

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。
	[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。
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

www.es-conjapan.co.jp

お問い合わせ専用番号: 06 (6223)8067
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



この印刷物は、有害廃液を出さない
水なし印刷方式を採用しています

 株式会社
日本エスコン



第16期

日本エスコン通信

ES-CON JAPAN Ltd.

2010年12月期 第2四半期



経営環境と業績

当第2四半期におけるわが国経済は、主要国での経済対策の効果や中国を中心とした新興国の景気上昇による輸出および生産の増加等により、景気に一部持ち直しの兆しが見られるものの、欧州の金融不安の影響や国内の厳しい雇用情勢、所得の伸び悩み等の懸念材料も多くあり、依然として先行き不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、低金利、住宅ローン減税等政府の経済対策もあり、一部に回復の兆しが見られるものの、デフレの長期化や将来不安に伴う消費マインドの冷え込みは依然として続いており、本格的な市況の回復には時間を要するものと考えられます。

このような状況下、当社グループは事業再生計画に基づき、在庫の早期販売および資産の圧縮を進めるとともに、全社をあげてのコスト削減と経営管理体制の強化に取り組みました。

また、2010年1月に2回目の社債の買入消却を行うとともに、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上いたしました。

この結果、当第2四半期における業績は、売上高6,723百万円（前年同期比38.5%減）、営業利益609百万円（前年同期は営業損失3,519百万円）、経常利益164百万円（前年同期は経常損失4,382百万円）、四半期純利益1,740百万円（前年同期は四半期純損失8,034百万円）となりました。

なお、当第2四半期における業績は、2010年2月15日に公表いたしました業績予想と差異が生じておりますが、これは当初上半期に予定していた物件の売却時期が、下半期に変更となったこと等によるものです。

したがいまして、2010年12月期通期業績予想については、従来どおり売上高22,200百万円、営業利益1,500百万円、経常利益800万円、当期純利益2,400百万円を予定しております。

今後の課題と取り組み

当社グループは、前々期および前期に赤字を計上いたしておりましたが、事業再生計画の推進により、左記のとおり、当第2四半期において黒字化を達成いたしました。

引き続き業績の早期回復をめざして、事業の選択と集中、コスト削減、経営管理体制の整備および強化、自己資本の充実を骨子とする事業再生計画に全力を挙げ取り組んでおり、右ページに記載のとおり着実な成果を上げております。

