

- ・ Condominium and Housing Business
- ・ Asset Development Business
- ・ Real Estate Planning and Sales
- ・ Real Estate-related Subcontracting
- ・ Other Business

ES-CON JAPAN Ltd.

第 13 期

日本エスコン通信

2007年1月1日～2007年12月31日



Topics

- 過去最高の売上・利益を達成
- 記念配当を実施
- BIG HOPラッピング電車が新京成線を疾走中!
- 「ネバーランド室町通 菊水鉾町ROMAN」
重厚と雅趣の融合

わが子を育むように、不動産という資産の価値を最大限に引き出します。

日本エスコンがいつも心がけていることは、お客様にご提供する不動産という資産に対して、かけがえのないわが子のように愛情を注ぎ続けることです。

一人一人の子どもの個性を伸ばすように、一つ一つの物件の良さを最大限に活かし大きく健やかに育て、価値ある空間を創造する。これが社員一人一人の想いであり、当社のごこだわりです。常にお客様の立場で、本当の住みやすさを追求した物件づくりを心がけ、自社ブランドマンション「ネバーランド」、都市型賃貸マンション「リーフコンフォート」を展開しています。

経営理念

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現することができるのか。

この命題に対する解答を得るために、社員相互が助け励ましあい、社会貢献に喜びを見いだせるフィールドを提供し続けることこそが日本エスコンがめざす経営である。

社名の由来

エスコンとは、エステート(不動産)とコンステレーション(星座)を合わせた造語です。日本エスコンで結ばれた全ての人々が、それぞれ異なる色や力強い光を放ちながら、全体として美しく心地よい調和を生み出し、他に類を見ないほどの輝きを放つ星座として、未来永劫にわたって輝き続ける。そんな“不動産業界の星座”でありたい——との想いが込められています。



さらに当社は、従来の「住まいづくり」という単一住空間づくりに留まらず、安心・安全・自治を重視したこれからの「街づくり」という大きな構想の実現に向けて、商業施設・大型スーパー・ホテル等の開発にも着手しており、利便性が高く人と人との繋がりが育まれる快適な空間をお客様にご提案しています。

私たち日本エスコンは、今後も様々な不動産が持つ無限の可能性を最大限に引き出し、お客様に心からご満足いただける新たな価値を創造していきます。

経営方針

1. 徹底した市場調査と商品開発力により、常に5年先に求められる顧客本位の住宅環境を創造する。
2. キャッシュフローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を実行することにより、常に先手をとった攻めの経営を目指す。
3. 急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
4. 社内外を問わず、常に人を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持・構築する。
5. コンプライアンス(法令遵守)に留意し、ボトムアップ型の風通しの良い組織を形成する。

社長ごあいさつ

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。また、日頃のご支援とご理解に心より深く感謝申し上げます。

当社グループは、米国のサブプライムローン問題や建築基準法等による建築確認の厳格化および地価の上昇に伴う市場全体の閉塞感が懸念される中、当社の強みである情報収集力・商品企画力を活かし、事業間シナジーを効率良く展開することで、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。その結果、連結売上高895億46百万円(前期比72.7%増)、当期純利益44億73百万円(前期比53.7%増)と、創業以来最高の売上・利益を達成することができました。また、財政状況に関しましても、自己資本比率20.0%(前期比1.3ポイント増)、自己資本利益率(ROE)22.0%(前期比4.2ポイント増)となり、今後も財務・利益基盤の充実に継続的に努めていきます。

当期は、3年前に立ち上げたアセット開発事業が分譲事業と並ぶ柱として成長し、業績に大きく貢献いたしました。案件によって金額の差はありますが、現在、合計500億円程度の資産を保有することに目処が立ち、引き続き安定的な収益を確保していく考えです。

現在当社では、福岡県春日市において大規模な開発に取り組んでいます。これまでの住まいづくりの実績を活かし、さらには、生活に欠かせない医療・教育・福祉・文化等の様々な面

において考慮し充実させた「街づくり」を目指しています。これからの街づくりにおいては、安心・安全・自治を重視したコミュニティ形成のご提案をしていくことが、私たちデベロッパーとしての責務であると考えております。こうして、新たな事業領域を切り拓いていくためにも、今後も優れた人材の育成に力を注ぐとともに、よりコミュニケーションの活発な組織づくりに努めていきたいと思っております。

最後になりますが、当期の利益還元につきましては創業以来最高の売上・利益達成を記念いたしまして、1株当たり2,000円の普通配当に加え、1株当たり500円の記念配当を実施させていただきます。

