



# Fact Book 2007

第12期(2006年1月1日~12月31日)

## contents

---

- 01 経営理念/経営方針/中期計画/当社の強み
- 02 業績の推移(連結決算)
- 05 事業セグメント別の売上高と営業利益の内訳推移
- 07 主な経営指標(連結決算)
- 09 財務の状況(連結決算)
- 11 財務の状況(単体決算)
- 13 株主の状況
- 14 業績の推移(単体決算)
- 16 会社概要/沿革

## 経営理念

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。  
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、  
社会貢献に喜びを見出せるフィールドを提供し続けることこそが  
日本エスコがめざす経営である。

## 経営方針

- 1 徹底した市場調査と商品開発力により、常に5年先に求められる顧客本意の住宅環境を創造する。
- 2 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実行することにより、常に先手をとった攻めの経営を目指す。
- 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、常に人(他社・同僚)を敬い、感謝し、優良な協働関係を維持、構築する。
- 5 コンプライアンスおよ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、ボトムアップ型の風通しの良い組織形成を行う。

## 中期計画(～2008)

### 経営指針

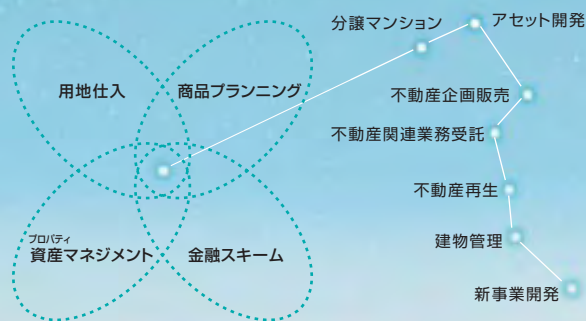
- ・「マンション・デベロッパー」から「エステート・ヴァリュー・デベロッパー」への転換を推進
- ・生産性を重視し、強い企業体を組成
- ・マンション事業のみに依存しない企業体への推進

### 活動目標

- ・東京証券取引所第一部への上場推進
- ・会社格付の取得…取得済み(BBB-、J-2) / (株)日本格付研究所(JCR)
- ・資金調達手法の多様化推進
- ・アセット開発事業拡大による業績の安定化、高収益化達成
- ・プライベートファンドの稼働による安定的キャッシュフローの確保
- ・収益構造を多様化し、シナジーとリスク分散を目的に新たなビジネス領域への進出を推進

## 当社の強み

不動産の価値を開発する頭脳集団として  
独自の事業ポートフォリオを構築してきました。



日本エスコは、1995年の創業以来、「生産性・付加価値性の高い少数精鋭の企業集団」をめざし、「用地仕入と商品企画に経営資源を集中する」ことにより、着実な成長を続けてまいりました。

住む人にとっての真の価値の追求にこだわり、高品質な住宅をリーズナブルな価格で実現し、お客様から高い評価をいただいている「ネバーランド」ブランドによる「分譲マンション事業」を強固な基盤としつつ、これに加えて、これまでのさまざまな開発や再生事業に関するコンサルティング等の経験と先駆的に開発に取り組んできた金融技法を活かし、2005年から組織的な展開を本格的に開始した収益不動産の開発・運用を行う「アセット開発事業」が、2006年12月期から業績に大きな貢献を示し、もうひとつのビジネスの柱となっております。中期計画で掲げた「従来のマンション・デベロッパーという単純なくりから、エステート・ヴァリュー・デベロッパーへの転換」という戦略は、確実に実行されてきております。

日本エスコは、今後さらに、少子高齢化、ライフスタイルの多様化、安全や環境についての不安の増大等、急速に変化するこれからの社会に対応したビジネス・ポートフォリオの形成を進めてまいります。単に高品質の建築物というハードの供給にとどまらず、人々が安心して生涯にわたり心身ともに豊かに過ごせる空間の提供と、そのための仕組みづくりをビジネス展開の基礎におくとともに、企業としては、開発力による成長性の持続と、安定した収益基盤の構築を両立した強い体質となっていくことを目指してまいります。

## 不動産ビジネスの星座として

天空にあって常に北極星を指し示す北斗七星のように、日本エスコグループは、これからの不動産ビジネスのベンチマークであり続けたいと願っています。

# 業績の推移（連結決算）

記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 主なP/L、B/S指標

(単位)	実績							
	第5期 2000年1月期	第6期 2001年1月期	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高 (百万円)	4,449	8,793	13,752	29,825	23,897	51,015	59,433	51,842
営業利益 (百万円)	407	793	1,452	2,961	1,780	5,412	5,877	7,104
経常利益 (百万円)	304	525	1,142	2,302	1,185	4,308	4,346	5,324
当期純利益 (百万円)	123	287	604	1,259	698	2,506	2,405	2,910
総資産 (百万円)	3,802	9,740	17,162	29,327	37,869	58,825	84,954	98,360
純資産 (百万円)	343	1,722	2,853	4,045	4,777	10,085	14,253	18,472

## 主な経営指標

(単位)	実績							
	第5期 2000年1月期	第6期 2001年1月期	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
有利子負債 (百万円)	2,459	6,388	12,859	21,363	29,067	42,500	59,511	69,763
手元流動性 (百万円)	1,493	2,131	2,519	5,542	6,810	11,420	21,275	18,981
ネット有利子負債 (百万円)	966	4,256	10,340	15,821	22,257	31,079	38,236	50,782
受取利息 (百万円)	1	1	3	30	149	15	63	75
支払利息 (百万円)	98	276	354	747	822	1,153	1,553	1,808
インタレストカバレッジレシオ (倍)	4.13	2.88	4.10	4.00	2.35	4.70	3.82	3.97
自己資本比率 (%)	9.04	17.68	16.62	13.79	12.61	17.14	16.78	18.74
ROA *1 (%)	5.83	4.24	4.50	5.42	2.08	5.18	3.35	3.18
ROE *2 (%)	61.32	27.78	26.44	36.51	15.84	33.72	19.77	17.81
従業員数 (人)	9	26	64	92	98	163	228	134
一株当たり純資産額 (円)	166,779.56	278,834.71	411,911.97	292,010.50	336,643.93	191,632.86	255,023.12	102,270.86
一株当たり当期純利益 (円)	234,476.70	124,242.98	93,135.52	90,904.22	48,351.52	49,428.96	44,476.90	16,641.30

\*1 ROA: 「総資産当期利益率(当期純利益÷期首・期末平均総資産)」 \*2 ROE: 「株主資本当期利益率(当期純利益÷期首・期末平均純資産)」

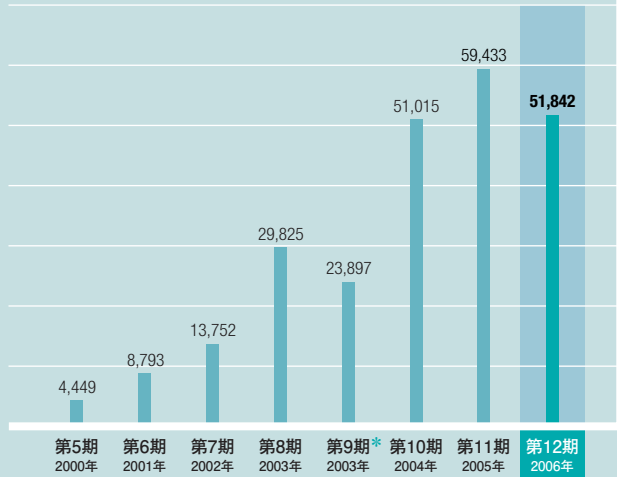
\* 当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これにともない第9期の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11カ月間となっております。

注) 当社は2002年、2004年、2006年に株式分割を行っております。(2002年6月20日 1:2、2004年2月20日 1:3、2006年4月1日 1:3)

