



2020年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月28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 TEL 06 (6223) 8055
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 配当支払開始予定日 2021年3月29日
 定時株主総会開催予定日 2021年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2021年3月29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. 2020年12月期の連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	77,308	7.2	12,202	△5.5	11,164	△5.5	7,663	△6.0
2019年12月期	72,106	32.7	12,912	11.7	11,810	12.5	8,155	12.9

(注) 包括利益 2020年12月期 7,533百万円 (△10.4%) 2019年12月期 8,405百万円 (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	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	%	%	%
2020年12月期	111.94	111.37	21.2	7.9	15.8
2019年12月期	119.17	118.93	26.8	9.7	17.9

(参考) 持分法投資損益 2020年12月期 △109百万円 2019年12月期 △33百万円

(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
2020年12月期	149,423	38,627	25.8	563.07
2019年12月期	132,696	33,546	25.3	490.08

(参考) 自己資本 2020年12月期 38,589百万円 2019年12月期 33,544百万円

(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
2020年12月期	119	△9,732	11,007	23,798
2019年12月期	122	△4,770	10,501	22,413

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	%	%
2019年12月期	—	0.00	—	36.00	36.00	2,490	30.2	8.1
2020年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00	2,645	33.9	7.2
2021年12月期 (予想)	—	0.00	—	38.00	38.00		—	

3. 2021年12月期の連結業績予想（2021年1月1日～2021年12月31日）

新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言が再び発令されている状況のもと、2021年12月期の業績予想については、感染拡大が当社グループの事業活動に与える影響を十分に把握したうえで、2021年2月の取締役会決議を経て、次期新中期経営計画と併せて公表させていただきます。

※ 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： 無
 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）	2020年12月期	71,961,887株	2019年12月期	71,841,887株
② 期末自己株式数	2020年12月期	3,428,400株	2019年12月期	3,394,700株
③ 期中平均株式数	2020年12月期	68,459,909株	2019年12月期	68,433,365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（2020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 233,000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（2020年12月期 950,138株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年12月期の個別業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期	73,903	5.4	11,980	△5.3	11,121	△4.1	7,718	△4.2
2019年12月期	70,096	29.9	12,654	9.5	11,601	10.5	8,060	11.6

	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
2020年12月期	112.75	112.18
2019年12月期	117.78	117.55

(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
2020年12月期	139,940	38,527	27.5	562.15
2019年12月期	130,631	33,408	25.6	488.07

(参考) 自己資本 2020年12月期 38,526百万円 2019年12月期 33,406百万円

※ 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	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	6
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	13
(3) 会社の対処すべき課題	13
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
5. 連結財務諸表及び主な注記	16
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	18
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	26
(追加情報)	27
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	28
(連結株主資本等変動計算書関係)	29
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(賃貸等不動産関係)	32
(セグメント情報等)	33
(1株当たり情報)	37
(重要な後発事象)	37
6. その他	38
(1) 契約及び販売の状況	38

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の影響により厳しい環境が続いております。2021年1月において2020年4月以降2度目となる緊急事態宣言が発令され、予断を許さない状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においても、依然として新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たないことから、今後どのような影響を不動産市場に及ぼすか、予測が非常に困難な状況にあります。

このような難しい事業環境のもと、2020年12月期から2022年12月期までの3ヶ年を期間とする第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」については見直すことを決定し、2020年7月に取下げをいたしました。予測困難な状況ではありますが、一方で事業展開のチャンスとも捉え、新たな事業領域を拡大し、持続的成長に向けた布石も打ってまいりました。

① エスコンジャパンリート投資法人の成長戦略実施状況

連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「EAM」といいます。）を資産運用会社とするエスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」といいます。）は、成長戦略の一つとして、2019年9月に中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）及びEJR並びにEAMの3社間においてサポート契約を締結し、このサポート契約に基づくEJRへの譲渡を前提とした一時的な保有（ウェアハウジング）機能を利用し、2020年2月に当社が保有する販売用不動産（トナリエ大和高田 持分50%、トナリエ梅・美木多 持分50%、滋賀県近江八幡市商業底地、京都府向日市商業底地、奈良県生駒郡商業底地）を中電不動産に譲渡しました。

EJRについては、2020年2月に上場後初めての増資を実施しており、資産規模は上場時の416億円から増資後519億円に増加し、着実に規模を拡大しております。

当社グループはEJRのスポンサーとしてEJRの収益の向上と安定的な成長を全面的に支援し、さらなる成長を目指しております。

② 中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

2018年8月に中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結し、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、2019年3月の名古屋支店開設後、中部圏において6案件の新規事業用地を取得しております。

また、中電不動産との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市におけるマンション・商業開発事業についても着手し、今後も中部電力グループ各社との連携を強化しながら、シナジー効果を発揮し地域の皆様に喜ばれる事業を展開してまいります。

③ 北海道ボールパーク事業への参画及び新球場ネーミングライツの取得

2020年1月に、北海道北広島市において2023年の新設及び開業を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場に係るネーミングライツ（命名権）について、株式会社北海道日本ハムファイターズ及び北海道ボールパークFビレッジ全体のマネジメント業務や球場の保有・運営を行う株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテイメントと球場ネーミングライツ契約を締結しました。

新球場の名称は、「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールド HOKKAIDO）」となります。当該球場周辺は、北広島市の総合運動公園予定地としての重要な拠点であり、北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積約36.7ha）として新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっております。当社は今後このエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地にホテル等の様々な不動産開発を手掛け、まちづくりに参画する予定となっております。2020年9月の北海道支店開設以降、2020年12月に北海道北広島市におけるJR北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」に係るパートナー企業優先交渉権を獲得しております。これを機に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。

