



平成24年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年2月8日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 大
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) 取締役 (氏名) 明石 啓子 TEL 06 (6223) 8055
定時株主総会開催予定日 平成25年3月22日 配当支払開始予定日 —
有価証券報告書提出予定日 平成25年3月25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 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の連結業績（平成24年1月1日～平成24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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	10,184	9.7	1,504	60.7	860	196.0	392	49.9
23年12月期	9,287	△38.4	935	△37.5	290	△57.9	262	△49.8

(注) 包括利益 24年12月期 392百万円 (49.9%) 23年12月期 262百万円 (△49.8%)

	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	%	%	%
24年12月期	11.70	—	10.0	1.9	14.8
23年12月期	7.85	—	7.4	0.6	10.1

(参考) 持分法投資損益 24年12月期 ー百万円 23年12月期 ー百万円

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度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」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
24年12月期	45,910	4,212	9.2	119.46
23年12月期	45,553	3,692	8.1	110.58

(参考) 自己資本 24年12月期 4,203百万円 23年12月期 3,692百万円

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

(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
24年12月期	1,112	241	△556	1,887
23年12月期	3,296	△35	△3,579	1,089

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	%	%
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期 (予想)	—	0.00	—	1.00	1.00		3.9	

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。平成23年12月期については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成25年12月期の連結業績予想（平成25年1月1日～平成25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		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）	3,570	1.4	565	13.8	165	△8.4	160	△7.0	4.55
通期	11,700	14.9	1,720	14.3	920	7.0	910	131.6	25.86

※ 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： 無
- ③ 会計上の見積りの変更： 無
- ④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料P. 18「4. 連結財務諸表（7）会計方針の変更」をご覧ください。

(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）	24年12月期	35,196,400株	23年12月期	33,396,400株
② 期末自己株式数	24年12月期	8,100株	23年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数	24年12月期	33,594,857株	23年12月期	33,388,300株

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成24年12月期の個別業績（平成24年1月1日～平成24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	％
24年12月期	8,056	0.2	929	109.5	518	793.8	396	26.5
23年12月期	8,038	△26.4	443	△57.4	58	△88.8	313	△53.4

	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
24年12月期	11.79	—
23年12月期	9.38	—

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度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」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。

(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
24年12月期	30,805	4,212	13.6	119.46
23年12月期	29,365	3,688	12.6	110.48

(参考) 自己資本 24年12月期 4,203百万円 23年12月期 3,688百万円

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

※ 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、終了しておりません。

※ 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。
- 平成25年12月期の1株当たり当期純利益は、予定期中平均株式数35,188,300株により算出しております。

○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	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	6
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 会計方針の変更	18
(8) 表示方法の変更	18
(9) 追加情報	18
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(連結貸借対照表関係)	19
(連結損益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	20
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	21
(セグメント情報等)	22
(賃貸等不動産関係)	25
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27
(開示の省略)	27
5. その他	28
(1) 役員の異動	28
(2) 契約及び販売の状況	29

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、欧米の財政リスクや新興国の成長鈍化による影響から、景気の先行きは不透明な状況にありましたが、新政権が発足し、足許の景気の下支えを目的とした景気対策や大胆な金融緩和実施の方針等が打ち出され、今後の景気回復等に期待感が高まりつつある一方、雇用・所得は依然として伸び悩む等、内需本来の回復力はいまだ脆弱であり、先行きは不透明な状況で推移いたしました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅市場については底堅い個人の住宅需要により、ゆるやかな改善傾向が見られ、また、外資系ファンドや海外REITによる国内不動産への投資も活発化し、新政権による経済対策への期待等、一部明るいニュースもあるものの、不確定要素もあり、経済動向により大きく変化する事業環境からも予断を許さない状況で続いております。

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、福岡春日プロジェクトにおける販売用不動産及び日本橋兜町、さいたま市浦和区常盤等の仕掛販売用不動産について、収益のバランスを考慮し、土地企画販売による利益確保を行うとともに、「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昭和町ブルームス」（大阪市阿倍野区）等の販売開始ならびに、中央区松屋町プロジェクト（大阪市中央区）、南吹田プロジェクト（大阪府吹田市）、世田谷区上北沢プロジェクト（東京都世田谷区）等の新規分譲事業用地の仕入を行い、積極的に事業を展開いたしました。

不動産賃貸事業においては、自社で保有するガーデンモール系商業施設等のリーシング活動及び自社による施設管理運営等を行うプロパティマネジメント事業に注力するとともに、福岡春日プロジェクトについて、新たにユニクロ、しまむら、Availといった大型商業施設等が開業し、開発も目処が立ち、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。

