株式会社日本エスコン

会社説明資料

平成17年3月

会社概要

設　立	平成7年4月18日
資本金	21億7,280万円 （平成17年2月28日現在）
売上高	510億1,548万円 （連結決算、平成16年12月期）
営業内容	・分譲事業 ・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
代表取締役	直江　啓文

会社の沿革

平成7年4月	大阪市北区菅原町11番10号に「株式会社デザート・イン」設立。
平成8年4月	商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、 本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。
平成8年8月	不動産企画販売事業の第一号として、 大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で 用地取得を行い、同事業に進出開始。
平成9年12月	分譲マンション事業の第一号となる「ネバーランド西宮駅前」 プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
平成12年2月	東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。 （H.13.6　東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転）
平成13年4月	本社を大阪市中央区谷町一丁目3番12号に移転。 （社）不動産協会加盟。 （社）首都圏不動産公正取引協議会加盟。
平成13年5月	ISO14001認証取得。
平成13年8月	ジャスダック（店頭）市場に株式公開
平成15年5月	本店所在地を東京本店に移転（東京本社に名称変更）

2009年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の発行

不動産再生事業ならびに分譲事業等、各種プロジェクトへの迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を目的に発行

→ 社債発行総額　50億円

→ 新株予約権の総数　1,000個

→ 満期　2009年7月30日

→ 転換価額　661,100円

2007年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の発行

分譲事業等、各種プロジェクトへの迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を目的に発行

→ 社債発行総額　25億円

→ 転換済み総額　24.96億円　（転換率　99.84%）

→ 新株予約権の総数　1,250個

→ 満期　2007年12月21日

→ 転換価額　256,250円

第10期決算概要

業績の推移（連結ならびに単体）

会社説明資料

ES·CON japan

（単位：百万円、%）

		2004/12	2003/12	対前期増加率	公表予測	対実績増減率
連結	売上高	51,015	23,897	113.5%	50,000	2.0%
連結	売上原価	38,889	18,477	110.5%	−	−
連結	売上総利益	12,126	5,420	123.7%	−	−
連結	販売費・一般管理費	6,713	3,639	84.5%	−	−
連結	営業利益	5,412	1,780	204.0%	4,800	12.8%
連結	経常利益	4,308	1,185	263.5%	4,000	7.7%
連結	当期純利益	2,506	698	259.0%	2,400	4.4%

単体	売上高	41,844	20,198	107.2%	41,700	0.3%
単体	経常利益	4,052	1,126	259.9%	3,855	5.1%
単体	当期純利益	2,469	652	278.7%	2,160	14.3%

業績の推移（セグメント別）

（単位：百万円、％）

	2004/12 売上高	2004/12 営業利益	営業利益率	2003/12 売上高	2003/12 営業利益	営業利益率
分 譲 事 業	44,378	3,348	7.5%	19,391	945	4.9%
企画販売事業	4,040	1,557	38.5%	1,568	127	8.1%
業務受託事業	666	455	68.3%	1,672	1,283	76.7%
その他事業	4,114	566	13.8%	1,650	29	1.8%
全 社	▲2,185	▲514	－	▲384	▲605	－
計	51,015	5,412	10.6%	23,897	1,780	7.4%

分譲事業におきましては、関西圏・首都圏における事業基盤の確立、収益性の高い案件への絞込み、早期完売による販売促進費用の圧縮等（前期より2ポイント減）により、営業利益額、率ともに大幅に急増いたしました。

不動産企画販売事業におきましては、転換社債等によって得た資金の活用により、大型案件への積極的展開が進み、売上高・営業利益も大幅に急増いたしました。また、付加価値の高い提案に伴ない、利益率も前期に比べ30.4ポイント増と大きく飛躍いたしました。

不動産関連業務受託事業については、経営資源を不動産企画販売事業へ戦略的に選択したことに加え、小型のコンサルティング業務に特化したことから、前期に比べ全体シェアが5.6ポイント減となりました。

主な引渡実績(2004/12期)

関西圏

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド茨木リラシア	142	4,048
ネバーランド箕面	67	3,163
ネバーランド桂	76	2,605
ネバーランド明石公園	76	2,142
ネバーランド伏見コンフォレスト	75	2,080
その他	654	18,650
計	1,090	32,692

