ジェイド札幌元町(札幌市東区、総戸数39戸)」や「レ・ジェイド札幌苗穂(札幌市東区、総戸数42戸)」が完売したほか、千歳市における物流施設の事業用地、札幌市におけるホテル、オフィス、分譲マンションの事業用地の取得が進む等、北海道での事業が順調に進捗しております。

引き続きスポーツや文化振興等にも協力し、北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。

⑥新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント」の設立

当社は、株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント、株式会社ディー・エヌ・エーとともに、スポーツを含むエンターテインメントに特化した不動産開発、及び国内スタジアム・アリーナを核としたまちづくりプロジェクトへの事業参画・サポート等を目的とした「株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント」を2023年12月1日に設立いたしました。スポーツを含むエンターテインメントを活用したまちづくり(不動産開発・地域ディベロップメント)の検討並びに開発に取り組んでいきます。2024年3月には、スタジアム・アリーナとエンターテインメントを活用した持続的なまちづくり・地方創生モデルの展開を更に推進していくことを目的として、EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社と提携いたしました。今後の北海道ボールパークFビレッジ内の事業だけでなく、日本全国のスタジアム・アリーナを核としたまちづくりの支援・コンサルティング等に従事して参ります。

⑦不動産開発を通じた地方創生・地域活性化への取り組み

2022年2月から、福島県いわき市において、いわき駅並木通り地区市街地再開発組合及び株式会社フージャースコーポレーションとともに住宅・商業・駐車場棟一体の「並木の杜シティ」開発プロジェクトとして、同駅周辺にさらなる賑わいを創出するべく再開発を行っております。住宅棟について同市最高層のバリアフリー仕様・免震構造タワーマンションとして、「ミッドタワーいわき(福島県いわき市、総戸数216戸)」の販売を行っております。

また、長崎県大村市での西九州新幹線「新大村」駅周辺において、大和ハウス工業株式会社、株式会社イズミとともに共同事業を行っております。当該事業は「SAKURA MIRAI SHIN OMURA (サクラミライ新大村)」に名称が決定し、2022年9月の駅開業に伴い、大村市のまちづくり方針に沿って住民や市外からの来訪者が交流できる分譲マンションや商業施設等を開発する計画です。当社は2区画において、「レ・ジェイド新大村ステーションフロント(総戸数119戸)」及び「レ・ジェイド新大村パークサイド(同72戸)」の2棟の分譲マンション開発を行っており、2棟ともに外観は水平、垂直方向だけの床や壁で構成するのではなく、樹木が成長していく過程で屈折しながら上へと伸びる様を彷彿とさせる有機的なデザインとし、周辺の豊かな自然との調和を図ります。

さらに、2023年2月には「tonarie宇都宮(栃木県宇都宮市)」を地域のさらなる活性化に貢献できる施設へとリニューアルし、同年3月には「星田駅北土地区画整理事業」(施行面積約26.4ha)区域内において、「tonarie」シリーズの10店舗目である地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田(大阪府交野市)」が開業しております。

⑧希少立地における多様な分譲マンション開発の推進

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

2023年1月、長野県北佐久郡軽井沢町に事業用地を取得しました。軽井沢エリアでは、「オストレジデンス軽井沢(総戸数33戸、2021年完売)」が上質な商品企画を評価され、2022年度グッドデザイン賞を受賞しております。また、前述のとおり、中電不動産との共同事業である「SEVENS VILLA 軽井沢(総戸数7戸)」は、約5,000㎡超の開発敷地に僅か7邸かつ、全戸100㎡超のゆとりある贅沢な住空間を実現し、全戸引渡完売しております。

また、神奈川県三浦郡葉山町において2つの事業用地を取得しており、「森戸海岸」等豊かな自然環境を最大限活かした分譲マンション開発に取り組むほか、東京都千代田区景観まちづくり重要物件に指定された歴史的建造物「東方学会本館」の隣接地で開発中の定期借地権付新規分譲マンション「レ・ジェイド クロス 千代田神保町(総戸数50戸、2023年9月竣工済)」は2022年12月に早期完売を実現する等、付加価値の高い商品企画を推進しております。

⑨戦略的なM&Aの実施

2021年10月のピカソグループに続いて、不動産賃貸事業等を手掛ける株式会社四条大宮ビルを2023年7月に子会社化しました。同社は京都市において2010年に創業、同市を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションや商業施設等、優良な収益資産を多数保有しております。

引き続き、戦略的なM&Aを積極的に展開し、当社グループの事業強化・領域拡大を図ってまいります。

⑩新領域への挑戦

当社が首都圏において初めて開発したオフィスビル「ESCON九段北ビル」(2022年11月竣工)が2023年度グッドデザイン賞を受賞しました。眺望を最大限に活かした、この場所でしかできない「体験型のオフィス」を命題とする新たなオフィスビルのかたちを具現化しております。

2023年9月に兵庫県姫路市において、当社初のクリニックモール開発事業である「tonarie medical姫路夢前川」を開業しました。地域の方にとってより身近なクリニックモールであり、新しい取組みとなるものです。

海外事業について、2023年11月にハワイ州ホノルルにおけるラグジュアリーコンドミニアム「ALIA (アリア)」プロジェクトの販売並びにマーケティングを開始するため、東京本社内に販売ギャラリーを開設いたしました。さらに、同プロジェクトのファンドとして組成するSPC「888 ALIA LLC」に、子会社を通じて出資いたします。今後も海外における事業拡大に注力してまいります。

2024年1月に、地方都市の課題を希望に変える街づくり会社、株式会社SHONAI(旧ヤマガタデザイン株式会社)の子会社である株式会社LOCAL RESORTS(旧ヤマガタデザインリゾート株式会社、以下「LOCAL RESORTS」といいます。)及び株式会社NEWGREEN(旧有機米デザイン株式会社、以下「NEWGREEN」といいます。)とともに、日本全国に『農』をコンセプトとしたホテル「(仮称)SUIDEN RESORT」を展開していくこととなりました。本プロジェクト実施に向けて、LOCAL RESORTSと業務提携契約を締結し、NEWGREENへ2億円を出資しております。

