

## ■ 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について (2009年6月30日現在)

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	129名(連結) 103名(個別)	
所 在 地	〈大阪本社〉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〉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	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
	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

\*印は、代表取締役であります。 \*\*印の監査役3名は、社外監査役であります。

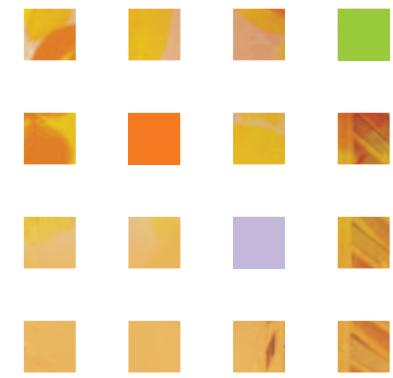


第15期 第2四半期

日本エスコン通信

ES-CON JAPAN Ltd.

2009年12月期



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



昨今の厳しい経済状況、および不動産業界での事業環境が停滞する中、当社グループは在庫の早期売却および資産圧縮を最優先に事業に取り組みましたが、予想を上回る販売不振の影響を受け、当累計第2四半期の売上高は前年同期比13.0%減の10,933百万円となりました。加えて直近の市場環境を勘案し、たな卸資産および固定資産の再評価を行なった結果、たな卸資産評価損3,937百万円を売上原価に、固定資産の減損損失2,005百万円および当社保有の投資有価証券売却による損失1,231百万円を特別損失に計上したため、純損失は8,034百万円となりました。

このような厳しい経営状況下、当社グループは次ページにご報告の通り、長期化する不動産市況の低迷の中、事業再生に向けた強固な収益体質の確立と抜本的な財務体質の改善を早期に図るべく、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続「事業再生ADR手続」を利用することといたしました。また、社債につきましても事業再生ADR手続と併行して社債権者の皆様との協議をすすめております。

今後は、以下の事業再生計画案に基づき、上場維持と事業活動の継続を前提とした事業再建に取り組み業績の早期回復をめざしてまいります。

### (1) 事業の選択と集中

安定賃収の早期確保を目指しましたが、会計制度・税制等の改定や経済環境の急変により資金調達計画・売却計画が大幅に狂い、結果として大きくバランスシートの健全性を損ねたことを反省し、事業セグメント毎に、既存プロジェクトおよび未着工プロジェクトの区分に沿って方針を明確化いたします。

分譲事業においてはネバーランドブランドの知名度を活かし、今後もコア事業として経営資源を集中していきます。未着工プロジェクトおよび新規プロジェクトに関しては、事業化プロジェクト

と素地売却プロジェクトを選別し、事業化プロジェクトについては用地の新規仕入も含め早期に着手することにより収益の確保に努めてまいります。

アセット開発事業では、大規模開発案件の確実な売却による資産および負債の圧縮を目指します。また、保有資産については適正規模まで資産のスリム化を実施し、安定収益を確保します。未着工プロジェクトに関しては新規事業を中止し、外部売却を優先し、損失の拡大を抑えます。

### (2) コスト削減

現在の経営状況を鑑み、役員報酬のカットおよび、人員削減も含めた人件費の見直しと固定費の削減を図ります。

### (3) 経営管理体制の整備および強化

経営管理体制が十分に機能的でなかった点を反省し、意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識改善とともに、経営会議の意思決定機関への昇格等、体制の整備および強化を図ってまいります。

また、このような状況から、誠に遺憾ながら当期末の配当も見送らせていただくこととなりました。株主の皆様をはじめとする関係者の皆様には、ご迷惑をおかけしますことを深くお詫び申し上げますとともに、不退転の決意をもって抜本的な事業再生に邁進して参る所存であります。

今後ともより一層のご理解を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

2009年10月

取締役社長

直江啓文



## 事業再生ADR手続および社債の取扱いに関する進捗状況について

当社は平成21年6月22日、法務大臣および経済産業大臣より認定を受けている事業再生実務家協会（JATP）に対して、事業再生ADR手続を申請し、同日受理されました。

なお、この度の事業再生ADR手続では下記の社債は対象とされておりませんが、当手続と併行する形で協議させていただいております。

以下、進捗状況をご報告いたします。

### <事業再生ADR手続>

平成21年7月3日開催の第1回債権者会議において、借入金元本返済の一時停止の期間を9月28日まで延長することについてご承認いただきましたが、手続対象債権者および社債権者の意見を可能な限り勘案・反映した内容で事業再生計画案を確定させるための協議に時間を要しており、8月27日開催の第2回債権者会議にて、9月28日に第2回債権者会議の続会を行うことをご承認いただきました。9月28日開催の債権者会議では、事業再生計画案の協議および10月29日に開催の第3回債権者会議の続会の決議を行い、同日までの借入金元本返済の一時停止期間の延長に関する承認をいただいております。今後は10月29日開催予定の第3回債権者会議の続会にて、全手続対象債権者の合意により事業再生計画を成立させ、同計画に基づき再生を図ることを目指しております。

