

第17期

2011年12月期 第2四半期

日本エスコ通信
ES-CON JAPAN Ltd.



株主の皆様へ

このたびの東日本大震災により被災されました皆様には、謹んでお見舞い申し上げます。

また、株主の皆様には、平素より格別のご支援・ご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。

第17期第2四半期(2011年1月1日から2011年6月30日まで)の事業概況をご報告申し上げます。

当第2四半期のわが国経済は、新興国市場における需要拡大や国内経済対策効果等により、緩やかな改善傾向が見られましたが、2011年3月11日に発生しました東日本大震災及び原子力発電所の事故に伴う電力供給不足の問題等、厳しい状況にあり、深刻な影響が懸念されます。

当社グループが属する不動産業界では、住宅ローン減税等経済対策の効果もあり、緩やかな回復傾向が見られるものの、厳しい雇用・所得環境に加え、震災の影響により、依然として先行きに不透明感があります。

このような事業環境のもと、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、物件の販売を促進するとともに、新規分譲マンション用地の仕入も再開し、保有資産の収益性向上のための施策として、リーシング活動やプロパティマネジメント事業にも注力いたしました。

また、当社の強みである情報収集力、企画力を最大限に活かし、様々な事業会社様との多面的かつ柔軟性のあるコラボレー



ションにより、業務受託、企画コンサル事業、取引仲介等、不動産に係るビジネスに積極的に取り組みました。

この結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は2,020百万円(前年同期比70.0%減)、営業利益236百万円(前年同期比61.2%減)、経常損失89百万円(前年同期は経常利益164百万円)、四半期純損失96百万円(前年同期は四半期純利益1,740百万円)となりました。

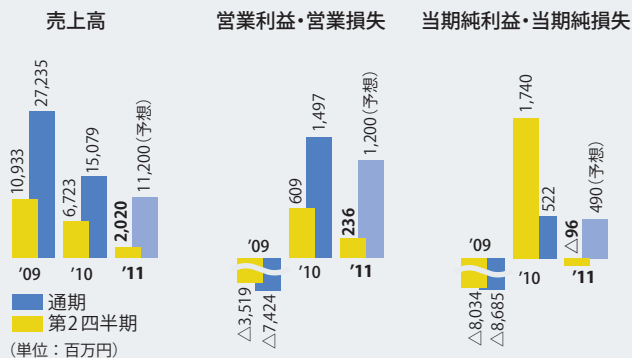
引き続き新体制のもと、当社の強みである、情報収集力、企画力、技術力、スピード、柔軟性、事業構築力を最大限に活かし、いかなる環境下においても、機動的かつ戦略的に事業を展開してまいります。

皆様におかれましては、今後ともご支援・ご鞭撻を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

2011年9月
代表取締役社長

伊藤 貴俊

業績ハイライト



2011年12月期通期業績予想

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

セグメント別事業概況

不動産販売事業

当第2四半期の不動産販売事業においては、分譲マンションの販売を促進したことにより、2011年6月末時点において、前期末在庫の30戸を残り5戸に圧縮し、売上高852百万円、セグメント利益30百万円となりました。

一部、上半期に売上計上する予定であった案件が、下半期にずれ込みましたが、下半期に計上予定で進捗中であり、新規分譲マンションの建築工事の着手や、用地の仕入も開始し、概ね順調に推移しています。

当事業は、自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズをはじめとする分譲マンションの開発を行っており、当社の中核事業として位置付けています。分譲マンション新規供給を徐々に増加していき、安定供給・平準化を目指します。

今春に販売を開始した、「ネバーランド逆瀬川 野上」は、第1期、第2期が完売し、7月から第3期を分譲しています。

また、当第2四半期中に、「ネバーランド西中島南方」の建築工事に着手しました。9月中旬よりモデルルーム公開予定です。

●ネバーランド逆瀬川 野上 【特徴】

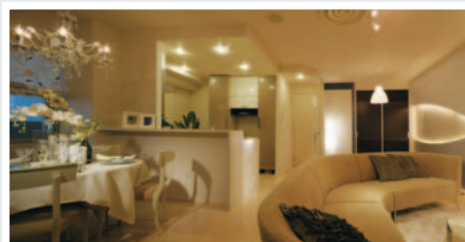
- * 兵庫県宝塚市に位置する豊潤な自然に恵まれた、由緒正しき邸宅街の良好な住環境
- * アートの香り高い演出を施した1,300㎡超の広大なパティオ（中庭）による癒しの景観
- * 電動自転車レンタルシステム、コンシェルジュサービス等のライフサービスや、セコムセキュリティ等の永住仕様

