

Establishment of a new real estate business

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

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。

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、医療・高齢者施設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。



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。

Contents

P. 2	……連結財務ハイライト	17	……コーポレート・ガバナンス／コンプライアンス
3	……ごあいさつ	18	……環境への配慮／役員一覧
4	……社長インタビュー	19	……財務セクション
9	……私たちの「ものづくり」へのこだわり	43	……会社沿革／主要関連会社
10	……セグメント紹介	44	……会社概要／株主情報
11	……▶分譲事業		
13	……▶アセット開発事業		
15	……▶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		

Financial Highlights

連結財務ハイライト

				単位:百万円*1
会計年度	2005	2006	2007	前期比較
売上高	59,433	51,842	89,546	+ 72.7%
営業利益	5,877	7,104	10,168	+ 43.1%
当期純利益	2,405	2,910	4,473	+ 53.7%
1株当たり情報(円)*2				
純資産	255,023	102,270	123,132	+20,862円
当期純利益	44,476	16,641	24,738	+ 8,097円
潜在株式調整後当期純利益	38,064	14,514	22,043	+ 7,529円
配当額	1,200	1,500	2,500	+ 1,000円
会計年度末				
総資産	84,954	98,360	111,740	+ 13.6%
純資産	14,253	18,472	22,349	+ 21.0%
有利子負債	54,507	66,054	76,736	+ 16.2%
従業員数(人)	228	134	112	△22人
主要経営指標				
売上高営業利益率	9.9%	13.7%	11.4%	△2.3ポイント
ROA*3	3.3%	3.2%	4.3%	+ 1.1ポイント
ROE*4	19.8%	17.8%	22.0%	+ 4.2ポイント
自己資本比率	16.8%	18.7%	20.0%	+ 1.3ポイント

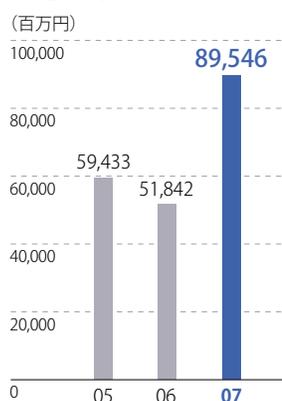
*1 当レポートの記載金額は、特に注記のない限り百万円未満を切り捨てて表示しています。

*2 1株当たり情報は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

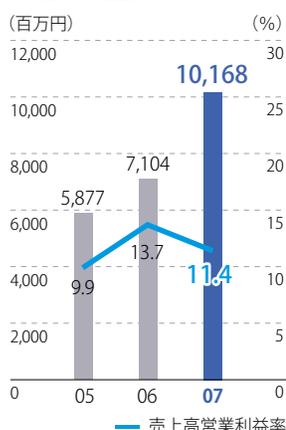
*3 ROA: 総資産利益率(当期純利益÷期首・期末平均総資産)

*4 ROE: 株主資本利益率(当期純利益÷期首・期末平均純資産)

◆売上高



◆営業利益



◆当期純利益とROE



◆1株当たり年間配当額



将来の見通しに関する注意事項: 本資料中に記載されている計画、目標、経営戦略および見通しは、レポート作成時点における予想に基づく将来の見通しであり、リスクや不確定な要因を含んでおります。実際の業績等は、様々な要因により、見通し等と異なる可能性があることをご承知おきください。

ごあいさつ

日本エスコングループは、創業以来、「ものづくり」に対して徹底したこだわりを持ち、お客様にとって安心で上質な空間の創造を目指してまいりました。

分譲マンションの市場においては、以前に比べてお客様の住まいに対する価値観が飛躍的に向上し、単に住むだけでなくより利便性・快適性を追求した付加価値の高い物件と、思い描く理想の暮らしを実現できる生活環境が求められるようになってきました。

当社は、お客様の求める高いクオリティに対して、ディテールの一つ一つにまでこだわり抜いた住空間をご提供してまいりました。また、3年前に立ち上げたアセット開発事業が躍進し、開発物件の保有および売却益による安定収益体制を構築することができ、各事業の相乗効果により利益面・効率面の向上と共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。

前述の通り、当期はアセット開発事業が分譲事業と並ぶ柱として成長し、業績に大きく貢献しました。当事業の収益物件開発は、完成物件を資産として保有し賃料収入や配当金による収益を上げる方法と、外部の事業者売却する方法があります。現在、総額500億円程度の資産を保有することに目途が立ち、引き続き安定的な収益を確保していきます。

現在当社は、大規模な開発プロジェクト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を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います。

当社は販売部門を持たず、商品企画部門を中心とすることで、専門性が高く機動的な経営体質を確立してきました。これからの新しい事業領域を切り拓いていくために、今後も当社の強みである少数精鋭主義を貫き、優れた人材の育成に力を注ぐことにより、機能性・柔軟性を保持し、激変する社会において企業としての活力が生み出されていく組織づくりに努めていきます。この方針を基本としつつ、不動産ビジネスの新たな分野に挑戦してまいります。

取締役社長

直江啓文



An Interview with the President

社長インタビュー



Q1 業界の動向についてどのように捉えていらっしゃいますか。

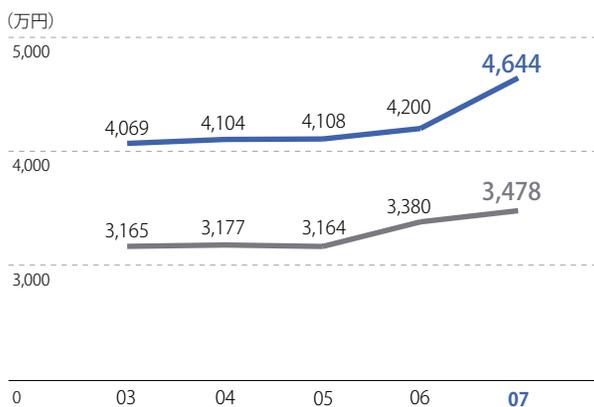
耐震偽装問題に端を発した建築基準法の改正により建築確認申請が厳格化され、ダブルチェック、トリプルチェックが行われるようになりました。そのため、手続きにこれまでの3~4倍の時間がかかるようになりました。申請期間の長期化によって設計事務所が大きな影響を受けるだけでなく、私たちにとっても事業計画が立てにくくなるという問題が発生しています。また、構造体に対する基準の厳格化は建設コストの上昇も招いており、それが販売価格にも影響し、マンションの売れ行きが鈍りつつあるというのが全般的な傾向です。

一方、お客様を取り巻く状況も、少子高齢化を背景に年金・医療保険制度の抜本的な見直しが必要となり、若い世代の負担増が避けられないといわれています。さらに、原油価格の高騰をきっかけに日用品や食品の値上げが相次ぎ、日常生活を徐々に圧迫しています。こうした一連の社会不安に加え、サブプライムローン問題の影響等により経済環境は回復の兆しを見せず、金融機関からの長期住宅ローンも組みにくくなってきていると考えます。いまや、マンションをつくれれば売れるという時代は終わったといえます。これからは、今まで以上にお客様の視点に立ち、より快適で質の高い住空間をお客様一人一人にご提供することが必要です。そのためには、優良な土地の個性を最大限に活かすコンセプトを考えながら、「ものづくり」への想いをカタチにしていくことが重要です。お客様にとって、住まいへの「こだわり」がカタチとして魅力的に伝わる物件でなければ、生涯の資産として認めていただけないものと考えています。その意味において、今だからこそ当社の強みである少数精

鋭部隊による用地の取得力と商品企画力が大きな成果をもたらすと確信しています。

当社は経営方針に、「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」を掲げています。近年、この重要性はますます高まっていると思います。時代はいつも動いていますが、その変化のスピードはさらに加速しており、一歩先の社会を見据えた対応が必要になってきていると考えています。

◆マンション価格推移



出所：株式会社不動産経済研究所

An Interview with the President



Q2 2007年12月期の業績をどのように評価されていますか。

当期は、分譲事業の着実な進捗およびアセット開発事業の躍進により、創業以来最高の売上・利益を達成することができました。米国のサブプライムローン問題をはじめ、建築基準法改正や地価の上昇、原油価格の上昇といった市場を取り巻く不安要因が拡大している中、さらなる成長を遂げることができた点は評価していただけだと思います。

分譲事業については、市況の変化に伴って多様化する消費者ニーズを迅速に取り込み、それぞれの土地にふさわしいコンセプトに基づいた付加価値のある物件の供給を目指した結果、自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズを中心に、総戸数801戸を売上計上し、安定供給を持続することができました。アセット開発事業については、敷地面積15万7,000平方メートル、テナント数約150店舗と2,800台の駐車場を有する大規模商業施設「BIG HOPガーデンモール印西」(千葉県)が2007年9月にオーブ

ンし、地域の活性化に大きく貢献しています。また、「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」をはじめとする都市型賃貸マンションも竣工し、洗練されたデザイン性溢れるつくりや都心部へアクセスの良い立地条件等により、高い稼働率を維持する人気の物件となっています。さらに、その他の3つの事業も概ね順調に進捗しております。

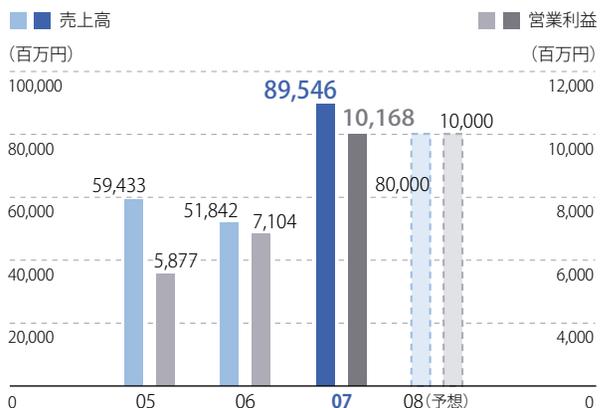
当期末の総資産は1,117億40百万円となり、前期に比べて133億80百万円増加しました。有利子負債はアセット開発事業を中心とする事業規模の拡大に伴って調達手段の多様化を進めた結果、格付け取得によるコマーシャル・ペーパー、社債等の増加により767億36百万円となりました。しかし、機動的に事業を推進するため現金および預金残高も増加しましたので、ネット有利子負債は前期末とほぼ同水準となっております。

Q3 分譲事業の現状と展望をお聞かせください。

当期は、売上高252億91百万円、営業利益28億66百万円と、ほぼ前期並みとなりました。分譲事業の事業環境は厳しさと不透明感が増していますが、そうした中で前期並みの業績を達成できたことは、多様なニーズを持ったお客様を念頭に、物件ごとにきめ細かな商品企画などを展開してきた成果であると思います。

