

平成26年3月10日

株 主 各 位

東京都千代田区内神田二丁目15番9号
株式会社 日本エスコン
代表取締役社長 伊藤 貴俊

第19回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第19回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記「株主総会参考書類」をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成26年3月25日（火曜日）の当社営業時間終了の時（午後6時）までに到着するよう、ご返送いただきたくお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成26年3月26日（水曜日） 午前10時
 2. 場 所 大阪府中央区安土町三丁目1番3号
ヴィアール大阪 2階「クリスタルルーム」
（会場が昨年と異なっておりますので、末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照くださいますようお願い申し上げます。）
 3. 目的事項
報告事項
 1. 第19期（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）
事業報告の内容、連結計算書類の内容ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第19期（平成25年1月1日から平成25年12月31日まで）
計算書類の内容報告の件
- 決議事項
- | | |
|-------|-------------|
| 第1号議案 | 剰余金の処分の件 |
| 第2号議案 | 取締役6名選任の件 |
| 第3号議案 | 補欠監査役1名選任の件 |

以 上

~~~~~  
当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、株主総会参考書類ならびに事業報告、連結計算書類および計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（<http://www.es-conjapan.co.jp/>）に掲載させていただきます。

代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する株主の方に委任する場合には限られます。なお、代理人は1名とさせていただきます。

## 事業報告

(平成25年1月1日から  
平成25年12月31日まで)

### I. 企業集団の現況に関する事項

#### 1. 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や金融政策により円高の是正や株価の上昇が進み、2020年オリンピックの東京開催が決定したこともあり、徐々に景気回復の兆しが見えてまいりました。

当社グループが属する不動産業界においては、アベノミクス効果や住宅ローン減税等住宅取得優遇税制により底堅く推移しているものの、地価の上昇や建築コストの高騰及び消費税増税等もあり経営環境は楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当社グループは中核事業である不動産販売事業において、新ブランドシリーズ「レ・ジェイド上北沢」(東京都世田谷区)、「ネバーランド難波パークエアー」(大阪市浪速区)、「ネバーランド阿倍野西田辺」(大阪市阿倍野区)といった新規分譲マンション及び「ジェイド東豊中Ⅰ」・「ジェイド東豊中Ⅱ」(大阪府豊中市)の戸建て分譲等、総数224戸の引渡を行いました。また、「ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント」(兵庫県姫路市)、「ネバーランド弁天町はぐくみの街」(大阪市港区)、「レ・ジェイド江坂」(大阪府吹田市)、「レ・ジェイド下目黒」(東京都目黒区)といった平成26年竣工予定の新規分譲案件の販売を開始しております。さらに、平成27年竣工予定の新規大型案件、「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート」(兵庫県明石市、総戸数149戸)・業務提携先である日成ビルド工業株式会社との協業事業である「グランレ・ジェイド京都河原町」(京都市中京区、総戸数135戸)にも着手する等、積極的に事業展開を図ってまいりました。

また、新たな取り組みとして、取得した用地に商業テナントを誘致し高収益案件として事業構築した後、保有もしくは外部売却を行う商業開発事業に着手し、大阪府枚方市の開発案件の販売を行い収益に貢献いたしております。

不動産賃貸事業においては、自社が保有するガーデンモール系商業施設、スーパー、ホテルや、福岡県春日市における複数の商業テナント等により、安定的な賃料収入を確保しております。

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、多面的な事業構築力を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力いたしております。

平成25年5月には、お客様へのおもてなしの心、“ホスピタリティ”精神を追求する商業施設の運営管理及びマンション管理を事業とする当社100%出資の子会社である株式会社エスコンプロパティを設立し、不動産に関する多面的な事業を積極的に展開いたしております。

また、財務体質のさらなる改善、資金効率化による収益基盤の安定化を目的に、平成25年7月には、当社以外の全株主様を対象とするライツ・オファリングを行い、約98.2%に及ぶ高い権利行使により、3,455百万円の新株式の発行による資金調達を実現いたしております。

さらに、平成25年8月には、『企業価値の最大化と株主様への還元』、『いかなる経済環境にも耐える強固な経営基盤の確立』を目標に掲げ、当連結会計年度を含む4ヶ年(平成25年12月期～平成28年12月期)の新中期経営計画『Make The One for 2016』を策定し、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高13,558百万円（前連結会計年度比33.1%増）、営業利益1,844百万円（前連結会計年度比22.6%増）、経常利益1,200百万円（前連結会計年度比39.6%増）、当期純利益1,905百万円（前連結会計年度比385.0%増）となりました。

セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

[セグメントの業績]

(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が順調に推移したことに加え、福岡県春日市、大阪市西区及び商業開発事業における不動産の販売等を行った結果、売上高10,991百万円（前連結会計年度比45.5%増）、セグメント利益1,123百万円（前連結会計年度比42.4%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による安定的な賃料収入により、売上高2,234百万円（前連結会計年度比1.1%増）、セグメント利益1,448百万円（前連結会計年度比2.7%減）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、当社の強みを活かした企画コンサルや業務受託事業等に積極的に取り組んだ結果、売上高331百万円（前連結会計年度比20.8%減）、セグメント利益309百万円（前連結会計年度比20.3%増）となりました。

### セグメント別売上高

| 区 分           | 第18期（前連結会計年度）        |        | 第19期（当連結会計年度）         |        |
|---------------|----------------------|--------|-----------------------|--------|
|               | 売 上 高                | 構 成 比  | 売 上 高                 | 構 成 比  |
| 不 動 産 販 売 事 業 | 7,556 <sup>百万円</sup> | 74.2 % | 10,991 <sup>百万円</sup> | 81.1 % |
| 不 動 産 賃 貸 事 業 | 2,209                | 21.7   | 2,234                 | 16.5   |
| 不動産企画仲介コンサル事業 | 418                  | 4.1    | 331                   | 2.4    |
| 合 計           | 10,184               | 100.0  | 13,558                | 100.0  |

## 2. 設備投資の状況

当連結会計年度において特記すべき事項はありません。

## 3. 資金調達の状況

当連結会計年度において、金融機関等から新たに4,349百万円の借入による資金調達を行いました。

また、平成25年5月26日時点の当社以外の全株主様を対象としたライツ・オファリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）を行い、当該新株予約権の行使により、平成25年7月26日に総額3,455百万円の資金調達を行っております。

## 4. 対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境は急速に変化し、お客様の選別や評価も一層厳しく、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。当社グループは、財務基盤を一層強化するとともに、加速度的に多様化する時代に、継続的に成長していくために、顧客ニーズの『その先』を提案する選ばれる商品企画を追求し、不動産の開発事業、賃貸事業、企画仲介コンサル事業の最適バランスを見据えた事業運営を図り、市況変動リスクに強い企業体を確立してまいります。また、次世代を見据え、新たな事業領域へ果敢に取り組む企業集団への変革、従業員一人一人の能力を最大限まで引き出すための人材教育や若手の採用、育成も進めてまいります。

当社グループは、これらの課題に積極的に取り組み、不動産が持つ無限の可能性を最大限に引き出し、お客様をはじめとするステークホルダーの皆様から満足いただける新たな価値を創造し、不動産に関する多面的な事業を展開し、他にはないオンリーワン企業を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 5. 財産および損益の状況

| 区 分        | 第16期<br>平成22年12月期 | 第17期<br>平成23年12月期 | 第18期<br>平成24年12月期 | 第19期(当連結会計年度)<br>平成25年12月期 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| 売 上 高      | 15,079百万円         | 9,287百万円          | 10,184百万円         | 13,558百万円                  |
| 経 常 利 益    | 690百万円            | 290百万円            | 860百万円            | 1,200百万円                   |
| 当 期 純 利 益  | 522百万円            | 262百万円            | 392百万円            | 1,905百万円                   |
| 1株当たり当期純利益 | 10円33銭            | 5円18銭             | 7円72銭             | 31円14銭                     |
| 総 資 産      | 49,196百万円         | 45,553百万円         | 45,910百万円         | 43,695百万円                  |
| 純 資 産      | 3,430百万円          | 3,692百万円          | 4,212百万円          | 9,587百万円                   |
| 1株当たり純資産額  | 67円84銭            | 73円02銭            | 78円88銭            | 137円14銭                    |

- (注) 1. 第16期は、分譲マンション新規案件規模の縮小により売上高は減少したものの、在庫の早期販売およびコスト削減に努めた結果、経常利益および当期純利益を計上いたしました。
2. 第17期および第18期は、新規分譲マンションの事業化および新規事業用地の仕入れを積極的に行うとともに、安定収益事業として不動産賃貸事業、企画力を活かした不動産企画仲介コンサル事業にも注力した結果、経常利益および当期純利益を計上いたしました。
3. 第19期(当連結会計年度)の状況につきましては、前記「1. 事業の経過およびその成果」に記載のとおりであります。
4. 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますが、第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益および1株当たり純資産額を算定しております。
- また、当社は、平成25年5月26日付でライツ・オファリング(ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号平成23年3月25日)第16号に基づき、第16期の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産額を算定しております。

## 6. 重要な子会社の状況

| 会 社 名               | 資 本 金                 | 当社議決権比率      | 主 要 な 事 業 の 内 容           |
|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------------|
| 株式会社エスコプロパティ        | 10 <small>百万円</small> | 100.0 %      | 不動産賃貸事業・<br>不動産企画仲介コンサル事業 |
| 株式会社イー・ステート         | 10                    | —<br>[100.0] | 不動産販売事業・<br>不動産賃貸事業       |
| 有限会社プロネットエスコ・エイト    | 3                     | —<br>[100.0] | 不動産賃貸事業                   |
| 合同会社アリエスインベストメント・ツー | 3                     | —<br>[100.0] | 不動産販売事業・<br>不動産賃貸事業       |

