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2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。

株式会社 日本エスコン
IDEAL to REAL

http://www.es-conjapan.co.jp/

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

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

東京本社は以下住所に移転を予定しております（2015年12月21日予定）
〒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

第21期

日本エスコン通信

2015年12月期　第2四半期

日本エスコンは
東証2部に
上場いたしました

1995年の設立以来、「無いものは創る」という熱意を原動力に、

価値ある事業の創出を実現してきた日本エスコン。

暮らす人たちの幸せを思い描き、

暮らしそのものを開発すること。

それこそが私たちの目指すべきライフ・デベロッパー。

理想を具現化し、新しい未来を創造し続ける

総合デベロッパー企業を目指します。

MESSAGE

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。

おかげさまで当社は2015年9月1日に東京証券取引所市場第2部に市場変更いたしました。

これもひとえに皆様のご支援の賜物と心より御礼申し上げます。

今期も当社グループは、中核事業である不動産販売事業において、

分譲マンション事業が好調に進捗するとともに、2015年12月期 第2四半期には収益不動産の販売や、

土地企画販売等、当社の強みを活かした事業により利益を確保する事ができ、

大幅に前年度を上回る業績で推移しております。

この結果、2015年7月には、2015年12月期連結業績予想の上方修正および

期末配当予想の増額修正を行いました。

今後も、更なる発展に努めて参りますと共に、次なるステップアップである

市場第1部への市場変更を目指してまいります。

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。

2015年9月
代表取締役社長
伊藤貴俊

2015年第2四半期業績実績	
売上高	9,295百万円
営業利益	1,346百万円
経常利益	878百万円
当期純利益	1,156百万円

2015年通期業績予想	
売上高	27,600百万円
営業利益	3,900百万円
経常利益	2,950百万円
当期純利益	2,900百万円

日本エスコンの事業展開

暮らしを開発する、ライフ・デベロッパー。

日本エスコンでは、不動産の持つ無限の可能性を引き出し、最大価値を生み出す事業構築力、企画提案力を独自価値に、
不動産に関する多種多様な事業をワンストップで実現しております。
2013年設立の「株式会社エスコンプロパティ」および2014年設立の「株式会社エスコンアセットマネジメント」を含め、
事業間、グループ企業間の垣根を越えたシナジー効果により、ハードの開発だけではなく、
暮らしそのものを開発するライフ・デベロッパーへと進化を続けております。

不動産販売事業

自社ブランドマンション
「ネバーランド」「レ・ジェイド」
「ジェイド」シリーズの
分譲および
その他全ての販売事業

不動産賃貸事業

保有資産の収益性向上と
バリューアップを図る
リーシング活動、
プロパティマネジメント事業、
マスターリース事業

**不動産企画仲介
コンサル事業**

企画力、情報収集力と
ノウハウを発揮し、
高利益率、短期サイクルでの
収益確保が
可能なフィービジネス

**株式会社
エスコンプロパティ**
分譲マンション管理
商業施設の運営管理

**株式会社
エスコンアセット
マネジメント**
不動産投資顧問事業
アセットマネジメント
業務受託

多面的な事業展開

不動産情報	分譲（マンション・戸建）	エンドユーザーのお客様へ販売	不動産販売事業
		マンション管理	不動産賃貸事業
	商業開発	収益物件として売却	不動産販売事業
		テナント様より賃料受領	不動産賃貸事業
		運営管理（PM・BM）	不動産賃貸事業
	収益不動産開発（賃貸レジデンス等）	収益物件として売却	不動産販売事業
		エンドユーザーのお客様等より賃料受領	不動産賃貸事業
		運営管理（PM・BM）	不動産賃貸事業
	ホテル開発	収益物件として売却	不動産販売事業
		運営管理（PM・BM）	不動産賃貸事業
	複合開発	エンドユーザーのお客様へ販売	不動産販売事業
		収益物件として売却	不動産販売事業
		テナント様より賃料受領	不動産賃貸事業
	企画コンサル	成果報酬（フィー）	不動産企画仲介コンサル事業

