

日本エスコン通信

2015年12月期



株主様向け
アンケート

株主の
皆様の声を
お聞かせください



当社では、
株主の皆様の
声をお聞かせいただくため、
アンケートを実施します。
お手数ではございますが、
アンケートへのご協力を
お願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

<http://www.e-kabunushi.com>



アクセスコード
8892

いいかぶ

検索



空メールにより
URL自動返信



kabu@wjm.jpへ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入)
アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。



携帯電話からもアクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、
右のQRコードからもアクセスできます。



アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから
約2ヶ月間です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝
(図書カード500円)を進呈させていただきます



※本アンケートは、株式会社 a2media(イー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。
(株式会社 a2mediaについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただき、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問合わせ「e-株主リサーチ事務局」 TEL:03-5777-3900(平日 10:00~17:30) MAIL:info@e-kabunushi.com

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

東京 本社 〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号 トライエッジ御茶ノ水12F
Tel. 03(5297)6161 Fax. 03(5297)6162

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

株式会社 日本エスコン
IDEAL to REAL



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

MESSAGE

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。

当期も当社グループは、中核事業である不動産販売事業において、大型案件である自社ブランド分譲マンション2棟の全戸完売をはじめ、収益不動産の販売等も好調に推移し、前年を大きく上回る業績を残すことができました。

2013年度から2016年度までを期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』においても、2015年11月には2度目となる上方修正を行いました。

次期2016年度は計画の最終年度であり、目標達成に向け取り組んでいくとともに、次なる目標に備え新たな事業にも挑戦し、積極的に事業を展開してまいります。

また、2015年9月に東京証券取引所JASDAQより、同取引所市場第2部へ市場変更いたしました。引き続き、企業価値の向上に全力を尽くし、次なるステップアップとして市場第1部指定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いたします。



2016年3月
代表取締役社長

伊藤 貴俊

2015年通期業績実績

売上高 **27,705**百万円
営業利益 **4,012**百万円
経常利益 **3,126**百万円
当期純利益 **3,039**百万円

2016年通期業績予想

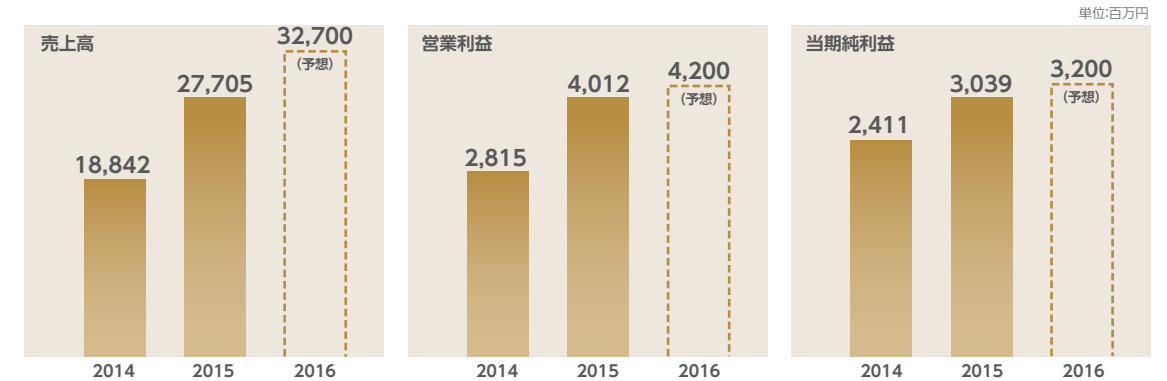
売上高 **32,700**百万円
営業利益 **4,200**百万円
経常利益 **3,300**百万円
当期純利益 **3,200**百万円

親会社株主に帰属する当期純利益

業績ハイライト

多面的な不動産ビジネスを展開し、増収増益を達成。

分譲事業に加え、収益不動産の販売、土地企画販売等により前連結会計年度実績および当初計画を大きく上回り、増収増益となりました。また、分譲事業だけに留まらず、商業底地、収益不動産開発等、強みを活かした不動産ビジネスを多面的に展開しました。



