

Vol.7

株主通信

2007年12月期中間期

第13期中間連結決算ハイライト

FOCUS「ネオプロミッシング2008」

調達手段の多様化
内部統制システムの整備

分譲マンション事業

ネバーランドブランド販売物件

アセット開発事業

ファンド事業の展開



中期経営計画「ネオプロミッシング2008」 で示した経営指針は、着実に実行されて きています。

日本エスコンは、コアコンピタンスである用地仕入能力とプランニング能力を活用し、分譲マンション事業のみに依存しない多彩な手法で不動産の価値を開発しています。また、開発事業のみにとどまらず、開発した収益不動産をプライベート・ファンドで保有すること等により、安定収益を確保する展開も進めています。こうして2006年12月期より取組んできた中期経営計画「ネオプロミッシング2008」で示した経営指針は着実に実行されてきています。

当中間期における当社グループ業界は、企業業績の回復に伴う事業用物件の需要が増加しつつも、地価や金利の上昇、優良事業用地の獲得競争激化など、楽観視できない状況が続いております。また、用地や建築費の高騰の一方、景気回復の恩恵が住宅取得意欲の全面的な拡大につながってきていないと感じられます。

このような中、当中間期は、従来の分譲事業に加えて、中期経営計画に基づき推進したアセット開発事業が躍進したことで、利益面、効率面の向上とともに経営基盤の安定化を図ることができました。これにより、売上高は26,327百万円（前年同期比56.0%増）、経常利益3,976百万円（前年同期比112.5%増）、中間純利益2,355百万円（前年同期比180.2%増）となりました。

なお、通期の連結業績においては、売上高86,000百万円、経常利益7,300百万円、当期純利益4,000百万円を見込んでおります。

当社グループは、経営環境の変化や競争が激化する現状こそ、柔軟かつ迅速に変化に対応でき、商品企画に経営資源を集中する当社にとってビジネスチャンスであると考えております。今後も分譲事業の着実な収益力向上とアセット開発事業の積極的な拡大を図りつつ、不動産分野における市場ニーズを創出する付加価値志向の企業体を構築していきます。また、将来に向けた新規事業の構築を推進するとともに、CSR（企業の社会的責任）を強く意識した経営をいっそう進め、不動産業界におけるベンチマーク企業となるべく努力を重ねていきたいと考えております。

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9月

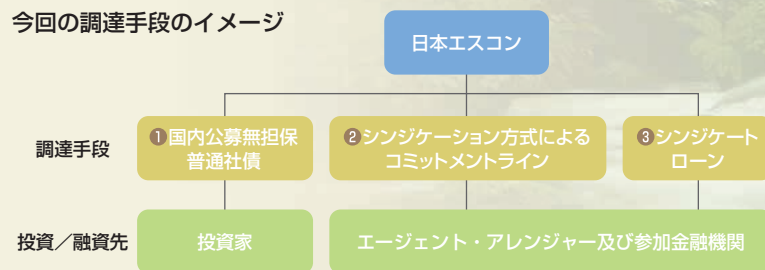
取締役社長

直江啓文

格付けの取得に基づき社債を発行するなど、資金調達手段が多様化しました。

当社は成長分野への積極的な先行投資のため、多様な資金調達手段の確保を進めています。2006年12月にはJCRより「BBB-」（長期優先債務）、「J-2」（コマーシャルペーパー）の格付けを取得しました。このことにより金融機関をはじめとする企業からの社会的信用を獲得し、資金調達的手段が多様化しました。

今回の調達手段のイメージ



- ① 2007年5月及び6月にアセット開発事業をはじめとする事業の運転資金として国内公募無担保普通社債を発行しました。
- ② 2007年8月にみずほ銀行を主幹事とする総額22億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を設定しました。これはコマーシャルペーパーのバックアップラインとなるものです。
- ③ 2007年8月に三井住友銀行を主幹事とする総額35億円のシンジケートローンを組成しました。

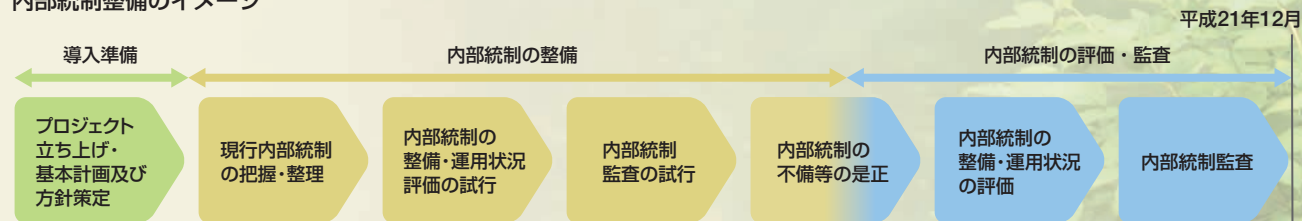
2009年の施行に向けて内部統制システムの整備を着実に進めています。

平成18年6月の金融商品取引法の成立により、全ての上場会社に対して「財務報告に係る内部統制」が義務づけられ、本年2月に公表された企業会計審議会「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価

