



## 平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年2月10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 http://www.es-conjapan.co.jp  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊  
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055  
 定時株主総会開催予定日 平成29年3月24日 配当支払開始予定日 平成29年3月27日  
 有価証券報告書提出予定日 平成29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. 平成28年12月期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	34,347	24.0	4,680	16.6	3,575	14.4	3,936	29.5
27年12月期	27,705	47.0	4,012	42.5	3,126	50.7	3,039	26.0

(注) 包括利益 28年12月期 3,958百万円 (30.3%) 27年12月期 3,039百万円 (26.0%)

	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	%	%	%
28年12月期	58.76	57.41	25.1	5.4	13.6
27年12月期	44.65	44.50	23.7	5.8	14.5

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 一百万円 27年12月期 一百万円

#### (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
28年12月期	73,703	17,363	23.6	259.07
27年12月期	58,088	13,994	24.1	208.28

(参考) 自己資本 28年12月期 17,360百万円 27年12月期 13,989百万円

#### (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
28年12月期	△14,684	7,656	11,003	8,191
27年12月期	△3,877	61	3,683	4,214

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年12月期	—	0.00	—	8.00	8.00	543	17.9	4.2
28年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00	1,017	25.5	6.4
29年12月期 (予想)	—	0.00	—	15.00	15.00		22.8	

### 3. 平成29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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）	12,100	△3.5	2,200	19.3	1,750	26.9	1,550	0.4	23.13
通期	45,500	32.5	5,700	21.8	4,800	33.2	4,400	12.2	65.66

※ 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： 有  
② ①以外の会計方針の変更： 有  
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）	28年12月期	70,594,887株	27年12月期	70,511,887株
② 期末自己株式数	28年12月期	3,583,600株	27年12月期	3,342,000株
③ 期中平均株式数	28年12月期	66,988,398株	27年12月期	68,069,666株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成28年12月期 役員向け株式給付信託 554,200株、株式給付型E S O P信託 235,300株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成28年12月期 789,596株）を含めております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成28年12月期の個別業績（平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	33,556	26.4	4,365	26.6	3,763	22.1	3,998	32.8
27年12月期	26,548	50.8	3,447	52.6	3,082	49.2	3,011	25.7

	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
28年12月期	59.68	58.31
27年12月期	44.24	44.10

(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
28年12月期	73,742	17,388	23.6	259.43
27年12月期	55,131	13,956	25.3	207.72

(参考) 自己資本 28年12月期 17,384百万円 27年12月期 13,952百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	2
(1) 経営成績に関する分析 .....	2
(2) 財政状態に関する分析 .....	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	6
(4) 事業等のリスク .....	7
2. 企業集団の状況 .....	10
3. 経営方針 .....	13
(1) 会社の経営の基本方針 .....	13
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標 .....	14
(3) 会社の対処すべき課題 .....	16
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 .....	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) .....	27
(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) .....	29
(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) .....	33
(セグメント情報等) .....	34
(1株当たり情報) .....	37
(重要な後発事象) .....	38
6. その他 .....	39
(1) 契約及び販売の状況 .....	39

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

## (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の様々な経済対策もあって、緩やかに回復していくことが期待できるものの、海外経済の減速や金融資本市場の変動の影響、米国の政権移行等、先行きが不透明な状況にもあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により底堅く堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化等、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、中核事業である不動産販売事業において、収益不動産の販売及び土地企画販売等を行うとともに、分譲マンションの販売も順調に進捗いたしました。

分譲事業においては当期竣工の「レ・ジェイド豊田（東京都日野市、総戸数53戸（非分譲10戸含む）」、「レ・ジェイド横濱鶴見（横浜市鶴見区、総戸数45戸）」、「レ・ジェイド高槻（大阪府高槻市、総戸数136戸）」、「レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町（大阪市阿倍野区、総戸数38戸）」が全戸引渡完売するとともに平成29年竣工予定の「レ・ジェイド高槻ザ・マークス（大阪府高槻市、総戸数95戸）」が契約完売する等、順調に進捗しております。

当期竣工した「レ・ジェイド世田谷砦（東京都世田谷区、総戸数25戸）」には、マンション1階部分に当社グループ直営のコンシェルジュ機能を有し、かつ地域の皆様のコミュニケーションの場を創出し心地よい空間づくりにこだわったカフェダイニング「Cafe Apartment 183」がオープンしております。また、商業施設や住宅、図書館が入る複合の「花の北モールマンション建替事業（兵庫県姫路市）」について、参加組合員の1社として当社が参画しております。このように新しい取り組みも含め引き続き、暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」としての開発を行ってまいります。

商業開発事業においては、複数の商業施設の底地を取得するとともに、かねてより取り組んできた大型複合開発「福岡春日プロジェクト」の開発が全て完了し、総戸数約670戸の新しい「まち」が完成いたしました。また、まちづくり事業（大阪府河内長野市上原・高向地区）の事業化検討パートナーにも選定される等、当社の持つ商業開発ノウハウを活かした事業展開を着実に推進しております。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業にも注力し、札幌、金沢、東京、大阪において既に15プロジェクトの事業用地の取得を行っております。

