



平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年2月13日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 東  
 コード番号 8892 URL http://www.es-conjapan.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055  
 定時株主総会開催予定日 平成27年3月20日 配当支払開始予定日 平成27年3月23日  
 有価証券報告書提出予定日 平成27年3月23日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の連結業績（平成26年1月1日～平成26年12月31日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	18,842	39.0	2,815	52.6	2,075	72.9	2,411	26.6
25年12月期	13,558	33.1	1,844	22.6	1,200	39.6	1,905	385.0

(注) 包括利益 26年12月期 2,411百万円 (26.6%) 25年12月期 1,905百万円 (385.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年12月期	34.59	34.38	22.7	4.4	14.9
25年12月期	31.14	29.81	27.7	2.7	13.6

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 ー百万円 25年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年12月期	50,141	11,656	23.2	169.05
25年12月期	43,695	9,587	21.9	137.14

(参考) 自己資本 26年12月期 11,648百万円 25年12月期 9,564百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	△1,803	△1,041	3,368	4,347
25年12月期	4,093	2,294	△4,450	3,824

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年12月期	—	0.00	—	1.00	1.00	69	3.2	0.9
26年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00	206	8.7	2.0
27年12月期 (予想)	—	0.00	—	6.00	6.00		18.8	

3. 平成27年12月期の連結業績予想（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	7,130	105.0	720	17.2	300	9.0	290	5.8	4.21
通期	25,100	33.2	3,130	11.2	2,230	7.5	2,200	△8.8	31.93

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無  
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	26年12月期	70,317,887株	25年12月期	69,748,887株
② 期末自己株式数	26年12月期	1,413,500株	25年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数	26年12月期	69,725,372株	25年12月期	61,186,619株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成26年12月期の個別業績（平成26年1月1日～平成26年12月31日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	17,606	50.9	2,258	74.2	2,066	148.5	2,395	25.3
25年12月期	11,666	44.8	1,296	39.6	831	60.3	1,911	382.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年12月期	34.36	34.15
25年12月期	31.25	29.91

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年12月期	47,198	11,646	24.7	168.90
25年12月期	32,749	9,593	29.2	137.24

(参考) 自己資本 26年12月期 11,638百万円 25年12月期 9,570百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続は、終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	10
(3) 会社の対処すべき課題	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	20
(表示方法の変更)	20
(追加情報)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	21
(連結株主資本等変動計算書関係)	22
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(賃貸等不動産関係)	24
(セグメント情報等)	25
(1株当たり情報)	28
(重要な後発事象)	29
(開示の省略)	29
5. その他	30
(1) 役員の変動	30
(2) 契約及び販売の状況	31

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や金融政策に加え、企業収益の改善や雇用環境の改善が見られ、デフレ脱却の実現を目指し、景気は緩やかな回復基調にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、地価の上昇や建築コストの高止まり、金融市場の急変や海外経済の下振れリスク等懸念材料はあるものの、アベノミクス効果や低金利、住宅取得優遇税制等により底堅く安定的に推移いたしております。

このような事業環境のもと、当社グループは中核事業である不動産販売事業において、商業施設底地開発案件の販売及び土地企画販売、保有資産の販売による利益確保を行うとともに、「ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント（兵庫県姫路市）」、「レ・ジェイドイクス（大阪市中央区）」、「レ・ジェイド下目黒（東京都目黒区）」、「レ・ジェイド江坂（大阪府吹田市）」等について全戸引渡完売する等好調に販売進捗いたしました。また、平成27年竣工予定の分譲案件「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート（兵庫県明石市）」、日成ビルド工業株式会社との協業事業である「グラン レ・ジェイド京都河原町（京都市中京区）」の販売も順調に進捗いたしております。さらに、マンション開発予定地、商業開発予定地、収益不動産予定地、土地企画販売予定地といった新規事業用地の取得を行い、多面的かつ積極的に取り組み着実に事業を推進いたしております。

不動産賃貸事業においては、自社が保有する商業施設、福岡県春日市における複数の商業施設底地に加え、新たな収益物件（大阪市西区）の取得を行い、テナント等による安定的な賃料収入を確保するとともに、連結子会社である株式会社エスコンプロパティによるプロパティマネジメント事業の取り組みによりさらなる資産価値の向上にも努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力、多面的な事業構築力を活かし、業務受託、企画仲介コンサル業務等ノンアセットで利益率の高い事業として注力をいたしております。

