



2019年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1月30日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 東
 コード番号 8892 URL <https://www.es-conjapan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊 TEL 06 (6223) 8055
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 配当支払開始予定日 2020年3月27日
 定時株主総会開催予定日 2020年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 2020年3月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期の連結業績 (2019年1月1日～2019年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	72,106	32.7	12,912	11.7	11,810	12.5	8,155	12.9
2018年12月期	54,325	21.5	11,561	64.2	10,498	75.3	7,226	32.4

(注) 包括利益 2019年12月期 8,405百万円 (16.6%) 2018年12月期 7,211百万円 (32.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年12月期	119.17	118.93	26.8	9.7	17.9
2018年12月期	105.98	105.48	29.6	10.7	21.3

(参考) 持分法投資損益 2019年12月期 △33百万円 2018年12月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	132,696	33,546	25.3	490.08
2018年12月期	109,747	27,359	24.9	400.47

(参考) 自己資本 2019年12月期 33,544百万円 2018年12月期 27,358百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	122	△4,770	10,501	22,413
2018年12月期	△7,123	223	12,818	16,563

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
2018年12月期	—	0.00	—	32.00	32.00	2,209	30.2	8.9
2019年12月期	—	0.00	—	36.00	36.00	2,490	30.2	8.1
2020年12月期 (予想)	—	0.00	—	38.00	38.00		30.6	

3. 2020年12月期の連結業績予想 (2020年1月1日～2020年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 (累計)	54,000	78.6	9,500	39.9	9,000	45.2	6,200	44.4	90.58
通期	86,000	19.3	13,300	3.0	12,300	4.1	8,500	4.2	124.18

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年12月期	71,841,887株	2018年12月期	71,649,387株
② 期末自己株式数	2019年12月期	3,394,700株	2018年12月期	3,334,900株
③ 期中平均株式数	2019年12月期	68,433,365株	2018年12月期	68,185,053株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2019年12月期役員向け株式給付信託 487,200株、株式給付型E S O P信託 233,100株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2019年12月期 721,142株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年12月期の個別業績（2019年1月1日～2019年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	70,096	29.9	12,654	9.5	11,601	10.5	8,060	11.6
2018年12月期	53,973	22.4	11,552	66.3	10,497	76.7	7,224	33.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期	117.78	117.55
2018年12月期	105.95	105.46

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期	130,631	33,408	25.6	488.07
2018年12月期	109,617	27,321	24.9	399.92

(参考) 自己資本 2019年12月期 33,406百万円 2018年12月期 27,320百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	8
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	15
(1) 会社の経営の基本方針	15
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	15
(3) 会社の対処すべき課題	15
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	17
5. 連結財務諸表及び主な注記	18
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	20
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(継続企業の前提に関する注記)	26
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	26
(会計方針の変更)	28
(表示方法の変更)	28
(追加情報)	28
(連結貸借対照表関係)	29
(連結損益計算書関係)	30
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	33
(賃貸等不動産関係)	34
(セグメント情報等)	35
(1株当たり情報)	39
(重要な後発事象)	39
6. その他	40
(1) 役員の変動	40
(2) 契約及び販売の状況	41

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響や中国景気の下振れリスク、英国のEU離脱問題を含む海外経済の動向、金融市場の変動の影響に留意する必要がある等、先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、建築費の高止まり等、楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、2017年12月期から2019年12月期の3ヶ年を期間とする第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」の最終年度として、多面的な事業を積極的に展開し、業績目標については当初計画を大幅に上回り、経営目標については概ね計画を達成しております。

① エスコンジャパンリート投資法人の成長戦略実施状況

ア. 中電不動産株式会社とのサポート契約

連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「EAM」と言います。）が資産の運用を受託するエスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」と言います。）が発行する投資口について、2019年2月に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場しました。EJRは地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設及び商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型J-REITであります。

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

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

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

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

イ. 外部格付「A-」の取得

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

② 中部圏での事業展開

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

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

③ 「tonarie トナリエ」ブランドの地域密着型ショッピングセンターの開発及び地域の活性化

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

また、JR宇都宮駅西口徒歩1分の立地に位置する商業施設「ララスクエア宇都宮」の取得を計画しており、当社が手掛ける地域密着型ショッピングセンター「tonarie」ブランドの関東圏初となる「トナリエ宇都宮」として2020年2月のオープンを予定しております。

