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 市場第1部
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。

株主優待制度に関して

対象となる株主様

毎年6月30日を基準とし、10単元(1,000株)

以上を1年以上継続保有されている株主様

1年以上継続保有とは、基準日(6月30日)の株主名簿に 記載され、毎年12月31日、3月31日、6月30日及び9月30日 の株主名簿に同一の株主番号で連続して5回以上記載 または記録されていることといたします。

株主優待の内容

以下の区分により、クオカードを年一回贈呈いたします。

	継続保有	期間
保有株式数	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 10,000株未満	クオカード 1,000 円分	クオカード 3,000 円分
10,000株以上	クオカード 3,000 円分	クオカード10,000円分



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9:00~18:00

〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号 トライエッジ御茶ノ水12F

Tel. 03(5297)6161 Fax. 03(5297)6162

〒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

本社 Tel. 06(6223)8050 Fax. 06(6223)8051



ES CON JAPAN REPORT

第22期 株主通信

2016年12月期



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、当期、東京証券取引所一部指定を果たすとともに、

積極的かつ着実に事業を推進し、前年を大きく上回る業績により、

中期経営計画 Make The One for 2016 (2013年度~2016年度)の

ほぼ全項目の業績目標を達成いたしました。

今般、次なるステージへのチャレンジといたしまして、

2017年度から2019年度の3ヵ年を期間とする第2次中期経営計画

『IDEAL to REAL 2019 |を策定いたしました。

今後も当該計画達成に向けて、多面的な事業展開の推進と、

社会に必要とされる企業として、進化・成長に努めてまいります。

皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願いいたします。

MESSAGE 2017年通期業績予想 BE ST 売上高 DE IN 営業利益 2017年3月 経常利益 代表取締役社長 当期練利益

売上高	34,347百万円
営業利益	4,680百万円
経常利益	3,575百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,936百万円

45,500百万円

5,700百万円

4,800百万円

4,400百万円

2016年通期業績実績

売上高	34,347百万円
営業利益	4,680百万円
経常利益	3,575百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,936百万円

売上高 営業利益 5.700 単位:百万円 単位:百万円 (予想) 45,500 4,680 4.012 34,347 27,705

多面的な不動産ビジネスを展開し、増収増益を達成。

中核事業である分譲事業の順調な推移に加え、収益不動産、土地企画販売により

前連結会計年度実績および当初計画を大きく上回り、増収増益となりました。





2016

2017

2015

株主様への還元・配当政策

2016

業績ハイライト

2015

当期は当初配当予想12円から、最終的に期末配当15円(うち記念 配当2円)へ増配するとともに自社株買いを行い、配当性向25.5%(目標 25.0%を達成)、総環元性向36.8%(目標35.0%を達成)となりました。 さらなる株主様への安定した還元を実現すべく、第2次中期経営計画 期間内の1株当たり配当額は、累進的配当政策を導入し、前年度の 1株当たり配当額を下限として、配当額維持もしくは業績進展により 増配のどちらかといたします。原則として「減配なし、配当維持もしくは 増配のみ を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値の 向上を株主の皆様にお約束するものです。

2017

この累進的配当政策の導入により、安定した配当の実現とともに、将 来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続 的な企業価値の向上に努めてまいります。

	2016年実績	2017年予想	
1株当たり配当	15円(うち記念配当2円)		
配当性向	25.5%(目標25%を達成)	15円	
総還元性向	36.8%(目標35%を達成)		

連結財務データ

- ◆分譲事業用地に加え、ホテル、商業等多面的な事業スキームによる 用地を積極的に取得したため、たな卸資産は増加するも、固定資産 (一部たな卸資産含む)についてはREIT上場準備に向けた取り組 みの一環として商業底地案件を譲渡し、資産バランスに配慮。事業 種類別資産状況においても分譲、商業、ホテル用地と多様化を 実現しました。
- 積極的な事業展開により自己資本比率は23.6%と若干前年比を下回 るも、現預金残高は前年比181.7%と安全性は改善しています。

※1 賃貸収入資産 たな卸 固定資産 275億円 保有収益不動産のNOI

利回りは約6.7%程度





連結貸借対照表の概要

単位:百万円

前期末 2015年12月31日現在

58.

