

## ■ 株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	3月下旬
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	〒541-0041 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
郵便物送付先 (電話照会先)	〒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 フリーダイヤル 0120-78-2031 ※お取次事務は中央三井信託銀行株式会社の本店および 全国各支店、ならびに日本証券代行株式会社の本店 および全国各支店で行っております。
	[住所変更等のお申出先について] 口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。なお、 証券会社に口座がないため特別口座が開設され ました株主様は、特別口座の口座管理機関である 中央三井信託銀行株式会社にお申出下さい。  [未払配当金の支払いについて] 株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式 会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告 ( <a href="http://www.es-conjapan.co.jp/">http://www.es-conjapan.co.jp/</a> ) 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。

## ■ 株式会社日本エスコンについて (2009年12月31日現在)

設 立	平成7年(1995年)4月18日	
資 本 金	42億11百万円	
売 上 高	272億35百万円(連結)(2009年12月期)	
従 業 員 数	94名(連結) 93名(個別)	
所 在 地	〈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13F  〈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23F	
主な事業内容	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	
役 員 (2010年 3月25日現在)	代表取締役社長	直江 啓文
	常務取締役	伊藤 貴俊
	取締役	寺内 孝春
	取締役	明石 啓子
	取締役*	王 厚龍
	取締役*	菊地 潤也
	執行役員	古川 格
	常任監査役(常勤)**	野口 實
	監査役(常勤)	小野 員人
	監査役**	山本 和義
	監査役**	家近 正直

\* 印の取締役2名は社外取締役 \*\* 印の監査役3名は、社外監査役

 株式会社  
**日本エスコン** [www.es-conjapan.co.jp](http://www.es-conjapan.co.jp)

