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（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　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9:00～17:00

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

ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC™ C022784

VEGETABLE OIL INK

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

株式会社 日本エスコン

第16期

日本エスコン通信

ES-CON JAPAN Ltd.

2010年12月期

2011年3月24日に株式会社日本エスコンの代表取締役社長を拝命いたしました伊藤貴俊です。
株主の皆様に、謹んで就任のご挨拶を申し上げます。
　この新体制のもと、社員一丸となり一層の努力をいたす所存でございます。
従来にもましてご指導賜りますよう、お願い申し上げます。

当期の経営環境

当期のわが国経済は、政府による経済対策や中国、インド等を中心とした新興国の景気上昇による輸出及び生産の増加等により、景気に一部持ち直しの兆しが見られるものの、依然として先行き不透明な状況で推移いたしております。

　当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利、住宅ローン減税等政府の経済対策の効果もあり、一部回復の兆候は見られるものの、本格的な市況の回復にはなお時間を要するものと考えられます。

当期の取組みと業績

このような事業環境のもと、当社グループは事業再生計画に基づき、コスト削減ならびに社債の買入消却をはじめとする財務基盤の強化・安定化を実行し、在庫の早期販売及び資産のスリム化に努めるとともに、事業再生ADR手続成立後初の新規分譲マンション『ネバーランド逆瀬川 野上』の着工や、アセット開発事業の大型開発案件「福岡春日プロジェクト」をオープンさせるなど、積極的な事業展開を継続しました。

　この結果、当期の業績は売上高15,079百万円（前年同期比44.6%減）、営業利益1,497百万円（前年同期は営業損失7,424百万円）、経常利益690百万円（同経常損失9,159百万円）、当期純利益522百万円（同当期純損失8,685百万円）となり、利益面において黒字化を達成しました。

　これにより、今後も継続的な利益計上も見込まれること、これに必要な一定の資金確保もできたことから、当連結会計年度において「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することとなりました。

　なお、配当につきましては、今後の事業展開及び財務状況ならびに内部留保の充実等を総合的に勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。次期の期末配当についても、さらなる財務体質の安定化を図るため、遺憾ながら、当期に引続き無配とさせていただく見込みであります。安定的かつ継続的な収益基盤を確立し、早期復配を目指してまいりますので、株主の皆様のご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

今後の課題と取り組み

当社グループを取り巻く経営環境は、今後も厳しい状況が続くものと思われます。

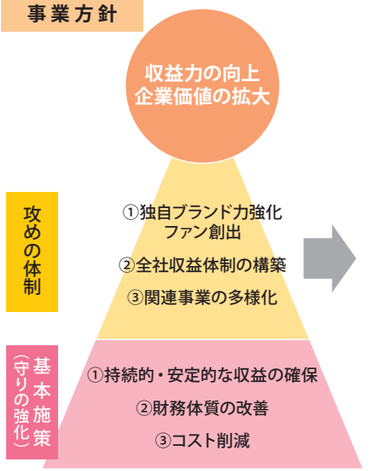
　引き続き右ページの「事業方針2011」に記載の通り、事業再生に全力を尽くしつつ、安定的かつ強固な収益基盤の確立・向上と企業価値の拡大を目指してまいります。

　今後も、株主の皆様にはより一層のご理解とご支援を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

2011年3月
代表取締役社長
伊藤貴俊

事業方針2011

事業方針



戦　略

事業再生計画の着実な推進

『安心・安全・自治』をコンセプトとする、新ビジネスモデルの構築を目指す

持続的・安定的な収益体制の構築

一般管理費を賃料収入と企画・コンサル等フィービジネス（短期収益、戸建事業、リースアップ等）で確保する体制の強化

新規仕入の実行

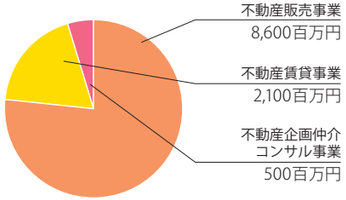
来年度（2012年度）、再来年度（2013年度）竣工案件の新規仕入の実行

新規ビジネスの企画立案・実行

当社の強みを最大限に活かしながら、時代の先を行く新たな取組みを推進

2011年12月期通期業績予想

セグメント別売上高



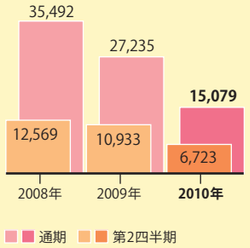
売上高	11,200百万円
営業利益	1,200百万円
経常利益	500百万円
当期純利益	490百万円