④ 私募リート組成に向けた取組み

EAMを資産運用業務受託者とする不動産私募投資法人（私募リート）の組成及び運用開始を2021年度に企図し、2020年9月に東京都東大和市及び神奈川県藤沢市における賃貸マンションを運用する私募ファンドの組成を、日神不動産株式会社と協働連携して行い、同年12月には、東京都稲城市における賃貸マンション運用私募ファンドを組成しております。

⑤ 納骨堂の永代使用权販売及び運営管理事業の開始

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

⑥その他新規事業への取組み状況

深刻な人手不足を背景に、一部職種で新たな在留資格を認める改正出入国管理法が2019年4月に施行され、外国人労働者の就労環境整備が進められている状況下、この社会問題解決の一助となるべく、E S G経営の一環として職業紹介事業を行う連結子会社「株式会社エスコングローバルワークス」を設立し、外食業、宿泊業、ビルクリーニングに特化した外国人の職業紹介サービス及び海外進出コンサルティング事業を2020年3月に開始しました。

また、2020年4月にはホテル運営システム開発及びホテル運営事業を行う株式会社 SQUEEZE に出資しました。コロナ禍でホテル開発事業は慎重に取り組んでおりますが、将来のインバウンド復調に備え、不動産オペレーション事業の強化並びに同社が保有するシステム開発のノウハウを生かした I T戦略の構築を目指してまいります。

これからも引き続き新たな事業分野に挑戦し、グループ全体で持続的成長を目指してまいります。

⑦海外投資事業

海外での新規事業として2019年3月にハワイ不動産投資ファンドへ出資し、同年7月にはタイにおいて子会社 ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD. を設立し、バンコクで分譲マンションの共同開発プロジェクトへ参画しております。2020年3月には新たにカリフォルニア不動産投資ファンドへ出資する等、海外事業を着実に展開してまいります。

⑧E S G活動の取組み状況

当社経営戦略のひとつとして「E S G推進による社会課題への対応」を掲げており、その活動の一環として地域活性化への貢献や社会課題解決の一助となる新規事業の取組みに加え、病気や事故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」に寄付を行っております。

また、2020年3月及び12月に株式会社三井住友銀行が提供する「E S G / S D G s 評価融資」による資金調達が実現しました。2020年3月には「良好なE S G・S D G sの取組みと情報開示を実施している」とする7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランク「A*」を獲得したことにより、2020年3月に用地取得した藤白台5丁目プロジェクト（中電不動産との共同事業）における同行をアレンジャーとするシンジケートローンのプロジェクト資金の内30億円を、「E S G / S D G s 評価融資」により調達しました。また同年12月には同じく7ランク中の上位3番目に相当する同評価ランクを獲得したことにより、茨城県つくば市において開発を手掛けている「つくばクレオ（商業施設）プロジェクト」においてシンジケートローンにて35億円を調達しました。

2020年5月には、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」の認証を取得しました。「エコアクション21」はCO2排出量削減等の「環境経営」に積極的、効果的に取り組むための環境マネジメントシステムであり、その活動は「P D C Aサイクル」に基づき、継続的に取り組むことを目指します。エコアクション 21 への取組みを通じて、環境に配慮した経営を継続していくことにより、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

2020年7月には、当社が開発し、E J R及び中電不動産が保有する商業施設「トナリエ大和高田」及び「トナリエ梅・美木多」について、株式会社日本政策投資銀行(以下、「D B J」といいます。)より、D B J Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月にD B Jが創設した認証制度）を取得しました。

加えて2020年7月には、当社が保有する商業施設「ソヨカふじみ野」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」を取得いたしました。

※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。

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、ZEHビルダー認証(※2)の登録をしております。

※2 自社が受注する住宅のうちZEHが占める割合を2020年度までに50%以上とする事業目標を掲げる工務店やハウスメーカー、建築設計事務所等を対象に公募を行い、目標や普及策の策定等一定の要件を満たした事業者をZEHビルダーとして認証する制度です。

さらにガバナンス面では、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」を設置しました。サクセッションプランいわゆる後継者候補制度への取組みも開始しております。

今後もE S G経営を重要な経営戦略として着実に実行し、当社グループの持続的成長を目指して積極的に取り組んでまいります。

⑨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進捗しております。

分譲事業においては「レ・ジェイド シティ瓢箪山(大阪府東大阪市、総戸数233戸)」、「レ・ジェイド天王寺勝山(大阪府天王寺区、総戸数39戸)」、「レ・ジェイド寝屋川公園(大阪府寝屋川市、総戸数61戸)」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド樟葉(大阪府枚方市、総戸数78戸)」、「レ・ジェイド甲東園(兵庫県西宮市、総戸数49戸)」、「レ・ジェイド東住吉 今川緑道(大阪府東住吉区、総戸数41戸)」、「レ・ジェイド豊田マスターヒルズ(東京都日野市、総戸数63戸)」、「レ・ジェイド大倉山(横浜市港北区、総戸数25戸)」、「レ・ジェイド池田満寿美町(大阪府池田市、総戸数35戸)」、「レ・ジェイド森ノ宮(大阪府東成区、総戸数45戸)」、「レ・ジェイド高槻宮野町(大阪府高槻市、総戸数99戸)」は竣工完売、来期竣工予定の「レ・ジェイド西明石(兵庫県明石市、総戸数77戸)」は契約完売しております。