株主様への還元

当期は期末配当8円を行うとともに自社株買いを行い、総還元性向30.2% (目標30.0%を達成) となりました。また、中期経営計画の最終年度である次期期末においては、1株当たり12円の配当、総還元性向35.0%を予定しております。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。

	2015年実績	2016年予想
1株当たり配当	8円	12円
配当性向	17.9%	25.0%以上
総還元性向	30.2%	35.0%
自社株取得総額	374百万円	-

次期(2016年)の取り組み

中核事業である不動産販売事業においては分譲事業で約500戸の引渡を計画し、不動産賃貸事業においては保有資産の価値を高めることによる収益向上に努めるとともに、子会社の株式会社エスコアセットマネジメントにおけるリートの上場を見据えた準備にも取り組んでまいります。

監査等委員会設置会社への移行

当社は、2016年3月25日に開催された定時株主総会において、監査役会設置会社から「監査等委員会設置会社」へ移行しました。「監査等委員会設置会社」は、2015年5月に施行された改正会社法により、新たに導入された企業の統治形態で、取締役会と監査等委員会により業務執行の管理監督を行います。取締役会の監督機能および実効性の強化により持続的な企業価値向上に資するガバナンス強化を図ってまいります。

DEVELOPMENT



レ・ジェイド高槻



レ・ジェイド武蔵野レジデンス



レ・ジェイド武蔵境



グラン・レ・ジェイド夙川音楽園口



グラン・レ・ジェイド夙川音楽園口



▶ 不動産販売事業

中核事業である不動産販売事業においては、当期に竣工した大型案件である「グラン・レ・ジェイド京都河原町」(京都市中京区)および「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート」(兵庫県明石市)が全戸完売するとともに、分譲事業以外の7案件の販売等を行った結果、売上高24,649百万円(前連結会計年度比51.9%増)、セグメント利益3,769百万円(同63.5%増)となりました。

また、分譲事業だけではなく、時代を先行く様々なスキームの開発事業を行い、多面的な事業を展開しております。

当社の目指す、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」として、ハードの開発だけでなく人々の新たなライフスタイルを創出する不動産の総合デベロッパーへと進化し、今後も積極的な事業展開を推進してまいります。

分譲事業売上実績 (2015年12月末時点)

	完工引渡戸数(戸)	金額(百万円)
2013年12月期(前々期)	224	6,775
2014年12月期(前期)	309	9,298
2015年12月期(当期)	349	14,439

分譲事業引渡物件 (2015年12月末時点)

分譲事業	所在地	総戸数	単位：戸		
			2015年12月期 期初在庫数	2015年12月期 通期引渡数	2015年12月期 期末在庫数
ネバーランド弁天町 はぐくみの街	大阪市港区	112	18	18	0
レ・ジェイド東向島	東京都墨田区	36	23	21	2
ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート	兵庫県明石市	149	-	149	0
グラン・レ・ジェイド京都河原町	京都市中京区	135+1(店舗)	-	136	0
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	48	-	20	28
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	18	-	3	15
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	12	-	2	6*
計			41	349	51

*Park JADE赤塚公園の2015年12月期期末時点の完成区画は12区画中、8区画となっております。

分譲事業以外2015年12月期販売物件 (2015年12月末時点)

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム	
京都六角	ホテル	ホテルの売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
渋谷区本町	土地	土地企画販売	販売事業(分譲)→販売事業(分譲以外)
西区鞆本町	オフィスビル	オフィスビルの売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
八尾市高美町	商業底地	商業底地開発収益案件の売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
淀川区宮原2丁目	賃貸レジ	賃貸レジの売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
西東京市西原町	コンパクトマンション	専有床卸による売却	販売事業(分譲)→販売事業(分譲以外)
墨田区石原	土地	土地企画販売	販売事業(分譲以外)

