

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年1月30日
【四半期会計期間】	第29期第4四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(6230)9303（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 藤田 賢司
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(6230)9303（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 藤田 賢司
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

（注）当第29期より決算期を毎年12月31日から毎年3月31日に変更しました。これに伴い、当連結会計年度は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間となるため、第29期第4四半期として四半期報告書を提出いたします。

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次		第29期 第4四半期 連結累計期間	第28期
会計期間		自2023年1月1日 至2023年12月31日	自2022年1月1日 至2022年12月31日
売上高	(百万円)	103,246	99,431
経常利益	(百万円)	15,167	14,012
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益	(百万円)	9,831	7,250
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	9,858	5,399
純資産額	(百万円)	70,469	64,144
総資産額	(百万円)	370,270	263,729
1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	103.16	76.04
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	(円)	102.96	75.89
自己資本比率	(%)	19.5	25.0
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	49,245	1,501
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	32,213	1,620
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	83,188	2,144
現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高	(百万円)	37,361	35,604

回次		第29期 第4四半期 連結会計期間
会計期間		自2023年10月1日 至2023年12月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	55.23

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

- 1株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益の算定上の基礎となる普通株式の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を含めております。
- 第29期は決算期の変更に伴い、2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月決算となっております。

#### 2【事業の内容】

当第4四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

なお、第3四半期連結会計期間において、株式会社四条大宮ビル(不動産賃貸事業)の全株式を取得したことに伴い、同社を連結子会社としております。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第4四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【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであり、その達成を保証するものではありません。

なお、当社グループは決算期変更に伴い、当連結会計年度は15ヶ月の変則決算となっております。このため、前年同四半期との比較は行っておりません。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第4四半期連結累計期間におけるわが国経済は、国内経済活動の正常化とインバウンド需要の回復が進み、個人消費や雇用環境にも持ち直しの動きがみられる等、内需を中心に景況感の緩やかな改善が続いております。

一方で、国外では、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念等、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、中東・ウクライナ地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があり、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界においても、建築資材の高騰や人員の不足、さらには金融政策の見直しによる住宅ローン金利への影響等、懸念材料が増えつつあります。

このような状況のなか、当社は2021年2月に策定した第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の最終年度を迎え、「転換&飛躍」を基本方針として、着実に実績を重ねてまいりました。

#### 第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の進捗状況及び修正計画

2021年に実施した中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）への第三者割当増資による連結子会社化によって、当社の信用力は大きく向上しました。加えて、株式会社ピカソ及び同社グループ会社7社（以下「ピカソグループ」といいます。）の子会社化等により安定した賃貸収入を確保することで、計画の基本方針としてきた「転換」は順調に推移いたしました。

中期経営計画最終年度となる当期は、「転換」から「飛躍」への仕上げの期であり、過去最高となる業績計画の達成と中部電力グループシナジーの発展を果たすべく取り組んでおり、後述する中部電力グループとの共同事業も実績が積み上がりつつあります。また、2023年2月公表の不動産賃貸事業等を手掛ける株式会社四条大宮ビル（以下「四条大宮ビル」といいます。）の子会社化が2023年7月31日に完了し、ストック収益のさらなる強化に寄与する見通しです。

他方、当社では、親会社である中部電力との連携を強化し、中部電力グループ全体としてシナジー効果の一層の発揮のために、決算期を中部電力と同じ3月に変更することが2023年11月29日開催の臨時株主総会において決議されております。決算期変更の経過期間となる当期は、2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月決算となります。これに伴い現行の第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の期間は修正しておりますが、基本方針に変更はありません。また、次回の期末配当（基準日2024年3月31日）につきましても38円から10円増額し、48円とする予定です。

第4次中期経営計画の詳細及び修正後計画は下記のとおりとなります。

#### (ア) 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。

(イ)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1,200億円、営業利益180億円の達成（修正後中期経営計画最終年度）

(ウ)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

(エ)修正後業績計画

(単位：百万円)

業績計画	2021年12月期 (第27期)	2022年12月期 (第28期)	2023年 (第29期)			
	実績	実績	期初計画 (12ヶ月) (A)	修正計画 (15ヶ月) (B)	B-A 増減	B - A 増減率 (%)
売上高	79,017	99,431	110,000	120,000	10,000	9.1
不動産販売事業	70,334	86,531	94,800	100,000	5,200	5.5
分譲事業	45,050	58,532	61,900	69,000	7,100	11.5
分譲マンション 販売戸数(戸)	1,020	1,185	1,164	1,268	104	8.9
分譲事業以外	25,283	27,999	32,900	31,000	1,900	5.8
不動産賃貸事業	8,090	11,824	14,200	19,000	4,800	33.8
不動産企画仲介コン サル事業	592	1,074	1,000	1,000	-	-
営業利益	10,381	15,492	16,200	18,000	1,800	11.1
経常利益	9,099	14,012	14,200	15,500	1,300	9.2
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,961	7,250	9,400	10,000	600	6.4

