



第18期

2012年12月期 第2四半期

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 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及び全国各 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 <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9:00~17:00

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

Tel.03 (5297) 6161 Fax.03 (5297) 6162



(表紙)
(仮称) 難波マンションプロジェクト
外観完成予想図

会社概要 (2012年6月30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	58名(連結) 57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

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	3,099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ボレーション	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
大阪証券金融株式会社	9,175	2.7
日本トラスティ・サーピス信託銀行 株式会社(信託口)	5,640	1.7
伊藤 貴俊	3,501	1.0

株主の皆様へ

今般、当社は事業再生ADR手続による事業再生計画において、事業再生ADRの完結を宣言いたしました。

当第2四半期は、株式会社三井住友銀行からの新規プロジェクト融資が再開され、新規分譲マンションの事業化や事業用地の仕入促進等、積極的な事業展開を行いました。

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



ネバーランド阿倍野昭和町ブルームス

文教地区として知られる阿倍野区昭和町。梅田・淀屋橋・難波・天王寺をつなぐ大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩3分の立地は希少価値の高いマンションです。

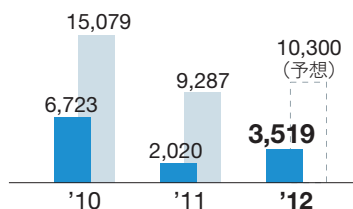


所在地 大阪市阿倍野区昭和町

交通 大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩3分・JR阪和線「南田辺」駅徒歩7分

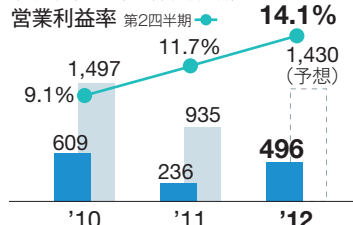
業績ハイライト

売上高
第2四半期 ■ 通期 (単位:百万円)



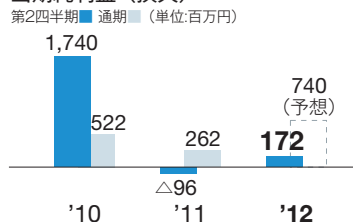
「ネバーランド桃山エグゼス」の全戸契約完売など分譲マンションの販売に加え、保有資産の最適化を目的に物件の売却を行いました。売上高も順調に推移し、前年同期と比較して、74.2%増加となりました。

営業利益
第2四半期 ■ 通期 (単位:百万円)



売上原価、一般管理費等を当初計画より圧縮し、利益面については予想値を上回り、順調に推移いたしました。営業利益率も前年同期と比較して2.4ポイント上昇し、14.1%となりました。

当期純利益 (損失)



2012年12月期通期業績予想

売上高	10,300 百万円	営業利益	1,430 百万円
経常利益	750 百万円	当期純利益	740 百万円

今後の取り組み

中核事業である不動産販売事業においては、事業サイクルの短い小規模案件を中心に安定供給を図ってまいります。

また、保有資産の価値向上に向けたリーシング活動やプロパティマネジメント事業の注力に加え、事業間のシナジー効果から生み出される当社の強みを活かしたフィービジネス事業の積極的な取り組みにより、収益体制の更なる改善を目指しております。

事業再生ADR手続におきましては、約定弁済開始時期を本年12月から同年7月に繰り上げ、「新生日本エスコン」として新たなスタートをきりました。

なスタートをきりました。

関西圏・首都圏・福岡によるエリア展開を推進し、今後も着実に事業を推進してまいります。

部門別損益管理については、数字の「見える化」により目標達成意識を高め、労働生産性の向上を追求する全社収益体制の確立を目指すとともに、引き続き固定費の削減に努め、財務基盤の更なる強化・改善、経営管理体制の整備・強化を図ってまいります。

事業戦略ロードマップ

攻めの体制

- 首都圏での分譲事業の強化、不動産企画仲介コンサルにおける多彩な不動産ビジネスの展開の推進
- 分譲、リーシング活動、PM事業等の事業間と関西圏・首都圏・福岡3拠点エリア展開との各々でのシナジー効果を追求し、収益力の強化を図る
- 部門別損益管理を行い、全社的に従業員の経営者意識、労働生産性を高める意識改革の実施

