



## 平成30年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成31年2月8日

上場会社名	株式会社 日本エスコ	上場取引所	東
コード番号	8892	URL	<a href="https://www.es-conjapan.co.jp">https://www.es-conjapan.co.jp</a>
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	伊藤 貴俊
問合せ先責任者	(役職名) 専務取締役	(氏名)	中西 稔
定時株主総会開催予定日	平成31年3月26日	配当支払開始予定日	平成31年3月27日
有価証券報告書提出予定日	平成31年3月27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30年12月期の連結業績（平成30年1月1日～平成30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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年12月期	54,325	21.5	11,561	64.2	10,498	75.3	7,226	32.4
29年12月期	44,724	30.2	7,042	50.5	5,988	67.5	5,456	38.6

(注) 包括利益 30年12月期 7,211百万円 (32.2%) 29年12月期 5,453百万円 (37.8%)

	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	%	%	%
30年12月期	105.98	105.48	29.6	10.7	21.3
29年12月期	81.77	79.81	28.1	7.5	15.7

(参考) 持分法投資損益 30年12月期 ー百万円 29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
30年12月期	109,747	27,359	24.9	400.47
29年12月期	86,435	21,433	24.8	315.14

(参考) 自己資本 30年12月期 27,358百万円 29年12月期 21,432百万円

#### (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
30年12月期	△7,123	223	12,818	16,563
29年12月期	△10,694	9,167	3,979	10,644

### 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	%	%
29年12月期	ー	0.00	ー	18.00	18.00	1,238	22.0	6.3
30年12月期	ー	0.00	ー	32.00	32.00	2,209	30.2	8.9
31年12月期 (予想)	ー	0.00	ー	35.00	35.00		30.4	

### 3. 平成31年12月期の連結業績予想（平成31年1月1日～平成31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		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	30,500	23.8	6,200	68.2	5,600	76.2	3,800	76.9	55.63
通期	74,800	37.7	12,500	8.1	11,200	6.7	7,800	7.9	115.10

※ 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 : 有  
② ①以外の会計方針の変更 : 無  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年12月期	71,649,387株	29年12月期	71,203,387株
② 期末自己株式数	30年12月期	3,334,900株	29年12月期	3,195,300株
③ 期中平均株式数	30年12月期	68,185,053株	29年12月期	66,724,613株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成30年12月期 役員向け株式給付信託 487,200株、株式給付型E S O P信託 234,300株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成30年12月期 768,063株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年12月期の個別業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30年12月期	53,973	22.4	11,552	66.3	10,497	76.7	7,224	33.9
29年12月期	44,108	31.4	6,947	59.2	5,940	57.8	5,395	34.9

	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
30年12月期	105.95	105.46
29年12月期	80.86	78.92

(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
30年12月期	109,617	27,321	24.9	399.92
29年12月期	86,325	21,396	24.8	314.60

(参考) 自己資本 30年12月期 27,320百万円 29年12月期 21,395百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	7
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	14
(3) 会社の対処すべき課題	15
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	17
5. 連結財務諸表及び主な注記	18
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	20
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(継続企業の前提に関する注記)	26
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	26
(会計方針の変更)	27
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	32
(賃貸等不動産関係)	32
(セグメント情報等)	33
(1株当たり情報)	36
(重要な後発事象)	37
6. その他	38
(1) 契約及び販売の状況	38

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 経営成績に関する分析

平成30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（以下「資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。

当社の強みである不動産事業に係る企画・事業ノウハウ等を活かし、中部電力グループの強みであるエネルギー供給、中部圏での顧客基盤や電力事業で培った設備工事のノウハウ等を活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値を最大化させることを目的としております。

資本構成では、中部電力が当社の主要株主であり筆頭株主であった王厚龍氏、当社の主要株主であった株式会社天満正龍及びその他2名の株主より、当社株式22,980,000株を取得し、当社は中部電力の持分法適用関連会社となりました。

また、平成31年3月1日に当社は名古屋支店の開設を予定しており、中部電力及び中部電力グループ会社である中電不動産株式会社の持つ中部地域での圧倒的な顧客基盤の厚さと当社の不動産開発力を相互に活用し、中部地域においても首都圏、関西圏に並ぶ重点事業地域として地域の皆様に喜ばれ、地域活性化に寄与できるよう事業推進をしてまいります。

当社は、中部電力との資本業務提携により以下の取り組みに注力してまいります。

#### 1. 街づくり、地域再生などの社会貢献性の高い事業への取り組み

当社が有する不動産事業にかかる企画・事業ノウハウと中部電力が有する地域の皆さまとの深いつながりを活かすことで、中部電力グループによる街づくり及び地域の皆さまへの新しいコミュニティの提供が可能となります。

#### 2. 事業エリア及び不動産事業領域の相互補完による事業基盤強化及び企業価値向上

中部電力グループは中部圏を中心に主に不動産賃貸事業を行っており、当社は首都圏、関西圏及び福岡の主要都市で主に分譲マンションや賃貸用不動産の販売事業を行っております。事業エリア面及び不動産事業領域面での高い補完性を最大限に活かして不動産事業を共同するほか、事業領域の拡大と事業基盤の強化に努め、企業価値のさらなる向上を図ってまいります。

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資産の運用を受託するエスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が発行する投資口について、株式会社東京証券取引所より、平成30年12月25日に東京証券取引所不動産投資信託市場への上場承認を得て、平成31年2月13日に上場を予定しております。

本投資法人は、四大都市圏（※）に位置する地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設及び商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型J-REITとなります。

