

第20期 2014年12月期 第2四半期

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。

【住所変更等のお申し出先について】

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。

当社グループは、今期も中核事業である不動産販売事業において積極的に利益確保を図り、また、平成25年8月に策定した平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の2年目として、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。新たな取り組みとして、7月には子会社「株式会社エス

コンアセットマネジメント」を設立いたしました。今後とも株主の皆様のご期待に添えるよう努めてまいります。

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。

2014年9月
代表取締役社長

伊藤 貴俊



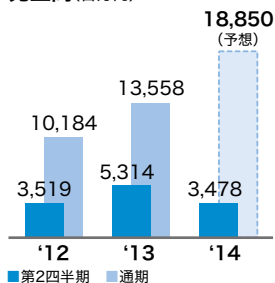
2014年通期業績予想

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
18,850 百万円	2,760 百万円	2,010 百万円	2,000 百万円

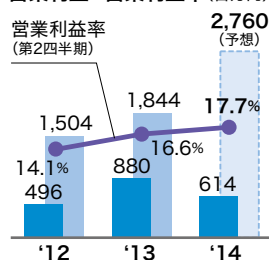
1

業績ハイライト

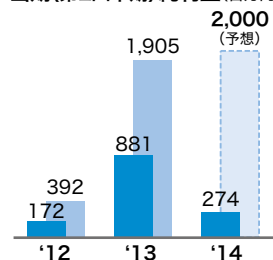
売上高(百万円)



営業利益・営業利益率(百万円)



当期(第2四半期)純利益(百万円)



当第2四半期は当初予定外の土地の企画販売を行い、計画を上方修正しました。

分譲マンションの販売に加え、商業開発事業における不動産の販売、さらに賃貸事業による安定的な賃料収入の確保

等、着実に事業を推進したことにより、営業利益率は前年同期比1.1ポイント上昇しました。

通期予想においても、当初予定外の保有案件の販売により、上方修正をいたしました。

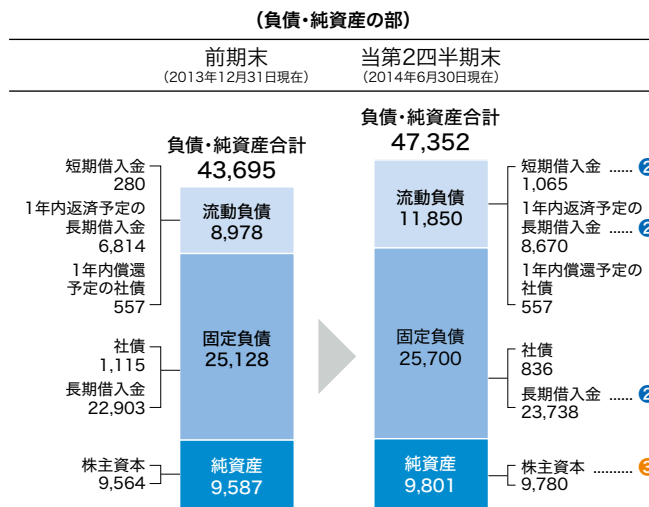
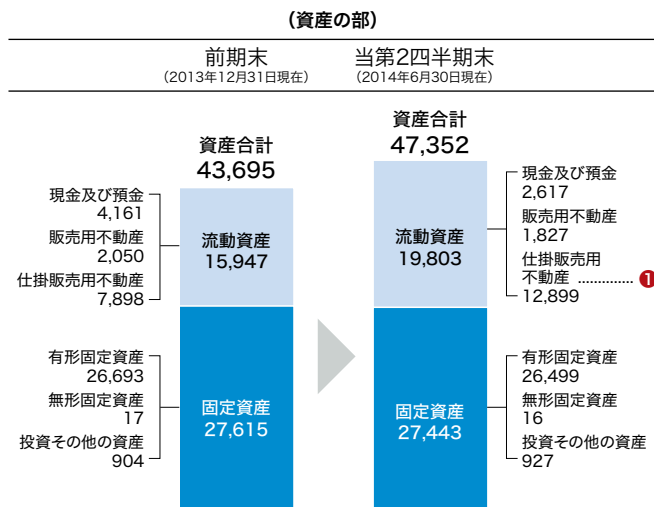
今後の取り組み

セグメント別の事業戦略としては、中核である不動産販売事業においては、引き続き新規事業用地の取得等、着実に積極的に事業を展開してまいります。

不動産賃貸事業においては、今後も安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努め、不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである企画力、事業構築力、スピードを最大限に活かし、ノンアセットで利益率の高い事業として注力してまいります。また、事業間での連動によるシナジー効果を発揮し、分譲開発にとどまらず、商業開発、収益不動産開発といった多面的な事業展開を推進してまいります。

