

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。

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



この印刷物には、環境に配慮した「大豆油インキ」を使用しています。



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



第14期

日本エスコ通信

ES-CON JAPAN Ltd.

2008年12月期





厳しい経営環境の下、グループの全力を挙げて
収益の回復に努めるとともに
財務基盤の強化と経営の合理化に
取り組んでまいります。

当期のわが国経済は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱が、2008年夏以降実体経済にも波及し、不動産業界においても、建設・不動産関連業界の経営破綻が相次ぐ等、経営環境は厳しい状況が続いています。

このような状況下、当社は、不動産全般への融資が厳格化している中、主力銀行をはじめ金融機関との良好な関係の維持に努め、資金調達基盤を拡充するとともに、不動産分野における市場ニーズを創出する提案型企業グループを目指し、事業の推進を行ってまいりました。しかし、昨今の市場環境の悪化の影響、ならびに財務体質の健全性のさらなる向上と将来に向けた成長基盤の確保を図るため、7,922百万円のたな卸資産評価損を計上したことなどにより、当期の業績は売上高35,492百万円（前期比60.4%減）、営業利益941百万円（前期比90.7%減）、経常損失1,535百万円（前期は経常利益7,598百万円）、当期純損失10,895百万円（前期は当期純利益4,473百万円）となりました。

配当に関しても、以上の業績ならびに今後の事業展開等を勘案し、慎重に検討いたしました結果、誠に遺憾ながら当期末の配当は見送らせていただきたく存じます。株主の皆さまには深くお詫び申し上げまするとともに、ご理解を賜りますよう謹んでお願い申し上げます。

当社といたしましては、今後も金融機関との良好な関係を維持するとともに、資産の圧縮と安定的なキャッシュの確保を優先課題として事業に取り組んでまいります。さらに、販売部隊を持たず商品・事業企画に経営資源を集中させ、柔軟且つ迅速に変化に対応できる体制を有する当社にとって、現在の厳しい経営環境は大きなビジネスチャンスであると考え、より付加価値の高い商品及びサービスを提供することで、他社との差別化を図り、さらに企業価値を高めてまいります。

株主の皆さまにおかれましては、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2009年3月

取締役社長

直江 啓文

日本エスコンは、その事業構築能力とビジネスモデルにより、新しい不動産価値の創造を追求していきます。

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

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。



日本エスコンの事業領域

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
土地所有者の方々や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。

その他事業

快適な暮らしをサポート
分譲マンションやオフィスビル、駐車場の管理運営を、お客様のニーズを先取りしながら展開しており、連結子会社のエヌエス管理株式会社が事業を行っています。

高付加価値物件を中心に、中核事業として事業を推進していきます。

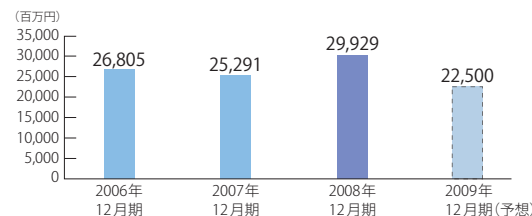
分譲事業においては、不動産需要の急速な減退という厳しい環境下、高付加価値・高感性なプロジェクトの開発を進め、総戸数431戸(うち当社シェア172戸)の大規模プロジェクト『千里ディアヒルズ』をはじめとして、『ネバーランド六甲』、『ネバーランド室町通 菊水鉾町ROMAN』、『ネバーランド六角 五彩院』等、新規15プロジェクト、完工引渡戸数889戸を売上計上しました。その結果、売上高は、前期比18.3%増の29,929百万円となりました。しかしながら、販売にかかる期間の長期化および販売促進費等のコスト増により、営業利益は前期比91.4%減の245百万円となりました。



