



## 2022年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年4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 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 -  
 四半期報告書提出予定日 2022年4月27日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年12月期第1四半期の連結業績（2022年1月1日～2022年3月31日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、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<br>四半期純利益 |       |
|----------------|--------|-------|-------|-------|------|-------|----------------------|-------|
|                | 百万円    | %     | 百万円   | %     | 百万円  | %     | 百万円                  | %     |
| 2022年12月期第1四半期 | 12,706 | 2.2   | 863   | △28.5 | 582  | △36.7 | 235                  | △63.6 |
| 2021年12月期第1四半期 | 12,436 | △70.5 | 1,207 | △87.5 | 920  | △90.1 | 647                  | △89.9 |

(注) 包括利益 2022年12月期第1四半期 135百万円 (△80.3%) 2021年12月期第1四半期 688百万円 (△88.7%)

|                | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり<br>四半期純利益 |
|----------------|-------------|------------------------|
|                | 円 銭         | 円 銭                    |
| 2022年12月期第1四半期 | 2.47        | 2.46                   |
| 2021年12月期第1四半期 | 9.45        | 9.42                   |

(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）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第1四半期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月期第1四半期 | 275,837 | 59,100 | 21.5   | 620.60   |
| 2021年12月期      | 252,771 | 62,628 | 24.8   | 657.50   |

(参考) 自己資本 2022年12月期第1四半期 59,263百万円 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）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年12月期第1四半期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. 配当の状況

|               | 年間配当金  |        |        |       |       |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|
|               | 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   |
| 2021年12月期     | —      | 0.00   | —      | 38.00 | 38.00 |
| 2022年12月期     | —      | —      | —      | —     | —     |
| 2022年12月期（予想） | —      | 0.00   | —      | 38.00 | 38.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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<br>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 | 27.23          |
| 通期        | 100,000 | 26.6 | 14,000 | 34.9 | 12,200 | 34.1 | 8,300           | 39.2 | 86.92          |

（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）当四半期連結累計期間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）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

（3）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15ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期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。

（4）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 1 Q | 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 1 Q | 3,087,700株  | 2021年12月期     | 3,096,900株  |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計）    | 2022年12月期 1 Q | 95,489,887株 | 2021年12月期 1 Q | 68,533,745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月期第1四半期 役員向け株式給付信託 851,000株、株式給付型E S O P信託 224,500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月期第1四半期 1,075,866株）を含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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10ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（4）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....           | 2  |
| (1) 事業等のリスク .....                  | 2  |
| (2) 経営成績に関する説明 .....               | 2  |
| (3) 財政状態に関する説明 .....               | 10 |
| (4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....    | 10 |
| 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....           | 11 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 .....               | 11 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 ..... | 13 |
| 四半期連結損益計算書                         |    |
| 第1四半期連結累計期間 .....                  | 13 |
| 四半期連結包括利益計算書                       |    |
| 第1四半期連結累計期間 .....                  | 14 |
| (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....        | 15 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....              | 15 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....     | 15 |
| (会計方針の変更) .....                    | 15 |
| (追加情報) .....                       | 15 |
| (セグメント情報等) .....                   | 17 |
| (重要な後発事象) .....                    | 18 |
| 3. その他 .....                       | 19 |
| 契約及び販売の状況 .....                    | 19 |

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 事業等のリスク

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。  
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

### (2) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の流行第6波が到来し感染者数が急増しましたが、2022年3月には感染者数が落ち着き、18都道府県で実施していたまん延防止等重点措置が解除される等行動制限や水際対策が段階的に緩和されることにより、経済社会活動が正常化に向かい、景気が持ち直していくことが期待されます。

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が住宅需要を押し上げ、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好調な推移を見せております。

一方先行きについては、ウクライナ情勢による不透明感が見られ、原材料価格の上昇や金融・為替市場の変動等が今後の不動産マーケットの動向に及ぼす影響の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2月に第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）を策定し、基本方針である「転換&飛躍」のもと、2年目である今期は過去最高益を更新すべく邁進しております。

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。）の連結子会社となり、当社のコーポレートクレジットが飛躍的に高まり、外部機関からの格付取得等を背景に、機動的・安定的な資金調達基盤を構築したほか、中部電力との協業等も進捗し、順調にシナジー効果を発揮しております。

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及び同社グループ会社7社（以下「ピカソ他7社」といいます。）を子会社化し、第4次中期経営計画に掲げる収益構造の「転換」を計画初年度に実現しました。