### <社債>

当社が発行しております株式会社日本エスコン第2回無担保社債（社債間限定同順位特約付）について、平成21年6月26日の償還期限までに社債を償還する

ことができず、期限の利益を喪失しており、それに伴い、第1回無担保社債（同左）および平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債についても、同じく期限の利益を喪失しました。

左記第2回無担保社債および上記第1回無担保社債につきましては、平成21年7月22日開催の社債権者集会の決議において、各々その全部について9月28日まで支払を猶予していただくことが承認されました。また、平成21年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債についても、同様に9月28日までの支払猶予の同意をいただきました。その後、事業再生ADR手続における借入金元本返済の一時停止期間が延長されたことに伴い、上記各社債についても同様に、10月29日までの支払猶予について承認・同意をいただいております。

今後、買入消却もしくは長期分割弁済のいずれかの方法を選択いただき、その条件変更の手続きについては、今後開催予定の社債権者集会においてお願いする予定にしております。

なお、買入消却に必要な資金については、その一部を9月25日に発行決議を行っている第三者割当増資により調達する予定にしております。

### 事業再生ADRとは

「ADR」とは、「裁判外紛争解決手続 (Alternative Dispute Resolution)」の略称で、事業を継続しながら、当事者間の話し合いをベースに中立的立場の専門家を介して紛争解決を図る方法。法務大臣の認証を受けた事業者が、事業再生計画に基づいて当事者間の仲裁や調停を行う。

## 業績ハイライト



# 連結財務諸表

## 連結貸借対照表

(百万円)

	当第2四半期 (2009年6月30日現在)	前第2四半期 (2008年6月30日現在)	前期 (2008年12月31日現在)
<b>&lt;資産の部&gt;</b>			
流動資産	54,262	103,610	87,894
現金及び預金	1,566	18,897	4,843
受取手形及び売掛金	426	1,382	143
たな卸資産	50,166	56,734	59,322
SPC保有たな卸資産	—	23,033	20,745
前払費用	—	1,564	722
その他	2,108	2,025	2,117
貸倒引当金	△5	△28	△0
固定資産	26,619	10,485	8,471
有形固定資産	23,761	3,731	3,672
無形固定資産	104	149	122
投資その他の資産	2,753	6,604	4,676
<b>① 資産合計</b>	<b>80,881</b>	<b>114,096</b>	<b>96,366</b>
<b>&lt;負債の部&gt;</b>			
流動負債	62,216	46,115	58,635
支払手形及び買掛金	21	14	27
短期借入金	11,277	13,792	9,927
1年内返済予定長期借入金	37,470	17,508	24,836
<b>② 1年内返済予定ノンリコースローン</b>	<b>—</b>	<b>2,902</b>	<b>9,052</b>
1年内償還予定社債	11,661	5,625	8,680
事業再編損失引当金	37	—	—
その他	1,747	6,270	6,111
固定負債	15,884	46,093	27,118
社債	3,240	10,251	6,393
長期借入金	11,863	19,745	12,035
<b>② ノンリコースローン</b>	<b>—</b>	<b>15,518</b>	<b>8,092</b>
その他	781	578	597
<b>① 負債合計</b>	<b>78,101</b>	<b>92,209</b>	<b>85,754</b>
<b>&lt;純資産の部&gt;</b>			
資本金	3,808	3,808	3,808
資本剰余金	3,862	3,862	3,862
利益剰余金	△4,906	14,259	3,127
自己株式	△11	△12	△11
株主資本合計	2,752	21,918	10,786
評価・換算差額等合計	△8	△75	△202
少数株主持分	35	45	27
<b>③ 純資産合計</b>	<b>2,780</b>	<b>21,887</b>	<b>10,611</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>80,881</b>	<b>114,096</b>	<b>96,366</b>

### Point ①

当第2四半期末における総資産は前期末比16.1%減の80,881百万円となりました。これは主として、現金及び預金が3,277百万円、たな卸資産が29,901百万円減少し固定資産が18,148百万円増加したこと等によります。

また、当第2四半期末における有利子負債は前期末より3,502百万円減少し、75,511百万円(転換社債3,325百万円含む)となりました。

### Point ②

「1年内返済予定ノンリコースローン」は、「1年内返済予定の長期借入金」に、「ノンリコースローン」は「長期借入金」にそれぞれ一括掲記する方法に変更いたしました。当第2四半期において「1年内返済予定の長期借入金」に含めて表示している「1年内返済予定ノンリコースローン」の金額は13,068百万円、「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」の金額は4,050百万円です。