また、当社の強みである情報収集力、企画力を最大限に活かした不動産企画仲介コンサル事業においては、様々な事業会社様との多面的なコラボレートにより、業務受託、企画コンサル事業、取引仲介等、不動産に係るビジネスにも積極的に取り組み、事業間でのシナジー効果を発揮し収益に貢献をいたしております。

平成24年6月にはメインバンクである株式会社三井住友銀行からの新規プロジェクト融資が再開されるとともに、同年7月には、平成24年12月まで元本返済のご猶予をいただいていた事業再生ADR手続きにおける対象債務について、弁済猶予期間を繰り上げ、約定弁済を開始し、事業再生ADR手続きの完結宣言を行っております。

また、収益基盤の強化、さらなる資金の効率化を図ることを目的に、平成24年11月には第三者割当増資による資金調達を行うとともに、当該増資引受先である日成ビルド工業株式会社とは、不動産に係る事業展開において協力関係を構築することにより互いの事業シナジー効果及びさらなる企業価値の向上が期待できることから業務提携を行っております。

なお、当連結会計年度末時点において、当社グループの資産効率及び財務体質のさらなる向上を目的に、当社子会社が保有する固定資産の一部の物件について、その活用方法の見直しを行った結果、減損損失として452百万円を特別損失に計上しております。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高10,184百万円（前連結会計年度比9.7%増）、営業利益1,504百万円（前連結会計年度比60.7%増）、経常利益860百万円（前連結会計年度比196.0%増）、当期純利益392百万円（前連結会計年度比49.9%増）となりました。

セグメントの業績は、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きましては、分譲マンションの販売を促進するとともに、「ネバーランド西中島南方」（大阪市淀川区）、「ネバーランド桃山エグゼス」（京都市伏見区）、「ネバーランド阿波座アライヴ」（大阪市西区）、「ネバーランド川口本町メルディア」（埼玉県川口市）といった新規分譲マンションの竣工に伴い引渡を行いました。また、保有資産の最適化を目的に仕掛販売用不動産、販売用不動産を販売した結果、売上高7,556百万円（前連結会計年度比9.5%増）、セグメント利益789百万円（前連結会計年度比79.7%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、保有してい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2,209百万円（前連結会計年度比5.3%増）、セグメント利益1,488百万円（前連結会計年度比12.1%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きましては、事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託及び取引仲介等積極的に取り組んだ結果、売上高418百万円（前連結会計年度比47.0%増）、セグメント利益257百万円（前連結会計年度比5.4%増）となりました。

（次期の業績見通し）

今後の当社グループを取り巻く経営環境を展望しますと、大胆な金融緩和や財政出動を柱とする新政権の経済政策による日本経済復活の期待が高まる一方、円安によるエネルギー・輸入資源等の価格の高騰や隣国中国との関係等景気を低迷させるリスクは存在し、先行き不透明な状況が続くことが予想されます。

一方、当社グループが属する不動産業界においては、現状比較的安定的に推移し、新政権による住宅向けの景気対策や公共事業への積み増し等景気の底上げを狙った方針打ち出しへの期待感はあるものの、人口の減少、雇用・所得の問題は依然として解消しておらず、楽観視はできない状況にあります。

このような環境下、さらなる収益力の強化と企業力の向上を目指し、不動産販売事業においては、引続き分譲事業を中核事業として位置づけ安定的かつ確実に推進し、新規事業用地の仕入れによる平成26年度以降の供給案件の確保に努めてまいります。また、新たな事業展開として、商業施設等の開発を行い、保有資産として安定収益の確保や、状況に合わせ売却等による資産の最適化を目指してまいります。平成24年12月には大阪府枚方市において、大型商業施設のための事業用地を取得し、開発に着手をいたしております。不動産賃貸事業においては、前期同様、保有資産のさらなる資産価値の向上を目指し、リーシング活動をさらに活性化させていくとともに、自社におけるプロパティマネジメント事業にも注力し、そのノウハウ・実績をもとに、外部商業施設等の活性化を図る事業提案にも取り組んでまいります。不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである、企画力、技術力、スピード感を最大限に活かし、企画コンサルティング等業務受託や仲介案件について継続的に取り組み、不動産賃貸事業とともに安定収益事業として注力してまいります。このように積極的に事業を推進するとともに、時代の変化にも機動的かつ柔軟に対応が可能な経営体制を構築し、財務基盤の安定化にも努め、永続的に社会に必要とされる企業体を目指し、総力を尽くしてまいります。