このように、当連結会計年度において分譲、商業、ホテル等多面的な開発予定地として、首都圏12案件、近畿圏15案件、その他地域6案件の新規事業用地の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開いたしました。

平成28年6月には、東京証券取引所市場第一部へ指定替えを果たしました。次なる成長戦略の一環として、平成28年9月に当社100%出資子会社である株式会社エスコンリビングサービスを設立し、マンション管理事業、カフェ事業、ホテルオペレート事業、リノベーション事業等オペレーション事業の創出、強化を図り、事業領域の拡大を推進いたしました。

平成28年8月には商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型投資法人「エスコンジャパンリート投資法人」を設立し、地域社会の生活の利便性に資する、地域コミュニティに根付いた地域密着型の商業底地を主要な投資資産とし、長期安定的に収益を確保する特徴あるREITを目指して東京証券取引所上場に向けた準備にも取り組んでおります。

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

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

このように、多面的な事業展開を行い、更なる発展と企業価値の向上に努めております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高34,347百万円（前連結会計年度比24.0%増）、営業利益4,680百万円（前連結会計年度比16.6%増）、経常利益3,575百万円（前連結会計年度比14.4%増）、親会社株式に帰属する当期純利益3,936百万円（前連結会計年度比29.5%増）となりました。

また、平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』は、前述のとおり商業開発事業・ホテル開発事業等新たな事業を展開するとともに、マンション分譲事業偏重から脱却し、不動産総合デベロッパーとして計画を上回る進化・成長を遂げ、経営目標・業績目標をほぼ全項目において達成いたしております。

（経営目標）

	平成25年12月期 (実績)	平成28年12月期		達成率
		(計画)	(実績)	
自己資本比率	21.9%	30.0%以上	23.6%	78.5%
ROE（自己資本利益率）	27.7%	13.0%以上	25.1%	193.2%
ROA（総資産利益率）	4.3%	3.6%以上	6.0%	165.9%
ROIC（投下資本利益率）（注）	4.2%	6.4%以上	6.5%	101.2%
EPS（1株当たり当期純利益）	31.14円	32円以上	58.76円	183.6%
BPS（1株当たり純資産）	137.14円	245円以上	259.07円	105.7%
配当性向	3.2%	25.0%以上	25.5%	102.1%

（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）

（業績目標）

1. 平成25年8月8日発表 当初計画

（単位：百万円）

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
売上高	13,750	17,600 ～ 18,800	17,700 ～ 20,000	18,500 ～ 22,500
不動産販売事業	11,300	15,200 ～ 16,400	15,200 ～ 17,500	16,000 ～ 20,000
不動産賃貸事業	2,150	2,100	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	300	300	300	300
営業利益	1,790	2,300 ～ 2,500	2,200 ～ 2,600	2,300 ～ 2,800
経常利益	1,100	1,600 ～ 1,750	1,500 ～ 1,850	1,700 ～ 2,100

2. 実績及び平成28年12月期 期初計画、直近計画

（単位：百万円）

	平成25年 12月期 実績	平成26年 12月期 実績	平成27年 12月期 実績	平成28年12月期			
				期初計画	直近計画	実績	期初計画比
売上高	13,558	18,842	27,705	32,700	34,300	34,347	+1,647
不動産販売事業	10,991	16,227	24,649	29,450	30,680	30,687	+1,237
不動産賃貸事業	2,234	2,479	2,857	3,100	3,560	3,594	+494
不動産企画仲介 コンサル事業	331	136	199	150	60	65	△84
営業利益	1,844	2,815	4,012	4,200	4,580	4,680	+480
経常利益	1,200	2,075	3,126	3,300	3,500	3,575	+275

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、分譲マンションの販売を推進したこと及び販売用不動産、仕掛販売用不動産の販売等を行った結果、売上高30,687百万円（前連結会計年度比24.5%増）、セグメント利益4,798百万円（前連結会計年度比27.3%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高3,594百万円（前連結会計年度比25.8%増）、セグメント利益2,058百万円（前連結会計年度比28.1%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65百万円（前連結会計年度比67.3%減）、セグメント利益65百万円（前連結会計年度比62.5%減）となりました。

（次期の業績見通し）

今後の経営環境の見通しについては、企業収益、雇用・所得環境が改善し、景気回復が期待されるものの、米国の政権交代や欧州の政治的不安による影響、中国経済の下振れリスクも内在し、楽観視できない状況にあります。

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

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

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

（ Corporate Strategy - 経営戦略 - ）

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

2. Growth Action Plan - 成長戦略 -

- （1）コア事業の更なる強化
- （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
- （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

3. 経営目標

	平成28年12月期 (実績)	平成31年12月期 (計画)
自己資本比率	23.6%	33.0%～35.0%
ROE（自己資本利益率）	25.1%	18.0%～21.0%
ROA（総資産利益率）	6.0%	6.0%～7.0%
ROIC（投下資本利益率）（注）	6.5%	7.0%～9.0%
EPS（1株当たり当期純利益）	58.76円	75円～85円