2020年9月には、今後福岡県だけでなく九州全域においても多面的な事業を展開するべく、福岡支店の名称を「九州支店」に変更しており、九州エリアにおいても初の新規分譲事業用地(福岡市南区)や商業施設「シュロアモール長嶺(熊本県熊本市)」を取得しております。

分譲事業以外の事業については、物流開発案件である「LOGITRES東条(兵庫県加東市)」、収益不動産である「北区本庄西」、「世田谷区松原」、「豊島区南大塚」並びに「新宿区大京町」の販売及びEJRと中電不動産への商業施設及び商業底地の譲渡が完了しております。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設における安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

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、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77,308百万円(前連結会計年度比7.2%増)、営業利益12,202百万円(前連結会計年度比5.5%減)、経常利益11,164百万円(前連結会計年度比5.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益7,663百万円(前連結会計年度比6.0%減)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。

ア. 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71,485百万円(前連結会計年度比7.2%増)、セグメント利益14,257百万円(前連結会計年度比3.3%増)となりました。

イ. 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ましたが、売上高5,527百万円(前連結会計年度比10.0%増)、セグメント利益2,381百万円(前連結会計年度比20.7%減)となりました。

ウ. 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組まれましたが、売上高295百万円(前連結会計年度比20.7%減)、セグメント利益152百万円(前連結会計年度比46.9%減)となりました。

(次期の業績見通し)

新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言が再び発令されている状況のもと、2021年12月期の業績予想については、感染拡大が当社グループの事業活動に与える影響を十分に把握したうえで、2021年2月の取締役会決議を経て、次期中期経営計画と併せて公表させていただきます。

(新中期経営計画について)

新型コロナウイルス感染症拡大による経済への影響等、想定外のリスクに耐えうる安定と持続的な成長の両面を勘案した新中期経営計画を策定中であります。新中期経営計画は2021年2月の取締役会決議を経て公表いたします。

(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16,726百万円増加し、149,423百万円となりました。これは主に現金及び預金が1,359百万円、たな卸資産が4,724百万円及び固定資産が8,747百万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11,645百万円増加し、110,795百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が13,520百万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5,080百万円増加し、38,627百万円となりました。これは配当金の支払2,490百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益7,663百万円を計上したことによるものであります。この結果、自己資本比率は25.8%（前連結会計年度末は25.3%）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1,385百万円増加し、23,798百万円（前連結会計年度末は22,413百万円）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119百万円（前連結会計年度は122百万円の資金の増加）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11,164百万円計上したものの、たな卸資産の増加額4,370百万円、利息の支払額1,195百万円、法人税等の支払額5,072百万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9,732百万円（前連結会計年度は4,770百万円の資金の減少）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1,913百万円及び固定資産の取得による支出6,555百万円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11,007百万円（前連結会計年度は10,501百万円の資金の増加）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13,576百万円、配当金の支払2,488百万円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

	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期
自己資本比率（%）	23.6	24.8	24.9	25.3	25.8
時価ベースの株主資本比率（%）	41.9	54.0	42.2	50.7	39.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	—	0.1	0.1

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

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

（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 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

4 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

6 キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスの年度については記載しておりません。

(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3次中期経営計画においても累進的配当政策を継続してはりましたが、新型コロナウイルス感染症収束の見通しが立たず、経済動向等に及ぼす影響の予測が非常に困難な状況を鑑み、この累進的配当政策を2020年7月に取下げることといたしました。なお、配当性向については、30%以上を維持してまいります。安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

2020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33.9%となっております。

なお、2021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新型コロナウイルス感染症拡大による影響について

新型コロナウイルス感染症については再度の緊急事態宣言発令等、拡大が続いております。経済に及ぼす影響は大きく、また、さらなる感染拡大も懸念される中、今後の不動産マーケットの動向については極めて予測が難しい状況にあります。感染拡大が長期化した場合は、一層の経済環境の悪化が予想され、その場合には、保有する不動産に係るたな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、経営成績、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。

ア. マンション販売

分譲事業においては、2020年4月から5月の緊急事態宣言発令期間中は販売センターの来場者数が大幅に減少し、販売の進捗が停滞してはりましたが、緊急事態宣言解除後は来場者数も徐々に回復し、現状では想定していたよりもコロナ禍における実需の住宅需要が堅調に推移している状況にあります。しかしながら、2021年1月に再度発令された緊急事態宣言等、先行きは不透明であり、今後感染拡大の長期化による不安定な経済動向により販売が停滞する可能性があり、予断を許さない状況にあります。

イ. その他不動産販売事業

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

ウ. 商業施設

当社グループは、スーパーマーケットを中核テナントとする地域密着型ショッピングセンターを中心に商業施設を保有、管理運営しております。緊急事態宣言発令期間中においても営業を継続し、日々の生活に欠かせないスーパーマーケットやドラッグストア等は昨年対比100%を上回る売上げを維持されておられますが、飲食店やアパレル、スポーツクラブ等のテナントは顧客の戻りが鈍く、営業状況は未だ厳しく、賃料減額要請やテナントの破綻による賃料の未回収、新規テナントのリーシング活動が困難になる等、計画した不動産賃貸収入の減少リスクが生じる可能性があります。

エ. ホテル

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

なお、当社グループは、在宅勤務や時差出勤等を利用するとともに、新型コロナウイルス感染防止策であるマスク着用、手洗いうがい、手指のアルコール消毒、3密を避ける等の施策の徹底を継続してまいります。

