

Vol.3

# 株主通信

2006年12月期中間期

【特集】

アセット開発事業の本格稼働

【インタビュー】

高付加価値マンションへの取り組み

第12期中間決算ハイライト



日本エスコンは『エステート・ヴァリュー・デベロッパー』への転換を目指し、中期経営計画『ネオプロミッシング2008』を推進しています。

日本エスコンは、マンションデベロッパーという単純なくりから、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』への転換を推進しています。このための経営戦略として、2006年1月より、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的とした3か年の中期経営計画『ネオプロミッシング2008』を策定し、全社を挙げて取り組んでいます。

こうした中で当中間期は、従来、不動産企画販売事業・不動産関連業務受託事業に、分離収益計上していたアセット開発事業に関して、新セグメント『アセット開発事業』を新設し、セグメントの再編を実施しました。今後は、この多面的な性格を有する

アセット開発事業を軸として、新たな金融手法の開発や従来の枠組みに捉われない企業との業務提携・M&A等を積極的に行いながら、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、シナジー効果ある事業展開を推進していきます。

その中期経営計画初年度である、2006年12月期中間期における当社グループが属する業界におきましては、地価や金利の上昇局面の影響を受け、駆け込み需要を期待する向きから好況感は一時的に持続するものの、一部業者による反社会的な行為から安全性への懸念もあり、顧客の商品ならびに企業選別が進むなど、市況そのものは楽観視できない状況が続いています。

このような状況の下、当社グループは、分譲マンション事業を中心に積極的な展開を図るとともに、中期経営計画『ネオプロミッシング2008』に基づき推進したアセット開発事業の躍進により、当中間期業績は、期首予想を上回る大幅な増益となりました。

今後とも新たな成長ステージに向けて、さらなる企業価値の拡大に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、より一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

### 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 自己資本比率の改善、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と部門収益黒字化の実現

2006年9月

取締役社長 直江 啓文

## 第12期中間決算ハイライト

当中間連結会計期間において、日本エスコングループは、分譲事業を中心に積極的な展開を図るとともに、中期経営計画「ネオプロミッシング2008」に基づき推進したアセット開発事業の躍進により、売上高、営業利益、中間純利益のいずれも、期首予想を大きく上回りました。

売上高  
**16,877**百万円

当中間連結会計期間における当社グループの売上高は、期首予想の7,676百万円を大きく上回る16,877百万円(前年同期比7.2%減)となりました。分譲事業においては、高付加価値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に業容を拡大し、売上への貢献を果たしました。なお、通期の売上高は50,500百万円を見込んでおります。

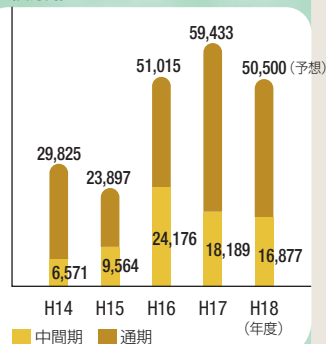
営業利益  
**2,460**百万円

営業利益は2,460百万円(前年同期比143.3%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、収益性の高いアセット開発事業の躍進、販売費および一般管理費の減少などが営業利益の増加に貢献しました。営業利益率は前年同期比9.0ポイント大幅に上昇して14.6%となりました。

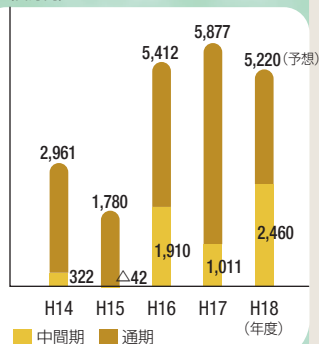
中間純利益  
**840**百万円

経常利益は、期首予想の142百万円を大きく上回る1,871百万円(前年同期比531.7%増)となりました。一方、中間純利益は前年同期比550.6%増の840百万円となり、こちらも期首予想の173百万円を大幅に上回りました。通期の見通しとしましては、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。

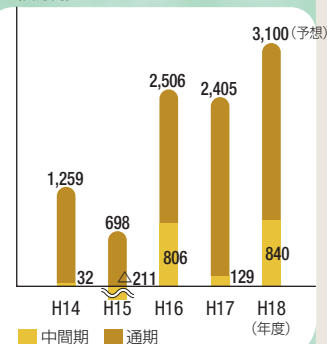
売上高  
(百万円)