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

## 4. 業績目標

(単位：百万円)

	平成28年12月期 (実績)	平成29年12月期 (計画)	平成30年12月期 (計画)	平成31年12月期 (計画)
売上高	34,347	45,500	57,700 ～ 58,000	60,000 ～ 62,000
不動産販売事業	30,687	42,700	54,900 ～ 55,800	57,800 ～ 57,900
不動産賃貸事業	3,594	2,600	1,900 ～2,000	2,000 ～2,100
不動産企画仲介コンサル事業	65	200	200	200
営業利益	4,680	4,800	7,500 ～ 8,500	8,200 ～ 9,500
経常利益	3,575	4,400	6,500 ～ 7,500	7,200 ～ 8,500

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15,614百万円増加し、73,703百万円となりました。これは主に現金及び預金が3,687百万円、たな卸資産が17,468百万円及び繰延税金資産が1,548百万円それぞれ増加したこと、有形固定資産が8,700百万円減少したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比12,245百万円増加し、56,339百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が11,304百万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3,369百万円増加し、17,363百万円となりました。これは主に当期純利益3,936百万円を計上したことによるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べて3,976百万円増加し、8,191百万円（前連結会計年度末は4,214百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動により減少した資金は14,684百万円（前連結会計年度は3,877百万円の資金の減少）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2,628百万円計上したこと、非資金的費用である減損損失が1,042百万円、たな卸資産の増加額が17,033百万円となったことによるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により増加した資金は7,656百万円（前連結会計年度は61百万円の資金の増加）となりました。これは主として固定資産の売却等による純収入7,343百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動により増加した資金は11,003百万円（前連結会計年度は3,683百万円の資金の増加）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11,672百万円、自己株式の取得による支出54百万円及び配当金の支払いによる支出541百万円によるものであります。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年 12月期	平成25年 12月期	平成26年 12月期	平成27年 12月期	平成28年 12月期
自己資本比率（%）	9.2	21.9	23.2	24.1	23.6
時価ベースの株主資本比率（%）	8.1	25.5	26.5	31.7	41.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（%）	3,546.7	773.7	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	1.6	6.1	—	—	—

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いたしております。

中期経営計画の最終年度である平成28年12月期の期末配当については、当初予定の1株当たり12円を13円に増配し、これに加えて1株当たり2円の記念配当を行い、1株当たり15円の配当を予定いたしております。また、総還元性向については目標としていた35.0%を達成し、36.8%となっております。

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

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、平成29年12月期の1株当たりの配当は15円を予定いたしております。



## (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、主な事項を記載いたしております。なお、本文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## ①法的規制等について

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

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

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

(株式会社日本エスコン)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(4)第6034号	平成27年7月7日から平成32年7月6日まで	不正な手段による許可の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可(大阪府知事-特定)建築・土木	大阪府	大阪府知事許可(特-26)第123824号	平成27年3月11日から平成32年3月10日まで	管理責任者不在等の要件欠如に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録(①大阪)(②東京)	①大阪府 ②東京都	①大阪府知事登録(ニ)第18579号 ②東京都知事登録第48798号	①平成27年7月31日から平成32年7月30日まで ②平成25年6月10日から平成30年6月9日まで	不正な手段による登録の取得や建築試験の合格決定の取消があった場合は登録の取消(建築士法第9条)
不動産特定共同事業	金融庁 国土交通省	金融庁長官・国土交通大臣第47号	平成18年9月20日取得期間の定め無し	不正な手段による許可の取得や定められた資本金等の額が定められた額を満たさなくなった等の不適合となった場合は許可の取消(不動産特定共同事業法第36条)

(株式会社エスコンプロパティ)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通省	国土交通大臣免許(1)第8527号	平成25年10月26日から平成30年10月25日まで	不正な手段による許可の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(宅地建物取引業法第66条)
一級建築士事務所登録	大阪府	大阪府知事登録(イ)第24358号	平成25年9月27日から平成30年9月26日まで	不正な手段による登録の取得や建築試験の合格決定の取消があった場合は登録の取消(建築士法第9条)

## (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 (1)第97008号	平成26年9月13日から 平成31年9月12日まで	不正な手段による許可の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(宅地建物取引業法第66条)
取引一任代理等認可	国土交通省	国土交通大臣認可 第105号	平成28年3月30日取得 期間の定め無し	不正な手段による認可の取得や業務に関し取引の関係者に損害を与え情状が特に重い場合は認可の取消(宅地建物取引業法第67条の2)
金融商品取引業 (投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業)	関東財務局	関東財務局長 (金商) 第2825号	(投資助言・代理業、 第二種金融商品取引業) 平成27年2月24日取得 (投資運用業) 平成28年8月25日取得 期間の定め無し	不正な手段による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)

## (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	東京都	東京都知事 (1)第99761号	平成28年10月8日から 平成33年10月7日まで	不正な手段による許可の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(宅地建物取引業法第66条)
マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通省	国土交通大臣 (1)第034245号	平成28年10月5日から 平成33年10月4日まで	不正な手段による登録の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条)

