

# 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	平成30年1月1日
(第24期)	至	平成30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	14
4. 経営上の重要な契約等	19
5. 研究開発活動	19
第3 設備の状況	20
1. 設備投資等の概要	20
2. 主要な設備の状況	20
3. 設備の新設、除却等の計画	21
第4 提出会社の状況	22
1. 株式等の状況	22
(1) 株式の総数等	22
(2) 新株予約権等の状況	23
(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	28
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	28
(5) 所有者別状況	29
(6) 大株主の状況	29
(7) 議決権の状況	30
(8) 役員・従業員株式所有制度の内容	31
2. 自己株式の取得等の状況	32
3. 配当政策	33
4. 株価の推移	33
5. 役員の状況	34
6. コーポレート・ガバナンスの状況等	37
第5 経理の状況	45
1. 連結財務諸表等	46
(1) 連結財務諸表	46
(2) その他	77
2. 財務諸表等	78
(1) 財務諸表	78
(2) 主な資産及び負債の内容	88
(3) その他	88
第6 提出会社の株式事務の概要	89
第7 提出会社の参考情報	90
1. 提出会社の親会社等の情報	90
2. その他の参考情報	90
第二部 提出会社の保証会社等の情報	91

[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】	平成31年3月27日
【事業年度】	第24期（自 平成30年1月1日 至 平成30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】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5 （注）平成31年10月21日から本店は下記に移転する予定であります。 東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(5297)6161（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）

## 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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
売上高 (百万円)	18,842	27,705	34,347	44,724	54,325
経常利益 (百万円)	2,075	3,126	3,575	5,988	10,498
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,411	3,039	3,936	5,456	7,226
包括利益 (百万円)	2,411	3,039	3,958	5,453	7,211
純資産額 (百万円)	11,656	13,994	17,363	21,433	27,359
総資産額 (百万円)	50,141	58,088	73,703	86,435	109,747
1株当たり純資産額 (円)	169.05	208.28	259.07	315.14	400.47
1株当たり当期純利益 (円)	34.59	44.65	58.76	81.77	105.98
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	34.38	44.50	57.41	79.81	105.48
自己資本比率 (%)	23.2	24.1	23.6	24.8	24.9
自己資本利益率 (%)	22.7	23.7	25.1	28.1	29.6
株価収益率 (倍)	5.5	5.8	7.4	8.0	6.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△1,803	△3,877	△14,684	△10,694	△7,123
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△1,041	61	7,656	9,167	223
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,368	3,683	11,003	3,979	12,818
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	4,347	4,214	8,191	10,644	16,563
従業員数 (人)	71	106	125	158	181

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 第21期、第22期、第23期及び第24期の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。

3 第21期、第22期、第23期及び第24期の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。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
売上高 (百万円)	17,606	26,548	33,556	44,108	53,973
経常利益 (百万円)	2,066	3,082	3,763	5,940	10,497
当期純利益 (百万円)	2,395	3,011	3,998	5,395	7,224
資本金 (百万円)	6,019	6,029	6,034	6,224	6,259
発行済株式総数 (株)	70,317,887	70,511,887	70,594,887	71,203,387	71,649,387
純資産額 (百万円)	11,646	13,956	17,388	21,396	27,321
総資産額 (百万円)	47,198	55,131	73,742	86,325	109,617
1株当たり純資産額 (円)	168.90	207.72	259.43	314.60	399.92
1株当たり配当額 (円)	3.00	8.00	15.00	18.00	32.00
(内、1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	34.36	44.24	59.68	80.86	105.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	34.15	44.10	58.31	78.92	105.46
自己資本比率 (%)	24.7	25.3	23.6	24.8	24.9
自己資本利益率 (%)	22.6	23.5	25.5	27.8	29.7
株価収益率 (倍)	5.5	5.9	7.3	8.1	6.1
配当性向 (%)	8.7	18.1	25.1	22.3	30.2
従業員数 (人)	61	79	91	123	142

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

- 2 第21期、第22期、第23期及び第24期の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。
- 3 第21期、第22期、第23期及び第24期の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。
- 4 第21期、第22期、第23期及び第24期の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。

## 2 【沿革】

平成7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
平成8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
平成8年6月	宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始
平成8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
平成9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
平成12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
平成12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 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
平成12年11月	一級建築士事務所大阪府知事登録
平成13年4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
平成13年6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
平成13年8月	日本証券業協会に店頭登録
平成13年9月	東京支店を東京本店に改組
平成15年5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
平成15年6月	一級建築士事務所東京都知事登録
平成16年12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
平成17年10月	信託受益権販売業登録(平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、「第二種金融商品取引業」に免許名変更)
平成18年9月	不動産特定共同事業許可取得
平成19年5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
平成22年4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JASDAQ市場に上場
平成22年10月	大阪証券取引所(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
平成24年3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
平成25年5月	株式会社エスコンプロパティ(現・連結子会社)を設立
平成25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JASDAQ(スタンダード)に上場
平成26年7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
平成27年2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
平成27年8月	第二種金融商品取引業を廃止
平成27年9月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
平成27年12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
平成28年6月	東京証券取引所市場第一部に指定替え
平成28年8月	エスコンジャパンリート投資法人を設立
平成28年9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
平成29年10月	第二種金融商品取引業登録 NBN S投資事業有限責任組合(現・持分法適用関連会社)組成
平成29年11月	福岡支店を開設

### 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』の名称で関西圏、関東圏において企画・開発・販売を行っております。

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

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

さらに、当社の強みとする企画提案力、ノウハウ等を駆使し、商業底地開発や収益不動産開発等による高収益物件の構築の後、外部への売却、土地の企画販売など多面的な事業も展開しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスが行っております。

