

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月26日
【事業年度】	第29期（自 2023年1月1日 至 2024年3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 松澤 光彦
【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 松澤 光彦
【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）

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】

(1) 連結経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2024年3月
売上高 (百万円)	72,106	77,308	79,017	99,431	118,861
経常利益 (百万円)	11,810	11,164	9,099	14,012	16,585
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,155	7,663	5,961	7,250	10,050
包括利益 (百万円)	8,405	7,533	5,970	5,399	9,629
純資産額 (百万円)	33,546	38,627	62,628	64,144	70,702
総資産額 (百万円)	132,696	149,423	252,771	263,729	399,696
1株当たり純資産額 (円)	490.08	563.07	657.50	691.87	759.56
1株当たり当期純利益 (円)	119.17	111.94	67.48	76.04	105.44
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	118.93	111.37	67.30	75.89	105.23
自己資本比率 (%)	25.3	25.8	24.8	25.0	18.1
自己資本利益率 (%)	26.8	21.2	11.8	11.3	14.5
株価収益率 (倍)	7.9	7.3	11.6	10.3	9.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	122	119	10,810	1,501	68,892
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,770	9,732	29,721	1,620	32,611
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,501	11,007	50,293	2,144	114,585
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,413	23,798	33,559	35,604	48,712
従業員数 (人)	234	278	344	398	442

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
- 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。
- 3 「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)等を第28期の期首から適用しており、第28期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 4 第29期は、決算期変更により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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月	2024年3月
売上高 (百万円)	70,096	73,903	73,407	89,999	104,757
経常利益 (百万円)	11,601	11,121	9,312	13,068	14,817
当期純利益 (百万円)	8,060	7,718	6,434	7,100	8,409
資本金 (百万円)	6,275	6,284	16,519	16,519	16,519
発行済株式総数 (株)	71,841,887	71,961,887	98,580,887	98,580,887	98,580,887
純資産額 (百万円)	33,408	38,527	63,206	66,135	71,052
総資産額 (百万円)	130,631	139,940	233,860	245,466	372,517
1株当たり純資産額 (円)	488.07	562.15	661.95	694.27	744.35
1株当たり配当額 (円)	36.00	38.00	38.00	38.00	48.00
(内、1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	117.78	112.75	72.83	74.47	88.22
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	117.55	112.18	72.64	74.33	88.05
自己資本比率 (%)	25.6	27.5	27.0	26.9	19.1
自己資本利益率 (%)	26.5	21.5	12.7	11.0	12.3
株価収益率 (倍)	8.0	7.2	10.8	10.5	11.8
配当性向 (%)	30.6	33.7	52.2	51.0	54.4
従業員数 (人)	159	192	221	256	282
株主総利回り (%)	150.6	137.8	138.5	144.3	191.6
(比較指標：配当込みTOPIX不動産業) (%)	(119.7)	(103.5)	(111.6)	(116.2)	(187.4)
最高株価 (円)	1,025	1,002	848	855	1,074
最低株価 (円)	634	500	721	724	750

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。
- 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。
- 3 配当性向の算定上用いる「配当金の総額」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に対する配当金が含まれております。
- 4 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。
- 5 「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)等を第28期の期首から適用しており、第28期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 6 第29期は、決算期変更により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。

2【沿革】

1995年4月	大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立
1996年4月	商号を「株式会社日本エスコ」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転
1996年6月	宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始
1996年8月	不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始
1997年12月	分譲マンション事業の第一号となる「ネパールランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始
2000年2月	東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設
2000年7月	宅地建物取引業の建設大臣免許(現 国土交通大臣免許)を取得 東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始
2000年11月	一級建築士事務所大阪府知事登録
2001年4月	本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転 不動産協会加盟 首都圏不動産公正取引協議会加盟
2001年6月	東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転
2001年8月	日本証券業協会に店頭登録
2001年9月	東京支店を東京本店に改組
2003年5月	本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組
2003年6月	一級建築士事務所東京都知事登録
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2006年9月	不動産特定共同事業許可取得
2007年5月	大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場
2010年10月	大阪証券取引所(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2012年3月	東京本社を東京都千代田区内神田二丁目15番9号に移転
2013年5月	株式会社エスコプロパティ(現・連結子会社)を設立
2013年7月	東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2014年7月	株式会社エスコアセットマネジメント(現・連結子会社)を設立

2015年2月 株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録
2015年9月 東京証券取引所市場第二部に市場変更
2015年12月 東京本社を東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5に移転
2016年6月 東京証券取引所市場第一部に指定替え
2016年8月 エスコンジャパンリート投資法人を設立
2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス（現・連結子会社）を設立
2017年10月 第二種金融商品取引業登録
2017年11月 福岡支店（現・九州支店）を開設
2018年8月 中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結
2019年2月 エスコンジャパンリート投資法人が発行する投資口が、東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場
2019年3月 名古屋支店を開設
2019年7月 ワンズOWNハウス株式会社（現・連結子会社 株式会社エスコンホーム）及びライズホーム株式
会社（現・連結子会社 株式会社エスコクラフト）の株式を取得
2019年10月 東京本社を東京都港区虎ノ門2丁目10番4号に移転
2019年12月 株式会社エスコグローバルワークスを設立
2020年8月 貸金業登録
2020年9月 北海道支店を開設
2020年10月 株式会社了聞（現・連結子会社）の株式を取得
2021年4月 第三者割当増資により中部電力株式会社の連結子会社化
2021年10月 株式会社ピカソ（現・連結子会社）及び同社グループ7社の株式を取得
2022年1月 FUEL株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
2022年4月 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2023年6月 株式会社エスコアセットマネジメントにおいて第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業廃止
2023年7月 株式会社四条大宮ビル（現・連結子会社）の株式を取得
2023年12月 株式会社エスコスポーツ&エンターテイメント（現・連結子会社）を設立
2024年1月 株式会社エスコグローバルワークスを清算結了

3【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を展開しております。

なお、事業の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」の名称で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。当該事業を中核事業として位置付け、事業を推進しております。

また、分譲事業と並ぶ中核事業の位置付けで、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、賃貸マンションやオフィス開発事業、区画整理事業、海外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、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、株式会社エスコンホーム、株式会社エスコンクラフト並びに連結子会社その他1社と持分法適用関連会社1社が行っております。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、当社グループが保有する商業施設、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。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業やアセットマネジメント事業を行い、不動産ビジネスを多面的に展開しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス、株式会社ピカソ他1社、株式会社四条大宮ビル並びにFUEL株式会社が行っております。

(3) 不動産企画仲介コンサル事業

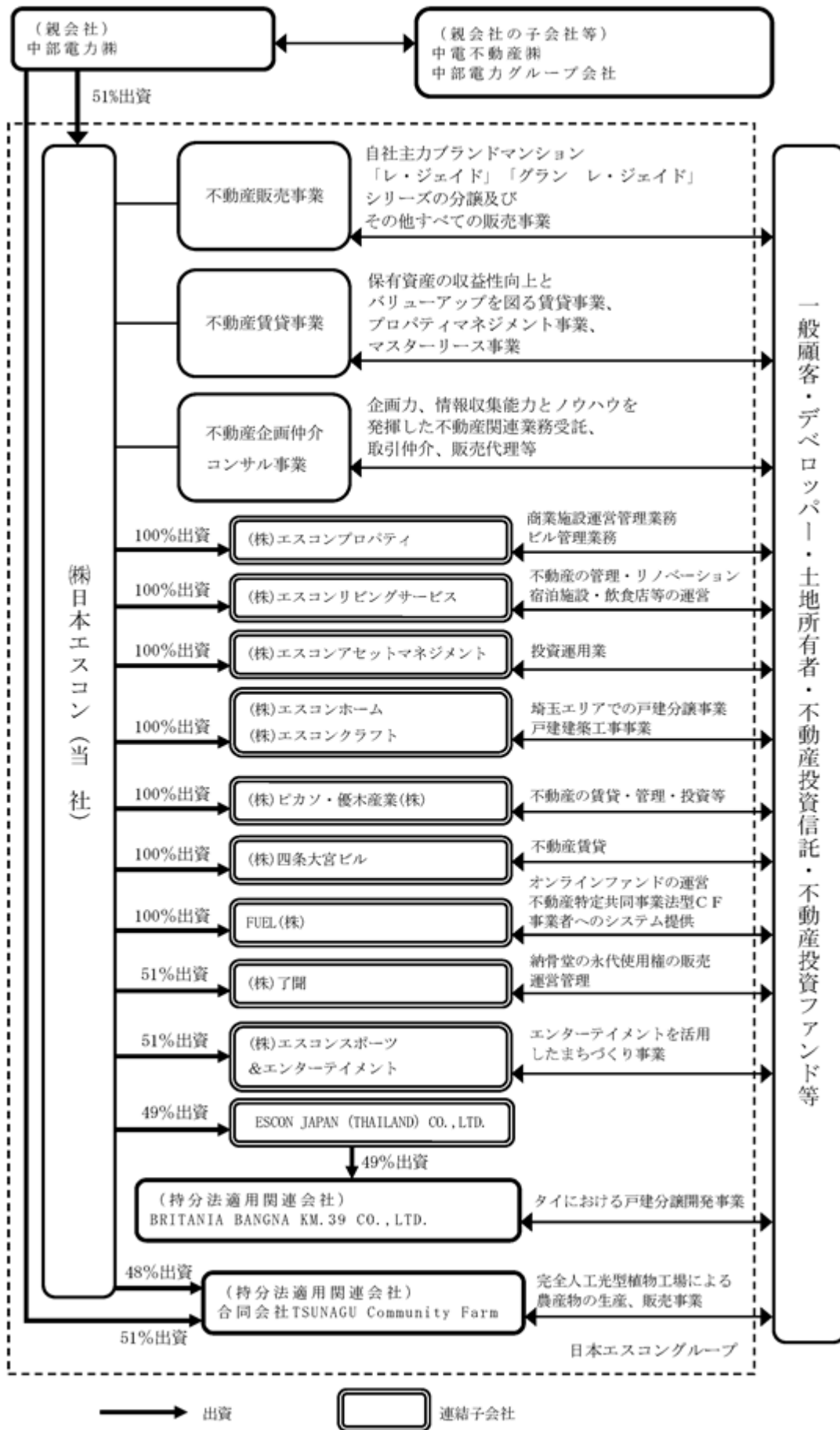
不動産企画仲介コンサル事業は、当社の企画力・情報力・技術力を活かし、不動産再生、分譲、商業施設開発等の事業化に係る企画・コンサルティング等の業務受託、販売の仲介等、不動産に関連する業務を受託しております。

また、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。

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

なお、2024年3月公表の「報告セグメントの変更に関するお知らせ」のとおり、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つのセグメントで開示を行っていましたが、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、2025年3月期第1四半期より、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」「その他事業」の5つのセグメントに細分化し、報告いたします。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有)割合		関係内容
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社エスコンプロパティ	東京都港区	20	不動産賃貸事業	100.0	-	業務委託
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都港区	237	不動産賃貸事業	100.0	-	資金の貸付
株式会社 エスコリビングサービス	東京都港区	40	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	-	業務委託 債務保証 資金の貸付
株式会社エスコホーム	さいたま市 大宮区	30	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	-	-
株式会社エスコクラフト	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	-	-
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
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
株式会社四条大宮ビル(注)4	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
FUEL株式会社	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	-	業務委託 資金の貸付
株式会社了聞(注)6	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	-	債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社エスコスポーツ &エンターテイメント(注)5	東京都港区	100	不動産企画仲介 コンサル事業	51.0	-	役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD.	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	-	資金の貸付
(持分法適用関連会社) BRITANIA BANGNA KM.39 CO.,LTD. (注)3	タイ バンコク	THB 324,100	不動産販売事業	49.0 (49.0)	-	-
合同会社TSUNAGU Community Farm	静岡県袋井市	490	不動産企画仲介 コンサル事業	48.0	-	債務保証
(親会社) 中部電力株式会社(注)7	名古屋市東区	430,777	電気事業	-	51.3	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。
- 2 議決権の所有割合の[]内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 3 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
- 4 株式取得した株式会社四条大宮ビルについては、2023年7月31日に連結子会社となりました。
- 5 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については、2023年12月1日に連結子会社となりました。
- 6 株式会社了聞は債務超過会社で、債務超過の額は、2024年3月末時点で6,224百万円となっております。
- 7 有価証券報告書提出会社であります。
- 8 「資本金又は出資金」欄に現地通貨略号の無いものは百万円単位、同略号のあるものは千現地通貨単位で記載しております。
- 9 株式会社エスコグローバルワークスは2023年10月の株主総会により解散の決議をし、2024年1月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	200
不動産賃貸事業	116
不動産企画仲介コンサル事業	18
報告セグメント計	334
全社(共通)	108
合計	442

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3 従業員数が前連結会計年度末に比べ44名増加したのは、主に当社における新卒採用及び多面的な事業展開に伴う中途採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
282	40歳 7ヶ月	5年 1ヶ月	6,677,159

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	176
不動産賃貸事業	16
不動産企画仲介コンサル事業	11
報告セグメント計	203
全社(共通)	79
合計	282

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。
2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。また、当事業年度は決算期変更により15ヶ月決算となっておりますが、2023年4月1日から2024年3月31日までの12ヶ月間で計算した金額を記載しております。
3 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4 従業員数が前事業年度末に比べ26名増加したのは、主に当社における新卒採用及び多面的な事業展開に伴う中途採用によるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度					補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.			
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
3.9	150.0	54.0	53.0	45.0	

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第2号における育児休業等及び育児目的休暇の取得割合を算出したものであります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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。

(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：単に量や規模を迫わず、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年度までに当社がや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。

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

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

2030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、「第2 事業の状況 4. 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」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、株式会社ピカソ及び優木産業株式会社(以下、2社をあわせて「ピカソグループ」といいます。)及び株式会社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权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、円安の進行、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速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の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。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

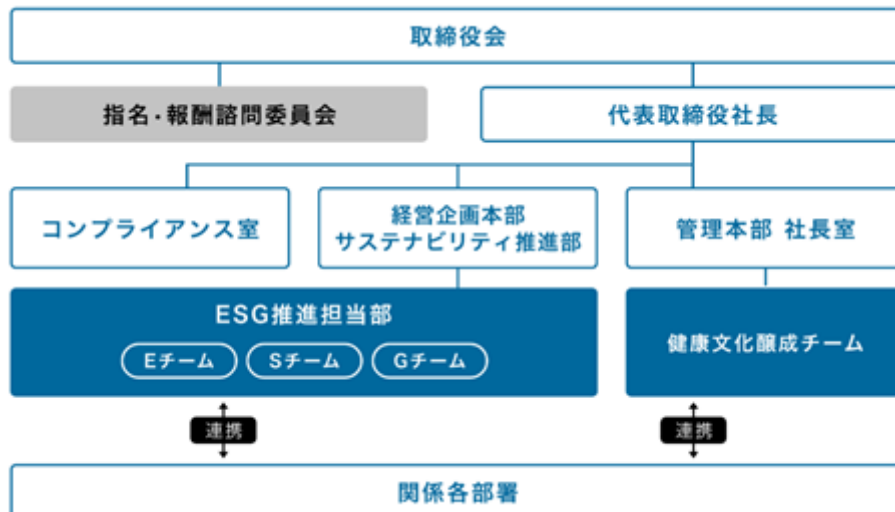
文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) ガバナンス

・サステナビリティ推進体制

当社グループは、パーパスとして「IDEAL to REAL」を掲げております。時代と共に変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、「サステナビリティ経営」の推進による社会課題への対応を通じた「持続的な社会への貢献」と「継続的な利益成長」を両輪で目指しております。

ESG経営理念に基づき、サステナビリティ担当役員を責任者として、各部署より選抜されたメンバーで構成される「ESG推進担当部」が「E」「S」「G」の各チームに分かれ、「環境」「社会」「ガバナンス」における年度目標を設定し、取り組みを推進しております。



(2) 戦略

サステナビリティに関する戦略

当社グループは、「当社グループの持続的な利益成長」と「持続的な社会への貢献」を両輪で追求することが真の企業価値向上に繋がると考え、「サステナビリティ経営」を行動理念（2023年11月策定）の一つとして定めております。「サステナビリティ経営」に関しては着実に進めていく重要性があると認識しております。

サステナビリティ経営を着実に進めていくため、ステークホルダー及び当社グループ経営の視点から重要性評価・分類を行い、マテリアリティ（重要課題）として特定のうえ、対応する指標・目標を定め、課題解決に優先的に取り組んでおります。

当社は2022年6月にTCFD提言への賛同を表明し、TCFDが提言する情報開示フレームワーク（気候変動に関するガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に沿った開示を行っております。気候変動に関するシナリオ分析は、以下よりご覧ください。

<https://www.es-conjapan.co.jp/parts/pdf/esg/tcfdesign.pdf>

サステナビリティ経営上の重点テーマ（マテリアリティ／目指すべき方向性および取り組み内容）



人的資本に関する戦略

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。

「成長を支える人材の確保」については、毎年30名程度の新卒社員が入社しております。2024年4月1日時点において全従業員に占める新卒採用人員は134名（39%）となっており、今後も引き続き新卒採用を実施し、当社の次世代を担う社員を安定的に雇用・育成してまいります。

また、「人材育成の強化」については、2023年に新たに「育成基本方針〈全社員に適用される人財要件〉」を制定し、当該育成方針の全社的浸透を促進するとともに、新卒入社時の研修をはじめ、職位・役割に応じた階層別研修、E-ラーニング及び各部署にてOJTによる育成・教育を実施しております。

