



2008年12月期 中間決算説明会

2008年8月26日

株式会社 日本エスコン

2008年12月期(第14期)中間期の概況

当社を取り巻く市場環境	p. 4
連結P/Lの概要	p. 5
連結B/Sの概要	p. 6
セグメント別実績(連結)	p. 7
分譲事業の実績①②	p. 8, 9
アセット開発事業の実績①②	p. 10, 11



～福岡「春日フォレストシティ」全体イメージ～

財務戦略・資本戦略

経営指標の推移	p. 13
財務戦略・資本戦略	p. 14
資金調達と自己資本の考え方	p. 15

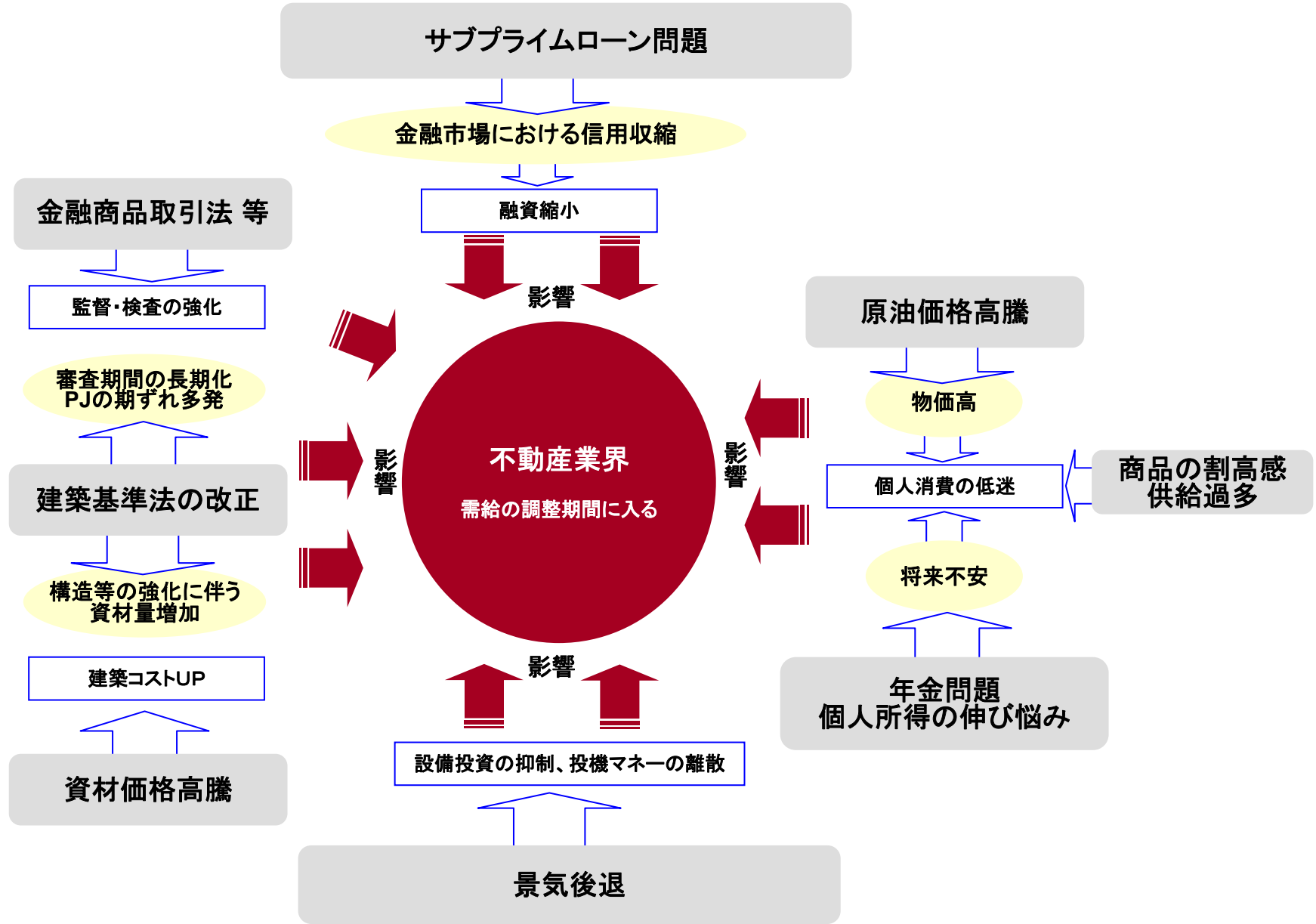
2008年12月期(第14期)業績予想および今後の戦略

2008年12月期通期業績予想および今後の戦略	p. 17
分譲事業の今後の展開	p. 18
アセット開発事業の今後の展開	p. 19
次のビジネス・ステージへの展開(1)	p. 20
次のビジネス・ステージへの展開(2)	p. 21



～千里ディアヒルズ 鳥瞰イメージ～

2008年12月期(第14期)中間期の概況



米国サブプライムローン問題に端を発した金融市場の信用収縮による不動産取引の減速、個人所得の伸び悩み、年金問題に加え物価高等の将来不安による個人消費の減退等経営環境の急激な悪化が影響し、

売上高12,569百万円(計画比△3.3%)、経常利益370百万円(同 △58.9%)、中間純利益235百万円(同 △53.0%)と当初予想より減収、減益となる。

- ✓ 個人消費の低迷等により分譲マンション販売の進捗が鈍化 販売にかかるコストが増加し、利益大幅に減少
- ✓ アセット案件では、売却案件の選別を行った結果、計画より減益となる

(単位:百万円)

	2008年12月期中間 (当期)	2007年12月期中間 (前期)	増減額	前期比 (%)	当初予想	当初予想比 (%)	2007年12月期通期 (前期)
売上高	12,569	26,327	-13,758	-52.3%	13,000	-3.3%	89,546