今後も、株主の皆様にはより一層のご理解とご支援を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

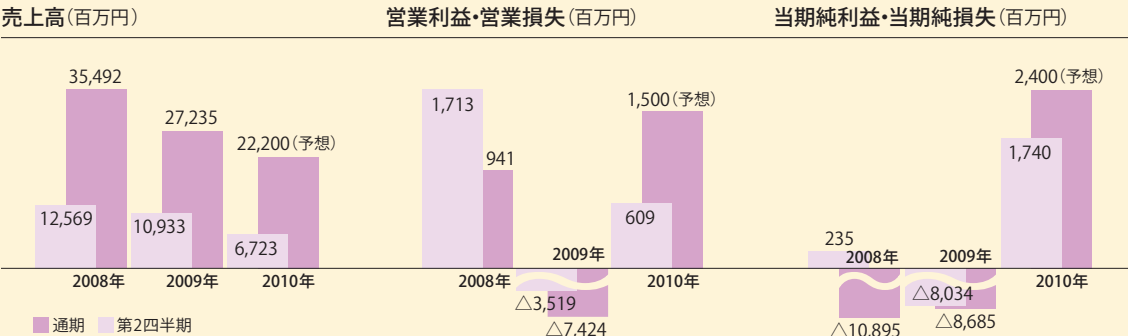
2010年9月
代表取締役社長

直江啓文

事業再生計画の進捗

事業再構築のための方針	事業再生計画の進捗状況
■事業の選択と集中 1. 分譲事業を当社のコア事業として経営資源を集中 ①完成在庫の早期売却を目指す。 ②未着工プロジェクトは合理的判断に基づき事業を推進する。 ③新規プロジェクトは継続的に推進していく。 2. アセット開発は資産のスリム化を図る ①開発済みプロジェクトは資産規模のスリム化を図るとともに、リースアップによる安定収益の確保を目指す。 ②未着工プロジェクトは外部売却により資産のスリム化と負債の圧縮を図る。 ③福岡春日プロジェクトは追加投資を抑制しながら、基本的に売却による資金化を目指す。 ■コスト削減 現在の経営状況を鑑み、役員報酬のカット、人員削減も含めた人件費の見直し、事務所規模の縮小等の固定費の削減を図る。 ■経営管理体制の整備および強化 意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識を見直すとともに、経営会議の意思決定フローへの組入れ等、体制の整備および強化を図る。 ■自己資本充実のための措置 自己資本充実のための措置として、2009年12月期第4四半期において、第三者割当増資により資金調達を行い、その調達資金で社債の買入を実施した後消却を実施、社債未償還残高を4,285百万円に圧縮。2010年1月に2回目の買入消却を実施、2010年6月末の社債未償還残高は、2,430百万円。	【分譲事業】 ●完成在庫は2009年12月期末在庫135戸を64戸に圧縮。 ●未着工プロジェクトは合理的判断に基づき事業を推進、一部素地売却実現。 ●新規プロジェクトとして、総戸数188戸の大型リノベーション事業を開始。 【アセット開発事業】 ●開発済みプロジェクトでは、神奈川県厚木市における賃貸マンションの売却を実施。 ●福岡春日プロジェクトは、当第2四半期に戸建エリアの一部を売却。商業施設については、中核となる3テナントが今年秋開業を目指して準備を進めており、当面は賃料収入として収益に貢献予定。 【全社・管理部門】 ●コスト削減については、東京事務所の規模縮小を実施。また、全社のコスト削減の実施ならびに一般管理費についても予算実績管理を徹底。 ●2010年3月に開催の定時株主総会において、新任の取締役3名（うち2名は社外取締役）を選任。また一般株主の保護のため、一般株主と利益相反が生じるおそれのない社外取締役および社外監査役より、独立役員3名を指定。さらに監査機能をより強化するべく、独立部署（法務監査室）による内部監査を徹底。

業績ハイライト



連結貸借対照表

(百万円)			
	当第2四半期 (2010年6月30日現在)	前第2四半期 (2009年6月30日現在)	前期 (2009年12月31日現在)
<資産の部>			
流動資産	25,534	54,262	42,034
現金及び預金	1,414	1,566	3,529
受取手形及び売掛金	41	426	94
販売用不動産	9,178	19,145	11,074
仕掛販売用不動産	13,485	31,020	25,629
その他	1,418	2,109	1,707
貸倒引当金	△3	△5	△1
固定資産	31,278	26,619	21,275
有形固定資産	30,443	23,761	20,386
無形固定資産	63	104	78
投資その他の資産	770	2,753	809
資産合計	56,812	80,881	63,309
<負債の部>			
流動負債	1,665	62,216	3,126
支払手形及び買掛金	—	21	—
短期借入金	—	11,277	1,000
1年内返済予定長期借入金	77	37,470	77
1年内償還予定社債	—	11,661	—
その他	1,587	1,784	2,048
固定負債	50,499	15,884	57,275
社債	2,430	3,240	4,285
長期借入金	47,151	11,863	52,277
その他	917	781	712
負債合計	52,164	78,101	60,401
<純資産の部>			
資本金	4,211	3,808	4,211
資本剰余金	4,265	3,862	4,265
利益剰余金	△3,816	△4,906	△5,557
自己株式	△11	△11	△11
株主資本合計	4,648	2,752	2,907
評価・換算差額等合計	—	△8	—
少数株主持分	—	35	—
純資産合計	4,648	2,780	2,907
負債純資産合計	56,812	80,881	63,309

Point ❶ ❷ たな卸資産・固定資産

当第2四半期末におけるたな卸資産は、在庫圧縮等資産売却、保有目的変更による一部固定資産への振替等により、前期末比14,040百万円減少し、22,663百万円となりました。