(注) 主要な事業の内容の欄には、セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における [ ] は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。

## 7. 主要な事業内容

当社グループの主要な事業内容は、次のとおりであります。

### (1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション『ネバーランド』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。また、平成25年1月には新ブランド『レ・ジェイド』を立ち上げ、関東圏での第1弾案件「レ・ジェイド上北沢」（東京都世田谷区、総戸数29戸）を皮切りに、「レ・ジェイドイクス」（大阪府中央区、総戸数76戸）等、ネバーランドシリーズに加え新シリーズとして分譲を行っております。

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を追求する商品企画への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を考慮した「顧客ニーズを創造するものづくり」を特徴とする事業であります。当該事業を中核事業として位置づけ、事業を推進いたしております。

### (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にも取り組み、ノウハウの蓄積にも努めております。

### (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。

## 8. 主要な事業所

| 名 称                 | 所 在 地   |
|---------------------|---------|
| 当社東京本社              | 東京都千代田区 |
| 当社大阪本社              | 大阪府中央区  |
| 株式会社エスコンプロパティ       | 東京都千代田区 |
| 株式会社イー・ステート         | 大阪府中央区  |
| 有限会社プロネットエスコン・エイト   | 大阪府中央区  |
| 合同会社アリエスインベストメント・ツー | 大阪府中央区  |

(注) 株式会社エスコンプロパティは、平成25年5月17日付で設立しております。

## 9. 従業員の状況

| 従 業 員 数 | 前連結会計年度末比増減 |
|---------|-------------|
| 60名     | 6名増         |

10. 主要な借入先および借入額

| 借 入 先                   | 借 入 額                 |
|-------------------------|-----------------------|
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行     | 21,209 <sup>百万円</sup> |
| 大 阪 厚 生 信 用 金 庫         | 2,098                 |
| 株 式 会 社 み な と 銀 行       | 1,810                 |
| 株 式 会 社 関 西 ア ー パ ン 銀 行 | 1,273                 |
| み ず ほ 信 託 銀 行 株 式 会 社   | 677                   |

## II. 会社の株式に関する事項

1. 発行可能株式総数 72,000,000株

2. 発行済株式の総数 69,748,887株 (自己株式8,100株を含む)

(注) 平成25年7月26日付にてライツ・オファリング(ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)による第4回新株予約権の権利行使に伴い、発行済株式の総数は34,552,487株増加しております。

3. 株主数 5,580名

### 4. 大株主

| 株主名                       | 持株数                    | 持株比率             |
|---------------------------|------------------------|------------------|
| 日成ビルド工業株式会社               | 6,500,000 <sup>株</sup> | 9.3 <sup>%</sup> |
| 王厚龍                       | 6,100,000              | 8.7              |
| 株式会社三愛ハウジング               | 6,090,000              | 8.7              |
| 王淑華                       | 3,000,000              | 4.3              |
| 株式会社正龍アセットマネジメント          | 3,000,000              | 4.3              |
| 株式会社正龍アミューズメント            | 3,000,000              | 4.3              |
| 株式会社正厚レジャー                | 3,000,000              | 4.3              |
| 株式会社天満正龍                  | 3,000,000              | 4.3              |
| 有限会社エヌエスコーポレーション          | 2,583,100              | 3.7              |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 1,935,000              | 2.8              |

(注) 1. 大株主上位10名を記載しております。

2. 持株比率は、自己株式(8,100株)を除いて算出しております。

### Ⅲ. 会社の新株予約権等に関する事項

#### 1. 当社役員が有する新株予約権等のうち、職務執行の対価として交付されたものに関する事項（平成25年12月31日現在）

|                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |     | 第3回新株予約権                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 発行決議の日                       |     | 平成24年4月24日                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 新株予約権の数（注1）                  |     | 380,000個                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 新株予約権の目的となる株式の種類             |     | 普通株式                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 新株予約権の目的となる株式の数（注1）          |     | 380,000株                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 新株予約権の払込金額                   |     | 無償                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（注1・2） |     | 新株予約権1個当たり 43円<br>（1株当たり 43円）                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 新株予約権の行使期間                   |     | 平成26年4月25日から<br>平成28年4月24日まで                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 新株予約権の主な行使条件                 |     | ①新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、新株予約権の割当てを受けた者が定年により退職した場合、その他当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。<br>②新株予約権の割当てを受けた者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の相続は認めないものとする。<br>③その他の権利行使の条件は、平成24年3月28日開催の当社第17回定時株主総会および取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによるものとする。 |
| 役員の有保有状況                     | 取締役 | 新株予約権の数 380,000個<br>目的となる株式の数 380,000株<br>保有者数 4名                                                                                                                                                                                                                                                   |

(注) 1. 当社は、平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の割合に株式分割を行ったため、新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使に際して出資される財産の価額が調整されております。

2. 当社は、平成25年5月26日付でライツ・オフERING（ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴う時価を下回る価額での新株式の発行を行ったため、発行要項に基づき、新株予約権の行使に際して出資される財産の価額が調整されております。

|                        |     |                                                    |
|------------------------|-----|----------------------------------------------------|
|                        |     | 第5回新株予約権                                           |
| 発行決議の日                 |     | 平成25年10月31日                                        |
| 新株予約権の数                |     | 13,525個                                            |
| 新株予約権の目的となる株式の種類       |     | 普通株式                                               |
| 新株予約権の目的となる株式の数        |     | 1,352,500株<br>(新株予約権1個につき100株)                     |
| 新株予約権の払込金額             |     | 新株予約権1株当たり1円                                       |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |     | 1株につき157円                                          |
| 新株予約権の行使期間             |     | 平成27年4月1日から<br>平成32年11月28日まで                       |
| 新株予約権の主な行使条件           |     | (注)                                                |
| 役員の有保状況                | 取締役 | 新株予約権の数 13,525個<br>目的となる株式の数 1,352,500株<br>保有者数 4名 |

- (注) 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（注）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（注）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（注）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に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。
7. 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。
8. 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

## 2. 当事業年度中に使用人等に対して職務執行の対価として交付された新株予約権等に関する事項

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
|                        | 第5回新株予約権                                            |
| 発行決議の日                 | 平成25年10月31日                                         |
| 新株予約権の数                | 21,475個                                             |
| 新株予約権の目的となる株式の種類       | 普通株式                                                |
