



ES-CON
JAPAN Ltd.

日本エスコ通信

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/>

お問い合わせ専用番号: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



会社概要 (2013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 59億98百万円(2013年7月26日現在)
売上高 101億84百万円(連結)(2012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 上田 博茂
取締役 中西 稔
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) 高橋 邦夫
監査役 家近 正直*

*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

▶ 株式の状況

発行可能株式総数 72,000,000株
発行済株式の総数 35,196,400株
株主総数 4,771名

(注)2013年7月26日をもって、権利行使期間が終了したライツ・オフリングにかかる当社第4
回新株予約権の権利行使に伴い、発行済株式の総数は69,748,887株へ増加しております。

▶ 大株主の状況

氏名または名称	所有株式数 (株)	持株比率 (%)
株式会社三愛ハウジング	3,200,000	9.1
王 淑華	3,000,000	8.5
王 厚龍	2,300,000	6.5
直江 啓文	1,883,100	5.4
有限会社エヌエスコポレーション	1,800,000	5.1
日成ビルド工業株式会社	1,800,000	5.1
株式会社正龍アセットマネジメント	1,500,000	4.3
株式会社正龍アミューズメント	1,500,000	4.3
株式会社正厚レジャー	1,500,000	4.3
株式会社天満正龍	1,500,000	4.3

(注)2013年6月30日時点の発行済株式の総数に対する状況を記載しております。

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積極的な事業展開により収益力の向上に努めるとともに、7月にはライツ・オフリングの実施により財務基盤の大幅な強化を行いました。
 こうした状況を踏まえ、この度、「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うる強固な経営基盤の確立」をテーマとした新中期経営計画「Make The One for 2016」を策定いたしました。
 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る所存でございますので、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**



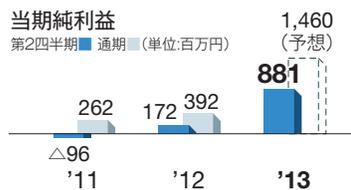
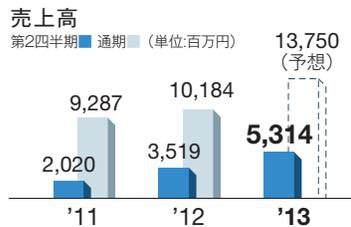
レ・ジェイド下目黒

都心の利便性に加え、約36,530坪の広さを誇る「林試の森公園」に徒歩2分の豊かな環境に、独立性の高い全戸角住戸の21邸を実現。ここにふさわしい和の美をもつ佇まいが誕生します。



- 所在地** 東京都目黒区下目黒
- 交通** JR山手線「目黒」駅バス7分、「目黒消防署」バス停から徒歩6分、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩12分
- 入居予定** 2014年7月下旬

業績ハイライト



分譲マンションの販売が順調に推移し、福岡春日および商業開発における仕掛販売用不動産の土地企画販売等、着実に事業を推進したことにより、売上高は前年同期比51.0%増となりました。また、不動産売買代金および遅延損害金支払を求める訴訟の提起に対して和解が成立し、これに伴い、420百万円を特別利益へ計上しました。その結果、当期純利益も前年同期を大幅に上回りました。

今後の取り組み

この度、策定しました新中期経営計画「Make The One for 2016」は、当期を含む4カ年を計画期間とし、中期的な事業戦略・ビジョンを明確化しました。

新中期経営計画の初年度にあたる当期の取り組みにつきましては、中核事業である不動産販売事業において、新ブランド「レ・ジェイド」の成長促進を図る一方、新規事業用地仕入れ・事業化に努めてまいります。同時に、取得した商業用地に商業店舗を誘致し高収益案件として事業構築後、販売を行う土地企画販売事業等

事業戦略

いかなる経済環境においても、柔軟かつ機動的に進化し続ける他にはない不動産総合開発のOnly one企業を目指します。

不動産賃貸事業 Management

- 高利回りの商業用土地賃貸における事業の拡大に注力するとともに、リーシング活動の強化及びプロパティマネジメント事業の確立により、さらなるバリューアップを図る。
- 時期、物件ごとの特性等を勘案しながら、資産の入れ替えによる資産の最適化により賃料収入の安定化を図る。

現在保有の収益不動産

- ガーデンモール清和台
- ガーデンモール南千里
- イオン南千里
- ベストウエスタンホテル京都
- 柏友会 楠葉病院
- 福岡春日プロジェクト(商業エリア)



不動産総合開発 Only one 企業

事業間での連携、融合によるシナジー効果により、さらなるビジネスチャンスの拡大を図る

不動産企画仲介コンサル事業 Consultant

- 情報収集力、企画・構築力を最大の強みとする不動産にかかるコンサルティング事業の強化。
- 先行資金投下がなく、独自のノウハウの蓄積と強みを最大限に活かし、利益率の高い事業として収益基盤の確立を図る。



