

平成 28 年 11 月 29 日

各 位

会 社 名 株式会社 日本エスコ
代表者名 代表取締役社長 伊 藤 貴 俊
(東証 1 部・コード 8892)
問合せ先 常務取締役 中 西 稔
電 話 06-6223-8055

日本エスコグループ第2次中期経営計画 『 IDEAL to REAL 2019 』策定のお知らせ

当社は、平成 31 年 12 月期までを対象とする新たな中期経営計画を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 新中期経営計画策定の背景と目的

平成 25 年 8 月に平成 25 年 12 月期から平成 28 年 12 月期までを期間とする中期経営計画「Make The One for 2016」を策定、公表し、基本方針である「いかなる経営環境にあっても揺るがない強固な経営体制の構築」に邁進してまいりました。当該中期経営計画「Make The One for 2016」も現在順調に推移いたしており、次なるステージへのチャレンジとして、今般来年度である平成 29 年 12 月期から平成 31 年 12 月期までの 3 ヶ年の**第 2 次中期経営計画『 IDEAL to REAL 2019 』**を策定いたしました。

2. 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

3. Growth Action Plan - 成長戦略 -

- (1) コア事業の更なる強化
- (2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上
- (3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保
- (4) 上場 R E I T 組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大

- (5)不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大
(6)企業ブランド力の向上

4. 経営目標

	平成28年12月期 (計画)		平成31年12月期 (計画)
自己資本比率	30.0%以上	→	33.0%~35.0%
ROE(自己資本利益率)	13.0%以上		18.0%~21.0%
ROA(総資産利益率)	3.6%以上		6.0%~7.0%
ROIC(投下資本利益率)	6.4%以上		7.0%~9.0%
EPS(1株当たり当期純利益)	32円以上		75円~85円

※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)

5. 配当政策(累進的配当政策の導入)

さら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年度~平成31年度)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」とします。

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

なお、現在推進中の中期経営計画の最終年度である平成28年12月期のDPSは、本日別途公表のとおり、当初計画の12円を記念配当による2円の増配により14円、配当性向29.3%を予定しております。

6. 業績目標

	平成28年12月期 (第22期)	平成29年12月期 (第23期)	平成30年12月期 (第24期)	平成31年12月期 (第25期)
売上高	32,700	44,000 ~46,000	57,000 ~58,000	60,000 ~62,000
不動産販売事業	29,450	41,600 ~43,500	54,900 ~55,800	57,800 ~59,700
不動産賃貸事業	3,100	2,100 ~2,200	1,900 ~2,000	2,000 ~2,100
不動産企画仲介コンサル事業	150	300	200	200
営業利益	4,200	4,800 ~5,200	7,500 ~8,500	8,200 ~9,500
経常利益	3,300	4,000 ~4,400	6,500 ~7,500	7,200 ~8,500

現中期経営計画『Make The One for 2016』は順調に推移しております。達成状況につきましては、今期(平成28年12月期)業績着地見込みとともに、後日公表させていただきます。

以上



IDEAL to REAL 2019

ES CON JAPAN 第2次中期経営計画



❖ Table of Content

❖ Basic Policy – 基本方針–	P.3
❖ 経営目標・配当政策	P.4
❖ 業績計画	P.5
❖ Corporate Strategy – 経営戦略–	P.6
❖ Growth Action Plan – 成長戦略–	P.7~11
❖ Information	P.12

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・成長をまいります。

経営目標

(単位:円)

経営目標	2015(H27)年12月期 第21期	2016(H28)年12月期 第22期	2019(H31)年12月期 第25期
	実績	計画	計画
自己資本比率	24.1%	30.0%以上	33.0%～35.0%
ROE(自己資本利益率)	23.7%	13.0%以上	18.0%～21.0%
ROA(総資産利益率)	5.6%	3.6%以上	6.0%～7.0%
ROIC(投下資本利益率)	7.2%	6.4%以上	7.0%～9.0%
EPS(1株当たり当期純利益)	44.65円	32円以上	75円～85円

ROIC: 税引後営業利益 / (株主資本+有利子負債)

配当政策

さら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年度～平成31年度)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累進的配当政策は、持続的な価値の向上を株主の皆様にお約束するものであります。