#### (2) 不動産賃貸事業

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

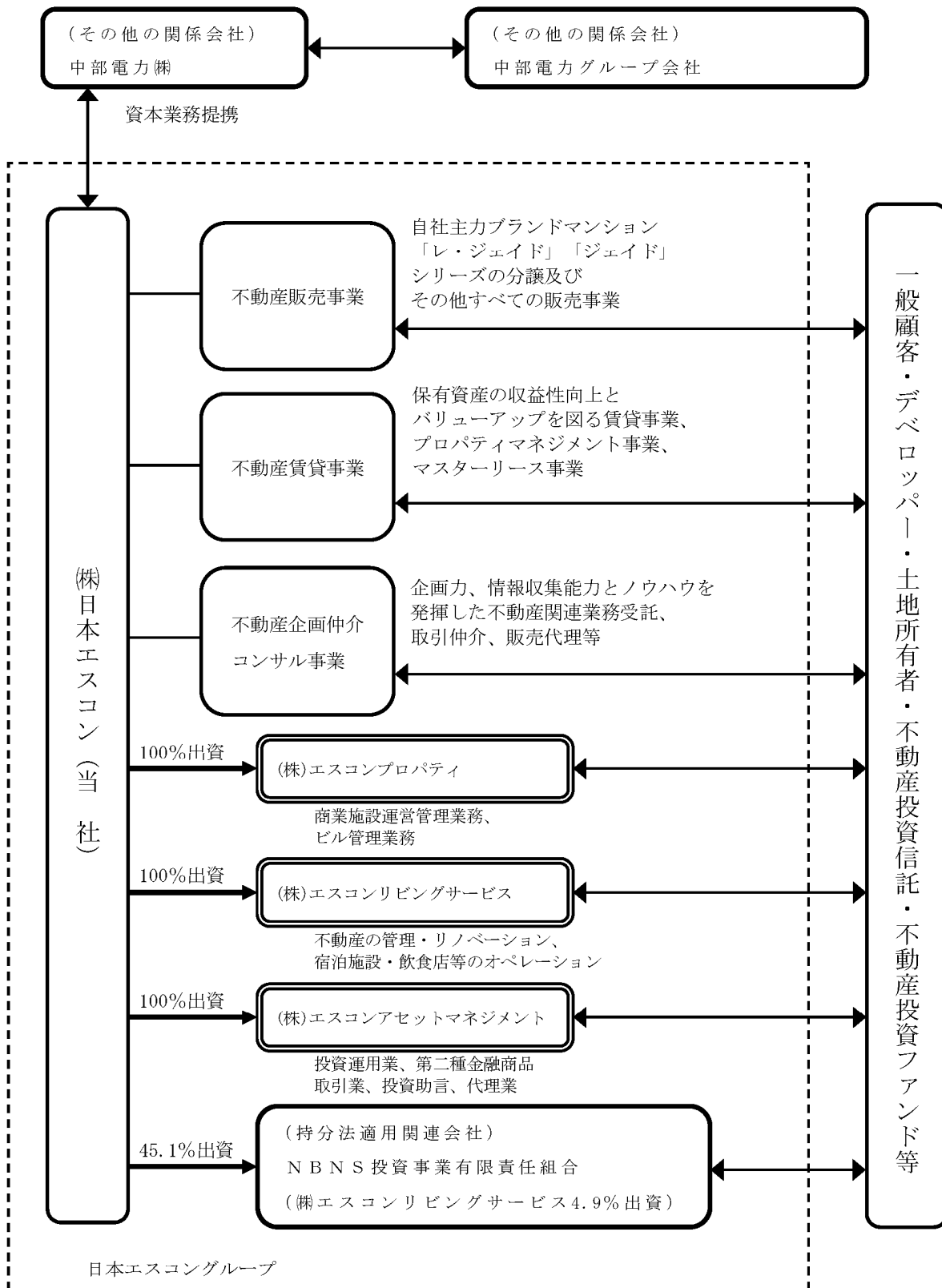
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス並びに持分法適用関連会社であるNBNS投資事業有限責任組合が行っております。

#### (3) 不動産企画仲介コンサル事業

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

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

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。



出資



連結子会社



#### 4 【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) 株式会社エスコプロパティ	東京都千代田区	10	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都千代田区	100	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコリビングサービス	東京都千代田区	40	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
(持分法適用関連会社) NBNS投資事業有限責任組合 (注) 2	石川県金沢市	2,060	不動産賃貸事業	50.0 (4.9)	—	—
(その他の関係会社) 中部電力株式会社 (注) 3	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	33.3	資本業務提携

(注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。議決権の所有割合における( )は、連結子会社の所有割合で内数となっております。

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

3 有価証券報告書提出会社であります。

4 株式会社イー・ステートについては、平成29年11月の株主総会により解散の決議をし、平成30年5月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

5 株式会社アリエスインベストメント・ツーについては、平成29年8月の株主総会により解散の決議をし、平成30年1月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成30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	94
不動産賃貸事業	45
不動産企画仲介コンサル事業	4
報告セグメント計	143
全社（共通）	38
合計	181

- (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23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。

### (2) 提出会社の状況

平成30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）
142	39歳 1ヶ月	4年 4ヶ月	6,285,969

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	93
不動産賃貸事業	9
不動産企画仲介コンサル事業	4
報告セグメント計	106
全社（共通）	36
合計	142

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

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

#### (企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

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

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

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

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

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

( Corporate Strategy - 経営戦略 - )

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

##### 2. Growth Action Plan - 成長戦略 -

###### (1) コア事業の更なる強化

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

###### (2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

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

- (3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保  
 不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保有し、経営の更なる安定性の向上を目指します。具体的には、第2次中期経営計画の最終年度である平成31年12月期には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる賃貸資産を保有、又は開発着手を目指します。
- (4) 上場REIT組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大  
 平成28年8月に設立した投資法人を早期に東京証券取引所への上場を実現し、REITの外部成長戦略のメインスポンサーとして、商業施設の底地を中心に良質な物件を安定的に供給し、REITの持続的成長を支えながら、当社不動産販売事業を拡大していきます。
- (5) 不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大  
 不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。具体的にはアセットマネジメント事業、商業施設等のプロパティマネジメント事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食店舗運営、マンション管理事業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取り組み、不動産の持つ価値を最大限に引き出します。
- (6) 企業ブランド力の向上  
 積極的な広報戦略を実行し、企業ブランド力を向上してまいります。分譲マンション「レ・ジェイド」の質の向上を徹底的に追求し、お客様から圧倒的な信頼と支持を得ることで、商品ブランドの認知度を向上いたします。
- (7) ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現  
 日本エスコンは、お客様第一主義を基本理念とし、さらに「環境・社会・ガバナンス」の尺度から、企業価値を高めてまいります。  
 また、まちづくりを通じて、時代とともに変化する価値に対応し、社会を取り巻く課題に、暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして取り組んでいきます。

### 3. 経営目標

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

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

### 4. 業績目標

(単位：百万円)

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

### (3) 会社の対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境は、急速な高齢化、所得の格差、人口の減少、外国人の流入、インターネットにより広がる情報格差など、かつてない社会構造の急速な変化の中にあり、お客様の選別や評価はなお一層厳しく、競争は激化するとともに企業の存在価値を常に問われる事業環境にあります。当社グループが、このように加速度的に多様化する時代に、継続的に成長し社会貢献していくためには、これまでの前例や既成概念にとらわれることのない新しい姿勢で、優良な商品の安定供給、強固な財務基盤、安定した成長、お客様の満足を糧に確実に成長していくことを方針とし、なによりもそこに暮らす人たちの幸せを思い描き、理想を具現化し未来を創造する、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」を目指す必要があります。

住宅開発、商業開発、ホテル開発、企画コンサルティング、施設運営管理、資産運用といった不動産ビジネスの多面的な展開により、常に事業の最適バランスを見据えた事業運営を図り、いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様への更なる還元を行うことにより、他にはないオンリーワンの企業を目指してまいります。

具体的な課題としては次のとおりであります。

#### ①経営管理体制

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

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

#### ②自社独自体制の強化

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

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

#### ③新規事業

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

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

不動産流動化事業については、連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて平成31年2月13日にREITが上場したことに伴い、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を行うとともに、開発案件の情報収集並びに物件取得についても、引き続き注力してまいります。

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

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

## 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（平成31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	平成27年7月7日から平成32年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-26)第123824号	平成27年3月11日から平成32年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(二)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①平成27年7月31日から平成32年7月30日まで ②平成30年6月10日から平成35年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	平成18年9月20日取得期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	平成29年10月10日取得期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

(株式会社エスコンプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(2)第8527号	平成30年10月26日から平成35年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一級建築士事務所登録	大阪府	大阪府知事登録(ロ)第24358号	平成30年9月27日から平成35年9月26日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

## (株式会社エスコンアセットマネジメント)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事 (1)第97008号	平成26年9月13日から 平成31年9月12日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可 第105号	平成28年3月30日取得 期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第2825号	(投資助言・代理業、 第二種金融商品取引業) 平成27年2月24日取得 (投資運用業) 平成28年8月25日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

## (株式会社エスコンリビングサービス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許 (1)第9381号	平成30年6月30日から 平成35年6月29日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣 (1)第034245号	平成28年10月5日から 平成33年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

## (2) 経済情勢、金利動向等の変動による影響について

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

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

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

## (3) 資産価値の下落による影響について

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

(4) 有利子負債への依存等について

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

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成28年12月期	平成29年12月期	平成30年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	51,177	56,544	70,661
総資産額（百万円）	(B)	73,703	86,435	109,747
有利子負債依存度（%）	(A/B)	69.4	65.4	64.4
支払利息（百万円）		999	1,093	1,020