これにより、平成25年12月期の連結業績については、売上高11,700百万円、営業利益1,720百万円、経常利益920百万円、当期純利益910百万円を見込んでおります。

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きましては、前連結会計年度末比356百万円増加し、45,910百万円となりました。これは主に現金及び預金が807百万円増加したこと、たな卸資産が489百万円増加したこと、減損損失により土地が452百万円減少したことによるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末比163百万円減少し、41,697百万円となりました。これは主に借入金が663百万円減少したこと、未払金が259百万円増加したことによるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末比520百万円増加し、4,212百万円となりました。これは当期純利益392百万円を計上したこと、第三者割当増資により資本金が59百万円、資本剰余金が59百万円増加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797百万円増加し、1,887百万円（前連結会計年度末は1,089百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において営業活動により増加した資金は1,112百万円（前連結会計年度は3,296百万円の資金の増加）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400百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が246百万円、減損損失が452百万円あったこと、たな卸資産の増加額が287百万円となったこと及び未払金の増加額が258百万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241百万円（前連結会計年度は35百万円の資金の減少）となりました。これは主として預り保証金の受入・返還による純収入314百万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減少した資金は556百万円（前連結会計年度は3,579百万円の資金の減少）となりました。これは主として、株式発行による117百万円の収入、長期・短期借入金の借入れ、返済による純支出663百万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20年 12月期	平成21年 12月期	平成22年 12月期	平成23年 12月期	平成24年 12月期
自己資本比率 (%)	11.0	4.6	7.0	8.1	9.2
時価ベースの株主資本比率 (%)	1.7	2.7	3.9	2.7	8.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	—	553.9	406.9	1,217.4	3,546.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	6.5	13.8	5.0	1.6

自己資本比率：自己資本／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・レシオにつきましては、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、内部留保の充実ならびに配当性向等を総合的に勘案し決定していき、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針としています。

平成24年12月期の期末配当につきましては、関西圏、首都圏において複数の新規分譲マンションの着手や、フィービジネスへの注力等積極的な事業展開を行い、当期を含め3期連続で利益を計上いたしておりますが、新規事業用地取得等による事業の推進や平成25年5月から予定されている社債の分割償還等、今後の事業展開及び財務状況ならびに内部留保の充実等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

また、次期平成25年12月期につきましては、4期連続で利益計上を計画しており、株主様への利益還元を勘案し、期末配当予想については、平成20年12月期以降5期ぶりに1株当たり1円の復配をさせていただく方針であります。新たなステージにおいてスタートをきり、引き続き収益体制の強化、財務体質の向上を図り、更なる事業の積極的展開、内部留保の充実に努めてまいります。

(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」、「都市計画法」、「住宅品質確保促進法」、「特定瑕疵担保履行法」、「建築士法」、「建設業法」、「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」、「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」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。上記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。

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バランスの悪化や、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、建築遅延等により引渡時期の遅延が生じた場合には、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し、賃料収入等が減少することから、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

当社グループは、平成21年12月期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用しております。

また、平成18年12月期より、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。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なら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、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化また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。今後、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連続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22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
有利子負債残高（百万円）（A）	43,696	40,126	39,463
総資産額（百万円）（B）	49,196	45,553	45,910
有利子負債依存度（％）（A/B）	88.8	88.1	86.0
支払利息（百万円）	806	680	678

⑤人材について

当社グループは、少人数による効率的かつ機動的な経営を指向し、少数精鋭のプロ集団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の育成・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の個人情報をお預かりさせていただいており、「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の減少、または、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。

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ならびに不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング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『ネバーランド』の名称で関西圏、首都圏において、企画・開発・販売を行っております。また平成25年1月には首都圏における新ブランド『レ・ジェイド』を立上げ第1弾物件として「レ・ジェイド上北沢」（東京都世田谷区、総戸数29戸）の分譲を行ってまいります。当社の自社分譲事業は、用地仕入れに加え、特に商品企画に注力し、商品で顧客に訴求することを戦略とし、商品の第一条件となる用地仕入れと暮らしの快適さを追求する商品企画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。

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・ステートならびに他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にも取り組み、ノウハウの蓄積にも努めております。