この累進的配当政策の導入により、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

なお、第1次中期経営計画最終年度である平成28年12月期のDPSは、当初計画の12円を記念配当による2円の増配により、14円、配当性向29.3%を予定しております。

業績計画

(単位:百万円)

業績計画	2015(H27)年12月期 第21期	2016(H28)年12月期 第22期	2017(H29)年12月期 第23期	2018(H30)年12月期 第24期	2019(H31)年12月期 第25期
	実績	計画	計画	計画	計画
売上高	27,705	32,700	44,000 ~46,000	57,000 ~58,000	60,000 ~62,000
不動産販売事業	24,649	29,450	41,600 ~43,500	54,900 ~55,800	57,800 ~59,700
不動産賃貸事業	2,857	3,100	2,100 ~2,200	1,900 ~2,000	2,000 ~2,100
不動産企画仲介コンサル事業	199	150	300	200	200
営業利益	4,012	4,200	4,800 ~5,200	7,500 ~8,500	8,200 ~9,500
経常利益	3,126	3,300	4,000 ~4,400	6,500 ~7,500	7,200 ~8,500

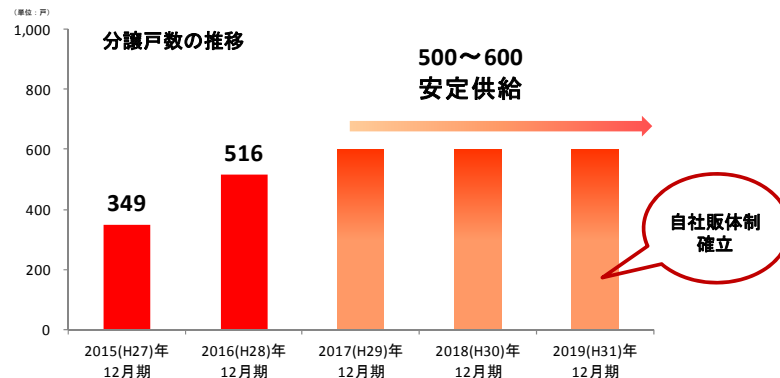
Corporate Strategy - 経営戦略 -

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

1. コア事業のさらなる強化

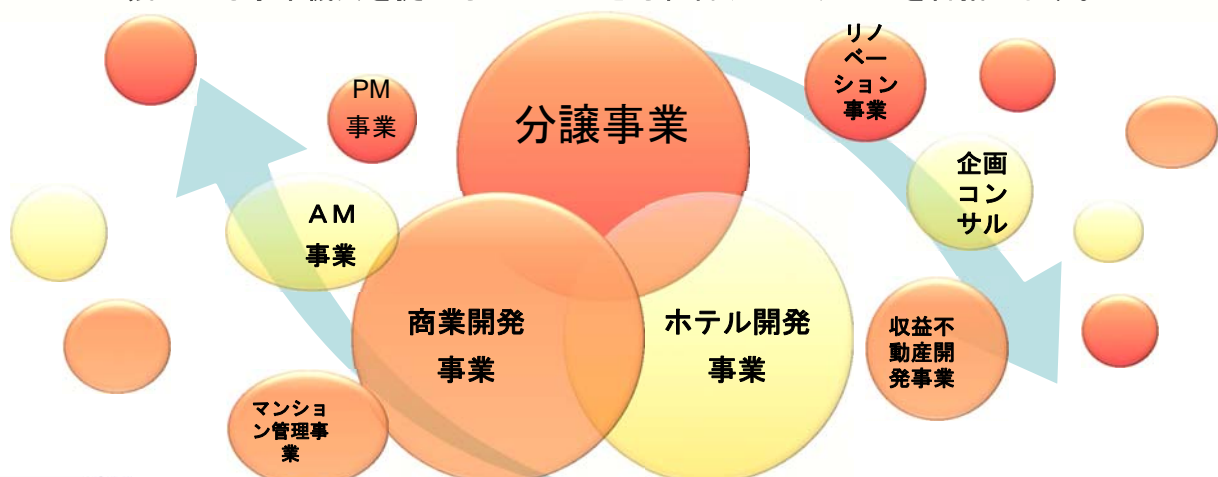
コア事業であるマンション分譲事業において、単に分譲戸数を拡大するのではなく、年間500～600戸を安定供給。

