



## 平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年2月12日

上場会社名	株式会社 日本エスコ	上場取引所	東
コード番号	8892	URL	http://www.es-conjapan.co.jp
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	伊藤 貴俊
問合せ先責任者	(役職名) 常務取締役	(氏名)	中西 稔
定時株主総会開催予定日	平成28年3月25日	配当支払開始予定日	平成28年3月28日
有価証券報告書提出予定日	平成28年3月28日		
決算補足説明資料作成の有無	: 無		
決算説明会開催の有無	: 有 (機関投資家・アナリスト向け)		

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	27,705	47.0	4,012	42.5	3,126	50.7	3,039	26.0
26年12月期	18,842	39.0	2,815	52.6	2,075	72.9	2,411	26.6

(注) 包括利益 27年12月期 3,039百万円 (26.0%) 26年12月期 2,411百万円 (26.6%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年12月期	44.65	44.50	23.7	5.8	14.5
26年12月期	34.59	34.38	22.7	4.4	14.9

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 ー百万円 26年12月期 ー百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	58,088	13,994	24.1	208.28
26年12月期	50,141	11,656	23.2	169.05

(参考) 自己資本 27年12月期 13,989百万円 26年12月期 11,648百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	△3,877	61	3,683	4,214
26年12月期	△1,803	△1,041	3,368	4,347

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年12月期	ー	0.00	ー	3.00	3.00	206	8.7	2.0
27年12月期	ー	0.00	ー	8.00	8.00	543	17.9	4.2
28年12月期 (予想)	ー	0.00	ー	12.00	12.00		25.2	

### 3. 平成28年12月期の連結業績予想 (平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 (累計)	13,000	39.9	1,700	26.3	1,200	36.6	1,300	12.4	19.35
通期	32,700	18.0	4,200	4.7	3,300	5.5	3,200	5.3	47.64

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年12月期	70,511,887株	26年12月期	70,317,887株
② 期末自己株式数	27年12月期	3,342,000株	26年12月期	1,413,500株
③ 期中平均株式数	27年12月期	68,069,666株	26年12月期	69,725,372株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成27年12月期 役員向け株式給付信託 554,200株、株式給付型E S O P信託 235,400株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成27年12月期 581,233株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年12月期の個別業績（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	26,548	50.8	3,447	52.6	3,082	49.2	3,011	25.7
26年12月期	17,606	50.9	2,258	74.2	2,066	148.5	2,395	25.3

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年12月期	44.24	44.10
26年12月期	34.36	34.15

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	55,131	13,956	25.3	207.72
26年12月期	47,198	11,646	24.7	168.90

(参考) 自己資本 27年12月期 13,952百万円 26年12月期 11,638百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	10
(3) 会社の対処すべき課題	12
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	13
5. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	22
(表示方法の変更)	22
(追加情報)	22
(連結貸借対照表関係)	23
(連結損益計算書関係)	23
(連結株主資本等変動計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	26
(賃貸等不動産関係)	26
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	31
6. その他	32
(1) 契約及び販売の状況	32

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続く中、各種政策の効果もあり、景気は緩やかな回復基調にある一方で、中国経済をはじめとする海外景気の下振れ懸念もあり、不安定な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界においては、不動産投資市場の活況傾向が継続するとともに、住宅取得に対する税制優遇政策や低金利等により総じて底堅く堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、販売価格の上昇も顕在化してきており、先行きは不透明で楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当社グループは中核事業である不動産販売事業において、収益不動産の販売及び土地企画販売等により利益を確保するとともに、当期に竣工した大型案件である「グラン レ・ジェイド京都河原町（京都市中京区）」及び「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート（兵庫県明石市）」が全戸完売するとともに、「レ・ジェイド葛西リゾルテ／ソラリオ（東京都江戸川区）」、「Park JADE杉並和泉（戸建て、東京都杉並区）」、「Park JADE赤塚公園（戸建て、東京都板橋区）」の販売が進捗するとともに、平成28年竣工予定の分譲案件も首都圏、近畿圏合わせ複数物件の販売を開始する等順調に推移いたしております。

また、「路庭のある街」をコンセプトとする「Park JADE杉並和泉」は、2015年度グッドデザイン賞を受賞するとともに、平成28年竣工予定の「レ・ジェイド世田谷砦（東京都世田谷区）」については、当社グループ直営のカフェダイニング「Cafe Apartment 183」を1階に配した新たな価値を提供する分譲マンションの開発にも取り組み、当社がテーマとする“ライフ・デベロッパー”を具現化する事業を展開いたしております。