育成基本方針

1	DNA（価値観）の継承	お客様本位 社会に貢献できるモノづくり・事業を意識し、常に感謝の気持ちを持って仕事に取り組む。
2	高い志・使命感	仕事を通じて社会的責任を果たす使命感を持っている。
3	誠実性、聡明さ、気力・体力	誠実かつ聡明、日々の多岐にわたる業務を担うだけの十分な気力と体力。
4	卓越したリーダーシップ	情熱・想いと数字への意識を常に持ち、人を巻き込み事業・業務を推進する。
5	先見性・戦略性	常に研鑽し、外部環境の変化に対応する鋭敏さを持つ。
6	人脈・コミュニケーション力	社内外問わずコミュニケーションをとり、信用信頼され豊かな人間関係を構築する。
7	革新的な経験	業界の新たなビジネスモデルへの探求心、革新的な事業を実現しようとする努力・挑戦。

「社員の安全・健康の推進」については、働きやすい職場環境の構築に積極的に取り組んでおります。その一環として、次世代育成支援対策推進法及び女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画を策定し、「時間外労働の削減」「男性育児休業等の取得率50%」「採用者に占める女性の割合について35%以上とする」こと等を目標に掲げ、達成のための施策を講じております。

また、社員の健康は事業活動の礎であると考え、「健康文化醸成チーム」を設置し、定期健康診断の推進や健康増進イベントの積極的な実施しております。その結果、昨年度に続き、当社は健康経営優良法人2024（大規模法人部門）に選定されました。

(3) リスク管理

当社の経営に重大な影響を与える主要なリスクについては、「第2 事業等の状況 3 事業等のリスク」に記載しております。サステナビリティに関するリスクは下記の通りです。

組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は「リスク管理委員会」にて行うものとしております。社長が委員長を務めるリスク管理委員会で報告、審議され、その審議内容は取締役会へ報告されます。取締役会では、当社のリスク管理の取組みに関する重要事項の決定を行うとともに、重要なリスク管理に関する報告を受けております。

当社グループのリスク管理に関する基本方針を「リスク管理規程」として定め、緊急事態における危機管理の基本方針を「危機管理規程」に定めています。事業プロジェクトに伴うリスクについては、取締役と部門責任者等による定例会議等において、すべての取組案件のリスクが詳細にチェックされ、対応方針が決定されております。

また、財務報告の正確性と信頼性を確保するために、「内部統制規程」の方針に基づき、業務プロセス等におけるリスクの特定及びリスクの評価並びに文書化を行い、定期的に統制活動の実施状況の確認を行うものとしております。

(4) 指標及び目標

○サステナビリティ経営および人的資本に関する指標及び目標

当社グループは、人的資本を含むサステナビリティ経営上の様々な課題に対し、ステークホルダー及び当社グループ経営の視点から重要性評価・分類を行い、マテリアリティ（重要課題）として特定のうえ、対応する指標・目標を定めて、課題解決に優先的に取り組んでおります。

マテリアリティ（重点課題）		達成目標	達成年度	2023年度（実績）
深化 Deepening	多様な人材の活用	女性採用割合35%以上	毎年度	48%
		エンゲージメントサーベイの向上 ⇒サーベイ開始（2024年度）から確実な向上	2030年度	－ （サーベイ開始前）
		健康経営優良法人 認定	毎年度	「健康経営優良法人2024 （大規模法人部門）」認定取得
	コンプライアンスの徹底	中部電力と協調した コンプライアンス推進施策の実施	毎年度	中部電力と協調した 研修・講演会の実施 経営トップによるコンプライアンス宣言
		コンプライアンス研修受講率 100%	毎年度	100%
グループ会社を含む ガバナンス・リスク管理の強化	取締役会の実効性向上・継続的な改善	毎年度	取締役会出席率 100%	
進化 Evolution	脱炭素社会の推進	GHG削減量（2022年度対比）△40%※ ※SCOPE 1・2が対象	2030年度	0.8万 t CO2 【2022年度実績】 ※2023年度実績は集計中
	ウェルビーイングな 社会の実現	環境・社会に配慮したまちづくりの推進による 地域活性化・暮らしやすさ向上への寄与	2030年度	【北海道ポルパークビレッジ】 ▶シニアレジデンス、 メディカルモール竣工

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載しております第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあると考えております。

なお、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

不動産販売事業においては、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、これらの改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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

(株式会社日本エスコン)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(5)第6034号	2020年7月7日から 2025年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-1)第123824号	2020年3月11日から 2025年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(大阪)(東京)	大阪府 東京都	大阪府知事登録(ホ)第18579号 東京都知事登録第48798号	2020年7月31日から 2025年7月30日まで 2023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等の所在を確知出来ない場合は登録の取消(貸金業法第24条)

(株式会社エスコンプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(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)

(株式会社エスコンアセットマネジメント)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2)第97008号	2019年9月13日から 2024年9月12日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可第105号	2016年3月30日取得 期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業(投資運用業)	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(1)第24114号	2019年12月25日から 2024年12月24日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(株式会社エスコンクラフト)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可(埼玉県知事-一般)建築	埼玉県	埼玉県知事許可(般-2)第59652号	2020年4月4日から 2025年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
二級建築士事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録(1)第11584号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

(株式会社ピカソ)

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)

(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。

		2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	163,034	169,065	293,794
総資産額(百万円)	(B)	252,771	263,729	399,696
有利子負債依存度(%)	(A/B)	64.5	64.1	73.5
支払利息(百万円)		1,463	1,895	2,650

(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権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にさらされておりますが、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の減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部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の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。

内容の詳細は、「第2 事業の状況 4 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」に記載しております。

(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、労働基準法等）に対し、当社グループ及び当社役職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。

(9) M & 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通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。

4【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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用関連会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

また、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、前年同期との比較は行っていません。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度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持ち直しの動きがみられる等、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、物価上昇や円安の継続、金融の引き締め等、依然として景気の下振れ要因が存在し、国外においては、中国経済の減速や中東情勢等の地政学リスクの高まり等、景気の下振れリスクがあります。

当社グループが属する不動産業界においては、土地取得価格や原材料高騰による建築コストの上昇、人手不足による人件費の高騰等のコスト上昇が懸念され、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。

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、第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」（2021年12月期から2024年3月期までの3ヶ年を対象）の基本方針「転換&飛躍」のもと、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立し、企業価値の最大化により持続的な成長を目指した結果、第4次中期経営計画の最終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が堅調に進捗し、売上高118,861百万円（当初計画比0.9%減）、営業利益19,074百万円（同6.0%増）及び経常利益16,585百万円（同7.0%増）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は10,050百万円（同0.5%増）と過去最高利益となりました。

イ．第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」の達成状況

(ア) 業績計画

(単位：百万円)

	2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期			
	実績	実績	実績	修正計画 (15ヶ月)	増減	増減率
売上高	79,017	99,431	118,861	120,000	1,139	0.9%
営業利益	10,381	15,492	19,074	18,000	1,074	6.0%

(イ) 経営目標

	2021年12月期	2022年12月期	2024年3月期		
	実績	実績	実績	修正計画 (15ヶ月)	増減
賃貸利益割合 (注) 1	21.2%	21.5%	27.1%	28.0%	0.9%
ROE	11.8%	11.3%	14.5%	15.0%	0.5%
ROIC (注) 2	3.2%	4.6%	3.6%	4.0%	0.4%
自己資本比率	24.8%	25.0%	18.1%	20.0%	1.9%
長期収益不動産割合 (注) 3	20.6%	19.5%	18.6%	21.0%	2.4%
純資産額	626億円	641億円	707億円	710億円	2億円

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

2 ROIC：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

(ウ) 投資計画

(単位：億円)

	2021年12月期		2022年12月期		2024年3月期		3ヶ年累計	
	実績		実績		実績		実績	
	実績		実績		修正計画 (15ヶ月)	増減	修正計画 (15ヶ月)	
収益不動産 への投資額	767	108	609	665	56	1,484	1,540	
その他開発 への投資額	191	261	577	308	269	1,029	760	
グロス投資額	959	369	1,186	972	214	2,514	2,300	

ロ. 「長期ビジョン2030」及び「第5次中期経営計画」の策定

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年度までに当社の理想とする姿や目指すべき方向性を定めた「長期ビジョン2030」及び、その実現のための“Phase ”である「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)を2024年3月に公表しました。

(ア) 「長期ビジョン2030」

・目指すべき方向性 “深化”と“進化”

「事業戦略」「サステナビリティ経営」の両輪で持続的成長の好循環を創出し、財務指標だけでは測れない真の企業価値向上を目指す

・2030年度指標 経常利益300億円、不動産アセット 1兆円

不動産アセット：当社保有資産＋エスコンジャパンリート投資法人及びFUEL株式会社組成ファンド等におけるAUM

(イ) 「第5次中期経営計画」

・業績計画

2025年3月期は、当期(2024年3月期)と同水準の売上利益計画(実質増収増益)。その後、安定的な増収増益計画

(単位：億円)

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	計画	計画
売上高	1,188	1,180	1,330	1,570
営業利益	190	180	200	220

・投資計画

第5次中期経営計画期間中の3カ年累計投資額は2,500億円。想定以上に投資が進捗した第4次中期経営計画の着地見込みとほぼ同水準

(単位：億円)

	第4次中期経営計画				第5次中期経営計画				A+B
	2021年 12月期	2022年 12月期	2024年 3月期	3ヶ年 累計	2025年 3月期	2026年 3月期	2027年 3月期	3ヶ年 累計	
	実績	実績	実績	A	計画	計画	計画	B	
グロス投資額 計	976	375	1,249	2,600	610	770	1,120	2,500	5,100
分譲マンション 開発	192	176	276	644	200	200	250	650	1,294
収益物件開発	57	122	408	587	200	300	500	1,000	1,587
稼動中収益物件 取得	711	71	500	1,283	150	200	300	650	1,933
海外投資	7	4	55	66	50	60	60	170	236
その他	9	2	10	21	10	10	10	30	51
回収額	48	65	104	217	284	308	417	1,009	1,226
内、収益物件	34	42	23	99	121	142	242	505	604
ネット投資額	928	310	1,145	2,383	326	462	703	1,491	3,874

・経営指標

ストック収益の積み上げによる安全性の維持・向上と、高い資本効率性の維持を両立させた経営資本コストや株価を意識し、ステークホルダーの期待に応える利益成長の実現とともに、具体的指標として、ROEが株主資本コストを、ROICがWACCを上回ることを目指す

	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
	実績	計画	計画	計画
ROE	14.5%	13.4%	13.9%	14.0%
ROIC(注)1	4.5%	3.4%	3.5%	3.6%
ストック収益割合(注)2・3	26.2%	30.4%	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)4	115.5%	119.0%	114.2%	116.8%
自己資本比率	18.1%	17.5%	17.6%	17.5%

(注)1 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)

2 スtock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

3 スtock収益割合：ストック収益/セグメント利益合計

4 スtock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)

・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

2025年3月期の1株当たり配当は48円以上を予定しております。

八．経営理念体系の改訂

どのような環境においても持続的・長期的に成長し続けるために、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まいります。

二．中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）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）」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」へ整備する中電不動産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日に商業街区がまちびらきしました。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、中部電力及び株式会社スプレッドとともに「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」を建設し、2024年2月に初出荷いたしました。

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。

ホ．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、2024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事業用地を取得しており、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「パンヤン・グループ」のブランドホテルを誘致することが決定しております。Fビレッジに訪れる人や北海道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ってまいります。

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の物販店、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ンメントを提供し、「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店舗目となります。

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場所に開発する「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5月から販売を開始する予定です。

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）」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。

ヘ．新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント」の設立

当社は、株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント、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ン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「株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント」を2023年12月1日に設立いたしました。スポーツを含むエンターテイン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）の検討並びに開発に取り組んでいきます。2024年3月には、スタジアム・アリーナとエンターテインメントを活用した持続的なまちづくり・地方創生モデルの展開を更に推進していくことを目的として、EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社と提携いたしました。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まいります。

ト．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。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(福島県いわき市、総戸数216戸)」の販売を行っております。

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共同事業を行っております。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しております。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し、同年3月には「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、「tonarie」シリーズの10店舗目である地域密着型ショッピングセンター「tonarie星田(大阪府交野市)」が開業しております。

チ．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」の隣接地で開発した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。

リ．戦略的なM & Aの実施

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株式会社四条大宮ビルを2023年7月に子会社化しました。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。

ヌ．新領域への挑戦

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」（2022年11月竣工）が2023年度グッドデザイン賞を受賞しました。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ます。

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、新しい取り組みとなるものです。

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「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。

2024年1月に、地方都市の課題を希望に変える街づくり会社、株式会社SHONAI（旧ヤマガタデザイン株式会社）の子会社である株式会社LOCAL RESORTS（旧ヤマガタデザインリゾート株式会社、以下「LOCAL RESORTS」といいます。）及び株式会社NEWGREEN（旧有機米デザイン株式会社、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2月には、VR(仮想現実)・AR(拡張現実)・MR(複合現実)を総称したXRプラットフォーム「STYLY」の運営及びXRコンテンツ制作を行う株式会社STYLYと資本業務提携契約を締結しました。同社と協働することにより、当社グループが保有・運営する商業施設において、XRの活用により施設内の遊休空間に新たな付加価値を提供することや、スタジアム・アリーナのコンサルティングにおいてXR技術を用いた協同事業の展開等を検討してまいります。

また、現在本社及び支店がある5大都市圏に加え、沖縄においても本格的な事業展開を推進するため沖縄支店を2024年4月9日に開設いたしました。

引き続き、次代を見据えた新たな事業分野への取り組みに注力し、多面的に不動産ビジネスを展開いたします。

ル．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。

ロ．ESG活動の取り組み状況

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」を中心に全社で取り組みを推進し、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。

直近の主要な取り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、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」「あずみが丘ブランニューモール」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

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）」をはじめとし、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、「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市、総戸数72戸）」「レ・ジェイド本川越コエドテラス（埼玉県川越市、総戸数102戸）」「レ・ジェイド金山グランデ（名古屋市中区、総戸数87戸）」「レ・ジェイド名古屋（名古屋市中村区、総戸数125戸）」の物件で取得しております。また、2024年2月に分譲を開始した「レ・ジェイド美章園駅前（大阪市東住吉区、総戸数35戸）」は現在ZEH認証の申請をしております。

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、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り組みます。

- 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旨とした住宅」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、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月に初出荷いたしました。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CO₂の有効活用等、脱炭素化に向けた取り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り組み

当該事業に参加する各社は、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り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 2024」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・増進に向けた取組み、働きやすさの向上に向けた取組み、ダイバーシティへの取組みが主に評価され、2023年に続き2024年も「健康経営優良法人」として認定されました。

・『農』をコンセプトとするホテル「(仮称)SUIDEN RESORT」の開発

又記載のとおり、株式会社SHONAI及びそのグループ各社と当社のノウハウを連携させて「(仮称)SUIDEN RESORT」を日本全国に展開してまいります。豊かな自然や農業の営み、地産地消の食材等地域の観光資源を磨き・守り・育て、観光と農業を柱に、地方への誘客促進、農業支援、新規雇用の創出等、活力あるまちづくりに取り組んでまいります。

・「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想いから、2022年及び2023年「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」に毎年寄附を行っております。

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))に協賛いたしました。当イベントでは、参加費の一部を病氣と闘う子どもたちへのプレゼントとして届ける取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。また前述のとおり、当社は2024年4月9日に沖縄支店を開設いたしました。

・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担当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、2024年3月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月に当社グループの社員を対象に平均約7.7%のベースアップを実施、2024年5月にも平均8.0%のベースアップをしております。

・人権尊重への取組み

当社は、国際社会による企業の人権尊重の取組みに対する要請の一層の高まりを踏まえ、当社の事業活動に関わる全ての方々の人権尊重に取り組んでおります。

中部電力グループが定める「中部電力グループ人権基本方針(2023年7月)」においても、人権に関する国際規範の支持・尊重や、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」の実践に努めることが記されており、事業活動が及ぼす人権への負の影響を特定・評価し、そのリスクを防止又は軽減するための仕組みである人権デュー・ディリジェンスの継続的な実施や、社員への教育・研修の実施等、中部電力グループの一員として、人権尊重に向けた取組みを着実に推進いたします。

(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

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、2024年4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

2023年3月開催の第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。また、2024年5月には取締役の半数となる6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

2022年10月に、法令遵守態勢及び内部管理態勢を強化するため、社長直下組織にコンプライアンス室を設置しております。

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。

ワ．株式会社エスコアセットマネジメントの現況について

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。）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、この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。

カ．セグメント別の事業展開

- a．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（大阪市住之江区、総戸数55戸）」、「レジアス大橋DUX（福岡市南区、総戸数90戸）」、「レ・ジェイド美章園駅前（大阪市東住吉区、総戸数35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14物件が全戸引渡し済み、来期引渡し予定物件のうち「レ・ジェイド袋井駅前（静岡県袋井市、総戸数48戸）」等4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。

- b．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株式会社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いたしました。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。首都圏では新御徒町や本厚木、関西では江坂で開発いたしました。「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、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。

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

この結果、当連結会計年度の経営成績は売上高118,861百万円、営業利益19,074百万円、経常利益16,585百万円、親会社株主に帰属する当期純利益10,050百万円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(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った結果、売上高99,606百万円、セグメント利益20,660百万円となりました。

(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18,325百万円、セグメント利益7,841百万円となりました。

(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んだ結果、売上高929百万円、セグメント利益419百万円となりました。

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13,107百万円増加し、48,712百万円（前連結会計年度末は35,604百万円）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68,892百万円（前連結会計年度は1,501百万円の資金の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益15,203百万円、棚卸資産の増加額72,095百万円、法人税等の支払額8,818百万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32,611百万円（前連結会計年度は1,620百万円の資金の減少）となりました。これは主として投資有価証券の取得による支出1,227百万円、固定資産の取得による支出4,972百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出27,462百万円及び預り保証金の受入による収入1,082百万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114,585百万円（前連結会計年度は2,144百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入117,664百万円、配当金の支払3,672百万円等によるものであります。

契約及び販売の実績

(1) 契約実績

最近2連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)				当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3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	1,358	73,275	885	48,855
その他	-	30,347	-	19,478	-	18,346	-	7,508
計	1,094	85,682	743	64,348	1,358	91,622	885	56,364