また、平成26年7月には次なる事業展開を見据え、当社100%出資子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントを設立し、アセットマネジメント等不動産投資顧問事業に着手し、当社グループにおいて開発から資産運用までワンストップで不動産ビジネスを行う体制を構築してまいります。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高18,842百万円（前連結会計年度比39.0%増）、営業利益2,815百万円（前連結会計年度比52.6%増）、経常利益2,075百万円（前連結会計年度比72.9%増）、当期純利益2,411百万円（前連結会計年度比26.6%増）となりました。

また、当社グループは、平成25年8月に策定した中期経営計画『Make The One for 2016』（平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年の期間）の2年目が終了し、事業は順調に推移し当初計画を上回る結果を出しております。これにより今後2年の計画を上方修正し、さらなる発展と成長に向け事業を推進してまいります。

各セグメントの業績は、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、分譲マンションの販売を促進したこと及び商業施設底地開発、土地企画販売、保有資産の販売を行った結果、売上高16,227百万円（前連結会計年度比47.6%増）、セグメント利益2,305百万円（前連結会計年度比105.3%増）となりました。

## ②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高2,479百万円（前連結会計年度比10.9%増）、セグメント利益1,487百万円（前連結会計年度比2.8%増）となりました。

## ③不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、事業構築力及び事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託及び取引仲介等積極的に取り組みましたが、現在の市場環境、ビジネスバランス等に鑑み、中核事業に注力した結果、売上高136百万円（前連結会計年度比59.0%減）、セグメント利益130百万円（前連結会計年度比57.9%減）となりました。

（次期の業績見通し）

今後の経営環境の見通しについては、企業収益の改善、賃金上昇による所得拡大への波及等緩やかに景気回復基調がうかがえるものの、金融市場の変化や海外経済の下振れ、為替相場の変動等の可能性による日本経済への影響等、景気の下振れリスクも内在し、楽観視はできない状況にあります。

このような環境下、当社グループは、平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の達成に向け事業を推進いたしており、次期平成27年12月期はその3年目であり、最終年度目標達成に向け積極的に事業を展開してまいります。

なお、当該中期経営計画については、平成26年12月期決算の状況及び現在順調に進捗している事業の状況等を総合的に勘案し、平成25年8月に公表した計画の内容を上方修正いたしました。また、新たに利益還元計画として「総還元性向」を採用し、企業価値の最大化と株主様への還元をさらに強化してまいります。

不動産販売事業においては、中核事業である分譲事業において、400戸弱の引渡を計画しております。また、商業開発事業についても引き続き注力してまいります。

不動産賃貸事業においては、保有資産の価値を高めることによる収益の向上に努めるとともに、連結子会社である株式会社エスコンプロパティによるプロパティマネジメント事業や株式会社エスコンアセットマネジメントによるアセットマネジメント事業等ワンストップサービスの展開を図ってまいります。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである企画力、事業構築力、スピードを最大限に活かし、企画コンサル事業、業務受託等を行い、いかなる事業環境においても機動的な事業展開を可能とする体制を確立してまいります。

このように多面的な事業を推進し、永続的に社会に必要とされ貢献できる企業体を目指し、全力を尽くしてまいります。

これにより、平成27年12月期の連結業績については、売上高25,100百万円、営業利益3,130百万円、経常利益2,230百万円、当期純利益2,200百万円を見込んでおります。

なお、本資料に記載されている業績予想や今後の見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき分析・判断したものであり、実際の業績等は経営環境の変化等様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## （2）財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末比6,445百万円増加し、50,141百万円となりました。これは主に現金及び預金が572百万円増加したこと、たな卸資産が7,803百万円増加したこと、有形固定資産が2,155百万円減少したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比4,376百万円増加し、38,484百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が3,756百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比2,069百万円増加し、11,656百万円となりました。これは主に当期純利益2,411百万円を計上したことによるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて523百万円増加し、4,347百万円（前連結会計年度末は3,824百万円）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1,803百万円（前連結会計年度は4,093百万円の資金の増加）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を2,079百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が275百万円、たな卸資産の増加額が4,571百万円とな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1,041百万円（前連結会計年度は2,294百万円の資金の増加）となりました。これは主として固定資産の取得・売却による純支出1,198百万円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ける財務活動により増加した資金は3,368百万円（前連結会計年度は4,450百万円の資金の減少）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4,314百万円、社債の償還による支出557百万円及び自己株式の取得による支出299百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年 12月期	平成23年 12月期	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期
自己資本比率 (%)	7.0	8.1	9.2	21.9	23.2
時価ベースの株主資本比率 (%)	3.9	2.7	8.1	25.5	26.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	406.9	1,217.4	3,546.7	773.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	13.8	5.0	1.6	6.1	—

