

各 位

会 社 名 株式会社 日本エスコ
 代表者名 代表取締役社長 伊藤 貴 俊
 (J A S D A Q ・ コード 8892)
 問合せ先 取 締 役 中 西 稔
 電 話 06-6223-8055

日本エスコグループ中期経営計画 『 Make The One for 2016 』の上方修正及び進捗状況のお知らせ

当社は、平成 25 年 8 月に、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 』を策定し、「**企業価値の最大化と株主様への還元**」及び「**いかなる経済環境においても耐えうる経営基盤の確立**」を目標に掲げ事業を推進いたしております。現在当該中期経営計画について前半 2 期が終了し、今般その決算状況及び事業の進捗状況を総合的に勘案し、この度後半 2 期の計画について上方修正することといたしましたのでお知らせいたします。

また、目標のひとつである「**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、新たな経営指標計画として「**総還元性向**」を採用することといたしました。平成 28 年 12 月期を最終とする修正・中期経営計画の達成に向け引き続き事業を推進してまいります。

記

1. 修正・中期経営計画の新たな計画目標

【 重点ポイント 】

- ①新たな利益還元計画『 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
- ②前半 2 期の業績・事業進捗ともに順調、当初計画を上回る状況で推移、さらに高い目標へ改訂

↓
目標の達成へ

【 Corporate Strategy 】

- ◆ 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

2. 新たな計画内容

(1) 株主還元の充実と強化

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しております。

平成 26 年 12 月期 (第 20 期) (実績)	平成 27 年 12 月期 (第 21 期) (計画)	平成 28 年 12 月期 (第 22 期) (計画)
21.0%	30.0%	35.0%

(2) 経営目標

	平成 25 年 12 月期 (第 19 期) (実績)	平成 26 年 12 月期 (第 20 期) (実績)	平成 28 年 12 月期 (第 22 期) (計画)
自己資本比率	21.9%	23.2%	30.0% 以上
ROE (自己資本利益率)	27.7%	22.7%	13.0% 以上
ROA (総資産利益率)	2.7%	5.1%	3.6% 以上
ROIC (投下資本利益率) ※	4.5%	6.7%	5.8% 以上
EPS (1株当たり当期純利益)	31.14 円	34.59 円	28 円 以上
BPS (1株当たり純資産)	137.14 円	169.05 円	218 円 以上
配当性向	3.2%	8.7%	25.0% 以上

※ROIC (投下資本利益率) : 税引き後営業利益 / (株主資本 + 有利子負債)

(3) 業績目標

(単位: 百万円)

	平成 25 年 12 月期 (第 19 期) (実績)	平成 26 年 12 月期 (第 20 期) (実績)	平成 27 年 12 月期 (第 21 期) (予想)	平成 28 年 12 月期 (第 22 期) (計画)
売上高	13,558	18,842	25,100	28,000 ~29,000
不動産販売事業	10,991	16,227	22,400	25,300 ~26,300
不動産賃貸事業	2,234	2,479	2,400	2,400
不動産企画仲介 コンサル事業	331	136	300	300
営業利益	1,844	2,815	3,130	3,200 ~3,400
経常利益	1,200	2,075	2,230	2,300 ~2,500

(4) 分譲住宅販売戸数

平成 25 年 12 月期 (実績)	平成 26 年 12 月期 (実績)	平成 27 年 12 月期 (予想)	平成 28 年 12 月期 (計画)
224 戸	309 戸	383 戸	約 500 戸

いかなる経済環境においても耐えうる経営基盤の確立と企業価値の最大化・株主様への還元を
実践し、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
目指してまいります。

以上

中期経営計画(2013~2016)

Revise Ver.

『Make The One for 2016』

ESCON Japan Ltd.

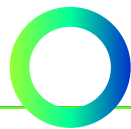
2015年2月13日



目次

1. Revise 中期経営計画 進捗と今後のポイント ①	P. 3
2. Revise 中期経営計画 進捗と今後のポイント ②	P. 4
3. Revise 経営目標	P. 5
4. Revise 業績計画	P. 6





目標① 企業価値の最大化と株主様への還元

Point

1

株主様への還元施策を着実に実行

- ・配当及び配当性向着実に上昇
- ・平成26年12月期には当初の配当予想2円⇒3円に増額するとともに、自己株式の取得(取得総額約3億円:1,405,400株)も実施
- ・株主様への還元をさらに充実強化するため、税引後当期純利益に対しての指標、**総還元性向を採用**

	2013年(H25)12月期 (実績)	2014年(H26)12月期 (実績)	2015年(H27)12月期 (予想)	2016年(H28)12月期 (計画)
配当	1円	3円	6円	-
配当性向	3.2%	8.7%	18.8%	25.0%以上
自己株式取得	-	299百万円	-	-
総還元性向	3.2%	21.0%	30.0%	35.0%

Point

2

確実に企業価値は向上

	2012年(H24)12月期 (実績)	2013年(H25)12月期 (実績)	2014年(H26)12月期 (実績)
期末株価/1株	107円	160円	189円
時価総額	3,766百万円	11,160百万円	13,290百万円