(オ)修正後経営目標

経営目標	2021年12月期	2022年12月期	2023年		
	実績	実績	当初計画 (12ヶ月)	修正計画 (15ヶ月)	増減
賃貸利益割合 (注) 1	21.2%	21.5%	30.0%	28.0%	2ポイント
ROE(自己資本 利益率)	11.8%	11.3%	13.0%	15.0%	2ポイント
ROIC(投下資本 利益率)	3.2%	4.6%	4.0%	4.0%	-
自己資本比率	24.8%	25.0%	21.0%	20.0%	1ポイント
長期収益不動産 割合(注) 2	20.6%	19.5%	23.0%	21.0%	2ポイント
純資産額	626億円	641億円	720億円	710億円	10億円

(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 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

(カ)修正後投資計画

(単位：億円)

投資計画	2021年		2022年		2023年		3カ年 累計 (12ヶ月)	3カ年 累計 (15ヶ月)	増減
	実績	実績	実績	実績	期初計画 (12ヶ月)	修正計画 (15ヶ月)			
	グロス投資額	959	369	880	972	2,209	2,300	91	
収益不動産への投資	767	108	657	665	1,533	1,540	7		
収益不動産開発 への投資	56	36	100	128	193	220	27		
中期収益不動産 への投資	337	56	337	292	731	685	46		
長期収益不動産 への投資	373	15	220	247	608	635	27		
その他開発への投資	191	261	223	308	675	760	85		
回収額	48	65	187	167	300	280	20		
ネット投資額	911	304	693	805	1,908	2,020	112		

### 経営理念体系の改訂

当社は、2015年2月より「IDEAL to REAL ~理想を具現化し、新しい未来を創造する~」をコーポレートメッセージとして経営の方針に掲げ、経営理念、経営方針、ビジョン、ミッション、コンセプトからなる経営理念体系のもと、積極的に事業を展開し、お客様・社会への真の価値提供を通じて成長を続けることを志向してまいりました。一方、当社を取り巻く環境は、直近では不安定な世界情勢、全世界的なインフレ進行とそれに対する金融引き締め等先行き不透明感がぬぐえず、また長期的なトレンドとしてデジタル化の急激な進展、環境問題・SDGsの浸透、国内の人口減少等により、行動様式・生活スタイルが変容し、企業活動の根底に大きな変化が及ぶ転換の時代となっています。そのような状況のもと、いかなる環境においても持続的・長期的に成長し続けるために、今一度当社グループが社会に存在する意義を見つめ直し、企業活動におけるグループ全役職員の「よりどころ」となる経営理念体系を2023年11月に改訂いたしました。新たな経営理念体系は、「パーパス」「ビジョン」「行動理念」の3つで構成し、当社グループが社会に存在する意義を示す「パーパス」には、「IDEAL to REAL」を継続して掲げます。これまでの経営理念体系の本旨は変えずその精神は継承していきながら、新たな経営理念体系のもとで、全社グループ一丸となって社会への貢献を続け、今後の持続的成長を確たるものへとしてまいります。

### 中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

中部電力の100%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。）との共同事業として、現在5プロジェクト目となる「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府吹田市藤白台）」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」へ整備する同社と取り組む初の複合開発事業です。事業名称には、「つながり、つづく暮らしの未来。」というコンセプトのもと、自然、多世代、暮らし、環境、安心安全がつながりあう、というメッセージが込められております。区画全体のうち、2023年11月7日に商業街区が街びらきしました。住居街区では、分譲マンション「レ・ジェイドシティ千里藤白台（総戸数244戸）」を2023年10月より販売開始しております。

また、長野県の軽井沢において中電不動産と共同で開発した分譲マンション「SEVENS VILLA 軽井沢（総戸数7戸）」が、緑豊かな自然に囲まれた希少立地の特徴を活かした商品企画を行った結果、2023年10月に全戸完売しております。

中部電力との共同事業としては、現在2つのプロジェクトが進行中です。2022年8月に、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（以下「当該事業者グループ」といいます。）が当該事業に係る基本計画協定を締結しました。また、同年9月には、愛知県が募集する「カーボンニュートラルの実現に向けた事業・企画アイデア」に対し、当該事業者グループは愛知県産木材の活用等の企画・応募を行った結果、「建築物木材利用促進協定」を同県で初めて締結しております。

また、中部電力及び株式会社スプレッド（以下、「スプレッド」といいます。）とともに「合同会社TSUNAGU Community Farm」を設立し、世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」を建設しました。2024年2月の生産開始に向け、中部電力のエネルギー管理に関するノウハウ、当社の不動産開発力、スプレッドの栽培技術を融合し、効率的かつ安定的に、「安心・安全」なレタスの生産に向け取り組んでおります。