# 業績の推移（連結決算）

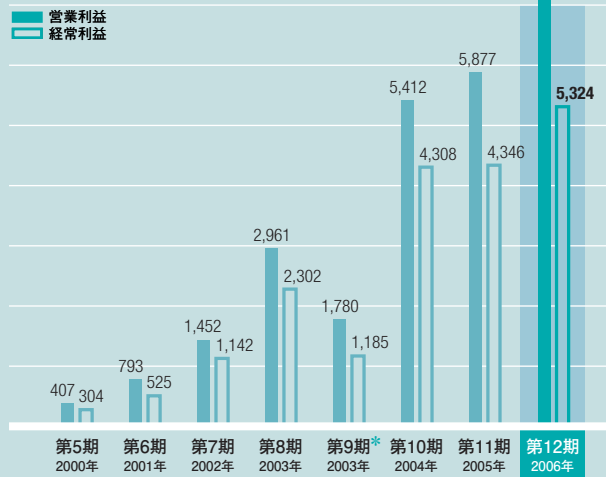
## 売上高

(百万円)



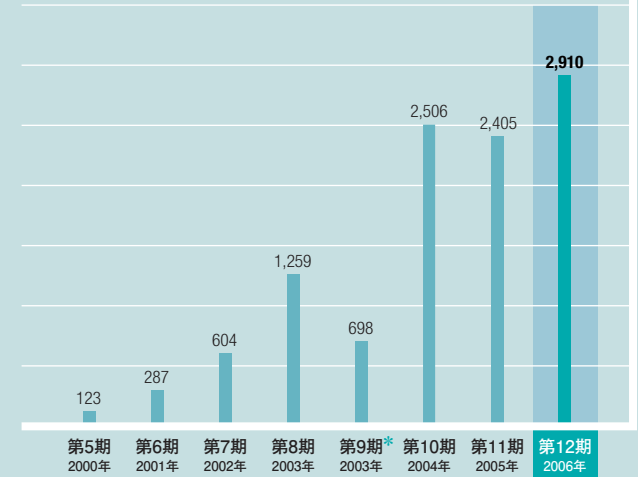
## 営業利益・経常利益

(百万円)



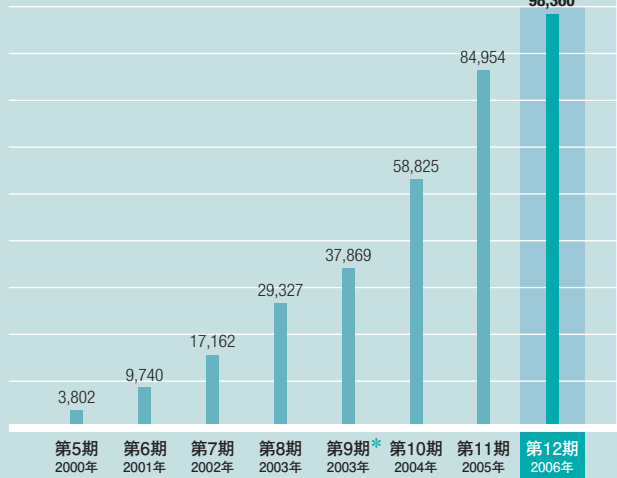
## 当期純利益

(百万円)



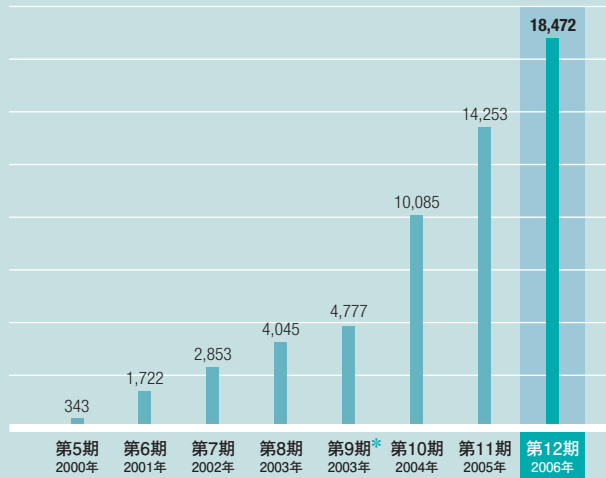
## 総資産

(百万円)



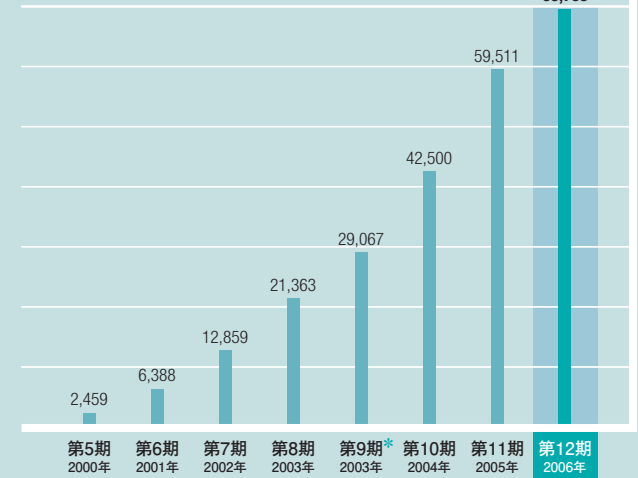
## 純資産

(百万円)



## 有利子負債

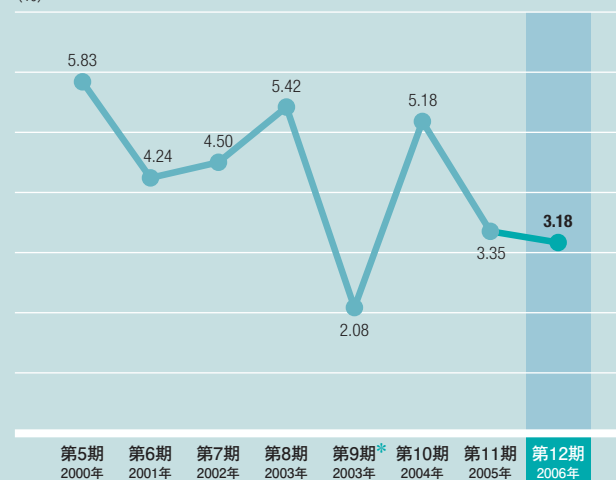
(百万円)



\* 当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これにともない第9期の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11カ月間となっております。

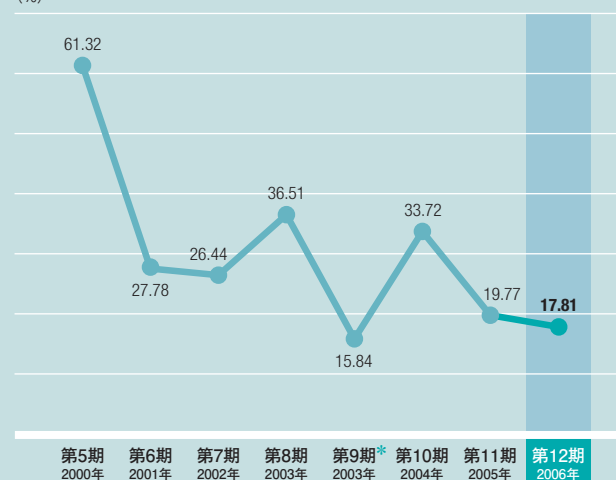
## ROA

(%)



## ROE

(%)



## 関係会社の状況

(2006年12月現在)

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	摘要
				所有割合(%)	被所有割合(%)		
(連結子会社) エヌエス管理株式会社	大阪市中央区	40	その他事業	62.5	—	役員兼任 メンテナンス管理	
株式会社イー・ステート	大阪市中央区	910	アセット開発事業	( 94.5)	—	—	(注)2
有限会社プロネットエスコ・スリー	大阪市中央区	153	分譲事業	(100.0)	—	—	
有限会社プロネットエスコ・フォー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
有限会社プロネットエスコ・セブン	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
有限会社プロネットエスコ・エイト	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
有限会社コンステレーション・ワン	大阪市中央区	403	不動産企画販売事業	(100.0)	—	—	(注)3
有限会社コンステレーション・ツー	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
有限会社コンステレーション・スリー	大阪市中央区	273	分譲事業	(100.0)	—	—	
有限会社コンステレーション・ファイブ	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
有限会社コンステレーション・セブン	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)	—	—	
その他9社							