目標② いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立

Point
1

平成25年度、平成26年度と前半2期、業績、事業ともに順調に進捗

・分譲事業にかぎらず、商業開発、収益不動産開発、企画コンサル、プロパティマネジメント事業等多面的な不動産ビジネスを展開し、永続的に社会に必要とされ貢献できる企業体を目指しております。

	平成25年12月期 (実績)	平成26年12月期 (実績)	平成27年12月期 (予想)	平成28年12月期 (計画)
分譲販売戸数	224戸	309戸	383戸	約500戸
新規プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> レ・ジェイド上北沢 ネバーランド難波パークエア ネバーランド阿倍野西田辺 ネバーランド阿倍野昭和町プラームス ジェイド東豊中 リーフクリエイティブシティ <p>6 PJ</p>	<ul style="list-style-type: none"> レ・ジェイド下目黒 レ・ジェイド東向島 レ・ジェイド江坂 レ・ジェイドイクス ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント ネバーランド弁天町はぐくみの街 <p>6 PJ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ザ・ネバーランド明石ハーバゲート グランレ・ジェイド京都河原町 レ・ジェイド葛西 Park JADE 杉並和泉 板橋区プロジェクト <p>5 PJ</p>	<ul style="list-style-type: none"> レ・ジェイド豊田 武蔵野市境南町プロジェクト 渋谷区本町プロジェクト 横浜市鶴見プロジェクト 日本橋茅場町プロジェクト 世田谷区プロジェクト 西宮市神園プロジェクト 高槻市城西町プロジェクト 阿倍野区西田辺プロジェクト <p>9 PJ</p>

Point
2

平成27年、平成28年度の後半2期については、確実に事業利益を確保できるプロジェクトを積み上げ、業績計画を大幅に上方修正、経営指標も一部上方修正、財務体質の改善も着実に推移





Revise 経営目標

経営目標	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期	2016年(H28)12月 第22期		
				通期 (修正後の計画)	通期 (当初計画)	計画比
自己資本比率	21.9%	23.2%		30.0% 以上	30.0% 以上	±0
ROE(自己資本利益率)	27.7%	22.7%		13.0% 以上	12.0% 以上	+1.0%
ROA(総資産利益率)	2.7%	5.1%		3.6% 以上	3.6% 以上	±0
ROIC(投下資本利益率)※	4.5%	6.7%		5.8% 以上	5.8% 以上	±0
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	34.59円		28円 以上	22円 以上	+6円
BPS(1株当たり純資産)	137.14円	169.05円		218円 以上	190円 以上	+28円
配当性向	3.2%	8.7%		25.0% 以上	24.0% 以上	+1.0%

※ROIC=税引後営業利益/(株主資本+有利子負債)

新たな利益還元計画『総還元性向』

2014年(H26)12月期 (実績)						2015年(H27)12月期 (計画)		2016年(H28)12月期 (計画)	
当期純利益	配当	配当総額	配当性向	自社株買い	総還元額	総還元性向	配当	総還元性向	総還元性向
2,411百万円	3円	207百万円	8.7%	300百万円	507百万円	21.0%	6円	30.0%	35.0%



(単位:百万円)

業績計画	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期			2016年(H28)12月 第22期			
			第2四半期 (予想)	通期 (修正後の予想)	通期 (当初計画)	計画比	通期 (修正後の計画)	通期 (当初計画)	計画比
売上高	13,558	18,842	7,130	25,100	17,700 ~20,000	+5,100 ~+7,400	28,000 ~29,000	18,500 ~22,500	+5,500 ~+10,500
不動産販売事業	10,991	16,227	5,880	22,400	15,200 ~17,500	+4,900 ~+7,200	25,300 ~26,300	16,000 ~20,000	+5,300 ~+10,300
不動産賃貸事業	2,234	2,479	1,200	2,400	2,200	+200	2,400	2,300	+100
不動産企画仲介 コンサル事業	331	136	50	300	300	±0	300	300	±0
営業利益	1,844	2,815	720	3,130	2,200 ~2,600	+530 ~+930	3,200 ~3,400	2,300 ~2,800	+400 ~+1,100
経常利益	1,200	2,075	300	2,230	1,500 ~1,850	+380 ~+730	2,300 ~2,500	1,700 ~2,100	+200 ~+800
当期純利益	1,905	2,411	290	2,200					

Point

1

マンション分譲事業を中心に順調に売り上げ伸長、建築費等の原価コスト高を吸収し、増収増益見込
平成25年、26年度、関西・関東両エリアにおいて、中期経営計画期間内における事業用地の取得を積極的に行った結果、増収増益を見込み、平成29年度以降の事業展開も見据え、引き続き積極的に事業を展開

Point

2

ストック収益として不動産賃貸事業収益は安定確保
事業期間が分譲事業に比べ短期間で事業構築が可能な商業底地開発事業の強化により、機動的な事業展開が可能に、さらなる事業領域の拡大を推進

