



第19期 2013年12月期

## 日本エスコン通信 ES-CON JAPAN Ltd.

### ■ 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
上場証券取引所	東京証券取引所 JASDAQ(スタンダード)
単元株式数	100株
株主名簿管理人 特別口座の 口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
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 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀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三井住友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三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。

#### 【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。



株式会社

日本エスコン

<http://www.es-conjapan.co.jp/>

お問合わせ専用番号：06(6223)8055

受付時間：土日祝日を除く平日9:00~18:00

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 〒101-0047 東京都千代田区内神田二丁目15番9号 内神田282ビル4F  
Tel. 03(5297)6161 Fax. 03(5297)6162

## 株主の皆様へ

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

2013年12月期は、中核事業である不動産販売事業において、積極的に事業展開を図り、また、2013年7月には、ライツ・オフリングの実施により資本増加と財務体質の大幅な改善を行いました。

さらに2013年8月には、中期経営計画『Make The One for 2016』を策定し、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。

皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



2014年3月  
代表取締役社長

伊藤 貴俊

### 2013年通期業績

売上高	営業利益
<b>13,558</b> 百万円	<b>1,844</b> 百万円
経常利益	当期純利益
<b>1,200</b> 百万円	<b>1,905</b> 百万円

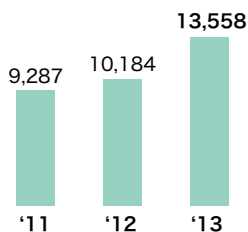
### 2014年通期業績予想

売上高	営業利益
<b>17,600</b> 百万円	<b>2,300</b> 百万円
経常利益	当期純利益
<b>1,600</b> 百万円	<b>1,550</b> 百万円

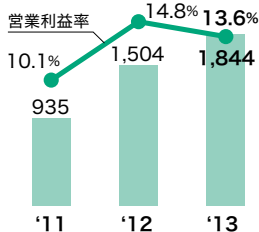
1

## 業績ハイライト

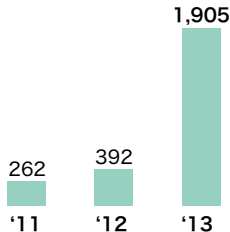
### 売上高(百万円)



### 営業利益・営業利益率(百万円)



### 当期純利益(百万円)



分譲マンションの販売が順調に推移し、福岡県春日市、大阪市西区及び商業開発事業における不動産の販売、さらに保有する収益不動産による安定的な賃料収入等により、売上高は前年度比33.1%増となりました。増収により営業

利益は、前年度比22.6%増。売上高の伸びと特別利益計上により、当期純利益は、前年度比385.0%増と大きく前年を上回りました。

## 今後の取り組み

セグメント別の事業戦略としては、不動産販売事業においては、首都圏・近畿圏の分譲マンション年間販売戸数の拡大、不動産賃貸事業においては、高利回りの商業用地賃貸事業の拡大と保有物件の見直しによる資産の最適化を図り、不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みを生かしたコンサル事業による収益基盤の確立をしております。