不動産販売事業 Development

■中核事業として位置づけ、スピード、商品企画力を強みに、住宅・商業開発等多面的な事業展開により、他社との差別化を図り事業展開。

■関西圏に加え、関東圏にも注力し事業展開。

■戸建事業や共同事業、企画販売、住宅と商業の融合等、事業戦略の多様化を推進。

2013 (H25) 年12月期 (19期)	216戸
2014 (H26) 年12月期 (20期)	344戸
2015 (H27) 年12月期 (21期)	約500戸
2016 (H28) 年12月期 (22期)	約500戸

2013年12月期通期業績予想

売上高	営業利益
13,750 百万円	1,790 百万円
経常利益	当期純利益
1,100 百万円	1,460 百万円

2013 (H25) 年12月期 (19期) ~

ラファイネ城陽駅前ザ・ファースト
 リーフクリエイトフィールシティ
 ワザック江戸川・船堀
 京都河原町プロジェクト 他
 事業企画、コンサルティング、仲介 等

不動産販売事業

売上高構成比
74.3%

売上高

3,949百万円

セグメント利益

429百万円

新ブランド「レ・ジェイド」および
新たな取り組みの建築条件付宅地を販売開始。

POINT

新しいブランドの発信として「レ・ジェイド上北沢」(東京都世田谷区)に続き、関西初案件の「レ・ジェイドイクス」(大阪府中央区)、加えて新たな取り組みの建築条件付宅地「ジェイド東豊中」(大阪府豊中市)の販売を開始しました。「ネバーランド難波パークエアー」(大阪府浪速区)、「ネバーランド阿倍野西田辺」については、全戸完売。「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)は第1期40戸(総戸数55戸)を早期完売しました。また、枚方市大峰南町プロジェクトにおいては、ユニクロ大型店の底地開発を行い、収益物件として売却しました。

2013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	130戸 (期初戸数28戸)	即入居可
ネバーランド西中島南方	56戸 (期初戸数21戸)	即入居可
ネバーランド川口本町メルディア	22戸 (期初戸数11戸)	完売
リーフクリエイティブフィールシティ	62戸 (期初戸数15戸)	完売
ネバーランド阿倍野昭和町 プラームス(JV)	32戸 (JV合計戸数)	即入居可
レ・ジェイド上北沢	29戸	2013年10月
ネバーランド阿倍野西田辺	26戸	2013年10月
ジェイド東豊中 I・II	9区画・4区画	建築条件付宅地
ネバーランド難波パークエアー	56戸	2013年12月

レ・ジェイドイクス



「レ・ジェイド イクス」を拠点に、市内の主要駅へ10分以内にアクセス可能な都市型マンション。
職と住が近づくことで、毎日の暮らしに嬉しいゆとりが生まれます。

所在地 大阪府中央区松屋町
交通 大阪市営地下鉄鶴見緑地線
「松屋町」駅徒歩2分
入居予定 2014年10月下旬

レ・ジェイド江坂

快適な暮らしを際立たせる都市の利便性と豊かな緑のバランスが魅力の江坂に、グリーンスペースが設けられたヨーロッパアンテイストの空間が味わえる多彩な魅力の全43邸が誕生します。



所在地 大阪府吹田市南吹田
交通 大阪市営地下鉄御堂筋線
「江坂」駅徒歩8分
入居予定 2014年9月下旬

ネバーランド弁天町 はぐくみの街



大阪市が認定する港区初の「子育て安心マンション」。「はぐくみ」をテーマに、総戸数112邸のスケールメリットを活かした屋上庭園やキッズルームなど多彩なパブリックゾーンを実現します。

所在地 大阪府港区南市岡
交通 大阪市営地下鉄中央線
「弁天町」駅徒歩9分
入居予定 2014年12月下旬

不動産賃貸事業

売上高構成比
20.7%

売上高

1,099百万円

セグメント利益

725百万円

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。



ガーデンモール清和台

POINT

当社グループが保有するガーデンモール系商業施設等のリーシング活動および施設管理運営を行うプロパティマネジメントに注力しました。また、進行中の福岡春日プロジェクトについては、「ABCマート」や「GU」などの誘致が確定し、現在開業に向けて順調に進捗しています。



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
5.0%

売上高

265百万円

セグメント利益

243百万円

事業間のシナジー効果を発揮し

業務受託および取引仲介へ積極的に取り組む。

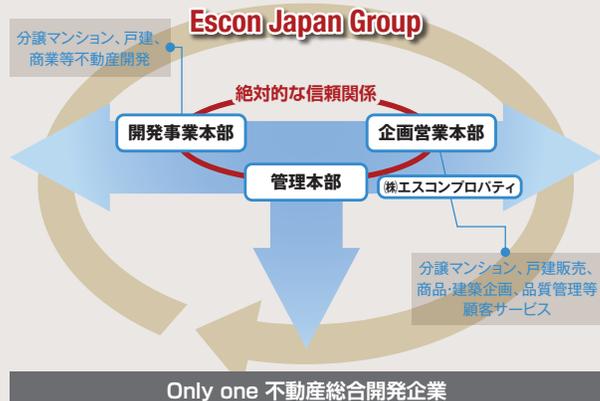
POINT

様々な事業会社との多面的な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、不動産にかかるビジネスに注力しました。販売業務受託案件として手掛けた「ラフィエネ城陽駅前ザ・ファースト」(京都府城陽市)は事業間でのシナジー効果を発揮し全戸完売しました。