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。

#### 北海道における事業の進捗

2023年3月、当社がネーミングライツ契約を締結している、北海道北広島市に建設された北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO (エスコンフィールドHOKKAIDO)」が開業いたしました。当社は、新球場を核とした北海道ボールパークFビレッジ(総開発面積約36.7ha、以下「Fビレッジ」といいます。)におけるまちづくり構想に参画しており、新球場から直線距離約80mの希少立地に分譲した「レ・ジェイド北海道ボールパーク(総戸数118戸)」は好評のうちに完売となりました。さらに、Fビレッジの南東の一角において開発に着手している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は「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」に名称が決定し、メディカルモール「Fビレッジ メディカルスクエア」のテナント6店舗も内定しました。建物は2024年春の完成、同年6月より入居を開始する予定です。2023年11月には、新球場の外野スタンド側から通路を挟んだ対面地に、ラグジュアリーホテルの開発を目的とした事業用地を取得しました。Fビレッジへ訪れる人や北海道内への観光客の需要を取り込むべく、立地環境を最大限に活かしたホテル開発を行う予定です。

また、Fビレッジへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まるJR北広島駅での「駅西口周辺エリア活性化事業」について、当社は事業パートナーとして開発を推進しております。2021年11月に続き2023年3月にも同事業における開発用地の一部を取得し、北広島駅の目の前の「駅前広場」、商業施設とホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」、「居住交流施設」の開発を行っております。この開発事業の内、商業施設及びホテルは地上14階建てとし、1階から3階を占める当該商業施設の名称を「tonarie北広島」に決定しました。「tonarie北広島」は、2025年3月の開業予定であり、「KITAHIRO “The GOOD” BASE」のコンセプトのもと、地元産の食材や製品、地域食材の味覚が楽しめる飲食店、そして市内で行われるエンターテイメントを提供し、「食・居・楽・美・医」のあらゆる分野の店舗、空間を備え、「北広島」を愉しんでいただける施設を目指してまいります。当社の商業施設ブランド「tonarie」シリーズとしては11施設目となります。

同市以外においても、昨年以降、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)」や「レ・ジェイド札幌苗穂(札幌市東区、総戸数42戸、2024年2月竣工予定)」が完売したほか、千歳市における物流施設の事業用地、札幌市におけるホテル、オフィス、分譲マンションの事業用地の取得が進む等、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。

#### 新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント」の設立

当社は、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、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・サポート等を目的とした新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント」(以下「新会社」といいます。)を2023年12月1日に設立いたしました。新会社は、スポーツを含むエンターテイメントを活用したまちづくり(不動産開発・地域ディベロップメント)の検討並びに開発を行う企業であり、今後の北海道ボールパークFビレッジ内の事業だけでなく、日本全国のスタジアム・アリーナを核としたまちづくりの支援・コンサルティング等に従事して参ります。

#### 不動産開発を通じた地方創生・地域活性化への取り組み

2022年2月から、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コーポレーションとともに住宅・商業・駐車場棟一体の「並木の杜シティ」開発プロジェクトとして、同駅周辺にさらなる賑わいを創出するべく再開発を行っております。同年11月には、住宅棟について同市最高層のバリアフリー仕様・免震構造タワーマンションとして、「ミッドタワーいわき」の名称で販売を開始しております。

また、長崎県大村市での西九州新幹線「新大村」駅周辺の開発事業において、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、2022年3月に大村市と基本協定を締結し、2023年3月に事業用地を取得しました。当該事業は「SAKURA MIRAI SHIN OMURA（サクラミライ新大村）」に名称が決定し、2022年9月の駅開業に伴い、大村市のまちづくり方針に沿って住民や市外からの来訪者が交流できる分譲マンションや商業施設等を開発する計画です。当社は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行っており、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ります。

さらに、2023年2月には「tonarie宇都宮（栃木県宇都宮市）」を地域のさらなる活性化に貢献できる施設へとリニューアルいたしました。同年3月に「星田駅北土地区画整理事業」（施行面積約26.4ha）区域内において、MIRARTHホールディングス株式会社との共同事業として開発に着手した地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（大阪府交野市）」が開業しており、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。

#### 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っております。

2023年1月、長野県北佐久郡軽井沢町に事業用地を取得しました。軽井沢エリアでは、「オストレジデンス軽井沢（総戸数33戸、2021年完売）」が上質な商品企画を評価され、2022年度グッドデザイン賞を受賞しております。また、前述のとおり、中電不動産との共同事業である「SEVENS VILLA 軽井沢（総戸数7戸）」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、全戸引渡完売しております。

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ており、「森戸海岸」等豊かな自然環境を最大限活かした分譲マンション開発に取り組むほか、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」の隣接地で開発中の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（総戸数50戸、2023年9月竣工済）」は2022年12月に早期完売を実現する等、付加価値の高い商品企画を推進しております。

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

#### 戦略的なM & Aの実施

2023年2月公表のとおり、2021年10月のピカソグループに続いて、不動産賃貸事業等を手掛ける四条大宮ビルの子会社化を2023年7月に完了しました。同社は京都市において2010年に創業、同市を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションや商業施設等、優良な収益資産を多数保有しております。

