

Vol.6

株主通信

2007年12月期第1四半期

分譲マンション事業

成長を続けるネバーランドブランド

アセット開発事業

着実に拡大を続けるアセット開発事業

TOPICS

大阪本社新オフィスへ移転

日本エスコンは他に類のない不動産デベロッパーを目指し、 中期経営計画「ネオプロミッシング2008」の達成に 向けて、引き続き邁進していきます。

日本エスコンは、単なる「マンションデベロッパー」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」への転換に向けて、2006年1月より、中期経営計画「ネオプロミッシング2008」を策定し、全社一丸となって取り組んでいます。この計画において、日本エスコンは、独自の事業スキームにより、分譲マンション事業のみに依存しない、生産性を重視した強い企業体への転換とシナジー効果の高い企業集団の構築を目指しています。

その重要施策の一つとして、前期より新設いたしました事業セグメントである「アセット開発事業」の本格的な展開があります。収益不動産の開発と金融の融合により、新たなビジネスモデルを確立し、「分譲マンション事業」とならぶ当社のコア事業に成長させることができました。今期も引き続き、この2つのコア事業に経営資源を集中させる体制を整えていきます。

当第1四半期におけるわが国経済は、企業業績の回復を背景に雇用情勢の改善が見られ、緩やかな景気の拡大が持続しております。しかしながら、国内における地価の上昇傾向、米国経済動向、為替や株式市況等の不安定要素により、先行きの不透明感は払拭できない状況にあります。

このような経済環境のもと、当社グループにおきましては、安定した分譲マンション事業に加え、中核事業に成長したアセット開発事業の貢献により企業基盤の構築を進め、当第1四半期の業績につきましては、売上高14,798百万円となりました。

なお、2007年12月期の通期連結業績予想としましては、売上高67,000百万円、経常利益7,000百万円、当期純利益3,800百万円を予定しています。

今後もさらなる成長と飛躍を目指して、時代のニーズに対応した諸施策をスピーディに展開していきます。また、企業コンプライアンスの促進とグループガバナンス体制の強化を図り、企業の健全性と透明性を高め、CSR（企業の社会的責任）を重視した経営により、さらなる企業価値の向上に努めていきます。

株主の皆さまにおかれましては、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6月

取締役社長

直江啓文

第1四半期決算概要

各事業セグメントにおいては、中期経営計画に基づき順調な進捗をみせており、第2四半期以後の連結業績についても堅実に伸張していくものと予想されます。

分譲マンション事業におきましては、概ね計画どおりに進捗し、全住戸が琵琶湖を臨むレイクビューという恵まれた眺望を有し、両面バルコニーの採用など、こだわりの空間を提供した「ネバーランド大津GRANBAY(滋賀県大津市)」の新規1プロジェクトなど、完工引渡戸数239戸の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、7,495百万円となりました。

不動産企画販売事業におきましては、計画どおりに進捗し、新規1件の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、467百万円となりました。

不動産関連業務受託事業におきましては、期初の予定どおり、小型のコンサルティング業務での売上計上に留まったことにより、当該セグメントの売上高は1百万円となりました。

アセット開発事業におきましては、概ね計画どおりに進捗

し、仙台市におけるアセット開発案件の事業売却や新規稼動した「リーフコンフォート清澄白河」など収益物件の賃料収入が売上計上となり、当該セグメントの売上高は、6,706百万円となりました。

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、本社ビルの賃料収入等により、売上高は、127百万円となりました。

売上高

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

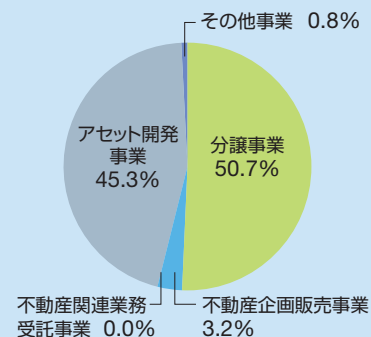
	百万円	%
19年12月期第1四半期	14,798	(158.9)
18年12月期第1四半期	5,715	(△37.2)
(参考)18年12月期	51,842	(△12.8)

(注)売上高におけるパーセント表示は、対前年同期比増減率を示しております。

第1四半期売上実績

区 分	当第1四半期(自平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)		
	数 量	金額(百万円)	比率(%)
分譲事業			
中高層住宅(戸)	239	7,495	50.7
その他の中高層住宅・分譲戸建住宅(戸)	0	0	0.0
小 計	239	7,495	50.7
不動産企画販売事業	—	467	3.2
不動産関連業務受託事業	—	1	0.0
アセット開発事業	—	6,706	45.3
その他事業	—	127	0.8
合 計	239	14,798	100.0