(2) 主な販売実績

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)			当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024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)	
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	1,216	69,290	
	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	LOGITRES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	分譲戸建	-	3,627	
	分譲戸建	-	3,199	TOPAZ新御徒町	-	2,500	
	千葉リサーチパーク	-	3,001	吹田市藤白台5丁目(商業)	-	1,680	
	名古屋市中区栄4丁目	-	1,794	大阪市東成区深江南	-	1,411	
	吹田市藤白台5丁目(完成宅地)	-	1,439	高槻市南松原 底地	-	400	
	セレクション青葉台	-	800	吹田市藤白台5丁目(老健用地)	-	308	
	西国立	-	373	名古屋市東区主税町	-	95	
	鶴間駅前	-	323	その他	-	1,252	
	四条大宮駅前	-	296				
	西所沢	-	268				
	その他	-	450				
		小計	1,185	86,531	小計	1,216	99,606
	不動産賃貸事業			11,824			18,325
不動産企画仲介 コンサル事業			1,074			929	
	合計		99,431	合計		118,861	

(注) セグメント間の取引はありません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づいて作成されております。連結財務諸表を作成するにあたり、重要となる会計方針については「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご参照ください。

この連結財務諸表の作成にあたっては、必要な見積りを行っており、それらは資産・負債及び収益・費用の計上金額に影響を与えております。これらの見積りについては、過去の実績やその時点で入手可能な情報に基づき合理的と考えられる要因を考慮したうえで行っておりますが、結果としてこのような見積りと実績が異なる場合があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

イ. 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度の経営成績の分析については、「第2 事業の状況 4 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 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

ロ. 当連結会計年度の財政状態の分析

(資産)

資産については、前連結会計年度末比135,966百万円増加し、399,696百万円となりました。これは主に現金及び預金が13,188百万円、棚卸資産が87,522百万円、固定資産が31,876百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(負債)

負債については、前連結会計年度末比129,409百万円増加し、328,994百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金が124,729百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産については、前連結会計年度末比6,557百万円増加し、70,702百万円となりました。これは配当金の支払3,673百万円がありましたが、親会社株主に帰属する当期純利益10,050百万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18.1% (前連結会計年度末は25.0%) となりました。

ハ. 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

ニ. 資本の財源及び資金の流動性についての分析

(キャッシュ・フロー)

「第2 事業の状況 4 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 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(資金需要)

当社グループの資金需要の主なものは、販売用不動産の取得資金であります。資金調達については、物件ごとに金融機関から借入れ、借入条件を勘案し決定しております。また、当社グループが成長を続けるためには、仕入物件の確保及び財政状態の健全性が重要であると認識しており、成長資源である物件の確保、自己資本比率の上昇及び有利子負債依存度の低減により、財政状態の健全性を確保いたします。

今後も成長資金として、金融機関からの借入れ等、手許資金とのバランスを考慮し、資金調達を行ってまいります。

5【経営上の重要な契約等】

2018年8月28日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で資本業務提携契約を締結いたしました。更なる連携強化の促進等を目的として、2021年2月24日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力と新たに資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結いたしました。

当該資本業務提携契約に基づき、中部電力を割当先とする第三者割当増資を実施した結果、中部電力は当社株式49,599,000株を保有し、当社は中部電力の連結子会社となりました。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は389百万円となりました。これは主に、不動産賃貸事業への投資325百万円及び報告セグメントに帰属しない全社資産への投資63百万円であります。また、上記の金額のほか、不動産賃貸事業において、株式会社四条大宮ビルを子会社化したことにより、企業結合による取得は24,629百万円となりました。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
tonarie宇都宮 (栃木県宇都宮市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,079	715 (5,731.06) (注)2	6	1,801	-
Oh!Me大津テラス (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	商業施設	467	2,092 (8,805.00)	1	2,562	-
tonarie南千里 アネックス (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設	688	7,905 (20,711.62)	7	8,601	-
tonarie四日市 (三重県四日市市)	不動産賃貸事業	商業施設	783	990 (12,305.96)	4	1,778	-
ディノス札幌白石 (札幌市白石区)	不動産賃貸事業	商業施設	278	1,259 (5,252.75)	2	1,540	-
アルテハイム城北 (大阪市旭区)	不動産賃貸事業	店舗・共同 住宅	669	894 (2,663.67)	-	1,564	-
東京本社 (東京都港区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	365	-	22	388	142
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	26	-	16	43	98
九州支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	7	-	1	9	12
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	13	-	3	16	16
北海道支店 (札幌市中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	35	-	4	40	14

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品であります。

2 区分所有及び共同所有建物であり、土地は敷地権割合及び当社持分面積を表記しております。

3 上記の他、主要な賃借している設備（子会社に転貸している設備を含む）として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	当事業年度賃借料又はリース料 (百万円)
東京本社 (東京都港区)	全社（共通）	事務所	363
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	事務所	115
九州支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	事務所	9
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	事務所	12
北海道支店 (札幌市中央区)	全社（共通）	事務所	21

(2) 国内子会社

2024年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備 の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 エスコプロパティ	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	6	-	0	6	18
株式会社エスコ リビングサービス	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	5	-	0	6	18
株式会社エスコ リビングサービス	東京本社 (東京都港区)	全社 (共通)	事務所	10	-	5	16	16
株式会社 エスコホーム	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	1	-	1	2	19
株式会社 エスコクラフト	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	8	-	0	9	10
株式会社 四条大宮ビル	本社 (京都市下京区)	全社 (共通)	事務所	14	-	5	19	9
株式会社ピカソ	北浜ビルディング (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	769	1,440 (447.37)	-	2,209	-
株式会社ピカソ	ピカソ日本一ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	402	1,271 (965.98)	-	1,673	-
株式会社ピカソ	SWISS難波西 (大阪市浪速区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,474	1,202 (951.14)	-	2,676	-
株式会社ピカソ	WOB梅田 (大阪市北区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	1,023	1,193 (484.70)	-	2,216	-
株式会社ピカソ	SWISS梅田東 (大阪市北区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	265	1,332 (491.13)	-	1,597	-
株式会社ピカソ	ピカソ堺筋本町ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	事務所	1,245	822 (895.99)	4	2,071	-
株式会社ピカソ	ピカソ北浜ビル (大阪市中央区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	1,097	938 (733.91)	-	2,036	16
株式会社ピカソ	Aria今里駅前ビル (大阪市東成区)	不動産 賃貸事業	店舗	728	327 (394.44)	-	1,056	-
優木産業株式会社	WOB西梅田 (大阪市福島区)	不動産 賃貸事業	共同住宅	1,524	815 (521.25)	3	2,342	-
優木産業株式会社	ラポルテ芦屋 (兵庫県芦屋市)	不動産 賃貸事業	店舗・ 事務所	469	725 (640.55) (注)3	-	1,195	-
優木産業株式会社	WOB京橋 (大阪市城東区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	2,835	1,464 (1,461.51)	0	4,299	-
優木産業株式会社	あすみが丘 パーズモール (千葉市緑区)	不動産 賃貸事業	店舗	384	1,691 (14,119.79)	0	2,076	-
株式会社 四条大宮ビル	リエス西院 (京都市右京区)	不動産 賃貸事業	店舗・ 共同住宅	448	1,756 (1,405.83)	0	2,204	-
株式会社 四条大宮ビル	レジデンス大倉 (京都市中京区)	不動産 賃貸事業	店舗・事 務所・共 同住宅	498	1,610 (3,085.48)	-	2,108	-

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備 の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 四条大宮ビル	市川ホームセンター (千葉県市川市)	不動産 賃貸事業	店舗	513	4,660 (22,563.41)	-	5,173	-
株式会社 四条大宮ビル	プラネシア阪急大宮 ビル(京都市中京区)	不動産 賃貸事業	店舗	653	2,208 (756.46)	0	2,861	-
株式会社 四条大宮ビル	横浜本町ビル (横浜市中区)	不動産 賃貸事業	事務所	253	1,560 (530.86)	-	1,813	-
株式会社 四条大宮ビル	蟹江町(コーナン) (愛知県海部郡蟹江 町)	不動産 賃貸事業	店舗	169	1,591 (13,216.61)	-	1,760	-

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品並びに車両運搬具であります。
2 連結子会社の株式会社ピカソは、ピカソ北浜ビルの一部を事務所として使用しております。
3 区分所有及び共同所有建物であり、土地は敷地権割合及び当社持分面積を表記しております。
4 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	当事業年度賃借料 又はリース料 (百万円)
株式会社 エスコプロパティ	大阪本社 (大阪府中央区)	全社(共通)	事務所	5
株式会社エスコ リビングサービス	大阪本社 (大阪府中央区)	全社(共通)	事務所	5
株式会社エスコ ホーム	本社 (さいたま市大宮区)	全社(共通)	事務所	14
株式会社エスコ クラフト	本社 (さいたま市大宮区)	全社(共通)	事務所	7
株式会社四条大宮ビル	本社 (京都市下京区)	全社(共通)	事務所	8

- (3) 在外子会社
重要性がないため、記載を省略しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
当連結会計年度末現在における重要な設備の新設の計画はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【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	事業年度末現在発行数 (株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年6月26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6月1日からこの有価証券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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第6回新株予約権

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役及び従業員、並びに当社子会社従業員146名
新株予約権の数(個)	5,406 [4,784] (注)1,2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 540,600 [478,400] (注)1,2,3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	627 (注)5
新株予約権の行使期間	自 2021年4月1日 至 2025年12月26日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 628 (注)4 資本組入額 314
新株予約権の行使の条件	(注)6
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)7

当事業年度の末日(2024年3月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年5月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1 新株予約権1個当たりの発行価額は、100円とする。
2 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。
3 付与株式数は、新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

また、新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

- 4 新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額627円と新株予約権の1株当たりの発行価格1円の合計額を記載しております。
5 新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、新株予約権割当て時価を下回る価額で募集株式の発行又は自己株式の処分をする場合(新株予約権の行使に基づく株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

6 新株予約権の行使に関する事項

(1) 新株予約権者は、2018年12月期から2020年12月期の全ての事業年度の当社営業利益が下記の各号に掲げるそれぞれの金額を超過した場合、2020年12月期の有価証券報告書の提出日の翌月1日から、割り当てられた本新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とする。

2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合

2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合

2020年12月期の営業利益が10,000百万円を超過した場合

なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）における営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする（以下、同様とする。）。

(2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者の死亡の原因が業務中の事故であった場合その他当該相続人による当該新株予約権の行使を認める正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

(5) 本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

7 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）2及び3の定めに基づいて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）5に定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合に増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役会設置会社ではない場合は、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案が、当社株主総会で承認された場合（株主総会による承認が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、当社取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、新株予約権者が（注）6に定める条件により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合又は新株予約権の全部もしくは一部を放棄した場合は、当社取締役会が別途定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。ただし、この取得処理については、権利行使期間が終了した後に一括して行うことができるものとする。

【ライツプランの内容】

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)
2019年1月1日～ 2019年12月31日(注)1	192,500	71,841,887	15	6,275	15	2,004
2020年1月1日～ 2020年12月31日(注)1	120,000	71,961,887	9	6,284	9	2,013
2021年4月5日(注)2	26,619,000	98,580,887	10,235	16,519	10,235	12,248

(注)1 新株予約権の行使によるものであります。

2 有償第三者割当増資によるものであります。

発行価格 769円 資本組入額 384.5円 割当先 中部電力株式会社

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	20	159	117	81	23,056	23,447	-
所有株式数 (単元)	-	77,961	14,485	567,776	48,858	1,659	274,275	985,014	79,487
所有株式数の 割合(%)	-	7.9	1.5	57.6	5.0	0.2	27.8	100.0	-

(注)1 自己株式1,732,950株は、「個人その他」に17,329単元、「単元未満株式の状況」に50株を含めて記載しております。

2 「金融機関」の中には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式8,510単元及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式5,420単元が含まれております。

3 「その他の法人」の中には、証券保管振替機構名義の株式が12単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
中部電力株式会社	名古屋市東区東新町1	49,599,000	51.2
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	4,424,800	4.6
株式会社天満正龍	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行(信託 口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	2,642,600	2.7
株式会社正龍コーポレーション	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	京都市西京区	1,286,600	1.3
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7番3号	649,507	0.7
JP MORGAN CHASE BANK 3 8 5 7 8 1 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2丁目15番1号)	556,565	0.6
明石 啓子	大阪市北区	531,000	0.5
UBS AG LONDON ASIA EQUITIES (常任代理人 シティバンク、エ ヌ・エイ東京支店カストディ業務 部)	5 BROADGATE LONDON EC 2 M 2QS UK (東京都新宿区6丁目27番30号)	437,402	0.5
計	-	65,837,474	68.0

- (注) 1 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有する株式のうち、851,000株は当社が導入した役員向け株式給付信託が所有する当社株式であり、542,000株は当社が導入した株式給付型E S O P信託が所有する当社株式であります。なお、当該株式は連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として計上しております。
- 2 上記のほか、自己株式が1,732,950株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2024年3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 1,732,900	-	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 96,768,500	967,685	同上
単元未満株式	普通株式 79,487	-	-
発行済株式総数	98,580,887	-	-
総株主の議決権	-	967,685	-

(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E S O P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】

2024年3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	1,732,900	-	1,732,900	1.8
計	-	1,732,900	-	1,732,900	1.8

(注)上記のほか、【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E S O P信託が所有する当社株式542,000株を連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として計上しております。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

1. 業績連動型株式報酬制度の概要

(1) 業績連動型株式報酬制度の概要

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、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、断りがな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、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. 株式給付型E S O Pの概要

(1) 株式給付型E S O P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、経済的な効果を株主の皆様と共有することにより、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。

当社は、従業員に対し業績貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により従業員が受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付いたします。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来給付分も含め取得し、信託財産として分別管理するものといたします。

(2) 従業員に給付する予定の株式の総数

株式取得資金の上限360百万円

(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

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グループの従業員

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

会社法第155条第7号に基づく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	50	39,450
当期間における取得自己株式	4	4,192

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (新株予約権の権利行使)	165,500	66,437,797	62,200	24,969,372
保有自己株式数	1,732,950	-	1,670,754	-

(注) 1 当期間における処理自己株式の「その他(新株予約権の権利行使)」には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。

2 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使による株式数は含まれておりません。

3 【配当政策】

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。

2016年11月より、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。

2024年3月期の期末配当については、当初予定のとおり1株当たり48円の配当を実施することを決定しました。この結果、連結配当性向は45.5%となりました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2024年6月25日 定時株主総会決議	4,648	48.00

(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40百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金26百万円が含まれております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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「自己表現」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。

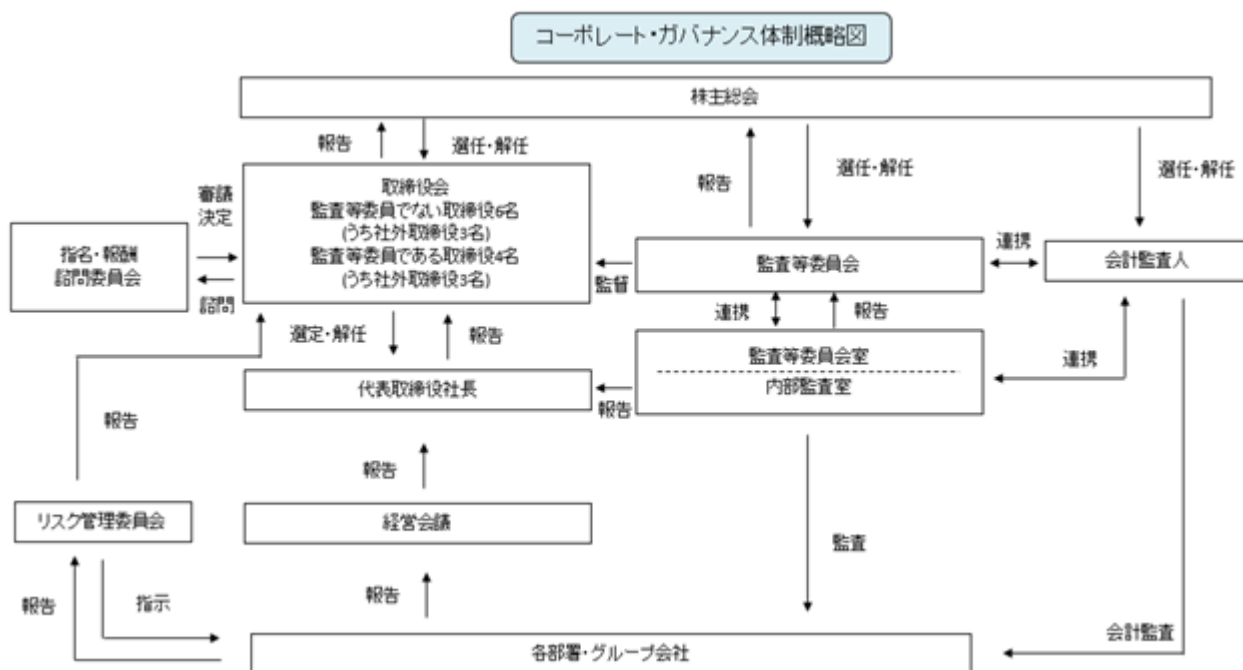
<行動理念（ビジョン実現のために取るべき行動）>

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．コーポレート・ガバナンス体制の概況

当社のコーポレート・ガバナンス体制は以下のとおりであります。



当社は、監査等委員会設置会社であり、取締役会と監査等委員会により業務執行の管理監督及び監査を行っております。

< 取締役会・執行役員制度 >

当社の取締役会は、代表取締役社長伊藤貴俊を議長として、業務執行取締役3名（伊藤貴俊、中西稔及び松澤光彦）、非業務執行取締役3名（川島敦、大槻啓子及び服部博明）、監査等委員である取締役4名（西岳正義、若山智彦、溝端浩人及び福田正）の計10名で構成されております。経営監督機能を高めるべく、非業務執行取締役3名全員及び監査等委員である取締役4名のうち3名、計6名が社外取締役、その全員が独立社外取締役で構成されております。

