



## 2025年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年4月25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 03 (6230) 9303  
 定時株主総会開催予定日 2025年6月25日 配当支払開始予定日 2025年6月26日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年6月24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. 2025年3月期の連結業績 (2024年4月1日~2025年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	113,603	—	21,311	—	17,320	—	11,193	—
2024年3月期	118,861	—	19,074	—	16,585	—	10,050	—

(注) 包括利益 2025年3月期 11,214百万円 (-%) 2024年3月期 9,629百万円 (-%)

	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	%	%	%
2025年3月期	117.18	116.97	14.8	4.0	18.8
2024年3月期	105.44	105.23	14.5	5.0	16.0

(参考) 持分法投資損益 2025年3月期 △426百万円 2024年3月期 △219百万円

(注) 2023年11月29日付で決算期(事業年度の末日)を毎年12月31日から3月31日に変更するための定款一部変更を行っており、決算期変更の経過期間となる前期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります。このため、比較対象期間が異なるため、対前年増減率については記載していません。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年3月期	459,847	78,681	17.2	827.19
2024年3月期	399,696	70,702	18.1	759.56

(参考) 自己資本 2025年3月期 79,140百万円 2024年3月期 72,503百万円

#### (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
2025年3月期	△24,765	△17,293	39,469	46,050
2024年3月期	△68,892	△32,611	114,585	48,712

### 2. 配当の状況

	年間配当金						配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	第4四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年3月期	—	0.00	—	—	48.00	48.00	4,648	45.5	6.6
2025年3月期	—	0.00	—	—	48.00	48.00	4,661	41.0	6.1
2026年3月期 (予想)	—	0.00	—	—	48.00	48.00		39.9	

3. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026年3月31日）

（％表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	133,000	17.1	23,000	7.9	17,500	1.0	11,500	2.7	120.20

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有  
 2. 当社は年次での業務管理を行っておりますので、第2四半期（累計）の連結業績予想の記載を省略しております。

※ 注記事項

- （1）期中における連結範囲の重要な変更 : 有  
 新規 3社 （社名） ESCON USA 5 LLC他2社、除外 1社 （社名）

- （2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

- （3）発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2025年3月期	98,580,887株	2024年3月期	98,580,887株
② 期末自己株式数	2025年3月期	2,907,254株	2024年3月期	3,125,950株
③ 期中平均株式数	2025年3月期	95,521,750株	2024年3月期	95,319,986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（2025年3月期役員向け株式給付信託 912,000株、株式給付型E S O P信託 532,700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（2025年3月期 1,427,812株）を含めております。

（参考）個別業績の概要

1. 2025年3月期の個別業績（2024年4月1日～2025年3月31日）

（1）個別経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期	96,937	—	17,303	—	13,562	—	8,323	—
2024年3月期	104,757	—	16,280	—	14,817	—	8,409	—

	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	
2025年3月期	87.14		86.99	
2024年3月期	88.22		88.05	

（注） 2023年11月29日付で決算期（事業年度の末日）を毎年12月31日から3月31日に変更するための定款一部変更を行っており、決算期変更の経過期間となる前期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります。このため、比較対象期間が異なるため、対前年増減率については記載しておりません。

（2）個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産
	百万円		百万円		%		円 銭
2025年3月期	427,573		74,727		17.5		781.06
2024年3月期	372,517		71,052		19.1		744.35

（参考）自己資本 2025年3月期 74,726百万円 2024年3月期 71,051百万円

※ 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 .....	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	8
(4) 事業等のリスク .....	9
2. 企業集団の状況 .....	14
3. 経営方針 .....	18
(1) 会社の経営の基本方針 .....	18
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標 .....	18
(3) セグメントごとに応じた事業の安定成長 .....	19
(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 .....	19
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	20
5. 連結財務諸表及び主な注記 .....	21
(1) 連結貸借対照表 .....	21
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	23
連結損益計算書 .....	23
連結包括利益計算書 .....	24
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	25
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	27
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	29
(継続企業の前提に関する注記) .....	29
(会計方針の変更) .....	29
(追加情報) .....	29
(セグメント情報等) .....	31
(1株当たり情報) .....	35
(重要な後発事象) .....	36
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

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

当連結会計年度におけるわが国経済は、実質賃金の回復や先行きの賃金改善への期待等から、内需を中心に景気の緩やかな回復基調が続いております。

一方で、物価上昇や為替の変動、金利の上昇、国外においては、米国大統領の政策動向、中国経済の動向や中東情勢等の地政学リスクの高まり等に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、土地取得価格や人件費・原材料の高騰による建築費の上昇が引き続き懸念され、マーケットに与える影響を注視すべき状況が続いております。

なお、今回の米国の関税措置による国内の不動産マーケットへの直接的な影響は、現時点においては軽微であると認識しております。

このような先行きが不透明な環境の中、第5次中期経営計画（2025年3月期から2027年3月期までの3ヶ年を対象）の初年度である当連結会計年度の経営成績は、主に主力事業である分譲マンション販売及び不動産開発事業の物件売却が堅調に進捗し、売上高113,603百万円（当初計画比3.7%減）、営業利益21,311百万円（同18.4%増）及び経常利益17,320百万円（同15.5%増）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は11,193百万円（同11.9%増）となりました。15ヶ月決算であった前連結会計年度と同水準の売上利益を維持し、各段階利益は期初計画を上回る着地となりました。

#### ①第5次中期経営計画の上方修正

2025年3月期の業績結果は、住宅分譲事業における分譲マンションの販売及び不動産開発事業の物件売却が順調に進捗し、営業利益は当初計画より上回る着地となりました。2026年3月期及び2027年3月期についても、引き続き安定的な成長が見込めることに加え、投資計画の進捗による不動産開発事業の物件売却見込みの積み上がり等により、「第5次中期経営計画」における2026年3月期及び2027年3月期の連結営業利益を下記のとおり上方修正いたします。

また、2025年3月期の投資実績が計画値を上回る実績となったことを踏まえ、2026年3月期及び2027年3月期の計画値を修正しておりますが、3ヶ年累計のグロス投資額計画値に変更はありません。

#### (ア) 業績計画

(単位：億円)

	2025年3月期				2026年3月期		2027年3月期	
	実績	計画	増減	増減率	修正計画	当初計画	修正計画	当初計画
売上高	1,136	1,180	△43	△3.7%	1,330	1,330	1,500	1,570
営業利益	213	180	33	18.4%	230	200	250	220

## (イ) 経営目標

	2025年3月期			2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	増減	計画	計画
ストック収益割合(注)1、2	26.2%	30.4%	△4.2%	28.2%	30.0%
ストック収益／一般管理費 カバー率(キャッシュベース) (注)3	115.2%	119.0%	△3.8%	114.2%	116.8%
自己資本比率	17.2%	17.5%	△0.3%	17.6%	17.5%
ROE	14.8%	13.4%	1.4%	13.9%	14.0%
ROIC(注)4	3.5%	3.4%	0.1%	3.5%	3.6%

(注)1 ストック収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益

2 ストック収益割合：ストック収益／セグメント利益合計

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

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

## (ウ) 投資計画

(単位：億円)