セグメント別売上構成



全228戸がレイクビュー 「ネバーランド大津GRANBAY」が3月に竣工しました。



▲ ネバーランド大津GRANBAY (滋賀県 大津市)

創立10周年記念プロジェクト ネバーランド大津GRANBAYが3月に竣工し、総戸数228戸は全て完売しました。このネバーランド大津GRANBAYは「琵琶湖をリザーブする」をコンセプトに、城門を思わせる重厚かつ格式高いクラシカルなファサード、大胆かつ緻密にデザインされたラウンドフォルム、曲線や円形を多用したエントランス等が上質の住環境を形成し、高い評価を得ています。設備面だけでなく、コンシェルジュサービスや24時間セキュリティシステムも完備し、住空間をトータルでサポートしております。

当社が培ってきた企画力と技術力の粋を結集させた集合住宅です。

「ネバーランド」、それは永遠の子供ピーターパンが住む純粋な心だけで生きていくことが出来る理想郷。そんな開放的な空間で心豊かに暮らして頂きたいという思いを込めて日本エスコンは「ネバーランド」ブランドを作りました。「ネバーランド」はマンションとしての好適地にその用地の魅力とお客さまのライフスタイルを最大限に生かすコンセプトを考える事から、同じ企画の商品はありません。日本エスコンは常にお客様本位でネバーランドを作り続けています。



▲ フロア吹き抜けの開放感あるエントランスホール



▲ 琵琶湖湖畔のナイトビュー
(写真はモデルルームにて撮影したものに現地15階相当より撮影した眺望写真をCG合成したものです)

第1四半期に販売を開始した物件をご紹介します。

ネバーランド京都下鴨東

～古都文化の中心地に生まれた自然美の豊かな総戸数36戸の分譲マンション～

京都を貫く鴨川の上流に位置し、季節の移ろう風情を楽しめるだけでなく、古都の風物詩である五山の送り火や下鴨神社の蹴鞠等、古都の催事を日々の暮らしの中で堪能できるロケーションが魅力の物件です。国に登録した第三者評価機関による「住宅性能評価書」を取得しており、信頼度向上への取り組みも実施しています。

<http://www.es-conjapan.co.jp/kansai/shimogamo/index.html>

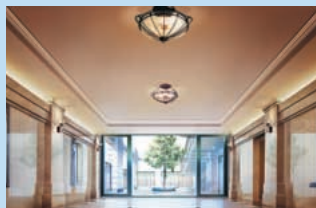


▲ 邸宅のゆとりを感じさせるエントランス

ネバーランド茨木上中条

～風光明媚な土地に融合したゆとりある住環境～

美しい風情を誇る桜並木と、豊かな緑に彩られた川端通りの閑静な住宅街の中に上質感漂う総戸数36戸の住空間が平成19年11月に竣工します。美しい景観と融合する空間を追求し、迎り着いたのがパリ16区の住まいを髣髴とさせるアールヌーボー様式の住空間。建物の優雅な曲線や天然石等、本物の上質感は住まう方の美意識はもちろん、住まいとしての価値も末永く保ちます。JR「茨木」駅と阪急「茨木市」駅の中



▲ 「迎賓の間」をコンセプトとしたエントランスホール

間に位置し、大阪はもとより京都へも短時間で結ぶロケーションは、日々の通勤・通学をはじめ休日のレジャースポットへも快適にアクセス。快適さはもちろん時間というゆとりも享受できます。

<http://www.es-conjapan.co.jp/kansai/ibaraki-k/index.html>

ネバーランド古川橋 並木通り

～利便性と発展性を併せ持つ、注目度の高い住環境～

街の中核機能が集積した門真市の玄関口、京阪「古川橋」駅まで続く並木道沿いに建ち、大阪のビジネス街までのアクセスにも恵まれた立地。2008年度には中之島を横断する京阪中之島線の開通が予定されており、利便



▲ 採光性に優れたリビング(イメージ)

性・発展性の高い地域に日本エスコンは着目し、平成19年12月に総戸数46戸のマンションが竣工します。マンション周辺には教育機関が集約しており、さらには駅周辺には大型スーパーや公共機関、医療施設が充実、便利で快適なライフステージが整っています。