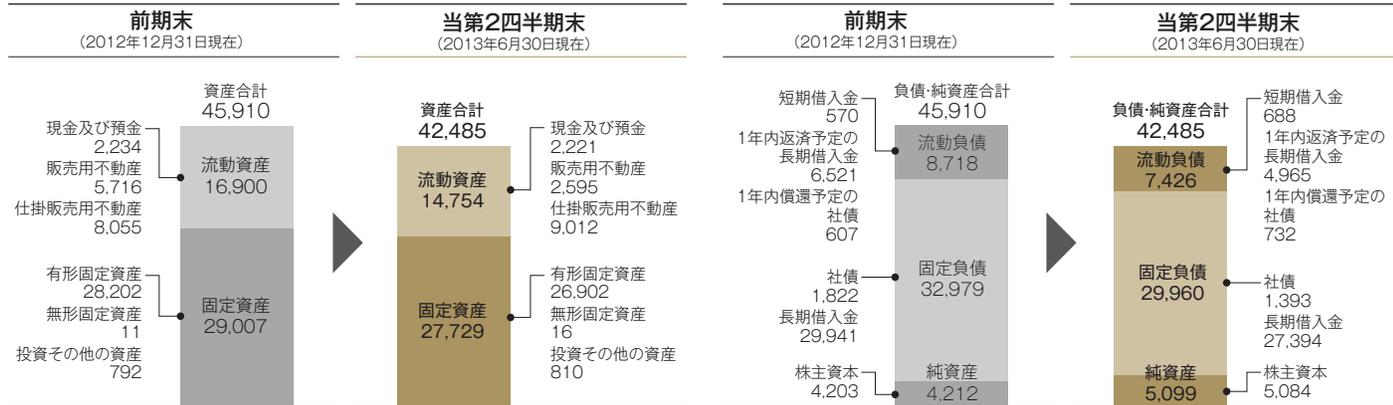
日本エスコンの強み

「住宅」・「商業開発」・「プロパティマネジメント」
多面的な事業展開を可能とする日本エスコンにしかできない
不動産ビジネス「不動産総合開発企業」へ

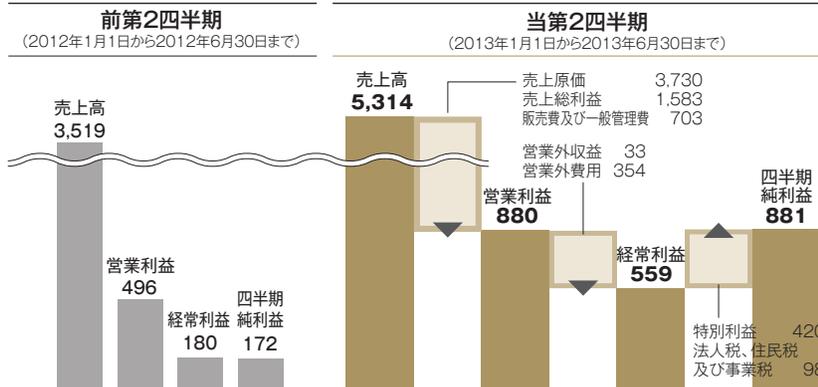
- 不動産販売、不動産賃貸、不動産企画仲介コンサルと事業間のシナジーを活かし最適なバランスで事業展開
- 市況変動リスクに強い企業体の確立が可能に
- 新たな事業領域へも挑戦し、「今」に満足せず、常に先を見据えた挑戦者として取り組む企業集団へ



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

マンション販売が順調に推移し、たな卸資産および有利子負債が減少。当第2四半期会計期間末の純資産は、前連結会計年度末に比べ887百万円増加しました。主な要因は四半期純利益881百万円を計上したことによるもので、その結果、自己資本比率は12.0%となりました。

総資産・有利子負債・たな卸資産と自己資本比率の推移



計画実現の確実性向上とビジネスチャンスの拡大へ向け ライツ・オフリングによる資金調達を実施

当社は、主要事業であるマンション開発事業および商業開発事業を、さらに機動的かつ戦略的なものとし、手元流動資金の確保によってビジネスチャンスの拡大を図るとともに計画実現の確実性を高めるため、当社以外の全株主様を対象にライツ・オフリング（ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て）を実施いたしました。2013年7月26日をもって当該新株予約権（株式会社日本エスコン第4回新株予約権）の行使は終了（行使率98.2%）し、3,455百万円の資金を調達することができました。

管理会社(子会社)「株式会社エスコンプロパティ」を設立

分譲事業における新築分譲マンション管理事業および商業施設における運営管理等プロパティマネジメント事業について、お客様の満足度の向上と最大化を図ることを目的に、当社100%出資の子会社「株式会社エスコンプロパティ」を設立しました。当該子会社において今後当社が分譲するマンションの管理業務および当社保有の商業施設における運営管理、外部からのプロパティマネジメント業務の受託を行い、お客様へのおもてなしの心「ホスピタリティ」精神を追求した事業を推進してまいります。