自己資本比率：自己資本÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1 いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

3 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

4 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

5 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

6 キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオにつきましては、営業キャッシュ・フローがマイナスの年度については記載しておりません。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成26年12月期の期末配当については、平成26年11月に増額修正させていただきましたとおり、1株当たり3円の配当を予定いたしております。

中期経営計画の最終年度である平成28年12月期においては、配当性向25.0%以上を目標とし、引き続き企業価値の最大化と株主様への還元を努めてまいります。

また、次期平成27年12月期については、株主様への利益還元を勘案し、期末配当予想について1株当たり6円を予定いたしております。加えて株主様へのさらなる還元策として総還元性向を採用し税引後当期純利益に対し、平成27年12月期30.0%の株主還元を予定いたしております。

総還元性向	平成26年12月期実績				21.0%	平成27年12月期 (計画)	平成28年12月期 (計画)
	配当額	配当性向	自社株買い			30.0%	35.0%
	3円	8.7%	299百万円	12.4%			

## (4) 事業等のリスク

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

## ①法的規制等について

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

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売及び関連事業を行っております。上記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。

## ②経済情勢、金利動向等の変動による影響について

当社グループの中核事業である分譲マンションに関する事業は、過去の実績・経験・知識を活かすとともに、用地仕入れを含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、魅力ある商品を提供し、価格の優位性を含め高い競争力を保持していると自負しております。

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、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や、競合会社との間の価格競争の激化及び建築工事費の高騰等によって、計画どおりに進まない場合、予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築遅延等により引渡時期の遅延が生じた場合には、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、賃料下落や空区画率の上昇に対するリスク対策を講じておりますが、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。

## ③資産価値の下落による影響について

今後の景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有のたな卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、たな卸資産の簿価の切り下げ並びに減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

## ④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、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針であります。調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	39,463	31,670	35,427
総資産額（百万円）	(B)	45,910	43,695	50,141
有利子負債依存度（％）	(A/B)	86.0	72.5	70.7
支払利息（百万円）		678	661	706

## ⑤人材について

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

## ⑥個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、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の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

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。

## ⑦重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。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。



## 2. 企業集団の状況

### (1) 事業の内容

当社グループは、分譲マンション、商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティマネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業並びに不動産投資顧問事業を展開しております。

#### ①不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション『ネバーランド』『レ・ジェイド』の名称で関西圏、関東圏において企画・開発・販売を行っております。

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート並びに他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を行うとともに、アセットマネジメント事業も開始し、不動産ビジネスを多面的に展開しております。

