

Vol.5

株主通信

2006年12月期

第12期連結決算ハイライト

過去最高の経常利益・当期純利益を達成

FOCUS

特別目的会社 (SPC) についての情報開示

TOPICS

日本格付研究所より格付けの取得
シンジケーションによるコミットメントラインの設定
大自然との共存をテーマにした「千里ディアヒルズ」



中期経営計画『ネオプロミッシング2008』の 初年度である2006年12月期は、 経営指針に基づく着実な前進を遂げました。

日本エスコンは現在、マンションデベロッパーという従来のくくりから、多彩な手法で不動産の価値を開発し社会に提供することを目指し、中期経営計画『ネオプロミッシング2008』で4つの経営指針を掲げ、分譲マンション事業の積極的な推進と新たな事業の開発・展開を軸に、金融手法の開発や他社とのアライアンスの積極的推進等を行いながら、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進めています。

平成18年12月期は、まずその第一歩として戸建住宅事業子会社を当社グループより分離、事業の再編と収益性の向上を図るとともに、分譲マンション事業及び独立したセグメントとなるまでに成長したアセット開発事業に経営資源を集中できる体制としました。この体制のもと、高付加価値物件や大型物件を中心とした分譲マンション事業の積極的な展開と、大型商業施設や賃貸マンションの新シリーズ「リーフコンフォート」の新規開発などによるアセット開発事業の躍進により、業績は期初予想を上回り、経常利益、当期純利益とも過去最高となりました。同時に財務体質の強化にも取り組み、第三者割り当てによる新株式の発行や金融機関のシンジケーションによるコミットメントラインの設定など、多角的

な資金調達を実施しました。さらに12月には日本格付研究所より投資適格格付けを取得し、活動目標に掲げる調達手段の多様化や会社格付けの取得を達成しました。このような諸施策の展開により、当期は中期経営計画の達成に向けて着実な前進を遂げることができたと実感しています。

この着実な業績を踏まえ、株主の皆様への利益還元を進めることとし、予定しておりました1株当たり期末配当金1,334円を上方修正し、1,500円(前期実績1,200円)とすることといたしました。

今後も、市場ニーズを創出する付加価値の高い提案型企業グループを目指し、中期経営計画に基づく成長戦略をさらに推進するとともに、コンプライアンスの実践をはじめとするCSR(企業の社会的責任)を重視した経営により、企業価値のさらなる向上に取り組んでいく所存です。

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

2007年3月

取締役社長

直江啓文

中期経営計画「ネオプロミッシング2008」

期間：2006年1月1日～2008年12月31日

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
- 2 生産性を重視し、強い企業体を組成
- 3 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
- 4 グループ企業の再編を実行し、シナジー効果の高い企業集団を構築

活動目標

- 1 東京証券取引所第一部への上場推進
- 2 会社格付けの取得
- 3 調達手段の多様化推進
- 4 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
- 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
- 6 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

行動目標

- 1 高い利益成長の維持（経常利益成長率年10%、2008年12月経常利益目標80億円）
- 2 安定した分譲マンションの供給
- 3 財務体質の向上（適切な自己資本と有利子負債のレベル）
- 4 アセット開発事業の売上貢献拡大、アセット保有資産積上げ
- 5 プライベートファンドの本格稼働に伴う安定収入の確保
- 6 新たなビジネス領域への進出と収益黒字化の実現

第12期連結決算ハイライト

当期の事業展開は、ほぼ予定通りの進展をみせ、
経常利益、当期純利益は過去最高益を達成いたしました。

売上高

51,842百万円

当期の売上高は、期初予想の50,500百万円を上回る51,842百万円(前期比12.8%減)となりました。売上高の減少は、戸建分譲子会社の売却によるもので期初予想に織り込み済みです。分譲マンション事業ならびにアセット開発事業は、計画通りの順調な進捗を見せました。