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

④戸建事業会社2社の株式取得

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

⑤海外投資事業

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

⑥ESG活動の取り組み状況

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」における成長戦略のひとつとして「ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現」を掲げており、その活動の一環として不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価、Global Real Estate Sustainability Benchmark（以下「GRESB」と言います。）リアルエステイト「デベロッパー評価」に参加し、環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れているとの高評価を受け、「Green Star」を取得しました。また、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいては「2Star」の評価となりました。GRESBリアルエステイト「デベロッパー評価」において、「Green Star」及び「2Star」の獲得は、日本の事業会社として初となります。

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

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

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

⑦セグメント別の事業展開

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

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

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

商業開発事業においては、茨城県つくば市において2018年12月に「つくばQ' t（キュート）」及び「つくばMOG（モグ）」を、2019年3月に「つくばクレオ」の商業施設をそれぞれ取得し、これまでの多面的な不動産開発のノウハウを活かし、地域に貢献できる3施設一体でのつくば駅前開発を推進してまいります。また、滋賀県大津市において同年10月に「Oh!Me大津テラス」の商業施設を取得し、稼働中の商業施設のバリューアップ及び再開発事業を積極的に展開しております。

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

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

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

この結果、当連結会計年度の業績は売上高72,106百万円（前連結会計年度比32.7%増）、営業利益12,912百万円（前連結会計年度比11.7%増）、経常利益11,810百万円（前連結会計年度比12.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益8,155百万円（前連結会計年度比12.9%増）となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行った結果、売上高66,710百万円（前連結会計年度比32.1%増）、セグメント利益13,802百万円（前連結会計年度比11.8%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図る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5,022百万円（前連結会計年度比47.7%増）、セグメント利益3,001百万円（前連結会計年度比41.0%増）となりました。

③不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組みましたが、売上高372百万円（前連結会計年度比8.2%減）、セグメント利益286百万円（前連結会計年度比22.2%減）となりました。

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

1. Growth Action Plan —成長戦略—

(1) コア事業のさらなる強化

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

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

(2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

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

(3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保

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

(4) 上場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

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

(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

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

(6) 企業ブランド力の向上

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

(7) ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

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

2. 業績目標

(単位：百万円)

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

3. 経営目標

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

(注) 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）

(次期の業績見通し及び中期経営計画進捗)

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

1. 基本方針 - Basic policy -

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

2. 経営戦略 - Corporate Strategy -

(1) 経営の安定と持続的成長

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

(2) ESG推進による社会課題への対応

(3) 株主様への還元

3. 業績計画

(単位：百万円)

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

4. 経営目標

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

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

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

5. 配当政策・資本政策

当社の配当政策は、第2次中期経営計画期間内は、1株当たり配当額(DPS)を前年度の1株当たり配当額(DPS)を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする累進的配当政策を導入しております。第3次中期経営計画についても累進的配当政策の採用を継続し、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

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

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

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の資産については、前連結会計年度末比22,949百万円増加し、132,696百万円となりました。これは保有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えておりますが、主に現金及び預金が5,912百万円、たな卸資産11,066百万円及び土地2,092百万円がそれぞれ増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比16,762百万円増加し、99,149百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金及び社債が14,392百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比6,187百万円増加し、33,546百万円となりました。これは剰余金の配当2,209百万円及び自己株式の取得40百万円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益8,155百万円を計上したことによるものであります。この結果、自己資本比率は25.3%（前連結会計年度末は24.9%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて5,849百万円増加し22,413百万円（前連結会計年度末は16,563百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により増加した資金は122百万円（前連結会計年度は7,123百万円の資金の減少）となりました。これは主として、税金等調整前当期純利益を11,803百万円計上したこと、たな卸資産の増加額が10,179百万円となったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において投資活動により減少した資金は4,770百万円（前連結会計年度は223百万円の資金の増加）となりました。これは主として投資有価証券の取得による支出1,641百万円及び固定資産の取得による支出3,295百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動により増加した資金は10,501百万円（前連結会計年度は12,818百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入12,793百万円、配当金の支払2,207百万円及び自己株式の取得による支出40百万円によるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期
自己資本比率（%）	24.1	23.6	24.8	24.9	25.3
時価ベースの株主資本比率（%）	31.7	41.9	54.0	42.2	50.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	—	—	—	0.1