売上高

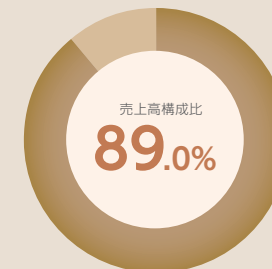
24,649百万円

分譲事業	14,439百万円
分譲事業以外	10,210百万円

セグメント利益

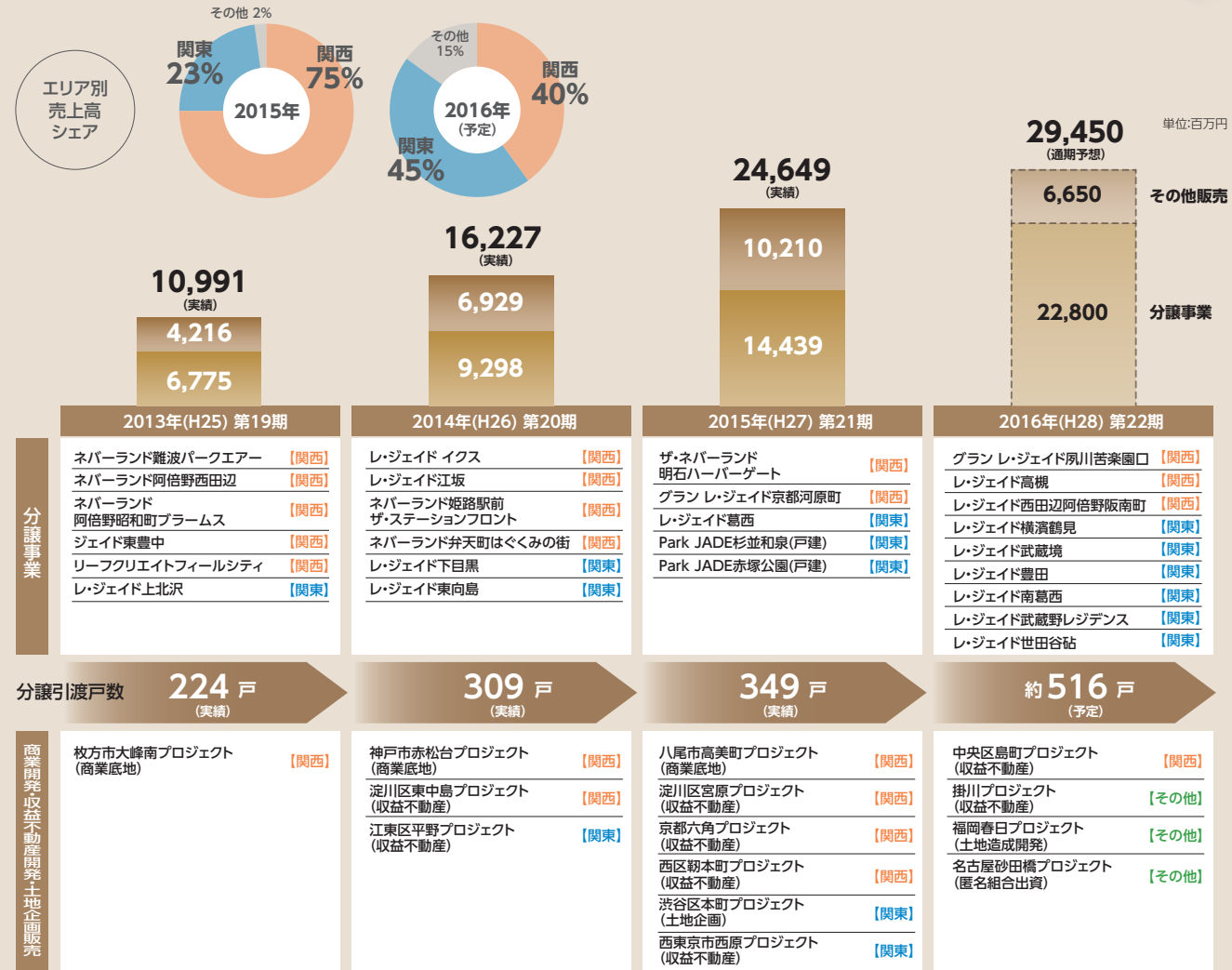
3,769百万円

分譲事業	1,671百万円
分譲事業以外	2,097百万円



不動産販売事業の推移

分譲事業については関東、関西を中心に用地仕入れを行うとともに、当社ならではのこだわりをもち、暮らしを提案する商品企画を提供し、「新しい価値を創造する」独自性をもった中核事業として引き続き注力するとともに、分譲だけでなく様々な事業スキームの開発事業を展開してまいります。