経常利益

5,324百万円

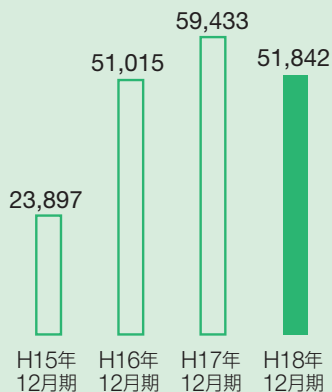
当期の経常利益は期初予想の5,220百万円を上回り、過去最高の5,324百万円(前期比22.5%増)となりました。子会社の売却効果に加え、分譲マンション事業の利益率向上・アセット開発事業の貢献により経常利益率は前期比3.0ポイント向上し、10.3%となりました。

当期純利益

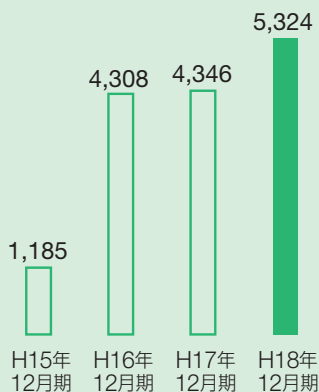
2,910百万円

当期純利益も前期比21.0%増の2,910百万円となり、過去最高となりました。なお、当期より特別目的会社(SPC)を連結化しており、売上高ならびに各利益にその影響が反映されています。詳しくはP7をご参照ください。

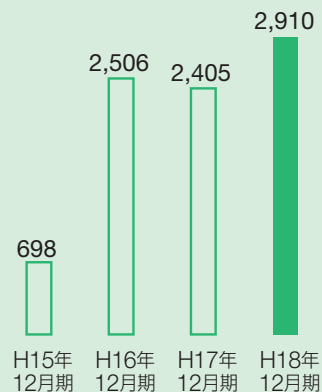
売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



各事業の順調な進捗に加え、効率化の推進に取り組んだ結果、営業利益率は13.7%と大きく向上しました。

■ 分譲事業

分譲事業は、「ネバーランド鴨川」(京都市左京区)や「ネバーランド新小岩プライティス」(東京都葛飾区)等、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(前期比35.7%減)、営業利益3,145百万円(前期比22.5%減)となりました。

ネバーランド鴨川



▲メインアプローチ

柱廊、中庭と水盤▶

■ アセット開発事業

独立したセグメントとなるまでに成長したアセット開発事業は、概ね計画どおりに進捗し、愛知県の大型複合商業施設「名古屋市東区砂田橋プロジェクト」の計上や、賃貸マンションと店舗・オフィスを組み合わせた「リーフコンフォート」シリーズの積極的展開により、売上高は15,288百万円、営業利益2,984百万円となりました。

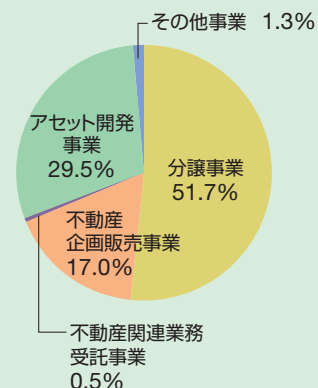
リーフコンフォート清澄白河



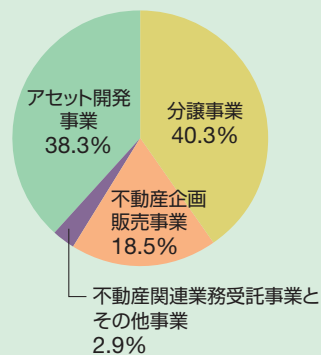
■ その他の事業

不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業及びその他事業は、一部を新設したアセット開発事業に区分したため、不動産企画販売事業が売上高8,814百万円、営業利益1,439百万円、不動産関連業務受託事業が売上高306百万円、営業利益258百万円、その他事業が売上高653百万円、営業損失29百万円となりました。

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)



連結財務諸表

連結貸借対照表の要旨

(百万円)