2022年1月には、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・拡大や、将来の不動産金融事業への参画の布石を目的として、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（以下「FUEL」といいます。）を子会社化する等、当社グループの事業領域拡大を進めております。

また、2022年4月4日には、株式会社東京証券取引所の市場区分再編に伴い、当社はプライム市場へ移行しました。

#### ①第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況

第4次中期経営計画2年目の2022年度は、「飛躍」の年として順調に推移しております。

初年度である2021年度は、当初の計画を上回るペースで投資計画が進捗するとともに、安定した賃貸収入確保による収益構造の「転換」を一気に実現しました。これに伴い、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。

この「転換」の実現により、今期及び次期は過去最高益の更新を実現し、さらなる「飛躍」を目指す計画であります。

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. 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&amp;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<br>12月期 |
|------|-----------|--------|-----------|-------|-----------|--------|-------------|------|---------------|
|      | 実績        | 計画     | 計画比<br>増減 | 増減率   | 計画        | 当初計画   | 当初計画<br>比増減 | 増減率  | 計画            |
| 売上高  | 79,017    | 80,000 | △982      | △1.2% | 100,000   | 98,000 | 2,000       | 2.0% | 110,000       |
| 営業利益 | 10,381    | 10,800 | △418      | △3.9% | 14,000    | 14,000 | —           | —    | 16,000        |

## 5. 経営目標

|                               | 2021年12月期 |       | 2022年12月期 |       | 2023年12月期     |       |              |
|-------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|---------------|-------|--------------|
|                               | 実績        | 計画    | 計画        | 当初計画  | 修正計画<br>(注) 4 | 当初計画  | 当初計画比<br>増減率 |
| 賃貸利益割合<br>(注) 1               | 21.2%     | 23.0% | 26.0%     | 24.0% | 30.0%         | 26.0% | 4.0%         |
| R O E<br>(自己資本利益率)            | 11.8%     | 12.0% | 13.0%     | 13.0% | 13.0%         | 13.0% | —            |
| R O I C<br>(投下資本利益率)<br>(注) 2 | 3.2%      | 4.0%  | 4.0%      | 4.0%  | 4.0%          | 4.0%  | —            |
| 自己資本比率                        | 24.8%     | 29.0% | 23.0%     | 26.0% | 21.0%         | 23.0% | △2.0%        |
| 長期収益不動産割合<br>(注) 3            | 20.6%     | 12.0% | 21.0%     | 14.0% | 23.0%         | 18.0% | 5.0%         |
| 純資産額                          | 626億円     | 610億円 | 673億円     | 660億円 | 720億円         | 720億円 | —            |

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

2 R O I C（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

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賃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「賃貸利益割合」「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<br>12月期 |        |        |        | 2022年<br>12月期 | 2023年<br>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<br>への投資額 | 76,799        | 30,000 | 46,799 | 156.0% | 40,000        | 60,000        | 130,000 |
| その他開発<br>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。

中電不動産株式会社との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市において分譲マンション・商業施設開発事業について取組んでおります。

また、2022年2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」において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが当該事業に係る基本協定を締結しました。当該事業は、まち開きを2028年頃に予定し、多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐくみ、次世代型のまちづくりを目指していきます。当社は、このまちづくりにおいて複合商業施設開発を手掛ける予定です。

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

今後も引き続き当社の不動産開発ノウハウを活かすとともに、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を構築しました。

具体的には、2021年7月に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、社債発行登録をしました。社債発行可能額は500億円となり、今後マーケット環境を考慮しながら、機動的かつ柔軟に発行の検討をしております。

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できる投資を行ってまいります。

#### ④北海道における事業の進捗

当社がネーミングライツ契約を締結している、北海道北広島市において建設中の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）」は、2022年12月に竣工し、翌年2023年3月に開業する予定です。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り、新球場を核とするまちづくり構想に参画しております。

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弾プロジェクトとして、新規分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」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、マンションギャラリーへのご来場は600件を突破し、第一期販売時には即日で申込完売しました。

さらに、2022年2月には、Fビレッジの南東の一角にシニアレジデンス開発を行うことを決定しました。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、同市において、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同事業における開発用地の一部を2021年11月に取得しております。当該事業用地では、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。

同市以外においても、2022年1月に北海道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）」の販売を開始したほか、同じく札幌市東区における分譲マンション開発等、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不動産開発を通じた地方創生への取組み