### Point ③

当第2四半期末における純資産は、四半期純損失8,034百万円の計上により利益剰余金が大幅に減少したことから、前期末比73.8%減の2,780百万円となり、自己資本比率は7.6ポイント減の3.4%となりました。

## 連結損益計算書

(百万円)

	当第2四半期 (自 2009年1月1日 至 2009年6月30日)	前第2四半期 (自 2008年1月1日 至 2008年6月30日)	前期 (自 2008年1月1日 至 2008年12月31日)
売上高	10,933	12,569	35,492
<b>④ 売上原価</b>	<b>12,605</b>	<b>8,639</b>	<b>29,034</b>
売上総利益(損失)	△1,671	3,930	6,457
販売費及び一般管理費	1,848	2,216	5,516
営業利益(損失)	△3,519	1,713	941
営業外収益	122	56	126
営業外費用	984	1,400	2,603
経常利益(損失)	△4,382	370	△1,535
特別利益	6	88	317
<b>④ 特別損失</b>	<b>3,602</b>	<b>23</b>	<b>8,259</b>
税金等調整前四半期純利益(損失)	△7,977	435	△9,477
法人税、住民税及び事業税	21	143	20
法人税等調整額	27	51	1,392
少数株主利益	8	4	4
四半期純利益(損失)	△8,034	235	△10,895

### Point ④

たな卸資産および固定資産は直近の市場環境を勘案し、現時点において再度評価を行なった結果、たな卸資産評価損3,937百万円を売上原価に、減損損失2,005百万円を特別損失に計上しました。また、当社が保有する投資有価証券を売却したことによる損失1,231百万円を特別損失に計上いたしました。

### Point ⑤

営業活動による資金は、税金等調整前四半期純損失7,977百万円の計上およびたな卸資産の減少額7,580百万円などにより178百万円の支出となりました。

投資活動による資金は、預り保証金の返還による支出があったものの、投資有価証券の売却による収入492百万円などにより、406百万円の収入となりました。

財務活動による資金は、長期・短期借入金の借入・返済による純支出3,332百万円により、3,849百万円の支出となりました。

## 連結キャッシュ・フロー計算書

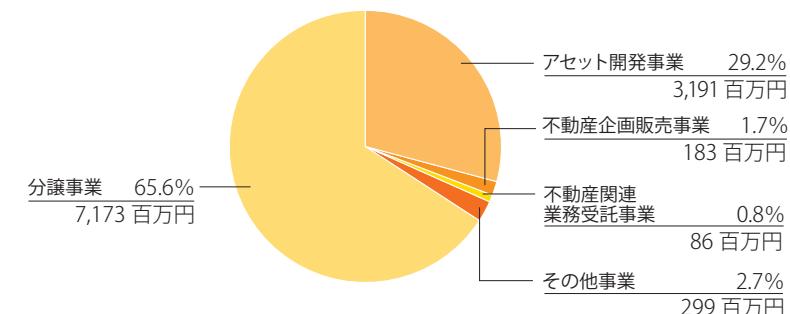
(百万円)

	当第2四半期 (自 2009年1月1日 至 2009年6月30日)	前第2四半期 (自 2008年1月1日 至 2008年6月30日)	前期 (自 2008年1月1日 至 2008年12月31日)
<b>⑤ 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△178</b>	<b>△14,856</b>	<b>△21,518</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー	406	△1,971	△1,887
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,849	5,563	△2,447
現金及び現金同等物の増減額	△3,620	△11,264	△25,854
現金及び現金同等物の期首残高	4,243	30,097	30,097
現金及び現金同等物の四半期残高	622	18,832	4,243

### セグメント別売上高構成比

(自2009年1月1日  
至2009年6月30日)

連結売上高 10,933百万円



## 事業領域と営業概況

### 分譲事業

#### 自社ブランドマンション「ネバーランド」シリーズなどの企画・開発

分譲事業ではその土地の魅力を活かして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。

当第2四半期では、前期末在庫194戸を49戸に圧縮し、期中竣工物件の在庫とあわせ87戸とする等、積極的な販売を促進してまいりましたが、一部物件の販売の遅れ等により、売上高7,173百万円(前年同期比16.2%減)、営業損失200百万円(前年同期は営業利益730百万円)となりました。

『ネバーランド江坂江の木町』は都市機能と自然が渾然一体となった北摂エリアに位置し、関西のビジネス中枢である新大阪・梅田・本町へもダイレクトにアクセスできる利便性の高いロケーションです。