株主の皆様におかれましては、今後とも格別のご理解とご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

2008年3月

取締役社長

直江啓文



温かみ溢れる空間の創造を目指して

住空間の創出に留まらず「街づくり」の領域へと挑戦し続けます。

分譲事業



アセット開発事業



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



◆自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズ

◆商業施設・ホテル・医療施設・都市型賃貸マンション「リーフコンフォート」シリーズなどの収益不動産開発

◆分譲マンションの事業企画・遊休不動産の再生プランニング

◆マンションなどの事業化コンサルティング

◆マンション・オフィスビル・駐車場の管理運営

私たちの「ものづくり」へのこだわり

1 少数精鋭のエキスパート集団

私たちの強みの一つは、様々な分野のエキスパートで構成されていることです。建築分野の専門家はもちろん、金融・法律等の多様な専門家たちが集まっています。彼らの様々な経験から蓄積された知識が有機的に交わることで、固定概念に縛られない高付加価値の不動産を提供することが可能となっています。

2 経営資源を「創る」ことに集中

私たちは、販売機能を持ちません。それは、お客様のニーズに合った最適な不動産をご提供するためです。販売力に頼ることなく、「創る」ことに特化することで、資源の投入を用地の仕入れや商品企画策定に集中し、物件ごとの魅力を引き出すことに全力を注いでいます。

3 安心・安全な生活環境を末永く

私たちの「住まいづくり」は、お客様に心から喜んでいただける生活空間のご提供であると考えます。お客様へのお引渡し後も安心してご住まいいただけるよう、関連会社のエヌエス管理(株)を中心に、対応管理型ではないお客様ニーズを先取りした提案型のサービスメンテナンスに努めています。

4 「住まいづくり」から、「街づくり」へ

私たちは、「住まいづくり」に留まらない「街づくり」への発展を大きな目標にしています。これは、本当の意味で安心・安全・快適に生活ができる居住環境そのものと考えます。日本エスコは、これまでの住まいづくりの実績・経験を活かし、さらには、生活に欠かせない医療・教育・福祉・文化等の様々な面において考慮し充実させた、人と人との繋がりが育まれる温かみ溢れる空間を、「街づくり」という形を通してお客様に提案し続けていきます。

中期経営目標について

当社グループは現在、2006～2008年の3か年を対象とする中期経営計画「ネオプロミッシング2008」に基づいて事業を展開しています。「ネオプロミッシング2008」は、これまでのマンションデベロッパーというくりから一歩前進し、多彩な手法で不動産の価値を開発して社会に提供する企業への飛躍を目指した計画です。この計画の進捗状況については、マンション事業のみに依存しない企業体への転換推進やグループ企業の再編を執行し、シナジー効果の高い企業集団の構築、会社格付けの取得（ジャスダック上場の不動産企業の中で唯一）、高い利益成長の維持、新卒の定期採用などおおよそ7割については達成をいたしました。残りの3割についても現在達成すべく順調に進捗しております。

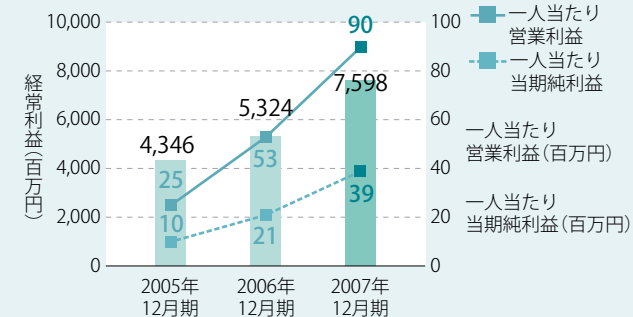
2007年12月期は、本計画の中間年にあたる重要な年となりましたが、安定的に収益を確保している分譲事業および本格的に稼働を始めたアセット開発事業を中心に概ね

順調な進捗を示し、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。また、財務体質改善の一環として資金調達が多様化を進め、競争力の強化に努めました。利益成長性については、連結経常利益が前期比42.7%増と、目標を大きく上回ることができました。労働生産性についても、少数精鋭主義を貫き、付加価値の高い分譲事業やアセット開発事業を推進することにより、順調に向上しています。

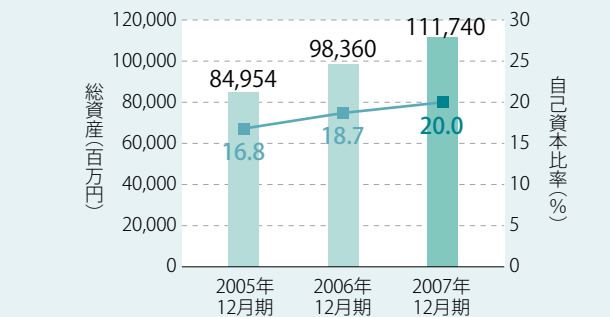
2008年4月より、新入社員の採用による積極的な人材育成を推進していきます。また、2008年2月に内部統制組織の強化を図る目的とした統制管理室の新設やリスク管理委員会を発足しました。今後も、総合組織力をさらに強化し、ぜい肉のない筋肉質で強い企業体を組成していきます。