首都圏

単位:百万円

主な物件名	戸数	金額
レガリア	114	3,893
ネバーランド武蔵新城	67	2,124
ネバーランド草加	60	1,741
その他	129	4,070
計	361	11,686

分譲マンション計	**1,294**	**40,015**
分譲戸建住宅計	**157**	**4,362**

ネバーランド箕面

財務の状況（資産の部）

（単位：百万円）

	2004/12	2003/12	増減額
流　動　資　産	51,552	35,725	15,827
現金及び預金	11,420	6,810	4,610
たな卸資産	37,041	22,351	14,690
固　定　資　産	7,273	2,143	5,130
有形固定資産	1,659	1,005	654
無形固定資産	73	31	42
投資その他の資産	5,539	1,106	4,433
資　産　合　計	58,825	37,869	20,956

分譲事業の進捗、不動産再生事業の躍進により、仕掛販売用不動産が増加し、棚卸資産が増加。

（2月末現在において、来期案件の71.8%の事業用地確保）

共同プロジェクト関連による出資の増加や有価証券の評価益が急増

財務の状況(負債･少数株主持分･資本の部)

ES·CON Japan

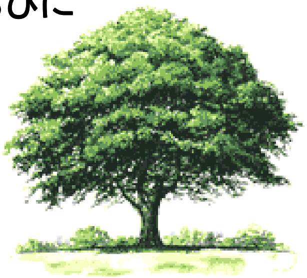
（単位：百万円）

	2004/12	2003/12	増減額
負　債　合　計	48,445	32,829	15,616
流動負債	32,120	22,756	9,364
短期借入金	7,788	3,177	4,611
1年以内返済予定長期借入金	19,099	16,062	3,037
固定負債	16,325	10,072	6,253
社債	5,664	2,820	2,844
長期借入金	9,487	6,707	2,780
少 数 株 主 持 分	294	262	32
資　本　合　計	10,085	4,777	5,308
資本金	2,166	912	1,254
負債・少数株主持分・資　本　合　計	58,825	37,869	20,956

仕掛販売用不動産の増加はあったものの、
有利子負債率については、前期と比べ、
76.76%　⇒　72.24%

期中に転換社債による資金調達を行い、
調達手段の多様化を図りました。
また、前期末に発行した転換社債の転換
も順調に進みました。

⇒上記理由により、資本金ならびに
資本剰余金が急増しました。



キャッシュフローの状況

（単位：百万円）

	2004/12	2003/12	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	▲7,751	▲7,916	165
税金等調整前当期純利益	4,408	1,206	3,202
たな卸資産の増加額	▲13,418	▲6,151	▲7,266
前受金の増加	▲1,057	1,082	▲2,140
投資活動によるキャッシュフロー	▲5,116	1,486	▲6,602
固定資産取得による支出	▲4,413	▲747	▲3,665
財務活動によるキャッシュフロー	15,859	7,669	8,190
短期借入金の増減	4,482	▲1,450	5,932
長期借入金の増減	5,818	6,254	▲436
現金及び現金同等物の期末残高	9,742	6,749	2,992

業容拡大に伴なう棚卸資産の取得、既契約の引渡しが順調であった等の要因による前受金減少の支出がありましたが、社債の発行および借入金の増加等により、前期に比べ、現金及び現金同等物の期末算高は、2,992百円増加し、9,742百万円となりました。

今期業績予測(2005/12期)

（単位：百万円、％）

	2005/12（予測）		2004/12（実績）		2003/12（11ヶ月変則・実績）	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率
売上高	57,000	－	51,015	－	23,897	－
営業利益	5,000	8.8%	5,412	10.6%	1,780	7.4%
経常利益	4,000	7.0%	4,308	8.4%	1,185	5.0%
当期純利益	2,035	3.6%	2,500	4.9%	698	2.9%

業績予測概況

分譲事業においては、付加価値の高い案件に絞込み、19棟1,145戸（首都圏4棟222戸、関西圏15棟923戸）の完工引渡に伴う売上計上を計画。
分譲戸建住宅事業においては、470戸の計上見通し。分譲事業セグメント全体では、48,300百万円を予測。

不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業においては、アセット開発事業部の新設等による積極的展開と、PBファンドの開設や商業デベロッパーとの業務提携などによるシナジー効果から6,200百万円を予測。