及び監査に関する実施基準」に基づいて各社対応が本格化しています。

当社においても平成21年12月期の適用に向けて、7月よりプロジェクトを発足し、整備段階に入っています。

内部統制整備のイメージ



第13期中間連結決算ハイライト

当中間期の事業展開は、ほぼ計画通りの進展をみせ、業績予想を上回る利益成長を達成いたしました。

売上高

26,327 百万円

当中間期の売上高は、前年同期比56.0%増の26,327百万円となりました。アセット開発事業の貢献が大きい一方で、分譲事業も順調に成果を上げました。

経常利益

3,976 百万円

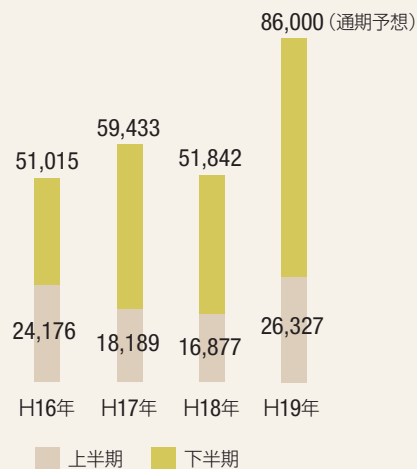
当中間期の経常利益は、3,976百万円となり、前年同期比112.5%増の大幅な伸びを示しています。通期予想も前期比37.1%増となる7,300百万円を達成する見込みです。

中間純利益

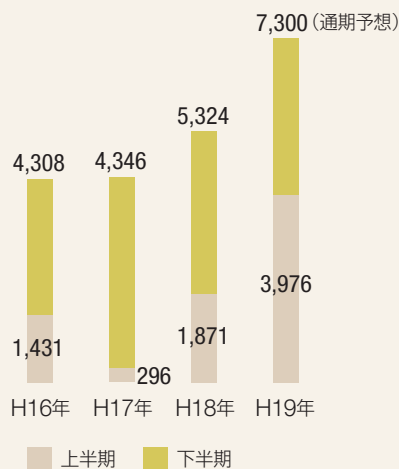
2,355 百万円

中間純利益は、前年同期比180.2%増となる2,355百万円となりました。引き続き、アセット開発事業の多面的な事業展開を推進し、当期純利益は、前期比1,090百万円増加の4,000百万円を見込んでおります。

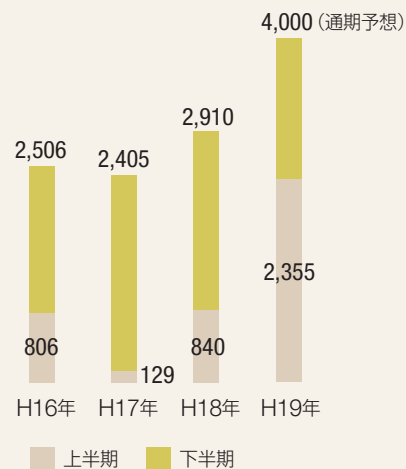
売上高 (百万円)



経常利益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



各事業の積極的な展開に加え、アセット事業の躍進により、営業利益は大きく向上しました。



■ 分譲事業

分譲事業におきましては、ネバーランド大津 GRANBAY (滋賀県大津市)、ネバーランド 姫路西二階町 (兵庫県姫路市) 等、新規4プロジェクト、完工引渡戸数328戸の売上計上となり、売上高は、9,436百万円(前年同期比23.8%増)、営業利益1,067百万円(前年同期比16.1%増)となりました。

◀ネバーランド大津GRANBAY

■ アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、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(東京都江東区)、リーフコンフォート桜木町(神奈川県横浜市)、リーフコンフォート駒澤(東京都世田谷区)など収益物件の賃料収入等を売上計上し、売上高は、16,125百万円(前年同期比99.0%増)、営業利益4,399百万円(前年同期比158.7%増)となりました。