2024年2月には、VR(仮想現実)・AR(拡張現実)・MR(複合現実)を総称したXRプラットフォーム「STYLY」の運営及びXRコンテンツ制作を行う株式会社STYLYと資本業務提携契約を締結しました。同社と協働することにより、当社グループが保有・運営する商業施設において、XRの活用により施設内の遊休空間に新たな付加価値を提供することや、スタジアム・アリーナのコンサルティングにおいてXR技術を用いた協業事業の展開等を検討してまいります。

また、現在本社及び支店がある5大都市圏に加え、沖縄においても本格的な事業展開を推進するため沖縄支店を2024年4月9日に開設いたしました。

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

⑪気候関連財務情報開示タスクフォース提言への賛同表明及び情報開示

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

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

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

⑫ ESG活動の取組み状況

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

直近の主要な取組み内容は以下のとおりです。

(ア)環境「E」

・各種認証取得

当社は、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム(EMS)である「エコアクション21」の認証を取得しているほか、当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE(※1)評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。また、エスコンジャパンリート投資法人(以下「EJR」といいます。)が保有している「tonarie大和高田」「tonarie榎・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘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よりDBJ Green Building認証を取得しております。上記6物件は、連結子会社である株式会社エスコンプロパティが運営管理を行っており、グループ全体で施設の価値向上に向けて取り組んでおります。

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

・環境に配慮したZEH対応住宅の継続的・積極的な開発

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)」をはじめとし、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(※2)-M Oriented(ゼッチ・マンション・オリエンテッド)」の認証を、「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘(大阪府八尾市、総戸数72戸)」「レ・ジェイド本川越コエドテラス(埼玉県川越市、総戸数102戸)」「レ・ジェイド金山グランデ(名古屋市中区、総戸数87戸)」「レ・ジェイド名古屋(名古屋市中村区、総戸数125戸)」の物件で取得しております。また、2024年2月に分譲を開始した「レ・ジェイド美章園駅前(大阪市東住吉区、総戸数35戸)」は現在ZEH認証の申請をしております。

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

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

・完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、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」を開発し、2024年2月に初出荷いたしました。当社を含む3社は、植物工場事業を通じて、食や農業分野の課題を解決するとともに、クリーンエネルギーの積極的な利用や栽培過程における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。

・名古屋競馬場跡地の開発事業における木材の使用促進の取組み

当該事業に参加する各社は、愛知県と「建築物木材利用促進協定」を締結しております。愛知県産木材を積極的に活用する等、当該事業を通じて脱炭素に資する取組みを行ってまいります。

(イ)社会「S」

・一般事業主行動計画の策定

育児や介護を行う社員の家庭と仕事の両立支援の促進、女性を含めた全ての人材が継続して就業し活躍できる職場づくりを目指し、次世代育成支援対策推進法や女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画（計画期間：2023年1月1日～2025年3月31日）を策定し、公表しております。

・「健康経営優良法人 2024」の認定取得

社員の健康は事業活動の礎であり、当社の持続的成長には必要不可欠な要素であると捉え、健康経営の推進を図っております。その結果、社員の健康促進・増進に向けた取組み、働きやすさの向上に向けた取組み、ダイバーシティへの取組みが主に評価され、2023年に続き2024年も「健康経営優良法人」として認定されました。

・『農』をコンセプトとするホテル「(仮称)SUIDEN RESORT」の開発

⑩記載のとおり、株式会社SHONAIグループと当社のノウハウを連携させて「(仮称)SUIDEN RESORT」を日本全国に展開してまいります。豊かな自然や農業の営み、地産地消の食材等地域の観光資源を磨き・守り・育て、観光と農業を柱に、地方への誘客促進、農業支援、新規雇用の創出等、活力あるまちづくりに取り組んでまいります。

・「企業版ふるさと納税」を活用した北海道北広島市への支援

北海道北広島市のまちづくりのさらなる発展に寄与するとともに、交通、観光、スポーツ及び教育等様々な分野に波及することにより、同市のさらなる発展の一助になればとの思いから、2022年及び2023年「企業版ふるさと納税」を活用し、同市に3億円を寄附しました。当該資金は将来にわたって活力あるまちを維持していくために活用されます。

・医療への貢献

病气や怪我で苦しんでいる多くの方々のために、i P S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「i P S細胞研究基金」に毎年寄附を行っております。

2022年及び2023年に、チャリティイベント「Osaka Great Santa Run」（主催：グレートサンタラン・オーガニゼーション（一般社団法人 OSAKA あかるクラブ内））へ協賛いたしました。当イベントでは、参加費の一部を病气と闘うこどもたちへのプレゼントとして届ける取組みを行っております。

・スポーツ振興への貢献

2021年4月には、プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブ株式会社に出資し、これを通じて沖縄での事業機会創出の橋頭堡とするとともに、同チームの沖縄に密着した地域活性化活動を支援することにより、スポーツ振興を通して地域社会に貢献してまいります。また前述のとおり、当社は2024年4月9日に沖縄支店を開設いたしました。

・人的資本の充実

持続的な成長の実現には組織力の強化が必要であり、そのためには社員又は社員が持つ知識、技能、資質等である「人的資本」のさらなる充実が重要であるとの認識のもと、当社では経営企画本部に人材戦略担当部を設置するとともに、「人財育成・社員の成長」を加速させていくための指針として「育成基本方針（人財基本要件）」を策定いたしました。この「育成基本方針（人財基本要件）」を全社員が理解し、実践していくための人財育成プログラムを構築し、2024年3月期からスタートさせております。また、昨今の物価高の影響や社員のエンゲージメント向上、及び優秀な人財の確保を図るため、2023年4月に当社グループの社員を対象に平均約7.7%のベースアップを実施、2024年5月にも平均8.0%のベースアップを予定しております。

