

Vol.1

# 株主通信

2005年12月期

**【特集】**

新中期経営計画「ネオプロミッシング2008」スタート

**【インタビュー】**

信頼されるデベロッパーとしての取り組み

第11期決算ハイライト



## 日本エスコンは10周年という第1期創業を終え、 新たな成長とさらなる企業価値の拡大に 取り組んでいきます。

日本エスコンは、おかげさまで2005年4月、創業10周年を迎えることができました。

この間当社は、少数精鋭主義、販売部隊を持たないデベロッパーという独自のビジネスモデルを活かし、その中核事業である分譲マンション事業の順調な拡大と、収益性の高い新たなビジネス領域への展開を推進し、企業価値の拡大に努めてまいりました。

この10年を振り返ってみると、2001年の株式上市以来、売上高で約4.3倍、営業利益で約4.0倍、当期純利益で約4.0倍と、大きな成長を遂げることができました。しかしながら、当社の属する業界をはじめ、社会・経済環境の変化は著しく、今後ますます

加速していくものと思われます。

日本エスコンはこの10年に甘んじることなく、新しい時代の中でさらなる企業責任と社会貢献を果たせる企業への変革と、新たな収益基盤となる新規事業の展開による複合型ビジネスモデルの構築を目指した経営計画「プロミッシング2007」を、2005年1月よりスタートさせました。そして、この一年の経営環境の変化の中、当社の事業変革は着実に成果をあげ、この「プロミッシング2007」をもとに、さらなる飛躍を目指した新たな経営計画「ネオプロミッシング2008」を策定、2006年1月より取り組みをはじめています。具体的な経営戦略としては、単なる「マンションデベロッパー」

### 新中期経営計画「ネオプロミッシング2008」経営指針

#### 1 エステート・ヴァリュー・デベロッパーへの転換を推進

J-Stock銘柄への選定や様々な社会的責任の増大等を踏まえ、マンションデベロッパーという単純なくくりから、様々な不動産に息吹を吹き込み付加価値を提供できるエステート・ヴァリュー・デベロッパーへの転換を推進する。

#### 2 生産性を重視し、強い企業体を組成

生産性と機動性に秀でた少数精鋭集団を構築することにより、継続的な成長を可能にし、激変する経営環境を先取りする企業体を組成する。

#### 3 分譲マンション事業のみに依存しない企業体への転換を推進

金融手法の開発や従来の枠組みにとらわれない企業との業務提携やM&A等を行いながら、不動産再生・不動産流動化ビジネス、アセット開発事業における独自の事業スキームを構築し、分譲マンション事業のみに依存しない、シナジー効果のある事業展開を推進し、セグメント面、エリア面における集中リスクの分散を図る。

#### 4 グループ企業の再編を実施し、シナジー効果の高い企業集団を構築

グループ企業の利益採算を改善・向上させることを目的に、ユニティグループの発展的独立を実行し、SPC等の事業法人化やM&Aの実行によるグループ企業の再編を進め、相乗的企業集団を構築する。



から、多彩な手法で不動産の価値を開発し社会に提供していく「エステート・ヴァリュー・デベロッパー」への転換を推進することを掲げております。また、成長性を重視した強い企業体を組成し、継続的な成長と激変する経営環境を先取りできる企業体を目指します。そして金融手法の開発や従来の枠組みにとらわれない企業との業務提携やM&A等を積極的に行いながら、当社独自の事業スキームを構築し、分譲マンション事業のみに依存しない企業体への転換を図り、グループ企業の再編を実行、企業全体の利益採算を改善・向上させるとともに、プライベートファンドを含めたシナジー効果の高い企業集団を構築、関西・首都圏に強固な営業基

盤を確立していきます。そして、同計画中の東京証券取引所第一部への上場を目指してまいります。

このように、日本エスコンは今後の成長とさらなる飛躍を目指して、時代のニーズに対応した諸施策をスピーディーに展開し、株主様はもとより顧客、取引先の皆様のご支援とご期待に応えられる企業体の構築を最大の経営目標に掲げ、邁進して行く所存です。

今後とも、変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2006年3月

取締役社長

直江啓文

#### 新中期経営計画「ネオプロミッシング2008」数値目標

1	単年度経常利益成長率10%以上(2008年12月期 経常利益目標80億円)
2	労働生産性150,000千円を目指す
3	年間供給戸数1,500戸(関西圏1,000戸、首都圏500戸)
4	財務体質の強化を推進し、自己資本比率40%以上、有利子負債の圧縮
5	アセット開発事業に伴う売上高構成比率30%以上、アセット保有資産500億円
6	プライベートファンドの本格稼働に伴う安定収入年間15億円
7	新たなビジネス領域への進出