| 新株予約権の目的となる株式の数        | 2,147,500株<br>(新株予約権1個につき100株)                      |
| 新株予約権の払込金額             | 新株予約権1株当たり1円                                        |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 | 1株につき157円                                           |
| 新株予約権の行使期間             | 平成27年4月1日から<br>平成32年11月28日まで                        |
| 新株予約権の主な行使条件           | (注)                                                 |
| 当社使用人等への交付状況           | 新株予約権の数 21,475個<br>目的となる株式の数 2,147,500株<br>保有者数 45名 |

- (注) 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(注)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(注)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(注)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に定めるものとする。
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。
7. 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。
8. 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

#### IV. 会社役員に関する事項

##### 1. 取締役および監査役の状況（平成25年12月31日現在）

| 地 位       | 氏 名       | 担 当 お よ び 重 要 な 兼 職 の 状 況                                                                                                                  |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役社長   | 伊 藤 貴 俊   | 開発事業本部長 兼 東京本店長<br>株式会社エスコンプロパティ<br>代表取締役社長                                                                                                |
| 取 締 役     | 明 石 啓 子   | 企画営業本部長<br>株式会社エスコンプロパティ 取締役                                                                                                               |
| 取 締 役     | 上 田 博 茂   | 内部監査室長<br>株式会社イー・ステート 取締役                                                                                                                  |
| 取 締 役     | 中 西 稔     | 管理本部長 兼 財務経理部長<br>株式会社エスコンプロパティ 取締役                                                                                                        |
| 取 締 役     | 菊 地 潤 也   | 菊地公認会計士事務所 代表<br>税理士法人ウィン・コンサルティング<br>代表社員<br>株式会社ウィン・コンサルティング<br>代表取締役<br>日成ビルド工業株式会社 社外取締役<br>株式会社正龍アセットマネジメント<br>監査役<br>株式会社三愛ハウジング 監査役 |
| 取 締 役     | 丹 羽 厚 太 郎 | I P A X 総合法律事務所 パートナー<br>T A C 株式会社 社外監査役                                                                                                  |
| 常任監査役（常勤） | 野 口 實     |                                                                                                                                            |
| 監査役（常勤）   | 高 橋 邦 夫   | シギボウ株式会社 社外監査役                                                                                                                             |
| 監 査 役     | 家 近 正 直   | 弁護士法人第一法律事務所 代表社員<br>田辺三菱製薬株式会社 社外監査役<br>京阪電気鉄道株式会社 社外監査役<br>株式会社カブコン 監査役                                                                  |

- (注) 1. 取締役 菊地潤也氏および取締役 丹羽厚太郎氏は、社外取締役であります。
2. 常任監査役(常勤) 野口 實氏、監査役(常勤) 高橋邦夫氏および監査役 家近正直氏は、社外監査役であります。
3. 常任監査役(常勤) 野口 實氏は、東証一部上場会社において経理担当取締役を歴任するなど、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 当事業年度中の取締役および監査役の異動は次のとおりであります。
- ①平成25年3月22日開催の第18回定時株主総会終結の時をもって、取締役 寺内孝春氏は任期満了により退任いたしました。
- ②平成25年3月22日開催の第18回定時株主総会終結の時をもって、監査役 福田 正氏は辞任により退任いたしました。
- ③平成25年3月22日開催の第18回定時株主総会において、新たに中西 稔氏は取締役に、高橋邦夫氏は監査役に選任され各々就任いたしました。
5. 平成25年8月8日付で取締役の担当を次のとおり変更しております。
- ①代表取締役社長 伊藤貴俊氏は、事業本部長から開発事業本部長に就任しております。
- ②取締役 明石啓子氏は、管理部長兼企画営業部長から企画営業本部長に就任しております。
- ③取締役 中西 稔氏は、管理本部長に就任しております。
- 平成26年1月28日付で取締役の担当を次のとおり変更しております。

- 取締役 中西 稔氏は、投資顧問部長に就任しております。
6. 取締役 丹羽厚太郎氏、監査役 家近正直氏の2名は、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おそれのない独立役員であります。

## 2. 取締役および監査役の報酬等の総額

| 区 分                | 支 給 人 数     | 支 給 額             |
|--------------------|-------------|-------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外取締役) | 7名<br>(2名)  | 99百万円<br>(7百万円)   |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 4名<br>(4名)  | 18百万円<br>(18百万円)  |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 11名<br>(6名) | 118百万円<br>(25百万円) |

- (注) 1. 上記には、平成25年3月22日開催の第18回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役 寺内孝春氏および監査役 福田 正氏の支給額を含んでおります。
2. 上記には、平成24年4月24日開催の取締役会決議により、ストック・オプションとして付与した新株予約権に係る当事業年度中の費用計上額5百万円(取締役4名)を含んでおります。

## 3. 社外役員に関する事項

### (1) 他の法人等の重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係

- ① 取締役 菊地潤也氏は、菊地公認会計士事務所の代表、税理士法人ウィン・コンサルティングの代表社員、株式会社ウィン・コンサルティングの代表取締役、日成ビルド工業株式会社の社外取締役を兼職しております。  
日成ビルド工業株式会社と当社との間で、互いの企業価値の向上を目的に業務提携を行っております。  
なお、当社と菊地公認会計士事務所、税理士法人ウィン・コンサルティング、株式会社ウィン・コンサルティングとの間に特別の関係はありません。
- ② 取締役 丹羽厚太郎氏は、I P A X総合法律事務所のパートナーおよびT A C株式会社の社外監査役を兼職しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。
- ③ 監査役 高橋邦夫氏は、シキボウ株式会社の社外監査役を兼職しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。
- ④ 監査役 家近正直氏は、弁護士法人第一法律事務所の代表社員、田辺三菱製菓株式会社および京阪電気鉄道株式会社の社外監査役を兼職しております。なお、当社と兼職先との間に特別の関係はありません。

(2) 当事業年度における主な活動状況

| 区分            | 氏名    | 主な活動状況                                                                             |
|---------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役           | 菊地潤也  | 取締役会14回のうち10回に出席し、社外取締役として、報告事項および決議事項について適宜質問をするとともに、必要に応じて社外取締役の立場から意見を述べております。  |
| 取締役           | 丹羽厚太郎 | 取締役会14回の全てに出席し、社外取締役として、報告事項および決議事項について適宜質問をするとともに、必要に応じて社外取締役の立場から意見を述べております。     |
| 常任監査役<br>(常勤) | 野口 實  | 常勤の監査役として、取締役会14回、監査役会10回の全て、および経営戦略会議に出席し、財務および会計に関する専門的見地から、必要に応じて発言を行っております。    |
| 監査役<br>(常勤)   | 高橋邦夫  | 取締役会11回、監査役会7回の全て、および経営戦略会議に出席し、金融機関および一般企業の監査役としての豊富な経験と幅広い見地から、必要に応じて発言を行っております。 |
| 監査役           | 家近正直  | 取締役会14回のうち13回に、また監査役会10回の全てに出席し、弁護士としての専門的見地から、必要に応じて発言を行っております。                   |

(注) 監査役 高橋邦夫氏は、平成25年3月22日開催の第18回定時株主総会において選任されたため、取締役会および監査役会の開催回数が他の取締役および監査役と異なります。  
なお、高橋邦夫氏の就任後の取締役会の開催回数は11回、監査役会は7回であります。

(3) 責任限定契約に関する事項

当社と各社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額としております。

## V. 会計監査人に関する事項

### 1. 会計監査人の名称

三優監査法人

### 2. 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 当事業年度に係る報酬等の額   | 25百万円 |
| 企業集団全体での報酬等の合計額 | 25百万円 |

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

### 3. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

取締役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の同意を得たうえで、または、監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、取締役会に、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることを請求します。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき監査役会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## VI. 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

### 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・定款およ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」および「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り役会および監査役会に報告する。

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. 取締役の職務の執行に係る情報の保存およ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または電磁的媒体（以下、文書等という）に記録し、保存および管理する。