## ②経済情勢、金利動向等の変動による影響について

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

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

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

## ③資産価値の下落による影響について

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

## ④有利子負債への依存等について

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主にプロジェクトファイナンス等の金融機関からの借入金によって調達しており、また、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はありますが、調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	35,430	39,739	51,177
総資産額（百万円）	(B)	50,141	58,088	73,703
有利子負債依存度（%）	(A/B)	70.7	68.4	69.4
支払利息（百万円）		706	795	999

## 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業者であります。当社グループといたしましては、個人情報の取扱いに関するルール（基本方針・規程・マニュアル）を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、個人情報のファイル保管の厳重化、OAシステム監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。

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

## ⑦重要な訴訟について

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

## ⑧税務上の繰越欠損金に関するリスクについて

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

## 2. 企業集団の状況

### (1) 事業の内容

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

#### ①不動産販売事業

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

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

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

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

なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート並びに他1社が行っております。

#### ②不動産賃貸事業

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

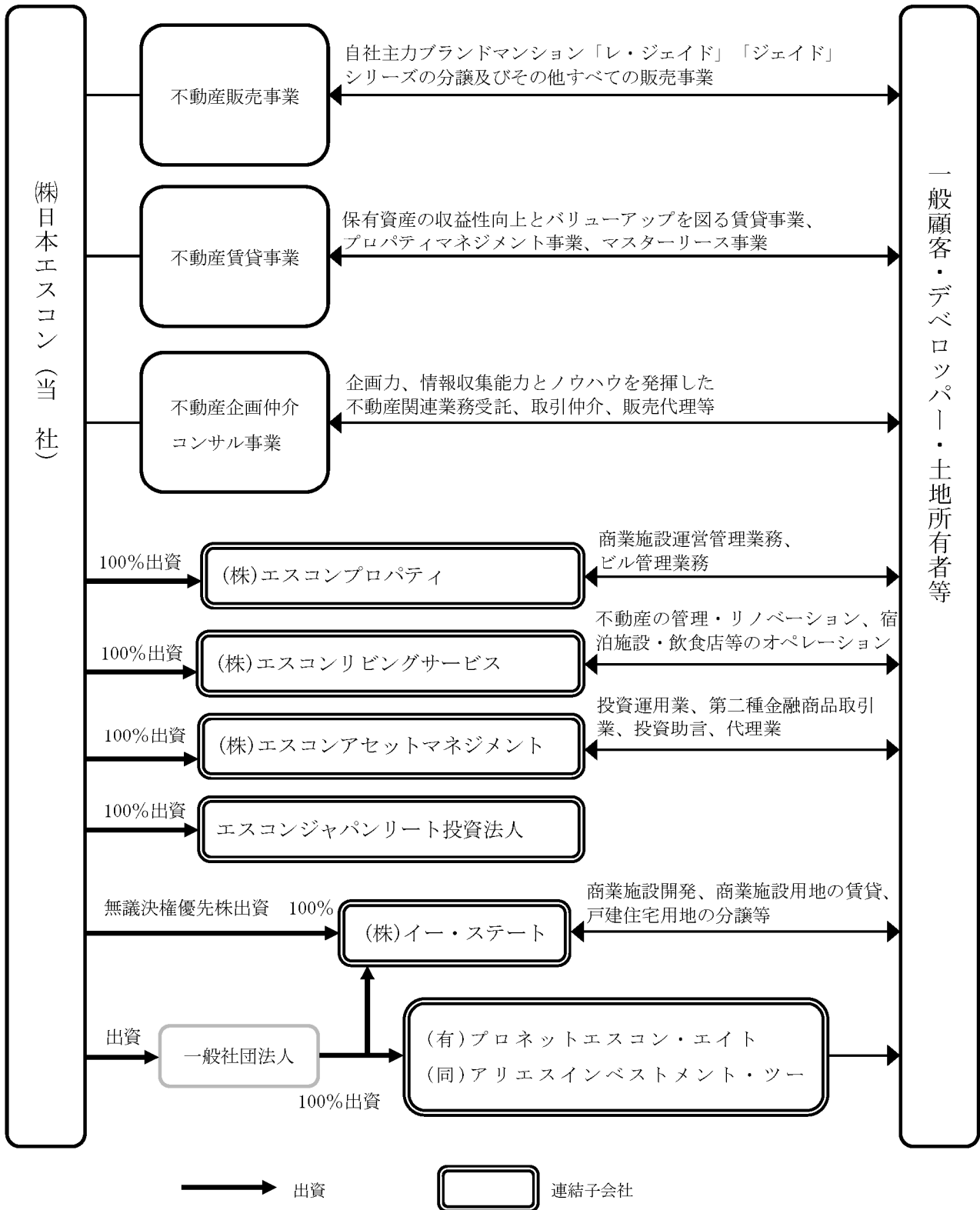
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート、株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント、株式会社エスコンリビングサービス並びに他3社が行っております。