今期は、いよいよ「ネオプロミッシング2008」の最終年を迎えることから、その達成に向けて一層の積極的な事業推進と企業価値の向上に邁進していきます。

経常利益と一人当たり利益(連結)



総資産と自己資本比率(連結)



今後の経営戦略

日本エスコン ビジネスの特色

■ 用地取得と商品企画に経営資源を集中

- ・幅広いネットワークによる情報収集力と信頼が築いた交渉力
- ・プロジェクト担当者が用地取得から企画・建築・プロジェクトの完了まで全体のプロセスを責任管理
- ・トップをはじめ担当者全員が、すべての物件の細部に至るまでものづくりにこだわる姿勢
 - 少数精鋭による柔軟かつ迅速・効率的なビジネス展開・企業構築
 - 外部戦力(販売会社等)の有機的な活用により、固定費を抑えながら最適なビジネス推進体制を形成

■ 慎重なリスク判断と収益性・効率性の重視

日本エスコンの今後の戦略

事業基盤の
拡充に努めてまいります

市場創造に向けて
開発を進めてまいります

1. 分譲事業とならぶ第2の柱
アセット開発事業のさらなる飛躍
→ さらなる安定収益の確立へ

2. 組織力の強化
→ 新卒採用による企業マインドの熟成推進
→ 統制管理室の新設、リスク管理
委員会の発足による内部統制の充実

「高齢者社会、教育、環境」をテーマに、
"住まいづくり"から"街づくり"へ



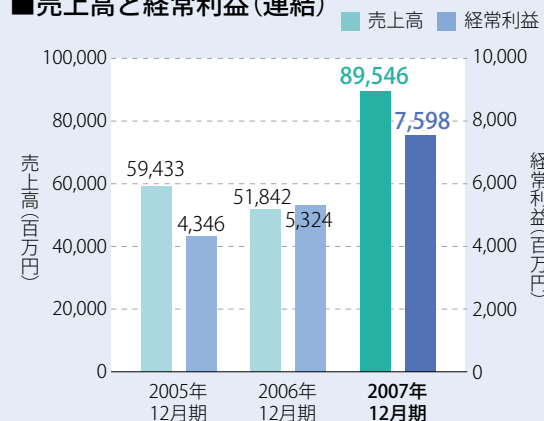
千里ディアヒルズ
(大阪府吹田市)



春日フォレストシティ
(福岡県春日市)

過去最高の売上・利益を達成

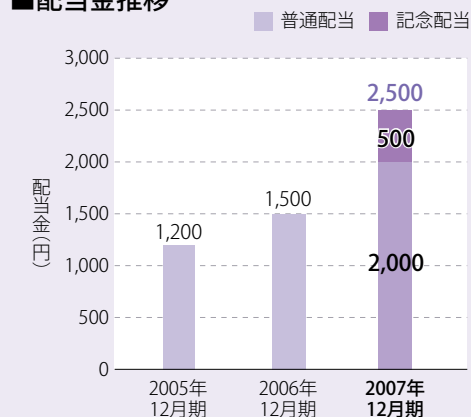
■売上高と経常利益(連結)



2007年12月期の連結業績は、売上高895億46百万円、営業利益101億68百万円、経常利益75億98百万円、当期純利益44億73百万円となり、おかげさまをもちまして創業以来最高の売上・利益を達成することができました。これは、中期経営目標達成に向けて分譲事業が順調に進捗し、3年前に安定収益を確保する目的で立ち上げたアセット開発事業が大きく躍進したことによるものです。

記念配当を実施

■配当金推移



当社では、株主の皆様に対する利益還元も経営の重要課題の一つと位置づけています。配当のあり方については、適正な内部留保を図りながら利益還元に努めることを基本方針としています。当期は、前述のように創業以来最高の売上・利益を達成することができたことから、これを記念し、株主の皆様のご支援に報いるべく、1株当たり500円の記念配当を実施させていただくことになりました。この結果、2007年12月期の1株当たり期末配当金は、普通配当の2,000円と合わせて合計2,500円とさせていただきます。

BIG HOPラッピング電車が新京成線を疾走中!



全車両がBIG HOP一色 新京成線「BIG HOPラッピング電車」
(2009年1月末まで運行予定)

2007年9月、北総線「印西牧の原」駅前に開業し、早くも沿線を代表するエンターテインメントスポットとなった「BIG HOPガーデンモール印西」。そのオープンを記念し、新京成線の「松戸」～「新津田沼」～「千葉中央」間でBIG HOPラッピング電車が走っています。全車両にBIG HOPの広告(2008年5月末まで)がほどこされ、外装は緑・青・赤の3色のバージョンがあり、吊り広告などすべてがBIG HOPという徹底ぶりです。お近くに行かれた際には、ぜひ疾走するBIG HOPラッピング電車を探してみてください。