<http://www.es-conjapan.co.jp/kansai/furukawabashi/index.html>

豊富な経験とノウハウをもとに事業は着実に拡大しています。

当社アセット開発事業部は不動産ビジネスで培ってきた金融スキルやコンサルティング力・テナント開発力等の総合力を活用することによって、高付加価値で収益性の高い不動産プロジェクトを開発しています。利便性・快適性・デザイン性を重視した都市型賃貸マンション「リーフコンフォート」シリーズの推進、ホームセンターやスーパーマーケット等を核テナントとしたロードサイド型大型商業施設の開発などの事業化を実現し、今後はビジネスホテルや商業施設、レジデンシャルの複合開発などを展開して参ります。今回は新たに募集を開始したリーフコンフォート2件をご紹介します。



◀ リーフコンフォート駒沢大学駅前

東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩1分という好アクセス。都心に位置しながら周辺には公園や閑静な住宅街が広がるなど立地環境が人気のエリアに外観・内装ともにデザイン性に富んだスタイリッシュなマンションを開発。各住戸は専有面積を広くとり、ゆとりの生活空間を提供しています。



▲ リーフコンフォート桜木町

JR「桜木町」駅から徒歩5分圏内に位置する交通至便な立地が魅力。全123戸の住居スペースには入居者の個性に合わせた全7タイプを用意し、多様化するライフスタイルに対応しています。さらに1階にコンビニエンスストア、2階にファミリーレストランを配置し、利便性を高めると共にセキュリティ面も強化し、安心して生活できる環境を形成しています。

リーフコンフォートとは

当社の開発する賃貸マンションを「リーフコンフォート」シリーズとして、現在、東京・神奈川において展開中です。都市型マンションとして、感度・感性の高い人々をターゲットに、豊かな都市生活空間の提供を目指します。



新規プロジェクト 太田ヤオコーPJ「ヤオコーマーケットプレイス小舞木店」

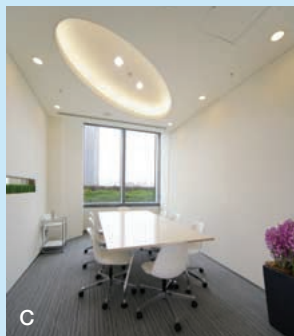
群馬県太田市郊外の敷地約4000坪、延べ床面積約1500坪のNSC（ネーバーフード型ショッピングセンター）の開発。計画着手から約1年での開業という短期間開発と一部上場企業の株式会社ヤオコー様とのコラボレーションにより、投資効率の高い優良な商業施設開発を実現いたしました。テナントにはユニクロの新業態「GU」様はじめサンドラッグ様等小規模ながら、地域に利便性とアメニティを提供する施設となっています。

太田ヤオコーPJ ▶



TOPICS 大阪本社新オフィスへ移転

大阪社は業容拡大に伴い、5月28日に大阪のビジネスの中心地淀屋橋に移転致しました。ビルの最上階に位置し、陽光が豊かな事に加え、窓から望む屋上緑化によって自然を身近に感じる空間に、部屋ごとにコンセプトの異なる商談・ミーティングルームを構え、新オフィスそのものが日本エスコンの企画力を表すプレゼンテーション空間となっています。この人と人とのコミュニケーションを活性化できる空間でディスカッションを重ね、クリエイティブな住環境を創出していきます。



A：新オフィスエントランス

エントランスには直線と放物線を織り交ぜ、異なったイメージが調和した、当社のオリジナリティ溢れる上質の空間が創り出されています。奥のサロンの壁には環境映像が映し出され、向かいには対面式のカウンターが設置されています。このホテルをイメージさせる空間で、リラックスした雰囲気のもと、開発の構想が生まれていきます。

B：ミーティングルーム (origin)

光と風が通り抜ける開放的なビルの特徴と、コンセプトの原点となったローマのホテルのイメージを合わせてこの部屋を「origin」と名づけました。こちらの部屋はドアを設置していないため、オフィスに来られるお客様からは手前の花びら調のチェアと奥の屋上緑化が融合して、一枚の絵画のように見えます。

C：ミーティングルーム (cozy)

自由なディスカッションができるよう居心地の良さをコンセプトに設計したミーティングルームです。また天井照明は日本エスコンの社名ロゴデザインをイメージしています。

D：プレゼンテーションルーム (color palette)

日本エスコンのブレインである建築企画部のプレゼンテーションルームは開放感溢れる角部屋に位置しています。色とりどりの個性を持つ企画部員がアイデアを生み出す場所にふさわしく、天井の照明もパレットを象っています。また、周囲の書籍棚には建築企画に関する資料を多数収納しクリエイティブな環境が整えられています。

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 0120-78-2031 ※ 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) http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html
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/>

