

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2019年1月1日
(第25期) 至 2019年12月31日

株式会社日本エスコン

E 0 3 9 9 2

目次

	頁
表紙	
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1. 主要な経営指標等の推移	1
2. 沿革	3
3. 事業の内容	4
4. 関係会社の状況	6
5. 従業員の状況	7
第2 事業の状況	8
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	8
2. 事業等のリスク	11
3. 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	15
4. 経営上の重要な契約等	22
5. 研究開発活動	22
第3 設備の状況	23
1. 設備投資等の概要	23
2. 主要な設備の状況	23
3. 設備の新設、除却等の計画	24
第4 提出会社の状況	25
1. 株式等の状況	25
(1) 株式の総数等	25
(2) 新株予約権等の状況	26
(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	31
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	31
(5) 所有者別状況	32
(6) 大株主の状況	32
(7) 議決権の状況	33
(8) 役員・従業員株式所有制度の内容	34
2. 自己株式の取得等の状況	35
3. 配当政策	36
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	37
第5 経理の状況	54
1. 連結財務諸表等	55
(1) 連結財務諸表	55
(2) その他	90
2. 財務諸表等	91
(1) 財務諸表	91
(2) 主な資産及び負債の内容	101
(3) その他	101
第6 提出会社の株式事務の概要	102
第7 提出会社の参考情報	103
1. 提出会社の親会社等の情報	103
2. その他の参考情報	103
第二部 提出会社の保証会社等の情報	104

[監査報告書]

[内部統制報告書]

[確認書]

【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】	2020年3月27日
【事業年度】	第25期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号 (2019年10月21日に東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5から移転しております。)
【電話番号】	03(6230)9303 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 中西 稔
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
【電話番号】	06(6223)8050 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 中西 稔
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 (大阪市中央区伏見町四丁目1番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 当連結会計年度より、日付の表示を和暦表示から西暦表示に変更しております。

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高 (百万円)	27,705	34,347	44,724	54,325	72,106
経常利益 (百万円)	3,126	3,575	5,988	10,498	11,810
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,039	3,936	5,456	7,226	8,155
包括利益 (百万円)	3,039	3,958	5,453	7,211	8,405
純資産額 (百万円)	13,994	17,363	21,433	27,359	33,546
総資産額 (百万円)	58,088	73,703	86,435	109,747	132,696
1株当たり純資産額 (円)	208.28	259.07	315.14	400.47	490.08
1株当たり当期純利益 (円)	44.65	58.76	81.77	105.98	119.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	44.50	57.41	79.81	105.48	118.93
自己資本比率 (%)	24.1	23.6	24.8	24.9	25.3
自己資本利益率 (%)	23.7	25.1	28.1	29.6	26.8
株価収益率 (倍)	5.8	7.4	8.0	6.1	7.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,877	△14,684	△10,694	△7,123	122
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	61	7,656	9,167	223	△4,770
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,683	11,003	3,979	12,818	10,501
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	4,214	8,191	10,644	16,563	22,413
従業員数 (人)	106	125	158	181	234

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 2 第25期より、企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を適用しております。
- 3 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ESOP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。
- 4 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ESOP信託が所有する当社株式を含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
売上高	(百万円)	26,548	33,556	44,108	53,973	70,096
経常利益	(百万円)	3,082	3,763	5,940	10,497	11,601
当期純利益	(百万円)	3,011	3,998	5,395	7,224	8,060
資本金	(百万円)	6,029	6,034	6,224	6,259	6,275
発行済株式総数	(株)	70,511,887	70,594,887	71,203,387	71,649,387	71,841,887
純資産額	(百万円)	13,956	17,388	21,396	27,321	33,408
総資産額	(百万円)	55,131	73,742	86,325	109,617	130,631
1株当たり純資産額	(円)	207.72	259.43	314.60	399.92	488.07
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額)	(円)	8.00 (-)	15.00 (-)	18.00 (-)	32.00 (-)	36.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	44.24	59.68	80.86	105.95	117.78
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	44.10	58.31	78.92	105.46	117.55
自己資本比率	(%)	25.3	23.6	24.8	24.9	25.6
自己資本利益率	(%)	23.5	25.5	27.8	29.7	26.5
株価収益率	(倍)	5.9	7.3	8.1	6.1	8.0
配当性向	(%)	18.1	25.1	22.3	30.2	30.6
従業員数	(人)	79	91	123	142	159
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX不動産業)	(%)	142.3 (97.6)	243.4 (91.3)	368.3 (94.2)	380.4 (85.7)	553.4 (102.6)
最高株価	(円)	316	455	738	1,063	1,025
最低株価	(円)	180	164	362	612	634

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 2 第25期より、企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を適用しております。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 最高株価及び最低株価は、2015年8月31日以前は東京証券取引所J A S D A Q（スタンダード）、2015年9月1日より東京証券取引所市場第二部、2016年6月23日より東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

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ン」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坂府知事免許を取得。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「ネバーランド西宮駅前」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
2000年11月	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
2001年 4月	一級建築士事務所大阪府知事登録
2001年 6月	本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転 (社)不動産協会加盟 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
2001年 8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 9月	日本証券業協会に店頭登録
2003年 5月	東京支店を東京本店に改組
2003年 6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
2004年12月	一級建築士事務所東京都知事登録
2006年 9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
2007年 5月	不動産特定共同事業許可取得
2010年 4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10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 J A S D A Q 市場に上場
2012年 3月	大阪証券取引所 (J A S D A Q 市場、ヘラクレス市場及びN E O 市場) の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) に上場
2013年 5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 7月	株式会社エスコンプロパティ (現・連結子会社) を設立
2014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 J A S D A Q (スタンダード) に上場
2015年 2月	株式会社エスコンアセットマネジメント (現・連結子会社) を設立
2015年 9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12月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2016年 6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 8月	東京証券取引所市場第一部に指定替え
2016年 9月	エスコンジャパンリート投資法人を設立
2017年10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11月	第二種金融商品取引業登録
2018年 8月	福岡支店を開設
2019年 2月	中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結
2019年 3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 7月	名古屋支店を開設
2019年10月	ワンズオウンハウス株式会社 (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 株式会社エスコンクラフト) の株式を取得
	東京本社を東京都港区虎ノ門2丁目10番4号に移転

3 【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。

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」の名称で首都圏、関西圏において企画・開発・販売を行っております。また、2018年8月に中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結したことにより、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、中部圏での事業も展開しております。

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として、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設の開発等地域活性化に通じる商業開発事業、インバウンドニーズに応えるホテル開発事業、eコマース市場の拡大を見据えた物流開発事業の他、海外投資事業にも着手しております。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、ワンズオウンハウス株式会社、ライズホーム株式会社並びに連結子会社その他1社と持分法適用関連会社2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。

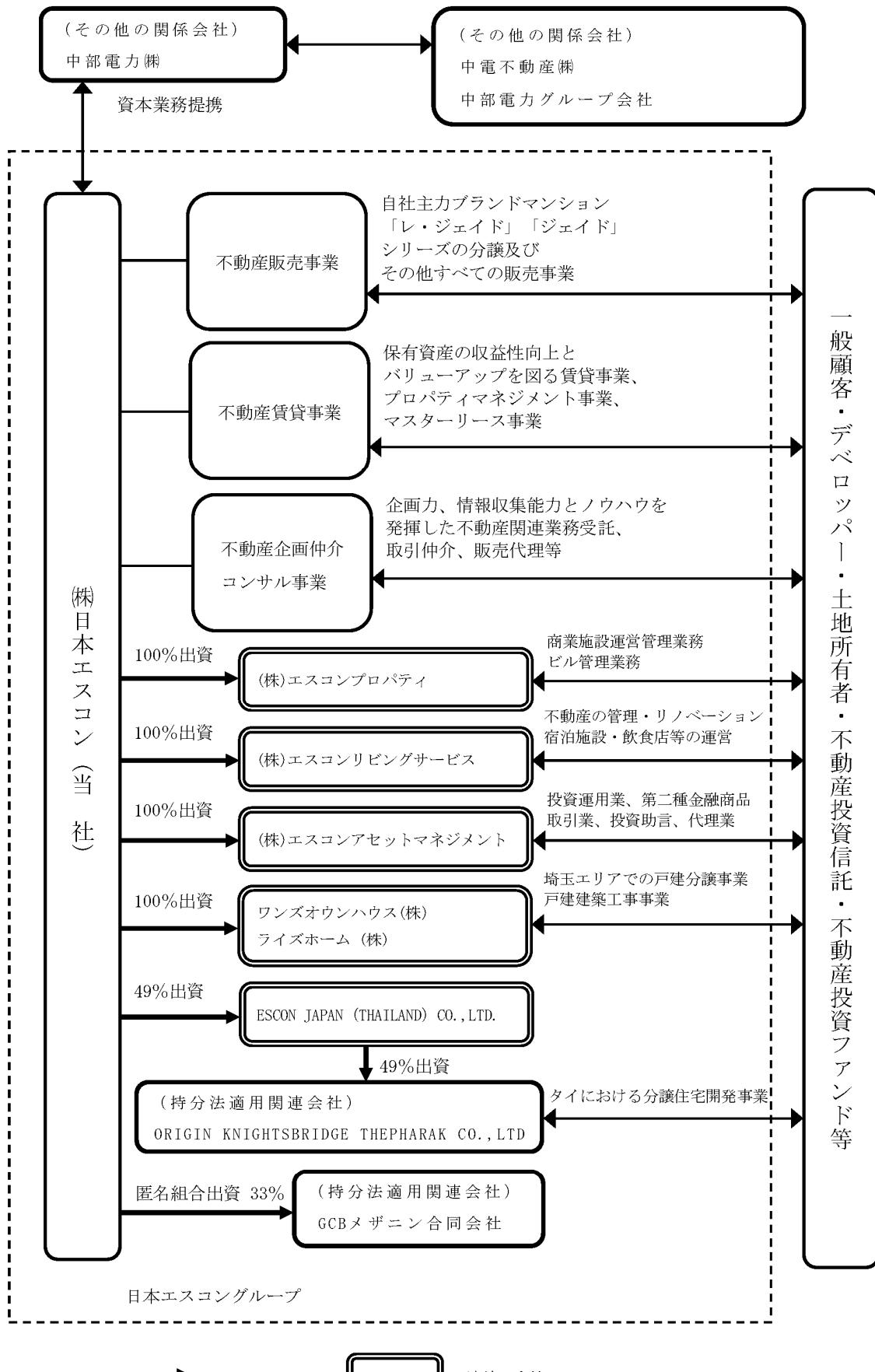
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント並びに株式会社エスコンリビングサービスが行っております。

(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リビングサービス、ワンズオウンハウス株式会社並びにライズホーム株式会社が行っております。