②法的規制等について

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

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

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

(株式会社日本エスコ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(5)第6034号	2020年7月7日から 2025年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-1)第123824号	2020年3月11日から 2025年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(ホ)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①2020年7月31日から 2025年7月30日まで ②2018年6月10日から 2023年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得 期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
貸金業登録	東京都	東京都知事登録(1)第31813号	2020年8月31日から 2023年8月31日まで	不正な手段による登録や名義貸し行為に該当したり役員の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)
一級建築士事務所登録	大阪府	大阪府知事登録(ロ)第24358号	2018年9月27日から 2023年9月26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 (1)第034245号	2016年10月5日から 2021年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

(株式会社エスコンホーム)

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

(株式会社エスコンクラフト)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可 (埼玉県知事一般)建築	埼玉県	埼玉県知事許可 (般-2) 第59652号	2020年4月4日から 2025年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録 (1)第11612号	2020年6月10日から 2025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)

(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)

③有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関からの借入金によって調達しており、また、マンション分譲事業においては、用地取得から事業化又は売却までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針であります。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。

		2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	70,661	85,019	98,506
総資産額(百万円)	(B)	109,747	132,696	149,423
有利子負債依存度(%)	(A/B)	64.4	64.1	65.9
支払利息(百万円)		1,020	1,143	1,047

④人材について

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

⑤個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、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の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール(基本方針・規程・マニュアル)を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

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

⑥重要な訴訟について

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

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、関西圏において企画・開発・販売を行っております。また、2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結し、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、中部圏での事業も徐々に展開しております。

また、今後は北海道、九州エリアにおいても積極的に事業を展開してまいります。

当社の分譲事業は、用地仕入れに加え、特に商品企画に注力し、商品で顧客に訴求することを戦略とし、商品の第一条件となる用地仕入れと暮らしの快適さ、より上質な暮らしを提供、追求する商品企画、開発へ人的資源を集中させるとともに、ライフスタイルの変化や地域の特性、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指しております。当該事業を中核事業として位置付け、事業を推進しております。

また、分譲事業と並ぶ中核事業として、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設の開発等、地域活性化に通じる商業開発事業、eコマース市場の拡大を見据えた物流開発事業の他、賃貸マンション開発事業、オフィス開発事業、海外投資事業にも着手しております。当社の強みとする企画提案力、ノウハウ等を駆使し、商業底地開発や収益不動産開発等による高収益物件の構築の後、外部への売却、土地の企画販売等多面的な事業も展開しております。