引き続き、戦略的なM & Aを積極的に展開し、当社グループの事業強化・領域拡大を図ってまいります。



## 新領域への挑戦

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

当社が首都圏において初めて開発したオフィスビル「ESCON九段北ビル」が2022年11月に竣工しました。眺望を最大限に活かした、この場所でしかできない「体験型のオフィス」を命題とする新たなオフィスビルのかたちを具現化しており、2023年度グッドデザイン賞を受賞しております。

2023年1月に戦略事業本部に海外事業部を設置し、海外での事業展開を強化してまいりました。同年11月には、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「ALIA（アリア）」プロジェクトの販売並びにマーケティングを開始するため、東京本社内に販売ギャラリーを開設いたしました。さらに、同プロジェクトのファンドとして組成するSPC「888 ALIA LLC」に、子会社を通じて出資いたします。今後も海外における事業拡大に注力してまいります。

また、同年7月には沖縄での今後の本格的な事業展開を念頭に沖縄支店開設準備室を設置する等、新たな事業領域・エリアへの展開を進めております。

さらに、2023年9月に兵庫県姫路市において、当社初のクリニックモール開発事業である「tonarie medical 姫路夢前川」を開業しました。地域の方にとってより身近なクリニックモールであり、新しい取組みとなるものです。

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。

## 気候関連財務情報開示タスクフォース提言への賛同表明及び情報開示

当社は2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境価値を創造することを目指しております。

気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉え、経営層及び全社各部署から選抜したESG推進グループメンバーが一体となり、「気候変動が事業にもたらすリスクや機会を分析するとともに、その情報開示を推進する」という気候関連財務情報開示タスクフォース（以下「TCFD」といいます。）提言の枠組みに基づく情報開示に向け取り組んでおります。また、当社グループは2022年6月にTCFDへの賛同を表明いたしました。

TCFD提言に基づく情報開示（気候変動のリスク・機会に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）の詳細については、当社ホームページ（<https://www.es-conjapan.co.jp/esg/environment.html>）をご参照ください。

## ESG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。「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」を中心に全社で取組みを推進し、財務情報だけでは測れない本質的な企業価値向上に注力いたします。

直近の主要な取組み内容は以下のとおりです。

### (ア)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（1）評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。また、エスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」といいます。）が保有している「tonarie大和高田」「tonarie榎・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘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。

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

#### ・環境に配慮したZEH対応住宅の継続的・積極的な開発

2022年8月に、分譲マンション「レ・ジェイド本川越 コエドテラス（埼玉県川越市、総戸数102戸）」について、優れた断熱性能を有し年間の一次エネルギー消費量削減に資する「ZEH（2）- 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）」、2022年6月に全戸早期契約販売した「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」に続き、当社において3物件目のZEHマンションとなります。

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

また、2020年11月には、埼玉県内を中心に戸建住宅の販売を行う連結子会社の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。

2 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」を開発し、2024年2月より生産を開始する予定です。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。

#### ・名古屋競馬場跡地の開発事業における木材の使用促進の取組み

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

(イ)社会「S」

・一般事業主行動計画の策定

育児や介護を行う社員の家庭と仕事の両立支援の促進、女性を含めた全ての人材が継続して就業し活躍できる職場づくりを目指し、次世代育成支援対策推進法や女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画（計画期間：2023年1月1日～2025年3月31日）を策定し、公表しております。

・「健康経営優良法人 2023」の認定取得

社員の健康は事業活動の礎であり、当社の持続的成長には必要不可欠な要素であると捉え、健康経営の推進を図っております。その結果、社員の健康促進・増進に向けた取り組み、働きやすさの向上に向けた取り組み、ダイバーシティへの取り組みが主に評価され、2023年3月、「健康経営優良法人 2023」に認定されました。

・「企業版ふるさと納税」を活用した北海道北広島市への支援

北海道北広島市のまちづくりのさらなる発展に寄与するとともに、交通、観光、スポーツ及び教育等様々な分野に波及することにより、同市のさらなる発展の一助になればとの思いから、昨年に続き2023年3月に「企業版ふるさと納税」を活用し、同市に3億円を寄附しました。当該資金は将来にわたって活力あるまちを維持していくために活用されます。

・医療への貢献

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

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

2022年及び2023年に、チャリティイベント「Osaka Great Santa Run」（主催：グレートサンタラン・オーガニゼーション（一般社団法人 OSAKA あかるクラブ内））へ協賛いたしました。当イベントでは、参加費の一部を病気と闘う子どもたちへのプレゼントとして届ける取り組みを行っております。

・スポーツ振興への貢献

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

・人的資本の充実

持続的な成長の実現には組織力の強化が必要であり、そのためには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との認識のもと、当社では経営企画本部に人材戦略部を設置するとともに、「人財育成・社員の成長」を加速させていくための指針として「育成基本方針（人財基本要件）」を策定いたしました。この「育成基本方針（人財基本要件）」を全社員が理解し、実践していくための人財育成プログラムを構築し、今期からスタートさせております。また、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、2023年4月より給与のベースアップを行っております。