有形固定資産は、仕掛販売用不動産からの保有目的変更による振替により、前期末比10,057百万円増加しました。

Point ❸ 借入金

当第2四半期末における借入金(社債含む)は前期末より7,981百万円減少し、49,658百万円となりました。

なお、ノンリコースローン9,000百万円が長期借入金の中に含まれています。

Point ❹ 社債

当第2四半期末における社債の残高は、前期末比1,855百万円減の2,430百万円となりました。これは2009年11月(前期)の7,040百万円に続き、2010年1月(当第2四半期)に、1,855百万円の社債の買入消却を実施したことによるものです。

なお、社債残高2,430百万円については、2009年10月開催の社債権者集会の決議による社債要項の変更に基づき、2013年5月より元本償還を開始し、長期弁済を行う予定です。

Point ❺ 純資産

当第2四半期末における純資産は、前期末より1,741百万円増加し、4,648百万円となりました。

この結果、当第2四半期末の自己資本比率は、前期末の4.6%から8.2%に上昇しました。

連結損益計算書

(百万円)			
	当第2四半期 (自 2010年 1月 1日 至 2010年 6月30日)	前第2四半期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年 6月30日)	前期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日)
売上高	6,723	10,933	27,235
売上原価	5,128	12,605	30,836
売上総利益又は損失(△)	1,595	△1,671	△3,601
販売費及び一般管理費	985	1,848	3,823
営業利益又は損失(△)	609	△3,519	△7,424
営業外収益	17	122	142
営業外費用	462	984	1,877
経常利益又は損失(△)	164	△4,382	△9,159
特別利益	1,605	6	6,311
特別損失	25	3,602	5,762
税金等調整前四半期純利益又は損失(△)	1,744	△7,977	△8,611
法人税、住民税及び事業税	3	21	24
法人税等調整額	0	27	40
少数株主利益	—	8	8
四半期純利益又は損失(△)	1,740	△8,034	△8,685

Point ❻ 営業利益・経常利益

事業再生計画に基づき、在庫の早期売却および資産の圧縮を行い、コスト削減に努めた結果、黒字化を達成しました。

Point ❼ 特別利益

2010年1月に実施した社債の買入消却により、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上しています。

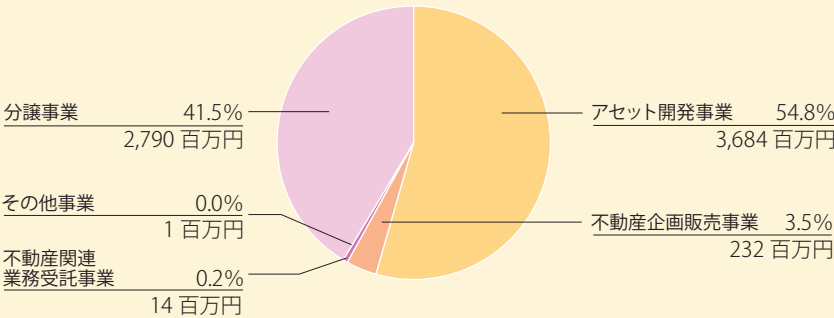
連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)			
	当第2四半期 (自 2010年 1月 1日 至 2010年 6月30日)	前第2四半期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年 6月30日)	前期 (自 2009年 1月 1日 至 2009年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,191	△178	10,407
投資活動によるキャッシュ・フロー	100	406	2,831
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,407	△3,849	△14,565
現金及び現金同等物の増減額	△2,115	△3,620	△1,327
現金及び現金同等物の期首残高	2,915	4,243	4,243
現金及び現金同等物の四半期末残高	800	622	2,915

セグメント別売上高構成比

(自2010年1月1日
至2010年6月30日)