取締役会は原則月1回以上開催され、重要な事項は十分な審議と議論により経営監督機能を高めております。

業務執行の迅速性と機動性を確保するため、定款に従い業務執行取締役に重要な業務執行の意思決定を委任しております。委任の範囲は取締役会で承認された「職務権限規程」に定める金額等の基準に沿って厳格に運営されており、また、委任した重要な業務につきましてはその執行状況は遅滞なく取締役会に報告することとなっております。

当事業年度において、定例の審議事項のほか、長期ビジョン2030及び中期経営計画の策定、重要な業務執行に関する事項（プロジェクト進捗、重要な投資案件、事業の買収等）を審議・検討いたしました。なお、個々の取締役の出席状況については、次のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況（注）
取締役（社長執行役員）	伊藤 貴俊	15回/15回（100%）
取締役（専務執行役員）	中西 稔	15回/15回（100%）
取締役（執行役員）	藤田 賢司	15回/15回（100%）
取締役	川島 敦	15回/15回（100%）
取締役	大槻 啓子	15回/15回（100%）
取締役	服部 博明	13回/13回（100%）
取締役（常勤監査等委員）	西岳 正義	15回/15回（100%）
取締役（常勤監査等委員）	若山 智彦	13回/13回（100%）
取締役（監査等委員）	溝端 浩人	15回/15回（100%）
取締役（監査等委員）	福田 正	15回/15回（100%）

（注）1 在任期間中の開催回数に基づいております。

2 取締役松澤光彦は、2024年6月25日に取締役に就任しております。

3 取締役藤田賢司は、2024年6月25日に任期満了により退任しております。

< 監査等委員会 >

監査等委員会は、常勤の監査等委員西岳正義を議長として、監査等委員4名（西岳正義、若山智彦、溝端浩人及び福田正）で構成されております。また、その独立性を高めるべく、上記のとおり監査等委員の4名の内3名が社外取締役、その全員が独立社外取締役で構成されております。また、監査等委員である社外取締役の内、常勤の監査等委員を1名選定することによりガバナンスを一層強化しております。

監査等委員会は、原則毎月1回開催され、監査等委員会には監査等委員の要請により会計監査人及び内部監査担当、業務執行取締役等の経営幹部が適宜出席し、適時適正な報告をすることとなっております。

監査等委員は代表取締役社長との定期的な意見交換、必要に応じた業務執行取締役等の経営幹部との面談を行い、各事業部門での業務執行状況及び課題について把握するよう努めております。

常勤監査等委員は、定期的開催される業務執行取締役及び各事業部門幹部が出席する経営会議、本部会議等の重要な会議に出席し、経営の状況や事業計画の進捗状況を共有化しております。

< 内部監査体制 >

内部監査室を監査等委員会の下部組織とし、原則毎月開催される監査等委員会に内部監査の実施状況並びに監査結果を報告するとともに、監査等委員と情報交換を行うことにより、監査の実効性の確保に努めております。

< 指名・報酬諮問委員会 >

指名・報酬諮問委員会は、代表取締役社長伊藤貴俊を委員長として、独立社外取締役である取締役3名（川島敦、大槻啓子、服部博明）の計4名で構成されております。

指名・報酬諮問委員会は、取締役会の諮問機関として、取締役の指名・報酬等の審議、原案の決定を行います。委員は過半数を社外取締役に構成し、指名・報酬に関する独立性、透明性を強化しております。

ロ．コーポレート・ガバナンス体制を採用する理由

(1) 監査等委員である取締役が、取締役会議案に対する議決権を有することで、取締役会の監督機能及び実効性が強化されております。

(2) 業務執行取締役への重要な業務の委任により、業務執行における迅速性・機動性・柔軟性を確保し、事業機会の損失を防いでおります。

(3) 監査等委員である取締役はそれ以外の取締役の指名・報酬の決定に関する意見陳述権に基づき、より一層指名・報酬の決定プロセスに関わることにより、その透明性確保が強化されることとなります。

(4) 取締役会の諮問機関で、その構成を社外取締役に過半数とする指名・報酬諮問委員会において、監査等委員である取締役以外の取締役の指名・報酬に関する審議・原案決定（個別報酬額の前案決定、報酬方針等の前案決定、指名・再任の前案決定）を行うことにより、取締役の指名・報酬に関してより一層の独立性、客観性の強化に資すると考えております。

(5) 監査の実効性を確保するため、監査等委員、内部監査部門及び会計監査人は、相互に緊密な連携を保持しております。

以上を通じ、当社の持続的な企業価値向上に資する現在のガバナンス体制が最適と考えております。

八．内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社は業務の適正性を確保するためには、当社の実情に適合した内部統制システムの整備及び運営が重要事項であると認識し、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を取締役に於いて決議し、内部統制担当部署である総務部が主体となり、内部統制の整備状況及び運用状況を取締役に報告しております。

[内部統制システムの整備に関する基本方針]

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、以下のとおり当社の業務の適正を確保するための体制（以下「内部統制」といいます。）を整備しております。

1．取締役・使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制（法令遵守体制）

企業倫理の実践と企業の社会的責任（CSR）の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づき、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範を定める「コンプライアンス宣言」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めており、その徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めております。コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス室が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しております。

内部監査室は、コンプライアンスの状況を監査し、その結果を代表取締役社長及び監査等委員会に報告するとともに、重要な事項は取締役会に報告しております。

法令上疑義のある行為等について役職員が直接情報提供を行う手段としてホットラインを設置・運営しております。

2．取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制（情報保存管理体制）

取締役会にて制定した「文書・情報管理規程」に従い、役職員の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体（以下、文書等といいます。）に記録し、保存及び管理しております。

3．損失の危険管理に関する規程その他の体制（リスク管理体制）

当社のリスク管理に関する基本方針を「リスク管理規程」として定め、緊急事態が発生した際の対処法を「危機管理規程」に定めております。

事業プロジェクトに伴うリスクについては、業務執行取締役、常勤の監査等委員である取締役、各部門長及び法務担当者等により定期的開催される検討会議（本部会議）等において、すべての取組案件のリスクが詳細にチェックされ、対応方針が決定されております。

組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は、定期的開催される「リスク管理委員会」にて行うものとしております。

経営上影響が重大な事象に対しては、代表取締役社長が指揮する緊急時対策本部が招集され、全社的な対応を検討・実施するものとしております。

また、財務報告の正確性と信頼性を確保するために、「財務報告に係る内部統制規程」の方針に基づき、業務プロセス等におけるリスクの特定及びリスクの評価並びに文書化を行い、定期的に統制活動の実施状況の確認を行うものとしております。

4．取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制（効率的職務執行体制）

(1) 取締役会は、事業環境の動向を踏まえた経営方針に基づき役職員が共有する全社的な目標を定め、その目標達成のために必要な各部門の具体的な行動指針を経営計画として示しております。取締役及び各部門は、当該計画の達成に向けた具体的な活動を行っております。

(2) 日常の業務執行においては、「職務権限規程」による責任を明確にした効率的な執行体制を確保するとともに、取締役会における執行状況の報告等に加えて、業務執行取締役、常勤の監査等委員である取締役、各部門長及び法務担当者等により定期的開催される検討会議（本部会議）等において、業務執行の状況の報告が行われることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

(3) 予算統制については、財務経理部により期中の執行状況・遂行状況が取締役に月次で報告されております。

(4) 効率的な業務執行が現実的に実施されているかについて、内部監査室によるモニタリングと取締役会への報告を行っております。

5. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制（企業集団内部統制体制）
- (1) 子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社グループ会社における重要案件について、「関係会社管理規程」、「株式会社エスコンアセットマネジメント管理規程」及び「FUEL株式会社管理規程」により、取締役会への付議事項、報告事項を定めております。また、関連業務部及び社長室に対する報告事項を定め、必要に応じて連絡会議を開くこととしております。
- (2) 子会社の損失の危険管理に関する規程その他の体制
「リスク管理規程」に基づき、当社グループ会社の損失の危険について、リスク管理委員会で情報を共有し、対策を検討することとしております。また、当社グループ会社の代表取締役社長は「リスク管理責任者」となり、リスク管理推進状況の確認、取締役会への報告、リスク管理教育・周知徹底などを行っております。
- (3) 子会社の取締役等の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制
「関係会社管理規程」、「株式会社エスコンアセットマネジメント管理規程」及び「FUEL株式会社管理規程」を定め、当社グループ会社から中長期及び年度の経営計画及び予算並びに月次の経営概況、決算の報告を受け、経営分析及び経営指導を行うこととしております。また、当社グループ会社の指導・育成の基本方針を定め、当社グループ会社相互間の関係の緊密化を図り、必要に応じて連絡会議を開いております。
- (4) 子会社の取締役等及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
「コンプライアンス規程」を定め、当社グループ会社の代表取締役社長をコンプライアンス責任者として、当社グループのコンプライアンス体制の一員として参画させております。また、「内部監査規程」に基づき、内部監査室は、当社グループ会社に対して内部監査を実施しております。
6. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項
当社は、監査等委員会の下に監査等委員会室を設け、監査等委員会の職務を補助すべき使用人を配置することとしております。
7. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人の、当社の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項
監査等委員会の職務を補助する使用人は監査等委員会の指揮命令に従い、当該使用人に係る組織変更、人事評価、人事異動については、監査等委員会との協議を要することとしております。
8. 監査等委員会のその職務を補助すべき取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
監査等委員会からその職務を補助する使用人に対する指示を実効性のあるものとするため、当該使用人に係る人事評価は常勤の監査等委員が行うこととしております。
9. 次に掲げる体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- (1) 当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制
役員は、監査等委員会に対して法定の事項に加え当社及び当社グループ会社に重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況、コンプライアンス・ホットラインによる通報状況及びその内容を報告する体制を整備しております。
- (2) 子会社の役員又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告をするための体制
当社グループ会社の役員は、当社監査等委員会から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行うこととしております。
当社グループ会社の役員は、法令等の違反行為等、当社グループ会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合、速やかに関連業務部、社長室又は内部通報窓口へ報告・通報することとしております。
当社グループ会社の役員からの報告・通報の状況及びその内容を当社監査等委員会に報告する体制を整備しております。
10. 監査等委員会へ報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
監査等委員会への報告を行った当社グループ会社の役員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループ会社の役員及び従業員に周知徹底しております。

11. 監査等委員会の職務執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査等委員会がその職務執行について、費用の前払い等の請求をしたときは、当該請求に係る費用又は債務が当該監査等委員会の職務執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理することとしております。監査等委員会の職務の執行について生ずる費用等を支弁するため、毎年、一定額の予算を設けております。

12. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査等委員会は、代表取締役社長、会計監査人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催しております。
- (2) 内部監査室を監査等委員会の下部組織として管理下に置くことにより、監査等委員会の監査がより実効的に行われる体制としております。

13. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

反社会的勢力に関するコンプライアンスの取組みとしては、「企業倫理行動憲章」において、反社会的勢力・団体との関係を持たないことを宣言するとともに、「コンプライアンス宣言」において、反社会的勢力に対する毅然とした対応、違法行為や反社会的行為には一切関わらず、経済的利益を含む一切の利益を供与・享受しない旨を定めております。

更に「反社対応要領」を用いて社内周知徹底を図るとともに、反社会的勢力や団体による不当要求に対しては組織により毅然とした態度で徹底して排除を行っております。

また、実効性を保つべく、当社が新たに行う取引先に関しては、事前に、第三者機関による健全度スクリーニングを実施し、反社会的勢力との関係がないことを確認した上で取引及び契約を実施しております。

二. 取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は、10名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。また、当社は、株主総会における取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款で定めております。

ホ. 責任限定契約の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役及び業務執行取締役以外の取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。

へ. 株主総会決議事項を取締役会で決議することが出来る事項

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能にすることを目的としております。

また、株主への安定的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

ト. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役及び執行役員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約内容の概要は、第三者及び当社に対する取締役及び執行役員の損害賠償責任のうち、被保険者が負担することになる損害賠償金・争訟費用に関する損害を填補の対象としており、故意または重過失に起因する場合は填補されません。

当該契約は継続して更新予定であり、役員等賠償責任保険契約の保険料は全額当社が負担しております。

チ. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

リ．コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任（CSR）の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づいて、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範を定める「コンプライアンス宣言」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めており、その徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めております。その実践として、コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス室が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しております。

ヌ．タイムリーディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示については、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備するとともに、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めております。また、適時開示の手段としてホームページを積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めております。また、半期毎の株主通信の発行やファクトブックの作成及びホームページの英文サイトの運営など、IR情報の充実化を進めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 9名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長 社長執行役員	伊藤 貴俊	1971年9月1日生	2001年9月 当社入社 2006年2月 当社執行役員 2007年3月 当社常務取締役 2010年11月 当社事業本部長 2011年3月 当社代表取締役社長(現任) 2012年1月 当社東京本店長 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 代表取締役社長 2013年8月 当社開発事業本部長 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役 2014年11月 当社社長執行役員(現任) 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役 2018年7月 株式会社エスコンプロパティ 取締役 2019年7月 ワンスOWNハウス株式会社(現 株式会社エスコンホーム) 取締役 ライズホーム株式会社(現 株式会社エスコンクラフト) 取締役 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任) 2020年10月 株式会社了聞 取締役(現任) 2021年10月 株式会社ピカソ 取締役(現任) 優木産業株式会社 取締役(現任) 2022年1月 F U E L 株式会社 取締役 株式会社四条大宮ビル 取締役(現任) 株式会社エスコンスポーツ&エンターテインメント 取締役会長(現任)	(注) 4	1,286,600
専務取締役 専務執行役員 経営企画本部長	中西 稔	1952年9月14日生	1975年4月 安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社) 入行 2005年4月 同行執行役員 大阪支店支店長 2008年4月 株式会社創建入社 専務取締役 2011年8月 当社入社 2012年6月 当社執行役員 財務経理部長 2013年3月 当社取締役 2013年5月 株式会社エスコンプロパティ 取締役 2013年8月 当社管理本部長 2014年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役 2014年11月 当社執行役員 2015年3月 当社常務取締役 当社常務執行役員 2016年9月 株式会社エスコンリビングサービス 取締役 2017年3月 当社専務取締役(現任) 当社専務執行役員(現任) 2020年10月 株式会社了聞 取締役(現任) 2021年10月 株式会社ピカソ 取締役(現任) 優木産業株式会社 取締役(現任) 2023年1月 当社経営企画本部長(現任) 2023年7月 株式会社四条大宮ビル 取締役(現任)	(注) 4	213,000
取締役	松澤 光彦	1965年2月19日生	1987年4月 中部電力株式会社入社 2014年7月 同社監査役室 部長 2016年7月 同社岐阜支店 総務部長 2018年4月 同社電力ネットワークカンパニー 総務部長 2020年4月 中部電力パワーグリッド株式会社 監査役 2024年6月 当社取締役(現任)	(注) 4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	川島 敦	1959年1月4日生	1982年4月 三菱商事株式会社入社 1990年4月 安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社)入行 1998年6月 ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社(現 ケネディクス株式会社)入社 2001年3月 同社 取締役 2003年3月 同社 執行役員COO 2004年10月 ケイダブリュー・リート・マネジメント株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社)取締役 2007年1月 ケネディクス株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・ディベロップメント株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・アドバイザーズ株式会社(現 ケネディクス不動産投資顧問株式会社) 代表取締役社長 2009年12月 ケネディクス・プロパティ株式会社 代表取締役社長 ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 2010年5月 株式会社マックスリアルティ 取締役 2010年7月 タッチストーン・ホールディングス株式会社 取締役 2013年3月 ケネディクス株式会社 代表取締役会長 2013年10月 株式会社スペースデザイン 代表取締役 2014年8月 タッチストーン・キャピタル・マネジメント株式会社 取締役 2014年10月 日本駐車場開発株式会社 取締役 2016年3月 ケネディクス株式会社 取締役会長 2018年5月 株式会社SQUEZE 取締役 2019年3月 ケネディクス株式会社 顧問(現任) 2021年3月 当社社外取締役(現任) 2021年7月 株式会社SMB C信託銀行 顧問(現任) 2023年3月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)	(注)4	3,000
取締役	大槻 啓子	1955年8月10日生	1979年4月 三菱電機株式会社入社 1985年2月 クレディ・リヨネ銀行(現 クレディ・アグリコル銀行)入行 1991年1月 モルガン・スタンレー・ディーン・ウィッター(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社 1996年1月 UBS証券ジャパン(現 UBS証券株式会社)入社 1998年1月 モルガン・スタンレー・ディーン・ウィッター(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社 ヴァイスプレジデント 株式調査部 シニアアナリスト 2003年4月 モルガン・スタンレー・ジャパングローバルプロパティ(現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社)入社 エグゼクティブディレクター 2008年1月 モルガン・スタンレー・ジャパン(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社 マネージングディレクター 2018年6月 一般社団法人日本医療資源開発促進機構 理事(現任) 2020年2月 株式会社キューソー流通システム 社外取締役(現任) 2021年3月 当社社外取締役(現任) 2023年3月 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	服部 博明	1956年12月4日生	1980年4月 株式会社太陽神戸銀行(現 株式会社三井住友銀行)入行 2010年4月 同行執行役員 神戸法人営業本部長 2012年4月 同行常務執行役員 2015年6月 株式会社みなと銀行 代表取締役副頭取 兼 副頭取執行役員 2016年4月 同行代表取締役頭取 兼 最高執行役員 2018年4月 株式会社関西みらいフィナンシャルグループ代表取締役 2021年4月 株式会社みなと銀行 代表取締役会長 2021年5月 一般社団法人神戸経済同友会 代表幹事 2021年6月 大阪中小企業投資育成株式会社 社外監査役(現任) 2022年4月 株式会社みなと銀行 取締役会長(現任) 2023年3月 当社社外取締役(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員(現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	西岳 正義	1962年9月9日生	1986年4月 株式会社大和銀行(現 株式会社りそな銀行)入行 2005年11月 同行亀戸支店営業第一部長 2007年6月 同行北九州支店長 2010年7月 同行上野・日暮里エリア営業第三部長 2012年10月 同行法人ソリューション営業部 決済ソリューション室長 2018年4月 りそな決済サービス株式会社入社 執行役員プロダクト開発営業部長 2020年3月 当社社外取締役(常勤の監査等委員)(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)5	5,700
取締役 (監査等委員)	若山 智彦	1963年3月30日生	1985年4月 中部電力株式会社入社 2010年7月 同社経理部 予算グループ部長 2011年11月 同社グループ事業推進部付 株式会社トーエネック出向 2013年7月 中部電力株式会社 燃料部部長 2013年10月 同社燃料部付 Chubu Electric Power Australia Pty Ltd出向 2016年7月 中部電力株式会社 販売カンパニー事業戦略室部長 2018年4月 同社販売カンパニー 総務部長 2019年6月 株式会社シーエナジー 監査役 2022年6月 C E P O半田バイオマス発電株式会社 監査役 株式会社シーエス・アクア 監査役 中尾地熱発電株式会社 監査役 2023年3月 当社取締役(監査等委員) 2023年6月 当社取締役(常勤の監査等委員)(現任)	(注)6	-
取締役 (監査等委員)	溝端 浩人	1963年7月31日生	1986年4月 監査法人朝日新和会計社(現 有限責任あずさ監査法人)入所 1988年3月 公認会計士登録 1991年12月 税理士登録 1992年3月 溝端公認会計士事務所代表(現任) 2015年3月 当社社外監査役 2015年6月 山喜株式会社 社外取締役(監査等委員)(現任) 京セラ株式会社 社外取締役 2016年3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)5	10,600
取締役 (監査等委員)	福田 正	1953年3月4日生	1986年4月 弁護士登録 第一法律事務所(現 弁護士法人第一法律事務所)入所 2000年6月 神栄株式会社 社外監査役 2012年12月 当社社外監査役 2015年6月 神栄株式会社 社外取締役 株式会社エクセディ 社外監査役(現任) 2016年3月 当社社外監査役 弁護士法人第一法律事務所 代表社員(現任) 2016年6月 田辺三菱製薬株式会社 社外監査役 2020年3月 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 当社指名・報酬諮問委員会委員	(注)5	2,600
計					1,521,500

