



2021年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 2022年3月25日 配当支払開始予定日 2022年3月28日
 有価証券報告書提出予定日 2022年3月28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. 2021年12月期の連結業績 (2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	79,017	2.2	10,381	△14.9	9,099	△18.5	5,961	△22.2
2020年12月期	77,308	7.2	12,202	△5.5	11,164	△5.5	7,663	△6.0

(注) 包括利益 2021年12月期 5,970百万円 (△20.7%) 2020年12月期 7,533百万円 (△10.4%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	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	%	%	%
2021年12月期	67.48	67.30	11.8	4.5	13.1
2020年12月期	111.94	111.37	21.2	7.9	15.8

(参考) 持分法投資損益 2021年12月期 54百万円 2020年12月期 △109百万円

(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
2021年12月期	252,771	62,628	24.8	657.50
2020年12月期	149,423	38,627	25.8	563.07

(参考) 自己資本 2021年12月期 62,780百万円 2020年12月期 38,589百万円

(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
2021年12月期	△10,810	△29,721	50,293	33,559
2020年12月期	119	△9,732	11,007	23,798

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	%	%
2020年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00	2,645	33.9	7.2
2021年12月期	—	0.00	—	38.00	38.00	3,669	56.3	6.2
2022年12月期 (予想)	—	0.00	—	38.00	38.00	—	—	—

3. 2022年12月期の連結業績予想 (2022年1月1日～2022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)	36,300	45.3	4,700	83.5	3,800	96.5	2,600	87.3	29.43
通期	100,000	26.6	14,000	34.9	12,200	34.1	8,300	39.2	93.95

※ 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）	2021年12月期	98,580,887株	2020年12月期	71,961,887株
② 期末自己株式数	2021年12月期	3,096,900株	2020年12月期	3,428,400株
③ 期中平均株式数	2021年12月期	88,346,828株	2020年12月期	68,459,909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（2021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 225,700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（2021年12月期 1,078,783株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年12月期の個別業績（2021年1月1日～2021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	%
2021年12月期	73,407	△0.7	10,213	△14.7	9,312	△16.3	6,434	△16.6
2020年12月期	73,903	5.4	11,980	△5.3	11,121	△4.1	7,718	△4.2

	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
2021年12月期	72	83	72	64
2020年12月期	112	75	112	18

(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
2021年12月期	233,860		63,206		27.0		661	95
2020年12月期	139,940		38,527		27.5		562	15

(参考) 自己資本 2021年12月期 63,205百万円 2020年12月期 38,526百万円

※ 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	10
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	11
(4) 事業等のリスク	11
2. 企業集団の状況	16
3. 経営方針	19
(1) 会社の経営の基本方針	19
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	19
(3) 会社の対処すべき課題	19
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	22
5. 連結財務諸表及び主な注記	23
(1) 連結貸借対照表	23
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	25
連結損益計算書	25
連結包括利益計算書	26
(3) 連結株主資本等変動計算書	27
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	29
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	31
(継続企業の前提に関する注記)	31
(会計方針の変更)	31
(追加情報)	31
(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の流行第6波の到来が懸念される一方、個人消費が回復基調に改善する等、経済社会活動が正常化に向かう状況でもあります。国内外での新型コロナウイルス変異株の感染拡大が懸念され、サプライチェーンを通じた国内外経済や金融資本市場の変動、為替動向等の影響を注視する必要があります。

当社グループが属する不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症対策関連の政策や金融緩和政策の継続により、不動産マーケットは好調な推移を見せております。しかしながら、新型コロナウイルス変異株による感染症拡大状況によっては、企業業績・個人消費動向の変化が生じることを想定すると、今後の不動産マーケットの動向は予想が非常に難しく、不動産事業の展開も慎重に進めていく必要があります。