「新しい豊かさ」を創造
人と人、地方と未来をつなぐ

IDEAL to REAL
アイディアル トゥ リアル

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

業績ハイライト

計画を大幅に上回り、売上、利益ともに増収増益を達成。

分譲事業に加え、収益不動産の販売、土地企画販売や商業底地開発など、
当社のノウハウを活かした不動産ビジネスの多面的な展開を積極的に推進いたしました。
また、保有する収益不動産の資産価値向上を図るべく、リーシング及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、
当初計画を大幅に上回り、売上、利益ともに増収増益となりました。

単位:百万円

次期の取り組み

中核である分譲事業を着実に推進させながら、ホテル事業や土地区画整理事業への参画など、
多面的な事業スキームを構築し、事業を加速させてまいります。
また、当社100%出資子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントにおいては、
次代を展望し、不動産の投資運用業、上場リートを見据えた取り組みを開始します。中期経営計画の着実な遂行とともに、
東京証券取引所市場第2部への市場変更を足掛かりとし、更なる企業価値の向上を目指してまいります。

DEVELOPMENT

ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート

グラン レ・ジェイド京都河原町

ネバーランド弁天町 はぐくみの街

レ・ジェイド東向島

分譲引渡、契約進捗状況 (2015年6月末時点)

単位：戸

2015年12月期 第2四半期(当期)				2014年12月期 第2四半期(前期)
分譲引渡戸数	計画	契約戸数	対計画進捗率	引渡戸数
40	361	302	83.7%	7

分譲事業2015年12月期引渡予定物件進捗状況 (2015年6月末時点)

単位：戸

分譲事業	所在地	総戸数	2015年12月期 期初在庫	2015年12月期 第2四半期引渡数	2015年12月期 第2四半期在庫数	
ネバーランド弁天町 はぐくみの街	大阪市港区	112	18	18	0	[完売]
レ・ジェイド東向島	東京都墨田区	36	23	12	11	
ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート	兵庫県明石市	149	-	-	-	2015.10下旬 引渡予定
グランレ・ジェイド京都河原町	京都市中京区	135	-	-	-	2015.12下旬 引渡予定
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	48	-	9	39	
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	18	-	1	17	
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	12	-	-	-	
計			41	40	67	

不動産販売事業

当社の中核事業である不動産販売事業では、分譲マンション事業を中核に、
戸建事業や、土地企画販売、商業底地開発による収益不動産の構築など、
多面的な事業スキームにて、不動産が持つ無限の可能性を引き出す事業展開を行っております。
2015年12月期 第2四半期においては、分譲マンション販売のほか、
分譲事業以外の収益不動産の販売、土地企画販売を行った結果、売上高7,950百万円(前年同四半期比256.3%増)、
セグメント利益1,222百万円(同265.9%増)と前年対比が大幅に増加いたしました。
分譲事業の進捗状況としては、2015年12月期 第2四半期における契約戸数の対計画進捗率が83.7%と順調に推移しております。
さらに、2016年竣工予定の分譲案件についても、複数物件が既に販売を開始しております。
今後も分譲事業のみならず、分譲事業開発用地や商業底地案件の用地取得を行うなど、
当社の持つノウハウを活かした事業展開を積極的に推進してまいります。

2016年度 分譲予定案件

グラン レ・ジェイド京川苦楽園口

レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町

レ・ジェイド武蔵境

分譲事業以外2015年12月期販売物件 (2015年6月末時点)

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム	
京都六角	ホテル	ホテルの売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
渋谷区本町	土地	土地企画販売	販売事業(分譲)→販売事業(分譲以外)
西区靭本町	オフィスビル	オフィスビルの売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)
八尾市高美町	商業底地	商業底地開発収益案件の売却	賃貸事業→販売事業(分譲以外)

売上高構成比

売上高

第2四半期	7,950百万円	分譲事業	1,394百万円
		分譲事業以外	6,556百万円
通期(予想)	24,700百万円	分譲事業	14,600百万円
		分譲事業以外	10,100百万円