## 新中期経営計画「ネオプロミッシング2008」の活動目標

### 1. 東京証券取引所第一部への上場推進

J-Stock銘柄への選定を踏まえ、さらなる企業価値の極大化を推進し、「ネオプロミッシング2008」期間における東京証券取引所第一部への上場達成を目標に掲げ、事業部門はもちろん、管理部門も含め、全社一丸となって数値目標の達成に尽力していきます。

### 2. 経営指標の向上に伴う会社格付けの取得推進

今後の不透明な経営環境を勘案し、バランスシートの整備等を推進することによって、高格付けの取得を目指し、資金調達が多様化・安定化を促進していきます。特に経常利益成長率10%以上の達成に加え、自己資本比率40%以上への向上、有利子負債総額250億円以下への圧縮を重点経営指標として掲げ、企業価値の向上に取り組みます。

### 3. エクイティファイナンス等の検討による調達手段の多様化を推進

過去において実施してきた新株予約権付社債の転換促進を優先させるとともに、調達コストの低減化を図るべくエクイティファイナンス等調達手段の多様化を推進します。それらによる資金ニーズへの迅速な対応を図るとともに、有利子負債の増加を抑え、圧縮に努めていきます。

### 4. アセット開発事業の拡大を推進し、業績の安定化・高収益化を達成

分譲マンション事業で立証済みの商品企画力をフルに活かした当社独自の事業構築を行い、アセット開発事業の拡大を目指します。そのためには、M&A等の手法も駆使し、事業内容・事業領域の拡大を推進し、収益効率の高い企業体質を組成していきます。日本エスコンが培ってきた金融スキーム提案力とコンサルティング力を取り入れ、住居系・商業系をはじめ、バランスのとれたポートフォリオを形成し、収益性と付加価値の高いプロジェクトに取り組んでいきます。

## TOPICS 1

### 日本エスコンが「J-Stock銘柄」に選定されました。

日本エスコンは、新中期経営計画「ネオプロミッシング2008」において、財務体制の強化に取り組んでいますが、今回当社は、現在上場中の株式会社ジャスダック証券取引所により、平成18年2月1日付で、JASDAQ市場を代表する企業群と位置付けられている「J-Stock銘柄」に新規選定されました。

それにとまない、新聞紙上での当社株価は平成18年2月2日以降、「不動産欄」から「J-Stock欄」へ変更となりました。

J-Stock銘柄とは、株式会社ジャスダック証券取引所が、平成14年4月1日より、ジャスダック証券取引所上場銘柄のうち、時価総額及び利益額などについて一定の基準を満たした銘柄を「J-Stock銘柄」として選定し、同銘柄で構成され、時価総額加重平均方式により

算出される株価指数を「J-Stock Index」として発表しています。これにより当社株式の知名度の向上、ブランド効果の向上が促進され、優良銘柄としての注目度が高まるものと、期待されます。今後も株主、投資家の皆様方のご期待に沿うべく一層の精進に励んでいくとともに、積極的なIR活動の推進により当社事業を一層ご理解いただくべく努めてまいります。

「J-Stock銘柄」及び「J-Stock Index」の算出等につきましては、株式会社ジャスダック証券取引所のホームページ (<http://www.jasdaq.co.jp/>) をご参照ください。

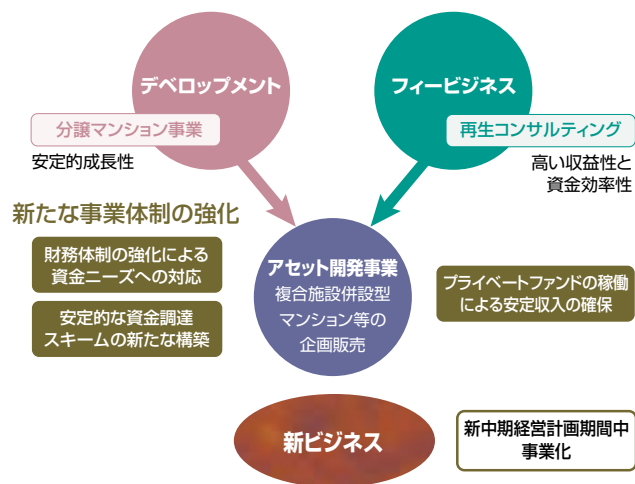
## 5. プライベートファンドの稼働による安定的キャッシュフローの確保

アセット開発事業を一層促進するため、金融機関との提携によるプライベートファンドへの取り組みをさらに強化し、オフバランス化等バランスシートの充実・改善を図るとともに、配当収入の確保やキャピタルゲインによるキャッシュフローを中心とした財務管理の強化を図っていきます。