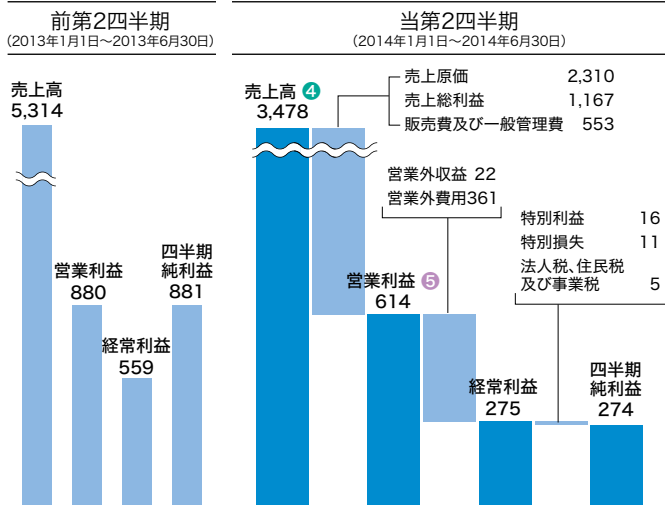
2

連結貸借対照表の概要(百万円)

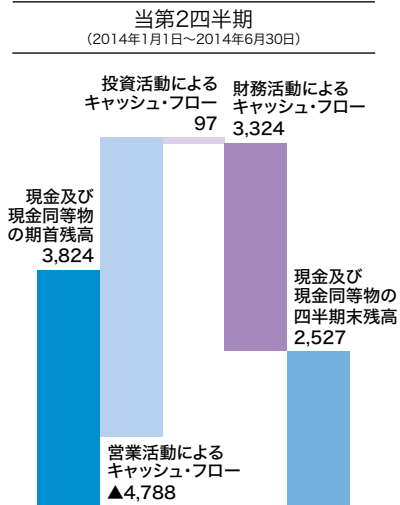


3

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**
- 2015年度、2016年度の事業となる土地の仕入が順調に推移し、たな卸資産が増加。
 - 土地の仕入にともなうプロジェクトの資金調達も順調に進展。
 - 自己資本比率は20%以上を維持。
 - 当初予定していなかった土地の販売を行い、計画を上方修正、順調に推移。
 - 前期と比較しても、営業利益率も着実に上昇。

4

日本エスコンの事業戦略

事業間での連動によるシナジー効果を発揮し、分譲開発にとどまらず、商業開発、収益不動産開発といった多面的な事業展開

- 昨年設立した㈱エスコンプロパティ(PM事業、マンション管理事業等)についても着実に事業展開、業容の幅を拡大
- H26年7月、㈱エスコンアセットマネジメントを設立
不動産投資顧問事業スタート

307戸 2014年(H26) (第20期)

- レ・ジェイド イクス
- レ・ジェイド江坂
- レ・ジェイド下目黒
- レ・ジェイド東向島
- ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント
- ネバーランド弁天町はぐくみの街

425戸 2015年(H27) (第21期)

- ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート
- グランレ・ジェイド京東河原町
- 吹田プロジェクト(リノベーション)
- 東京都杉並区プロジェクト(戸建て)
- 東京都江戸川区プロジェクト
- 東京都板橋区プロジェクト(戸建て)

500戸 2016年(H28) (第22期)

- 兵庫県西宮市プロジェクト
 - 3プロジェクト
 - 宅地開発プロジェクト
- 関西の物件 ■ 関東の物件 ■ 九州の物件

**不動産
販売事業**

- 当社グループの中核事業として事業展開
- 分譲マンション、戸建て、リノベーションと多面的な事業スキーム展開
- 関西、関東向エリアでの事業を展開
- 顧客ニーズの「その先」を提案、たったひとつしかないこだわりの商品・企画を追求



レ・ジェイド下目黒

シナジー効果

**新たな
取り組みへ**

シナジー効果

不動産総合開発事業

不動産賃貸事業

- 安定収益事業として引き続き展開
- 高利回りの商業用土地賃貸における事業の拡大に注力
- 時期、物件の特性等総合的に検討し、資産の入れ替えによりポートフォリオの最適化を図る

**不動産企画仲介
コンサル事業**

- 強みである企画力、事業構築力を最大限に活かし、様々な事業展開が可能となり他社との差別化を図る
- ノンアセットで利益率の高い事業として引き続き注力



福岡春日

現在保有(予定含む)の収益不動産

- ガーデンモール清和台
- イオン南千里
- 柏友会 楠葉病院
- 神戸市東灘区プロジェクト
- ガーデンモール南千里
- ホテルビスタプレミアオ京都
- 福岡春日プロジェクト
- 大阪市西区プロジェクト

中期経営計画『Make The One for 2016』進捗

(単位:百万円)