●ネバーランド西中島南方 【特徴】

- * 地下鉄御堂筋線沿線の最寄り駅から新大阪駅へ2分、梅田駅へ5分の利便性
- * 宅配レンタカーサービス、iPad設置の宅配ロッカー等、快適な都市生活をサポートする充実のサービス
- * LED照明の採用等、環境への配慮、全邸南向きの開放感あふれるプランニング



ネバーランド逆瀬川 野上 外観完成予想図



ネバーランド逆瀬川 野上 モデルルーム

販売完了物件

- ネバーランド東大寺前
総戸数21戸(2011年3月完売)
- ネバーランド平野本町テラスタワー
総戸数93戸(2011年7月完売)



ネバーランド西中島南方 外観完成予想図



ネバーランド西中島南方 / 上層階から望む淀川花火大会の様子(イメージ)

不動産賃貸事業

当第2四半期の不動産賃貸事業においては、賃料収入の増加を図るべく、ガーデンモール清和台等の保有収益不動産のリーシング活動等に注力し、売上高1,037百万円、セグメント利益623百万円となりました。

資産価値の向上に努めており、安定収益事業として、順調に推移しています。

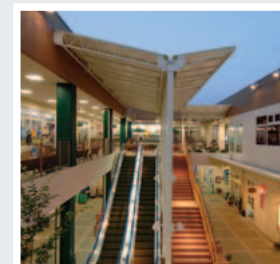
当社は、当事業を保有収益不動産による年間20億円規模の賃料収入を計上できる安定収益事業として位置付けています。

今春には、当社の保有収益不動産の1つであるベストウエスタンホテル京都が開業しました。

福岡春日プロジェクトでは、住宅エリアに各ハウスメーカーが手がける戸建住宅が立ち並び、緑多い美しい街並みを作り出しています。7月にはコンビニエンスストア・ミニストップが開業し、MrMax等の大型核テナントをはじめ、商業エリアもますます活気づいています。



ベストウエスタンホテル京都



ガーデンモール清和台

主な保有収益不動産

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

不動産企画仲介コンサル事業

当第2四半期の不動産企画仲介コンサル事業においては、業務受託及び取引仲介に積極的に取り組んだ結果、売上高130百万円、セグメント利益118百万円となりました。

当社の強みである情報収集力、企画力を駆使し、様々な事業会社様との多面的なコラボレーションにより、前年同期と比べても売上、利益ともに増加しており、順調に推移しています。

当事業は、不動産に関わる企画、仲介、コンサルティング等を幅広く実施しており、分譲マンション事業の豊富なノウハウを強みとして展開できる高利益率事業です。年間約5億円規模の収益を計上できる、不動産賃貸事業に並ぶ安定収益事業として位置付けています。

今春には、当社がオリジナルに企画を行い、空間創りのサポートを実施した事業である、オフィスビル「新大阪グランドビル」(セントランド株式会社所有)のエントランス改修工事が完工しました。

当下半期にも、新たな2物件について、商品企画、コンサルティング業務等の受託が決定しており、今後も積極的に取り組みを推進していきます。

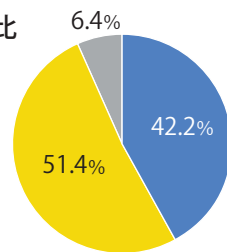


新大阪グランドビル エントランス(当社企画)

セグメント別売上高構成比

(自 2011年1月 1日
至 2011年6月30日)

