

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年3月23日
【事業年度】	第20期（自平成26年1月1日至平成26年12月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内神田二丁目15番9号
【電話番号】	03(5297)6161（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 中西 稔
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
【電話番号】	06(6223)8050（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役 中西 稔
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高	(百万円)	15,079	9,287	10,184	13,558	18,842
経常利益	(百万円)	690	290	860	1,200	2,075
当期純利益	(百万円)	522	262	392	1,905	2,411
包括利益	(百万円)	-	262	392	1,905	2,411
純資産額	(百万円)	3,430	3,692	4,212	9,587	11,656
総資産額	(百万円)	49,196	45,553	45,910	43,695	50,141
1株当たり純資産額	(円)	67.84	73.02	78.88	137.14	169.05
1株当たり当期純利益金額	(円)	10.33	5.18	7.72	31.14	34.59
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-	-	29.81	34.38
自己資本比率	(%)	7.0	8.1	9.2	21.9	23.2
自己資本利益率	(%)	16.5	7.4	10.0	27.7	22.7
株価収益率	(倍)	3.7	4.7	9.1	5.1	5.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	10,739	3,296	1,112	4,093	1,803
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	164	35	241	2,294	1,041
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	12,082	3,579	556	4,450	3,368
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	1,408	1,089	1,887	3,824	4,347
従業員数	(人)	73	66	54	60	71

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 第16期、第17期及び第18期の潜在株式調整後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。

3 第18期より、「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。

第18期において普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4 第19期においてライツ・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、第16期の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、1株当たり純資産額、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) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
売上高 (百万円)	10,923	8,038	8,056	11,666	17,606
経常利益 (百万円)	517	58	518	831	2,066
当期純利益 (百万円)	672	313	396	1,911	2,395
資本金 (百万円)	4,211	4,211	4,270	5,998	6,019
発行済株式総数 (株)	333,964	333,964	35,196,400	69,748,887	70,317,887
純資産額 (百万円)	3,375	3,688	4,212	9,593	11,646
総資産額 (百万円)	30,432	29,365	30,805	32,749	47,198
1株当たり純資産額 (円)	101.10	110.48	119.46	137.24	168.90
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	1.00	3.00
(内、1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	13.30	6.20	7.79	31.25	34.36
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	29.91	34.15
自己資本比率 (%)	11.1	12.6	13.6	29.2	24.7
自己資本利益率 (%)	22.1	8.9	10.0	27.8	22.6
株価収益率 (倍)	2.9	3.9	9.0	5.1	5.5
配当性向 (%)	-	-	-	3.2	8.7
従業員数 (人)	72	65	53	51	61

(注) 1 売上高には消費税等は含まれておりません。

2 第16期、第17期及び第18期の潜在株式調整後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。

3 第18期より、「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。

第18期において普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4 第19期においてライツ・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、第16期の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、1株当たり純資産額、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【沿革】

- 平成7年4月 大阪市北区菅原町11番10号に建築の設計及び管理事業を目的として、「株式会社デザート・イン」設立
- 平成8年4月 商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転
- 平成8年6月 宅地建物取引業の大阪府知事免許を取得。不動産関連業務受託事業を開始
- 平成8年8月 不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始
- 平成9年12月 分譲マンション事業の第一号となる「ネパール西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始
- 平成12年2月 東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設
- 平成12年7月 宅地建物取引業の建設大臣免許(現 国土交通大臣免許)を取得
東京都国立市西に用地取得を行い、分譲マンション事業の首都圏進出を開始
- 平成12年11月 一級建築士事務所大阪府知事登録
日本高層住宅協会加盟
- 平成13年4月 本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転
不動産協会加盟
首都圏不動産公正取引協議会加盟
- 平成13年6月 東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転
- 平成13年8月 日本証券業協会に店頭登録
- 平成13年9月 東京支店を東京本店に改組
- 平成15年5月 本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転するとともに、東京本店を東京本社に改組
- 平成15年6月 一級建築士事務所東京都知事登録
- 平成15年12月 株式会社イー・ステート(現・連結子会社)の株式取得
- 平成16年12月 日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
- 平成17年10月 信託受益権販売業登録(平成19年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、「第二種金融商品取引業」に免許名変更)
- 平成18年9月 不動産特定共同事業許可取得
- 平成19年5月 大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転
- 平成22年4月 ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ市場に上場
- 平成22年10月 大阪証券取引所(JASDAQ市場、ヘラクレス市場及びNEO市場)の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
- 平成24年3月 東京本社を東京都千代田区内神田二丁目15番9号に移転
- 平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ(現・連結子会社)を設立
- 平成25年7月 東京証券取引所と大阪証券取引所の統合に伴い、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
- 平成26年7月 株式会社エスコンアセットマネジメント(現・連結子会社)を設立
- 平成27年2月 株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業登録

3【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を展開しております。

なお、事業の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、主に自社を事業主とする分譲マンション『ネバーランド』『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。

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。

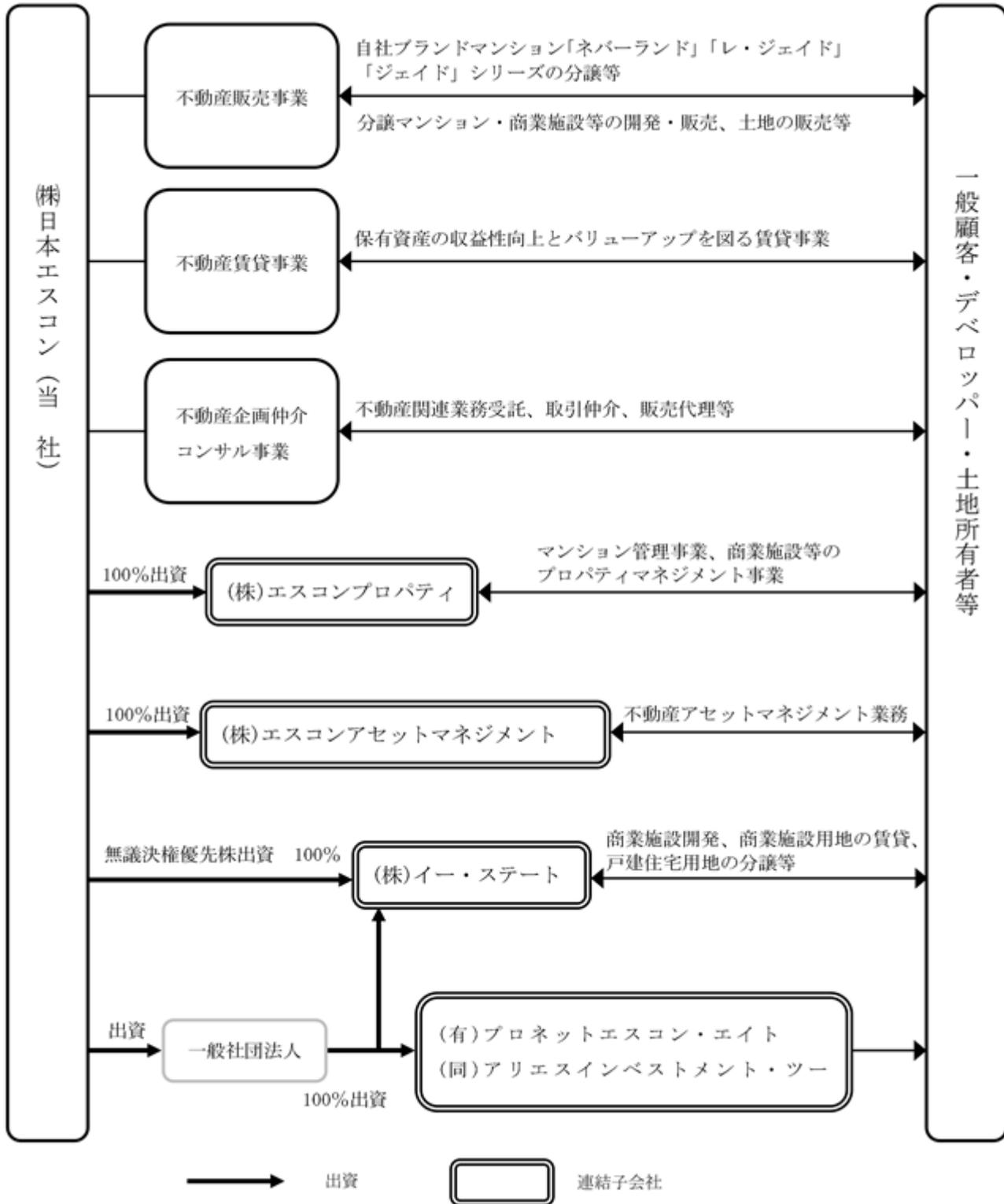
なお、当該事業は当社及び連結子会社である株式会社イー・ステート、株式会社エスコンプロパティ、株式会社エスコンアセットマネジメント並びに他2社が行っております。

(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、株式会社エスコンアセットマネジメントが行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示しますと、次のとおりであります。



4【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 資金の貸付 役員の兼任
株式会社 エスコアセットマネジメント	東京都千代田区	50	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 役員の兼任 担保の受入 債務被保証
有限会社 プロネットエスコ・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	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26年12月末時点で4,225百万円となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	30
不動産賃貸事業	19
不動産企画仲介コンサル事業	6
報告セグメント計	55
全社（共通）	16
合計	71