## 6. 収益構造を多様化し、シナジーとリスク分散を図ることを目的に、事業開発室を中心に、新たなビジネス領域への進出を推進

分譲マンションビジネス、アセット開発ビジネスに続く、第3の柱を構築すべく、検証を実行し、最終年度までの事業化を目指します。当社の培ってきた不動産でのノウハウを活かしスピーディな事業化を図りつつ、他の領域への展開を推進していきます。

### 新ビジネスモデル構築の重点施策



## TOPICS 2

### グループ収益体制のさらなる強化をめざし、ユニディオコーポレーションの株式を売却。

日本エスコンは平成18年2月22日、当社子会社である株式会社ユニディオコーポレーションの株式を河内英聡氏(同社代表取締役社長)に売却し、同社を当社グループより分離しました。

同社は、分譲マンション事業で蓄積してきた当社のノウハウや「商品企画力」を活かし、分譲戸建事業を展開してきました。事業の構築も順調に進捗し事業規模の拡大とともに分譲戸建独自のノウハウの蓄積も進みつつあります。

しかしながら、分譲戸建事業はその性格上、エリアリスクを回避しながら業容を拡大するためには、全国展開による規模拡大が不可欠であると判断するに至りました。これによる分譲戸建事業の発展・成長過程における先行設備投資による利益率の低下は、当社グループ

の経営戦略である少数人数による付加価値の高い利益志向の推進に逆行する可能性が増大すると考えられます。加えて、双方の事業による競業や調達資金の拡大等が戦略的な機動性を欠くという判断から、さらなる発展を鑑みグループ企業から分離することとしました。

これにより、当社持分比率は売却前の60.1%から9.8%へ低下し、売却に伴う平成18年12月期への影響としては特別利益167百万円(連結剰余金との相殺)の計上を予定しており、すでに公表済の平成18年12月期の業績予想に見込んでいます。

株式会社ユニディオコーポレーションの最近の業績

	平成17年12月期	平成16年12月期
売上高	15,178百万円	7,865百万円
営業利益	862百万円	340百万円
経常利益	509百万円	221百万円
当期純利益	247百万円	56百万円

## 独自のビジネスモデルが生んだ事業体制

建築企画部 部長 野瀬 一弘



今回、企画開発部と建築技術部が統合され、建築企画部が発足しましたが、その狙いと役割についてお聞かせください。

**野瀬**：自社ブランドマンション「ネバーランド」がめざすものは、“誰もが心に秘めている住まいへの想いの実現”、日本エスコンの強みはその想いをかなえるための商品企画力にあります。私どもの商品開発はまず、立地のポテンシャルを最大限に引き出す建物のあり方を、プロジェクトの社内外の担当者にて徹底的に議論することから始まります。企画開発担当者は、お客さまのニーズを反映するだけでなく、ニーズを喚起するための設備・仕様を調査し、一戸一戸の間取りはもちろん、ランドプランニング、外観のデザイン性、内装のコンセプトまで、物件の周辺環境や立地を考慮した企画にこだわった提案を行い、さらに建築技術担当者が、実際の資材調達から品質管理・現場管理を考え提案を行い、当社独自のマンション創りを行っています。今回、企画開発部と建築技術部が統合され、担当者を建築企画部内にて一元化すること

により、これまで以上に、企画・建築双方のノウハウを最大限に活かした理想の住まいづくりと、さらにアフターサービスまで一貫して提供する体制の強化を行うことが建築企画部発足の狙いです。

**そのような、日本エスコン独自の企画開発力が発揮された物件の具体例を、ぜひお聞かせください。**

**野瀬**：「ネバーランド大津GRANBAY」は、当社単独としては最大である全228邸の大規模物件であり、すべてに当社が培ってきた企画力と技術力の粋を結晶させた集合住宅です。琵琶湖をリザーヴするリゾートレジデンスというコンセプトのもと、住まいの内と外との概念を取り払い、自然の風景を暮らしに取り込む全戸レイクビューを実現し、曲線や円形を多用するホテルのようなしつらえと、ヨーロッパの「湖上の城」をイメージさせる重厚なタイル貼の外観と吹き抜けのエントランス、そのエントランスを優雅に昇りつめるグランドステップを施しました。もちろん、専有部分についても、当社が培ってきた企画力と技術力の粋を結晶した居住空間をそれぞれに演出しています。