・人権尊重への取組み

当社は、国際社会による企業の人権尊重の取組みに対する要請の一層の高まりを踏まえ、当社の事業活動に関わる全ての方々の人権尊重に取り組んでおります。

中部電力グループが定める「中部電力グループ人権基本方針（2023年7月）」においても、人権に関する国際規範の支持・尊重や、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」の実践に努めることが記されており、事業活動が及ぼす人権への負の影響を特定・評価し、そのリスクを防止又は軽減するための仕組みである人権デュー・ディリジェンスの継続的な実施や、社員への教育・研修の実施等、中部電力グループの一員として、人権尊重に向けた取組みを着実に推進いたします。

(ウ)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

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」を設置しております。2023年3月より、4名の委員の内3名を監査等委員である取締役から独立社外取締役に交代し、取締役の選任及び報酬等につき公平性・透明性を確保することに加え、取締役の選任及び報酬等に関する監査等委員の意見陳述権の明確化を図る等、企業統治の向上に努めております。

・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、2024年4月には計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

2023年3月開催の第28回定時株主総会において、社外取締役及び監査等委員である取締役がそれぞれ1名ずつ新たに選任され、当社の取締役会は業務執行取締役3名、社外取締役3名、監査等委員である取締役4名の計10名の構成となりました。取締役の半数となる5名（内女性1名）を独立役員としたことで、取締役会の多様性を拡充するとともに、よりガバナンスの効いた体制を構築しております。

・コンプライアンス経営の推進

2022年10月に、法令遵守態勢及び内部管理態勢を強化するため、社長直下組織にコンプライアンス室を新設しました。

また、2023年3月にはコンプライアンス行動規範を見直し、コンプライアンス宣言を制定しました。こうした取組みにより、当社及びグループ全体におけるコンプライアンス経営の推進を徹底強化してまいります。

(エ)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。2023年10月には、「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、「2 Stars」の評価（報告期間：2022年1月1日～2022年12月31日）を取得し、また5年連続で「Green Star（※3）」を取得しております。

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

⑬株式会社エスコンアセットマネジメントの現況について

当社の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。）は、2022年7月15日に金融庁より業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受けましたが、同年8月15日に業務改善報告を金融庁長官宛に提出・受理され、金融庁への対応はすべて完了しております。当社は、EAMの親会社であり、EAMを資産運用受託者とするEJRのメインスポンサーとして、このEAMに対する行政処分を重く受け止め、再発防止をグループ全体の重要課題と認識し、前述のとおり利益相反管理態勢を構築するためコンプライアンス室を設置しております。

また、EAMでは、2023年1月に代表者変更や当社との兼務解除等の経営体制見直しを行い、同年6月には一部業務（第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業等）を廃止する等、組織及び業務の改革を着実に進めてきました。さらに2023年9月公表のEJRの「運用ガイドライン」の変更においては、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まうことへのニーズは安定的であるとの考えのもと、これまで行ってきた商業施設及び底地への投資に加え、新たに住宅への投資と、持続可能な社会の実現に資する資産への投資（地域コミュニティが抱える暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決につながる取組み）、すなわち主に五大都市圏に所在する「暮らし密着型資産」への投資を通じて、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ることとしております。今後とも高度なコンプライアンス態勢は維持しつつ、EJRの収益の長期安定性と成長性を追求してまいります。

⑭セグメント別の事業展開

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

分譲事業においては、「レ・ジェイド阿倍野播磨町（大阪市阿倍野区、総戸数48戸）」「レ・ジェイドシティ橋本Ⅰ・Ⅱ（相模原市緑区、総戸数Ⅰ/69戸、Ⅱ/87戸）」「レ・ジェイド箕面船場ノースレジデンス（大阪府箕面市、総戸数30戸）」「レ・ジェイド札幌苗穂（札幌市東区、総戸数42戸）」「レ・ジェイド茅ヶ崎東海岸南（神奈川県茅ヶ崎市、総戸数31戸）」「レ・ジェイド新横浜（横浜市港北区、総戸数190戸）」「レ・ジェイド袋井駅前（静岡県袋井市、総戸数48戸）」「レ・ジェイド谷町五丁目（大阪市中央区、総戸数42戸）」「レ・ジェイド上通（熊本市中央区、総戸数138戸）」「レ・ジェイド金山グランデ（名古屋市中区、総戸数87戸）」「レ・ジェイド新大村ステーションフロント／パークサイド（長崎県大村市、総戸数119戸／同72戸）」「レ・ジェイド千里藤白台3丁目（大阪府吹田市、総戸数127戸）」「レ・ジェイドシティ千里藤白台（大阪府吹田市、総戸数244戸）」「レ・ジェイド名古屋（名古屋市中村区、総戸数125戸）」「レ・ジェイド南港 HANA-TERRACE（大阪市住之江区、総戸数55戸）」「レジラス大橋DUX（福岡市南区、総戸数90戸）」「レ・ジェイド美章園駅前（大阪市東住吉区、総戸数35戸）」の新規分譲案件の販売開始しております。販売の進捗としては、今期の竣工物件のうち「レ・ジェイド北海道ボールパーク（北海道北広島市、総戸数118戸）」をはじめ14物件が全戸引渡し済み、来期引渡し予定物件のうち「レ・ジェイド袋井駅前（静岡県袋井市、総戸数48戸）」等4物件は契約完売しております。

また、前述のとおり、北海道での分譲マンションを含む開発事業は順調に進展中、九州では福岡、熊本に続き長崎での開発にも着手しており、加えて沖縄にも進出する等、事業エリアの拡大を進めております。