売上原価	8,639	19,372	-10,733	-55.4%			74,754
売上総利益	3,930	6,954	-3,024	-43.5%			14,791
販売費・一般管理費	2,216	1,790	426	23.8%			4,623
営業利益	1,713	5,163	-3,450	-66.8%	2,400	-28.6%	10,168
経常利益	370	3,976	-3,606	-90.7%	900	-58.9%	7,598
中間純利益	235	2,355	-2,120	-90.0%	500	-53.0%	4,473

2008年12月期中間 連結B/Sの概要

(単位:百万円)

	2008年12月期中間	2007年12月期	増減額
流動資産	103,610	104,277	-667
現金・預金	18,897	30,101	-11,204
棚卸資産 ①	79,767	68,817	10,950
うちSPC保有棚卸資産	23,033	21,877	1,156
固定資産	10,485	7,462	3,023
有形固定資産	3,731	268	3,463
無形固定資産	149	159	-10
投資その他の資産	6,604	7,034	-430
資産合計	114,096	111,740	2,356

	2008年12月期中間	2007年12月期	増減額
流動負債	46,115	49,893	-3,778
短期借入金 ③	13,792	13,126	666
一年以内返済予定長期借入金等	23,133	22,210	923
一年以内返済予定ノンリコースローン	2,902	2,902	0
コマーシャルペーパー	0	3,000	-3,000
固定負債	46,093	39,498	6,595
社債 ③ ②	10,251	11,958	-1,707
長期借入金	19,745	13,192	6,553
ノンリコースローン	15,518	14,052	1,466
負債合計	92,209	89,391	2,818
純資産合計	21,887	22,349	-462
負債純資産合計	114,096	111,740	2,356
自己資本比率 ④	19.1%	20.0%	-0.9%