お問い合わせ専用番号: 06(6223)8067

受付時間: 土日祝日を除く平日9:00~17:00

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

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

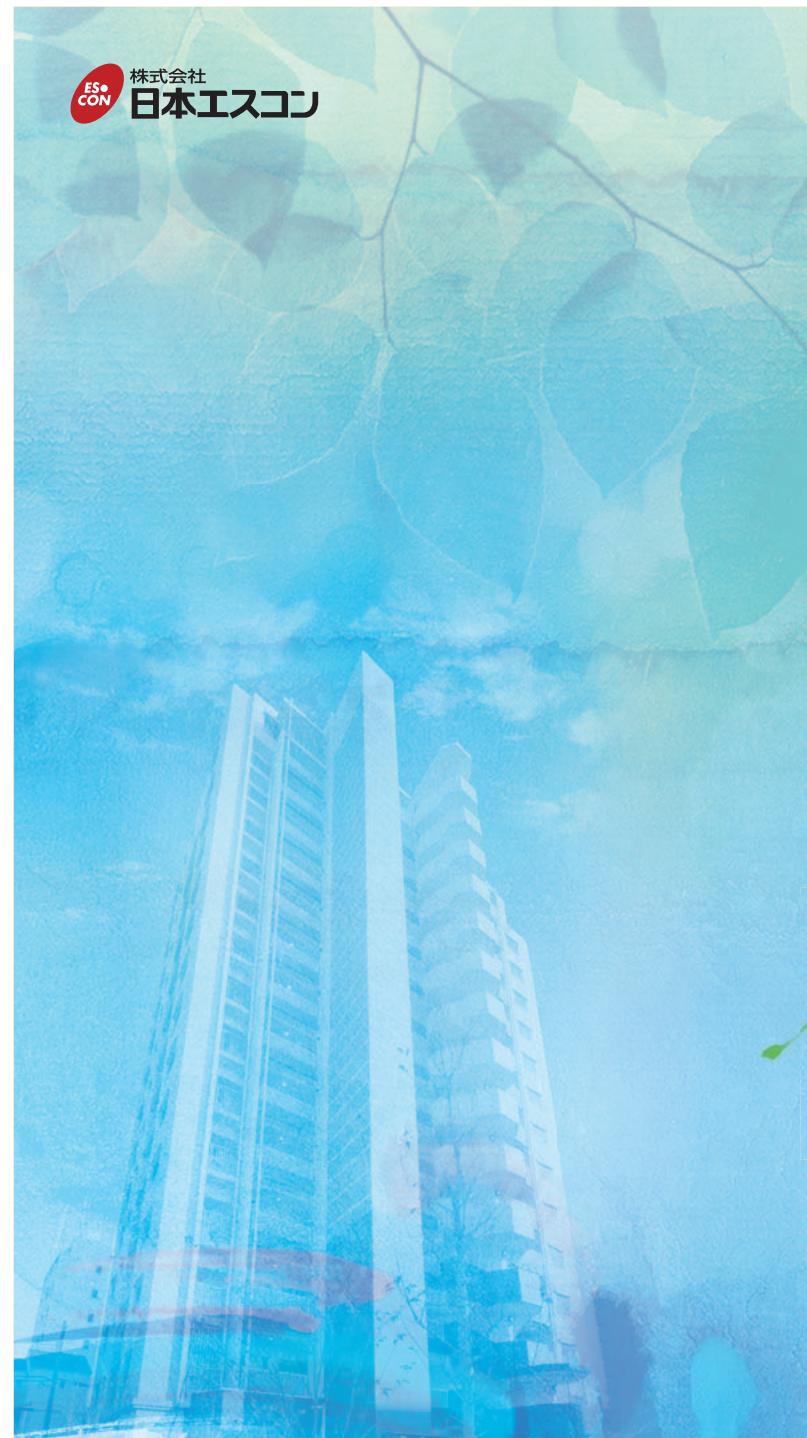
Tel. 03(5512)7020 Fax. 03(5512)7026



この印刷物には、環境に配慮した「大豆油インク」を使用しています。



この印刷物は、有害廃液を出さない水なし印刷方式を採用しています



## 第15期

# 日本エスコン通信

ES-CON JAPAN Ltd.

2009年12月期



**期中の経営環境と業績**

わが国経済は、各国政府の経済対策実施等により、景気に一部持ち直しの兆しが見られたものの、深刻な雇用情勢や個人消費の低迷によりデフレ傾向が色濃くなる等、停滞感が続く環境下にあり、依然として先行き不透明な状況で推移しております。

不動産業界におきましても、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税の拡充をはじめとする景気対策の効果等により、一部に回復の兆しは見られたものの、昨今の景気悪化や将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続いており、加えて金融市場の混乱や資金調達環境の厳しさは継続していることから、本格的な市況の回復には時間を要するものと考えられます。

このような状況下、当社グループは在庫の早期販売および資産の圧縮や販売費及び一般管理費の削減によるキャッシュの確保を最優先に事業に取り組みましたが、売却環境は厳しく、当期の売上高は前期比23.3%減の27,235百万円となりました。加えてたな卸資産および固定資産の再評価を行った結果、たな卸資産評価損5,862百万円を売上原価に、減損損失2,578百万円を特別損失に計上したのに加え、当社が保有する投資有価証券を売却したことによる投資有価証券売却損1,231百万円および投資有価証券評価損1,368百万円についても特別損失に計上した結果、経常損失は9,159百万円、当期純損失は8,685百万円となりました。

このような状況から、誠に遺憾ながら当期末の配当も見送らせていただくこととなりました。株主の皆様

は深くお詫び申しあげるとともに、ご理解を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

**事業再生ADR手続の成立および社債の取扱いについて**

以上のような厳しい経営環境の中、当社グループは強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を図るべく、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続(以下、「事業再生ADR手続」)を2009年6月22日に申請し、7月・8月・9月に行われた債権者会議を経て、10月29日、手続対象債権者全員の同意をいただき、事業再生ADR手続が成立しました。