商業開発事業においては、スポーツ施設等を兼ね備えた大型商業施設（奈良県大和高田市、将来新たな商業施設の開発を予定）及び商業地底案件の土地取得を行うとともに、土地区画整理事業（大阪府茨木市玉島地区、大阪府河内長野市上原・高向地区）の事業化検討パートナーとして選定される等当社の持つ商業開発ノウハウを活かした事業展開を着実に推進しております。

このように分譲、商業等多面的な開発予定地として、首都圏10案件、近畿圏7案件の新規事業用地の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開いたしております。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設、福岡県春日市における商業テナント等による安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力いたしております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高27,705百万円（前連結会計年度比47.0%増）、営業利益4,012百万円（前連結会計年度比42.5%増）、経常利益3,126百万円（前連結会計年度比50.7%増）、当期純利益3,039百万円（前連結会計年度比26.0%増）となりました。

また、平成27年9月に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）より、同取引所市場第二部へ市場変更をいたしました。引き続き、更なる事業の発展と企業価値の向上に努めてまいりますとともに、次なるステップアップとして市場第一部への市場変更を目指してまいります。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

## ①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンションの販売を推進したこと及び販売用不動産6案件、仕掛販売用不動産1案件の販売等を行った結果、売上高24,649百万円（前連結会計年度比51.9%増）、セグメント利益3,769百万円（前連結会計年度比63.5%増）となりました。

## ②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高2,857百万円（前連結会計年度比15.2%増）、セグメント利益1,606百万円（前連結会計年度比8.0%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、企画力と多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高199百万円（前連結会計年度比46.2%増）、セグメント利益173百万円（前連結会計年度比33.1%増）となりました。

（次期の業績見通し）

今後の経営環境の見通しについては、企業収益、雇用・所得環境が改善し、景気回復が期待されるものの、中国をはじめとするアジア新興国等の景気の下振れリスクも内在し、楽観視はできない状況にあります。

このような環境下、当社グループは、平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の達成に向け事業を推進いたしており、次期平成28年12月期はその最終年度であり、目標達成に向け取り組んでいくとともに、次なる目標に備え新たな事業にも挑戦し積極的に事業を展開してまいります。

なお、当該中期経営計画については、平成27年12月期決算の状況及び現在順調に進捗している事業の状況等を総合的に勘案し、平成27年11月に計画内容を上方修正いたしました。

不動産販売事業においては、中核事業である分譲事業での約500戸の引渡を計画しております。現在手掛けている分譲戸建てのグッドデザイン賞の受賞や直営のカフェダイニングを1階に配した新たな価値を提供する分譲マンションの開発にも取り組み、当社がテーマとする“ライフ・デベロッパー”を具現化する事業を展開しております。また、商業開発事業についても引き続き注力してまいります。

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

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

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

これにより、平成28年12月期の連結業績については、売上高32,700百万円、営業利益4,200百万円、経常利益3,300百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,200百万円を見込んでおります。

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

## （2）財政状態に関する分析

### ①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末比7,947百万円増加し、58,088百万円となりました。これは主にたな卸資産が9,731百万円増加したこと、有形固定資産が2,689百万円減少したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比5,609百万円増加し、44,094百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が4,303百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比2,337百万円増加し、13,994百万円となりました。これは主に当期純利益3,039百万円を計上したことによるものであります。

### ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて132百万円減少し、4,214百万円（前連結会計年度末は4,347百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により減少した資金は3,877百万円（前連結会計年度は1,803百万円の資金の減少）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3,119百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が264百万円、たな卸資産の増加額が7,366百万円となったことによるものであります。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により増加した資金は61百万円（前連結会計年度は1,041百万円の資金の減少）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純収入133百万円によるものであります。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動により増加した資金は3,683百万円（前連結会計年度は3,368百万円の資金の増加）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4,861百万円、社債の償還による支出557百万円及び自己株式の取得による支出509百万円によるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年 12月期	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期
自己資本比率 (%)	8.1	9.2	21.9	23.2	24.1
時価ベースの株主資本比率 (%)	2.7	8.1	25.5	26.5	31.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	1,217.4	3,546.7	773.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	5.0	1.6	6.1	—	—