合計	固定資産
088	22,483





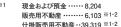


資産合計 73.703









2016年1月1日~2016年12月31日

流動資産

35.578

前期末 2015年12月31日現在



負債・

純資産の部



30.603

流動負債 13,490

株主資本 ・・・・ 13,989 長期借入金 ・・ 29,588

当期末 2016年12月31日現在

純資産合計 73.703

純資産 17,363 30,847 流動負債 25,492

短期借入金 ……1,267

1年内返済予定の長期借入金

1年内償還予定の社債・・・557

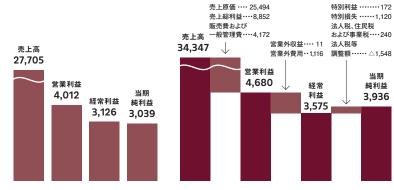
株主資本 …… 17,338 長期借入金… 29,784

短期借入金 · · · · · · · 4.308 1年内返済予定の長期借入金 16 753

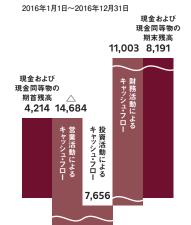
1年内償還予定の社債 ・・・・ 40

連結損益計算書の概要 単位:百万円

2015年1月1日~2015年12月31日



連結キャッシュ・フロー 計算書の概要 単位:百万円



中期経営計画

『Make The One for 2016』結果報告

「いかなる経営環境にあっても揺るがない強固な経営体制の構築」に邁進した結果

経営目標・業績目標のほぼ全項目について達成いたしました。東証1部市場への指定替えを実現し、

時価総額は中計発表(平成25年8月)時点の約125億円から平成28年12月期末に約308億円と2.4倍に躍進。

株主様還元策として4期連続の増配を行い当期は1株当たり15円の配当となりました。

平成24年度から平成28年度末を比較して、純資産額は約4.1倍、現金残高は約3.6倍と増加し、

いかなる経済環境にも耐えうる強固な基盤を着実に構築いたしました。

	平成25年12月期	A	平成28年	12月期	達成率
	(実績)			(実績)	连队华
自己資本比率	21.9%		30.0% 以上	23.6%	78.5%
ROE(自己資本利益率)	27.7%		13.0% 以上	25.1%	193.2%
ROA(総資産利益率)	4.3%		3.6% 以上	6.0%	165.9%
ROIC(投下資本利益率)	4.2%	\rightarrow	6.4% 以上	6.5%	101.2%
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	•	32円 以上	58.76円	183.6%
BPS (1株当たり純資産)	137.14円		245円 以上	259.07円	105.7%
配当性向	3.2%		25.0% 以上	25.5%	102.1%
配当	1円		12円	15円	
総還元性向	3.2%	\rightarrow	35.0%	36.8%	105.1%

対比	平成28年 12月期末		平成25年8月8日 (中計発表)時点	
45 O A 15	約308億円		約125億円	時価総額
約2.4倍	437 円	\rightarrow	180円	株価終値
約1.4倍	19,114⊞	•	6(参考)13,605円	日経平均株化
対比	平成28年 12月期末		平成24年12月期 (実績)	
約4.1倍	17,363 百万円	_	4,203百万円	純資産額
約3.6倍	8,204百万円	7	2,234百万円	現金残高

平成25年8月8日発表 当初計画

経営

目標

業績

目標

(単位:百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
売上高	13,750	17,600~18,800	17,700~20,000	18,500~22,500
不動産販売事業	11,300	15,200~16,400	15,200~ 17,500	16,000~20,000
不動産賃貸事業	2,150	2,100	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	300	300	300	300
営業利益	1,790	2,300~ 2,500	2,200~ 2,600	2,300~ 2,800
経常利益	1,100	1,600~ 1,750	1,500~ 1,850	1,700~ 2,100