### 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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および全社的情報共有は「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、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およびリスクの評価ならびに文書化を行い、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. 取締役の職務の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。取締役および各部門は、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例の検討会議（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、内部監査担当部署によるモニタリングを行う。

### 5. 当社およ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

子会社（SPCを除く）の社長を各子会社におけるコンプライアンス責任者として位置付け、各子会社におけるコンプライアンスの徹底を推進するように努めるものとする。関係会社における重要事実に関しては、関係会社は事前に所定のフローに従い、関係する各部署を通じて稟議、取締役会付議、報告等の手続きをとらなければならない。当社の経営管理担当部署は関係会社の適正な業務遂行に関し、これを横断的に推進・管理する。

### 6. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項および当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

当社は、原則として監査役の職務を補助する使用人を置くこととしており、監査役会から更に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、監査役会と協議し、その意見を十分考慮して対応する。

## 7. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他監査役への報告に関する体制

役職員は、監査役会に対して法定の事項に加え当社および関係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およびその内容を報告する体制を整備する。

## 8. その他監査役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) 監査役会は、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) 内部監査担当部署責任者は、定期的に監査役会への報告および意見交換を行う。

## 9. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方およびその整備状況

### (1) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

反社会的勢力に関するコンプライアンスの取組みとしては、「企業倫理行動憲章」において、反社会的勢力・団体との関係を持たないことを宣言するとともに、「コンプライアンス行動規範」において、反社会的勢力に対する毅然とした対応、違法行為や反社会的行為には一切関わらず、経済的利益を含む一切の利益を供与・享受しない旨を定める。更に「反社対応マニュアル」を用いて社内周知徹底を図るとともに、反社会的勢力や団体による不当要求に対しては組織により毅然とした態度で徹底して排除を行う。

また、実効性を保つべく、当社が新たに行う取引先に関しては、事前に、第三者機関による健全度スクリーニングを実施し、反社会的勢力との関係がないことを確認した上で取引および契約を実施する。

### (2) 反社会的勢力排除に向けた整備状況

反社会的勢力排除に向け、以下の取組みが完了している。

- a. 対応統括部署および不当要求防止責任者の設置
- b. 外部の専門機関（弁護士、管轄の警察署、暴追センター、コンプライアンス顧問）との連携
- c. 外部の専門機関を通じた反社会的勢力に関する情報の収集および第三者機関による健全度スクリーニングによる管理
- d. 反社対応マニュアル、反社対応担当者マニュアルの整備
- e. コンプライアンス研修の実施

---

(注) 本事業報告中の記載数字は、表示単位未満の端数を切り捨てております。  
ただし、百分率は小数点以下第2位を四捨五入しております。

# 連結貸借対照表

(平成25年12月31日現在)

(単位：百万円)

| 資 産 の 部   |        | 負 債 の 部       |        |
|-----------|--------|---------------|--------|
| 科 目       | 金 額    | 科 目           | 金 額    |
| 流動資産      | 15,947 | 流動負債          | 8,978  |
| 現金及び預金    | 4,161  | 短期借入金         | 280    |
| 受取手形及び売掛金 | 46     | 1年内返済予定の長期借入金 | 6,814  |
| 販売用不動産    | 2,050  | 1年内償還予定の社債    | 557    |
| 仕掛販売用不動産  | 7,898  | 未払金           | 540    |
| 繰延税金資産    | 300    | 未払法人税等        | 88     |
| その他       | 1,489  | 前受金           | 603    |
| 固定資産      | 27,615 | その他           | 95     |
| 有形固定資産    | 26,693 | 固定負債          | 25,128 |
| 建物及び構築物   | 5,984  | 社債            | 1,115  |
| 土地        | 20,689 | 長期借入金         | 22,903 |
| その他       | 20     | 資産除去債務        | 52     |
| 無形固定資産    | 17     | その他           | 1,057  |
| その他       | 17     | 負債合計          | 34,107 |
| 投資その他の資産  | 904    | 純資産の部         |        |
| 投資有価証券    | 528    | 株主資本          | 9,564  |
| 繰延税金資産    | 6      | 資本金           | 5,998  |
| その他       | 372    | 資本剰余金         | 1,727  |
| 貸倒引当金     | △2     | 利益剰余金         | 1,850  |
| 繰延資産      | 132    | 自己株式          | △11    |
| 株式交付費     | 132    | 新株予約権         | 23     |
| 資産合計      | 43,695 | 純資産合計         | 9,587  |
|           |        | 負債・純資産合計      | 43,695 |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結損益計算書

（平成25年1月1日から  
平成25年12月31日まで）

（単位：百万円）

| 科 目                 | 金 額  |        |
|---------------------|------|--------|
| 売 上 高               |      | 13,558 |
| 売 上 原 価             |      | 10,010 |
| 売 上 総 利 益           |      | 3,547  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 |      | 1,703  |
| 営 業 利 益             |      | 1,844  |
| 営 業 外 収 益           |      |        |
| 受 取 利 息             | 0    |        |
| 受 取 配 当 金           | 0    |        |
| 解 約 金 収 入           | 25   |        |
| 金 利 ス ワ ッ プ 評 価 益   | 21   |        |
| そ の 他               | 5    | 52     |
| 営 業 外 費 用           |      |        |
| 支 払 利 息             | 661  |        |
| 株 式 交 付 費           | 27   |        |
| そ の 他               | 8    | 697    |
| 経 常 利 益             |      | 1,200  |
| 特 別 利 益             |      |        |
| 固 定 資 産 売 却 益       | 42   |        |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 益   | 2    |        |
| 社 債 買 入 消 却 益       | 34   |        |
| 受 取 解 決 金           | 420  | 499    |
| 特 別 損 失             |      |        |
| 固 定 資 産 除 却 損       | 0    | 0      |
| 税金等調整前当期純利益         |      | 1,699  |
| 法人税、住民税及び事業税        | 101  |        |
| 法人税等調整額             | △307 | △205   |
| 少数株主損益調整前当期純利益      |      | 1,905  |
| 当 期 純 利 益           |      | 1,905  |

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結株主資本等変動計算書

（平成25年1月1日から  
平成25年12月31日まで）

(単位：百万円)

|                     | 株主資本  |        |        |
|---------------------|-------|--------|--------|
|                     | 資本金   | 資本剰余金  | 利益剰余金  |
| 当 期 首 残 高           | 4,270 | 4,325  | △4,380 |
| 当 期 変 動 額           |       |        |        |
| 新 株 の 発 行           | 1,727 | 1,727  |        |
| 欠 損 填 補             |       | △4,325 | 4,325  |
| 当 期 純 利 益           |       |        | 1,905  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) |       |        |        |
| 当 期 変 動 額 合 計       | 1,727 | △2,597 | 6,230  |
| 当 期 末 残 高           | 5,998 | 1,727  | 1,850  |

(単位：百万円)

|                     | 株主資本 |        | 新株予約権 | 純資産合計 |
|---------------------|------|--------|-------|-------|
|                     | 自己株式 | 株主資本合計 |       |       |
| 当 期 首 残 高           | △11  | 4,203  | 8     | 4,212 |
| 当 期 変 動 額           |      |        |       |       |
| 新 株 の 発 行           |      | 3,455  |       | 3,455 |
| 欠 損 填 補             |      | -      |       | -     |
| 当 期 純 利 益           |      | 1,905  |       | 1,905 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) |      |        | 14    | 14    |
| 当 期 変 動 額 合 計       | -    | 5,360  | 14    | 5,374 |
| 当 期 末 残 高           | △11  | 9,564  | 23    | 9,587 |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

|          |                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 連結子会社の数  | 4社                                                                       |
| 連結子会社の名称 | 株式会社エスコンプロパティ<br>株式会社イー・ステート<br>有限会社プロネットエスコン・エイト<br>合同会社アリエスインベストメント・ツー |

株式会社エスコンプロパティについては、当連結会計年度において新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

##### ② 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と同一であります。

#### (2) 会計処理基準に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては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。

###### ロ. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

###### ハ. 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 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

建物（附属設備を除く）

定額法

その他

定率法