また、事業再生ADR手続外ではありますが、併行して社債の対応も行い、10月28日に社債権者集会の決議をもって、各々その償還期限の延長を含む社債要項の変更等が承認されました。また、社債についてはその一部について2009年11月・2010年1月の2回に分けて買入消却を行い、当期において社債買入消却益6,064百万円を特別利益に計上しました。なお、2010年1月実施分については、2010年12月期に社債買入消却益1,605百万円を計上予定であります。

今後は以下の事業再生計画にそって、抜本的な事業再生に取り組み、業績の回復に努めてまいります。

**事業再生計画の骨子**

**【事業の選択と集中】**

分譲事業に関しては、早期の在庫売却を実施し、資金の回収を促進するとともに、当社の優位性を発揮でき

るコア事業であると位置づけ、用地取得と商品企画に経営資源を集中し、事業を推進してまいります。

アセット開発事業については、保有資産の賃貸収入等による安定収益の確保を勘案しつつ、当面は資産の外部売却等を促進し、スリム化を図ってまいります。

今後は加速するライフスタイルの多様化に対応すべく、当社の強みである商品企画力を磨き直し、『安心・安全・自治』をキーワードとする高付加価値マンションの創造を目指していきます。

また、当社の強みである土地情報収集力を活かし、アライアンス先との共同事業等のフィービジネスや事業サイクルの早い戸建事業の推進も目指してまいります。

**【コスト削減】**

現在の経営状況を鑑み、役員報酬のカット、人員削減も含めた人件費の見直し、事務所規模の縮小等の固定費の削減を図っております。

**【経営管理体制の整備および強化】**

意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識を見直すとともに、経営会議の意思決定フローへの組入れ、監査機能の強化のための独立部署として法務監査室を設置する等、体制の整備および強化を図ります。また、経営体制の更なる強化を実施するため、2010年3月開催の定時株主総会において、新任の取締役3名を選任いたしました。さらに社外取締役および社外監査役より、独立役員3名を指名しております。

**【自己資本充実のための措置】**

自己資本充実のための措置として、2009年12月期第4四半期において、第三者割当増資による資金調達(買入資金として、一部金融機関からも資金調達)を行い、社債の買入を実施しました。その後消却を実施し、社債未償還残高を2009年12月末時点において、4,285百万円に圧縮しました。また、2010年1月に2回目の買入消却を実施し、2010年1月末時点において社債の未償還残高は、2,430百万円となっております。

以上のような事業再生計画に基づき、業績の早期回復に取り組み、抜本的な事業再生に邁進していく所存であり、2010年12月期第2四半期において営業利益の黒字化を予想しております。

2010年3月  
代表取締役社長

直江啓文

2009年実績および2010年計画



連結貸借対照表

(百万円)

	当期 (2009年12月31日現在)	前期 (2008年12月31日現在)
<b>&lt;資産の部&gt;</b>		
流動資産	42,034	87,894
現金及び預金	3,529	4,843
受取手形及び売掛金	94	143
1 販売用不動産	11,074	40,498
仕掛販売用不動産	25,629	39,568
前払費用	106	722
その他	1,601	2,117
貸倒引当金	△1	△0
固定資産	21,275	8,471
有形固定資産	20,386	3,672
無形固定資産	78	122
投資その他の資産	809	4,676
資産合計	63,309	96,366
<b>&lt;負債の部&gt;</b>		
流動負債	3,126	58,635
支払手形及び買掛金	—	27
2 短期借入金	1,000	9,927
1年内返済予定長期借入金	77	24,836
1年内返済予定ノンリコースローン	—	9,052
1年内償還予定社債	—	8,680
その他	2,046	6,111
固定負債	57,275	27,118
2 社債	4,285	6,393
長期借入金	52,277	12,035
ノンリコースローン	—	8,092
その他	712	597
負債合計	60,401	85,754
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>		
資本金	4,211	3,808
資本剰余金	4,265	3,862
利益剰余金	△5,557	3,127
自己株式	△11	△11
株主資本合計	2,907	10,786
評価・換算差額等合計	—	△202
少数株主持分	—	27
3 純資産合計	2,907	10,611
負債純資産合計	63,309	96,366