当社グループは、本投資法人のスポンサーとして本投資法人の収益の向上と安定的な成長を全面的に支援し、更なる成長を目指してまいります。また、中部電力は本投資法人のサポート会社となっております。

※四大都市圏：首都圏、近畿圏、中京圏及び福岡圏をいい、首都圏とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、近畿圏とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、中京圏とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、福岡圏とは福岡県をそれぞれいいます。

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待できるものの、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響、英国のEU離脱問題を含む海外経済の不確実性、金融市場の変動の影響、自然災害による影響に留意する必要がある等、先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により底堅く堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、金利上昇リスクや消費税増税等、楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、平成29年12月期（前期）より始動した第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」に基づき多面的な事業を積極的に展開しました。

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も順調に進捗いたしました。

分譲事業においては当期竣工の「フィールガーデン南千里（大阪府吹田市、総戸数214戸）」、「レ・ジェイドザザンゲート豊田（東京都日野市、総戸数51戸）」、「レ・ジェイド川崎（川崎市幸区、総戸数79戸）」、「レ・ジェイド南森町（大阪市北区、総戸数29戸）」、「グラン レ・ジェイド岡本（神戸市東灘区、総戸数18戸）」、「レ・ジェイド長岡京（京都府長岡京市、総戸数35戸）」は竣工完売し、「グラン レ・ジェイド自由が丘（東京都目黒区、総戸数23戸）」、「レ・ジェイド中野（東京都中野区、総戸数25戸）」、「レ・ジェイド ビオ 船橋北習志野（千葉県船橋市、総戸数50戸）」等の分譲案件も順調に進捗しております。

商業開発事業においては、奈良県大和高田市における商業施設「トナリエ大和高田」が、平成30年11月にオープンし、新たな地域のコミュニティとして、地域周辺の方々をはじめとする多くのお客様にご来場いただいております。

さらに、平成30年12月には茨城県つくば市において商業施設「つくばQ' t（キュート）」及び「つくばMOG（モグ）」2商業施設を取得し、つくば駅前開発を推進して街のさらなる活性化を図ってまいります。

また、分譲事業の多様化の推進を図るべく、マンション建替組合の参加組合員として「レ・ジェイド樟葉（大阪府枚方市、総戸数78戸）」の建替え事業に参画し、販売を開始しております。流通・工業団地（福岡県古賀市、開発総面積 約80,000坪）を造成する土地区画整理事業や、物流施設（兵庫県加東市、建物面積 約13,000坪、平成31年9月完成予定）を開発する物流事業にも着手しております。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業にも注力しております。当期は東京、大阪、金沢、福岡において12プロジェクトの事業を推進し、大阪府中央区、東京都千代田区、石川県金沢市における8プロジェクトが開業し、新たに7プロジェクトの販売の売買契約を締結し、7プロジェクトの販売を完了しております。海外からの外国人留学生の増加を見据え、東京都杉並区において学生専用レジデンスの開発にも着手しております。

このように、当連結会計年度において分譲、商業等多面的な開発予定地として、首都圏8案件、近畿圏16案件、その他地域3案件の新規事業用地及び商業施設の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開しております。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設等における安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、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。

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」における成長戦略内容について、新たに『ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現』という目標を掲げ、ESG活動の強化にも取り組んでおります。その活動の一環として、当社が開発する分譲マンションについて、環境に配慮したZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）対応の取り組みを開始するとともに、学校法人東京理科大学と環境設計システムにかかる共同研究を開始する等、「環境・社会・ガバナンス」の尺度から企業価値を高めてまいります。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高54,325百万円（前連結会計年度比21.5%増）、営業利益11,561百万円（前連結会計年度比64.2%増）、経常利益10,498百万円（前連結会計年度比75.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益7,226百万円（前連結会計年度比32.4%増）となりました。

セグメント別の業績は、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推進したこと及び販売用不動産、仕掛販売用不動産の販売等を行った結果、売上高50,519百万円（前連結会計年度比22.7%増）、セグメント利益12,341百万円（前連結会計年度比54.7%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3,400百万円（前連結会計年度比1.7%減）、セグメント利益2,128百万円（前連結会計年度比20.8%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、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405百万円（前連結会計年度比321.4%増）、セグメント利益369百万円（前連結会計年度比332.3%増）となりました。

（次期の業績見通し及び中期経営計画進捗）

平成29年12月期から平成31年12月期の3ヶ年を期間とする第2次中期経営計画『IDEAL to REAL 2019』は順調に推移しており、第2次中期経営計画の前期及び当期は、当初計画より増益となりました。

また、最終年度となる平成31年12月期については、下記のとおり当初計画を大幅に上回る増収増益の計画に上方修正を行っております。

1. 基本方針 『IDEAL to REAL 2019』 理想を具現化し新しい未来を創造します。

お客様第一主義の基本理念を踏襲し、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」としての使命を確実に果たし、社会に必要とされる企業として、引き続き進化・成長してまいります。

（ Corporate Strategy - 経営戦略 - ）

- (1) 企業価値の最大化と株主様への還元
- (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
- (3) 継続的かつ安定的な成長のための事業の多様性確立
- (4) 企業規模（量）の拡大ではなく、強固な事業基盤（質）の構築
- (5) 企業の社会的責任を遂行し、株主様への還元のみならず、あらゆるステークホルダー、社会への還元

2. Growth Action Plan - 成長戦略 -

- (1) コア事業の更なる強化
- (2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上
- (3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保
- (4) 上場REIT組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大
- (5) 不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大
- (6) 企業ブランド力の向上
- (7) ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

