



平成25年12月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年2月14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) 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26年3月26日 配当支払開始予定日 平成26年3月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成26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 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の連結業績（平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	13,558	33.1	1,844	22.6	1,200	39.6	1,905	385.0
24年12月期	10,184	9.7	1,504	60.7	860	196.0	392	49.9

(注) 包括利益 25年12月期 1,905百万円 (385.0%) 24年12月期 392百万円 (49.9%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	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	%	%	%
25年12月期	31.14	29.81	27.7	2.7	13.6
24年12月期	7.72	—	10.0	1.9	14.8

(参考) 持分法投資損益 25年12月期 ー百万円 24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て「1株当たり当期純利益」を算定しております。また、当社は平成25年5月26日付でライセンス・オフリング（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、前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
25年12月期	43,695	9,587	21.9	137.14
24年12月期	45,910	4,212	9.2	78.88

(参考) 自己資本 25年12月期 9,564百万円 24年12月期 4,203百万円

(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て「1株当たり純資産」を算定しております。また、当社は平成25年5月26日付でライセンス・オフリング（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、前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」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
25年12月期	4,093	2,294	△4,450	3,824
24年12月期	1,112	241	△556	1,887

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	%	%
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
25年12月期	—	0.00	—	1.00	1.00	69	3.2	0.9
26年12月期 (予想)	—	0.00	—	2.00	2.00		9.0	

3. 平成26年12月期の連結業績予想（平成26年1月1日～平成26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）	3,120	△41.3	510	△42.1	160	△71.4	170	△80.7	2.44
通期	17,600	29.8	2,300	24.7	1,600	33.3	1,550	△18.7	22.23

※ 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 ー社（社名）、除外 ー社（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： 有
④ 修正再表示： 無

(注) 当連結会計年度より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P. 19「4. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項」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）	25年12月期	69,748,887株	24年12月期	53,297,261株
② 期末自己株式数	25年12月期	8,100株	24年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数	25年12月期	61,186,619株	24年12月期	50,876,051株

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました^が、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。また、当社は平成25年5月26日付でライツ・オフリング（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、前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、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25年12月期の個別業績 (平成25年1月1日～平成25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	%
25年12月期	11,666	44.8	1,296	39.6	831	60.3	1,911	382.5
24年12月期	8,056	0.2	929	109.5	518	793.8	396	26.5

	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
25年12月期	31.25		29.91	
24年12月期	7.79		—	

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。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」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、前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
25年12月期	32,749		9,593		29.2		137.24	
24年12月期	30,805		4,212		13.6		119.46	

(参考) 自己資本 25年12月期 9,570百万円 24年12月期 4,203百万円

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。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。また、当社は平成25年5月26日付でライツ・オフリング(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、前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」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	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) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	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) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(会計方針の変更)	19
(追加情報)	19
(連結貸借対照表関係)	20
(連結損益計算書関係)	20
(連結株主資本等変動計算書関係)	21
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	22
(貸貸等不動産関係)	23
(セグメント情報等)	24
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	27
(開示の省略)	27
5. その他	28
(1) 役員の変動	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、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う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。

各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。

(次期の業績見通し)

今後の経営環境の見通しについては、経済政策等の効果からさらなる景気回復の期待が高まる一方、消費税増税、地価の上昇や建築コストの高止まり等の不確実要素もあり、先行き不透明な状況にあります。

このような環境下、当社グループは、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』の2年目を迎えるとともに、創立20周年の記念すべき年度にあたり積極的に事業を展開してまいります。

不動産販売事業においては、中核事業である分譲マンション事業について、300戸超の引渡を計画しております。また、本格的に収益に貢献している商業開発事業についても引き続き注力してまいります。

不動産賃貸事業においては、保有資産の安定収益の確保に努めるとともに、状況に応じて保有物件の見直しによる資産の最適化を図ってまいります。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである企画力、事業構築力、スピードを最大限に活かし、企画コンサル事業、業務受託等に引き続き注力してまいります。また、株式会社エスコプロパティにおいて商業施設のプロパティマネジメント業務の外部受託や分譲マンションの管理業務にも取り組んでまいります。

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できる経営体制を構築し、財務基盤のさらなる強化にも努め、永続的に社会に必要とされる企業体を目指し、全力を尽くしてまいります。