	第5次中期経営計画							3ヶ年累計
	2025年 3月期			2026年 3月期		2027年 3月期		
	実績	計画	増減	修正計画	当初計画	修正計画	当初計画	
グロス投資額 計	720	610	110	660	770	1,120	1,120	2,500
分譲マンション開発	161	200	△39	200	200	250	250	611
収益物件開発	427	200	227	200	300	500	500	1,127
稼動中収益物件取得	78	150	△72	200	200	300	300	578
海外投資	54	50	4	60	60	60	60	174
その他	0	10	△10	0	10	10	10	10
回収額	220	284	△64	325	308	400	417	945
内、収益物件	84	121	△37	144	142	277	242	505
ネット投資額	500	326	174	335	462	720	703	1,555

(注)2025年3月期の順調な投資計画が第5次中期経営計画策定時よりも進捗したことにより、2026年3月期及び2027年3月期の投資計画を一部変更しております。

## (エ) 配当政策

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

2025年3月期の1株当たり配当は48円を予定しております。

## ②「長期ビジョン2030」の重点テーマに基づく、直近の主な取り組み

当社グループは、2030年に向けた長期ビジョンを策定しサステナブルな成長を目指しております。2024年9月には、持続的な成長プロセスや、これまでいかにして価値を創出してきたのかについてまとめた統合報告書を、当社として初めて発行いたしました。財務指標だけでは測れない企業価値向上に向けた取り組みを様々な観点から掲載しております。

## 《事業戦略》

### ① 深化

#### ア. 主力事業のさらなる成長

・当社がネーミングライツ契約を締結している、北海道日本ハムファイターズのホーム球場「ES CON FIELD HOKKAIDO（北海道北広島市）」は、2023年に開業し今年3年目を迎えます。当社は球場を核とした「北海道ボールパークFビレッジ（以下、「Fビレッジ」といいます。）」のまちづくり構想に参画しており、「レ・ジェイド北海道ボールパーク（総戸数118戸）」や、メディカルモールを併設したアクティブシニア向けの賃貸レジデンス「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」を開発しております。さらに、球場の外野スタンド側から通路を挟んだ対面地に、シンガポールに拠点を置く世界有数の独立系ホスピタリティグループ「バンヤン・グループ」のブランドホテルを誘致し、2027年開業に向けて開発を進めております。

Fビレッジの現在の最寄り駅であるJR北広島駅周辺においても、「駅前広場」「複合交流拠点施設」「立体的広場・公園」「居住交流施設」の開発を推進しております。「複合交流拠点施設」の1階から3階に、商業施設「tonarie北広島」が2025年3月15日にグランドオープンし、4階以上には「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル 北広島駅前」が同年3月28日に開業しました。さらに、北広島駅及び「tonarie北広島」とペDESTリアンデッキで繋がる計画の「レ・ジェイド北海道北広島（北海道北広島市、総戸数197戸）」について、2024年6月から販売を開始し、2025年3月末時点で契約進捗率が88.3%と順調に販売が進捗しております。

札幌市内においても、「さっぽろ」駅徒歩6分の立地において「レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー（札幌市中央区、総戸数80戸）」の販売を2024年11月から開始しております。その他、2026年7月に開業予定のホテル「ランドーホテル札幌ヘリテージ（札幌市中央区）」やオフィス用地を取得しており、開発を推進しております。

・神奈川県三浦郡葉山町において2つの用地を取得しております。その一つは「森戸海岸」が眼前に広がる希少性の高い立地において、当社のハイエンドレジデンスブランド「DIAMAS（ディアマス）」の第1号物件である「DIAMAS葉山」を開発しております。同物件は、全戸100㎡を超える広々とした専有部や、海を一望できる屋上テラスを設ける等の企画が評価され早期契約完売、2025年7月に引渡し予定です。

・長崎県大村市の西九州新幹線「新大村」駅周辺において、大和ハウス工業株式会社、株式会社イズミとともに複合施設「SAKURA MIRAI SHIN OMURA（サクラミライ新大村）」の開発を行っております。当社は開発街区のうち2区画において、「レ・ジェイド新大村ステーションフロント（総戸数119戸）」及び「レ・ジェイド新大村パークサイド（同72戸）」の2棟の分譲マンション開発を進めており、2棟ともに外観は水平、垂直方向だけの床や壁で構成するのではなく、樹木が成長していく過程で屈折しながら上へと伸びる様を彷彿とさせる有機的なデザインとし、周辺の豊かな自然との調和を図る商品企画を行っております。

・愛知県刈谷市において、約3万坪の大型開発用地を2024年9月に取得いたしました。幹線道路に近接し、車の利便性に優れた当該事業用地において、複合商業施設を開発するまちづくりを行う予定です。

・中部電力株式会社（以下、「中部電力」といいます。）の子会社である中電不動産株式会社（以下、「中電不動産」といいます。）との共同事業である「SEVENS VILLA 軽井沢（総戸数7戸）」、及び当社が手掛けた賃貸レジデンス「TOPAZ江坂」が2024年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。グッドデザイン賞の受賞は7年連続となります。「SEVENS VILLA 軽井沢」は、約5,000㎡超の開発敷地に僅か7邸かつ、全戸100㎡超のゆとりある贅沢な住空間を実現しました。「TOPAZ江坂」は、住民同士が触れ合えるよう、人とのつながりを感じられるコミュニケーションの場を共用部に創るほか、屋外階段やバルコニー手摺の形状にこだわり特徴的な外観デザインに仕上げしております。

#### イ. 中部電力グループとのシナジー効果発揮

・中電不動産との共同事業として、5プロジェクト目となる「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府吹田市）」の開発を行っております。本プロジェクトは、約2万坪の土地に集合住宅、戸建て住宅、クリニックモール、認可保育園、商業施設及び公園を一体開発し、「多世代共生型新街区」として整備する同社と取り組む初の複合開発事業です。区画全体のうち、商業街区は2023年に街びらきをしました。住居街区では、4つの棟からなる大規模な分譲マンション「レ・ジェイドシティ千里藤白台（総戸数642戸）」を開発しております。うち2棟は概ね契約・引渡し完了しており、残り2棟も順調に販売が進捗しております。

・中部電力との共同事業としては、2つのプロジェクトが進行中です。2022年に、名古屋競馬場跡地の開発事業において、中部電力を代表法人とし、当社も構成メンバーとして参画する事業者グループが当該事業に係る基本計画協定を締結しました。また、中部電力他1社とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立しました。世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」を稼働させております。引き続き中部電力グループとの連携を強化し、大型まちづくりや「新しいコミュニティの形」の実現に向けて積極的に取り組んでまいります。

・中部電力より2023年3月に監査等委員である取締役役に1名が就任し、2025年6月に引き続き取締役役に1名が就任予定です。また、中部電力の社員が当社子会社の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。）の取締役役に2022年より1名、FUEL株式会社（以下、「FUEL」といいます。）の取締役役に2024年より1名就任しております。その他、中部電力から合計9名の社員出向受入れや、中電不動産と当社及び当社子会社間においても人事交流を行っております。