このような先行きの見通しが非常に難しい事業環境ではありますが、当社は2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を期間とする第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定し、「転換と飛躍」をテーマに、「想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立」と「収益構造の変換と事業領域の拡大を同時実現」を経営戦略として事業を推進してまいります。

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

その信用力を背景に、2021年10月には優良な賃貸収益不動産を多数保有する株式会社ピカソ他7社の全株式を取得（子会社化）し、「収益構造の転換」＝「安定した賃貸収入確保」を一気に進めました。さらに、2021年12月28日には、当社グループにおけるアセットマネジメント事業の強化を図り、また、将来の不動産金融事業への参画の布石として、当社グループの事業領域拡大に大きく寄与することを狙いとしてオンラインファンドの運営及び不動産特定共同事業法型クラウドファンディング事業者へのシステム提供等の事業を手掛けるFUEL株式会社の全株式取得に関する契約を締結、2022年1月21日付で子会社化しております。

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

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

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

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

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

なお、前述の第4次中期経営計画の詳細は下記のとおりとなります。

①第4次中期経営計画の概要

1. 経営戦略基本方針

①想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤を確立する。

いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、堅固な事業及び財務基盤を確立させること。

②収益構造の変換と事業領域の拡大を同時に実現する。

不動産賃貸事業の拡大により、フロー収益重視からストック収益重視への収益構造の転換を図ると同時に、事業の多様化及び事業展開地域の拡大を実現させること。

2. 基本方針 「転換&飛躍」

「転換」

- ・長期収益不動産への積極投資、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

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

4. 業績計画

(単位：百万円)

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

5. 経営目標

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

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

2 ROIC（投下資本利益率）：税引後営業利益/（株主資本＋有利子負債）

3 長期収益不動産割合：固定資産計上の賃貸収益不動産/総資産

6. 投資計画

(単位：百万円)

	2021年 12月期				2022年 12月期	2023年 12月期	3ヶ年累計
	実績	計画	計画比差異	増減率	計画	計画	計画
収益不動産 への投資額	76,799	30,000	46,799	156.0%	40,000	60,000	130,000
その他開発 への投資額	19,191	25,000	△5,809	△23.2%	30,000	35,000	90,000
グロス投資額	95,990	55,000	40,990	74.5%	70,000	95,000	220,000

②中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

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

また、中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市における分譲マンション・商業施設開発事業について着手しております。名古屋市東区では、特に希少価値の高い白壁エリアにおいて「グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸（総戸数24戸）」「グラン レ・ジェイド白壁 凜然ノ邸（総戸数34戸）」の販売を進めるほか、「レ・ジェイド掛川駅前（静岡県掛川市、総戸数83戸）」については販売開始から4ヶ月で契約完売する等、着実にシナジー効果を発揮しております。

2021年6月には、愛知県及び名古屋市が主催する「第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集」において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが契約候補事業者に決定しています。当該事業においては、多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐみ、次世代型のまちづくりを目指してまいります。当社は、このまちづくりにおいて複合商業施設開発を手掛ける予定です。

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

今後も引き続き中部電力グループとの連携を強化し、大型まちづくりや「新しいコミュニティの形」の実現を中部圏だけではなく全国に拡大し積極的に取り組んでまいります。

③機動的な資金調達体制の構築に向けた取組み

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

具体的には、2021年7月に前述のとおり株式会社格付投資情報センターより「A-」（安定的）、株式会社日本格付研究所より「A」（安定的）の格付を取得しており、「JPX日経インデックス400」について2021年度（2021年8月31日～2022年8月30日）の構成銘柄に新たに選定されております。

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

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

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

④北海道ボールパーク構想における事業の進捗

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

新球場周辺は、北海道ボールパーク F ビレッジ (総開発面積約36.7ha、以下「F ビレッジ」といいます。)として新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっております。当社はこのエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地に様々な不動産開発を手掛け、新球場を核とするまちづくりに参画しております。

