



2022年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年1月27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) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055
 定時株主総会開催予定日 2023年3月24日 配当支払開始予定日 2023年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023年3月27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. 2022年12月期の連結業績 (2022年1月1日～2022年12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	%
2022年12月期	99,431	25.8	15,492	49.2	14,012	54.0	7,250	21.6
2021年12月期	79,017	2.2	10,381	△14.9	9,099	△18.5	5,961	△22.2

(注) 包括利益 2022年12月期 5,399百万円 (△9.6%) 2021年12月期 5,970百万円 (△20.7%)

	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	%	%	%
2022年12月期	76.04	75.89	11.3	5.4	15.6
2021年12月期	67.48	67.30	11.8	4.5	13.1

(参考) 持分法投資損益 2022年12月期 △16百万円 2021年12月期 54百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年12月期	263,729	64,144	25.0	691.87
2021年12月期	252,771	62,628	24.8	657.50

(参考) 自己資本 2022年12月期 65,906百万円 2021年12月期 62,780百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年12月期	1,501	△1,620	2,144	35,604
2021年12月期	△10,810	△29,721	50,293	33,559

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	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00	3,669	56.3	6.2
2022年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00	3,673	50.0	5.6
2023年12月期 (予想)	—	0.00	—	38.00	38.00		—	

3. 2023年12月期の連結業績予想（2023年1月1日～2023年12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）	46,000	12.5	6,000	6.4	5,200	1.2	3,400	3.1	35.69
通期	110,000	10.6	16,200	4.6	14,200	1.3	9,400	29.6	98.68

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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

（注）詳細は、添付資料34ページ「5. 連結財務諸表及び主な注記（5）連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

（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）	2022年12月期	98,580,887株	2021年12月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2022年12月期	3,322,800株	2021年12月期	3,096,900株
③ 期中平均株式数	2022年12月期	95,356,315株	2021年12月期	88,346,828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（2022年12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 573,400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（2022年12月期 1,221,448株）を含めております。

（参考）個別業績の概要

1. 2022年12月期の個別業績（2022年1月1日～2022年12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	%
2022年12月期	89,999	22.6	13,854	35.7	13,068	40.3	7,100	10.4
2021年12月期	73,407	△0.7	10,213	△14.7	9,312	△16.3	6,434	△16.6

	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
	円 銭	円 銭
2022年12月期	74.47	74.33
2021年12月期	72.83	72.64

（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
2022年12月期	245,466	66,135	26.9	694.27
2021年12月期	233,860	63,206	27.0	661.95

（参考）自己資本 2022年12月期 66,134百万円 2021年12月期 63,205百万円

※ 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	13
(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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題	22
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	25
5. 連結財務諸表及び主な注記	26
(1) 連結貸借対照表	26
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	28
連結損益計算書	28
連結包括利益計算書	29
(3) 連結株主資本等変動計算書	30
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	32
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	34
(継続企業の前提に関する注記)	34
(会計方針の変更)	34
(追加情報)	35
(セグメント情報等)	37
(1株当たり情報)	41
(重要な後発事象)	41
6. その他	42
(1) 契約及び販売の状況	42

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響が懸念されたものの、行動制限緩和や感染症対策の進展があり、経済社会活動の正常化が着実に進み、内需を中心に景気の緩やかな回復基調が続いております。

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

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

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

第4次中期経営計画初年度である2021年度は、中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）を割当先とする第三者割当増資により、中部電力の連結子会社となり、中部電力グループとの分譲マンションや植物工場開発等の協業・連携が進捗する等、様々なシナジー効果を発揮しております。同年10月には、優良な賃貸収益不動産を多数保有する株式会社ピカソ及び同社グループ会社7社（以下「ピカソグループ」といいます。）を子会社化する等、財務基盤の強化、安定収益構造への転換を着実に推進しました。

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

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

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

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

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

①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況

前述のとおり、初年度である2021年度は、ピカソグループの子会社化等により安定した賃貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現し、中期経営計画の最終年度である2023年12月期の賃貸利益割合等の経営指標の一部を修正しております。修正内容については、下記「5. 経営目標」に詳細を記載しております。