自己資本比率：自己資本÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

(注) 1 いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

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

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

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

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

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

平成27年12月期の期末配当については、平成27年7月に増額修正させていただきましたとおり、1株当たり8円の配当を予定いたしております。

中期経営計画の最終年度である平成28年12月期においては、株主様への利益還元を勘案し、期末配当予想について1株当たり12円を予定いたしており、配当性向25.0%以上を目標といたします。

加えて株主様へのさらなる還元策として総還元性向を採用し、平成28年2月開催の取締役会にて自己株式の追加取得を決議し、税引後当期純利益に対して当期実績30.2%、平成28年12月期35.0%の株主還元を予定いたしており、引き続き企業価値の最大化と株主様への還元を努めてまいります。

## (4) 事業等のリスク

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

## ①法的規制等について

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

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」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。

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	取得年月	有効期限	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	国土交通大臣	国土交通大臣免許 (3)第6034号	(大阪府知事免許) 平成8年6月 (建設大臣免許 現、国土交通大臣 免許) 平成12年7月	平成32年7月6日 (5年ごとの更新)	不正な手段による許可の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可 (大阪府知事 -特定) 建築・土木	大阪府	大阪府知事許可 (特-26) 第123824号	(建築、特-16) 平成17年3月 (土木、特-17) 平成17年6月	平成32年3月10日 (5年ごとの更新)	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	大阪： 平成12年7月 東京： 平成15年6月	①平成32年7月30日 ②平成30年6月9日 (5年ごとの更新)	不正な手段による免許の取得や建築試験の合格決定の取消があった場合は許可の取消(建築士法第9条)
不動産特定 共同事業	金融庁 国土交通大臣	金融庁長官・国土 交通大臣 第47号	平成18年9月	無し	不正な手段により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)

## ②経済情勢、金利動向等の変動による影響について

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

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討した上で物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、景気動向・経済情勢、金利、税制、地価の動向等による需給のバランスの悪化や、マンション販売会社の質の低下、競合会社との間の価格競争の激化及び建築工事費の高騰等によって、計画どおりに進まない場合、予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築段階における施工不良、施工会社の倒産といった建築遅延等により引渡時期の遅延及び計画予定外のコスト負担が生じた場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産賃貸事業についても、賃料下落や空区画率の上昇に対するリスク対策を講じておりますが、景気動向・経済情勢等の影響もしくは、商業施設における主要テナントの退去及び利用状況等によっては、賃料下落や保有資産の稼働率が低下することもあり、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## ③資産価値の下落による影響について

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

## ④有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関からの借入金によって調達しており、また、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化又は売却までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針であります。調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	31,670	35,430	39,739
総資産額（百万円）	(B)	43,695	50,141	58,088
有利子負債依存度（%）	(A/B)	72.5	70.7	68.4
支払利息（百万円）		661	706	795

## ⑤人材について

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

## ⑥個人情報の管理について

当社グループは、事業展開するに当たり、マンション及び分譲戸建住宅をご購入いただいたお客様、もしくはご検討いただいたお客様、あるいは賃貸マンションに居住されるお客様の個人情報をお預かりしており、「個人情報の保護に関する法律」に定められる個人情報取扱業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、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減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。将来、重要な訴訟等が提起された場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑧税務上の繰越欠損金に関するリスクについて

現在当社グループは、税務上の繰越欠損金を有しているため利益に課税される法人税、住民税及び事業税の負担が軽減されております。そのため、事業計画の進展如何によっては繰越欠損金に対する課税所得の認容の時期が事業計画と異なり、当期純利益及びキャッシュ・フローに影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

### (1) 事業の内容

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

#### ①不動産販売事業

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

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

また、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イー・ステート並びに他1社が行っております。

#### ②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、当社グループが保有する商業施設等の資産における賃料収入や配当収入等を得る事業であります。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業を行うとともに、アセットマネジメント事業も開始し、不動産ビジネスを多面的に展開しております。