2021年8月には、F ビレッジにおけるまちづくり構想の一環として、当社として北海道内初となる新規分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」を一般公開いたしました。当該物件は、新球場の外野スタンド方面から直線距離約80mと新球場至近かつ北海道の豊かな自然を楽しめる希少立地におけるプロジェクトであり、「ボールパークに住む。」という新しい暮らしを提供することをコンセプトに掲げております。新聞・TV等メディア報道も多数あり注目度は高く、資料請求数は4,600件を突破 (2022年1月7日時点) する等販売活動を順調に進めております。

また、同市におけるJ R北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」のパートナー協定を同市と2021年3月に締結し、2021年11月には同事業における一部開発用地を取得いたしました。当該事業用地では、北広島駅目の前の「駅前広場」、商業施設とホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」からなる3つの開発を行ってまいります。この用地における開発事業の内、商業施設等の完成は2024年を予定しております。

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

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

⑤エスコンジャパンリート投資法人の成長戦略実施状況

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

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

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

⑥私募REIT組成に向けた取組み

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

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

⑦株式会社ピカソ及びグループ7社の株式取得（子会社化）

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

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

今般の子会社化は、賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、前述の第4次中期経営計画における経営戦略基本方針である「フロー収益重視からストック収益重視への転換」を一気に推進するものであり、今後の当社グループの持続的成長に大きく貢献するものと考えております。

⑧FUEL株式会社の株式取得（子会社化）

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

FUELは、個人の投資家がインターネットを利用した簡易な方法で、小口な投資単位で不動産又は不動産事業に投資する機会を提供するオンラインファンドの運営及び不動産特定共同事業法型クラウドファンディング事業者へのシステム提供等の事業を手掛けています。

FUELを子会社化することにより、当社グループの人材・機能・体制等の面から、既存ビジネスの質・量を高め領域を広げるとともに、5年10年先の新しい不動産DXビジネス（ST・CF等※1）に挑戦できる体制を早期に整備してまいります。

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

CF（Crowd Funding（クラウドファンディング））とは、クラウドファンディング事業です。

⑨新領域への挑戦

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

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

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

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

⑩ESG活動の取組み状況

当社における重要な経営戦略として「ESG推進による社会課題への対応」を掲げております。社長室担当役員を責任者に置き、各部署より選抜されたメンバーで構成される「ESG推進グループ」が中心となり取組みを推進しております。2021年7月には、健康経営をより促進するため、健康文化醸成チームを設置いたしました。

1. 環境（E）

・エコアクション21認証

2020年5月に、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である「エコアクション21」の認証を取得しました。エコアクション21への取組みを通じて、環境に配慮した経営を継続していくことにより、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

- ・ Green Building

E J Rが保有する「tonarie大和高田」「tonarie梅・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘」ブランドニューモールの各商業施設について、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）より、DBJ Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度）を取得しております。本認証を取得した5物件は、連結子会社である株式会社エスコンプロパティが運営管理を行っており、グループ全体で施設の価値向上に向けて取り組んでおります。

- ・ CASBEE不動産評価認証「Sランク」

2020年7月には、当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE（※2）評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。

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

- ・ 環境に配慮したZEH対応住宅の普及に向けた取組み

2021年11月には、新規分譲マンション「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」について、優れた断熱性能を有し年間の一次エネルギー消費量削減に資する「ZEH（※3）-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）」の認証を取得しております。2021年度グッドデザイン賞を受賞した「レ・ジェイド大倉山（横浜市港北区、総戸数25戸）」に続き、当社において2物件目のZEHマンションとなります。

今後も、年間1棟を目標にZEHマンションの開発に取り組めます。

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

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

- ・ 環境人づくり企業大賞「優秀賞」受賞

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

- ・ 完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、中部電力、スプレッドと協業し、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」の開発を進めております。3社は、植物工場事業を通じて、食や農業分野の課題を解決するとともに、クリーンエネルギーの積極的な利用や栽培過程におけるCO₂の有効活用等、脱炭素化に向けた取組みを進めていくことで、持続可能で暮らしやすい社会の実現とSDGsの達成に貢献してまいります。