第4次中期経営計画の詳細及び進捗状況は下記のとおりとなります。

1. 経営戦略基本方針

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

2. 基本方針 「転換&飛躍」

「転換」

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

「飛躍」

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

3. 経営戦略

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

4. 業績計画

(単位：百万円)

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

5. 経営目標

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

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

2 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：固定資産計上の貸貸収益不動産／総資産

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

6. 投資計画

(単位：百万円)

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

②中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

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

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

また、中部電力及び株式会社スプレッド（以下「スプレッド」といいます。）とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立し、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」の建設を行っております。2024年1月の生産開始に向け、中部電力のエネルギー管理に関するノウハウ、当社の不動産開発力、スプレッドの栽培技術を融合し、効率的かつ安定的に、「安心・安全」なレタスの生産に向け取り組んでおります。

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

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

③北海道における事業の進捗

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

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

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

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

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

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

④不動産開発を通じた地方創生・地域活性化への取組み

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

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

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

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

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

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

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

⑤多様な分譲マンション開発の推進と安心な住まいの提供への取組み

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

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

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

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

⑥戦略的なM&Aの実施

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

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

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

※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。

⑦新領域への挑戦

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

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

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

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

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

⑧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。

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

・ 1.5℃及び3℃シナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度

分類	当社にとってのリスク・機会	財務影響	財務影響の評価結果		
			3℃シナリオ	1.5℃シナリオ	
移行リスク	政策・法規制	鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO2排出等への課税に伴うコストが増加する。	・ 資材調達費用の増加 ・ CO2排出量に関わる費用の増加	小	中
		省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。また、保有物件に対する運用・改修コストが増大する。	・ 設備投資、改修等のコストの増加	小	大
	市場	ZEH、ZEBに対応していない物件が顧客から選ばれなくなり、空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格が低下する。	・ 賃料、販売価格の低下による売上の減少	小	中
	評判	保有不動産や販売不動産の脱炭素化が進んでいないことにより、資金調達コストが増加する。自社の脱炭素化の取組みが投資家の期待に応えられないことにより、株価に影響を与える。	・ 資金調達コストの増加	小	大
物理リスク	急性	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。	・ 建築費用の増加	大	
		災害が発生しやすい地域に立地している保有物件では、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われうる。	・ 修繕費用の発生 ・ 空室率の上昇による売上の減少 ・ 賠償費用の発生	大	
機会	製品・サービス	CO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。	・ 物件の競争力向上に伴う売上の増加	小	中
	市場	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。	・ 複合開発の機会拡大による売上の増加	小	大
		自社の脱炭素への取組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、自社の脱炭素への取組みが投資家に評価され、株価上昇要因になる。	・ 資金調達コストの低下	小	大
	レジリエンス	気象災害が生じやすい地域では、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができ、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。	・ 物件の販売機会拡大、テナントの空室率の低下による売上の増加	中	

・ シナリオ分析を踏まえた戦略

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

< 対応策例 >

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

⑨ E S G 活動の取組み状況

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

直近の主要な取組み内容は以下のとおりです。

1. 環境 (E)

・各種認証取得

当社は、2020年5月に環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム (EMS) である「エコアクション21」の認証を取得しているほか、当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE (※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。また、エスコンジャパンリート投資法人 (以下「E J R」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。

※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Z E H対応住宅の継続的・積極的な開発

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

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

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クラフトにおいて、Z E Hビルダー認証登録をしております。

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

・完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、中部電力、スプレッドと協業し、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」の開発を進めております。当社を含む3社は、植物工場事業を通じて、食や農業分野の課題を解決するとともに、クリーンエネルギーの積極的な利用や栽培過程における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。

・第20回アジア競技大会選手村後利用事業における木材の使用促進の取組み

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

・「おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞」受賞

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

2. 社会（S）

・一般事業主行動計画の策定

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

・「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3月に「企業版ふるさと納税」を活用し、同市に3億円を寄附しました。同年7月には、当該寄附に対し同市より感謝状を拝受しており、当該資金は将来にわたって活力あるまちを維持していくために活用されます。

・医療への貢献

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

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

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

・スポーツ振興への貢献

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

3. ガバナンス（G）

・取締役指名及び報酬に関する任意の委員会設置

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

・後継者育成

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

・取締役会の多様性

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

・コンプライアンス室設置

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

4. その他

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

※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、双方もとの得点率が50%以上の参加者へ与えられます。