第2次中期経営計画最終年度の平成31年度には、分譲マンションの販売を自社販売体制に完全移行し、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としながらも、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。

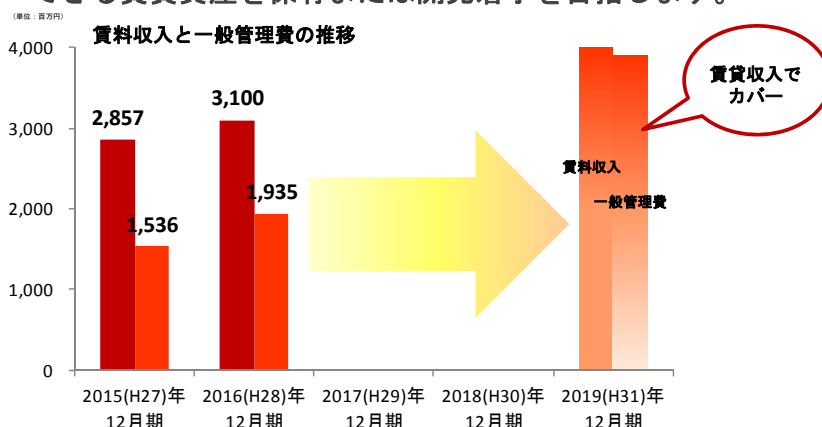


3. 不動産賃貸事業の積極展開による

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、経営のさら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2019年度末には、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また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

2016年8月に設立した投資法人を早期に東証への上場を実現し、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

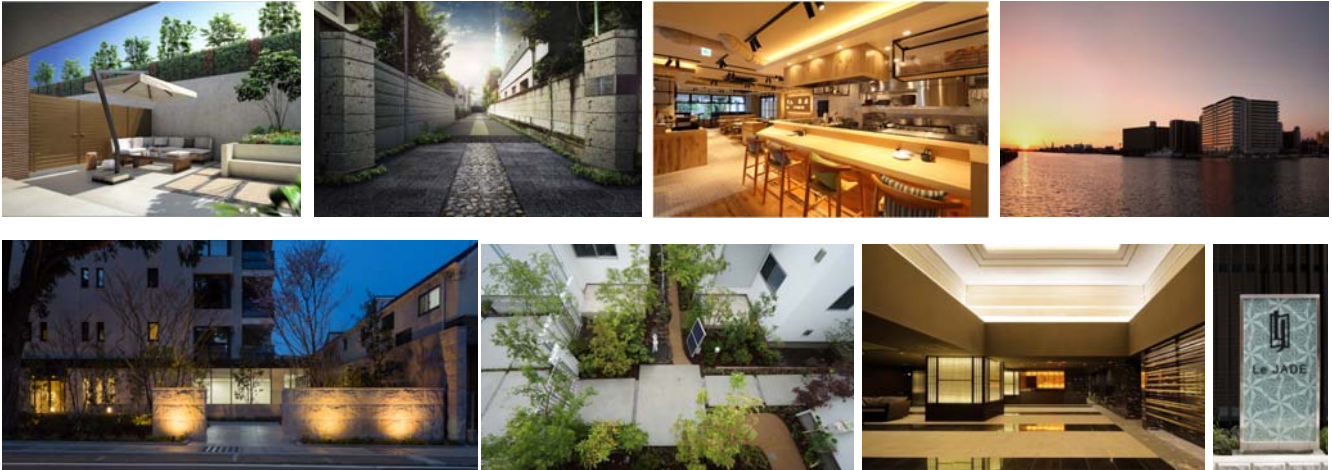
不動産開発力の幅と奥行き拡大

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AM事業、商業施設等のPM事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食の運営、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、企業のブランド力を向上
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。



Thank You!

✓ Information

- ✓ 株式会社日本エスコンESCON Japan Ltd.
- ✓ Email: ir@escon.jp
- ✓ Tokyo
 - ✓ 東京都千代田区神田駿河台4-2-5 トライエッジ御茶ノ水12F
 - ✓ ☎03-5297-6161
- ✓ Osaka
 - ✓ 大阪府中央区伏見町4-1-1 明治安田生命ビル13F
 - ✓ ☎06-6223-8055