不動産賃貸事業においては、前述のとおり、ピカソグループに加えて株式会社四条大宮ビルを子会社化することで、時価評価額420億円、物件数43物件がグループ保有資産に加わることとなり、賃貸事業のさらなる強化による安定収益確保が実現いたしました。また、「自分らしさを表現し、人生の『いま』を楽しむレジデンス」とのコンセプトのもと、賃貸レジデンスの新ブランド「TOPAZ（トパーズ）」を立ち上げました。首都圏では新御徒町や本厚木、関西では江坂で開発いたしました。「TOPAZ新御徒町」は2023年度グッドデザイン賞を受賞しております。今後も新たなプロジェクトを展開していく予定です。

その他では、前述の地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（大阪府交野市）」が2023年3月に開業しており、2025年3月には「tonarie北広島（北海道北広島市）」も加わる予定である等、商業施設の安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、納骨堂了聞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118,861百万円、営業利益19,074百万円、経常利益16,585百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,050百万円となりました。

セグメント別の経営成績は、次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行った結果、売上高99,606百万円、セグメント利益20,660百万円となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高18,325百万円、セグメント利益7,841百万円となりました。

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んだ結果、売上高929百万円、セグメント利益419百万円となりました。

（次期の業績見通し及び中期経営計画進捗）

今期実績及び次期以降の計画の詳細については、「1. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析②「長期ビジョン2030」及び「第5次中期経営計画」の策定」に記載しております。

（次期配当について）

次期の1株当たり配当は48円以上を予定しております。

（2）財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末比135,966百万円増加し、399,696百万円となりました。これは主に現金及び預金が13,188百万円、棚卸資産が87,522百万円、固定資産が31,876百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比129,409百万円増加し、328,994百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が124,729百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比6,557百万円増加し、70,702百万円となりました。これは配当金の支払3,673百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益10,050百万円を計上したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は18.1%（前連結会計年度末は25.0%）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13,107百万円増加し、48,712百万円（前連結会計年度末は35,604百万円）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68,892百万円（前連結会計年度は1,501百万円の資金の増加）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15,203百万円、棚卸資産の増加額72,095百万円、法人税等の支払額8,818百万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32,611百万円（前連結会計年度は1,620百万円の資金の減少）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1,227百万円、固定資産の取得による支出4,972百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出27,462百万円及び預り保証金の受入による収入1,082百万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114,585百万円（前連結会計年度は2,144百万円の資金の増加）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117,664百万円、配当金の支払3,672百万円等によるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2024年 3月期
自己資本比率（%）	25.3	25.8	24.8	25.0	18.1
時価ベースの株主資本比率（%）	50.7	39.3	30.5	29.2	25.7

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

（注）1 いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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を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5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。

2024年3月期の期末配当については、1株当たり48円の配当を予定しております。配当性向は45.5%となっております。

（4）事業等のリスク

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。なお、本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

①経済情勢、金利動向、不動産市況等の変動による影響について

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

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

②法的規制等について

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

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」等に基づく免許を受け又は登録を行い、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)

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(大阪府知事一特定)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 ②2023年6月10日から 2028年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得 期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
貸金業登録	東京都	東京都知事登録(2)第31813号	2023年9月1日から 2026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本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(3)第8527号	2023年10月26日から 2028年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(株式会社エスコ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)	金融庁	関東財務局長(金商)第2825号	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(2)第9381号	2023年6月30日から 2028年6月29日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣(2)第034245号	2021年10月5日から 2026年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建設業許可(大阪府知事一特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-4)第158526号	2022年9月2日から 2027年9月1日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)

(株式会社エスコンホーム)

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

(株式会社エスコンクラフト)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可(埼玉県知事一一般)建築	埼玉県	埼玉県知事許可(般-2)第59652号	2020年4月4日から 2025年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
二級建築士事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録(1)第11584号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

(株式会社ピカソ)

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

(優木産業株式会社)

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

(FUEL株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事 (1)第108078号	2022年7月16日から 2027年7月15日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2123号	(第二種金融商品取引業) 2009年1月26日取得 (投資助言・代理業) 2023年10月5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)

(株式会社四条大宮ビル)

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	京都府	京都府知事 (1)第14795号	2024年3月8日から 2029年3月7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、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化又は売却までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに、中部電力の連結子会社となったことを契機に機動的な資金調達環境を構築しておりますが、調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	163,034	169,065	293,794
総資産額(百万円)	(B)	252,771	263,729	399,696
有利子負債依存度(%)	(A/B)	64.5	64.1	73.5
支払利息(百万円)		1,463	1,895	2,650

④人材について

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。そのため、当社グループは、「成長を支える人材の確保」「人材育成の強化」「社員の安全・健康の推進」を三位一体で進め、強固な人材基盤を構築していくことを中長期の戦略として掲げております。当社グループが確実な事業推進と企業成長をしていくためには、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的な能力の向上に努めるとともに、専門性の高い人材の確保やマネジメント層並びに次世代を担う若手社員の採用及び育成・教育が不可欠であります。しかしながら、当社グループが求める人材の確保や育成が十分できない場合、あるいは現時点における有能な人材が社外流出した場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑤個人情報等の漏洩及び情報システムに関するリスクについて

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

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

近年のサイバー攻撃の手口は極めて高度化・巧妙化しており、当社もサイバーセキュリティ上の脅威にさらされておりますが、システムリスクを最小化すべく、最新のセキュリティツールを導入する事でシステム面での対策強化を図るとともに、定期的に社員へのセキュリティ教育を行うことにより、総合的なセキュリティの強化を実施しております。

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

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

⑦気候変動に係るリスクについて

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

2022年に、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」というTCFD提言へ賛同を表明し、気候変動が当社事業にもたらす影響について、TCFDの枠組みに基づき情報開示を行っております。