⑩ E AMに対する行政処分について

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

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

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

⑪ 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・ジェイド四天王寺夕陽丘（大阪市天王寺区、総戸数52戸）」「レジラス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」をはじめ16物件の販売を開始しております。

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

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

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

また、「tonarie宇都宮（栃木県宇都宮市）」における店舗入れ替えによるリニューアルの推進や、前述の「tonarie星田（仮称）」の開発等、今後さらなる安定収益構造への転換を行うべく、商業施設の新規開発・取得及び保有する商業施設の安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

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

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

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

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86,531百万円（前連結会計年度比23.0%増）、セグメント利益17,006百万円（同30.4%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高11,824百万円（前連結会計年度比46.1%増）、セグメント利益4,716百万円（同39.8%増）となりました。

③不動産企画仲介コンサル事業

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

（次期の業績見通し及び中期経営計画進捗）

第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」に基づき、「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。

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①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況」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38円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10,958百万円増加し、263,729百万円となりました。これは主に現金及び預金が2,054百万円、棚卸資産が12,813百万円それぞれ増加し、固定資産が3,502百万円減少したことによるものであります。

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

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

②キャッシュ・フローの状況

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

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

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期
自己資本比率 (%)	24.9	25.3	25.8	24.8	25.0
時価ベースの株主資本比率 (%)	42.2	50.7	39.3	30.5	29.2

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4次中期経営計画においても累進的配当政策を継続しております。

2022年12月期の期末配当については、当初予定のとおり1株当たり38円の配当を予定しております。また、配当性向は50.0%となっております。

なお、2023年12月期の配当については、1株当たり38円を予定しております。

(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。

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

②法的規制等について

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

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

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

(株式会社日本エスコ)

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 ②2018年6月10日から 2023年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得 期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
貸金業登録	東京都	東京都知事登録(1)第31813号	2020年9月1日から 2023年8月31日まで	不正な手段による登録や名義貸し行為に該当したり役員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(2)第8527号	2018年10月26日から 2023年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(株式会社エスコアセットマネジメント)

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

(株式会社エスコンリビングサービス)

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

(株式会社エスコンホーム)

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

(株式会社エスコンクラフト)

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

(株式会社エスコングローバルワークス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
有料職業紹介事業許可	厚生労働省	厚生労働大臣許可13-ユ-311902	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)
賃貸住宅管理業	国土交通省	国土交通大臣(01)第005122号	2022年5月14日から 2027年5月13日まで	不正の手段により登録を受けた場合は登録取消(賃貸住宅管理業法第23条)

(優木産業株式会社)

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

(FUEL株式会社)

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

③有利子負債への依存等について

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

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

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

④人材について

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

⑤個人情報等の漏洩及び情報システムに関するリスクについて

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

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

直近では、国内でのマルウェア（Emotet）（※5）感染の急拡大等、当社グループの情報システムは、サイバー攻撃や不正アクセスをはじめとするサイバーセキュリティ上の脅威にさらされており、システムリスクを最小化すべくセキュリティ環境の見直し、社員教育の徹底・定期的なセキュリティ教育等の対策を実施しております。

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社グループの信用失墜による売上の減少、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。

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

⑥重要な訴訟について

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

⑦気候変動に係るリスクについて

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

2022年6月に、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」という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 ⑧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、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。

①不動産販売事業

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

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

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、株式会社エスコンホーム、株式会社エスコ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、商業底地、賃貸マンション等の資産における賃料収入や配当収入等を得る事業であります。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業やアセットマネジメント事業を行い、不動産ビジネスを多面的に展開しております。

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

③不動産企画仲介コンサル事業

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

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

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

(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	433	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託
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
株式会社エスコクラフト	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社 エスコグローバルワークス	東京都港区	10	不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社ピカソ (注) 4	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
優木産業株式会社	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任
FUEL株式会社 (注) 5	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
株式会社了聞 (注) 6	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	—	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) BRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. (注) 3. 7	タイ バンコク	THB 324,100	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
合同会社TSUNAGU Community Farm	名古屋市東区	490	不動産企画仲介 コンサル事業	48.0	—	債務保証 不動産販売
(親会社) 中部電力株式会社 (注) 8	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	51.3	資本業務提携