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。



(注) 2020年3月にワンズオウンハウス(株)は(株)エスコンホームに、ライズホーム(株)は(株)エスコンクラフトにそれぞれ社名変更しております。

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	10	不動産賃貸事業	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	東京都港区	100	不動産賃貸事業	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 資金の貸付 役員の兼任
ワンズオウンハウス株式会社 (注) 4. 5	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	—	役員の兼任
ライズホーム株式会社 (注) 4. 6	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	—	役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2. 7	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) ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. (注) 3. 8	タイ バンコク	THB 147,520	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
GCBメザニン合同会社 (注) 9	東京都港区	0	不動産販売事業	33.3	—	匿名組合出資
(その他の関係会社) 中部電力株式会社 (注) 10	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	33.2	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 ワンズオウンハウス株式会社及びライズホーム株式会社の全株式を取得し、連結子会社といたしました。
- 5 ワンズオウンハウス株式会社は、2020年3月に株式会社エスコンホームへ社名変更しております。
- 6 ライズホーム株式会社は、2020年3月に株式会社エスコンクラフトへ社名変更しております。
- 7 新たに設立した ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. については、当社の議決権の所有割合は100分の50以下でありますが、同意している者との合算で100分の50超の議決権の所有割合となっており、実質的な支配力を有しているため、連結子会社といたしました。
- 8 ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. の株式を取得し、持分法適用関連会社といたしました。
- 9 GCBメザニン合同会社については、当社は匿名組合員であり、議決権は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。
- 10 有価証券報告書提出会社であります。
- 11 「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。
- 12 N B N S 投資事業有限責任組合は清算結了したため、持分法適用関連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

2019年12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	122
不動産賃貸事業	61
不動産企画仲介コンサル事業	3
報告セグメント計	186
全社（共通）	48
合計	234

(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53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並びにワンズオウンハウス株式会社（現 株式会社エスコンホーム）、ライズホーム株式会社（現 株式会社エスコンクラフト）の2社を連結子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2019年12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）
159	39歳 2ヶ月	4年 4ヶ月	6,328,724

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	107
不動産賃貸事業	7
不動産企画仲介コンサル事業	3
報告セグメント計	117
全社（共通）	42
合計	159

(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。
- 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17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。

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ます。

(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。
- ②R O A 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。

(企業プ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

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」については、積極的に事業を推進し、当初計画を大幅に上回る業績を達成しました。経営目標については概ね計画を達成しており、自己資本比率については未達成であるものの、中部電力との資本業務提携効果による信用力を背景に積極的な物件の仕入れを実施しております。

当社グループは、次なるステージにおいてさらなる飛躍、安定的成長を目指し、2020年12月期から2022年12月期までの3ヶ年を期間とする第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」を策定しました。

1. 基本方針 — Basic policy —

「経営の安定と、持続的成長」を軌道に乗せるとともに、E S G推進により多様化する社会課題に的確に対応し、企業価値の最大化を目指します。

2. 経営戦略 — Corporate Strategy —

(1) 経営の安定と持続的成長

- ①事業の多様化
- ②ストック収益基盤の確保による収益構造の安定化
- ③中部電力グループとのシナジー効果発揮
- ④エスコンジャパンリート投資法人の外部成長

(2) E S G推進による社会課題への対応

(3) 株主様への還元

3. 業績計画

(単位：百万円)

	2019年12月期 (実績)	2020年12月期 (計画)	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)
売上高	72,106	86,000	100,000	110,000
営業利益	12,912	13,300	14,000	15,200

4. 経営目標

	2019年12月期 (実績)	2022年12月期 (計画)
ROE (自己資本利益率)	26.8%	20.0%
ROIC (投下資本利益率) (注)	7.5%	5.5%
自己資本比率	25.3%	25.0%
連結配当性向	30.2%	30%以上

(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)

安定性の向上に重点を置いた計画としているため自己資本比率はほぼ横ばいとし、ROE及びROICは低下しますが、両指標は引き続き高い水準を維持する計画としています。

5. 配当政策・資本政策

当社の配当政策は、第2次中期経営計画期間内は、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ます。第3次中期経営計画についても累進的配当政策の採用を継続し、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。

	第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」
連結配当性向	30%以上
1株当たり配当額(DPS)	累進的配当政策の採用を継続
自己株式取得	総還元性向を意識し、機動的に検討

(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、IoTやAIなどのデジタルテクノロジーが進展し、産業の境界を超えた競争、顧客行動の変化が起こるなど、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、物流開発、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、株主様へのさら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、さらなる強固な財務基盤の構築継続が必要となります。第3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おります。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、お客様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、立地のものはございません。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われる方々にとって、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N O I 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、分譲事業、商業開発事業だけにとどまらず近年においてはインバウンドニーズに応えるホテル開発事業、eコマース市場の拡大を捉えた物流開発事業、オフィス開発、街を再生させる土地区画整理事業の他、海外投資事業にも取り組んでおり、次代を見据えた事業領域の拡大を推進してまいります。

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R E I T の上場が実現し、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にも着手する等、着実に事業シナジー効果がでてきており、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、連結子会社である株式会社エスコンプロパティにおいて、不動産の付加価値を一層高めていく、プロパティマネジメント事業にも注力するとともに、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の拡大を図ってまいります。

2 【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、有価証券報告書提出日（2020年3月27日）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	2015年7月7日から2020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-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(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	①2015年7月31日から2020年7月30日まで ②2018年6月10日から2023年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員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)

(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	2018年10月26日から2023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	2018年9月27日から2023年9月26日まで	不正な手段による登録の取得や役員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 (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、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) 2015年2月24日取得 (投資運用業) 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 (1)第9381号	2018年6月30日から 2023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	2016年10月5日から 2021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)

(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-27) 第59652号	2015年4月4日から 2020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 (2)第11096号	2018年4月15日から 2023年4月14日まで	不正な手段による登録の取得や役員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)

(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、施工会社の倒産等による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、賃料下落や空き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。

(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。

	2017年12月期	2018年12月期	2019年12月期
有利子負債残高（百万円） (A)	56,544	70,661	85,019
総資産額（百万円） (B)	86,435	109,747	132,696
有利子負債依存度（%） (A/B)	65.4	64.4	64.1
支払利息（百万円）	1,093	1,020	1,143

(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。

3 【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。）の状況の概要是次のとおりであります。

①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、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国景気の下振れリスク、英国のEU離脱問題を含む海外経済の動向、金融市場の変動の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、建築費の高止まり等、楽観観できない状況にあります。

このような事業環境のもと、2017年12月期から2019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」の最終年度として、多面的な事業を積極的に展開し、業績目標については当初計画を大幅に上回り、経営目標については概ね計画を達成しております。

イ. エスコンジャパンリート投資法人の成長戦略実施状況

a. 中電不動産株式会社とのサポート契約

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（以下「EAM」といいます。）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「EJR」といいます。）が発行する投資口について、2019年2月に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場しました。EJRは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-R-E-I-Tであります。

当社グループはEJRのスポンサーとしてEJRの収益の向上と安定的な成長を全面的に支援し、さらなる成長を目指しております。

EJRの成長戦略の一つとして、2019年9月に中電不動産株式会社（以下「中電不動産」といいます。）及びEJR並びにEAMの3社間においてサポート契約を締結しております。

サポート契約はウェアハウジング機能をはじめとする広範なサポート内容になっており、中電不動産の信用力、不動産事業のノウハウを活かし、EJRの成長はもとより、スポンサーである当社にとっても、不動産事業における中部電力グループとのシナジー効果が発揮できるものと考えております。このサポート契約に基づくEJRへの譲渡を前提とした一時的な保有（ウェアハウジング）機能を利用し、当社が保有する販売用不動産（トナリエ大和高田 持分50%、トナリエ梅・美木多 持分50%、滋賀県近江八幡市商業底地、京都府向日市商業底地、奈良県生駒郡商業底地）を中電不動産に譲渡する売買契約を2019年11月に締結しております。

EJRはすでに締結済みのスポンサーサポート会社である当社、サポート会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）に加え、中電不動産のサポートが加わることにより、EJRのさらなる成長に大きく資するものと期待しております。

b. 外部格付「A-」の取得

EJRは、株式会社格付投資情報センター（R&I）より、2019年11月に格付「A-」（格付の方向性：安定的）を取得しました。当社は今後もEJRのスポンサーとして、継続的且つ安定的な物件提供により、質・量の両面でEJRの外部成長を支え、相互成長を図ってまいります。

ロ. 中部圏での事業展開

2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結し、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、2019年3月に名古屋支店を開設しました。2019年6月に中部圏第1号となる分譲マンション用地を名古屋市東区に取得し、同年9月にも同じく名古屋市東区に第2号となる分譲マンション用地を取得し、第1号案件については、中電不動産との共同事業を行う予定で、中部圏においての事業展開を着々と実行しております。

今後も中部電力グループ各社との連携を強化しながら、中部圏での地域活性化に寄与できるよう事業を展開してまいります。

ハ. 「tonarie トナリエ」ブランドの地域密着型ショッピングセンターの開発及び地域の活性化

堺市南区において開発した地域密着型商業施設「トナリエ梅・美木多」が2019年4月にオープンし、梅・美木多エリアで生活する皆様の「賑わい・交流」のターミナルとして、お子様からご高齢者まで多様な世代が楽しめ、日常生活を支えられる場を提供しております。

また、JR宇都宮駅西口徒歩1分の立地に位置する商業施設「ララスクエア宇都宮」を固定資産として取得し、当社が手掛ける地域密着型ショッピングセンター「tonarie」ブランドの関東圏初となる「トナリエ宇都宮」として2020年2月にオープンしました。

今後も引き続き地域密着型商業施設の開発を行い、地域活性化、街づくりを通じて社会に貢献してまいります。

ニ. 戸建事業会社2社の株式取得

2019年7月に、埼玉県を基盤として戸建分譲販売を手掛けるワンズオウンハウス株式会社（現 株式会社エスコンホーム）及び戸建建築工事を手掛けるライズホーム株式会社（現 株式会社エスコンクラフト）の株式を取得し、それぞれ100%子会社化しました。埼玉エリアは都心のベッドタウンとして安定的な発展が展望される首都圏においても魅力的なマーケットであり、首都圏でのさらなる事業拡大にも寄与するものと考えております。

ホ. 海外投資事業

海外での新規事業として2019年3月にハワイ不動産投資ファンドへ出資しました。同年7月にはタイにおいて子会社 ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. を設立し、バンコク中心部に近い好立地での分譲マンション総戸数474戸の共同開発プロジェクトに参画するなど、海外事業展開に着手しました。

ヘ. ESG活動の取り組み状況

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」における成長戦略のひとつとして「ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現」を掲げており、その活動の一環として不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価、Global Real Estate Sustainability Benchmark（以下「GRESB」といいます。）リアルエステイト「デベロッパー評価」に参加し、環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れているとの高評価を受け、「Green Star」を取得しました。また、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は「2 Star」の評価となりました。GRESBリアルエステイト「デベロッパー評価」において、「Green Star」及び「2 Star」の獲得は、日本の事業会社として初となります。

当社はこれまで、環境に配慮した、「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」対応のマンション開発や、東京理科大学井上研究室との環境設計基準等の共同研究に取り組んでおり、2019年9月には当社が神奈川県横浜市において手がける新築分譲マンション「レ・ジェイド大倉山」が、環境省の「平成31年度 高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）支援事業」に当社事業として初めて採択されました。