(注) 1 従業員数は就業人員であります。

2 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年12月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
61	40歳 10ヶ月	5年 11ヶ月	6,248,791

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産販売事業	29
不動産賃貸事業	10
不動産企画仲介コンサル事業	6
報告セグメント計	45
全社（共通）	16
合計	61

(注) 1 従業員数は就業人員であり、子会社への出向者は含まれておりません。

2 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。

3 全社（共通）として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

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加え、企業収益の改善や雇用環境の改善が見られ、デフレ脱却の実現を目指し、景気は緩やかな回復基調にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、地価の上昇や建築コストの高止まり、金融市場の急変や海外経済の下振れリスク等懸念材料はあるものの、アベノミクス効果や低金利、住宅取得優遇税制等により底堅く安定的に推移いたしております。

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、商業施設底地開発案件の販売及び土地企画販売、保有資産の販売による利益確保を行うとともに、「ネパール姫路駅前ザ・ステーションフロント（兵庫県姫路市）」、「レ・ジェイドイクス（大阪市中央区）」、「レ・ジェイド下目黒（東京都目黒区）」、「レ・ジェイド江坂（大阪府吹田市）」等について全戸引渡完売する等好調に販売進捗いたしました。また、平成27年竣工予定の分譲案件「ザ・ネパール明石ハーバーゲート（兵庫県明石市）」、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）」の販売も順調に進捗いたしております。さらに、マンション開発予定地、商業開発予定地、収益不動産開発予定地、土地企画販売予定地といった新規事業用地の取得を行い、多面的かつ積極的に取り組み着実に事業を推進いたしております。

不動産賃貸事業においては、自社が保有する商業施設、福岡県春日市における複数の商業施設底地に加え、新たな収益物件（大阪市西区）の取得を行い、テナント等による安定的な賃料収入を確保するとともに、連結子会社である株式会社エスコンプロパティによるプロパティマネジメント事業の取り組みによりさらなる資産価値の向上にも努めております。

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、多面的な事業構築力を活かし、業務受託、企画仲介コンサル業務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。

また、平成26年7月には次なる事業展開を見据え、当社100%出資子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントを設立し、アセットマネジメント等不動産投資顧問事業に着手し、当社グループにおいて開発から資産運用までワンストップで不動産ビジネスを行う体制を構築してまいります。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高18,842百万円（前連結会計年度比39.0%増）、営業利益2,815百万円（前連結会計年度比52.6%増）、経常利益2,075百万円（前連結会計年度比72.9%増）、当期純利益2,411百万円（前連結会計年度比26.6%増）となりました。

また、当社グループは、平成25年8月に策定した中期経営計画『Make The One for 2016』（平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年の期間）の2年目が終了し、事業は順調に推移し当初計画を上回る結果を出しております。これにより今後後半2年の計画を上方修正し、さらなる発展と成長に向け事業を推進してまいります。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

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促進したこと及び商業施設底地開発、土地企画販売、保有資産の販売を行った結果、売上高16,227百万円（前連結会計年度比47.6%増）、セグメント利益2,305百万円（前連結会計年度比105.3%増）となりました。

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2,479百万円（前連結会計年度比10.9%増）、セグメント利益1,487百万円（前連結会計年度比2.8%増）となりました。

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、事業構築力及び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みましたが、現在の市場環境、ビジネスバランス等に鑑み、中核事業に注力した結果、売上高136百万円（前連結会計年度比59.0%減）、セグメント利益130百万円（前連結会計年度比57.9%減）となりました。

(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523百万円増加し、4,347百万円（前連結会計年度末は3,824百万円）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1,803百万円（前連結会計年度は4,093百万円の資金の増加）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2,079百万円計上したこと、非資金的費用である減価償却費が275百万円、たな卸資産の増加額が4,571百万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減少した資金は1,041百万円（前連結会計年度は2,294百万円の資金の増加）となりました。これは主として固定資産の取得・売却による純支出1,198百万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3,368百万円（前連結会計年度は4,450百万円の資金の減少）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4,314百万円、社債の償還による支出557百万円及び自己株式の取得による支出299百万円によるものであります。

2【契約及び販売の状況】

(1) 契約実績

最近2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	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)				当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		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)	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	318	10,663	176	6,597
その他	-	7,716	-	3,500	-	8,045	-	4,616
計	316	17,752	167	8,733	318	18,708	176	11,214

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 主な販売実績

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)			当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	211	6,242	分譲マンション	309	9,298
	立売堀	-	1,500	宮原	-	2,200
	福岡春日	-	1,094	江東区平野	-	1,285
	分譲戸建	13	533	東淀川区東中島	-	918
	枚方市大峰町	-	740	神戸市北区赤松台	-	700
	江戸川区松江	-	295	淡路町	-	675
	新宿歌舞伎町	-	278	福岡春日	-	540
	下京区植松町	-	185	北区滝野川	-	300
	その他	-	122	宇都宮	-	297
				その他	-	13
	小計	224	10,991	小計	309	16,227
不動産賃貸事業		2,234			2,479	
不動産企画仲介 コンサル事業		331			136	
合計		13,558	合計		18,842	

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 最近2連結会計年度の主な相手先別販売実績及び当該販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
株式会社スナダプロパティ	1,500	11.1	-	-

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3【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、経済格差、人口の減少、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、持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、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す必要があります。住宅開発、商業開発、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。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載しております第2 事業の状況、第5 経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあると考えております。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日（平成27年3月23日）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」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のバランスの悪化や、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、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24年12月期	平成25年12月期	平成26年12月期
有利子負債残高（百万円）	(A)	39,463	31,670	35,430
総資産額（百万円）	(B)	45,910	43,695	50,141
有利子負債依存度（％）	(A/B)	86.0	72.5	70.7
支払利息（百万円）		678	661	706

(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、少人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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

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6,445百万円増加し、50,141百万円となりました。これは主に現金及び預金が572百万円増加したこと、たな卸資産が7,803百万円増加したこと、有形固定資産が2,155百万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4,376百万円増加し、38,484百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が3,756百万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2,069百万円増加し、11,656百万円となりました。これは主に当期純利益2,411百万円を計上したことによるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の業績は売上高18,842百万円（前連結会計年度比39.0%増）、営業利益2,815百万円（前連結会計年度比52.6%増）、経常利益2,075百万円（前連結会計年度比72.9%増）、当期純利益2,411百万円（前連結会計年度比26.6%増）となりました。

なお、セグメントの売上高及び営業利益の概況については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1)業績」に記載しております。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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523百万円増加し、4,347百万円（前連結会計年度末は3,824百万円）となりました。

なお、各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社及び連結子会社）の当連結会計年度における設備投資は1,312百万円となりました。これは、不動産賃貸事業における1,305百万円及び報告セグメントに帰属しない全社資産への投資6百万円であります。また、賃貸不動産の取得1,297百万円のほか、不動産販売事業及び不動産賃貸事業において、保有目的の変更により、当連結会計年度において、建物485百万円及び土地1,568百万円を仕掛販売用不動産に、建物654百万円及び土地391百万円を販売用不動産にそれぞれ振替えております。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社及び連結子会社）における主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成26年12月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
ガーデンモール南千里 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,666	1,343 (3,601.77)	0	3,010	-
ガーデンモール清和台 (兵庫県川西市)	不動産賃貸事業	商業施設	1,436	1,164 (12,405.42)	-	2,601	-
楠葉花園 (大阪府枚方市)	不動産賃貸事業	医療施設	1,044	623 (3,312.67)	-	1,667	-
千里ビル (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	立体駐車場	221	-	-	221	-
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	6	-	2	8	13
大阪本社 (大阪府中央区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	62	-	11	73	48
福岡事務所 (福岡市博多区)	全社（共通）	管理・営業 業務設備	0	-	0	0	-

- (注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品並びにリース資産であります。
3 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料又はリース料 (百万円)
ガーデンモール南千里 (大阪府吹田市)	不動産賃貸事業	商業施設用地	66
東京本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	事務所	15
大阪本社 (大阪府中央区)	全社（共通）	事務所	53
福岡事務所 (福岡市博多区)	全社（共通）	事務所	0

(2) 国内子会社

平成26年12月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備 の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
株式会社 イー・ステート	福岡春日 プロジェクト (福岡県春日市)	不動産賃貸 事業	賃貸用 商業用地	-	7,635 (83,086.15)	-	7,635	1
有限会社 プロネットエスコ ン・エイト	千里ビル (大阪府吹田市)	不動産賃貸 事業	商業施設	1,036	8,263 (20,711.62)	-	9,299	-
株式会社 エスコンプロパティ	ガーデンモール 清和台 (兵庫県川西市)	不動産賃貸 事業	商業施設	12	-	1	13	5

(注) 1 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度末現在における重要な設備の除却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成27年3月23日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	70,317,887	70,317,887	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	70,317,887	70,317,887	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、平成27年3月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の取締役会決議による第3回新株予約権

	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	1,630(注)1,3	1,630(注)1,3
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	163,000(注)1,3	163,000(注)1,3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	43(注)1,3,4	同左
新株予約権の行使期間	自平成26年4月25日 至平成28年4月24日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 73(注)1,2 資本組入額 37	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6	同左