(5) 人材について

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

(6) 個人情報の管理について

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

しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社グループの信用失墜による売上の減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 重要な訴訟について

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



### 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。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### ①財政状態及び経営成績の状況

平成30年8月28日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。

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

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

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

当社は、中部電力との資本業務提携により以下の取組みに注力してまいります。

##### 1. 街づくり、地域再生などの社会貢献性の高い事業への取組み

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

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

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

連結子会社である株式会社エスコアセットマネジメントが資産の運用を受託するエスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が発行する投資口について、株式会社東京証券取引所より、平成30年12月25日に東京証券取引所不動産投資信託市場への上場承認を得て、平成31年2月13日に上場しております。

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

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

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

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

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

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

中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売も順調に進捗いたしました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

#### (1) 不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンションの販売を推進したこと及び販売用不動産、仕掛販売用不動産の販売等を行った結果、売上高50,519百万円（前連結会計年度比22.7%増）、セグメント利益12,341百万円（前連結会計年度比54.7%増）となりました。

#### (2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高3,400百万円（前連結会計年度比1.7%減）、セグメント利益2,128百万円（前連結会計年度比20.8%増）となりました。

#### (3) 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高405百万円（前連結会計年度比321.4%増）、セグメント利益369百万円（前連結会計年度比332.3%増）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて5,918百万円増加し16,563百万円（前連結会計年度末は10,644百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により減少した資金は7,123百万円（前連結会計年度は10,694百万円の資金の減少）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を10,445百万円計上したこと、たな卸資産の増加額が16,489百万円となったことによるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により増加した資金は223百万円（前連結会計年度は9,167百万円の資金の増加）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純収入796百万円によるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により増加した資金は12,818百万円（前連結会計年度は3,979百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入14,152百万円、配当金の支払1,237百万円及び自己株式の取得による支出131百万円によるものであります。

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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)			
	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	597	25,259	329	14,471	655	29,200	445	18,582
その他	—	13,389	—	5,135	—	51,051	—	30,757
計	597	38,648	329	19,606	655	80,252	445	49,340

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	476	19,500	分譲マンション	539	25,089
	トナリエ南千里	—	4,026	千代田区隼町	—	4,600
	トナリエ清和台	—	3,290	中央区北久宝寺町	—	3,450
	日本橋茅場町	—	2,200	中央区淡路町Ⅰ	—	3,420
	札幌市中央区南7条	—	2,200	中央区淡路町Ⅱ	—	3,420
	倉敷市老松町	—	2,121	大阪市北区鶴野町	—	2,910
	金沢市尾山町	—	1,800	金沢市堀川新町	—	2,030
	中央区平野町	—	1,650	新宿区若松町31	—	1,968
	日本橋馬喰町	—	1,520	中央区南船場Ⅲ	—	1,850
	西成区北津守	—	1,270	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	1,317
	文京区本駒込	—	750	福岡春日	—	413
	西区川口2丁目	—	389	その他	—	50
	福岡春日	—	231			
	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	91			
	福岡春日7工区	—	46			
	その他	—	81			
	小計	476	41,168	小計	539	50,519
	不動産賃貸事業		3,459			3,400
	不動産企画仲介 コンサル事業		96			405
合計		44,724	合計		54,325	

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
Ascendas Hospitality Honmachi 特定目的会社	—	—	10,290	18.9
エスコンジャパンリート投資法人	7,417	16.6	—	—
合同会社アリエス	5,920	13.2	—	—

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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

(負債)

負債については、前連結会計年度末比17,385百万円増加し、82,387百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が14,152百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産については、前連結会計年度末比5,926百万円増加し、27,359百万円となりました。これは剰余金の配当1,238百万円及び自己株式の取得131百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益7,226百万円を計上したことによるものであります。

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、平成29年12月期から平成31年12月期の3ヶ年を期間とする第2次中期経営計画『IDEAL to REAL 2019』を推進しており、第2次中期経営計画の2年目である当期は、当初計画より増益となりました。

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24.9%、「ROE (自己資本利益率)」は29.6%、「ROA (総資産利益率)」は7.4%、「ROIC (投下資本利益率)」は10.2%、「EPS (1株当たり当期純利益)」は105.98円となりました。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

平成30年8月28日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。

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

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

#### 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38百万円となりました。これは、不動産賃貸事業における5百万円及び報告セグメントに帰属しない全社資産への投資33百万円であります。

#### 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

平成30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㎡)	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	903	623 (3,312.67)	—	1,526	—
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	4	—	2	6	62
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	35	—	29	65	79
福岡支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	12	—	1	14	1

- (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 (東京都千代田区)	全社（共通）	事務所	49
大阪本社 (大阪市中央区)	全社（共通）	事務所	56
福岡支店 (福岡市博多区)	全社（共通）	事務所	4

## (2) 国内子会社

平成30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㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 エスコプロパティ	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	15	—	0	16	15
株式会社エスコ リビングサービス	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	14	—	0	15	2
株式会社エスコ リビングサービス	東京本社 (東京都千代田区)	全社 (共通)	事務所	4	—	1	6	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。

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 エスコプロパティ	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	4
株式会社エスコ リビングサービス	大阪本社 (大阪府中央区)	全社 (共通)	事務所	4
株式会社エスコ リビングサービス	東京本社 (東京都千代田区)	全社 (共通)	事務所	4

## 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	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
当社 新東京本社	東京都 港区	全社 (共通)	管理・営業 業務設備	512	—	自己資金	平成31.7	平成31.9

(注) 平成31年10月に本店を東京都千代田区から上記に移転する予定であります。

## (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) (平成30年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成31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	71,649,387	71,791,887	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	71,649,387	71,791,887	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成31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	平成25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）※	3,125 [1,700]（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 312,500 [170,000]（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 平成27年4月1日 至 平成32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（平成30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（平成31年2月28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。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 ×  $\frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$

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。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 ×  $\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$

## 6 新株予約権の行使に関する事項

- (1) 新株予約権者は、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成27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の定めに基づいて決定する。
- (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、権利を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	平成29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）※	12,990 [12,990]（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 1,299,000 [1,299,000]（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 平成33年4月1日 至 平成37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（平成30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（平成31年2月28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、新株予約権割当日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、平成30年12月期から平成32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、平成32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。

- ①平成30年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合
- ②平成31年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合
- ③平成32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照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照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、当社または当社関係会社の取締役、監査役また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、権利を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)
平成26年4月25日～ 平成26年12月31日（注）1	569,000	70,317,887	20	6,019	20	1,748
平成27年1月1日～ 平成27年12月31日（注）1	194,000	70,511,887	9	6,029	9	1,758
平成28年1月1日～ 平成28年12月31日（注）1	83,000	70,594,887	5	6,034	5	1,763
平成29年3月30日（注）2	△1,800,000	68,794,887	—	6,034	—	1,763
平成29年1月1日～ 平成29年12月31日（注）1	2,408,500	71,203,387	190	6,224	190	1,953
平成30年1月1日～ 平成30年12月31日（注）1	446,000	71,649,387	35	6,259	35	1,988

(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。

3 平成31年1月1日から平成31年2月28日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が142,500株、資本金及び資本準備金がそれぞれ11百万円増加しております。

## (5) 【所有者別状況】

平成30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		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	24	18	68	90	29	10,370	10,599	—
所有株式数（単元）	—	52,614	8,315	348,508	14,711	22,367	269,933	716,448	4,587
所有株式数の割合（%）	—	7.3	1.2	48.6	2.1	3.1	37.7	100.0	—

- (注) 1 自己株式2,613,400株は、「個人その他」に26,134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2,343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】