	当期 (平成18年12月31日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)
〈資産の部〉		
流動資産	90,736	75,780
現金及び預金	18,981	21,275
受取手形及び売掛金	1,425	1,070
たな卸資産	65,122	48,634
前払費用	1,463	1,630
その他	3,745	3,171
固定資産	7,624	9,173
有形固定資産	1,707	1,779
無形固定資産	55	78
投資その他の資産	5,861	7,316
資産合計	98,360	84,954
〈負債の部〉		
流動負債	57,227	47,183
支払手形及び買掛金	28	989
短期借入金	12,823	21,778
1年以内返済予定長期借入金	33,530	16,142
1年内償還予定社債	1,484	260
その他	9,362	8,014
固定負債	22,660	23,077
社債	4,124	7,154
長期借入金	17,801	14,176
その他	735	1,747
負債合計	79,887	70,261
〈少数株主持分〉		
少数株主持分	—	439

(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18年12月31日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)
〈資本の部〉		
資本金	—	2,672
資本剰余金	—	2,726
利益剰余金	—	7,570
その他有価証券評価差額金	—	1,292
自己株式	—	△8
資本合計	—	14,253
負債、少数株主持分及び資本合計	—	84,954
〈純資産の部〉		
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	—

(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：資金の効率化向上に伴い預金・現金は減少しましたが、たな卸資産は当期より連結化したSPC (P7参照)による新規プロジェクト用地の取得により増加しました。

負債：資金調達が多様化により短期借入金は減少しましたが、SPC連結によるたな卸資産の増加に伴う長期借入金が増加しました。

純資産：第三者割当増資ならびに転換社債の転換推進により純資産は前期より4,219百万円増加し、自己資本比率は18.7%と前期比1.9ポイント上昇しました。



連結損益計算書の要旨

(百万円)

	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)	前期 (自平成17年1月1日 至平成17年12月31日)
売上高	51,842	59,433
売上原価	40,095	46,509
売上総利益	11,747	12,923
販売費及び一般管理費	4,643	7,046
営業利益	7,104	5,877
営業外収益	118	141
営業外費用	1,898	1,672
経常利益	5,324	4,346
特別利益	299	2
特別損失	448	80
税金等調整前当期純利益	5,175	4,267
法人税、住民税及び事業税	2,913	2,156
法人税等調整額	△629	△376
少数株主利益(損失)	△19	81
当期純利益	2,910	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)

Point

売上高・売上総利益：売上高および売上総利益は、連結子会社であったユニディオコーポレーションの売却により前期比で減少となりましたが、これは期初より想定しており、当期の実績はその期初予想値を上回りました。売上総利益率は22.7%と前期比1.0ポイント向上しています。

営業利益・経常利益：利益面ではSPC連結の影響にもかかわらず、営業利益、経常利益とも前期比20%以上の伸びを達成しました。

当期純利益：SPC連結の影響により期初予想を下回りましたが、当期純利益は、前期比21.0%増となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(百万円)

	当期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31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	△25,721	△8,904
投資活動による キャッシュ・フロー	△3,473	507
財務活動による キャッシュ・フロー	26,328	19,334
現金及び現金同等物の 増減額	△2,866	10,937
現金及び現金同等物の 期首残高	20,679	9,742
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	18,866	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

キャッシュ・フローの状況：営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益5,175百万円の収入があった一方、アセット関連事業の業容拡大に伴うたな卸資産(仕掛用販売不動産等)の取得、利息及び法人税等の支払いによる支出があり、△25,721百万円(前年同期は△8,904百万円)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、連結の範囲の変更等があり、△3,473百万円(前年同期は507百万円)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により26,328百万円(前年同期は19,334百万円)となりました。

当期における現金及び現金同等物の期末残高は、期首に比べて1,813百万円減少し、18,866百万円(前年同期は20,679百万円)となりました。

FOCUS：特別目的会社（SPC）についての情報開示

日本エスコンは2006年12月期より、特別目的会社（SPC）の連結化を実施、より透明性の高い企業情報の開示に取り組んでいます。

連結化の背景

日本エスコンは、従来より業界に先駆けて開発型SPCを活用した不動産事業を展開してきましたが、近年国内外で財務報告上の不祥事が続いたことからSPCに対する関心・議論が高まってきました。当社の開発型SPCは、すべて独立したプロジェクトごとにノンリコースローンを導入、倒産隔離等リスクを独立させて設立・運営しており、一般的に問題とされたケースとは異なる性格のものですが、2006年9月に投資事業組合にかかる新たな実務指針（企業会計基準委員会「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」）が策定されたことを受け、当社は2006年12月期より当社が重要な影響をおよぼしうるすべての開発型SPCを連結化することとしました。