###### ロ. 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）により償却しております。

##### ③ 重要な引当金の計上基準

###### 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。

- ④その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項  
 イ. 株式交付費 定額法（3年）により償却しております。  
 ロ. 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。

### 3. 会計方針の変更に関する注記

#### (1) 減価償却方法の変更

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これにより、従来と同一の基準によった場合に比べて、当連結会計年度の減価償却費が1百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ1百万円増加しております。

### 4. 追加情報

#### (1) 訴訟の解決

当社は、平成22年7月8日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

これに伴い、当連結会計年度において、420百万円を受取解決金として特別利益に計上しております。

#### (2) 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、販売用不動産の一部1,720百万円を建物及び構築物1,097百万円と土地623百万円に、土地の一部687百万円を販売用不動産にそれぞれ振替えております。

### 5. 連結貸借対照表に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び対応債務

|            |               |           |
|------------|---------------|-----------|
| 担保に供している資産 | 現金及び預金        | 334百万円    |
|            | 販売用不動産        | 2,040百万円  |
|            | 仕掛販売用不動産      | 7,649百万円  |
|            | 建物及び構築物       | 5,884百万円  |
|            | 土地            | 20,689百万円 |
|            | 計             | 36,596百万円 |
| 上記に対応する債務  | 1年内返済予定の長期借入金 | 6,605百万円  |
|            | 長期借入金         | 21,417百万円 |
|            | その他(固定負債)     | 146百万円    |
|            | 計             | 28,169百万円 |

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 1,324百万円

## 6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式の総数に関する事項

| 株式の種類 | 当連結会計年度<br>期首株式数 (株) | 当連結会計年度<br>増加株式数 (株) | 当連結会計年度<br>減少株式数 (株) | 当連結会計年度<br>期末株式数 (株) |
|-------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 普通株式  | 35,196,400           | 34,552,487           | —                    | 69,748,887           |

(注) 普通株式の発行済株式数の増加34,552,487株は、ライツ・オフオファリング(ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の行使による増加であります。

### (2) 配当に関する事項

#### ①配当金支払額

該当事項はありません。

#### 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

平成26年3月26日開催の第19回定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

|           |             |
|-----------|-------------|
| 配当金の総額    | 69百万円       |
| 配当金の原資    | 利益剰余金       |
| 1株当たり配当金額 | 1円          |
| 基準日       | 平成25年12月31日 |
| 効力発生日     | 平成26年3月27日  |

### (3) 当連結会計年度末の新株予約権(権利行使期間が到来しているもの)の目的となる株式の種類及び数 該当事項はありません。

## 7. 金融商品に関する注記

### (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。デリバティブ取引については、借入金に対する将来の金利変動リスクの回避を目的に利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### 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、当該リスクに關しましては、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。

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。

借入金及び社債のうち、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。

デリバティブ取引については、金融機関からの借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避するため、金利スワップ取引を利用しております。また、金利スワップ取引は、市場金利の変動リスクを有しております。なお、デリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。

また、デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、財務担当部門が取締役会の承認を得て行っております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成25年12月31日における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を参照ください。

|               | 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    | 4,161           | 4,161   | —       |
| (2) 受取手形及び売掛金 | 46              | 46      | —       |
| 資産計           | 4,207           | 4,207   | —       |
| (1) 未払金       | 540             | 540     | —       |
| (2) 短期借入金     | 280             | 280     | —       |
| (3) 長期借入金(※1) | 29,717          | 28,542  | △1,175  |
| (4) 社債(※2)    | 1,672           | 1,656   | △16     |
| 負債計           | 32,211          | 31,019  | △1,191  |
| デリバティブ取引(※3)  | (22)            | (22)    | —       |

※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。

※3 デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合には( )で示しております。

(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。

**負債**

(1) 未払金及び(2)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。

(3) 長期借入金及び(4)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。

**デリバティブ取引**

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格に基づき算定しております。

(注) 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

| 区分        | 連結貸借対照表計上額（百万円） |
|-----------|-----------------|
| ①非上場株式    | 79              |
| ②匿名組合出資金等 | 448             |

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。

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、商業用地を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,386百万円（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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

| 連結貸借対照表計上額（百万円） |            |            | 当連結会計年度末の時価<br>（百万円） |
|-----------------|------------|------------|----------------------|
| 当連結会計年度期首残高     | 当連結会計年度増減額 | 当連結会計年度末残高 |                      |
| 28,084          | △1,490     | 26,594     | 25,272               |

(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。

(注) 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は保有目的の変更による販売用不動産からの振替額（1,720百万円）であり、主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替（687百万円）、固定資産の売却（2,335百万円）及び減価償却費（206百万円）であります。

(注) 3 当連結会計年度末の時価は、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。

## 9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 137円14銭

(2) 1株当たり当期純利益金額 31円14銭

(注) 当社は、平成25年5月26日付でライツ・オファリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号平成23年3月25日）第16項に基づき、当連結会計年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 貸借対照表

(平成25年12月31日現在)

(単位：百万円)

| 資 産 の 部                 |        | 負 債 の 部         |        |
|-------------------------|--------|-----------------|--------|
| 科 目                     | 金 額    | 科 目             | 金 額    |
| 流 動 資 産                 | 14,307 | 流 動 負 債         | 7,429  |
| 現 金 及 び 預 金             | 3,862  | 短 期 借 入 金       | 280    |
| 売 掛 金                   | 33     | 1年内返済予定の長期借入金   | 5,073  |
| 販 売 用 不 動 産             | 1,732  | 1年内償還予定の社債      | 557    |
| 仕 掛 販 売 用 不 動 産         | 7,087  | 未 払 金           | 511    |
| 前 渡 金                   | 400    | 未 払 費 用         | 17     |
| 前 払 費 用                 | 598    | 未 払 法 人 税 等     | 86     |
| 繰 延 税 金 資 産             | 300    | 前 受 金           | 570    |
| そ の 他                   | 291    | 預 り 金           | 309    |
| 固 定 資 産                 | 18,309 | 前 受 収 益         | 0      |
| 有 形 固 定 資 産             | 9,591  | そ の 他           | 22     |
| 建 築 物                   | 4,859  | 固 定 負 債         | 15,726 |
| 構 築 物                   | 15     | 社 債             | 1,115  |
| 機 械 及 び 装 置             | 0      | 長 期 借 入 金       | 13,728 |
| 器 具 及 び 備 品             | 16     | 資 産 除 去 債 務     | 52     |
| 土 地                     | 4,698  | 預 り 保 証 金       | 830    |
| 無 形 固 定 資 産             | 17     | 負 債 合 計         | 23,155 |
| 商 標                     | 1      | 純 資 産 の 部       |        |
| ソ フ ト ウ ェ ア             | 15     | 株 主 資 本         | 9,570  |