内容の詳細は、上記「（1）経営成績に関する分析 ①気候関連財務情報開示タスクフォース提言への賛同表明及び情報開示」に記載しております。

⑧法令違反によるリスクについて

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

2. 企業集団の状況

(1) 事業の内容

当社グループは、分譲マンション・戸建販売事業、収益不動産販売事業、不動産賃貸事業、アセットマネジメント・プロパティマネジメント事業、海外等出資事業、納骨堂事業、仲介・コンサルティング事業を展開しております。

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5大都市圏を中心に企画・開発・販売を行っております。

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

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

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

②不動産賃貸事業

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス、株式会社ピカソグループ、株式会社四条大宮ビル並びにFUEL株式会社が行っております。

③不動産企画仲介コンサル事業

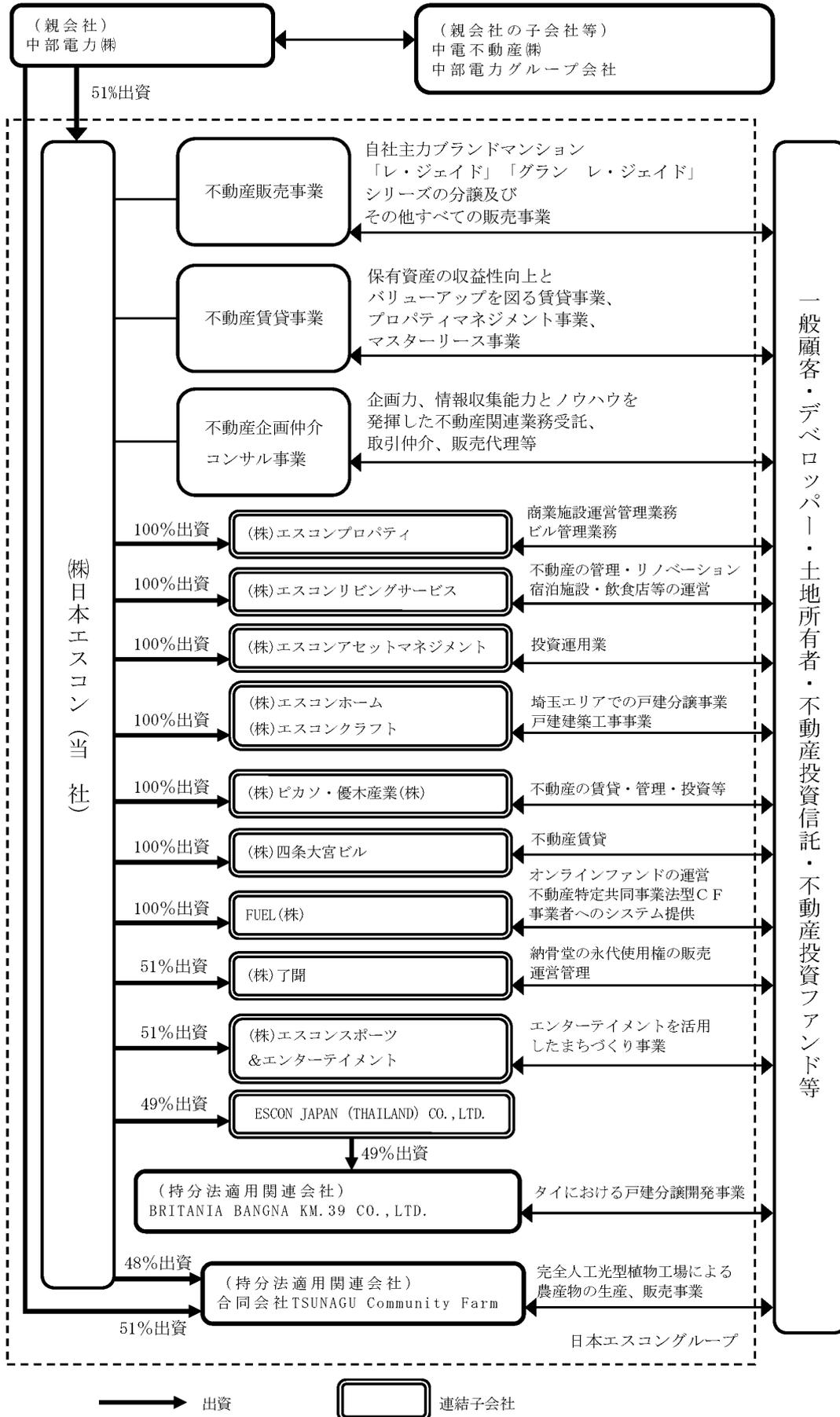
不動産企画仲介コンサル事業は、当社の企画力・情報力・技術力を活かし、不動産再生、分譲、商業施設開発等の事業化に係る企画・コンサルティング等の業務受託、販売の仲介等、不動産に関連する業務を受託しております。

直近においては、現代社会の課題解決を図るべく、東京都港区において都市型の納骨堂の運営管理事業及び永代使用権の販売を行っております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、株式会社エスコンホーム、株式会社エスコクラフト、株式会社了聞、株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント並びに持分法適用関連会社1社が行っております。

なお、2024年3月公表の「報告セグメントの変更に関するお知らせ」のとおり、当社はこれまで「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つのセグメントで開示を行っていましたが、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、2025年3月期第1四半期より、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」「その他事業」の5つのセグメントに細分化し、報告いたします。

(2) 事業系統図



(3) 関係会社の状況

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社エスコプロパティ	東京都港区	20	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都港区	237	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付
株式会社 エスコリビングサービス	東京都港区	40	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 債務保証 資金の貸付
株式会社エスコホーム	さいたま市 大宮区	30	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	—
株式会社エスコクラフト	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	—
株式会社ピカソ	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
優木産業株式会社	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任
株式会社四条大宮ビル (注) 4	京都市下京区	6	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任
FUEL株式会社	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付
株式会社了聞 (注) 6	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	—	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社エスコスポーツ &エンターテイメント (注) 5	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	—	役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) BRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. (注) 3	タイ バンコク	THB 324,100	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
合同会社TSUNAGU Community Farm	静岡県袋井市	490	不動産企画仲介 コンサル事業	48.0	—	債務保証
(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	—	51.3	資本業務提携