さらに、ESG活動の一環として大阪大学大学院医学系研究科 杉山治夫特任教授が進める「WT1がんワクチン」の普及、及び「WT1がん予防ワクチン」の開発に係る研究に対して助成金10百万円の寄付を行いました。

今後も、ESG推進を重要な経営戦略として着実に実行し、当社の持続的成長を目指して積極的に取り組んでまいります。

ト. 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も順調に進捗しました。

分譲事業においては「グラン レ・ジェイド夙川レジデンス（兵庫県西宮市、総戸数13戸）」、「レ・ジェイド池田満寿美町（大阪府池田市、総戸数35戸）」、「レ・ジェイド森ノ宮（大阪市東成区、総戸数45戸）」、「レ・ジェイド大倉山（横浜市港北区、総戸数25戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド須磨海浜公園（神戸市須磨区、総戸数30戸）」、「グラン レ・ジェイド高槻天神（大阪府高槻市、総戸数28戸）」、「レ・ジェイド高槻古曽部（大阪府高槻市、総戸数181戸）」、「レ・ジェイド新金岡パーク フィールズ（堺市北区、総戸数204戸）」、「レ・ジェイド大津LUXE（滋賀県大津市、総戸数35戸）」は竣工完売し、来期竣工予定の「レ・ジェイド樟葉（大阪府枚方市、総戸数78戸）」、「レ・ジェイド東住吉 今川緑道（大阪市東住吉区、総戸数41戸）」、「レ・ジェイド甲東園（兵庫県西宮市、総戸数49戸）」は契約完売しております。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業においては、大阪市中央区において開発した3プロジェクトの販売を完了しております。

商業開発事業においては、茨城県つくば市において2018年12月に「つくばQ't（キュート）」及び「つくばMOG（モグ）」を、2019年3月に「つくばクレオ」の商業施設をそれぞれ取得し、これまでの多面的な不動産開発のノウハウを活かし、地域に貢献できる3施設一体でのつくば駅前開発を推進してまいります。

物流開発事業については、物流の新ブランド「LOGITRES（ロジトレス）」を立ち上げ、第1号案件である「ロジトレス東条（兵庫県加東市）」は2019年9月に完成しております。オフィス開発事業については、東京都千代田区において事業用地を取得するなど、次代を見据えた新たな事業分野への取り組みやグローバル化等、着実に事業の多様化を推進しております。

b. 不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設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います。また、滋賀県大津市において同年10月に「Oh!Me大津テラス」の商業施設を取得し、稼働中の商業施設のバリューアップ及び再開発事業を積極的に展開しております。

c. 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。

この結果、当連結会計年度の経営成績は売上高72,106百万円（前連結会計年度比32.7%増）、営業利益12,912百万円（前連結会計年度比11.7%増）、経常利益11,810百万円（前連結会計年度比12.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,155百万円（前連結会計年度比12.9%増）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66,710百万円（前連結会計年度比32.1%増）、セグメント利益13,802百万円（前連結会計年度比11.8%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ベ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5,022百万円（前連結会計年度比47.7%増）、セグメント利益3,001百万円（前連結会計年度比41.0%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みましたが、売上高372百万円（前連結会計年度比8.2%減）、セグメント利益286百万円（前連結会計年度比22.2%減）となりました。

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」については、積極的に事業を推進し、当初計画を大幅に上回る業績を達成しました。経営目標については概ね計画を達成しており、自己資本比率については未達成であるものの、中部電力との資本業務提携効果による信用力を背景に積極的な物件の仕入れを実施しております。

1. Growth Action Plan 一成長戦略一

(1) コア事業のさらなる強化

分譲事業において、下記のとおり供給可能（2018年度までは実績）な事業用地の取得が完了しており、自社販売体制は現在32名の人員を確保し着実に体制構築が進捗しています。なお、取得用地に係る供給戸数及び売上高の実績及び見込は、以下のとおりになります。

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
実績及び見込（戸）	476	539	約650	約760	約1,200	約450
売上高（億円）	195	250	約290	約360	約550	約240

(2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

分譲事業に加え、商業開発事業、ホテル開発事業において事業領域を拡大しました。新たな事業領域として物流開発事業、土地区画整理事業、海外投資事業にも着手しております。

(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

商業開発事業において、地域密着型商業施設の開発を強化しました。「トナリエ大和高田」及び「トナリエ梅・美木多」を開業するとともに、新たに「つくばキュート」、「つくばモグ」及び「つくばクレオ」を取得し、街の活性化に取り組んでいきます。また、稼働中の商業施設のバリューアップ及び再開発事業についても積極的に展開しました。

(4) 上場R E I T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

エスコンジャパンリート投資法人（E J R）が東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場しました。中部電力及び中電不動産とのサポート契約も締結し、E J Rの外部成長に向けた中部電力グループとの連携強化を図りました。また、E J Rは、株式会社格付投資情報センター（R & I）より、2019年11月に格付「A-」（格付の方向性：安定的）を取得しました。

(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の拡大

アセットマネジメント事業、商業施設プロパティマネジメント事業、カフェ等飲食オペレーション、マンション管理に加え、リノベーション事業にも着手しました。

(6) 企業ブランド力の向上

「グラン レ・ジェイド」ブランドの新T V C Mの公開や、人気番組のスポンサーも継続し、企業ブランド力の向上に注力しました。

(7) E S G推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

「レ・ジェイド大倉山」が、環境省の「平成31年度 高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）支援事業」に当社事業として初めて採択されました。また、GRESBリアルエステイト「デベロッパー評価」に参加し、日本の事業会社として初となる「Green Star」及び「2 Star」評価を獲得しました。

2. 業績目標

(単位：百万円)

	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年12月期		
			(計画)	(実績)	(計画比)
売上高	44,724	54,325	74,800	72,106	△2,693
不動産販売事業	41,168	50,519	70,250	66,710	△3,539
不動産賃貸事業	3,459	3,400	4,300	5,022	+722
不動産企画仲介 コンサル事業	96	405	250	372	+122
営業利益	7,042	11,561	12,500	12,912	+412
経常利益	5,988	10,498	11,200	11,810	+610

3. 経営目標

	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年12月期		
			(計画)	(実績)	(計画比)
自己資本比率	24.8%	24.9%	22.6%	25.3%	+2.7%
RO E（自己資本利益率）	28.1%	29.6%	25.9%	26.8%	+0.9%
RO A（総資産利益率）	6.8%	7.4%	6.1%	6.7%	+0.6%
RO I C（投下資本利益率）（注）	8.4%	10.2%	6.9%	7.5%	+0.6%
E P S（1株当たり当期純利益）	81.77円	105.98円	115.10円	119.17円	+4.07円

(注) RO I C（投下資本利益率）：税引き後営業利益／（株主資本+有利子負債）

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5,849百万円増加し22,413百万円（前連結会計年度末は16,563百万円）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増加した資金は122百万円（前連結会計年度は7,123百万円の資金の減少）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11,803百万円計上したこと、たな卸資産の増加額が10,179百万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4,770百万円（前連結会計年度は223百万円の資金の増加）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1,641百万円及び固定資産の取得による支出3,295百万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10,501百万円（前連結会計年度は12,818百万円の資金の増加）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12,793百万円、配当金の支払2,207百万円及び自己株式の取得による支出40百万円によるものであります。

③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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)				当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)
中高層住宅等	655	29,200	445	18,582	618	27,481	415	17,533
その他	—	51,051	—	30,757	—	33,215	—	25,792
計	655	80,252	445	49,340	618	60,696	415	43,325

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)			当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	539	25,089	分譲マンション	648	28,529
	千代田区隼町	—	4,600	中央区南船場Ⅰ	—	6,580
	中央区北久宝寺町	—	3,450	北名古屋パレマルシェ西春	—	4,610
	中央区淡路町Ⅰ	—	3,420	福岡県古賀市玄望園	—	4,273
	中央区淡路町Ⅱ	—	3,420	中央区淡路町Ⅲ	—	4,000
	大阪市北区鶴野町	—	2,910	杉並区下高井戸	—	3,800
	金沢市堀川新町	—	2,030	あすみが丘ブランニュモール	—	3,200
	新宿区若松町31	—	1,968	ケーズデンキおゆみ野店	—	2,710
	中央区南船場Ⅲ	—	1,850	長堀橋駅前	—	2,100
	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	1,317	千代田区三番町	—	2,034
	福岡春日	—	413	分譲戸建	—	1,468
	その他	—	50	神戸市西区水谷	—	1,430
				堺市大仙西Ⅱ	—	946
				西白井駅前	—	451
				福岡春日	—	401
				その他	—	175
	小計	539	50,519	小計	648	66,710
不動産賃貸事業			3,400			5,022
不動産企画仲介 コンサル事業			405			372
	合計		54,325	合計		72,106

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
	金額(百万円)	割合 (%)	金額(百万円)	割合 (%)
エスコンジャパンリート投資法人	126	0.2	14,137	19.6
Ascendas Hospitality Honmachi 特定目的会社	10,290	18.9	—	—

3 上記金額には、消費税等は含まれおりません。

(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。

①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の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。

②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 3 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 ①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22,949百万円増加し、132,696百万円となりました。これは保有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えておりますが、主に現金及び預金が5,912百万円、たな卸資産11,066百万円及び土地2,092百万円が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16,762百万円増加し、99,149百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が14,392百万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6,187百万円増加し、33,546百万円となりました。これは剰余金の配当2,209百万円及び自己株式の取得40百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益8,155百万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25.3%（前連結会計年度末は24.9%）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 2 事業等のリスク」をご参照ください。

ニ. 資本の財源およ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 3 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 ②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務能力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、財務能力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、実行していきます。

ホ. 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、2017年12月期から2019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」の最終年度として、多面的な事業を積極的に展開し、業績目標については当初計画を大幅に上回り、経営目標については概ね計画を達成しております。

また、「自己資本比率」、「ROE（自己資本利益率）」、「ROA（総資産利益率）」、「ROIC（投下資本利益率）」「EPS（1株当たり当期純利益）」を重要な指標と位置付け、現在の施策を推し進めてまいります。なお、当連結会計年度における「自己資本比率」は25.3%、「ROE（自己資本利益率）」は26.8%、「ROA（総資産利益率）」は6.7%、「ROIC（投下資本利益率）」は7.5%、「EPS（1株当たり当期純利益）」は119.17円となりました。

4 【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、両者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っております。

5 【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3,362百万円となりました。これは、不動産賃貸事業における2,824百万円及び報告セグメントに帰属しない全社資産への投資537百万円であります。

本社移転に伴い、旧本社設備は除却いたしましたが、前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。

また、不動産販売事業及び不動産賃貸事業において、保有目的の変更により、当連結会計年度において、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

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

2019年12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m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
楠葉花園 (大阪府枚方市)	不動産賃貸事業	医療施設	872	623 (3,312.67)	—	1,495	—
Oh!Me大津テラス (滋賀県大津市)	不動産賃貸事業	商業施設	706	2,092 (8,805.00)	2	2,801	—
イオン南千里 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設	454	7,905 (20,711.62)	—	8,359	—
東京本社 (東京都港区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	504	—	114	619	72
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	29	—	23	53	81
福岡支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	11	—	2	14	2
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	管理・営業業務設備	22	—	13	36	4