その他事業において、住設機器の発注見直し、ならびにマンションの管理戸数の飛躍的な増加に伴なう収益見通しなどから、2,500百万円を予測。

利益面については、アセット開発事業での本格的な収益貢献等はあるものの、
連結子会社の多面的展開を鑑みた出資比率の低下等による影響もあり、下落要因を勘案し、
慎重な経営計画を策定しております。

新中期経営戦略
「プロミッシング2007」

（1）不動産業界におけるベンチマーク企業を目指す

新興分譲マンションデベロッパーという単純な括りから、急速なグローバル化に対応し、環境への配慮を伴なったデベロップメント事業とフィービジネス事業を両立させた新たな企業像を構築する。

（2）生産性を重視し、強い企業体を組成

生産性に秀でた付加価値の高い企業集団を構築することにより、継続的な成長を可能にし、激変する経営環境を先取りする企業体を組成する。

（3）分譲マンション事業のみに依存しない企業体への転換を推進

金融手法の開発や異業種との業務提携等を行いながら、不動産再生・不動産流動化ビジネス・アセット開発事業における独自の事業スキームを構築する。

（4）グループ企業のコンステレーション化を実現

ユニディオグループの発展的独立をはじめ、新規セグメントへの投資・開発等による新しいグループ企業の組成と独立を促し、小回りの効く相乗的企業集団を構築する。

（5）利益還元型人事制度の検討ならびに導入を実施

プロジェクト責任の厳格化を図るとともに、評価制度の見直しを行い、利益還元型人事制度の検討と導入を早期に実行。

（6）財務体質の強化を実行するとともに、財務管理の徹底をさらに図る

間接金融による借入金に依存するだけでなく、エクイティファイナンスや様々な金融手法を駆使することにより、オフバランス化等バランスシートの充実・改善を図るとともに、キャッシュフローを中心とした財務管理の強化を図る。

（7）企業コンプライアンスの促進

不動産関連法規はもちろん、様々な法令を遵守するとともに、企業の社会的責任を真摯に受け止め、日常業務に邁進する企業風土を熟成させる。

中期経営戦略（数値目標）

（1）労働生産性100,000千円を目指す

（2）本計画期間中の連結売上高700億円を目標とし、単体売上高600億円体制を構築する

（3）売上高経常利益率8%台への挑戦

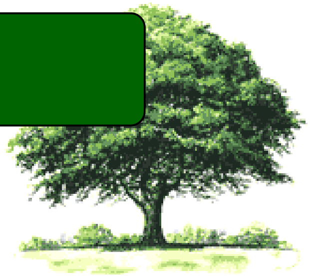
（4）京阪神圏における年間引渡戸数１，０００戸体制の構築

（5）首都圏における年間引渡戸数500戸体制の構築

（6）不動産再生事業等におけるファンドの立上げと継続的な収益体制の構築

（7）ユニディオコーポレーション売上高200億円体制の挑戦

（8）エヌエス管理売上高5億円体制の構築



新ビジネスモデル構築の重点施策

分譲マンション事業
安定的成長性

デベロップメント

フィービジネス

再生コンサルティング
高い収益性と
資金効率性

財務体制の強化による
資金ニーズへの対応

転換社債の発行

安定的な資金調達
スキームの新たな構築

プライベートファンドの創設

アセット開発事業

複合施設併設型
マンション等の
企画販売

新たな事業体制の強化

アセット開発事業の展開 －商業系、住居系－

商業施設開発

愛知県名古屋市郊外の約4,500坪の土地において、ホームセンターをテナントした商業施設の開発を行います。
総事業費70億強、15年間の定期借地契約に基づく、安定的な収益物件として、取得を行います。
今後も、全国の対象地において、安定的テナント構成による商業施設の取得・開発を進めてまいります。

住居開発

都市型シングル賃貸マンションとして、「リーフコンフォート」（商標登録確認中）シリーズを開発。
今後、東京、大阪、名古屋、福岡、仙台の中心街区において展開を図り、自社ファンドへ組み込む予定です。

Leaf Comfort

複合型街づくり

福岡県下にある大型遊休地をSPCにて取得、日本でも有数の規模を誇る再開発事業であり、
複合化された街づくりとしての開発が2005年に本格始動します。
商業施設・住宅・医療施設関係・温浴施設等近隣住民の利便性・快適性を高める
総合的な街づくりとして期待されています。

ES•CON
日本エスコン