**お客さまのニーズを汲み上げるという点では、どのような方法をとられているのですか？**

**野瀬：**経営戦略的に販売部門を持たない当社は、お客様の様々な声を商品企画に反映するために、モデルルームをご覧になったお客さまへのアンケート調査はもちろんのこと、当社のホームページ上に、会員様と相互に意見交換し、理想の住まいを一緒に考えていく「E@club」と、一般のお客様からもご意見を募集する情報交換フォーラム「Re:novation?」を設置しており、テーマ別にアンケートを実施し情報を汲み上げる双方向サイトを運営しています。

これらの御意見は私どもが商品企画を行ううえで、大変貴重な情報となっています。

**一部の業者による「構造計算書偽造事件」により、お客さまの安全に対する不安が増大しています。日本エスコンのこの件についての対応は？**

**野瀬：**当社は、創業よりお客様に選んでいただける商品創りに経営資源を集中させることによって、安全で高品質・高感性な住空間の提供に努力してきました。従いまして、今回の「構造計算書偽造事件」に

ついては、業界全体への不信感を招いているという点においては、誠に残念なことであると考えています。そのような状況のなか当社は、逸早く創業以来分譲してきた全ての物件に対し、従前の確認検査機関とは別の第三者機関による構造計算書の再確認作業を完了しました。その結果、全物件が適正な構造設計に基づいたもので、データーの改ざんおよび偽装はないこと、および耐震強度が基準を上回っていることを再度確認しました。この結果を、引渡済みの物件については各管理組合の皆様にも再確認報告書を提出させて頂き、未完成物件のご契約者の方々には再確認完了のお知らせを行うとともに、現在販売中の物件に関しては、確認申請書類や構造計算書および建設中の施工現場写真を、モデルルーム等でお客様の閲覧に供しています。

従来より私ども建築企画部では、設計事務所と週1回以上の現場確認を徹底し、建物の構造・環境・安全性・維持管理等の総合的な品質管理を行ってきました。今後もこの体制を堅持し、創業以来の安全で高品質・高感性な住空間の提供という当社の基本姿勢を貫いていきたいと思っています。



## 第11期決算ハイライト

当連結会計年度の業績は、売上高・営業利益・当期純利益とも、いずれも公表予想を上回る、順調な成果をあげることができました。また、付加価値の高い案件への絞り込み等から、分譲マンション事業の利益率が大きく向上しました。

売上高  
**59,433**百万円

当連結会計年度における当社グループの売上高は、期首予想の57,000百万円を上回る59,433百万円（前連結会計年度比16.5%増）となりました。分譲事業においては今期も積極的な展開を行い、関西圏、首都圏ともに高付加価値物件、大型物件を中心にほぼ計画どおりの進捗をみせました。一方、アセット開発事業も順調な進捗をみせ、売上への貢献を果たしました。なお、次期の連結売上高は50,500百万円を見込んでおります。

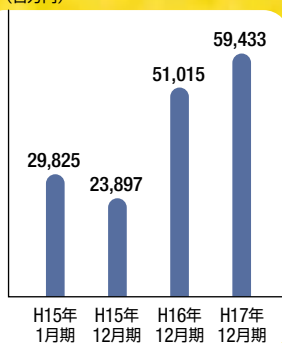
営業利益  
**5,877**百万円

営業利益も期首予想の5,000百万円を上回り5,877百万円（前連結会計年度比8.6%増）となりました。今期は分譲マンション事業における高付加価値物件の増加や、不動産関連業務受託事業でのアセット開発事業にかかるコンサルティングフィーの増加などが営業利益の増加に貢献しましたが、連結子会社での先行費用発生等により、営業利益率は前期より0.8ポイント低下して、9.8%にとどまりました。

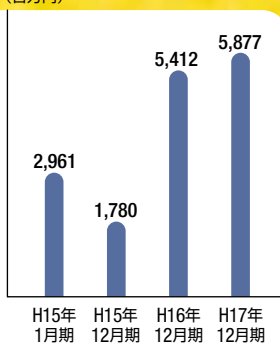
当期純利益  
**2,405**百万円

経常利益は前連結会計年度比0.9%増の4,346百万円となりました。一方、当期純利益は前連結会計年度比4.0%減の2,405百万円となったものの、期首予想の2,035百万円を上回ることができました。次期の見通しとしましては、付加価値指向の経営戦略のもと、アセット開発事業の多面的な事業展開により、大幅な増益となる経常利益5,220百万円、当期純利益3,100百万円を見込んでおります。