3. 経営目標

	平成29年12月期 (実績)	平成30年12月期 (実績)	平成31年12月期 (計画)
自己資本比率	24.8%	24.9%	22.6%
ROE（自己資本利益率）	28.1%	29.6%	25.9%
ROA（総資産利益率）	6.8%	7.4%	6.1%
ROIC（投下資本利益率）（注）	8.4%	10.2%	6.9%
EPS（1株当たり当期純利益）	81.77円	105.98円	115.10円

（注） 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）

4. 業績目標

（単位：百万円）

	平成29年 12月期 (実績)	平成30年12月期			平成31年 12月期 (計画)
		(計画)	(実績)	(計画比)	
売上高	44,724	55,700	54,325	△1,374	74,800
不動産販売事業	41,168	52,600	50,519	△2,080	70,250
不動産賃貸事業	3,459	2,900	3,400	+500	4,300
不動産企画仲介 コンサル事業	96	200	405	+205	250
営業利益	7,042	9,900	11,561	+1,661	12,500
経常利益	5,988	8,700	10,498	+1,798	11,200

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23,311百万円増加し、109,747百万円となりました。これは主に現金及び預金が5,930百万円、たな卸資産が16,978百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比17,385百万円増加し、82,387百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が14,152百万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5,926百万円増加し、27,359百万円となりました。これは剰余金の配当1,238百万円及び自己株式の取得131百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益7,226百万円を計上したことによるものであります。この結果、自己資本比率は24.9%（前連結会計年度末は24.8%）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて5,918百万円増加し16,563百万円（前連結会計年度末は10,644百万円）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7,123百万円（前連結会計年度は10,694百万円の資金の減少）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10,445百万円計上したこと、たな卸資産の増加額が16,489百万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増加した資金は223百万円（前連結会計年度は9,167百万円の資金の増加）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純収入796百万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いて財務活動により増加した資金は12,818百万円（前連結会計年度は3,979百万円の資金の増加）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14,152百万円、配当金の支払1,237百万円及び自己株式の取得による支出131百万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26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期	平成29年 12月期	平成30年 12月期
自己資本比率 (%)	23.2	24.1	23.6	24.8	24.9
時価ベースの株主資本比率 (%)	26.5	31.7	41.9	54.0	42.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

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・レシオについては、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しております。

平成30年12月期の期末配当については、当初予定の1株当たり20円を12円増配し、1株当たり32円の配当を予定しており、配当性向は30.2%となっております。

また、更なる株主様への安定した還元を実現すべく、第2次中期経営計画期間内（平成29年12月期から平成31年12月期）の1株当たり配当額（D P S）は、累進的配当政策を導入し、前年度のD P Sを下限として、配当額維持もしくは業績進展により増配のどちらか（原則として「減配しない」）としております。

原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とするこの累進的配当政策の導入により、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

なお、平成31年12月期の1株当たりの配当は35円を予定しております。

## (4) 事業等のリスク

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

## ①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」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等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(4)第6034号	平成27年7月7日から平成32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(大阪府知事一特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-26)第123824号	平成27年3月11日から平成32年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(二)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①平成27年7月31日から平成32年7月30日まで ②平成30年6月10日から平成35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	平成18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	平成29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)

(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(2)第8527号	平成30年10月26日から平成35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)
一級建築士事務所登録	大阪府	大阪府知事登録(ロ)第24358号	平成30年9月27日から平成35年9月26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 (1)第97008号	平成26年9月13日から 平成31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	平成28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、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2825号	(投資助言・代理業、 第二種金融商品取引業) 平成27年2月24日取得 (投資運用業) 平成28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 (1)第9381号	平成30年6月30日から 平成35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 (1)第034245号	平成28年10月5日から 平成33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)

## 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注力しており、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、マンション販売会社の質の低下、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、建築段階における施工不良、施工会社の倒産といった建築遅延等により引渡時期の遅延及び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、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、マンション分譲事業においては、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28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	51,177	56,544	70,661
総資産額（百万円）	(B)	73,703	86,435	109,747
有利子負債依存度（％）	(A/B)	69.4	65.4	64.4
支払利息（百万円）		999	1,093	1,020

## 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事業者であります。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『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、開発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。

また、分譲事業に続く新たな中核事業として、地域に根ざした価値を生み出す商業開発事業、インバウンドニーズに応えるホテル開発事業についても注力しております。

さらに、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、土地の企画販売など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。