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」開発プロジェクトについて着工しました。当該事業は、同駅周辺にさらなる賑わいを創出するべく再開発を行い、住宅棟については「ミッドタワーいわき」の名称で同市最高層の免震構造タワーマンションとして、バリアフリー仕様住戸（55戸）を設ける等多世代居住を見込んだ次世代型分譲マンションを開発する計画です。

また、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、2022年9月に西九州新幹線「新大村」駅の開業が予定され、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。

また、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」の一角に「tonarie CREO」を段階的にオープンし、2022年秋のグランドオープンに向けテナントリーシング活動等を進めております。また、その隣接地において分譲マンション「レ・ジェイドつくば Station Front（総戸数218戸）」の開発を行い、「商×職×住」一体の開発を推進しております。

さらに、2022年3月には、株式会社タカラレーベンと、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）」の開発に着手しました。建設地は、「星田駅北土地区画整理事業」（施行面積約26.4ha）区域内にあり、周辺では分譲マンション、戸建住宅、事業所等の産業施設の開発が計画され今後の発展が見込まれます。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。

## ⑥希少立地における多様な分譲マンション開発の推進

単に分譲戸数を拡大することではなく、仕入れた用地が持つ価値を最大限に引き出す商品企画を軸に多様な展開を行い、特に直近では、東京都心やリゾート地といった希少立地での開発を積極的に推進しております。

「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）」は、軽井沢の豊かな自然に囲まれた立地における開発案件であり、2021年11月に契約完売しております。また、神奈川県三浦郡葉山町において、2つの事業用地を取得し、「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んでおります。

さらに、2021年8月に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したほか、直近では東京都千代田区景観まちづくり重要物件に指定された歴史的建造物「東方学会本館」の隣接地で定期借地権付新規分譲マンション「レ・ジェイド クロス 千代田神保町（東京都千代田区、総戸数50戸）」及びオフィスの複合開発に着手し、東京都港区西麻布に位置する事業用地（「港区西麻布2丁目プロジェクト（仮称）」）を取得し分譲マンション事業（一部普通借地権付）を推進する等、東京都心の希少立地において多様な事業に取り組んでおります。

## ⑦戦略的なM&amp;Aの実施

上記記載のとおり、2021年10月に、不動産賃貸事業等を手掛けるピカソ他7社を子会社化しております。株式会社ピカソは1991年に大阪市において創業し、グループ会社とともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有しております。子会社化により、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貢献するものと考えております。

また、2022年1月に、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を子会社化しております。これを機に、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。

引き続き、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は前向きに協議していくとともに、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・領域拡大を図ってまいります。

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

CF（Crowd Funding（クラウドファンディング））とは、インターネットを通じて不特定多数の人に資金提供を呼びかけ、趣旨に賛同した人から資金を集める方法です。

## ⑧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」掲げ事業内容の多角化を進めており、2022年1月には、戦略事業本部を新設することで次世代を見据えた取組みを加速しております。

具体的には、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参画しております。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.」へ出資しております。

さらに、2022年3月には、米国のAgya Ventures Fund (GP) LLCが運営し、不動産関連ベンチャー企業に特化した投資を行うファンド「Agya Ventures Fund L.P.」へ出資しました。この出資を通じ、海外の有望な不動産テック（※2）企業の情報収集を強化し、日本未進出の有望な海外不動産企業とのパートナーシップ構築や共同事業への展開を図ることで、当社グループのさらなる事業領域の拡大・イノベーション創出に繋げることを目的としております。

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ドイクス株式会社と、「世界最先端の住宅開発に関する基本合意書」を締結し、同社に出資しました。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。

また、2021年3月より東京都港区において都市型の納骨堂「了聞」の永代使用権の販売を推進し、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事業に取り組んでおります。

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。

※2 不動産テックとは、テクノロジーを用いて、不動産業界における課題の解決や従来の商慣習を変える取組みです。

## ⑨公募・私募REIT事業への取組み

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

また、EJRにおける公募REIT事業に加えて、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。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。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。

## 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」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」が中心となり取組みを推進しております。

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（※3）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、EJRが保有する「tonarie大和高田」「tonarie梅・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘プランニューモール」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。

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

## ・環境に配慮したZEH対応住宅の継続的・積極的な開発

2021年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（※4）-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、総合デベロッパーの開発ノウハウを最大限活かし、環境に配慮したZEHマンションの開発に積極的に取り組めます。

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クラフトにおいて、ZEHビルダー認証登録をしております。