| そ の 他                   | 0      | 資 本 金           | 5,998  |
| 投 資 そ の 他 の 資 産         | 8,700  | 資 本 剩 余 金       | 1,727  |
| 投 資 有 価 証 券             | 528    | 資 本 準 備 金       | 1,727  |
| 関 係 会 社 株 式             | 10     | 利 益 剩 余 金       | 1,856  |
| そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券 | 1,176  | そ の 他 利 益 剩 余 金 | 1,856  |
| 出 資 金                   | 7      | 繰 越 利 益 剩 余 金   | 1,856  |
| 従 業 員 に 対 す る 長 期 貸 付 金 | 5      | 自 己 株 式         | △11    |
| 関 係 会 社 長 期 貸 付 金       | 11,252 | 新 株 予 約 権       | 23     |
| 長 期 前 払 費 用             | 5      | 純 資 産 合 計       | 9,593  |
| 繰 延 税 金 資 産             | 6      | 負 債 ・ 純 資 産 合 計 | 32,749 |
| 敷 金 保 証 金               | 305    |                 |        |
| そ の 他                   | 14     |                 |        |
| 貸 倒 引 当 金               | △4,611 |                 |        |
| 繰 延 資 産                 | 132    |                 |        |
| 株 式 交 付 費               | 132    |                 |        |
| 資 産 合 計                 | 32,749 |                 |        |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 損益計算書

（平成25年1月1日から  
平成25年12月31日まで）

（単位：百万円）

| 科 目                   | 金 額  |        |
|-----------------------|------|--------|
| 売 上 高                 |      | 11,666 |
| 売 上 原 価               |      | 8,760  |
| 売 上 総 利 益             |      | 2,906  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |      | 1,609  |
| 営 業 利 益               |      | 1,296  |
| 営 業 外 収 益             |      |        |
| 受 取 利 息               | 0    |        |
| 受 取 配 当 金             | 0    |        |
| 解 約 金 収 入             | 21   |        |
| 金 利 ス ワ ッ プ 評 価 益     | 21   |        |
| そ の 他                 | 2    | 46     |
| 営 業 外 費 用             |      |        |
| 支 払 利 息               | 445  |        |
| 社 債 利 息               | 31   |        |
| 株 式 交 付 費             | 27   |        |
| そ の 他                 | 7    | 512    |
| 経 常 利 益               |      | 831    |
| 特 別 利 益               |      |        |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 益     | 2    |        |
| 社 債 買 入 消 却 益         | 34   |        |
| 受 取 解 決 金             | 420  |        |
| 貸 倒 引 当 金 戻 入 額       | 416  | 872    |
| 特 別 損 失               |      |        |
| 固 定 資 産 除 却 損         | 0    | 0      |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |      | 1,703  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 98   |        |
| 法 人 税 等 調 整 額         | △307 | △208   |
| 当 期 純 利 益             |      | 1,911  |

（注） 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

(平成25年1月1日から  
平成25年12月31日まで)

(単位：百万円)

|                         | 株主資本  |        |                     |                  |                            |                       |         |                             |                            |                            |
|-------------------------|-------|--------|---------------------|------------------|----------------------------|-----------------------|---------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                         | 資本金   | 資本剰余金  |                     |                  |                            | 利益剰余金                 |         |                             |                            |                            |
|                         |       | 資本準備金  | その<br>資本<br>剰余<br>金 | の<br>他<br>本<br>金 | 資<br>本<br>剰<br>余<br>金<br>計 | 利<br>益<br>準<br>備<br>金 | 益<br>金  | その<br>他<br>別<br>積<br>立<br>金 | 利<br>益<br>剰<br>余<br>金<br>計 | 利<br>益<br>剰<br>余<br>金<br>計 |
| 当 期 首 残 高               | 4,270 | 4,325  | —                   | 4,325            | 10                         | —                     | 13,580  | △17,971                     | —                          | △4,380                     |
| 当 期 変 動 額               |       |        |                     |                  |                            |                       |         |                             |                            |                            |
| 新 株 の 発 行               | 1,727 | 1,727  |                     | 1,727            |                            |                       |         |                             |                            |                            |
| 資本準備金からその他<br>資本剰余金への振替 |       | △4,325 | 4,325               | —                |                            |                       |         |                             |                            |                            |
| 利益準備金の取崩                |       |        |                     |                  | △10                        |                       |         | 10                          |                            | —                          |
| 欠 損 填 補                 |       |        | △4,325              | △4,325           |                            |                       | △13,580 | 17,905                      |                            | 4,325                      |
| 当 期 純 利 益               |       |        |                     |                  |                            |                       |         | 1,911                       |                            | 1,911                      |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額)     |       |        |                     |                  |                            |                       |         |                             |                            |                            |
| 当 期 変 動 額 合 計           | 1,727 | △2,597 | —                   | △2,597           | △10                        |                       | △13,580 | 19,827                      |                            | 6,237                      |
| 当 期 末 残 高               | 5,998 | 1,727  | —                   | 1,727            | —                          |                       | —       | 1,856                       |                            | 1,856                      |

(単位：百万円)

|                         | 株主資本 |        | 新株予約権 | 純資産合計 |
|-------------------------|------|--------|-------|-------|
|                         | 自己株式 | 株主資本合計 |       |       |
| 当 期 首 残 高               | △11  | 4,203  | 8     | 4,212 |
| 当 期 変 動 額               |      |        |       |       |
| 新 株 の 発 行               |      | 3,455  |       | 3,455 |
| 資本準備金からその他<br>資本剰余金への振替 |      | —      |       | —     |
| 利益準備金の取崩                |      | —      |       | —     |
| 欠 損 填 補                 |      | —      |       | —     |
| 当 期 純 利 益               |      | 1,911  |       | 1,911 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額)     |      |        | 14    | 14    |
| 当 期 変 動 額 合 計           | —    | 5,367  | 14    | 5,381 |
| 当 期 末 残 高               | △11  | 9,570  | 23    | 9,593 |