TOPICS

直営カフェダイニング「Cafe Apartment 183」併設マンション(レ・ジェイド世田谷砦)

2016年竣工予定の「レ・ジェイド世田谷砦」(東京都世田谷区)の1階店舗区画において、日本エスコングループが直営するカフェダイニング「Cafe Apartment 183」を開発いたします。周辺地域の方々のコミュニケーションの場を創設し、マンションに暮らす人々のセカンドリビングとして豊かな時間を提供いたします。また、直営のカフェならではのコンシェルジュサービスとして、住戸・テラス・居住者専用カフェラウンジへのルームサービスや、住戸キーでのキャッシュレス決済の導入など多彩なサービスを提供し、分譲マンション開発と店舗開発を連動させ、ハード・ソフト両面において、これまでにない新たな価値を提供いたします。



「路庭のある街」(Park JADE 杉並和泉)グッドデザイン賞受賞

東京都杉並区和泉において手掛ける戸建事業、「Park JADE 杉並和泉」が、2015年度グッドデザイン賞を受賞。太陽光発電により神田川から地下水を汲み上げ、緑の潤いや心地よいせせらぎを作るとともに、住民同士の繋がりを育む独自の外部空間「路庭」を提案。既存概念に捉われない街区設計など、「ライフ・デベロッパ―」を具現化する、都心部における生命感のある環境共生型戸建分譲への挑戦 = 新たな「住まい方提案」が高く評価されました。



MANAGEMENT

▶ 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設等による安定的な賃料収入が年間セグメント利益16億円の規模となり、一般管理費をカバーする安定したストック収益事業として位置づけております。2015年12月期においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上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た結果、売上高2,857百万円(前連結会計年度比15.2%増)、セグメント利益1,606百万円(前連結会計年度比8.0%増)となりました。今後も高収益物件を構築し、保有・販売両目線をもって機動的な展開が可能な体制を確立してまいります。さらに次代を担う事業としてグループ会社の株式会社エスコンアセットマネジメントにおいては、リートの上場を見据えた準備にも取り組んでまいります。



ガーデンモール南千里



ガーデンモール清和台



イオン南千里店

売上高 2,857百万円

セグメント利益 1,606百万円



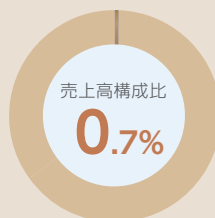
CONSULTANT

▶ 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力しております。2015年12月期においては、企画力と多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高199百万円(前連結会計年度比46.2%増)、セグメント利益173百万円(前連結会計年度比33.1%増)となりました。

売上高 199百万円

セグメント利益 173百万円



▶ 日本エスコンの様々な開発事業

ライフ・デベロッパーとしてハードの開発だけでなく、人々の新たなライフスタイルを創出する不動産の総合デベロッパーとして様々な不動産ビジネスに取り組んでおります。



アークスクエア ザ・イーストシティ

リノベーション事業

築年数のかなり経過した集合住宅をリノベーション、新たな住空間を創出



日本橋茅場町ホテル開発プロジェクト

ホテル開発事業

ホテルオペレーターとタッグを組みながらニーズの高まるバジェット型ホテル開発を展開



SEST新大阪

収益不動産(賃貸レジ)開発事業

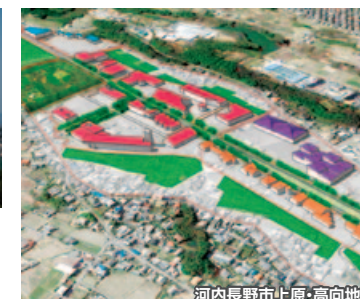
当社の企画力、これまで分譲事業で培ってきたノウハウを活かし、新たな住空間を創出



福岡春日プロジェクト

商業底地開発事業

福岡春日プロジェクトにおける商業開発の実績、経験、ノウハウにより商業の底地開発を手掛け、多面的な事業を展開、グループ会社による上場リートを見据えた開発の強化



河内長野市上原・高向地区



Cafe Apartment 183

暮らしを提案するライフ・デベロッパーとしての事業

当社が手掛ける分譲マンションにおいて、周辺の地域の方々とのコミュニケーションの場を創出し、暮らす人々に豊かな時間を提供するとともに、マンションのコンシェルジュ機能も付加し、新たなライフスタイルを提案、当社ならではのこだわりの提案を今後多種多様に展開