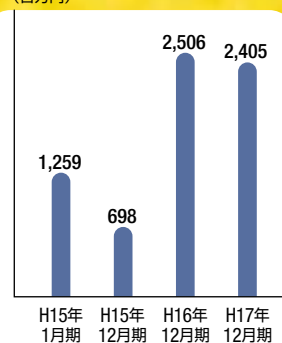
売上高  
(百万円)



営業利益  
(百万円)

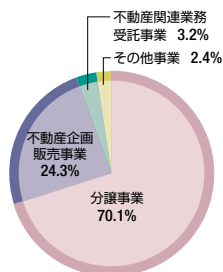


当期純利益  
(百万円)





### セグメント別売上構成



分譲事業のうち、分譲マンション事業では、関西圏で抜群の立地特性を有する『ネバーランド御幸町御池ギャルデ』や首都圏の大型共同事業である『ミディオン』等、新規18プロジェクト、完工引渡戸数1,053戸を計上、分譲戸建販売も関西圏を中心に294戸を計上した結果、売上高は41,666百万円(前連結会計年度比6.1%減)となりました。

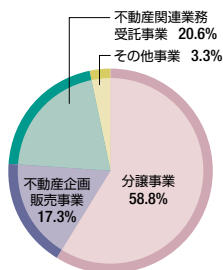
不動産企画販売事業ではアセット開発事業が順調に軌道に乗り、売上高は、14,427百万円(同265.2%増)となりました。

また、不動産関連業務受託事業は、アセット開発事業にかかるコンサルティング業務が大きく寄与し、売上高は、1,926百万円(同193.3%増)となりました。その他事業の売上高は、1,412百万円(同30.4%減)となりました。



ネバーランド荻窪アヴァンセ

### セグメント別営業利益構成 (消去前)



分譲事業においては、高付加価値物件の増加により営業利益は4,057百万円(前連結会計年度比21.2%増)となり、営業利益率も9.7%と2.2ポイント向上しました。

不動産企画販売事業における営業利益は、提案用地が大型であったこと等の影響もあり1,196百万円(同23.2%減)となり、営業利益率は8.3%となりました。

不動産関連業務受託事業では収益性の高いコンサルティング業務の増加により営業利益は1,424百万円(同213.0%増)と大幅な増加となり、営業利益率は73.9%となりました。

その他事業の営業利益は227百万円(同59.9%減)、営業利益率は16.1%となりました。



ネバーランド御幸町御池ギャルデ

### 主な販売実績

関西圏	戸数	金額
ネバーランド御幸町御池ギャルデ	100	3,718
ネバーランド朝霧	81	2,371
ネバーランド江坂パークブレッソ	73	1,934
その他	583	15,768
合計	837	23,792

首都圏	戸数	金額
ミディオン	70	2,428
ネバーランド荻窪アヴァンセ	47	2,411
その他	99	3,380
合計	216	8,220
分譲マンション合計	1,053	32,013
分譲戸建住宅合計	294	9,653

## 連結財務諸表

### 連結貸借対照表の要旨

(百万円)

	当期 (平成17年12月31日現在)	前期 (平成16年12月31日現在)
<b>〈資産の部〉</b>		
<b>流動資産</b>	<b>75,780</b>	<b>51,552</b>
現金及び預金	21,275	11,420
受取手形及び売掛金	1,070	588
たな卸資産	48,634	37,041
前払費用	1,630	1,271
その他	3,174	1,234
貸倒引当金	△5	△3
<b>固定資産</b>	<b>9,173</b>	<b>7,273</b>
有形固定資産	1,779	1,659
無形固定資産	78	73
投資その他の資産	7,528	5,693
貸倒引当金	△212	△153
<b>資産合計</b>	<b>84,954</b>	<b>58,825</b>