＊セグメント分類は2011年12月期より変更となります。詳しくはP9をご覧ください。

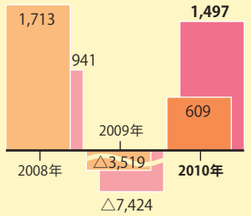
攻めの日本エスコンへ収益力の向上と企業価値の拡大を目指す

業績ハイライト

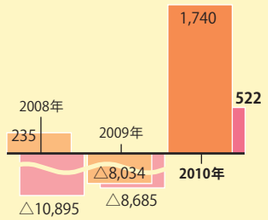
売上高（百万円）



営業利益・営業損失（百万円）



当期純利益・当期純損失（百万円）

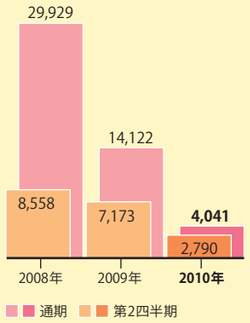


分譲事業におきましては、2010年12月末時点において前期末在庫135戸を30戸に圧縮し、販売を促進いたしました。これにより、売上高は4,041百万円（前連結会計年度比71.4%減）、営業利益279百万円（前連結会計年度は営業損失2,343百万円）となりました。

【分譲物件】
- ネバーランド平野本町 テラスタワー（大阪市平野区）
- ネバーランド神戸下山手通（神戸市中央区）
- ネバーランドシエル箕面 ロワイヤル（大阪府箕面市）
- ネバーランド新深江 ステイシス（大阪市東成区）
- ネバーランド江坂江の木町（大阪府吹田市）

当事業では在庫の早期売却を促進するとともに、新規分譲案件についても販売を進めてまいります。

分譲事業売上高（百万円）



リノベーション事業

アウルスクエア ザ・イーストシティ

「アウルスクエア　ザ・イーストシティ」は株式会社アウルトラストとの業務提携により、当社が企画・販売等を行った大型リノベーションマンションであり、総戸数100戸以上のリノベーション事業としては関西初（MRC調べ）の物件となりました。

広大な開放感を誇る中石切公園横の恵まれた住環境にあり、全戸南向きの総戸数188戸のマンションを「より良く生まれ変わった住まい」をコンセプトに、既存建物のよさを活かしつつ、共用部には外構・セキュリティー・管理面でのサービスを加え、また専用部にはお客様のニーズにお応えするための各種セレクトプランを用意するなど、敷地全体の価値を高めました。

当社がこれまで、関西エリアで培った分譲実績のノウハウ・企画力を生かした販売活動を行った結果、早期完売（188戸）となりました。

モデルルーム
（リビング・ダイニング）

1番館エントランス夜景

外観予想図

- 名　　称：ネバーランド逆瀬川 野上
- 所 在 地：兵庫県宝塚市野上3丁目279番2(地番)
- 交　　通：阪急今津線「逆瀬川」駅下車、徒歩12分、阪急バス「西山橋」バス停下車、徒歩2分
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下2階・地上3階建
- 総 戸 数：130戸（他に管理室1戸）

ネバーランド逆瀬川 野上

「ネバーランド逆瀬川 野上」は「希少価値のあるアート性」をコンセプトに、季節の移り変わりや「自然の色」の美しさを楽しめる1,300㎡もの広い中庭に面した、地上3階建、総戸数130戸のプロジェクトです。

本物件の近隣には宝塚歌劇場や、関西有数の進学校が多数あるなど、文化面の水準が高く、古くから芸術家も多数住む阪神間の中でもアート性の高い人気エリアに位置し、潤いある豊かな生活を提供します。また、近畿圏の「第1種低層住居専用地域」においては11年ぶりの100戸以上の物件（MRC調べ）となります。

担当者の声

地域特性を活かした普遍的に美しい住まいを提供します。

当社の企画部署では綿密な市場調査や現地調査での分析結果を基に、プロジェクトが持つ地域特性を大切にしながらコンセプトを策定し、未来に求められる住宅環境を提供しています。

ネバーランド逆瀬川 野上では宝塚の地域特性であるアート性の高さに調和するよう、建物や庭園の色や形・素材の選定に徹底的にこだわり、上質な空間を形成しました。

今後も日本エスコンの企画力を活かして普遍的に美しく、長く愛される住まいを提案し続けたいと考えています。

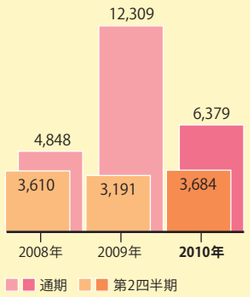
アセット開発事業におきましては、資産の圧縮に注力し、福岡春日プロジェクトにおける戸建エリアの一部売却及び保有物件の賃貸収入等の売上計上により、売上高6,379百万円（前連結会計年度比48.2%減）、営業利益1,233百万円（前連結会計年度は営業損失3,327百万円）となりました。