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

## ・完全人工光型植物工場の建設・運営「テクノファーム袋井」

前述のとおり、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CO<sub>2</sub>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。

## ・「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）

- ・「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3億円を寄付しました。将来にわたって活力あるまちを維持していくために当該資金が活用されます。

- ・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、2022年1月には計8名を雇用型執行役員として選任しております。

- ・取締役会の多様性

取締役会の多様性を確保するため、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、公認会計士・税理士・弁護士や、企業経営経験者、証券アナリスト等、多様性を備えた構成にしております。

- ・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

当社は気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉え、ESG推進グループメンバーが一体となり、TCFDの枠組みに基づく財務情報の開示に向け取り組んでおります。

経営層及び全部署長に対するキャパシティビルディングを実施して全社的な重要課題として共有した上で、部署長及びESG推進グループメンバーを中心に、当社グループの主力事業である分譲マンション販売事業及び商業施設・収益不動産等管理事業における気候変動に伴うリスクと機会を議論してまいりました。

現在当社事業における重要なリスクと機会を踏まえ、当社としてのシナリオ選定に取り組んでおり、本年6月を目途に当社シナリオに基づく財務的影響評価の開示を行うと共に、今後の事業戦略上の重要な要素として取り入れていく予定です。

<実施スケジュール>

- ・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
- ・2022年4月 外部シナリオ選定と当社シナリオ設定
- ・2022年6月 重要な気候変動リスクと機会による当社事業への財務的影響評価の開示（予定）

## 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。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、また3年連続で「Green Star（※5）」を取得しております。

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

## 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・ジェイド札幌元町（札幌市東区、総戸数39戸）」「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・ジェイド四天王寺夕陽丘（大阪市天王寺区、総戸数52戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町（兵庫県西宮市、総戸数94戸）」「レ・ジェイド天王寺勝山（大阪市天王寺区、総戸数39戸）」「レ・ジェイド千里古江台（大阪府吹田市、総戸数71戸）」「レ・ジェイド須磨妙法寺駅前（神戸市須磨区、総戸数40戸）」の4物件は完売、「レ・ジェイド上本町（大阪市天王寺区、総戸数56戸）」「レ・ジェイド ビオ 幕張本郷（千葉市花見川区、総戸数70戸）」の2物件は契約完売しております。

また、北海道での分譲マンション事業の進捗や、九州での当社第一弾分譲マンション「レジラス大橋（福岡市南区、総戸数140戸）」開発推進をはじめ、順調に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、前述のピカソ他7社の子会社化により、賃貸事業の強化による安定収益確保を実現しました。

その他では、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ほか、前述の地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（仮称）」の開発着手等、商業施設の新規開発や、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、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、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高12,706百万円（前年同四半期比2.2%増）、営業利益863百万円（同28.5%減）、経常利益582百万円（同36.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益235百万円（同63.6%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

## ①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行いました。売上高9,854百万円（前年同四半期比8.1%減）、セグメント利益1,286百万円（同26.5%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、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2,670百万円（前年同四半期比66.9%増）、セグメント利益1,056百万円（同53.7%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、売上高181百万円（前年同四半期比59.6%増）、セグメント損失4百万円（前年同四半期は6百万円のセグメント損失）となりました。

（3）財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比23,065百万円増加し、275,837百万円となりました。これは主に現金及び預金が879百万円、棚卸資産が21,053百万円及び有形固定資産が1,321百万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26,593百万円増加し、216,737百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が26,099百万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3,528百万円減少し、59,100百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益235百万円を計上したものの、配当金の支払3,669百万円があったことによるものであります。この結果、自己資本比率は21.5%（前連結会計年度末は24.8%）となりました。

（4）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想については、2022年1月27日に公表いたしました予想に変更はありません。

また、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次中期経営計画のもと事業を推進しております。なお、第4次中期経営計画の最終年度である2023年12月期の経営目標を一部修正しており、計画の内容等詳細は前述のとおりとなります。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