これにより、平成26年12月期の連結業績については、売上高17,600百万円、営業利益2,300百万円、経常利益1,600百万円、当期純利益1,550百万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いては、前連結会計年度末比2,215百万円減少し、43,695百万円となりました。これは主に現金及び預金が1,926百万円増加したこと、たな卸資産が3,822百万円減少したこと、有形固定資産が1,509百万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7,590百万円減少し、34,107百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が7,792百万円減少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5,374百万円増加し、9,587百万円となりました。これは主に新株予約権(ライツ・オフリング)の行使に伴う増資により資本金及び資本準備金がそれぞれ1,727百万円増加したこと、当期純利益1,905百万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1,936百万円増加し、3,824百万円(前連結会計年度末は1,887百万円)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4,093百万円(前連結会計年度は1,112百万円の資金の増加)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1,699百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が253百万円、たな卸資産の減少額が2,427百万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2,294百万円(前連結会計年度は241百万円の資金の増加)となりました。これは主として固定資産の取得・売却による純収入2,368百万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4,450百万円(前連結会計年度は556百万円の資金の減少)となりました。これは主として、株式発行による3,298百万円の収入、長期・短期借入金の借入れ、返済による純支出7,035百万円、社債の償還による支出723百万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	平成25年 12月期
自己資本比率 (%)	4.6	7.0	8.1	9.2	21.9
時価ベースの株主資本比率 (%)	2.7	3.9	2.7	8.1	25.5
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	773.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	6.5	13.8	5.0	1.6	6.1

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。

(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いたしております。

平成25年12月期の期末配当については、期初計画どおり、4期連続利益計上を実現し、平成19年12月期以来6期ぶりに1株当たり1円の復配を予定いたしております。

また、次期平成26年12月期については、株主様への利益還元を勘案し、期末配当予想について1株当たり2円を予定いたしております。

新中期経営計画の最終年度である平成28年12月期においては、配当性向24%以上を目標としており、引き続き企業価値の最大化と株主様への還元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」、「住宅瑕疵担保履行法」、「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

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、分譲マンション事業においては、用地取得から事業化又は売却までに時間を要し、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。当社グループとしては、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに、財務基盤の強化・安定化に注力していく方針であります。調達金利の上昇や金融環境の大幅な悪化等により、資金調達が不十分あるいは不調に至ったときには、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3連結会計年度における有利子負債等の状況は次のとおりであります。

		平成23年12月期	平成24年12月期	平成25年12月期
有利子負債残高(百万円)	(A)	40,126	39,463	31,670
総資産額(百万円)	(B)	45,553	45,910	43,695
有利子負債依存度(%)	(A/B)	88.1	86.0	72.5
支払利息(百万円)		680	678	661

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の減少、又は、損害賠償による費用発生の可能性も考えられ、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦重要な訴訟について

訴訟等の対象となるリスクについては、取締役及び各部門のリスク管理委員で構成されるリスク管理委員会においてリスク状況の監視及び全社的情報共有をいたしております。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並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、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。