営業利益  
(百万円)

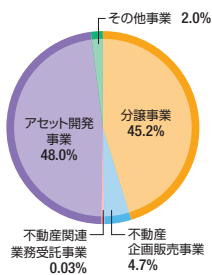


中間(当期)純利益  
(百万円)

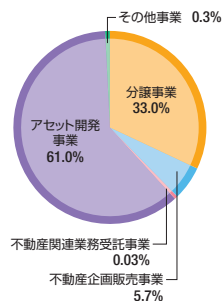


## 事業セグメントの概況

### セグメント別売上構成



### セグメント別営業利益構成 (消去前)



### 分譲事業

分譲マンション事業におきましては、概ね計画通りに進捗し、関西圏での自由な発想と斬新さで新しい古都の邸を提案した『ネバーランド鴨川(京都市左京区)』、および首都圏での都心へのアクセスに優れ早期完売した『ネバーランド新小岩プライティス(東京都葛飾区)』等、新規3プロジェクト、完工引渡戸数213戸の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、7,620百万円(前年同期比46.4%減)、営業利益919百万円(前年同期比23.2%減)となりました。同セグメントの営業利益率は12.1%となっており、前年同期の8.4%から大きく上昇しています。

### 不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、期首の事業計画通り進捗し、当該セグメントの売上高は、804百万円(前年同期比73.6%減)、営業利益158百万円(前年同期比16.8%増)となりました。同セグメントの営業利益率は19.7%となっています。

### 不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、期首の予定通り小型のコンサルティング業務の売上計上に留まったことから、当該セグメントの売上高は、6百万円(前年同期比97.3%減)となっています。

### アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、名古屋でホームセンターとスポーツ量販店を核テナントとした商業施設『名古屋市東区砂田橋プロジェクト』の新規稼働などの計上及早まるなど事業が急拡大したことから新たにセグメントを設け、当該セグメントの売上高は8,103百万円、営業利益1,700百万円となりました。同セグメントの営業利益率は21.0%となりました。

### その他事業

その他事業におきましては、分譲事業とのシナジー効果によるマンション管理戸数の増加や、大阪本社ビルの賃料収入等により、売上高は、342百万円(前年同期比50.9%減)、営業利益7百万円(前年同期比90.7%減)となりました。営業利益率は2.0%となっています。

### 主な販売実績 (単位: 百万円)

関西圏	戸数	金額
ネバーランド鴨川	70	2,846
ネバーランド平野	43	1,350
ネバーランド泉大津シエスト	29	721
その他	24	1,175
合計	166	6,092

首都圏	戸数	金額
ネバーランド新小岩プライティス	40	1,250
プリマシティ長津田みなみ台	7	278
合計	47	1,528
分譲マンション合計	198	6,687
分譲戸建住宅合計	15	933

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

## アセット開発事業の新たな展開

日本エスコンは、不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業において計上を行ってきたアセット開発事業の急速な業務拡大に伴い、当中間会計期間より、セグメントとして『アセット開発事業』を新設し、従来の両セグメントと再編を行いました。

### 新セグメント『アセット開発事業』の新設

従来、不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業に、事業の特性を見極めたくえで、分離収益計上してきておりましたアセット開発事業に関し、当中間決算期段階で売上構成比が一番大きくなったこと、ならびに投資家の皆様方への理解ならびに当社の経営状況を理解しやすくするという観点から、以下に掲げる業務に関し、『アセット開発事業』という新セグメントとし、カテゴリー分けを行うこととしました。

### 『アセット開発事業』の具体的内容

同事業は、具体的にはレジデンス・商業施設・複合施設・大型施設等様々なカテゴリーでの事業化コンサルティングや事業企画、土地の仕入、建築のための許認可申請等を行った上で、他の事業者による事業企画として土地または土地建物を一括して販売する事業と、出口戦略の一つとして、プライベートファンド等において保有・稼働させることで配当収入等を収益計上するという多面的な性格を有するセグメントとなっています。

### 着実な『アセット開発事業』の展開

当中間期においては、名古屋市東区砂田橋のホームセンターならびにスポーツ量販店のテナントからなる商業施設の開発を行い事

業化したのに加え、東京・神奈川・埼玉・群馬・京都・大阪においても8件の商業施設の開発準備に着手しており、今後も全国の対象地において、安定的テナント構成による商業施設の取得・開発を進めていきます。