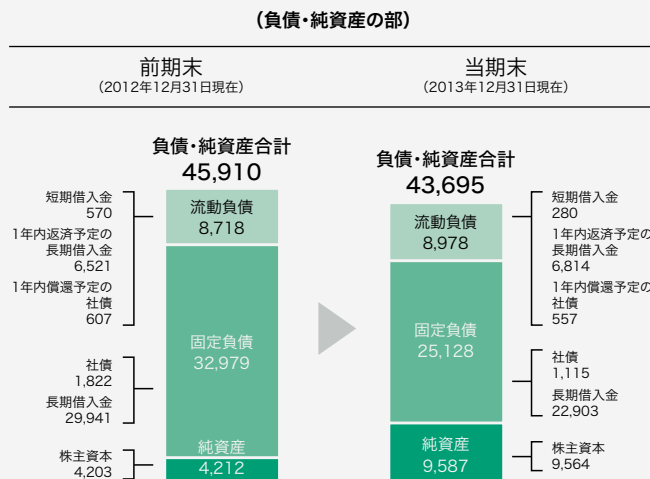
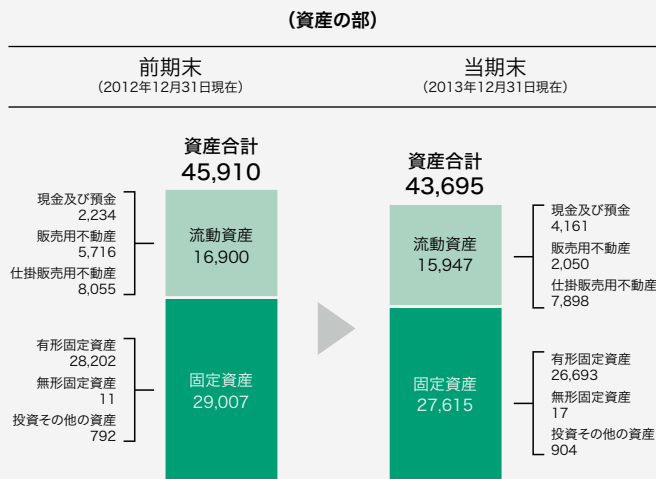
また、2014年12月期の期末配当予想は、1株当たり2円の復配を予定いたしております。

引き続き、企業価値の最大化と株主様への還元に努めてまいります。

2

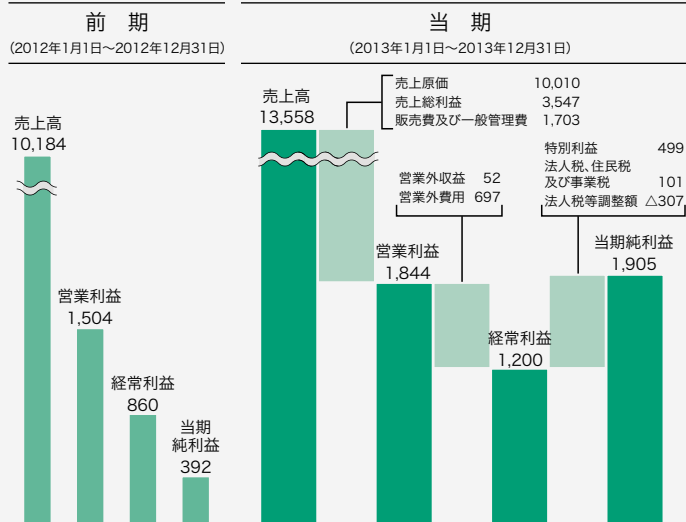
# 連結財務データ

## 連結貸借対照表の概要(百万円)

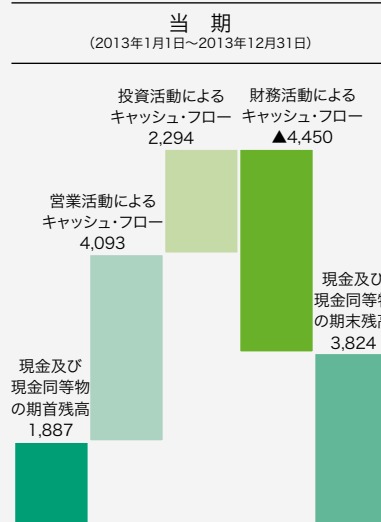


3

## 連結損益計算書の概要(百万円)



## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要(百万円)



### Point

利益の計上及び分譲事業好調につき、たな卸資産が減少し、有利子負債が前年度比77億円減少しました。また、ライセンス・オフリングの実施による3,455百万円の資金調達により、純資産は前年度比5,374百万円増、自己資本比率は21.9%に大幅改善しました。