実績及び平成28年12月期期初計画、直近計画

(単位:百万円) 平成28年12月期 平成25年12月期 平成26年12月期 平成27年12月期 (期初計画) (直近計画) (実績) (実績) (実績) (実績) (期初計画比) 売上高 13.558 18.842 27,705 32,700 34.300 34.347 +1.647 不動産販売事業 10.991 16.227 24.649 29,450 30.680 30.687 +1.237 不動産賃貸事業 2.234 2.479 2.857 3.100 3.560 3.594 +494 不動産企画仲介コンサル事業 331 136 199 150 60 65 -85 営業利益 1.844 2.815 4.012 4.200 4.580 4.680 +480 経常利益 1.200 2.075 3.126 3.300 3.500 3.575 +275

DEVELOPMENT

売上高構成比 89.3%

不動産販売事業

中核事業である不動産販売事業においては、分譲マンション等の販売を推進するとともに、

収益不動産、土地企画販売等を行った結果、売上高30,687百万円(前連結会計年度比24.5%増)、

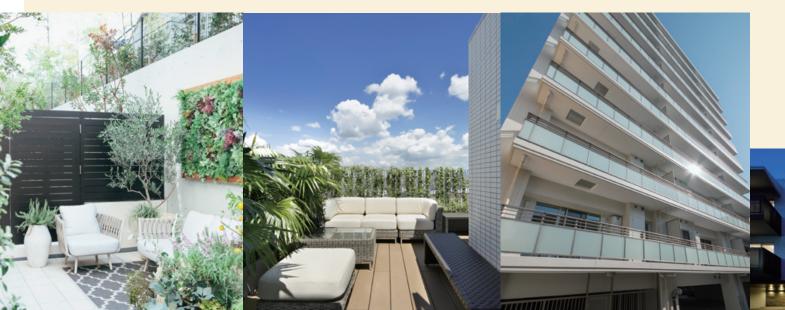
セグメント利益4.798百万円(同27.3%増)となりました。

分譲事業販売・引渡し戸数は491戸となり、分譲事業売上が前連結会計年度比44.5%増と順調に推移しました。

また、当期において、分譲事業用地11案件、商業用地9案件、ホテル開発用地11案件、その他2案件と、

合計33件の新規事業用地取得を行いました。

引き続き積極的に事業を推進してまいります。



分譲事業2016年12月期引渡物件

(2016年12月末時点)

			2016年12月期	2016年12月期	契約・引渡し
分譲事業	所在地	総戸数	期初在庫	期末引渡数	進捗(在庫数)
レ・ジェイド東向島	東京都墨田区	36	2	2	
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	48	28	28	完売
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	18	15	13	完売
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	12	6	9	1
グランレ・ジェイド夙川苦楽園口	兵庫県西宮市	71		62	3
レ・ジェイド武蔵境	東京都武蔵野市	25		25	完売
レ・ジェイド南葛西	東京都江戸川区	33		28	4
レ・ジェイド豊田	東京都日野市	55		55	完売
レ・ジェイド世田谷砧	東京都世田谷区	25		20	4
レ・ジェイド武 蔵野レジデンス	東京都武蔵野市	25		14	1
レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町	大阪市阿倍野区	38		38	完売
レ・ジェイド横濱鶴見	神奈川県横浜市	45		45	完売
レ・ジェイド高槻	大阪府高槻市	136		136	完売
レ・ジェイド南葛西 パークアリーナ	東京都江戸川区	35		16	11
計			51	491	24

分譲事業売上実績

(2016年12月末時点)

	完工引渡 戸数(戸)	金額 (百万円)
014年12月期(前々期)	309	9,298
015年12月期(前期)	349	14,439
016年12月期(当期)	491	20,865

分譲事業販売状況

(2016年12月末時点)

2016年12月期(当期)

克売戸数(戸)	期末引渡し 戸数(戸)	達成率
516	491	95.2%

分譲事業以外販売物件

(2016年12月末時点)

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム
福岡春日7工区	宅地	宅地販売
大阪市中央区島町	賃貸レジ	賃貸レジの売却
神戸市西区王塚台	商業底地	商業底地売却
茨城県土浦市	商業底地	商業底地売却
名古屋砂田橋	匿名組合出資	売却
名張市桔梗が丘	商業底地	商業底地売却
栃木県日光市	商業底地	商業底地売却
茅ヶ崎市美住町	土地	土地販売
高槻市城西町	土地	土地販売