今後は、消費者の購入意欲が低迷している中で、用地取得と建築資材のコスト上昇を抑え、販売会社との協力体制により、お客様の視点に立った意見を商品企画に反映させ、物件の高付加価値化を進め、確実に業績を伸ばしていきたいと思っております。用地取得については、特にコスト上昇が激しい首都圏では引き続き慎重な選別を行ってまいります。近畿圏においては2008年度竣工予定物件の用地を、すでに100%取得しています。

◆連結売上高と営業利益推移



Q4 アセット開発事業の現状と展望をお聞かせください。

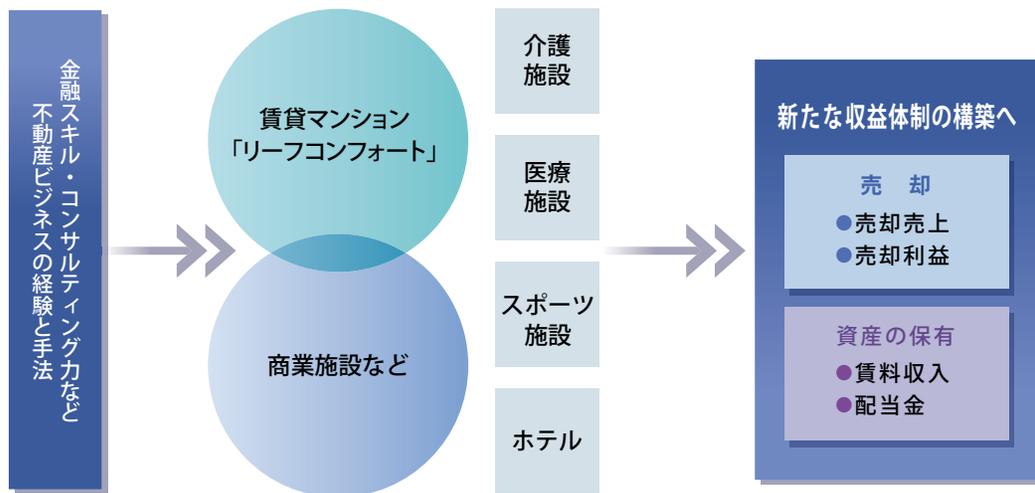
当期は、印西の大規模商業施設、渋谷道玄坂オフィスビル、仙台駅前商業施設等の外部売却案件が大きく貢献し、売上高576億93百万円、営業利益72億50百万円と、大幅な増収増益となりました。

アセット開発事業の基本方針は、優良な収益不動産物件を開発し、当社で保有することで安定的な収益を継続的に確保することです。最近では、この市場が加熱し、売却を念頭に開発するというケースが増えていますが、当社としては基本的に自社保有を前提に事業開発を進め、案件やタイミングによっては売却も戦略的に行うこととしています。プロジェクトの規模によって売上高が大きく左右されるので、単に売上だけを追求するの

ではなく、全体的なポートフォリオの中で利益の確保を考えていくことが大切です。現在進行中の案件も含めて、総額500億円程度の資産を保有する目途がつき、引き続き安定的な収益を確保していきます。

2008年12月期の竣工は7プロジェクトを予定しています。分譲事業の知識と経験を活かしたエリア選定と商品企画力を反映させたレジデンス(賃貸マンション)、当期の売上に大きく貢献した商業施設に加えて、医療・ホテル・スポーツ施設等、様々なカテゴリで不動産の多面的な開発を進め、社会の求めるニーズに応えていきたいと考えています。

◆アセット開発事業の仕組み



Q5 中期経営計画の進捗状況はいかがですか。

当社は現在、2006～2008年の3ヶ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、少数精鋭のエキスパート集団であることを最大限に活かして、固定観念にとらわれない不動産ビジネスを新たに確立することを目指した計画です。

この計画は、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、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等を目標としています。

本計画の中間年にあたる当期では、分譲事業の安定供給、アセット開発事業の成長、過去最高の売上・利益達成等、目標のほ

An Interview with the President

ぼ7割を達成しました。残りの3割についても順調に進捗しています。

前述の通り、当期は利益面・効率面の向上と共に経営基盤の安定化も図ることができ、また、財務体質改善の一環として機動的に事業を推進するための資金調達が多様化を進め、競争力の強化にも努めました。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。

また、2008年2月には内部統制組織の強化を図る目的で統制管理室とリスク管理委員会を新設しました。さらに、4月からは新入社員を迎え入れ、積極的な人材育成を推進していきます。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。

2008年12月期は「ネオプロミッシング2008」の最終年であり、その達成に向けていっそう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。

◆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かかわる姿勢
 - 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

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

市場創造に向けて開発を進めてまいります

「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)

Q6 2008年12月期の業績見通しをお聞かせください。

国際金融市場や海外経済動向が不安定な要因を抱えており、国内経済も新たな局面を迎えようとしています。不動産業界においても、法令の厳格化や地価・建築コストの上昇による物件の流動性の低下、高齢化社会の進展などによる住宅需給関係の変化、

優良事業用地獲得競争の激化等の市況変動要因が多くあり、多方面での変化への対応が急務となっています。このような背景から、お客様による物件選択・企業選択の基準はますます厳しいものになっていくことは間違いなく、業界の優勝劣敗が鮮明に

なってくると思われま。しかし、これは当社にとって大きなビジネスチャンスです。当社は、空間の創造に一切の妥協を許さないプロ集団として高付加価値の不動産を提供し続けていることに加え、分譲事業とアセット開発事業のシナジー効果によって、よりお客様が求める理想の環境を創造しています。これからも不動産分野における市場ニーズをいち早くキャッチしプロジェクトメンバー全員で共有することで、お客様のニーズを追求した5年後、10年後を見据えた空間を提案していきます。

分譲事業では、土地の個性と住居の魅力を最大限に活かす高付加価値物件への絞り込みを強めていくことで、売上高400億円を見込んでいます。

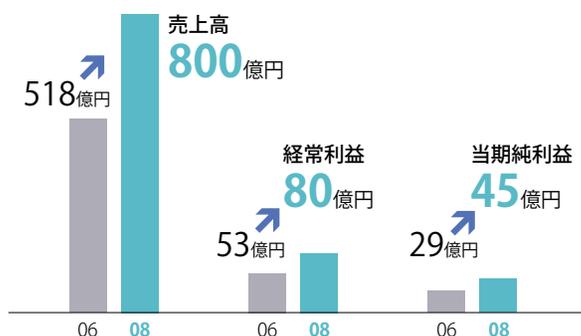
アセット開発事業では、開発中のプロジェクトを計画どおり竣工させ、賃料収入や配当収入等による安定的な収益確保と外部への売却を戦略的に駆使することで、売上高388億円を見込んでいます。そのために、販売に大きく影響する優良な土地・地域情報等の収集力強化と、収益を見込めると判断した土地を即座に入手することができるように格付けによるコマーシャルペーパー等の短期資金調達手段の多様化も継続して進めていきます。

不動産企画販売事業および不動産関連業務受託事業では、

比較的小型案件の売上計上が予想され、不動産企画販売事業として5億円、不動産関連業務受託事業として2億円の売上計上を見込んでいます。その他事業では、連結子会社であるエヌエス管理株式会社の管理戸数増加に伴う増収等により売上高5億円を見込んでいます。

以上のような見通しにより、通期の連結業績は売上高800億円、経常利益80億円、当期純利益45億円を想定しています。

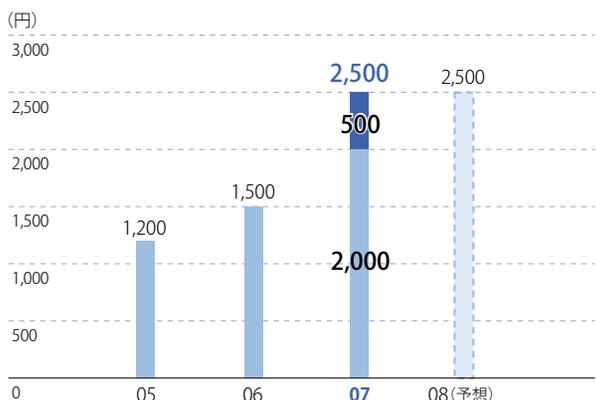
◆2008年度連結業績見通し 中期経営計画初年度との比較



Q7 株主への利益還元についての お考えをお聞かせください。

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして捉えています。配当については業績の状況や内部留保の充実、配当性向などを総合的に考慮しながら利益還元而努力していきたいと考えています。当期は1株当たり2,000円の普通配当に加え、創業以来最高の売上・利益を達成したことを記念して1株当たり500円の記念配当を実施いたしました。合わせて1株当たり2,500円の配当となり、配当性向は10.1%になりました。

◆配当額推移



Q8 最後に、経営理念・経営方針についての考えをお聞かせください。

会社とは一人一人の社員が仕事を通じて自分自身を磨き、人間的にも、どこへ行っても通用する人材へと成長できる材料を提供し続けられる「場」でなければならないと考えています。経営理念にも「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。」という一文を謳っていますが、社員がお互いに切磋琢磨し励まし合いながら、それぞれが自分の考える自己実現を目指してステップアップし続けられるようなフィールドを用意すること、それが経営陣の責務だと自覚しています。

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とより、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、固定観念にとらわ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、お客様のニーズにかな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にも安心してお住まいいただけるよう、関連会社のエヌエス管理株式会社を中心に、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。