守りの体制

- コストの有効活用・管理・削減
- 財務体質の更なる改善
- 人材育成

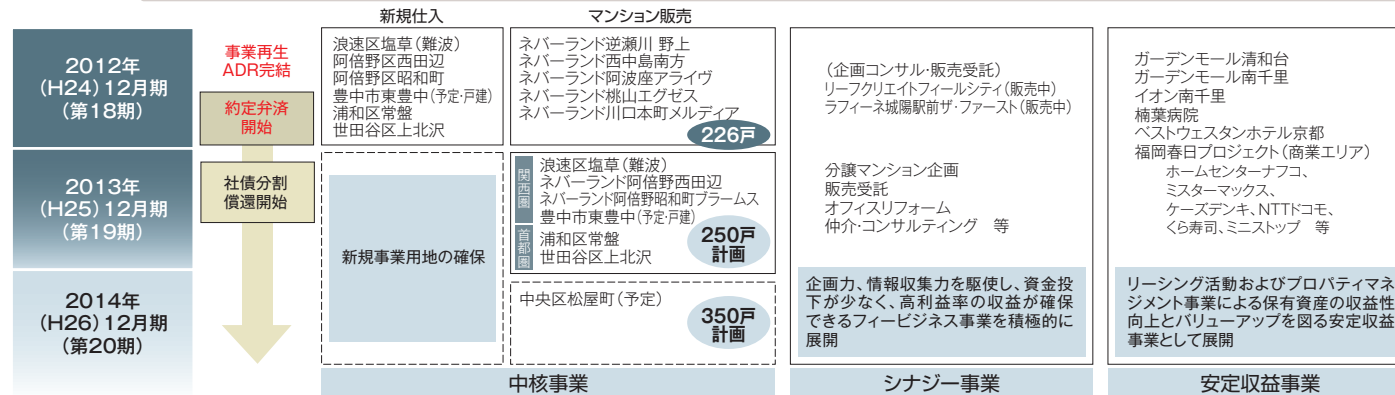
シナジー効果

コラボレート

不動産販売

不動産企画仲介コンサル

不動産賃貸



“Make The One”をキーワードにあらゆる不動産の「ベストソリューション」を提案

事業別の概要

不動産販売事業

売上高構成比
66.8%

売上高
2,349百万円

セグメント利益
185百万円

前期末時点の分譲マンション完成在庫を圧縮するとともに、保有資産の売却により資産を最適化。新規事業用地の取得等、積極的な事業展開を実施。

POINT

2012年6月末時点において、完成在庫を42戸に圧縮、今期竣工予定の新規分譲マンションの販売も進捗し、ネバーランド桃山エグゼスは全戸契約完売となりました。保有資産の最適化を目的に、日本橋兜町物件等の売却や、福岡春日プロジェクトの一部を戸建用地として売却しました。

関西圏ではネバーランド阿倍野西田辺、(仮称)難波マンションプロジェクトの事業用地取得を、首都圏では(仮称)世田谷区上北沢プロジェクト並びに(仮称)浦和区常盤プロジェクトの事業用地取得を行う等、積極的に事業を展開いたしました。

2012年12月期 完成（予定）物件

販売物件名	販売戸数	入居開始（予定）
ネバーランド逆瀬川野上	58戸 (期初戸数)	2011年12月
ネバーランド桃山エグゼス	57戸	2012年10月
ネバーランド川口本町メルディア	22戸	2012年11月
ネバーランド西中島南方	56戸	2012年12月
ネバーランド阿波座アライヴ	33戸	2012年12月

(仮称) 難波マンションプロジェクト



独立性の高い三方接道立地を活かし、浪速公園を臨む全邸パークビューを実現。6駅7路線を手にするなんばターミナルを拠点に、恵まれた都心生活がはじまります。

所在地 大阪市浪速区
交通 JR「難波」駅徒歩6分

ネバーランド阿倍野西田辺

梅田・淀屋橋・難波・天王寺という大阪の中心地へ直結。徒歩5分の緑豊かな長居公園には、国際的な陸上・サッカーの試合が開催される競技施設があります。

所在地 大阪市阿倍野区
交通 大阪市営地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩6分・JR阪和線「鶴ヶ丘」駅徒歩3分