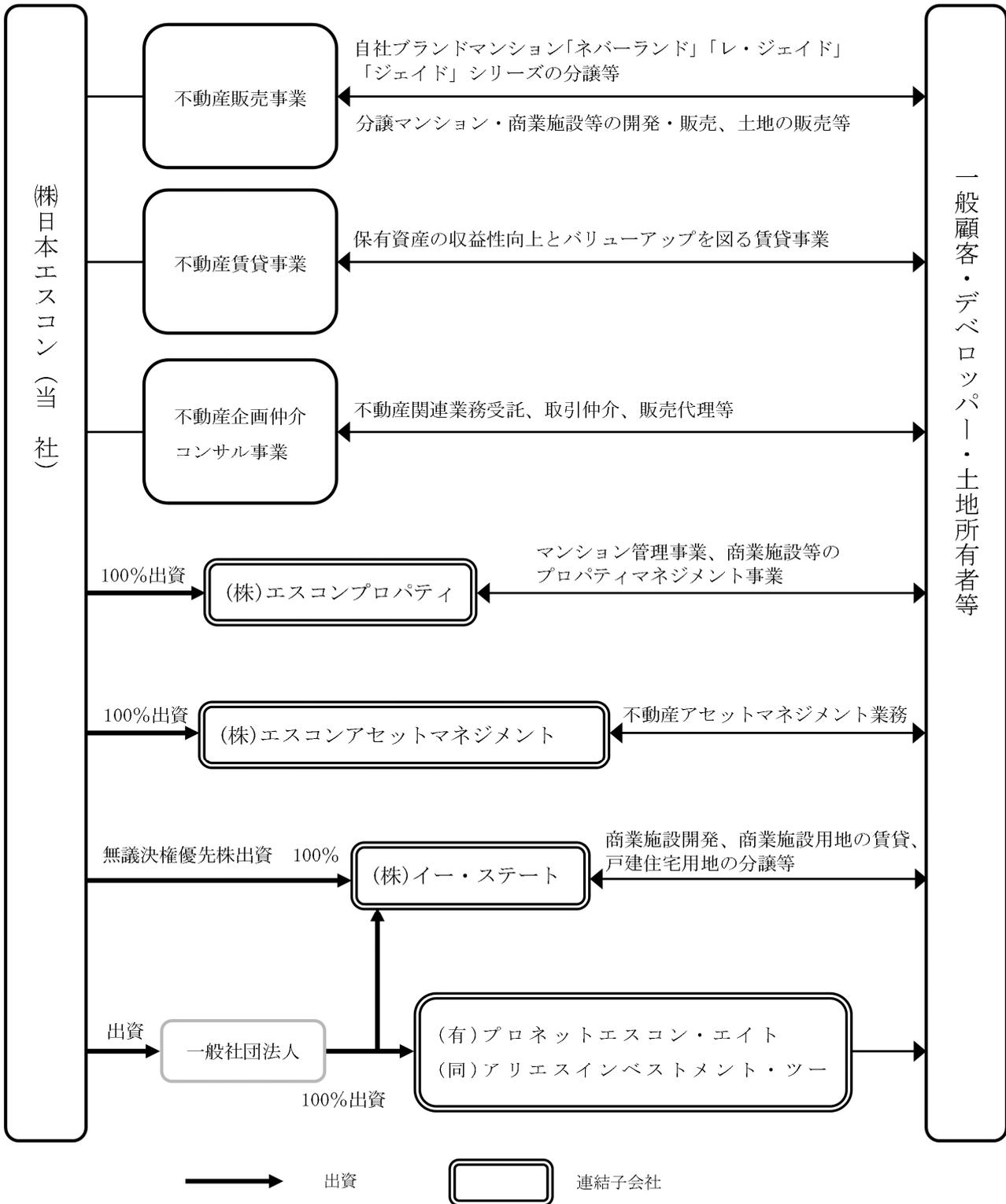
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート、株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント並びに他2社が行っております。

#### ③不動産企画仲介コンサル事業

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメントが行っております。

(2) 事業系統図



## (3) 関係会社の状況

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

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における[ ]は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 2 株式会社イー・ステートについては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- なお、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成27年12月末時点で4,039百万円となっております。
- 3 合同会社アリエスインベストメント・ツーについては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- なお、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成27年12月末時点で1,005百万円となっております。