「ネバーランド室町通 菊水鉾町ROMAN」重厚と雅趣の融合



こだわり抜いたデザインと快適性を追求し、2007年に販売を開始
「ネバーランド室町通 菊水鉾町ROMAN」

歴史と伝統に培われた京都の中心地に佇む集合邸宅。デザインコンセプトの「クラシカルとモダンがとけあう深く豊かな表情」を表現し、歴史ある町に重厚さと雅趣を兼ね備えた明と暗のコントラストは、高級感と落ち着きある住まいを演出しています。水盤に面した2層吹き抜けのエントランスホールや高級ホテルのような格式のある内廊下形式を採用し、私邸感覚を高めました。

時代にとらわれない 良質な分譲マンションの提案

日本エスコンが提供する分譲マンションに、一つとして同じ企画・コンセプトのものはありません。それは一つとして同じ土地はないと考えているからです。どのような世代・家族構成・生活志向のお客様に住んでいただくのか、時間帯や季節ごとの周辺環境の変化まで調べたうえで、マンション建設用地として適しているかどうかの綿密なマーケティング調査を行い、「この場所をどう活かすか」という発想で一つ

一つ丁寧に創りあげています。

当社では、仕入担当者は土地の仕入れからお客様への引渡しまで一貫したフォローを行います。お客様の視点に立った「ものづくり」への想いを、全工程に携わることで、また関係者全員で共有することで、ディテールの一つ一つにまでこだわり抜いた理想の住まいが創造できると考えているからです。

こうした日本エスコンのこだわりが、「ネバーランド」シリーズをはじめとする116棟・6,500戸（2007年12月末現在）の供給実績と、お客様の高い評価に繋がっていると信じています。



上質さと開放感に満ちたエントランスホール（ネバーランド大津GRANBAY）

主なプロジェクト

ネバーランド大津GRANBAY

創立10周年記念プロジェクトとして、企画力と技術力の粋を結集して2007年3月に竣工した、「ネバーランド大津GRANBAY」。“琵琶湖をリザーブする”を基本コンセプトに、全228戸から美しい湖面が望めるという夢のような住空間を実現しました。建物の正面（ファサード）は、まるで古城の門のような重厚さとクラシカルな気品を備え、円形の空間を2層吹き抜けとしたエントランスホールは、住まう人を温かく迎えます。



ネバーランド茨木上中条

安定した人気を誇る北摂エリアの中でも、特に静かな住環境と利便性で評価の高い茨木。

2007年11月に竣工した「ネバーランド茨木上中条」は、ブルジョアジー居住区であるパリ16区の佇まいをテーマとしました。時を重ねるごとに風合いを醸し出すアール・ヌーヴォーのイメージを取り入れ、優美な曲線が描き出す造形美や天然石の持つ上質感など、細部にわたって永住の邸にふさわしい壮麗な美しさを兼ね備えた心地良い空間に仕上げました。



ネバーランド烏丸五条

2007年12月に竣工した「ネバーランド烏丸五条」は、京都市営地下鉄「五条」駅から徒歩1分、「京都」駅にも「四条烏丸」駅にも1駅という恵まれた立地。伝統と革新が重なり合いながら歴史を刻んできた京都の都心部にふさわしく、外観デザインにガラスブロックを多用し、洗練されたシンプルなフォルムが凛とした輝きを放っています。都市的な快適さを満喫しながら豊かな文化的香りにも浸ろうとする贅沢なニーズに、これ以上ない形で応えたものです。