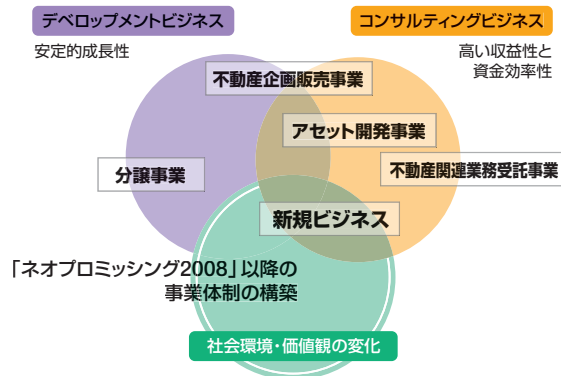
また、住居系プロジェクトでは、都市型シングル賃貸マンションとして、「リーフコンフォート」シリーズ8物件を東京・神奈川・大阪において開発中で、今後名古屋・福岡・仙台の中心街区においても展開を図り、自社ファンドへ組み込む予定です。

そして、このアセット開発事業の実績を活かした高齢者施設や、福祉施設、余暇ビジネスなどへの進出を検討しており、新たなビジネスモデルの創造につなげていきます。



リーフコンフォート新小岩駅前

### アセット開発事業と新ビジネスモデル相関図



## 70億円超の大型案件の不動産流動化を実施

日本エスコンは、昨年より専門部署を立ち上げ、アセット開発事業の一環として不動産流動化ビジネスを本格化させてまいりました。その、一例として、当中間期に名古屋市東区において開発したホームセンターを核テナントとする延べ床面積約10,000坪（鉄骨造、地上6階建て）の商業施設を豊田通商株式会社より取得、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとした5社の金融機関・投資家によるスキームにて70億円超の規模で流動化いたしました。当社では、すでに首都圏において市場調査に基づき賃貸マンションと店舗を組み合わせた高収益型の収益ビル開発事業に着手しており、2007年春を目途に工事中・完成済み含めて約60億円規模の資産による住居系ファンドを立ち上げ、今後、用地仕入れを進めている案件を順次追加していく予定です。

加えまして、住居系を含め東京都心部、関東圏郊外、関西圏都心部・郊外、福岡県郊外等でオフィス・商業施設用地など17物件を既に取得しており、今後、本業の分譲マンション事業で培った独自の企画開発力で付加価値を最大限に高める開発を行ったうえで、同様スキームにて流動化し、前出の商業施設も含めて自社ファンドを稼働させていく予定です。現時点でのポートフォリオの資産規模は、住居系・商業系併せて仕入ベースで450億円規模（開発完了時の資産規模で700億円）まで積み上がっており、用地取得が困難な環境になりつつある中、用地取得→開発→売却という開発利益を享受するのみでなく、2008年期末までに毎年、年間15億円の賃料収入等による安定的収益を得るビジネスモデルの構築を目指しています。





## 広大な緑の丘陵地に生まれる公園都市

大阪都心から約15km圏内、万博公園を中心にして広がりを見せる壮大な緑の環境。その潤いある「千里丘」の住環境の一面に、本プロジェクトの計画地があります。大阪駅から約14分の利便性と、緑豊かな郊外の美しさを兼ね備えたこの千里丘の丘陵地で、日本エスコンが事業主体となって推進する環境共生型プロジェクト「千里ディアヒルズ」の建設が着々と進んでいます。「千里ディアヒルズ」は開発総面積約98,000㎡、甲子園球場グラウンドの約7倍におよぶ壮大なプロジェクトです。

このプロジェクトの第一の特徴は、まず大阪近郊にありながら、豊かな自然に恵まれた森を守り、残すことから始めました。その大切に残されてきた約11,000㎡におよぶ森は、現在の姿をそのままに、そして生活に潤いを与える自然保存公園として維持・管理



されます。そして、その森に接した小高い丘に、集合住宅ゾーン、戸建て住宅ゾーン、高齢者福祉施設ゾーンからなる複合住居施設を整備、かつ小学校・幼稚園などの教育施設、公園等に隣接する魅力的な丘の街が誕生しようとしています。集合住宅ゾーンは3棟から構成される総戸数431戸。多彩な機能を持つ共用施設を備えています。また、ヒルトップの立地を活かしたパノラミックな眺望を実現する設計となっています。