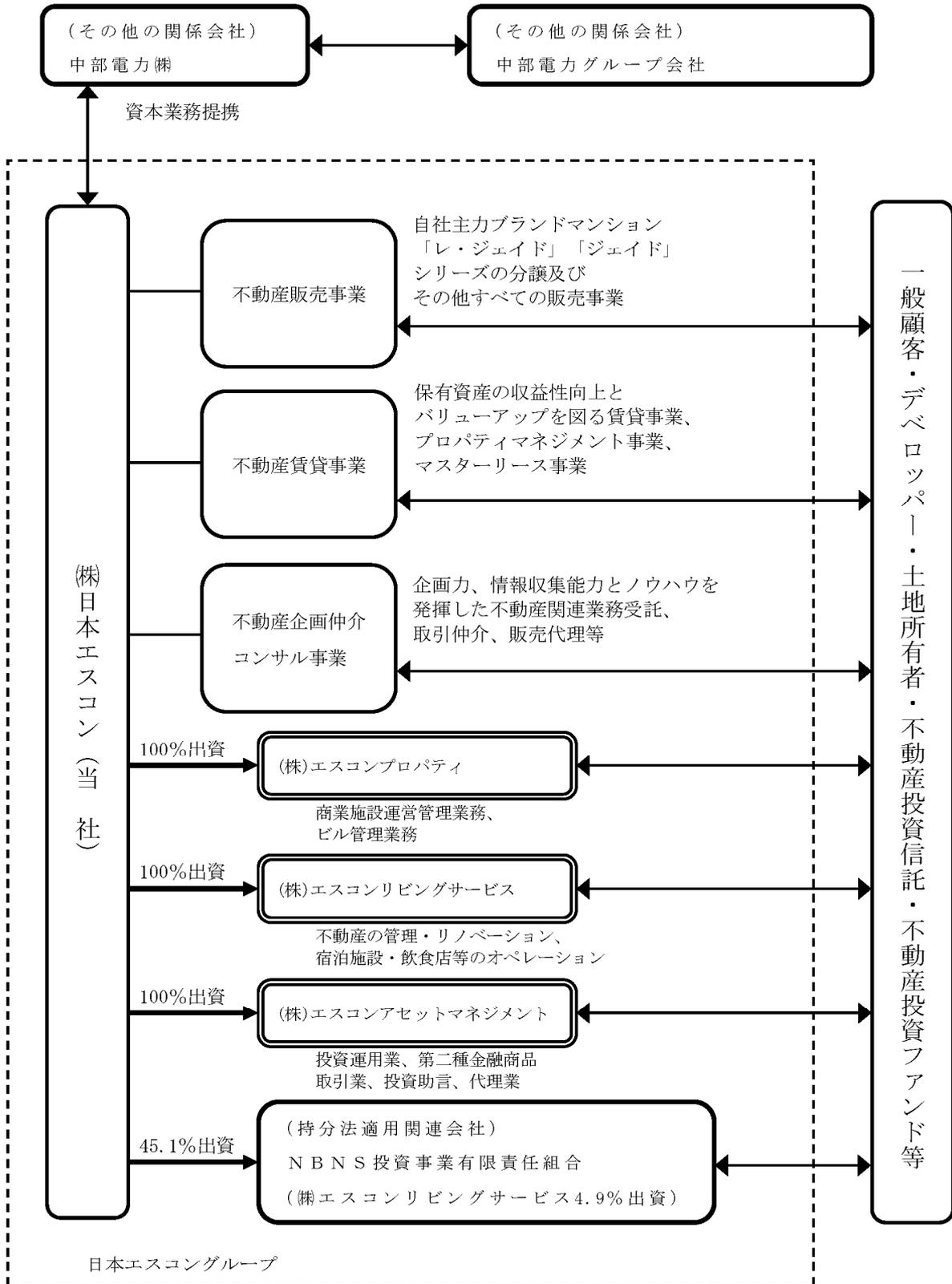
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス並びに持分法適用関連会社であるNBNS投資事業有限責任組合が行っております。

#### 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並びに株式会社エスコンリビングサービスが行っております。

(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 役員の兼任
株式会社 エスコンアセットマネジメント	東京都千代田区	100	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 エスコンリビングサービス	東京都千代田区	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 資金の貸付 役員の兼任
(持分法適用関連会社) N B N S 投資事業有限責任組合 (注) 2	石川県金沢市	2,060	不動産賃貸事業	50.0 (4.9)	—	—
(その他の関係会社) 中部電力株式会社 (注) 3	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	33.3	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。議決権の所有割合における( )は、連結子会社の所有割合で内数となっております。
- 2 N B N S 投資事業有限責任組合については、当社及び連結子会社は有限責任組合員であり業務執行権を有していませんが、実質的な影響力を有しているため、持分法適用関連会社としております。
- 3 有価証券報告書提出会社であります。
- 4 株式会社イー・ステートについては、平成29年11月の株主総会により解散の決議をし、平成30年5月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 5 株式会社アリエスインベストメント・ツーについては、平成29年8月の株主総会により解散の決議をし、平成30年1月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

### 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

このような環境下、当社グループは、次なるステージへのチャレンジとして、平成29年12月期から平成31年12月期の3ヶ年を期間とする第2次中期経営計画『IDEAL to REAL 2019』を推進しております。

## 1. 基本方針 『IDEAL to REAL 2019』 理想を具現化し新しい未来を創造します。

お客様第一主義の基本理念を踏襲し、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」としての使命を確実に果たし、社会に必要とされる企業として、引き続き進化・成長してまいります。

( Corporate Strategy -経営戦略- )

- (1) 企業価値の最大化と株主様への還元
- (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
- (3) 継続的かつ安定的な成長のための事業の多様性確立
- (4) 企業規模（量）の拡大ではなく、強固な事業基盤（質）の構築
- (5) 企業の社会的責任を遂行し、株主様への還元のみならず、あらゆるステークホルダー、社会への還元

## 2. Growth Action Plan -成長戦略-

## (1) コア事業の更なる強化

コア事業であるマンション分譲事業において、単に分譲戸数を拡大するのではなく、年間500～600戸を安定供給していきます。第2次中期経営計画の最終年度である平成31年12月期には、分譲マンションの販売を自社販売体制に完全に移行し、お客様の更なる信頼を獲得し従来の販売体制で外部流出していた販売経費を内部に取り込み利益率の向上を図ります。

## (2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

マンション分譲事業をメインのコア事業にしながら、商業開発事業、ホテル開発事業を新たなコア事業として確立していきます。さらに、不動産関連事業の多様化を図り、コア事業の複数化により幾重にも事業機会を捉えることができる総合デベロッパーを目指します。