- (注) 1 取締役 川島 敦、大槻 啓子、服部 博明、西岳 正義、溝端 浩人、福田 正は、社外取締役であります。
- 2 「所有株式数」欄は、2024年3月31日現在の株式数であります。
- 3 取締役 藤田 賢司氏は、2024年6月25日開催の第29回定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任いたしました。
- 4 監査等委員以外の取締役の任期は、2024年6月25日開催の定時株主総会選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 監査等委員である取締役 西岳 正義、溝端 浩人、福田 正の任期は、2023年11月29日開催の臨時株主総会選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 6 監査等委員である取締役 若山 智彦の任期は、2024年6月25日開催の定時株主総会選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
- 7 当社は、業務執行の迅速化、強化を図るとともに、全社・事業の視点における中長期戦略の立案・実行機能の強化を図ることを目的とし、執行役員制度を導入しております。 は取締役兼務者であります。

役名	氏名	職名
社長執行役員	伊藤 貴俊	-
専務執行役員	中西 稔	経営企画本部長
常務執行役員	江頭 智彦	開発事業本部長
執行役員	松澤 光彦	管理本部長
執行役員	加藤 嘉朗	北海道支店長
執行役員	田中 雅	首都圏建築企画部長
執行役員	若山 勝志	財務経理部長
執行役員	中堂 蘭 芽美	管理部長
執行役員	水野谷 明	名古屋支店長
執行役員	中田 智人	西日本開発1部長
執行役員	大和 弘幸	法務部長
執行役員	内藤 聖健	経営企画副本部長

社外役員の状況

当社の社外取締役は6名であります。非業務執行取締役3名と監査等委員である取締役内3名が社外取締役であり、6名全員が独立社外取締役で構成されております。

社外取締役の選任については、東京証券取引所の定める独立性の要件に加え、独立社外取締役については当社独自の独立性判断基準に則って、経営・法務・会計・財務等の専門知識と経験を有し、人格と見識に優れていること等を総合的に判断して選任しております。

イ．社外取締役と当社との人的関係、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

西岳正義氏は、当社の取引銀行である株式会社りそな銀行の出身ですが、同銀行との取引は一般の銀行取引であります。

服部博明氏は、当社の取引銀行である株式会社三井住友銀行の出身であり、株式会社みなと銀行取締役会長職との兼職となりますが、両銀行との取引は一般の銀行取引であります。

なお、監査等委員である取締役の内3名及び社外取締役川島敦氏は「役員一覧」に記載のとおり当社株式を所有しておりますが、これ以外には人的関係、資本関係又は取引関係その他利害関係はなく、当社とは独立した客観的な立場から公平・公正な監査・監督がなされていると判断しております。

ロ．社外取締役が当社のコーポレート・ガバナンスにおいて果たす機能及び役割並びに選任状況に関する当社の考え方

川島敦氏は、ケネディクス株式会社グループの経営を指揮し、長年にわたる企業の経営者として豊富な経験と実績に基づく高い見識を有しておられ、その見識を活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

大槻啓子氏は、証券アナリストとして海外での活動を含め豊富な経験と実績を持ち、これらに基づく高い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

服部博明氏は、株式会社みなと銀行の経営を指揮し、長年にわたる企業の経営者として豊富な経験と実績に基づく高い見識を有しており、その見識を活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

西岳正義氏は、金融機関において豊富な経験と実績を持ち、これらに基づく高い見識を有している点を踏まえ、社外取締役に選任しております。

溝端浩人氏は、公認会計士、税理士、また経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しておられ、その豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

福田正氏は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有しておられ、その豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくため、社外取締役に選任しております。

また、川島敦氏、大槻啓子氏、服部博明氏、西岳正義氏、溝端浩人氏、福田正氏については、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じる恐れのない独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

ハ．社外取締役を選任するための独立性に関する基準・方針の内容

当社は、独立社外取締役の独立性判断基準として、株式会社東京証券取引所など国内の金融商品取引所が定める独立社外取締役の要件を踏まえ、本人の現在および過去3事業年度における以下に定める要件の該当の有無を確認の上、独立性を判断します。

- (1) 当社の主要な取引先(1)またはその業務執行者(2)でないこと
 - (2) 当社の主要な借入先(3)またはその業務執行者ではないこと
 - (3) 当社より、役員報酬以外に多額(4)の金銭その他財産を得ているコンサルタント、会計専門家または法律専門家ではないこと(ただし、当該財産を得ている者が法人、組合などの団体である場合は、当該団体に所属する者をいう)
 - (4) 当社の大株主(5)またはその業務執行者ではないこと
 - (5) 当社より多額(4)の寄付を受けていないこと(ただし、当該寄付を受けた者が法人、組合などの団体である場合は、当該団体に所属する者をいう)
 - (6) 本人の配偶者、二親等以内の親族が以下に掲げる者に該当しないこと
上記(1)～(5)に掲げる者
当社および当社子会社の業務執行者または業務執行者ではない取締役、監査役
当社の会計監査人の代表社員または社員
- 1 「主要な取引先」とは、年間取引額が、当社から支払いを受ける場合は、その者の直近事業年度における連結売上高の2%を、当社に支払いを行う場合は、当社の直近事業年度における連結売上高の2%をそれぞれ超える取引先をいう。
 - 2 「業務執行者」とは、会社法施行規則第2条第3項第6号に規定する業務執行者をいう。
 - 3 「主要な借入先」とは、借入額が当社連結総資産の2%を超える借入先をいう。
 - 4 「多額」とは、個人である場合は年間1,000万円を超える額、法人、組合などの団体に所属する者である場合は、当該団体の直近事業年度における年間総収入の2%を超える額をいう。
 - 5 「大株主」とは、直接・間接に10%以上の議決権を保有する者をいう。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

イ．内部監査及び監査等委員会

監査等委員会は4名からなり、内3名が独立社外取締役で、内1名が常勤の独立社外取締役であり、監査等委員会の独立性を確保する構成となっております。

監査等委員である取締役は、監査等委員会に内部監査担当部署責任者を招聘し、定期的に内部監査の結果及び財務報告に係る内部統制システムの整備・運用状況評価の結果に関する報告を受けるとともに、情報交換を行う等、相互の連携を図っております。また、監査等委員会に会計監査人を招聘し、定期的に監査に関する報告を受けるとともに、年度の監査計画及び監査報酬の概要の説明を受ける等、相互の連携を図っております。

内部監査については、内部監査担当部署である内部監査室が監査等委員会と調整のうえ、内部監査計画を策定し、取締役会の承認を経て、その計画に基づき全部署を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令・規程の遵守状況等について監査を実施しております。監査結果については、代表取締役社長及び監査等委員会に報告されるとともに、定期的に取締役会に報告されます。

また、内部監査室と会計監査人は、必要に応じて随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

ロ．内部監査、監査等委員会及び会計監査人と内部統制評価担当部署との関係

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法の内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、代表取締役社長の指示のもと、各部署において財務報告に係る内部統制システムを整備・運用し、その整備状況・運用状況については、内部監査室が評価を実施し、是正の確認をしております。内部監査室は、各年度の内部統制基本方針書の策定への参画、整備評価・運用評価における、各手続の進捗状況及び結果を報告する等、監査等委員である取締役及び会計監査人と随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会の監査の状況

当社における監査等委員会の監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」及び「(2)役員の状況 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係」に記載のとおりであります。

当事業年度において、当社は監査等委員会を16回開催しました。各監査等委員の出席状況は以下のとおりであります。

役職名	氏名	出席状況
取締役（常勤監査等委員）	西岳 正義	16回 / 16回（100％）
取締役（常勤監査等委員）	若山 智彦	16回 / 16回（100％）
取締役（監査等委員）	福田 正	16回 / 16回（100％）
取締役（監査等委員）	溝端 浩人	16回 / 16回（100％）

当事業年度の監査等委員会においては、監査方針及び監査計画、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の評価及び再任の決定、監査報告の作成等の審議、常勤監査等委員からの活動報告等について、検討を行いました。

監査等委員会は同委員会を16回開催するとともに、代表取締役社長との面談を10回実施し、監査の実施状況ならびに経営に係る課題等について活発な意見交換を行いました。また、経営幹部と14回面談を行い、各部署の業務執行状況ならびに課題等についてヒアリング等を実施しております。

内部監査担当部署は監査等委員会に16回出席し、内部監査の実施状況ならびにその結果を報告しております。

また、常勤監査等委員は、取締役及び使用人等との意思疎通、取締役会その他重要な会議への出席、稟議書類等の重要な決裁書類の閲覧、本社及び主要な事業所の往査、監査法人及び内部監査担当部署との打ち合わせによる情報共有等を実施しました。

内部監査の状況

当社における内部監査の状況につきましては、「(1)コーポレート・ガバナンスの概要 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由」に記載のとおりであります。

会計監査の状況

イ. 監査法人の名称 三優監査法人

ロ. 継続監査期間 25年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定社員・業務執行社員 鳥居 陽

指定社員・業務執行社員 古嶋 雅弘

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 7名 その他 6名

(注) その他は公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

ホ. 会計監査人の選定方針と理由

監査等委員会は、監査等委員会が定める「会計監査人の評価基準」に基づき、監査法人の選定について検討を行った結果、以下の理由から、第29期の会計監査人として三優監査法人を再任しました。

- ・監査法人としての組織・ガバナンス体制が信頼できること。
- ・法令違反等その他の欠格事由がなく、関係法令の遵守体制が信頼できること。
- ・独立性を含む監査の品質を確保するための体制が確立されていると判断されること。
- ・担当監査チームは独立性を保持し、職業的専門家として正当な注意を払い、健全な懐疑心を保持・発揮していること。
- ・監査実施責任者及び現場責任者は経営者、監査等委員会、内部監査担当部署と有効なコミュニケーションを行っていること。

ヘ. 監査報酬の内容等

ア. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	35	-	46	-
連結子会社	1	-	3	-
計	36	-	49	-

イ. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(BDO)に属する組織に対する報酬の内容(ア.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	-	-
連結子会社	0	-	0	-
計	0	-	0	-

ウ. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

エ. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士に対する監査報酬については、監査日数、当社の事業規模や特性等の要素を勘案し、監査公認会計士と協議を行い、監査等委員会の同意を得たうえで、決定しております。

オ. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画、監査の実施状況及び見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社では、監査等委員である取締役以外の取締役の報酬と、監査等委員である取締役の報酬とを以下の方針と手続により決定しております。

〔監査等委員である取締役以外の取締役の報酬決定の基本方針〕

1. 役員報酬決定の基本方針

(1) 報酬決定の基本方針

監査等委員である取締役以外の取締役の報酬等については、指名・報酬諮問委員会において、業績達成状況を確認し、同時に同業他社との比較を行い、適正な水準とすることを基本方針としております。また、ポラティリティが高い事業特性を踏まえ、年次及び中期のインセンティブ報酬比率を高め、経営層のモチベーションを維持向上する体系となっております。

また、中期の業績連動報酬については、非金銭報酬として株式給付制度を制定し、株主の皆様と同じ目線に立って、株主の皆様への還元と企業価値向上を明確な指標とするため株主総利回り（TSR）を報酬決定の目線としております。

(2) 報酬等の内容・構成及び構成比・時期等

監査等委員である取締役以外の取締役（社外取締役を除く。）報酬の構成は、固定月例報酬である基本報酬、毎年度の業績に基づく年次インセンティブ報酬、中期経営計画期間の業績に基づく中期インセンティブ報酬の3種類から構成されており、役位と役員ごとの責務に応じて構成比を決めております。

社外取締役報酬構成は固定月例基本報酬のみで構成されております。

報酬の支払い時期は、固定月例基本報酬は毎月支給、年次インセンティブ報酬については事業年度終了後に支給、中期インセンティブ報酬については、事業年度終了後にポイント付与し、中期経営計画終了年度に連結営業利益及びTSR（株主総利回り）を算定指標として付与ポイント数が確定し、一定の場合を除き、譲渡制限契約を締結の上、付与されたポイントの数に応じた当社株式が交付（譲渡制限の解除時期は当社の取締役等のいずれの地位をも退任した時）されます。

インセンティブ報酬が目標額支給された場合の概要は以下のとおりです。

報酬項目	代表取締役	副社長取締役	専務取締役	常務取締役	取締役	支給目的及び概要
基本報酬	55%	54%	52%	55%	55%	(注) 1
年次インセンティブ報酬	30%	29%	29%	30%	27%	(注) 2
中期インセンティブ報酬	15%	17%	19%	15%	18%	(注) 3

(注) 1 経営の監督と業務執行といった役割の違いや役位ごとに異なる責任の大きさに対して支払う報酬。役員区分、役位に応じて金額を定め決定する。

2 事業計画達成のための業務執行に対するインセンティブを目的とするため、連結当期純利益と連結営業利益を指標とし、毎期の業績に応じて金銭で支払う報酬。当該連結会計年度の事業施策の推進及び事業計画の達成度を評価し、その結果を反映して決定する。

3 持続的な成長を意識した業務執行に対するインセンティブを目的とするため、中期経営計画で定める連結営業利益及び株主総利回りを指標とし、中期経営計画の達成状況と企業価値の変化を評価して株式を使用して支払う報酬。中期経営計画各年の業績に応じて得た株式取得権利を中期経営計画期間ごとに外部目線で評価を行い、その結果に応じて権利を確定する。

2. 年次インセンティブ報酬の算定方法

利益の一定割合を年次インセンティブ報酬のファンドとし、役位及び事業計画の達成状況に応じてファンドを配分します。

報酬ファンド = 連結当期純利益 × 係数 A × 連結営業利益目標達成による係数 B

報酬額 = 報酬ファンド × (個人別ポイント ÷ ポイント総和)

係数 A : 中期経営計画初年度の事業計画達成時に目標報酬額となるように係数を設定し、中期経営計画期間ごとに洗い替えます。

係数 B : 連結営業利益目標達成度が80%未満の場合はゼロとし、最大1.5

個人別ポイント : 役位別ポイント + 業績ポイント (連結営業利益達成度と社長コミット評価)

3. 中期インセンティブ報酬の算定方法

中期インセンティブ報酬については、第4次中期経営計画初年度に定めた役位ごとの基準株式数をもとに、毎年の連結営業利益目標達成状況に応じてポイントを付与し、中期経営計画最終年度において、年間付与ポイントを累計します。この対象期間累計ポイントに当社TSRと東証不動産TOPIXとの乖離度を基に、指名・報酬諮問委員会の審議を経て当社取締役会にて決定する連動係数を乗じたポイントを算出し、付与する株式数を決定します。

(毎年)

年間付与ポイント = 役位毎の基準株式数 × 業績連動係数

(対象期間終了後)

最終確定付与ポイント = 対象期間累計付与ポイント × 業績連動係数

業績連動係数 : 連結営業利益達成率

連結営業利益目標達成率	連動係数
100%未満	0
100%以上 110%未満	1.0
110%以上 120%未満	1.2
120%以上	1.5

業績連動係数 : 当社TSRと東証不動産TOPIX成長率の乖離率

下表を基に指名・報酬諮問委員会の審議を経て当社取締役会にて決定

乖離率	連動係数
60%未満	0.5
60%以上 80%未満	0.7
80%以上 90%未満	0.9
90%以上	1.0

4. 役員の報酬等に関する株主総会決議の内容等

監査等委員である取締役以外の取締役の報酬限度額は、2016年3月25日開催の第21回定時株主総会において、年額400百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分給与は含みません。）と決議いただいております。同決議に係る役員の員数は、当有価証券報告書提出日現在において6名です。

また、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の導入を、2020年3月26日及び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（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く。）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。

第5次中期経営計画の計画対象期間である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金銭を拠出します。