(注)1 平成24年12月1日付株式分割(株式1株につき100株)に伴い、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

2 平成25年7月1日から平成25年7月26日までを権利行使期間とするライツ・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行使により、権利行使価格が調整されており、調整後の権利行使価格に換算して記載しております。なお、新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額43円と新株予約権付と時における公正な評価単価30円26銭の合計額を記載しております。

3 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

4 新株予約権の発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、新株予約権発行後時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分をする場合(新株予約権の行使による場合を除く。)は、次の算式により払込金額を調整し、調整の結果生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{株式発行前の時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

5 (1) 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は従業員その他これに準ずる地位にあることを要するものとする。ただし、新株予約権の割当てを受けた者が定年退職した場合、その他当社取締役会が正当な理由であると認めた場合は、この限りではない。

(2) 新株予約権の相続は認めない。

(3) その他権利行使の条件は、平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

6 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定める場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）3の定めに従って決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）4に定められる行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合に増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役設置会社ではない場合は、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案が、当社株主総会で承認された場合（株主総会による承認が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、当社取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、新株予約権者が（注）5に定める条件により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合又は新株予約権の全部もしくは一部を放棄した場合は、当社取締役会が別途定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。ただし、この取得処理については、権利行使期間が終了した後一括して行うことができるものとする。

平成25年10月31日開催の取締役会決議による第5回新株予約権

	事業年度末現在 (平成26年12月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	33,950(注)1,2	33,950(注)1,2
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,395,000(注)1,2,3	3,395,000(注)1,2,3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	157(注)5	同左
新株予約権の行使期間	自平成27年4月1日 至平成32年11月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 158(注)4 資本組入額 79	同左
新株予約権の行使の条件	(注)6	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)7	同左

(注)1 新株予約権1個当たりの発行価額は、100円とする。

2 新株予約権1個当たりの目的となる株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、100株とする。

3 付与株式数は、新株予約権の割当日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

また、新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割又は資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

4 新株予約権の行使により株式を発行する場合の発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額157円と新株予約権の1株当たりの発行価格1円の合計額を記載しております。

5 新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後、新株予約権割当日時価を下回る価額で募集株式の発行又は自己株式の処分をする場合(新株予約権の行使に基づく株式の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

6 新株予約権の行使に関する事項

- (1) 新株予約権者は、平成26年12月期から平成28年12月期までの営業利益（当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書）における営業利益をいい、以下同様とする。）が1,790百万円を下回った場合、権利行使することができない。
- (2) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、平成26年12月期から平成28年12月期までのいずれかの期の営業利益が2,500百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権のうち、10%に相当する個数を権利行使することができる。なお、行使可能な新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てた数とする。
- (3) 新株予約権者は、上記(1)に該当する前に、平成26年12月期から平成28年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。なお、平成26年12月期から平成27年12月期までの営業利益の累積額が7,000百万円を超過した場合も、割り当てられた新株予約権の全てを権利行使することができる。
- (4) 上記(1)から(3)における営業利益の判定において、適用される会計基準の変更等により参照すべき営業利益の概念に重要な変更があった場合には、当社は合理的な範囲内において、別途参照すべき適正な指標を取締役に定めるものとする。
- (5) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (6) 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。ただし、新株予約権者の死亡の原因が業務中の事故であった場合その他当該相続人による当該新株予約権の行使を認める正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (7) 新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該新株予約権の行使を行うことはできない。
- (8) 各新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

7 組織再編行為の際の新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換もしくは株式移転（当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）2及び3の定めに基づいて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）5に定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合に増加する資本金及び資本準備金に関する事項
新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議（再編対象会社が取締役設置会社ではない場合は、「取締役の決定」とする。）による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる吸収分割契約もしくは新設分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画承認の議案が、当社株主総会で承認された場合（株主総会による承認が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合は）、当社は、当社取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

当社は、新株予約権者が（注）6に定める条件により、権利を行使する条件に該当しなくなった場合又は新株予約権の全部もしくは一部を放棄した場合は、当社取締役会が別途定める日に、当該新株予約権を無償で取得することができる。ただし、この取得処理については、権利行使期間が終了した後に一括して行うことができるものとする。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年11月20日 (注) 1	18,000	351,964	59	4,270	59	4,325
平成24年12月1日 (注) 2	34,844,436	35,196,400	-	4,270	-	4,325
平成25年3月22日 (注) 3	-	35,196,400	-	4,270	4,325	-
平成25年7月1日～ 平成25年9月30日 (注) 4	34,552,487	69,748,887	1,727	5,998	1,727	1,727
平成26年4月25日～ 平成26年12月31日 (注) 5	569,000	70,317,887	20	6,019	20	1,748

(注) 1 有償第三者割当増資

発行価格 6,590円

資本組入額 3,295円

2 株式分割 1:100

3 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

4 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行使による増加であります。

5 新株予約権の行使による増加であります。

(6) 【所有者別状況】

平成26年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	6	22	32	22	15	5,368	5,465	-
所有株式数 (単元)	-	33,864	23,223	269,509	26,084	91,959	258,529	703,168	1,087
所有株式数の 割合（%）	-	4.8	3.3	38.3	3.7	13.1	36.8	100.0	-

(注) 1 自己株式1,413,500株は、「個人その他」に14,135単元を含めて記載しております。

2 「その他の法人」の中には証券保管振替機構名義の株式が12単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日成ビルド工業株式会社	石川県金沢市金石北3丁目16番10号	6,500,000	9.2
王 厚龍	大阪市中央区	6,100,000	8.7
株式会社三愛ハウジング	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	6,090,000	8.7
王 淑華	大阪市中央区	3,000,000	4.3
株式会社正龍アセットマネジメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,000,000	4.3
株式会社正龍アミューズメント	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,000,000	4.3
株式会社正厚レジャー	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,000,000	4.3
株式会社天満正龍	大阪市中央区南船場3丁目11番18号6階	3,000,000	4.3
株式会社エヌエスコポレーション	大阪市北区西天満4丁目3番18号	2,009,400	2.9
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	1,794,400	2.6
計	-	37,493,800	53.3

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,413,500	-	権利内容に何ら限定のない当 社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 68,903,300	689,033	同上
単元未満株式	普通株式 1,087	-	-
発行済株式総数	70,317,887	-	-
総株主の議決権	-	689,033	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,200株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数12個が含まれております。

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコ	東京都千代田区内神田 二丁目15番9号	1,413,500	-	1,413,500	2.0
計	-	1,413,500	-	1,413,500	2.0

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

(平成24年3月28日開催の定時株主総会決議及び平成24年4月24日開催の取締役会決議による第3回新株予約権)

決議年月日	平成24年4月24日
付与対象者の区分及び人数	当社社内取締役4名及び従業員58名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(平成25年10月31日開催の取締役会決議による第5回新株予約権)

決議年月日	平成25年10月31日
付与対象者の区分及び人数	当社社内取締役及び従業員49名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

1. 役員向け株式給付信託制度の概要

(1) 役員向け株式給付信託制度の概要

当社は、当社の取締役（社外取締役を除きます。）報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、平成27年3月20日開催の定時株主総会において、新しい業績連動型株式報酬制度「役員向け株式給付信託」（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議いたしました。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

(2) 取締役に給付する予定の株式の総数

株式取得資金の上限240百万円

(3) 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役（社外取締役を除きます。）

2. 株式給付型E S O Pの概要

(1) 株式給付型E S O Pの概要

従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、経済的な効果を株主様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、平成27年3月20日開催の取締役会において、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といいます。）を導入することを決議いたしました。

本制度は、予め当社が定めた株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

当社は、従業員に対し業績貢献度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により従業員が受給権を取得したときに当該付与ポイントに相当する当社株式を給付いたします。従業員に対し給付する株式については、予め信託設定した金銭により将来給付分も含め取得し、信託財産として分別管理するものといたします。

(2) 従業員に給付する予定の株式の総数

株式取得資金の上限60百万円

(3) 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社グループの従業員

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成26年11月7日)での決議状況 (取得期間 平成26年11月17日～平成27年3月24日)	2,100,000	300,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	1,405,400	299,991,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	694,600	8,200
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	33.1	0.0
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	33.1	0.0

(注) 当該決議による取得は、平成26年11月18日をもって終了しております。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	1,413,500	-	1,413,500	-

3【配当政策】

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に努めることを基本方針といたしております。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき当期は1株当たり3円の配当を実施することを決定しました。この結果、配当性向は8.7%となりました。

内部留保資金につきましては、経営体質の充実並びに今後の事業展開に役立てる所存であります。

当社は「取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成27年3月20日 定時株主総会決議	206	3.00

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	8,960	10,600	12,200 115	485 285	235
最低(円)	4,920	3,465	3,350 88	108 76	118

(注) 1 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所(JASDAQ市場)におけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

2 印は、株式分割(平成24年12月1日、1株 100株)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

3 印は、ライツ・オファリング(平成25年5月26日割当基準日)による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	156	179	178	164	235	218
最低(円)	137	132	151	139	159	178