【保有物件・稼動中物件】
- ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）
- ガーデンモール清和台（兵庫県川西市）
- 南千里プロジェクト（大阪府吹田市）他

【売却物件】
- リーフコンフォート本厚木（神奈川県厚木市）
- 「福岡春日プロジェクト」の戸建てエリア 他

当事業では、保有資産の賃貸収入の売上計上を行うとともに、プロパティマネジメント事業にも注力してまいります。

アセット開発事業売上高（百万円）



不動産賃貸事業の新たな取り組み
—プロパティマネジメント（PM）事業—

PM事業とは、商業施設の保守・安全管理・総務・経理等のメンテナンス・管理業務を行うだけでなく、商圏環境や施設コンセプトに応じた年間プロモーション計画策定やイベント・キャンペーンの企画立案、個々のテナント様に対するコンサルティング等の販売促進活動を行うなど、施設の営業活動を全面的にバックアップする等資産価値を高め、投資効率を向上させる活動です。今後は、不動産賃貸事業の主業務である収益不動産のバリューアップを中心に事業推進を行っていきます。

ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）

担当者の声

商業施設の活性化に向けた主体的な営業推進を行ない、地域の“ベストパートナー”を目指します。

昨年度よりスタートしたPM事業の担当者としてガーデンモール清和台（兵庫県川西市）、ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）の営業推進を担当しております。年末からは、両施設の商品・サービスの補完、新規顧客の来店促進、来店顧客との直接的なコミュニケーション強化を狙いとして、遊休スペースを活用した自主販売をスタートさせました。今後は、来店顧客様とテナント様という“２つの顧客様”の満足度の向上を目標として、販促プロモーション手法の再構築とリテールビジネスへの参画を仕掛け、活気・鮮度・賑わいのあるガーデンモール施設づくりを通じて、地域に居住されるお客様、ご来店のお客様、施設を構成して頂いているテナント様にとっての、ベストパートナーを目指していきたいと考えております。

福岡春日プロジェクト

当社が開発を推進してきた商業施設と戸建住宅を含む総面積43haの「福岡春日プロジェクト」の商業用地において、昨秋、核店舗である大型商業施設3施設がオープンしました。

ホームセンターとインテリアを扱う「ナフコ　春日フォレストシティ店」、家電量販店の「ケーズデンキ　春日店」、生活必需品を一手に扱う「MrMax　春日ショッピングセンター」の3店舗が順次オープンし、各施設ともオープン初日には長蛇の列ができ、入店規制が行われるほど、たくさんのお客様がお越しになりました。

「福岡春日プロジェクト」は上記のように広大な敷地を有しており、引き続きエリアごとに順次オープンしていく予定となっています。

商業エリア

戸建住宅エリア

担当者の声

閑静な住宅街と便利な商業施設をバランス良く配置し、誰からも愛される街を目指します。

私は本案件において、商業関連用地の収益確保にむけての企業誘致や開業までのサポートを行っています。

昨年にオープンした商業施設については、広大な敷地のため段階的にエリアが開発されるこの福岡春日プロジェクトの将来計画を出店企業様に分かりやすく伝えた結果、当社の街づくりのコンセプトにご理解頂き、開店を迎える事ができました。

今後は飲食店や専門店・福祉施設等生活に潤いを与える施設を誘致し、利便性が高く、住み良い街づくりを推進していきます。

連結貸借対照表

（百万円）

		当期（2010年12月31日現在）	前期（2009年12月31日現在）
	<資産の部>		
	流動資産	**19,370**	42,034
	現金及び預金	**1,732**	3,529
	受取手形及び売掛金	**104**	94
1	販売用不動産	**4,531**	11,074
	仕掛販売用不動産	**12,203**	25,629
	前払費用	**—**	106
	その他	**799**	1,601
	貸倒引当金	**△0**	△1
	固定資産	**29,825**	21,275
2	有形固定資産	**29,024**	20,386
	無形固定資産	**48**	78
	投資その他の資産	**752**	809
	資産合計	**49,196**	63,309
	<負債の部>		
	流動負債	**3,022**	3,126
3	短期借入金	**—**	1,000
	1年内返済予定長期借入金	**1,925**	77
	その他	**1,096**	2,046
	固定負債	**42,744**	57,275
3 4	社債	**2,430**	4,285
3	長期借入金	**39,341**	52,277
	資産除去債務	**67**	—
	その他	**905**	712
	負債合計	**45,766**	60,401
	<純資産の部>		
	資本金	**4,211**	4,211
	資本剰余金	**4,265**	4,265
	利益剰余金	**△5,035**	△5,557
	自己株式	**△11**	△11
	株主資本合計	**3,430**	2,907
	評価・換算差額等合計	**—**	—
	少数株主持分	**—**	—
5	**純資産合計**	**3,430**	2,907
	負債純資産合計	**49,196**	63,309