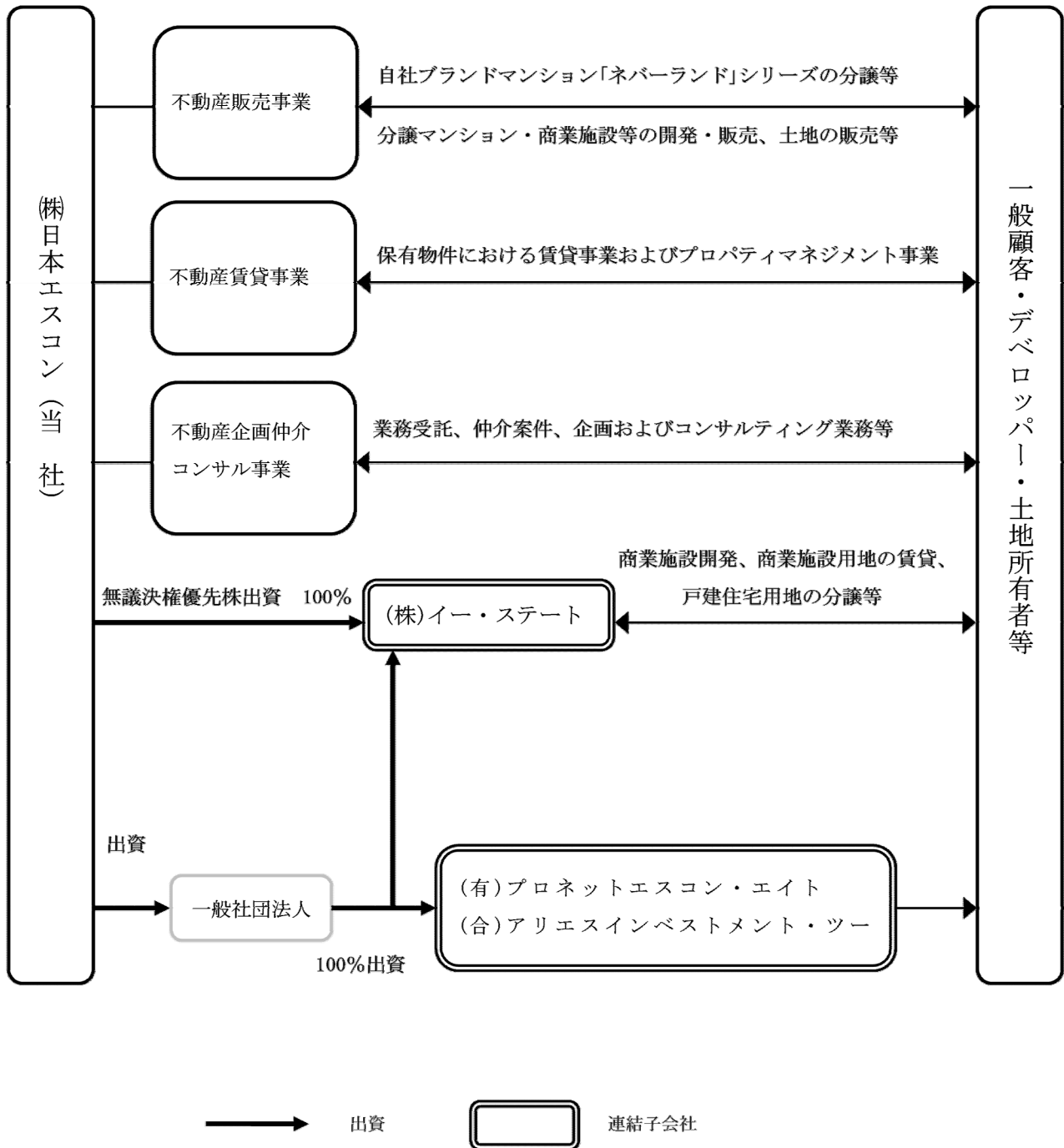
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステートならびに他2社が行っております。

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
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]	—	債務保証 匿名組合出資
合同会社 アリエスインベストメント・ツー	大阪市中央区	3	不動産販売事業 不動産賃貸事業	— [100.0]	—	債務保証 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・ステートにつきましては、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24年12月末時点で4,699百万円となっております。

また、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,875 百万円
	(2) 経常利益	180 百万円
	(3) 当期純利益	△273 百万円
	(4) 純資産額	△4,699 百万円
	(5) 総資産額	12,574 百万円

- 3 前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社アセットポータル・フォー他2社につきましては清算したため、連結の範囲から除いております。