・順調な業績拡大に中部電力の信用力が加わり、当社が取得している株式会社日本格付研究所の長期発行体格付「A+」の方向性が、2024年11月に、「安定的」から今後格上げの方向で見直される可能性が高いとされる「ポジティブ」に変更されました。

#### ウ. 収益構造のさらなる安定

・首都圏を中心に不動産賃貸・管理事業等を行う株式会社芝リアルエステート（以下、「芝リアルエステート」といいます。）を2025年4月1日に子会社化しました。芝リアルエステートは、2025年1月17日に設立しており、三菱ケミカル株式会社及びその子会社であるダイヤリックス株式会社が運営する不動産事業の一部を吸収分割し、賃貸マンションやオフィスビル等の優良な不動産資産を保有しております。同子会社化により、当社グループのストック収益のさらなる強化に寄与する見通しです。

#### エ. 資金調達手法の多様化

・国内外の開発プロジェクトの拡大に伴う事業資金に充当することを目的として、「第1回期限前償還条項付無担保社債（社債間限定同順位特約付）」を2024年7月に74億円発行しました。期限前償還条項には、当社が中部電力の連結子会社から外れた場合に償還請求できるCOC（チェンジオブコントロール）条項を付し、投資家様に対して親会社との強固な関係を示すことにより、当初予定額以上の発行額となりました。

・2024年7月に、資金使途を医療・福祉・教育等の社会課題の解決に資する事業に限定されたソーシャルローン契約を株式会社北洋銀行と締結しました。本件による資金調達は、Fビレッジにて開発を行ったシニア向け賃貸レジデンス「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」における開発資金に充当しました。

## ② 進化

### ア. 国内エリア拡大

・沖縄支店を2024年4月に開設いたしました。那覇市において、2つの分譲マンション事業用地を既に取得しており、着実に事業を展開してまいります。

### イ. 開発事業・ジャンルの多様化

・エスコンジャパンリート投資法人（以下、「EJR」といいます。）より「ヨシヅヤYストア西春店」、「TSUTAYA堺南店(底地)」及び「ライフ大仙店(底地)」を2024年6月に取得しております。当該物件は、いずれも賃貸借契約の満了後に、土地の価値を最大化できるよう開発を行ってまいります。また、2025年4月1日には、奈良県大和高田市に保有している底地をEJRへ売却いたしました。第5次中期経営計画において、多様なアセットタイプの開発・バリューアップを促進し、収益比率を高めるとともに、ファンドビジネスを含めた投資循環型ビジネスを拡大することを戦略の一つとしております。投資循環型ビジネスは、当社が開発・保有する物件の一部をEJRや子会社であるFUELによる私募ファンドに売却した後に、物件の老朽化や再開発のタイミングで改めて当社が取得し、さらに付加価値を有する商品開発を行うものです。

EJRの資産運用会社であるEAMは、2022年7月に金融庁より業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受けましたが、金融庁への対応はすべて完了し、EJRは売買取引を再開いたしました。当社は、EJR及びEAMとスポンサーサポート契約を締結しており、EJRの収益の向上と安定的な成長を支援し、相互成長を目指してまいります。

### ウ. グローバル展開

・海外事業について、2023年11月にハワイ州ホノルルにおけるラグジュアリーコンドミニアム「Ālia（アリア）」プロジェクトの販売及びマーケティング事業を開始するため、東京本社内に販売ギャラリーを開設しております。さらに、第2弾として大規模コンドミニアム「Kuilei Place（クイレイ・プレイス）」においても販売及びマーケティング事業に参画いたしました。同プロジェクトのファンドとして組成されるSPC「2599 Kapiolani Owner, L.P.」に、子会社を通じて3,623万米ドル出資しております。今後も海外における事業拡大に注力してまいります。

### エ. 新規事業領域への挑戦

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

・2024年11月に、当社が投資事業有限責任組合を通じ一部の投資口を購入している「北海道リート投資法人」の運営会社である、北海道アセットマネジメント株式会社と連携協定を締結しました。当該連携協定は、「北海道リート投資法人」の事業運営に関して連携・協力することにより、北海道内のまちづくり投資の促進、資産の有効活用、地域経済の活性化に貢献することを目的としております。

#### オ. 新しいまちづくり・マネジメント

・スポーツを含むエンターテイメントに特化した不動産開発及び国内スタジアム・アリーナを核としたまちづくりプロジェクトへの事業参画・サポート等を目的に、2023年に株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテイメント、株式会社ディー・エヌ・エーとともに新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント」(以下、「ESE」といいます。)を設立し、積極的に事業に取り組んでおります。ESEは株式会社斎藤佑樹と不動産開発に係るアドバイザー契約を締結し、さらに同社代表の斎藤佑樹氏はエグゼクティブアドバイザーに就任しております。

### 《サステナビリティ経営》

#### ① 深化

##### 多様な人材の活用

・昨今の物価高の影響や社員のエンゲージメント向上及び優秀な人財の確保を図るため、2024年5月に平均8.0%のベースアップを実施しました。昨今の情勢を鑑み、2025年5月にも平均8.5%のベースアップを実施予定です。

・全社員を対象にエンゲージメントサーベイ(満足度調査)を2024年5月に実施しております。エンゲージメントサーベイの結果向上を目標に掲げており、今後も定期的に調査予定です。

・「健康経営優良法人2025(大規模法人部門)」に認定されております。健康経営優良法人の認定は3年連続となります。

#### ② 進化

##### ウェルビーイングな社会実現

・前述のとおり、JR北広島駅前では、「複合交流拠点施設」として「tonarie北広島」及び「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前」を開発しました。開発用地には、着工前まで緑豊かな公園があり、地域の方々に親しまれてきました。その歴史を長く後世に引き継ぐために、ホテル内の交流ラウンジに設置する家具を、工事によって伐採した公園の木々から製作する「記憶継承家具製作プロジェクト」を立ち上げ、家具製作を、北広島市にある北海道白樺高等養護学校の授業の一環として生徒の皆さんに手掛けていただきました。今後もESG活動に積極的に取り組み当社グループの持続的成長を目指してまいります。

・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ことを目的に、2021年度及び2022年度に「企業版ふるさと納税」を活用し同市へ寄附を行っております。さらに、中期的に地域の発展・エリア価値の向上に貢献していくため2024年度も同制度による寄附を実施しました。

本寄附の一部は、北広島市、学校法人先端教育機構 事業構想大学院大学及び当社の三者が、北広島市の発展に寄与することを目的に連携協定を締結して発足した産官学プロジェクトに活用されます。

本プロジェクトは、「北海道事業構想イノベーションラボ」と題し、多様な人材を募集して2025年度中の約9ヶ月間にわたって研究会を開催し、参加者が北広島市域の課題解決・活性化に資する新たな事業構想計画の構築に取り組む予定です。本プロジェクトを通じて、北広島市のさらなる発展に寄与していくとともに、新たな事業を構想できる人材の育成を目指します。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

なお、当社グループは、報告セグメントを従来は「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」としておりましたが、当連結会計年度より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。

当連結会計年度の経営成績は売上高113,603百万円、営業利益21,311百万円、経常利益17,320百万円、親会社株主に帰属する当期純利益11,193百万円となりました。