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

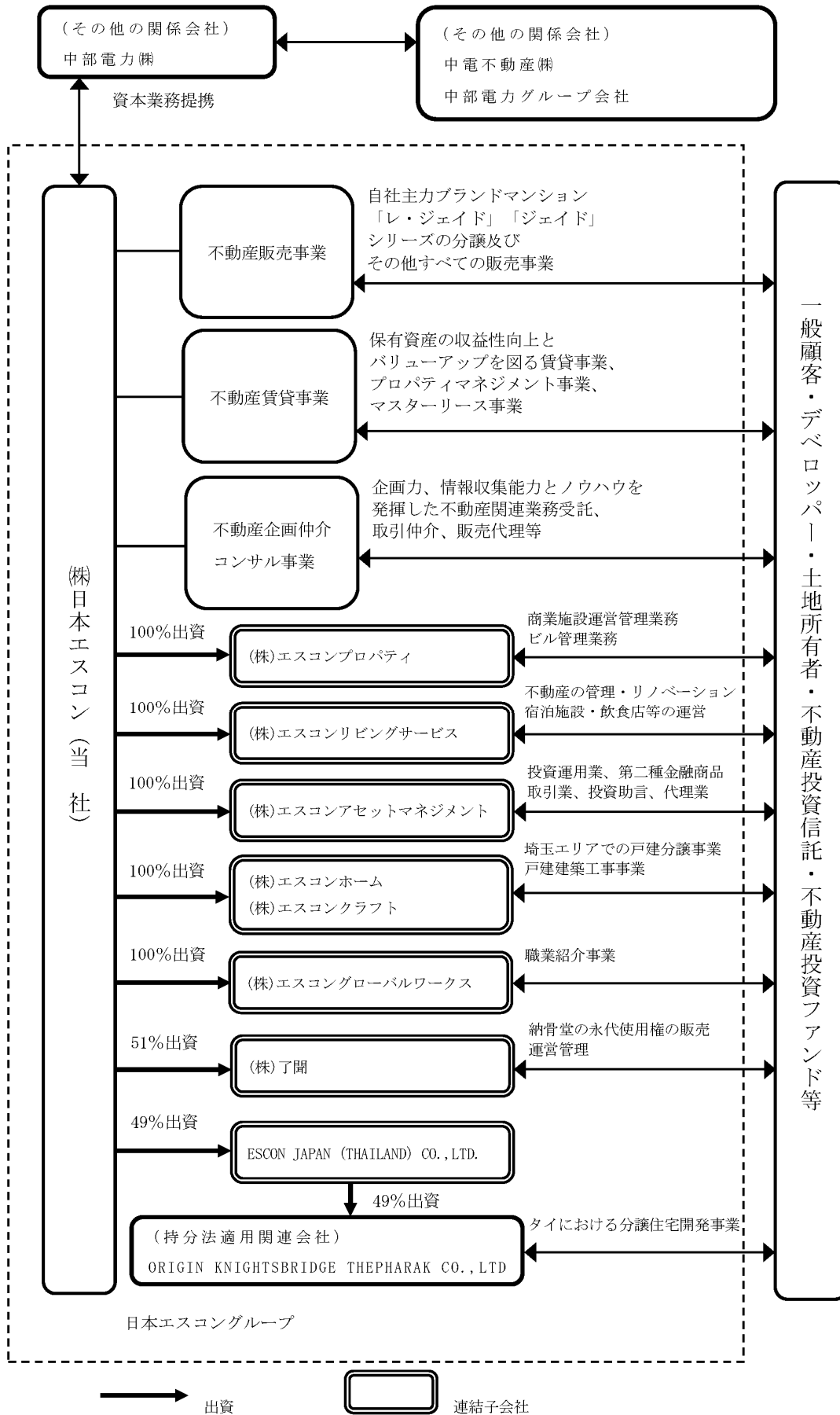
③不動産企画仲介コンサル事業

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する予定であります。

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株式会社了聞が行っております。

(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) 株式会社エスコンプロパティ	東京都港区	20	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンアセットマネジメント	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンリビングサービス	東京都港区	40	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社エスコンホーム (注) 5	さいたま市 大宮区	30	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社エスコンクラフト (注) 6	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社エスコングローバル ワークス	東京都港区	10	不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
株式会社了聞 (注) 4	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 役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. (注) 3	タイ バンコク	THB 265,000	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
(その他の関係会社) 中部電力株式会社 (注) 7	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	33.0	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了聞については、連結子会社となりました。
- 5 ワンズタウンハウス株式会社は、2020年3月1日付で株式会社エスコンホームに商号変更しております。
- 6 ライズホーム株式会社は、2020年3月1日付で株式会社エスコンクラフトに商号変更しております。
- 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 GCBメザニン合同会社は、同社を営業者とする匿名組合出資契約の出資持分を譲渡したため、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るべきか、そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。この命題に対する回答を得るために、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な「自己実現」への階段を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続けることこそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

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

(企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

現在新たな中期経営計画を再策定中であります。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により先行き不透明な状況ではありますが、このような環境であるからこそ事業展開のチャンスとも捉え、新たな事業領域を拡大し、持続的成長に向けた布石も打ってまいります。

(3) 会社の対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境は、急速な高齢化、所得の格差、人口の減少、外国人の流入、IoTやAIなどのデジタルテクノロジーが進展し、産業の境界を超えた競争、顧客行動の変化が起こるなど、かつてない社会構造の急速な変化の中にあり、お客様の選別や評価はなお一層厳しく、競争は激化するとともに企業の存在価値を常に問われる事業環境にあります。現在においては新型コロナウイルス感染症が猛威を振るい、事業環境が激変している状況にあります。当社グループが、このように加速度的に多様化、変革している時代に、継続的に成長し社会貢献していくためには、これまでの前例や既成概念にとらわれることのない新しい姿勢で、優良な商品の安定供給、強固な財務基盤、安定した成長、お客様の満足を糧に確実に成長していくことを方針とし、なによりもそこに暮らす人たちの幸せを思い描き、理想を具現化し未来を創造する、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指す必要があります。

住宅開発、商業開発、物流開発、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、納骨堂事業といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた事業運営を図り、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

具体的な課題としては次のとおりであります。

(1) 経営管理体制

一定の利益を確保できる土地の価格には当然上限があり、適正な価格での仕入れがもっとも重要な課題の一つであります。良質な用地の仕入れを行うためには、人材の確保と育成、情報ルートの常なる拡大、迅速な判断、慎重かつ大胆な決断が必要となります。

業種特性として、借入残高が大きくなる傾向にあることから、金利上昇環境においては予定した利益計画に差異が出ることも予想され、調達コストの低減、調達方法の多様化、キャッシュ・フローの改善等を強化しつつ、さらなる強固な財務基盤の構築継続が必要となります。いかなる経済環境においても安定した経営を可能とする財務体質の強化に引き続き注力してまいります。

(2) 自社独自体制の強化

当社グループは暮らしをデベロッパーする「ライフ・デベロッパー」の具現化に取り組んでおります。分譲マンションについては、ファミリーを中心とした実需で購入いただくお客様目線で、将来に渡り、住み心地を追求し、それぞれのプロジェクトの立地や周辺環境等により企画デザイン間取り等を考慮し、お客様のニーズを創造するものづくりを特徴としております。

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。その形状、立地はもとより、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅等に住まれる方々にとって、理想の住宅、理想のまち、理想の生活環境を提案、提供していくことが当社のミッションであると考え、単なる住宅という空間を創るだけではなく、より豊かな暮らしを提案する「ライフ・デベロッパー」であることを当社グループは目指しております。

比較的容易に特徴を出すことのできる仕様やデザインだけではなく、土地取得段階やさらに基本設計(企画)の段階で、商品に競争力を持たせるため、お客様のニーズに合った付加価値の創造、及び収益の向上を目指し、プロジェクトの規模や供給戸数を追求するのではなく、常に最適な企画は何なのかを追求いたします。

このため、プロジェクト推進に当たっては、仕入、企画、販売の担当それぞれが一連のプロジェクトとして最初から最後まで関わり主担当として完結させる事業体制をとっており、当社の強みであるこの体制を常に維持し、強化することによりいかなる事業環境においても優位性を保つことができるよう、常に危機意識を持ち事業を推進してまいります。

(3) 新規事業

経済環境のいかなる変化によっても、自己保有が可能なNOI基準を設定・遵守し、案件の取得開発を実行しております。

不動産開発事業については、分譲事業、商業開発事業だけにとどまらず近年においてはeコマース市場の拡大を捉えた物流開発事業、オフィス開発、街を再生させる土地区画整理事業の他、ホテル開発事業、賃貸マンション事業、海外投資事業、納骨堂事業にも取り組んでおり、次代を見据えた事業領域の拡大を推進してまいります。