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。この命題に対する解答を得るために、社員相互が助け励まし合い、それぞれが目指す個性的な『自己実現』への階段を大真面目に上って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き出し顧客に心から満足いただける新たな価値を創造する。
- ②ROA及びキャッシュ・フローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を行うことにより、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。
- ③急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- ④社内社外を問わず常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。
- ⑤コンプライアンス及びガバナンスを意識して内部監査制度を充実させるとともに、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

（2）目標とする経営指標

当社グループは、収益性、成長性及び安定性の観点により、利益率の向上、労働生産性の向上、財務体質の改善を図り、継続的な企業価値の向上と収益力の向上を目指して努力してまいります。

（3）中長期的な会社の経営戦略

当社は、事業の推進による収益力の強化に加え、前期平成24年度に、事業再生ADR手続きの完結宣言をし、メインバンクをはじめとする金融機関からのプロジェクト資金及び第三者割当増資による資金調達を実施し、財務基盤の強化を積極的に図るとともに、増資引受先との業務提携等や、首都圏における新規分譲マンションブランド『レ・ジェイド』を立上げ、第1弾物件として「レ・ジェイド上北沢」の分譲を開始する等、新たなステージにおいて、さらなる企業価値の向上に努めております。平成25年5月からは社債の分割償還が開始し、これらを早期に完済するとともに、安定的かつ継続的な収益を確保できる攻めの体制と、コスト削減、経営管理体制の整備強化、さらなる財務体質の強化等、守りの体制の両面を併せ持つ柔軟かつ機動的な経営体制を構築し、常に付加価値の高い新しい領域に挑み、進化し続け、あらゆる不動産の“ベストソリューション”を提案していく企業体を目指してまいります。

具体的な施策として、不動産販売事業においては、引き続き新規事業用地の仕入れに注力し、当面は徐々にその規模を増加させ、安定的に新規供給を目指してまいります。平成26年度には約350戸の新規供給を計画し中核事業として位置づけ今後も注力してまいります。また、資産規模を拡大するのではなく、常に、資産規模及び質の最適化を図ってまいります。

不動産賃貸事業においては、保有資産の価値向上を目指し、自社によるプロパティマネジメント事業の強化に加え、リーシング活動の継続、福岡春日プロジェクトの総仕上げとともに、次なる新たな商業施設開発により収益性の高い資産を保有し、安定収益事業として収益に貢献していくことを目指す一方、蓄積したノウハウを活かし、プロパティマネジメントの外部からの受託の取り組みや高齢者住宅等にかかる新規事業も模索し新たな取り組みも開始してまいります。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである、「情報収集力」「企画力・技術力」「スピード」「柔軟性」とこれまで培ったノウハウを最大限に活かし、他事業社との多面的・応用的なコラボレートによる事業構築、他社との業務提携、アライアンス等、企画コンサルティングによる業務受託や仲介、リノベーション事業等、不動産に関連するフィービジネスに注力し、高利益率の安定収益事業として引き続き積極的に取り組んでまいります。

上記の通り事業セグメント毎の方針を明確化し、全社収益体制を推進するとともに、目標達成意識を高めるため、従業員一人一人が経営者意識を持ち、部門採算性、労働生産性を追及する、部門別損益管理の運営強化に加え、新卒採用再開によるプロパー社員育成、中途採用による人員強化を行い、中長期的な人員体制の構築も行い、強靱でしなやかな企業体を形成してまいります。引続き固定費削減等のコスト意識を持ちながら、さらなる財務体質の強化、経営管理体制の整備・強化に努めてまいります。

（４）会社の対処すべき課題

企業を取り巻く経営環境はめまぐるしく変化し、先行きの予測が困難であり、また、お客様の選別や評価も一層厳しくなる等、企業の生き残りや競争が激化する事業環境であります。当社グループは、様々な不動産が持つ無限の可能性を最大限に引き出し、お客様に心から満足いただける新たな価値を創造していくため、「創る」ことに特化し、用地仕入れ、商品企画・事業企画に経営資源を集中させ、いかなる事業環境においても柔軟かつ迅速に変化に対応し、不動産における“ベストソリューション”を提案する少数精鋭のプロ集団であり続けることを目指してまいります。

加えて、高齢者社会やグローバル化等、将来の事業展望を見据えた事業戦略の構築や、新規事業の模索、従業員一人一人の能力を極限まで最大化させるための人材教育や経営者意識の育成の強化、コンプライアンス経営の実践と社会貢献への意識向上に取り組み、“Make The One”をキーワードに、どのような状況においてもオリジナリティあふれる企画力、どこにも負けないスピード感、ものづくりへのあくなき挑戦と情熱をもって、世界にひとつしかない価値を創造し、ステークホルダーの皆様が必要とされる、他にはないオンリーワン企業を追求してまいります。