ネバーランド川口本町メルディア



駅徒歩7分の都市型ロケーションに「暮らしやすさ」を追求した「次世代ECOレジデンス」が登場。全戸南向き・角住戸、電力見える化システムの採用等、多彩な魅力のプライベートレジデンスです。

所在地 埼玉県川口市本町
交通 JR京浜東北線「川口」駅徒歩7分

不動産賃貸事業

売上高構成比
30.5%

売上高
1,075百万円

セグメント利益
742百万円

保有している収益不動産の更なるバリューアップを図るべく、リーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力。



ガーデンモール南千里



ガーデンモール清和台

POINT

福岡春日プロジェクトでは、ドコモショップや昭和シェル石油の開業等、店舗開業及び出店契約が順調に推移しました。

ガーデンモール等商業施設においては、保有資産のバリューアップを推進しております。また、自社のプロパティマネジメント事業やリーシングにより蓄積したノウハウを活かして、新たな取り組みを模索し、更なる収益への貢献を図ります。



福岡春日プロジェクト

不動産企画仲介コンサル事業

売上高構成比
2.7%

売上高
94百万円

セグメント利益
76百万円

事業間でのシナジー効果を発揮させる事業展開を図り、業務受託及び取引仲介等のフィービジネスに注力。



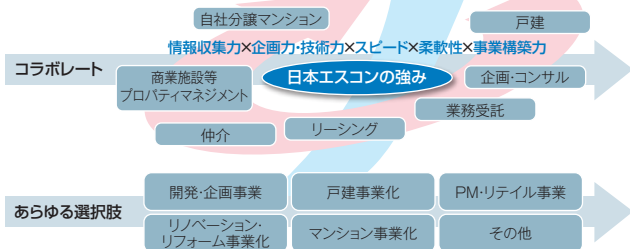
ラフィアネ城陽駅前ザ・ファースト

POINT

企画力、情報収集力を駆使し、資金投下が少なく、高利益率かつ短期間サイクルでの収益確保が可能な不動産企画仲介コンサル等のフィービジネス事業として積極的に展開。当社の強みを最大限に活かした、シナジー効果を創出する事業として今後とも積極的に展開してまいります。

ビジネススキーム

不動産の最大価値と最大収益を追求

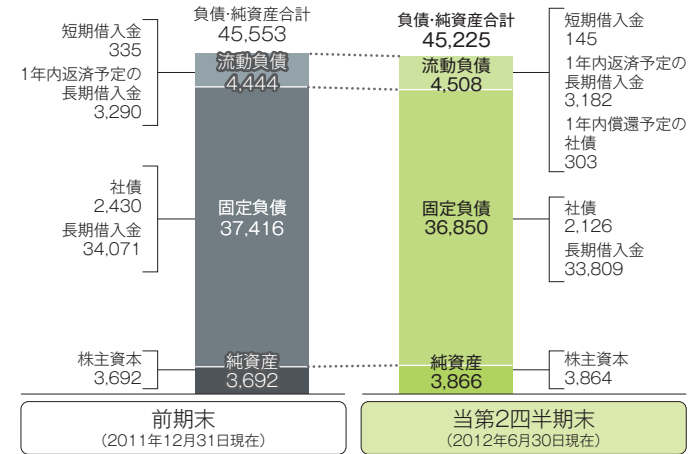
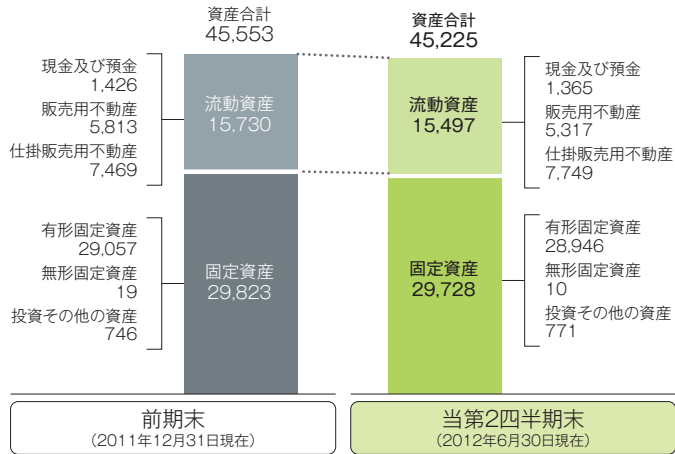