売上高

3月6日時点

30.68**7**百万月

分譲事業 20,865百万円 分譲事業以外 9,822百万円

セグメント 利益

4 79.8 舌 万 四

分譲事業 2,557百万F 分譲事業以外 2.241百万F



レ・ジェイド豊田 と・ジェイド豊田 と・ジェイド

DEVELOPMENT

ホテル開発事業

当社では、昨今のインバウンドニーズを捉えたホテル開発事業にも注力しており、

既に札幌、金沢、東京、大阪において、総客室数1,700室超となる15プロジェクトの事業用地の取得を行っております。 今後も多面的な事業展開を行い、更なる発展と企業価値の向上に努めてまいります。











大阪市中央区淡路町II プロジェクト 大阪市中央区淡路町皿 プロジェクト 大阪市中央区南船場Iプロジェクト 大阪市中央区南船場エプロジェクト 大阪市中央区南船場皿 プロジェクト 大阪市北久宝寺町 プロジェクト

大阪市北区鶴野町 プロジェクト

東京都千代田区隼町 プロジェクト

金沢市堀川新町 プロジェクト

大阪市中央区淡路町I プロジェクト

DEVELOPMENT 不動産販売事業の推移

分譲事業については、2017年12月期において、首都圏・近畿圏を中心に541戸を供給予定です。 ハードの開発だけでなく、暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」としてこだわりある企画により 競争力のある商品を提供していきます。さらに、分譲に加え、商業開発、ホテル開発の 3本柱の事業を推進し、時代を先行く多面的な事業を展開、他社との差別化を図ります。

エリア別売上高シェア 2016年 2017年 (予定) 首都圏

42,700

<u>=</u> 20,600 <u>=</u>

30,687 24,649 9,822 16,227 10,210 その他販売……… 6,929 20,865 14.439 分譲事業……… 9,298 2014年(H26)12月期 2015年(H27)12月期 2016年(H28)12月期 第21期 実績 第22期 実績 第20期 実績 レ・ジェイドイクス ザ・ネバーランド明石 グラン レ・ジェイド 近畿圏 ハーバーゲート 夙川苦楽園口 レ・ジェイド江坂 近畿圏 グラン レ・ジェイド レ・ジェイド高槻 ネバーランド姫路駅前 近畿圏 近畿圏 京都河原町 ザ・ステーションフロント レ・ジェイド西田辺 レ・ジェイド葛西 首都圏 阿倍野阪南町 ネバーランド弁天町 はぐくみの街 近畿圏 レ・ジェイド横濱鶴見 Park JADE杉並和泉 首都圏 首都圏 レ・ジェイド下目黒 (戸建) レ・ジェイド武蔵境 レ・ジェイド東向島 Park JADE赤塚公園 レ・ジェイド豊田 首都圏 (戸建) レ・ジェイド南葛西

商業開発	神戸市赤松台PJ(商業底地)	近畿圏	八尾市高美町PJ(商業底地)	近畿圏
ホテル開発	淀川区東中島PJ	近畿圏	淀川区宮原PJ(収益不動産)	近畿圏
収益不動産開発	(収益不動産)		京都六角PJ(収益不動産)	近畿圏
土地企画販売	江東区平野PJ(収益不動産)	首都圏	西区靭本町PJ(収益不動産)	近畿圏
			渋谷区本町PJ(土地企画)	首都圏
			西東京市西原PJ	首都圏
			(収益不動産)	= 1500

309戸(実績)

分譲引渡戸数

分譲引渡戸数



レ・ジェイド武蔵野レジデンス 首都圏

レ・ジェイド南葛西

レ・ジェイド世田谷砧

パークアリーナ

近畿圏

近畿圏

近畿圏

首都圏

首都圏



中央区平野PJ(ホテル)	近畿圏
ガーデンモール清和台PJ	いた総関
(商業施設)	近畿圏
日本橋茅場町PJ(ホテル)	首都圏
日本橋馬喰町PJ(ホテル)	首都圏
あすみが丘PJ(商業施設)	首都圏
そよかふじみ野PJ(商業施設)	首都圏
西区川口PJ(土地企画)	首都圏
千駄ヶ谷PJ(収益不動産)	首都圏
金沢市尾山町PJ(ホテル)	その他
札幌市PJ(ホテル)	その他
福岡春日PJ(土地企画)	その他