4. 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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,426	※1 2,234
受取手形及び売掛金	37	48
販売用不動産	※1 5,813	※1 5,716
仕掛販売用不動産	※1 7,469	※1 8,055
その他	※2 984	※2 846
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,730	16,900
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,106	6,094
減価償却累計額	△794	△1,006
建物及び構築物 (純額)	※1 5,311	※1 5,087
土地	※1 23,726	※1 23,088
その他	98	97
減価償却累計額	△79	△70
その他 (純額)	18	27
有形固定資産合計	29,057	28,202
無形固定資産		
その他	19	11
無形固定資産合計	19	11
投資その他の資産		
投資有価証券	459	478
その他	288	317
貸倒引当金	△1	△2
投資その他の資産合計	746	792
固定資産合計	29,823	29,007
繰延資産		
株式交付費	—	2
繰延資産合計	—	2
資産合計	45,553	45,910

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 335	※1 570
1年内返済予定の長期借入金	※1 3,290	※1 6,521
1年内償還予定の社債	—	607
未払金	372	※1 632
未払法人税等	4	1
前受金	271	266
事務所移転費用引当金	12	—
資産除去債務	6	—
その他	※2 150	※2 119
流動負債合計	4,444	8,718
固定負債		
社債	2,430	1,822
長期借入金	※1 34,071	※1 29,941
資産除去債務	46	49
その他	※1 868	※1 1,165
固定負債合計	37,416	32,979
負債合計	41,861	41,697
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,211	4,270
資本剰余金	4,265	4,325
利益剰余金	△4,773	△4,380
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,692	4,203
新株予約権	—	8
純資産合計	3,692	4,212
負債純資産合計	45,553	45,910

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
売上高	9,287	10,184
売上原価	※1 6,861	※1 7,038
売上総利益	2,425	3,146
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	295	490
販売手数料	131	128
役員報酬	105	102
給料及び手当	427	388
支払手数料	91	105
租税公課	91	116
貸倒引当金繰入額	—	0
その他	346	310
販売費及び一般管理費合計	1,489	1,642
営業利益	935	1,504
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
解約金収入	16	20
金利スワップ評価益	17	17
その他	4	2
営業外収益合計	37	41
営業外費用		
支払利息	680	678
株式交付費	—	0
その他	2	7
営業外費用合計	683	685
経常利益	290	860
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	—
投資有価証券売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	※2 1	※2 3
貸倒引当金繰入額	1	—
事務所移転費用引当金繰入額	12	—
ゴルフ会員権評価損	5	4
減損損失	—	※3 452
特別損失合計	21	459
税金等調整前当期純利益	269	400
法人税、住民税及び事業税	7	7
法人税等合計	7	7
少数株主損益調整前当期純利益	262	392
当期純利益	262	392

（連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）
少数株主損益調整前当期純利益	262	392
包括利益	262	392
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	262	392
少数株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,211	4,211
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,211	4,270
資本剰余金		
当期首残高	4,265	4,265
当期変動額		
新株の発行	—	59
当期変動額合計	—	59
当期末残高	4,265	4,325
利益剰余金		
当期首残高	△5,035	△4,773
当期変動額		
当期純利益	262	392
当期変動額合計	262	392
当期末残高	△4,773	△4,380
自己株式		
当期首残高	△11	△11
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△11	△11
株主資本合計		
当期首残高	3,430	3,692
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	262	392
当期変動額合計	262	511
当期末残高	3,692	4,203
新株予約権		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	—	8
当期末残高	—	8
純資産合計		
当期首残高	3,430	3,692
当期変動額		
新株の発行	—	118
当期純利益	262	392
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	8
当期変動額合計	262	520
当期末残高	3,692	4,212