Point ① 販売用不動産等

今期末における「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」の合計は、たな卸資産評価損を計上したことや、物件を売却したこと、また一部固定資産への振り替えなどにより、前期比43,363百万円減少して、36,703百万円になりました。

Point ② 借入金、社債等

借入金については物件の売却による減少に加え、事業再生ADR手続の成立により、短期借入金のほとんどは長期借入金に振り替わっております。また、社債については2009年11月に実施した買入消却により減少し、当期末残高は4,285百万円となっております。これらの結果、当期末における借入残高は社債を含め、前期末比21,376百万円減少し、57,639百万円となりました。

Point ③ 純資産

当期末における純資産は、第三者割当増資により増加したものの、当期純損失の計上により、前期末比7,704百万円減少し、2,907百万円となりました。自己資本比率は4.6%となっております。なお、2010年1月に行った社債の買入消却益1,605百万円については、上記に含まれておりません。

連結損益計算書

(百万円)

	当期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日)	前期 (自 2008年 1月 1日 至 2008年12月31日)
売上高	27,235	35,492
4 売上原価	30,836	29,034
売上総利益又は損失(△)	△3,601	6,457
販売費及び一般管理費	3,823	5,516
営業利益又は損失(△)	△7,424	941
営業外収益	142	126
営業外費用	1,877	2,603
経常損失(△)	△9,159	△1,535
5 特別利益	6,311	317
6 特別損失	5,762	8,259
税金等調整前当期純損失(△)	△8,611	△9,477
法人税、住民税及び事業税	24	20
法人税等調整額	40	1,392
少数株主利益	8	4
当期純損失(△)	△8,685	△10,895

Point ④ 売上原価

たな卸資産について直近の市場環境を勘案して評価を行った結果、たな卸資産評価損5,862百万円を売上原価に計上しました。

Point ⑤ 特別利益

2009年11月に実施した社債の買入消却により、社債買入消却益6,064百万円を特別利益に計上しました。

Point ⑥ 特別損失

固定資産について直近の市場環境を勘案し、評価を行った結果、減損損失2,578百万円を特別損失に計上したのに加え、投資有価証券売却損1,231百万円および投資有価証券評価損1,368百万円を特別損失に計上しました。

連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

	当期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日)	前期 (自 2008年 1月 1日 至 2008年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,407	△21,518
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,831	△1,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,565	△2,447
現金及び現金同等物の増減額	△1,327	△25,854
現金及び現金同等物の期首残高	4,243	30,097
現金及び現金同等物の期末残高	2,915	4,243

業績ハイライト



# 日本エスコンの事業概況

## 分譲事業

### 自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズなどの企画・開発

分譲事業ではその土地の魅力を存分に発揮させる高付加価値な分譲マンション「ネバーランド」シリーズを中心に開発しています。

当期は、前期末の在庫194戸を19戸に圧縮し、期中竣工物件の在庫とあわせ135戸とする等、販売を促進してまいりましたが、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損1,640百万円を売上原価に計上したこと等により、売上高14,122百万円(前期比52.8%減)、営業損失2,343百万円(前期は営業利益245百万円)となりました。

## アセット開発事業

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

アセット開発事業では、都市型賃貸マンションや商業施設、ホテルなどを建設した後、施設の保有や戦略的売却で収益を確保しています。

当期は、最優先事項である資産の圧縮を行ったものの、たな卸資産評価損2,975百万円を売上原価に計上したこと等により、売上高12,309百万円(前期比153.9%増)、営業損失3,327百万円(前期は営業利益1,502百万円)となりました。

## 分譲事業

### ネバーランド新深江 ステイシス

駅から徒歩1分という“ステイ”ションサイドにありながらも、緑に潤う心地よいオア“シス”のような住環境を提供するという意味から名づけられた「ネバーランド新深江 ステイシス」は、緑とガラスに囲まれた癒しの空間「G・BOX (G=ガラス&グリーン、BOX=住空間)」をコンセプトに、燦々と光の降り注ぐエントランスや、四季の移ろいを楽しめるガーデンなど、利便性の高い立地でありながら、自然を肌で感じられる空間です。