平成30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	愛知県名古屋市中区東新町1	22,980,000	33.3
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	1,254,500	1.8
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	997,900	1.4
伊藤 貴俊	京都市西京区	972,000	1.4
株式会社エヌエスコレーション	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	697,700	1.0
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋1丁目9番1号	656,150	1.0
計	—	40,568,550	58.8

- (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、234,300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 前事業年度末において主要株主であった王厚龍氏及び株式会社天満正龍は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。  
 3 前事業年度末において主要株主でなかった中部電力株式会社は、当事業年度末現在では主要株主となっております。  
 4 上記のほか、自己株式が2,613,400株あります。



## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成30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 2,613,400	—	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 69,031,400	690,314	同上
単元未満株式	普通株式 4,587	—	—
発行済株式総数	71,649,387	—	—
総株主の議決権	—	690,314	—

(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E S O P信託が所有する当社株式234,300株 (議決権2,343個) が含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成30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	東京都千代田区神田駿 河台四丁目2番地5	2,613,400	—	2,613,400	3.6
計	—	2,613,400	—	2,613,400	3.6

(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E S O P信託が所有する当社株式234,300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も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、平成27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いたしました。

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。

(2) 取締役に給付する予定の株式の総数

株式取得資金の上限240百万円

(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（社外取締役を除きます。）

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、平成27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いたしました。

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 (平成29年12月1日) での決議状況 (取得期間 平成29年12月11日～平成30年2月28日)	900,000	450,000,000
当事業年度前における取得自己株式	450,000	318,733,700
当事業年度における取得自己株式	196,500	131,227,300
残存決議株式の総数及び価額の総額	253,500	39,000
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	28.2	0.0
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	28.2	0.0

(注) 当該決議による取得は、平成30年1月15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	2,613,400	—	2,613,400	—

### 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。

当事業年度の配当については、上記方針に基づき当期は1株当たり32円の配当を実施することを決定しました。この結果、配当性向は30.2%となりました。

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

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

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）
平成31年3月26日 定時株主総会決議	2,209	32.00

(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。

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成26年12月	平成27年12月	平成28年12月	平成29年12月	平成30年12月
最高（円）	235	316	455	738	1,063
最低（円）	118	180	164	362	612

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）、平成27年9月1日より東京証券取引所市場第二部、平成28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) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	782	874	843	814	753	758
最低（円）	686	656	738	612	658	612

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 5 【役員 の 状 況】

男性 8名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 12%)

役名	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	昭和46年9月1日生	平成13年9月 平成18年2月 平成19年3月 平成22年11月 平成23年3月 平成24年1月 平成25年5月 平成25年8月 平成26年7月 平成26年11月 平成28年9月 平成30年7月	当社入社 当社執行役員 当社常務取締役 当社事業本部長 当社代表取締役社長(現任) 当社東京本店長 株式会社エスコンプロパティ 代表取締役社長 当社開発事業本部長 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役(現任) 当社社長執行役員(現任) 株式会社エスコンリビングサービス 取締役(現任) 株式会社エスコンプロパティ 取締役(現任)	(注)3	972,000
専務取締役	専務執行役員 管理本部長	中西 稔	昭和27年9月14日生	昭和50年4月 平成17年4月 平成20年4月 平成23年8月 平成24年6月 平成25年3月 平成25年5月 平成25年8月 平成26年7月 平成26年11月 平成27年3月 平成28年9月 平成29年3月	安田信託銀行株式会社入行 (現 みずほ信託銀行株式会社) 同行執行役員 大阪支店支店長 株式会社創建入社 専務取締役 当社入社 当社執行役員 財務経理部長 当社取締役 株式会社エスコンプロパティ 取締役(現任) 当社管理本部長(現任) 株式会社エスコンアセットマネジメント 取締役(現任) 当社執行役員 当社常務取締役 常務執行役員 株式会社エスコンリビングサービス 取締役(現任) 当社専務取締役(現任) 当社専務執行役員(現任)	(注)3	142,400
常務取締役	常務執行役員 開発事業本部長 福岡支店長	江頭 智彦	昭和40年7月1日生	平成2年4月 平成4年1月 平成14年4月 平成24年1月 平成24年7月 平成25年2月 平成27年3月 平成28年1月 平成29年3月 平成29年11月 平成30年7月	朋友建設株式会社入社 フジ住宅株式会社入社 当社入社 当社執行役員 事業部長 当社執行役員 東京事業部長 当社執行役員 開発事業部長 当社取締役 当社開発事業本部長(現任) 当社常務取締役(現任) 当社常務執行役員(現任) 当社福岡支店長(現任) 株式会社エスコンプロパティ 取締役(現任)	(注)3	122,500

役名	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	藤田 賢司	昭和38年4月14日生	昭和61年4月 平成23年7月 平成25年7月 平成26年7月 平成28年4月 平成31年3月	中部電力株式会社入社 同社人事部 労務・業務グループ部長 同社人事部部長 兼 労務・業務グループ部長 同社岡崎支店 用地部長 同社電力ネットワークカンパニー用地部長(現任) 当社取締役(現任) 当社執行役員(現任)	(注)3	—
取締役 (非常勤)	—	菊地 潤也	昭和42年10月1日生	平成4年10月 平成8年4月 平成16年6月 平成17年6月 平成21年11月 平成22年3月 平成26年1月 平成26年6月 平成29年8月 平成30年10月	KPMGセンチュリー監査法人入所 (現 EY新日本有限責任監査法人) 北斗監査法人入所 (現 仰星監査法人) 税理士法人ウィン・コンサルティング 社員(現任) 日成ビルド工業株式会社 非常勤取締役(現任) 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) 株式会社Integrated Solutions 代表取締役(現任) 友朋監査法人 代表社員(現任) 株式会社NBネットワークス 代表取締役(現任) P-PARKING INTERNATIONAL PTE LTD 非常勤取締役(現任) 株式会社スペースパリュールホールディングス 取締役(現任)	(注)3	215,500

役名	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)	—	高橋 邦夫	昭和26年11月22日生	昭和50年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年6月 平成22年6月 平成25年3月 平成25年6月 平成28年3月	株式会社大和銀行入行 (現 株式会社りそな銀行) 同行執行役 大阪公務部長 株式会社埼玉りそな銀行 監査役 株式会社近畿大阪銀行 監査役 日本金属工業株式会社 監査役 当社監査役 シキボウ株式会社 社外監査役 当社常勤監査役 当社取締役 (常勤の監査等委員) (現任)	(注) 4	8,600
取締役 (監査等委員)	—	溝端 浩人	昭和38年7月31日生	昭和61年4月 昭和63年3月 平成3年12月 平成4年3月 平成27年3月 平成27年6月 平成28年3月	監査法人朝日新和会計社入所 (現 有限責任あずさ監査法人) 公認会計士登録 税理士登録 溝端公認会計士事務所代表 (現任) 当社監査役 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) 当社取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 4	3,300
取締役 (監査等委員)	—	丹羽 厚太郎	昭和49年11月26日生	平成12年10月 平成16年6月 平成18年5月 平成22年5月 平成23年3月 平成27年12月 平成28年3月 平成28年8月 平成28年12月	弁護士登録 大島総合法律事務所入所 TAC株式会社 社外監査役 (現任) 丹羽総合法律事務所 所長 I P A X総合法律事務所 パートナー 当社取締役 株式会社タンケンシールセーコウ 社外取締役 (現任) 当社取締役 (監査等委員) (現任) みなつき法律事務所 パートナー (現任) 株式会社ニーズウェル 社外監査役 (現任)	(注) 4	5,500
計							1,469,800