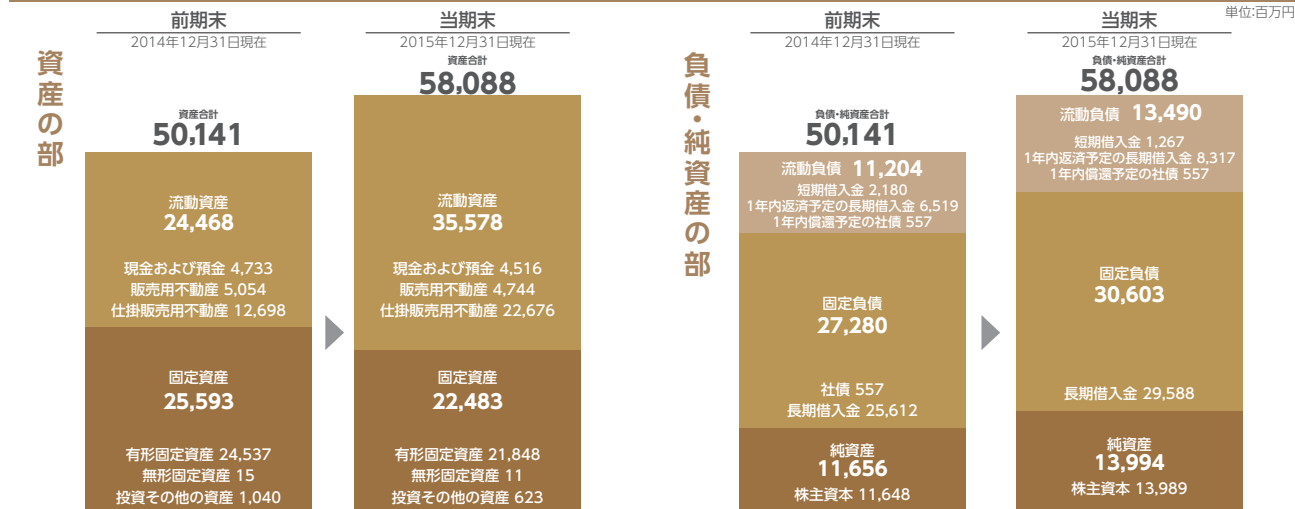
オークタウン大和高田

土地区画整理・再開発事業

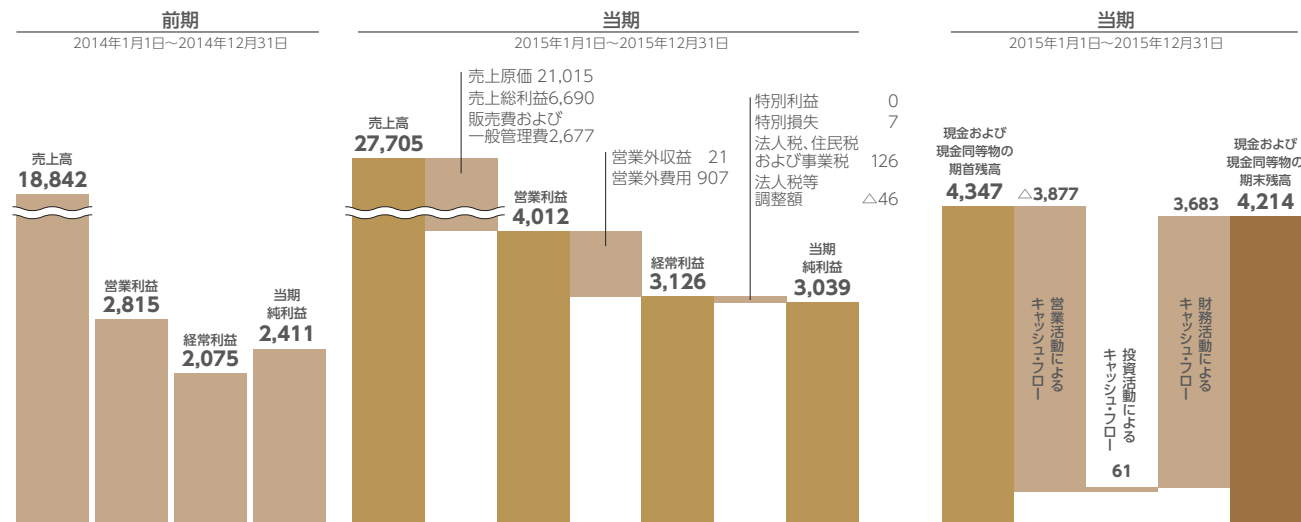
当社の総合デベロッパーとしてのノウハウと多面的な事業構築力を最大限に活かし、長期プロジェクトとなる土地区画整理、再開発により、新たなまちづくり、暮らしを提案