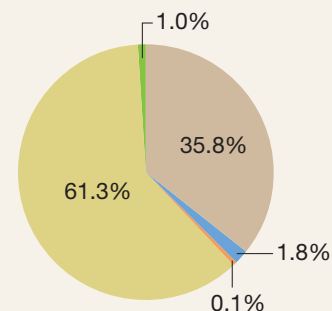


▲リーフコンフォート桜木町

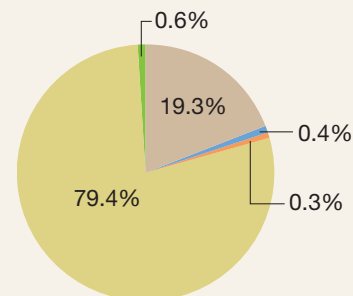
■ その他の事業

不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業は、不動産企画販売事業が売上高484百万円、営業利益23百万円、不動産関連業務受託事業が売上高22百万円、営業利益19百万円となりました。また、その他事業は分譲事業とアセット開発事業とのシナジー効果による不動産管理事業や、旧大阪本社ビルの賃貸収入等による売上計上の結果、売上高258百万円、営業利益31百万円となりました。

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)



- 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

当第2四半期に販売を開始した物件を紹介します。

タミー



ネバーランド六甲

欧米のモダニズムの影響を色濃く受けた神戸・六甲の高台に総戸数49戸のネバーランド六甲の販売を開始しました。周囲の川や緑が人の暮らしと共生する「Organic Architecture (有機的建築)」をテーマに、共用部分には植栽や御影石おくちようなど自然の素材を随所に採用した日本エスコンと建築家 奥丁 伸一氏*によるこだわりの集合住宅です。

※ 奥丁 伸一氏：NAK建築事務所所属。“ストリーム”、“1/fゆらぎ”、“門”、など様々なコンセプトを基に地域の環境に適したネバーランドシリーズを設計。

www.nl-rokko.com/

ネバーランド守口西郷通

ネバーランド守口西郷通は急行や準急が停まる京阪本線「守口市」駅を最寄り駅とし、大阪のビジネスの中心地淀屋橋まで11分(急行)とアクセスに恵まれた環境です。三方が道路に囲まれた公開空地にはハナミズキの並木を、屋上には緑化設備を施すなど、環境に配慮した設計により市街地ながら自然を肌で感じられる空間を提供しています。

www.nl-ms95.com/



▲公開空地の並木

ネバーランド大和郡山

ネバーランド大和郡山は、美しく整備された城下町が特徴の大和郡山の中に違和感なく溶け込めるよう、外観はグレーとホワイトのシンプルなデザインを採用しています。「open luxury」というキーワードの基に、パブリックスペースはダークカラーとホワイトの上質感のある色調で統一し、繊細な表情を持つ石積み調タイルを採用するなど、歴史ある街並みにふさわしい格調のある住空間を形成しています。

www.n-yk.com/



▲和の庭園を意識したエントランス

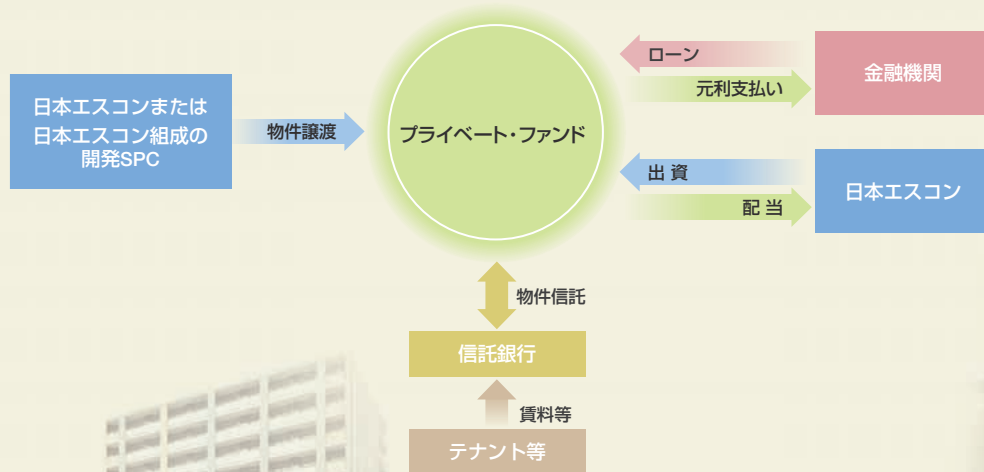
収益不動産の開発と金融の融合により、 安定した収益を確保しています。

当社では今期に入って2つのプライベート・ファンドを立ち上げました。アセット開発事業において開発した収益物件は、完成後外部に売却するほか、当社のプライベート・ファンドにて保有する物件も増やしております。こうして賃料収入にもとづく安定した配当収益を確保することにより、当社の収益基盤を強固にしていまいります。