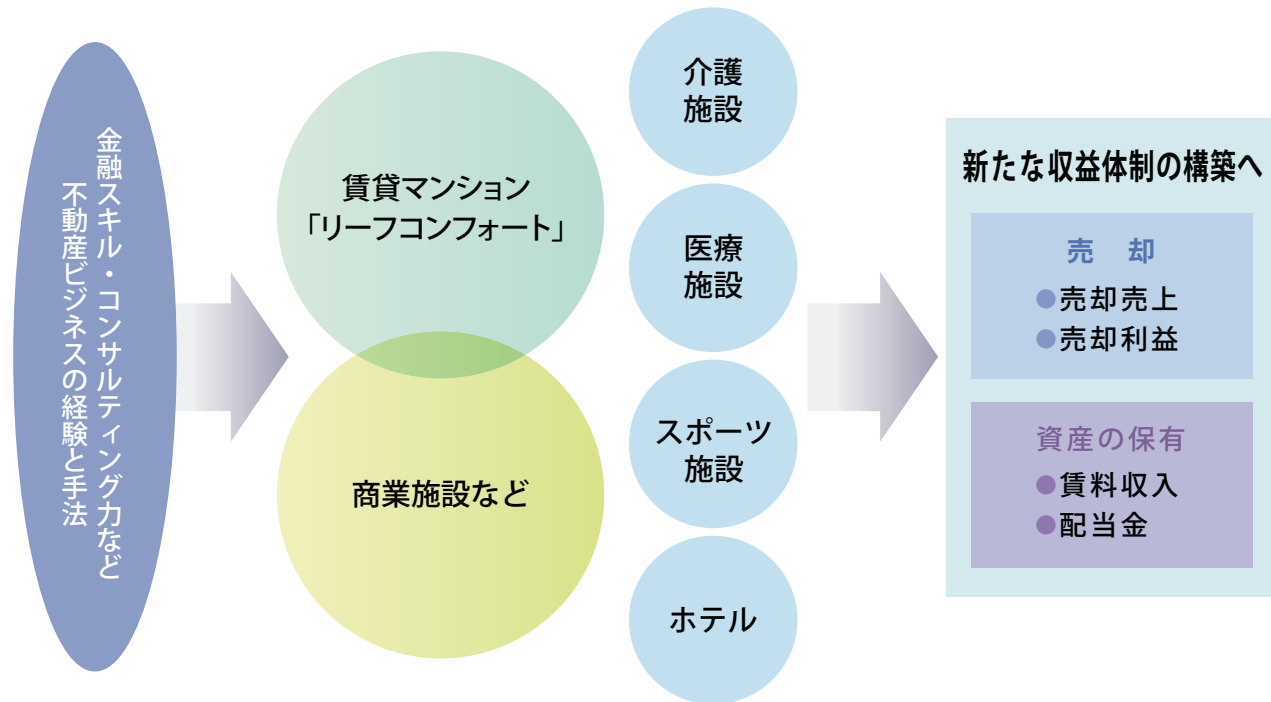


ネバーランド京都下鴨東

京阪電鉄「出町柳」駅から徒歩13分、古都の佇まいを色濃く残す高野川沿いに誕生した「ネバーランド京都下鴨東」。邸宅を思わせる塀が連なり、その質感を引き継ぐように、グレイッシュな石調の素材でまとめた建物外装。屋根には和のテイストを感じさせる勾配屋根や庇を採用し、邸宅の風情を表現しました。威風堂々たる存在感が暮らしの質を語ります。ここに住まうことで季節の移ろう風情を感じるだけでなく、古都の風物である五山の送り火や川向こうの下鴨神社で行われる蹴鞠や流鏝馬といった古都の催事を堪能できます。



第2のコア事業として成長—安定的な収益源の確保へ



アセット開発事業は、安定収益を生み出す事業として大きく飛躍し、当社第2のコア事業の地位を確立しました。これが実現できたのは少数精鋭のエキスパート集団であるからで、これまで当社が培ってきた分譲マンション開発や不動産コンサルティングの経験・実績を十二分に活かし、適時最適なジャッジが可能となるのです。

「リーフコンフォート」シリーズは、都心部および近郊に

おいて、利便性・快適性・デザイン性を重視し、立地条件によっては下層階に店舗や事務所を組み込み、収益性と居住性を兼ね備えた都市型賃貸マンションです。

さらに、「街づくり」という大きな構想の実現に向けて、商業施設・大型専門店・ホテル等の開発にも着手しており、利便性が高く人と人との繋がりが育まれる快適な空間をお客様にご提供しています。

快適な生活環境を提供…住みたいエリア・こだわりの間取り

リーフコンフォート桜木町

みなとみらい21へも、中華街へも、思い立ったらぶらっと散策。JR・市営地下鉄「桜木町」駅から徒歩5分という交通至便な場所に、2007年3月竣工しました。全123戸の住居は、入居者の個性に合わせた7タイプ。1階はコンビニエンスストア、2階はファミリーレストランと、日常生活の利便性を兼ね備えています。安全面でもSECOMセキュリティシステムやオートロックを完備。駐車場、宅配ボックスなど、安心して快適に生活できる環境を整えています。



リーフコンフォート新小岩

JR総武線「新小岩」駅から徒歩わずか2分、JR「東京」駅までは快速で15分という高アクセスの立地。2007年8月に竣工した「リーフコンフォート新小岩」は、シンプルで洗練されたデザインがひととき目を惹く物件です。1Rと2DKの2タイプからなる27戸の住居は、白と黒を基調とするスタイリッシュなデザインが、若いカップルや独身女性を中心に高い人気を得ています。



大規模商業施設 新規開業

BIG HOP ガーデンモール印西

2007年9月28日、北総線「印西牧の原」駅前に、敷地面積15万7,000平方メートルという巨大なショッピングモールが誕生しました。観覧車をランドマークとし、“新価値創造型モール”をテーマに、だれもが1日中遊んで食べて買い物を楽しめる、エンターテインメント性溢れる空間です。千葉ニュータウンエリアに位置し、ここを拠点としてさらに北総地域の中核都市形成という地域の活性化に貢献しています。