## アセット開発事業

### ガーデンモール南千里

阪急千里線「南千里」駅に併設したガーデンモール南千里は、改札口と連絡通路でつながった好アクセスな商業施設です。高質食品専門館の阪急オアシスをはじめ、ドラッグストア、書店、ヘアサロン、レストラン、ベーカリー・カフェなど日々の生活をサポートする店舗が揃っています。

南千里の駅周辺は広い道路が整備された緑豊かな住宅地で、病院・図書館なども揃う利便性の高い環境です。帰りに買物ができる便利さや、様々な食を味わえる楽しさなどを地域の方々に提供しています。



## ネバーランド京都岡崎が 京都の景観対策に貢献

京都市都市計画局が推進する「京景観適合建築物」の平成20年度完成写真募集において、当社の「ネバーランド京都岡崎」(京都市左京区：2008年竣工)が、山並み背景型美観地区適合建築に選ばれ、京都市の景観政策の推進に寄与したとして、京都市長より感謝状を授与されました。



## その他の事業

### 不動産企画販売事業

#### 事業企画から許認可申請まで

他の事業者様やデベロッパー様に分譲企画や不動産再生のプランとともに土地または土地・建物を販売しています。

### 不動産関連業務受託事業

#### 不動産ビジネスのコンサルティング

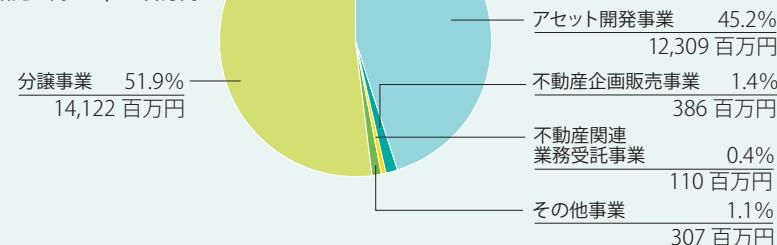
土地所有者の方々や他の事業者様へのコンサルティング、建築のための許認可申請の代行といった不動産関連業務を受託しています。

当期においては不動産管理および仲介案件ならびに小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上しましたが、期初に計画していた企画販売案件が中止となったため、不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業、その他事業の合計売上高は803百万円(前期比12.6%増)となりました。なお、不動産管理事業を行っているエヌエス管理株式会社は2009年7月17日付で同社株式を譲渡したことにより、連結子会社ではなくなりました。

## セグメント別売上高構成比

(自2009年1月1日  
至2009年12月31日)

連結売上高 27,235百万円



## ジェイオー建設株式会社との

### 和解による訴訟の終了

2008年5月22日付でジェイオー建設株式会社より4,037百万円の損害賠償請求として訴訟の提起を受けていた件につきましては、裁判所からの和解勧告を受け、2009年12月24日付で当社がジェイオー建設株式会社に対して和解金30百万円を支払うことで和解が成立し、訴訟は終了いたしました。

## 株式の状況 (2009年12月31日現在)

### ■ 株式の状況

発行可能株式総数 720,000株  
発行済株式の総数 333,964株  
株主総数 4,153名

### ■ 大株主の状況

氏名または名称	所有株式数(株)	持株比率(%)
王 淑華	60,000	18.0
株式会社三愛ハウジング	32,000	9.6
王 厚龍	23,000	6.9
直江 啓文	18,691	5.6
有限会社エヌエスコレーション	18,000	5.4
塚本アセットマネジメント株式会社	15,000	4.5
株式会社正龍アセットマネジメント	15,000	4.5
日本証券金融株式会社	8,488	2.5
橋本 裕之	7,221	2.2
山崎 貢	4,471	1.3