① 棚卸資産

新規プロジェクト用地取得による増加 2008年6月末の分譲完成在庫は、144戸 4,113百万円

② 社債

社債のうち、転換社債(無利息)残高 ...3,705百万円/2009年満期

③ 有利子負債

有利子負債合計(転換社債含む) ...85,341百万円 (2007年12月末80,440百万円 ...4,901百万円増加)

④ 自己資本比率

自己資本比率 19.1%となる (2007年12月期中間(前年同期):16.9%)

2008年12月期中間 セグメント別実績(連結)



(単位:百万円)

	2008年12月期中間(当期)			2007年12月期中間(前期)			2007年12月期(前期)		
	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率
分譲事業	8,558	730	8.5%	9,436	1,067	11.3%	25,291	2,866	11.3%
アセット開発事業	3,610	1,367	37.9%	16,125	4,399	27.3%	57,693	7,250	12.6%
不動産企画販売	4	2	50.0%	484	23	4.8%	6,020	875	14.5%
不動産関連業務受託	123	77	62.6%	22	19	86.4%	44	38	86.4%
その他	272	25	9.2%	258	31	12.0%	497	35	7.0%
消去		-489	-		-378			-898	-
計	12,569	1,713	13.7%	26,327	5,163	19.6%	89,546	10,168	11.4%

分譲事業 個人消費の低迷等により販売の進捗が鈍化 販売にかかるコストが増加し、利益が大幅減、利益率も低下

アセット開発事業 売却案件を選別した結果、上期売却案件は1件となり、その他 賃収・配当収益を計上

2008年12月期中間 分譲事業の実績 ①

- ✓ 当社の優位性を発揮できるコア事業
- ✓ 用地取得と商品企画に経営資源を集中
- ✓ 販売は外部委託 少数精鋭のプロ集団

契約・売上実績

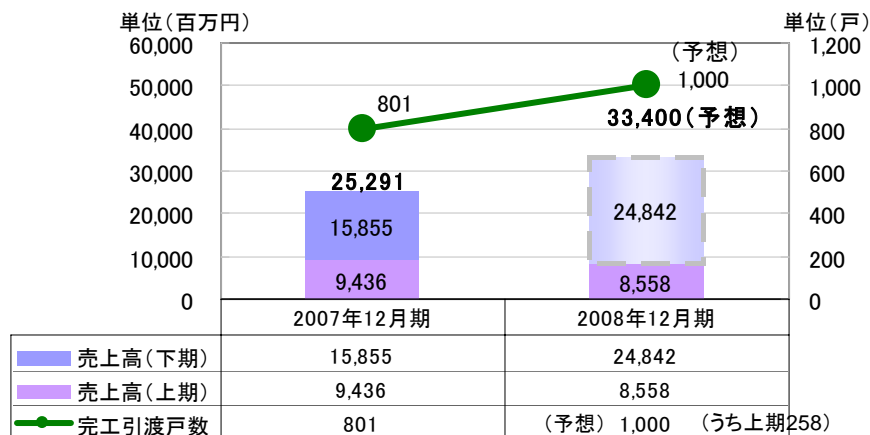
	期中契約高		期末契約残高		売上実績	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)	完工引渡戸数(戸)	金額(百万円)
2007年12月期中間(前期)	259	8,445	500	17,923	328	9,436
2007年12月期(前期)	533	17,441	① 301	11,064	② 801	25,291
2008年12月期中間(当期)	222	7,599	266	10,106	258	8,558