連結決算ハイライト

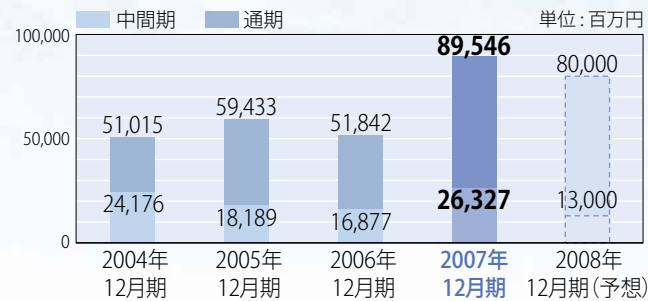
単位：百万円

	2006年12月期	2007年12月期	前期比(%)
売上高	51,842	89,546	72.7 ↗
経常利益	5,324	7,598	42.7 ↗
当期純利益	2,910	4,473	53.7 ↗

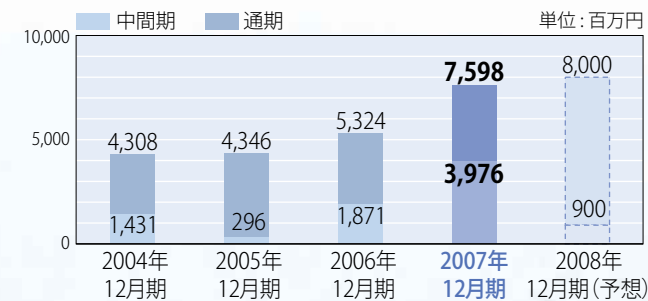
①売上高 **89,546**百万円 前期比**72.7%** ↗

売上計上の時期について

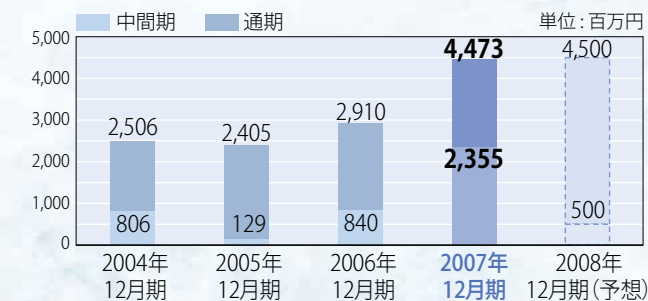
不動産は一般的に売買の契約時ではなく、お客様への引渡し時に売上計上します。当社は、12月が決算月であり下期に引き渡し時期が集中しているため、売上も下期に集中しております。



②経常利益 **7,598**百万円 前期比**42.7%** ↗

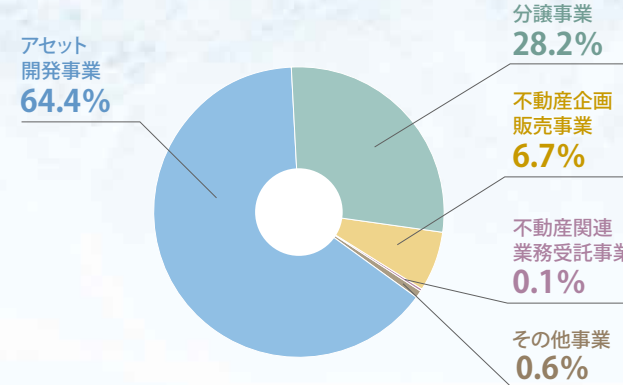


③当期純利益 **4,473**百万円 前期比**53.7%** ↗

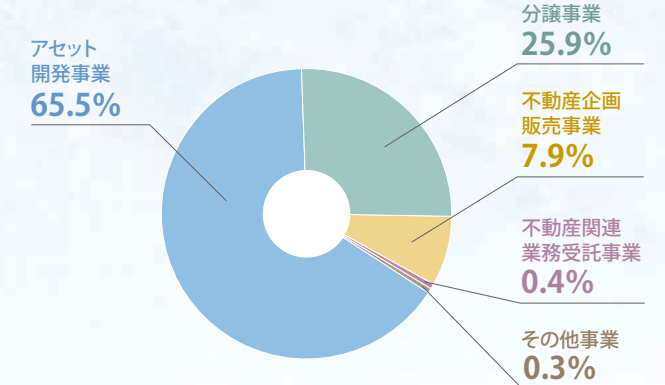


セグメント別ハイライト

■セグメント別売上高構成比(%)

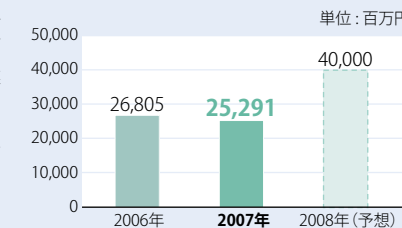


■セグメント別営業利益構成比(%)