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。議決権の所有割合における()は、連結子会社の所有割合で内数となっております。
- 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四条大宮ビルについては、2023年7月31日に連結子会社となりました。
- 5 新たに設立した株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメントについては、2023年12月1日に連結子会社となりました。
- 6 株式会社了聞は債務超過会社で、債務超過の額は、2024年3月末時点で6,224百万円となっております。
- 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。
- 9 株式会社エスコングローバルワークスは2023年10月の株主総会により解散の決議をし、2024年1月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「パーパス」「ビジョン」「行動理念」に基づき、経営の健全性と透明性を高め、長期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。

〈パーパス（当社グループが社会に存在する意義、社会にとっての存在価値）〉

「IDEAL to REAL—理想を具現化し、新しい未来を創造する。」地域社会に根差した価値を創造し、そこに暮らす人たちが、誇り、愛し、いつくしむ「街」と「住まい」を。私たちが創造する価値が、社会にとって果実となり、その結果私たち一人一人が目指す個性的な『自己実現』を。理想の未来を思い描き、あらゆるステークホルダーにとって唯一無二の存在として「新しい未来」を創造していきます。

〈ビジョン（パーパス達成のためのあるべき姿）〉

「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チームにより、「常識」の先にある、まだ見ぬソリューションを提供することで、「新しい理想の豊かさ」を創造し、人と人、社会と未来をつなぎます。

〈行動理念（ビジョン実現のために取るべき行動）〉

1. 新たな価値の提供：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、あらゆるお客様に心から満足いただける新たな価値を提供する。
2. サステナビリティ経営：多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会がともに持続的に成長していくことを追求する。
3. 成長と安定：単に量や規模を追わず、資本とキャッシュの効率を意識した質の高い成長を志向するとともに、あらゆる事業リスクに対応できる強固な財務基盤・事業基盤を構築する。
4. 経営者意識：グループ全社員が経営者意識を持ち、意思決定の速い会社であり続けることで、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
5. コンプライアンス：国内外の法令や社会規範に従い、高いコンプライアンス及びガバナンス意識を持ち、人として正しい行動を取り、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。
6. 感謝の心：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。

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

当社が持続的・長期的成長を続けるための指針・戦略として、2030年度までに当社がありたい姿や目指すべき方向性を定めた「長期ビジョン2030」を策定いたしました。

当社が目指すべき方向性は以下の各項目における「深化」「進化」と捉え、様々な取組みを進めてまいります。

①事業戦略上の重点テーマ(目指すべき方向性)

《深化》

- (ア) 主力事業のさらなる成長
- (イ) 中部電力グループとのシナジー効果発揮
- (ウ) 収益構造のさらなる安定
- (エ) 資本コストや株価を意識した経営

《進化》

- (ア) 開発事業・ジャンルの多様化
- (イ) 国内エリア拡大
- (ウ) グローバル展開
- (エ) 新規事業領域への挑戦
- (オ) 新しいまちづくり・マネジメント
- (カ) DXの推進

②サステナビリティ経営上の重点テーマ(マテリアリティ/目指すべき方向性)

《深化》

- (ア)多様な人材の活用
- (イ)コンプライアンスの徹底
- (ウ)グループ会社を含むガバナンス・リスク管理の強化

《進化》

- (ア)脱炭素社会の推進
- (イ)ウェルビーイングな社会の実現

③2030年度指標

経常利益300億円、不動産アセット1兆円

詳細については、「1. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析②「長期ビジョン2030」及び「第5次中期経営計画」の策定」に記載しております。

(3) セグメントごとに応じた事業の安定成長

前述の「長期ビジョン2030」で掲げた事業戦略上の重点テーマを達成するためには、各セグメントに応じた戦略立案による安定成長を目指すことが重要です。

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

不動産賃貸事業及び資産管理事業(旧:不動産賃貸事業)については、第4次中期経営計画期間中に、ピカソグループ及び四条大宮ビルを子会社しております。後継者不在等の課題を抱え事業承継をお考えの会社様等との協議を通じた市場に出てこないM&A案件についても検討を行い、収益構造の安定化に引き続き注力してまいります。

その他事業(旧:不動産企画仲介コンサル事業等)については、海外等出資事業の本格的な展開を開始しているほか、都市型納骨堂の永代使用権の販売事業行う等、事業領域の幅と質を向上させています。

(4) 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、円安の進行、物価・金利の上昇等、今後の経済動向を大きく左右する事象が発生しております。また、地球温暖化、少子高齢化、人口の減少、ジェンダー問題、格差問題、地政学的リスク等様々な社会課題や、あらゆる分野におけるDX、激化する産業の境界を超えた競争等に対応することが急務になっていることに加え、顧客消費行動や価値観は常に早いスピードで変化し続けており、企業の持続的成長のためには、事業活動を通じたお客様や社会へ真の価値提供が常に求められる事業環境にあります。

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

住宅開発、商業開発、物流開発、賃貸事業、オフィス開発、ホテル開発、海外事業、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用、海外等出資事業、納骨堂事業といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた展開を行い、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立する必要があります。

また、持続的な成長の実現には組織力を強化していくことも重要課題であると捉え、社員又は社員が持つ知識、技能、資質等である「人的資本」のさらなる充実が重要であることを認識し、人材育成方針等の策定や教育・研修体系構築、さらには人的資本に係る情報開示等を進めております。