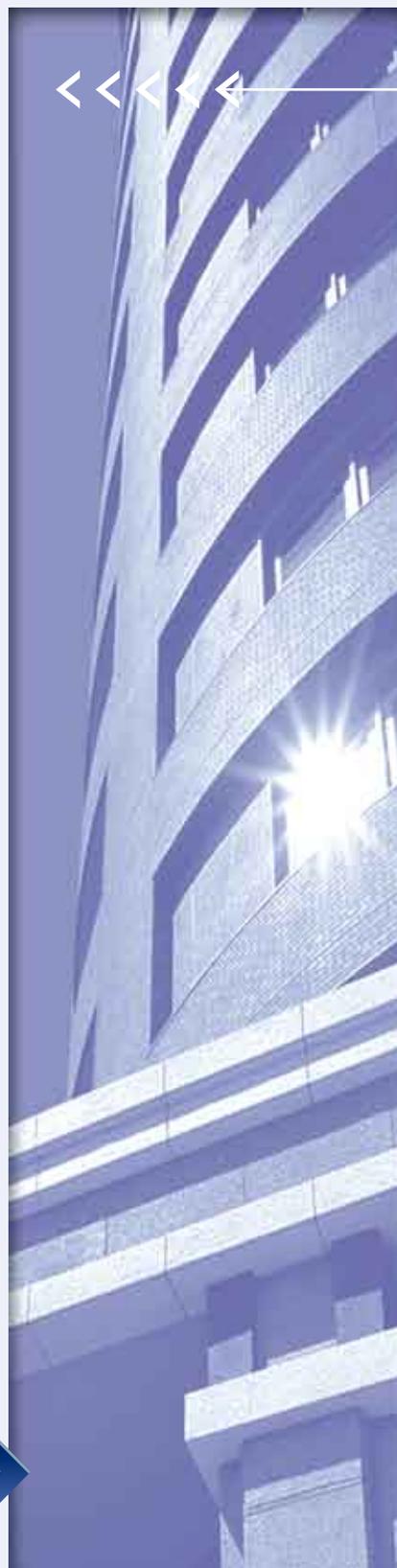
4 「住まいづくり」から、「街づくり」へ

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ているからです。日本エスコンは、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。

Segment Information

セグメント紹介

- P. 11 ……分譲事業
- 13 ……アセット開発事業
- 15 ……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



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

事業紹介

日本エスコンは自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズを通じて、お客様にとって本当に価値のある住空間を提供しています。

その「原点」である用地仕入では、仕入担当が良い情報をキャッチすると即座に調査・分析を行います。どのようなお客様に住んでいただくのか、その土地に合う魅力ある住まいとは何か、5年後、10年後を見据えたイメージを膨らませ、お客様に長く住み続けていただくため、プロジェクトメンバーが一丸となって意見交換を行います。様々な状況を想定することでその土地が持つ可能性を見だし、物件のイメージ・コンセプトを描いていきます。その際、私たちは周辺環境への配慮も念頭においています。なぜなら、私たちの思い描くものが街の色合い・風景を壊してしまうかもしれないからです。

当社では、販売力に頼るのではなく、「創る」ことに特化すべきであると考え、経営資源の投入を用地の取得や商品企画の策定に集中し、販売は外部に委託しています。しかし、販売会社も企画の段階から参加し、地域の特性や顧客ニーズを満たすアイデアを共に練り上げ、当社の想い・コンセプトを共有しています。そのため高いモチベーションでお客様への物件引渡しまでその想いやコンセプトを持ち続け、具体的にディテールにまでこだわり抜いた住まいのご提供ができるのです。さらに、新しい「ものづくり」を発展させる目的で調査開発室を新設しました。

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、お客様からの高い評価に繋がっています。



当期の主な竣工物件

「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として、企画力と技術力の粋を結集させた集合邸宅。“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層吹き抜けとした上質な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」(大阪府茨木市)

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に、ブルジョアジー居住区であるパリ16区の佇まいをコンセプトとして築きました。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。

「ネバーランド京都下鴨東」(京都市左京区)

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、京都ならではの古都の催事も堪能できます。



「ネバーランド烏丸五条」(京都市下京区)

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。



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・医療施設などの収益不動産開発

事業紹介

アセット開発事業は、都市型賃貸マンションや商業施設等、様々なカテゴリーの用地を取得し、事業計画を策定、建設を行った後、それを保有もしくは外部に売却する事業です。本格的着手から3年ほどですが、安定収益を生み出す事業として大きく飛躍し、第2のコア事業の地位を確立しました。当社には、建築分野の専門家はもとより、金融や法律等の多様な専門家たちが集まっており、その豊富な経験や蓄積された知識を有機的に結びつけることにより、これまでの固定観念にとらわれない、不動産の高付加価値化が可能となっています。

都市型賃貸マンションの「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て展開しています。立地条件によっては下層階に店舗や事務所を組み込み、収益性を高めています。

さらに、「街づくり」という大きな構想の実現に向けて、医療施設・ホテル等様々な領域の物件にも着手しており、今後も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きます。



当期の主な竣工物件



「リーフコンフォート新小岩」(東京都葛飾区)

J R総武線「新小岩」駅から徒歩わずか2分、J R「東京」駅までは快速で15分という好アクセスの立地(2007年8月竣工)。1階から5階には店舗(5区画)を組み込んでおり、その上の住居は1Rと2DK、2タイプ全27戸からなっています。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。

「リーフコンフォート桜木町」(神奈川県横浜市)

J R・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。全123戸の住居で、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になっており、高い利便性と収益性も兼ね備えています。



大規模商業施設「BIG HOPガーデンモール印西」(千葉県印西市)

北総線「印西牧の原」駅前に2007年9月に竣工。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が楽しめる、大型のショッピングモールです。北総地域千葉ニュータウン周辺の活性化にも貢献しています。



Segment Information

不動産企画販売事業

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

Real Estate Planning and Sales

不動産関連業務受託事業

マンションなどの事業化コンサルティング

Real Estate-related Subcontracting

その他事業

マンション・オフィスビル・駐車場の管理運営

Other Business

事業企画から許認可申請まで

当事業は、関西圏を中心にデベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画を販売しています。

分譲事業の商品企画や遊休不動産の再生プランを構築し、他の事業者様やデベロッパー様に、事業企画と共に土地または土地・建物を販売しています。

また、必要に応じて建築時の許認可申請等もお引き受けしています。

不動産ビジネスのコンサルティング

当事業は、土地所有者様や他の事業者様からマンション事業等のコンサルティング、建築のための許認可申請の代行や販売の仲介等、お客様のニーズに合わせた不動産に関する各種業務を受託するものです。親身できめの細かいコンサルティングをご提供しています。

快適な暮らしをサポート

————— (エヌエス管理株式会社)

当事業は、グループ企業であるエヌエス管理株式会社によって、当社の分譲マンション「ネバーランド」を購入してくださったお客様に、いつまでも安心・快適に暮らしていただくため、入居後も一貫した質の高いサービスメンテナンスを提供しています。

また、グループ内に管理会社があることを活かして、ご入居者様の生の声を次の商品企画にも反映させて、より消費者ニーズに近いプラン設計となるようフィードバックをしています。

コーポレート・ガバナンス(企業統治)に関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性と透明性を高め、企業価値の向上を実現するために、コーポレート・ガバナンスの充実が重要な課題であると認識しています。また、法令遵守はもちろんのこと、企業の社会的責任を強く自覚した行動を全社員に徹底しています。

1 コーポレート・ガバナンス体制

当社は監査役制度採用会社であり、取締役会と監査役会により業務執行の管理監督および監視を行っています。取締役会は原則として月1回以上開催し、重要事項はすべてここに付議して審議すると共に、決定事項の執行状況を逐次報告することで、適時の情報把握と効果的な組織統制を行っています。また、各部門ごとに発生する業務執行についても、重要性の高い事項については、原則週1回以上開催される取締役、執行役員および部門責任者による定例会議において検討し、対応方針を決定しています。

2 監査役会

経営の透明性を高めるべく監査役4名のうち3名は社外監査役を採用しています。各監査役は、取締役会等の重要な会議に出席するほか、事業部門や連結子会社などのヒアリングを実施し、会計監査人・内部監査担当部門との連携によって、取締役の職務執行に関する適法性・妥当性の監視を行っています。

3 内部監査

統制管理室が監査役と調整のうえで内部監査計画を策定し、この計画に基づいて全部門を対象として業務全般にわたる経営効率化、リスク管理、法令の遵守状況等の内部監査を実施しています。

4 タイムリー・ディスクロージャー

コーポレート・ガバナンスの基本となる情報の適時開示については、適時開示事項の適切な開示が図れるよう組織的な体制を整備すると共に、決算短信等の財務情報の開示早期化が図れるよう社内インフラの整備を進めています。また、開示の手段としてウェブサイト積極的に活用し、適時開示資料や会社説明会資料等の情報発信に努めています。また、半期ごとの株主通信の発行や投資家向けアニュアルレポートの作成など、IR情報の充実化を進めています。

コンプライアンス

法令遵守の基本方針を徹底させるための社員教育を随時実施すると共に、適宜社内規程の見直しを図っています。加えて、コンプライアンス担当部門を配置し、社内業務の監督を強化しています。



2006年6月の金融商品取引法の成立により、すべ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、2007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」に基づき各社対応が本格化しています。

当社においても2009年12月期の適用に向けて、プロジェクトメンバーを中心に全社で内部統制整備を着実に進めています。

Environmental Initiatives

環境への配慮

当社は、2001年5月不動産業界でいち早く環境マネジメントシステムであるISO14001認証(登録活動範囲:マンションの商品開発及び販売業務)を取得しました。地球環境保全や社会全体の環境を考え「省資源型住宅」に取り組むことによって、より良い「街づくり」の形成を目指しています。

「ネーバーランド守口西郷通」や「ネーバーランドシエル 箕面ロワイヤル」等、当社の企画には積極的に緑化事業を取り込んでおり、温暖化防止への貢献をしています。敷地内にある自然林を保存する等のほか、マンション敷地内に緑地を設けることによって、環境に配慮すると共にお子様を安心して遊ばせることができる空間としてもご提供しています。その他家庭の生ゴミ量を削減するディスプレイ、従来の水量の60%をカットする節水型トイレなど環境にやさしい住宅設備を取り入れています。

また、販売物件への取り組みだけでなく、大阪本社を移転する際にも屋上緑化されたビルを新オフィスの移転先に選ぶなど、全社的に環境保護に取り組んでいます。

Board of Directors and Corporate Auditors

役員一覧 (2008年3月26日現在)

取締役	※ 取締役社長	直 江 啓 文
	常務取締役	伊 藤 貴 俊
	取 締 役	橋 本 裕 之
	取 締 役	堺 正 幹
	取 締 役	寺 内 孝 春

※印は、代表取締役であります。

監査役	◎ 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

◎印の監査役3名は、社外監査役であります。

財務セクション



Contents

- P. 20 ……5年間の主要財務データ(連結)
- 21 ……主な経営指標(連結)
- 23 ……財務概況
- 27 ……連結貸借対照表
- 29 ……連結損益計算書
- 30 ……連結株主資本等変動計算書
- 31 ……連結キャッシュ・フロー計算書
- 32 ……連結財務諸表注記
- 42 ……和文アニュアルレポートの作成と監査の位置づけについて

5年間の主要財務データ(連結)