- (注) 1 取締役 高橋 邦夫、溝端 浩人、丹羽 厚太郎は、社外取締役であります。
- 2 「所有株式数」欄は、平成30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、平成31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、平成30年3月23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、福岡支店長
執行役員※	藤田 賢司	—

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 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な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き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。

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った「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コーポレート・ガバナンスの体制

### イ. コーポレート・ガバナンス体制の概要

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。

取締役会については、業務執行取締役4名、非業務執行取締役1名、監査等委員会の委員である取締役3名の計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。

当社の取締役会は、原則月1回以上開催され、重要な事項はすべて報告・審議され、決定事項の執行状況報告と合わせ、経営情報の適時的確な把握と効果的統制を確保しております。

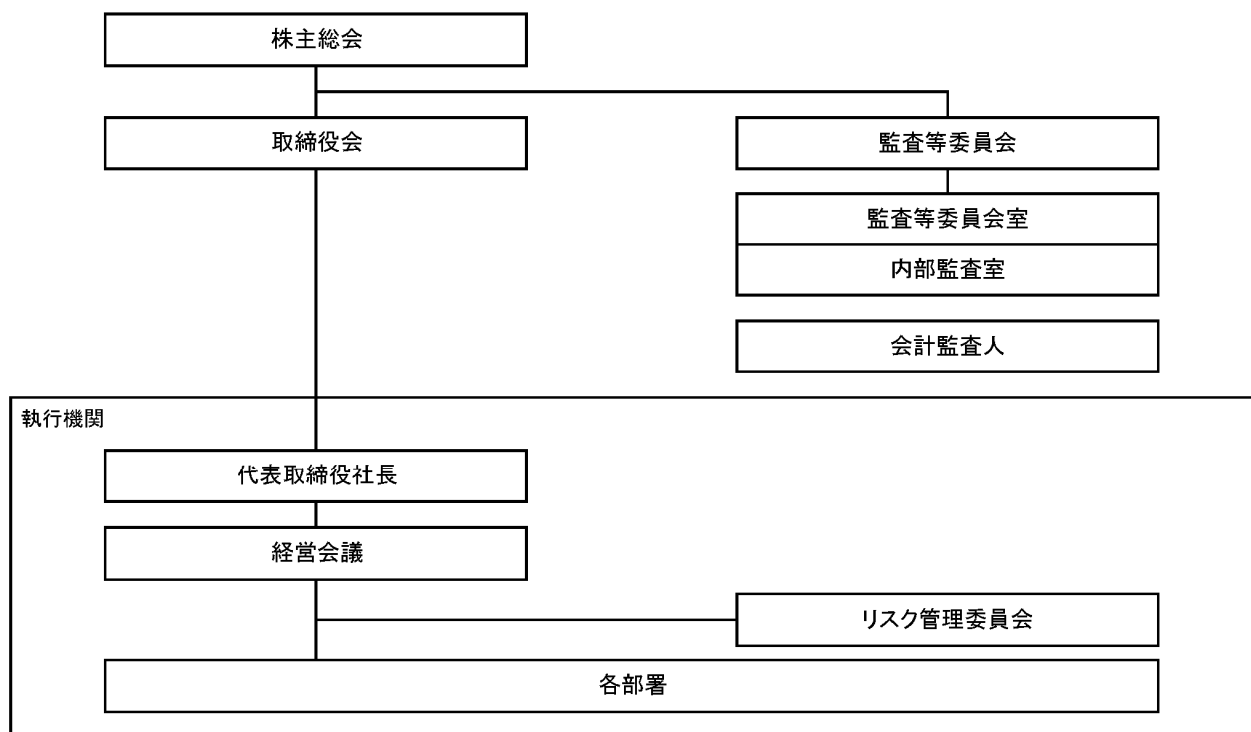
当社の監査等委員会は、原則月1回開催されております。また、その独立性を高めるべく、上記のとおり監査等委員の全員が社外取締役で構成されております。監査等委員は定期的開催される重要な会議に出席するほか、代表取締役社長との意見交換、事業部門幹部へのヒアリング、稟議書類等の重要文書の閲覧を行い、会計監査人及び内部監査部門との連携を図り、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監査を行ってまいります。また、常勤の監査等委員を1名とし、その者を筆頭監査等委員にすることによりガバナンスをより一層強化しております。

### 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取締役の指名・報酬の決定に関する意見陳述権により、より一層指名・報酬の決定プロセスに係ることにより、その透明性確保が強化されることとなります。

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。

### コーポレート・ガバナンス体制概略図



#### ハ、内部統制システムの整備の状況

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）を整備する。

#### 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（CSR）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」にて定める。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する。

内部監査担当部署は、コンプライアンスの状況を監査し、その結果を定期的に取り締役会及び監査等委員会に報告する。

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・運営する。

#### 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、保存及び管理する。

#### 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」に定める。

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る。

組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は、定期的開催される「リスク管理委員会」にて行うものとする。

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。

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する。

#### 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な行動指針を経営計画として示す。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う。

(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する。

(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る。

(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、内部監査部署によるモニタリングと取締役会に報告を行う。

#### 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、報告事項を定める。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いる。

##### (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。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・周知徹底などを行う。

- (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いる。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く。
- (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、参画させる。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する。
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、監査等委員会の下に監査等委員会室を設け、監査等委員会の職務を補助すべき使用人をここに配置し、監査等委員会から増減員を求められた場合や当該使用人に係る組織変更、人事異動には、監査等委員会と協議し、その意見を十分考慮して対応することとしている。
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いる。
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いる。
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する。
- (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。  
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実を発見した場合、速やかに経営管理担当部署又は内部通報窓口へ報告・通報する。  
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する。
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する。
11. 監査等委員会の職務の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の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の執行について、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の執行に必要な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。監査等委員会の職務の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る。
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する。
- (2) 内部監査担当部署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いる。

## ニ、リスク管理体制の整備の状況

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例の検討会議（本部会議等）において、すべての取組案件のリスクを詳細にチェックし、対応方針を決定しております。また、組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は「リスク管理委員会」にて行い、経営上影響が重大な事象に対しては、社長が指揮する危機対策本部を招集し、全社的な対応を検討・実施しております。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、リスク評価及び当該リスクに対応する統制活動を決定し、その文書化を行い、定期的に統制活動の実施状況の確認を行っております。

### ③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、必要に応じて随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

### ④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随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

### ⑤社外取締役

当社の社外取締役は3名であります。

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。

取締役高橋邦夫氏は、金融機関及び一般企業の監査役の経験を有しており、その高い見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

取締役溝端浩人氏は、公認会計士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その高い見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

取締役丹羽厚太郎氏は、弁護士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その高い見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

取締役高橋邦夫氏は、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の銀行取引であります。

なお、社外取締役3名は、「役員状況」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。

また、取締役溝端浩人氏、取締役丹羽厚太郎氏については、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。

⑥ 役員の報酬等

イ. 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)
		基本報酬	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)	191	163	—	28	—	5
取締役(監査等委員) (全員社外取締役)	20	20	—	—	—	3

ロ. 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

ハ. 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社では、監査等委員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することとしております。

監査等委員である取締役以外の取締役の報酬については、①平成28年3月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並びに業績と連動するストックオプション及び株式報酬制度で構成されております。②基本報酬の方針は、当事業年度の業績への貢献度を勘案し、職位及び職責に応じて決定いたします。③基本報酬の決定手続は、監査等委員会の意見を十分尊重したうえで、取締役会の承認を得て、代表取締役社長により決定いたします。④ストックオプションについては、目標とする営業利益の達成度合いにより行使が可能となるものを有償で支給しております。業績連動型株式報酬制度については、目標とする経常利益の達成度合いにより退任時に当社株式が支給されます。なお、業績連動型株式報酬制度は、社外取締役及び監査等委員である取締役は対象としておりません。