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (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  
時価のないもの 移動平均法による原価法

ただし、匿名組合出資金及び有限責任事業組合への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び有限責任事業組合の損益の取込みについては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 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ 時価法

##### ③ 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）

建物（附属設備を除く） 定額法

その他 定率法

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア 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）により償却しております。

#### (3) 引当金の計上基準

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。

#### (4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

##### ① 株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

##### ② 消費税等の会計処理

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

### 3. 会計方針の変更に関する注記

#### (1) 減価償却方法の変更

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これにより、従来と同一の基準によった場合に比べて、当事業年度の減価償却費が1百万円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ1百万円増加しております。

### 4. 追加情報

#### (1) 訴訟の解決

当社は、平成22年7月8日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

これに伴い、当事業年度において、420百万円を受取解決金として特別利益に計上しております。

#### (2) 保有目的の変更

保有目的の変更により、当事業年度において、販売用不動産の一部1,720百万円を建物1,097百万円と土地623百万円に振替えております。

### 5. 貸借対照表等に関する注記

#### (1) 担保に供している資産及び対応債務

|            |               |           |
|------------|---------------|-----------|
| 担保に供している資産 | 現金及び預金        | 334百万円    |
|            | 販売用不動産        | 1,722百万円  |
|            | 仕掛販売用不動産      | 6,837百万円  |
|            | 建物            | 4,775百万円  |
|            | 構築物           | 14百万円     |
|            | 土地            | 4,698百万円  |
|            | 計             | 18,382百万円 |
| 上記に対応する債務  | 1年内返済予定の長期借入金 | 4,864百万円  |
|            | 長期借入金         | 12,242百万円 |
|            | 計             | 17,106百万円 |

#### (2) 有形固定資産の減価償却累計額

909百万円

#### (3) 保証債務

|                      |          |
|----------------------|----------|
| ①金融機関からの借入に対する保証     |          |
| 合同会社アリエスインベストメント・ツアー | 2,216百万円 |
| 有限会社プロネットエスコン・エイト    | 8,700百万円 |
| ②営業債務に対する保証          |          |
| 株式会社エスコンプロパティ        | 2百万円     |

#### (4) 関係会社に対する金銭債権・債務

|        |        |
|--------|--------|
| 短期金銭債権 | 27百万円  |
| 短期金銭債務 | 263百万円 |

### 6. 損益計算書に関する注記

|           |        |
|-----------|--------|
| 関係会社との取引高 |        |
| 売上高       | 280百万円 |
| 売上原価      | 50百万円  |

## 7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首<br>株式数 (株) | 当事業年度増加<br>株式数 (株) | 当事業年度減少<br>株式数 (株) | 当事業年度期末<br>株式数 (株) |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 普通株式  | 8,100              | —                  | —                  | 8,100              |

## 8. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 繰越欠損金           | 1,694百万円  |
| たな卸資産評価損        | 696百万円    |
| 減損損失            | 623百万円    |
| 資産除去債務          | 18百万円     |
| 投資有価証券評価損       | 622百万円    |
| その他の関係会社有価証券評価損 | 1,282百万円  |
| 貸倒引当金           | 1,641百万円  |
| 未収利息未計上額        | 53百万円     |
| その他             | 23百万円     |
| 繰延税金資産小計        | 6,656百万円  |
| 評価性引当額          | △6,344百万円 |
| 繰延税金資産合計        | 311百万円    |

繰延税金負債

|           |        |
|-----------|--------|
| 資産除去費用    | △4百万円  |
| 繰延税金負債合計  | △4百万円  |
| 繰延税金資産の純額 | 307百万円 |

## 9. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産はありません。なお、事務機器の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しておりますが、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っております。

## 10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 役員及び個人主要株主等

| 種類                                            | 会社等の名称                    | 議決権等の<br>所有(被所有)<br>割合<br>(%) | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容                   | 取引金額<br>(百万円)<br>(注) 1 | 科目     | 期末残高<br>(百万円) |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|--------|---------------|
| 主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を保有している会社(当該会社の子会社を含む) | 有限会社厚正サービス<br>(注) 2       | —                             | 資金の借入         | 資金の借入<br>利息の支払<br>(注) 3 | 500<br>2               | —<br>— | —<br>—        |
|                                               | 株式会社正龍アセットマネジメント<br>(注) 4 | 被所有<br>4.3                    | 役員の兼任         | 業務の受託<br>(注) 5          | 75                     | —      | —             |

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1 取引金額には、消費税等は含まれておりません。

(注) 2 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有しております。

(注) 3 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。なお、借入金は期末日までに全額返済しております。

(注) 4 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有している会社が議決権の過半数を保有しております。

(注) 5 不動産開発に係る業務受託であり、業務内容及びその成果に基づき価格を決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

| 種類  | 会社等の名称                  | 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)(注) 2      | 科目                         | 期末残高(百万円)(注) 2  |
|-----|-------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|
| 子会社 | 株式会社イー・ステート             | 所有<br>—<br>[100.0]  | 資金の援助           | 資金の貸付(注) 3、4<br>担保の受入(注) 5            | —<br>542            | 関係会社<br>長期貸付金<br>—         | 8,514<br>—      |
|     | 有限会社<br>プロネットエスコン・エイト   | 所有<br>—<br>[100.0]  | 匿名組合出資<br>信用の供与 | 匿名組合利益の收受<br>担保の受入(注) 5<br>債務の保証(注) 6 | 261<br>542<br>8,700 | その他の関係<br>会社有価証券<br>—<br>— | 1,176<br>—<br>— |
|     | 合同会社<br>アリエスインベストメント・ツー | 所有<br>—<br>[100.0]  | 信用の供与<br>資金の援助  | 債務の保証(注) 6<br>資金の貸付(注) 3              | 2,216<br>—          | —<br>関係会社<br>長期貸付金         | —<br>2,738      |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 議決権等の所有割合の欄における [ ] 書きは、緊密な者又は同意している者の所有割合を外数で表示しております。
- (注) 2 取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。
- (注) 3 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。なお、当事業年度において受取利息は計上しておりません。
- (注) 4 関係会社長期貸付金に対して当事業年度末において4,608百万円の貸倒引当金を計上しております。また、当事業年度において貸倒引当金戻入額を416百万円計上しております。
- (注) 5 当社の金融機関借入に対して担保の提供を受けております。なお、取引金額は担保資産に対応する債務の期末残高であり、保証料の支払いは行っておりません。
- (注) 6 子会社の金融機関借入に対して債務保証を行っております。なお、取引金額は保証債務の期末残高であり、保証料の受取りは行っておりません。

11. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 137円24銭
- (2) 1株当たり当期純利益金額 31円25銭

(注) 当社は、平成25年5月26日付でライツ・オファリング(ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成23年3月25日)第16項に基づき、当事業年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成26年 2月12日

株式会社日本エスコン

取締役会 御中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ㊟  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男 ㊟

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社日本エスコンの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類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計算書類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計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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、連結計算書類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計算書類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。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、連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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。