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

（注）1 いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数により算出しております。

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

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

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

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

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

第2次中期経営計画期間内は、1株当たり配当額（DPS）を前年度の1株当たり配当額（DPS）を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする累進的配当政策を導入しております。第3次中期経営計画についても累進的配当政策の採用を継続し、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

第2次中期経営計画の最終年度である2019年12月期の期末配当については、当初予定の1株当たり35円を1円増配し、1株当たり36円の配当を予定しております。また、配当性向は30.2%となっております。

なお、2020年12月期の1株当たりの配当は38円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

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

①法的規制等について

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

また、当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等に基づく免許を受け不動産販売及び関連事業を行っておりますが、これらの改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループが取得している許認可、免許及び登録等の状況は以下のとおりであります。

(株式会社日本エスコン)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(4)第6034号	2015年7月7日から 2020年7月6日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事一特定)建築	大阪府	大阪府知事許可(特-26)第123824号	2015年3月11日から 2020年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(二)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①2015年7月31日から 2020年7月30日まで ②2018年6月10日から 2023年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や役員の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	2006年9月20日取得 期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)
金融商品取引業(第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第3018号	2017年10月10日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

(株式会社エスコプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(2)第8527号	2018年10月26日から 2023年10月25日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
一級建築士事務所登録	大阪府	大阪府知事登録(ロ)第24358号	2018年9月27日から 2023年9月26日まで	不正な手段による登録の取得や役員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)

(株式会社エスコアセットマネジメント)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(2)第97008号	2019年9月13日から 2024年9月12日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可第105号	2016年3月30日取得 期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業(投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	金融庁	関東財務局長(金商)第2825号	(投資助言・代理業、第二種金融商品取引業) 2015年2月24日取得 (投資運用業) 2016年8月25日取得 期間の定め無し	不正な手段による登録や資本金不足、業務又は財産の状況に照らし支払不能に陥る恐れがある場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

(株式会社エスコリビングサービス)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(1)第9381号	2018年6月30日から 2023年6月29日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣(1)第034245号	2016年10月5日から 2021年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

(ワンズOWNハウス株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	埼玉県	埼玉県知事(1)第24114号	2019年12月25日から 2024年12月24日まで	不正な手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)

(ライズホーム株式会社)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
建設業許可 (埼玉県知事 一般) 建築	埼玉県	埼玉県知事許可 (般-27) 第59652号	2015年4月4日から 2020年4月3日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
二級建築士 事務所登録	埼玉県	埼玉県知事登録 (2)第11096号	2018年4月15日から 2023年4月14日まで	不正な手段による登録の取得や役員の欠格条項違反に該当した場合は登録の抹消(建築士法第23条の8)

②経済情勢、金利動向等の変動による影響について

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

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

また、不動産賃貸事業についても、賃料下落や空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、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④有利子負債への依存等について

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

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

⑤人材について

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

⑥個人情報の管理について

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

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

⑦重要な訴訟について

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

2. 企業集団の状況

(1) 事業の内容

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

①不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」の名称で首都圏、関西圏において企画・開発・販売を行っております。また、2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結し、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、今後中部圏での事業も展開してまいります。

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

また、分譲事業と並ぶ中核事業として、地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設の開発等地域活性化に通じる商業開発事業、インバウンドニーズに応えるホテル開発事業、eコマース市場の拡大を見据えた物流開発事業の他、海外投資事業にも着手しております。当社の強みとする企画提案力、ノウハウ等を駆使し、商業底地開発や収益不動産開発等による高収益物件の構築の後、外部への売却、土地の企画販売など多面的な事業も展開しております。

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、ワンズOWNハウス株式会社、ライズホーム株式会社並びに連結子会社その他1社と持分法適用関連会社その他2社が行っております。