監査等委員である取締役の報酬については、①平成28年3月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いたします。③基本報酬の決定手続は、監査等委員である取締役の協議により決定いたします。

⑦ 株式の保有状況

イ. 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 4銘柄

貸借対照表計上額の合計額 43百万円

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

前事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
トモニホールディングス 株式会社	82,482	47	取引関係の維持・強化のため

当事業年度

特定投資株式

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
トモニホールディングス 株式会社	82,482	33	取引関係の維持・強化のため

ハ. 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。

#### ⑧会計監査の状況

当社は会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査について、監査契約を三優監査法人と締結し、公正不偏の立場から監査を受けております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当事業年度における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等、所属する監査法人名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については以下のとおりであります。

[業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数]

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
業務執行社員	古藤 智弘	三優監査法人	4年
業務執行社員	西川 賢治	三優監査法人	2年

[監査業務に係る補助者の構成]

公認会計士3名、その他6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。

#### ⑨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。

#### ⑩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。

#### ⑪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に定めております。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に定めております。

#### ⑫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。

#### ⑬コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任(CSR)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。

#### ⑭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、IR情報の充実化を進めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【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	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【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。

## 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（平成30年1月1日から平成30年12月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成30年1月1日から平成30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の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、適正な連結財務諸表等の開示に努めております。



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

(単位：百万円)

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

## ②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

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

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
当期純利益	5,456	7,226
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	△14
その他の包括利益合計	△2	△14
包括利益	5,453	7,211
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,453	7,211
非支配株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,034	1,763	10,417	△876	17,338
当期変動額					
新株の発行	190	190			380
剰余金の配当			△1,017		△1,017
親会社株主に帰属する 当期純利益			5,456		5,456
自己株式の取得				△748	△748
自己株式の処分				2	2
自己株式の消却			△533	533	—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	190	190	3,905	△212	4,073
当期末残高	6,224	1,953	14,322	△1,089	21,411

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

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

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

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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



## 【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 3社

株式会社エスコンプロパティ

株式会社エスコンアセットマネジメント

株式会社エスコンリビングサービス

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

#### (2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社数 1社

N B N S 投資事業有限責任組合

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

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

### 4. 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

##### ②たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ①有形固定資産 (リース資産を除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物 (建物附属設備を除く) 並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

##### ②無形固定資産 (リース資産を除く)

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

商標権については、定額法 (10年) により償却しております。

##### ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②役員株式給付引当金

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

③株式給付引当金

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号 平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(未適用の会計基準等)

1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会）

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

（会計処理の見直しを行った主な取扱い）

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・（分類1）に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31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

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」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. 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、平成26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号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29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) 適用予定日

平成34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。

### (表示方法の変更)

該当事項はありません。

### (追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

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

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

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

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上原価	一百万円	171百万円

※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

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

※3 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

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

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

上記資産グループについては、収益性の低下により回収可能価額を著しく低下させる変化があったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(150百万円)として計上しております。

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

なお、当該資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値については、将来のキャッシュ・フローの見積額がマイナスになる見込みとなったため零としております。

当連結会計年度(自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

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

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

当連結会計年度において、本社機能の移転を意思決定し、事業所設備のうち、将来使用見込みの無い固定資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(47百万円)として計上しております。

その内訳は、建物附属設備39百万円、その他7百万円であります。

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

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成29年1月1日至平成29年12月31日)

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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	70,594,887	2,408,500	1,800,000	71,203,387
合計	70,594,887	2,408,500	1,800,000	71,203,387
自己株式				
普通株式	3,583,600	1,422,800	1,811,100	3,195,300
合計	3,583,600	1,422,800	1,811,100	3,195,300

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

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第5回新株予約権(注)1	普通株式	3,167,000	—	2,408,500	758,500	0
	第6回新株予約権(注)2	普通株式	—	1,400,000	—	1,400,000	0
合計		—	3,167,000	1,400,000	2,408,500	2,158,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少2,408,500株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度増加1,400,000株は、新株予約権の発行によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年3月24日 定時株主総会	普通株式	1,017	15.00	平成28年12月31日	平成29年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金3百万円が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	利益剰余金	18.00	平成29年12月31日	平成30年3月26日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金9百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金4百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	71,203,387	446,000	—	71,649,387
合計	71,203,387	446,000	—	71,649,387
自己株式				
普通株式	3,195,300	196,500	56,900	3,334,900
合計	3,195,300	196,500	56,900	3,334,900

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加446,000株は第5回新株予約権の行使によるものであります。  
 2 普通株式の自己株式の株式数の増加196,500株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。  
 3 普通株式の自己株式の株式数の減少56,900株は、役員向け株式給付信託から対象者への株式の給付による減少56,000株、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付による減少900株によるものであります。  
 4 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首543,200株 当連結会計年度末487,200株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首235,200株 当連結会計年度末234,300株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第5回新株予約権（注）1	普通株式	758,500	—	446,000	312,500	0
	第6回新株予約権（注）2	普通株式	1,400,000	—	101,000	1,299,000	1
合計		—	2,158,500	—	547,000	1,611,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少446,000株は、新株予約権の行使によるものであります。  
 2 第6回新株予約権の当連結会計年度減少101,000株は、新株予約権の消滅によるものであります。  
 3 第6回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成30年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	18.00	平成29年12月31日	平成30年3月26日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金9百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金4百万円が含まれております。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成31年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	利益剰余金	32.00	平成30年12月31日	平成31年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金15百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金7百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(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輛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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
1年内	52	55
1年超	61	9
合計	114	64

(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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
1年内	526	644
1年超	4,897	3,906
合計	5,424	4,550



(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収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投資事業有限責任組合、匿名組合への出資であります。上場株式は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。非上場株式、投資事業有限責任組合及び匿名組合への出資については、発行体企業、投資事業有限責任組合及び匿名組合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(平成29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	10,667	10,667	—
(2) 受取手形及び売掛金	497	497	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	47	47	—
資産計	11,213	11,213	—
(1) 未払金	1,615	1,615	—
(2) 預り金	4,368	4,368	—
(3) 短期借入金	1,953	1,953	—
(4) 長期借入金(※1)	54,337	54,330	△6
(5) 社債(※2)	150	148	△1
負債計	62,424	62,416	△7

(※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（平成30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。

(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、株式は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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
①非上場株式	10	10
②投資事業有限責任組合出資金	1,007	1,039
③匿名組合出資金等	836	993
合計	1,853	2,043

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（平成29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	10,667	—	—	—
受取手形及び売掛金	497	—	—	—
合計	11,165	—	—	—

当連結会計年度（平成30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	—	—	—

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（平成29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	1,953	—	—	—	—	—
長期借入金	22,462	19,681	1,019	2,514	6,850	1,808
社債	40	40	40	30	—	—
合計	24,456	19,721	1,059	2,544	6,850	1,808

当連結会計年度（平成30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

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

	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	47	27	20
合計		47	27	20

(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1,853百万円)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 平成30年1月1日 至 平成30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。

(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 平成29年1月1日 至 平成29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、9百万円であります。

当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)

1. 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。

(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、並びに当社子会社従業員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	平成25年11月29日	平成29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 平成27年4月1日 至 平成32年11月28日	自 平成33年4月1日 至 平成37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、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成28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、平成26年12月期から平成27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、平成30年12月期から平成32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、平成32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。
  - ①平成30年12月期の営業利益が8,500百万円を超過した場合
  - ②平成31年12月期の営業利益が9,500百万円を超過した場合
  - ③平成32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照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照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、当社または当社関係会社の取締役、監査役また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（平成30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	—	1,400,000
付与	—	—
失効	—	101,000
権利確定	—	—
未確定残	—	1,299,000
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	758,500	—
権利確定	—	—
権利行使	446,000	—
失効	—	—
未行使残	312,500	—