### 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

# 計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成26年 2月12日

株式会社日本エスコ  
取締役会 御中

### 三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽 ㊤  
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男 ㊤

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社日本エスコの平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第19期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

#### 計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

#### 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

# 監査役会の監査報告

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成25年1月1日から平成25年12月31日までの第19期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議のうえ、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な稟議書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築および運用の状況について定期的な報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

子会社については、子会社の取締役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の執行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書および連結注記表）について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容および取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

#### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人 三優監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

#### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 三優監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

平成26年2月13日

株式会社日本エスコン 監査役会

常任監査役(常勤) 野口 實 ㊟

監査役(常勤) 高橋 邦夫 ㊟

監査役 家近 正直 ㊟

(注) 監査役全員は社外監査役であります。

以上

# 株主総会参考書類

## 議案および参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

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、内部留保の充実ならびに配当性向等を総合的に勘案し決定し、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。

この方針のもと、当期の期末配当につきましては、以下のとおりとさせていただきます。

1. 配当財産の種類  
金銭
2. 株主に対する配当財産の割当てに関する事項およびその総額  
当社普通株式1株につき金1円 69,740,787円
3. 剰余金の配当が効力を生じる日  
平成26年3月27日

## 第2号議案 取締役6名選任の件

取締役全員（6名）は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役6名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)           | 略歴、当社における地位・担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                           | 所有する当社株式の数 |
|-------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1     | 伊藤貴俊<br>(昭和46年9月1日生)   | 平成13年9月 当社入社<br>平成18年2月 当社執行役員<br>平成19年3月 当社常務取締役<br>平成22年11月 当社事業本部長<br>平成23年3月 当社代表取締役社長（現任）<br>平成24年1月 当社東京本店長（現任）<br>平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ<br>代表取締役社長（現任）<br>平成25年8月 当社開発事業本部長（現任）                                                 | 756,800株   |
| 2     | 明石啓子<br>(昭和38年12月16日生) | 平成13年9月 当社入社<br>平成17年2月 当社住宅事業本部 営業統括部長<br>平成19年3月 当社事業管理室長<br>平成22年3月 当社取締役（現任）<br>平成22年11月 当社管理部長<br>平成23年3月 当社事業管理部長<br>平成25年2月 当社企画営業部長<br>平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ<br>取締役（現任）<br>平成25年8月 当社企画営業本部長（現任）                               | 112,700株   |
| 3     | 上田博茂<br>(昭和36年6月9日生)   | 平成2年4月 日東電工株式会社入社<br>平成8年4月 同社の本社監査室に異動<br>平成14年9月 株式会社正龍コーポレーション入社<br>平成22年3月 株式会社正龍ビジネス<br>代表取締役就任<br>平成23年3月 当社取締役（現任）<br>当社財務部長<br>平成24年1月 当社財務経理部長<br>平成24年6月 当社経営企画室長<br>平成24年10月 当社内部監査室長（現任）<br>平成25年3月 株式会社イー・ステート<br>取締役（現任） | 71,800株    |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                      | 略歴、当社における地位・担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有する<br>当社株式の数 |
|-------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4     | なかにしみのる<br>中西 稔<br>(昭和27年9月14日生)  | 昭和50年4月 安田信託銀行株式会社<br>(現 みずほ信託銀行株式会社) 入行<br>平成17年4月 同行執行役員 大阪支店支店長<br>平成19年4月 小林住宅産業株式会社入社<br>平成20年4月 株式会社創建入社<br>専務取締役就任<br>平成23年8月 当社入社<br>平成24年1月 当社執行役員 経営企画室長<br>当社財務部長<br>平成24年6月 当社執行役員<br>財務経理部長 (現任)<br>平成25年3月 当社取締役 (現任)<br>平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ<br>取締役 (現任)<br>平成25年8月 当社管理本部長 (現任)<br>平成26年1月 当社投資顧問部長 (現任)                                                      | 21,300株        |
| 5     | きくちじゅんや<br>菊地 潤也<br>(昭和42年10月1日生) | 平成4年10月 KPMG センチュリー監査法人 (現 新日本有限責任監査法人) 入所<br>平成8年4月 北斗監査法人 (現 仰星監査法人) 入所<br>平成11年1月 菊地公認会計士事務所 代表 (現任)<br>平成16年6月 株式会社ウィン・コンサルティング<br>代表取締役 (現任)<br>平成16年8月 税理士法人ウィン (現 税理士法人ウィン・コンサルティング) 代表社員 (現任)<br>平成22年3月 当社取締役 (現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>菊地公認会計士事務所 代表<br>税理士法人ウィン・コンサルティング 代表社員<br>株式会社ウィン・コンサルティング 代表取締役<br>日成ビルド工業株式会社 社外取締役<br>株式会社正龍アセットマネジメント 監査役<br>株式会社三愛ハウジング 監査役 | 210,000株       |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)            | 略歴、当社における地位・担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                                                 | 所有する<br>当社株式の数 |
|-------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 6     | 丹羽厚太郎<br>(昭和49年11月26日生) | 平成12年10月 弁護士登録<br>大島総合法律事務所 入所<br>平成18年5月 丹羽総合法律事務所 所長<br>平成22年5月 I P A X総合法律事務所 パートナー<br>(現任)<br>平成23年3月 当社取締役(現任)<br>(重要な兼職の状況)<br>I P A X総合法律事務所 パートナー<br>T A C株式会社 社外監査役 | 0株             |

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 菊地潤也氏および丹羽厚太郎氏は、社外取締役候補者であります。
3. 菊地潤也氏を社外取締役候補者とした理由は、公認会計士としての豊富なキャリアと専門的な知識を当社の経営に活かしていただくためであります。上記の理由により、社外取締役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。なお、同氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって4年であります。
4. 丹羽厚太郎氏を社外取締役候補者とした理由は、弁護士としての専門的な見識を当社の経営に活かしていただくためであります。また、同氏は、過去に社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外取締役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。また、同氏については、東京証券取引所の定める独立役員として届け出ております。なお、同氏の当社社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって3年であります。
5. 社外取締役との責任限定契約について  
当社は、社外取締役として有能な人材を迎えることができるよう、社外取締役との間で、当社への損害賠償責任を一定範囲に限定する契約を締結できる旨を定款に定めております。  
当社は、菊地潤也氏および丹羽厚太郎氏との間で会社法第427条第1項の責任限定契約を締結しております。  
当社は、社外取締役候補者菊地潤也氏および丹羽厚太郎氏が選任された場合、両氏との間で締結している責任限定契約を継続する予定であります。  
その契約の概要は次のとおりであります。
- ・社外取締役が任務を怠ったことによって当社に損害賠償責任を負う場合は、法令が規定する最低責任限度額を限度として、その責任を負う。
  - ・上記の責任限定が認められるのは、社外取締役がその責任の原因になった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限るものとする。

### 第3号議案 補欠監査役1名選任の件

法令に定める監査役の員数を欠くこととなる場合に備え、補欠監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は、次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)                     | 略歴、当社における地位<br>(重要な兼職の状況)                                       | 所有する<br>当社株式の数 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| ふく だ ただし<br>福田 正<br>(昭和28年3月4日生) | 昭和61年4月 弁護士登録<br>平成24年12月 当社社外監査役<br>(重要な兼職の状況)<br>神栄株式会社 社外監査役 | 0株             |

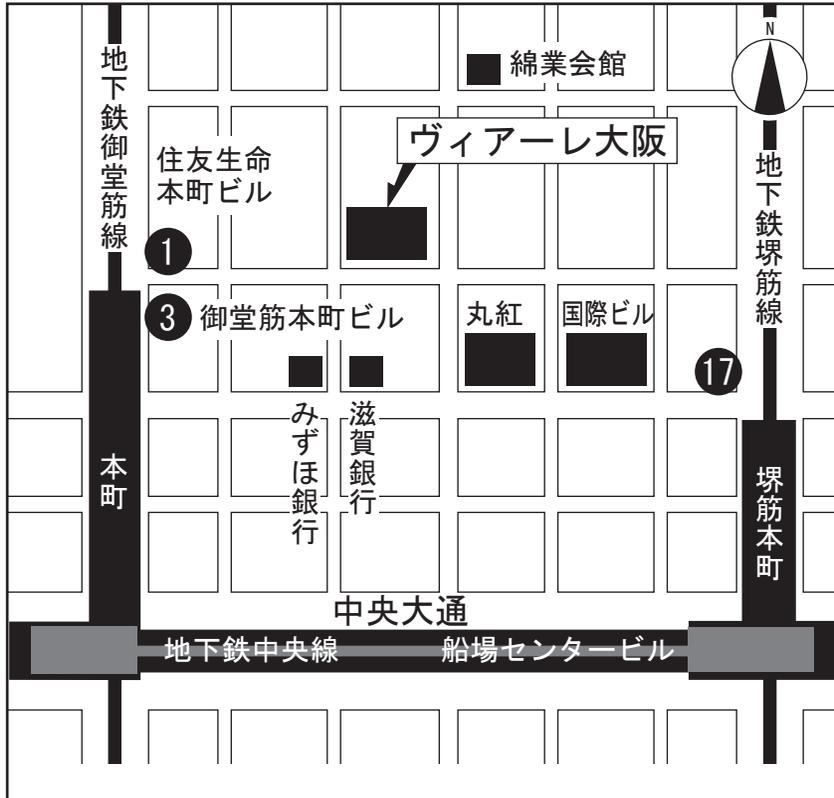
- (注) 1. 候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。  
2. 福田 正氏は、補欠の社外監査役候補者であります。  
3. 福田 正氏を補欠の社外監査役候補者とした理由は、弁護士としての豊富な経験と幅広い見識を有しておられ、その豊富な経験と幅広い見識を当社の監査に反映していただくためであります。また、同氏は、過去に社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役として、その職務を適切に遂行できるものと判断しております。

以 上



## 株主総会会場ご案内図

会 場 大阪市中央区安土町三丁目1番3号  
ヴィアーレ大阪 2階 「クリスタルルーム」  
TEL 06 (4705) 2411



### 交通のご案内

- ・本町駅（地下鉄御堂筋線1番出口または3番出口）…徒歩約3分
  - ・堺筋本町駅（地下鉄堺筋線・中央線17番出口）…徒歩約5分
- （お願い）当社専用の駐車場はございませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。