セグメント利益

第2四半期	1,222百万円	分譲事業	87百万円
		分譲事業以外	1,135百万円

不動産販売事業の推移

分譲事業については、首都圏、関西圏を中心に用地仕入れ、商品企画に注力し、
ライフスタイルの変化や地域の特性を考慮した
「顧客ニーズを創造するものづくり」を特徴とする
当社の中核事業として引き続き推進いたします。
また、分譲事業だけにとどまらず、事業構築力、企画提案力等を駆使し、
商業底地開発、収益不動産開発、土地企画販売など、
多面的な事業スキームにより事業を推進しており、
マンションデベロッパーから総合デベロッパーへと
進化し続けております。

エリア別売上高シェア（予想）

	2013年(H25) 第19期	2014年(H26) 第20期	2015年(H27) 第21期	2016年(H28) 第22期
分譲事業	ネバーランド難波パークエアー【関西】 ネバーランド阿倍野西田辺【関西】 ネバーランド阿倍野昭和町プラームス【関西】 ジェイド東豊中【関西】 リーフクリエイトフィールシティ【関西】 レ・ジェイド上北沢【関東】	レ・ジェイド イクス【関西】 レ・ジェイド江坂【関西】 ネバーランド姫路駅前 ザ・ステーションフロント【関西】 ネバーランド弁天町はぐくみの街【関西】 レ・ジェイド下目黒【関東】 レ・ジェイド東向島【関東】	ザ・ネバーランド 明石ハーバーゲート【関西】 グラン レ・ジェイド京都河原町【関西】 レ・ジェイド葛西【関東】 Park JADE杉並和泉(戸建)【関東】 Park JADE赤塚公園(戸建)【関東】	グラン レ・ジェイド夙川苦楽園口【関西】 レ・ジェイド高槻【関西】 レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町【関西】 レ・ジェイド横濱鶴見【関東】 レ・ジェイド武蔵境【関東】 レ・ジェイド豊田【関東】 レ・ジェイド南葛西【関東】 武蔵野市境プロジェクト【関東】 世田谷区プロジェクト【関東】
	224戸（実績）	309戸（実績）	361戸（予定）	約500戸（予定）
商業開発・収益不動産開発・土地企画販売	枚方市大峰南 プロジェクト（商業底地）【関西】	神戸市赤松台プロジェクト（商業底地）【関西】 淀川区東中島プロジェクト（収益不動産）【関西】 江東区平野プロジェクト（収益不動産）【関東】	八尾市高美町プロジェクト（商業底地）【関西】 淀川区宮原プロジェクト（収益不動産）【関西】 京都六角プロジェクト（収益不動産）【関西】 西区靭本町プロジェクト（収益不動産）【関西】 渋谷区本町プロジェクト（土地企画）【関東】 西東京市西原プロジェクト（収益不動産）【関東】	中央区島町プロジェクト（収益不動産）【関西】 日本橋茅場町プロジェクト（収益不動産）【関東】 福岡春日プロジェクト（土地企画）【福岡】

ガーデンモール南千里

MANAGEMENT

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた
資産価値の向上を図るべく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した結果、
2015年12月期 第2四半期は、売上高1,263百万円（前年同四半期比7.4%増）、
セグメント利益761百万円（同4.7%増）となりました。
福岡県春日における大型複合開発で培ったノウハウを活かし、商業開発、収益不動産開発等さまざまな事業スキームにより、
高収益物件を構築し、保有・売却両目線をもって機動的な展開が可能な体制を確立しております。
2015年7月には、地域密着型の大型商業施設「オークタウン大和高田（奈良県大和高田市）」を取得しており、
今後も新たな商業施設開発を見据えた事業展開を行ってまいります。

主な保有収益不動産

福岡春日プロジェクト（商業エリア）	福岡県春日市	イオン南千里	大阪府吹田市
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	柏友会 楠葉病院	大阪府枚方市
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	オークタウン大和高田(2015年7月取得)	奈良県大和高田市

売上高	
第2四半期	1,263百万円
通期（予想）	2,750百万円

セグメント利益	
第2四半期	761百万円

売上高構成比

CONSULTANT

不動産企画仲介コンサル事業

当社の不動産企画仲介コンサル事業では、企画力と多面的な事業構築力を活かし、
業務委託、企画仲介などの事業を行っております。
2015年12月期 第2四半期においては、
企画力、事業構築力および事業間のシナジー効果を最大限に活かし、
企画コンサルなどの業務受託に取り組みました。