なお、取締役に給付する予定の株式の総数は、以下のとおりであります。

- ・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

5. 報酬ガバナンス

(1) 決定方針

社内取締役1名と社外取締役3名（全員独立社外取締役）からなる指名・報酬諮問委員会において議論を行い、役員報酬に係る透明性の確保に努めております。指名・報酬諮問委員会は取締役会の諮問機関として、監査等委員である取締役以外の取締役の個人別の報酬額原案を決定し、また、役員報酬制度・報酬水準・評価制度等の構築・改定等の報酬の決定方針を審議し、その原案を決定します。

(2) 報酬決定のプロセス

指名・報酬諮問委員会事務局が報酬改定に関する資料を作成し、代表取締役社長が取締役とのコミットメント評価を反映して個人別の報酬素案を作成します。指名・報酬諮問委員会において、決定方針に基づき、業績・KPIの確認及び手順と評価結果を確認し、個人別の報酬額の前案決定を行い、取締役会において最終決定いたします。

(3) 指名・報酬諮問委員会の活動結果

2023年1月から2024年5月まで10回開催されております。

当事業年度の審議事項は以下のとおりです。(2023年1月～2024年3月)

開催日	審議事項
2023年1月27日	監査等委員補欠取締役の選任の件
	監査等委員でない取締役・役付執行役員の2023年度個別基本報酬原案の件
	監査等委員である取締役の2023年度個別報酬原案の件
	年次インセンティブ報酬制度の2023年度運用の件
	指名・報酬諮問委員会の2023年度年間スケジュールの件
2023年4月27日	サクセッションプラン今年度計画の件
	2023年度指名・報酬諮問委員会年間スケジュールの件
2023年7月25日	サクセッションプラン進捗の件
	役員の第29期上期実績報告の件
2023年8月29日	監査等委員でない取締役選任案の審議の件
	監査等委員である取締役選任案の審議の件
	代表取締役及び役付取締役の選任案の審議の件
	監査等委員である取締役の報酬改定の件
2023年9月29日	株式報酬制度一部変更の件
2023年9月29日	サクセッションプラン進捗の件
2023年12月22日	執行役員選任原案の策定と決定の件
	指名・報酬諮問委員会の開催スケジュールの件
2024年3月26日	業務執行取締役及び執行役員の年度業績確認の件
	監査等委員でない取締役・役付執行役員選任案の策定と決定の件
	監査等委員である取締役選任案の策定と決定の件
	執行役員選任原案の策定と決定の件
	業務執行取締役及び執行役員の年次インセンティブ報酬支払の件
	中期インセンティブ報酬の件
役員株式給付の変更・継続の件	

2024年4月から5月までの審議事項は以下のとおりです。

開催日	審議事項
2024年4月17日	執行役員選任の件
	業務執行取締役及び執行役員の年次インセンティブ報酬支払の件
2024年4月19日	役員株式給付の変更・継続の件
2024年4月24日	監査等委員でない取締役・役付執行役員の2024年度個別基本報酬原案の件
	監査等委員である取締役の2024年度個別報酬原案の件
	サクセッションプラン今年度計画の件

(4) ストックオプション

ストックオプションについては、2017年12月1日開催の取締役会において、取締役に対し、有償にて新株予約権を付与する決議をしております。なお、有償新株予約権は、新株予約権を引き受ける者に対して公正価格で発行するものであり、対象取締役に特に有利な条件とならない範囲で発行し、割り当てを行っております。割当数の決定方法は、役員各人の役位、業績及び貢献度など総合的に勘案し、取締役会（代表取締役社長に一任）で決定しております。有償新株予約権については、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。

〔監査等委員である取締役の報酬〕

監査等委員である取締役の報酬限度額は、2023年11月29日開催の臨時株主総会において、年額100百万円以内と決議いただいております。同決議に係る役員の員数は、当有価証券報告書提出日現在において4名です。

- 2023年11月29日開催の臨時株主総会で決議された総額の範囲内で決定する固定基本報酬で構成されております。
- 基本報酬の方針は、持続的な企業価値の向上に資する業務執行に関する適法性及び妥当性監査に関する実績及び職責を勘案し決定しております。
- 基本報酬は、指名・報酬諮問委員会において、監査等委員である取締役個人別の報酬等の内容に係る決定に関する方針の原案につき決定し、監査等委員である取締役の協議により決定いたします。なお、当事業年度における役員報酬の金額は、株主総会で決議された総額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議により決定しております。
- ストックオプションは、2017年12月1日開催の取締役会において、監査等委員である取締役に対し、有償にて新株予約権を付与する決議をしております。なお、有償新株予約権は、新株予約権を引き受ける者に対して公正価格で発行するものであり、対象監査等委員である取締役に特に有利な条件とならない範囲で発行し、割り当てを行っております。割当数の決定方法は、役員各人の役位、貢献度など総合的に勘案し、監査等委員である取締役の協議により決定しております。有償新株予約権については、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。

提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)						対象となる役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	ストックオプション	役員株式給付引当金繰入額	退職慰労金	左記のうち、非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	306	203	71	-	32	-	32	3
取締役 (監査等委員) (社外取締役を除く)	18	18	-	-	-	-	-	1
社外役員	59	59	-	-	-	-	-	6

(注) 1 第29期につきましては、決算期変更により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。

2 業績連動報酬等の額の算定の基礎として選定した業績指標の内容及び算定方法は、前項「役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項」に記載のとおりであります。また、当該業績指標の選定理由は、毎年の経営を着実にを行い、売上・収益の成長に注力するため、本業の成績である営業利益及び親会社株主に帰属する当期純利益としております。業績指標である営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益の実績は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結損益計算書及び連結包括利益計算書」に記載のとおりであります。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	報酬等の 総額 (百万円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の額(百万円)			
				固定報酬	業績連動報酬	役員株式 給付引当金繰 入額	左記のうち、 非金銭報酬等
伊藤 貴俊	173	取締役	提出会社	109	47	16	16
中西 稔	101	取締役	提出会社	64	24	12	12

(注) 第29期につきましては、決算期変更により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。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
使用人兼務役員が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、それ以外の投資株式を保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

a. 保有方針

当社は、政策保有株式として上場会社の株式の保有について、当該上場会社の経営方針が当社の経営戦略に合致し、かつ中長期的に当社の企業価値向上に資すると判断できる場合は、上場株式を保有することがあります。

b. 保有の合理性を検証する方法

当社は、前記 aの保有方針に基づき、その保有効果を毎年検証し、結果を取締役に報告するとともに、保有から3年経過した時点で、当初期待した効果が得られないと判断した場合は、売却することを原則とします。

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	9	1,208
非上場株式以外の株式	2	2,129

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	3	335	取引関係の維持・強化
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

八．特定投資株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （百万円）	貸借対照表計上額 （百万円）		
トモニホールディングス株式会社	82,482	82,482	（保有目的）当社は、同社連結子会社の㈱徳島大正銀行から借入を行っており、当社グループの安定的な資金調達において有用性があると考えております。 （定量的な保有効果）（注）	無
	34	30		
エスコンジャパンリート投資法人	16,894	16,894	（保有目的）同法人は当社子会社であるエスコンアセットマネジメントが資産運用を行う投資法人であり、同法人の収益の長期安定性と成長のサポートのため、本銘柄を保有しております。 （定量的な保有効果）（注）	無
	2,094	2,000		

（注） 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。当社は、毎期、個別の政策保有株式について政策保有の意義を検証しており、2024年3月31日を基準とした検証の結果、現状保有する政策保有株式はいずれも保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

(3) 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、決算期を12月31日から3月31日に変更いたしました。これに伴い、当連結会計年度及び当事業年度は、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。

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、連結会計年度(2023年1月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年1月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、三優監査法人による監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人との連携や各種セミナー等への積極的な参加を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4 35,721	4 48,910
受取手形、売掛金及び契約資産	1 1,096	1 1,019
販売用不動産	4 4,804	4 3,408
仕掛販売用不動産	4 138,968	4 227,887
その他	10,766	14,267
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	191,357	295,492
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	22,734	27,832
減価償却累計額	2,353	4,198
建物及び構築物(純額)	4 20,380	4 23,634
機械装置及び運搬具	9	16
減価償却累計額	9	10
機械装置及び運搬具(純額)	0	4 6
土地	4 31,535	4 51,311
リース資産	2	2
減価償却累計額	1	1
リース資産(純額)	1	1
建設仮勘定	4 109	4 38
その他	395	435
減価償却累計額	283	330
その他(純額)	4 112	4 105
有形固定資産合計	52,139	75,098
無形固定資産		
のれん	7,696	16,109
その他	77	61
無形固定資産合計	7,774	16,170
投資その他の資産		
投資有価証券	3 6,279	3 7,950
長期貸付金	2,475	2,471
繰延税金資産	352	73
その他	4,827	4,252
貸倒引当金	1,521	1,812
投資その他の資産合計	12,413	12,935
固定資産合計	72,327	104,204
繰延資産		
株式交付費	45	-
繰延資産合計	45	-
資産合計	263,729	399,696

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,10,061	4,651,537
1年内返済予定の長期借入金	4,626,193	4,642,699
リース債務	0	0
未払金	4,702	2,887
未払法人税等	3,258	594
前受金	2,520,1	2,596,0
預り金	5,416	4,442
その他	856	458
流動負債合計	55,690	108,580
固定負債		
長期借入金	4,6132,810	4,6199,557
リース債務	1	0
繰延税金負債	7,916	17,087
役員株式給付引当金	186	227
株式給付引当金	109	116
資産除去債務	271	277
その他	2,598	3,146
固定負債合計	143,894	220,413
負債合計	199,585	328,994
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金	12,424	12,461
利益剰余金	38,326	44,703
自己株式	1,457	1,383
株主資本合計	65,813	72,301
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79	149
為替換算調整勘定	13	52
その他の包括利益累計額合計	93	202
新株予約権	0	0
非支配株主持分	1,761	1,801
純資産合計	64,144	70,702
負債純資産合計	263,729	399,696

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 99,431	1 118,861
売上原価	2 72,823	83,919
売上総利益	26,607	34,941
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	3,180	4,621
販売手数料	1,110	1,262
役員報酬	256	435
給料及び手当	2,574	3,796
役員株式給付引当金繰入額	50	41
株式給付引当金繰入額	55	14
支払手数料	620	893
租税公課	874	1,068
その他	2,393	3,732
販売費及び一般管理費合計	11,115	15,867
営業利益	15,492	19,074
営業外収益		
受取利息	1	4
受取配当金	130	153
解約金収入	48	81
為替差益	287	387
その他	9	27
営業外収益合計	478	654
営業外費用		
支払利息	1,895	2,650
株式交付費償却	36	45
持分法による投資損失	16	219
その他	9	227
営業外費用合計	1,957	3,143
経常利益	14,012	16,585
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
関係会社株式売却益	205	-
特別利益合計	205	0
特別損失		
固定資産除却損	3 0	3 1
貸倒引当金繰入額	1,483	291
減損損失	4 1,760	4 814
損害賠償損失	682	-
過怠金損失	-	5 275
特別損失合計	3,927	1,381
税金等調整前当期純利益	10,290	15,203
法人税、住民税及び事業税	4,782	5,788
法人税等調整額	133	105
法人税等合計	4,648	5,682
当期純利益	5,641	9,520
非支配株主に帰属する当期純損失()	1,608	529
親会社株主に帰属する当期純利益	7,250	10,050

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	5,641	9,520
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	292	70
為替換算調整勘定	22	16
持分法適用会社に対する持分相当額	27	55
その他の包括利益合計	1 241	1 109
包括利益	5,399	9,629
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,008	10,159
非支配株主に係る包括利益	1,608	529

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	16,519	12,396	34,745	1,216	62,445
当期変動額					
剰余金の配当			3,669		3,669
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,250		7,250
自己株式の処分		27		52	79
株式給付信託による自 己株式の取得				293	293
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	27	3,581	241	3,367
当期末残高	16,519	12,424	38,326	1,457	65,813

	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	371	36	334	0	152	62,628
当期変動額						
剰余金の配当						3,669
親会社株主に帰属する 当期純利益						7,250
自己株式の処分						79
株式給付信託による自 己株式の取得						293
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	292	50	241	0	1,608	1,851
当期変動額合計	292	50	241	0	1,608	1,516
当期末残高	79	13	93	0	1,761	64,144

当連結会計年度（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

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,290	15,203
減価償却費	1,256	1,931
減損損失	1,760	814
のれん償却額	522	1,044
長期前払費用償却額	24	20
株式交付費償却	36	45
過剰金損失	-	275
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,484	290
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	50	41
株式給付引当金の増減額(は減少)	52	6
受取利息及び受取配当金	132	157
支払利息	1,895	2,650
為替差損益(は益)	287	387
持分法による投資損益(は益)	16	219
関係会社株式売却損益(は益)	205	-
損害賠償損失	682	-
固定資産除却損	0	1
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	259	77
棚卸資産の増減額(は増加)	11,104	72,095
前払費用の増減額(は増加)	16	501
未払金の増減額(は減少)	1,408	1,078
未払又は未収消費税等の増減額	859	514
前受金の増減額(は減少)	857	600
預り金の増減額(は減少)	840	2,088
その他の資産の増減額(は増加)	59	2,585
その他の負債の増減額(は減少)	39	114
小計	6,737	56,300
利息及び配当金の受取額	133	156
利息の支払額	2,328	2,971
損害賠償金の支払額	-	682
過剰金の支払額	-	275
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	3,040	8,818
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,501	68,892
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	4	16
定期預金の払戻による収入	2	18
投資有価証券の取得による支出	513	1,227
投資有価証券の払戻による収入	294	15
関係会社株式の取得による支出	603	-
関係会社株式の売却による収入	699	-
固定資産の取得による支出	2,033	4,972
固定資産の売却等による収入	46	46
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2,316	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	3 27,462
貸付けによる支出	117	64
貸付金の回収による収入	1	176
預り保証金の返還による支出	769	198
預り保証金の受入による収入	1,060	1,082
出資金の払込による支出	-	8
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	1,620	32,611

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024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	11,929	113,668
短期借入金の返済による支出	2,956	74,291
長期借入れによる収入	110,273	138,310
長期借入金の返済による支出	113,215	60,022
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
自己株式の処分による収入	76	103
自己株式の取得による支出	293	0
配当金の支払額	3,668	3,672
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,144	114,585
現金及び現金同等物に係る換算差額	19	27
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,045	13,107
現金及び現金同等物の期首残高	33,559	35,604
現金及び現金同等物の期末残高	1 35,604	1 48,712

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 12社

連結子会社の名称

株式会社エスコンプロパティ
株式会社エスコンアセットマネジメント
株式会社エスコンリビングサービス
株式会社エスコンホーム
株式会社エスコンクラフト
株式会社ピカソ
優木産業株式会社
株式会社四条大宮ビル
FUEL株式会社
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
ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD.

当連結会計年度において株式を取得し子会社化した株式会社四条大宮ビル、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。また、株式会社エスコングローバルワークスは清算終了により連結子会社でなくなっております。

(2) 非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC
ESCON USA LLC
ESCON USA LLC
ESCON USA LLC

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

BRITANIA BANGNA KM.39 CO.,LTD.
合同会社TSUNAGU Community Farm

(2) 持分法を適用していない非連結子会社の名称等

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

(持分法を適用しない理由)

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

3. 連結決算日の変更に関する事項

当社の連結決算日は、12月31日としておりましたが、当社の親会社である中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)と連結会計期間を一致させ、中部電力グループ全体として経営管理等における効率的な業務運営を推進するため、2023年11月29日開催の臨時株主総会の決議により、連結決算日を3月31日に変更いたしました。

この変更に伴い、当連結会計年度の期間は、2023年1月1日から2024年3月31日の15ヶ月間となっております。

4. 連結子会社の事業年度等に関する事項

当連結会計年度において、ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. 以外の連結子会社は、決算日を3月末日に変更し、連結決算日と一致しております。

連結子会社のうち、株式会社四条大宮ビルについては、変更前の決算日である2023年5月31日をみなし取得日としており、当連結会計年度における会計期間は10ヶ月となっております。また、株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメントにつきましては、2023年12月1日に設立しており、当連結会計年度における会計期間は4ヶ月となっております。それら以外の連結子会社については、当連結会計年度における会計期間は15ヶ月間となっております。

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. の決算日は、2月29日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、3月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

5. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

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

棚卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

無形固定資産(リース資産を除く)

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

商標権については、定額法(10年)により償却しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

役員株式給付引当金

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

株式給付引当金

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

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

収益認識に関する計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

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のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

広告宣伝費等の計上基準は、不動産販売において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に発生した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	4,804百万円	3,408百万円
仕掛販売用不動産	138,968百万円	227,887百万円
評価損計上額	322百万円	-百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等の評価は、個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

正味売却価額の算定における重要な仮定は、分譲マンションプロジェクトにおいては、販売価格、完成原価及び販売直接経費の見積りであり、収益不動産プロジェクトにおいては、NOI（Net Operating Income）、キャップレート（還元利回り）及び開発原価の見積りであります。

なお、将来の景気動向や金利動向、不動産市況の悪化等により販売用不動産等の正味売却価額が著しく低下した場合には、棚卸資産評価損の追加計上により翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

2. 納骨堂事業に関連する資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
投資その他の資産・その他（長期前払費用）	2,183百万円	1,374百万円
減損損失	1,760百万円	788百万円
長期貸付金	2,400百万円	2,400百万円
貸倒引当金	1,483百万円	1,774百万円
貸倒引当金繰入額	1,483百万円	291百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結子会社である株式会社で聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、事業損益が継続してマイナスとなっており、固定資産については減損の兆候が、長期貸付金については回収遅延が生じております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画による将来キャッシュ・フローに基づき、長期前払費用の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には使用価値を用いており、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。また、当該事業計画に基づき、長期貸付金の回収可能性を検討した結果、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、減損損失の追加計上や貸倒引当金の追加計上により翌連結会計年度以降の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取り扱いが定められました。

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

(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、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、断りがな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、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。