不動産流動化事業については、連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントにおいてREITの上場が実現し、商業テナント底地開発を重点的に推進するために、人員の補強等を着実に行うとともに、開発案件の情報収集並びに物件取得についても、引き続き注力してまいります。

また、今後は不動産私募投資法人(私募リート)の組成及び運用開始も企図し、注力してまいります。

さらに、中部電力との資本業務提携により、エリア戦略としても拡大が見込めるとともに、同社グループとの共同事業にも着手する等、着実に事業シナジー効果がでてきており、これまで以上に多様な不動産開発事業を手掛けることが可能になると考えております。

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

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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 22,511	※2 23,870
受取手形及び売掛金	598	927
販売用不動産	※2 24,234	※2 6,262
仕掛販売用不動産	※2 59,619	※2 82,316
その他	7,173	8,739
貸倒引当金	—	△0
流動資産合計	114,137	122,117
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,216	4,359
減価償却累計額	△566	△889
建物及び構築物（純額）	※2 2,649	※2 3,470
車両運搬具	7	6
減価償却累計額	△6	△6
車両運搬具（純額）	1	0
土地	※2 10,621	※2 11,262
リース資産	4	4
減価償却累計額	△3	△4
リース資産（純額）	1	0
建設仮勘定	0	1
その他	281	321
減価償却累計額	△122	△180
その他（純額）	159	※2 141
有形固定資産合計	13,433	14,876
無形固定資産		
のれん	436	339
その他	56	63
無形固定資産合計	492	403
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 2,711	※1 3,556
繰延税金資産	662	406
その他	1,296	8,101
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	4,632	12,026
固定資産合計	18,558	27,306
資産合計	132,696	149,423

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※2 4,580	※2 2,907
1年内返済予定の長期借入金	※2 32,415	※2 26,093
1年内償還予定の社債	40	230
リース債務	1	0
未払金	2,097	1,590
未払法人税等	3,396	1,460
前受金	2,809	2,233
預り金	4,733	4,583
その他	126	713
流動負債合計	50,199	39,813
固定負債		
社債	230	—
長期借入金	※2 47,720	※2 69,274
リース債務	0	—
繰延税金負債	2	2
役員株式給付引当金	114	135
株式給付引当金	35	46
資産除去債務	249	260
その他	597	1,262
固定負債合計	48,950	70,982
負債合計	99,149	110,795
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,275	6,284
資本剰余金	2,004	2,088
利益剰余金	26,256	31,429
自己株式	△1,247	△1,348
株主資本合計	33,288	38,454
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	256	153
為替換算調整勘定	△0	△18
その他の包括利益累計額合計	256	134
新株予約権	1	1
非支配株主持分	0	37
純資産合計	33,546	38,627
負債純資産合計	132,696	149,423

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上高	72,106	77,308
売上原価	※1 52,339	※1 57,628
売上総利益	19,767	19,679
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	2,218	2,524
販売手数料	726	502
役員報酬	210	308
給料及び手当	1,375	1,723
役員株式給付引当金繰入額	16	21
株式給付引当金繰入額	5	10
支払手数料	388	333
租税公課	639	559
その他	1,273	1,492
販売費及び一般管理費合計	6,854	7,477
営業利益	12,912	12,202
営業外収益		
受取利息	5	16
受取配当金	35	93
解約金収入	30	19
為替差益	8	—
その他	4	26
営業外収益合計	84	155
営業外費用		
支払利息	1,143	1,047
持分法による投資損失	33	109
その他	9	37
営業外費用合計	1,186	1,194
経常利益	11,810	11,164
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 0
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	※3 7	※3 0
特別損失合計	7	0
税金等調整前当期純利益	11,803	11,164
法人税、住民税及び事業税	4,057	3,212
法人税等調整額	△409	297
法人税等合計	3,648	3,509
当期純利益	8,155	7,654
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	—	△8
親会社株主に帰属する当期純利益	8,155	7,663

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	8,155	7,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	250	△103
為替換算調整勘定	△0	0
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	△18
その他の包括利益合計	250	△121
包括利益	8,405	7,533
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	8,405	7,541
非支配株主に係る包括利益	—	△8

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019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	6,259	1,988	20,310	△1,207	27,352
当期変動額					
新株の発行	15	15			30
剰余金の配当			△2,209		△2,209
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,155		8,155
自己株式の取得				△40	△40
自己株式の処分				0	0
役員向け株式給付信託 による自己株式の取得					—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	15	15	5,945	△40	5,936
当期末残高	6,275	2,004	26,256	△1,247	33,288

	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	6	—	6	1	—	27,359
当期変動額						
新株の発行						30
剰余金の配当						△2,209
親会社株主に帰属する 当期純利益						8,155
自己株式の取得						△40
自己株式の処分						0
役員向け株式給付信託 による自己株式の取得						—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	250	△0	250	△0	0	250
当期変動額合計	250	△0	250	△0	0	6,187
当期末残高	256	△0	256	1	0	33,546

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	256	△0	256	1	0	33,546
当期変動額						
新株の発行						18
剰余金の配当						△2,490
親会社株主に帰属する 当期純利益						7,663
自己株式の取得						—
自己株式の処分						207
役員向け株式給付信託 による自己株式の取得						△233
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△103	△17	△121	△0	36	△84
当期変動額合計	△103	△17	△121	△0	36	5,080
当期末残高	153	△18	134	1	37	38,627