また、本プロジェクトのランドスケープ総合監修は世界的にも著名な建築家・高松伸氏。そしてランドスケープデザインは、和のテイストを使いこなす気鋭のデザイナーであるJP.Van.Herik (ジェイソン・ヴァン・ヘリック)氏。この現代を代表する稀代の2人のアーキテクトによるコラボレーションから、自然と調和した新しい公園都市の風景が生まれようとしています。

このプロジェクトの第1段階である集合住宅ゾーンは2008年3月と8月に3棟が順次完成予定です。



お客さまの満足を第一に考え  
販売会社との信頼関係を築きながら  
高品質・高感性なマンション創りを実践していきます。

住宅事業本部  
営業統括部長  
明石啓子



**日本エスコンは販売部門を持たないという経営戦略をとっていますが、そういった体制の中で営業統括部はどのような位置づけですか？**

**明石**：日本エスコンでは、商品企画に注力した少数精鋭型組織を構成し、販売部隊を持たずに経営資源を商品企画に集中させるというビジネスモデルを展開しています。従って販売に関しては外部の販売会社に委託していますが、その際、スムーズな販売へとつなげていくための業務を取り仕切るのが営業統括部の大きな役割です。私たちは、販売会社をプロジェクトを推進していくためのパートナーと考えているため、商品を企画していく段階から参加していただいた上、当社の商品に対する思いや商品特性を理解していただくように努めています。また、販売会社だけでなく、設計事務所、ゼネコン、金融機関、司法書士、インテリア販売会社、広告代理店、保険会社なども連携を取り、販売から引き渡しに至るまで間に発生する様々な業務に関与していきます。さらにお客さまにいちばん近いポジションで

あるという立場から、顧客管理や情報管理等も行っていきます。

**社内の各事業部との連携について、タイミング、内容等をお聞かせください。**

**明石**：当社は、マンションを商品化するに当たって、いろいろな立場、角度から検証を行います。そのために営業統括部も初期段階からプロジェクトに関わっていきます。用地仕入れの段階では、市場や販売価格、その地域のニーズについてなど、実際に販売を行う販売会社からの意見を吸い上げて確認し、事業部へフィードバックします。また企画段階では、プランニングや求められる仕様・設備など、お客さまのニーズなどを盛り込んでいく中継点になるために、建築企画部、事業部と連携を取っていきます。

**お客さまの顔が直に見えない中で、信頼に応えるためにどのような配慮をしていますか？**

**明石**：私たちは“お客さま第一”という一貫した姿勢をもって日々の業務に取り組んでいます。マンションギャラリーに足を運んでいただいた



お客様の感想やご意見に耳を傾けることや、また、ご契約いただいたお客様とは、マンションの引渡しまでの様々なイベントやお手続きを経て、お客様からのご意見やご質問に答えることなど、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。

お客様にとってマンション購入は新しい生活の出発点であり、契約してしまったら終わりというわけではないのですから、お引渡し後も関連部署や関連会社等を通じ、お客様のお声をいただくよう心掛けております。

**「ネバーランド」のブランド力についてはどのように捉えていますか？また、今後の抱負についてもお聞かせください。**

**明石**：自社ブランドマンション「ネバーランド」については、関西においてはかなりの認知度が高まっており、しかも、単に名前が認知されているのではなく、「ネバーランド」というマンションの商品特性を理解した上でブランド浸透が図られていると認識しています。一人のお客様に複数の「ネバーランド」の物件を買っていただいでい



るケースも増えていますが、そういった実績からも当社の商品力に対して高い評価と信頼をいただけていることを感じます。さらにこのことで、「ネバーランド」ブランドが、その分譲エリアにおいて高い知名度や支持を集めることにつながっているのではないのでしょうか。

マンションを販売するに当たって数字の実績はもちろん必要ですが、確かな商品を提供してお客様に喜んでいただくこともとても大切であると私たちは考えています。高品質・高感性の住宅を「リーズナブル」な価格で提供し、実際に住まれたお客様に心から満足していただく。そして、住み替えるとしても、もう一度「ネバーランド」を選んでいただけるように、これからも自信と誇りを持って、丁寧な仕事を積み重ねていきたいと思っています。

## 中間連結財務諸表

### 中間連結貸借対照表の要旨

(百万円)