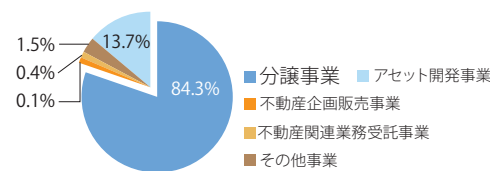
<http://www.neverland-web.com/>

売上高・売上構成比

セグメント別売上高



セグメント別売上構成比



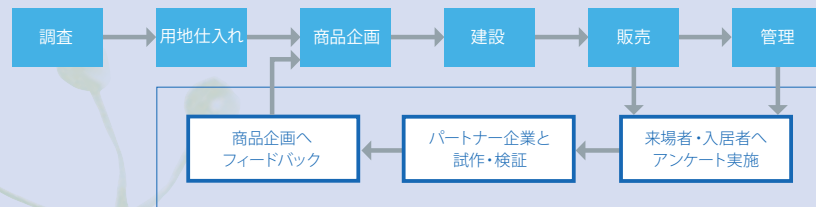
日本エスコンのものづくりへのこだわり

日本エスコンはその強みである商品企画力の更なる強化、常識にとらわれないアイデアの創出と新たなニーズの発見を目的に、幅広い世代のメンバーが流行やライフスタイルの変化を敏感にキャッチし、新たなものづくりに挑戦しています。

「夢が広がる暮らし」を実現するため、入居者様へのアンケートからニーズを抽出、そこから使い勝手や住み心地がさらに快適となるように徹底的に試作や検証を繰り返しています。

「お客様に喜んで頂きたい」という想いに支えられ、日々開発に取り組んでいます。

日本エスコンの商品開発体制



専用WEBサイトも開設されました。



<http://www.neverland-web.com/leafstyle/index.html>

ネバーランド室町通 菊水鉾町ROMAN

京都市の中心地・四条烏丸へも至近、景観条例改正のため建築物の高さやデザインへの規制が強まり、それにより希少価値の高まった京都の中心地“田の字地区”にネバーランド室町通 菊水鉾町ROMANは誕生しました。格式と由緒ある京都の街に溶け込むよう、「燦(いぶし)」というこれ以上色を重ねることのできない究極の黒を基調とした外観は、重厚でありながら趣きを漂わせます。

内部もこのコンセプトに基づき黒を随所にあしらひ、エントランスでは鴨川をイメージした水盤や京友禅をアクセントとして使用した壁面等、京都という土地柄を意識し、意匠や素材ひとつひとつにこだわりました。本物だけが醸し出す存在感と気品にあふれた空間です。

ネバーランド六甲

ネバーランド六甲は「環境との共生」を設計コンセプトに、六甲の美しい自然と、人の暮らしの連続性を意識した集合住宅です。

「Organic Architecture(有機的建築)」をテーマに、日本エスコンと建築家奥丁伸一氏*によって、植栽や天然の大理石や御影石を随所にあしらう等、材質や意匠、プランニング等細部に至るまで配慮を施しました。緑豊かな六甲の街並みを見渡せる眺望や、光や風を感じられるように設計された開放感ある共用部は、欧米のモダニズムの影響を色濃く受けた六甲の地に適合し、住まう人に心癒される暮らしを提供しています。

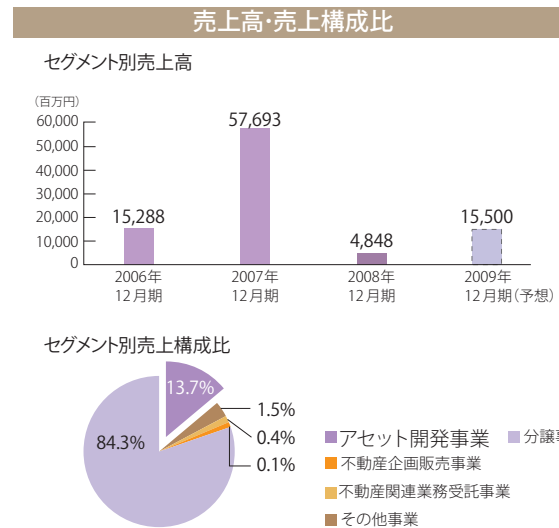
*奥丁伸一氏: NAK建築事務所所属。“ストリーム”、“1/fゆらぎ”、“門”、など様々なコンセプトを基に地域の環境に適したネバーランドシリーズを設計。