## 3. 経営方針

## (1) 会社の経営の基本方針

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

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

## (企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

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

## (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

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

また、平成27年12月期決算の状況及び現在進捗している事業の状況等を総合的に勘案し、平成27年11月に最終年度の計画内容を上方修正いたしております。

## (経営目標)

	平成28年12月期（計画）	
	平成27年2月修正	平成27年11月修正
自己資本比率	30.0%以上	30.0%以上
ROE（自己資本利益率）	13.0%以上	13.0%以上
ROA（総資産利益率）	3.6%以上	3.6%以上
ROIC（投下資本利益率）	5.8%以上	6.4%以上
EPS（1株当たり当期純利益）	28円以上	32円以上
BPS（1株当たり純資産）	218円以上	245円以上
配当性向	25.0%以上	25.0%以上

(業績計画)

(単位：百万円)

	平成28年12月期（計画）			
	平成27年2月修正	平成27年11月修正	業績予想	平成27年11月計画比
売上高	28,000 ～ 29,000	30,800以上	32,700	+1,900
不動産販売事業	25,300 ～ 26,300	27,800以上	29,450	+1,650
不動産賃貸事業	2,400	2,900以上	3,100	+200
不動産企画仲介 コンサル事業	300	100以上	150	+50
営業利益	3,200 ～ 3,400	4,200以上	4,200	0
経常利益	2,300 ～ 2,500	3,300以上	3,300	0

(株主様還元の充実と強化)

株主様へのさらなる還元策として総還元性向を採用し、平成28年2月開催の取締役会にて自己株式の追加取得を決議し、税引後当期純利益に対して当期実績30.2%、平成28年12月期35.0%の株主還元を予定いたしております。

総還元性向	平成27年12月期実績				30.2%	平成28年12月期 (計画) 35.0%
	配当額	配当性向	自社株買い			
	8円	17.9%	374百万円	12.3%		

## (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、所得の高低、人口の減少、外国人の流入、インターネットにより広がる情報格差など、かつてない社会構造の急速な変化の中にあり、お客様の選別や評価はなお一層厳しく、競争は激化するとともに企業の存在価値を常に問われる事業環境にあります。当社グループが、このように加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、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた事業運営を図り、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様への更なる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

具体的な課題としては次のとおりであります。

## (1) 経営管理体制

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

業種がら、借入残高が多いため、金利上昇環境においては予定した利益計画に齟齬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。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パーする「ライフ・デベロッパー」の具現化に取り組んでいます。分譲マンションについては、ファミリーを中心とした実需で購入いただくお客様目線で、将来に渡り、住み心地を追求し、それぞれのプロジェクトの立地や周辺環境等により企画デザイン間取り等を考慮し、お客さまのニーズを創造するものづくりを特徴としております。

不動産はひとつとして同じ形状、立地のものはありません。その形状、立地はもとより、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅等に住まれる方々にとって、理想の住宅、理想のまち、理想の生活環境を提案、提供していくことが当社のミッションであると考え、単なる住宅という空間を創るだけでなく、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だ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、商品に競争力をもたせるため、お客様のニーズに合った付加価値の創造、及び収益の向上を目指し、プロジェクトの規模や供給戸数を追求するのではなく、常に最適な企画は何なのかを追求いたします。

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

## (3) 新規事業

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

不動産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リートの上場を見据え、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。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

## 5. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※ 4,733	※ 4,516
受取手形及び売掛金	49	85
営業投資有価証券	-	547
販売用不動産	※ 5,054	※ 4,744
仕掛販売用不動産	※ 12,698	※ 22,676
繰延税金資産	657	702
その他	1,274	2,304
流動資産合計	24,468	35,578
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,922	5,391
減価償却累計額	△1,430	△1,445
建物及び構築物（純額）	※ 5,492	※ 3,946
土地	※ 19,028	※ 17,864
リース資産	4	13
減価償却累計額	△0	△4
リース資産（純額）	3	8
建設仮勘定	-	3
その他	76	90
減価償却累計額	△63	△65
その他（純額）	13	25
有形固定資産合計	24,537	21,848
無形固定資産		
その他	15	11
無形固定資産合計	15	11
投資その他の資産		
投資有価証券	594	147
繰延税金資産	1	3
その他	447	476
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	1,040	623
固定資産合計	25,593	22,483
繰延資産		
株式交付費	79	26
繰延資産合計	79	26
資産合計	50,141	58,088