単位:百万円						
会計年度	2003	2004	2005	2006	2007	前期比較
売上高	23,897	51,015	59,433	51,842	89,546	+ 72.7%
営業利益	1,780	5,412	5,877	7,104	10,168	+ 43.1%
経常利益	1,185	4,308	4,346	5,324	7,598	+ 42.7%
当期純利益	698	2,506	2,405	2,910	4,473	+ 53.7%
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,916	△7,751	△8,904	△25,721	2,777	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,486	△5,116	507	△3,473	△560	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,669	15,859	19,334	26,328	9,013	—
1株当たり情報(円)						
純資産	336,643	191,632	255,023	102,270	123,132	+20,862円
当期純利益	48,351	49,428	44,476	16,641	24,738	+ 8,097円
潜在株式調整後当期純利益	45,958	43,502	38,064	14,514	22,043	+ 7,529円
配当額	2,500	1,500	1,200	1,500	2,500	+ 1,000円
会計年度末						
総資産	37,869	58,825	84,954	98,360	111,740	+ 13.6%
純資産	4,777	10,085	14,253	18,472	22,349	+ 21.0%
有利子負債	26,567	37,496	54,507	66,054	76,736	+ 16.2%
従業員数(人)	98	163	228	134	112	△22人
主要経営指標						
売上高営業利益率	7.4%	10.6%	9.9%	13.7%	11.4%	△2.3ポイント
ROA *1	2.1%	5.2%	3.3%	3.2%	4.3%	+ 1.1ポイント
ROE *2	15.8%	33.7%	19.8%	17.8%	22.0%	+ 4.2ポイント
自己資本比率	12.6%	17.1%	16.8%	18.7%	20.0%	+ 1.3ポイント

*1 ROA:総資産利益率(当期純利益÷期首・期末平均総資産)

*2 ROE:株主資本利益率(当期純利益÷期首・期末平均純資産)

※当社は2003年4月25日開催の第8回定時株主総会の決議をもって、決算期を12月31日に変更いたしました。これに伴い2003年度の連結会計年度は2003年2月1日から2003年12月31日までの11ヶ月間となっております。

主な経営指標(連結)

収益性

◆売上高総利益率(%)



◆売上高営業利益率(%)



◆売上高経常利益率(%)



◆売上高当期純利益率(%)

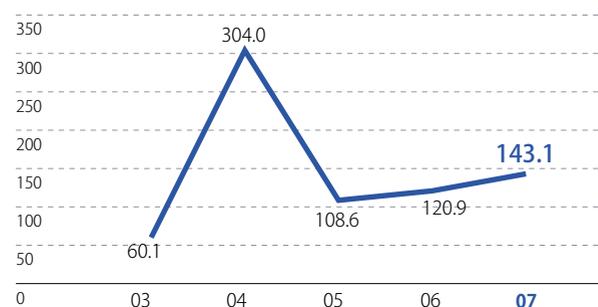


成長性

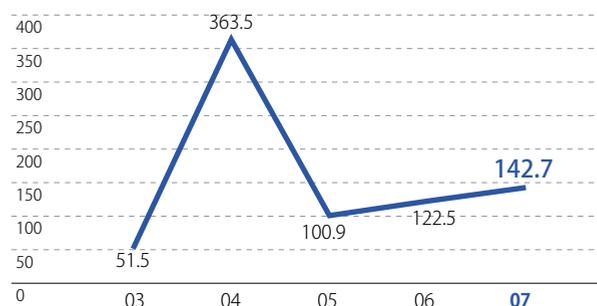
◆売上高伸び率(%)



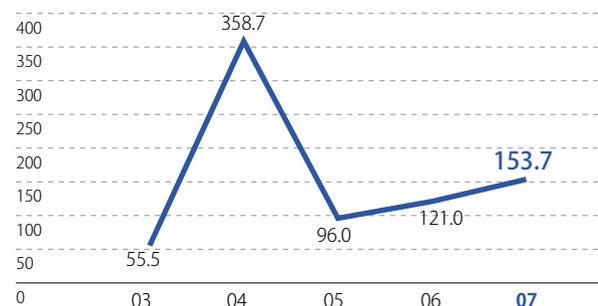
◆営業利益伸び率(%)



◆経常利益伸び率(%)

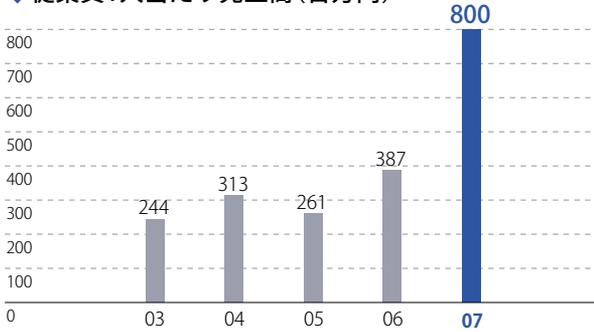


◆当期純利益伸び率(%)

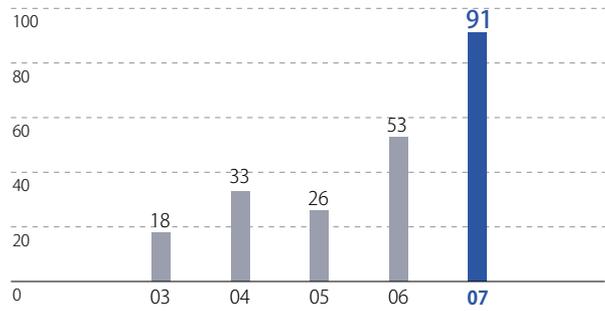


生産性

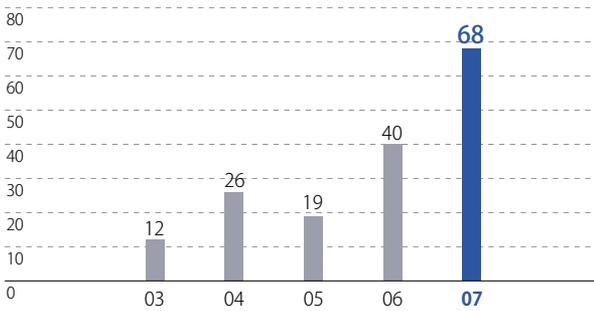
◆従業員1人当たり売上高(百万円)



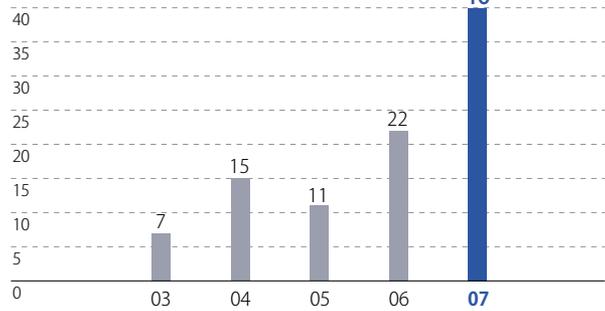
◆従業員1人当たり営業利益(百万円)



◆従業員1人当たり経常利益(百万円)



◆従業員1人当たり当期純利益(百万円)



安全性

◆自己資本比率(%)



◆流動比率(%)



◆固定比率(%)



◆当座比率(%) *1



*1 当座比率:(当座資産÷流動負債)×100

財務概況

2007年12月期決算概要

当期におけるわが国経済は、好調な企業収益を背景とした着実な景気回復が続く一方、改正建築基準法の施行による新設住宅着工数の鈍化、原油・原材料価格の上昇およびサブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速懸念等により、株式・金融市場の先行きに対する不透明感が広がっております。

当社グループが属する業界におきましては、米国のサブプライムローン問題の影響に加え、改正建築基準法および金融商品取引法の施行等行政の監督強化による企業業績への影響の不安感、地価の上昇による市場全体の閉塞感が懸念されております。また、優良事業用地の獲得についての競争激化や顧客の商品ならびに企業選別の厳格化や住宅需要の多様化等、市況そのものは楽観視できない状況が依然続いております。

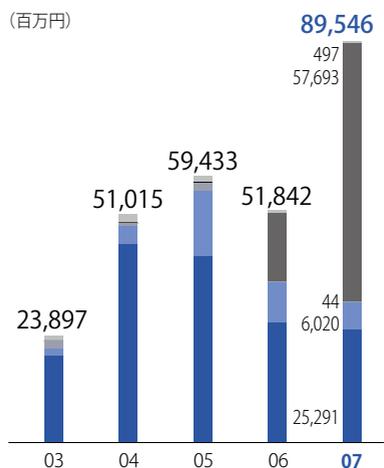
このような状況の下、当社グループは、分譲事業を中心に積極的に展開を図ると共に中期経営計画『ネオプロミッシング2008』に基づき推進したアセット開発事業の躍進により、当期の業績につきましては、売上高89,546百万円(前期比72.7%増)、経常利益7,598百万円(前期比42.7%増)、当期純利益4,473百万円(前期比53.7%増)となりました。

セグメント別概況

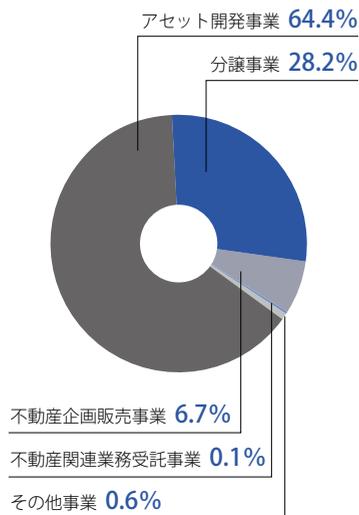
◆分譲事業

分譲事業におきましては、概ね計画どおり進捗し、全住戸が琵琶湖を臨むレイクビューという圧倒的な眺望を有し、両面バルコニーの採用など隅々までこだわった空間を提供した『ネパールランド大津 GRANBAY(滋賀県大津市)』、伝統と先進の都市機能が融合する京都の中心であり駅へも至近の好立地において、洗練された品格のある居住空間を実現した『ネパールランド鳥丸五条(京都市下京区)』、人気の北摂エリアにて、パリの風格ある気品を意識し、ハイクオリティな秀逸の邸を創造した『ネパールランド茨木上中条(大阪府茨木市)』等、新規13プロジェクト、完工引渡戸数801戸の売上計上となり、当該セグメントの売上高は、25,291百万円(前期比5.6%減)、営業利益2,866百万円(前期比8.9%減)となりました。