	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前中間期 (平成17年6月30日現在)
<b>〈資産の部〉</b>		
流動資産	64,635	54,170
現金及び預金	19,233	10,574
受取手形及び売掛金	299	343
たな卸資産	41,711	40,118
前払費用	1,768	1,662
その他	1,624	1,499
貸倒引当金	△ 0	△ 28
固定資産	11,773	10,419
有形固定資産	1,707	1,723
無形固定資産	61	81
投資その他の資産	10,044	8,767
貸倒引当金	△ 40	△ 153
資産合計	76,408	64,590
<b>〈負債の部〉</b>		
流動負債	38,765	35,900
支払手形及び買掛金	22	730
短期借入金	13,067	13,085
1年以内返済予定長期借入金	17,630	18,089
1年内償還予定社債	1,360	310
コマーシャル・ペーパー	—	200
不動産販売代金債権流動化による預り金	2,496	—
未払法人税等	828	44
前受金	2,604	2,069
その他	755	1,370
固定負債	21,029	18,108
社債	4,539	6,884
長期借入金	15,613	9,697
繰延税金負債	453	368
その他	422	1,158
負債合計	59,794	54,008
<b>〈少数株主持分〉</b>		
少数株主持分	—	330

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前中間期 (平成17年6月30日現在)
<b>〈資本の部〉</b>		
資本金	—	2,172
資本剰余金	—	2,227
利益剰余金	—	5,293
その他有価証券評価差額金	—	565
自己株式	—	△ 8
資本合計	—	10,250
負債、少数株主持分及び資本合計	—	64,590
<b>〈純資産の部〉</b>		
資本金	3,734	—
資本剰余金	3,789	—
利益剰余金	8,354	—
自己株式	△ 12	—
株主資本合計	15,866	—
その他有価証券評価差額金	718	—
繰延ヘッジ損益	△ 19	—
評価・換算差額等合計	698	—
少数株主持分	49	—
純資産合計	16,614	—
負債及び純資産合計	76,408	—

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

**流動資産**：分譲事業の売上が減少したにもかかわらず、アセット開発事業の売上増に伴い、現金および預金は、前年同期比81.9%増加しました。また、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を確保したこと(当中間期末現在で、来期案件の事業用地確保)などにより、たな卸資産は前年同期比3.9%増加しました。

**Point 固定資産**：投資有価証券の含み益に加え、匿名組合出資金の増加により投資その他の資産が増加しています。

**負債**：仕掛販売用不動産の増加に伴い、長期借入金が増加し有利子負債総額は52,209百万円となっています。

**純資産**：期中に第三者割当増資を実行したこと、ならびに転換社債の転換促進により、純資産が前年同期比6,364百万円増加しています。

## 中間連結損益計算書の要旨

(百万円)

	当中間期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前中間期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)
売上高	16,877	18,189	59,433
売上原価	12,856	14,462	46,509
売上総利益	4,021	3,727	12,923
販売費及び一般管理費	1,560	2,715	7,046
営業利益	2,460	1,011	5,877
営業外収益	37	65	141
営業外費用	626	780	1,672
経常利益	1,871	296	4,346
特別利益	168	2	2
特別損失	381	35	80
税金等調整前中間(当期)純利益	1,657	263	4,267
法人税、住民税及び事業税	812	41	2,156
法人税等調整額	18	95	△376
少数株主利益	△14	△2	81
中間(当期)純利益	840	129	2,405

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(百万円)

	当中間期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前中間期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	△13,188	△3,339	△8,904
投資活動による キャッシュ・フロー	△5,981	△2,606	507
財務活動による キャッシュ・フロー	17,123	5,687	19,334
現金及び現金同等物の 増加額	△2,046	△257	10,937
現金及び現金同等物の 期首残高	20,679	9,742	9,742
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	18,633	9,484	20,679

(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:** 売上高は前年同期比7.2%減少したものの、新セグメントであるアセット開発事業が大きな売上構成を占めました。

**営業利益:** 営業利益率は14.6%と前年度に比べ9.0ポイント上昇しています。分譲事業の営業利益率が高収益プロジェクト数の増加などで3.7%向上したのに加え、収益性の高いアセット開発事業の順調な利益計上が貢献しました。

**中間純利益:** 経常利益は前年同期比531.7%の大幅な増加となりました。中間純利益は前年同期比550.6%と、こちらも大幅な増加となりました。

### Point

**キャッシュ・フローの状況:** 当中間期における営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益の増加による収入等がありましたが、業容拡大に伴うたな卸資産(仕掛販売用不動産等)の増加、法人税等の支払により、13,188百万円の支出(前年同期比294.9%増)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の払戻等による収入がありましたが、連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出等により5,981百万円の支出(前年同期比129.5%増)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、プロジェクト事業資金を中心とした借入金の増加、債権流動化による預り金増加等により17,123百万円の収入(前年同期比201.0%増)となりました。