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	社長執行役員 東京本店長	伊藤 貴俊	昭和46年9月1日生	平成13年9月 当社入社 平成18年2月 当社執行役員 平成19年3月 当社常務取締役 平成22年11月 当社事業本部長 平成23年3月 当社代表取締役社長(現任) 平成24年1月 当社東京本店長(現任) 平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ 代表取締役社長(現任) 平成25年8月 当社開発事業本部長 平成26年7月 株式会社エスコンアセットマネジメン ト 取締役(現任) 平成26年11月 当社社長執行役員(現任)	(注)4	972,200
常務取締役	常務執行役員 企画営業本部長	明石 啓子	昭和38年12月16日生	平成13年9月 当社入社 平成17年2月 当社住宅事業本部 営業統括部長 平成19年3月 当社事業管理室長 平成22年3月 当社取締役 平成22年11月 当社管理部長 平成23年3月 当社事業管理部長 平成25年2月 当社企画営業部長 平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ 取締役(現任) 平成25年8月 当社企画営業本部長(現任) 平成26年11月 当社執行役員 平成27年3月 当社常務取締役(現任) 当社常務執行役員(現任)	(注)4	220,400
常務取締役	常務執行役員 管理本部長	中西 稔	昭和27年9月14日生	昭和50年4月 安田信託銀行株式会社入行 (現 みずほ信託銀行株式会社) 平成17年4月 同行執行役員 大阪支店支店長 平成19年4月 小林住宅産業株式会社入社 平成20年4月 株式会社創建入社 専務取締役 平成23年8月 当社入社 平成24年1月 当社執行役員 経営企画室長 当社財務部長 平成24年6月 当社財務経理部長 平成25年3月 当社取締役 平成25年5月 株式会社エスコンプロパティ 取締役(現任) 平成25年8月 当社管理本部長(現任) 平成26年1月 当社投資顧問部長 平成26年7月 株式会社エスコンアセットマネジメン ト 取締役(現任) 平成26年11月 当社執行役員 平成27年3月 当社常務取締役(現任) 当社常務執行役員(現任)	(注)4	55,900
取締役	執行役員 総合調査部長	上田 博茂	昭和36年6月9日生	平成2年4月 日東電工株式会社入社 平成8年4月 同社の本社監査室に異動 平成14年9月 株式会社正龍コーポレーション入社 平成22年3月 株式会社正龍ビジネス代表取締役 平成23年3月 当社取締役(現任)財務部長 平成24年1月 当社財務経理部長 平成24年6月 当社経営企画室長 平成24年10月 当社内部監査室長 平成25年3月 株式会社イー・ステート 取締役(現任) 平成26年11月 当社執行役員(現任) 当社総合調査部長(現任)	(注)4	100,700
取締役	執行役員 開発事業部長	江頭 智彦	昭和40年7月1日生	平成2年4月 朋友建設株式会社入社 平成4年1月 フジ住宅株式会社入社 平成14年4月 当社入社 平成24年1月 当社執行役員 事業部長 平成24年7月 当社執行役員 東京事業部長 平成25年2月 当社執行役員(現任) 開発事業部長(現任) 平成27年3月 当社取締役(現任)	(注)4	39,300

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	-	菊地 潤也	昭和42年10月1日生	平成4年10月 平成8年4月 平成16年6月 平成16年8月 平成22年3月 平成26年6月	KPMGセンチュリー監査法人入所 (現 新日本有限責任監査法人) 北斗監査法人入所 (現 仰星監査法人) 株式会社ウィン・コンサルティング 代表取締役(現任) 税理士法人ウィン 代表社員 (現 税理士法人ウィン・コンサル ティング)(現任) 当社取締役(現任) 友朋監査法人代表社員(現任)	(注)4	210,000
取締役 (非常勤)	-	丹羽 厚太郎	昭和49年11月26日生	平成12年10月 平成18年5月 平成22年5月 平成23年3月	弁護士登録 大島総合法律事務所入所 丹羽総合法律事務所 所長 I P A X 総合法律事務所 パートナー (現任) 当社取締役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	-	高橋 邦夫	昭和26年11月22日生	昭和50年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年6月 平成22年6月 平成25年3月 平成25年6月 平成25年6月	株式会社大和銀行入行 (現 株式会社りそな銀行) 同行執行役 大阪公務部長 株式会社埼玉りそな銀行 監査役 株式会社近畿大阪銀行 監査役 日本金属工業株式会社 監査役 当社監査役 シキボウ株式会社 監査役(現任) 当社常勤監査役(現任)	(注)5	3,500
監査役	-	家近 正直	昭和8年7月18日生	昭和37年4月 平成13年4月 平成19年12月	弁護士登録 当社監査役(現任) 弁護士法人第一法律事務所 代表社員 (現任)	(注)6	91,400
監査役	-	溝端 浩人	昭和38年7月31日生	昭和61年4月 昭和63年3月 平成3年12月 平成4年3月 平成27年3月	監査法人朝日新和会計社入社 (現 有限責任あずさ監査法人) 公認会計士登録 税理士登録 溝端公認会計士事務所代表(現任) 当社監査役(現任)	(注)7	-
計							1,693,400

- (注) 1 取締役 菊地 潤也、丹羽 厚太郎は、社外取締役であります。
- 2 監査役 高橋 邦夫、家近 正直、溝端 浩人は、社外監査役であります。
- 3 「所有株式数」欄は、平成26年12月31日現在の株式数であります。
- 4 平成27年3月20日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
- 5 平成25年3月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 6 平成24年3月28日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 7 平成27年3月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
- 8 当社は、業務執行の迅速化、強化を図るとともに、全社・事業の視点における中長期戦略の立案・実行機能の強化を図ることを目的とし、執行役員制度を導入しております。 は取締役兼務者であります。

役名	氏名	職名
社長執行役員	伊藤 貴俊	東京本店長
常務執行役員	明石 啓子	企画営業本部長
常務執行役員	中西 稔	管理本部長
執行役員	上田 博茂	総合調査部長
執行役員	江頭 智彦	開発事業部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性と透明性を高め、企業価値の向上を実現するため、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な課題であると認識しております。また、コンプライアンスについても経営の基本方針に掲げるなど、法令遵守にとどまらず、社会的責任を自覚した企業行動を目標に掲げております。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は監査役会設置会社であり、取締役会と監査役会により業務執行の管理監督及び監査を行っております。有価証券報告書提出日現在、取締役については7名、監査役については3名の体制となっております。

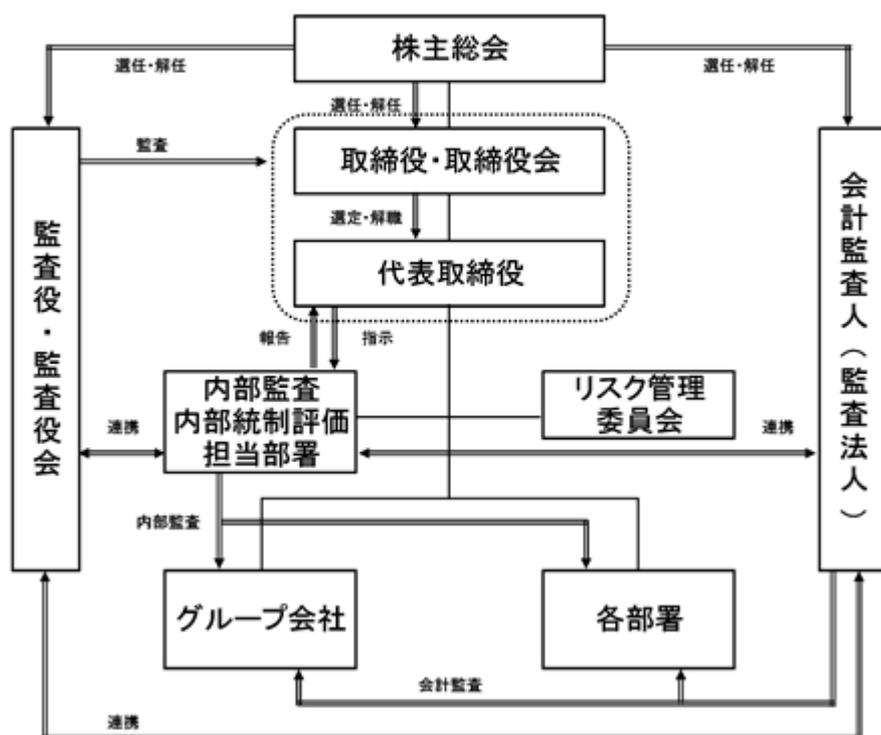
当社の取締役会は、経営監督機能を高めるべく、取締役7名のうち2名が社外取締役で構成されております。取締役会は、原則月1回以上開催され、重要事項は全て審議され、決定事項の執行状況の報告が行なわれることにより、適時の情報の把握と効果的な統制を確保しております。

当社の監査役会は、独立性を高めるべく、監査役全員が社外監査役で構成されております。各監査役は、取締役会等の重要な会議に出席するほか、稟議書類等、重要文書を閲覧し、事業部門等へのヒアリングを行うとともに、会計監査人及び内部監査担当部署との連携を図り、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監査を行っております。

ロ．企業統治の体制を採用する理由

当社は事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と管理監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、前記のような体制が当社にとって最適であると考えため採用いたしております。