売上高	
第2四半期	81百万円
通期(予想)	150百万円

セグメント利益	
第2四半期	81百万円

売上高構成比

連結財務データ

連結貸借対照表の概要

単位:百万円

資産の部	前期末 2014年12月31日現在	当第2四半期末 2015年6月30日現在
資産合計	50,141	52,136
流動資産	24,468 現金および預金 4,733 販売用不動産 5,054 仕掛販売用不動産 12,698	27,008 現金および預金 3,694 販売用不動産 4,015 仕掛販売用不動産 15,687
固定資産	25,593 有形固定資産 24,537 無形固定資産 15 投資その他の資産 1,040	25,075 有形固定資産 24,440 無形固定資産 13 投資その他の資産 621

負債・純資産の部	前期末 2014年12月31日現在	当第2四半期末 2015年6月30日現在
負債・純資産合計	50,141	52,136
流動負債	11,204 短期借入金 2,180 1年内返済予定の長期借入金 6,519 1年内償還予定の社債 557	14,877 短期借入金 2,251 1年内返済予定の長期借入金 9,464 1年内償還予定の社債 557
固定負債	27,280 社債 557 長期借入金 25,612	24,840 社債 278 長期借入金 23,417
純資産	11,656 株主資本 11,648	12,418 株主資本 12,411

連結損益計算書の概要

単位:百万円

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」の進捗状況

2015年2月に上方修正いたしました中期経営計画「Make The One for 2016リバイス」の進捗につきましては、
達成に向けて順調に進捗しております。7月には2015年12月期連結業績予想の上方修正を行い、2大目標である
“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”についても着実に実行してまいりました。
期末配当額（予想）の増額や株主優待制度の導入、総還元性向と合わせて株主様への還元施策を実施すると共に、
さらなる企業価値向上を図るべく、東証2部へ市場変更いたしました。今後も不動産販売事業を中核とした
各セグメントにおける計画に対する進捗および戦略的な取り組みを着実に実行することにより、中期経営計画の達成を目指します。

単位:百万円

業績計画	2013年 12月期（実績）	2014年 12月期（実績）	2015年 12月期				2016年 12月期
			第2四半期（実績）	通期（予想）	通期（当初計画）	計画比	通期（予想）
売上高	13,558	18,842	9,295	27,600	17,700～20,000	+7,600～+9,900	28,000～29,000
不動産販売事業	10,991	16,227	7,950	24,700	15,200～17,500	+7,200～+9,500	25,300～26,300
不動産賃貸事業	2,234	2,479	1,263	2,750	2,200	+550	2,400
不動産企画仲介コンサル事業	331	136	81	150	300	-150	300
営業利益	1,844	2,815	1,346	3,900	2,200～2,600	+1,300～+1,700	3,200～3,400
経常利益	1,200	2,075	878	2,950	1,500～1,850	+1,100～+1,450	2,300～2,500
当期純利益	1,905	2,411	1,156	2,900			

経営目標	2013年 12月期（実績）	2014年 12月期（実績）	2015年 12月期				2016年 12月期
			第2四半期（実績）	通期（予想）	通期（当初計画）	計画比	通期（予想）
自己資本比率	21.9%	23.2%	23.8%				30.0% 以上
ROE（自己資本利益率）	27.7%	22.7%					13.0% 以上
ROA（総資産利益率）	2.7%	5.1%					3.6% 以上
ROIC（投下資本利益率）	4.5%	6.7%					5.8% 以上
EPS（1株当たり当期純利益）	31.14円	34.59円					28円 以上
BPS（1株当たり純資産）	137.14%	169.05円					218円 以上
配当性向	3.2%	8.7%		18.9%			25.0% 以上
配当	1円	3円		8円	6円	+2円	
自己株式取得		299百万円					
総還元性向	3.2%	21.0%			30.0%		35.0%
期末株価 ／1株	160円	189円	248円				
時価総額	11,160百万円	13,290百万円	17,449百万円				