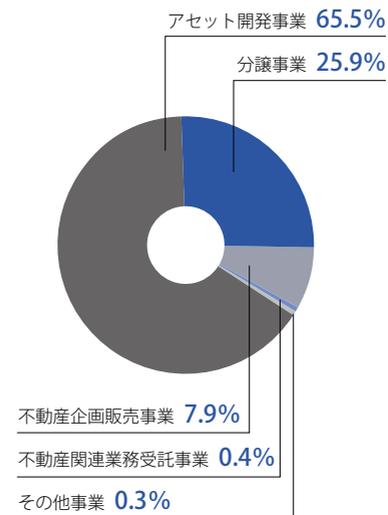
◆セグメント別売上高



◆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



◆不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、期初の事業計画どおり進捗し、関西圏を中心にデベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画の販売により売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、6,020百万円(前期比31.7%減)、営業利益875百万円(前期比39.2%減)となりました。

◆不動産関連業務受託事業

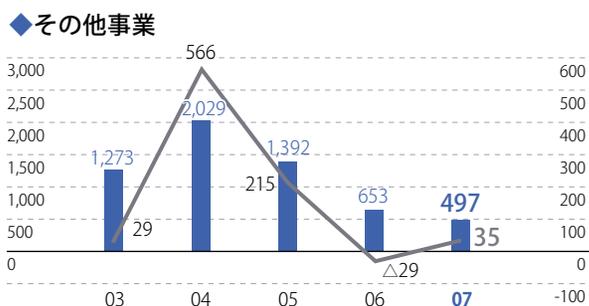
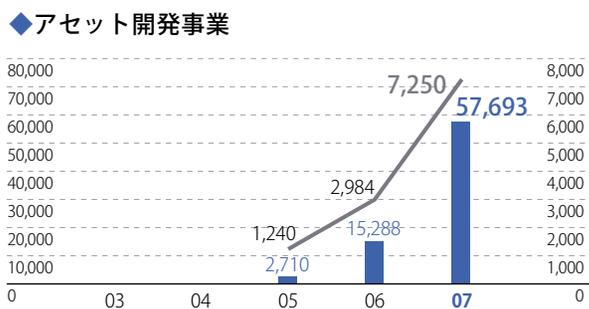
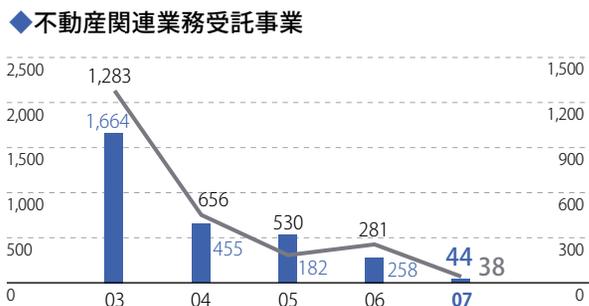
不動産関連業務受託事業におきましては、期初の予定どおり小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、44百万円(前期比84.3%減)、営業利益38百万円(前期比85.0%減)となりました。

◆アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、概ね計画どおり進捗し、『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沢(東京都世田谷区)』等収益物件の賃料収入に加え、敷地面積157,000㎡におよぶ大規模商業施設『BIG HOPガーデンモール印西(千葉県印西市)』や『リーフコンフォート新小岩(東京都葛飾区)』等の事業売却売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、57,693百万円(前期比277.4%増)、営業利益7,250百万円(前期比142.9%増)となりました。

◆その他事業

その他事業におきましては、分譲事業やアセット開発事業に関連してエヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業などを計上いたしました。当該セグメントの売上高は、497百万円(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。



財政状態およびキャッシュ・フロー

財政状態

当期末の総資産は111,740百万円となり、前期に比べ13,380百万円増加いたしました。

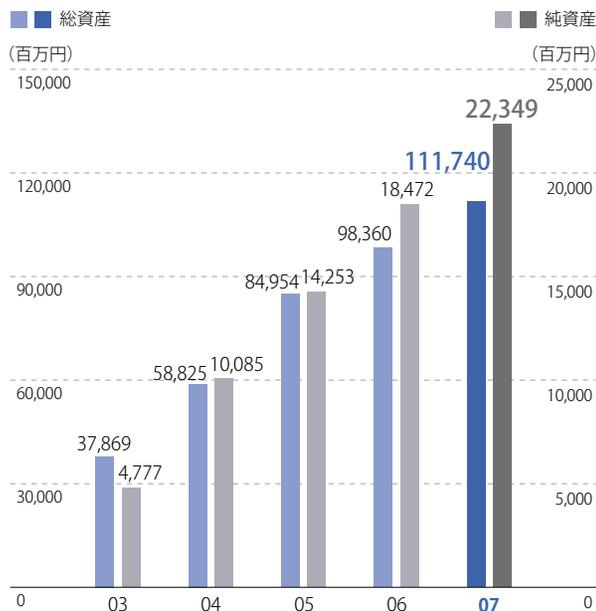
資産については、たな卸資産（SPC保有たな卸資産を含む）が3,695百万円増加している一方で、現金及び預金が11,120百万円増加しておりますが、これは主として、分譲事業、アセット開発事業等で積極的に用地取得を進める一方で、格付け取得による社債の発行等により資金調達を行ったことによるものであります。

また、有形固定資産が1,438百万円減少しておりますが、これは主として、当社の大阪本社事務所移転に伴い、旧大阪本社ビルを保有目的の変更によりたな卸資産としたこと、および保有株式の売却により連結除外となった子会社の資産が減少したことによるものであります。

負債については、有利子負債が10,682百万円増加となりました。これは主として、アセット開発事業を中心とした事業規模の拡大に伴い、調達手段の多様化を進めた結果、格付け取得によるコマーシャル・ペーパー、社債等が増加したことによるものであります。

純資産については、当期末の純資産合計が22,349百万円となりました。これは主として、当期純利益の計上により利益剰余金を4,473百万円計上したことによるものであります。

◆総資産・純資産



キャッシュ・フロー

当期末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前期末に比べて11,231百万円増加し、30,097百万円（前期末は18,866百万円）となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

当期において営業活動により増加した資金は2,777百万円（前期は25,721百万円の資金の減少）となりました。これは主として、分譲事業およびアセット開発事業等におけるたな卸資産（仕掛販売用不動産等）の取得による支出が3,513百万円あったものの、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たことによるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

当期において投資活動により減少した資金は560百万円（前期は3,473百万円の資金の減少）となりました。これは主として、投資有価証券の償還による収入が2,003百万円、固定資産売却等による収入が1,385百万円、貸付金の回収による収入が904百万円あったものの、投資有価証券の取得による支出が3,952百万円、固定資産取得による支出が1,139百万円あったことによるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当期における財務活動により増加した資金は9,013百万円（前期は26,328百万円の資金の増加）となりました。これは主として、長期、短期借入金の借入れ、返済による純収入が2,996百万円となったこと、コマーシャル・ペーパーの発行、償還による純収入が3,000百万円となったこと、社債の発行、償還による純収入が6,765百万円となったこと、ノンリコースローンの借入れ、返済による純支出が2,134百万円となったことによるものであります。

事業等のリスク

当社グループの経営成績および財務状況等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。

投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものです。

①法的規制等について

会社法や上場会社としての金融商品取引法の規制のほか、当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、不動産特定共同事業法、住宅品質確保促進法等により法的規制を受けております。当社グループは、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産販売、不動産企画販売、マンションの管理および関連事業を行っております。上記の改廃や新たな法的規制の新設によっては当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

②不動産市況、住宅関連税制等の影響について

土地の価格および建設コストの下落ならびに住宅促進税制の大幅な拡充と住宅ローンの低金利等により首都圏および京阪神圏の販売戸数が増加した状況の中、当社は独自の商品企画を行うと共に、分譲マンション事業を中核として事業を拡大してまいりました。当社は、販売部門を持たず、用地仕入を含む商品企画に特化しており、立地条件はもとより、設計・工法・仕様・設備といった質の面でも、価格の面でも競争力を有し、魅力のある商品を販売することが可能になっているものと考えております。一方、コスト面におきましても、より柔軟な事業構造を構築していると考えております。

このように、物件別の事業計画において、様々な面を考慮し、販売価格帯を慎重に検討したうえで物件の販売を行っておりますが、事業計画において決定した価格での販売が、需給バランスの悪化や、価格競争の激化などにより、予定どおりに進ま

ない場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③分譲マンション等の引渡し時期による売上の変動について

当社グループは、各プロジェクトの推進に際しては、過去の実績・経験・知識を活かした商品企画・計画立案等により想定されるリスクの排除等に努めておりますが、予想し得ない地中障害等の瑕疵、建築遅延等により不慮の損害や不採算物件が生じる可能性があります。併せて、同様の事由により引渡し時期に遅延が生じた場合には、売上高が変動するほか、契約残高、販売戸数、仕掛販売用不動産残高等が変動し、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④価格競争の激化等について

当社グループは、工法、空間の有効利用、建材・住設機器の開発等、あらゆる工夫、努力を行っており、顧客ニーズを捉え、さらにその顧客ニーズを創造した商品を提供し、価格の優位性を含め高い競争力を保持していると自負しておりますが、競合会社との間の価格競争の激化および建築工事費の高騰等によって当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤有利子負債への依存等について

当社グループは、分譲事業等において、用地取得資金等をプロジェクトファイナンス等で金融機関から借入金によって調達しており、また用地取得から顧客への引渡しまでに1年以上を要することから、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっております。今後、当社グループといたしましては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組み、自己資本の充実に注力する方針であります。調達金利が上昇したり、資金調達が不十分あるいは不調に至った時には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、最近3ヶ年における有利子負債等の状況は以下のとおりであります。

◆最近3ヶ年における有利子負債の状況

	2005年12月期	2006年12月期	2007年12月期
有利子負債残高(百万円)	54,507	66,054	76,736
総資産額(百万円)	84,954	98,360	111,740
有利子負債依存度(%)	64.2	67.2	68.7
支払利息(百万円)	1,553	1,808	2,711