【在庫数】

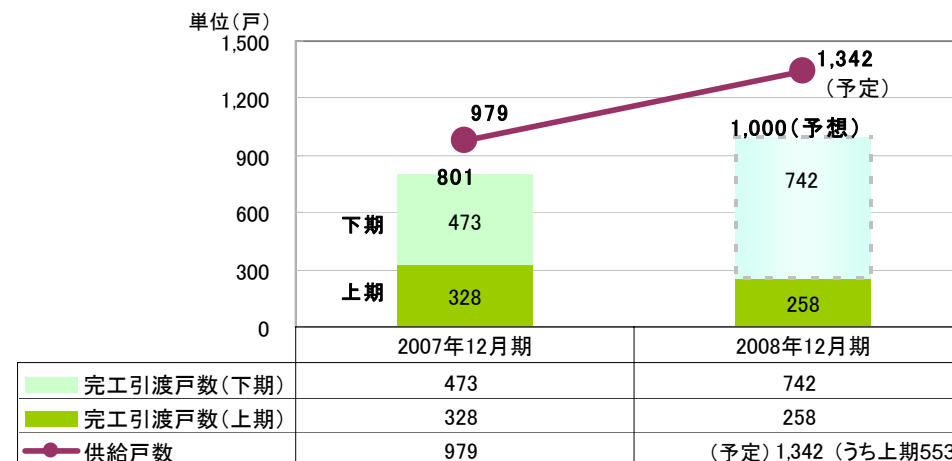
2006年12月期末時点 50戸
 2007年12月期末時点 129戸(うち今上期在庫54戸)
 2008年12月期中間期末時点 144戸(前期繰り越し在庫54戸+
 今上期完工分273戸のうち90戸)

①+② 当中間期末時点の進捗
 524戸 18,664百万円

売上実績



完工引渡戸数・供給戸数



※供給戸数...前期末在庫分(2007年12月期末129戸、2006年12月期末50戸)及びシェア外分を含む

2008年中間期 竣工物件



千里ディアヒルズ
プライオ・リッジ

【概要】

所在地: 大阪府吹田市
交通 : JR千里丘駅徒歩9分
総戸数: 252戸(うち当社101戸)



NL古川橋 並木通り

【概要】

所在地: 大阪府門真市
交通 : 京阪古川橋駅徒歩5分
総戸数: 45戸



NL大和郡山

【概要】

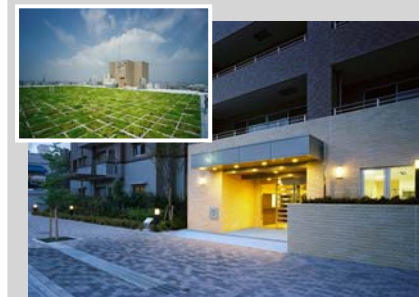
所在地: 奈良県大和郡山市
交通 : 近鉄大和郡山駅徒歩4分
総戸数: 32戸



NL守口西郷通

【概要】

所在地: 大阪府守口市
交通 : 京阪守口市駅徒歩10分
総戸数: 95戸



- ✓ 固定費(一般管理費)を賄う目的で開始した安定収益事業
- ✓ 出口ありきの事業展開ではなく、基本保有を主体とする
- ✓ 現在のマーケット価格と将来の事業リスクを勘案し、適宜資産の入れ替えを行う

【稼働中保有物件の状況】

GM南千里、GM清和台 (商業施設)
 楠葉花園(病院)、南千里(スーパー)
 LC赤羽(レジ)、天満橋(オフィス+レジ)
 等

【プライベートファンド】

- ①LC桜木町(レジ)、群馬太田(スーパーヤコー)
 デット:国内メガバンク
- ②LC曙橋(レジ)、LC清澄白河(レジ)、LC駒澤(レジ)
 デット:信託銀行

⇒いずれも高稼働率(95~100%)を維持

名古屋砂田橋
 については、
 前々期オフバランス化

【売却物件の状況】

川崎駅前(ホテル) 27億円

アセット開発事業棚卸資産の状況

(単位:百万円)

	2008年12月期中間	2007年12月期通期	2006年12月期通期
仕掛販売用	29,504	23,980	39,362
うちSPC	177	17,196	28,366
販売用	26,034	23,239	12,216
うちSPC	22,856	22,803	1,502
合計	55,538	47,219	51,578
うちSPC	23,033	39,999	29,868



群馬・太田(ヤオコー)
(大型スーパー)