## 〔住宅分譲事業〕

住宅分譲事業においては、分譲マンションの販売が順調に進捗しております。「レ・ジェイドシティ橋本Ⅲ（相模原市緑区、総戸数80戸）」「レ・ジェイド西宮北口（兵庫県西宮市、総戸数32戸）」「レ・ジェイド北海道北広島（北海道北広島市、総戸数197戸）」「レ・ジェイド熊本日赤通り（熊本市東区、総戸数92戸）」「レ・ジェイド甲子園口（兵庫県西宮市、総戸数60戸）」「レ・ジェイド名古屋丸の内（名古屋市中区、総戸数39戸）」「レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー（札幌市中央区、総戸数80戸）」「レ・ジェイド葛西イーストアベニュー（東京都江戸川区、総戸数78戸）」「レ・ジェイドシティ千里藤白台センターレジデンス（大阪府吹田市、総戸数313戸）」「レ・ジェイドシティ千里藤白台ウェストレジデンス（大阪府吹田市、総戸数85戸）」「レ・ジェイド西宮甲子園（兵庫県西宮市、総戸数124戸）」「レ・ジェイド帝塚山（大阪市住吉区、総戸数26戸）」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、当期の竣工物件のうち「レ・ジェイド箕面船場サウスレジデンス（大阪府箕面市、総戸数30戸）」「レ・ジェイド谷町五丁目（大阪府中央区、総戸数42戸）」「レ・ジェイド金山グランデ（名古屋市中区、総戸数87戸）」「レ・ジェイド箕面船場ノースレジデンス（大阪府箕面市、総戸数30戸）」「レ・ジェイド袋井駅前（静岡県袋井市、総戸数48戸）」の全戸引渡し完了しております。

2025年3月期の分譲計画戸数1,250戸に対し、1,195戸の引渡しをいたしました。

住宅分譲事業は、分譲マンション及び戸建て販売を行った結果、売上高66,908百万円、セグメント利益12,045百万円となりました。

## 〔不動産開発事業〕

不動産開発事業においては、当社の展開するブランドである商業施設「tonarie」、物流施設「LOGITRES」、賃貸マンション「TOPAZ」を含む各施設や、オフィス、ホテル等の収益不動産の開発・販売を行っております。

商業施設「tonarie星田」や福岡県糸島半島において開発したホテル「seven x seven糸島」、2023年度グッドデザイン賞を受賞したオフィスビル「ESCON九段北ビル」、物流施設「LOGITRES佐野」「LOGITRES習志野芝園」、兵庫県明石市の開発事業用地等の売却を行った結果、売上高28,427百万円、セグメント利益10,212百万円となりました。

## 〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業においては、2021年に株式会社ピカソ及び優木産業株式会社、2023年に株式会社四条大宮ビルをそれぞれ子会社化したことで、賃貸事業のさらなる強化による安定収益確保を実現しております。2025年3月15日には「tonarie北広島（北海道北広島市）」が開業、同年4月1日には不動産賃貸事業を行う芝リアルエステートを子会社化しており、今後も賃料収入の確保と資産価値の向上に努めてまいります。

不動産賃貸事業は、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事業に注力した結果、売上高15,600百万円、セグメント利益7,021百万円となりました。

## 〔資産管理事業〕

資産管理事業においては、グループ会社におけるアセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業や、マンション管理事業等を行った結果、売上高1,645百万円、セグメント利益997百万円となりました。

## 〔その他〕

その他事業においては、納骨堂了聞の永代使用权の販売、海外における出資事業を行った結果、売上高1,020百万円、セグメント利益319百万円となりました。

## (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60,150百万円増加し、459,847百万円となりました。これは主に現金及び預金が2,108百万円減少したものの、棚卸資産が39,843百万円、有形固定資産が8,621百万円それぞれ増加したことによるものであります。なお、保有目的の変更により、有形固定資産（建物及び構築物、土地）の一部1,659百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。また、仕掛販売用不動産の一部7,294百万円を有形固定資産（建物及び構築物、土地等）に振替えております。

負債については、前連結会計年度末比52,172百万円増加し、381,166百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が42,599百万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7,978百万円増加し、78,681百万円となりました。これは配当金の支払4,648百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益11,193百万円を計上したこと等によるものであります。この結果、自己資本比率は17.2%（前連結会計年度末は18.1%）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて2,662百万円減少し、46,050百万円となりました。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24,765百万円となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益17,161百万円、棚卸資産の増加額46,063百万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17,293百万円となりました。これは主として投資有価証券の取得による支出12,427百万円、固定資産の取得による支出4,805百万円及び預り保証金の受入による収入962百万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39,469百万円となりました。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35,199百万円、社債の発行による収入7,357百万円及び配当金の支払4,647百万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

	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2024年 3月期	2025年 3月期
自己資本比率（％）	25.8	24.8	25.0	18.1	17.2
時価ベースの自己資本比率（％）	39.3	30.5	29.2	25.7	21.8

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

（注）1 いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

## （3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案・決定し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元を努めることを基本方針としております。

第2次中期経営計画より、1株当たり配当額（DPS）を前年度の1株当たり配当額（DPS）を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする累進的配当政策を導入しており、第5次中期経営計画においても累進的配当政策を継続しております。

2025年3月期の期末配当については、1株当たり48円の配当を予定しております。配当性向は41.0%となっております。

## （次期配当について）

次期の1株当たり配当は48円を予定しております。

#### （4）事業等のリスク

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

##### ①経済情勢、金利動向、不動産市況等の変動による影響について

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

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

##### ②法的規制等について

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

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」等に基づく免許を受け又は登録を行い、不動産販売及び関連事業を行っておりますが、これらの改廃や「特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律」等、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-6)第123824号	2025年3月11日から 2030年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(ホ)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①2020年7月31日から 2025年7月30日まで ②2023年6月10日から 2028年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得 期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
貸金業登録	東京都	東京都知事登録(2)第31813号	2023年9月1日から 2026年8月31日まで	不正な手段による登録や名義貸し行為に該当したり役員の本所在を確知出来ない場合は登録の取消(貸金業法第24条)

(株式会社エスコプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(3)第8527号	2023年10月26日から 2028年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(株式会社エスコアセットマネジメント)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(3)第97008号	2024年9月13日から 2029年9月12日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可第105号	2016年3月30日取得 期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業(投資運用業)	金融庁	関東財務局長(金商)第2825号	2016年8月25日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

## (株式会社エスコンリビングサービス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(2)第9381号	2023年6月30日から 2028年6月29日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣(2)第034245号	2021年10月5日から 2026年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-4)第158526号	2022年9月2日から 2027年9月1日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)

## (株式会社エスコンホーム)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	埼玉県	埼玉県知事(2)第24114号	2024年12月25日から 2029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-7)第59652号	2025年4月4日から 2030年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
二級建築士事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録(1)第11584号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

## (株式会社ピカソ)

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

## (優木産業株式会社)

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

## (FUEL株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事 (1)第108078号	2022年7月16日から 2027年7月15日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
金融商品取引業 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2123号	(第二種金融商品取引業) 2009年1月26日取得 (投資助言・代理業) 2023年10月5日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