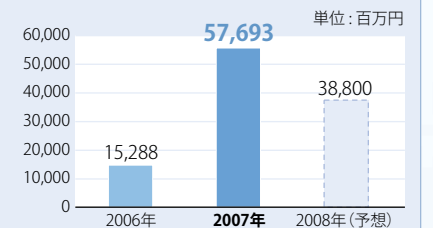
分譲事業

全住戸レイクビューの「ネバーランド大津GRANBAY」をはじめ、「ネバーランド烏丸五条」、「ネバーランド茨木上中条」など新規13プロジェクト、完工引渡戸数801戸が売上計上され、概ね計画どおり進捗しました。その結果、売上高252億91百万円(前期比5.6%減)、営業利益28億66百万円(前期比8.9%減)となりました。



アセット開発事業

「リーフコンフォート清澄白河」、「リーフコンフォート桜木町」などの収益物件からの賃料収入に加え、大規模商業施設「BIG HOPガーデンモール印西」、「リーフコンフォート新小岩」などの事業売却売上を計上した結果、売上高576億93百万円(前期比277.4%増)、営業利益72億50百万円(前期比142.9%)という飛躍的な伸びとなりました。



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・その他事業)

不動産企画販売事業は概ね計画どおり進捗し、売上高60億20百万円(前期比31.7%減)、営業利益8億75百万円(前期比39.2%減)。不動産関連業務受託事業は、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上し、売上高44百万円(前期比84.3%減)、営業利益38百万円(前期比85.0%減)。その他事業はエヌエス管理(株)による不動産管理事業などを計上し、売上高4億97百万円(前期比23.9%減)、営業利益35百万円(前期は29百万円の営業損失)となりました。

連結財務諸表

単位：百万円

連結貸借対照表

〈資産の部〉	当期	前期
	(2007年12月31日現在)	(2006年12月31日現在)
流動資産	104,277	90,736
現金及び預金	30,101	18,981
受取手形及び売掛金	125	1,425
たな卸資産	46,940	65,122
SPC保有たな卸資産	21,877	-
前払費用	1,356	1,463
その他	3,876	3,741
固定資産	7,462	7,624
有形固定資産	268	1,707
無形固定資産	159	55
投資その他の資産	7,034	5,861
資産合計	111,740	98,360

〈負債の部〉

流動負債	49,893	57,227
支払手形及び買掛金	15	28
短期借入金	13,126	12,823
1年以内返済予定長期借入金	21,744	33,530
1年以内返済予定ノンリコースローン	2,902	-
1年以内償還予定社債	466	1,484
コマーシャル・ペーパー	3,000	-
その他	8,638	9,361
固定負債	39,498	22,660
社債	11,958	4,124
長期借入金	13,192	17,801
ノンリコースローン	14,052	-
その他	295	734
負債合計	89,391	79,887

〈純資産の部〉

資本金	3,803	3,795
資本剰余金	3,858	3,850
利益剰余金	14,476	10,273
自己株式	△12	△12
株主資本合計	22,126	17,906
評価・換算差額等合計	182	521
少数株主持分	40	43
純資産合計	22,349	18,472
負債及び純資産合計	111,740	98,360

Point ① たな卸資産

前期において流動資産の「たな卸資産」に含めて表示しておりました「SPC保有たな卸資産」は、その内容を明瞭に表示するため、当期より区分しております。不動産業界においては、一般的に開発から引渡しまでに1年以上の期間を必要とするため、たな卸資産の割合が高くなっています。

Point ② 負債

有利子負債合計は、前期末比10,678百万円増の80,441百万円(転換社債含む)となりましたが、機動的に事業を推進するため現金及び預金残高も増加しましたので、ネット有利子負債は前期末とほぼ同水準となっております。

Point ③ 純資産

前期末比で3,877百万円増え、22,349百万円となりました。自己資本比率についても20.0%と前期比1.3ポイント上昇しました。

単位：百万円

連結損益計算書

	当期	前期
	自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日	自 2006年 1月 1日 至 2006年12月31日
売上高	89,546	51,842
売上原価	74,754	40,095
売上総利益	14,791	11,747
販売費及び一般管理費	4,623	4,643
営業利益	10,168	7,104
営業外収益	229	118
営業外費用	2,799	1,898
経常利益	7,598	5,324
特別利益	24	299
特別損失	61	448
税金等調整前当期純利益	7,561	5,175
法人税、住民税及び事業税	3,350	2,913
法人税等調整額	△259	△629
少数株主損失	△3	△19
当期純利益	4,473	2,910

単位：百万円

連結キャッシュ・フロー計算書

	当期	前期
	自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日	自 2006年 1月 1日 至 2006年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,777	△25,721
投資活動によるキャッシュ・フロー	△560	△3,473
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,013	26,328
現金及び現金同等物の増減額	11,231	△2,866
現金及び現金同等物の期首残高	18,866	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	30,097	18,866

連結株主資本等変動計算書

	株主資本					評価・換算差額等			単位：百万円	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	少数株主持分	純資産合計
2006年12月31日 残高(百万円)	3,795	3,850	10,273	△12	17,906	558	△36	521	43	18,472
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	7	7			15			-		15
剰余金の配当			△270		△270			-		△270
当期純利益			4,473		4,473			-		4,473
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						△281	△57	△338	△3	△342
連結会計年度中の変動額合計(百万円)	7	7	4,202	-	4,219	△281	△57	△338	△3	3,877
2007年12月31日 残高(百万円)	3,803	3,858	14,476	△12	22,126	277	△94	182	40	22,349