▶ 連結財務データ

連結貸借対照表の概要



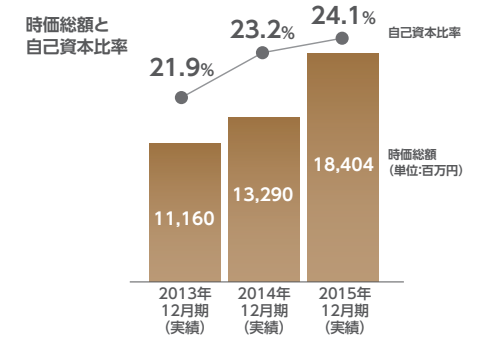
連結損益計算書の概要



連結キャッシュ・フロー計算書の概要

▶ 中期経営計画「Make The One for 2016」の進捗状況

業績計画については2015年12月期も順調に推移、当初計画から大幅に上方修正をいたしました。期末配当(8円)に加え、自己株式の取得(374百万円)により総還元性向30.2%と目標(30.0%)を達成。経営目標についても、着実に推移しております。2015年9月には東証2部市場変更も果たし、更なる企業価値の向上を図っております。



業績計画	2013年12月期(実績)	2014年12月期(実績)	2015年12月期		2016年12月期		
			通期(実績)	通期(当初計画)	計画比	第2四半期(予想)	通期(予想)
売上高	13,558	18,842	27,705	17,700~20,000	+7,705~+10,005	13,000	32,700
不動産販売事業	10,991	16,227	24,649	15,200~17,500	+7,149~+9,449	11,450	29,450
不動産賃貸事業	2,234	2,479	2,857	2,200	+657	1,500	3,100
不動産企画仲介コンサル事業	331	136	199	300	-101	50	150
営業利益	1,844	2,815	4,012	2,200~2,600	+1,412~+1,812	1,700	4,200
経常利益	1,200	2,075	3,126	1,500~1,850	+1,276~+1,626	1,200	3,300
当期純利益	1,905	2,411	3,039			1,300	3,200

経営目標	2013年12月期(実績)	2014年12月期(実績)	2015年12月期		2016年12月期	
			通期(実績)	通期(当初計画)	計画比	第2四半期(予想)
自己資本比率	21.9%	23.2%	24.1%			30.0%以上
ROE(自己資本利益率)	27.7%	22.7%	23.7%			13.0%以上
ROA(総資産利益率)	2.7%	5.1%	5.6%			3.6%以上
ROIC(投下資本利益率)	4.5%	6.7%	7.2%			6.4%以上
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	34.59円	44.65円			32円以上
BPS(1株当たり純資産)	137.14円	169.05円	208.28円			245円以上
配当性向	3.2%	8.7%	17.9%			25.0%以上

配当	1円	3円	8円	6円	+2円	-	12円
自己株式取得	-	299百万円	374百万円	-	-	-	-
総還元性向	3.2%	21.0%	30.2%	30.0%	+0.2%	-	35.0%
期末株価/1株	160円	189円	261円	-	-	-	-
時価総額	11,160百万円	13,290百万円	18,404百万円	-	-	-	-