2. 社会（S）

- ・ 医療への貢献

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

また、がん治療薬として期待されているがんワクチンの治験支援として大阪大学大学院医学系研究科に2019年以来寄付を行っております。

- ・ スポーツ振興への貢献

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

3. ガバナンス（G）

- ・ 取締役指名及び報酬に関する任意の委員会設置

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

- ・ 後継者育成

後継者候補制度いわゆるサクセッションプランへの取組みも開始し、2021年1月に7名、9月に1名の計8名を雇用型執行役員として選任しております。

・取締役会の多様性

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

・コーポレートガバナンス・コードの改訂に伴う開示項目の新設

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

4. その他

不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価であるGRESBに2018年より毎年参加し、継続的な評価結果の向上を目指しております。その結果2021年10月には、「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、「2 Stars」の評価（対象期間：2020年1月1日～2020年12月31日）を取得しております。また、「マネジメント・コンポーネント」及び「ディベロップメント・コンポーネント」の双方において優れていると高評価を受け、「Green Star（※4）」を3年連続で取得しました。

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

⑩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 ビオ 幕張本郷（千葉県花見川区、総戸数70戸）」「レ・ジェイド京都四条大宮（京都市下京区、総戸数43戸）」「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」「レ・ジェイド上新庄（大阪市東淀川区、総戸数60戸）」「レ・ジェイド高槻南松原 The Front（大阪府高槻市、総戸数74戸）」「レ・ジェイド タイムズコア川越（埼玉県川越市、総戸数56戸）」「レ・ジェイド川越 ザ・レジデンス（埼玉県川越市、総戸数23戸）」等の新規分譲案件の販売を開始しております。

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

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

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

その他では、新たに地域密着型ショッピングセンター「tonarie四日市（三重県四日市市）」を取得、「tonarieふじみ野（旧名称：ソヨカふじみ野、埼玉県ふじみ野市）」の開業、茨城県つくば駅前の再開発事業「tonarieつくばスクエア（茨城県つくば市）」の一角に「tonarie CRE0」を段階的オープン実施、大阪府吹田市において「イオン南千里店」の閉店により上層階のみが営業をしている状態にあった商業施設を「tonarie南千里アネックス」としてリニューアルオープン等、当社が保有する商業施設における安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

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

不動産企画仲介コンサル事業においては、納骨堂の永代使用権の販売を開始する等、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力しております。

この結果、当連結会計年度の経営成績は売上高79,017百万円（前連結会計年度比2.2%増）、営業利益10,381百万円（前連結会計年度比14.9%減）、経常利益9,099百万円（前連結会計年度比18.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益5,961百万円（前連結会計年度比22.2%減）となりました。

セグメント別の経営成績は、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いました。売上高70,334百万円（前連結会計年度比1.6%減）、セグメント利益13,039百万円（前連結会計年度比8.5%減）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、ピカソ他7社の子会社化による収益不動産の賃料収入の確保、保有収益物件の資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高8,090百万円（前連結会計年度比46.4%増）、セグメント利益3,372百万円（前連結会計年度比41.6%増）となりました。

③不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組みましたが、納骨堂事業の新型コロナウイルス感染症拡大の影響を主因とする販売計画の遅れ、及び広告宣伝費用の先行支出により、売上高592百万円（前連結会計年度比100.6%増）、セグメント損失516百万円（前連結会計年度は152百万円のセグメント利益）となりました。