分譲引渡戸数

約541戸(予定)

平成29年7月予定 144室

MANAGEMENT



不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、オークタウン大和高田等、

前連結会計年度の仕入プロジェクトの賃料収入が寄与するとともに、

当期に取得した商業施設、底地等(あすみが丘、ソヨカふじみ野、堺市堺区大仙西等)により、

売上高3,594百万円(前連結会計年度比25.8%増)、

セグメント利益2,058百万円(同28.1%増)となりました。

引き続き、当社が保有する商業施設における安定的な賃料収入の確保と

資産価値の向上に努めてまいります

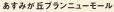
売上高	3,594百万円



2.058百万円

R R T M			
(主な保有物件)	所在地	保有状況	
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	流動資産(販売用)	
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	固定資産	
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産	
柏友会 楠葉病院	大阪府枚方市	固定資産	
福岡春日プロジェクト	福岡県春日市	固定資産	
オークタウン大和高田	奈良県大和高田市	流動資産(仕掛販売用)	
あすみが丘ブランニューモール	千葉県千葉市	流動資産(仕掛販売用)	
堺市堺区大仙西	大阪府堺市	流動資産(仕掛販売用)	
ソヨカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産(仕掛販売用)	
神戸市西区王塚台	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)	期中売却
栃木県日光市	栃木県日光市	流動資産(仕掛販売用)	期中売却
西白井	千葉県白井市	流動資産(仕掛販売用)	
掛川	静岡県掛川市	流動資産(仕掛販売用)	
ニトリ土浦	茨城県土浦市	流動資産(仕掛販売用)	期中売却
名張市桔梗が丘	三重県名張市	流動資産(仕掛販売用)	期中売却

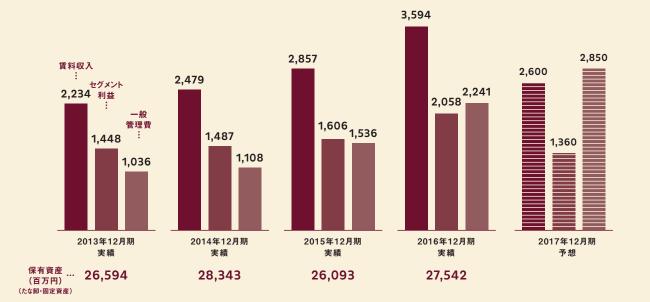
ガーデンモール南千里



ソヨカふじみ野



MANAGEMENT 不動産賃貸事業の推移



CONSULTING

不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、 当社が強みとする企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、 企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組みました。 引き続き、ノンアセットで利益率の高い事業として注力してまいります。







東京証券取引所 第一部指定

平成28年6月23日に東京証券取引所第一部に 指定変更を実現。着実に企業価値の向上を図る とともに次なるステージへ確実に前進。

当社グループが目指す次なる成長戦略の一環として、REIT上場を見据え商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型の投資法人「エスコンジャパンリート投資法人」を平成28年8月に設立。当社は、優良不動産の当該投資法人への供給を通して、REIT市場の更なる発展に貢献すると同時に、総合デベロッパーとしての更なる成長を図る。

3 新会社「株式会社エスコン リビングサービス」設立

当社グループの次なる成長戦略の要のひとつとして、マンション管理、カフェオペレート、ホテルオペレート、 民泊、リノベーション事業等、オペレーション事業の 創出、強化を図っていくことを目的に、新会社「エスコンリビングサービス」を設立(平成28年9月1日)。

4 次なるステージへ

第1次中期経営計画を達成し、平成29年12月期から 平成31年12月期までの3か年を期間とする新たな計 画 第2次中期経営計画「IDEAL to REAL2019」 を発表、次なるステージへ。

TOPICS いちご株式会社との

5 業務提携

当社と総合不動産サービス事業を展開するいちご株式会社は、情報提供(当社はホテル開発事業案件、いちご社は商業底地案件)を行うことにより、事業における相互の発展が見込めることから業務提携を行う。