#### (ウ)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」を設置しております。2023年3月より、4名の委員の内3名を監査等委員である取締役から独立社外取締役に交代し、取締役の選任及び報酬等につき公平性・透明性を確保することに加え、取締役の選任及び報酬等に関する監査等委員の意見陳述権の明確化を図る等、企業統治の向上に努めております。

##### ・後継者育成

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

##### ・取締役会の多様性

2023年3月24日開催の第28回定時株主総会において、社外取締役及び監査等委員である取締役がそれぞれ1名ずつ新たに選任され、当社の取締役会は業務執行取締役3名、社外取締役3名、監査等委員である取締役4名の計10名の構成となりました。取締役の半数となる5名(内女性1名)を独立役員としたことで、取締役会の多様性を拡充するとともに、よりガバナンスの効いた体制を構築しております。

##### ・コンプライアンス経営の推進

当社の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(以下「EAM」といいます。)に対する行政処分を重く受け止め、2022年10月に、法令遵守態勢及び内部管理態勢を強化するとともに、利害関係者との取引プロセスを監視し、二度と同様の事象を起こさないよう利益相反管理態勢を構築すべく、社長直下組織にコンプライアンス室を新設しました。

また、2023年3月にはコンプライアンス行動規範を見直し、コンプライアンス宣言を制定しました。こうした取組みにより、当社及びグループ全体におけるコンプライアンス経営の推進を徹底強化してまいります。

#### (エ)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。2023年10月には、「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、「2 Stars」の評価(報告期間:2022年1月1日~2022年12月31日)を取得し、また5年連続で「Green Star(3)」を取得しております。

3 「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。

#### EAMの現況について

当社の連結子会社であるEAMは、2022年7月15日に金融庁より業務停止命令及び業務改善命令の行政処分を受けておりましたが、同年8月15日に業務改善報告を金融庁長官宛に提出・受理され、金融庁への対応はすべて完了しております。当社は、EAMの親会社であり、EAMを資産運用受託者とするEJRのメインスポンサーとして、今回のEAMに対する行政処分を重く受け止め、再発防止をグループ全体の重要課題と認識し、前述のとおり利益相反管理態勢を構築するためコンプライアンス室を設置しております。

また、EAMでは、2023年1月に代表者変更や当社との兼務解除等の経営体制見直しを行い、同年6月には一部業務(第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業等)を廃止する等、組織及び業務の改革を着実に進めてきました。さらに2023年9月公表のEJRの「運用ガイドライン」の変更においては、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まうことへのニーズは安定的であるとの考えのもと、これまで行ってきた商業施設及び底地への投資に加え、新たに住宅への投資と、持続可能な社会の実現に資する資産への投資(地域コミュニティが抱える暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決につながる取組み)、すなわち主に五大都市圏に所在する「暮らし密着型資産」への投資を通じて、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ることとしております。今後とも高度なコンプライアンス態勢は維持しつつ、EJRの収益の長期安定性と成長性を追求してまいります。

## セグメント別の事業展開

中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売が順調に進捗しております。

分譲事業においては、「レ・ジェイド阿倍野播磨町（大阪市阿倍野区、総戸数48戸）」、「レ・ジェイドシティ橋本」（相模原市緑区、総戸数169戸、187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・ジェイド札幌苗穂（札幌市東区、総戸数42戸）」、「レ・ジェイド茅ヶ崎東海岸南（神奈川県茅ヶ崎市、総戸数31戸）」、「レ・ジェイド新横浜（横浜市港北区、総戸数190戸）」、「レ・ジェイド袋井駅前（静岡県袋井市、総戸数48戸）」、「レ・ジェイド谷町五丁目（大阪市中央区、総戸数42戸）」、「レ・ジェイド上通（熊本市中央区、総戸数138戸）」、「レ・ジェイド金山グランデ（名古屋市中区、総戸数87戸）」、「レ・ジェイド新大村ステーションフロント/パークサイド（長崎県大村市、総戸数119戸/同72戸）」、「レ・ジェイド千里藤白台3丁目（大阪府吹田市、総戸数127戸）」、「レ・ジェイドシティ千里藤白台（大阪府吹田市、総戸数244戸）」、「レ・ジェイド名古屋（名古屋市中村区、総戸数125戸）」、「レ・ジェイド南港 HANA-TERRACE（大阪府住之江区、総戸数55戸）」、「レジラス大橋DUX（福岡市南区、総戸数90戸）」の新規分譲案件を販売開始しております。販売の進捗としては、今期の竣工物件のうち「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）」をはじめ12物件が全戸引渡し済み、今期及び来期引渡し予定物件のうち「レ・ジェイド長居パークアベニュー（大阪市住吉区、総戸数52戸）」等5物件は契約完売しております。