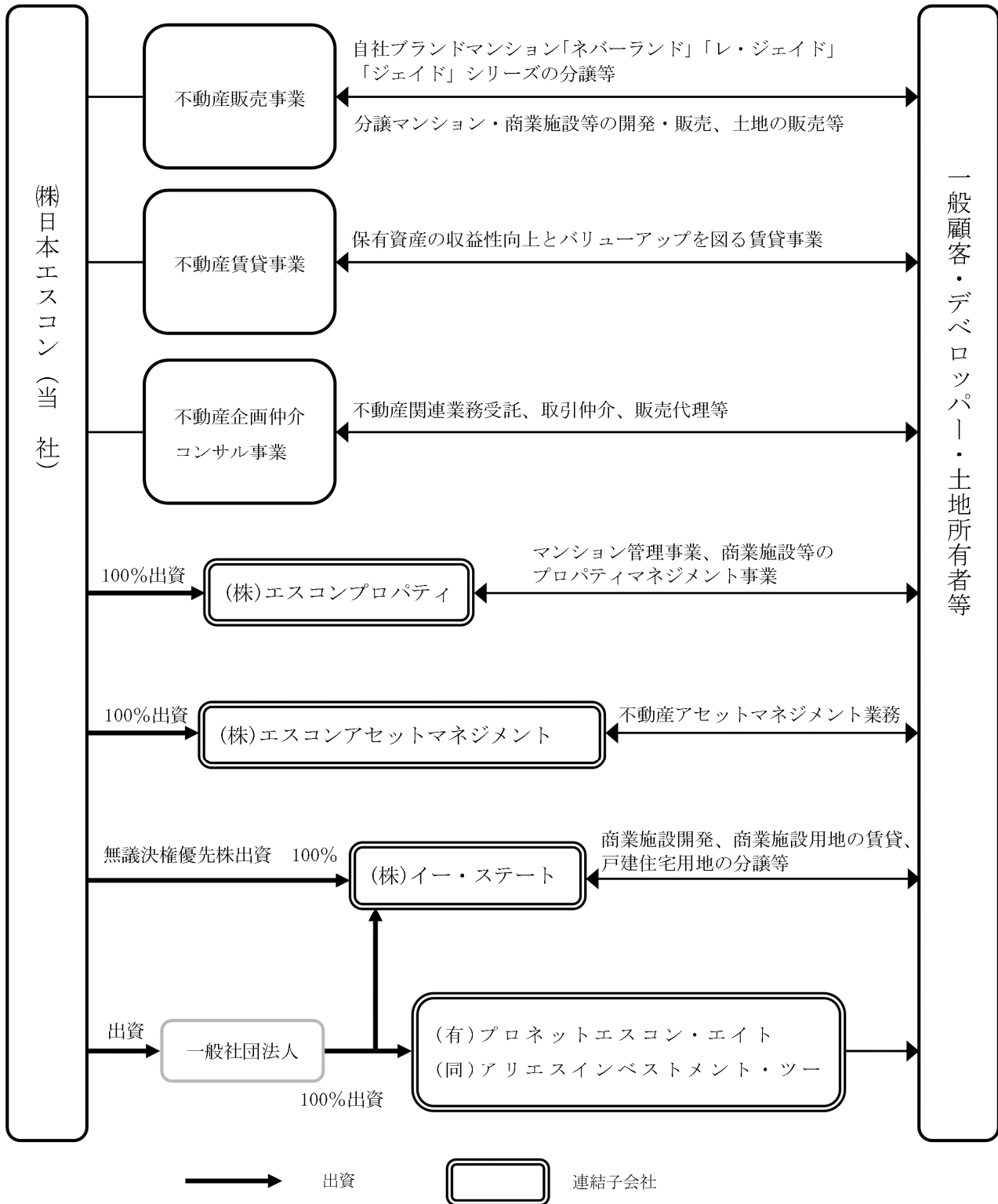
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート、株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント並びに他2社が行っております。

#### 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。

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が行っております。

(2) 事業系統図



## (3) 関係会社の状況

名称	住所	資本金 (百万円)	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	東京都千代田区	10	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 債務保証 資金の貸付 役員の兼任
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都千代田区	50	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 役員の兼任
株式会社イー・ステート (注) 2	大阪市中央区	10	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	業務受託 資金の貸付 役員の兼任 担保の受入 債務被保証
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	不動産賃貸事業	— [100.0]	—	匿名組合出資 資金の貸付 担保の受入 債務被保証
合同会社 アリエスインベストメント・ツー	大阪市中央区	3	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	資金の貸付

- (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。また、議決権の所有割合における[ ]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。
- 2 株式会社イー・ステートについては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- なお、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成26年12月末時点で4,225百万円となっております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加するべきか、そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。この命題に対する回答を得るために、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への階段を大真面目に上って行けるフィールドを提供し続けることこそが、日本エスコングループが考える経営理念であります。この経営理念の実現のため、以下の経営方針を掲げ、その具現化に向け邁進しております。

- ①情報力、企画力、商品開発力により、不動産が持つ無限の可能性を引出し顧客に心から満足いただける新たな価値を創造する。
- ②ROA及びキャッシュ・フローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行うことにより、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
- ③急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- ④社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
- ⑤コンプライアンス及びガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

#### (企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

ハードの開発だけではなく、そこで暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発すること、それこそが、私たちが目指すべき「ライフ・デベロッパー」であります。これまでの前例や既成概念にとらわれることなく新しい姿勢で、「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつないでいくことを目指しております。不動産の持つ無限の可能性を探り、理想を具現化してまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

当社グループは、『企業価値の最大化と株主様への還元』、『いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立』を目標に掲げ、平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の達成に向け事業を推進いたしております。