コーポレート・ガバナンス体制概略図



ハ．内部統制システムの整備の状況

当社は業務の適正性を確保するためには、当社の実情に適合した内部統制システムの整備及び運用が重要事項であると認識し、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を取締役会において決議し、内部統制評価担当部署である内部監査室が主体となり、内部統制システムの整備及び運用状況の監視を行っております。

二．リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理に関する基本方針を「リスク管理規程」として定め、リスクが発生した際の対処法を「危機管理規程」に定めております。事業プロジェクトに伴うリスクについては、取締役と部門責任者等による定例の検討会議（本部会議等）において、すべての取組案件のリスクを詳細にチェックし、対応方針を決定しております。また、組織横断的リスク状況の監視及び全社的情報共有は「リスク管理委員会」にて行い、経営上影響が重大な事象に対しては、社長が指揮する危機対策本部を招集し、全社的な対応を検討・実施しております。また、財務報告の正確性と信頼性を確保するために、「内部統制規程」の方針に基づき、業務プロセス等におけるリスクの特定、リスク評価及び当該リスクに対応する統制活動を決定し、その文書化を行い、定期的に統制活動の実施状況の確認を行っております。

内部監査及び監査役監査

監査役会は、3名からなり、全員が社外監査役であり、社外監査役の1名は公認会計士・税理士として豊富な経験を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査役は、監査役会に内部監査担当部署責任者を招聘し、定期的に内部監査の結果及び内部統制システムの整備・運用状況評価の結果に関する報告を受けるとともに、情報交換を行うなど、相互の連携を図っております。また、監査役会に会計監査人を招聘し、定期的に監査に関する報告を受けるとともに、年度の監査計画及び監査報酬の概要の説明を受けるほか、必要な情報交換を行っており、加えて棚卸立会を含む監査手続実施に立会う等、相互の連携を図っております。

内部監査については、内部監査担当部署である内部監査室が監査役と調整の上、内部監査計画を策定し、その計画に基づき全部署を対象に業務全般に関し、経営の効率化、リスク管理及び法令の遵守状況等について内部監査を実施しております。この監査結果は、社長に報告されるとともに重要な事項は、取締役会及び監査役会に報告されます。また、内部監査室と会計監査人は、必要に応じて随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

内部監査、監査役監査及び会計監査と内部統制評価担当部署との関係

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法の内部統制報告書の有効かつ適切な提出のため、代表取締役社長の指示のもと、各部署において内部統制システムを整備・運用し、その整備状況・運用状況については、内部監査室が評価を実施し、是正の確認をしております。内部監査室は、各年度の内部統制基本方針書の策定、整備評価・運用評価における、各手続の進捗状況及び結果を報告する等、監査役及び会計監査人と随時打合せ、意見交換を行い、相互の連携を図っております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役及び社外監査役を選任するための特段の定めはありませんが、専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査といった機能及び役割が期待され、一般株主と利益相反が生じるおそれがないことを基本的な考え方として、選任しております。

取締役菊地潤也氏は、公認会計士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

取締役丹羽厚太郎氏は、弁護士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、その見識に基づき、有益な発言、指摘をすることで、コーポレート・ガバナンス体制の強化に寄与しております。

監査役高橋邦夫氏は、金融機関及び一般企業の監査役の経験を有しております。監査役家近正直氏は、会社法令を専門分野とする経験豊富な弁護士であります。また、監査役溝端浩人氏は、公認会計士・税理士として豊富な経験を有しており、それぞれその見識に基づき、客観的・中立的立場から、取締役会及び監査役会等に出席し、適宜発言することにより、適切な経営監視機能が働く体制を確保しております。

なお、取締役菊地潤也氏は、当社の株主である株式会社日成ビルド工業の社外取締役であります。同社との取引関係は一般の業務提携であります。監査役高橋邦夫氏は、当社の取引銀行である株式会社りそな銀行の出身ですが、同銀行との取引関係は一般の銀行取引であります。

また、社外取締役、社外監査役、内部監査担当部署責任者、コンプライアンス担当部署責任者及び会計監査人は必要に応じて意見交換を行う等の相互の連携を図り、業務の実効性を高めております。

なお、社外取締役のうち1名及び社外監査役2名は、「役員状況」に記載のとおり当社株式を所有しておりますが、これ以外には人的関係、資金的関係又は取引関係その他の利害関係はなく、当社とは独立した客観的な立場から公平・公正な監督・監査がなされていると判断しております。

さらに、社外取締役1名、社外監査役2名については、東京証券取引所が指定を義務付ける一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

役員の報酬等

イ．提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	98	97	1	-	-	4
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	28	28	-	-	-	5

ロ．提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二．役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社は、役員の報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めておりませんが、支給額については株主総会で決議された年額報酬限度額の範囲内で、取締役については、役割・業績等を勘案して取締役会で決定し、監査役については、監査役の協議により決定しております。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 5銘柄

貸借対照表計上額の合計額 79百万円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

当社は会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査について、監査契約を三優監査法人と締結し、公正不偏の立場から監査を受けております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当事業年度における当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等、所属する監査法人名及び継続監査年数、監査業務に係る補助者の構成については以下のとおりであります。

〔業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数〕

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名	継続監査年数
業務執行社員	鳥居 陽	三優監査法人	7年
業務執行社員	坂下 藤男	三優監査法人	5年

〔監査業務に係る補助者の構成〕

公認会計士4名、その他3名

(注)その他は公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。また、当社は、株主総会における取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款で定めております。

責任限定契約の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。

株主総会決議事項を取締役会で決議することが出来る事項

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。これは、機動的な資本政策を可能にすることを目的としております。

また、株主への安定的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年6月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

コンプライアンス

企業倫理の実践と企業の社会的責任(CSR)の実行を表明した「企業倫理行動憲章」に基づいて、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として「コンプライアンス行動規範」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定め、徹底を図るための体制を「コンプライアンス規程」にて定めております。その実践として、コンプライアンス担当役員の指示のもとで、コンプライアンス担当部署が社内各部署と連携してコンプライアンスの徹底を推進しております。

タイムリーディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示については、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備するとともに、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めております。また、適時開示の手段としてホームページを積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めております。また、半期毎の株主通信の発行やファクトブックの作成及びホームページの英文サイトの運営など、IR情報の充実化を進めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	25	-	25	-
連結子会社	-	-	-	-
計	25	-	25	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬については、監査日数、当社の事業規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で、決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、適正な連結財務諸表等の開示に努めております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,161	1 4,733
受取手形及び売掛金	46	49
販売用不動産	1 2,050	1 5,054
仕掛販売用不動産	1 7,898	1 12,698
繰延税金資産	300	657
その他	1,489	1,274
流動資産合計	15,947	24,468
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	6,922
減価償却累計額	1,246	1,430
建物及び構築物(純額)	1 5,984	1 5,492
土地	1 20,689	1 19,028
リース資産	-	4
減価償却累計額	-	0
リース資産(純額)	-	3
その他	98	76
減価償却累計額	78	63
その他(純額)	20	13
有形固定資産合計	26,693	24,537
無形固定資産		
その他	17	15
無形固定資産合計	17	15
投資その他の資産		
投資有価証券	528	594
繰延税金資産	6	1
その他	372	447
貸倒引当金	2	2
投資その他の資産合計	904	1,040
固定資産合計	27,615	25,593
繰延資産		
株式交付費	132	79
繰延資産合計	132	79
資産合計	43,695	50,141

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	280	1 2,180
1年内返済予定の長期借入金	1 6,814	1 6,519
1年内償還予定の社債	557	557
リース債務	-	0
未払金	540	344
未払法人税等	88	10
前受金	603	820
その他	95	770
流動負債合計	8,978	11,204
固定負債		
社債	1,115	557
長期借入金	1 22,903	1 25,612
リース債務	-	2
資産除去債務	52	53
その他	1 1,057	1,054
固定負債合計	25,128	27,280
負債合計	34,107	38,484
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,019
資本剰余金	1,727	1,748
利益剰余金	1,850	4,192
自己株式	11	311
株主資本合計	9,564	11,648
新株予約権	23	8
純資産合計	9,587	11,656
負債純資産合計	43,695	50,141

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	13,558	18,842
売上原価	1 10,010	1 13,949
売上総利益	3,547	4,893
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	435	608
販売手数料	241	377
役員報酬	113	128
給料及び手当	383	421
支払手数料	92	116
租税公課	106	108
貸倒引当金繰入額	0	-
その他	330	317
販売費及び一般管理費合計	1,703	2,077
営業利益	1,844	2,815
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	0	0
解約金収入	25	11
金利スワップ評価益	21	22
その他	5	2
営業外収益合計	52	38
営業外費用		
支払利息	661	706
株式交付費	27	53
その他	8	18
営業外費用合計	697	778
経常利益	1,200	2,075
特別利益		
固定資産売却益	2 42	2 16
投資有価証券売却益	2	-
社債買入消却益	34	-
受取解決金	420	-
新株予約権戻入益	-	0
特別利益合計	499	16
特別損失		
固定資産除却損	3 0	3 12
特別損失合計	0	12
税金等調整前当期純利益	1,699	2,079
法人税、住民税及び事業税	101	19
法人税等調整額	307	351
法人税等合計	205	332
少数株主損益調整前当期純利益	1,905	2,411
当期純利益	1,905	2,411