（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次中期経営計画の概要」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103,348百万円増加し、252,771百万円となりました。これは主に現金及び預金が9,796百万円、たな卸資産が42,381百万円及び固定資産が48,523百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比79,347百万円増加し、190,143百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が64,529百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比24,000百万円増加し、62,628百万円となりました。これは配当金の支払2,645百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益5,961百万円を計上したこと、第三者割当増資により資本金が10,235百万円、資本準備金が10,235百万円増加したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は24.8%（前連結会計年度末は25.8%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて9,760百万円増加し、33,559百万円（前連結会計年度末は23,798百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により減少した資金は10,810百万円（前連結会計年度は119百万円の資金の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を9,099百万円計上し、前受金が3,575百万円増加しましたが、たな卸資産の増加額19,306百万円、法人税等の支払額3,419百万円等があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により減少した資金は29,721百万円（前連結会計年度は9,732百万円の資金の減少）となりました。これは主として投資有価証券の取得による支出2,265百万円、固定資産の取得による支出4,763百万円及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出24,070百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により増加した資金は50,293百万円（前連結会計年度は11,007百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入32,611百万円、株式の発行による収入20,361百万円、配当金の支払2,645百万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

	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期
自己資本比率 (%)	24.8	24.9	25.3	25.8	24.8
時価ベースの株主資本比率 (%)	54.0	42.2	50.7	39.3	30.5

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。

2021年12月期の期末配当については、当初予定のとおり1株当たり38円の配当を予定しております。また、配当性向は56.3%となっております。

なお、2022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をはじめとする事業環境の変化による影響について

新型コロナウイルス感染症については変異株による再拡大が懸念され、今後の不動産マーケットの動向については引き続き注視する必要があります。感染症が再拡大・長期化した場合は、経済環境は回復の動きから一転し悪化に向かうことが予想され、その場合には、保有する不動産に係るたな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、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、感染症拡大の局面においても実需の住宅需要は高く、堅調に推移している状況にあります。しかしながら、変異株による感染症再拡大の懸念や、2022年度税制改正による住宅ローンの借入限度額・控除率の縮小等による消費者の購入マインド低下に伴い販売が停滞する可能性があります。

イ. その他不動産販売事業

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

ウ. 商業施設

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

エ. ホテル

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

オ. 納骨堂事業

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

②法的規制等について

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

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

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

(株式会社日本エスコン)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(5)第6034号	2020年7月7日から 2025年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事一特定)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)

(株式会社エスコンプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(2)第8527号	2018年10月26日から 2023年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一級建築士事務所登録	東京都	東京都知事登録第64645号	2021年10月20日から 2026年10月19日まで	不正な手段による登録の取得や役員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(2)第034245号	2021年10月5日から 2026年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

(株式会社エスコンホーム)

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

(株式会社エスコンクラフト)

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

(優木産業株式会社)

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

③有利子負債への依存等について

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

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	85,019	98,506	163,034
総資産額(百万円)	(B)	132,696	149,423	252,771
有利子負債依存度(%)	(A/B)	64.1	65.9	64.5
支払利息(百万円)		1,143	1,047	1,463

④人材について

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

⑤個人情報の管理について

当社グループは、分譲事業においてマンション及び分譲戸建住宅をご購入・もしくはご検討いただいたお客様、あるいは賃貸マンションに居住されるお客様をはじめ、納骨堂事業において永代使用权をご購入・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・取引先等の皆様より個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱事業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

また、当社はマンションの販売にあたり信頼に足る販売業者にその販売を一部委託しておりますが、お客様の個人情報が他者に流出することのないよう、これらの販売業者には当社の管理システムを一部使用させその範囲内でお客様情報を扱う等、機密性の維持を図っております。

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

⑥重要な訴訟について

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

⑦気候変動に係るリスクについて

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

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

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

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

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

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

②不動産賃貸事業

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコプロパティ、株式会社エスコアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス並びに株式会社ピカソ他7社が行っております。