## (3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保

不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保有し、経営の更なる安定性の向上を目指します。具体的には、第2次中期経営計画の最終年度である平成31年12月期には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる賃貸資産を保有、又は開発着手を目指します。

## (4) 上場REIT組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大

平成28年8月に設立した投資法人を早期に東京証券取引所への上場を実現し、REITの外部成長戦略のメインスポンサーとして、商業施設の底地を中心に良質な物件を安定的に供給し、REITの持続的成長を支えながら、当社不動産販売事業を拡大していきます。

## (5) 不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大

不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。具体的にはアセットマネジメント事業、商業施設等のプロパティマネジメント事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食店舗運営、マンション管理事業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取り組み、不動産の持つ価値を最大限に引き出します。

## (6) 企業ブランド力の向上

積極的な広報戦略を実行し、企業ブランド力を向上してまいります。分譲マンション「レ・ジェイド」の質の向上を徹底的に追求し、お客様から圧倒的な信頼と支持を得ることで、商品ブランドの認知度を向上いたします。

## (7) ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

日本エスコンは、お客様第一主義を基本理念とし、さらに「環境・社会・ガバナンス」の尺度から、企業価値を高めてまいります。

また、まちづくりを通じて、時代とともに変化する価値に対応し、社会を取り巻く課題に、暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして取り組んでいきます。

## 3. 経営目標

	平成29年12月期 (実績)	平成30年12月期 (実績)	平成31年12月期 (計画)
自己資本比率	24.8%	24.9%	22.6%
ROE（自己資本利益率）	28.1%	29.6%	25.9%
ROA（総資産利益率）	6.8%	7.4%	6.1%
ROIC（投下資本利益率）（注）	8.4%	10.2%	6.9%
EPS（1株当たり当期純利益）	81.77円	105.98円	115.10円

（注）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）

## 4. 業績目標

（単位：百万円）

	平成29年 12月期 (実績)	平成30年12月期			平成31年 12月期 (計画)
		(計画)	(実績)	(計画比)	
売上高	44,724	55,700	54,325	△1,374	74,800
不動産販売事業	41,168	52,600	50,519	△2,080	70,250
不動産賃貸事業	3,459	2,900	3,400	+500	4,300
不動産企画仲介 コンサル事業	96	200	405	+205	250
営業利益	7,042	9,900	11,561	+1,661	12,500
経常利益	5,988	8,700	10,498	+1,798	11,200

## (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、所得の格差、人口の減少、外国人の流入、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、継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、優良な商品の安定供給、強固な財務基盤、安定した成長、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」を目指す必要があります。

住宅開発、商業開発、ホテル開発、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た事業運営を図り、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。

具体的な課題としては次のとおりであります。

## (1) 経営管理体制

一定の利益を確保できる土地の価格には当然上限があり、適正な価格での仕入れがもっとも重要な課題の一つであります。良質な用地の仕入れを行うためには、人材の確保と育成、情報ルートの常なる拡大、迅速な判断、慎重かつ大胆な決断が必要となります。

業種特性として、借入残高が大きくなる傾向にあることから、金利上昇環境においては予定した利益計画に差異の出ることも予想され、調達コストの低減、調達方法の多様化、キャッシュ・フローの改善等を強化しつつ、更なる強固な財務基盤の構築継続が必要となります。第2次中期経営計画の達成はもとより、いかなる経済環境においても安定した経営を可能とする財務体質の強化に引き続き注力してまいります。

## (2) 自社独自体制の強化

当社グループは暮らしをデベロップする「ライフ・デベロッパー」の具現化に取り組んでいます。分譲マンションについては、ファミリーを中心とした実需で購入いただくお客様目線で、将来に渡り、住み心地を追求し、それぞれのプロジェクトの立地や周辺環境等により企画デザイン間取り等を考慮し、お客さまのニーズを創造するものづくりを特徴としております。

不動産はひとつとして同じ形状、立地のものはありません。その形状、立地はもとより、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅等に住まれる方々にとって、理想の住宅、理想のまち、理想の生活環境を提案、提供していくことが当社のミッションであると考え、単なる住宅という空間を創るだけではなく、より豊かな暮らしを提案する「ライフ・デベロッパー」であることを当社グループは目指しております。

比較的容易に特徴を出すことのできる仕様やデザインだけではなく、土地取得段階やさらに基本設計（企画）の段階で、商品に競争力を持たせるため、お客様のニーズに合った付加価値の創造、及び収益の向上を目指し、プロジェクトの規模や供給戸数を追求するのではなく、常に最適な企画は何なのかを追求いたします。

このため、プロジェクト推進に当たっては、仕入、企画、販売の担当それぞれが一連のプロジェクトとして最初から最後まで関わり主担当として完結させる事業体制をとっており、当社の強みであるこの体制を常に維持し、強化することによりいかなる事業環境においても優位性を保つことができるよう、常に危機意識を持ち事業を推進してまいります。

## (3) 新規事業

経済環境のいかなる変化によっても、自己保有が可能なNOI基準を設定・遵守し、案件の取得開発を実行しております。

不動産開発事業については、分譲開発、商業開発だけにとどまらず近年においてはインバウンドニーズを捉えたホテル開発、eコマース市場の拡大を捉えた物流開発、街を再生させる土地区画整理事業にも取り組んでおり、次代を見据えた事業の多様化を目指してまいります。