不動産販売事業	852 百万円
不動産賃貸事業	1,037 百万円
不動産企画仲介 コンサル事業	130 百万円



※セグメント分類は2011年12月期より変更となりました。

連結財務諸表

連結貸借対照表

	(百万円)	
	当第2四半期 (2011年6月30日現在)	前期 (2010年12月31日現在)
<資産の部>		
流動資産	18,307	19,370
現金・預金	1,376	1,732
① 販売用不動産	4,605	4,531
① 仕掛販売用不動産	11,405	12,203
固定資産	29,972	29,825
② 有形固定資産	29,190	29,024
無形固定資産	33	48
投資その他の資産	747	752
資産合計	48,279	49,196
<負債の部>		
流動負債	2,650	3,022
③ 一年内返済予定長期借入金	1,886	1,925
固定負債	42,295	42,744
社債	2,430	2,430
③ 長期借入金	38,906	39,341
負債合計	44,946	45,766
<純資産の部>		
純資産合計	3,333	3,430
負債純資産合計	48,279	49,196
自己資本比率	6.9%	7.0%

Point

- 新規案件の仕入を開始した一方、在庫の販売が進捗したこと及び第1四半期において保有目的の変更により、一部資産を固定資産に振替えたことから、たな卸資産は前期末に比べ減少しました。
- 有形固定資産は上記の通り、第1四半期において保有目的の変更により、一部資産を固定資産に振替えたことから、増加しました。
- 有利子負債については、物件の売却に伴う返済により減少しました。

連結損益計算書

	(百万円)	
	当第2四半期 (自 2011年1月 1日 至 2011年6月30日)	前第2四半期 (自 2010年1月 1日 至 2010年6月30日)
④ 売上高	2,020	6,723
売上原価	1,139	5,128
売上総利益	880	1,595
販売費・一般管理費	643	985
④ 営業利益	236	609
⑤ 経常利益	△89	164
特別利益	0	1,605
特別損失	3	25
⑤ 四半期純利益	△96	1,740

Point

- 前年と比べ、販売案件規模の縮小による売上高、利益の減少はあるものの、営業利益率は前年の9.1%から11.7%に改善しました。
- 不動産販売事業において、上半期に売上計上する予定であった2案件の引渡しは下半期にずれ込んだことにより、経常利益、四半期純利益が赤字となりましたが、通期では490百万円の黒字となる見込みです。

連結キャッシュ・フロー計算書

	(百万円)	
	当第2四半期 (自 2011年1月 1日 至 2011年6月30日)	前第2四半期 (自 2010年1月 1日 至 2010年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	122	4,191
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	△473	△6,407
現金及び現金同等物の増減額	△355	△2,115
現金及び現金同等物の期首残高	1,408	2,915
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,052	800

1 中央三井信託銀行株式会社及び 中央三井信不動産株式会社との基本協定締結

当社と中央三井信託銀行株式会社及び中央三井信不動産株式会社の間で「不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」を締結しました。

今般の基本協定締結により、上記2社と当社の不動産の取得・有効活用・企画等の業務を強化する態勢を構築するものであり、今後当社は多様な不動産関連ビジネスを一層充実させることができ、これまで以上に当社の企業力の強化が可能となるものと考えています。

2 西日本初、宅配レンタカーサービス、 iPad付きフルタイムロッカーを 『ネバーランド西中島南方』に導入

当社は、株式会社フルタイムシステムが株式会社日産カーレンタルソリューションと共同開発した「宅配レンタカーサービス」及び株式会社フルタイムシステムが提供する「iPad付きフルタイムロッカー」を、「ネバーランド西中島南方」に導入します。西日本エリアの分譲マンションでは初導入となります。

■ 宅配レンタカーサービス

宅配ロッカーシステムを利用して、非対面でレンタカーの借り受けができるサービスです。非対面でマンションに宅配、引取されるため、マイカーのような利用が可能となります。

■ iPad付きフルタイムロッカー

宅配ロッカーの一部に、フルタイムアプリを作成したiPadを設置して、入居者にお使いいただくサービスです。iPadを使用して、各種サービスの閲覧、利用が可能となります。(※iPad®は、米国及び他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。)

■ 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	67名(連結) 66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	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*
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	3,429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	18,831	5.6
有限会社エヌエスコポーレーション	18,000	5.4
大阪証券金融株式会社	4,333	1.3
楽天証券株式会社	3,960	1.2
株式会社三井住友銀行	3,000	0.9
伊藤 貴俊	2,988	0.9

■ 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。
公 告 方 法	[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。 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