ネバーランド千里五月が丘北

関西有数の邸宅街として憧れを誘う北摂・千里にネバーランド千里五月が丘北は誕生しました。緑多き町並み美しい周辺環境もさることながら、ショッピング施設をはじめ日常生活に便利な施設も身近に整い、日々の暮らしを快適にサポートする充実の住環境です。外観は重厚感のあるブラウンを基調とし、優美に建物を彩る上質タイルや天然石等厳選されたマテリアルがこの地に相応しい気品を醸成し、住まう方のステイタスを物語ります。一方内装はご家族の団欒の場として心から寛いで頂ける空間になるよう、「心地よいゆとり」をテーマにプランニングし、上質な暮らしを提供しています。

保有物件による安定収益の確保と資産の入れ替えに取り組んでいきます。

アセット開発事業においては、不動産に係る信用収縮により流動性が著しく低下した結果、前期に比べ売却案件が大幅に減少し、神奈川県川崎市におけるアセット開発案件の1件となりました。一方、稼働中の保有物件および新たに加わった『リーフコンフォート赤羽』等収益物件の賃料収入等については順調に推移し、安定した売上を計上することができました。以上の結果、売上高は、前期比91.6%減の4,848百万円、営業利益は前期比79.3%減の1,502百万円となりました。



リーフコンフォート本厚木

小田急小田原線「本厚木」駅から徒歩4分、利便性の高い立地に一步先に行く先進性の高い生活スタイルを提案しています。

敷地入り口の門扉の先のエントランスは直線的な都市型デザインが施され、周辺環境との分離が入居者にやすらぎと高級感を与えています。24時間の遠隔監視とオートロックシステムによる高度なセキュリティも完備。シンプルに生活するための機能性を十分に考慮したルームプランを複数用意し、ゆとりあるプライベートライフを提供しています。

当物件は2008年末に竣工し、安定収益物件として稼働します。



ガーデンモール清和台

ガーデンモール清和台は、広々とした通路、バリアフリー対応のエレベーターやトイレ、階差のない駐車場等ユニバーサルデザインに優れた設計が施されており、周辺や施設内にも植栽を施す事で季節を肌で感じ取ることができます。ショッピングをはじめ、医療ゾーンや学習教室、レストランと多種多様な店舗をご提供するなど、地域住民のコミュニケーションを深める憩いの場として地域に貢献しています。2008年夏には施設内にスポーツクラブ併設のスイミングプールも開設し、複合施設としますます活性化しています。

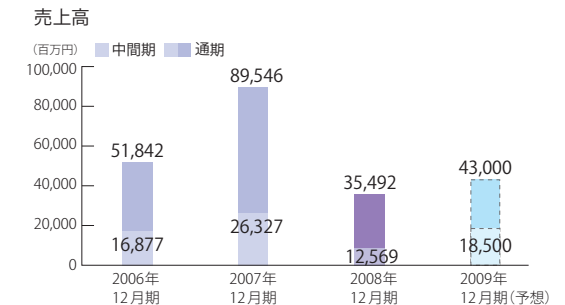


連結決算ハイライト

	2006年12月期	2007年12月期	2008年12月期
売上高	51,842	89,546	35,492
営業利益	7,104	10,168	941
経常利益	5,324	7,598	△1,535
当期純利益	2,910	4,473	△10,895

