

第17期
2011年12月期



日本エスコ通信
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
株主名簿管理人(※1)	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。(※2)

【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 (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。
------	--

お知らせ

※1)当社の株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、株主名簿管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

株主名簿管理人 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) 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(住所、電話番号の変更はございません)

※2)日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。

株式会社
日本エスコ <http://www.es-conjapan.co.jp/>

お問い合わせ専用番号:06(6223)8055
受付時間:土日祝日を除く平日9:00~17:00

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 〒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 ※東京本社は移転し、平成24年3月12日より新住所となっております。
Tel.03(5297)6161 Fax.03(5297)6162



(表紙)ネパール産桃山エグゼス
外觀完成予想図

会社概要 (2011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	42億11百万円
売上高	92億87百万円(連結)(2011年12月期)
従業員数	66名(連結) 65名(個別)
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

役員 (2012年3月28日現在)

代表取締役社長	伊藤 貴俊
取締役	明石 啓子
取締役	寺内 孝春
取締役	上田 博茂
取締役	菊地 潤也*
取締役	丹羽 厚太郎*
常任監査役(常勤)	野口 實**
監査役(常勤)	小野 員人
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2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	720,000株
発行済株式の総数	333,964株
株主総数	3,268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	18,831	5.6
有限会社エヌエスコポレーション	18,000	5.4
株式会社正龍アセットマネジメント	15,000	4.5
株式会社正龍アミューズメント	15,000	4.5
楽天証券株式会社	3,631	1.1
伊藤 貴俊	3,260	1.0
パークレイズ バンク ピーエルシー シンガポール ウェルス マネジメント	3,034	0.9

株主の皆様へ

2011年12月期は、中核事業である不動産販売事業において新規事業用地の仕入・新規事業資金の調達を再開し、事業化を促進するとともに、不動産賃貸事業等の安定収益事業にも注力いたしました。

今後も、全社収益体制を推進し、継続的な企業価値と収益力の向上を目指してまいります。

皆様におかれましては引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長

伊藤 貴俊



[ネバーランド逆瀬川 野上]

阪神間の洗練された住宅街を代表する宝塚。「ネバーランド逆瀬川 野上」は、1,300㎡超の中庭、30種200本以上の植栽など、邸宅地にふさわしい良質な住環境を備えています。



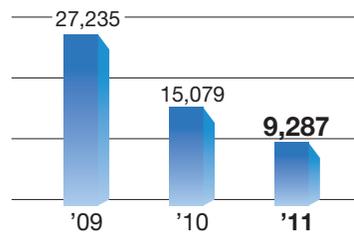
所在地 兵庫県宝塚市野上

竣工 2011年12月

交通 阪急今津線「逆瀬川」駅徒歩12分

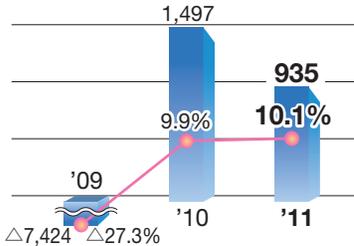
業績ハイライト

売上高 (単位:百万円)



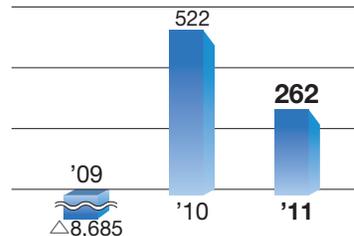
前期に比べ保有物件の売却による売上規模は縮小したものの、「ネバーランド逆瀬川 野上」の竣工引渡しや在庫物件の完売、資産バランスの最適化を目的とした資産売却および安定収益事業が売上に貢献しました。

営業利益・営業損失
営業利益率 (単位:百万円)



分譲マンションの販売において、在庫物件販売に新規分譲物件の引渡し加わり、営業利益率については前期に比べやや改善し、10%台となりました。

当期純利益・当期純損失 (単位:百万円)



既存保有物件の事業化など、事業の取り組みを強化するとともに、一般管理費等固定費の圧縮を行い、前期に引き続き、黒字化を実現しました。

今後の取り組み

2012年12月期は、中核事業である不動産販売事業において、事業サイトの短い小規模案件（2年以内、1棟50戸程度）に特化し、安定供給と収益サイクルのスピードアップを図ります。また、資産バランスの最適化にも引き続き注力し、利益率向上に努めます。内部管理体制の充実については、部門別損益管理による数字の「見える化」を実施し、収益への意識向上を図り、財務体質の強化に引き続き注力します。

2012年12月期業績予想 (単位:百万円)