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

#### Point

**流動資産**: 完成物件の引渡しが順調に進んだこと、ならびに共同事業等での立替金の回収による現金及び預金の増加、分譲事業に加えアセット開発事業での仕掛販売用不動産が急増したことによるたな卸資産の増加などにより大幅に増加しました。

**固定資産**: 投資有価証券の含み益の増加による投資その他の資産が増加したことにより、固定資産も増加しています。

	当期 (平成17年12月31日現在)	前期 (平成16年12月31日現在)
<b>〈負債の部〉</b>		
<b>流動負債</b>	<b>47,183</b>	<b>32,120</b>
支払手形及び買掛金	989	798
短期借入金	21,778	7,788
1年以内返済予定長期借入金	16,142	19,099
1年内償還予定社債	260	260
コマーシャル・ペーパー	—	200
未払法人税等	2,135	1,959
その他	5,876	2,013
<b>固定負債</b>	<b>23,077</b>	<b>16,325</b>
社債	7,154	5,664
長期借入金	14,176	9,487
その他	1,747	1,173
<b>負債合計</b>	<b>70,261</b>	<b>48,445</b>
<b>〈少数株主持分〉</b>		
<b>少数株主持分</b>	<b>439</b>	<b>294</b>
<b>〈資本の部〉</b>		
資本金	2,672	2,166
資本剰余金	2,726	2,221
利益剰余金	7,570	5,283
株式等評価差額金	1,292	422
自己株式	△8	△8
<b>資本合計</b>	<b>14,253</b>	<b>10,085</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>84,954</b>	<b>58,825</b>

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

#### Point

**負債**: 子会社の事業規模拡大に伴う金融機関からの借入金調達により、有利子負債が大幅に増加しました。

**資本**: 当期純利益の計上、期中に実施した第三者割当増資により、株主資本も増加しています。

### 連結損益計算書の要旨

(百万円)

	当期 (平成17年1月1日 平成17年12月31日)	前期 (平成16年1月1日 平成16年12月31日)
売上高	59,433	51,015
売上原価	46,509	38,889
売上総利益	12,923	12,126
販売費及び一般管理費	7,046	6,713
営業利益	5,877	5,412
営業外収益	141	144
営業外費用	1,672	1,248
経常利益	4,346	4,308
特別利益	2	307
特別損失	80	207
税金等調整前当期純利益	4,267	4,408
法人税、住民税及び事業税	2,156	2,169
法人税等調整額	△376	△271
少数株主利益	81	5
当期純利益	2,405	2,506

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

### 連結剰余金計算書の要旨

(百万円)

	当期 (平成17年1月1日 平成17年12月31日)	前期 (平成16年1月1日 平成16年12月31日)
<b>&lt;資本剰余金の部&gt;</b>		
資本剰余金期首残高	2,221	966
資本剰余金増加高	505	1,254
新株予約権行使による株式の発行	5	1,254
増資による株式の発行	499	—
資本剰余金期末残高	2,726	2,221
<b>&lt;利益剰余金の部&gt;</b>		
利益剰余金期首残高	5,283	2,837
利益剰余金増加高	2,405	2,506
当期純利益	2,405	2,506
利益剰余金減少高	118	60
配当金	78	35
取締役賞与金	40	25
利益剰余金期末残高	7,570	5,283

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

### 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(百万円)

	当期 (平成17年1月1日 平成17年12月31日)	前期 (平成16年1月1日 平成16年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,904	△7,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	507	△5,116
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,334	15,859
現金及び現金同等物の増加額	10,937	2,992
現金及び現金同等物の期首残高	9,742	6,749
現金及び現金同等物の期末残高	20,679	9,742

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

### Point

**売上高**:各事業とも順調な推移をみせましたが、特に不動産企画販売事業が大きく売上を伸ばしたことが寄与し、対前期比16.5%の増加となりました。

**営業利益**:販売費・一般管理費の抑制に努め対前期比5.0%の増加にとどめることができました。営業利益率は9.8%と前期に比べ0.8ポイント低下しています。分譲事業の営業利益率が高収益プロジェクト数の増加や早期売上に伴う販売費用の圧縮で向上したのに対し、不動産企画販売事業の営業利益率が、提案用地が大型であったことや子会社の低利益率事業があったことにより低下したことが影響しています。

**当期純利益**:経常利益は対前期比0.9%増加しましたが、前期計上した投資有価証券売却益が当期は減少したことなどにより、当期純利益は対前期比4.0%の減少となりました。

**キャッシュフロー**:営業活動によりキャッシュフローは、税金等調整前当期純利益の水準は依然たかいものの、成長力の源泉となるたな卸資産の比重も高く8,904百万円の支出となりました。これを投資ならびに財務活動によるキャッシュフローにより補い、現金及び現金同等物の期末残高は対前期比112.3%の増加となりました。