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,905	2,411
包括利益	1,905	2,411
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,905	2,411
少数株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	5,998	1,727	1,850	11	9,564	23	9,587
当期変動額							
新株の発行	20	20			41		41
剰余金の配当			69		69		69
当期純利益			2,411		2,411		2,411
自己株式の取得				299	299		299
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	20	20	2,342	299	2,083	14	2,069
当期末残高	6,019	1,748	4,192	311	11,648	8	11,656

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,699	2,079
減価償却費	253	275
株式交付費	27	53
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	16
固定資産除却損	0	12
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	-
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	661	706
金利スワップ評価損益(は益)	21	22
売上債権の増減額(は増加)	2	3
たな卸資産の増減額(は増加)	2,427	4,571
前払費用の増減額(は増加)	389	31
未払金の増減額(は減少)	95	201
未払又は未収消費税等の増減額	124	300
前受金の増減額(は減少)	337	217
預り金の増減額(は減少)	1	275
その他の資産の増減額(は増加)	12	105
その他の負債の増減額(は減少)	21	9
小計	4,734	960
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	668	726
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	25	119
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,093	1,803
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	24
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	119	1,355
固定資産の売却等による収入	2,487	156
預り保証金の受入による収入	98	292
預り保証金の返還による支出	139	123
出資金の払込による支出	0	5
貸付けによる支出	6	1
貸付金の回収による収入	1	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,294	1,041

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,735	3,341
短期借入金の返済による支出	2,025	1,441
長期借入れによる収入	2,614	26,179
長期借入金の返済による支出	9,359	23,764
社債の償還による支出	723	557
リース債務の返済による支出	-	0
株式の発行による収入	3,298	24
自己株式の取得による支出	-	299
配当金の支払額	-	68
預金の担保解除による収入	10	259
預金の担保提供による支出	-	302
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,450	3,368
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,936	523
現金及び現金同等物の期首残高	1,887	3,824
現金及び現金同等物の期末残高	3,824	4,347

【注記事項】

(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 5社

株式会社エスコプロパティ
株式会社エスコアセットマネジメント
株式会社イー・ステート
有限会社プロネットエスコ・エイト
合同会社アリエスインベストメント・ツー

なお、株式会社エスコアセットマネジメントについては、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

有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

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

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

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。

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

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

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。

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）

該当事項はありません。

（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、建物485百万円及び土地1,568百万円を仕掛販売用不動産に、建物654百万円及び土地391百万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)

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25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
現金及び預金	334百万円	(- 百万円)	377百万円	(302百万円)
販売用不動産	2,040	(-)	4,622	(-)
仕掛販売用不動産	7,649	(-)	12,611	(-)
建物及び構築物	5,884	(-)	5,183	(-)
土地	20,689	(-)	19,028	(7,635)
計	36,596	(-)	41,823	(7,937)

(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25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
短期借入金	- 百万円	(- 百万円)	1,808百万円	(- 百万円)
1年内返済予定の長期借入金	6,605	(-)	6,371	(-)
長期借入金	21,417	(-)	24,258	(2,700)
その他(固定負債)	146	(-)	-	(-)
計	28,169	(-)	32,438	(2,700)

(注) 上記のうち()内書は、ノンリコース債務を示しています。

2 保証債務

債務保証

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
顧客(つなぎ保証)	- 百万円	518百万円

(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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
売上原価	103百万円	125百万円

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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
土地	42百万円	16百万円

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25年1月1日 至平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自平成26年1月1日 至平成26年12月31日)
建物及び構築物	- 百万円	2百万円
有形固定資産(その他)	0	1
撤去費用	-	9
計	0	12

(連結包括利益計算書関係)
該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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4回新株予約権(注1)	普通株式	-	35,188,300	35,188,300	-	-
	第5回新株予約権(注2)	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	-	-	-	-	-	19
	合計	-	-	38,688,300	35,188,300	3,500,000	23

(注) 1 第4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、当連結会計年度減少は、新株予約権の行使による減少34,552,487株及び失効による減少635,813株であります。

2 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	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27日

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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	69,748,887	569,000	-	70,317,887
合計	69,748,887	569,000	-	70,317,887
自己株式				
普通株式	8,100	1,405,400	-	1,413,500
合計	8,100	1,405,400	-	1,413,500

（注）1 普通株式の発行済株式総数の増加569,000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1,405,400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。

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	-	105,000	3,395,000	3
	ストックオプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	4
合計		-	3,500,000	-	105,000	3,395,000	8

（注）第5回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の消却によるものであります。なお、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

（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26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27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27年3月20日 定時株主総会	普通株式	206	利益剰余金	3.00	平成26年12月31日	平成27年3月23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25年1月1日 至 平成25年12月31日）	当連結会計年度 （自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
現金及び預金勘定	4,161百万円	4,733百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	3	9
担保に供している預金	334	377
現金及び現金同等物	3,824	4,347

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

当社にて利用する車輛運搬具であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1年内	100	143
1年超	693	661
合計	793	804

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1年内	1,142	1,155
1年超	8,649	7,346
合計	9,791	8,501

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。デリバティブ取引については、借入金に対する将来の金利変動リスクの回避を目的に利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内ルールに従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債のうち、社債は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注)2を参照下さい。)

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	4,161	4,161	-
(2) 受取手形及び売掛金	46	46	-
資産計	4,207	4,207	-
(1) 未払金	540	540	-
(2) 短期借入金	280	280	-
(3) 長期借入金(1)	29,717	28,542	1,175
(4) 社債(2)	1,672	1,656	16
負債計	32,211	31,019	1,191
デリバティブ取引(3)	(22)	(22)	-

(1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(2)社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

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

当連結会計年度（平成26年12月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 現金及び預金	4,733	4,733	-
(2) 受取手形及び売掛金	49	49	-
資産計	4,783	4,783	-
(1) 未払金	344	344	-
(2) 短期借入金	2,180	2,180	-
(3) 長期借入金(1)	32,132	32,288	156
(4) 社債(2)	1,115	1,110	4
負債計	35,771	35,923	152

(1)長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(2)社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 未払金及び(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金及び(4) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
非上場株式	79	79
匿名組合出資金等	448	514
合計	528	594

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,160	-	-	-
受取手形及び売掛金	46	-	-	-
合計	4,207	-	-	-

当連結会計年度（平成26年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	4,733	-	-	-
受取手形及び売掛金	49	-	-	-
合計	4,783	-	-	-

4. 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（平成25年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	280	-	-	-	-	-
長期借入金	6,814	1,684	977	1,418	1,119	17,702
社債	557	557	557	-	-	-
合計	7,651	2,241	1,535	1,418	1,119	17,702

当連結会計年度（平成26年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,180	-	-	-	-	-
長期借入金	6,519	5,834	3,332	951	12,853	2,640
社債	557	557	-	-	-	-
合計	9,257	6,392	3,332	951	12,853	2,640

（有価証券関係）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社及び一部の連結子会社の確定拠出年金制度への要拠出額は、5百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
販売費及び一般管理費	10	2

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成24年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名及び当社従業員58名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 900,000株
付与日	平成24年4月27日
権利確定条件	権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役又は従業員その他これに準ずる地位にあること。
対象勤務期間	自平成24年4月27日 至平成26年4月24日
権利行使期間	自平成26年4月25日 至平成28年4月24日

(注) スtock・オプションの数は株式数に換算して記載しております。なお、平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成26年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成24年ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末未確定残	770,000
付与	-
失効	38,000
権利確定	732,000
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末未行使残	-
権利確定	732,000
権利行使	569,000
失効	-
未行使残	163,000

(注) 平成24年12月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成24年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	43
行使時平均株価 (円)	177
公正な評価単価(付与日) (円)	30.26

(注) 平成25年7月1日から平成25年7月26日までを権利行使期間とするライツ・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り、権利行使価格が調整されており、調整後の権利行使価格に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	3,380百万円	3,245百万円
たな卸資産評価損	1,524	802
減損損失	997	989
投資有価証券評価損	630	631
資産除去債務	18	19
未収利息未計上額	53	53
その他	27	15
繰延税金資産計	6,632	5,757
評価性引当額	6,321	5,094
繰延税金資産合計	311	662
繰延税金負債		
資産除去費用	4	3
その他	-	0
繰延税金負債合計	4	3
繰延税金資産の純額	307	658

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.3
住民税均等割	0.4	0.4
評価性引当額の増減	51.0	56.8
税率変更による影響	-	2.1
その他	0.0	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.1	16.0

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)及び「地方法人税法」(平成26年法律第11号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.0%から35.6%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が43百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が43百万円増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

東京本社、大阪本社及び福岡事務所の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から3年～18年と見積り、割引率は0.9%～1.9%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
期首残高	49百万円	52百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1	-
時の経過による調整額	0	1
期末残高	52	53

(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1,386百万円(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。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1,184百万円(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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,084	26,594
期中増減額	1,490	2,145
期末残高	26,594	24,449
期末時価	25,272	23,921