|                | 前連結会計年度<br>(2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年3月31日) |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>資産の部</b>    |                          |                              |
| 流動資産           |                          |                              |
| 現金及び預金         | 33,667                   | 34,547                       |
| 受取手形及び売掛金      | 835                      | —                            |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | —                        | 858                          |
| 販売用不動産         | 7,541                    | 6,983                        |
| 仕掛販売用不動産       | 123,419                  | 145,030                      |
| その他            | 11,396                   | 11,128                       |
| 貸倒引当金          | △0                       | △0                           |
| 流動資産合計         | 176,859                  | 198,547                      |
| 固定資産           |                          |                              |
| 有形固定資産         |                          |                              |
| 建物及び構築物        | 23,312                   | 23,662                       |
| 減価償却累計額        | △1,516                   | △1,806                       |
| 建物及び構築物（純額）    | 21,795                   | 21,856                       |
| 土地             | 30,840                   | 32,106                       |
| その他            | 387                      | 396                          |
| 減価償却累計額        | △244                     | △259                         |
| その他（純額）        | 142                      | 137                          |
| 有形固定資産合計       | 52,778                   | 54,100                       |
| 無形固定資産         |                          |                              |
| のれん            | 8,217                    | 8,087                        |
| その他            | 57                       | 94                           |
| 無形固定資産合計       | 8,275                    | 8,182                        |
| 投資その他の資産       |                          |                              |
| その他            | 14,814                   | 14,972                       |
| 貸倒引当金          | △37                      | △37                          |
| 投資その他の資産合計     | 14,776                   | 14,934                       |
| 固定資産合計         | 75,830                   | 77,216                       |
| 繰延資産           |                          |                              |
| 株式交付費          | 81                       | 72                           |
| 繰延資産合計         | 81                       | 72                           |
| 資産合計           | 252,771                  | 275,837                      |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2021年12月31日) | 当第1四半期連結会計期間<br>(2022年3月31日) |
|---------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                          |                              |
| 流動負債          |                          |                              |
| 短期借入金         | 3,589                    | 5,200                        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 82,912                   | 88,698                       |
| 未払法人税等        | 1,653                    | 122                          |
| その他           | 14,368                   | 16,377                       |
| 流動負債合計        | 102,523                  | 110,398                      |
| 固定負債          |                          |                              |
| 長期借入金         | 76,533                   | 95,235                       |
| 役員株式給付引当金     | 135                      | 135                          |
| 株式給付引当金       | 57                       | 57                           |
| 資産除去債務        | 270                      | 270                          |
| その他           | 10,622                   | 10,639                       |
| 固定負債合計        | 87,619                   | 106,338                      |
| 負債合計          | 190,143                  | 216,737                      |
| 純資産の部         |                          |                              |
| 株主資本          |                          |                              |
| 資本金           | 16,519                   | 16,519                       |
| 資本剰余金         | 12,396                   | 12,398                       |
| 利益剰余金         | 34,745                   | 31,312                       |
| 自己株式          | △1,216                   | △1,212                       |
| 株主資本合計        | 62,445                   | 59,017                       |
| その他の包括利益累計額   |                          |                              |
| その他有価証券評価差額金  | 371                      | 285                          |
| 為替換算調整勘定      | △36                      | △39                          |
| その他の包括利益累計額合計 | 334                      | 246                          |
| 新株予約権         | 0                        | 0                            |
| 非支配株主持分       | △152                     | △163                         |
| 純資産合計         | 62,628                   | 59,100                       |
| 負債純資産合計       | 252,771                  | 275,837                      |

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                     | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) |
|---------------------|---|---|
| 売上高                 | 12,436  | 12,706  |
| 売上原価                | 9,080   | 9,428   |
| 売上総利益               | 3,356   | 3,277   |
| 販売費及び一般管理費          | 2,149   | 2,414   |
| 営業利益                | 1,207   | 863   |
| 営業外収益               |   |   |
| 受取利息                | 3   | 0   |
| 受取配当金               | 0   | 0   |
| 違約金収入               | 6   | 23  |
| 為替差益                | 53  | 129   |
| 持分法による投資利益          | —   | 5   |
| その他                 | 2   | 2   |
| 営業外収益合計             | 65  | 162   |
| 営業外費用               |   |   |
| 支払利息                | 309   | 433   |
| 株式交付費償却             | —   | 9   |
| 持分法による投資損失          | 23  | —   |
| その他                 | 20  | 0   |
| 営業外費用合計             | 352   | 442   |
| 経常利益                | 920   | 582   |
| 特別利益                |   |   |
| 新株予約権戻入益            | 0   | 0   |
| 特別利益合計              | 0   | 0   |
| 税金等調整前四半期純利益        | 920   | 582   |
| 法人税、住民税及び事業税        | 226   | 186   |
| 法人税等調整額             | 116   | 172   |
| 法人税等合計              | 342   | 358   |
| 四半期純利益              | 577   | 224   |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △70   | △11   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益    | 647   | 235   |