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。

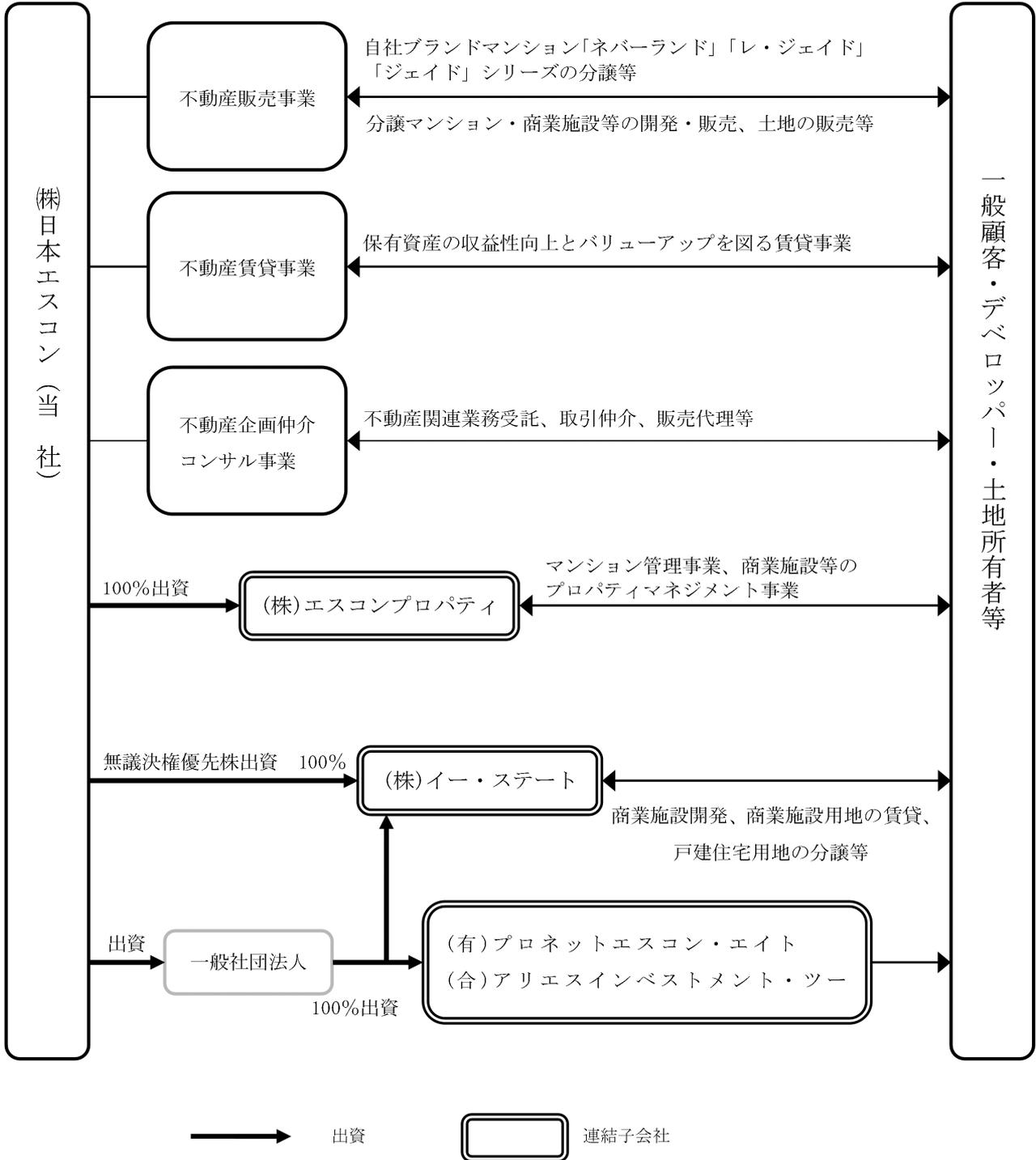
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート、株式会社エスコンプロパティ並びに他2社が行っております。

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、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社エスコンプロパティが行っております。

(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	不動産賃貸業 不動産企画仲介 コンサル事業	100.0	—	業務受託 債務保証 資金の貸付
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25年12月末時点で4,443百万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	1,655百万円
(2) 経常利益	214百万円
(3) 当期純利益	256百万円
(4) 純資産額	△4,443百万円
(5) 総資産額	9,120百万円

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) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

当社グループは、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、これに基づき事業を展開してまいります。

基本方針は、以下のとおりとなります。

- ①不動産総合開発企業としてのポジション確立
- ②選ばれる商品企画の追求
- ③市況変動リスクに強い企業体の確立
- ④強固な経営管理体制の構築
- ⑤挑戦する集団への変革

事業戦略としては、不動産販売事業においては、首都圏・近畿圏での分譲マンション年間販売戸数を500戸体制へ拡大していくとともに、不動産賃貸事業においては、高利回りの商業用地賃貸事業の拡大と保有物件の見直しによる資産の最適化を図り、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コンサル事業による収益基盤の確立をしております。また、商業施設のプロパティマネジメント業の外部受託や分譲マンションの管理業務にも取り組んでまいります。

これらの取り組みにより、中期経営計画の目標である『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うる強固な経営基盤の確立』の達成を目指してまいります。

⑥経営目標

	平成28年12月期（計画）
自己資本比率	30.0%以上
ROE（自己資本利益率）	12.0%以上
ROA（総資産利益率）	3.6%以上
ROIC（投下資本利益率）	5.8%以上
EPS（1株当たり当期純利益）	22円以上
BPS（1株当たり純資産）	190円以上
配当性向	24.0%以上

⑦業績計画

(単位：百万円)