(注)1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別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括弧書きは、間接所有割合を内書きで表示しております。なお、株式会社イー・ステートにおける議決権の所有割合の欄は、無議決権優先株出資割合を記載しております。

- 株式会社イー・ステートにつきましては、当社が基金を全額拠出した有限責任中間法人エヌエス・ホールディングを通じて間接所有する特別目的会社ですが、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、同社は特定子会社であります。2006年5月に当社が無議決権優先株を1株取得しており、当社の無議決権優先株出資割合が89.0%から94.5%になっております。
- 有限会社コンステレーション・ワンにつきましては、特定子会社であります。
- 前連結会計年度まで連結子会社としておりました株式会社ユニディオコーポレーションにつきましては、2006年2月22日付で同社株式13,400株を売却し、その所有割合が9.8%となったことで連結子会社でなくなりました。
- 前連結会計年度まで連結子会社としておりました株式会社ユニディオライヴズ及びその他1社につきましては、当社の連結子会社でありました株式会社ユニディオコーポレーションの株式売却により、株式会社ユニディオコーポレーション同様、連結子会社でなくなりました。
- 前連結会計年度まで連結子会社としておりました有限会社エヌ・エス・エフにつきましては、2005年4月の臨時社員総会において解散の決議をし、2006年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 前連結会計年度まで連結子会社としておりました有限会社プロネットエスコ・ツーにつきましては、2005年4月の臨時社員総会において解散の決議をし、2006年3月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 前連結会計年度まで連結子会社としておりました有限会社コンステレーション・フォーにつきましては、2006年5月の臨時社員総会において解散の決議をし、2006年9月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。
- 有限会社コンステレーション・エイトにつきましては、2006年9月の臨時社員総会において解散の決議をし、2006年11月に清算終了し、連結子会社でなくなりました。

## 株式会社ユニディオコーポレーションの分離について

2006年2月、グループ経営戦略上の観点から、分譲戸建事業を展開していた連結子会社・株式会社ユニディオコーポレーションの株式を売却し、グループから分離しました。分離時直近の同社の業績は以下のとおりです。

(単位)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期
売上高 (百万円)	7,865	15,178
営業利益 (百万円)	340	862
経常利益 (百万円)	221	509
当期純利益 (百万円)	56	247
純資産 (百万円)	465	771
総資産 (百万円)	6,710	24,200

## 開発SPCの連結について

私どもでは、ノンリコースローンを活用しSPC(特別目的会社)を事業主体とした開発スキームをいち早く展開してまいりました。これらSPCは日本エスコン本体とは倒産隔離・リスクが遮断され、議決権も有していませんが、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)の趣旨に則し、当社の意向がその業務運営に反映されるすべての重要性あるSPC(17社)について、2006年12月期(第12期)より連結対象とすることにいたしました。

# 事業セグメント別の売上高と営業利益の内訳推移

## 分譲事業

分譲マンション事業は、関西圏を中心に新規11プロジェクト、完工引渡戸数878戸の売上計上となり、売上高は26,805百万円(前年度比35.7%減)、営業利益3,145百万円(前年度比22.5%減)となりました。

## アセット開発事業

複合商業施設の新規稼働や収益物件の売却などによって事業が拡大したことから新たにセグメントを設けました。従来分散していた事業を集約したことで、売上高は15,288百万円、営業利益2,984百万円となりました。

## 不動産企画販売事業

関西圏・首都圏を中心にデベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画を販売しました。事業の一部をアセット開発事業に区分したことで、売上高は8,814百万円(前年度比38.9%減)、営業利益1,439百万円(前年度比20.3%増)となりました。

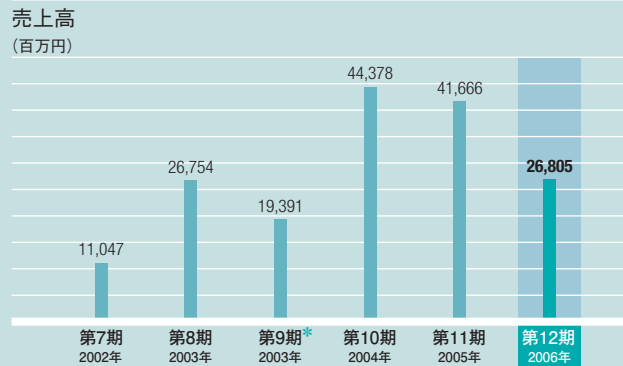
## 不動産関連業務受託事業

期初の予定どおり小型のコンサルティング業務を中心に売上計上しました。事業の一部をアセット開発事業に区分したことで、売上高は281百万円(前年度比85.4%減)、営業利益は258百万円(前年度比81.9%減)となりました。

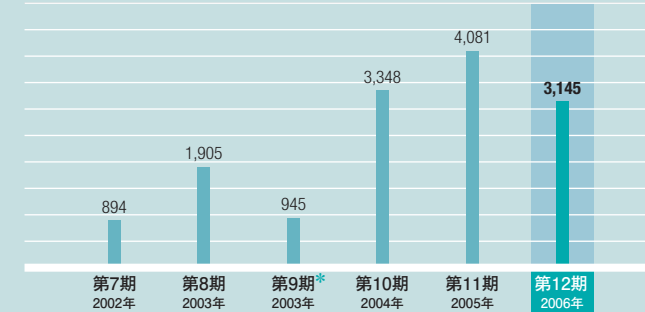
## その他事業

マンション管理事業や大阪本社ビルの賃料収入などを売上計上しました。事業の一部をアセット開発事業に区分したことで、売上高は653百万円(前年度比53.8%減)、営業損失は29百万円(前年度は営業利益227百万円)となりました。