平成26年12月期決算の状況及び現在進捗している事業の状況等を総合的に勘案し、平成25年8月に公表した計画の内容を上方修正するとともに、目標である『企業価値の最大化と株主様への還元』をより明確化することを目的に、新たに利益還元計画として「総還元性向」を採用いたします。

#### (経営目標)

	平成28年12月期（計画）	
	修正前	修正後
自己資本比率	30.0%以上	30.0%以上
ROE（自己資本利益率）	12.0%以上	13.0%以上
ROA（総資産利益率）	3.6%以上	3.6%以上
ROIC（投下資本利益率）	5.8%以上	5.8%以上
EPS（1株当たり当期純利益）	22円以上	28円以上
BPS（1株当たり純資産）	190円以上	218円以上
配当性向	24.0%以上	25.0%以上

(業績計画)

(単位：百万円)

	平成27年12月期			平成28年12月期		
	修正前	修正後	当初計画比	修正前	修正後	当初計画比
売上高	17,700 ～ 20,000	25,100	+7,400 ～ +5,100	18,500 ～ 22,500	28,000 ～ 29,000	+5,500 ～ +10,500
不動産販売事業	15,200 ～ 17,500	22,400	+7,200 ～ +4,900	16,000 ～ 20,000	25,300 ～ 26,300	+5,300 ～ +10,300
不動産賃貸事業	2,200	2,400	+200	2,300	2,400	+100
不動産企画仲介 コンサル事業	300	300	0	300	300	0
営業利益	2,200 ～ 2,600	3,130	+930 ～ +530	2,300 ～ 2,800	3,200 ～ 3,400	+400 ～ +1,100
経常利益	1,500 ～ 1,850	2,230	+730 ～ +380	1,700 ～ 2,100	2,300 ～ 2,500	+200 ～ +800

(株主様還元の充実と強化)

株主様への還元をさらに充実強化するために、税引後当期純利益に対して平成27年12月期30.0%、平成28年12月期35.0%の総還元性向を予定いたしております

総還元性向	平成26年12月期実績				21.0%	平成27年12月期	平成28年12月期
	配当額	配当性向	自社株買い			(計画)	(計画)
	3円	8.7%	299百万円	12.4%		30.0%	35.0%

## (3) 会社の対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境は、急速な高齢化、経済格差、人口の減少、インターネットにより広がる情報格差など、かつてない社会構造の急速な変化の中にあり、お客様の選別や評価はなお一層厳しく、競争は激化するとともに企業の存在価値を常に問われる事業環境にあります。当社グループが、このように加速度的に多様化する時代に、持続的に成長し社会貢献していくためには、これまでの前例や既成概念にとらわれることのない新しい姿勢で、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す必要があります。住宅開発、商業開発、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用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事業運営を図り、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様への更なる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,161	※1 4,733
受取手形及び売掛金	46	49
販売用不動産	※1 2,050	※1 5,054
仕掛販売用不動産	※1 7,898	※1 12,698
繰延税金資産	300	657
その他	1,489	1,274
流動資産合計	15,947	24,468
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	6,922
減価償却累計額	△1,246	△1,430
建物及び構築物（純額）	※1 5,984	※1 5,492
土地	※1 20,689	※1 19,028
リース資産	—	4
減価償却累計額	—	△0
リース資産（純額）	—	3
その他	98	76
減価償却累計額	△78	△63
その他（純額）	20	13
有形固定資産合計	26,693	24,537
無形固定資産		
その他	17	15
無形固定資産合計	17	15
投資その他の資産		
投資有価証券	528	594
繰延税金資産	6	1
その他	372	447
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	904	1,040
固定資産合計	27,615	25,593
繰延資産		
株式交付費	132	79
繰延資産合計	132	79
資産合計	43,695	50,141

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	280	※1 2,180
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,814	※1 6,519
1年内償還予定の社債	557	557
リース債務	—	0
未払金	540	344
未払法人税等	88	10
前受金	603	820
その他	95	770
流動負債合計	8,978	11,204
固定負債		
社債	1,115	557
長期借入金	※1 22,903	※1 25,612
リース債務	—	2
資産除去債務	52	53
その他	※1 1,057	1,054
固定負債合計	25,128	27,280
負債合計	34,107	38,484
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,019
資本剰余金	1,727	1,748
利益剰余金	1,850	4,192
自己株式	△11	△311
株主資本合計	9,564	11,648
新株予約権	23	8
純資産合計	9,587	11,656
負債純資産合計	43,695	50,141