連結売上高 6,723百万円



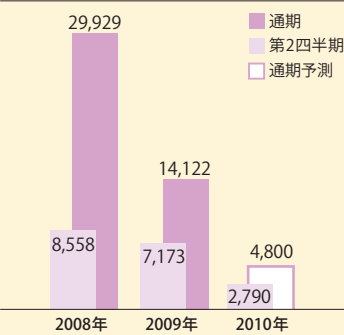
分譲事業におきましては、2010年6月末時点において前期末在庫135戸を64戸に圧縮し、販売を促進いたしました。これにより、売上高は2,790百万円(前年同期比61.1%減)、営業利益158百万円(前年同期は営業損失200百万円)となりました。

【分譲物件】

- ・ネバーランド新深江 ステイシス (大阪市東成区)
- ・ネバーランド平野本町 テラスタワー (大阪市平野区)
- ・ネバーランドシエル箕面 ロワイヤル (大阪府箕面市)
- ・ネバーランド江坂江の木町 (大阪府吹田市)
- ・ネバーランド神戸下山手通 (神戸市中央区)

今後も市況や顧客ニーズの変化をいち早くキャッチし、多様な要望に対応した高付加価値物件を提供することにより、コア事業として安定的向上を図ってまいります。

分譲事業売上高(百万円)



ネバーランド神戸下山手通

「ネバーランド神戸下山手通」(神戸市中央区)は神戸のビジネスの中心三宮から西に伸びる下山手通という「神戸・山の手」エリアの入口に位置しながら、利便性に優れた立地を得て構想されました。

三宮をはじめ、新神戸、旧居留地、元町、メリケンパーク、ハーバーランドといった神戸を代表する主要エリアを気軽に利用し神戸ライフを満喫できます。

このネバーランド神戸下山手通のコンセプトは「ゆとりと自然」であり、シンプルで温かく、ナチュラル、そして何より人間本位であることと、上品なデザイン性を重視する北欧モダンの発想に着目しました。

コンセプトの「ゆとりと自然」を意味するフィンランド語の「Sallia (サッリア) & Nurmi (ヌルミ)」をシンボリックワードとし、北欧モダンのテイストを意識した設計を展開しています。

- 名称： ネバーランド神戸下山手通
- 交通： 神戸市営地下鉄西神・山手線県庁前駅下車、徒歩8分
 神戸市営地下鉄西神・山手線大倉山駅下車、徒歩4分
 神戸高速鉄道東西線花隈駅下車、徒歩7分
- 総戸数： 55戸



ネバーランド平野本町 テラスタワー

「ネバーランド平野本町 テラスタワー」(大阪市平野区)は大阪の中心街梅田に直結した地下鉄谷町線平野駅前徒歩1分というアクセスに優れた立地であり、JR平野駅も徒歩圏内で利用できる、2ウェイアクセスを備えています。

このネバーランド平野本町 テラスタワーは、江戸時代に建てられた町家や寺社が今も残り、風情あふれる歴史の街、旧平野郷の景観に配慮し、和のテイストとモダンデザインが融合した新感覚の集合住宅です。

周囲も成熟した住宅街が広がり、教育施設、医療施設、公共・文化施設、銀行・郵便局などあらゆる生活施設が揃い、快適な毎日をサポートします。

- 名称： ネバーランド平野本町 テラスタワー
- 交通： 大阪市営地下鉄谷町線平野駅下車、徒歩1分
 JR大和路線平野駅下車、徒歩13分
- 総戸数： 93戸



1 番館エントランス

リノベーション事業への取り組み
アウルスクエア ザ・イーストシティ

当社は、株式会社アウルトラストとの業務提携により、大阪府東大阪市において、大型リノベーションマンションの企画・販売等を行うことになりました。

環境に配慮した“エコ”をテーマとする事業の推進が求められる現代において、スクラップ＆ビルドではなく、敷地全体の価値を高め、良質かつ安全で新たな居住空間へと生まれ変わらせる、まさに時代に求められる環境に配慮した、大型リノベーションプロジェクトとなります。

今回のプロジェクトにおいては、緑豊かな生駒山の麓に佇む、全戸南向き総戸数188戸のマンションを「より良く生まれ変わった住まい」をコンセプトに、既存建物の良さを生かしつつ、共用部分には、外構・セキュリティ・管理面でのサービスを加え、また専用部分にはお客様のニーズにお応えするための各種セレクトプランを備える等、良質で低価格な商品をお客様に提供しています。