## (株式会社四条大宮ビル)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	京都府	京都府知事 (1)第14795号	2024年3月8日から 2029年3月7日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

## (株式会社エスコンスポーツ&amp;エンターテイメント)

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 (1)第111489号	2024年10月19日から 2029年10月18日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

## ③有利子負債への依存等について

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

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		2022年12月期	2024年3月期	2025年3月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	169,065	293,794	336,394
総資産額(百万円)	(B)	263,729	399,696	459,847
有利子負債依存度(%)	(A/B)	64.1	73.5	73.2
支払利息(百万円)		1,895	2,650	3,685

## ④人材について

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

#### ⑤個人情報等の漏洩及び情報システムに関するリスクについて

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

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

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

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

#### ⑥重要な訴訟について

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

#### ⑦気候変動に係るリスクについて

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

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

#### ⑧法令違反によるリスクについて

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

#### ⑨M&Aに関するリスクについて

当社グループでは、戦略的なM&Aの実施により、事業領域の拡大及び収益構造の転換を図り、持続的な成長を推進していくこととしております。しかしながら、今後、当社グループの事業戦略に合致する適切な対象企業候補が見つかり、当該対象企業候補との間で、適切な条件でM&Aを実施できる保証はありません。また、実施に際しては、事前に対象企業の財務内容や事業内容について十分な検討を実施しておりますが、当初想定した事業計画が予定どおり進捗しない場合には、のれんの減損処理等によ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。

## 2. 企業集団の状況

### (1) 事業の内容

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

#### ①住宅分譲事業

住宅分譲事業は、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」「ディアマス」の名称で5大都市圏を中心に企画・開発・販売を行っております。

当社の分譲事業は、上質な暮らしを提供できる商品企画に人的資源を集中させるとともに、ライフスタイルの変化や地域の特性を踏まえ、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指しております。その他、戸建ての開発事業も行っております。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。

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ホーム並びに株式会社エスコンクラフトが主に行っております。

#### ②不動産開発事業

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

なお、当該事業は当社が主に行っております。

#### ③不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、当社グループが保有する商業施設、商業底地、賃貸マンションの自社ブランド「TOPAZ」等の資産における賃料収入や配当収入等を得る事業であります。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社ピカソ、優木産業株式会社並びに株式会社四条大宮ビルが主に行っております。

#### ④資産管理事業

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のほか、マンション管理事業を行っております。

なお、当該事業は連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス並びにFUEL株式会社が主に行っております。

#### ⑤その他

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

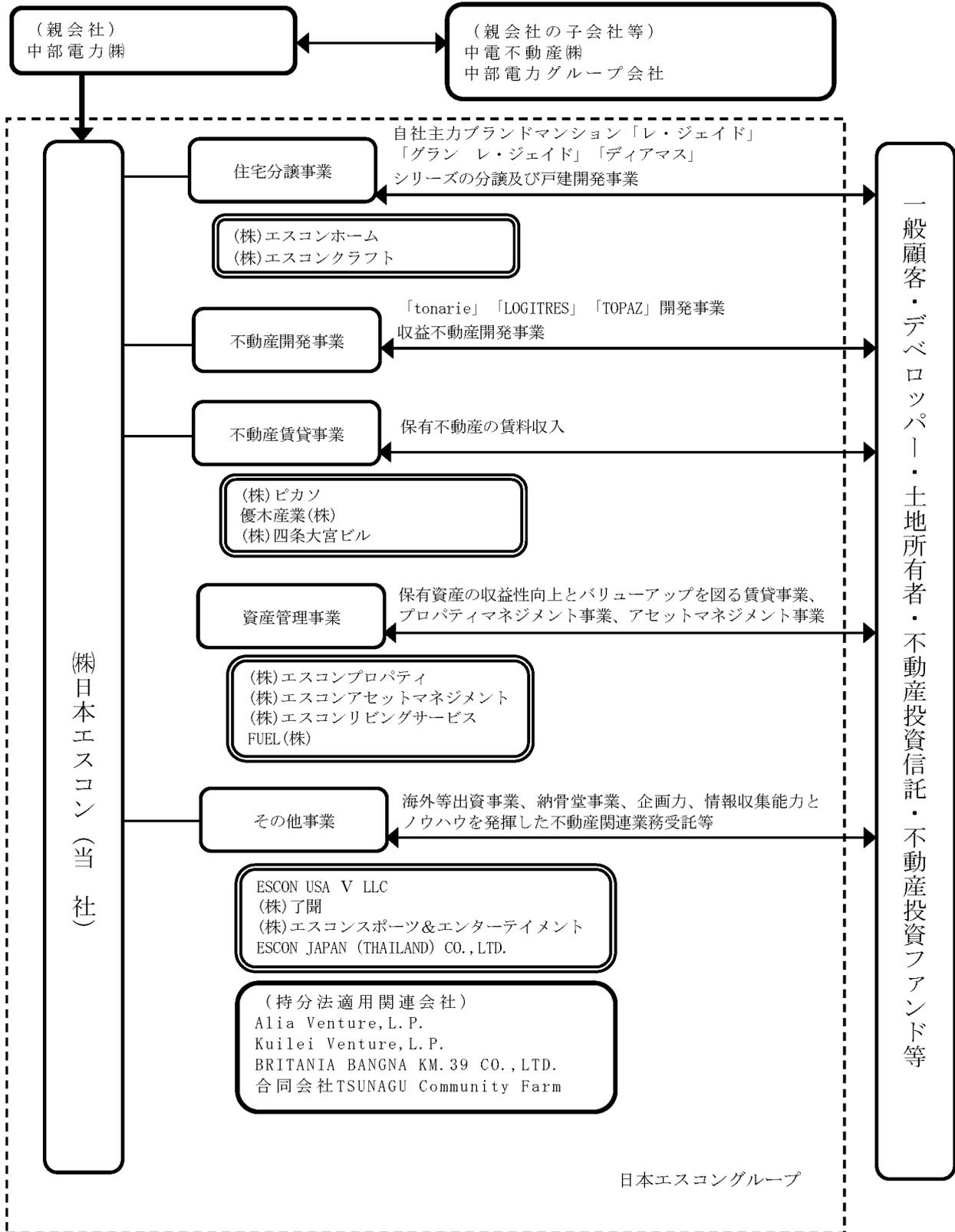
また、海外における出資事業や、ハワイ州に開発中の2つの物件について国内販売やマーケティング事業に参画しております。

その他、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、不動産に関連する不動産企画仲介コンサル業務を受託しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社了聞、株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント並びに連結子会社4社、持分法適用関連会社6社が主に行っております。

なお、当社はこれまで「不動産販売事業」「不動産賃貸事業」「不動産企画仲介コンサル事業」の3つの報告セグメントとしておりましたが、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、当連結会計年度より、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に細分化しております。