▶ 日本エスコグループの事業展開

暮らしを開発する、ライフ・デベロッパー。



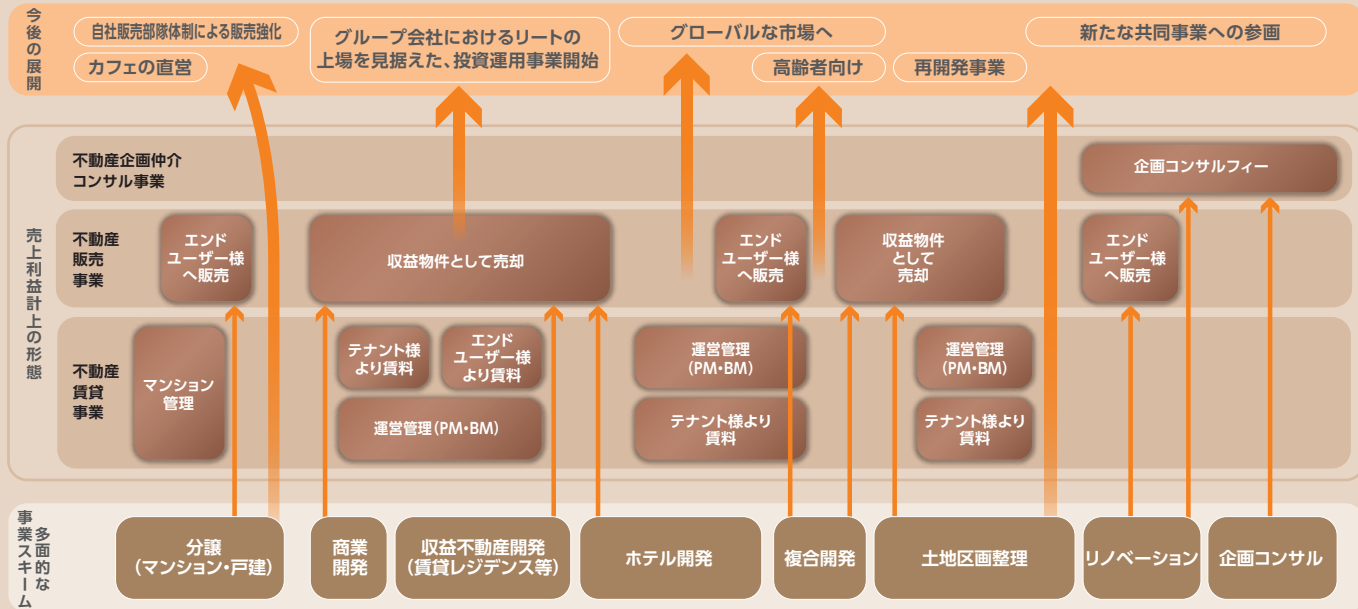
企業価値の最大化と株主様への還元

いかなる経済環境においても耐える強固な経営基盤を構築

IDEAL to REAL ~理想を具現化し、新しい未来を創造する~

“NEW NORM NEIGHBORHOOD” 地域に根ざした価値を創造、人と人、地方と未来をつなぐ

ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発することを目指します。



不動産情報

▶ 日本エスコグループの戦略的取り組み

ライフ・デベロッパー

分譲事業を中核事業とし、数を追い求めるのではなく、「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつなぐ“ライフ・デベロッパー”にふさわしい事業を選別し、事業化することに注力するとともに、様々なノウハウ、事業構築力、組織の横のつながり連携によるワンストップ体制を武器に、商業地開発や収益不動産開発など多面的な不動産ビジネスを展開することにより、どのような経済環境においても耐える**強固な経営基盤を確立**

ブランディング

コーポレートブランドを刷新 **IDEAL to REAL~理想を具現化し、新しい未来を創造する~**という新たなコーポレートブランディングメッセージを発信し、明確なミッションと求心力をもった組織体を形成し、当社独自の他にないオンリーワン企業を目指す分譲事業においてグッドデザイン賞の初受賞、東京本社事務所移転に伴う新オフィスにおいては、モデルルームを併設し当社ならではの商品企画を表現するなど、更なるブランド力の強化を図る