開発型SPCの連結化の影響

今回、新たな連結対象会社となった開発型SPCは17社で2006年12月期末の総資産合計は30,360百万円、借入金合計は20,438百万円となっています。これらのSPCは、すべて現在開発中のプロジェクトの開発主体であり、利益を生むのはこれからという段階となっているため、今回の連結化により現時点では支払利息等の費用だけが損益計算書に計上されることになり、収益を低下させる形になります。今後、プロジェクトの開発が進み、売却や賃料等でSPC自体の収益があがってくると、その利益が損益計算書に計上され、連結利益に貢献することになります。2006年12月期はSPC連結による利益へのマイナス効果が発生しましたが、2007年12月期からは急速に改善されていきます。

SPC連結化による財務諸表への影響

〈損益への影響〉

	SPC連結後 (A)	従来基準 (B)	(公表予想値) (C)	差異 (D)=(A)-(B)	差異 (E)=(B)-(C)
売上高	51,842	52,234	50,500	△392	1,734
経常利益	5,324	6,106	5,220	△782	886
当期純利益	2,910	3,318	3,100	△408	218

〈バランスシートの変化〉

	SPC連結後 (A)	従来基準 (B)	2005/12期 (C)	差異 (D)=(A)-(B)
資産合計	98,360	75,575	84,954	22,785
たな卸資産	65,122	39,698	48,634	25,425
投資その他	5,861	10,870	7,316	△4,991
負債合計	79,887	56,545	70,261	23,343
短期借入金	46,354	27,146	37,921	19,208
長期借入金	17,801	16,571	14,176	1,230
純資産	18,472	19,029	14,693	△557

TOPICS



プレスリリースは、
http://www.es-conjapan.co.jp/news_e/index.html

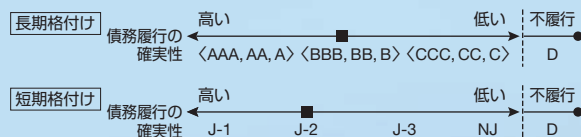
日本格付研究所より格付けの取得

日本エスコンは2006年12月、株式会社日本格付研究所(JCR)より新規格付けを取得しました。取得格付けは長期優先債務が「BBB-」(安定的)、短期コマーシャルペーパーが「J-2」を取得しました。当社は、株式会社ジャスダック証券取引所に株式を上場し、「J-Stock銘柄」に選定されておりますが、同市場上場の不動産会社としては、初のJCRによる投資適格格付の取得となりました。

日本エスコンの格付け

長期格付け(長期優先債務)	BBB-
短期格付け(コマーシャルペーパー)	J-2

■日本格付研究所の格付けの等級



※格付記号には同一等級内での相対的位置を示すものとして、(+)もしくは(-)の符号による区分があります。

シンジケーションによるコミットメントラインの設定

日本エスコンは、2006年12月、新規マンション開発用土地取得資金調達のため、みずほ銀行を主幹事とする総額30億円のシンジケーション方式によるコミットメントライン(限度貸付方式)を設定しました。これにより2007年12月までの新規プロジェクトに対する資金調達の安定化が図られ、今後の事業展開の円滑化に貢献します。日本エスコンは、今後もさまざまな金融スキームを活用し、優良なマンションの安定供給を目指します。

シンジケーションの概要

エージェント / アレンジャー
みずほ銀行

兵庫県信用農業
協同組合連合会

大垣共立銀行

高知銀行

日本エスコ

大自然との共存をテーマにした「千里ディアヒルズ」

マンション分譲から総合開発へ新たな展開を目指す日本エスコンは、大阪府吹田市において複合型プロジェクト「千里ディアヒルズ」の開発を推進しています。同プロジェクトは、マンション431戸、戸建住宅145区画、高齢者福祉施設他を含む大型開発プロジェクトであると同時に、甲子園球場のグラウンドとほぼ同じ広さの保存林を有する「環境共生の街」としての開発コンセプトのもと、多世代が豊かに暮らせる公園都市の実現を目指しており、2008年8月の完成に向け分譲を開始し、工事も順調に進捗しています。

自然との共存をイメージしたTVCM



2007年1月18日より近畿圏でテレビCMを放送しました!