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

(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。

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 2,234	※ 4,161
受取手形及び売掛金	48	46
販売用不動産	※ 5,716	※ 2,050
仕掛販売用不動産	※ 8,055	※ 7,898
繰延税金資産	—	300
その他	846	1,489
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	16,900	15,947
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,094	7,230
減価償却累計額	△1,006	△1,246
建物及び構築物 (純額)	※ 5,087	※ 5,984
土地	※ 23,088	※ 20,689
その他	97	98
減価償却累計額	△70	△78
その他 (純額)	27	20
有形固定資産合計	28,202	26,693
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	478	528
繰延税金資産	—	6
その他	317	372
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	792	904
固定資産合計	29,007	27,615
繰延資産		
株式交付費	2	132
繰延資産合計	2	132
資産合計	45,910	43,695

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※ 570	280
1年内返済予定の長期借入金	※ 6,521	※ 6,814
1年内償還予定の社債	607	557
未払金	※ 632	540
未払法人税等	1	88
前受金	266	603
その他	119	95
流動負債合計	8,718	8,978
固定負債		
社債	1,822	1,115
長期借入金	※ 29,941	※ 22,903
資産除去債務	49	52
その他	※ 1,165	※ 1,057
固定負債合計	32,979	25,128
負債合計	41,697	34,107
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,270	5,998
資本剰余金	4,325	1,727
利益剰余金	△4,380	1,850
自己株式	△11	△11
株主資本合計	4,203	9,564
新株予約権	8	23
純資産合計	4,212	9,587
負債純資産合計	45,910	43,695

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
売上高	10,184	13,558
売上原価	※1 7,038	※1 10,010
売上総利益	3,146	3,547
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	490	435
販売手数料	128	241
役員報酬	102	113
給料及び手当	388	383
支払手数料	105	92
租税公課	116	106
貸倒引当金繰入額	0	△0
その他	310	330
販売費及び一般管理費合計	1,642	1,703
営業利益	1,504	1,844
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
解約金収入	20	25
金利スワップ評価益	17	21
その他	2	5
営業外収益合計	41	52
営業外費用		
支払利息	678	661
株式交付費	0	27
その他	7	8
営業外費用合計	685	697
経常利益	860	1,200
特別利益		
投資有価証券売却益	—	2
社債買入消却益	—	34
固定資産売却益	—	※2 42
受取解決金	—	420
特別利益合計	—	499
特別損失		
固定資産除却損	※3 3	※3 0
ゴルフ会員権評価損	4	—
減損損失	452	—
特別損失合計	459	0
税金等調整前当期純利益	400	1,699
法人税、住民税及び事業税	7	101
法人税等調整額	—	△307
法人税等合計	7	△205
少数株主損益調整前当期純利益	392	1,905
当期純利益	392	1,905

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	392	1,905
包括利益	392	1,905
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	392	1,905
少数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24年1月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	4,211	4,265	△4,773	△11	3,692	—	3,692
当期変動額							
新株の発行	59	59			118		118
当期純利益			392		392		392
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						8	8
当期変動額合計	59	59	392	—	511	8	520
当期末残高	4,270	4,325	△4,380	△11	4,203	8	4,212

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	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	4,270	4,325	△4,380	△11	4,203	8	4,212
当期変動額							
新株の発行	1,727	1,727			3,455		3,455
欠損填補		△4,325	4,325		—		—
当期純利益			1,905		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	1,727	△2,597	6,230	—	5,360	14	5,374
当期末残高	5,998	1,727	1,850	△11	9,564	23	9,587

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	400	1,699
減価償却費	246	253
減損損失	452	—
株式交付費	0	27
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△2
社債買入消却益	—	△34
固定資産売却損益(△は益)	—	△42
固定資産除却損	3	0
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	△0
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	△12	—
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	678	661
金利スワップ評価損益(△は益)	△17	△21
売上債権の増減額(△は増加)	△11	2
たな卸資産の増減額(△は増加)	△287	2,427
前払費用の増減額(△は増加)	37	△389
未払金の増減額(△は減少)	258	△95
未払又は未収消費税等の増減額	68	△124
前受金の増減額(△は減少)	△5	337
預り金の増減額(△は減少)	△22	1
その他の資産の増減額(△は増加)	17	12
その他の負債の増減額(△は減少)	13	21
小計	1,819	4,734
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△687	△668
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△19	25
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,112	4,093
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△18	△18
定期預金の払戻による収入	18	18
投資有価証券の取得による支出	—	△30
投資有価証券の売却による収入	—	2
固定資産の取得による支出	△95	△119
固定資産の売却等による収入	29	2,487
貸付けによる支出	—	△6
貸付金の回収による収入	—	1
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	360	98
預り保証金の返還による支出	△45	△139
出資金の払込による支出	△0	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	241	2,294