②不動産賃貸事業

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

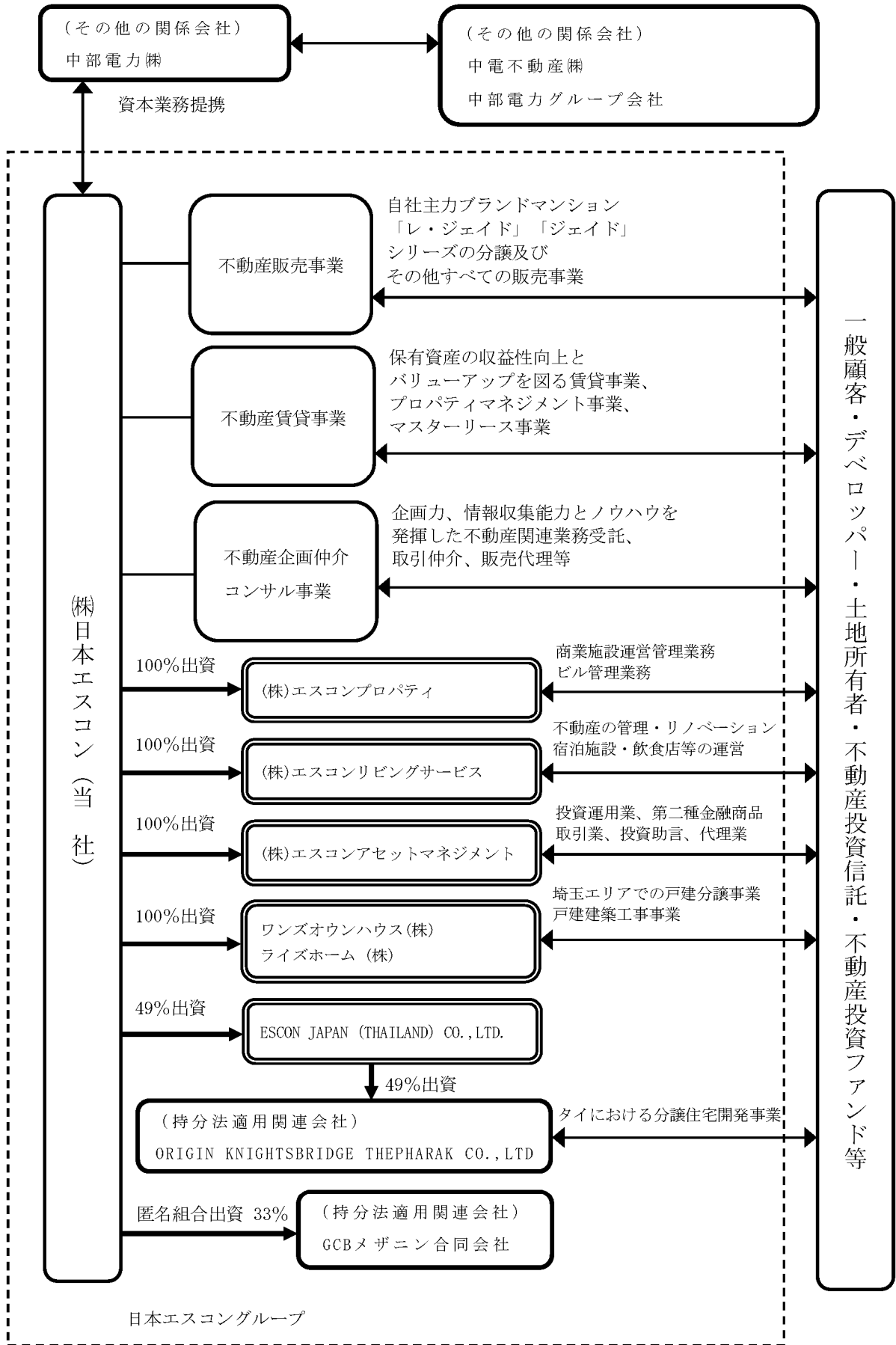
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント並びに株式会社エスコンリビングサービスが行っております。

③不動産企画仲介コンサル事業

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンリビングサービス、ワンズOWNハウス株式会社並びにライズホーム株式会社が行っております。

(2) 事業系統図



→ 出資 □ 連結子会社

(3) 関係会社の状況

名称	住所	資本金又は 出資金	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社エスコンプロパティ	東京都港区	10	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンアセットマネジメント	東京都港区	100	不動産賃貸事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンリビングサービス	東京都港区	40	不動産販売事業 不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
ワンズOWNハウス株式会社 (注) 4	さいたま市 大宮区	30	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
ライズホーム株式会社 (注) 4	さいたま市 大宮区	10	不動産販売事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	役員の兼任
ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. (注) 2. 5	タイ バンコク	THB 1,000	不動産販売事業	49.0 [26.0]	—	資金の貸付
(持分法適用関連会社) ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. (注) 3. 6	タイ バンコク	THB 147,520	不動産販売事業	49.0 (49.0)	—	—
GCBメザニン合同会社 (注) 6	東京都港区	0	不動産販売事業	33.3	—	匿名組合出資
(その他の関係会社) 中部電力株式会社 (注) 7	名古屋市東区	430,777	電気事業	—	33.2	資本業務提携