#### ③不動産企画仲介コンサル事業

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

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

(2) 事業系統図



## (3) 関係会社の状況

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (被所有) 割合		関係内容
				所有 割合 (%)	被所有 割合 (%)	
(連結子会社) 株式会社エスコンプロパティ	東京都千代田区	10	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 債務保証 役員の兼任
株式会社 エスコンアセットマネジメント	東京都千代田区	100	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 役員の兼任
株式会社 エスコンリビングサービス	東京都千代田区	10	不動産賃貸事業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務委託 資金の貸付 役員の兼任
エスコンジャパンリート 投資法人	東京都千代田区	200	不動産賃貸事業	100.0	—	—
株式会社イー・ステート (注) 2	大阪市中央区	10	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	業務受託 資金の貸付 担保の受入 役員の兼任
有限会社 プロネットエスコン・エイト	大阪市中央区	3	不動産賃貸事業	— [100.0]	—	匿名組合出資 資金の貸付 担保の受入 債務被保証
合同会社 アリエスインベストメント・ツー (注) 3	大阪市中央区	3	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	資金の貸付

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。また、議決権の所有割合における[ ]は、緊密な者又は同意している者の所有割合で外数となっております。
- 2 株式会社イー・ステートについては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- なお、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成28年12月末時点で3,902百万円となっております。
- 3 合同会社アリエスインベストメント・ツーについては、当社が基金を全額拠出した一般社団法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社であります。同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、同社を連結子会社としております。
- なお、同社は債務超過会社で、債務超過の額は、平成28年12月末時点で1,021百万円となっております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

#### (企業ブランディングコンセプト)

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

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

## (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

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

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

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

( Corporate Strategy -経営戦略- )

(1) 企業価値の最大化と株主様への還元

(2) いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立

(3) 継続的かつ安定的な成長のための事業の多様性確立

(4) 企業規模（量）の拡大ではなく、強固な事業基盤（質）の構築

(5) 企業の社会的責任を遂行し、株主様への還元のみならず、あらゆるステークホルダー、社会への還元

## 2. Growth Action Plan -成長戦略-

(1) コア事業の更なる強化

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

(2) 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

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

(3) 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保

不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保有し、経営の更なる安定性の向上を目指します。具体的には、第2次中期経営計画の最終年度である平成31年12月期には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる賃貸資産を保有、又は開発着手を目指します。

(4) 上場REIT組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大

平成28年8月に設立した投資法人を早期に東京証券取引所への上場を実現し、REITの外部成長戦略のメインスポンサーとして、商業施設の底地を中心に良質な物件を安定的に供給し、REITの持続的成長を支えながら、当社不動産販売事業を拡大していきます。

(5) 不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行きの拡大

不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。具体的にはアセットマネジメント事業、商業施設等のプロパティマネジメント事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食店舗運営、マンション管理事業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取り組み、不動産の持つ価値を最大限に引き出します。

(6) 企業ブランド力の向上

積極的な広報戦略を実行し、企業ブランド力を向上してまいります。分譲マンション「レ・ジェイド」の質の向上を徹底的に追求し、お客様から圧倒的な信頼と支持を得ることで、商品ブランドの認知度を向上いたします。



## 3. 経営目標

	平成28年12月期 (実績)	平成31年12月期 (計画)
自己資本比率	23.6%	33.0%~35.0%
ROE（自己資本利益率）	25.1%	18.0%~21.0%
ROA（総資産利益率）	6.0%	6.0%~7.0%
ROIC（投下資本利益率）（注）	6.5%	7.0%~9.0%
EPS（1株当たり当期純利益）	58.76円	75円~85円

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

## 4. 業績目標

（単位：百万円）

	平成28年12月期 (実績)	平成29年12月期 (計画)	平成30年12月期 (計画)	平成31年12月期 (計画)
売上高	34,347	45,500	57,700 ～ 58,000	60,000 ～ 62,000
不動産販売事業	30,687	42,700	54,900 ～ 55,800	57,800 ～ 57,900
不動産賃貸事業	3,594	2,600	1,900 ～ 2,000	2,000 ～ 2,100
不動産企画仲介コンサル事業	65	200	200	200
営業利益	4,680	4,800	7,500 ～ 8,500	8,200 ～ 9,500
経常利益	3,575	4,400	6,500 ～ 7,500	7,200 ～ 8,500

## (3) 会社の対処すべき課題

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

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

具体的な課題としては次のとおりであります。

## (1) 経営管理体制

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

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

## (2) 自社独自体制の強化

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

不動産はひとつとして同じ形状、立地のものはありません。その形状、立地はもとより、その地域、エリアに住む方々や当社が開発する住宅等に住まれる方々にとって、理想の住宅、理想のまち、理想の生活環境を提案、提供していくことが当社のミッションであると考え、単なる住宅という空間を創るだけではなく、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アセットマネジメントにおいてREITの上場を見据え、商業テナント底地開発を重点的に推進するために、人員の補強等を着実にを行うとともに、開発案件の情報収集並びに物件取得についても、引き続き注力してまいります。