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	13,558	18,842
売上原価	※1 10,010	※1 13,949
売上総利益	3,547	4,893
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	435	608
販売手数料	241	377
役員報酬	113	128
給料及び手当	383	421
支払手数料	92	116
租税公課	106	108
貸倒引当金繰入額	△0	—
その他	330	317
販売費及び一般管理費合計	1,703	2,077
営業利益	1,844	2,815
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	0	0
解約金収入	25	11
金利スワップ評価益	21	22
その他	5	2
営業外収益合計	52	38
営業外費用		
支払利息	661	706
株式交付費	27	53
その他	8	18
営業外費用合計	697	778
経常利益	1,200	2,075
特別利益		
固定資産売却益	※2 42	※2 16
投資有価証券売却益	2	—
社債買入消却益	34	—
受取解決金	420	—
新株予約権戻入益	—	0
特別利益合計	499	16
特別損失		
固定資産除却損	※3 0	※3 12
特別損失合計	0	12
税金等調整前当期純利益	1,699	2,079
法人税、住民税及び事業税	101	19
法人税等調整額	△307	△351
法人税等合計	△205	△332
少数株主損益調整前当期純利益	1,905	2,411
当期純利益	1,905	2,411



(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,905	2,411
包括利益	1,905	2,411
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,905	2,411
少数株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	4,270	4,325	△4,380	△11	4,203	8	4,212
当期変動額							
新株の発行	1,727	1,727			3,455		3,455
欠損填補		△4,325	4,325		—		—
当期純利益			1,905		1,905		1,905
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						14	14
当期変動額合計	1,727	△2,597	6,230	—	5,360	14	5,374
当期末残高	5,998	1,727	1,850	△11	9,564	23	9,587

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	5,998	1,727	1,850	△11	9,564	23	9,587
当期変動額							
新株の発行	20	20			41		41
剰余金の配当			△69		△69		△69
当期純利益			2,411		2,411		2,411
自己株式の取得				△299	△299		△299
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△14	△14
当期変動額合計	20	20	2,342	△299	2,083	△14	2,069
当期末残高	6,019	1,748	4,192	△311	11,648	8	11,656

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,699	2,079
減価償却費	253	275
株式交付費	27	53
投資有価証券売却損益（△は益）	△2	—
社債買入消却益	△34	—
固定資産売却損益（△は益）	△42	△16
固定資産除却損	0	12
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△0	—
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	661	706
金利スワップ評価損益（△は益）	△21	△22
売上債権の増減額（△は増加）	2	△3
たな卸資産の増減額（△は増加）	2,427	△4,571
前払費用の増減額（△は増加）	△389	31
未払金の増減額（△は減少）	△95	△201
未払又は未収消費税等の増減額	△124	300
前受金の増減額（△は減少）	337	217
預り金の増減額（△は減少）	1	275
その他の資産の増減額（△は増加）	12	△105
その他の負債の増減額（△は減少）	21	9
小計	4,734	△960
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△668	△726
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	25	△119
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,093	△1,803
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△18	△24
定期預金の払戻による収入	18	18
投資有価証券の取得による支出	△30	—
投資有価証券の売却による収入	2	—
固定資産の取得による支出	△119	△1,355
固定資産の売却等による収入	2,487	156
預り保証金の受入による収入	98	292
預り保証金の返還による支出	△139	△123
出資金の払込による支出	△0	△5
貸付けによる支出	△6	△1
貸付金の回収による収入	1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,294	△1,041

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,735	3,341
短期借入金の返済による支出	△2,025	△1,441
長期借入れによる収入	2,614	26,179
長期借入金の返済による支出	△9,359	△23,764
社債の償還による支出	△723	△557
リース債務の返済による支出	—	△0
株式の発行による収入	3,298	24
自己株式の取得による支出	—	△299
配当金の支払額	—	△68
預金の担保解除による収入	10	259
預金の担保提供による支出	—	△302
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,450	3,368
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,936	523
現金及び現金同等物の期首残高	1,887	3,824
現金及び現金同等物の期末残高	3,824	4,347

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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 5社

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

株式会社イー・ステート

有限会社プロネットエスコン・エイト

合同会社アリエスインベストメント・ツー

なお、株式会社エスコンアセットマネジメントについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

## 2 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社はありません。

## 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。

## 4 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

その他の有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合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。