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	965	1,735
短期借入金の返済による支出	△730	△2,025
長期借入れによる収入	1,945	2,614
長期借入金の返済による支出	△2,844	△9,359
社債の償還による支出	—	△723
株式の発行による収入	117	3,298
預金の担保解除による収入	—	10
預金の担保提供による支出	△10	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△556	△4,450
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	797	1,936
現金及び現金同等物の期首残高	1,089	1,887
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,887	※ 3,824

(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 4社

株式会社エスコプロパティ

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

株式会社エスコ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) 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

(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。

② デリバティブ

時価法

③ 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）

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) 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)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)

(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、従来の方法に比べて、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。

(追加情報)

(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。

(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。

(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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
現金及び預金	344百万円	334百万円
販売用不動産	5,706	2,040
仕掛販売用不動産	8,027	7,649
建物及び構築物	4,994	5,884
土地	23,088	20,689
計	42,160	36,596

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24年12月31日)	当連結会計年度 (平成25年12月31日)
短期借入金	570百万円	一百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,268	6,605
未払金	339	—
長期借入金	28,308	21,417
その他(固定負債)	146	146
計	35,632	28,169

(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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
売上原価	50百万円	103百万円

※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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
土地	一百万円	42百万円

※3 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24年1月1日 至平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自平成25年1月1日 至平成25年12月31日)
建物及び構築物	0百万円	一百万円
有形固定資産(その他)	2	0
無形固定資産(その他)	0	—
計	3	0

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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	35,196,400	34,552,487	—	69,748,887
合計	35,196,400	34,552,487	—	69,748,887
自己株式				
普通株式	8,100	—	—	8,100
合計	8,100	—	—	8,100

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加34,552,487株は、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行使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）	第5回新株予約権（注）	普通株式	—	3,500,000	—	3,500,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	—	—	—	—	19
合計		—	—	—	—	—	23

(注) 第5回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであり、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(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26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	利益剰余金	1	平成25年12月31日	平成26年3月27日

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）
現金及び預金勘定	2,234百万円	4,161百万円
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	△344	△334
現金及び現金同等物	1,887	3,824

(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1,241百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失452百万円であります。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1,386百万円（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、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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,926	28,084
期中増減額	△841	△1,490
期末残高	28,084	26,594
期末時価	26,387	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。
- 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(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。当連結会計年度の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額(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。
- 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。

(セグメント情報等)

a. 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。

当連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25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	10,991	2,234	331	13,558	—	13,558
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,991	2,234	331	13,558	—	13,558
セグメント利益	1,123	1,448	309	2,881	△1,036	1,844
セグメント資産	11,217	27,586	2	38,806	4,888	43,695
その他の項目						
減価償却費	—	224	—	224	29	253
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	36	—	36	15	51

(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△1,036百万円は、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4,888百万円は、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29百万円は、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15百万円は、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。

b. 関連情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25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
株式会社スナダプロパティ	1,500	不動産販売事業

c. 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

当連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

d. 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。

e. 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり純資産額	78円88銭	137円14銭
1株当たり当期純利益金額	7円72銭	31円14銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	—	29円81銭

- (注) 1 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。
- 2 平成25年5月26日付でライツ・オフアリング(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、前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」、「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。
- 3 前連結会計年度の潜在株式調整後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。
- 4 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24年1月1日 至 平成24年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(百万円)	392	1,905
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金額(百万円)	392	1,905
期中平均株式数(株)	50,876,051	61,186,619
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	—	2,726,712
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	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 3,500,000株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

連結包括利益計算書、リース取引、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、税効果会計、企業結合等、資産除去債務及び関連当事者情報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

該当事項はありません。

(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25年1月1日 至 平成25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	316	10,036	167	5,232
その他	—	7,716	—	3,500
計	316	17,752	167	8,733

(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24年1月1日 至 平成24年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25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	166	4,769	分譲マンション	211	6,242
	福岡春日	—	1,200	立売堀	—	1,500
	江東区南砂	—	392	福岡春日	—	1,094
	阿倍野区昭和町	—	349	分譲戸建	13	533
	さいたま市浦和区常盤	—	320	枚方市大峰町	—	740
	日本橋兜町	—	300	江戸川区松江	—	295
	その他	—	224	新宿歌舞伎町	—	278
				下京区植松町	—	185
				その他	—	122
	小計	166	7,556	小計	224	10,991
不動産賃貸事業			2,209			2,234
不動産企画仲介 コンサル事業			418			331
	合計		10,184	合計		13,558

(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。