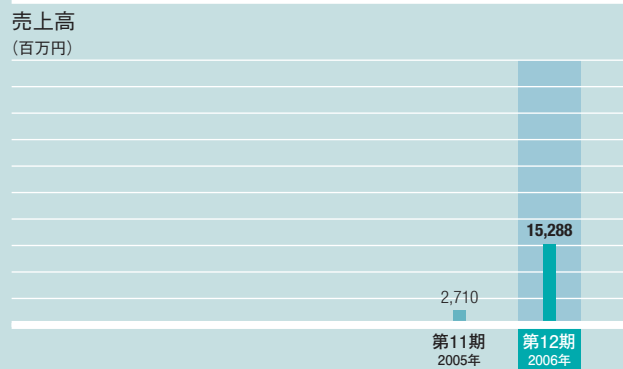
## 分譲事業



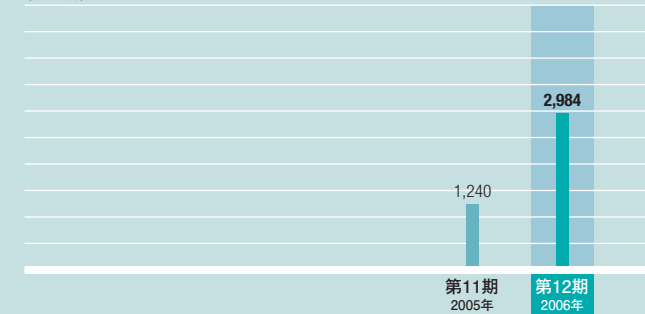
## 営業利益



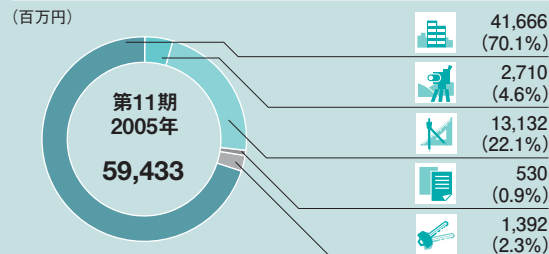
## アセット開発事業



## 営業利益

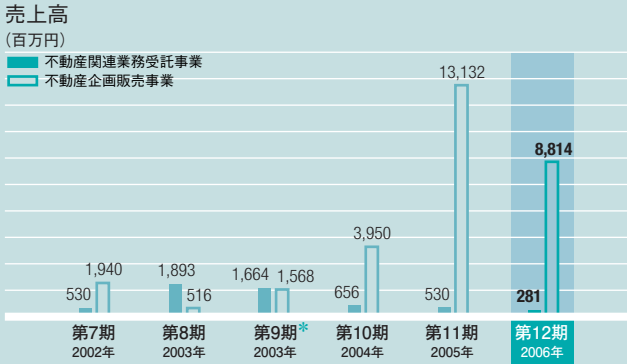


## セグメント別売上高比率

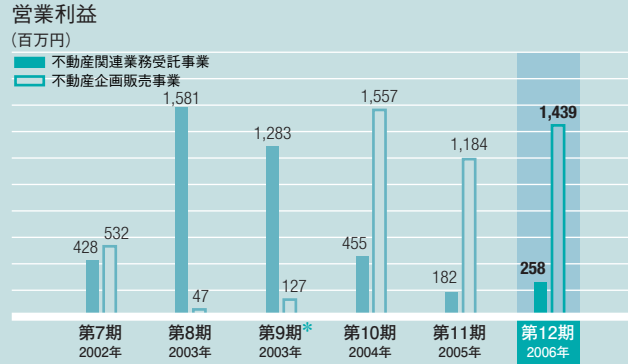


\* 当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これにともない第9期の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11カ月間となっております。

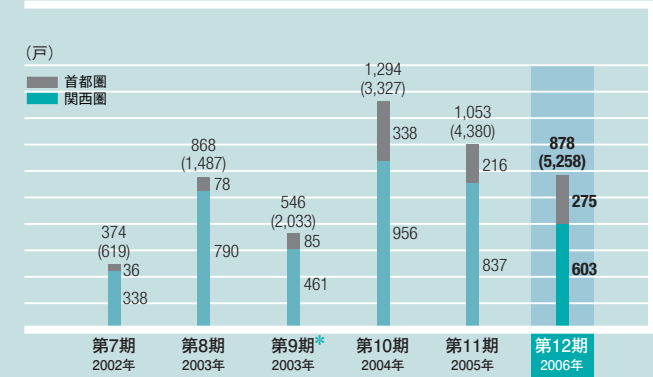
### 不動産関連業務受託事業



### 不動産企画販売事業

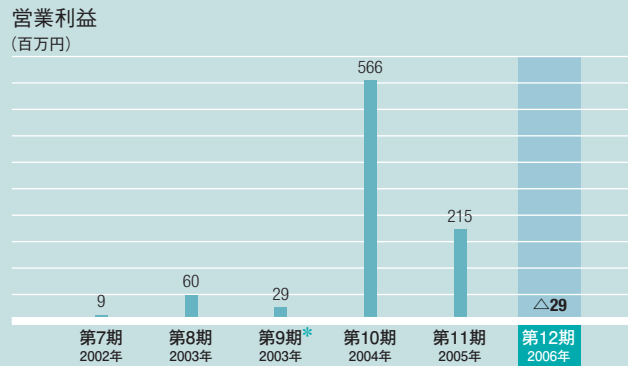
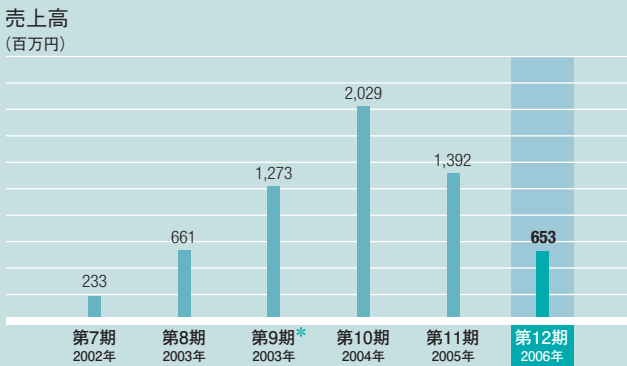