現在この2つのプライベート・ファンドにより5物件（リーフコンフォート曙橋、リーフコンフォート清澄白河、リーフコンフォート駒澤、リーフコンフォート桜木町、太田ヤオコー）を保有しています。いずれも早期に高い稼働率を実現し、安定した収益をあげています。

また、当社開発により昨年完成した名古屋市東区砂田橋の商業施設を当社パートナーと共同保有するファンドからも配当収入を得ております。

今後も自己開発した優良収益物件をプライベート・ファンドにて保有していく方針です。



中間連結財務諸表

中間連結貸借対照表の要旨

(百万円)

	当中間期末 (平成19年 6月30日現在)	前中間期末 (平成18年 6月30日現在)	前期末 (平成18年 12月31日現在)
〈資産の部〉			
流動資産	116,029	64,635	90,736
現金及び預金	30,720	19,233	18,981
受取手形及び売掛金	633	299	1,425
たな卸資産	48,297	41,711	65,122
SPC保有たな卸資産	31,170	—	—
前払費用	1,740	1,768	1,463
その他	3,467	1,623	3,741
固定資産	4,226	11,773	7,624
有形固定資産	285	1,707	1,707
無形固定資産	159	61	55
投資その他の資産	3,780	10,004	5,861
資産合計	120,255	76,408	98,360

〈負債の部〉

流動負債	53,269	38,765	57,227
支払手形及び買掛金	12	22	28
短期借入金	11,547	13,067	12,823
1年以内返済予定長期借入金	9,769	17,630	33,530
1年以内返済予定 ノンリコースローン	13,748	—	—
1年内償還予定社債	404	1,360	1,484
その他	17,787	6,684	9,361
固定負債	46,607	21,029	22,660
社債	12,024	4,539	4,124
長期借入金	29,237	15,613	17,801
ノンリコースローン	5,130	—	—
その他	215	876	734
負債合計	99,877	59,794	79,887

(記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております)

〈純資産の部〉

	当中間期末 (平成19年 6月30日現在)	前中間期末 (平成18年 6月30日現在)	前期末 (平成18年 12月31日現在)
資本金	3,801	3,734	3,795
資本剰余金	3,856	3,789	3,850
利益剰余金	12,358	8,354	10,273
自己株式	△ 12	△ 12	△ 12
株主資本合計	20,004	15,866	17,906
評価・換算差額等合計	333	698	521
少数株主持分	41	49	43
純資産合計	20,378	16,614	18,472
負債及び純資産合計	120,255	76,408	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

資産：新規開発用地取得などによるたな卸資産の増加と現預金の増加により、資産合計で前期末比21,895百万円の増加となりました。なお、当中間期末よりSPC保有のたな卸資産を区分して表示しています。

負債：社債およびCPの発行などにより増加しました。有利子負債合計も前期末より18,597百万円増加しましたが、このうち11,738百万円は現預金の増加に対応しています。

純資産：前期末より1,906百万円増加し20,378百万円となりました。自己資本比率は、16.9%となりましたが、当面は20%以上を目標としています。



中間連結損益計算書の要旨

(百万円)

	当中間期 (自平成19年1月1日 至平成19年6月30日)	前中間期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)
売上高	26,327	16,877	51,842
売上原価	19,372	12,856	40,095
売上総利益	6,954	4,021	11,747
販売費及び一般管理費	1,790	1,560	4,643
営業利益	5,163	2,460	7,104
営業外収益	133	37	118
営業外費用	1,320	626	1,898
経常利益	3,976	1,871	5,324
特別利益	20	168	299
特別損失	27	381	448
税金等調整前中間(当期)純利益	3,969	1,657	5,175
法人税、住民税及び事業税	1,647	812	2,913
法人税等調整額	△30	18	△629
少数株主損失	△2	△14	△19
中間(当期)純利益	2,355	840	2,910

(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19年1月1日 至平成19年6月30日)	前中間期 (自平成18年1月1日 至平成18年6月30日)	前期 (自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)
営業活動による キャッシュ・フロー	△11,207	△13,188	△25,721
投資活動による キャッシュ・フロー	2,769	△5,981	△3,473
財務活動による キャッシュ・フロー	20,176	17,123	26,328
現金及び現金同等物の 増減額	11,738	△2,046	△2,866
現金及び現金同等物の 期首残高	18,866	20,679	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	30,604	18,633	18,866