不動産に関する情報

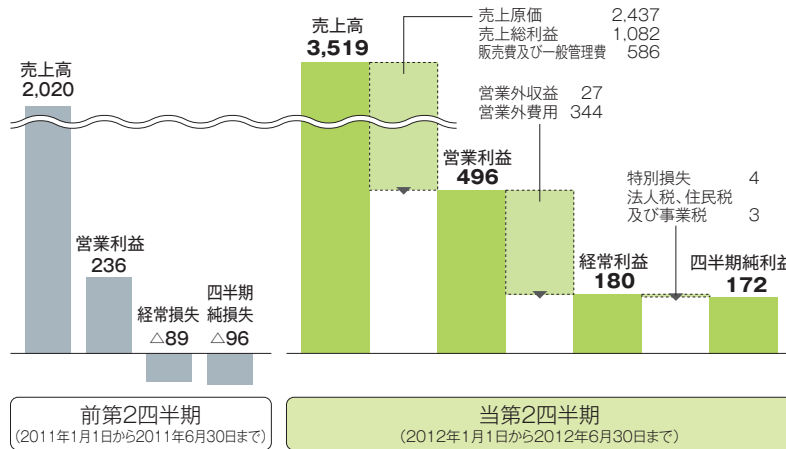
あらゆる不動産の持つ可能性を検討し、当社のノウハウを最大限に活かし、最適な事業へマッチング

連結財務データ

■四半期連結貸借対照表の概要 (百万円)



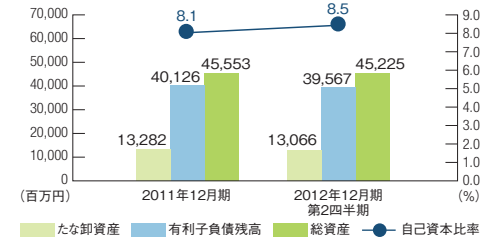
■四半期連結損益計算書の概要 (百万円)



POINT 自己資本比率

マンション販売に加え、保有資産の最適化を目的に物件売却を進める一方、新規事業用地の取得にも積極的に取り組む。物件売却による借入金返済に伴い、有利負債はやや減少するも、新規事業用地取得に伴う金融機関からの資金調達も徐々に増加。メインバンクからの新規プロジェクト融資も再開。

総資産・有利負債・たな卸資産と自己資本比率の推移



事業再生ADRの完結に関するご報告

当社は、「事業再生ADR手続」の下で成立した事業再生計画において、2012年12月まで返済の猶予をいただいていた対象債務について、全対象金融機関の同意を得て、その弁済猶予期間を繰り上げ、2012年7月より新たな返済計画による約定弁済を開始することといたしました。また、事業再生計画の成立以降、当社は、事業再生ADR手続の手続実施者に対して定期報告を行ってまいりましたが、弁済猶予期間の繰り上げ及び約定弁済の開始に伴い、定期報告も終了いたします。当社は、ここに、当社の事業再生ADRが名実共に完結したことを宣言いたしました。

新規プロジェクト始動

不動産販売事業 都心における利便性の高い立地特性を活かした事業を計画

(仮称)世田谷区上北沢プロジェクトの事業用地取得に際しましては、株式会社三井住友銀行より新規調達を行いました。

(新規取得事業用地の概要)

(仮称)世田谷区上北沢プロジェクト	敷地面積	882.70㎡
所在地 東京都世田谷区上北沢	交通	京王線「八幡山」駅徒歩3分
(仮称)さいたま市浦和区常盤プロジェクト	敷地面積	470.61㎡
所在地 埼玉県さいたま市浦和区常盤	交通	JR京浜東北線「北浦和」駅徒歩3分