(四半期連結包括利益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

|                  | 前第1四半期連結累計期間<br>(自 2021年1月1日<br>至 2021年3月31日) | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) |
|------------------|---|---|
| 四半期純利益           | 577   | 224   |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | 105   | △85   |
| 為替換算調整勘定         | △8  | △24   |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 13  | 21  |
| その他の包括利益合計       | 110   | △88   |
| 四半期包括利益          | 688   | 135   |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る四半期包括利益  | 758   | 146   |
| 非支配株主に係る四半期包括利益  | △70   | △11   |

## (3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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。）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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、当第1四半期連結会計期間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、当第1四半期連結会計期間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、当第1四半期連結会計期間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四半期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、第1四半期連結会計期間より「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、「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 2020年3月31日）第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間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。）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、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、四半期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、当第1四半期連結会計期間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57百万円、225,700株、当第1四半期連結会計期間57百万円、224,500株であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

|                             | 報告セグメント |         |                   | 合計     | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|-----------------------------|---------|---------|-------------------|--------|--------------|--------------------------------|
|                             | 不動産販売事業 | 不動産賃貸事業 | 不動産企画仲介<br>コンサル事業 |        |              |                                |
| 売上高                         |         |         |                   |        |              |                                |
| 外部顧客への<br>売上高               | 10,723  | 1,599   | 113               | 12,436 | —            | 12,436                         |
| セグメント間の<br>内部売上高又は<br>振替高   | —       | —       | —                 | —      | —            | —                              |
| 計                           | 10,723  | 1,599   | 113               | 12,436 | —            | 12,436                         |
| セグメント利益又<br>はセグメント損失<br>(△) | 1,750   | 687     | △6                | 2,430  | △1,223       | 1,207                          |

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失の調整額△1,223百万円は、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 セグメント利益又はセグメント損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2022年1月1日 至 2022年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

|                             | 報告セグメント |         |                   | 合計     | 調整額<br>(注) 1 | 四半期連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 2 |
|-----------------------------|---------|---------|-------------------|--------|--------------|--------------------------------|
|                             | 不動産販売事業 | 不動産賃貸事業 | 不動産企画仲介<br>コンサル事業 |        |              |                                |
| 売上高                         |         |         |                   |        |              |                                |
| 顧客との契約か<br>ら生じる収益           | 9,854   | 228     | 181               | 10,265 | —            | 10,265                         |
| その他の収益<br>(注) 3             | —       | 2,441   | —                 | 2,441  | —            | 2,441                          |
| 外部顧客への<br>売上高               | 9,854   | 2,670   | 181               | 12,706 | —            | 12,706                         |
| セグメント間の<br>内部売上高又は<br>振替高   | —       | —       | —                 | —      | —            | —                              |
| 計                           | 9,854   | 2,670   | 181               | 12,706 | —            | 12,706                         |
| セグメント利益又<br>はセグメント損失<br>(△) | 1,286   | 1,056   | △4                | 2,338  | △1,474       | 863                            |

(注) 1 セグメント利益又はセグメント損失の調整額△1,474百万円は、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 セグメント利益又はセグメント損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3 「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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

## 3. その他

## 契約及び販売の状況

当第1四半期連結会計期間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     | 当第1四半期連結会計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) |          |          |          |
|--------|---|----------|----------|----------|
|        | 期中契約高   |          | 期末契約残高   |          |
|        | 物件戸数 (戸)                                      | 金額 (百万円) | 物件戸数 (戸) | 金額 (百万円) |
| 中高層住宅等 | 290   | 14,435   | 903      | 53,761   |
| その他    | —   | 1,292    | —        | 17,310   |
| 計      | 290   | 15,728   | 903      | 71,071   |

当第1四半期連結累計期間におけるセグメントごとの主な販売実績は、次のとおりであります。

| セグメントの名称      | 当第1四半期連結累計期間<br>(自 2022年1月1日<br>至 2022年3月31日) |          |          |
|---------------|---|----------|----------|
|               | 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                                       | 221      | 8,742    |
|               | 鶴間駅前  | —        | 323      |
|               | その他   | —        | 789      |
|               | 小計  | 221      | 9,854    |
| 不動産賃貸事業       |   |          | 2,670    |
| 不動産企画仲介コンサル事業 |   |          | 181      |
|               | 合計  |          | 12,706   |

(注) セグメント間の取引はありません。