環境と調和する洗練されたデザインに、1フロア4邸というゆとりの基本レイアウトは、採光性・通風性ととも、プライバシーの確保・安全性にも優れています。

近隣にはレストラン、アミューズメント施設、緑に彩られたスポーツ施設等豊かな住環境が整っています。



ネバーランド江坂江の木町

分譲事業売上高(百万円)



### 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

アセット開発事業では、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。

当第2四半期では、昨年からの金融市場の信用収縮の影響により、予定していた不動産の売却案件が中止になる等依然として厳しい状況が続いております。稼働中の保有物件の賃料収入等により売上を計上し、売上高3,191百万円(前年同期比11.6%減)、営業損失2,262百万円(前年同期は営業利益1,367百万円)となりました。

『ダイワロイネットホテル川崎』(売却済)のある川崎駅は、丸の内・品川・横浜・羽田空港などへ20分圏内という、ビジネスパーソンにとって機動性の高い場所です。当ホテルは一日の疲れをゆったりと癒していただけるゆとりの広さを確保し、ビジネス向けのエグゼクティブルーム、女性に嬉しいアメニティの充実したレディースルームなど、さまざまな目的でご利用いただけるお部屋タイプをご用意しています。ソフトとハード双方の満足感をお客様にご提供するホテルです。



ダイワロイネットホテル川崎

アセット開発事業売上高(百万円)



### その他の事業

#### 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。

当第2四半期においては、小型のコンサルティング業務や不動産管理事業等による売上を計上し、不動産企画販売事業、不動産関連業務受託事業、その他事業の合計売上高は、568百万円(前年同期比42.4%増)となりました。しかしながら不動産企画販売事業における企画販売案件が中止となったため、728百万円の営業損失(前年同期は104百万円の営業利益)を計上しました。

## 株式の状況 (2009年6月30日現在)

### 株式の状況

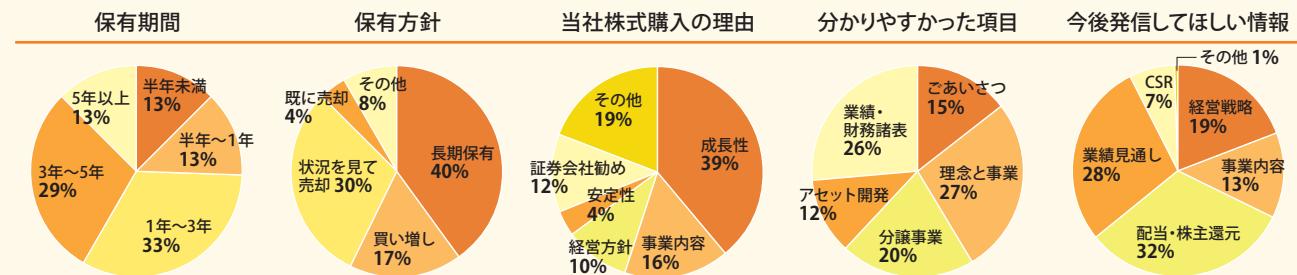
発行可能株式総数	720,000株
発行済株式の総数	181,964株
株主総数	4,182名

### 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(%)
有限会社エヌエスコポーレーション	18,000	9.9
日本証券金融株式会社	16,269	8.9
直江 啓文	14,121	7.8
橋本 裕之	7,221	4.0
古川 良太	5,000	2.7
山下 政俊	4,600	2.5
鳴戸 雄一	3,351	1.8
株式会社三井住友銀行	3,000	1.6
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	2,011	1.1
ジョインベスト証券株式会社	1,632	0.9

## 株主様アンケート集計結果のご報告

第14期日本エスコ通信にて同封しました「株主様アンケート」につきましては、たくさんのご回答をいただき誠にありがとうございました。これらのご意見を今後のIR活動の参考にさせていただきます。



\*小数字以下は四捨五入しています。

### 株主の皆様から寄せられたご意見

- 経営方針が非常に良いと思いますが、現況は非常に悪い状況にあると思います。いろいろの諸問題を早く解決し、初心にかえて、すばらしい経営目標をたて、復配していただくよう希望しています。
- 会社四季報を詳細に読み、1.社員の数が少ない 2.銀行が良い(安定性がある)ように思った。株主通信を読み、1.丁寧で判りやすい 2.道徳心向上心等の理由で購入保持。
- 平成16年に買ったときは市場の動きに大変希望が持てましたが、今回の暴落で胸を痛めています。事情が異なり意見も要望も申し上げられませんが、早く活気ある市場の回復を願ってやみません。
- 悪い情報等は迅速に開示していただきたいと思ひます。(期末配当は期待していました) 経済状況が不透明ではありますが御社が企業価値を高めていかれることを望んでいます。