TOPICS カフェダイニング

6 Café Apartment 183 Open

当社グループが開発・運営するカフェ事業の第1号物件として、分譲マンション「レ・ジェイド世田谷砧」の1階にカフェダイニング『Café Apartment 183』が平成28年9月にオープン。当社グループ直営ならではのコンシェルジュサービス等を提供、住人だけでなく周辺地域の方々のコミュニケーションの場を創出していく。



7 新CM放映開始

日本

の

的

当社が展開するマンションブランド「レ・ジェイド」のテレビCM放映を開始(平成29年1月~)お客様の「理想」を追求し「具現化」する、暮らしそのものを開発するライフ・デベロッパーを目指して、企業価値及びブランドのさらなる向上に努める。



8 「JPX日経中小型株指数」 構成銘柄選定

(株)東京証券取引所及び(株)日本経済新聞社が新たな株式指数として共同開発し、平成29年3月から算出・公開を開始する「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄として選定される。

日本エスコングループの 第2次中期経営計画

IDEAL to REAL 2019

理想を具現化し、新しい未来を創造します

お客様第一主義の基本理念を踏襲し、暮らしそのものを開発する 「ライフデベロッパー」としての使命を確実に果たし、 社会に必要とされる企業として引き続き進化・成長をしてまいります。

経営戦略

- 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
- 継続的かつ安定的な成長のための事業の多様化構築
- 4 企業規模(量)の拡大ではなく、強固な事業基盤(質)の構築
- 5 企業の社会的責任を遂行し、株主様への還元のみならず、 あらゆるステークホルダー、社会への還元

経営指標

	2016 (H28) 年12月期 第22期 (実績)	2019 (H31) 年12月期 第25期 (計画)
自己資本比率	23.6%	33.0%~35.0%
ROE(自己資本利益	率) 25.1%	18.0%~ 21.0%
ROA(総資産利益率	6.0%	6.0%~ 7.0%
ROIC(投下資本利益	率) 6.5%	7.0%~ 9.0%
EPS(1株当たり当期純	利益) 58.76円	75円~ 85円

※ROIC(投下資本利益率):税引き後営業利益/(株主資本+有利子負債)

業績計画

(単位:百万円)

	2016(H28)年12月期 第22期 (実績)	2017 (H29) 年12月期 第23期 (計画)	2018 (H30) 年12月期 第24期 (計画)	2019 (H31) 年12月期 第25期 (期初計画)
売上高	34,347	45,500	57,000~58,000	60,000~62,000
不動産販売事業	30,687	42,700	54,900~55,800	57,800~59,700
不動産賃貸事業	3,594	2,600	1,900~ 2,000	2,000~ 2,100
不動産企画仲介コンサル事業	65	200	200	200
営業利益	4,680	5,700	7,500~ 8,500	8,200~ 9,500
経常利益	3,575	4,800	6,500~ 7,500	7,200~ 8,500

IDEAL to REAL 2019

第2次中期経営計画 成長戦略

コア事業のさらなる強化

コア事業であるマンション分譲事業において、単に分譲戸数を拡大するのではなく、 年間500~600戸を安定供給していきます。第2次中期経営計画最終年度の平 成31年度には、分譲マンションの販売を自社販売体制に完全移行し、お客様の 更なる信頼を獲得し従来の販売体制で外部流出していた販売経費を内部に取り 込み利益率の向上を図ります。

不動産賃貸事業の積極展開による 長期安定的なストック収益の確保

不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動 産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保 有し、経営のさらなる安定性の向上を目指します。具体的には、第2次中期経営計 画の最終年度2019年度末には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる 賃貸資産を保有または開発着手を目指します。

不動産オペレート事業の充実による 不動産開発力の幅と奥行きの拡大

不動産を開発するだけではなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機 能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。具体的にはAM事業、商 業施設等のPM事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食の運営、マンション管理事 業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取組み、不動産の持つ 価値を最大限に引き出します。