## ② たな卸資産

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

## ① 有形固定資産（リース資産を除く）

建物（附属設備を除く） 定額法

その他 定率法

## 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。

## 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。

(4)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。

(5)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①繰延資産の処理方法

株式交付費は、定額法（3年）により償却しております。

②消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、建物485百万円及び土地1,568百万円を仕掛販売用不動産に、建物654百万円及び土地391百万円を販売用不動産にそれぞれ振替えております。

(連結貸借対照表関係)

## ※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。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
現金及び預金	334百万円	( 一百万円)	377百万円	( 302百万円)
販売用不動産	2,040	( ー )	4,622	( ー )
仕掛販売用不動産	7,649	( ー )	12,611	( ー )
建物及び構築物	5,884	( ー )	5,183	( ー )
土地	20,689	( ー )	19,028	( 7,635 )
計	36,596	( ー )	41,823	( 7,937 )

(注) 上記のうち( )内書は、ノンリコース債務に対する担保提供資産を示しています。

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
短期借入金	一百万円	( 一百万円)	1,808百万円	( 一百万円)
1年内返済予定の長期借入金	6,605	( ー )	6,371	( ー )
長期借入金	21,417	( ー )	24,258	( 2,700 )
その他(固定負債)	146	( ー )	ー	( ー )
計	28,169	( ー )	32,438	( 2,700 )

(注) 上記のうち( )内書は、ノンリコース債務を示しています。

## 2 保証債務

債務保証

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
顧客(つなぎ保証)	一百万円	518百万円

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上原価	103百万円	125百万円

※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
土地	42百万円	16百万円

※3 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
建物及び構築物	一百万円	2百万円
有形固定資産(その他)	0	1
撤去費用	ー	9
計	0	12

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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	35,196,400	34,552,487	—	69,748,887
合計	35,196,400	34,552,487	—	69,748,887
自己株式				
普通株式	8,100	—	—	8,100
合計	8,100	—	—	8,100

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加34,552,487株は、ライツ・オファリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の行使による増加であります。

## 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4回新株予約権（注1）	普通株式	—	35,188,300	35,188,300	—	—
	第5回新株予約権（注2）	普通株式	—	3,500,000	—	3,500,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	—	—	—	—	19
合計		—	—	38,688,300	35,188,300	3,500,000	23

(注) 1 第4回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行による増加であり、当連結会計年度減少は、新株予約権の行使による減少34,552,487株及び失効による減少635,813株であります。

2 第5回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであり、権利行使期間の初日が到来しておりません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

該当事項はありません。

## (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
平成26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	利益剰余金	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27日



当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	69,748,887	569,000	—	70,317,887
合計	69,748,887	569,000	—	70,317,887
自己株式				
普通株式	8,100	1,405,400	—	1,413,500
合計	8,100	1,405,400	—	1,413,500

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加569,000株は、新株予約権の行使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増加1,405,400株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

## 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5回新株予約権（注）	普通株式	3,500,000	—	105,000	3,395,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	—	—	—	—	4
合計		—	3,500,000	—	105,000	3,395,000	8

- (注) 第5回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の消却によるものであります。なお、権利行使期間の初日が到来しておりません。

## 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
平成26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27日

## (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
平成27年3月20日 定時株主総会	普通株式	206	利益剰余金	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月23日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金勘定	4,161百万円	4,733百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3	△9
担保に供している預金	△334	△377
現金及び現金同等物	3,824	4,347

(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、商業用地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1,386百万円（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1,184百万円（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 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,084	26,594
期中増減額	△1,490	△2,145
期末残高	26,594	24,449
期末時価	25,272	23,921

- (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保有目的の変更による販売用不動産からの振替額（1,720百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替額（687百万円）、固定資産の売却（2,335百万円）及び減価償却費（206百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得（1,297百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額（2,054百万円）並びに販売用不動産への振替額（1,046百万円）、固定資産の売却（91百万円）及び減価償却費（247百万円）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。

## (セグメント情報等)

## a. セグメント情報

## 1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	10,991	2,234	331	13,558	—	13,558
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,991	2,234	331	13,558	—	13,558
セグメント利益	1,123	1,448	309	2,881	△1,036	1,844
セグメント資産	11,217	27,586	2	38,806	4,888	43,695
その他の項目						
減価償却費	—	224	—	224	29	253
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	36	—	36	15	51