売上高 **35,492**百万円

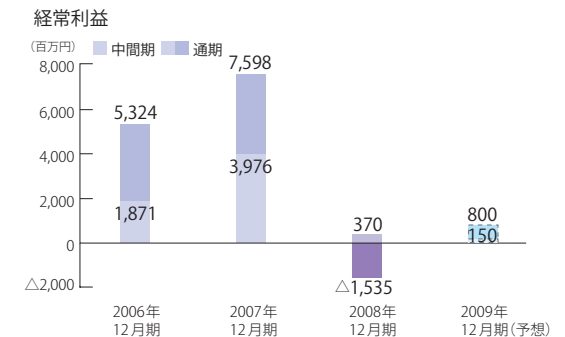
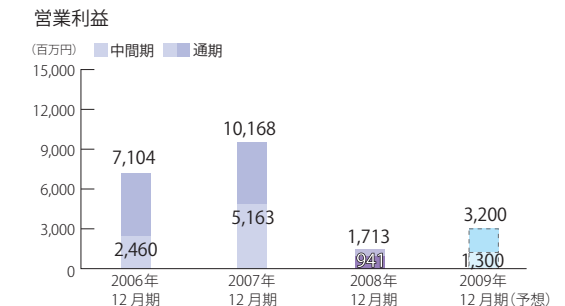
厳しい環境下、分譲事業の売上高は増加したものの、アセット開発事業における売却案件が大幅に減少した結果、前期比60.4%の減収となりました。



営業利益 **941**百万円

経常損失 **1,535**百万円

売上高の減少と、販売の長期化による販売費及び一般管理費の増加のため利益率は下がり、営業利益は黒字計上したものの前期比90.7%の減少となり、経常利益についても前期の7,598百万円から、経常損失1,535百万円となりました。



連結財務諸表

連結貸借対照表

(百万円)

<資産の部>	当期 (2008年12月31日現在)	前期 (2007年12月31日現在)
流動資産	87,894	104,277
現金及び預金	4,843	30,101
受取手形及び売掛金	143	125
たな卸資産	59,322	46,940
SPC保有たな卸資産	20,745	21,877
前払費用	722	1,356
その他	2,117	3,875
固定資産	8,471	7,462
有形固定資産	3,672	268
無形固定資産	122	159
投資その他の資産	4,676	7,034
資産合計	96,366	111,740

<負債の部>	当期	前期
流動負債	58,635	49,893
支払手形及び買掛金	27	15
短期借入金	9,927	13,126
1年以内返済予定長期借入金	24,836	21,744
1年以内返済予定ノンリコースローン	9,052	2,902
1年以内償還予定社債	8,680	466
コマーシャル・ペーパー	-	3,000
その他	6,111	8,636
固定負債	27,118	39,498
社債	6,393	11,958
長期借入金	12,035	13,192
ノンリコースローン	8,092	14,052
その他	597	294
負債合計	85,754	89,391

<純資産の部>	当期	前期
資本金	3,808	3,803
資本剰余金	3,862	3,858
利益剰余金	3,127	14,476
自己株式	△11	△12
株主資本	10,786	22,126
評価・換算差額等	△202	182
少数株主持分	27	40
純資産合計	10,611	22,349
負債純資産合計	96,366	111,740

Point1 たな卸資産

不動産業界においては、一般的に開発から引渡しまで1年以上の期間を要するため、たな卸資産の割合が高くなっています。

当期末におけるたな卸資産（SPC保有たな卸資産含む）は、収益物件の取得等により前期比11,250百万円増加し、80,067百万円となりました。

Point2 負債

有利子負債合計は、前期末比1,425百万円減少し、79,015百万円（転換社債3,325百万円含む）となりました。当社は、用地取得資金などを主に金融機関からの借入金および社債の発行などにより調達しているため、有利子負債残高が総資産に対して高い割合となっています。

Point3 純資産

当期純損失となった結果、利益剰余金が大幅に減少したこと等により、純資産は前期末より11,738百万円減少し、10,611百万円となりました。自己資本比率は11.0%となりました。

連結損益計算書

(百万円)