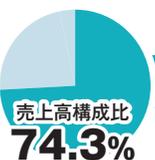
売上高	10,300
営業利益	1,430
経常利益	750
当期純利益	740

事業戦略ロードマップ



新規ビジネスの企画・立案、実行へ

不動産販売事業



分譲マンションの販売を促進し、前期末在庫30戸を売完するとともに、新規分譲マンション「ネバーランド逆瀬川 野上」の竣工引渡しを行いました。

また、資産バランスの最適化を目的に、南船場(大阪市中央区)、茨木西中条(大阪府茨木市)、木場(東京都江東区)等の保有物件の売却および福岡春日プロジェクトの一部について、医療モール開業予定地として売却を行い、中核事業として積極的に事業を展開しました。

売上高
6,903百万円

セグメント利益
439百万円

POINT

新規分譲マンション「ネバーランド阿波座アライヴ」や、大阪市阿倍野区昭和町プロジェクト(仮称)等、新規事業用地の仕入および新規事業資金の調達を再開。「ネバーランド桃山エグゼス」等の既存保有物件の事業化や首都圏における新規分譲事業(「ネバーランド川口本町メルディア」)にも着手。

中核事業として今後も注力し、安定的な供給を目指します。

販売物件名	販売戸数
ネバーランドシエル箕面 ロワイヤル	2戸
ネバーランド東大寺前	7戸
ネバーランド平野本町 テラスタワー	12戸
ネバーランド神戸下山手通	9戸
ネバーランド逆瀬川 野上	72戸



【ネバーランド桃山エグゼス】

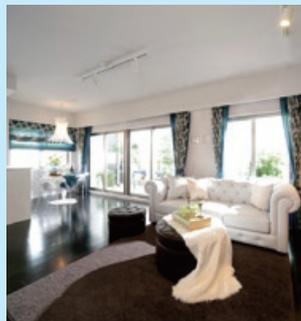
宇治に近く歴史が香る桃山、六地藏。京都や大阪の都心へも便利なその立地は、マイライフを謳歌できるロケーションです。

所在地 京都市伏見区
交通 京都市営地下鉄東西線「六地藏」駅徒歩3分、京阪宇治線「六地藏」駅徒歩4分、JR奈良線「六地藏」駅徒歩6分

【ネバーランド西中島南方】

大阪・梅田へ2駅、新大阪には1駅。都市生活が満喫できる立地に、快適な暮らしを演出する宅配レンタカーサービスやiPad設備など「スマートマンションサービス」を導入します。

所在地 大阪市淀川区
交通 大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅・阪急京都線「南方」駅徒歩9分



【ネバーランド阿波座アライヴ】

ビジネスゾーンに隣接した立地、高感度な住空間が、シティライフをより生き生きとした「アライヴスタイル」を実現します。

所在地 大阪市西区
交通 大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅徒歩6分、中央線「九条」駅徒歩10分、長堀鶴見緑地線・千日前線「西長堀」駅徒歩10分

不動産賃貸事業



保有収益不動産の収益力向上とバリューアップを図るべく、リーシング活動およびプロパティマネジメント事業に注力しました。

福岡春日プロジェクトでは、2010年の大型キーテナント開業に続き、各種テナントが開業し、順調に事業を進捗させ、収益に貢献しました。



ガーデンモール南千里

売上高
2,098百万円

セグメント利益
1,328百万円

POINT

プロパティマネジメント事業の取り組みにより培われたノウハウを活かし、外部の商業施設のリーシング活動等への提案や高齢者住宅にかかる新規事業も模索しています。

引き続き安定収益事業として注力し、収益貢献に努めていきます。

主な保有収益不動産

- 大阪府吹田市(ショッピングモール)ガーデンモール南千里
- 兵庫県川西市(ショッピングモール)ガーデンモール清和台
- 大阪府吹田市(スーパー)イオン南千里
- 福岡県春日市(大型複合施設)福岡春日プロジェクト・商業エリア
- 京都市中京区(ホテル)ベストウェスタンホテル京都
- 大阪府枚方市(病院)柏友会 楠葉病院

不動産企画仲介コンサル事業



当期は多様な事業会社様との多面的・応用的なコラボレーションを推進。その結果、当社の強みである情報収集力・企画力を、さらに活かした業務受託、事業企画コンサル、リフォーム・リノベーション、仲介取引等に取り組みました。



ラフィナーネ城陽駅前ザ・ファースト

売上高
285百万円

セグメント利益
244百万円

POINT

当下半期には、新規分譲マンション「リーフクリエイティブ フィールシティ」(事業主・売主:株式会社日本ライフクリエイター)および「ラフィナーネ城陽駅前ザ・ファースト」(事業主・売主:株式会社エヌ・ケーハウジング)の2物件について企画コンサル・販売受託を行いました。