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。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 議決権の所有割合の [] 内は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 3 議決権の所有割合の () 内は、間接所有割合で内数であります。
- 4 全株式を取得したワンズOWNハウス株式会社及びライズホーム株式会社については、連結子会社となりました。
- 5 新たに設立した ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. については、連結子会社となりました。
- 6 株式取得した ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD. 及び匿名組合出資した GCBメザニン合同会社については、持分法適用関連会社となりました。
- 7 有価証券報告書提出会社であります。
- 8 「資本金又は出資金」欄に現地通貨略号の無いものは百万円単位、同略号のあるものは千現地通貨単位で記載しております。
- 9 N B N S 投資事業有限責任組合は清算終了したため、持分法適用関連会社でなくなりました。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

(企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

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

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

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

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

第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」の詳細については、「1. 経営成績等の概況（1）経営成績に関する分析（次期の業績見通し及び中期経営計画進捗）」に記載しております。

(3) 会社の対処すべき課題

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

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

具体的な課題としては次のとおりであります。

(1) 経営管理体制

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

業種特性として、借入残高が大きくなる傾向にあることから、金利上昇環境においては予定した利益計画に差異の出ることも予想され、調達コストの低減、調達方法の多様化、キャッシュ・フローの改善等を強化しつつ、さらなる強固な財務基盤の構築継続が必要となります。第3次中期経営計画の達成はもとより、いかなる経済環境においても安定した経営を可能とする財務体質の強化に引き続き注力してまいります。

(2) 自社独自体制の強化

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

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

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

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

(3) 新規事業

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

不動産開発事業については、分譲事業、商業開発事業だけにとどまらず近年においてはインバウンドニーズに応えるホテル開発事業、eコマース市場の拡大を捉えた物流開発事業、オフィス開発、街を再生させる土地区画整理事業の他、海外投資事業にも取り組んでおり、次代を見据えた事業領域の拡大を推進してまいります。

不動産流動化事業については、連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントにおいてREITの上場が実現し、商業テナント底地開発を重点的に推進するために、人員の補強等を着実に行うとともに、開発案件の情報収集並びに物件取得についても、引き続き注力してまいります。

また、中部電力との資本業務提携により、エリア戦略としても拡大が見込めるとともに、同社グループとの共同事業にも着手する等、着実に事業シナジー効果がでてきており、これまで以上に多様な不動産開発事業を手掛けることが可能になると考えております。

また、不動産を開発するだけでなく、連結子会社である株式会社エスコンプロパティにおいて、不動産の付加価値を一層高めていく、プロパティマネジメント事業にも注力するとともに、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーとしての地位を確立するため、連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスにおいて、不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行きを拡大を図ってまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位:百万円)

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

(単位:百万円)

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

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

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

(連結包括利益計算書)

(単位:百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	6,259	1,988	20,310	△1,207	27,352
当期変動額					
新株の発行	15	15			30
剰余金の配当			△2,209		△2,209
親会社株主に帰属する 当期純利益			8,155		8,155
自己株式の取得				△40	△40
自己株式の処分				0	0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	15	15	5,945	△40	5,936
当期末残高	6,275	2,004	26,256	△1,247	33,288

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	為替換算調整 勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	6	—	6	1	—	27,359
当期変動額						
新株の発行						30
剰余金の配当						△2,209
親会社株主に帰属する 当期純利益						8,155
自己株式の取得						△40
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	250	△0	250	△0	0	250
当期変動額合計	250	△0	250	△0	0	6,187
当期末残高	256	△0	256	1	0	33,546