1 番館ロビー

アセット開発事業

アセット開発事業においては、最優先事項である資産の圧縮に注力し、福岡春日プロジェクト（「(仮称)春日フォレストシティ」）における戸建エリアの一部売却、神奈川県厚木市におけるアセット開発物件の売却を行ったことや、保有物件の賃料収入等により、売上高3,684百万円（前年同期比15.5%増）、営業利益548百万円（前年同期は営業損失2,262百万円）となりました。

【保有物件・稼動中物件】

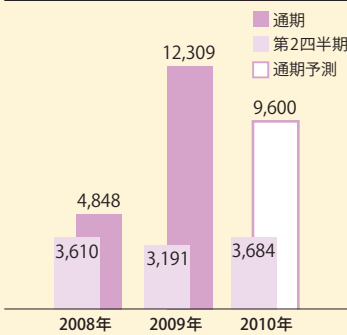
- ・ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）
- ・ガーデンモール清和台（兵庫県川西市）
- ・南千里プロジェクト（大阪府吹田市） 他

【売却物件】

- ・リーフコンフォート本厚木（神奈川県厚木市）
- ・「(仮称)春日フォレストシティ」の戸建エリア 他

当事業では、賃料収入を得ることで安定的な収益を確保するほか、事業の売却や不動産の証券化などで収益を確保しております。

アセット開発事業売上高（百万円）



ガーデンモール清和台（兵庫県川西市）



ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）



リーフコンフォート本厚木（神奈川県厚木市）

物件のご紹介

アセット開発事業では、「ネバーランド」シリーズで培った経験とノウハウを活かした都市型賃貸マンション「リーフコンフォート」シリーズや、スーパーマーケットやホームセンターなどの核テナントとさまざまな店舗を組み合わせた、地域の人々のニーズに合った収益性の高い商業施設の開発を行い、保有しています。

当第2四半期においては、商業施設の賃料収入をはじめ、都市型賃貸マンションや「(仮称)春日フォレストシティ」の戸建エリアの一部売却等が業績に貢献しました。



（仮称）春日フォレストシティ

当社は、商業施設と戸建住宅を含む総面積43haの大型プロジェクト「(仮称)春日フォレストシティ」の開発を進めております。そのような中、同プロジェクトの商業エリアにおいて、その中核店舗となる大型商業施設3社の本年秋の開業予定が決まりました。

この「(仮称)春日フォレストシティ」は、福岡・博多から10km圏内と通勤、通学にも便利な、ベッドタウンとして発展を続けている春日市および大野城市に位置し、水と緑に包まれた43haもの広大な敷地に、公園や植栽を配した住宅エリアや食品を中心としたショッピングモールや大型量販店等で構成される商業エリアを有し、生活機能をコンパクトに集約した、地域における新しい街づくりの実現を目指しており、エリアごとに順次オープンしていく予定となっております。

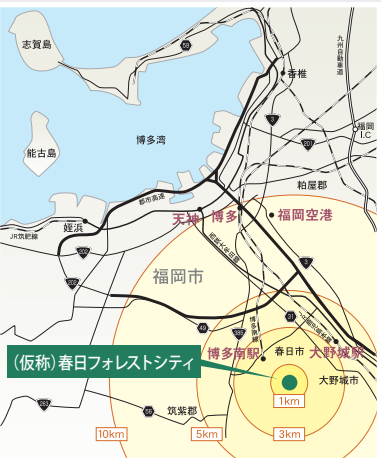
なお、本年秋開業の商業施設については当面賃料収入を得る収益案件として保有し、住宅エリアについては、本年3月より売却を開始し、当第2四半期にも売上計上されております。

【プロジェクト概要】

- 名 称：（仮称）春日フォレストシティ
- 所在地： 福岡県春日市大字下白水 他、
福岡県大野城市月の浦二丁目 他
- 事業主： 株式会社イー・ステート
（当社の連結子会社）
- 敷地面積：約130,000坪（春日市 約124,000坪、
大野城市 約6,000坪）