達成に向けた日本エスコングループの戦略的取り組み

ライフ・デベロッパー

●分譲事業を中核事業とし数を追い求めるのではなく、「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつなぐ**“ライフ・デベロッパー”**にふさわしい事業を選別、事業化することに注力

●様々なノウハウ、事業構築力、組織の横のつながり連携によるワンストップ体制を武器に、商業底地開発や収益不動産開発等多面的な不動産ビジネスを展開、どのような経済環境にも耐えうる**強固な経営基盤を確立**

PM・BM事業

●子会社**株式会社エスコンプロパティ**における商業施設等のプロパティマネジメント事業や分譲マンション管理事業の推進

不動産流動化

●子会社**株式会社エスコンアセットマネジメント**において、次代を展望し不動産の投資運用業、上場リートを見据えた取り組みを開始

事業スキームの多様化

●東京日本橋のホテル事業開発、大阪府茨木市の土地区画整理事業への参画、今後の新たな再開発を想定した奈良県大和高田市の大規模地域密着型商業施設の取得と、**分譲事業に加え多面的な事業スキームを構築し**事業を加速

本則市場へのステップアップ

●2015年9月1付で**東証2部市場へ市場変更を実現**、時価総額も徐々に増加するとともに、**自己資本比率やROEの向上**等、中期経営計画の着実な遂行により、確実に企業価値を高める

株主様への還元

●**増配**、株主優待制度の導入、新たな利益還元計画として『総還元性向』を採用し、**株主様への還元施策**を着実に実行

人材の確保と育成

●2年前から新卒採用の定期採用を再開、**次世代を担う若き人材**、プロパー社員の育成の強化

●従業員向け株式給付型ESOPの導入や新人事制度の導入、社内ベンチャー制度の設立等、社員のモチベーションを向上させる体制の強化

ブランディング

●コーポレートブランド刷新 **IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新たな未来を創造する～** による新たなブランディングメッセージを発信、明確なミッションと求心力をもった組織体を形成し、当社独自の他にはないオンリーワン企業を目指す

OUTLINE

コーポレートブランディングメッセージ

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

理想は、実現したいと思う最善の目標。

私たちは、理想を具現化し、

新しい未来を創造する会社を目指します。

お客様が求めている

「理想のまち」、「理想の住居」、

「理想の生活」、「理想の生活環境」を

不動産開発を通じて、現実のものとします。

住宅開発から商業開発、資産運用、運営管理に至るまで、

「自然に集まる」、「帰りたくなる」、「誇りをもてる」

まちづくりのための提案と開発を行います。

また、不動産(Real Estate)を通じて、

理想を実現するという意味も込められています。

会社概要 2015年6月30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	60億21百万円
売 上 高	188億42百万円
従業員数	71名(連結)61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	70,359,887株
株主総数	6,511名

役 員

代表取締役社長	伊藤　貴俊
常務取締役	明石　啓子
常務取締役	中西　稔
取締役	上田　博茂
取締役	江頭　智彦
取締役	菊地　潤也※
取締役	丹羽　厚太郎※●
常勤監査役	高橋　邦夫
監査役	家近　正直●
監査役	溝端　浩人●

※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3名は独立役員

株主優待制度に関して

株主様の日頃からのご支援に感謝するとともに、
当社株式への投資魅力を高め、
中長期にわたり多くの方々に
当社株式を保有していただくことを目的として、
株主優待を導入いたしました。

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

大株主の状況 2015年6月30日現在

氏名または名称	所有株式数(株)	持株比率(%)
王　厚龍	7,600,000	10.80
日成ビルド工業(株)	6,500,000	9.23
(株)三愛ハウジング	6,090,000	8.65
王　淑華	3,000,000	4.26
(株)正龍アセットマネジメント	3,000,000	4.26
(株)正龍アミューズメント	3,000,000	4.26
(株)正厚レジャー	3,000,000	4.26
(株)天満正龍	3,000,000	4.26
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	1,914,300	2.72
(株)エヌエスコーポレーション	1,860,300	2.64