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,445	11,803
減価償却費	80	176
減損損失	47	—
のれん償却額	—	48
貸倒引当金の増減額(△は減少)	33	—
役員株式給付引当金の増減額(△は減少)	15	16
株式給付引当金の増減額(△は減少)	12	5
受取利息及び受取配当金	△2	△40
支払利息	1,020	1,143
為替差損益(△は益)	—	△8
持分法による投資損益(△は益)	—	33
固定資産除却損	5	7
売上債権の増減額(△は増加)	5	△84
たな卸資産の増減額(△は増加)	△16,489	△10,179
前払費用の増減額(△は増加)	△475	55
未払金の増減額(△は減少)	111	135
未払又は未収消費税等の増減額	△45	△239
前受金の増減額(△は減少)	1,584	△246
預り金の増減額(△は減少)	△220	95
その他の資産の増減額(△は増加)	△1,548	638
その他の負債の増減額(△は減少)	△1	75
小計	△5,421	3,436
利息及び配当金の受取額	2	40
利息の支払額	△1,085	△1,109
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△619	△2,245
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,123	122
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△18	△18
定期預金の払戻による収入	18	18
投資有価証券の取得による支出	△180	△1,641
投資有価証券の払戻による収入	21	516
固定資産の取得による支出	△443	△3,295
固定資産の売却等による収入	83	61
資産除去債務の履行による支出	—	△3
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	※2 △310
貸付けによる支出	△37	△300
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の受入による収入	1,578	1,130
預り保証金の返還による支出	△782	△927
出資金の払込による支出	△17	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	223	△4,770

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,581	6,714
短期借入金の返済による支出	△7,814	△5,220
長期借入れによる収入	38,884	44,231
長期借入金の返済による支出	△24,659	△32,930
社債の発行による収入	200	—
社債の償還による支出	△40	△40
リース債務の返済による支出	△1	△0
割賦債務の返済による支出	△33	△34
株式の発行による収入	70	30
非支配株主からの払込みによる収入	—	0
自己株式の取得による支出	△131	△40
配当金の支払額	△1,237	△2,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,818	10,501
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	△3
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,918	5,849
現金及び現金同等物の期首残高	10,644	16,563
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,563	※1 22,413

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 7社

主要な連結子会社の名称

株式会社エスコンプロパティ

株式会社エスコンアセットマネジメント

株式会社エスコンリビングサービス

ワンズOWNハウス株式会社

ライズホーム株式会社

ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.

当連結会計年度において新たに設立した ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD.、全株式を取得し子会社化したワンズOWNハウス株式会社及びライズホーム株式会社をそれぞれ連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO., LTD.

GCBメザニン合同会社

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

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

(2) 持分法を適用していない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

ESCON USA LLC

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. の決算日は、11月30日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、12月1日から連結決算日12月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

②たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

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

商標権については、定額法（10年）により償却しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②役員株式給付引当金

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

③株式給付引当金

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

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その効果の発現する期間を個別に見積り、20年以内の合理的な期間で定期的に償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用）

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

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

(追加情報)

（保有目的の変更）

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

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

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

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

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

3. 追加出資義務等

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

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

(連結損益計算書関係)

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

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

※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

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

※3 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

場所	用途	種類	減損損失
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。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度増加 株式数 (株)	当連結会計年度減少 株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	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
2018年3月23日 定時株主総会	普通株式	1,238	18.00	2017年12月31日	2018年3月26日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金9百万円及び株式給付型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
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	利益剰余金	32.00	2018年12月31日	2019年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金15百万円及び株式給付型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。

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	71,649,387	192,500	—	71,841,887
合計	71,649,387	192,500	—	71,841,887
自己株式				
普通株式	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700
合計	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加192,500株は第5回新株予約権の行使によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の増加61,000株は、取締役会決議による自己株式の取得によるものであります。
- 3 普通株式の自己株式の株式数の減少1,200株は、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付による減少1,200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487,200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234,300株 当連結会計年度末233,100株）を含めております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （百万円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	第5回新株予約権（注）1	普通株式	312,500	—	192,500	120,000	0
	第6回新株予約権（注）2	普通株式	1,299,000	—	37,500	1,261,500	1
合計		—	1,611,500	—	230,000	1,381,500	1