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

3. 経営方針

(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。

第4次中期経営計画の「IDEAL to REAL 2023」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①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況」に記載しております。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

当社グループが、このように急激な多様化、変革が続く環境に対応し、社会貢献を通じた持続的成長を実現するためには、これまでの前例や既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」を目指し続ける必要があります。

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

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

具体的な課題としては次のとおりであります。

(1) 経営管理体制

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

また、前述のとおり、当社の連結子会社であるEAMは、2022年7月に金融庁より業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受けております。グループ全体で法令遵守態勢及び内部管理態勢の強化、コンプライアンス経営のさらなる推進をしていくことが当社グループ全体の重要課題と認識しており、着実に体制強化を推進いたします。

(2) 自社独自体制の強化

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

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

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

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

(3) 新たな取組み

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

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

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

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

さらに、不動産を開発するだけでなく、連結子会社である株式会社エスコ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リビングサービスにおいて、不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行きを拡大を図ってまいります。

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

(4) 中長期的な取組み

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

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

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

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

(単位：百万円)

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

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

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

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

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

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

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

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

（追加情報）

（新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて）

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況がさらに悪化した場合には、保有する不動産に係る棚卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

（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、断りが無い限り同様とします。）の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役等に対する業績連動型株式報酬の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役等に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、経営成績達成度等に応じて当社の取締役等に当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付するインセンティブ制度であります。なお、当社の取締役等が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

② 取締役等に給付する予定の株式の総数

- ・ 2015年3月20日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度）240百万円
- ・ 2020年3月26日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・ 2021年3月26日開催の定時株主総会決議
株式取得資金の上限（2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円

③ 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

（2）信託に残存する自社の株式

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

(株式給付型E S O P信託)

(1) 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。また2022年6月30日開催の取締役会において従業員に対する株式給付型E S O P信託の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、2022年12月期から2028年12月期の7事業年度及び当該期間経過後の7事業年度を新たな期間として、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度57百万円、225,700株、当連結会計年度347百万円、573,400株であります。

(保有目的の変更)

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

(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及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：百万円)

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額△5,514百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額37,332百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額114百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額42百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。

2 セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。

当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:百万円)

	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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

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

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	97	140	—	—	237
当期末残高	242	7,975	—	—	8,217

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

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

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております（役員向け株式給付信託 前連結会計年度851,000株 当連結会計年度851,000株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度225,700株 当連結会計年度573,400株）。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度1,078,783株 当連結会計年度1,221,448株）。
- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	5,961	7,250
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	5,961	7,250
普通株式の期中平均株式数(株)	88,346,828	95,356,315
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	236,481	176,154
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 2022年1月1日 至 2022年12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	1,094	55,334	743	44,869
その他	—	30,347	—	19,478
計	1,094	85,682	743	64,348

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)			当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	1,020	45,050	分譲マンション	1,185	58,532
	シュロアモール長嶺	—	4,600	古賀市玄望園区画6	—	5,479
	福岡県古賀市玄望園	—	4,039	ライオンズスクエア川口	—	4,000
	フジグランナタリー	—	3,950	ソルプラーサ堺	—	3,300
	コルテナ I	—	3,500	楠葉花園	—	3,275
	分譲戸建	—	2,784	千葉リサーチパーク	—	3,001
	静岡県袋井市	—	1,442	名古屋市中区栄4丁目	—	1,794
	札幌市商業底地	—	1,300	吹田市藤白台5丁目 (完 成宅地)	—	1,439
	東大阪市神田町	—	1,090	セレクション青葉台	—	800
	寝屋川市商業底地	—	702	西国立	—	373
	尼崎市商業底地	—	565	鶴間駅前	—	323
	神戸市商業底地	—	530	四条大宮駅前	—	296
	彦根市商業底地	—	300	西所沢	—	268
	吹田市青山台3丁目	—	226	その他	—	3,650
	寝屋川市打上高塚町	—	52			
	その他	—	201			
		小計	1,020	70,334	小計	1,185
不動産賃貸事業			8,090			11,824
不動産企画仲介 コンサル事業			592			1,074
	合計		79,017	合計		99,431

(注) セグメント間の取引はありません。