複数のコア事業の多様性確立による 企業価値の向上

マンション分譲事業をメインのコア事業としながらも、商業開発事業、ホテル開発 事業を新たなコア事業として確立していきます。さらに、不動産関連事業の多様化 を図り、コア事業の複数化により幾重にも事業機会を捉えることができる総合デベ ロッパーを目指します。

上場REIT組成による メインスポンサーとして、良質物件の 安定供給による不動産販売事業拡大

2016年8月に設立した投資法人を早期に東証への上場を実現し、REITの外部成長 戦略のメインスポンサーとして、商業施設の底地を中心に良質な物件を安定的に供給 し、REITの持続的成長を支えながら、当社不動産販売事業を拡大していきます。

企業ブランドカの向上

積極的な広報戦略を実行し、企業のブランド力を向上 。分譲マンション「レ・ジェイ ド」の質の向上を徹底的に追求し、お客様から圧倒的な信頼と支持を得ることで、 商品ブランドの認知度を向上いたします。



会 社 概 要 (2016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	60億34百万円
貝平立	00 限 34 日 刀 口
売上高	343億47百万円(連結/平成28年12月期)
公 學 豆 彩	40F A (****) 04 A (*****)
従業員数	125名(連結) 91名(個別)

株式の状況

発行可能株式総数	72,000,000株	
発行済株式総数	70,594,887株	
株主総数	7,721名	

役員 (2017年3月24日現在)

代表取締役社長	伊藤	貴俊
専務取締役	中西	稔
常務取締役	江頭	智彦
取締役	明石	啓子
取締役	菊地	潤也
取締役(監査等委員)	高橋	邦夫*
取締役(監査等委員)	溝端	浩人 ^{●※}
取締役(監査等委員)	丹羽	厚太郎●※
●印の2夕は独立怨号	※町の2々は牡料	J Tim side side

●印の2名は独立役員 ※印の3名は社外取締役

大株主の状況 (2016年12月31日現在)

氏名または名称	所有株式数(株)	持株比率(%)
王 厚龍	10,600,000	15.6
日成ビルド工業(株)	6,500,000	9.6
(株)三愛ハウジング	6,090,000	9.0
(株)正龍アセットマネジメント	3,000,000	4.4
(株)正龍アミューズメント	3,000,000	4.4
(株)正厚レジャー	3,000,000	4.4
(株)天満正龍	3,000,000	4.4
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)(信託口)	2,402,700	3.5
(株)エヌエスコーポレーション	1,360,300	2.0
伊藤 貴俊	990,800	1.5

(注) 1.当社は自己株式を2.794.100株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。 2.持株比率は、自己株式(2,794,100株)を除いて算出しております。

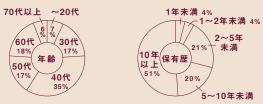
株主様アンケート結果のご報告

昨年9月~10月に実施しました株主様へのアンケートについて、 ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介いたします。

ご回答いただきました株主様

ご回答いただきました株主様は、30代以下、40代、60歳以上の方がそれぞれ24% 以上であり、幅広い世代の方からご支援いただいております。

保有歴につきましては10年以上の長期保有の株主様が約51%となっております。



当社に魅力を感じている点

(前回)			(今回)		
将来性	48%	酉	記当利回り	56%	
配当利回り	39%	*	将来性	52%	
収益性	35%		朱主優待	38%	
事業の内容	24%	$\rightarrow \overline{4}$	又益性	33%	
株主優待	24%	¥	事業の内容	16%	
安定性	15%	3	安定性	13%	
直近の業績	11%	Ī	直近の業績	9 %	

ご意見

- ●2020五輪に向けて、首都圏を含めたホテル開発に期待しています。
- ●ホテルやREIT等、事業の多角化に積極的に取り組んでいて、将来性がある企業だと思います。
- ●いい点だけでなく、御社の同業他社と比べた弱みなども紹介して欲しいです。
- 御社の株を取得した後で御社の分譲マンションが近所で建設されているのを知り、注意しながら 見ていたが安全に重点を置き商店街に配慮した安全作業が徹底して会社の将来性を感じた。

貴重なご意見、多くの声援と期待を頂戴し、 ありがとうございました。

今後も株主の皆様のご期待にそえるよう 努力してまいります。