(2) 事業系統図



連結子会社

## (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	資産管理事業	100.0	—	業務委託
株式会社 エスコンアセットマネジメント	東京都港区	100	資産管理事業	100.0	—	資金の貸付
株式会社 エスコンリビングサービス	東京都港区	40	不動産開発事業 不動産賃貸事業 資産管理事業 その他事業	100.0	—	業務委託 債務保証 資金の貸付
株式会社エスコンホーム	さいたま市 大宮区	30	住宅分譲事業 その他事業	100.0	—	—
株式会社エスコクラフト	さいたま市 大宮区	10	住宅分譲事業 その他事業	100.0	—	—
株式会社ピカソ	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任 担保の受入
優木産業株式会社	大阪市中央区	90	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任 担保の受入
株式会社四条大宮ビル	京都市下京区	6	不動産賃貸事業	100.0	—	資金の貸付 役員の兼任 担保の受入
FUEL株式会社	東京都港区	100	資産管理事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付
ESCON USA V LLC (注) 5. 9	アメリカ デラウェア	USD 69,319	その他事業	100.0	—	—
株式会社了聞 (注) 8	東京都港区	100	その他事業	51.0	—	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社エスコスポーツ &エンターテイメント	東京都港区	100	その他事業	51.0	—	役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.	タイ バンコク	THB 1,000	その他事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
その他2社						
(持分法適用関連会社) BRITANIA BANGNA KM. 39 CO., LTD. (注) 3	タイ バンコク	THB 360,000	その他事業	49.0 (49.0)	—	—
合同会社TSUNAGU Community Farm	静岡県袋井市	490	その他事業	48.0	—	債務保証
Alia Venture, L.P. (注) 4. 6	アメリカ デラウェア	USD 1	その他事業	—	—	—
Kuilei Venture, L.P. (注) 4. 7	アメリカ デラウェア	USD 1	その他事業	—	—	—

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 (%)	
その他2社						
(親会社) 中部電力株式会社(注)10	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	51.1	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 当社は議決権を有していないものの、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い(企業会計基準委員会実務対応報告第20号 平成18年9月8日 平成23年3月25日改正)」を適用し、持分法適用関連会社としております。
- 5 新たに設立したESCON USA V LLCについては、2024年7月16日に連結子会社となりました。
- 6 出資したAlia Venture, L.P.については、2024年7月17日に持分法適用関連会社となりました。
- 7 出資したKuilei Venture, L.P.については、2025年1月31日に持分法適用関連会社となりました。
- 8 株式会社了聞は債務超過会社で、債務超過の額は、2025年3月末時点で6,487百万円となっております。
- 9 ESCON USA V LLCは特定子会社に該当しております。
- 10 有価証券報告書提出会社であります。
- 11 「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

当社は、「パーパス」「ビジョン」「行動理念」に基づき、経営の健全性と透明性を高め、長期かつ持続的に企業価値の向上を実現するとともに、永続的に社会に必要とされる企業となるため、コーポレート・ガバナンスの充実と強化は極めて重要な経営課題であると認識しております。

〈パーパス（当社グループが社会に存在する意義、社会にとっての存在価値）〉

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

〈ビジョン（パーパス達成のためのあるべき姿）〉

「ライフ・デベロッパー」ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発すること。それこそが、私たちが目指すべきライフ・デベロッパー。部門の垣根を越えたチームにより、「常識」の先にある、まだ見ぬソリューションを提供することで、「新しい理想の豊かさ」を創造し、人と人、社会と未来をつなぎます。

〈行動理念（ビジョン実現のために取るべき行動）〉

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

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

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

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

##### ①事業戦略上の重点テーマ(目指すべき方向性)

###### 《深化》

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

###### 《進化》

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

## ②サステナビリティ経営上の重点テーマ(マテリアリティ/目指すべき方向性)

## 《深化》

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

## 《進化》

- (ア)脱炭素社会の推進
- (イ)ウェルビーイングな社会の実現

## ③2030年度指標

経常利益300億円、不動産アセット1兆円

詳細については、「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」に記載しております。

## (3) セグメントごとに応じた事業の安定成長

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

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

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

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

## (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

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

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

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

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

#### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

## 5. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	48,910	46,802
受取手形、売掛金及び契約資産	1,019	1,259
販売用不動産	3,408	8,072
仕掛販売用不動産	227,887	263,066
その他	14,267	15,902
貸倒引当金	△1	△0
流動資産合計	295,492	335,103
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	27,832	32,981
減価償却累計額	△4,198	△5,715
建物及び構築物 (純額)	23,634	27,265
機械装置及び運搬具	16	65
減価償却累計額	△10	△10
機械装置及び運搬具 (純額)	6	55
土地	51,311	56,231
リース資産	2	2
減価償却累計額	△1	△2
リース資産 (純額)	1	0
建設仮勘定	38	29
その他	435	520
減価償却累計額	△330	△382
その他 (純額)	105	138
有形固定資産合計	75,098	83,719
無形固定資産		
のれん	16,109	15,188
その他	61	88
無形固定資産合計	16,170	15,277
投資その他の資産		
投資有価証券	7,950	19,546
長期貸付金	2,471	2,438
繰延税金資産	73	552
その他	4,252	4,985
貸倒引当金	△1,812	△1,812
投資その他の資産合計	12,935	25,711
固定資産合計	104,204	124,708
繰延資産		
社債発行費	—	36
繰延資産合計	—	36
資産合計	399,696	459,847

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	51,537	4,735
1年内返済予定の長期借入金	42,699	66,387
リース債務	0	0
未払金	2,887	4,596
未払法人税等	594	6,373
前受金	5,960	4,854
預り金	4,442	7,607
資産除去債務	—	8
その他	458	1,090
流動負債合計	108,580	95,654
固定負債		
社債	—	7,400
長期借入金	199,557	257,872
リース債務	0	0
繰延税金負債	17,087	16,295
役員株式給付引当金	227	229
株式給付引当金	116	128
資産除去債務	277	278
その他	3,146	3,307
固定負債合計	220,413	285,512
負債合計	328,994	381,166
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,461	12,523
利益剰余金	44,703	51,247
自己株式	△1,383	△1,344
株主資本合計	72,301	78,946
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	149	47
為替換算調整勘定	52	146
その他の包括利益累計額合計	202	194
新株予約権	0	0
非支配株主持分	△1,801	△459
純資産合計	70,702	78,681
負債純資産合計	399,696	459,847

(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 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	118,861	113,603
売上原価	83,919	77,134
売上総利益	34,941	36,469
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	4,621	3,843
販売手数料	1,262	1,844
役員報酬	435	446
給料及び手当	3,796	3,635
役員株式給付引当金繰入額	41	4
株式給付引当金繰入額	14	14
支払手数料	893	791
租税公課	1,068	1,238
その他	3,732	3,339
販売費及び一般管理費合計	15,867	15,157
営業利益	19,074	21,311
営業外収益		
受取利息	4	29
受取配当金	153	119
解約金収入	81	120
為替差益	387	15
その他	27	24
営業外収益合計	654	309
営業外費用		
支払利息	2,650	3,685
株式交付費償却	45	—
社債発行費償却	—	6
持分法による投資損失	219	426
その他	227	182
営業外費用合計	3,143	4,301
経常利益	16,585	17,320
特別利益		
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	1	0
投資有価証券評価損	—	158
貸倒引当金繰入額	291	—
減損損失	814	—
過怠金損失	275	—
特別損失合計	1,381	159
税金等調整前当期純利益	15,203	17,161
法人税、住民税及び事業税	5,788	7,179
法人税等調整額	△105	△1,221
法人税等合計	5,682	5,957
当期純利益	9,520	11,203
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△529	10
親会社株主に帰属する当期純利益	10,050	11,193