Point ④ 営業利益

本業でどれだけ利益を上げているかを示す指標です。当期は前期比43.1%の増益となり、本業での利益確保に努めました。今後も安定した収益構造の確立を目指します。

Point ⑤ キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、分譲事業およびアセット開発事業での支出があったものの、税金等調整前当期純利益が7,561百万円、売上債権の減少額が1,298百万円となり資金が増加しました。

営業活動によるキャッシュ・フローについて

当社を含め成長段階の不動産開発企業においては、翌期以降(2~3年後)に売上計上するプロジェクトに対する仕入れ等が先行し、たな卸資産が増加することにより、キャッシュ・フローがマイナスとなる場合があります。

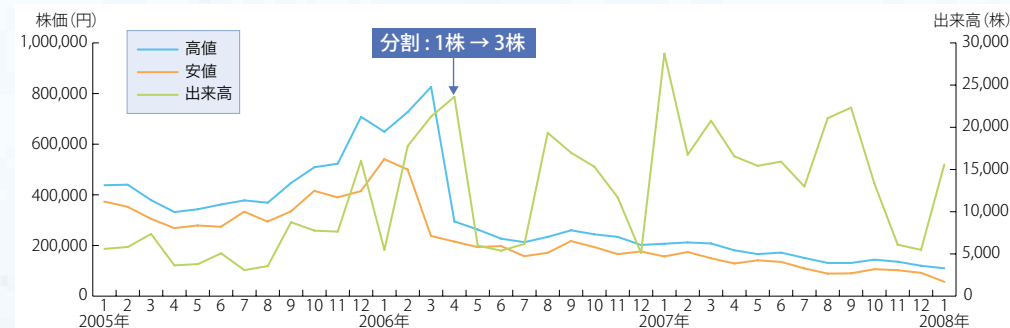
株式の状況 (2007年12月31日現在)

発行可能株式総数 ————— 243,000株
 発行済株式の総数 ————— 181,259.47株
 株主数 ————— 2,814名

大株主の状況

氏名又は名称	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
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 (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部)	37,769	20.8
有限会社エヌエスコーポレーション	18,000	9.9
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社東京支店)	17,565	9.7
直江 啓文	14,121	7.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,707	6.5
橋本 裕之	6,516	3.6
山下 政俊	6,300	3.5
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	4,612	2.5
ミックス (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行決済事業部)	4,578	2.5
鳴戸 雄一	3,827	2.1
計	124,995	69.0

株価データ



Point

日本エスコでは、株主の皆様への還元(増配)と1株当たりの株価を引き下げることで市場流動性向上を目的として、2002年6月(1:2株)、2004年2月(1:3株)、そして2006年4月(1:3株)に株式の分割を実施しております。

会社概要

株式会社日本エスコについて (2007年12月31日現在)

設立 平成7年(1995年)4月18日
 資本金 38億3百万円
 売上高 895億46百万円(連結)
 従業員数 112名(連結) 96名(個別)
 所在地 東京本社
 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビル 23F
 大阪本社
 〒541-0044 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 13F
 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、アセット開発事業、その他事業

役員紹介 (2008年3月26日現在)

取締役		監査役	
※取締役社長	直江 啓文	※常任監査役(常勤)	野口 實
常務取締役	伊藤 貴俊	監査役	小野 員人
取締役	橋本 裕之	※監査役	山本 和義
取締役	堺 正幹	※監査役	家近 正直
取締役	寺内 孝春		

※印は、代表取締役であります。

※印の上記監査役3名は、社外監査役であります。

連結子会社、関連会社について (2007年12月31日現在)

会社名	所在地	資本金(百万円)	主な事業内容	議決権の所有割合(%)
(連結子会社) エヌエス管理株式会社	大阪市中央区	40	その他事業	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・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・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・セブン	大阪市中央区	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	大阪市中央区	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	大阪市中央区	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	大阪市中央区	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	大阪市中央区	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	大阪市中央区	3	アセット開発事業	(100.0)
その他7社	—	—	—	—

(注) ()内は間接所有

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	電子公告 (http://www.es-conjapan.co.jp) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。



東京本社 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号
 富国生命ビル23F
 Tel. 03(5512)7020 Fax. 03(5512)7026

大阪本社 〒541-0044 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13F
 Tel. 06(6223)8050 Fax. 06(6223)8051



この印刷物には、環境に配慮した
 [大豆油インキ]を使用しています。



この印刷物は、E3PAのゴールド基準に適合した
 地球環境にやさしい印刷方法で作成されています
 E3PA:環境保護印刷推進協議会
<http://www.e3pa.com>