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	269	400
減価償却費	270	246
減損損失	—	452
株式交付費	—	0
投資有価証券売却損益 (△は益)	△0	—
固定資産除却損	1	3
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	1
事務所移転費用引当金の増減額 (△は減少)	12	△12
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	680	678
金利スワップ評価損益 (△は益)	△17	△17
売上債権の増減額 (△は増加)	67	△11
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,127	△287
前払費用の増減額 (△は増加)	△205	37
未払金の増減額 (△は減少)	△254	258
未払又は未収消費税等の増減額	△56	68
前受金の増減額 (△は減少)	162	△5
預り金の増減額 (△は減少)	△146	△22
その他の資産の増減額 (△は増加)	138	17
その他の負債の増減額 (△は減少)	△91	13
小計	3,958	1,819
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△659	△687
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2	△19
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,296	1,112
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△3	△18
定期預金の払戻による収入	—	18
投資有価証券の売却による収入	0	—
固定資産の取得による支出	△10	△95
固定資産の売却等による収入	4	29
資産除去債務の履行による支出	—	△6
預り保証金の受入による収入	22	360
預り保証金の返還による支出	△42	△45
出資金の払込による支出	△6	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35	241
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	335	965
短期借入金の返済による支出	—	△730
長期借入れによる収入	2,098	1,945
長期借入金の返済による支出	△6,003	△2,844
株式の発行による収入	—	117
預金の担保解除による収入	65	—
預金の担保提供による支出	△75	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,579	△556
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△318	797
現金及び現金同等物の期首残高	1,408	1,089
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,089	※1 1,887

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）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

連結子会社の数 ３社

(株)イー・ステート

(有)プロネットエスコン・エイト

(合)アリエスインベストメント・ツー

なお、前連結会計年度において連結子会社でありました(合)アセットポータル・フォー他２社につきましては清算したため、連結の範囲から除いております。

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

連結子会社の決算日は連結決算日と同一であります。

④会計処理基準に関する事項

イ．重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ)有価証券

その他の有価証券

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

時価法

(ハ)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）

ロ．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。

(ハ)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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

ハ．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。

二. 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、随時引き出し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。

ホ. その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(イ) 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。

(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。

(7) 会計方針の変更

(1 株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「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22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

当連結会計年度において1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(8) 表示方法の変更

該当事項はありません。

(9) 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、土地の一部186百万円を販売用不動産に振替えております。

(繰延資産の処理方法)

株式交付費については、従来、支出時に全額費用として処理をしておりましたが、今後の資金調達に伴う支出の効果が、数年に及ぶと想定されることから、より適正な期間損益計算を行うため、当連結会計年度より3年間の定額法により償却する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、経常利益及び税金等調整前当期純利益は2百万円増加しております。

(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(10) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
現金及び預金	334百万円	344百万円
販売用不動産	5,803	5,706
仕掛販売用不動産	7,469	8,027
建物及び構築物	5,196	4,994
土地	23,726	23,088
計	42,529	42,160

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23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
短期借入金	335百万円	570百万円
1年内返済予定の長期借入金	3,195	6,268
未払金	—	339
長期借入金	31,981	28,308
その他(固定負債)	146	146
計	35,658	35,632

※2 未収消費税等及び未払消費税等について

未収消費税等については、流動資産の「その他」に、未払消費税等については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

3 保証債務

債務保証

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当連結会計年度 (平成24年12月31日)
エムズ都市開発(株)	一百万円	28百万円
(注) 宅地建物取引業法に基づく、購入者から受領する手付金等の保全につき、共同事業者であるエムズ都市開発(株)の連帯保証(補償限度額100百万円)を行っております。		

(連結損益計算書関係)

※1 売上原価に含まれるたな卸資産評価損は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
	35百万円	50百万円

※2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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)	1	2
無形固定資産(その他)	—	0
計	1	3

※3 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
福岡県春日市	賃貸用不動産	土地

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化を行っております。

当社グループは、資産効率及び財務体質のさらなる向上を目的に、当社子会社が保有する固定資産の活用方法について見直しを行った結果、一部の物件について回収可能価額に変動があったため、当該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（452百万円）として特別損失に計上しております。

なお、当該資産グループの回収可能額は正味売却価額により算定しており、正味売却価額については売却想定価額により算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23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	333,964	—	—	333,964
合計	333,964	—	—	333,964
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	333,964	34,862,436	—	35,196,400
合計	333,964	34,862,436	—	35,196,400
自己株式				
普通株式	81	8,019	—	8,100
合計	81	8,019	—	8,100

(注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加34,862,436株は、第三者割当による新株の発行による増加18,000株及び株式分割（1株を100株に分割）による増加34,844,436株であります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加8,019株は、株式分割（1株を100株に分割）による増加であります。

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）	ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	—	—	—	—	8
合計		—	—	—	—	—	8

3. 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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
現金及び預金勘定	1,426百万円	2,234百万円
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	△334	△344
現金及び現金同等物	1,089	1,887

(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、リノベーション事業等

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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、負債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23年1月1日 至 平成23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	6,903	2,098	285	9,287	—	9,287
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	6,903	2,098	285	9,287	—	9,287
セグメント利益	439	1,328	244	2,011	△1,075	935
セグメント資産	13,897	30,035	34	43,966	1,586	45,553
その他の項目						
減価償却費	—	209	—	209	60	270
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	—	0	—	0	5	5