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	9,520	11,203
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	70	△101
為替換算調整勘定	△16	25
持分法適用会社に対する持分相当額	55	87
その他の包括利益合計	109	10
包括利益	9,629	11,214
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	10,159	11,185
非支配株主に係る包括利益	△529	29

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	79	13	93	0	△1,761	64,144
当期変動額						
剰余金の配当						△3,673
親会社株主に帰属する 当期純利益						10,050
自己株式の取得						△0
自己株式の処分						111
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	70	38	109	△0	△39	69
当期変動額合計	70	38	109	△0	△39	6,557
当期末残高	149	52	202	0	△1,801	70,702

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	16,519	12,461	44,703	△1,383	72,301
当期変動額					
剰余金の配当			△4,648		△4,648
親会社株主に帰属する 当期純利益			11,193		11,193
自己株式の取得				△74	△74
自己株式の処分		61		113	174
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	61	6,544	39	6,645
当期末残高	16,519	12,523	51,247	△1,344	78,946

	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	149	52	202	0	△1,801	70,702
当期変動額						
剰余金の配当						△4,648
親会社株主に帰属する 当期純利益						11,193
自己株式の取得						△74
自己株式の処分						174
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△101	93	△8	△0	1,342	1,333
当期変動額合計	△101	93	△8	△0	1,342	7,978
当期末残高	47	146	194	0	△459	78,681

## (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 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	15,203	17,161
減価償却費	1,931	1,765
減損損失	814	—
のれん償却額	1,044	920
長期前払費用償却額	20	26
株式交付費償却	45	—
社債発行費償却	—	6
過怠金損失	275	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	290	△1
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	41	2
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	6	11
受取利息及び受取配当金	△157	△149
支払利息	2,650	3,685
為替差損益 (△は益)	△387	△15
持分法による投資損益 (△は益)	219	426
固定資産除却損	1	0
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	158
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	77	△240
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△72,095	△46,063
前払費用の増減額 (△は増加)	△501	774
未払金の増減額 (△は減少)	△1,078	1,620
未払又は未収消費税等の増減額	△514	504
前受金の増減額 (△は減少)	600	△1,105
預り金の増減額 (△は減少)	△2,088	2,884
その他の資産の増減額 (△は増加)	△2,585	△1,333
その他の負債の増減額 (△は減少)	△114	302
小計	△56,300	△18,658
利息及び配当金の受取額	156	149
利息の支払額	△2,971	△4,523
損害賠償金の支払額	△682	—
過怠金の支払額	△275	—
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△8,818	△1,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	△68,892	△24,765
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△16	△834
定期預金の払戻による収入	18	234
投資有価証券の取得による支出	△1,227	△12,427
投資有価証券の払戻による収入	15	30
固定資産の取得による支出	△4,972	△4,805
固定資産の売却等による収入	46	64
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△27,462	—
貸付けによる支出	△64	—
貸付金の回収による収入	176	3
預り保証金の返還による支出	△198	△488
預り保証金の受入による収入	1,082	962
出資金の払込による支出	△8	△102
出資金の回収による収入	—	69
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,611	△17,293

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	113,668	5,503
短期借入金の返済による支出	△74,291	△52,305
長期借入れによる収入	138,310	158,661
長期借入金の返済による支出	△60,022	△76,658
社債の発行による収入	—	7,357
リース債務の返済による支出	△0	△0
非支配株主からの払込みによる収入	490	1,462
自己株式の処分による収入	103	172
自己株式の取得による支出	△0	△74
配当金の支払額	△3,672	△4,647
財務活動によるキャッシュ・フロー	114,585	39,469
現金及び現金同等物に係る換算差額	27	△72
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,107	△2,662
現金及び現金同等物の期首残高	35,604	48,712
現金及び現金同等物の期末残高	48,712	46,050

## (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)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(役員向け株式給付信託)

(1) 取引の概要

- ① 当社は、当社の取締役(監査等委員である取締役、社外取締役、非業務執行取締役及び国内非居住者を除きます。)及び役付執行役員(委任型)(国内非居住者を除きます。)(以下「取締役等」といいます。)の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度(以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。)を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会、2021年3月26日開催の定時株主総会、2023年11月29日開催の臨時株主総会及び2024年6月25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、原則として対象期間の最終事業年度の業績確定後とし、当社の取締役等が在任中に当社株式の交付を受ける場合は、交付前に当社と当社の取締役等との間で譲渡制限契約を締結の上、当社の取締役等のいずれの地位をも退任した時までの譲渡制限を付すこととします。

2025年3月期から2027年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後の中期経営計画に対応する事業年度毎を期間として1事業年度当たり150百万円を対象期間で乗じた金額を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

- ② 取締役等に給付する予定の株式の総数

- ・2015年3月20日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度)240百万円
- ・2020年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円
- ・2021年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円
- ・2023年11月29日開催の臨時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2021年12月期から2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円
- ・2024年6月25日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限(2025年3月期から2027年3月期までの3事業年度)450百万円及び当該期間経過後の中期経営計画に対応する事業年度毎を期間として1事業年度当たり150百万円を対象期間で乗じた金額

- 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419百万円、912,000株であります。

(株式給付型E S O P信託)

(1) 取引の概要

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

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

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度339百万円、542,000株、当連結会計年度337百万円、532,700株であります。

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、有形固定資産の一部1,659百万円（建物及び構築物388百万円、土地1,271百万円）を仕掛販売用不動産に振替えております。また、仕掛販売用不動産の一部7,294百万円を有形固定資産（建物及び構築物4,380百万円、機械装置及び運搬具50百万円、その他6百万円、土地2,856百万円）に振替えております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4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。

住宅分譲事業・・・・・・・・分譲マンション・戸建ての開発・販売、土地の販売等

不動産開発事業・・・・・・・・商業施設・物流施設・賃貸マンション等の開発・運営等

不動産賃貸事業・・・・・・・・保有資産の賃貸等

資産管理事業・・・・・・・・保有資産のプロパティマネジメント・アセットマネジメント・マンション管理等

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、報告セグメントを従来は「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」としておりましたが、当連結会計年度より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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の算定方法

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報  
前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	計				
売上高									
顧客との契約から生じる収益	73,183	26,423	83	1,490	101,180	929	102,109	—	102,109
その他の収益 (注) 5	—	—	16,449	2	16,451	300	16,751	—	16,751
外部顧客への売上高	73,183	26,423	16,532	1,492	117,631	1,229	118,861	—	118,861
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	73,183	26,423	16,532	1,492	117,631	1,229	118,861	—	118,861
セグメント利益	13,376	7,283	6,715	846	28,222	698	28,920	△9,846	19,074
セグメント資産	114,824	127,400	95,353	294	337,871	8,419	346,291	53,405	399,696
その他の項目									
減価償却費 (注) 4	—	—	1,795	—	1,795	22	1,817	133	1,951
のれん償却額	121	—	923	—	1,044	—	1,044	—	1,044
持分法適用会社 への投資額	—	—	—	—	—	1,263	1,263	—	1,263
有形固定資産及 び無形固定資産 の増加額	—	—	34,412	—	34,412	—	34,412	102	34,515