(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。当連結会計年度の主な増加額は賃貸不動産の取得(1,297百万円)であり、主な減少額は保有目的の変更による仕掛販売用不動産への振替額(2,054百万円)並びに販売用不動産への振替額(1,046百万円)、固定資産の売却(91百万円)及び減価償却費(247百万円)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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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	16,227	2,479	136	18,842	-	18,842
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	16,227	2,479	136	18,842	-	18,842
セグメント利益	2,305	1,487	130	3,924	1,108	2,815
セグメント資産	18,866	25,572	1	44,441	5,699	50,141
その他の項目						
減価償却費	-	251	-	251	24	275
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	-	1,305	-	1,305	8	1,314

(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 1,108百万円は、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5,699百万円は、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24百万円は、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8百万円は、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、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。

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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26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。

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】

該当事項はありません。

【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。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を保有している会社(当該会社の子会社を含む)	株式会社正龍アセットマネジメント (注)1	大阪市中央区	50	不動産賃貸	被所有 4.3	役員の兼任	業務の受託 (注)3	75	-	-
	有限会社厚正サービス (注)2	大阪市中央区	4	物品の販売	-	資金の借入	資金の借入 (注)4 利息の支払 (注)4	500 2	- -	- -

(注)1 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有している会社が、議決権の過半数を保有しております。

2 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有しております。

3 不動産開発に係る業務受託であり、業務内容及びその成果に基づき価格を決定しております。なお、取引金額には、消費税等は含まれておりません。

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

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を保有している会社(当該会社の子会社を含む)	株式会社正龍アセットマネジメント (注)1	大阪市中央区	50	不動産賃貸	被所有 4.3	役員の兼任	業務の受託 (注)2	18	-	-

(注)1 当社の主要株主である王厚龍氏が議決権の100%を直接所有している会社が、議決権の過半数を保有しております。

2 不動産開発に係る業務受託であり、業務内容及びその成果に基づき価格を決定しております。なお、取引金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

重要性がないため記載を省略しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	137円14銭	169円05銭
1株当たり当期純利益金額	31円14銭	34円59銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	29円81銭	34円38銭

- (注) 1 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、「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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26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)	1,905	2,411
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)	1,905	2,411
普通株式の期中平均株式数(株)	61,186,619	69,725,372
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	428,639
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 3,500,000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 3,395,000株

(重要な後発事象)

1. 取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入

当社は平成27年2月13日開催の取締役会において、平成27年3月20日開催の定時株主総会に、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度(以下、「本制度」といいます。)の導入について付議することを決議し、当該株主総会において承認されました。

(1)本制度の概要

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

(2)信託の概要

名称：役員向け株式給付信託

委託者：当社

受託者：株式会社りそな銀行

受益者：取締役(社外取締役を除く。)のうち、所定の要件を満たす者

信託管理人：当社と利害関係を有しない第三者

本信託契約の締結日：平成27年4月1日(予定)

金銭を信託する日：平成27年4月1日(予定)

信託の期間：平成27年4月1日(予定)から信託が終了するまで

拠出する金銭の上限：

240百万円(平成27年12月末日で終了する事業年度から平成31年12月末日で終了する事業年度までの5事業年度を対象期間とする)

当社株式の取得方法：

取引所金融商品市場等を通じて又は当社の自己株式処分を引き受ける方法

議決権行使：一律不行使とします。

信託終了時の残余財産の取扱い：

信託終了時における信託の残余財産のうち、当社株式については、全て当社が無償で取得した上で、取締役会決議により消却する又は公益法人に寄付することを予定しております。金銭については、その時点で在任する本制度の対象者に対し、按分して給付すること又は公益法人に寄付することを予定しております。

2. 従業員に対する株式給付型E S O Pの導入

当社は平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、経済的な効果を株主様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」(以下「本制度」といいます。)を導入することを決議いたしました。

(1)本制度の概要

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して、当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2)信託の概要

名称：株式給付型E S O P信託

委託者：当社

受託者：株式会社りそな銀行

受益者：受益者候補のうち、本信託契約に従った受益者として確定されるための手続を履践した者

本信託契約の締結日：平成27年4月1日(予定)

本制度に係る株式給付規程の施行期日：平成27年12月期

株式取得資金の上限：60百万円

当社株式の取得時期：平成27年4月1日(予定)～平成27年6月23日(予定)

当社株式の取得方法：証券取引所市場より取得

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)日本エスコ	円貨建変動利息付社債 (旧2009年満期円貨建転換 社債型新株予約権付社債)	平成16年 7月30日	772 (257)	515 (257)	1.475	なし	平成28年 11月10日
(株)日本エスコ	第2回無担保社債 社債間限定同順位特約付	平成19年 6月26日	900 (300)	600 (300)	1.475	なし	平成28年 11月10日
合計		-	1,672 (557)	1,115 (557)	-	-	-

(注) 1 ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
557	557	-	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	280	2,180	2.0	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,814	6,519	2.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	0	4.0	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	22,903	22,912	2.2	平成28年～47年
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	-	2,700	0.8	平成31年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	2	4.0	平成31年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	29,997	34,315	-	-

(注) 1 平均利率については、期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金、ノンリコース長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	5,834	3,332	951	10,153
ノンリコース長期借入金	-	-	-	2,700
リース債務	0	0	0	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	2,132	3,478	9,677	18,842
税金等調整前四半期(当期)純利益金額 (百万円)	103	280	1,141	2,079
四半期(当期)純利益金額(百万円)	101	274	1,130	2,411
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	1.46	3.93	16.18	34.59

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	1.46	2.47	12.24	18.47

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,862	1 4,166
売掛金	2 33	2 34
販売用不動産	1 1,732	1 5,054
仕掛販売用不動産	1 7,087	1 12,038
前渡金	400	269
前払費用	2 598	2 540
繰延税金資産	300	656
その他	2 291	2 308
流動資産合計	14,307	23,067
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 4,859	1 4,431
構築物	1 15	1 12
機械及び装置	0	-
工具、器具及び備品	16	11
土地	1 4,698	1 3,130
リース資産	-	3
有形固定資産合計	9,591	7,588
無形固定資産		
商標権	1	1
ソフトウェア	15	13
その他	0	0
無形固定資産合計	17	15
投資その他の資産		
投資有価証券	528	594
関係会社株式	10	60
その他の関係会社有価証券	1,176	1,431
出資金	7	12
従業員に対する長期貸付金	5	5
関係会社長期貸付金	11,252	18,246
長期前払費用	5	25
繰延税金資産	6	0
敷金保証金	305	292
その他	14	14
貸倒引当金	4,611	4,235
投資その他の資産合計	8,700	16,447
固定資産合計	18,309	24,051
繰延資産		
株式交付費	132	79
繰延資産合計	132	79
資産合計	32,749	47,198

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	280	1 2,180
1年内返済予定の長期借入金	1 5,073	1 6,519
1年内償還予定の社債	557	557
リース債務	-	0
未払金	511	2 318
未払費用	17	17
未払法人税等	86	-
前受金	2 570	2 791
預り金	2 309	2 540
前受収益	2 0	2 39
その他	22	229
流動負債合計	7,429	11,195
固定負債		
社債	1,115	557
長期借入金	1 13,728	1 22,912
リース債務	-	2
資産除去債務	52	53
預り保証金	830	830
固定負債合計	15,726	24,356
負債合計	23,155	35,551
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,019
資本剰余金		
資本準備金	1,727	1,748
資本剰余金合計	1,727	1,748
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,856	4,182
利益剰余金合計	1,856	4,182
自己株式	11	311
株主資本合計	9,570	11,638
新株予約権	23	8
純資産合計	9,593	11,646
負債純資産合計	32,749	47,198

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	1 11,666	1 17,606
売上原価	1 8,760	1 13,372
売上総利益	2,906	4,234
販売費及び一般管理費	2 1,609	2 1,975
営業利益	1,296	2,258
営業外収益		
受取利息	0	1 57
受取配当金	0	0
解約金収入	21	11
金利スワップ評価益	21	22
貸倒引当金戻入額	-	1 375
その他	2	1
営業外収益合計	46	469
営業外費用		
支払利息	445	568
社債利息	31	21
株式交付費	27	53
その他	7	18
営業外費用合計	512	662
経常利益	831	2,066
特別利益		
貸倒引当金戻入額	416	-
投資有価証券売却益	2	-
社債買入消却益	34	-
受取解決金	420	-
新株予約権戻入益	-	0
特別利益合計	872	0
特別損失		
固定資産除却損	0	12
特別損失合計	0	12
税引前当期純利益	1,703	2,053
法人税、住民税及び事業税	98	8
法人税等調整額	307	349
法人税等合計	208	341
当期純利益	1,911	2,395

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1 不動産販売事業原価					
用地代		4,528		5,733	
外注工事費		3,244		5,897	
たな卸資産評価損		103		125	
その他経費		218		725	
計		8,095	92.4	12,482	93.3
2 不動産賃貸事業原価					
賃借料		79		115	
租税公課		96		98	
水道光熱費		156		192	
減価償却費		166		190	
その他経費		144		286	
計		643	7.3	883	6.6
3 不動産企画仲介コンサル事業原価					
業務委託費		15		4	
その他経費		6		1	
計		22	0.3	5	0.1
売上原価		8,760	100.0	13,372	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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								自己株式
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			
						別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	4,270	4,325	-	4,325	10	13,580	17,971	4,380	11
当期変動額									
新株の発行	1,727	1,727		1,727					
準備金から剰余金への振替		4,325	4,325	-					
利益準備金の取崩					10		10	-	
欠損填補			4,325	4,325		13,580	17,905	4,325	
当期純利益							1,911	1,911	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	1,727	2,597	-	2,597	10	13,580	19,827	6,237	-
当期末残高	5,998	1,727	-	1,727	-	-	1,856	1,856	11