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	11,803	11,164
減価償却費	176	399
のれん償却額	48	100
長期前払費用償却額	—	4
貸倒引当金の増減額(△は減少)	—	0
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	16	21
株式給付引当金の増減額(△は減少)	5	10
受取利息及び受取配当金	△40	△109
支払利息	1,143	1,047
為替差損益(△は益)	△8	31
持分法による投資損益(△は益)	33	109
固定資産売却損益(△は益)	—	△0
固定資産除却損	7	0
売上債権の増減額(△は増加)	△84	△329
たな卸資産の増減額(△は増加)	△10,179	△4,370
前払費用の増減額(△は増加)	55	△381
未払金の増減額(△は減少)	135	△358
未払又は未収消費税等の増減額	△239	192
前受金の増減額(△は減少)	△246	△576
預り金の増減額(△は減少)	95	187
その他の資産の増減額(△は増加)	638	△805
その他の負債の増減額(△は減少)	75	△45
小計	3,436	6,291
利息及び配当金の受取額	40	95
利息の支払額	△1,109	△1,195
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△2,245	△5,072
営業活動によるキャッシュ・フロー	122	119
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△18	△18
定期預金の払戻による収入	18	19
投資有価証券の取得による支出	△1,641	△1,913
投資有価証券の売却による収入	—	9
投資有価証券の払戻による収入	516	717
固定資産の取得による支出	△3,295	△6,555
固定資産の売却等による収入	61	86
資産除去債務の履行による支出	△3	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	※3 91
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △310	—
貸付けによる支出	△300	△2,930
貸付金の回収による収入	0	500
預り保証金の受入による収入	1,130	1,244
預り保証金の返還による支出	△927	△983
出資金の払込による支出	—	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,770	△9,732

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	6,714	8,018
短期借入金の返済による支出	△5,220	△9,690
長期借入れによる収入	44,231	62,166
長期借入金の返済による支出	△32,930	△46,917
社債の償還による支出	△40	△40
リース債務の返済による支出	△0	△1
割賦債務の返済による支出	△34	△31
株式の発行による収入	30	18
非支配株主からの払込みによる収入	0	—
自己株式の取得による支出	△40	△233
自己株式の処分による収入	—	207
配当金の支払額	△2,207	△2,488
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,501	11,007
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3	△8
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,849	1,385
現金及び現金同等物の期首残高	16,563	22,413
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,413	※1 23,798

（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。

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 8社

連結子会社の名称

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

当連結会計年度において株式を取得し子会社化した株式会社了聞を連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC
 ESCON USA II LLC

（連結の範囲から除いた理由）

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD.

前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたGCBメザニン合同会社は、同社を営業者とする匿名組合出資契約の出資持分を譲渡したため、持分法の適用範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社の会社等の名称

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

（持分法を適用しない理由）

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

②たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

②無形固定資産（リース資産を除く）

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

商標権については、定額法（10年）により償却しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②役員株式給付引当金

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

③株式給付引当金

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

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

（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）

新型コロナウイルス感染症拡大による影響については、当社グループの事業に与える影響は限定的であることから、当社グループの事業への影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っていましたが、最近の同感染症の広がりや収束時期の不透明感が強いことから、同感染症による当社グループの事業への影響は限定的ではあるものの、2021年以降も一定期間は継続すると仮定して、たな卸資産の評価、固定資産の減損損失及び投資有価証券の評価等の会計上の見積りを行っております。

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たな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、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。）

（以下「取締役」といい、断りがない限り同様とします。）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において、取締役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、当社の取締役が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

2020年12月期から2022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

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

（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格（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格及び株式数は、前連結会計年度114百万円、487,200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。

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源資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

（2）信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度59百万円、233,100株、当連結会計年度59百万円、233,000株であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
投資有価証券（出資金）	31百万円	491百万円
投資有価証券（株式）	407	484

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
現金及び預金	20百万円	20百万円
販売用不動産	23,025	4,745
仕掛販売用不動産	56,177	78,546
建物及び構築物	2,033	2,856
土地	10,621	11,261
有形固定資産(その他)	—	16
計	91,877	97,446

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
短期借入金	4,042百万円	2,269百万円
1年内返済予定の長期借入金	31,642	24,241
長期借入金	46,340	61,135
計	82,025	87,646

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
売上原価	921百万円	—百万円

※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
車両運搬具	—百万円	0百万円
計	—	0

※3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物及び構築物	2百万円	—百万円
有形固定資産(その他)	1	0
無形固定資産(その他)	4	—
計	7	0

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度増加 株式数 (株)	当連結会計年度減少 株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	71,649,387	192,500	—	71,841,887
合計	71,649,387	192,500	—	71,841,887
自己株式				
普通株式 (注) 2、3	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700
合計	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加192,500株は第5回新株予約権の行使によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の増加61,000株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少1,200株は、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付による減少であります。
- 4 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首487,200株 当連結会計年度末487,200株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首234,300株 当連結会計年度末233,100株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第5回新株予約権 (注) 1	普通株式	312,500	—	192,500	120,000	0
	第6回新株予約権 (注) 2	普通株式	1,299,000	—	37,500	1,261,500	1
合計		—	1,611,500	—	230,000	1,381,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少192,500株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度減少37,500株は、新株予約権の消滅によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	32.00	2018年12月31日	2019年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金15百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金7百万円が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,490	利益剰余金	36.00	2019年12月31日	2020年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金17百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	71,841,887	120,000	—	71,961,887
合計	71,841,887	120,000	—	71,961,887
自己株式				
普通株式（注）2、3	3,394,700	363,800	330,100	3,428,400
合計	3,394,700	363,800	330,100	3,428,400