また、不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーとしての地位を確立するため、連結子会社である株式会社エスコリビングサービスを設立し、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

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 4,516	※ 8,204
受取手形及び売掛金	85	285
営業投資有価証券	547	—
販売用不動産	※ 4,744	※ 6,103
仕掛販売用不動産	※ 22,676	※ 39,319
繰延税金資産	702	127
その他	2,304	3,687
貸倒引当金	—	△73
流動資産合計	35,578	57,654
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,391	5,351
減価償却累計額	△1,445	△1,614
建物及び構築物（純額）	※ 3,946	※ 3,737
土地	※ 17,864	※ 9,320
リース資産	13	18
減価償却累計額	△4	△8
リース資産（純額）	8	9
建設仮勘定	3	—
その他	90	158
減価償却累計額	△65	△77
その他（純額）	25	80
有形固定資産合計	21,848	13,147
無形固定資産		
その他	11	17
無形固定資産合計	11	17
投資その他の資産		
投資有価証券	147	226
繰延税金資産	3	2,127
その他	476	533
貸倒引当金	△2	△4
投資その他の資産合計	623	2,883
固定資産合計	22,483	16,048
繰延資産		
株式交付費	26	—
繰延資産合計	26	—
資産合計	58,088	73,703

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※ 1,267	※ 4,308
1年内返済予定の長期借入金	※ 8,317	※ 16,753
1年内償還予定の社債	557	40
リース債務	3	4
未払金	963	1,087
未払法人税等	84	69
前受金	1,345	1,357
資産除去債務	3	—
その他	947	1,871
流動負債合計	13,490	25,492
固定負債		
社債	—	150
長期借入金	※ 29,588	※ 29,784
リース債務	4	4
役員株式給付引当金	29	54
株式給付引当金	5	13
資産除去債務	82	83
その他	892	757
固定負債合計	30,603	30,847
負債合計	44,094	56,339
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,029	6,034
資本剰余金	1,758	1,763
利益剰余金	7,024	10,417
自己株式	△821	△876
株主資本合計	13,989	17,338
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	22
その他の包括利益累計額合計	—	22
新株予約権	4	3
純資産合計	13,994	17,363
負債純資産合計	58,088	73,703

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	27,705	34,347
売上原価	※1 21,015	※1 25,494
売上総利益	6,690	8,852
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	722	1,369
販売手数料	437	655
役員報酬	157	172
給料及び手当	546	758
役員株式給付引当金繰入額	29	24
株式給付引当金繰入額	5	7
支払手数料	146	199
租税公課	140	404
その他	491	580
販売費及び一般管理費合計	2,677	4,172
営業利益	4,012	4,680
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
解約金収入	18	8
その他	0	1
営業外収益合計	21	11
営業外費用		
支払利息	795	999
株式交付費	53	26
その他	58	90
営業外費用合計	907	1,116
経常利益	3,126	3,575
特別利益		
固定資産売却益	※2 ー	※2 172
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	172
特別損失		
固定資産売却損	※3 ー	※3 36
固定資産除却損	※4 0	※4 0
減損損失	7	※5 1,042
投資有価証券評価損	ー	42
特別損失合計	7	1,120
税金等調整前当期純利益	3,119	2,628
法人税、住民税及び事業税	126	240
法人税等調整額	△46	△1,548
法人税等合計	79	△1,308
当期純利益	3,039	3,936
親会社株主に帰属する当期純利益	3,039	3,936

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	3,039	3,936
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金（税引前）	—	22
その他の包括利益合計	—	22
包括利益	3,039	3,958
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,039	3,958
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

	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	6,019	1,748	4,192	△311	11,648
当期変動額					
新株の発行	9	9			19
剰余金の配当			△206		△206
親会社株主に帰属する当期純利益			3,039		3,039
自己株式の取得				△509	△509
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	9	9	2,832	△509	2,341
当期末残高	6,029	1,758	7,024	△821	13,989

(単位：百万円)

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	8	11,656
当期変動額		
新株の発行		19
剰余金の配当		△206
親会社株主に帰属する当期純利益		3,039
自己株式の取得		△509
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△4	△4
当期変動額合計	△4	2,337
当期末残高	4	13,994



当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

	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	6,029	1,758	7,024	△821	13,989
当期変動額					
新株の発行	5	5			10
剰余金の配当			△543		△543
親会社株主に帰属する当期純利益			3,936		3,936
自己株式の取得				△54	△54
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	5	5	3,392	△54	3,348
当期末残高	6,034	1,763	10,417	△876	17,338

（単位：百万円）

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	—	—	4	13,994
当期変動額				
新株の発行				10
剰余金の配当				△543
親会社株主に帰属する当期純利益				3,936
自己株式の取得				△54
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）	22	22	△1	21
当期変動額合計	22	22	△1	3,369
当期末残高	22	22	3	17,363