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※ 2,180	※ 1,267
1年内返済予定の長期借入金	※ 6,519	※ 8,317
1年内償還予定の社債	557	557
リース債務	0	3
未払金	344	963
未払法人税等	10	84
前受金	820	1,345
資産除去債務	-	3
その他	770	947
流動負債合計	11,204	13,490
固定負債		
社債	557	-
長期借入金	※ 25,612	※ 29,588
リース債務	2	4
資産除去債務	53	82
役員株式給付引当金	-	29
株式給付引当金	-	5
その他	1,054	892
固定負債合計	27,280	30,603
負債合計	38,484	44,094
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,019	6,029
資本剰余金	1,748	1,758
利益剰余金	4,192	7,024
自己株式	△311	△821
株主資本合計	11,648	13,989
新株予約権	8	4
純資産合計	11,656	13,994
負債純資産合計	50,141	58,088

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上高	18,842	27,705
売上原価	※1 13,949	※1 21,015
売上総利益	4,893	6,690
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	608	722
販売手数料	377	437
役員報酬	128	157
給料及び手当	421	546
役員株式給付引当金繰入額	-	29
株式給付引当金繰入額	-	5
支払手数料	116	146
租税公課	108	140
その他	317	491
販売費及び一般管理費合計	2,077	2,677
営業利益	2,815	4,012
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	0	0
解約金収入	11	18
金利スワップ評価益	22	-
その他	2	0
営業外収益合計	38	21
営業外費用		
支払利息	706	795
株式交付費	53	53
その他	18	58
営業外費用合計	778	907
経常利益	2,075	3,126
特別利益		
固定資産売却益	16	-
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	16	0
特別損失		
固定資産除却損	※2 12	※2 0
減損損失	-	※3 7
特別損失合計	12	7
税金等調整前当期純利益	2,079	3,119
法人税、住民税及び事業税	19	126
法人税等調整額	△351	△46
法人税等合計	△332	79
少数株主損益調整前当期純利益	2,411	3,039
当期純利益	2,411	3,039

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,411	3,039
包括利益	2,411	3,039
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,411	3,039
少数株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	6,019	1,748	4,192	△311	11,648	8	11,656
当期変動額							
新株の発行	9	9			19		19
剰余金の配当			△206		△206		△206
当期純利益			3,039		3,039		3,039
自己株式の取得				△509	△509		△509
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△4	△4
当期変動額合計	9	9	2,832	△509	2,341	△4	2,337
当期末残高	6,029	1,758	7,024	△821	13,989	4	13,994

## （4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,079	3,119
減価償却費	275	264
減損損失	—	7
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	—	29
株式給付引当金の増減額（△は減少）	—	5
株式交付費	53	53
固定資産売却損益（△は益）	△16	—
固定資産除却損	12	0
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	0
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	706	795
金利スワップ評価損益（△は益）	△22	—
売上債権の増減額（△は増加）	△3	△35
たな卸資産の増減額（△は増加）	△4,571	△7,366
前払費用の増減額（△は増加）	31	△433
未払金の増減額（△は減少）	△201	549
未払又は未収消費税等の増減額	300	17
前受金の増減額（△は減少）	217	524
預り金の増減額（△は減少）	275	△132
その他の資産の増減額（△は増加）	△105	△407
その他の負債の増減額（△は減少）	9	△2
小計	△960	△3,013
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△726	△836
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△119	△28
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,803	△3,877
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△24	△18
定期預金の払戻による収入	18	24
投資有価証券の取得による支出	—	△60
投資有価証券の払戻による収入	—	30
固定資産の取得による支出	△1,355	△73
固定資産の売却等による収入	156	23
預り保証金の受入による収入	292	338
預り保証金の返還による支出	△123	△204
出資金の払込による支出	△5	—
貸付けによる支出	△1	—
貸付金の回収による収入	0	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,041	61

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	3,341	1,921
短期借入金の返済による支出	△1,441	△2,833
長期借入れによる収入	26,179	17,692
長期借入金の返済による支出	△23,764	△11,918
社債の償還による支出	△557	△557
リース債務の返済による支出	△0	△3
株式の発行による収入	24	15
自己株式の取得による支出	△299	△509
配当金の支払額	△68	△205
預金の担保解除による収入	259	83
預金の担保提供による支出	△302	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,368	3,683
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	523	△132
現金及び現金同等物の期首残高	3,824	4,347
現金及び現金同等物の期末残高	※ 4,347	※ 4,214