「事業戦略」「サステナビリティ経営」の両輪とともに「深化」「進化」を遂げ、当社グループの持続的な成長の好循環を創出し社会への貢献を通して、財務指標だけでは測れない真の企業価値向上を目指してまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を重視し、当面、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。なお、国際会計基準の適用については、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,721	48,910
受取手形、売掛金及び契約資産	1,096	1,019
販売用不動産	4,804	3,408
仕掛販売用不動産	138,968	227,887
その他	10,766	14,267
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	191,357	295,492
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,734	27,832
減価償却累計額	△2,353	△4,198
建物及び構築物 (純額)	20,380	23,634
機械装置及び運搬具	9	16
減価償却累計額	△9	△10
機械装置及び運搬具 (純額)	0	6
土地	31,535	51,311
リース資産	2	2
減価償却累計額	△1	△1
リース資産 (純額)	1	1
建設仮勘定	109	38
その他	395	435
減価償却累計額	△283	△330
その他 (純額)	112	105
有形固定資産合計	52,139	75,098
無形固定資産		
のれん	7,696	16,109
その他	77	61
無形固定資産合計	7,774	16,170
投資その他の資産		
投資有価証券	6,279	7,950
長期貸付金	2,475	2,471
繰延税金資産	352	73
その他	4,827	4,252
貸倒引当金	△1,521	△1,812
投資その他の資産合計	12,413	12,935
固定資産合計	72,327	104,204
繰延資産		
株式交付費	45	—
繰延資産合計	45	—
資産合計	263,729	399,696

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	10,061	51,537
1年内返済予定の長期借入金	26,193	42,699
リース債務	0	0
未払金	4,702	2,887
未払法人税等	3,258	594
前受金	5,201	5,960
預り金	5,416	4,442
その他	856	458
流動負債合計	55,690	108,580
固定負債		
長期借入金	132,810	199,557
リース債務	1	0
繰延税金負債	7,916	17,087
役員株式給付引当金	186	227
株式給付引当金	109	116
資産除去債務	271	277
その他	2,598	3,146
固定負債合計	143,894	220,413
負債合計	199,585	328,994
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,424	12,461
利益剰余金	38,326	44,703
自己株式	△1,457	△1,383
株主資本合計	65,813	72,301
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79	149
為替換算調整勘定	13	52
その他の包括利益累計額合計	93	202
新株予約権	0	0
非支配株主持分	△1,761	△1,801
純資産合計	64,144	70,702
負債純資産合計	263,729	399,696

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	99,431	118,861
売上原価	72,823	83,919
売上総利益	26,607	34,941
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,180	4,621
販売手数料	1,110	1,262
役員報酬	256	434
給料及び手当	2,574	3,797
役員株式給付引当金繰入額	50	41
株式給付引当金繰入額	55	14
支払手数料	620	893
租税公課	874	1,068
その他	2,393	3,732
販売費及び一般管理費合計	11,115	15,867
営業利益	15,492	19,074
営業外収益		
受取利息	1	4
受取配当金	130	153
解約金収入	48	81
為替差益	287	387
その他	9	27
営業外収益合計	478	654
営業外費用		
支払利息	1,895	2,650
株式交付費償却	36	45
持分法による投資損失	16	219
その他	9	227
営業外費用合計	1,957	3,143
経常利益	14,012	16,585
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
関係会社株式売却益	205	—
特別利益合計	205	0
特別損失		
固定資産除却損	0	1
貸倒引当金繰入額	1,483	291
減損損失	1,760	814
損害賠償損失	682	—
過怠金損失	—	275
特別損失合計	3,927	1,381
税金等調整前当期純利益	10,290	15,203
法人税、住民税及び事業税	4,782	5,788
法人税等調整額	△133	△105
法人税等合計	4,648	5,682
当期純利益	5,641	9,520
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△1,608	△529
親会社株主に帰属する当期純利益	7,250	10,050

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	5,641	9,520
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△292	70
為替換算調整勘定	22	△16
持分法適用会社に対する持分相当額	27	55
その他の包括利益合計	△241	109
包括利益	5,399	9,629
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,008	10,159
非支配株主に係る包括利益	△1,608	△529

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	16,519	12,424	38,326	△1,457	65,813
当期変動額					
剰余金の配当			△3,673		△3,673
親会社株主に帰属する 当期純利益			10,050		10,050
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		37		74	111
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	37	6,376	74	6,488
当期末残高	16,519	12,461	44,703	△1,383	72,301

	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	79	13	93	0	△1,761	64,144
当期変動額						
剰余金の配当						△3,673
親会社株主に帰属する 当期純利益						10,050
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						111
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	70	38	109	△0	△39	69
当期変動額合計	70	38	109	△0	△39	6,557
当期末残高	149	52	202	0	△1,801	70,702

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3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	10,290	15,203
減価償却費	1,256	1,931
減損損失	1,760	814
のれん償却額	522	1,044
長期前払費用償却額	24	20
株式交付費償却	36	45
過怠金損失	—	275
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,484	290
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	50	41
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	52	6
受取利息及び受取配当金	△132	△157
支払利息	1,895	2,650
為替差損益 (△は益)	△287	△387
持分法による投資損益 (△は益)	16	219
関係会社株式売却損益 (△は益)	△205	—
損害賠償損失	682	—
固定資産除却損	0	1
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△259	77
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△11,104	△72,095
前払費用の増減額 (△は増加)	△16	△501
未払金の増減額 (△は減少)	1,408	△1,078
未払又は未収消費税等の増減額	859	△514
前受金の増減額 (△は減少)	△857	600
預り金の増減額 (△は減少)	△840	△2,088
その他の資産の増減額 (△は増加)	59	△2,585
その他の負債の増減額 (△は減少)	39	△114
小計	6,737	△56,300
利息及び配当金の受取額	133	156
利息の支払額	△2,328	△2,971
損害賠償金の支払額	—	△682
過怠金の支払額	—	△275
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,040	△8,818
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,501	△68,892
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	△4	△16
定期預金の払戻による収入	2	18
投資有価証券の取得による支出	△513	△1,227
投資有価証券の払戻による収入	294	15
関係会社株式の取得による支出	△603	—
関係会社株式の売却による収入	699	—
固定資産の取得による支出	△2,033	△4,972
固定資産の売却等による収入	46	46
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	316	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△27,462
貸付けによる支出	△117	△64
貸付金の回収による収入	1	176
預り保証金の返還による支出	△769	△198
預り保証金の受入による収入	1,060	1,082
出資金の払込による支出	—	△8
出資金の回収による収入	1	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,620	△32,611