(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△1,036百万円は、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4,888百万円は、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29百万円は、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15百万円は、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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	16,227	2,479	136	18,842	—	18,842
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	16,227	2,479	136	18,842	—	18,842
セグメント利益	2,305	1,487	130	3,924	△1,108	2,815
セグメント資産	18,866	25,572	1	44,441	5,699	50,141
その他の項目						
減価償却費	—	251	—	251	24	275
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	1,305	—	1,305	8	1,314

(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△1,108百万円は、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5,699百万円は、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24百万円は、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8百万円は、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。

## b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
株式会社スナダプロパティ	1,500	不動産販売事業

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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。

## c. 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

該当事項はありません。

## d. 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

該当事項はありません。

## e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
1株当たり純資産額	137円14銭	169円05銭
1株当たり当期純利益金額	31円14銭	34円59銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	29円81銭	34円38銭

(注) 1 平成25年5月26日付でライツ・オフアリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号平成23年3月25日）第16項に基づき、前連結会計年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益金額」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額」を算定しております。

2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（百万円）	1,905	2,411
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	1,905	2,411
普通株式の期中平均株式数（株）	61,186,619	69,725,372
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（百万円）	—	—
普通株式増加数（株）	2,726,712	428,639
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成25年10月31日取締役会決議による第5回新株予約権普通株式 3,500,000株	平成25年10月31日取締役会決議による第5回新株予約権普通株式 3,395,000株

## (重要な後発事象)

## 取締役に対する業績連動型の株式報酬制度の導入

当社は平成27年2月13日開催の取締役会において、当社の取締役を対象に新しい業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入することに関する議案を平成27年3月20日開催の定時株主総会に付議することを決議いたしました。

## 1. 本制度の概要

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に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

## 2. 信託の概要

- (1) 名称：役員向け株式給付信託
- (2) 委託者：当社
- (3) 受託者：株式会社りそな銀行
- (4) 受益者：取締役（社外取締役を除く。）のうち、所定の要件を満たす者
- (5) 信託管理人：当社と利害関係を有しない第三者
- (6) 本信託契約の締結日：平成27年4月1日（予定）
- (7) 金銭を信託する日：平成27年4月1日（予定）
- (8) 信託の期間：平成27年4月1日（予定）から信託が終了するまで
- (9) 拠出する金銭の上限：  
240百万円（平成27年12月末日で終了する事業年度から平成31年12月末日で終了する事業年度までの5事業年度を対象期間とする）
- (10) 当社株式の取得方法：  
取引所金融商品市場等を通じて又は当社の自己株式処分を引き受ける方法
- (11) 議決権行使：一律不行使とします。
- (12) 信託終了時の残余財産の取扱い：  
信託終了時における信託の残余財産のうち、当社株式については、全て当社が無償で取得した上で、取締役会決議により消却する又は公益法人に寄付することを予定しています。金銭については、その時点で在任する本制度の対象者に対し、按分して給付すること又は公益法人に寄付することを予定しています。

## (開示の省略)

連結包括利益計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、税効果会計、企業結合等、資産除去債務及び関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. その他

(1) 役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他

・新任取締役候補

取締役 江頭 智彦（現 執行役員 開発事業部長）

・新任監査役候補

監査役 溝端 浩人（現 公認会計士）

（注）溝端 浩人は、社外監査役の候補者であります。

・退任予定監査役

監査役 野口 實

③ 就任予定日

平成27年3月20日



## (2) 契約及び販売の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)
中高層住宅等	318	10,663	176	6,597
その他	—	8,045	—	4,616
計	318	18,708	176	11,214

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	211	6,242	分譲マンション	309	9,298
	立売堀	—	1,500	宮原	—	2,200
	福岡春日	—	1,094	江東区平野	—	1,285
	分譲戸建	13	533	東淀川区東中島	—	918
	枚方市大峰町	—	740	神戸市北区赤松台	—	700
	江戸川区松江	—	295	淡路町	—	675
	新宿歌舞伎町	—	278	福岡春日	—	540
	下京区植松町	—	185	北区滝野川	—	300
	その他	—	122	宇都宮	—	297
				その他	—	13
	小計	224	10,991	小計	309	16,227
不動産賃貸事業					2,479	
不動産企画仲介 コンサル事業			331		136	
合計		13,558	合計		18,842	

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。