以上の結果、当中間期末における現金及び現金同等物の残高は、前中間期末に比べ9,149百万円増加し、18,633百万円となりました。

## 個別中間財務諸表

### 中間個別貸借対照表の要旨

(百万円)

	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前中間期 (平成17年6月30日現在)
<b>〈資産の部〉</b>		
流動資産	54,380	37,802
現金及び預金	19,178	9,455
売掛金	293	224
たな卸資産	32,070	21,821
前払費用	1,703	1,515
立替金	170	3,842
その他	964	943
貸倒引当金	△ 0	△ 0
固定資産	11,248	10,064
有形固定資産	929	958
無形固定資産	30	39
投資その他の資産	10,329	9,106
貸倒引当金	△ 40	△ 40
資産合計	65,629	47,866
<b>〈負債の部〉</b>		
流動負債	28,085	21,379
短期借入金	8,567	7,274
1年以内返済予定長期借入金	11,630	11,281
1年内償還予定社債	1,360	310
コマーシャル・ペーパー	—	200
不動産販売代金債権流動化による預り金	2,496	—
未払法人税等	823	8
前受金	2,604	1,903
その他	603	401
固定負債	20,664	16,212
社債	4,539	6,784
長期借入金	15,613	8,596
その他	511	832
負債合計	48,749	37,591

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前中間期 (平成17年6月30日現在)
<b>〈資本の部〉</b>		
資本金	—	2,172
資本剰余金	—	2,227
利益剰余金	—	5,317
その他有価証券評価差額金	—	565
自己株式	—	△ 8
資本合計	—	10,274
負債・資本合計	—	47,866
<b>〈純資産の部〉</b>		
資本金	3,734	—
資本剰余金	—	—
資本準備金	3,789	—
資本剰余金合計	3,789	—
利益剰余金	—	—
利益準備金	10	—
その他利益剰余金	—	—
別途積立金	7,080	—
繰越利益剰余金	1,578	—
利益剰余金合計	8,669	—
自己株式	△ 12	—
株主資本合計	16,180	—
その他有価証券評価差額金	718	—
繰延ヘッジ損益	△ 19	—
評価・換算差額等合計	698	—
純資産合計	16,879	—
負債及び純資産合計	65,629	—

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

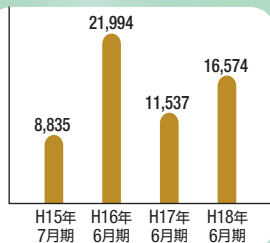
## 中間個別損益計算書の要旨

(百万円)

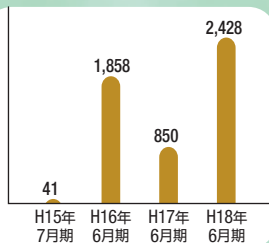
	当中間期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前中間期 (自平成17年1月1日 至平成17年6月30日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)
売上高	16,574	11,537	42,270
売上原価	12,797	8,983	32,567
売上総利益	3,777	2,554	9,703
販売費及び一般管理費	1,348	1,703	4,669
営業利益	2,428	850	5,033
営業外収益	27	60	108
営業外費用	470	553	1,038
経常利益	1,985	358	4,104
特別利益	511	2	2
特別損失	381	1	1
税金前中間(当期)純利益	2,115	359	4,105
法人税、住民税及び事業税	808	3	1,883
法人税等調整額	68	159	△193
中間(当期)純利益	1,238	195	2,416

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

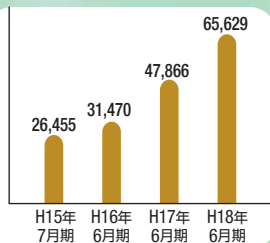
### 売上高 (百万円)



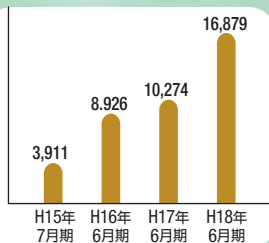
### 営業利益 (百万円)