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち「その他」は器具及び備品並びにリース資産であります。

3 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。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間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	275
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	事務所	57
福岡支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	事務所	4
名古屋支店 (名古屋市中区)	全社（共通）	事務所	10

4 2019年10月に東京本社を東京都千代田区から上記のように移転しております。

(2) 国内子会社

2019年12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m ²)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 エスコンプロパティ	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	13	—	0	14	18
株式会社エスコン 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	12	—	0	13	4
ワンズオウンハウス 株式会社	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	3	—	1	4	13
ライズホーム 株式会社	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	13	—	0	13	6

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、器具及び備品並びにリース資産であります。

3 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	年間賃借料 又はリース料 (百万円)
株式会社 エスコンプロパティ	大阪本社 (大阪市中央区)	全社 (共通)	事務所	4
株式会社エスコン 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	4
ワンズオウンハウス 株式会社	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	11
ライズホーム 株式会社	本社 (さいたま市大宮区)	全社 (共通)	事務所	5

4 2020年3月にワンズオウンハウス株式会社は株式会社エスコンホームに、ライズホーム株式会社は株式会社エスコンクラフトにそれぞれ社名変更しております。

(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、改修計画は次のとおりであります。

会社名 事業所名	所在地	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	取得予定年月
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		
当社 トナリエ 宇都宮	栃木県 宇都宮市	不動産 賃貸事業	商業施設	1,681	0	自己資金 及び借入金	2020.1

(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】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2020年3月27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	71,841,887	71,841,887	東京証券取引所 (市場第一部)	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	71,841,887	71,841,887	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020年3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】

① 【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。

① 第5回新株予約権

決議年月日	2013年10月31日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社社内取締役及び従業員49名
新株予約権の数（個）※	1,200 [1,200] (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 120,000 [120,000] (注) 1,2,3
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	157 (注) 5
新株予約権の行使期間 ※	自 2015年4月1日 至 2020年11月28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 158 (注) 4 資本組入額 79
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（2019年12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（2020年2月29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157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、新株予約権割当後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、2014年12月期から2016年12月期までの営業利益（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いい、以下同様とする。）が1,790百万円を下回った場合、権利行使することができない。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、2014年12月期から2016年12月期までのいずれかの期の営業利益が2,500百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権のうち、10%に相当する個数を権利行使することができる。なお、行使可能な新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てた数とする。
- (3) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、2014年12月期から2016年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。なお、2014年12月期から2015年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合も、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。
- (4) 上記(1)から(3)における営業利益の判定において、適用される会計基準の変更等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、当社は合理的な範囲内において、別途参照すべき適正な指標を取締役会にて定めるものとする。
- (5) 新株予約権者は、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。
- (6) 新株予約権者の相続人による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。
- (7) 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、当該新株予約権の行使を行うことはできない。
- (8) 各新株予約権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の定めに準じて決定する。
- (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
 - ①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。
 - ②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①記載の資本金等増加限度額から、上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 謾渡による新株予約権の取得の制限

謹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

①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。

②当社は、新株予約権者が（注）6に定める条件により、権利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。

② 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）※	12,615 [12,615] (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 1,261,500 [1,261,500] (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（2019年12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（2020年2月29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、新株予約権割当後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。

- ①2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合
- ②2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合
- ③2020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考すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参考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。

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の定めに準じて決定する。
- (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
 - ①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。
 - ②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①記載の資本金等増加限度額から、上記①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

①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。

②当社は、新株予約権者が（注）6に定める条件により、権利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。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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)
2015年1月1日～ 2015年12月31日（注）1	194,000	70,511,887	9	6,029	9	1,758
2016年1月1日～ 2016年12月31日（注）1	83,000	70,594,887	5	6,034	5	1,763
2017年3月30日（注）2	△1,800,000	68,794,887	—	6,034	—	1,763
2017年1月1日～ 2017年12月31日（注）1	2,408,500	71,203,387	190	6,224	190	1,953
2018年1月1日～ 2018年12月31日（注）1	446,000	71,649,387	35	6,259	35	1,988
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

(注) 1 新株予約権の行使によるものであります。

2 自己株式の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2019年12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		
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	25	23	60	104	17	8,818	9,047	
所有株式数（単元）	—	60,051	13,518	349,829	30,416	22,215	242,341	718,370	
所有株式数の割合（%）	—	8.4	1.9	48.7	4.2	3.1	33.7	100.0	

(注) 1 自己株式2,674,400株は、「個人その他」に26,744単元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4,872単元及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式2,331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】

2019年12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	22,980,000	33.2
日成ビルド工業株式会社	石川県金沢市金石北3丁目16番10号	6,500,000	9.4
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	5.2
王 厚龍	大阪市中央区	2,100,000	3.0
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番11号	1,684,900	2.4
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,212,100	1.8
伊藤 貴俊	京都市西京区	1,204,700	1.7
株式会社エヌエスコーポレーション	大阪市北区西天満4丁目3番18号	800,300	1.2
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口5）	東京都中央区晴海1丁目8番11号	723,100	1.0
礪波 豊	東京都江東区	600,000	0.9
計	—	41,415,100	59.9

(注) 1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）の所有する株式のうち、487,200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、233,100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2,674,400株あります。

(7) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

2019年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	（自己保有株式） 普通株式 2,674,400	—	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式（その他）	普通株式 69,162,600	691,626	同上
単元未満株式	普通株式 4,887	—	—
発行済株式総数	71,841,887	—	—
総株主の議決権	—	691,626	—

(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が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487,200株（議決権4,872個）及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式233,100株（議決権2,331個）が含まれております。

②【自己株式等】

2019年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
（自己保有株式） 株式会社日本エスコン	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号	2,674,400	—	2,674,400	3.7
計	—	2,674,400	—	2,674,400	3.7

(注) 上記のほか、①【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487,200株及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式233,100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（社外取締役を除きます。）報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役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株主の皆様と共有することで、中長期的な業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、新しい業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議しました。

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。

また、2020年3月26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、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）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3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」の計画対象期間である2020年12月期から2022年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して金銭を拠出します。

(2) 取締役に給付する予定の株式の総数

①2015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 240百万円

②2020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 3ヶ年毎 330百万円

(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

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（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）

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

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様と共有することにより、株価及び業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、2015年3月20日開催の取締役会において、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議しました。

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、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60百万円

(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3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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会（2019年8月8日）での決議状況 (取得期間 2019年8月9日～2019年8月9日)	73,000	55,115,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	61,000	40,443,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	12,000	14,672,000
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	16.4	26.6
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合(%)	16.4	26.6

(注) 1 上記取締役会において、東京証券取引所の自己株式立会外買付(ToSTNET-3)による取得を決議しております。

2 当該決議による取得は2019年8月9日をもって終了しております。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	2,674,400	—	2,674,400	—

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に努めることを基本方針としております。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会であります。

第2次中期経営計画期間内は、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ます。第3次中期経営計画についても累進的配当政策の採用を継続し、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。

第2次中期経営計画の最終年度である当事業年度の配当については、上記方針に基づき1株当たり36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30.2%となりました。

内部留保資金については、経営体質の充実並びに今後の事業展開に役立てる所存であります。

当社は「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

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）
2020年3月26日 定時株主総会決議	2,490	36.00

(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17百万円及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式に対する配当金8百万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】

① 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、下記の「企業理念」「経営方針」「コーポレート・メッセージ」「コーポレート・ビジョン」「コーポレート・ミッション」に基づき、経営の健全性と透明性を高め、長期的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。

<企業理念>

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。

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。

この命題に対する解答を得るために、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いくけるフィールドを提供し続けることこそが当社が目指す経営であります。

<経営方針>

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き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。
2. ROA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。

<コーポレート・メッセージ>

「IDEAL to REAL ~理想を具現化し、新しい未来を創造する~」

理想は、実現したいと思う最善の目標。

私たちは、理想を具現化し、新しい未来を創造する会社を目指します。

お客様がもとめている「理想のまち」、「理想の住居」、「理想の生活環境」を不動産開発を通じて、現実のものとします。

住宅開発から商業開発、資産運用、運営管理に至るまで、「自然に集まる」、「帰りたくなる」、「誇りを持てる」まちづくりのための提案と開発を行います。また、不動産（Real Estate）を通じて、理想を実現するという意味も込められています。

<コーポレート・ビジョン>

「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少数精鋭チームによるソリューションで、過去の不動産会社にはできなかつた「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつなぎます。