連結貸借対照表

区分	注記番号	前期 (2006年12月31日現在)		当期 (2007年12月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		18,981		30,101	
2 受取手形及び売掛金		1,425		125	
3 たな卸資産	※1	65,122		46,940	
4 SPC保有たな卸資産	※1,4	—		21,877	
5 前渡金		527		1,354	
6 前払費用		1,463		1,356	
7 繰延税金資産		1,169		970	
8 その他	※2	2,047		1,702	
貸倒引当金		△2		△151	
流動資産合計		90,736	92.2	104,277	93.3
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	※1	648		243	
減価償却累計額		158	490	45	198
(2) 構築物	※1	27		—	
減価償却累計額		12	14	—	—
(3) 機械装置		8		—	
減価償却累計額		3	5	—	—
(4) 土地	※1		505		—
(5) 建設仮勘定			659		—
(6) その他		105		123	
減価償却累計額		73	31	53	70
有形固定資産合計			1,707		268
			1.7		0.2
2 無形固定資産					
(1) その他	※6		55		159
無形固定資産合計			55		159
			0.1		0.2
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券			4,222		5,713
(2) 出資金			751		—
(3) 長期貸付金			400		400
(4) 長期前払費用			136		80
(5) その他			391		841
貸倒引当金			△40		△1
投資その他の資産合計			5,861		7,034
			6.0		6.3
固定資産合計			7,624		7,462
			7.8		6.7
資産合計			98,360		111,740
			100.0		100.0

区分	注記番号	前期 (2006年12月31日現在)		当期 (2007年12月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 支払手形及び買掛金		28		15	
2 短期借入金	※1	12,823		13,126	
3 1年以内返済予定 長期借入金	※1	33,530		21,744	
4 1年以内返済予定 ノンリコースローン	※1,5	—		2,902	
5 1年以内償還予定社債		1,484		466	
6 コマーシャル・ペーパー		—		3,000	
7 不動産販売代金債権 流動化による預り金		1,455		—	
8 未払金		1,288		1,099	
9 未払法人税等		1,992		1,977	
10 前受金		3,707		3,380	
11 役員賞与引当金		81		—	
12 事務所移転損失引当金		32		—	
13 その他	※2	804		2,180	
流動負債合計		57,227	58.2	49,893	44.7
II 固定負債					
1 社債		4,124		11,958	
2 長期借入金	※1	17,801		13,192	
3 ノンリコースローン	※1,5	—		14,052	
4 繰延税金負債		290		48	
5 その他		443		246	
固定負債合計		22,660	23.0	39,498	35.3
負債合計		79,887	81.2	89,391	80.0
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		3,795	3.9	3,803	3.4
2 資本剰余金		3,850	3.9	3,858	3.4
3 利益剰余金		10,273	10.4	14,476	13.0
4 自己株式		△12	△0.0	△12	△0.0
株主資本合計		17,906	18.2	22,126	19.8
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		558	0.6	277	0.3
2 繰延ヘッジ損益		△36	△0.0	△94	△0.1
評価・換算差額等合計		521	0.6	182	0.2
III 少数株主持分					
少数株主持分		43	0.0	40	0.0
純資産合計		18,472	18.8	22,349	20.0
負債純資産合計		98,360	100.0	111,740	100.0

Financial Section

連結損益計算書

区分	注記番号	前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)		当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)			
		金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)		
I 売上高			51,842	100.0	89,546	100.0	
II 売上原価			40,095	77.3	74,754	83.5	
売上総利益			11,747	22.7	14,791	16.5	
III 販売費及び一般管理費							
1 広告宣伝費		1,552		1,461			
2 販売手数料		998		797			
3 役員報酬		141		322			
4 給料手当		573		516			
5 賞与		136		144			
6 役員賞与引当金繰入額		81		—			
7 接待交際費		37		39			
8 租税公課		283		296			
9 のれん償却額		1		4			
10 貸倒引当金繰入額		1		150			
11 その他		835	4,643	9.0	892	4,623	5.1
営業利益			7,104	13.7	10,168	11.4	
IV 営業外収益							
1 受取利息・配当金		75		146			
2 解約違約金収入		14		38			
3 消費税等免除益		—		34			
4 その他		28	118	0.2	9	229	0.3
V 営業外費用							
1 支払利息		1,808		2,711			
2 社債発行費		7		54			
3 その他		82	1,898	3.6	34	2,799	3.2
経常利益			5,324	10.3	7,598	8.5	
VI 特別利益							
1 投資有価証券売却益		131		4			
2 関係会社株式売却益		167	299	0.6	20	24	0.0
VII 特別損失							
1 固定資産売却損	※1	381		—			
2 固定資産除却損	※2	0		11			
3 投資有価証券評価損		32		49			
4 事務所移転損失 引当金繰入額		32		—			
5 その他		0	448	0.9	—	61	0.1
税金等調整前当期純利益			5,175	10.0	7,561	8.4	
法人税、住民税及び 事業税		2,913		3,350			
法人税等調整額		△629	2,284	4.4	△259	3,091	3.4
少数株主損失			△19	△0.0		△3	△0.0
当期純利益			2,910	5.6	4,473	5.0	

連結株主資本等変動計算書

◆ 前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)

(百万円)

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	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	繰越ヘッジ損益	評価・換算差額等合計金		
2005年12月31日 残高	2,672	2,726	7,570	△8	12,960	1,292	—	1,292	439	14,693
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	1,123	1,123			2,247			—		2,247
剰余金の配当(注)			△66		△66			—		△66
役員賞与の支給(注)			△40		△40			—		△40
当期純利益			2,910		2,910			—		2,910
自己株式の取得				△4	△4			—		△4
連結子会社の増加			△150		△150			—		△150
連結子会社の減少			50		50			—		50
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△734	△36	△770	△395	△1,166
連結会計年度中の変動額合計	1,123	1,123	2,703	△4	4,945	△734	△36	△770	△395	3,779
2006年12月31日 残高	3,795	3,850	10,273	△12	17,906	558	△36	521	43	18,472

(注) 2006年3月の定時株主総会における利益処分の項目であります。

◆ 当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)

(百万円)

	株主資本					評価・換算差額等			少数株主持分	純資産合計
	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	繰越ヘッジ損益	評価・換算差額等合計金		
2006年12月31日 残高	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	7	7	4,202	—	4,219	△281	△57	△338	△3	3,877
2007年12月31日 残高	3,803	3,858	14,476	△12	22,126	277	△94	182	40	22,349

連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

区分	前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
1 税金等調整前当期純利益	5,175	7,561
2 減価償却費	58	90
3 のれん償却費	1	4
4 社債発行費	7	54
5 株式交付費	22	1
6 投資有価証券売却益	△131	△4
7 関係会社株式売却益	△167	△20
8 投資有価証券評価損	32	49
9 固定資産除売却損	382	11
10 貸倒引当金の増加額	1	150
11 役員賞与引当金の増加額(△は減少額)	81	△81
12 事務所移転損失引当金の増加額(△は減少額)	32	△32
13 受取利息及び配当金	△75	△146
14 支払利息及び社債利息	1,808	2,711
15 売上債権の減少額(△は増加額)	△911	1,298
16 たな卸資産の増加額	△27,653	△3,513
17 前払費用の減少額	150	25
18 買掛金の増加額	2	3
19 未払金の減少額	△339	△698
20 未払消費税等の減少額	△90	△205
21 前受金の増加額(△は減少額)	550	△326
22 その他資産の減少額(△は増加額)	△366	654
23 その他負債の増加額	353	1,016
24 役員賞与の支払額	△40	-
小計	△21,114	8,602
25 利息の受取額	74	198
26 利息の支払額	△1,832	△2,631
27 法人税等の支払額	△2,848	△3,391
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,721	2,777
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
1 定期預金の預入による支出	△119	△38
2 定期預金の払戻による収入	594	148
3 投資有価証券の取得による支出	△2,475	△3,952
4 投資有価証券の売却による収入	662	14
5 投資有価証券の償還による収入	-	2,003
6 連結範囲の変更を伴う関係会社株式の売却による支出	△1,158	△1
7 関係会社株式の追加取得による支出	△50	-
8 固定資産取得による支出	△1,277	△1,139
9 固定資産売却等による収入	1,035	1,385
10 預り保証金による入金(△は出金)	△77	112
11 貸付金の貸出による支出	△607	-
12 貸付金の回収による収入	0	904
13 その他	-	4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,473	△560
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
1 短期借入れによる収入	29,763	34,725
2 短期借入金の返済による支出	△23,982	△34,423
3 長期借入れによる収入	42,095	37,577
4 長期借入金の返済による支出	△22,479	△34,883
5 ノンリコースローンの借入れによる収入	-	16,980
6 ノンリコースローンの返済による支出	-	△19,114
7 コマーシャル・ペーパー発行による収入	-	21,500
8 コマーシャル・ペーパー償還による支出	-	△18,500
9 不動産販売代金債権流動化による預り金の増加額	91	-
10 不動産販売代金債権流動化による預り金の増加による収入	-	2,504
11 不動産販売代金債権流動化による預り金の減少による支出	-	△3,959
12 社債の発行による収入	292	8,245
13 社債の償還による支出	△310	△1,480
14 匿名組合出資受入金の増加による収入	-	100
15 株式の発行による収入	929	10
16 自己株式取得による支出	△4	-
17 配当金の支払額	△66	△270
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,328	9,013
IV 現金及び現金同等物の増減額	△2,866	11,231
V 現金及び現金同等物の期首残高	20,679	18,866
VI 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	-
VII 現金及び現金同等物の期末残高	18,866	30,097