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加120,000株は第5回新株予約権の行使によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の増加363,800株は、当社から役員向け株式給付信託への譲渡によるもの330,000株、役員向け株式給付信託が市場から取得したのものによるもの33,800株であります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少330,100株は、当社から役員向け株式給付信託への譲渡によるもの330,000株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式の給付によるもの100株であります。
- 4 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首487,200株 当連結会計年度末851,000株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首233,100株 当連結会計年度末233,000株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第5回新株予約権（注）1	普通株式	120,000	—	120,000	—	—
	第6回新株予約権（注）2	普通株式	1,261,500	—	17,000	1,244,500	1
合計		—	1,381,500	—	137,000	1,244,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少120,000株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度減少17,000株は、新株予約権の消滅によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,490	36.00	2019年12月31日	2020年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金17百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,645	利益剰余金	38.00	2020年12月31日	2021年3月29日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金32百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金勘定	22,511百万円	23,870百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△44	△43
株式給付信託預金	△53	△28
現金及び現金同等物	22,413	23,798

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

株式の取得により新たに株式会社エスコンホーム（旧 ワンズオウンハウス株式会社）及び株式会社エスコンクラフト（旧 ライズホーム株式会社）を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに取得価額と取得による支出（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,462百万円
固定資産	37
のれん	485
流動負債	△1,640
固定負債	△189
新規連結子会社株式の取得価額	1,154
新規連結子会社現金及び現金同等物	△843
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	310

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

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

流動資産	143百万円
固定資産	0
のれん	3
流動負債	△51
非支配株主持分	△45
新規連結子会社株式の取得価額	51
新規連結子会社現金及び現金同等物	△142
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	91

（賃貸等不動産関係）

当社において、商業施設、医療施設等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は578百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は641百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）	当連結会計年度 （自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,526	12,657
期中増減額	11,130	1,478
期末残高	12,657	14,135
期末時価	13,270	14,180

- （注） 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得（2,823百万円）、保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額（8,410百万円）であり、主な減少額は減価償却費（104百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得（1,660百万円）であり、主な減少額は減価償却費（281百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産企画仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント利益	13,802	3,001	286	17,091	△4,178	12,912
セグメント資産	90,633	17,216	2	107,852	24,843	132,696
その他の項目						
減価償却費	—	105	—	105	71	176
のれん償却額	48	—	—	48	—	48
持分法適用会社 への投資額	417	—	—	417	—	417
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	485	2,824	—	3,309	577	3,886

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△4,178百万円は、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24,843百万円は、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71百万円は、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577百万円は、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。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	71,485	5,527	295	77,308	—	77,308
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	71,485	5,527	295	77,308	—	77,308
セグメント利益	14,257	2,381	152	16,791	△4,588	12,202
セグメント資産	95,146	20,521	6,598	122,266	27,156	149,423
その他の項目						
減価償却費	—	283	4	287	116	403
のれん償却額	97	—	3	100	—	100
持分法適用会社 への投資額	455	—	—	455	—	455
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	1,761	4,003	5,765	79	5,845

（注） 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△4,588百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額27,156百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額116百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額79百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	14,137	不動産販売事業 不動産賃貸事業

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
エスコンジャパンリート投資法人	10,797	不動産販売事業 不動産賃貸事業
中電不動産株式会社	9,605	不動産販売事業 不動産賃貸事業
兵庫ロジ特定目的会社	7,740	不動産販売事業

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2019年1月1日 至 2019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	48	—	—	—	48
当期末残高	436	—	—	—	436

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	97	—	3	—	100
当期末残高	339	—	—	—	339

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	490円08銭	563円07銭
1株当たり当期純利益	119円17銭	111円94銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	118円93銭	111円37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487,200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233,100株 当連結会計年度233,000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721,142株 当連結会計年度950,138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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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)	8,155	7,663
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)	8,155	7,663
普通株式の期中平均株式数 (株)	68,433,365	68,459,909
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)	136,502	349,477
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	2017年12月1日取締役会決議 による第6回新株予約権 普通株式 1,261,500株	—

（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 2020年1月1日 至 2020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	753	35,337	516	22,192
その他	—	18,231	—	3,216
計	753	53,568	516	25,409

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)			当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020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	648	28,529	分譲マンション	652	30,677	
	中央区南船場Ⅰ	—	6,580	トナリエ大和高田	—	8,175	
	北名古屋パレマルシェ西春	—	4,610	LOGITRES東条	—	8,120	
	福岡県古賀市玄望園	—	4,273	トナリエ榎・美木多	—	6,875	
	中央区淡路町Ⅲ	—	4,000	豊島区南大塚	—	2,900	
	杉並区下高井戸	—	3,800	堺市商業底地	—	2,733	
	あすみが丘ブランニューモ ール	—	3,200	新宿区大京町	—	2,562	
	ケーズデンキおゆみ野店	—	2,710	分譲戸建	—	2,316	
	長堀橋駅前	—	2,100	世田谷区松原	—	2,167	
	千代田区三番町	—	2,034	北区本庄西	—	1,967	
	分譲戸建	—	1,468	近江八幡市商業底地	—	970	
	神戸市西区水谷	—	1,430	生駒郡商業底地	—	765	
	堺市大仙西Ⅱ	—	946	向日市商業底地	—	445	
	西白井駅前	—	451	福岡県古賀市玄望園	—	392	
	福岡春日	—	401	その他	—	417	
	その他	—	175				
		小計	648	66,710	小計	652	71,485
	不動産賃貸事業			5,022			5,527
不動産企画仲介 コンサル事業			372			295	
	合計		72,106	合計		77,308	

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。