<コーポレート・ミッション>

“ NEW NORM NEIGHBORHOOD ” の開発

地域に根ざした価値を創造し、その一つひとつをつなげて大きくします。

都市の反対語としてのローカルではなく、そこに暮らす人たちが、その場所を誇り、愛し、いつくしむローカルへ。

建物をつくるのではなく、暮らしをつくる。

まちをつくるのではなく、ふれあいをつくる。

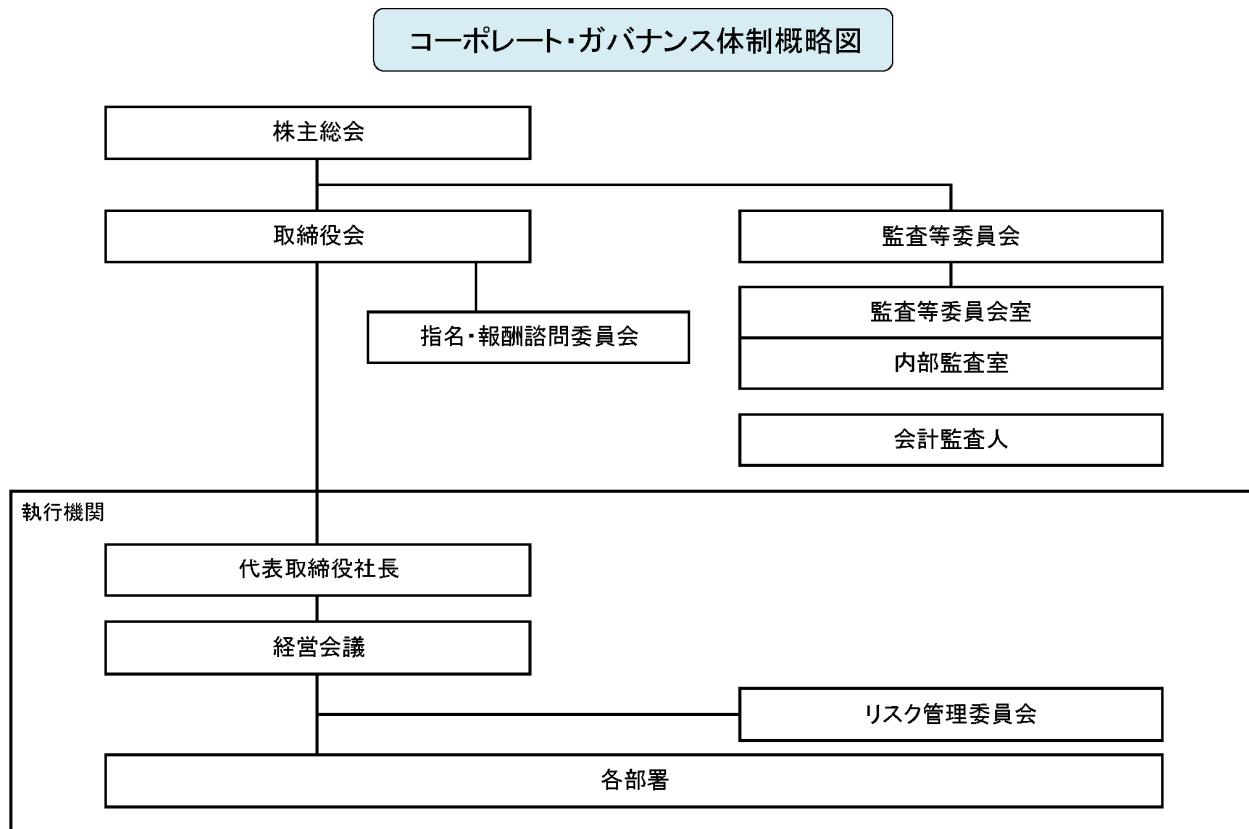
住むほどに輝きを増していく。

そんな場所を、この国に広げていきます。

② 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4名（伊藤貴俊、中西稔、江頭智彦及び藤田賢司）、非業務執行取締役1名（菊地潤也）、監査等委員である取締役3名（西岳正義、溝端浩人及び福田正）の計8名で構成されております。経営監督機能を高めるべく、監査等委員である取締役3名全員が社外取締役、内2名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、業務執行取締役に重要な業務執行の意思決定を定款に従い業務執行取締役に委任しております。委任の範囲は取締役会で規定された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

＜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3名（西岳正義、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全員が社外取締役で構成されております。

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、定期的に開催される業務執行取締役、財務管理各部門の部長をメンバーとする経営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います。

<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、監査等委員である取締役3名（西岳正義、溝端浩人及び福田正）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、決定を行います。委員は過半数を社外取締役で構成し、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) 監査等委員会の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を過半数とする指名・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・決定（個別報酬額の決定、報酬方針等の原案決定、指名・再任の原案決定）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。

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体制が最適と考えております。

ハ. 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」を取締役会において決議し、内部統制評価担当部署である内部監査室が主体となり、内部統制の整備状況及び運用状況の監視を行っております。

[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」という）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

企業倫理の実践と企業の社会的責任（C S R）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として「コンプライアンス行動規範」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。すなわちコンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス担当部署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。

内部監査担当部署は、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、文書等という）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、リスク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、取締役と部門責任者等による定期的に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、定期的に開催される「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危機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、「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、取締役と部門責任者等による定期的に開催される検討会議（本部会議等）により、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、経営管理担当部署により期中の執行状況・遂行状況が取締役会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、内部監査担当部署によるモニタリングと取締役会に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

(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」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、経営管理担当部署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「リスク管理推進責任者」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」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、内部監査担当部署は、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、原則として監査等委員会の職務を補助する使用人を置く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

役職員は、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) 子会社の役職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職員は、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職員は、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實を発見した場合、速やかに経営管理担当部署又は内部通報窓口に報告・通報することとしております。

当社グループ会社の役職員からの報告・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職員に対し、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) 内部監査担当部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、監査等委員会がより実効的に行われる体制としております。

13. 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。

14. 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。

15. 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を定めております。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6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を定めております。

16. 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。

17. コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任（C S R）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として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定め、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、コンプライアンス担当部署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。

18. 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、I R情報の充実化を進めております。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性 8名 女性 一名 (役員のうち女性の比率 -%)

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（現任） 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（現任） 2018年7月 株式会社エスコンプロパティ 取締役（現任） 2019年7月 ワンズオウンハウス株式会社（現 株式会社エスコンホーム） 取締役（現任） 2019年7月 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（現任） 2019年12月 株式会社エスコングローバルワークス 取締役（現任） 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員（現任）	(注) 3	1,204,700
専務取締役 専務執行役員 管理本部長	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（現任） 2013年8月 当社管理本部長（現任） 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（現任） 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（現任） 2017年3月 当社専務取締役（現任） 当社専務執行役員（現任） 2019年12月 株式会社エスコングローバルワークス 取締役（現任）	(注) 3	145,500
常務取締役 常務執行役員 開発事業本部長	江頭 智彦	1965年7月1日生	1990年4月 朋友建設株式会社入社 1992年1月 フジ住宅株式会社入社 2002年4月 当社入社 2012年1月 当社執行役員 事業部長 2012年7月 当社執行役員 東京事業部長 2013年2月 当社執行役員 開発事業部長 2015年3月 当社取締役 2016年1月 当社執行役員 当社開発事業本部長（現任） 2017年3月 当社常務取締役（現任） 当社常務執行役員（現任） 2017年11月 当社福岡支店長 2018年7月 株式会社エスコンプロパティ 取締役（現任）	(注) 3	136,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 執行役員 社長室長	藤田 賢司	1963年4月14日生	1986年4月 中部電力株式会社入社 2011年7月 同社人事部 労務・業務グループ部長 2013年7月 同社人事部部長 兼 労務・業務グループ部長 2014年7月 同社岡崎支店 用地部長 2016年4月 同社電力ネットワークカンパニー 用地部長 2019年3月 当社取締役（現任） 当社執行役員（現任） 当社総務部長 2020年1月 当社社長室長（現任）	(注) 3	3,000
取締役 (非常勤)	菊地 潤也	1967年10月1日生	1992年10月 KPMG センチュリー監査法人（現 EY新日本有限責任監査法人）入所 1996年4月 北斗監査法人（現 仰星監査法人）入所 2004年6月 税理士法人ワイン・コンサルティング（現 アルファ税理士法人）社員（現任） 2005年6月 日成ビルト工業株式会社 非常勤取締役 2009年11月 株式会社正龍アセットマネジメント 非常勤監査役（現任） 株式会社三愛ハウジング 非常勤監査役（現任） 当社取締役（現任） 2014年1月 株式会社Integrated Solutions 代表取締役 友朋監査法人 代表社員 2014年6月 株式会社N Bネットワークス 代表取締役 P-PARKING INTERNATIONAL PTE LTD 非常勤取締役 2017年8月 株式会社スペースバリューホールディングス 取締役（現任） 2018年10月 友朋監査法人 社員（現任）	(注) 3	216,200

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
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 同行龜戸支店営業第一部部長 2007年6月 同行北九州支店支店長 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（現任）	(注) 4	—
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 有限責任あづさ監査法人）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（現任） 2016年3月 当社取締役（監査等委員）（現任） 2020年1月 当社指名・報酬諮問委員会委員（現任）	(注) 4	3,700
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（現任） 2020年3月 当社取締役（監査等委員）（現任） 当社指名・報酬諮問委員会委員（現任）	(注) 4	—
計					1,709,100

(注) 1 取締役 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、2019年12月31日現在の株式数であります。

3 監査等委員以外の取締役の任期は、2020年3月26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。

4 監査等委員である取締役の任期は、2020年3月26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。

5 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	管理本部長
常務執行役員※	江頭 智彦	開発事業本部長
執行役員※	藤田 賢司	社長室長

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。監査等委員である取締役3名全員が社外取締役であり、内2名が独立社外取締役、内1名が常勤の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、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

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的の銀行取引であります。

なお、溝端浩人氏は、「①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

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、税理士としての豊富な経験と幅広い見識を有しております、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ります、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、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、会社法及び東京証券取引所が定める社外取締役の要件だけでなく、社外取締役の独立性判断基準を独自に定め、その基準を充足する者で、かつ取締役会で率直・活発な建設的検討ができる者を独立社外取締役として選任しております。

独立性判断基準は以下の各項目に該当しないことと判断された場合に、独立性を有すると判断します。

- (1) 当社及び当社グループ会社の業務執行者
- (2) 当社グループ会社との取引金額が過去3事業年度のいずれかにおいて、連結売上高の2%以上の取引先及びその業務執行者
- (3) 当社グループ会社から過去3事業年度のいずれかにおいて、10百万円を超える報酬を受けている法律・会計・税務の専門家・コンサルタント
- (4) 当社グループ会社の会計監査人である監査法人に所属する者
- (5) 当社の株式議決権の10%以上の議決権を直接・間接的に保有している者及びその業務執行者
- (6) 当社グループ会社が過去3事業年度のいずれかにおいて、10百万円を超える寄付金を納めている法人・組合等の団体の業務執行者・理事等
- (7) 当社の業務執行者（重要でない者を除く）及び(1)～(6)に該当する者（重要でない者を除く）の2親等以内の親族

- ③ 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3名からなり、全員が社外取締役で、内2名が独立社外取締役、内1名が常勤の社外取締役であり、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、重要な事項は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、必要に応じて隨時打合せ、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、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隨時打合せ、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】

① 監査等委員監査の状況

当社における監査等委員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 ②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 ②社外役員の状況」に記載のとおりであります。

② 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 ②企業統治の体制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。

③ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称等

会計監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

監査法人名	公認会計士の氏名等	
三優監査法人	指定社員・業務執行社員	鳥居 陽
	指定社員・業務執行社員	西川 賢治

(注) 継続監査年数は、全員 7 年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4 名 その他 4 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。

ロ. 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25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、内部監査室部門等と有効なコミュニケーションを行っていること。

ハ. 監査報酬の内容等

a. 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	27	—	27	—
連結子会社	—	—	—	—
計	27	—	27	—

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

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

当社の連結子会社である ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属している BDO Limited に対して、0百万円の監査報酬を支払っております。

c. 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。

d. 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。

e. 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】

① 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]

1. 役員報酬の基本方針

(1) 報酬決定の基本方針

報酬水準については、指名・報酬諮問委員会にて業績の達成状況を確認し、同時に同業他社との水準比較を参考に適正な報酬水準を確保しています。また、ボラティリティが高い事業特性を踏まえ、短期及び中期の業績連動報酬比率を高め、経営層のモチベーションを維持向上する体系になっております。

また、中期の業績連動報酬については、株主様と同じ目線に立って、株主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（T S R）を報酬決定の目線とします。

(2) 報酬構成と構成比

当社の報酬の構成は、固定報酬である基本報酬、毎年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、構成比を決めています。

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=当期連結純利益×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換算して仮付与し、中期経営計画最終年度の当社T S Rと東証一部不動産業TOPIXとの乖離度により、付与する株式数を決定します。

株式付与数=中期経営計画期間の仮付与ポイント×T S R乖離による係数

仮付与ポイント=役位別基準ポイント×連結営業利益目標達成度による係数

[業績に基づく係数]

連結営業利益目標達成率	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

[T S Rと東証一部不動産業TOPIXとの乖離度に基づく係数]

東証一部不動産業TOPIXとの乖離度	係数
0.6未満	0.5
0.6以上 0.8未満	0.7
0.8以上 0.9未満	0.9
0.9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5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、社外取締役及び非業務執行取締役を除く。）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3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」の計画対象期間である2020年12月期から2022年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金額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。