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 5社

株式会社エスコンプロパティ

株式会社エスコンアセットマネジメント

株式会社イー・ステート

有限会社プロネットエスコン・エイト

合同会社アリエスインベストメント・ツー

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

## 2 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社はありません。

## 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。

## 4 会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ①有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては営業投資有価証券及び投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。

## ②たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有形固定資産（リース資産を除く）

建物（附属設備を除く） 定額法

その他 定率法

## ②無形固定資産（リース資産を除く）

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

商標権については、定額法（10年）により償却しております。

## ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## ①貸倒引当金

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

## ②役員株式給付引当金

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

## ③株式給付引当金

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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## ①繰延資産の処理方法

株式交付費は、定額法（3年）により償却しております。

## ②消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

## (会計方針の変更)

該当事項はありません。

## (表示方法の変更)

該当事項はありません。

## (追加情報)

## (保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、投資有価証券の一部503百万円を営業投資有価証券に、建物及び構築物1,384百万円、土地1,164百万円及び有形固定資産 その他1百万円を販売用不動産にそれぞれ振替えております。

## (役員向け株式給付信託)

当社は平成27年2月13日開催の取締役会において、平成27年3月20日開催の定時株主総会に、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）の導入について付議することを決議し、当該株主総会において承認されております。この導入に伴い、平成27年4月に役員向け株式給付信託が当社株式554,200株を取得しております。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

なお、当連結会計年度末に役員向け株式給付信託が所有する当社株式は、総額法の適用により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として計上しており、帳簿価額（付随費用の金額を除く。）は129百万円、株式数は554,200株であります。

## (株式給付型E S O P信託)

当社は平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び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、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。この導入に伴い、平成27年4月に株式給付型E S O P信託が当社株式235,400株を取得しております。

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グループの従業員に対して、当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

なお、当連結会計年度末に株式給付型E S O P信託が所有する当社株式は、総額法の適用により連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として計上しており、帳簿価額（付随費用の金額を除く。）は59百万円、株式数は235,400株であります。

(連結貸借対照表関係)

## ※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
現金及び預金	377百万円	( 302百万円)	293百万円	( 293百万円)
販売用不動産	4,622	( — )	4,669	( — )
仕掛販売用不動産	12,611	( — )	22,265	( — )
建物及び構築物	5,183	( — )	3,594	( — )
土地	19,028	( 7,635 )	17,864	( 7,635 )
計	41,823	( 7,937 )	48,688	( 7,928 )

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

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
短期借入金	1,808百万円	( 一百万円)	1,067百万円	( 一百万円)
1年内返済予定の長期借入金	6,371	( — )	8,144	( — )
長期借入金	24,258	( 2,700 )	28,313	( 2,700 )
計	32,438	( 2,700 )	37,524	( 2,700 )

(注) 上記のうち( )内書は、ノンリコース債務を示しています。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
売上原価	125百万円	88百万円

※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
建物及び構築物	2百万円	一百万円
有形固定資産(その他)	1	0
撤去費用	9	—
計	12	0

## ※3 減損損失

当連結会計年度において、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ております。

場所	用途	種類	減損損失
旧本社（東京都千代田区）	事業所用設備	建物及び構築物	6百万円
		有形固定資産 その他	1百万円

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

当連結会計年度において、本社機能の移転の意思決定をし、事業所用設備のうち、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少し、当該減少額を減損損失（7百万円）として計上しております。

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度増加 株式数 (株)	当連結会計年度減少 株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	69,748,887	569,000	—	70,317,887
合計	69,748,887	569,000	—	70,317,887
自己株式				
普通株式	8,100	1,405,400	—	1,413,500
合計	8,100	1,405,400	—	1,413,500

(注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加569,000株は、新株予約権の行使によるものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加1,405,400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。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第5回新株予約権 (注)	普通株式	3,500,000	—	105,000	3,395,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	4
合計		—	3,500,000	—	105,000	3,395,000	8

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

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年3月20日 定時株主総会	普通株式	206	利益剰余金	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月23日

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	70,317,887	194,000	—	70,511,887
合計	70,317,887	194,000	—	70,511,887
自己株式				
普通株式	1,413,500	1,928,500	—	3,342,000
合計	1,413,500	1,928,500	—	3,342,000