企業概要

会社の概況(平成18年12月31日現在)

設立	平成7年4月18日
資本金	37億9,589万円
売上高	518億4,269万円(連結決算 平成18年12月期)
従業員数	134名(連結)79名(単体)
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

主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 分譲事業 ■ 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
--------	---

企業結合の状況(平成18年12月31日現在)

会社名	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の所有割合 (%)
エヌエス管理株式会社	大阪市中央区	40	その他事業(メンテナンス・管理)	62.5
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)
有限会社プロネットエスコン・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ン・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ン・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ン・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)
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) ()内は間接所有

取締役(平成19年3月23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
取締役	伊藤 貴俊
取締役	堺 正幹

監査役(平成19年3月23日現在)

地 位	氏 名
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19年3月23日現在)

地 位	氏 名
執行役員 住宅事業本部長補佐	大門 和志
執行役員 アセット開発事業本部長 兼 東京本店副本店長	寺内 孝春

(注) 1. ※印は、代表取締役であります。

2. 上記監査役3名は、「会社法」第335条第3項に定める社外監査役であります。

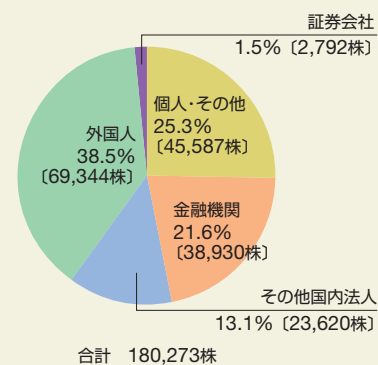
株式情報

株式の状況 (平成18年12月31日現在)

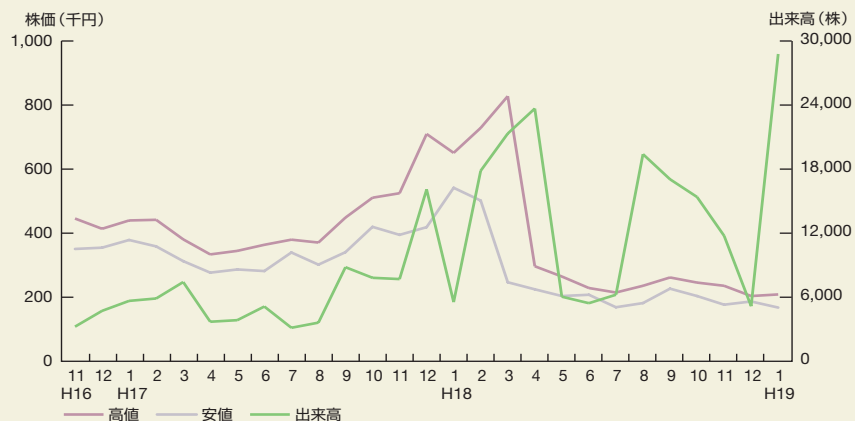
発行する株式総数	243,000株
発行済株式の総数	180,273.47株
株主数	2,111名
大株主の状況	

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	30,328	16.8
有限会社エヌエスコポレーション	18,000	10.0
直江 啓文	14,121	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	13,361	7.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	12,708	7.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,066	6.1
山下 政俊	6,300	3.5
橋本 裕之	5,577	3.1
エイチエスピーシー ファンド サービスイズ クライアント アカ운ツ 006	5,434	3.0
鳴戸 雄一	4,010	2.2

株主の構成 (平成18年12月31日現在)



株価データ (平成19年1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

事業年度	毎年1月1日から12月31日までの1年
定時株主総会開催時期	3月
基準日	定時株主総会 12月31日 期末配当 12月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は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 0120-78-2031 ※ 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) http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html
公告方法	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/>