- ①2015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 240百万円
- ②2020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 3ヶ年毎 330百万円

5. 報酬ガバナンス

(1) 基本方針

社内取締役1名と社外取締役3名からなる指名・報酬諮問委員会において、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、取締役（監査等委員である取締役を除く）の個人別の報酬額を決定し、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) 報酬決定プロセス

指名・報酬諮問委員会事務局が報酬改定に係る資料を作成し、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報酬素案を作成します。指名・報酬諮問委員会において、基本方針に基づき、KPIの確認及び手順と評価結果を確認し、個人別の報酬額の最終決定を行います。なお、当事業年度における役員報酬の金額は、2019年3月26日開催の取締役会議において、代表取締役社長に一任する旨の決定をしております。

(3) 指名・報酬諮問委員会の活動結果（2020年1月～3月）

2020年1月から3月までの審議事項は以下のとおりです。

2020年1月30日	指名・報酬諮問委員会規程・運営要領の確認
	監査等委員ではない取締役の個別報酬額の決定
	監査等委員である取締役の個別報酬額の方針決定
	監査等委員ではない取締役の報酬体系の決定
2020年2月25日	年次インセンティブ報酬の方針・算定基準の決定

(4) ストックオプション

ストックオプションについては、2013年10月31日及び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 ①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、2016年3月25日開催の第21回定時株主総会において、年額50百万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3名です。

1. 2016年3月25日開催の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。
2. 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。
3. 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。
4. 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 ①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。

② 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	
取締役 (監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	199	182	—	—	16	—	5
取締役 (監査等委員) (全員社外取締役)	21	21	—	—	—	—	3

③ 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

④ 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものの

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】

① 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。

② 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できます。

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、結果を取締役会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	3	10
非上場株式以外の株式	2	1,513

(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	—	—	—
非上場株式以外の株式	1	1,127	取引関係の維持・強化

(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。

ハ. 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、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) 取引関係の維持・強化 (定量的な保有効果) (注) 1	無
	34	33		
エスコンジャパンリート投資法人	11,284	—	(保有目的) 取引関係の維持・強化 (定量的な保有効果) (注) 1 (増加理由) (注) 2	無
	1,479	—		

(注) 1 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、2019年12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。

2 持分法適用関連会社でありましたN B N S 投資事業有限責任組合の解散に伴い、当社が投資口を直接保有いたしました。

③ 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。

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（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2019年1月1日から2019年12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り組みについて

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り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】

①【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	16,598	※2 22,511
受取手形及び売掛金	491	598
販売用不動産	※2 15,308	※2 24,234
仕掛販売用不動産	※2 65,890	※2 59,619
その他	6,353	7,173
流动資産合計	<u>104,642</u>	114,137
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,459	3,216
減価償却累計額	△462	△566
建物及び構築物（純額）	<u>※2 997</u>	※2 2,649
車両運搬具	—	7
減価償却累計額	—	△6
車両運搬具（純額）	—	1
土地	※2 623	※2 10,621
リース資産	9	4
減価償却累計額	△6	△3
リース資産（純額）	2	1
建設仮勘定	—	0
その他	142	281
減価償却累計額	△107	△122
その他（純額）	35	159
有形固定資産合計	<u>1,658</u>	13,433
無形固定資産		
のれん	—	436
その他	30	56
無形固定資産合計	<u>30</u>	492
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 2,077	※1 2,711
繰延税金資産	359	662
その他	1,016	1,296
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	<u>3,415</u>	4,632
固定資産合計	<u>5,104</u>	18,558
資産合計	<u>109,747</u>	132,696

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※2 1,720	※2 4,580
1年内返済予定の長期借入金	※2 23,993	※2 32,415
1年内償還予定の社債	40	40
リース債務	0	1
未払金	1,731	2,097
未払法人税等	1,448	3,396
前受金	3,051	2,809
預り金	4,933	4,733
資産除去債務	33	—
その他	255	126
流動負債合計	37,210	50,199
固定負債		
社債	270	230
長期借入金	※2 44,568	※2 47,720
リース債務	1	0
繰延税金負債	—	2
役員株式給付引当金	97	114
株式給付引当金	30	35
資産除去債務	77	249
その他	130	597
固定負債合計	45,176	48,950
負債合計	82,387	99,149
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,259	6,275
資本剰余金	1,988	2,004
利益剰余金	20,310	26,256
自己株式	△1,207	△1,247
株主資本合計	27,352	33,288
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	256
為替換算調整勘定	—	△0
その他の包括利益累計額合計	6	256
新株予約権	1	1
非支配株主持分	—	0
純資産合計	27,359	33,546
負債純資産合計	109,747	132,696

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	54,325	72,106
売上原価	※1 37,397	※1 52,339
売上総利益	<u>16,927</u>	<u>19,767</u>
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	1,965	2,218
販売手数料	459	726
役員報酬	190	210
給料及び手当	1,126	1,375
役員株式給付引当金繰入額	28	16
株式給付引当金繰入額	12	5
支払手数料	373	388
租税公課	328	639
その他	881	1,273
販売費及び一般管理費合計	<u>5,366</u>	<u>6,854</u>
営業利益	<u>11,561</u>	<u>12,912</u>
営業外収益		
受取利息	0	5
受取配当金	2	35
解約金収入	12	30
為替差益	—	8
その他	2	4
営業外収益合計	<u>17</u>	<u>84</u>
営業外費用		
支払利息	1,020	1,143
持分法による投資損失	—	33
その他	60	9
営業外費用合計	<u>1,080</u>	<u>1,186</u>
経常利益	<u>10,498</u>	<u>11,810</u>
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	<u>0</u>	<u>0</u>
特別損失		
固定資産除却損	※2 5	※2 7
減損損失	※3 47	—
特別損失合計	<u>52</u>	<u>7</u>
税金等調整前当期純利益	<u>10,445</u>	<u>11,803</u>
法人税、住民税及び事業税	1,604	4,057
法人税等調整額	1,615	△409
法人税等合計	3,219	3,648
当期純利益	<u>7,226</u>	<u>8,155</u>
親会社株主に帰属する当期純利益	<u>7,226</u>	<u>8,155</u>

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益	7,226	8,155
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14	250
為替換算調整勘定	—	△0
持分法適用会社に対する持分相当額	—	△0
その他の包括利益合計	※1 △14	※1 250
包括利益 (内訳)	7,211	8,405
親会社株主に係る包括利益	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 2018年1月1日 至 2018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	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	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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	6,259	1,988	20,310	△1,207	27,352
当期変動額					
新株の発行	15	15			30
剰余金の配当			△2,209		△2,209
親会社株主に帰属する当期純利益			8,155		8,155
自己株式の取得				△40	△40
自己株式の処分				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	15	15	5,945	△40	5,936
当期末残高	6,275	2,004	26,256	△1,247	33,288

	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	6	—	6	1	—	27,359
当期変動額						
新株の発行						30
剰余金の配当						△2,209
親会社株主に帰属する当期純利益						8,155
自己株式の取得						△40
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	250	△0	250	△0	0	250
当期変動額合計	250	△0	250	△0	0	6,187
当期末残高	256	△0	256	1	0	33,546

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12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	10,445	11,803
減価償却費	80	176
減損損失	47	—
のれん償却額	—	48
貸倒引当金の増減額（△は減少）	33	—
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	15	16
株式給付引当金の増減額（△は減少）	12	5
受取利息及び受取配当金	△2	△40
支払利息	1,020	1,143
為替差損益（△は益）	—	△8
持分法による投資損益（△は益）	—	33
固定資産除却損	5	7
売上債権の増減額（△は増加）	5	△84
たな卸資産の増減額（△は増加）	△16,489	△10,179
前払費用の増減額（△は増加）	△475	55
未払金の増減額（△は減少）	111	135
未払又は未収消費税等の増減額	△45	△239
前受金の増減額（△は減少）	1,584	△246
預り金の増減額（△は減少）	△220	95
その他の資産の増減額（△は増加）	△1,548	638
その他の負債の増減額（△は減少）	△1	75
小計	△5,421	3,436
利息及び配当金の受取額	2	40
利息の支払額	△1,085	△1,109
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△619	△2,245
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,123	122
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	△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	△180	△1,641
投資有価証券の払戻による収入	21	516
固定資産の取得による支出	△443	△3,295
固定資産の売却等による収入	83	61
資産除去債務の履行による支出	—	△3
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※2 △310
貸付けによる支出	△37	△300
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	1,578	1,130
預り保証金の返還による支出	△782	△927
出資金の払込による支出	△17	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	223	△4,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019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	7,581	6,714
短期借入金の返済による支出	△7,814	△5,220
長期借入れによる収入	38,884	44,231
長期借入金の返済による支出	△24,659	△32,930
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	△1	△0
割賦債務の返済による支出	△33	△34
株式の発行による収入	70	30
非支配株主からの払込みによる収入	—	0
自己株式の取得による支出	△131	△40
配当金の支払額	△1,237	△2,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,818	10,501
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△3
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,918	5,849
現金及び現金同等物の期首残高	10,644	16,563
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,563	※1 22,413

【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 7社

主要な連結子会社の名称

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

ワンズオウンハウス株式会社

ライズホーム株式会社

ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.

当連結会計年度において新たに設立した ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.、全株式を取得し子会社化したワンズオウンハウス株式会社及びライズホーム株式会社をそれぞれ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

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

ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD.

GCBメザニン合同会社

当連結会計年度において株式取得した ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. 及び匿名組合出資した GCBメザニン合同会社をそれぞれ持分法適用の範囲に含めております。

前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたN B N S 投資事業有限責任組合は清算結了したため、持分法の適用範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

ESCON USA LLC

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない会社は、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. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. の決算日は、11月30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、12月1日から連結決算日12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。

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、匿名組合及び投資事業有限責任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。

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、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) 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。

(5) 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規則的に償却しております。

(6) 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、隨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。

(7) 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)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定期

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」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。

2. 時価の算定に関する会計基準等

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日）

「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）

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日）

「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（以下「時価算定会計基準等」という。）が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

「金融商品に関する会計基準」における金融商品

「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

(2) 適用予定日

2022年12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

「時価の算定に関する会計基準」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。

(表示方法の変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」247百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」359百万円に含めて表示しております。

(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、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
投資有価証券（出資金）	1,039百万円	31百万円
投資有価証券（株式）	—	407

※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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
現金及び預金	－百万円	20百万円
販売用不動産	13,556	23,025
仕掛販売用不動産	62,372	56,177
建物及び構築物	903	2,033
土地	623	10,621
計	77,456	91,877

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
短期借入金	1,550百万円	4,042百万円
1年内返済予定の長期借入金	23,476	31,642
長期借入金	43,905	46,340
計	68,933	82,025

3. 追加出資義務等

以下の会社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、当該会社の借入残高は次のとおりであり、（ ）は当社の匿名組合契約に係る出資未実行残高の金額であります。

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
MERCURIA SPV3 CO., LTD.	－百万円 (－)	308百万円 (490)