	当期 (自 2008年 1月 1日 至 2008年12月31日)	前期 (自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)
売上高	35,492	89,546
売上原価	29,034	74,754
売上総利益	6,457	14,791
販売費及び一般管理費	5,516	4,623
営業利益	941	10,168
営業外収益	126	229
営業外費用	2,603	2,799
経常利益(損失)	△1,535	7,598
特別利益	317	24
特別損失	8,259	61
税金等調整前当期純利益(損失)	△9,477	7,561
法人税、住民税及び事業税	20	3,350
法人税等調整額	1,392	△259
少数株主利益(損失)	4	△3
当期純利益(損失)	△10,895	4,473

Point4 特別損失

財務体質の健全性向上および将来に向けての企業成長基盤の確保を図るため、たな卸資産の評価を更に厳格に実施した結果、たな卸資産評価損7,922百万円を特別損失に計上しました。

連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

	当期 (自 2008年 1月 1日 至 2008年12月31日)	前期 (自 2007年 1月 1日 至 2007年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△21,518	2,777
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,887	△560
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,447	9,013
現金及び現金同等物の増減額	△25,854	11,231
現金及び現金同等物の期首残高	30,097	18,866
現金及び現金同等物の期末残高	4,243	30,097

Point5 当期純利益(損失)

減収減益および特別損失の計上に加え、繰延税金資産1,392百万円の取崩しを、法人税等調整額として計上したことにより、当期の最終損益は、前期の当期純利益4,473百万円から転じて、純損失10,895百万円となりました。

連結株主資本等変動計算書

当期(自 2008年1月1日 至 2008年12月31日)

	株主資本					評価・換算差額等			(百万円)	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	少数株主持分	純資産合計
2007年12月31日 残高	3,803	3,858	14,476	△12	22,126	277	△94	182	40	22,349
連結会計年度中の変動額										
新株の発行	4	4			9					9
剰余金の配当			△452		△452					△452
当期純損失			△10,895		△10,895					△10,895
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△324	△61	△385	△12	△398
連結会計年度中の変動額合計	4	4	△11,348	0	△11,339	△324	△61	△385	△12	△11,737
2008年12月31日 残高	3,808	3,862	3,127	△11	10,786	△47	△155	△202	27	10,611

株式の状況 (2008年12月31日現在)

株式の状況

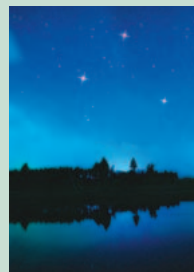
発行可能株式総数	720,000株
発行済株式の総数	181,964株
株主総数	2,908名

大株主の状況

氏名または名称	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	44,700	24.6
有限会社エヌエスコポレーション	18,000	9.9
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウント ジェイピーアールデイ アイエスジー エフイー ー エイシー (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	14,387	7.9
直江 啓文	14,121	7.8
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピーピー ノントリティー クライアントツ 613 (常任代理人 ドイツ証券株式会社)	9,060	5.0
橋本 裕之	7,221	4.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,129	3.9
山下 政俊	6,300	3.5
エイチエスピーシー ファンド サービスズ クライアント アカウント 500 ピー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	5,133	2.8
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	4,849	2.7

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。



会社概要 (2008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	38億8百万円
売 上 高	354億92百万円(連結)(2008年12月期)
従 業 員 数	127名(連結) 103名(個別)
所 在 地	〈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 〈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
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

役員紹介 (2009年3月26日現在)

取締役

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

*印は、代表取締役であります。

執行役員

執行役員	古川 格
------	------

監査役

常任監査役(常勤)**	野口 實
監査役(常勤)	小野 真人
監査役**	山本 和義
監査役**	家近 正直

**印の上記監査役3名は、社外監査役であります。

関係会社について

会社名	資本金(百万円)	主な事業内容	議決権の所有割合(%)
(連結子会社) エヌエス管理株式会社	40	マンション・オフィスビルの メンテナンス管理など	62.5
株式会社イー・ステート	2,370	アセット開発事業	(100.0)*
有限会社コンステレーション・ワン	403	不動産企画販売事業	(100.0)*
その他12社	—	—	—

* ()内は間接所有