	株主資本	新株予約権	純資産合計
	株主資本合計		
当期首残高	4,203	8	4,212
当期変動額			
新株の発行	3,455		3,455
準備金から剰余金への振替	-		-
利益準備金の取崩	-		-
欠損填補	-		-
当期純利益	1,911		1,911
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		14	14
当期変動額合計	5,367	14	5,381
当期末残高	9,570	23	9,593

当事業年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	5,998	1,727	1,727	1,856	1,856	11
当期変動額						
新株の発行	20	20	20			
剰余金の配当				69	69	
当期純利益				2,395	2,395	
自己株式の取得						299
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	20	20	20	2,325	2,325	299
当期末残高	6,019	1,748	1,748	4,182	4,182	311

	株主資本	新株予約権	純資産合計
	株主資本合計		
当期首残高	9,570	23	9,593
当期変動額			
新株の発行	41		41
剰余金の配当	69		69
当期純利益	2,395		2,395
自己株式の取得	299		299
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	2,067	14	2,052
当期末残高	11,638	8	11,646

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1)有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式・・・移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のないもの・・・移動平均法による原価法

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

(2)たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

仕掛販売用不動産

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

2 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産（リース資産を除く）

建物（附属設備を除く） 定額法

その他 定率法

(2)無形固定資産（リース資産を除く）

自社利用のソフトウェア・・・社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

商標権・・・定額法（10年）

(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

3 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)株式交付費・・・定額法（3年）により償却しております。

(2)消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当事業年度において、建物485百万円及び土地1,568百万円を仕掛販売用不動産に、建物654百万円及び土地391百万円を販売用不動産にそれぞれ振替えております。

(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。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
現金及び預金	334百万円	75百万円
販売用不動産	1,722	4,622
仕掛販売用不動産	6,837	11,950
建物	4,775	4,135
構築物	14	12
土地	4,698	3,130
計	18,382	23,925

(注) 上記のほか、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)の担保として、連結子会社より下記のとおり担保を受け入れております。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
株式会社イー・ステート 仕掛販売用不動産	- 百万円	660百万円
株式会社イー・ステート 土地	-	7,635
有限会社プロネットエスコン・エイト 建物	-	1,036
有限会社プロネットエスコン・エイト 土地	-	8,263
計	-	17,595

上記に対する担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期借入金	- 百万円	1,808百万円
1年内返済予定の長期借入金	4,864	6,371
長期借入金	12,242	21,558
計	17,106	29,738

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務の金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期金銭債権	27百万円	29百万円
短期金銭債務	263	87

3 保証債務

債務保証

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
合同会社アリエスインベストメント・ツー(借入債務)	2,216百万円	- 百万円
有限会社プロネットエスコン・エイト(借入債務)	8,700	-
株式会社エスコプロパティ(営業債務)	2	2
顧客(つなぎ保証)	-	518
計	10,918	520

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
売上高	280百万円	281百万円
売上原価	50	150
営業取引以外の取引高	-	56

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度41%、当事業年度50%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59%、当事業年度50%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
広告宣伝費	435百万円	607百万円
販売手数料	222	376
給料及び手当	358	375
減価償却費	29	24
貸倒引当金繰入額	0	-

(有価証券関係)

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は60百万円、前事業年度の貸借対照表計上額は10百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,694百万円	1,683百万円
たな卸資産評価損	696	102
減損損失	623	618
投資有価証券評価損	622	623
その他の関係会社有価証券評価損	1,282	1,282
貸倒引当金	1,641	1,507
資産除去債務	18	19
未収利息未計上額	53	53
その他	23	11
繰延税金資産計	6,656	5,901
評価性引当額	6,344	5,240
繰延税金資産合計	311	660
繰延税金負債		
資産除去費用	4	3
その他	-	0
繰延税金負債合計	4	3
繰延税金資産の純額	307	656

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.3
住民税均等割	0.3	0.3
評価性引当額の増減	51.0	57.4
税率変更による影響	-	2.1
その他	0.0	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.2	16.6

3. 法人税等の税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)及び「地方法人税法」(平成26年法律第11号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.0%から35.6%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が43百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額が43百万円増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

1. 取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入

当社は平成27年2月13日開催の取締役会において、平成27年3月20日開催の定時株主総会に、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度(以下、「本制度」といいます。)の導入について付議することを決議し、当該株主総会において承認されました。

(1)本制度の概要

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

(2)信託の概要

名称：役員向け株式給付信託

委託者：当社

受託者：株式会社りそな銀行

受益者：取締役(社外取締役を除く。)のうち、所定の要件を満たす者

信託管理人：当社と利害関係を有しない第三者

本信託契約の締結日：平成27年4月1日(予定)

金銭を信託する日：平成27年4月1日(予定)

信託の期間：平成27年4月1日(予定)から信託が終了するまで

拠出する金銭の上限：

240百万円(平成27年12月末日で終了する事業年度から平成31年12月末日で終了する事業年度までの5事業年度を対象期間とする)

当社株式の取得方法：

取引所金融商品市場等を通じて又は当社の自己株式処分を引き受ける方法

議決権行使：一律不行使とします。

信託終了時の残余財産の取扱い：

信託終了時における信託の残余財産のうち、当社株式については、全て当社が無償で取得した上で、取締役会決議により消却する又は公益法人に寄付することを予定しております。金銭については、その時点で在任する本制度の対象者に対し、按分して給付すること又は公益法人に寄付することを予定しております。

2. 従業員に対する株式給付型E S O Pの導入

当社は平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、経済的な効果を株主様と共有することにより、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」(以下「本制度」といいます。)を導入することを決議いたしました。

(1)本制度の概要

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して、当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2)信託の概要

名称：株式給付型E S O P信託

委託者：当社

受託者：株式会社りそな銀行

受益者：受益者候補のうち、本信託契約に従った受益者として確定されるための手続を履践した者

本信託契約の締結日：平成27年4月1日(予定)

本制度に係る株式給付規程の施行期日：平成27年12月期

株式取得資金の上限：60百万円

当社株式の取得時期：平成27年4月1日(予定)～平成27年6月23日(予定)

当社株式の取得方法：証券取引所市場より取得

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	4,859	913	1,141	200	4,431	930
	構築物	15	-	1	2	12	25
	機械及び装置	0	-	0	0	-	-
	工具、器具及び備品	16	2	0	6	11	62
	土地	4,698	391	1,960	-	3,130	-
	リース資産	-	4	-	0	3	0
	計	9,591	1,312	3,104	211	7,588	1,018
無形固定資産	商標権	1	-	-	0	1	-
	ソフトウェア	15	1	-	3	13	-
	その他	0	-	-	-	0	-
	計	17	1	-	4	15	-

- (注) 1 当期の建物の増加額のうち、主なものは賃貸不動産の取得662百万円であります。
 2 当期の建物の減少額は賃貸不動産であり、保有目的の変更による販売用不動産への振替654百万円及び仕掛販売用不動産への振替485百万円であります。
 3 当期の土地の増加額は賃貸不動産の取得391百万円であります。
 4 当期の土地の減少額は賃貸不動産であり、保有目的の変更による販売用不動産への振替391百万円及び仕掛販売用不動産への振替1,568百万円であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	4,611	-	375	4,235

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.es-conjapan.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第19期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日） 平成26年3月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成26年3月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日） 平成26年5月9日関東財務局長に提出

第20期第2四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日） 平成26年8月8日関東財務局長に提出

第20期第3四半期（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日） 平成26年11月7日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年3月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

平成27年3月23日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

平成26年4月22日関東財務局長に提出

事業年度（第18期）（自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

平成26年4月22日関東財務局長に提出

事業年度（第19期）（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成26年11月17日 至平成26年11月30日）平成27年2月20日関東財務局長に提出

報告期間（自平成26年12月1日 至平成26年12月31日）平成27年2月20日関東財務局長に提出

報告期間（自平成27年1月1日 至平成27年1月31日）平成27年2月20日関東財務局長に提出

報告期間（自平成27年2月1日 至平成27年2月28日）平成27年3月10日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年 3月23日

株式会社 日 本 エ ス コ ン

取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成26年1月1日から平成26年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の平成26年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成27年2月13日開催の取締役会及び平成27年3月20日開催の定時株主総会において、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入を決議している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員に対する株式給付型ESOPの導入を決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本エスコの平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社日本エスコが平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年3月23日

株式会社 日 本 エ ス コ ン

取 締 役 会 御 中

三 優 監 査 法 人

代 表 社 員 公 認 会 計 士 鳥 居 陽
業 務 執 行 社 員

業 務 執 行 社 員 公 認 会 計 士 坂 下 藤 男

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本エスコンの平成26年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成27年2月13日開催の取締役会及び平成27年3月20日開催の定時株主総会において、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度の導入を決議している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員に対する株式給付型ESOPの導入を決議している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

- 2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。