### 販売戸数(分譲事業)



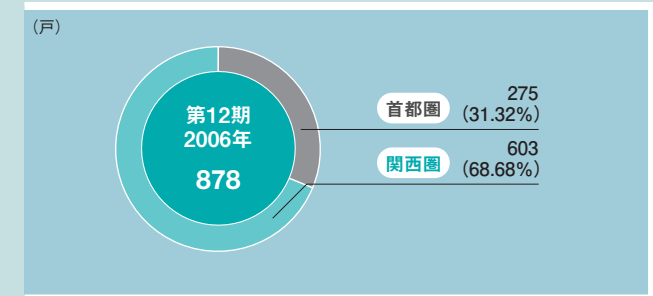
注2:( )内は第1期からの累計実績です。

### その他事業

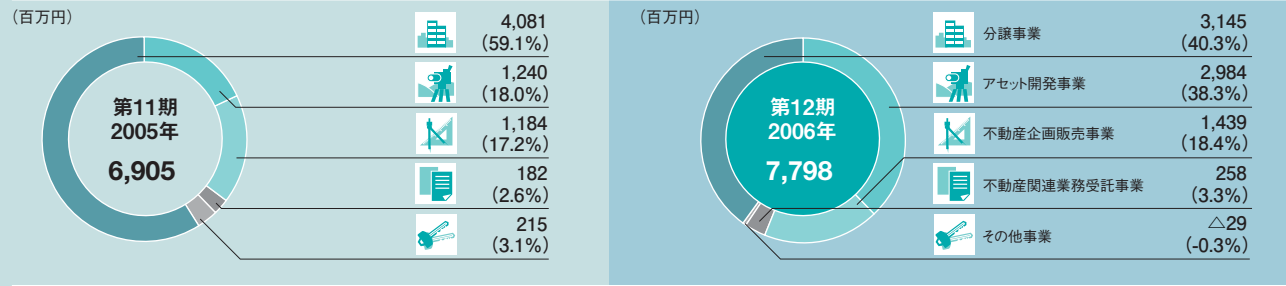


注1:連結消去前の営業利益を記載しています。

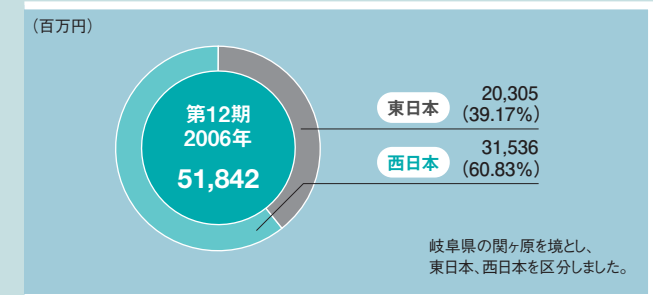
### 販売戸数の地域別比率



### セグメント別の営業利益比率



### 全事業の地域別売上高比率

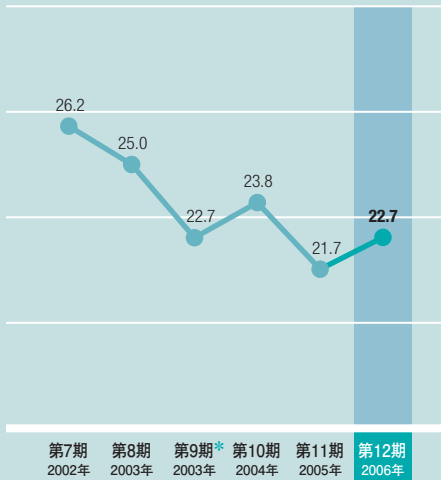


# 主な経営指標（連結決算）

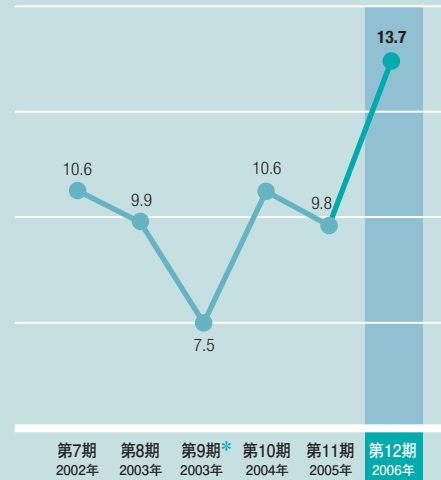
## 収益性関連指標

	(単位)	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高総利益率	(%)	26.2	25.0	22.7	23.8	21.7	22.7
売上高営業利益率	(%)	10.6	9.9	7.5	10.6	9.8	13.7
売上高経常利益率	(%)	8.4	7.7	4.9	8.5	7.3	10.3
売上高当期純利益率	(%)	4.4	4.2	2.9	4.9	4.1	5.6

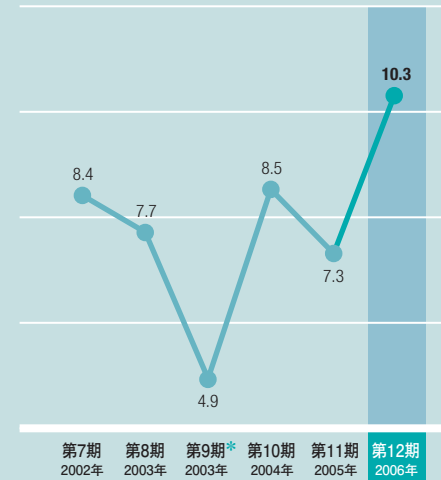
売上高総利益率  
(%)



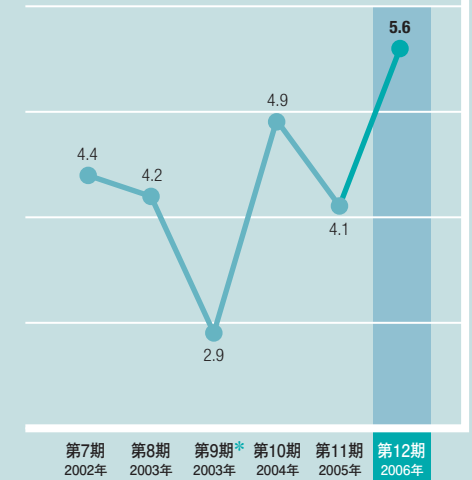
売上高総営業利益率  
(%)



売上高経常利益率  
(%)



売上高当期純利益率  
(%)



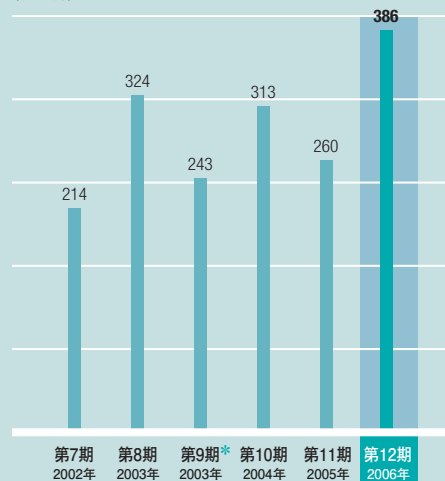
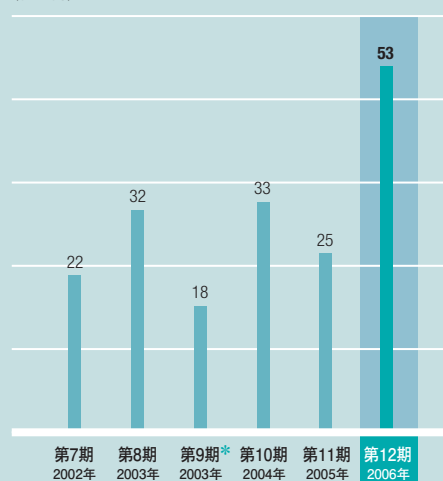
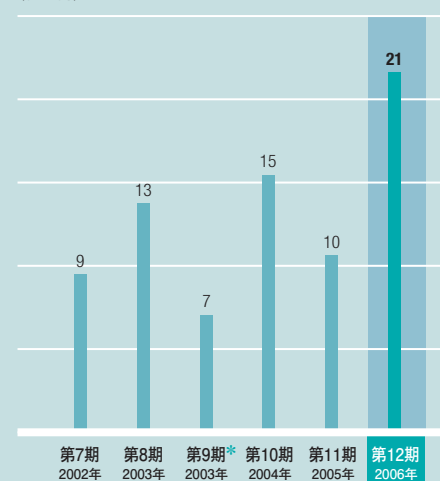
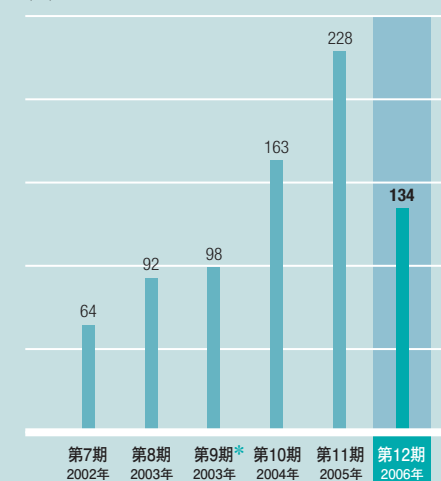
## 成長性関連指標

	(単位)	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高伸び率(前年対比)	(%)	156.4	216.9	80.1	213.5	116.5	87.2
売上総利益伸び率(前年対比)	(%)	217.7	207.6	72.5	223.7	106.6	90.9
営業利益伸び率(前年対比)	(%)	183.1	203.9	60.1	304.0	108.6	120.9
経常利益伸び率(前年対比)	(%)	217.3	201.5	51.5	363.5	100.9	122.5
当期純利益伸び率(前年対比)	(%)	210.8	208.2	55.5	358.7	96.0	121.0



## 生産性関連指標

	(単位)	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
従業員1人当たり売上高	(百万円)	214	324	243	313	260	386
従業員1人当たり営業利益	(百万円)	22	32	18	33	25	53
従業員1人当たり当期純利益	(百万円)	9	13	7	15	10	21
期末従業員数	(人)	64	92	98	163	228	134

従業員1人当たり売上高  
(百万円)従業員1人当たり営業利益  
(百万円)従業員1人当たり当期純利益  
(百万円)期末従業員数  
(人)

## 安全性関連指標

	(単位)	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
自己資本比率	(%)	16.6	13.8	12.6	17.1	16.8	18.7
流動比率	(%)	157.0	141.6	157.0	160.5	160.6	158.6
固定比率	(%)	72.5	90.0	44.9	72.1	64.4	41.3

\* 当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これにともない第9期の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11カ月間となっております。

# 財務の状況（連結決算）

## 貸借対照表の要旨

(百万円)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
<b>資産の部</b>			
流動資産	51,552	75,780	90,736
現金及び預金	11,420	21,275	18,981
受取手形及び売掛金	588	1,070	1,425
たな卸資産	37,041	48,634	65,122
前払費用	1,271	1,630	1,463
その他	1,231	3,169	3,741
固定資産	7,273	9,173	7,624
有形固定資産	1,659	1,779	1,707
無形固定資産	73	78	55
投資その他の資産	5,539	7,316	5,861
資産合計	55,825	84,954	98,360
<b>負債の部</b>			
流動負債	32,120	47,183	57,227
支払手形及び買掛金	798	989	28
短期借入金	7,788	21,778	12,823
1年以内返済予定長期借入金	19,099	16,142	33,530
1年内償還予定社債	260	260	1,484
その他	4,173	8,012	9,361
固定負債	16,325	23,077	22,660
社債	5,664	7,154	4,124
長期借入金	9,487	14,176	17,801
その他	1,173	1,747	734
負債合計	48,445	70,261	79,887
<b>少数株主持分</b>			
少数株主持分	294	439	—