不動産流動化事業については、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においてREITの上場が近日実現予定であり、商業テナント底地開発を重点的に推進するために、人員の補強等を着実に行うとともに、開発案件の情報収集並びに物件取得についても、引き続き注力してまいります。

また、中部電力株式会社との資本業務提携により、エリア戦略としても拡大が見込めるとともに、同社グループとの共同事業等、これまで以上に多様な不動産開発事業を手掛けることが可能になると考えております。

また、不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーとしての地位を確立するため、連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスにおいて、不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行きを拡大を図ってまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

## 5. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,667	16,598
受取手形及び売掛金	497	491
販売用不動産	※2 4,162	※2 15,308
仕掛販売用不動産	※2 60,057	※2 65,890
繰延税金資産	298	247
その他	4,819	6,353
流動資産合計	80,504	104,890
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,476	1,459
減価償却累計額	△410	△462
建物及び構築物（純額）	※2 1,066	※2 997
土地	※2 623	※2 623
リース資産	18	9
減価償却累計額	△13	△6
リース資産（純額）	4	2
その他	129	142
減価償却累計額	△93	△107
その他（純額）	35	35
有形固定資産合計	1,729	1,658
無形固定資産		
その他	28	30
無形固定資産合計	28	30
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 1,901	※1 2,077
繰延税金資産	1,675	111
その他	600	1,016
貸倒引当金	△4	△37
投資その他の資産合計	4,173	3,167
固定資産合計	5,930	4,856
資産合計	86,435	109,747

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※2 1,953	※2 1,720
1年内返済予定の長期借入金	※2 22,462	※2 23,993
1年内償還予定の社債	40	40
リース債務	1	0
未払金	1,615	1,731
未払法人税等	467	1,448
前受金	1,467	3,051
預り金	4,368	4,933
資産除去債務	—	33
その他	287	255
流動負債合計	32,664	37,210
固定負債		
社債	110	270
長期借入金	※2 31,874	※2 44,568
リース債務	2	1
役員株式給付引当金	82	97
株式給付引当金	18	30
資産除去債務	93	77
その他	155	130
固定負債合計	32,337	45,176
負債合計	65,002	82,387
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,224	6,259
資本剰余金	1,953	1,988
利益剰余金	14,322	20,310
自己株式	△1,089	△1,207
株主資本合計	21,411	27,352
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20	6
その他の包括利益累計額合計	20	6
新株予約権	1	1
純資産合計	21,433	27,359
負債純資産合計	86,435	109,747

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	44,724	54,325
売上原価	※1 33,164	※1 37,397
売上総利益	11,559	16,927
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,501	1,965
販売手数料	515	459
役員報酬	175	190
給料及び手当	963	1,126
役員株式給付引当金繰入額	30	28
株式給付引当金繰入額	5	12
支払手数料	224	373
租税公課	351	328
その他	749	881
販売費及び一般管理費合計	4,517	5,366
営業利益	7,042	11,561
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2	2
解約金収入	24	12
貸倒引当金戻入額	29	—
その他	1	2
営業外収益合計	58	17
営業外費用		
支払利息	1,093	1,020
その他	18	60
営業外費用合計	1,112	1,080
経常利益	5,988	10,498
特別利益		
固定資産売却益	372	—
関係会社株式売却益	22	—
新株予約権戻入益	—	0
特別利益合計	395	0
特別損失		
固定資産除却損	※2 0	※2 5
減損損失	※3 150	※3 47
特別損失合計	150	52
税金等調整前当期純利益	6,232	10,445
法人税、住民税及び事業税	497	1,604
法人税等調整額	279	1,615
法人税等合計	776	3,219
当期純利益	5,456	7,226
親会社株主に帰属する当期純利益	5,456	7,226

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	5,456	7,226
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	△14
その他の包括利益合計	△2	△14
包括利益	5,453	7,211
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,453	7,211
非支配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29年1月1日 至 平成29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	6,034	1,763	10,417	△876	17,338
当期変動額					
新株の発行	190	190			380
剰余金の配当			△1,017		△1,017
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,456		5,456
自己株式の取得				△748	△748
自己株式の処分				2	2
自己株式の消却			△533	533	—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	190	190	3,905	△212	4,073
当期末残高	6,224	1,953	14,322	△1,089	21,411

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	22	22	3	17,363
当期変動額				
新株の発行				380
剰余金の配当				△1,017
親会社株主に帰属する 当期純利益				5,456
自己株式の取得				△748
自己株式の処分				2
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△2	△2	△1	△3
当期変動額合計	△2	△2	△1	4,069
当期末残高	20	20	1	21,433

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	6,224	1,953	14,322	△1,089	21,411
当期変動額					
新株の発行	35	35			70
剰余金の配当			△1,238		△1,238
親会社株主に帰属する 当期純利益			7,226		7,226
自己株式の取得				△131	△131
自己株式の処分				13	13
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	35	35	5,987	△117	5,940
当期末残高	6,259	1,988	20,310	△1,207	27,352

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	20	20	1	21,433
当期変動額				
新株の発行				70
剰余金の配当				△1,238
親会社株主に帰属する 当期純利益				7,226
自己株式の取得				△131
自己株式の処分				13
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△14	△14	0	△14
当期変動額合計	△14	△14	0	5,926
当期末残高	6	6	1	27,359