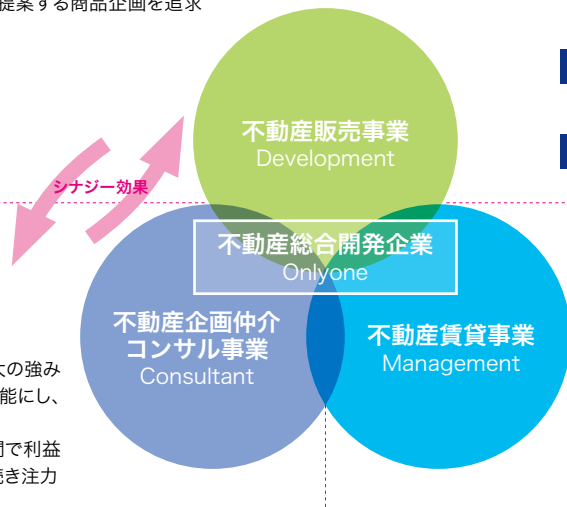
4

## 日本エスコンの事業戦略

- 分譲マンション事業をはじめ、戸建て事業、リノベーション事業、商業開発事業等、多面的な事業展開を推進
- 顧客ニーズの「その先」を提案する商品企画を追求



- 企画力、事業構築力を最大の強みとし、様々な事業展開を可能にし、他社との差別化を図る
- 先行投資が少なく、短期間で利益率の高い事業として引き続き注力



332戸	<b>2014年(H26)年(第20期)</b> ・レ・ジェイド イクス【関西】 ・ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント【関西】 ・レ・ジェイド江坂【関西】 ・ネバーランド弁天町はぐくみの街【関西】 ・レ・ジェイド下目黒【関東】 ・レ・ジェイド東向島【関東】 ・東京都杉並区PJ(戸建て)【関東】
400戸	<b>2015年(H27)年(第21期)</b> ・ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート【関西】 ・グランレ・ジェイド京都河原町【関西】 ・横浜市鶴見区PJ【関東】 ・東京都杉並区PJ(戸建て)【関東】
500戸	<b>2016年(H28)年(第22期)</b> リノベーション事業等も予定

- 安定収益事業として引き続き注力
- 高利回りの商用土地賃貸における事業の拡大に注力
- リーシング活動強化により資産の更なるバリューアップを目指す
- 時期、物件の特性等勘案し、資産の入れ替えによる資産の効率化を図る



現在保有の収益不動産
・ガーデンモール清和台 ・ガーデンモール南千里 ・イオン南千里 ・ホテルピスタブプレミオ京都 ・柏友会 楠葉病院 ・福岡春日プロジェクト ・神戸市東灘区プロジェクト

## 中期経営計画『Make The One for 2016』進捗

目標
・企業価値の最大化と株主様への還元 ・いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立

当社は、当期を含む4ヶ年(2013年12月期～2016年12月期)の中期経営計画『Make The One for 2016』を策定し、これに基づき事業を展開しており、順調に推移しております。今後も、経営計画に沿って着実に、業績向上に向けて推進してまいります。

経営目標・業績計画	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期		2015年(H27)12月 第21期	2016年(H28)12月 第22期
		第2四半期	通期		
自己資本比率	21.9%				30.0%以上
ROE(自己資本利益率)	27.7%				12.0%以上
ROA(総資産利益率)	2.7%				3.6%以上
ROIC(投下資本利益率)*	4.5%				5.8%以上
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円				22円以上
BPS(1株当たり純資産)	137.14円				190円以上
配当性向	3.2%				24.0%以上

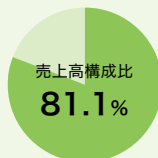
(単位:百万円)					
売上高	13,558	3,120	17,600	17,700~20,000	18,500~22,500
不動産販売事業	10,991	1,960	15,050	15,200~17,500	16,000~20,000
不動産賃貸事業	2,234	1,100	2,250	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	331	60	300	300	300
営業利益	1,844	510	2,300	2,200~2,600	2,300~2,800
経常利益	1,200	160	1,600	1,500~1,850	1,700~2,100
当期純利益	1,905	170	1,550		

\*ROIC(投下資本利益率): 税引き後営業利益/(株主資本+有利子負債)

## 不動産販売事業

売上高  
**10,991**百万円

セグメント利益  
**1,123**百万円



新ブランドシリーズ「レ・ジェイド上北沢」(東京都世田谷区)、「ネバーランド難波パークエア」(大阪市浪速区)、「ネバーランド阿倍野西田辺」(大阪市阿倍野区)といった新規分譲マンション及び「ジェイド東豊中Ⅰ」・「ジェイド東豊中Ⅱ」(大阪府豊中市)の戸建て分譲等、総数224戸の引渡を行いました。