LC桜木町
(賃貸マンション123戸+店舗)



GM清和台
(ショッピングモール 店舗39店)



GM南千里
(ショッピングモール 店舗47店)



LC赤羽
(賃貸マンション72戸+店舗)

今期竣工



LC清澄白河
(賃貸マンション45戸)



LC駒澤
(賃貸マンション37戸+店舗)

LC曙橋
(賃貸マンション38戸+店舗)

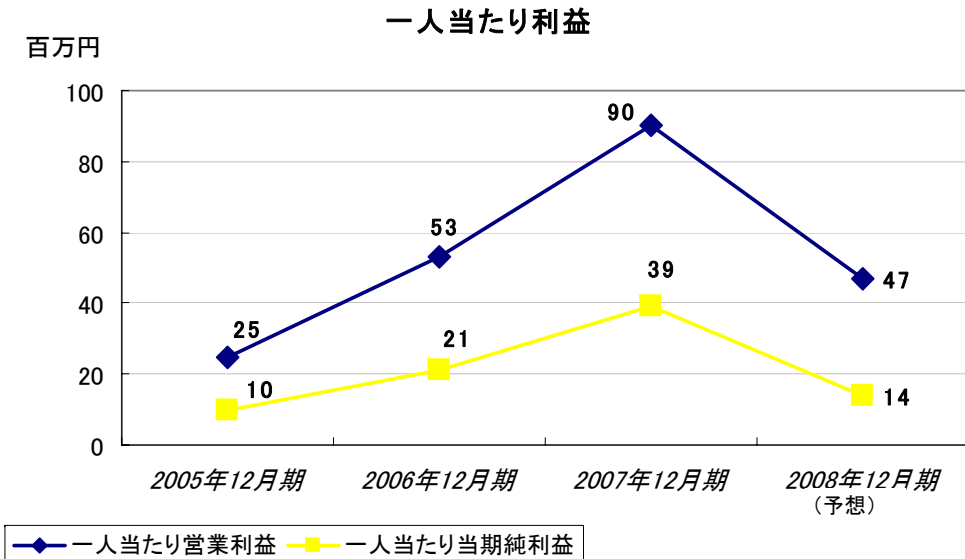
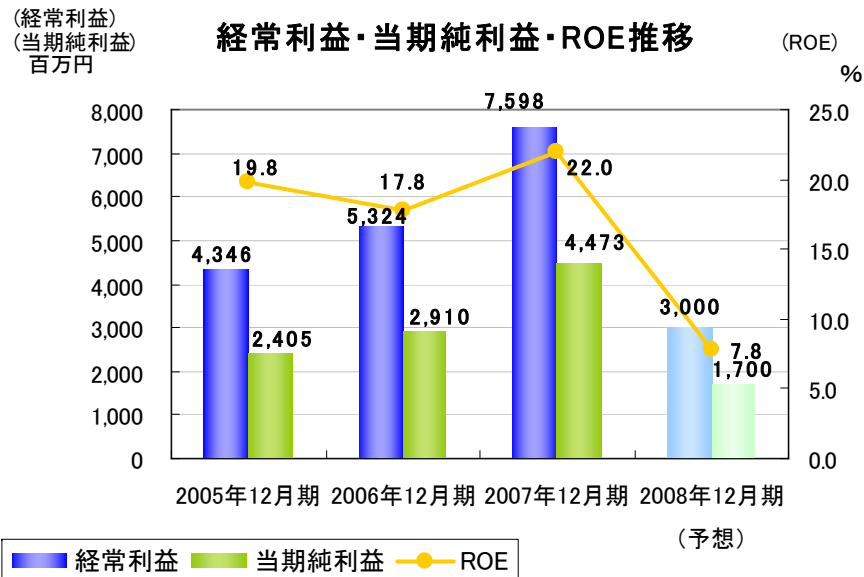


川崎駅前
(ホテル)

売却



財務戦略・資本戦略



配当

(単位:円)