## 資本の部

	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
資本金	2,166	2,672	—
資本剰余金	2,221	2,726	—
利益剰余金	5,283	7,570	—
<sub>その他有価証券評価差額金</sub>	422	1,292	—
自己株式	△8	△8	—
資本合計	10,085	14,253	—
負債、少数株主持分及び資本合計	58,825	84,954	—
<b>純資産の部</b>			
資本金	—	—	3,795
資本剰余金	—	—	3,850
利益剰余金	—	—	10,273
自己株式	—	—	△12
株主資本合計	—	—	17,906
評価・換算差額等合計	—	—	521
少数株主持分	—	—	43
純資産合計	—	—	18,472
負債及び純資産合計	—	—	98,360

## 損益計算書の要旨

(百万円)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高	51,015	59,433	51,842
売上原価	38,889	46,509	40,095
売上総利益	12,126	12,923	11,747
販売費及び一般管理費	6,713	7,046	4,643
営業利益	5,412	5,877	7,104
営業外収益	144	141	118
営業外費用	1,248	1,672	1,898
経常利益	4,308	4,346	5,324
特別利益	307	2	299
特別損失	207	80	448
税金等調整前当期純利益	4,408	4,267	5,175
法人税、住民税及び事業税	2,169	2,156	2,913
法人税等調整額	△271	△376	△629
少数株主利益(損失)	5	81	△19
当期純利益	2,506	2,405	2,910

## キャッシュ・フロー計算書の要旨

(百万円)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,751	△8,904	△25,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,116	507	△3,473
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,859	19,334	26,328
現金及び現金同等物の増減額	2,992	10,937	△2,866
現金及び現金同等物の期首残高	6,749	9,742	20,679
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	—	1,053
現金及び現金同等物の期末残高	9,742	20,679	18,866

## 株主資本等変動計算書

(百万円)	株主資本				評価・換算差額等				少数株主 持分	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	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
2005年12月31日 残高	2,672	2,726	7,570	△8	12,960	1,292	—	1,292	439	14,693
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	1,123	1,123			2,247			—		2,247
剰余金の配当*			△66		△66			—		△66
役員賞与の支給*			△40		△40			—		△40
当期純利益			2,910		2,910			—		2,910
自己株式の取得				△4	△4			—		4
連結子会社の増加			△150		△150			—		△150
連結子会社の減少			50		50			—		50
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額						△734	△36	△770	△395	△1,166
連結会計年度中の変動額合計	1,123	1,123	2,703	△4	4,945	△734	△36	△770	△395	3,779
2006年12月31日 残高	3,795	3,850	10,273	△12	17,906	558	△36	521	43	18,472

\* 2006年3月の定時株主総会における利益処分の項目であります。

# 財務の状況（単体決算）

## 貸借対照表の要旨

(百万円)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
<b>資産の部</b>			
流動資産	37,912	39,728	52,779
現金及び預金	9,137	18,988	17,262
売掛金	357	505	1,415
販売用不動産	988	1,950	2,727
仕掛販売用不動産	21,901	15,732	27,114
その他	5,528	2,552	4,259
固定資産	7,129	9,111	12,119
有形固定資産	961	941	916
無形固定資産	35	36	25
投資その他の資産	6,132	8,133	11,178
資産合計	45,041	48,839	64,898
<b>負債の部</b>			
流動負債	21,138	18,701	24,421
短期借入金	5,678	2,542	8,323
1年以内返済予定長期借入金	11,859	9,219	8,322
1年内償還予定社債	260	260	1,484
固定負債	13,861	15,918	21,071
社債	5,664	6,654	4,124
長期借入金	7,424	8,103	16,571
その他	773	1,160	375
負債合計	34,999	34,619	45,493

	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
<b>資本の部</b>			
資本金	2,166	2,672	—
資本剰余金	2,221	2,726	—
利益剰余金	5,239	7,537	—
<sub>その他有価証券評価差額金</sub>	422	1,292	—
自己株式	△8	△8	—
資本合計	10,042	14,219	—
負債及び資本合計	45,041	48,839	—
<b>純資産の部</b>			
資本金	—	—	3,795
資本剰余金	—	—	3,850
利益剰余金	—	—	11,250
自己株式	—	—	△12
株主資本合計	—	—	18,884
評価・換算差額等	—	—	521
<sub>その他有価証券評価差額金</sub>	—	—	558
繰延ヘッジ損益	—	—	△36
評価・換算差額等合計	—	—	521
純資産合計	—	—	19,405
負債及び純資産合計	—	—	64,898

## 損益計算書の要旨

(百万円)	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高	41,844	42,270	51,654
売上原価	31,712	32,567	40,032
売上総利益	10,132	9,703	11,621
販売費及び一般管理費	5,304	4,669	4,229
営業利益	4,827	5,033	7,392
営業外収益	94	108	89
営業外費用	870	1,038	1,079
経常利益	4,052	4,104	6,402
特別利益	303	2	642
特別損失	54	1	448
税引前当期純利益	4,300	4,105	6,596
法人税、住民税及び事業税	2,031	1,883	2,905
法人税等調整額	△201	△193	△128
当期純利益	2,469	2,416	3,820

## 利益処分計算書

(百万円)	第10期 株主総会承認日 2005年3月	第11期 株主総会承認日 2006年3月
当期末処理利益	2,549	2,646
利益処分量	2,318	2,306
配当金	78	66
取締役賞与	40	40
任意積立金	2,200	2,200
次期繰越利益	230	339

## 株主資本等変動計算書

(百万円)	株主資本				株主資本 合計	評価・換算差額等			純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
2005年12月31日 残高	2,672	2,726	7,537	△8	12,928	1,291	—	1,291	14,219
事業会計年度中の変動額									
新株の発行	1,123	1,123	—	—	2,247	—	—	—	2,247
剰余金の配当*	—	—	△66	—	△66	—	—	—	△66
役員賞与の支給*	—	—	△40	—	△40	—	—	—	△40
当期純利益	—	—	3,820	—	3,820	—	—	—	3,820
自己株式の取得	—	—	—	△4	△4	—	—	—	△4
別途積立金の積立*	—	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△733	△36	△770	△770
事業年度中の変動額合計	1,123	1,123	3,713	△4	5,955	△733	△36	△770	5,185
2006年12月31日 残高	3,795	3,850	11,250	△12	18,884	558	△36	521	19,405