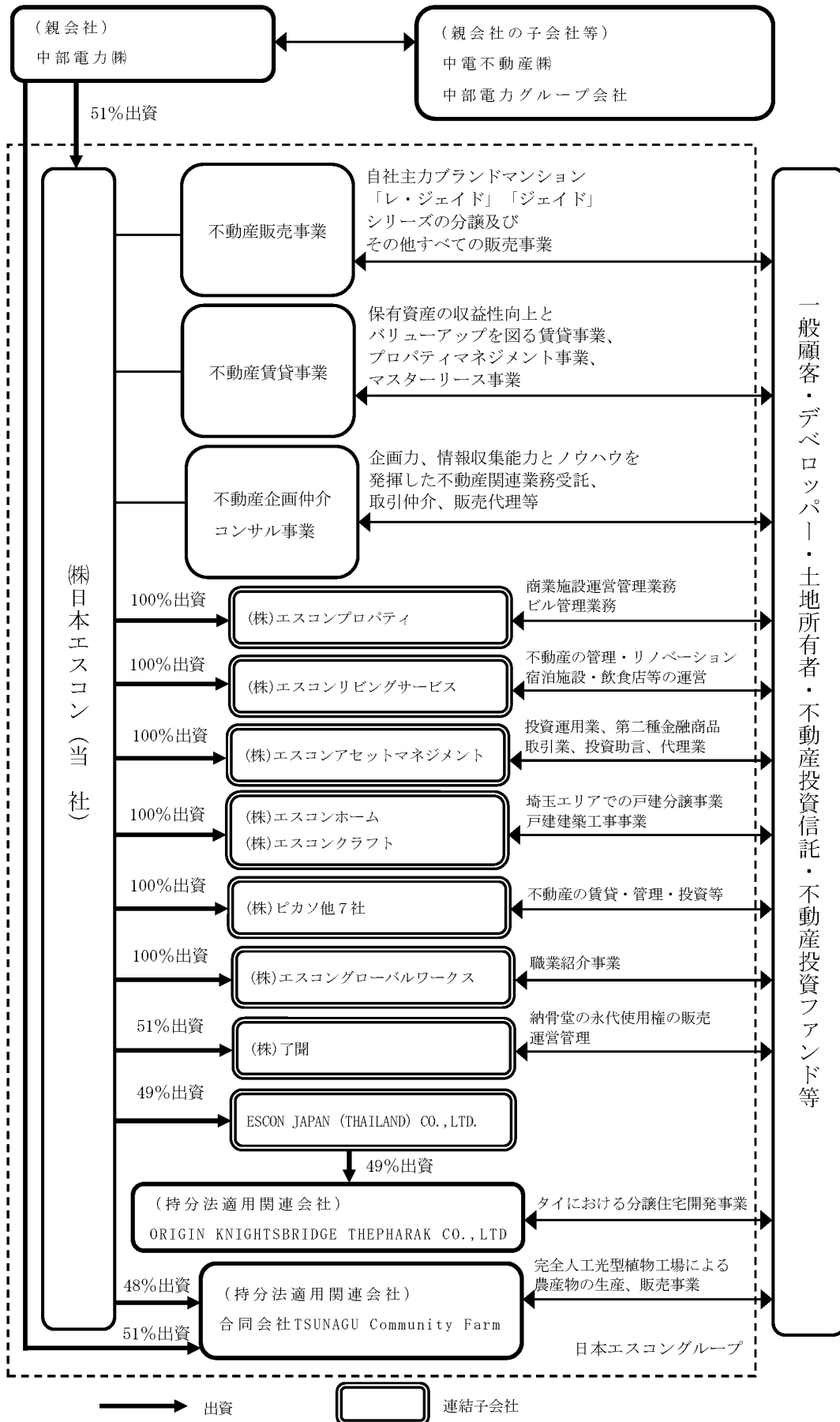
③不動産企画仲介コンサル事業

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

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

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

(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	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
株式会社了聞 (注) 5	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	—	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. (注) 3	タイ バンコク	THB 265,000	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
合同会社TSUNAGU Community Farm (注) 6	名古屋市東区	490	不動産企画仲介 コンサル事業	48.0	—	債務保証 不動産販売
(親会社) 中部電力株式会社 (注) 7	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	51.4	資本業務提携