## 個別財務諸表

### 個別貸借対照表の要旨

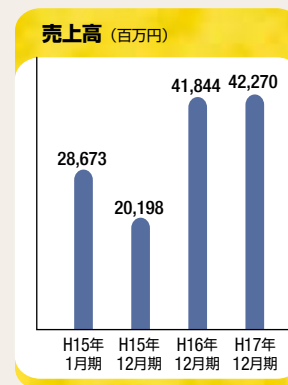
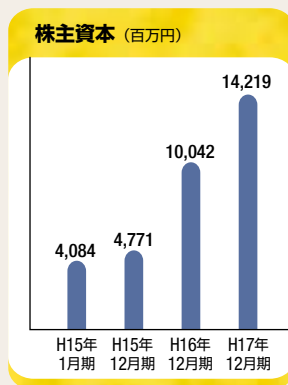
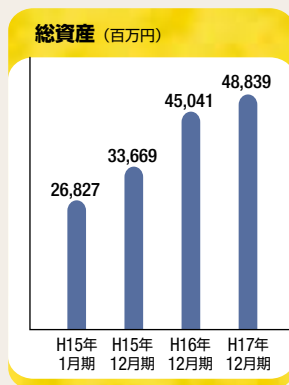
(百万円)

	当期 (平成17年12月31日現在)	前期 (平成16年12月31日現在)
<b>〈資産の部〉</b>		
<b>流動資産</b>	<b>39,728</b>	<b>37,912</b>
現金及び預金	18,988	9,137
売掛金	505	357
たな卸資産	17,741	22,984
前払費用	1,354	1,181
その他	1,139	4,252
貸倒引当金	△0	△1
<b>固定資産</b>	<b>9,111</b>	<b>7,129</b>
有形固定資産	941	961
無形固定資産	36	35
投資その他の資産	8,173	6,172
貸倒引当金	△40	△40
<b>資産合計</b>	<b>48,839</b>	<b>45,041</b>

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

	当期 (平成17年12月31日現在)	前期 (平成16年12月31日現在)
<b>〈負債の部〉</b>		
<b>流動負債</b>	<b>18,701</b>	<b>21,138</b>
短期借入金	2,542	5,678
1年以内返済予定長期借入金	9,219	11,859
1年内償還予定社債	260	260
コマーシャル・ペーパー	—	200
未払法人税等	1,914	1,825
その他	4,764	1,313
<b>固定負債</b>	<b>15,918</b>	<b>13,861</b>
社債	6,654	5,664
長期借入金	8,103	7,424
その他	1,160	773
<b>負債合計</b>	<b>34,619</b>	<b>34,999</b>
<b>〈資本の部〉</b>		
資本金	2,672	2,166
資本剰余金	2,726	2,221
利益剰余金	7,537	5,239
株式等評価差額金	1,291	422
自己株式	△8	△8
<b>資本合計</b>	<b>14,219</b>	<b>10,042</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>48,839</b>	<b>45,041</b>

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)



### 個別損益計算書の要旨

(百万円)

	当期 (平成17年1月1日 平成17年12月31日)	前期 (平成16年1月1日 平成16年12月31日)
売上高	42,270	41,844
売上原価	32,567	31,712
売上総利益	9,703	10,132
販売費及び一般管理費	4,669	5,304
営業利益	5,033	4,827
営業外収益	108	94
営業外費用	1,038	870
経常利益	4,104	4,052
特別利益	2	303
特別損失	1	54
税引前当期純利益	4,105	4,300
法人税、住民税及び事業税	1,883	2,031
法人税等調整額	△193	△201
当期純利益	2,416	2,469

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

### 利益処分計算書

(百万円)

	当期 (平成17年1月1日 平成17年12月31日)	前期 (平成16年1月1日 平成16年12月31日)
当期末処分利益	2,646	2,549
利益処分額	2,306	2,318
配当金	66	78
取締役賞与金	40	40
任意積立金	2,200	2,200
次期繰越利益	339	230

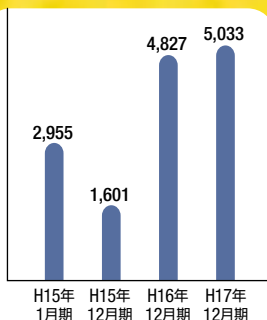
(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

### 1株当たり配当金の内訳

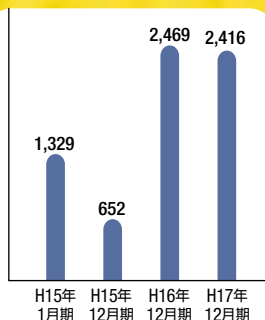
(円)

	当期		前期	
	中間	期末	中間	期末
普通株式				
普通配当	—	1,200.00	—	1,000.00
記念配当	—	—	—	500.00

### 営業利益 (百万円)



### 当期純利益 (百万円)



## 企業概要

### 会社の概況 (平成17年12月31日現在)

1. 設立 平成7年4月18日
2. 資本金 26億7,230万円
3. 売上高 594億3,347万円 (連結)
4. 主な事業内容
  - 分譲事業
  - 不動産企画販売事業
  - 不動産関連業務受託事業
  - その他事業
5. 従業員数 228名(連結) 73名(単体)
6. 主な事業所
  - 東京本社 東京都千代田区
  - 大阪本社 大阪市中央区