連結財務諸表注記

連結貸借対照表関係

前期 (2006年12月31日現在)	当期 (2007年12月31日現在)																																				
<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">57,862百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">389百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">58,735百万円</td> </tr> </table> <p>上記に対する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,243百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,305百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,226百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">55,774百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	57,862百万円	建物	475百万円	構築物	7百万円	土地	389百万円	計	58,735百万円	短期借入金	8,243百万円	1年以内返済予定長期借入金	30,305百万円	長期借入金	17,226百万円	計	55,774百万円	<p>※1 担保に供している資産及び対応債務</p> <p>(1) 責任財産限定型債務(ノンリコースローン)に対するもの</p> <p>① 担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>SPC保有たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">20,533百万円</td> </tr> </table> <p>② 上記に対する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>1年以内返済予定ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">2,902百万円</td> </tr> <tr> <td>ノンリコースローン</td> <td style="text-align: right;">14,052百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">16,954百万円</td> </tr> </table> <p>※本債務は特別目的会社が保有する不動産に対して融資されたもので、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p> <p>(2) 上記以外の債務に対するもの</p> <p>① 担保に供している資産</p> <table border="0"> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">36,442百万円</td> </tr> </table> <p>② 上記に対する債務</p> <table border="0"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,169百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,698百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">33,868百万円</td> </tr> </table>	SPC保有たな卸資産	20,533百万円	1年以内返済予定ノンリコースローン	2,902百万円	ノンリコースローン	14,052百万円	計	16,954百万円	たな卸資産	36,442百万円	短期借入金	5,000百万円	1年以内返済予定長期借入金	20,169百万円	長期借入金	8,698百万円	計	33,868百万円
たな卸資産	57,862百万円																																				
建物	475百万円																																				
構築物	7百万円																																				
土地	389百万円																																				
計	58,735百万円																																				
短期借入金	8,243百万円																																				
1年以内返済予定長期借入金	30,305百万円																																				
長期借入金	17,226百万円																																				
計	55,774百万円																																				
SPC保有たな卸資産	20,533百万円																																				
1年以内返済予定ノンリコースローン	2,902百万円																																				
ノンリコースローン	14,052百万円																																				
計	16,954百万円																																				
たな卸資産	36,442百万円																																				
短期借入金	5,000百万円																																				
1年以内返済予定長期借入金	20,169百万円																																				
長期借入金	8,698百万円																																				
計	33,868百万円																																				
<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について</p> <p>未収消費税等については、流動資産の「その他」に、未払消費税等については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3</p>	<p>※2 未収消費税等及び未払消費税等について</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 債務保証</p> <table border="0"> <tr> <td>金融機関からの借入に対する保証</td> <td></td> </tr> <tr> <td>保証先</td> <td style="text-align: right;">金額</td> </tr> <tr> <td>顧客(つなぎ保証)</td> <td style="text-align: right;">75百万円</td> </tr> </table>	金融機関からの借入に対する保証		保証先	金額	顧客(つなぎ保証)	75百万円																														
金融機関からの借入に対する保証																																					
保証先	金額																																				
顧客(つなぎ保証)	75百万円																																				
<p>※4</p>	<p>※4 SPC保有たな卸資産</p> <p>連結子会社である特別目的会社が保有するたな卸資産であり、その主なものは当該特別目的会社が調達するノンリコースローンの責任財産となっております。</p>																																				
<p>※5</p>	<p>※5 ノンリコースローン</p> <p>特別目的会社が保有する不動産を担保として融資されたものであり、当該不動産及び当該不動産の収益のみを返済原資としております。</p>																																				
<p>※6 のれん17百万円が含まれております。</p> <p>7 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関5行と貸出コミットメント契約を締結しております。</p> <p>これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">3,700百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">3,700百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメントの総額	3,700百万円	借入実行残高	-百万円	差引額	3,700百万円	<p>※6 のれん13百万円が含まれております。</p> <p>7 当社グループは、運転資金及びプロジェクト用資金の効率的な調達を行うため、金融機関13行と貸出コミットメント契約及び当座貸越契約を締結しております。</p> <p>これらの契約に基づく当連結会計年度末における借入金未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,400百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">4,200百万円</td> </tr> </table>	貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	6,400百万円	借入実行残高	2,200百万円	差引額	4,200百万円																								
貸出コミットメントの総額	3,700百万円																																				
借入実行残高	-百万円																																				
差引額	3,700百万円																																				
貸出コミットメント及び当座貸越極度額の総額	6,400百万円																																				
借入実行残高	2,200百万円																																				
差引額	4,200百万円																																				

Financial Section

連結損益計算書関係

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)		当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)	
※ 1 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。		※ 1 _____	
機械装置	381百万円	※ 2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。	
計	381百万円	建物	0百万円
※ 2 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。		有形固定資産(その他)	2百万円
有形固定資産(その他)	0百万円	無形固定資産(その他)	8百万円
計	0百万円	計	11百万円

連結株主資本等変動計算書関係

◆ 前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

(株)

	前期末株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
発行済株式				
普通株式	55,755	124,518	—	180,273
合計	55,755	124,518	—	180,273
自己株式				
普通株式	22	59	—	81
合計	22	59	—	81

(注) 1 普通株式の発行済株式数の増加124,518株は、株式分割による増加111,511株、新株予約権付社債の権利行使による新株の発行による増加7,353株、第三者割当による新株の発行による増加4,700株、新株予約権の権利行使による増加954株であります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加59株は、株式分割による増加44株、新株予約権付社債の権利行使に伴う買取による増加15株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2006年3月24日 定時株主総会	普通株式	66百万円	1,200円	2005年12月31日	2006年3月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2007年3月23日 定時株主総会	普通株式	270百万円	利益剰余金	1,500円	2006年12月31日	2007年3月26日

◆ 当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項 (株)

	前期末株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
発行済株式				
普通株式	180,273	986	—	181,259
合計	180,273	986	—	181,259
自己株式				
普通株式	81	—	—	81
合計	81	—	—	81

(注) 普通株式の発行済株式数の増加986株は、新株予約権付社債の権利行使による新株の発行による増加47株、新株予約権の権利行使による増加939株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2007年3月23日 定時株主総会	普通株式	270百万円	1,500円	2006年12月31日	2007年3月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2008年3月26日 定時株主総会	普通株式	452百万円	利益剰余金	2,500円(注)	2007年12月31日	2008年3月27日

(注) 創業以来最高売上・利益達成記念配当500円を含んでおります。

連結キャッシュ・フロー計算書関係

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 18,981百万円	現金及び預金勘定 30,101百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △114百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △4百万円
現金及び現金同等物 18,866百万円	現金及び現金同等物 30,097百万円
2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により連結子会社でなくなった株式会社ユニディオコーポレーション 他2社の連結除外時の資産及び負債の主な内訳は、次のとおりであります。	2 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 株式の売却により連結子会社でなくなったその他1社の連結除外時の資産及び 負債の主な内訳は、次のとおりであります。
流動資産 25,614百万円	流動資産 582百万円
固定資産 695百万円	固定資産 872百万円
流動負債 △19,442百万円	流動負債 △1,114百万円
固定負債 △5,900百万円	固定負債 △358百万円
合計 967百万円	合計 △17百万円
3 重要な非資金取引の内容	3 重要な非資金取引の内容
新株予約権付社債の行使による資本金増加額 647百万円	新株予約権付社債の行使による資本金増加額 2百万円
新株予約権付社債の行使による資本準備金増加額 647百万円	新株予約権付社債の行使による資本準備金増加額 2百万円
新株予約権付社債の行使による新株予約権付社債減少額 1,295百万円	新株予約権付社債の行使による新株予約権付社債減少額 4百万円

リース取引関係

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)																																																																						
<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構築物</td> <td>70</td> <td>23</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>74</td> <td>24</td> <td>49</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>47百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>50百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>84百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によ っています。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息 相当額とし、各期への配分方法については、利息法によってい ます。</p> <p>2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <p>_____</p> <p>3 オペレーティング・リース取引</p> <p>_____</p> <p>(貸主側)</p> <p>_____</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	構築物	70	23	46	その他	4	1	3	計	74	24	49	1年内	47百万円	1年超	2百万円	計	50百万円	支払リース料	84百万円	減価償却費相当額	81百万円	支払利息相当額	3百万円	<p>(借主側)</p> <p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外の ファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額 及び期末残高相当額 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他</td> <td>8</td> <td>2</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8</td> <td>2</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>47百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>0百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>3百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <p>1 転リース物件に係る未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>42百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>65百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(減損損失について) 同左</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	その他	8	2	6	計	8	2	6	1年内	1百万円	1年超	4百万円	計	6百万円	支払リース料	48百万円	減価償却費相当額	47百万円	支払利息相当額	0百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円	1年内	1百万円	1年超	1百万円	計	3百万円	1年内	23百万円	1年超	42百万円	計	65百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																				
構築物	70	23	46																																																																				
その他	4	1	3																																																																				
計	74	24	49																																																																				
1年内	47百万円																																																																						
1年超	2百万円																																																																						
計	50百万円																																																																						
支払リース料	84百万円																																																																						
減価償却費相当額	81百万円																																																																						
支払利息相当額	3百万円																																																																						
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																				
その他	8	2	6																																																																				
計	8	2	6																																																																				
1年内	1百万円																																																																						
1年超	4百万円																																																																						
計	6百万円																																																																						
支払リース料	48百万円																																																																						
減価償却費相当額	47百万円																																																																						
支払利息相当額	0百万円																																																																						
1年内	23百万円																																																																						
1年超	42百万円																																																																						
計	65百万円																																																																						
1年内	1百万円																																																																						
1年超	1百万円																																																																						
計	3百万円																																																																						
1年内	23百万円																																																																						
1年超	42百万円																																																																						
計	65百万円																																																																						

有価証券関係

◆ 前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(百万円)

区分	前期 (2006年12月31日現在)		
	取得原価	連結決算日における連結 貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	118	1,069	951
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	118	1,069	951
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	129	117	△11
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	129	117	△11
合計	247	1,187	939

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
662	131	—

3. 時価評価されていない有価証券

(百万円)

	連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券	
非上場株式	192
非上場債券	2,516
その他	326
計	3,034

4. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

(百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券	—	1,000	1,000	200
計	—	1,000	1,000	200

Financial Section

有価証券関係

◆ 当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

(百万円)

区分	当期 (2007年12月31日現在)		
	取得原価	連結決算日における連結 貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	68	580	512
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	68	580	512
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	178	133	△45
債券	—	—	—
その他	—	—	—
小計	178	133	△45
合計	247	714	466

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
14	4	—

3. 時価評価されていない有価証券

(百万円)

	連結貸借対照表計上額
(1) その他有価証券	
非上場株式	154
非上場債券	2,326
その他	2,518
計	4,999

4. その他有価証券のうち満期があるものの連結決算日後における償還予定額

(百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券	500	500	—	1,000
計	500	500	—	1,000

デリバティブ取引関係

1. 取引の状況に関する事項

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
<p>(1) 取引の内容 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引及び金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 当社グループは、将来の金利変動リスクを回避する目的のみにデリバティブ取引を利用しており、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 当社グループは、金融機関からの借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避するため、金利キャップ取引及び金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引及び金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関に限定されており、相手先の契約不履行によるリスクは殆どないと判断しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引のリスク管理体制については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が取締役会の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価等に関する事項

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
当社グループの利用しているデリバティブ取引はすべてヘッジ会計を適用しているため、デリバティブ取引の時価等に関する注記を省略しております。	同左

退職給付関係

当社及び連結子会社は、退職給付制度を採用しておりませんので、記載すべき事項はありません。

ストック・オプション等関係

◆ 前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)

(1) スtock・オプションの内容

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役1名及び当社従業員32名	当社取締役4名及び当社従業員75名
ストック・オプション数	普通株式 7,344株	普通株式 9,000株
付与日	2001年4月26日	2006年4月28日
権利確定条件	—	—
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	2003年8月1日から2011年3月31日	2008年4月1日から2013年3月31日