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外等出資事業、納骨堂事業（了聞）、仲介・コンサルティング事業等であります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△9,846百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額53,405百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額133百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額102百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。

3 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。

4 減価償却費には、長期前払費用の償却額が含まれております。

5 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び「金融商品に関する会計基準」に基づく収益であります。

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	計				
売上高									
顧客との契約から生じる収益	66,908	28,427	34	1,644	97,015	999	98,014	—	98,014
その他の収益 (注) 5	—	—	15,566	1	15,568	20	15,588	—	15,588
外部顧客への売上高	66,908	28,427	15,600	1,645	112,583	1,020	113,603	—	113,603
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	66,908	28,427	15,600	1,645	112,583	1,020	113,603	—	113,603
セグメント利益	12,045	10,212	7,021	997	30,276	319	30,595	△9,284	21,311
セグメント資産	121,066	162,227	103,835	304	387,434	20,582	408,016	51,831	459,847
その他の項目									
減価償却費 (注) 4	—	—	1,654	—	1,654	26	1,680	110	1,791
のれん償却額	24	—	896	—	920	—	920	—	920
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	13,103	13,103	—	13,103
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	4,723	—	4,723	—	4,723	70	4,794

(注) 1 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、海外等出資事業、納骨堂事業(了聞)、仲介・コンサルティング事業等であります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△9,284百万円は、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51,831百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額110百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額70百万円は、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。

3 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。

4 減価償却費には、長期前払費用の償却額が含まれております。

5 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び「金融商品に関する会計基準」に基づく収益であります。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	25	—	788	—	814

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3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 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	121	—	923	—	—	—	1,044
当期末残高	24	—	16,084	—	—	—	16,109

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	住宅分譲 事業	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	資産管理 事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	24	—	896	—	—	—	920
当期末残高	—	—	15,188	—	—	—	15,188

## 【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 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	759円56銭	827円19銭
1株当たり当期純利益	105円44銭	117円18銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	105円23銭	116円97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を含めております（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912,000株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度542,000株 当連結会計年度532,700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を含めております（前連結会計年度1,398,306株 当連結会計年度1,427,812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 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	10,050	11,193
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)	10,050	11,193
普通株式の期中平均株式数 (株)	95,319,986	95,521,750
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)	191,029	168,507
(うち新株予約権 (株))	(191,029)	(168,507)
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)

## (取得による企業結合)

当社は、2024年12月17日開催の取締役会において、三菱ケミカル株式会社及びその子会社であるダイヤリックス株式会社が運営する不動産事業の一部を、三菱ケミカル株式会社が設立した新設会社「株式会社芝リアルエステート」へ吸収分割のうえ、新設会社の全株式を取得し子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。当該契約に基づき、2025年4月1日を株式譲渡実行日として、当該株式の全てを取得しました。

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社芝リアルエステート
事業の内容	不動産販売・不動産賃貸事業

## (2) 企業結合を行った主な理由

当社は、今般賃貸収益及び不動産販売のための資産の確保を目的に、首都圏を中心に不動産販売事業、不動産賃貸事業等を行う新設会社の株式を100%取得することとしました。新設会社に移管される不動産は、賃貸マンションやオフィスビル等であり、また将来の優良な資産が数多く含まれています。

当社は現在、第5次中期経営計画（2025年3月期から2027年3月期の3か年が対象）に基づき事業を推進しております。今般の子会社化は、安定した賃貸収益の確保と将来の優良な開発用地の仕入れの両面において、今後の当社グループの更なる進化、成長に資するものと考えております。

## (3) 企業結合日

2025年4月1日

## (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

## (5) 結合後企業の名称

結合後の企業の名称に変更はありません。

## (6) 取得した議決権比率

100%

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得することによるものです。

## 2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	8,657百万円
取得原価		8,657百万円

## 3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンス費用等 15百万円

## 4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

## 5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受ける負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

## 6. 買収資金

本件買収の為の資金は、自己資金及び銀行からの借入金を充当します。

## （多額な資金の借入）

当社は、上記（取得による企業結合）に記載した株式会社芝リアルエステートの株式取得のため、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンに2025年3月27日に締結し、2025年4月1日に170億円の資金調達を実施しております。

①資金用途	株式取得資金及び既存借入の返済資金の貸付資金等
②借入先	株式会社三井住友銀行・株式会社みずほ銀行
③借入金額	17,000百万円
④利率	基準金利+0.65%
⑤借入実行日	2025年4月1日
⑥返済期限	2027年3月31日
⑦担保提供資産の有無	株式会社芝リアルエステート普通株式全株
⑧その他重要な特約等	中部電力株式会社が当社に対して直接又は間接に有する議決権の比率が50.1%以上でなくなったとき、期限の利益を失う。

## 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住宅分譲事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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)
分譲マンション	1,067	59,755	757	44,547
その他	—	2,814	—	163
計	1,067	62,569	757	44,710

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 2023年1月1日 至 2024年3月31日)			当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
住宅分譲事業	分譲マンション	1,216	69,290	分譲マンション	1,195	64,063
	その他	—	3,892	その他	—	2,845
	小計	1,216	73,183	小計	1,195	66,908
不動産開発事業	岐阜県羽島市物流施設	—	8,380	明石市大久保町(A-1)	—	4,500
	LOGITRES東条Ⅱ	—	6,600	LOGITRES習志野芝園	—	3,800
	町田市原町田2丁目	—	4,059	ESCON九段北ビル	—	3,250
	TOPAZ新御徒町	—	2,500	ピカソ日本一ビル	—	3,050
	吹田市藤白台5丁目(商業)	—	1,680	tonarie星田	—	2,335
	大阪市東成区深江南	—	1,411	台東区寿4丁目	—	1,930
	高槻市南松原Ⅱ底地	—	400	seven x seven糸島	—	1,812
	吹田市藤白台5丁目(老健用地)	—	308	西宮市室川町(底地)	—	1,800
	名古屋市中区主税町	—	95	LOGITRES佐野	—	1,670
	その他	—	988	星田駅北地区(底地)	—	1,600
				WOB西宮レジデンス	—	720
				足立区東和5丁目	—	440
				SWISS京都堀川EAST	—	430
			吹田市藤代台5丁目(保育園)	—	245	
			その他	—	845	
	小計	—	26,423	小計	—	28,427
不動産賃貸事業			16,532			15,600
資産管理事業			1,492			1,645
その他			1,229			1,020
	合計		118,861	合計		113,603

- (注) 1. セグメント間の取引はありません。
2. 当社グループは、報告セグメントを従来は「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」としておりましたが、当連結会計年度より、事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、多様化した事業領域に即して「住宅分譲事業」「不動産開発事業」「不動産賃貸事業」「資産管理事業」の4つの報告セグメントと「その他」に変更しております。