また、前述のとおり、北海道での分譲マンションを含む開発事業は順調に進展中、九州では福岡、熊本に続き長崎での開発にも着手しており、加えて沖縄にも進出する等、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、前述のとおり、ピカソグループに加えて四条大宮ビルを子会社化することで、時価評価額420億円、物件数43物件がグループ保有資産に加わることとなり、賃貸事業のさらなる強化による安定収益確保が実現する見通しです。また、「自分らしさを表現し、人生の『いま』を楽しむレジデンス」とのコンセプトのもと、賃貸レジデンスの新ブランド「TOPAZ（トパーズ）」を立ち上げました。現在、「TOPAZ新御徒町」「TOPAZ江坂」の2物件が稼働しており、「TOPAZ新御徒町」は2023年度グッドデザイン賞を受賞しております。今後も新たなプロジェクトを展開していく予定です。

その他では、岡山県倉敷市で新たに商業底地を取得、また、前述の地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田（大阪府交野市）」が2023年3月に開業しており、2025年3月には「tonarie北広島（北海道北広島市）」も加わる予定である等、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4四半期連結累計期間の経営成績は、売上高103,246百万円、営業利益16,842百万円、経常利益15,167百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益9,831百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

### (ア) 不動産販売事業

不動産販売事業においては、売上高88,279百万円、セグメント利益18,371百万円となりました。

### (イ) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高14,126百万円、セグメント利益5,885百万円となりました。

### (ウ) 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高840百万円、セグメント利益411百万円となりました。

契約及び販売の実績は次のとおりであります。

(ア) 契約実績

前連結会計年度及び当第4四半期連結累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	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)				当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		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)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅等	1,094	55,334	743	44,869	1,141	60,420	786	41,884
その他	-	30,347	-	19,478	-	9,596	-	4,201
計	1,094	85,682	743	64,348	1,141	70,017	786	46,086

(イ) 主な販売実績

前連結会計年度及び当第4四半期連結累計期間における主な販売実績は、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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	1,185	58,532	分譲マンション	1,098	63,406
	古賀市玄望園区画6	-	5,479	岐阜県羽島市物流施設	-	8,380
	ライオンズスクエア川口	-	4,000	ROGITRES東条	-	6,600
	ソルブラーサ堺	-	3,300	町田市原町田2丁目	-	4,059
	楠葉花園	-	3,275	吹田市藤白台5丁目(商業)	-	1,680
	分譲戸建	-	3,199	高槻市南松原 底地	-	400
	千葉リサーチパーク	-	3,001	吹田市藤白台5丁目(老健用地)	-	308
	名古屋市中区栄4丁目	-	1,794	その他	-	3,444
	吹田市藤白台5丁目(完成宅地)	-	1,439			
	セレクション青葉台	-	800			
	西国立	-	373			
	鶴間駅前	-	323			
	四条大宮駅前	-	296			
	西所沢	-	268			
	その他	-	450			
	小計	1,185	86,531	小計	1,098	88,279
	不動産賃貸事業			11,824		
不動産企画仲介 コンサル事業			1,074			840
合計		99,431	合計		103,246	

(注) セグメント間の取引はありません。

財政状態の状況は次のとおりであります。

当第4四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106,541百万円増加し、370,270百万円となりました。これは主に現金及び預金が1,878百万円、有形固定資産が23,311百万円、棚卸資産が69,735百万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100,216百万円増加し、299,801百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が93,793百万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6,324百万円増加し、70,469百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益9,831百万円を計上したものの、配当金の支払3,673百万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19.5%（前連結会計年度末は25.0%）となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当第4四半期連結累計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、期首残高に比べて1,757百万円増加し、37,361百万円となりました。

当第4四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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）

営業活動による資金は49,245百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益14,891百万円、棚卸資産の増加額54,183百万円及び法人税等の支払額5,974百万円等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）

投資活動による資金は32,213百万円の減少となりました。これは主に、固定資産の取得による支出4,866百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出27,516百万円及び預り保証金の受入による収入839百万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）

財務活動による資金は83,188百万円の増加となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入86,727百万円、配当金の支払額3,671百万円等によるものであります。

## (3) 経営方針・経営戦略等

当社は事業年度を「毎年1月1日から12月31日まで」から「毎年4月1日から3月31日まで」に変更するための定款変更を行っております。これに伴って、経過期間である2024年3月期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の決算期間となります。決算期間の3ヶ月の延長及び直近の業績の動向等を踏まえ、2023年1月27日に公表しました2023年12月期（2023年1月1日～2023年12月31日 決算期変更前）の通期業績予想を修正することといたしました。詳細につきましては、「(1) 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりです。

## (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第4四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

## (5) 研究開発活動

該当事項はありません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

当第4四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3【提出会社の状況】

#### 1【株式等の状況】

##### (1)【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	99,000,000
計	99,000,000

###### 【発行済株式】

種類	第4四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年1月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	98,580,887	98,580,887	東京証券取引所 (プライム市場)	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる 株式であり、単元株式 数は100株であります。
計	98,580,887	98,580,887	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年1月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2)【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

##### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	-	98,580,887	-	16,519	-	12,248



(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第4四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,843,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 96,666,500	96,665	同上
単元未満株式	普通株式 70,987	-	-
発行済株式総数	98,580,887	-	-
総株主の議決権	-	96,665	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式1,200株(議決権12個)が含まれております。また、役員向け株式給付信託が所有する当社株式851,000株(議決権8,510個)及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式542,000株(議決権5,420個)が含まれております。

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコン	東京都港区虎ノ門 2丁目10番4号	1,843,400	-	1,843,400	1.9
計	-	1,843,400	-	1,843,400	1.9

(注) 上記のほか、前記「発行済株式」に記載の役員向け株式給付信託が所有する当社株式851,000株及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式542,000株を四半期連結財務諸表において自己株式として計上しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

当社は、2023年11月29日開催の臨時株主総会において定款の一部変更を決議し、事業年度を毎年4月1日から3月31日までに変更いたしました。その経過措置として、当連結会計年度は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間となっております。このため、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書に係る比較情報は記載しておりません。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第4四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第4四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1【四半期連結財務諸表】

## (1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第4四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	35,721	37,600
受取手形、売掛金及び契約資産	1,096	965
販売用不動産	4,804	4,924
仕掛販売用不動産	138,968	208,585
その他	10,766	13,128
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	191,357	265,202
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,734	27,801
減価償却累計額	2,353	3,784
建物及び構築物(純額)	20,380	24,017
土地	31,535	51,311
その他	517	455
減価償却累計額	293	333
その他(純額)	223	122
有形固定資産合計	52,139	75,451
無形固定資産		
のれん	7,696	16,409
その他	77	73
無形固定資産合計	7,774	16,483
投資その他の資産		
その他	13,935	14,645
貸倒引当金	1,521	1,521
投資その他の資産合計	12,413	13,124
固定資産合計	72,327	105,059
繰延資産		
株式交付費	45	9
繰延資産合計	45	9
資産合計	263,729	370,270

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第4四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	10,061	39,460
1年内返済予定の長期借入金	2 26,193	2 32,592
未払法人税等	3,258	3,108
その他	16,177	12,971
流動負債合計	55,690	88,133
固定負債		
長期借入金	2 132,810	2 190,804
役員株式給付引当金	186	211
株式給付引当金	109	111
資産除去債務	271	276
その他	10,516	20,264
固定負債合計	143,894	211,668
負債合計	199,585	299,801
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,424	12,436
利益剰余金	38,326	44,484
自己株式	1,457	1,427
株主資本合計	65,813	72,012
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79	58
為替換算調整勘定	13	56
その他の包括利益累計額合計	93	115
新株予約権	0	0
非支配株主持分	1,761	1,659
純資産合計	64,144	70,469
負債純資産合計	263,729	370,270

( 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4四半期連結累計期間】

( 単位：百万円 )

	当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
売上高	103,246
売上原価	73,292
売上総利益	29,953
販売費及び一般管理費	13,110
営業利益	16,842
営業外収益	
受取利息	4
受取配当金	153
違約金収入	75
為替差益	197
その他	22
営業外収益合計	452
営業外費用	
支払利息	1,999
持分法による投資損失	87
株式交付費償却	36
その他	4
営業外費用合計	2,128
経常利益	15,167
特別利益	
新株予約権戻入益	0
特別利益合計	0
特別損失	
固定資産除却損	0
過剰金損失	275
特別損失合計	275
税金等調整前四半期純利益	14,891
法人税、住民税及び事業税	5,271
法人税等調整額	216
法人税等合計	5,055
四半期純利益	9,835
非支配株主に帰属する四半期純利益	4
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,831

【四半期連結包括利益計算書】  
【第4四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

当第4四半期連結累計期間  
(自 2023年1月1日  
至 2023年12月31日)

四半期純利益	9,835
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	20
為替換算調整勘定	5
持分法適用会社に対する持分相当額	48
その他の包括利益合計	22
四半期包括利益	9,858
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	9,853
非支配株主に係る四半期包括利益	4

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第4四半期連結累計期間  
(自 2023年1月1日  
至 2023年12月31日)