- (注) 1 第5回新株予約権の当連結会計年度減少192,500株は、新株予約権の行使によるものであります。
- 2 第6回新株予約権の当連結会計年度減少37,500株は、新株予約権の消滅によるものであります。
- 3 第6回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2019年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,209	32.00	2018年12月31日	2019年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金15百万円及び株式給付型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。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,490	利益剰余金	36.00	2019年12月31日	2020年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金17百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにワンズOWNハウス株式会社及びライズホーム株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	2,462百万円
固定資産	37
のれん	485
流動負債	△1,640
固定負債	△190
新規連結子会社株式の取得価額	1,154
新規連結子会社現金及び現金同等物	△843
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	310

（賃貸等不動産関係）

当社において、商業施設、医療施設等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は96百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は578百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）	当連結会計年度 （自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,562	1,526
期中増減額	△35	11,130
期末残高	1,526	12,657
期末時価	1,980	13,270

- （注） 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減価償却費（35百万円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得（2,823百万円）、保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額（8,410百万円）であり、主な減少額は減価償却費（104百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

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

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

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

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	66,710	5,022	372	72,106	—	72,106
セグメント利益	13,802	3,001	286	17,091	△4,178	12,912
セグメント資産	90,633	17,216	2	107,852	24,843	132,696
その他の項目						
減価償却費	—	105	—	105	71	176
のれん償却額	48	—	—	48	—	48
持分法適用会社 への投資額	417	—	—	417	—	417
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	485	2,824	—	3,309	577	3,886

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△4,178百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額24,843百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)及び管理部門に係る資産等であります。
 - (3) 減価償却費の調整額71百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額577百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
エスコンジャパンリート投資法人	13,748	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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
当期償却額	48	—	—	—	48
当期末残高	436	—	—	—	436

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり純資産額	400円47銭	490円08銭
1株当たり当期純利益	105円98銭	119円17銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	105円48銭	118円93銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております（役員向け株式給付信託 前連結会計年度487,200株 当連結会計年度487,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度234,300株 当連結会計年度233,100株）。
- 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度768,063株 当連結会計年度721,142株）。
- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	7,226	8,155
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	7,226	8,155
普通株式の期中平均株式数 (株)	68,185,053	68,433,365
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	320,110	136,502
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式 の概要	2017年12月1日取締役会決議 による第6回新株予約権 普通株式 1,299,000株	2017年12月1日取締役会決議 による第6回新株予約権 普通株式 1,261,500株

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

①代表者の変動

該当事項はありません。

②その他役員の変動（2020年3月26日予定）

・新任取締役（監査等委員）候補

取締役（監査等委員） 西岳 正義

（現 りそな決済サービス株式会社 執行役員プロダクト開発営業部長）

取締役（監査等委員） 福田 正

（現 補欠取締役（監査等委員））

・退任予定取締役（監査等委員）

取締役（監査等委員） 高橋 邦夫

取締役（監査等委員） 丹羽 厚太郎

（注）新任取締役（監査等委員）候補 西岳 正義氏、福田 正氏は、社外取締役候補です。

(2) 契約及び販売の実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)
中高層住宅等	618	27,481	415	17,533
その他	—	33,215	—	25,792
計	618	60,696	415	43,325

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)			当連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	539	25,089	分譲マンション	648	28,529
	千代田区隼町	—	4,600	中央区南船場Ⅰ	—	6,580
	中央区北久宝寺町	—	3,450	北名古屋パレマルシェ西春	—	4,610
	中央区淡路町Ⅰ	—	3,420	福岡県古賀市玄望園	—	4,273
	中央区淡路町Ⅱ	—	3,420	中央区淡路町Ⅲ	—	4,000
	大阪市北区鶴野町	—	2,910	杉並区下高井戸	—	3,800
	金沢市堀川新町	—	2,030	あすみが丘ブランニューモ ール	—	3,200
	新宿区若松町31	—	1,968	ケーズデンキおゆみ野店	—	2,710
	中央区南船場Ⅲ	—	1,850	長堀橋駅前	—	2,100
	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	1,317	千代田区三番町	—	2,034
	福岡春日	—	413	分譲戸建	—	1,468
	その他	—	50	神戸市西区水谷	—	1,430
				堺市大仙西Ⅱ	—	946
				西白井駅前	—	451
				福岡春日	—	401
			その他	—	175	
	小計	539	50,519	小計	648	66,710
不動産賃貸事業			3,400			5,022
不動産企画仲介 コンサル事業			405			372
	合計		54,325	合計		72,106

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記金額には、消費税等は含まれておりません。