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上原価	171百万円	921百万円

※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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
建物及び構築物	5百万円	2百万円
有形固定資産(その他)	0	1
無形固定資産(その他)	—	4
計	5	7

※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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

場所	用途	種類	減損損失
旧東京本社 (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ロ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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
その他有価証券評価差額金 :		
当期発生額	△14百万円	361百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△14	361
税効果額	—	△110
その他有価証券評価差額金	△14	250
為替換算調整勘定 :		
当期発生額	—	△0
持分法適用会社に対する持分相当額 :		
当期発生額	—	△0
その他の包括利益合計	△14	250

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018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（注）1	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（注）2・3	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ESOP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ESOP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ESOP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
2018年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	18.00	2017年12月31日	2018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ESOP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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	利益剰余金	32.00	2018年12月31日	2019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ESOP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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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（注）1	71,649,387	192,500	—	71,841,887
合計	71,649,387	192,500	—	71,841,887
自己株式				
普通株式（注）2.3	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700
合計	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加192,500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61,000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1,200株は、株式給付型ESOP信託から対象者への株式の給付による減少であります。
- 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ESOP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487,200株 当連結会計年度末487,200株、株式給付型ESOP信託 当連結会計年度期首234,300株 当連結会計年度末233,100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	312,500	—	192,500	120,000	0
	第6回新株予約権（注）2	普通株式	1,299,000	—	37,500	1,261,500	1
合計		—	1,611,500	—	230,000	1,381,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少192,500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減少37,500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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	32.00	2018年12月31日	2019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ESOP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。

(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
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,490	利益剰余金	36.00	2019年12月31日	2020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17百万円及び株式給付型ESOP信託が所有する当社株式に対する配当金8百万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的金額との関係

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	16,598百万円	22,511百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3	△44
株式給付信託預金	△32	△53
現金及び現金同等物	16,563	22,413

※2 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ワンズオウンハウス株式会社及びライズホーム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取得価額と取得のための支出（純額）との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,462百万円
固定資産	37
のれん	485
流動負債	△1,640
固定負債	△189
新規連結子会社株式の取得価額	1,154
新規連結子会社現金及び現金同等物	△843
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	310

(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

① リース資産の内容

有形固定資産

当社にて利用する車両運搬具等であります。

② 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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	55	298
1年超	9	434
合計	64	732

(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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
1年内	644	486
1年超	3,906	2,276
合計	4,550	2,763

(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及び売掛金は、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收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いますが、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。

借入金及び社債のうち、短期借入金及び社債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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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もあります。

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。((注)2を参照下さい。)

前連結会計年度（2018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) 現金及び預金	16,598	16,598	—
(2) 受取手形及び売掛金	491	491	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	33	33	—
資産計	17,124	17,124	—
(1) 未払金	1,731	1,731	—
(2) 預り金	4,933	4,933	—
(3) 短期借入金	1,720	1,720	—
(4) 長期借入金(※1)	68,562	68,640	78
(5) 社債(※2)	310	310	0
負債計	77,258	77,336	78

(※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。

(※2)社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

当連結会計年度（2019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) 現金及び預金	22,511	22,511	—
(2) 受取手形及び売掛金	598	598	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	1,543	1,543	—
資産計	24,654	24,654	—
(1) 未払金	2,097	2,097	—
(2) 預り金	4,733	4,733	—
(3) 短期借入金	4,580	4,580	—
(4) 長期借入金(※1)	80,135	80,164	29
(5) 社債(※2)	270	270	0
負債計	91,816	91,845	29

(※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。

(※2)社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、取引所の価格によっております。

負債

(1) 未払金、(2) 預り金及び(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金及び(5) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入、又は社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
①非上場株式	10	417
②投資事業有限責任組合出資金	1,039	—
③匿名組合出資金等	993	749
合計	2,043	1,167

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

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（2018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	16,598	—	—	—
受取手形及び売掛金	491	—	—	—
合計	17,090	—	—	—

当連結会計年度（2019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	22,511	—	—	—
受取手形及び売掛金	598	—	—	—
合計	23,110	—	—	—

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2018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	1,720	—	—	—	—	—
長期借入金	23,993	20,306	6,962	7,747	7,365	2,186
社債	40	40	230	—	—	—
合計	25,754	20,346	7,192	7,747	7,365	2,186

当連結会計年度（2019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	4,580	—	—	—	—	—
長期借入金	32,415	16,608	12,409	8,868	4,246	5,587
社債	40	230	—	—	—	—
合計	37,035	16,838	12,409	8,868	4,246	5,587

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

	種類	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	33	27	6
合計		33	27	6

(注) 非上場株式、投資事業有限責任組合出資金及び匿名組合出資金等（連結貸借対照表計上額2,043百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

	種類	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	6
	(2) その他	1,509	1,149	360
合計		1,543	1,176	367

(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1,167百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、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 2018年1月1日 至 2018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、11百万円であります。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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、13百万円であります。

(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5回新株予約権	第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社社内取締役及び従業員49名	当社取締役及び従業員、並びに当子会社従業員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 3,500,000株	普通株式 1,400,000株
付与日	2013年11月29日	2017年12月27日
権利確定条件	（注）2	（注）3
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2015年4月1日 至 2020年11月28日	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、2014年12月期から2016年12月期までの営業利益（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いい、以下同様とする。）が1,790百万円を下回った場合、権利行使することができない。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、2014年12月期から2016年12月期までのいずれかの期の営業利益が2,500百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権のうち、10%に相当する個数を権利行使することができる。なお、行使可能な新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てた数とする。
- (3) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、2014年12月期から2016年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。なお、2014年12月期から2015年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合も、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。
- (4) 上記(1)から(3)における営業利益の判定において、適用される会計基準の変更等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、当社は合理的な範囲内において、別途参照すべき適正な指標を取締役会にて定めるものとする。
- (5) 新株予約権者は、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。
- (6) 新株予約権者の相続人による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。
- (7) 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、当該新株予約権の行使を行うことはできない。
- (8) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3 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。
 - ①2018年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合
 - ②2019年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合
 - ③2020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考すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参考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（2019年12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。

①ストック・オプションの数

	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	—	1,299,000
付与	—	—
失効	—	37,500
権利確定	—	—
未確定残	—	1,261,500
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	312,500	—
権利確定	—	—
権利行使	192,500	—
失効	—	—
未行使残	120,000	—

②単価情報

権利行使価格 (円)	157	627
行使時平均株価 (円)	821	—

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、資本金およ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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	16百万円	1百万円
たな卸資産評価損	314	592
減損損失	47	33
投資有価証券評価損	20	23
資産除去債務	34	76
その他	161	295
繰延税金資産計	<u>594</u>	<u>1,023</u>
評価性引当額	<u>△227</u>	<u>△192</u>
繰延税金資産合計	366	831
繰延税金負債		
資産除去費用	△7	△58
その他有価証券評価差額金	—	△110
その他	△0	△3
繰延税金負債合計	<u>△7</u>	<u>△172</u>
繰延税金資産の純額	<u>359</u>	<u>659</u>

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 (2018年12月31日)	当連結会計年度 (2019年12月31日)
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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

当社は、2019年6月26日開催の取締役会において、ワンズオウンハウス株式会社及びライズホーム株式会社の全株式を取得し、子会社化することについて決議しました。また、同日付で株式譲渡契約を締結し、2019年7月1日付で全株式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	ワンズオウンハウス株式会社	ライズホーム株式会社
事業の内容	戸建分譲、中古住宅買取再販等	戸建建築工事等

(2) 企業結合を行った主な理由

ワンズオウンハウス株式会社は戸建分譲販売を、ライズホーム株式会社は戸建建築工事をそれぞれ埼玉県で展開しております。

埼玉エリアは都心のベッドタウンとして安定的な発展が展望される首都圏においても魅力的なマーケットであり、首都圏でのさらなる事業拡大にも寄与するものと考え、埼玉県における分譲マンション、戸建分譲を中心とした不動産開発事業の強化を目的に株式取得（子会社化）することいたしました。

(3) 企業結合日

2019年7月1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

ワンズオウンハウス株式会社
ライズホーム株式会社

（注）2020年3月にワンズオウンハウス株式会社は株式会社エスコンホームに、ライズホーム株式会社は株式会社エスコンクラフトにそれぞれ社名変更しております。

(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. 当連結会計年度に係る連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2019年7月1日から2019年12月31日まで

3. 被取得企業（上記2社合計）の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,154百万円
取得原価		1,154百万円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリーに対する報酬・手数料等 46百万円

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) 発生したのれんの金額

485百万円

(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) 債却方法及び償却期間

5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	2,462百万円
固定資産	37
資産合計	2,500
流動負債	1,640
固定負債	189
負債合計	1,830

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その算定方法

売上高	1,714百万円
営業利益	74
経常利益	62
税金等調整前当期純利益	69
親会社株主に帰属する当期純利益	28
1株当たり当期純利益	0.42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、福岡支店並びに名古屋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6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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
期首残高	93百万円	111百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	14	172
時の経過による調整額	1	1
資産除去債務の履行による減少額	—	△3
その他の増減額（△は減少）	2	△33
期末残高	111	249

(賃貸等不動産関係)

当社において、商業施設、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。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578百万円（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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,562	1,526
期中増減額	△35	11,130
期末残高	1,526	12,657
期末時価	1,980	13,270

- （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減価償却費（35百万円）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（2,823百万円）、保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額（8,410百万円）であり、主な減少額は減価償却費（104百万円）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 2018年1月1日 至 2018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。

(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	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント利益	13,802	3,001	286	17,091	△4,178	12,912
セグメント資産	90,633	17,216	2	107,852	24,843	132,696
その他の項目						
減価償却費	—	105	—	105	71	176
のれん償却額	48	—	—	48	—	48
持分法適用会社 への投資額	417	—	—	417	—	417
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	485	2,824	—	3,309	577	3,886

(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△4,178百万円は、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24,843百万円は、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71百万円は、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577百万円は、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 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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
エスコンジヤパンリート投資法人	14,137	不動産販売事業 不動産賃貸事業

【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 2018年1月1日 至 2018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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

【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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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	48	—	—	—	48
当期末残高	436	—	—	—	436

【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

①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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019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)
その他の関係会社の子会社	中電不動産 (株)	名古屋市中区	100	不動産業	—	不動産の譲渡	販売用不動産の譲渡 (注) 2	9,515	前受金	475

(注) 1 取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。

2 商業施設、商業底地を売却したものであり、取引価額については、不動産鑑定評価額を勘案して合理的に決定しております。支払条件は契約時5%相当額、残金取引実行時払であります。なお、取引実行は、2020年2月4日に完了しております。

②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 2018年1月1日 至 2018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	明石 啓子 (注) 2)	—	—	当社取締役	被所有 0.8	—	新株予約権の権利行使 (注) 1)	21	—	—

(注) 1 2013年10月31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連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額には、消費税等は含まれおりません。

2 明石啓子氏は2018年10月30日をもって取締役を辞任したことにより関連当事者に該当しなくなっています。このため、取引金額は、関連当事者であった期間の取引について記載しており、被所有割合は期末時点の割合を記載しております。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