Point ❶❷ たな卸資産・固定資産

たな卸資産は、在庫圧縮等資産売却、保有目的変更による一部固定資産への振替等により、前期末比19,969百万円減少し、16,734百万円となりました。

有形固定資産は、仕掛販売用不動産からの保有目的変更による振替等により、前期末比8,638百万円増加し、29,024百万円となりました。

Point ❸ 借入金

借入金（社債含む）は前期末より、13,943百万円減少し、合計43,696百万円となりました。

Point ❹ 社債

社債は2010年1月に1,855百万円の買入消却を実施し、当期末における残高は、転換社債1,030百万円、無担保社債第1回200百万円、第2回1,200百万円の計2,430百万円となりました。2013年5月から元本償還開始予定です。

Point ❺ 純資産

純資産は前期末から523百万円増加し、3,430百万円となりました。

自己資本比率も2.4ポイント上昇し、7.0%となりました。

連結損益計算書

（百万円）

		当期 自 2010年 1月 1日 至 2010年12月31日	前期 自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日
	売上高	**15,079**	27,235
	売上原価	**11,766**	30,836
	売上総利益又は売上総損失（△）	**3,312**	△3,601
	販売費及び一般管理費	**1,815**	3,823
6	営業利益又は営業損失（△）	**1,497**	△7,424
	営業外収益	**34**	142
	営業外費用	**841**	1,877
6	経常利益又は経常損失（△）	**690**	△9,159
7	特別利益	**1,606**	6,311
8	特別損失	**1,750**	5,762
	税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（△）	**546**	△8,611
	法人税、住民税及び事業税	**7**	24
	法人税等調整額	**16**	40
	少数株主利益	**—**	8
6	当期純利益又は当期純損失（△）	**522**	△8,685

Point ❻ 営業利益・経常利益・当期純利益

事業再生計画に基づき事業を推進し、営業利益は1,497百万円、経常利益690百万円、当期純利益522百万円と黒字化を達成しました。

これにより、今後も継続的な利益計上も見込まれること、これに必要な一定の資金確保もできたことから、当連結会計年度において「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することとなりました。

Point ❼ 特別利益

2010年1月に実施した社債の買入消却による社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上しています。

Point ❽ 特別損失

減損損失1,700百万円および資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額を特別損失に計上しています。

連結キャッシュ・フロー計算書

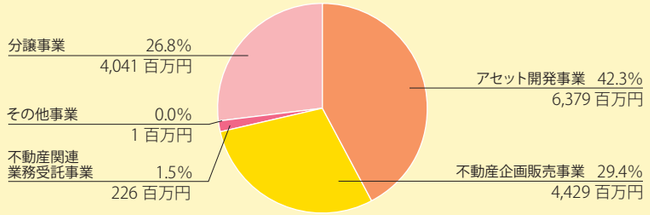
（百万円）

	当期（自 2010年 1月 1日 至 2010年12月31日）	前期（自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー	**10,739**	10,407
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△164**	2,831
財務活動によるキャッシュ・フロー	**△12,082**	△14,565
現金及び現金同等物の増減額	**△1,507**	△1,327
現金及び現金同等物の期首残高	**2,915**	4,243
現金及び現金同等物の期末残高	**1,408**	2,915

セグメント別売上高構成比

（自2010年 1月 1日 至2010年12月31日）

連結売上高　15,079百万円



セグメント分類の変更

「セグメント情報等の開示に関する会計基準」及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の摘要指針」の適用に伴い、当社は平成23年12月期より、以下のセグメントに変更することとしております。

従来セグメント	新セグメント	
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	不動産販売事業	分譲マンションを含む開発案件等、全ての売却案件を計上
	不動産賃貸事業	保有物件における賃貸事業等、賃貸収入案件を計上
	不動産企画仲介 コンサル事業	仲介・業務受託・企画及びコンサルティング業等の手数料収入を計上

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。

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。

■ 株式会社日本エスコンについて

設立	平成7年（1995年）4月18日
資本金	42億11百万円
売上高	150億79百万円（連結）（2010年12月期）
従業員数	73名（連結）　72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（2011年3月24日現在）		
	代表取締役社長	伊藤　貴俊
	取締役	寺内　孝春
	取締役	明石　啓子
	取締役	上田　博茂
	取締役*●	菊地　潤也
	取締役*	丹羽　厚太郎
	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	3,609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
株式会社正龍アセットマネジメント	30,000	9.0
王　厚龍	23,000	6.9
直江　啓文	18,715	5.6
有限会社エヌエスコーポレーション	18,000	5.4
楽天証券株式会社	10,537	3.2
株式会社三井住友銀行	3,000	0.9
礪波　豊	2,800	0.8
山崎　貢	2,771	0.8