## （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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	6,232	10,445
減価償却費	186	80
減損損失	150	47
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△73	33
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	28	15
株式給付引当金の増減額（△は減少）	5	12
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	1,093	1,020
固定資産売却損益（△は益）	△372	—
固定資産除却損	0	5
関係会社株式売却損益（△は益）	△22	—
売上債権の増減額（△は増加）	△211	5
たな卸資産の増減額（△は増加）	△18,943	△16,489
前払費用の増減額（△は増加）	△529	△475
未払金の増減額（△は減少）	532	111
未払又は未収消費税等の増減額	368	△45
前受金の増減額（△は減少）	110	1,584
預り金の増減額（△は減少）	2,597	△220
その他の資産の増減額（△は増加）	△614	△1,548
その他の負債の増減額（△は減少）	54	△1
小計	△9,409	△5,421
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	△1,148	△1,085
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△139	△619
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,694	△7,123
<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	△18
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	△1,711	△180
投資有価証券の払戻による収入	14	21
固定資産の取得による支出	△200	△443
固定資産の売却等による収入	11,651	83
資産除去債務の履行による支出	△0	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	34	—
貸付けによる支出	—	△37
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の受入による収入	615	1,578
預り保証金の返還による支出	△1,232	△782
出資金の払込による支出	△4	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,167	223

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	10,830	7,581
短期借入金の返済による支出	△13,184	△7,814
長期借入れによる収入	45,348	38,884
長期借入金の返済による支出	△37,549	△24,659
社債の発行による収入	—	200
社債の償還による支出	△40	△40
リース債務の返済による支出	△4	△1
割賦債務の返済による支出	△32	△33
株式の発行による収入	378	70
自己株式の取得による支出	△748	△131
配当金の支払額	△1,016	△1,237
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,979	12,818
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,453	5,918
現金及び現金同等物の期首残高	8,191	10,644
現金及び現金同等物の期末残高	※ 10,644	※ 16,563

## (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 3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

株式会社エスコンリビングサービス

なお、前連結会計年度まで連結子会社としておりました株式会社イー・ステート及び株式会社アリエスイ  
ンベストメント・ツーについては、清算終了により、それぞれ連結子会社でなくなっております。

## (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

持分法適用の関連会社数 1社

N B N S 投資事業有限責任組合

なお、N B N S 投資事業有限責任組合については、当社及び連結子会社は有限責任組合員であり業務執行  
権を有しておりませんが、実質的な影響力を有しているため、持分法適用関連会社としております。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 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

## ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合及び投資事業有限責任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  
及び投資事業有限責任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）

定率法

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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

## 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。

## ③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) 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

## 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)

「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。）等を平成30年4月1日以後適用し、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ついては、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号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、従来採用していた会計処理を継続しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
投資有価証券（出資金）	1,007百万円	1,039百万円

※2 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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	2,025百万円	13,556百万円
仕掛販売用不動産	56,758	62,372
建物及び構築物	939	903
土地	623	623
計	60,345	77,456

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29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
短期借入金	1,487百万円	1,550百万円
1年内返済予定の長期借入金	22,077	23,476
長期借入金	31,174	43,905
計	54,739	68,933

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
	売上原価	一百万円

※2 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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
	建物及び構築物	0百万円
有形固定資産(その他)	—	0
計	0	5

※3 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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失
東京都世田谷区	飲食事業用設備	建物附属設備等	38百万円
滋賀県大津市	宿泊事業用設備	建物附属設備等	111百万円
合計			150百万円

(注) 当社グループは、個々の物件をキャッシュ・フローを生み出す最小単位として資産のグルーピングを行っております。

上記資産グループについては、収益性の低下により回収可能価額を著しく低下させる変化があったため、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（150百万円）として計上しております。

その内訳は、東京都世田谷区38百万円（内、建物附属設備30百万円、その他8百万円）、滋賀県大津市111百万円（内、建物附属設備78百万円、その他33百万円）であります。

なお、当該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、使用価値については、将来のキャッシュ・フローの見積額がマイナスになる見込みとなったため零としております。

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失
本社（東京都千代田区）	事務所	建物附属設備等	47百万円

(注) 当社グループは、個々の物件をキャッシュ・フローを生み出す最小単位とし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、本社機能の移転を意思決定し、事業所設備のうち、将来使用見込みの無い固定資産について、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（47百万円）として計上しております。

その内訳は、建物附属設備39百万円、その他7百万円であります。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しておりますが、売却可能性が見込めないため零としております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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	70,594,887	2,408,500	1,800,000	71,203,387
合計	70,594,887	2,408,500	1,800,000	71,203,387
自己株式				
普通株式	3,583,600	1,422,800	1,811,100	3,195,300
合計	3,583,600	1,422,800	1,811,100	3,195,300

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加2,408,500株は第5回新株予約権の行使によるもの、減少1,800,000株は自己株式の消却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増加1,422,800株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少1,811,100株は、自己株式の消却による減少1,800,000株、役員向け株式給付信託から対象者への株式の給付による減少11,000株、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付による減少100株によるものであります。
- 4 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554,200株 当連結会計年度末543,200株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首235,300株 当連結会計年度末235,200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5回新株予約権 (注) 1	普通株式	3,167,000	—	2,408,500	758,500	0
	第6回新株予約権 (注) 2	普通株式	—	1,400,000	—	1,400,000	0
合計		—	3,167,000	1,400,000	2,408,500	2,158,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少2,408,500株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度増加1,400,000株は、新株予約権の発行によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、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29年3月24日 定時株主総会	普通株式	1,017	15.00	平成28年12月31日	平成29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8百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金3百万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
平成30年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	利益剰余金	18.00	平成29年12月31日	平成30年3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9百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金4百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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	71,203,387	446,000	—	71,649,387
合計	71,203,387	446,000	—	71,649,387
自己株式				
普通株式	3,195,300	196,500	56,900	3,334,900
合計	3,195,300	196,500	56,900	3,334,900