### 企業結合の状況 (平成18年3月25日現在)

会社名	資本金または出資金 (百万円)	当社議決権比率または出資比率 (%)	主要な事業内容
エヌエス管理株式会社	40	62.5 (—)	分譲マンションのメンテナンス管理
株式会社イー・ステート	910	— (89.0)	不動産の売買およびコンサルタント事業用SPC
有限会社コンステレーション・フォー	3	— (100.0)	商業施設開発用SPC

(注) ( )内は間接所有

### 取締役および監査役 (平成18年3月25日現在)

地 位	氏 名
*取締役社長	直江 啓文
取締役	山下 政俊
取締役	橋本 裕之
取締役	福留 秀樹
常任監査役(常勤)	野口 實
監査役	山本 和義
監査役	家近 正直

### 執行役員 (平成18年3月25日現在)

地 位	氏 名
執行役員 住宅事業本部長	大門 和志
執行役員 管理本部長	稲富 誠一郎
執行役員 東京本店長	森 俊郎
執行役員 経理部長	堺 正幹
執行役員 住宅事業本部 副本部長	伊藤 貴俊

(注) 1. \*印は、代表取締役であります。

2. 上記監査役3名は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

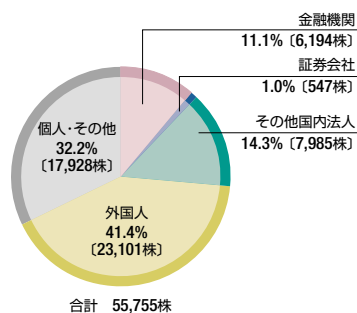
## 株式情報

### 株式の状況 (平成17年12月31日現在)

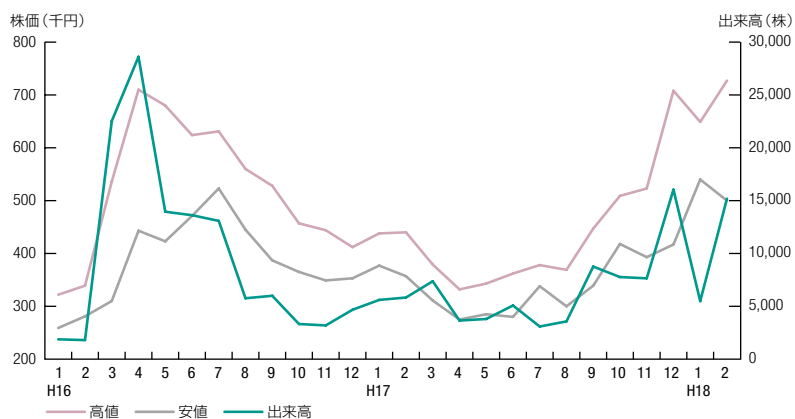
1. 会社が発行する株式の総数 81,000株
2. 発行済株式の総数 55,755.23株
3. 株主数 2,104名
4. 大株主の状況

株 主 名	大株主の当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	9,917	17.8
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	8,809	15.8
有限会社エヌエスコポレーション	6,000	10.8
直江 啓文	4,707	8.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,254	4.0
山下 政俊	2,100	3.8
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	1,924	3.5
橋本 裕之	1,546	2.8
鳴戸 雄一	1,502	2.7
住友生命保険相互会社(特別勘定)	1,387	2.5

### 株主の構成



### 株価データ (平成18年2月末現在)



※平成15年12月31日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載株主の所有株式数を平成16年2月20日付をもって普通株式1株を3株に分割いたしました。

## 株主メモ

決算期	毎年12月31日
定時株主総会	毎年3月中
配当金受領株主確定日	12月31日および中間配当を行うときは6月30日
基準日	毎年12月31日 その他必要があるときは、あらかじめ公告して基準日を定めます。
名義書換代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社 大阪支店
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店および全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店
お問合せ先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部(証券代行事務センター) フリーダイヤル 0120-87-2031 ※ 株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の名義書換代理人のフリーダイヤル およびインターネットでも承ります。 フリーダイヤル 0120-87-2031 (24時間受付:自動音声応答サービス) <a href="http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html">http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html</a>
公告掲載新聞	日本経済新聞



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 大阪市中央区谷町一丁目3番12号 〒540-0012

Tel.06 (4790) 1780 Fax.06 (4790) 1781

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