	2006年12月期	2007年12月期	2008年12月期 (予想)
1株当たり期末配当	1,500	2,500	2,500
配当性向	9.0%	10.1%	26.7%

- シヅケートローン
 - ・組成額 72億73百万円

- コマーシャル・ペーパー
 - ・発行限度額 100億円

- 銀行保証付私募債
 - ・発行額 30億円 (2008.3.17 発行)
 - ・償還日 2018.3.16

 - ・発行額 6億円 (2008.6.30 発行)
 - ・償還日 2018.6.29

- 公募SB (発行登録枠250億円)
 - 第1回
 - ・発行額 30億円 (2007.5.10 発行)
 - ・償還日 2010.5.10 (3年債)

 - 第2回
 - ・発行額 50億円 (2007.6.26 発行)
 - ・償還日 2009.6.26 (2年債)

今後も更に資金調達手段の多様化が重要

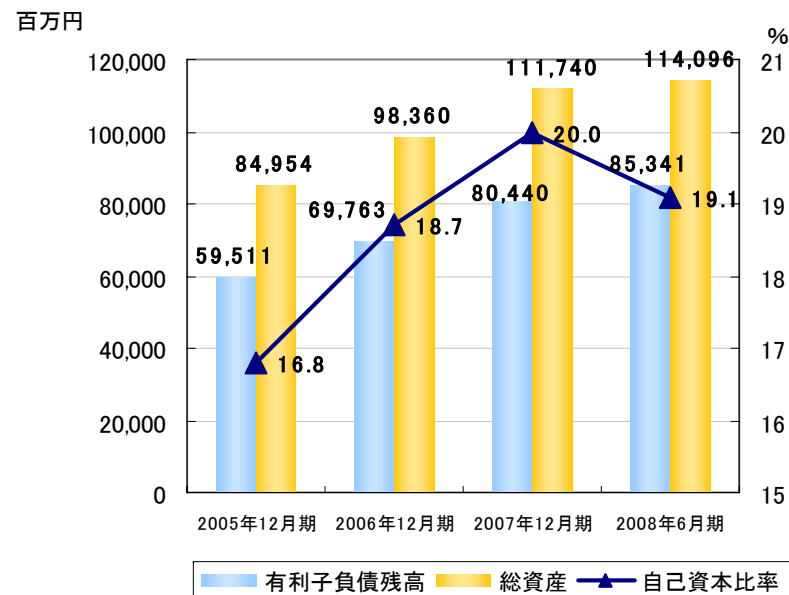
自己資本の充実

- ・バランスシートのスリム化を行う
⇒資産の圧縮及び資産の入れ替えを推進
- ・自己資本比率20%以上を当面の目標
(当期純利益の積上げ)
(資産のコントロール)
- ・株価回復と収益力向上に応じて、
自己資本の充実を図る

デットファイナンスの多様化と安定化

- ・格付(BBB-,J-2を維持)を活用した公募SB、CP
- ・資産の証券化、流動化
(販売債権の流動化等)
- ・シンジケートローン等デットファシリティ
- ・主力行との良好な関係を今後も維持

総資産・有利子負債と自己資本比率の推移



2008年12月期(第14期)業績予想および今後の戦略

2008年12月期通期業績予想および今後の戦略



上期に引き続き、不動産取引は減退し、個人消費も伸び悩み、厳しい環境となることを予想

2008年12月期は売上高56,000百万円(計画比30.0%減)、経常利益3,000百万円(同62.5%減)、当期純利益1,700百万円(同62.2%減)の大幅減収減益となる予想

- ✓ 分譲事業 個人消費の低迷による売上高の減少及び販売にかかる費用増加により減益、利益率も低下
- ✓ アセット開発事業 一部売却案件の予定時期を来期以降へずらすことによる売上高・利益の減少
- ✓ 配当は期初予想どおり、1株当たり期末配当額2,500円を維持