【出店店舗概要】

- （仮称）ミスターマックス春日ショッピングセンター
開業予定：平成22年11月
- （仮称）ホームプラザナフコ春日原店
開業予定：平成22年10月
- （仮称）ケーズデンキ春日店
開業予定：平成22年10月



航空写真

（平成21年9月撮影）
※点線箇所は開発
エリア

- 西鉄春日原駅から西鉄福岡駅（天神）まで
約11分
- JR春日駅から博多駅まで約13分
- 新幹線鹿児島ルート開通（2011年予定）で
開発が進むJR博多南駅まで約1.8km

分譲事業

自社ブランドマンション
「ネバーランド」シリーズなど

その土地の魅力を十分に発揮
させる高付加価値な分譲マン
ション「ネバーランド」シリーズ
を中心に開発しています。

アセット開発事業

都市型賃貸マンション
「リーフコンフォート」シリーズ・
商業施設・ホテルなどの
収益不動産開発

都市型賃貸マンションや商業施
設、ホテルなどを建設した後、
施設の保有や戦略的売却で収
益を確保しています。

不動産企画販売事業

事業企画から許認可申請まで

他の事業者様やデベロッパー様
に分譲企画や不動産再生のプラン
とともに土地または土地・建
物を販売しています。

不動産関連業務受託事業

不動産ビジネスの
コンサルティング

土地所有者および他の事業者
様へのコンサルティング、建築
のための許認可申請の代行と
いった不動産関連業務を受託し
ています。

経営理念

私たちは、日々をいかに生き、どのように社会参加すべきか。
そして、社会貢献を通じて、どのような果実を社会にもたらし、
その結果としていかにして私たち一人一人が望む幸福を実現
することができるのか。

この命題に対する解答を得るために、社員相互が助け励ましあい、
社会貢献に喜びを見いだせるフィールドを提供し続けることこそが
日本エスコンがめざす経営である。

経営方針

- 徹底した市場調査と商品開発力により、常に5年先に求められる顧客本位の住宅環境を創造する。
- キャッシュフローとリスクの徹底管理を主軸とした守りに強い業務管理を実行することにより、常に先手をとった攻めの経営を目指す。
- 急速に変化する社会において迅速な対応力と機動力を維持するため、少数精鋭のプロ集団を目指す。
- 社内外を問わず、常に人を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持・構築する。
- コンプライアンス(法令遵守)に留意し、ボトムアップ型の風通しの良い組織を形成する。

社名の由来

エスコンとは、エステート(不動産)とコンステレーション(星座)を合わせた造語です。
日本エスコンで結ばれた全ての人々が、それぞれ異なる色や力強い光を放ちながら、
全体として美しく心地よい調和を生み出し、他に類を見ないほどの輝きを放つ星座として、
未来永劫にわたって輝き続ける。
そんな“不動産業界の星座”でありたい—との想いが込められています。



■ 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	272億35百万円(連結)(2009年12月期)
従 業 員 数	77名(連結) 76名(個別)
所 在 地	〈大阪本社〉大阪府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 〈東京本社〉東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビル23F
主 な 事 業 内 容	分譲事業、アセット開発事業、不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業、その他事業

役 員	代表取締役社長	直江 啓文
	常務取締役	伊藤 貴俊
	取締役	寺内 孝春
	取締役	明石 啓子
	取締役*	王 厚龍
	取締役*●	菊地 潤也
	執行役員	古川 格
	常任監査役(常勤)**	野口 實
	監査役(常勤)	小野 員人
	監査役**●	山本 和義
	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3名は、社外監査役 ● 印の3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	3,870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
塚本アセットマネジメント株式会社	30,000	9.0
王 厚龍	23,000	6.9
直江 啓文	18,715	5.6
有限会社エヌエスコーポレーション	18,000	5.4
日本証券金融株式会社	9,343	2.8
橋本 裕之	4,874	1.5
山崎 貢	4,815	1.4
株式会社三井住友銀行	3,000	0.9