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。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ピカソ、優木産業株式会社、ヴィーナスコーポレーション株式会社、株式会社キュービック、株式会社サンタ、平野物産株式会社、株式会社Aria、有限会社栄角については、連結子会社となりました。

5 株式会社了聞は債務超過会社で、債務超過の額は、2021年12月末時点で1,012百万円となっております。

6 新たに設立した合同会社TSUNAGU Community Farmについては、持分法適用関連会社となりました。

7 有価証券報告書提出会社であります。

8 「資本金又は出資金」欄に現地通貨略号の無いものは百万円単位、同略号のあるものは千現地通貨単位で記載しております。

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次中期経営計画の概要」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急速な拡大により国内外の経済に深刻な影響を及ぼしております。ワクチンの普及や各国による対策等により、2021年10月以降落ち着きが見られたものの、変異株の出現等新型コロナウイルス感染症再拡大の懸念もあり、今後も予測が困難な状況にあり、新型コロナウイルス感染症防止策、有効な薬剤の開発と普及によるアフターコロナ・ウィズコロナを見据えた対応策が喫緊の課題となっております。また、地球温暖化、少子高齢化、人口の減少、ジェンダー問題、格差問題等様々な社会課題に加え、IoTやAI等のデジタルテクノロジーが進展しあらゆる分野でのDXが求められ、産業の境界を超えた競争、顧客消費行動、価値観の変化等、競争は益々激化するとともに企業の持続的成長が常に問われる事業環境にあります。

当社グループが、このように急激に多様化、変革している環境下において、持続的に企業価値の向上を図り、社会貢献していくためには、これまでの前例や既成概念にとらわれることのない柔軟な新しい発想で、優良な商品の安定供給、強固な財務基盤、安定した経営、お客様の満足を糧に確実に成長していくことを方針とし、なによりもそこに暮らす人たちの幸せを思い描き、理想を具現化し未来を創造する、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指す必要があります。

住宅開発、商業開発、物流開発、賃貸事業、オフィス開発、ホテル開発、海外事業、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用、納骨堂事業、不動産クラウドファンディング事業といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた事業運営を図り、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

具体的な課題としては次のとおりであります。

(1) 経営管理体制

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

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

(2) 自社独自体制の強化

当社グループは暮らしをデベロップする「ライフ・デベロッパー」の具現化に取り組んでおります。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、将来に渡る住み心地を追求し、それぞれのプロジェクトの立地や周辺環境等により企画デザイン間取り等を考慮し、お客様のニーズを創造するものづくりを特徴としております。

商業開発については、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設を中心に開発を行っております。

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

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

当社の開発コンセプトは比較的容易に特徴を出すことができる仕様やデザインだけではなく、土地取得段階やさらに基本設計（企画）の段階でプロジェクトの規模や供給戸数を追求するのではなく、常に最適な企画は何なのかを追求いたします。

このため、マンション開発プロジェクト推進に当たっては、仕入、企画、販売の担当それぞれが一連のプロジェクトとして最初から最後まで関わり三位一体で完結させる事業体制をとっており、当社の強みであるこの体制を常に維持し、強化することによりいかなる事業環境においても優位性を保つことができるよう、常に危機意識を持ち事業を推進してまいります。

(3) 新たな取組み

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

不動産開発事業については、分譲事業、商業開発事業だけにとどまらず近年においてはeコマース市場の拡大を捉えた物流開発事業、オフィス開発、街を再生させる土地区画整理事業の他、コロナ禍においても底堅く堅調な賃貸マンション事業、海外投資事業、納骨堂事業、不動産クラウドファンディング事業にも取り組んでおり、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アセットマネジメントにおいて底地・暮らし密着型商業施設を主な資産とする公募REIT（エスコジャパンリート投資法人）の運用を行っております。直近においては、賃貸マンションを主な資産とする私募ファンドを複数組成し、私募REITの組成を企図した取組みも行っております。