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

本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度347百万円、851,000株、当連結会計年度347百万円、851,000株であります。

(株式給付型 E S O P 信託)

(1) 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型 E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型 E S O P 信託」といいます。）を導入することを決議しております。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、当連結会計年度339百万円、542,000株であります。

(セグメント区分の変更)

当社グループの報告セグメントの区分は、当連結会計年度において「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、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報告セグメントをより細分化して報告するため、翌連結会計年度より「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」「その他事業」に変更することを、2024年3月26日開催の取締役会において決議しました。

なお、変更後のセグメント区分によった場合の当連結会計年度の報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報については、現在算定中であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
売掛金	353百万円	47百万円

- 2 前受金のうち、契約負債の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
契約負債	4,795百万円	5,261百万円

- 3 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券（出資金）	1,872百万円	2,896百万円
投資有価証券（株式）	1,326	1,297

4 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	40百万円	40百万円
販売用不動産	1,729	1,597
仕掛販売用不動産	124,835	186,440
建物及び構築物	19,842	18,625
機械装置及び運搬具	-	6
土地	31,483	31,483
建設仮勘定	83	38
有形固定資産(その他)	26	31
消去されている連結子会社株式	-	28,158
計	178,041	266,422

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	8,689百万円	38,041百万円
1年内返済予定の長期借入金	22,658	33,788
長期借入金	121,536	169,177
計	152,884	241,006

5 保証債務

次の関連会社について、金融機関からの借入及びリース債務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)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
合同会社TSUNAGU Community Farm	2,376百万円	4,582百万円

6 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)	当連結会計年度 (2024年3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	15,761
差引額	22,794	9,739

(連結損益計算書関係)

- 売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。
- 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
売上原価	322百万円	- 百万円

3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	0百万円	0百万円
有形固定資産(その他)	0	0
無形固定資産(その他)	-	0
計	0	1

4 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失
東京都港区	納骨堂販売事業関連資産	長期前払費用その他	1,760百万円

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,760百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、長期前払費用1,759百万円、その他0百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを3.18%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)

場所	用途	種類	減損損失
東京都港区	納骨堂販売事業関連資産	長期前払費用	788百万円
東京都港区	クラウドファンディング事業関連資産	ソフトウェアその他	25百万円

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている納骨堂販売事業関連資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(788百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、長期前払費用788百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを3.38%で割り引いて算定しております。

また、当連結会計年度において、クラウドファンディング事業の縮小により収益性が低下し投資額の回収が見込めなくなったことから、当事業関連資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(25百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、ソフトウェア16百万円、その他無形固定資産8百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため零としております。

5 過剰金損失

当社の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。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	423百万円	99百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	423	99
税効果額	131	29
その他有価証券評価差額金	292	70
為替換算調整勘定：		
当期発生額	22	16
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	27	55
その他の包括利益合計	241	109

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	98,580,887	-	-	98,580,887
合計	98,580,887	-	-	98,580,887
自己株式				
普通株式(注)1.2.3	3,096,900	360,000	134,100	3,322,800
合計	3,096,900	360,000	134,100	3,322,800

- (注)1 普通株式の自己株式の株式数の増加360,000株は、株式給付型E S O P信託への市場からの取得によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の減少134,100株は、第6回ストックオプション行使による株式給付によるもの121,800株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式給付によるもの12,300株であります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式(役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首851,000株 当連結会計年度末851,000株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首225,700株 当連結会計年度末573,400株)を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第6回新株予約権(注)	普通株式	902,400	-	172,300	730,100	0
	合計	-	902,400	-	172,300	730,100	0

(注)第6回新株予約権の当連結会計年度減少172,300株は、新株予約権の行使によるもの121,800株、新株予約権の消滅によるもの50,500株であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年3月25日 定時株主総会	普通株式	3,669	38.00	2021年12月31日	2022年3月28日

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

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

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

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

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	98,580,887	-	-	98,580,887
合計	98,580,887	-	-	98,580,887
自己株式				
普通株式（注）1.2.3	3,322,800	50	196,900	3,125,950
合計	3,322,800	50	196,900	3,125,950

- （注）1 普通株式の自己株式の株式数の増加50株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の減少196,900株は、第6回ストックオプション行使による株式給付によるもの165,500株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式給付によるもの31,400株であります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首851,000株 当連結会計年度末851,000株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首573,400株 当連結会計年度末542,000株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第6回新株予約権（注）	普通株式	730,100	-	189,500	540,600	0
	合計	-	730,100	-	189,500	540,600	0

- （注）第6回新株予約権の当連結会計年度減少189,500株は、新株予約権の行使によるもの165,500株、新株予約権の消滅によるもの24,000株であります。

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
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

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

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	4,648	利益剰余金	48.00	2024年3月31日	2024年6月26日

- （注）配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金40百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金26百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	35,721百万円	48,910百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	42	40
顧客からの預り金	-	32
株式給付信託預金	75	126
現金及び現金同等物	35,604	48,712

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

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

流動資産	395百万円
固定資産	50
のれん	1
流動負債	377
新規連結子会社株式の取得価額	70
新規連結子会社の現金及び現金同等物	386
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	316

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

株式の取得により新たに株式会社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	9,456
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	28,086
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	27,462

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

当社子会社事務所にて使用するインターネットセキュリティ機器であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	496	494
1年超	1,084	544
合計	1,581	1,038

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	2,249	3,066
1年超	9,848	11,166
合計	12,098	14,232

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内ルールに従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、主に取引先企業と関係強化を目的として中長期的に保有する株式並びに匿名組合等への出資であります。上場株式等は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。非上場株式及び匿名組合等への出資については、発行体企業及び匿名組合等の財務状況等の悪化等によるリスクを有しておりますが、定期的に決算書等により財務状況等を把握しております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。

預り金は、主に収益不動産のテナントからの預り保証金、及び一部の不動産開発プロジェクトにおける共同事業者からの預り資金であります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等は、次表には含めておりません。また「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「未払金」、「預り金」及び「短期借入金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度(2022年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	2,058	2,058	-
資産計	2,058	2,058	-
(1) 長期借入金(1)	159,003	158,237	765
負債計	159,003	158,237	765

(1) 長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等の連結貸借対照表計上額

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式	2,324
匿名組合出資金等	1,896

非上場株式は「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

匿名組合出資金等は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

当連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	2,157	2,157	-
資産計	2,157	2,157	-
(1) 長期借入金(1)	242,257	240,408	1,848
負債計	242,257	240,408	1,848

(1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等の連結貸借対照表計上額

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式	2,881
匿名組合出資金等	2,911

非上場株式は「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

匿名組合出資金等は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	35,721	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	1,096	-	-	-
合計	36,818	-	-	-

当連結会計年度（2024年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	48,910	-	-	-
受取手形、売掛金及び契約資産	1,019	-	-	-
合計	49,929	-	-	-

4. 長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2022年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	10,061	-	-	-	-	-
長期借入金	26,193	28,607	19,597	9,537	34,151	40,916
リース債務	0	0	0	0	-	-
合計	36,255	28,607	19,598	9,537	34,151	40,916

当連結会計年度（2024年3月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	51,537	-	-	-	-	-
長期借入金	42,699	43,057	33,131	47,998	21,304	54,066
リース債務	0	0	0	-	-	-
合計	94,238	43,057	33,131	47,998	21,304	54,066

5. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
レベル2の時価	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価	観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	2,058	-	-	2,058
資産計	2,058	-	-	2,058

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	2,157	-	-	2,157
資産計	2,157	-	-	2,157

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	158,237	-	158,237
負債計	-	158,237	-	158,237

長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	240,408	-	240,408
負債計	-	240,408	-	240,408

長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっています。上場株式等は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 （百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	30	27	3
	(2)その他	2,027	1,917	109
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)その他	0	0	0
合計		2,058	1,945	112

（注）非上場株式及び匿名組合出資金等（連結貸借対照表計上額4,221百万円）は、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 （百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	34	27	7
	(2)その他	2,122	1,917	205
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	-	-	-
	(2)その他	0	0	0
合計		2,157	1,945	212

（注）非上場株式及び匿名組合出資金等（連結貸借対照表計上額5,792百万円）は、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出年金制度への要拠出額は、22百万円であります。

当連結会計年度(自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出年金制度への要拠出額は、32百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役及び従業員、並びに当社子会社従業員146名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 1,400,000株
付与日	2017年12月27日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2021年4月1日 至 2025年12月26日

(注)1 株式数に換算して記載しております。

2 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、2018年12月期から2020年12月期の全ての事業年度の当社営業利益が下記の各号に掲げるそれぞれの金額を超過した場合、2020年12月期の有価証券報告書の提出日の翌月1日から、割り当てられた本新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とする。
2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合
2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合
2020年12月期の営業利益が10,000百万円を超過した場合
なお、上記営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における営業利益を参照するものとする。また、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする(以下、同様とする。)
- (2) 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者の死亡の原因が業務中の事故であった場合その他当該相続人による当該新株予約権の行使を認める正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第6回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	730,100
権利確定	-
権利行使	165,500
失効	24,000
未行使残	540,600

単価情報

権利行使価格 (円)	627
行使時平均株価 (円)	963

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本剰余金に振替えます。

なお、新株予約権が失効するときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理いたします。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金(注)2	496百万円	1,500百万円
棚卸資産評価損	208	107
未払事業税	192	59
減損損失	610	295
資産除去債務	83	85
投資有価証券評価損	35	26
貸倒引当金	509	607
その他	672	610
繰延税金資産計	2,810	3,294
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	496	1,500
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	1,638	1,209
評価性引当額(注)1	2,134	2,710
繰延税金資産合計	675	583
繰延税金負債		
資産除去費用	50	46
連結子会社の時価評価差額	7,785	16,902
その他有価証券評価差額金	33	63
その他	368	585
繰延税金負債合計	8,239	17,597
繰延税金資産の純額(は負債)	7,563	17,013

(注)1. 評価性引当額が575百万円増加しております。この増加の主な内容は、繰延税金資産につき全額回収不能と判断した連結子会社において、減損損失、貸倒引当金及び税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したことによるものであります。

(注)2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(注)1	-	-	-	4	-	491	496
評価性引当額	-	-	-	4	-	491	496
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(注)1. 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越欠損金(注)1	-	-	-	-	0	1,499	1,500
評価性引当額	-	-	-	-	0	1,499	1,500
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(注)1. 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年12月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
連結財務諸表提出会社の法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.5
住民税均等割額	0.1	0.1
のれん償却額	1.6	2.1
評価性引当額	13.4	3.8
その他	1.0	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.2	37.4

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2023年2月28日開催の取締役会において、株式会社四条大宮ビルの全株式を取得し、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、2023年7月31日を株式譲渡実行日として、当該株式の全てを取得いたしました。

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	株式会社四条大宮ビル
事業の内容	不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、賃貸収益不動産による安定収益の確保を目的に、京都市を中心に不動産賃貸事業を行う株式会社四条大宮ビルについて、同社が新設会社分割手続を実施した後の同社の株式を100%取得し、子会社化することいたしました。

株式会社四条大宮ビルは京都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います。

当社は現在、第4次中期経営計画『IDEAL to REAL 2023』（2021年12月期から2023年12月期の3ヶ年を期間）のもと、フロー重視の経営からストック重視の経営、持続的かつ安定した収益構造への「転換&飛躍」を基本方針に事業を推進しました。

当社は、2021年10月に、関西を中心に不動産賃貸事業を展開し、優良な収益資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を子会社化する等、安定収益構造への転換を着実に推進しました。今般の株式会社四条大宮ビルの子会社化は、収益構造の転換をさらに力強く推進させるものであり、今後の当社グループの持続的成長・企業価値向上に寄与するものと考えております。

(3) 企業結合日

2023年7月31日（みなし取得日 2023年5月31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したことによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間
2023年6月1日から2024年3月31日まで

3. 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	28,086百万円
取得原価		28,086百万円

4. 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 71百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

- (1) 発生したのれん

9,456百万円

- (2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される超過収益力によるものであります。

- (3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	16,631	百万円
固定資産	20,137	
資産合計	36,769	
流動負債	3,107	
固定負債	15,030	
負債合計	18,138	

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及び算定方法

売上高	1,201百万円
営業利益	559百万円

- (概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結会計年度の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

また、のれん等が当連結会計年度の開始の日に発生したものととして、それらの償却額を加味して影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

主に東京本社、大阪本社、名古屋支店、九州支店及び北海道支店の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から4年～18年と見積り、割引率は0.0%～1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	270百万円	271百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	4
時の経過による調整額	1	1
期末残高	271	277

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、賃貸マンション等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,520百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,801百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	52,082	51,445
期中増減額	636	23,027
期末残高	51,445	74,472
期末時価	52,228	76,820

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸等不動産の取得(1,579百万円)であり、主な減少額は減価償却費(1,103百万円)及び保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額(1,405百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸等不動産を保有する子会社の取得(24,629百万円)であり、主な減少額は減価償却費(1,797百万円)であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づく収益等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	272	353
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	353	47
契約負債(期首残高)	5,699	4,795
契約負債(期末残高)	4,795	5,261

契約負債は、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等であり、連結貸借対照表上、前受金に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、4,457百万円であり

ます。当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、4,333百万円であり

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	60,745	48,525
1年超	3,980	8,149
合計	64,725	56,675

期末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の当連結会計年度末の総額は、主に不動産販売事業セグメントの分譲マンション及び収益不動産等の売却に関するものです。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

なお、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等のうち、履行義務の充足から生じる収益を収益認識会計基準適用指針第19項に従って認識しているものについては、収益認識会計基準第80 - 22項(2)の定めを適用しており、残存履行義務に関する注記に含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	86,531	1,156	1,074	88,763	-	88,763
その他の収益 (注) 4	-	10,667	-	10,667	-	10,667
外部顧客への売上高	86,531	11,824	1,074	99,431	-	99,431
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	86,531	11,824	1,074	99,431	-	99,431
セグメント利益	17,006	4,716	228	21,951	6,459	15,492
セグメント資産	152,412	67,721	3,966	224,100	39,629	263,729
その他の項目						
減価償却費(注) 3	-	1,140	30	1,171	110	1,281
のれん償却額	97	425	-	522	-	522
持分法適用会社 への投資額	603	-	688	1,292	-	1,292
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注) 3	77	1,929	1	2,009	36	2,045

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 6,459百万円は、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39,629百万円は、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36百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 - 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。
 - 4 「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。

当連結会計年度(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			合計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
顧客との契約から生 じる収益	99,606	1,573	929	102,109	-	102,109
その他の収益 (注)4	-	16,751	-	16,751	-	16,751
外部顧客への売上高	99,606	18,325	929	118,861	-	118,861
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	99,606	18,325	929	118,861	-	118,861
セグメント利益	20,660	7,841	419	28,920	9,846	19,074
セグメント資産	243,010	100,668	2,612	346,291	53,405	399,696
その他の項目						
減価償却費(注)3	-	1,795	22	1,817	133	1,951
のれん償却額	121	923	-	1,044	-	1,044
持分法適用会社 への投資額	784	-	478	1,263	-	1,263
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額 (注)3	-	34,412	-	34,412	102	34,515

(注)1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 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。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
 - 3 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用とその償却額が含まれておりません。
 - 4 「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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	-	-	1,760	-	1,760

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	-	25	788	-	814

【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 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	97	425	-	-	522
当期末残高	145	7,551	-	-	7,696

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	121	923	-	-	1,044
当期末残高	24	16,084	-	-	16,109

【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。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
役員	中西 稔	-	-	当社専務取締役	（被所有）直接 0.2	-	販売用不動産の譲渡（注）1	41	-	-
役員	江頭 智彦	-	-	当社常務執行役員	（被所有）直接 0.2	-	新株予約権の行使（注）2	10	-	-

(注) 1 マンション分譲に係る販売であり、同物件の他の住戸と同様の方法により価格を決定しております。

- 2 2017年12月1日開催の取締役会の決議により発行した新株予約権の当事業年度における権利行使による払込金額を記載しております。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
関連会社	(同) TSUNAGU Community Farm	静岡県袋井市	490	農業	(所有) 直接 48.0	債務保証	債務保証	4,582	-	-

(注) 当社は、合同会社TSUNAGU Community Farmの金融機関からの借入及びリース契約債務のうち、当社の持分相当額に債務保証を行っております。なお、保証料は受領していません。

連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の親会社を持つ会社	中電ビジネスサポート(株)	名古屋市東区	100	貸金業	-	資金の借入	資金の借入 利息の支払い	5,000 2	短期借入金 未払費用	5,000 2

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案し利率を合理的に決定しております。返済条件は2024年10月31日の期日一括返済としております。なお、担保は提供していません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

親会社情報

中部電力株式会社（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

当連結会計年度（自 2023年1月1日 至 2024年3月31日）

親会社情報

中部電力株式会社（東京証券取引所及び名古屋証券取引所に上場）

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	691円87銭	759円56銭
1株当たり当期純利益	76円04銭	105円44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	75円89銭	105円23銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(役員向け株式給付信託 前連結会計年度851,000株 当連結会計年度851,000株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度573,400株 当連結会計年度542,000株)。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(前連結会計年度1,221,448株 当連結会計年度1,398,306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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当連結会計年度 (自 2023年1月1日 至 2024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)	7,250	10,050
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	7,250	10,050
普通株式の期中平均株式数(株)	95,356,315	95,319,986
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)	176,154	191,029
(うち新株予約権(株))	(176,154)	(191,029)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	10,061	51,537	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	26,193	42,699	0.8	-
1年以内に返済予定のリース債務	0	0	4.6	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	132,810	199,557	0.9	2025年～2053年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1	0	4.6	2025年～2026年
計	169,067	293,796	-	-

(注) 1 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金、リース債務の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	43,057	33,131	47,998	21,304
リース債務	0	0	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	28,541	47,939	61,962	103,246	118,861
税金等調整前四半期 (当期)純利益(百万円)	4,497	6,317	7,092	14,891	15,203
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益(百万円)	3,006	4,209	4,565	9,831	10,050
1株当たり四半期 (当期)純利益(円)	31.56	44.18	47.92	103.16	105.44