不動産流動化

子会社**株式会社エスコアセットマネジメント**において、次代を展望し新たな事業展開として、不動産の投資運用業、上場リートを見据えた取り組み

東証1部へのステップアップ

2015年9月に東証2部へ市場変更、次なるステージは、**東証1部市場へ**、時価総額も着実に増加するとともに、**自己資本比率やROEの向上等**、中期経営計画の着実な遂行により、確実に企業価値を高める

ガバナンス体制

コーポレート・ガバナンスの一層の充実を図るため、監査等委員会設置会社へ移行し、経営管理体制の強化と企業価値の更なる向上を目指す

自社販売体制

これまで、販売を外部へ委託する体制をとっていたが、自社開発案件に対する**顧客満足度の向上と、プロジェクト原価の圧縮による利益率の向上**を図るべく、自社販売体制を構築

PM・BM事業

子会社**株式会社エスコプロパティ**における商業施設等のプロパティマネジメント事業や分譲マンション管理事業の推進

株主様への還元

増配、株主優待制度の導入、経営指標「**総還元性向**」の目標達成等、**株主様への還元施策**を着実に実行



人材の確保と育成

3年前からは新卒採用の定期採用(10名程度)を再開し、**次世代を担う若き人材**、プロパー社員の育成を強化、従業員向け株式給付型ESOPの導入や新人事制度の導入、社内ベンチャー制度の設立、職場積立NISAの導入等、社員のモチベーションを向上させる体制の強化

事業スキームの多様化

東京および大阪にて複数のホテル事業開発、大阪府茨木市および河内長野市における土地区画整理・再開発事業への参画、今後の新たな再開発を想定した奈良県大和高田市における地域密着型商業施設の取得と、**分譲事業に加え多面的な事業スキームを構築し**事業を加速

会社概要 (2015年12月31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	60億29百万円
売 上 高	277億5百万円
従 業 員 数	106名(連結)79名(個別)

株式の状況

発行可能株式総数	72,000,000株
発行済株式総数	70,511,887株
株主総数	6,727名

役員 (2016年3月25日現在)

代表取締役社長	伊藤 貴俊
常務取締役	明石 啓子
常務取締役	中西 稔
取締役	上田 博茂
取締役	江頭 智彦
取締役	菊地 潤也
取締役(監査等委員)	高橋 邦夫*
取締役(監査等委員)	溝端 浩人●*
取締役(監査等委員)	丹羽 厚太郎●*

●印の2名は独立役員 ※印の3名は社外取締役

大株主の状況 (2015年12月31日現在)

氏名または名称	所有株式数(株)	持株比率(%)
王 厚龍	9,000,000	13.2
日成ビルド工業(株)	6,500,000	9.6
(株)三愛ハウジング	6,090,000	9.0
(株)正龍アセットマネジメント	3,000,000	4.4
(株)正龍アミューズメント	3,000,000	4.4
(株)正厚レジャー	3,000,000	4.4
(株)天満正龍	3,000,000	4.4
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)(信託口)	1,867,600	2.7
(株)エヌエスコオペレーション	1,750,300	2.6
王 淑華	1,600,000	2.4

(注)1.当社は自己株式を2,552,400株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2.持株比率は、自己株式を除いて算出しております。

株主優待の内容

以下の区分により、
クオカードを年一回贈呈いたします。



保有株式数	継続保有期間	
	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 10,000株未満	クオカード 1,000円分	クオカード 3,000円分
10,000株以上	クオカード 3,000円分	クオカード 10,000円分

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 市場第2部
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。

株主優待制度に関して

対象となる株主様

毎年6月30日を基準とし、10単元(1,000株)以上を1年以上継続保有されている株主様

1年以上継続保有とは、基準日(6月30日)の株主名簿に記載され、毎年12月31日、3月31日、6月30日および9月30日の株主名簿に同一の株主番号で連続して5回以上記載または記録されていることといたします。