(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

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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1 株当たり純資産額	400円47銭	490円08銭
1 株当たり当期純利益	105円98銭	119円17銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	105円48銭	118円93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487,200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234,300株 当連結会計年度233,100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768,063株 当連結会計年度721,142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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12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)	7,226	8,155
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）	7,226	8,155
普通株式の期中平均株式数（株）	68,185,053	68,433,365
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）	320,110	136,502
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つた潜在株式の概要	2017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	2017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 1,261,500株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日本エスコン	第13回無担保社債	2016年 3月31日	50 (20)	30 (20)	0.310	なし	2021年 3月31日
(株)日本エスコン	第14回無担保社債	2016年 7月25日	60 (20)	40 (20)	1.130	なし	2021年 7月23日
(株)日本エスコン	第15回無担保社債	2018年 1月29日	200 (ー)	200 (ー)	0.800	なし	2021年 1月29日
合計		—	310 (40)	270 (40)	—	—	—

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
40	230	—	—	—

【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	1,720	4,580	1.0	—
1年以内に返済予定の長期借入金	23,993	32,415	1.1	—
1年以内に返済予定のリース債務	0	1	4.0	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	44,568	47,720	1.0	2021年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1	0	4.0	2021年
その他有利子負債	65	31	2.1	2020年
計	70,351	84,749	—	—

(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	16,608	12,409	8,868	4,246
リース債務	0	—	—	—

3 その他有利子負債は、割賦債務に係る未払金であります。

【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	当連結会計年度
売上高（百万円）	19,485	30,228	45,923	72,106
税金等調整前四半期（当期）純利益（百万円）	2,914	6,197	7,719	11,803
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（百万円）	2,012	4,293	5,252	8,155
1株当たり四半期（当期）純利益（円）	29.42	62.75	76.74	119.17

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益（円）	29.42	33.32	14.00	42.42

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

①【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	16,427	21,195
売掛金	※2 436	463
販売用不動産	※1 15,340	※1 23,728
仕掛販売用不動産	※1 65,821	※1 58,910
前渡金	215	859
前払費用	※2 1,914	※2 1,848
その他	※2 4,416	※2 4,575
流动資産合計	<u>104,571</u>	<u>111,581</u>
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 962	※1 2,606
器具及び備品	32	156
土地	※1 623	※1 10,621
リース資産	2	1
建設仮勘定	—	0
有形固定資産合計	<u>1,620</u>	<u>13,387</u>
無形固定資産		
商標権	0	0
ソフトウェア	23	25
その他	0	19
無形固定資産合計	<u>24</u>	<u>46</u>
投資その他の資産		
投資有価証券	1,037	2,241
関係会社株式	150	1,363
その他の関係会社有価証券	959	31
出資金	75	75
長期貸付金	36	36
従業員に対する長期貸付金	1	1
関係会社長期貸付金	—	447
長期前払費用	170	149
繰延税金資産	326	648
敷金保証金	638	571
その他	41	86
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	<u>3,400</u>	<u>5,616</u>
固定資産合計	<u>5,045</u>	<u>19,050</u>
資産合計	<u>109,617</u>	<u>130,631</u>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 1,720	※1 3,525
1年内返済予定の長期借入金	※1 23,993	※1 32,339
1年内償還予定の社債	40	40
リース債務	0	1
未払金	※2 1,733	※2 1,999
未払費用	27	30
未払法人税等	1,437	3,319
前受金	※2 3,001	※2 2,726
預り金	4,931	※2 4,736
前受収益	※2 0	※2 0
資産除去債務	33	—
その他	216	35
流動負債合計	37,139	48,752
固定負債		
社債	270	230
長期借入金	※1 44,568	※1 47,261
リース債務	1	0
役員株式給付引当金	97	114
株式給付引当金	30	35
資産除去債務	66	240
預り保証金	89	588
その他	31	—
固定負債合計	45,156	48,470
負債合計	82,295	97,223
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,259	6,275
資本剰余金		
資本準備金	1,988	2,004
資本剰余金合計	1,988	2,004
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	20,272	26,123
利益剰余金合計	20,272	26,123
自己株式	△1,207	△1,247
株主資本合計	27,314	33,155
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6	251
評価・換算差額等合計	6	251
新株予約権	1	1
純資産合計	27,321	33,408
負債純資産合計	109,617	130,631

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	※1 53,973	※1 70,096
売上原価	※1 37,499	※1 51,296
売上総利益	16,474	18,800
販売費及び一般管理費	※1,※2 4,922	※1,※2 6,146
営業利益	11,552	12,654
営業外収益		
受取利息	※1 5	※1 10
受取配当金	2	34
解約金収入	12	29
受取手数料	※1 3	—
その他	2	※1 10
営業外収益合計	24	85
営業外費用		
支払利息	1,014	1,124
社債利息	5	5
貸倒引当金繰入額	33	—
その他	26	8
営業外費用合計	1,080	1,138
経常利益	10,497	11,601
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	5	0
減損損失	47	—
特別損失合計	52	0
税引前当期純利益	10,444	11,600
法人税、住民税及び事業税	1,591	3,970
法人税等調整額	1,628	△429
法人税等合計	3,219	3,540
当期純利益	7,224	8,060

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)		当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	
区分	注記番号	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					
I 用地代		15,142		25,927	
II 外注工事費		18,621		19,733	
III たな卸資産評価損		171		918	
IV その他経費		2,192		2,608	
計		36,127	96.3	49,186	95.9
2 不動産賃貸事業原価					
I 賃借料		93		106	
II 租税公課		258		232	
III 水道光熱費		377		477	
IV 減価償却費		36		105	
V その他経費		605		1,188	
計		1,371	3.7	2,108	4.1
3 不動産企画・仲介・コンサル事業原価					
I その他経費		0		0	
計		0	0.0	0	0.0
売上原価		37,499	100.0	51,296	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。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年1月1日 至 2018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
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	6,224	1,953	1,953	14,286	14,286	△1,089	21,375
当期変動額							
新株の発行	35	35	35				70
剰余金の配当				△1,238	△1,238		△1,238
当期純利益				7,224	7,224		7,224
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	35	5,986	5,986	△117	5,938
当期末残高	6,259	1,988	1,988	20,272	20,272	△1,207	27,314

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	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	20	20	1	21,396
当期変動額				
新株の発行				70
剰余金の配当				△1,238
当期純利益				7,224
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	5,924
当期末残高	6	6	1	27,321

当事業年度（自 2019年1月1日 至 2019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
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	6,259	1,988	1,988	20,272	20,272	△1,207	27,314
当期変動額							
新株の発行	15	15	15				30
剰余金の配当				△2,209	△2,209		△2,209
当期純利益				8,060	8,060		8,060
自己株式の取得						△40	△40
自己株式の処分						0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	15	15	15	5,851	5,851	△40	5,841
当期末残高	6,275	2,004	2,004	26,123	26,123	△1,247	33,155

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	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	6	6	1	27,321
当期変動額				
新株の発行				30
剰余金の配当				△2,209
当期純利益				8,060
自己株式の取得				△40
自己株式の処分				0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	245	245	△0	245
当期変動額合計	245	245	△0	6,086
当期末残高	251	251	1	33,408

【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・・・移動平均法による原価法

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、匿名組合及び投資事業有限責任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) たな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) 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。

(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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理については税抜方式によっており、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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」216百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」326百万円に含めて表示しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当事業年度において、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
販売用不動産	13,586百万円	22,627百万円
仕掛販売用不動産	62,388	55,613
建物	903	2,033
土地	623	10,621
計	77,501	90,895

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期借入金	1,550百万円	3,222百万円
1年内返済予定の長期借入金	23,476	31,642
長期借入金	43,905	46,340
計	68,933	81,204

※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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
短期金銭債権	223百万円	160百万円
短期金銭債務	39	516

3. 追加出資義務等

以下の会社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、当該会社の借入残高は次のとおりであり、()は当社の匿名組合契約に係る出資未実行残高の金額であります。

	前事業年度 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
MERCURIA SPV3 CO., LTD.	-百万円 (-)	308百万円 (490)

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
売上高	49百万円	74百万円
売上原価	294	418
販売費及び一般管理費	16	104
営業取引以外の取引高	7	10

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度43%、当事業年度43%、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57%、当事業年度57%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 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
広告宣伝費	1,968百万円	2,192百万円
販売手数料	457	735
給料及び手当	848	981
減価償却費	37	60
役員株式給付引当金繰入額	28	16
株式給付引当金繰入額	12	5

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は1,363百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は150百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
たな卸資産評価損	314百万円	591百万円
減損損失	47	33
資産除去債務	30	73
投資有価証券評価損	20	23
貸倒引当金	11	11
その他	136	273
繰延税金資産計	<u>561</u>	<u>1,008</u>
評価性引当額	<u>△230</u>	<u>△195</u>
繰延税金資産合計	<u>330</u>	<u>812</u>
繰延税金負債		
資産除去費用	△3	△56
その他有価証券評価差額金	—	△107
繰延税金負債合計	<u>△3</u>	<u>△164</u>
繰延税金資産の純額	<u>326</u>	<u>648</u>

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 (2018年12月31日)	当事業年度 (2019年12月31日)
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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【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	962	1,769	—	126	2,606	551
	器具及び備品	32	156	0	32	156	113
	土地	623	9,998	—	—	10,621	—
	リース資産	2	—	—	0	1	3
	建設仮勘定	—	0	—	—	0	—
	計	1,620	11,925	0	159	13,387	668
無形固定資産	商標権	0	0	—	0	0	—
	ソフトウェア	23	9	0	6	25	—
	その他	0	19	—	—	19	—
	計	24	29	0	7	46	—

- (注) 1 当期の建物の主な増加額は、賃貸不動産の取得724百万円及び保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替504百万円、東京本社移転に伴う内装工事等512百万円であります。
- 2 当期の土地の主な増加額は、賃貸不動産の取得2,092百万円及び保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替7,905百万円であります。

【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	37	—	—	37
役員株式給付引当金	97	16	—	114
株式給付引当金	30	5	0	35

(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	1月1日から12月31日まで														
定時株主総会	3月中														
基準日	12月31日														
剰余金の配当の基準日	6月30日 12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	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														
株主名簿管理人	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														
取次所															
買取手数料	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6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（6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24期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日） 2019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

2019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25期第1四半期（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日） 2019年5月8日関東財務局長に提出

第25期第2四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日） 2019年8月8日関東財務局長に提出

第25期第3四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日） 2019年10月29日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年3月28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。

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

2020年3月27日

株式会社 日本エスコン
取締役会御中

三 優 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士 鳥 居 陽 (印)
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 西 川 賢 治 (印)
業務執行社員

<財務諸表監査>

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2019年1月1日から2019年12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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべ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。

<内部統制監査>

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2019年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、株式会社日本エスコンが2019年12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、すべ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。

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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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

2020年3月27日

株式会社 日本エスコン

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

指 定 社 員 公認会計士 烏居 陽 ㊞
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 西川 賢治 ㊞
業務執行社員

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2019年1月1日から2019年12月31日までの第25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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019年12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すべ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。

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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。