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第5四半期
1株当たり四半期純利益(円)	31.56	12.62	3.74	55.23	2.28

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,375	42,887
受取手形、売掛金及び契約資産	850	690
販売用不動産	1 3,930	1 1,925
仕掛販売用不動産	1 113,847	1 185,539
前渡金	693	1,287
前払費用	2 3,276	2 3,950
その他	2 6,923	2 9,247
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	159,896	245,528
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 4,898	1 4,391
構築物	1 33	1 28
器具及び備品	1 96	1 71
土地	1 13,857	1 13,857
建設仮勘定	1 83	1 29
有形固定資産合計	18,970	18,379
無形固定資産		
商標権	0	1
ソフトウェア	27	39
その他	0	4
無形固定資産合計	28	45
投資その他の資産		
投資有価証券	3,037	3,712
関係会社株式	33,481	1 62,414
その他の関係会社有価証券	1,872	2,896
出資金	75	85
長期貸付金	66	66
従業員に対する長期貸付金	8	4
関係会社長期貸付金	26,732	38,603
長期前払費用	810	972
繰延税金資産	325	39
敷金保証金	1,171	1,187
その他	165	178
貸倒引当金	1,222	1,597
投資その他の資産合計	66,525	108,563
固定資産合計	85,524	126,988
繰延資産		
株式交付費	45	-
繰延資産合計	45	-
資産合計	245,466	372,517

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 8,842	1, 4 50,546
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 24,990	1, 4 41,697
未払金	2 3,464	2 2,499
未払費用	57	76
未払法人税等	2,656	231
前受金	2 4,773	2 5,169
預り金	2 4,803	2 3,705
前受収益	2 96	2 139
その他	722	308
流動負債合計	50,406	104,374
固定負債		
長期借入金	1, 4 125,750	1, 4 192,228
債務保証損失引当金	780	2,379
役員株式給付引当金	186	227
株式給付引当金	109	116
資産除去債務	263	265
預り保証金	2 1,833	2 1,874
固定負債合計	128,924	197,091
負債合計	179,330	301,465
純資産の部		
株主資本		
資本金	16,519	16,519
資本剰余金		
資本準備金	12,248	12,248
その他資本剰余金	175	213
資本剰余金合計	12,424	12,461
利益剰余金		
その他利益剰余金		
投資積立金	199	199
繰越利益剰余金	38,372	43,108
利益剰余金合計	38,572	43,308
自己株式	1,457	1,383
株主資本合計	66,058	70,906
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	75	145
評価・換算差額等合計	75	145
新株予約権	0	0
純資産合計	66,135	71,052
負債純資産合計	245,466	372,517

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 89,999	1 104,757
売上原価	1 67,419	1 76,203
売上総利益	22,580	28,553
販売費及び一般管理費	1, 2 8,725	1, 2 12,273
営業利益	13,854	16,280
営業外収益		
受取利息	1 454	1 642
受取配当金	125	147
解約金収入	41	73
為替差益	286	385
その他	5	12
営業外収益合計	912	1,261
営業外費用		
支払利息	1,656	2,451
株式交付費償却	36	45
その他	6	226
営業外費用合計	1,699	2,723
経常利益	13,068	14,817
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	0	1
関係会社株式評価損	50	-
子会社清算損	-	2
債務保証損失引当金繰入額	780	1,598
貸倒引当金繰入額	1,185	375
特別損失合計	2,016	1,977
税引前当期純利益	11,051	12,840
法人税、住民税及び事業税	3,944	4,174
法人税等調整額	6	256
法人税等合計	3,951	4,431
当期純利益	7,100	8,409

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1 不動産販売事業原価					
用地代		28,231		22,828	
外注工事費		30,999		42,949	
棚卸資産評価損		322		-	
その他経費		3,089		4,154	
計		62,643	92.9	69,932	91.8
2 不動産賃貸事業原価					
賃借料		283		365	
租税公課		563		774	
水道光熱費		1,430		1,804	
減価償却費		491		608	
その他経費		2,006		2,716	
計		4,775	7.1	6,269	8.2
3 不動産企画仲介コンサル事業原価					
その他経費		0		1	
計		0	0.0	1	0.0
売上原価		67,419	100.0	76,203	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				投資積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	16,519	12,248	148	12,396	199	34,941	35,141
当期変動額							
剰余金の配当						3,669	3,669
当期純利益						7,100	7,100
自己株式の処分			27	27			
株式給付信託による自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	27	27	-	3,431	3,431
当期末残高	16,519	12,248	175	12,424	199	38,372	38,572

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,216	62,841	364	364	0	63,206
当期変動額						
剰余金の配当		3,669				3,669
当期純利益		7,100				7,100
自己株式の処分	52	79				79
株式給付信託による自己株式の取得	293	293				293
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			288	288	0	289
当期変動額合計	241	3,217	288	288	0	2,928
当期末残高	1,457	66,058	75	75	0	66,135

当事業年度(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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
				投資積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	16,519	12,248	175	12,424	199	38,372	38,572
当期変動額							
剰余金の配当						3,673	3,673
当期純利益						8,409	8,409
自己株式の取得							
自己株式の処分			37	37			
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	37	-	4,735	4,735
当期末残高	16,519	12,248	213	12,461	199	43,108	43,308

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	1,457	66,058	75	75	0	66,135
当期変動額						
剰余金の配当		3,673				3,673
当期純利益		8,409				8,409
自己株式の取得	0	0				0
自己株式の処分	74	111				111
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			69	69	0	69
当期変動額合計	74	4,847	69	69	0	4,916
当期末残高	1,383	70,906	145	145	0	71,052

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの・・・時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等・・・移動平均法による原価法

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

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)・・・定率法

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

自社利用のソフトウェア・・・社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

商標権・・・定額法(10年)

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失見込額を計上しております。

(3) 役員株式給付引当金

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

(4) 株式給付引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

(1) 収益認識に関する計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

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のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続

広告宣伝費等の計上基準は、不動産販売において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に発生した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

決算日の変更に関する事項

当社の決算期（事業年度の末日）は、12月31日としておりましたが、当社の親会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）と事業年度を一致させ、中部電力グループ全体として経営管理等における効率的な業務運営を推進するため、決算期（事業年度の末日）を3月31日に変更いたしました。

この変更に伴い、当事業年度の期間は、2023年1月1日から2024年3月31日の15ヶ月間となっております。

（重要な会計上の見積り）

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	3,930百万円	1,925百万円
仕掛販売用不動産	113,847百万円	185,539百万円
評価損計上額	322百万円	-百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価 (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」の内容と同一であります。

2. 子会社である株式会社了聞への投融資の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式評価損	50百万円	- 百万円
関係会社長期貸付金	1,185百万円	1,560百万円
貸倒引当金	1,185百万円	1,560百万円
貸倒引当金繰入額	1,185百万円	375百万円
債務保証損失引当金	780百万円	2,379百万円
債務保証損失引当金繰入額	780百万円	1,598百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

子会社である株式会社了聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、事業損益が継続してマイナスとなっており、また同社において固定資産の減損損失及び長期貸付金に対する貸倒引当金を計上した結果、当期純損失が1,444百万円発生し、6,224百万円の債務超過となっております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画に基づき、同社に対する長期貸付金の回収不能見込額を貸倒引当金として計上するとともに、当社が同社の借入金に対して債務保証を行っていることによる当社の損失負担見込額を債務保証損失引当金として計上しております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、貸倒引当金、債務保証損失引当金の追加計上により翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

3. 関係会社株式（株式会社エスコンアセットマネジメントに対する投資）の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	766百万円	1,041百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

関係会社株式等、市場価格のない株式等については、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときには、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除いて、評価損の認識が必要となります。

当事業年度末において、当社の子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントに対する投資について実質価額が著しく低下していますが、同社の将来の事業計画に基づき実質価額の回復が十分に裏付けられていると判断し、評価損は認識しておりません。

実質価額の回復可能性の評価に使用した事業計画における重要な仮定は、当社が資産運用を受託する不動産投資法人における運用資産残高の見積りであります。

なお、事業計画の予測は不確実性が高く、将来の景気動向や経営環境の変化等により事業計画の見直しが必要となった場合、関係会社株式評価損の計上により翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、当事業年度の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)

役員向け株式給付信託に関する注記については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(株式給付型E S O P信託)

株式給付型E S O P信託に関する注記については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 採用している会計処理の概要

新株予約権を発行したときは、その発行に伴う払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上しております。新株予約権が行使され、新株を発行するときは、当該新株予約権の発行に伴う払込金額と新株予約権の行使に伴う払込金額を、資本金及び資本準備金に振替えます。

なお、新株予約権が失効するときは、当該失効に対応する額を失効が確定した会計期間の利益として処理いたします。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	1,258百万円	847百万円
仕掛販売用不動産	99,879	162,005
建物	4,392	3,939
構築物	33	28
器具及び備品	25	22
土地	13,857	13,857
建設仮勘定	83	29
関係会社株式	-	28,158
計	119,531	208,888

(注) 当事業年度において、上記のほか、子会社の仕掛販売用不動産23,676百万円、建物14,653百万円、構築物3百万円、土地17,625百万円、機械装置6百万円、その他の有形固定資産9百万円を担保に供しております。

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期借入金	7,700百万円	37,300百万円
1年内返済予定の長期借入金	21,699	33,170
長期借入金	121,525	168,896
計	150,925	239,367

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	376百万円	448百万円
短期金銭債務	71	5,063
長期金銭債権	0	0

3 保証債務

下記の会社の金融機関からの借入金及びリース債務に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
株式会社了聞(注)	2,712百万円	1,082百万円
合同会社TSUNAGU Community Farm	2,376	4,582

(注) 債務保証額から債務保証損失引当金設定額2,379百万円を控除した金額を記載しております。

上記のほか、子会社の一部の賃貸借契約に対する連帯保証を行っております。

4 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。

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年3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	15,761
差引額	22,794	9,739

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
売上高	6百万円	60百万円
売上原価	1,440	1,803
販売費及び一般管理費	102	137
営業取引以外の取引高	2,338	2,521

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度44%、当事業年度39%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度56%、当事業年度61%であります。

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。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	2,893百万円	4,399百万円
販売手数料	1,104	1,247
給料及び手当	1,686	2,573
減価償却費	86	100
役員株式給付引当金繰入額	50	41
株式給付引当金繰入額	55	14

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2022年12月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	32,654
関連会社株式	826

当事業年度(2024年3月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	61,587
関連会社株式	826

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産評価損	208百万円	107百万円
未払事業税	136	23
減損損失	19	14
資産除去債務	80	81
投資有価証券評価損	35	26
貸倒引当金	379	493
債務保証損失引当金	238	728
その他	345	475
繰延税金資産計	1,444	1,951
評価性引当額	848	1,451
繰延税金資産合計	595	499
繰延税金負債		
資産除去費用	49	44
その他有価証券評価差額金	32	61
その他	188	355
繰延税金負債合計	270	460
繰延税金資産の純額	325	39

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2024年 3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.4
住民税均等割額	0.1	0.1
評価性引当額	5.6	4.7
その他	0.9	1.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.7	34.5

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	4,898	139	0	645	4,391	2,114
	構築物	33	-	-	5	28	11
	器具及び備品	96	17	0	42	71	296
	土地	13,857	-	-	-	13,857	-
	建設仮勘定	83	79	133	-	29	-
	計	18,970	236	134	693	18,379	2,421
無形固定資産	商標権	0	1	-	0	1	-
	ソフトウェア	27	29	0	16	39	-
	その他	0	24	20	-	4	-
	計	28	54	20	16	45	-

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,223	375	0	1,597
債務保証損失引当金	780	1,598	-	2,379
役員株式給付引当金	186	41	-	227
株式給付引当金	109	14	8	116

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで														
定時株主総会	6月中														
基準日	3月31日														
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日														
1単元の株式数	100株														
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 無料														
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.es-conjapan.co.jp/														
株主に対する特典	<p>株主優待制度</p> <p>1. 対象株主 毎年9月30日を基準とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様を対象といたします。なお、1年以上継続保有とは、基準日（9月30日）の株主名簿に記載され、毎年12月31日、3月31日、6月30日及び9月30日の株主名簿に同一の株主番号で連続して5回以上記載又は記録されていることといたします。</p> <p>2. 優待内容 以下の区分により、クオカードを年1回贈呈いたします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">保有株式数</th> <th colspan="2">継続保有期間</th> </tr> <tr> <th>1年以上2年未満</th> <th>2年以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000株以上 5,000株未満</td> <td>クオカード1,000円分</td> <td>クオカード3,000円分</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上 10,000株未満</td> <td>クオカード2,000円分</td> <td>クオカード5,000円分</td> </tr> <tr> <td>10,000株以上</td> <td>クオカード3,000円分</td> <td>クオカード10,000円分</td> </tr> </tbody> </table>	保有株式数	継続保有期間		1年以上2年未満	2年以上	1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分	5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分	10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分
保有株式数	継続保有期間														
	1年以上2年未満	2年以上													
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分													
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分													
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分													

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第28期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日） 2023年3月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年3月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第29期第1四半期（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日） 2023年4月27日関東財務局長に提出

第29期第2四半期（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日） 2023年7月25日関東財務局長に提出

第29期第3四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日） 2023年10月25日関東財務局長に提出

第29期第4四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日） 2024年1月30日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年11月30日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

2023年12月22日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（子会社の設立）に基づく臨時報告書であります。

(5) 発行登録書（社債）及びその添付資料

2023年12月21日関東財務局長に提出

(6) 訂正発行登録書

2023年12月22日関東財務局長に提出

2023年12月21日提出の発行登録書（社債）に係る訂正発行登録書であります。

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年6月26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

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

仕掛販売用不動産（収益不動産プロジェクト）の評価 （【注記事項】（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）5．会計方針に関する事項（1）重要な資産の評価基準及び評価方法 棚卸資産、（重要な会計上の見積り））	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度における連結貸借対照表には仕掛販売用不動産227,887百万円が計上されており、総資産の57%を占めている。</p> <p>会社は、棚卸資産の評価基準及び評価方法として、個別法による原価法（貸借対照表価額については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には棚卸資産評価損を計上している。正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものである。</p> <p>仕掛販売用不動産のうち、収益不動産プロジェクトの正味売却価額の算定における重要な仮定は、NOI（Net Operating Income）、キャップレート（還元利回り）及び開発原価の見積りである。</p> <p>収益不動産プロジェクトの評価における正味売却価額の見積りは、将来の景気動向や金利動向、不動産市況の悪化等の影響を強く受けるため不確実性が高い。また個別物件ごとの特性に応じた見積りも必要となるため、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>したがって、当監査法人は収益不動産プロジェクトに係る仕掛販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、収益不動産プロジェクトに係る仕掛販売用不動産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過年度に評価した仕掛販売用不動産の正味売却価額の見積額と販売実績額又は最新の見積額とを比較することにより見積りの精度を評価した。 ・会社が作成した仕掛販売用不動産の評価検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性について検証した。 ・収益不動産プロジェクトの正味売却価額算定における重要な仮定であるNOI、キャップレート及び開発原価の見積りについては、販売方針について経営者に質問を行うとともに、直近のプロジェクト計画を確認し、関連資料との照合や会社外部の情報源から入手した不動産利回りのデータとの比較により、計画の合理性及び実行可能性を検証した。

納骨堂事業に関連する資産の評価 （【注記事項】（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）5．会計方針に関する事項（3）重要な引当金の計上基準 貸倒引当金、（重要な会計上の見積り）、（連結損益計算書関係） 4 減損損失）	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度における連結貸借対照表には長期前払費用（永代使用権に係る独占販売権）1,374百万円、納骨堂事業に係る長期貸付金2,400百万円及び当該長期貸付金に対する貸倒引当金1,774百万円が計上されている。</p> <p>連結子会社である株式会社了聞においては、納骨堂の永代使用権の販売事業について、事業損益が継続してマイナスとなっており、固定資産については減損の兆候が、長期貸付金については回収遅延が生じている。</p> <p>当該経営環境を前提に策定した事業計画による将来キャッシュ・フローに基づき、長期前払費用（永代使用権に係る独占販売権）の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額788百万円を減損損失として計上している。回収可能価額には使用価値を用いており、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出している。また、当該事業計画に基づき、長期貸付金の回収可能性を検討した結果、291百万円を貸倒引当金繰入額として計上している。</p> <p>当該事業計画の重要な仮定として、商品価格帯ごとの販売見込数量の見積りを行っている。</p> <p>事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者の主観的な判断を伴うものであり、かつ、納骨堂事業に関連する資産の帳簿価額の金額的重要性も高いことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、納骨堂販売事業に関連する資産の評価並びに減損損失及び貸倒引当金繰入額の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画における重要な仮定である商品価格帯ごとの販売見込数量の見積りについて、過年度の見積りと当期実績との比較及び同業他社の販売実績を踏まえた検討を行い、当該仮定の合理性を確認した。 ・将来キャッシュ・フローの見積りが、事業計画と整合し、合理的であることを検討した。 ・割引率の算定方法の適切性の評価及び外部機関が公表している市場データとの比較により、割引率の合理性を検証した。 ・有形固定資産簿価と回収可能価額を比較し、減損損失計上額の妥当性について検証した。 ・事業計画において使用している商品価格帯ごとの販売見込数量の仮定を用いて、それに基づく貸付金の回収可能性を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコンの2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社日本エスコンが2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見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財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年6月26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

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

仕掛販売用不動産（収益不動産プロジェクト）の評価

（【注記事項】（重要な会計方針）1．資産の評価基準及び評価方法（2）棚卸資産の評価基準及び評価方法、（重要な会計上の見積り））

当事業年度の貸借対照表には、仕掛販売用不動産185,539百万円が計上されており、総資産の50%を占めている。

当該事項については、監査人が監査上の主要な検討事項として決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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企業会計の基準に準拠して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。

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企業会計の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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 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企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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るかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。