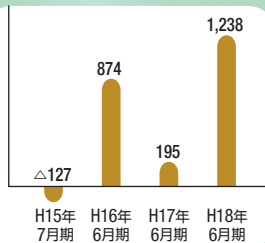
### 総資産 (百万円)



### 純資産 (百万円)



### 中間純利益 (百万円)



※平成15年4月25日開催の定時株主総会において決算日を1月31日から12月31日に変更したため、平成15年中間期は7月末日となっております。

## 第三者割当による募集株式に関するお知らせ

当社は、平成18年6月14日開催の当社取締役会決議に基づき、第三者割当による募集株式を、下記のとおり実施いたしました。

### 1. 募集株式要領

- 発行新株式数 普通株式 4,700 株
- 発行価額 1株につき 金200,000 円
- 発行価額の総額 940,000,000 円
- 資本組入額 1株につき 金100,000 円
- 資本組入額の総額 470,000,000 円
- 新株券交付日 平成18年7月1日(土曜日)
- 割当先及び割当株式数

株式会社三井住友銀行 3,000 株

株式会社みずほ銀行 750 株

株式会社泉州銀行 400 株

株式会社大正銀行 300 株

株式会社関西アーバン銀行 250 株



## 企業概要

### 会社の概況 (平成18年6月30日現在)

1. 設立 平成7年4月18日
2. 資本金 37億4,089万円(平成18年8月31日)
3. 売上高 594億3,347万円(連結決算 平成17年12月期)
4. 主な事業内容
  - 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
5. 従業員数 121名(連結)79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6月30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 (—)	その他事業
株式会社イー・ステート	910	— (94.5)	不動産企画販売事業及び不動産関連業務受託事業
有限会社コンステレーション・フォー	3	— (100.0)	アセット開発事業
有限会社GIF	3	— (94.5)	その他事業

(注) ( )内は間接所有

### 取締役および監査役 (平成18年8月31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

(注) 1. ※印は、代表取締役であります。

2. 上記監査役3名は社外監査役であります。

### 執行役員 (平成18年8月31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

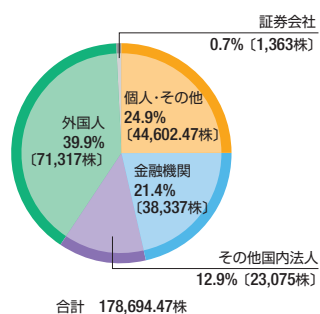
## 株式情報

### 株式の状況 (平成18年6月30日現在)

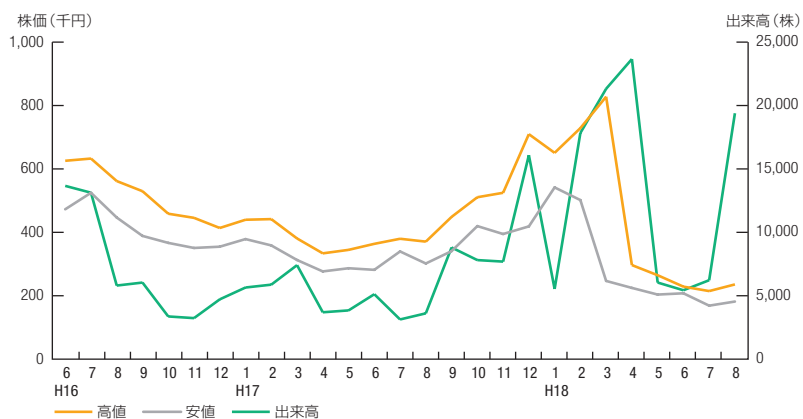
1. 会社が発行する株式の総数 243,000株
2. 発行済株式の総数 178,694.47株
3. 株主数 1,868名
4. 大株主の状況

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	26,342	14.7
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	25,532	14.3
有限会社エヌエスコポレーション	18,000	10.1
直江 啓文	14,121	7.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	12,551	7.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,112	6.2
山下 政俊	6,300	3.5
エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアント アカ운ツ 006	4,919	2.8
鳴戸 雄一	4,640	2.6
橋本 裕之	4,638	2.6

### 株主の構成



### 株価データ (平成18年8月末現在)



※平成18年3月31日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を平成18年4月1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
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。
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
株 主 名 簿 管 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 (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> ※ 株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の株主名簿管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/>