## （4）連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,119	2,628
減価償却費	264	229
減損損失	7	1,042
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	74
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	29	24
株式給付引当金の増減額（△は減少）	5	7
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	795	999
株式交付費	53	26
固定資産売却損益（△は益）	—	△136
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損益（△は益）	—	42
売上債権の増減額（△は増加）	△35	△200
たな卸資産の増減額（△は増加）	△7,366	△17,033
前払費用の増減額（△は増加）	△433	199
未払金の増減額（△は減少）	549	162
未払又は未収消費税等の増減額	17	△385
前受金の増減額（△は減少）	524	11
預り金の増減額（△は減少）	△132	258
その他の資産の増減額（△は増加）	△407	△1,462
その他の負債の増減額（△は減少）	△2	165
小計	△3,013	△13,349
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△836	△1,060
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△28	△275
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,877	△14,684
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△18	△18
定期預金の払戻による収入	24	18
投資有価証券の取得による支出	△60	△110
投資有価証券の払戻による収入	30	10
固定資産の取得による支出	△73	△223
固定資産の売却等による収入	23	7,343
資産除去債務の履行による支出	—	△3
貸付金の回収による収入	1	0
預り保証金の受入による収入	338	1,120
預り保証金の返還による支出	△204	△440
出資金の払込による支出	—	△41
投資活動によるキャッシュ・フロー	61	7,656

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	1,921	11,887
短期借入金の返済による支出	△2,833	△8,846
長期借入れによる収入	17,692	28,915
長期借入金の返済による支出	△11,918	△20,284
社債の発行による収入	—	200
社債の償還による支出	△557	△567
リース債務の返済による支出	△3	△4
割賦債務の返済による支出	—	△2
株式の発行による収入	15	9
自己株式の取得による支出	△509	△54
配当金の支払額	△205	△541
預金の担保解除による収入	83	293
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,683	11,003
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△132	3,976
現金及び現金同等物の期首残高	4,347	4,214
現金及び現金同等物の期末残高	※ 4,214	※ 8,191

## (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

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  
エスコンジャパンリート投資法人  
株式会社イー・ステート  
有限会社プロネットエスコン・エイト  
合同会社アリエスインベストメント・ツー

なお、株式会社エスコンリビングサービス及びエスコンジャパンリート投資法人については、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) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

## 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社及び関連会社はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、エスコンジャパンリート投資法人の決算日は、4月30日及び10月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

## ② たな卸資産

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有形固定資産（リース資産を除く）

## 定率法

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

## ②無形固定資産（リース資産を除く）

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

商標権については、定額法（10年）により償却しております。

## ③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## ①貸倒引当金

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

## ②役員株式給付引当金

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

## ③株式給付引当金

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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## ①繰延資産の処理方法

株式交付費は、定額法（3年）により償却しております。

## ②消費税等の会計処理

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

## (会計方針の変更)

## (企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

## (平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ3百万円増加しております。

（表示方法の変更）

該当事項はありません。

（追加情報）

（保有目的の変更）

保有目的の変更により、当連結会計年度において、土地473百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）が当連結会計年度末に係る連結財務諸表から適用できるようになったことに伴い、当連結会計年度から当該適用指針を適用しております。

(連結貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
現金及び預金	293百万円	( 293百万円)	一百万円	( 一百万円)
販売用不動産	4,669	( ー )	5,396	( ー )
仕掛販売用不動産	22,265	( ー )	38,615	( ー )
建物及び構築物	3,594	( ー )	3,506	( ー )
土地	17,864	( 7,635 )	9,320	( ー )
計	48,688	( 7,928 )	56,839	( ー )

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

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
短期借入金	1,067百万円	( 一百万円)	3,051百万円	( 一百万円)
1年内返済予定の長期借入金	8,144	( ー )	16,468	( ー )
長期借入金	28,313	( 2,700 )	28,848	( ー )
計	37,524	( 2,700 )	48,368	( ー )

(注) 上記のうち( )内書は、ノンリコース債務を示しています。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
売上原価	88百万円	6百万円

※2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
土地	一百万円	172百万円

※3 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
土地	一百万円	36百万円

※4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
建物及び構築物	一百万円	0百万円
有形固定資産(その他)	0	0
計	0	0

## ※5 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失
大阪府吹田市	賃貸用不動産	建物及び土地	1,033百万円
兵庫県川西市	飲食事業用設備	建物附属設備	8百万円
合計			1,042百万円

(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。

当社グループは、資産効率及び財務体質の更なる向上を目的に、当社連結子会社が保有する賃貸用不動産について売却する方針としたこと等により、収益性が著しく低下した資産グループについて、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（1,042百万円）として計上しております。

その内訳は、大阪府吹田市1,033百万円（内、建物124百万円、土地909百万円）、兵庫県川西市8百万円（内、建物附属設備8百万円）であります。

なお、当該資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額については、建物及び土地は売却想定価額により算定しており、建物附属設備は売却が見込まれないため零としております。



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

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

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

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

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

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

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

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

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

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

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	70,511,887	83,000	—	70,594,887
合計	70,511,887	83,000	—	70,594,887
自己株式				
普通株式	3,342,000	241,700	100	3,583,600
合計	3,342,000	241,700	100	3,583,600