②単価情報

権利行使価格 (円)	157	627
行使時平均株価 (円)	891	—

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り替えます。

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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,830百万円	16百万円
たな卸資産評価損	169	314
減損損失	46	47
投資有価証券評価損	39	20
資産除去債務	28	34
未収利息未計上額	46	—
子会社への投資に係る一時差異	1,642	—
その他	106	161
繰延税金資産計	3,910	594
評価性引当額	△1,924	△227
繰延税金資産合計	1,986	366
繰延税金負債		
資産除去費用	△11	△7
その他	△0	△0
繰延税金負債合計	△11	△7
繰延税金資産の純額	1,974	359

## 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 (平成29年12月31日)	当連結会計年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	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。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
住民税均等割	0.2	
評価性引当額の増減	△18.7	
税率変更による影響	0.0	
その他	△0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.5	

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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

東京本社、大阪本社及び福岡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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
期首残高	83百万円	93百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	9	14
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	△0	—
その他の増減額 (△は減少)	—	2
期末残高	93	111

(賃貸等不動産関係)

当社において、医療施設等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は497百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は96百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	12,832	1,562
期中増減額	△11,270	△35
期末残高	1,562	1,526
期末時価	1,950	1,980

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は固定資産の売却（11,163百万円）及び減価償却費（117百万円）であります。当連結会計年度の主な減少額は減価償却費（35百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	41,168	3,459	96	44,724	—	44,724
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	41,168	3,459	96	44,724	—	44,724
セグメント利益	7,978	1,761	85	9,825	△2,782	7,042
セグメント資産	68,045	5,043	3	73,092	13,342	86,435
その他の項目						
減価償却費	—	146	—	146	39	186
持分法適用会社 への投資額	—	1,007	—	1,007	—	1,007
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	10	—	10	83	93

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,782百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額13,342百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額39百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額83百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	50,519	3,400	405	54,325	—	54,325
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	50,519	3,400	405	54,325	—	54,325
セグメント利益	12,341	2,128	369	14,839	△3,277	11,561
セグメント資産	85,641	6,265	17	91,924	17,822	109,747
その他の項目						
減価償却費	—	36	—	36	43	80
持分法適用会社 への投資額	—	1,039	—	1,039	—	1,039
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	5	—	5	43	49

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△3,277百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額17,822百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額43百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額43百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
エスコンジャパンリート投資法人	7,417	不動産販売事業
合同会社アリエス	5,920	不動産販売事業

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
Ascendas Hospitality Honmachi特定目的会社	10,290	不動産販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	—	150	—	—	150

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	47	47

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【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 平成29年1月1日 至 平成29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	伊藤 貴俊	—	—	当社代表取締役	被所有 1.7	—	新株予約権の権利行使 (注1)	71	—	—
役員	中西 稔	—	—	当社取締役	被所有 0.2	—	新株予約権の権利行使 (注1)	47	—	—
役員	江頭 智彦	—	—	当社取締役	被所有 0.4	—	新株予約権の権利行使 (注1)	31	—	—
役員	明石 啓子	—	—	当社取締役	被所有 0.6	—	新株予約権の権利行使 (注1)	28	—	—

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

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 平成25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、消費税等は含まれておりません。

2 明石啓子氏は平成30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おります。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。

②連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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(%) (注)1	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)
関連会社	NBNS投資事業有限責任組合 (注)2	石川県金沢市	2,060	エスコンジャパンリート投資法人への出資	所有 50.0 (4.9)	組成及び出資の引受	出資の引受 (注)3	920	—	—
							投資口の売却 (注)4	950	—	—

(注)1 議決権等の所有割合の欄における( )は、連結子会社の所有割合で内数となっております。

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

3 NBNS投資事業有限責任組合が実施した増資の一部を引き受けたものであります。

4 当社が投資口の100%を保有しておりましたエスコンジャパンリート投資法人の投資口のすべてをNBNS投資事業有限責任組合に売却したものであります。投資口の売却価格は、実質価値などを勘案し、合理的に決定しており、支払条件は一括現金払いであります。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

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

前連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

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(%) (注)1	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)
関連会社	NBNS投資事業有限責任組合 (注)2	石川県金沢市	2,060	エスコンジャパンリート投資法人への出資	所有 50.0 (4.9)	組成及び出資の引受	出資の引受 (注)3	90	—	—

(注)1 議決権等の所有割合の欄における( )は、連結子会社の所有割合で内数となっております。

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

3 当社の連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスが、NBNS投資事業有限責任組合が実施した増資の一部を引き受けたものであります。

当連結会計年度（自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日）

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

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております(役員向け株式給付信託 前連結会計年度543,200株 当連結会計年度487,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度235,200株 当連結会計年度234,300株)。
- 2 1株当たり当期純利益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781,062株 当連結会計年度768,063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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	5,456	7,226
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	5,456	7,226
普通株式の期中平均株式数(株)	66,724,613	68,185,053
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	1,641,286	320,110
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	平成29年12月1日取締役会決議 による第6回新株予約権 普通株式 1,400,000株	平成29年12月1日取締役会決議 による第6回新株予約権 普通株式 1,299,000株

## (重要な後発事象)

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	第13回無担保社債	平成28年 3月31日	70 (20)	50 (20)	0.310	なし	平成33年 3月31日
(株)日本エスコ	第14回無担保社債	平成28年 7月25日	80 (20)	60 (20)	1.130	なし	平成33年 7月23日
(株)日本エスコ	第15回無担保社債	平成30年 1月29日	— (—)	200 (—)	0.800	なし	平成33年 1月29日
合計		—	150 (40)	310 (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	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	1,953	1,720	1.2	—
1年以内に返済予定の長期借入金	22,462	23,993	1.4	—
1年以内に返済予定のリース債務	1	0	3.9	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	31,874	44,568	1.1	平成32年～60年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	2	1	4.0	平成32年～33年
その他有利子負債	99	65	2.1	平成32年
計	56,394	70,351	—	—

(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、リース債務及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)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	20,306	6,962	7,747	7,365
リース債務	1	0	—	—
その他有利子負債	31	—	—	—

3 その他有利子負債は、割賦債務に係る未払金及び長期未払金であります。

## 【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)	18,411	24,636	36,031	54,325
税金等調整前四半期(当期)純利益(百万円)	2,499	3,174	5,903	10,445
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(百万円)	1,719	2,148	4,018	7,226
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	25.29	31.55	58.96	105.98

(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)	25.29	6.29	27.40	46.97



## 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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,381	16,427
売掛金	※2 480	※2 436
販売用不動産	※1 4,164	※1 15,340
仕掛販売用不動産	※1 60,084	※1 65,821
前渡金	705	215
前払費用	※2 1,423	※2 1,914
繰延税金資産	280	216
その他	※2 2,884	※2 4,416
流動資産合計	80,403	104,787
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 1,032	※1 962
器具及び備品	33	32
土地	※1 623	※1 623
リース資産	4	2
有形固定資産合計	1,693	1,620
無形固定資産		
商標権	0	0
ソフトウェア	20	23
その他	0	0
無形固定資産合計	21	24
投資その他の資産		
投資有価証券	893	1,037
関係会社株式	150	150
その他の関係会社有価証券	930	959
出資金	58	75
長期貸付金	—	36
従業員に対する長期貸付金	2	1
関係会社長期貸付金	2,964	—
長期前払費用	115	170
繰延税金資産	1,675	110
敷金保証金	333	638
その他	36	41
貸倒引当金	△2,952	△37
投資その他の資産合計	4,206	3,184
固定資産合計	5,922	4,829
資産合計	86,325	109,617