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加446,000株は第5回新株予約権の行使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増加196,500株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少56,900株は、役員向け株式給付信託から対象者への株式の給付による減少56,000株、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付による減少900株によるものであります。
- 4 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543,200株 当連結会計年度末487,200株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首235,200株 当連結会計年度末234,300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5回新株予約権（注）1	普通株式	758,500	—	446,000	312,500	0
	第6回新株予約権（注）2	普通株式	1,400,000	—	101,000	1,299,000	1
合計		—	2,158,500	—	547,000	1,611,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少446,000株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度減少101,000株は、新株予約権の消滅によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、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30年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	18.00	平成29年12月31日	平成30年3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9百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金4百万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
平成31年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	利益剰余金	32.00	平成30年12月31日	平成31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15百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金7百万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)

※ 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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
現金及び預金勘定	10,667百万円	16,598百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3	△3
株式給付信託預金	△20	△32
現金及び現金同等物	10,644	16,563

(賃貸等不動産関係)

当社において、医療施設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497百万円（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96百万円（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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	12,832	1,562
期中増減額	△11,270	△35
期末残高	1,562	1,526
期末時価	1,950	1,980

- (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減少額は固定資産の売却（11,163百万円）及び減価償却費（117百万円）であります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却費（35百万円）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)

## 【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29年1月1日 至 平成29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	41,168	3,459	96	44,724	—	44,724
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	41,168	3,459	96	44,724	—	44,724
セグメント利益	7,978	1,761	85	9,825	△2,782	7,042
セグメント資産	68,045	5,043	3	73,092	13,342	86,435
その他の項目						
減価償却費	—	146	—	146	39	186
持分法適用会社 への投資額	—	1,007	—	1,007	—	1,007
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	10	—	10	83	93

(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△2,782百万円は、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13,342百万円は、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39百万円は、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83百万円は、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30年1月1日 至 平成30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	50,519	3,400	405	54,325	—	54,325
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	50,519	3,400	405	54,325	—	54,325
セグメント利益	12,341	2,128	369	14,839	△3,277	11,561
セグメント資産	85,641	6,265	17	91,924	17,822	109,747
その他の項目						
減価償却費	—	36	—	36	43	80
持分法適用会社 への投資額	—	1,039	—	1,039	—	1,039
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	5	—	5	43	49

（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△3,277百万円は、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17,822百万円は、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43百万円は、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43百万円は、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。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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
エスコンジャパンリート投資法人	7,417	不動産販売事業
合同会社アリエス	5,920	不動産販売事業

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30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
Ascendas Hospitality Honmachi特定目的会社	10,290	不動産販売事業

## 【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（自平成29年1月1日 至平成29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	—	150	—	—	150

当連結会計年度（自平成30年1月1日 至平成30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	—	—	—	47	47

## 【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。

## 【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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり純資産額	315円14銭	400円47銭
1株当たり当期純利益金額	81円77銭	105円98銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	79円81銭	105円48銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式を含めております（役員向け株式給付信託 前連結会計年度543,200株 当連結会計年度487,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度235,200株 当連結会計年度234,300株）。
- 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、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式を含めております（前連結会計年度781,062株 当連結会計年度768,063株）。
- 3 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29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	5,456	7,226
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金額(百万円)	5,456	7,226
普通株式の期中平均株式数(株)	66,724,613	68,185,053
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	1,641,286	320,110
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29年12月1日取締役会決議による第6回新株予約権普通株式 1,400,000株	平成29年12月1日取締役会決議による第6回新株予約権普通株式 1,299,000株

（重要な後発事象）

役員の変動

①代表取締役の変動

該当事項はありません。

②その他の役員の変動

- ・新任取締役候補（監査等委員である取締役を除く）

取締役 藤田 賢司（現 中部電力株式会社 電力ネットワークカンパニー 用地部長）

③就任予定日

平成31年3月26日

## 6. その他

## (1) 契約及び販売の状況

当連結会計年度における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30年1月1日 至 平成30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	655	29,200	445	18,582
その他	—	51,051	—	30,757
計	655	80,252	445	49,340

(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29年1月1日 至 平成29年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30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	476	19,500	分譲マンション	539	25,089
	トナリエ南千里	—	4,026	千代田区隼町	—	4,600
	トナリエ清和台	—	3,290	中央区北久宝寺町	—	3,450
	日本橋茅場町	—	2,200	中央区淡路町Ⅰ	—	3,420
	札幌市中央区南7条	—	2,200	中央区淡路町Ⅱ	—	3,420
	倉敷市老松町	—	2,121	大阪市北区鶴野町	—	2,910
	金沢市尾山町	—	1,800	金沢市堀川新町	—	2,030
	中央区平野町	—	1,650	新宿区若松町31	—	1,968
	日本橋馬喰町	—	1,520	中央区南船場Ⅲ	—	1,850
	西成区北津守	—	1,270	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	1,317
	文京区本駒込	—	750	福岡春日	—	413
	西区川口2丁目	—	389	その他	—	50
	福岡春日	—	231	—	—	—
	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	91	—	—	—
	福岡春日7工区	—	46	—	—	—
	その他	—	81	—	—	—
	小計	476	41,168	小計	539	50,519
	不動産賃貸事業		3,459			3,400
	不動産企画仲介 コンサル事業		96			405
合計		44,724	合計		54,325	

(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。