- (注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加83,000株は、新株予約権の行使によるものであります。  
 2 普通株式の自己株式の株式数の増加241,700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減少100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ものであります。  
 4 普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（役員向け株式給付信託 当連結会計年度期首554,200株 当連結会計年度末554,200株、株式給付型E S O P信託 当連結会計年度期首235,400株 当連結会計年度末235,300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）	普通株式	3,320,000	—	153,000	3,167,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計		—	3,320,000	—	153,000	3,167,000	3

- (注) 第5回新株予約権の当連結会計年度減少153,000株は、新株予約権の行使による減少54,000株、新株予約権の消滅による減少99,000株であります。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金勘定	4,516百万円	8,204百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△3	△3
担保に供している預金	△293	—
株式給付信託預金	△5	△10
現金及び現金同等物	4,214	8,191

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、商業用地等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,113百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。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759百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	24,449	21,674
期中増減額	△2,775	△8,841
期末残高	21,674	12,832
期末時価	21,289	13,540

- (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保有目的の変更による販売用不動産への振替額（2,549百万円）及び減価償却費（235百万円）であります。当連結会計年度の主な減少額は固定資産の売却（7,161百万円）、減損損失（1,033百万円）、保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額（473百万円）及び減価償却費（180百万円）であります。
- 3 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

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

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

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理等

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

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

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

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への売上高	24,649	2,857	199	27,705	—	27,705
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	24,649	2,857	199	27,705	—	27,705
セグメント利益	3,769	1,606	173	5,549	△1,536	4,012
セグメント資産	30,005	22,337	7	52,351	5,737	58,088
その他の項目						
減価償却費	3	239	—	242	22	264
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	9	29	—	38	59	98

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△1,536百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額5,737百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額22百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額59百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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	30,687	3,594	65	34,347	—	34,347
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	30,687	3,594	65	34,347	—	34,347
セグメント利益	4,798	2,058	65	6,921	△2,241	4,680
セグメント資産	48,004	14,673	0	62,678	11,024	73,703
その他の項目						
減価償却費	—	192	—	192	37	229
減損損失	—	1,042	—	1,042	—	1,042
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	193	—	193	19	213

(注) 1 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,241百万円は、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11,024百万円は、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37百万円は、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19百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る増加額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28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。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自平成27年1月1日 至平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	7	7

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

当連結会計年度（自平成28年1月1日 至平成28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	—	1,042	—	—	1,042

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	208円28銭	259円07銭
1株当たり当期純利益金額	44円65銭	58円76銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	44円50銭	57円41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554,200株 当連結会計年度554,200株、株式給付型E S O P信託 前連結会計年度235,400株 当連結会計年度235,300株）。
- 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度581,233株 当連結会計年度789,596株）。
- 3 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	3,039	3,936
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金額 (百万円)	3,039	3,936
普通株式の期中平均株式数 (株)	68,069,666	66,988,398
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	223,945	1,572,883
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成25年10月31日取締役会決議による第5回新株予約権普通株式 3,042,000株	—

## (重要な後発事象)

## 自己株式の取得

当社は平成28年12月27日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について決議し、自己株式の取得を以下のとおり実施いたしました。

## 1. 自己株式の取得を行う理由

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

## 2. 取得に係る決議内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得する株式の総数 (発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 1.9%)	1,350,000株（上限）
(3) 株式の取得価額の総額	430百万円（上限）
(4) 取得期間	平成29年1月4日～平成29年3月31日
(5) 取得の方法	信託方式による市場買付

## 3. その他

上記信託方式による市場買付の取得の結果、平成29年1月11日までに当社普通株式972,800株（取得価額429百万円）を取得し、自己株式取得は終了いたしました。



## 6. その他

## (1) 契約及び販売の状況

当連結会計年度における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	473	20,246	208	8,713
その他	—	17,544	—	13,413
計	473	37,791	208	22,127

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

最近2連結会計年度の主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	344	14,121	分譲マンション	469	19,625	
	京都六角	—	3,150	福岡春日7工区	—	3,079	
	淀川区宮原2丁目	—	1,807	中央区島町	—	2,223	
	渋谷区本町	—	1,800	神戸市西区王塚台	—	2,130	
	西区鞆本町	—	1,450	分譲戸建	22	1,240	
	西東京市西原町	—	1,312	茨城県土浦市	—	969	
	福岡春日	—	350	名古屋砂田橋	—	480	
	分譲戸建	5	317	名張市桔梗が丘	—	477	
	墨田区石原	—	172	日光市豊田	—	352	
	八尾高美町	—	153	茅ヶ崎市美住町	—	81	
	その他	—	14	高槻市城西町	—	28	
	小計	349	24,649	小計	491	30,687	
	不動産賃貸事業					2,857	3,594
	不動産企画仲介 コンサル事業					199	65
合計		27,705	合計		34,347		

(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。

## (2) 役員の変動

## ① その他の役員の変動

退任予定取締役

取締役 上田 博茂

## ② 退任予定日

平成29年3月24日