また、新たな取組みとして、取得した用地にテナントを誘致し高収益案件として事業構築した後、保有もしくは外部売却を行う商業開発事業を手がけており、大阪府枚方市の開発案件販売等が当期の収益に貢献しております。



## 2013年引渡物件

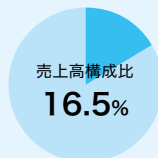
販売物件名	総戸数	引渡数
ネバーランド逆瀬川野上	130戸	21戸 (期末残7戸)
ネバーランド西中島南方	56戸	21戸 (完売)
ネバーランド川口本町メルディア	22戸	11戸 (完売)
リーフクリエイティブールシティ	62戸	15戸 (完売)
ネバーランド阿倍野昭和町プラムス	32戸	32戸 (完売)
レ・ジェイド上北沢	29戸	29戸 (完売)
ネバーランド阿倍野西田辺	26戸	26戸 (完売)
ジェイド東豊中Ⅰ・Ⅱ	13区画	13戸 (完売)
ネバーランド難波パークエア	56戸	56戸 (完売)

7

## 不動産賃貸事業

売上高  
**2,234**百万円

セグメント利益  
**1,448**百万円



自社が保有するガーデンモール等の商業施設をはじめ、ホテル、病院、福岡県春日市における複数の商業テナント等により、安定的な賃料収入を確保しております。

また、保有資産の更なる価値向上のため、プロパティマネジメント事業に注力するとともに、2013年5月には、お客様へのおもてなしの心、“ホスピタリティ”精神を追求する商業施設運営管理及びマンション管理を事業とする当社100%出資子会社の株式会社エスコプロパティを設立しました。



ガーデンモール清和台

福岡春日プロジェクト



8

## 不動産企画仲介コンサル事業

売上高  
**331**百万円

セグメント利益  
**309**百万円

売上高構成比  
**2.4%**

当社の強みである企画力・情報力・技術力を活かし、不動産再生、分譲、商業施設開発等の事業化に係る企画・コンサルティング等の業務、販売の仲介等、不動産に関連する多岐にわたる業務を推進しました。

販売業務受託案件として手がけた「ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト」(京都府城陽市)については全戸完売する等、事業間



ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト



でのシナジー効果を発揮し収益に貢献しております。

### これからの日本エスコ

不動産に関する多面的な事業を展開、変化に柔軟かつ機動的に対応が可能な経営体制を構築



9

## 会社概要 (2013年12月31日現在)

### ■ 株式会社日本エスコについて

設立 平成7年(1995年) 4月18日  
資本金 59億98百万円  
売上高 135億58百万円  
従業員数 60名(連結)  
51名(個別)

### ■ 役員

代表取締役社長	伊藤 貴俊	監査役(常勤)	高橋 邦夫
取締役	明石 啓子	監査役	野口 實
取締役	上田 博茂	監査役	家近 正直●
取締役	中西 稔		
取締役	菊地 潤也*		
取締役	丹羽 厚太郎**		

※印の取締役2名は社外取締役 監査役3名は社外監査役 ●印の2名は独立役員

### ■ 株式の状況

発行可能株式総数 72,000,000株  
発行済株式総数 69,748,887株  
株主総数 5,580名

### ■ 主な事業内容

不動産販売事業、不動産賃貸事業  
不動産企画仲介コンサル事業

### ■ 大株主の状況

氏名または名称	所有株式数(株)	持株比率(%)
日成ビルド工業(株)	6,500,000	9.3
王 厚龍	6,100,000	8.7
(株)三愛ハウジング	6,090,000	8.7
王 淑華	3,000,000	4.3
(株)正龍アセットマネジメント	3,000,000	4.3
(株)正龍アミューズメント	3,000,000	4.3
(株)正厚レジャー	3,000,000	4.3
(株)天満正龍	3,000,000	4.3
(有)エヌエスコポレーション	2,583,100	3.7
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	1,935,000	2.8