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加194,000株は、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1,928,500株は、役員向け株式給付信託の信託契約に基づく取得による増加554,200株、株式給付型E S O P信託の信託契約に基づく取得による増加235,400株及び取締役会決議による自己株式の取得による増加1,138,900株によるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 前連結会計年度末0株 当連結会計年度末554,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度末0株 当連結会計年度末235,400株）を含めております。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第5回新株予約権（注）	普通株式	3,395,000	—	75,000	3,320,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	0
合計		—	3,395,000	—	75,000	3,320,000	4

- (注) 第5回新株予約権の当連結会計年度減少75,000株は、新株予約権の行使による減少60,000株、新株予約権の消却による減少15,000株であります。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成27年3月20日 定時株主総会	普通株式	206	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月23日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年3月25日 定時株主総会	普通株式	543	利益剰余金	8.00	平成27年12月31日	平成28年3月28日

- (注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金4百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金1百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金勘定	4,733百万円	4,516百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△9	△3
担保に供している預金	△377	△293
株式給付信託預金	—	△5
現金及び現金同等物	4,347	4,214

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、商業用地等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,184百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,113百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	26,594	24,449
期中増減額	△2,145	△2,775
期末残高	24,449	21,674
期末時価	23,921	21,289

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得（1,297百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額（2,054百万円）並びに販売用不動産への振替額（1,046百万円）、固定資産の売却（91百万円）及び減価償却費（247百万円）であります。当連結会計年度の主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替額（2,549百万円）、減価償却費（235百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,108百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額5,699百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額24百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額8百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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	24,649	2,857	199	27,705	—	27,705
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	24,649	2,857	199	27,705	—	27,705
セグメント利益	3,769	1,606	173	5,549	△1,536	4,012
セグメント資産	30,005	22,337	7	52,351	5,737	58,088
その他の項目						
減価償却費	3	239	—	242	22	264
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	9	29	—	38	59	98

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,536百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額5,737百万円は、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22百万円は、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59百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27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
合同会社河原町ホールディングス	3,150	不動産販売事業

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自平成26年1月1日 至平成26年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成27年1月1日 至平成27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	—	—	—	7	7

(注) 当連結会計年度において、本社移転に伴い旧本社に係る減損損失を計上しました。

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	169円05銭	208円28銭
1株当たり当期純利益金額	34円59銭	44円65銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	34円38銭	44円50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 前連結会計年度末0株 当連結会計年度末554,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度末0株 当連結会計年度末235,400株）。
- 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度末0株 当連結会計年度末581,233株）。
- 3 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額（百万円）	2,411	3,039
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益金額（百万円）	2,411	3,039
普通株式の期中平均株式数（株）	69,725,372	68,069,666
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額（百万円）	—	—
普通株式増加数（株）	428,639	223,945
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成25年10月31日取締役会決議による第5回新株予約権 普通株式 3,395,000株	平成25年10月31日取締役会決議による第5回新株予約権 普通株式 3,320,000株

## （重要な後発事象）

当社は、平成28年2月12日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき自己株式の取得について決議いたしました。

## 1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

## 2. 取得に係る事項の内容

- |               |   |
|---------------|---|
| （1）取得対象株式の種類  | 普通株式  |
| （2）取得し得る株式の総数 | 370,000株（上限）<br>（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 0.5%） |
| （3）株式の取得価額の総額 | 55百万円（上限）                                     |
| （4）取得期間       | 平成28年2月15日～平成28年2月29日                         |
| （5）取得方法       | 信託方式による市場買付                                   |

## 6. その他

## (1) 契約及び販売の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)
中高層住宅等	399	17,174	226	9,332
その他	—	10,805	—	5,211
計	399	27,979	226	14,543

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27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	309	9,298	分譲マンション	344	14,121
	宮原	—	2,200	京都六角	—	3,150
	江東区平野	—	1,285	淀川区宮原2丁目	—	1,807
	東淀川区東中島	—	918	渋谷区本町	—	1,800
	神戸市北区赤松台	—	700	西区鞠本町	—	1,450
	淡路町	—	675	西東京市西原町	—	1,312
	福岡春日	—	540	福岡春日	—	350
	北区滝野川	—	300	分譲戸建	5	317
	宇都宮	—	297	墨田区石原	—	172
	その他	—	13	八尾高美町	—	153
				その他	—	14
		小計	309	16,227	小計	349
不動産賃貸事業			2,479			2,857
不動産企画仲介 コンサル事業			136			199
	合計		18,842	合計		27,705

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。