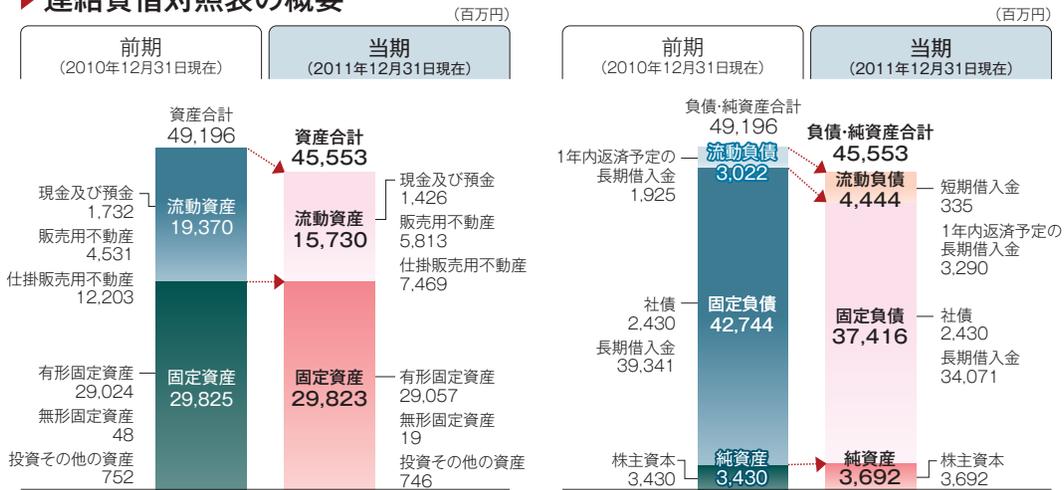


事業企画・オフィスビルのリフォーム等に加え、新規分譲マンションにも展開。

リーフクリエイティブ フィールシティ

連結財務データ

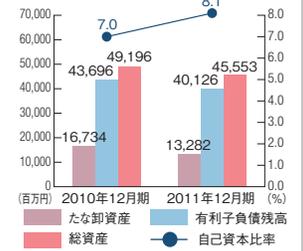
▶ 連結貸借対照表の概要



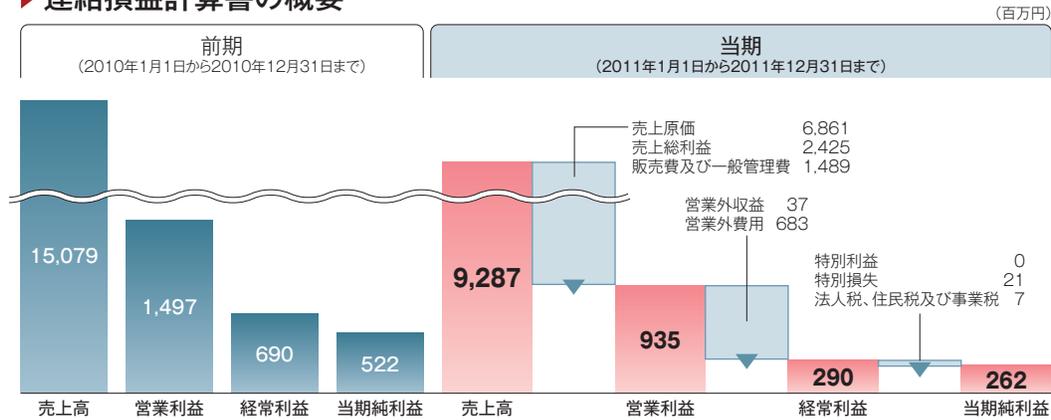
POINT 自己資本比率

利益の計上およびマンションの販売、保有物件売却に伴う返済の進捗により、たな卸資産・有利子負債が減少し自己資本比率が1.1ポイント回復。

総資産・有利子負債・たな卸資産と自己資本比率の推移



▶ 連結損益計算書の概要



POINT 営業利益率

中核事業の不動産販売事業において、保有在庫の販売に加え新規分譲物件の引渡しが堅調に推移したことにより、営業利益率がやや改善し、10%台に上昇しました。

POINT 経常利益・当期純利益

既存保有物件の事業化など、事業の取り組み強化に加え、一般管理費等、固定費の圧縮により、2期連続で経常利益・当期純利益の黒字化を達成しました。

▶ 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