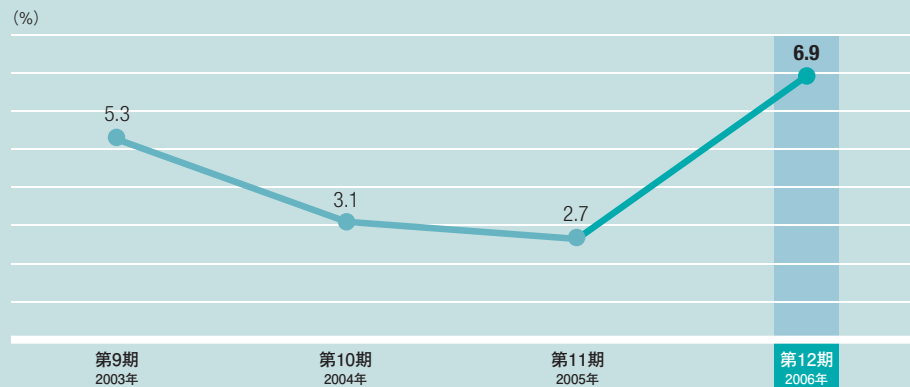
\* 2006年3月の定時株主総会における利益処分の項目であります。

# 株主の状況

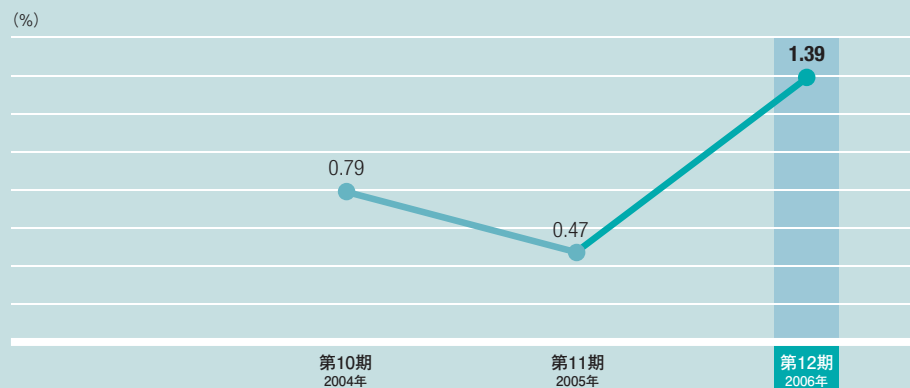
## 一株当たり配当金

	一株当たり配当金(円)
第9期 2003年	2,500.00
第10期 2004年	1,500.00
第11期 2005年	1,200.00
第12期 2006年	1,500.00

## 配当性向



## 株主資本配当率



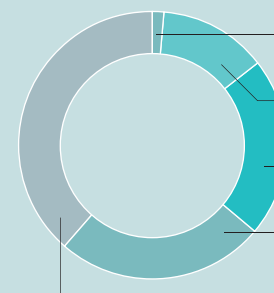
## 大株主の状況

(2006年12月31日現在)

株主名	持株比率 (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	16.8
有限会社エヌエスコポレーション	9.9
直江 啓文	7.8
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	7.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6.1
山下 政俊	3.5
橋本 裕之	3.1
エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアンツ アカ운ツ006	3.0
鳴戸 雄一	2.2

## 所有者別の状況

(2006年12月31日現在)



証券会社	1.5%
その他国内法人他	13.1%
金融機関	21.6%
個人・その他	25.3%
外国法人等	38.5%

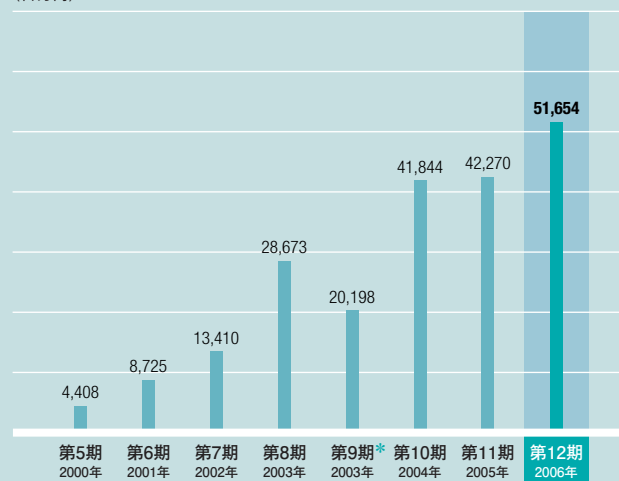
# 業績の推移（単体決算）

## 主なP/L、B/S指標

	(単位)	実績							
		第5期 2000年1月期	第6期 2001年1月期	第7期 2002年1月期	第8期 2003年1月期	第9期* 2003年12月期	第10期 2004年12月期	第11期 2005年12月期	第12期 2006年12月期
売上高	(百万円)	4,408	8,725	13,410	28,673	20,198	41,844	42,270	51,654
営業利益	(百万円)	405	764	1,410	2,955	1,601	4,827	5,033	7,392
経常利益	(百万円)	304	503	1,115	2,405	1,126	4,052	4,104	6,402
当期純利益	(百万円)	124	272	589	1,329	652	2,469	2,416	3,820
総資産	(百万円)	3,641	9,694	16,695	26,827	33,669	45,041	48,839	64,898
純資産	(百万円)	342	1,706	2,822	4,084	4,771	10,042	14,219	19,405
有利子負債	(百万円)	2,509	6,388	12,502	18,998	25,884	31,086	26,780	38,825
ROA	(%)	6.11	4.09	4.47	6.11	2.16	6.27	5.15	6.72
ROE	(%)	61.95	26.60	26.04	38.50	14.74	33.34	19.92	22.72

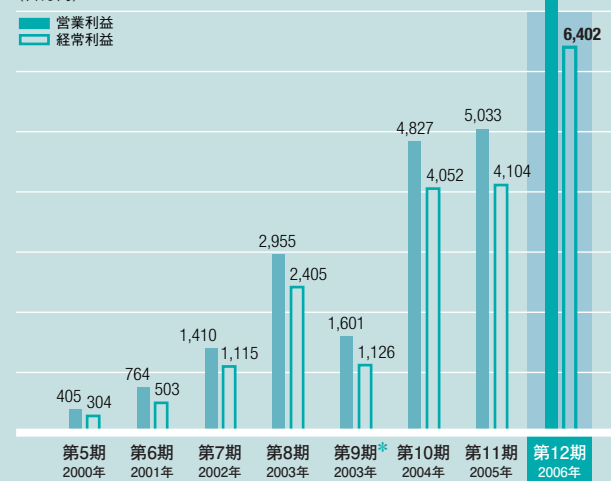
### 売上高推移

(百万円)



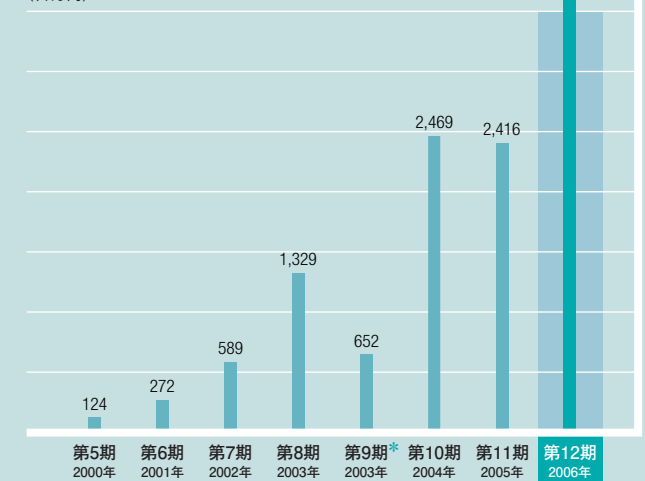
### 営業利益・経常利益

(百万円)



### 当期純利益の推移

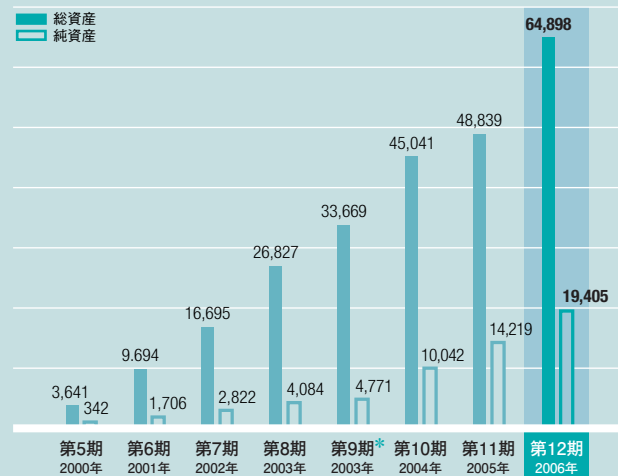
(百万円)



\* 当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これにともない第9期の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11カ月間となっております。