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3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	11,929	113,668
短期借入金の返済による支出	△2,956	△74,291
長期借入れによる収入	110,273	138,310
長期借入金の返済による支出	△113,215	△60,022
リース債務の返済による支出	△0	△0
非支配株主からの払込みによる収入	—	490
自己株式の処分による収入	76	103
自己株式の取得による支出	△293	△0
配当金の支払額	△3,668	△3,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,144	114,585
現金及び現金同等物に係る換算差額	19	27
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,045	13,107
現金及び現金同等物の期首残高	33,559	35,604
現金及び現金同等物の期末残高	35,604	48,712

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過期的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(役員向け株式給付信託)

(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、2021年3月26日開催の定時株主総会及び2023年11月29日開催の臨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2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後の3事業年度毎を期間として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
- ・ 2023年11月29日開催の臨時株主総会決議
株式取得資金の上限(2021年12月期から2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円

③ 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度347百万円、851,000株、当連結会計年度347百万円、851,000株であります。

(株式給付型E S O P信託)

(1) 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。また2023年10月25日開催の取締役会において従業員に対する株式給付型E S O P信託の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、2022年12月期から2029年3月期の7事業年度及び当該期間経過後の7事業年度を新たな期間として、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度347百万円、573,400株、当連結会計年度339百万円、542,000株であります。

(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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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						
顧客との契約から生 じる収益	86,531	1,156	1,074	88,763	—	88,763
その他の収益 (注) 4	—	10,667	—	10,667	—	10,667
外部顧客への売上高	86,531	11,824	1,074	99,431	—	99,431
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	86,531	11,824	1,074	99,431	—	99,431
セグメント利益	17,006	4,716	228	21,951	△6,459	15,492
セグメント資産	152,412	67,721	3,966	224,100	39,629	263,729
その他の項目						
減価償却費 (注) 3	—	1,140	30	1,171	110	1,281
のれん償却額	97	425	—	522	—	522
持分法適用会社 への投資額	603	—	688	1,292	—	1,292
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 3	77	1,929	1	2,009	36	2,045

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△6,459百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額39,629百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額110百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額36百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 - 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれております。
 - 4 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3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						
顧客との契約から生 じる収益	99,606	1,573	929	102,109	—	102,109
その他の収益 (注) 4	—	16,751	—	16,751	—	16,751
外部顧客への売上高	99,606	18,325	929	118,861	—	118,861
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	99,606	18,325	929	118,861	—	118,861
セグメント利益	20,660	7,841	419	28,920	△9,846	19,074
セグメント資産	243,010	100,668	2,612	346,291	53,405	399,696
その他の項目						
減価償却費 (注) 3	—	1,795	22	1,817	133	1,951
のれん償却額	121	923	—	1,044	—	1,044
持分法適用会社 への投資額	784	—	478	1,263	—	1,263
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 3	—	34,412	—	34,412	102	34,515

(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△9,846百万円は、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53,405百万円は、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133百万円は、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102百万円は、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。
 - 4 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	1,760	—	1,760

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	—	25	788	—	814

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	97	425	—	—	522
当期末残高	145	7,551	—	—	7,696

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3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	121	923	—	—	1,044
当期末残高	24	16,084	—	—	16,109

【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。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	691円87銭	759円56銭
1株当たり当期純利益	76円04銭	105円44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	75円89銭	105円23銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております（役員向け株式給付信託 前連結会計年度851,000株 当連結会計年度851,000株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度573,400株 当連結会計年度542,000株）。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度1,221,448株 当連結会計年度1,398,306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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3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)	7,250	10,050
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)	7,250	10,050
普通株式の期中平均株式数(株)	95,356,315	95,319,986
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)	176,154	191,029
(うち新株予約権(株))	(176,154)	(191,029)
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。

6. その他

(1) 契約及び販売の状況

当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	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)			
	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)
中高層住宅等	1,358	73,275	885	48,855
その他	—	18,346	—	7,508
計	1,358	91,622	885	56,364

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	1,185	58,532	分譲マンション	1,216	69,290
	古賀市玄望園区画6	—	5,479	岐阜県羽島市物流施設	—	8,380
	ライオンズスクエア川口	—	4,000	LOGITRES東条II	—	6,600
	ソルプレーサ堺	—	3,300	町田市原町田2丁目	—	4,059
	楠葉花園	—	3,275	TOPAZ新御徒町	—	2,500
	千葉リサーチパーク	—	3,001	吹田市藤白台5丁目(商業)	—	1,680
	名古屋市中区栄4丁目	—	1,794	大阪市東成区深江南	—	1,411
	吹田市藤白台5丁目(完成宅地)	—	1,439	高槻市南松原II底地	—	400
	セレクション青葉台	—	800	吹田市藤白台5丁目(老健用地)	—	308
	西国立	—	373	名古屋市東区主税町	—	95
	鶴間駅前	—	323	その他	—	4,880
	四条大宮駅前	—	296			
	西所沢	—	268			
	その他	—	3,650			
	小計	1,185	86,531	小計	1,216	99,606
不動産賃貸事業			11,824			18,325
不動産企画仲介 コンサル事業			1,074			929
合計			99,431	合計		118,861

(注) セグメント間の取引はありません。