(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：2005年より本格的に立ち上げたアセット開発事業のウエイトが着実に高まっており、当中間期の売上高は前年同期比56%の増収となりました。

営業利益・経常利益：アセット開発案件の外部売却など利益率の高い大型案件が貢献し、営業利益、経常利益とも、前年同期比で100%以上の伸びを見せました。

中間純利益：前年同期比180%の増益となりました。

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中間純利益3,969百万円の収入があった一方、アセット関連事業の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などにより、△11,207百万円となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却や貸付金の回収による収入などにより2,769百万円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、格付け取得による社債・CPの発行及び事業資金の借入金の増加などにより20,176百万円となりました。

当中間期における現金及び現金同等物は、期首に比べて11,738百万円増加し、30,604百万円(前年同期は18,633百万円)となりました。

企業概要 (平成19年6月30日現在)

会社の概況

設立	平成7年4月18日
資本金	38億189万円
売上高	518億4,269万円(連結決算 平成18年12月期)
従業員数	93名(連結)79名(個別)
主な事業所	東京本社 東京都千代田区 大阪本社 大阪府中央区

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

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	大阪府中央区	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	大阪府中央区	910	アセット開発事業	(94.5)
有限会社プロネットエスコン・フォー	大阪府中央区	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	大阪府中央区	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	大阪府中央区	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	大阪府中央区	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・ファイブ	大阪府中央区	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	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アリエスインベストメント・ワン	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アリエスインベストメント・ツー	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アリエスインベストメント・スリー	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アセットポータル・ツー	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アセットポータル・スリー	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
合同会社アセットポータル・フォー	大阪府中央区	3	アセット開発事業	(100.0)

その他8社

(注)()内は間接所有

取締役

地 位	氏 名
*取締役社長	直江 啓文
常務取締役	伊藤 貴俊
取締役	山下 政俊
取締役	橋本 裕之
取締役	福留 秀樹
取締役	堺 正幹

監査役

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

地 位	氏 名
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. 右記監査役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。

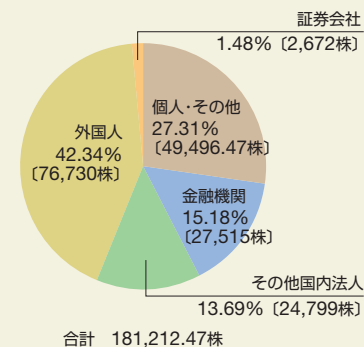
株式情報 (平成19年6月30日現在)

株式の状況

発行する株式総数	243,000株
発行済株式の総数	181,212.47株
株主数	2,755名
大株主の状況	

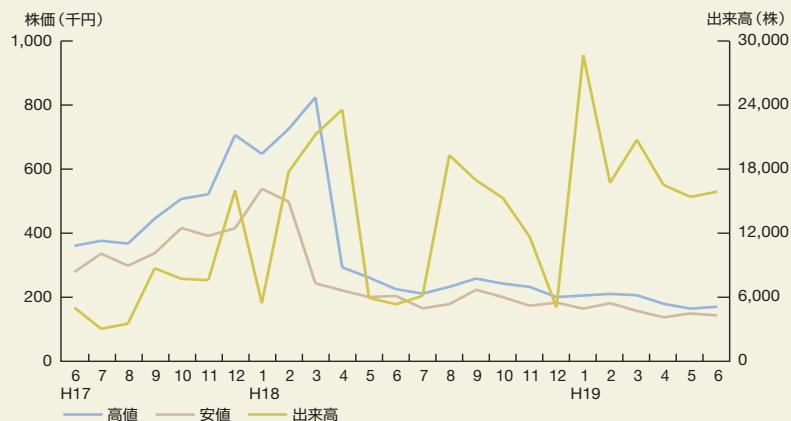
株主名	大株主の当社への出資状況	
	持株数(株)	出資比率(%)
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	27,346	15.09
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	23,863	13.16
有限会社エヌエスコーポレーション	18,000	9.93
直江 啓文	14,121	7.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,201	6.73
橋本 裕之	6,516	3.59
山下 政俊	4,800	2.64
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505025	4,202	2.31
鳴戸 雄一	4,185	2.30
エイチエスピーシー ファンド サービスズ クライアンツ アカ운ツ 006	3,848	2.12

株主の構成



※所有割合のパーセンテージについては小数点以下第3位を四捨五入しております。

株価データ



※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/>