<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純利益	14,891
減価償却費	1,498
のれん償却額	797
長期前払費用償却額	16
株式交付費償却	36
過剰金損失	275
貸倒引当金の増減額(は減少)	0
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	25
株式給付引当金の増減額(は減少)	1
受取利息及び受取配当金	157
支払利息	1,999
為替差損益(は益)	197
持分法による投資損益(は益)	87
固定資産除却損	0
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	131
棚卸資産の増減額(は増加)	54,183
前払費用の増減額(は増加)	65
未払金の増減額(は減少)	2,523
未払又は未収消費税等の増減額	521
前受金の増減額(は減少)	486
預り金の増減額(は減少)	802
その他の資産の増減額(は増加)	1,813
その他の負債の増減額(は減少)	43
小計	40,947
利息及び配当金の受取額	155
利息の支払額	2,204
過剰金の支払額	275
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	5,974
営業活動によるキャッシュ・フロー	49,245
<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
定期預金の払戻による収入	2
投資有価証券の取得による支出	648
投資有価証券の払戻による収入	15
固定資産の取得による支出	4,866
固定資産の売却等による収入	34
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 27,516
貸付けによる支出	64
貸付金の回収による収入	175
預り保証金の返還による支出	169
預り保証金の受入による収入	839
出資金の回収による収入	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,213
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入れによる収入	90,248
短期借入金の返済による支出	62,981
長期借入れによる収入	110,311
長期借入金の返済による支出	50,850
リース債務の返済による支出	0
非支配株主からの払込みによる収入	98
自己株式の取得による支出	0
自己株式の処分による収入	34
配当金の支払額	3,671
財務活動によるキャッシュ・フロー	83,188
現金及び現金同等物に係る換算差額	28
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,757
現金及び現金同等物の期首残高	35,604
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 37,361

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

第3四半期連結会計期間より、全株式を取得し子会社化した株式会社四条大宮ビルを連結の範囲に含めております。また、当第4四半期連結会計期間より、新たに設立した株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメントを連結の範囲に含めております。

(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

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、2021年3月26日開催の定時株主総会及び2023年11月29日開催の臨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2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後の3事業年度毎を期間として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。

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

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4四半期連結会計期間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。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347百万円、573,400株、当第4四半期連結会計期間339百万円、542,000株であります。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第4四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
合同会社TSUNAGU Community Farm	2,376百万円	4,368百万円

2 コミットメントライン契約

当社は、資金調達の安定性を確保しつつ、必要に応じた機動的な資金調達を行うため、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当第4四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
コミットメントラインの総額	25,500百万円	25,500百万円
借入実行残高	2,706	12,311
差引額	22,794	13,189

(四半期連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
広告宣伝費	4,093百万円
販売手数料	1,154
給与手当	2,920
役員株式給付引当金繰入額	25
株式給付引当金繰入額	9

2 過剰金損失

当社の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が、一般社団法人投資信託協会より、投信協定会款第17条第1項の規定に基づく過剰金の賦課処分を受けたため、当該処分による納付額を「過剰金損失」として特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	37,600百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	55
顧客からの預り金	55
株式給付信託預金	127
現金及び現金同等物	37,361

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当第4四半期連結累計期間(自2023年1月1日至2023年12月31日)

株式の取得により新たに株式会社四条大宮ビルを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	16,631百万円
固定資産	20,137
のれん	9,510
流動負債	3,107
固定負債	15,030
新規連結子会社株式の取得価額	28,141
新規連結子会社の現金及び現金同等物	624
差引: 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	27,516

(株主資本等関係)

当第4四半期連結累計期間(自2023年1月1日至2023年12月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年3月24日 定時株主総会	普通株式	3,673	38.00	2022年12月31日	2023年3月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金32百万円及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式に対する配当金21百万円が含まれております。

2. 基準日が当第4四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第4四半期連結会計期間の末日後となるもの  
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動  
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第4四半期連結累計期間(自2023年1月1日至2023年12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 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
顧客との契約から生じる収益	88,279	1,227	840	90,347	-	90,347
その他の収益 (注)3	-	12,898	-	12,898	-	12,898
外部顧客への 売上高	88,279	14,126	840	103,246	-	103,246
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	88,279	14,126	840	103,246	-	103,246
セグメント利益	18,371	5,885	411	24,667	7,824	16,842

(注)1 セグメント利益の調整額7,824百万円は、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

(のれんの金額の重要な変動)

不動産賃貸事業において、株式会社四条大宮ビル全株式を取得し、連結の範囲に含めたことに伴い、のれんを計上しております。当該事象によるのれんの増加額は、当第4四半期連結累計期間において、9,510百万円であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第4四半期連結累計期間 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	103円16銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	9,831
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四 半期純利益(百万円)	9,831
普通株式の期中平均株式数(株)	95,302,107
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	102円96銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益調整 額(百万円)	-
普通株式増加数(株)	181,339
(うち新株予約権(株))	(181,339)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり四半期純利益の算定に含めな かった潜在株式で、前連結会計年度末から 重要な変動があったものの概要	-

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎となる普通株式の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(当第4四半期連結累計期間1,399,629株)を含めております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

特記事項はありません。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年1月30日

株式会社日本エスコン

取締役会 御中

三優監査法人

大阪事務所

指定社員 公認会計士 鳥居 陽  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 古嶋 雅弘  
業務執行社員

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの2023年1月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第4四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第4四半期連結累計期間（2023年1月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第4四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。



- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- 
- (注) 1 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。