(注)ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。なお、上記に記載されたストック・オプション数は、2002年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、2004年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び2006年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
権利確定前		
前連結会計年度末未確定残	—	—
付与	—	9,000
失効	—	224
権利確定	—	—
未確定残	—	8,776
権利確定後		
前連結会計年度末未行使残	2,598	—
権利確定	—	—
権利行使	954	—
失効	—	—
未行使残	1,644	—

(注)当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。なお、上記に記載されたストック・オプション数は、2002年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、2004年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び2006年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
権利行使単価	12,778	270,184
行使時平均株価	234,000	—
公正な評価単価(付与日)	—	—

(注)2002年6月20日付で普通株式1株を2株に、2004年2月20日付で普通株式1株を3株に、2006年4月1日付で普通株式1株を3株に分割しており、権利行使価格は分割後の金額で記載し、権利行使時の平均株価は当該株式分割が期首に行われたものとして算出しております。

Financial Section

◆ 当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)

(1) ストック・オプションの内容

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	当社取締役1名及び当社従業員32名	当社取締役4名及び当社従業員75名
ストック・オプション数	普通株式 7,344株	普通株式 9,000株
付与日	2001年4月26日	2006年4月28日
権利確定条件	—	—
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	2003年8月1日から2011年3月31日	2008年4月1日から2013年3月31日

(注)ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。なお、上記に記載されたストック・オプション数は、2002年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、2004年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び2006年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

(株)

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
権利確定前		
前連結会計年度末未確定残	—	8,776
付与	—	—
失効	—	122
権利確定	—	—
未確定残	—	8,654
権利確定後		
前連結会計年度末未行使残	1,644	—
権利確定	—	—
権利行使	939	—
失効	—	—
未行使残	705	—

(注)当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプション数は株式数に換算して記載しております。なお、上記に記載されたストック・オプション数は、2002年6月20日付株式分割(株式1株につき2株)、2004年2月20日付株式分割(株式1株につき3株)及び2006年4月1日付株式分割(株式1株につき3株)による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

(円)

	2001年ストック・オプション	2006年ストック・オプション
権利行使価格	12,778	270,184
行使時平均株価	154,000	—
公正な評価単価(付与日)	—	—

(注)2002年6月20日付で普通株式1株を2株に、2004年2月20日付で普通株式1株を3株に、2006年4月1日付で普通株式1株を3株に分割しており、権利行使価格は分割後の金額で記載し、権利行使時の平均株価は当該株式分割が期首に行われたものとして算出してあります。

税効果会計関係

前期 (2006年12月31日現在)	当期 (2007年12月31日現在)
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>繰越欠損金 486百万円</p> <p>未払事業税 151百万円</p> <p>たな卸資産評価損 222百万円</p> <p>未収利息未計上額 60百万円</p> <p>出資金評価損 31百万円</p> <p>たな卸資産未実現利益 216百万円</p> <p>その他 90百万円</p> <p>繰延税金資産計 1,260百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>投資有価証券評価差額金 △381百万円</p> <p>繰延税金負債計 △381百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 878百万円</p>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>繰越欠損金 516百万円</p> <p>未払事業税 151百万円</p> <p>たな卸資産評価損 284百万円</p> <p>たな卸資産未実現利益 232百万円</p> <p>出資金評価損 97百万円</p> <p>貸倒引当金繰入限度超過額 61百万円</p> <p>未収利息未計上額 60百万円</p> <p>繰延ヘッジ損益 64百万円</p> <p>投資有価証券評価損 33百万円</p> <p>その他 72百万円</p> <p>繰延税金資産計 1,576百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>投資有価証券評価差額金 △189百万円</p> <p>その他 △55百万円</p> <p>繰延税金負債計 △244百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 1,331百万円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>有価証券売却益連結修正額 2.7%</p> <p>その他 0.7%</p> <p>税効果会計適用後の法人税率等の負担率 44.1%</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間の差異が、法定実効税率の百分の五以下のため、注記を省略しております。</p>

セグメント情報【事業の種類別セグメント情報】

◆ 前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)

(百万円)

	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	計	消去又は全社	連結
I 売上高及び営業損益								
(1)外部顧客に対する売上高	26,805	8,814	281	15,288	653	51,842	—	51,842
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	25	—	—	25	(25)	—
計	26,805	8,814	306	15,288	653	51,867	(25)	51,842
営業費用	23,659	7,374	48	12,303	682	44,069	669	44,738
営業利益又は営業損失(△)	3,145	1,439	258	2,984	△29	7,798	(694)	7,104
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	26,302	5,538	1,222	53,422	1,921	88,407	9,952	98,360
減価償却費	10	4	0	11	21	49	8	58
資本的支出	124	53	10	136	24	349	97	446

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1)分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売 (3)不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
 (2)不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等 (4)アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
 (5)その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(644百万円)の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(9,952百万円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金並びに投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

◆ 当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)

(百万円)

	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	計	消去又は全社	連結
I 売上高及び営業損益								
(1)外部顧客に対する売上高	25,291	6,020	44	57,693	497	89,546	—	89,546
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	3	—	3	(3)	—
計	25,291	6,020	44	57,696	497	89,550	(3)	89,546
営業費用	22,424	5,145	5	50,446	462	78,483	894	79,378
営業利益	2,866	875	38	7,250	35	11,066	(898)	10,168
II 資産、減価償却費及び資本的支出								
資産	24,607	3,516	0	50,605	115	78,846	32,894	111,740
減価償却費	16	3	0	38	12	72	17	89
資本的支出	91	20	1	208	18	340	92	433

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1)分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売 (3)不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
 (2)不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等 (4)アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
 (5)その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(891百万円)の主なものは、親会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産(32,894百万円)の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金並びに投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

【所在地別セグメント情報】 前期(自 2006年 1月 1日 至 2006年12月31日)及び当期(自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】 前期(自 2006年 1月 1日 至 2006年12月31日)及び当期(自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

Financial Section

関連当事者との取引

前期(自 2006年 1月 1日 至 2006年12月31日)……………該当事項はありません。

当期(自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)……………該当事項はありません。

企業結合等

当期(自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)……………該当事項はありません。

1株当たり情報

項目	前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
1株当たり純資産額	102,270円86銭	123,132円51銭
1株当たり当期純利益金額	16,641円30銭	24,738円59銭
潜在株式調整後		
1株当たり当期純利益金額	14,514円81銭	22,043円94銭
<p>当社は2006年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割いたしました。前連結会計年度に株式分割が行われたと仮定した場合における1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりとなります。</p>		
1株当たり純資産額	85,007円70銭	
1株当たり当期純利益	14,825円63銭	
潜在株式調整後		
1株当たり当期純利益	12,688円18銭	

(注) 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎

	前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	2,910	4,473
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,910	4,473
普通株式の期中平均株式数(株)	174,901	180,828
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	25,624	22,105
(うち新株予約権付社債)	(23,480)	(21,181)
(うち新株予約権)	(2,144)	(924)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	2006年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストック・オプション 普通株式 8,776株	2006年3月24日定時株主総会決議による新株予約権方式のストック・オプション 普通株式 8,654株

重要な後発事象

前期 (自 2006年1月1日 至 2006年12月31日)	当期 (自 2007年1月1日 至 2007年12月31日)
該当事項はありません。	同左

和文アニュアルレポートの作成と 監査の位置づけについて

当社は、英文アニュアルレポートと和文アニュアルレポートとで内容上の重要な相違が生じないように配慮して和文アニュアルレポートを作成しております。なお、和文アニュアルレポート所収の連結財務諸表の記載自体は三優監査法人の監査対象とはなっていません。



Company History

会社沿革

1995年	4月	当社前身「株式会社デザート・イン」設立
1996年	4月	商号を株式会社「日本エスコン」に変更
	6月	宅地建物取引業者の大阪府知事免許を取得 不動産関連業務受託事業開始
	8月	不動産企画販売事業開始
1997年	12月	分譲事業開始
1999年	7月	建物管理業を目的として「エヌエス管理株式会社」(現 連結子会社) 設立
2000年	2月	東京支店開設
	7月	宅地建物取引業者の国土交通大臣免許(現)を取得 分譲事業の首都圏進出を開始 一級建築士事務所大阪府知事登録
	11月	社団法人日本高層住宅協会加盟
2001年	4月	本店を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転 社団法人不動産協会加盟 社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟
	5月	ISO14001認証取得(登録活動範囲: マンションの商品開発及び販売業務)
	6月	東京支店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビルに移転
	8月	JASDAQ市場に株式公開
	9月	東京支店を東京本店に名称変更
2003年	5月	本店を東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転すると共に、 東京本店を東京本社に名称変更
	6月	一級建築士事務所東京都知事登録
2005年	2月	アセット開発事業を開始
	10月	信託受益権販売業登録(2007年9月30日の金融商品取引法施行に伴い、 「第二種金融商品取引業」に免許名変更)
2006年	2月	JASDAQ市場「J-Stock銘柄」に選定される
	9月	不動産特定共同事業許可取得
	12月	株式会社日本格付研究所(JCR)より格付けを取得
2007年	5月	大阪本社を大阪市中央区伏見町四丁目1番1号に移転

主要関連会社

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・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

Company Data

会社概要

株式会社日本エスコンについて (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

Investor Information

株主情報

(2007年12月31日現在)

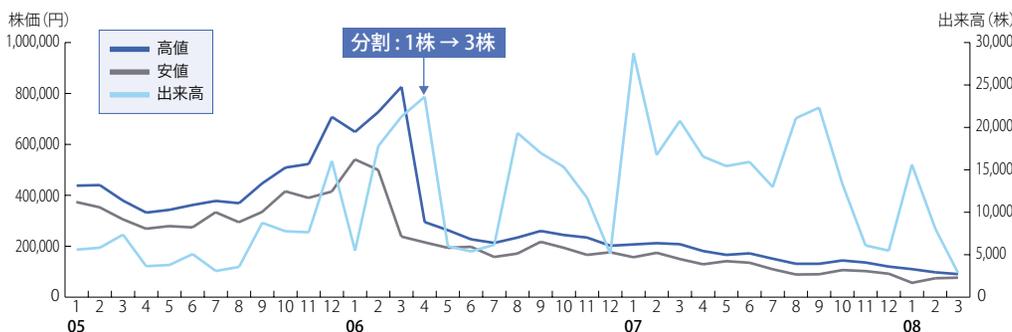
発行可能株式総数※	243,000株
発行済株式の総数	181,259.47株
株主数	2,814名

※2008年3月26日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より720,000株となっております。

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ウン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 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	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

日本エスコンでは、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。

www.es-conjapan.co.jp



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>