(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△1,075百万円は、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1,586百万円は、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60百万円は、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5百万円は、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24年1月1日 至 平成24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	7,556	2,209	418	10,184	—	10,184
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,556	2,209	418	10,184	—	10,184
セグメント利益	789	1,488	257	2,534	△1,030	1,504
セグメント資産	14,264	29,237	10	43,512	2,397	45,910
その他の項目						
減価償却費	—	203	—	203	43	246
有形固定資産及び 無形固定資産の増 加額	—	—	—	—	34	34

(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1,030百万円は、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2,397百万円は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額43百万円は、報告セグメントに帰属しない全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額34百万円は、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23年1月1日 至 平成23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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（百万円）	関連するセグメント名
住友商事株式会社	1,300	不動産販売事業

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24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	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	—	452	—	—	452

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

(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1,186百万円（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1,241百万円（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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,850	28,926
期中増減額	75	△841
期末残高	28,926	28,084
期末時価	27,926	26,387

- (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増加額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額（1,057百万円）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額（772百万円）及び、減価償却費（209百万円）であります。当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（186百万円）、減損損失（452百万円）及び減価償却費（203百万円）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。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり純資産額	110円58銭	119円46銭
1株当たり当期純利益金額	7円85銭	11円70銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。	同左

- (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株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。
- 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23年1月1日 至 平成23年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (百万円)	262	392
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	262	392
普通株式の期中平均株式数 (株)	33,388,300	33,594,857
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整金額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	—	—
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18年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストックオプションについては、当連結会計年度中に全て失効しております。	平成24年4月24日取締役会決議による第3回新株予約権普通株式 853,500株

(重要な後発事象)

資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分

当社は、平成25年2月8日開催の取締役会において、平成25年3月22日開催予定の定時株主総会に、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分について付議することを決議いたしました。

1. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の目的

これまで生じた損失計上に伴う繰越利益剰余金の欠損を補填することにより、今後の資本政策の柔軟性を確保することを目的として、資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分を行うものであります。

2. 資本準備金及び利益準備金の額の減少の要領

会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金及び利益準備金の全額を減少させ、その他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えるものであります。

(1) 減少する資本準備金の項目及びその額

資本準備金	4,325,133,008円
利益準備金	10,742,000円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
繰越利益剰余金	10,742,000円

3. 剰余金の処分の要領

会社法452条の規定に基づき、その他資本剰余金、別途積立金の全額を減少させ、繰越利益剰余金に振り替えることにより、欠損を補填するものであります。

(1) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金	4,325,133,008円
別途積立金	13,580,000,000円

(2) 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金	17,905,133,008円
---------	-----------------

(3) 増減後の剰余金の項目及びその残高

その他資本剰余金	0円
別途積立金	0円
繰越利益剰余金	△55,244,836円

4. 資本準備金及び利益準備金の額の減少並びに別途積立金等の剰余金の処分の日程

(1) 取締役会決議日	平成25年2月8日
(2) 定時株主総会決議日	平成25年3月22日
(3) 効力発生日	平成25年3月22日

(開示の省略)

連結包括利益計算書、リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストック・オプション等、企業結合等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. その他

（1）役員の異動

①代表者の異動

該当事項はありません。

②その他

- ・新任取締役候補
取締役 中西 稔 （現 財務経理部長）
- ・退任予定取締役
取締役 寺内 孝春 （現 福岡事業部長）
- ・新任監査役候補
監査役（非常勤） 高橋 邦夫 （現 日本金属工業株式会社 監査役）
- ・退任予定監査役
監査役（非常勤） 福田 正

③就任予定日

平成25年3月22日

(2) 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24年1月1日 至 平成24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	194	5,495	75	1,971
その他	—	2,092	—	—
計	194	7,588	75	1,971

(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23年1月1日 至 平成23年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	102	3,724	分譲マンション	166	4,769
	南船場	—	1,300	福岡春日	—	1,200
	福岡春日	—	509	江東区南砂	—	392
	その他	—	1,370	阿倍野区昭和町	—	349
				さいたま市浦和区常盤	—	320
				日本橋兜町	—	300
				その他	—	224
	小計	102	6,903	小計	166	7,556
不動産賃貸事業			2,098			2,209
不動産企画仲介 コンサル事業			285			418
	合計		9,287	合計		10,184

(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。