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 1,953	※1 1,720
1年内返済予定の長期借入金	※1 22,462	※1 23,993
1年内償還予定の社債	40	40
リース債務	1	0
未払金	※2 1,599	※2 1,733
未払費用	25	27
未払法人税等	455	1,437
前受金	※2 1,445	※2 3,001
預り金	4,366	4,931
前受収益	※2 0	※2 0
資産除去債務	—	33
その他	248	216
流動負債合計	32,599	37,139
固定負債		
社債	110	270
長期借入金	※1 31,874	※1 44,568
リース債務	2	1
役員株式給付引当金	82	97
株式給付引当金	18	30
資産除去債務	85	66
預り保証金	89	89
その他	65	31
固定負債合計	32,329	45,156
負債合計	64,928	82,295
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,224	6,259
資本剰余金		
資本準備金	1,953	1,988
資本剰余金合計	1,953	1,988
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	14,286	20,272
利益剰余金合計	14,286	20,272
自己株式	△1,089	△1,207
株主資本合計	21,375	27,314
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	20	6
評価・換算差額等合計	20	6
新株予約権	1	1
純資産合計	21,396	27,321
負債純資産合計	86,325	109,617

## ②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)
売上高	※1 44,108	※1 53,973
売上原価	※1 33,070	※1 37,499
売上総利益	11,037	16,474
販売費及び一般管理費	※1, ※2 4,089	※1, ※2 4,922
営業利益	6,947	11,552
営業外収益		
受取利息	※1 27	※1 5
受取配当金	2	2
解約金収入	19	12
受取手数料	※1 9	※1 3
貸倒引当金戻入額	29	-
その他	1	2
営業外収益合計	90	24
営業外費用		
支払利息	1,075	1,014
社債利息	3	5
貸倒引当金繰入額	1	33
その他	17	26
営業外費用合計	1,097	1,080
経常利益	5,940	10,497
特別利益		
固定資産売却益	361	-
新株予約権戻入益	-	0
特別利益合計	361	0
特別損失		
固定資産除却損	0	5
減損損失	150	47
特別損失合計	150	52
税引前当期純利益	6,151	10,444
法人税、住民税及び事業税	464	1,591
法人税等調整額	291	1,628
法人税等合計	756	3,219
当期純利益	5,395	7,224

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)		当事業年度 (自 平成30年1月1日 至 平成30年12月31日)	
		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		16,107		15,142	
II 外注工事費		13,667		18,621	
III たな卸資産評価損		—		171	
IV その他経費		1,523		2,192	
計		31,297	94.6	36,127	96.3
2 不動産賃貸事業原価					
I 賃借料		99		93	
II 租税公課		235		258	
III 水道光熱費		446		377	
IV 減価償却費		136		36	
V その他経費		854		605	
計		1,772	5.4	1,371	3.7
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		33,070	100.0	37,499	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 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	6,034	1,763	1,763	10,441	10,441	△876	17,362
当期変動額							
新株の発行	190	190	190				380
剰余金の配当				△1,017	△1,017		△1,017
当期純利益				5,395	5,395		5,395
自己株式の取得						△748	△748
自己株式の処分						2	2
自己株式の消却				△533	△533	533	—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	190	190	190	3,844	3,844	△212	4,012
当期末残高	6,224	1,953	1,953	14,286	14,286	△1,089	21,375

	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	22	22	3	17,388
当期変動額				
新株の発行				380
剰余金の配当				△1,017
当期純利益				5,395
自己株式の取得				△748
自己株式の処分				2
自己株式の消却				—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△2	△2	△1	△3
当期変動額合計	△2	△2	△1	4,008
当期末残高	20	20	1	21,396

	株主資本						株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 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

## 【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への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び投資事業有限責任組合の損益の取込みについては投資有価証券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、平成10年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

##### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア・・・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)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

#### (表示方法の変更)

前事業年度において「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、金額的影響が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示しておりました10百万円は、「受取手数料」9百万円、「その他」1百万円として組み替えております。

前事業年度において「営業外費用」の「その他」に含めていた「貸倒引当金繰入額」は、金額的影響が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外費用」の「その他」に表示しておりました19百万円は、「貸倒引当金繰入額」1百万円、「その他」17百万円として組み替えております。

#### (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

「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 (ストック・オプション等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

#### 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、資本金および資本準備金に振り替えます。

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。



(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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
販売用不動産	2,025百万円	13,586百万円
仕掛販売用不動産	56,810	62,388
建物	939	903
土地	623	623
計	60,397	77,501

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

※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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
短期金銭債権	199百万円	223百万円
短期金銭債務	8	39

(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 (自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)	当事業年度 (自平成30年1月1日 至平成30年12月31日)
売上高	87百万円	49百万円
売上原価	314	294
販売費及び一般管理費	72	16
営業取引以外の取引高	36	7

※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 (自平成29年1月1日 至平成29年12月31日)	当事業年度 (自平成30年1月1日 至平成30年12月31日)
広告宣伝費	1,501百万円	1,968百万円
販売手数料	557	457
給料及び手当	701	848
減価償却費	31	37
役員株式給付引当金繰入額	30	28
株式給付引当金繰入額	5	12

(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150百万円、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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	106百万円	一百万円
たな卸資産評価損	169	314
減損損失	46	47
資産除去債務	26	30
投資有価証券評価損	32	20
その他の関係会社有価証券評価損	739	—
貸倒引当金	912	11
未収利息未計上額	46	—
その他	86	136
繰延税金資産計	2,165	561
評価性引当額	△200	△230
繰延税金資産合計	1,964	330
繰延税金負債		
資産除去費用	△8	△3
その他	△0	—
繰延税金負債合計	△9	△3
繰延税金資産の純額	1,955	326

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 (平成29年12月31日)	当事業年度 (平成30年12月31日)
法定実効税率	30.9%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	
住民税均等割	0.1	
評価性引当額の増減	△18.9	
税率変更による影響	0.0	
その他	△0.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.3	

(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	1,032	25	44 (39)	50	962	455
	器具及び備品	33	23	8 (7)	15	32	106
	土地	623	—	—	—	623	—
	リース資産	4	—	—	1	2	6
	計	1,693	48	53 (47)	68	1,620	568
無形固定資産	商標権	0	—	—	0	0	—
	ソフトウェア	20	9	—	6	23	—
	その他	0	—	—	—	0	—
	計	21	9	—	6	24	—

(注) 当期の減少額欄の( )内は内数で、当期の減損損失の計上額であります。

## 【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	2,952	33	2,948	37
役員株式給付引当金	82	28	13	97
株式給付引当金	18	12	0	30

## (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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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 _____ 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 <a href="https://www.es-conjapan.co.jp/">https://www.es-conjapan.co.jp/</a>														
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23期（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日） 平成30年3月26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

平成30年3月26日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第24期第1四半期（自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日） 平成30年5月8日関東財務局長に提出

第24期第2四半期（自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日） 平成30年8月8日関東財務局長に提出

第24期第3四半期（自 平成30年7月1日 至 平成30年9月30日） 平成30年11月9日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

平成30年3月27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。

平成30年8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4号（主要株主の異動）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

平成31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  
業務執行社員 公認会計士 古 藤 智 弘 ㊞

指 定 社 員  
業務執行社員 公認会計士 西 川 賢 治 ㊞

### <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平成30年1月1日から平成30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平成30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平成30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平成30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 XBR 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

平成31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   古 藤 智 弘   ㊞  
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平成30年1月1日から平成30年12月31日までの第24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平成30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 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。