不動産賃貸事業については、第4次中期経営計画における経営戦略基本方針である「フロー収益重視からストック収益重視への転換」として賃貸事業を重点的に推進するために、賃貸事業を主な事業とする企業のM&Aを実施する等、収益構造の安定化に引き続き注力してまいります。

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

また、不動産を開発するだけでなく、連結子会社である株式会社エスコ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は、海外投資事業や都市型の納骨堂の永代使用権の販売事業を推進するとともに、直近においては不動産クラウドファンディング事業を手掛ける企業のM&Aを実行いたしました。

(4) 中長期的な取組み

現在推進する第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」において経営戦略の一つに掲げている「ESGの推進」を強化してまいります。2030年の新たな温室効果ガス排出量削減や2050年のカーボンニュートラル等国全体での気候変動に対する取組みは当社グループにとっても経営上の重要な課題と捉えております。また、経営の透明性、公正性を高め信頼されるガバナンスの効いた企業を目指すとともに、地域活性化等社会にも貢献してまいります。

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

人々が暮らす街、住まい、空間を提供する当社グループは、多様な人々が様々なライフスタイル、働き方、住まい方を選択でき、安全に安心して、生き生きと生活できる活力ある環境、環境性能の高いサステナブルな街づくりを推進してまいります。また、人権を尊重し、多様な人材が活躍できる職場環境を創造していくとともに健康経営についても強化し、企業の社会的責任を果たし、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

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

(単位：百万円)

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

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

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(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)

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、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、2022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。）及び役員執行役員（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。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度59百万円、233,000株、当連結会計年度57百万円、225,700株であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

不動産販売事業・・・・・・・・・・分譲マンション・商業施設等の開発・販売、土地の販売等
 不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等
 不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

(単位：百万円)

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

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

当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失の調整額△5,514百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額37,332百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額114百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額42百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益又はセグメント損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

(単位：百万円)

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	563円07銭	657円50銭
1株当たり当期純利益	111円94銭	67円48銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	111円37銭	67円30銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型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233,000株 当連結会計年度225,700株)。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型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950,138株 当連結会計年度1,078,783株)。
- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,663	5,961
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	7,663	5,961
普通株式の期中平均株式数(株)	68,459,909	88,346,828
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	349,477	236,481
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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 2021年1月1日 至 2021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	1,338	70,925	834	48,067
その他	—	36,276	—	16,860
計	1,338	107,202	834	64,927

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)			当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	652	30,677	分譲マンション	1,020	45,050
	トナリエ大和高田	—	8,175	シュロアモール長嶺	—	4,600
	LOGITRES東条	—	8,120	福岡県古賀市玄望園	—	4,039
	トナリエ梅・美木多	—	6,875	フジグランナタリー	—	3,950
	豊島区南大塚	—	2,900	コルテナ I	—	3,500
	堺市商業底地	—	2,733	分譲戸建	—	2,784
	新宿区大京町	—	2,562	静岡県袋井市	—	1,442
	分譲戸建	—	2,316	札幌市商業底地	—	1,300
	世田谷区松原	—	2,167	東大阪市神田町	—	1,090
	北区本庄西	—	1,967	寝屋川市商業底地	—	702
	近江八幡市商業底地	—	970	尼崎市商業底地	—	565
	生駒郡商業底地	—	765	神戸市商業底地	—	530
	向日市商業底地	—	445	彦根市商業底地	—	300
	福岡県古賀市玄望園	—	392	吹田市青山台3丁目	—	226
	その他	—	417	寝屋川市打上高塚町	—	52
	小計	652	71,485	小計	1,020	70,334
不動産賃貸事業			5,527			8,090
不動産企画仲介 コンサル事業			295			592
合計			77,308	合計		79,017

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。