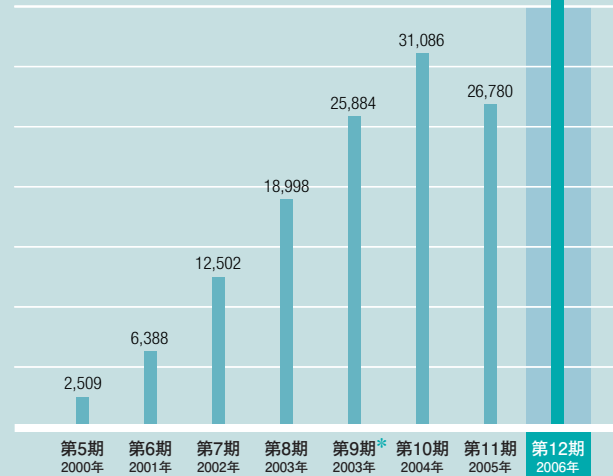
### 総資産・純資産

(百万円)



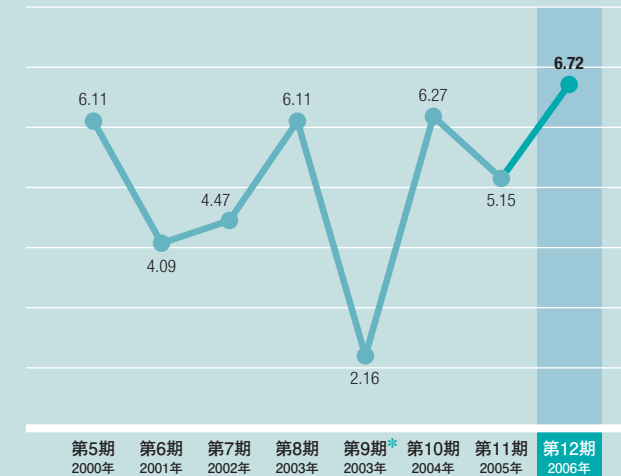
### 有利子負債の推移

(百万円)



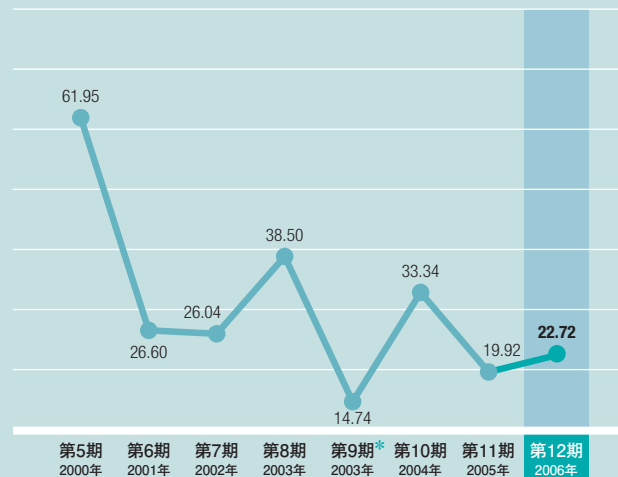
### ROAの推移

(%)



### ROEの推移

(%)



### 資本金・株式数の推移

	期末資本金(百万円)	期末発行済株式数(株)	(うち自己株式(株))	参考
第7期 2002年	896	6,927	0	
第8期 2003年	896	13,854	1	2002年 6月20日 1:2の株式分割実施
第9期 2003年*	912	14,119	1	2003年12月22日 2007年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債発行(25億円)
第10期 2004年	2,166	52,442	22	2004年 2月20日 1:3の株式分割実施 2004年 7月30日 2009年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債発行(50億円)
第11期 2005年	2,672	55,755.23	22	2005年10月31日 第三者割当増資実施(3,000株)
第12期 2006年	<b>3,795</b>	<b>180,273.47</b>	<b>81</b>	2006年 4月 1日 1:3の株式分割実施 2006年 6月30日 第三者割当増資実施(4,700株)



## 会社概要

社名	株式会社日本エスコ (ES-CON JAPAN Ltd.)
東京本社	東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビル23階 〒100-0011 Tel.03(5512)7020 Fax.03(5512)7026
大阪本社	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 明治安田生命大阪御堂筋ビル13階 〒541-0044 Tel.06(6223)8050 Fax.06(6223)8051
取締役社長	直江 啓文
設立年月日	1995年4月18日
資本金	38億189万円(2007年6月末)
売上高	518億4,269万円(連結決算 2006年12月期)
従業員数	94名(連結・2007年6月末) 80名(単体・2007年6月末)
事業内容	分譲事業(分譲マンション)、不動産企画販売事業、 不動産関連業務受託事業、アセット開発事業、その他事業
免許等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地建物取引業者免許/国土交通大臣(2)第6034号</li> <li>・不動産特定共同事業許可/金融庁長官・国土交通大臣第47号</li> <li>・信託受益権販売登録/関東財務局長(売信)第273号</li> <li>・建設業許可(土木工事業)/大阪府知事(特-17)第123824号</li> <li>・建設業許可(建築工事業)/大阪府知事(特-16)第123824号</li> <li>・一級建築士事務所/東京都知事登録第48798号、 大阪府知事登録(口)第18579号</li> <li>・(社)不動産協会 会員</li> <li>・(社)首都圏不動産公正取引協議会 加盟</li> <li>・ISO14001認証</li> </ul>

## 関連会社

社名	エヌエス管理株式会社
所在地	大阪市中央区谷町一丁目3番12号
代表者	森 俊郎
設立年月日	1999年7月8日
資本金	4,000万円
事業内容	建物管理事業

## 沿革

1995.4	大阪市北区菅原町11番10号に「株式会社デザート・イン」設立。
1996.4	商号を「株式会社日本エスコ」に変更するとともに、本社を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。営業準備を開始。
1996.6	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本格的に開始。
1996.8	不動産企画販売事業の第1号として、大手デベロッパー向けに奈良市において同事業に進出開始。
1997.12	分譲マンション事業の第1号となる「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
1998.7	新規事業立上げの推進機能として「株式会社コンサルティングスタッフ」[2003年2月1日付で、株式会社ユニディオコーポレーションに商号変更]設立。
1999.7	建物管理業を目的として、「エヌエス管理株式会社」(現 連結子会社)設立。
2000.2	東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。
2000.7	宅地建物取引業の建設大臣免許を取得。東京都国立市において、分譲マンション事業の首都圏進出を開始。
2000.11	一級建築士事務所登録。(社)日本高層住宅協会加盟。
2001.4	本社を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転。(社)不動産協会加盟。(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟。
2001.5	ISO14001認証取得。
2001.6	東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビルに移転。
2001.8	JASDAQ市場に株式公開。
2001.9	東京支店を東京本店に名称変更。
2003.5	本社を東京千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名称変更。
2005.2	アセット開発事業部を設置し、本格的にアセット開発ビジネスを開始。
2005.10	信託受益権販売登録。
2006.2	JASDAQ市場「J-Stock銘柄」に選定される。株式会社ユニディオコーポレーションを子会社から分離。
2006.9	不動産特定共同事業許可取得。
2006.12	(株)日本格付研究所(JCR)より格付けを取得。長期優先債務「BBB-」、コマーシャルペーパー「J-2」。
2007.5	大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転。



## 見通しに関する注意事項

このファクトブックには、(株)日本エスコと日本エスコグループの、発行日時点における経営計画・経営方針などに基づいた将来予測が含まれています。この将来予測は、記述した時点で入手できた情報に基づいた仮定ないし判断であり、諸状況の変動によって、将来の事業活動の結果や事象が予測とは異なったものとなる可能性があります。読者の皆様には、以上をご了解いただきますようお願い申し上げます。



東京本社 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビル23階 〒100-0011  
Tel.03(5512)7020 Fax.03(5512)7026

大阪本社 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 明治安田生命大阪御堂筋ビル13階 〒541-0044  
Tel.06(6223)8050 Fax.06(6223)8051

ホームページURL <http://www.es-conjapan.co.jp/>