- 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る強固な経営基盤の確立

分譲事業の用地仕入に加え、商業開発事業、収益不動産開発事業といった多面的な事業における用地仕入にも積極的に取り組み2016年度に向け順調に推移

分譲事業	商業開発、収益不動産開発事業等
2014年(H26年) (第20期)	
307戸	
● マンション4PJ(関西) ● マンション2PJ(関東)	● 八尾市高美町PJ【商業開発】 ● 淀川区東中島PJ【収益不動産】
2015年(H27年) (第21期)	
425戸	
● マンション2PJ(関西) ● リノベマンション1PJ(関西) ● マンション1PJ(関東) ● 戸建て2PJ(関東)	● 西東京市西原PJ【収益不動産】 ● 淀川区宮原二丁目PJ【収益不動産】
2016年(H28年) (第22期)	
500戸	
● マンション1PJ(関西) ● マンション3PJ(関東) ● 宅地開発PJ(九州)	● 中央区島町PJ【収益不動産】 ● 神戸市西区王塚台PJ【商業開発】

※PJ=プロジェクトの略

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 第2四半期(実績) 通期(予想)		2015年(H27)12月 第21期(計画)	2016年(H28)12月 第22期(計画)
	自己資本比率	21.9%				
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

順調に推移

(単位:百万円)

	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期 第2四半期(実績)	通期(予想)	2015年(H27)12月 第21期(計画)	2016年(H28)12月 第22期(計画)
売上高	13,558	3,478	18,850	17,700~20,000	18,500~22,500
不動産販売事業	10,991	2,231	16,350	15,200~17,500	16,000~20,000
不動産賃貸事業	2,234	1,176	2,400	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	331	70	100	300	300
営業利益	1,844	614	2,760	2,200~2,600	2,300~2,800
経常利益	1,200	275	2,010	1,500~1,850	1,700~2,100
当期純利益	1,905	274	2,000		

※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

2,231百万円

セグメント利益

334百万円

売上高構成比



64.2%

商業施設底地開発案件である神戸市赤松台の売却や、分譲マンション事業においては「ネバーランド逆瀬川野上」(兵庫県宝塚市)について全戸引渡売売を行いました。また今期竣工予定の新規分譲案件「ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント」(兵庫県姫路市)および「レ・ジェイド江坂」(大阪府吹田市)についても全戸契約売売いたしました。

「ネバーランド弁天町 はぐくみの町」(大阪市港区)、「レ・ジェイド イクス」(大阪府中央区)、「レ・ジェイド下目黒」(東京都目黒区)、「レ・ジェイド東向島」(東京都墨田区)の販売が順調に推移するとともに、来期竣工予定の新規大型分譲案件「ザ・ネバーランド明石 ハーバーゲート」(兵庫県明石市、総戸数149戸)、「グラン レ・ジェイド京都河原町」(京都市中京区、総戸数135戸)の販売も進捗しております。

2014年引渡物件

販売物件名	総戸数	入居開始(予定)
ネバーランド逆瀬川野上	130戸 (期初戸数7戸)	2011年12月 (完売)
レ・ジェイド下目黒	21戸	2014年7月
レ・ジェイド江坂	43戸	2014年9月 (契約完売)
レ・ジェイド イクス	76戸	2014年11月
ネバーランド姫路駅前 ザ・ステーションフロント	55戸	2014年11月 (契約完売)
ネバーランド弁天町 はぐくみの街	112戸	2014年12月
レ・ジェイド東向島	36戸	2014年12月



7

不動産賃貸事業

売上高

1,176百万円

セグメント利益

727百万円

売上高構成比



33.8%

自社が保有するガーデンモール等の商業施設や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まいりました。当社100%出資子会社である株式会社エスコンプロパティにおけるプロパティマネジメント事業の取り組みや、リーシング活動を強化することにより、さらなる資産価値の向上に努めます。



ガーデンモール南千里



ガーデンモール清和台



福岡春日プロジェクト

8

売上高

70百万円

セグメント利益

66百万円

売上高構成比



2.0%

当社の強みである企画力・情報力・技術力と、事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託および取引仲介等に積極的に取り組んでまいりました。

今後も事業間でのシナジー効果を発揮し、収益に貢献してまいります。

エスコンプロパティ

2013年5月、当社100%出資の管理会社「株式会社エスコンプロパティ」を設立しました。分譲マンション管理を通じて、住まう方の快適な暮らしをサポートし、将来にわたって続く安心をお届けしてまいります。また、商業管理の運営管理では、地域の皆様やテナント様をはじめ、皆様の満足度向上につながるサービスのご提供を目指してまいります。



エスコアセットマネジメント

2014年7月、新たに当社100%出資の投資顧問会社「株式会社エスコアセットマネジメント」を設立いたしました。分譲事業、商業開発、企画コンサルティング、プロパティマネジメント等、不動産ビジネスにおける多面的な事業を、ワンストップかつオリジナルメイドで展開する当社グループだからこそできる優良な収益物件を開発し、不動産の投資顧問業をスタートします。どこよりもエンドユーザーに近い立場で、他にはないつながる不動産ビジネスを目指してまいります。



会社概要 (2014年6月30日現在)

■ 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 60億4千万円
売上高 135億58百万円
(連結/2013年12月期)

■ 株式の状況

発行可能株式総数 72,000,000株
発行済株式総数 69,913,887株
株主総数 6,577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

■ 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

■ 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)エヌエスコポーレーション	2,298,600	3.3
日本証券金融(株)	1,197,300	1.7