◎保有資産の売却等を行い、キャッシュを確保 資産の入れ替えも行い、バランスシートのスリム化を積極的に推進

⇒保有不動産を適切な条件の下、売却等行い 自己資本比率の向上を目指す

◎金融機関との良好な関係を今後も維持


(単位:百万円)

	2008年12月期中間 当期実績	当初 2008年12月期 通期予想	修正後 2008年12月期 通期予想	当初予想比 (%)	2007年12月期通期 前期実績
売上高	12,569	80,000	56,000	-30.0%	89,546
分譲事業	8,558	40,000	33,400	-16.5%	25,291
不動産企画販売事業	4	500	150	-70.0%	6,020
不動産関連業務受託事業	123	200	600	200.0%	44
アセット開発事業	3,610	38,800	21,300	-45.1%	57,693
その他事業	272	500	550	10.0%	497
営業利益	1,713	10,000	5,600	-44.0%	10,168
営業利益率	13.6%	12.5%	10.0%		11.4%
経常利益	370	8,000	3,000	-62.5%	7,598
当期(中間)純利益	235	4,500	1,700	-62.2%	4,473

事業戦略

- ✓ 初期情報取得・迅速な意思決定による仕入れの優位性維持
- ✓ 事業間でのシナジー効果を最大限に活用し、さらに大きな収益を生み出す
- ✓ 高付加価値化が可能な物件に集中・・・商品企画が評価される案件
- ✓ ユーザーのニーズの変化・多様化を読み込んだ企画
- ✓ 販売協力会社との協力関係の強化

現在の環境は極めて厳しい

 在庫の早期売却により、キャッシュの回収に努める

下期販売計画

- ✓ 千里ディアヒルズ A/C棟(71戸)、NL六甲(48戸)、NL四条室町(46戸)、他
合計680戸程度竣工予定(通期で1000戸を予定)

仕入れ状況

- ✓ 2009年分の進捗率は85%、来期以降も年間1000戸程度を目標に安定供給を行っていく

市場環境を勘案し、資産の圧縮および資産の入れ替えを行い、バランスシートのスリム化を図る

2008年度上期 売却

川崎駅前(ビジネスホテル)

稼働中保有物件

南千里(商業施設)

清和台(商業施設)※

GM南千里(商業施設)

赤羽(レジデンス72戸+店舗)

2008年上期稼働

※清和台についてはⅡ期が2008年下期稼働

桜木町(レジデンス123戸+店舗)

太田(商業施設)

曙橋(レジデンス38戸+店舗)

清澄白河(レジデンス45戸)

駒沢(レジデンス37戸+店舗)

名古屋砂田橋(商業施設)

等

- ✓ 収益物件より、賃収・配当の安定収益を得る
- ✓ 基本方針として、固定費を賄う安定収益源として、引き続き収益物件を自己保有
- ✓ マーケットの変化やリスクを勘案し、地域や種別を考慮して、ポートフォリオを考え、市況を勘案したうえで、慎重に資産の入れ替えを行う
- ✓ エンドユーザーの需要やニーズを意識し、リスクを十分に考慮したうえで、想定利回りを維持

開発(稼働開始)案件

2008年度下期 稼働予定

本厚木(レジデンス72戸+店舗)

名古屋泉(レジデンス249戸+店舗)

京都六角(商業施設)

2009年度 稼働予定

清澄白河Ⅱ(レジデンス+店舗)

下目黒(レジデンス)

木場(レジデンス)

2010年度 稼働予定

立売堀(オフィス)

鷺洲(レジデンス)

- ✓ レジデンス マーケット全体で供給は増加しているが、商品性(用地選定と造り込み)により差別化を図ることにより高稼働率を維持
仕入れは今後もより一層慎重に実施
- ✓ 商業施設 他 市場の状況を慎重に見極め仕入れを実施

「そこに住まう・・・必然性」
⇒日本エスコンにしか出来ない街づくりの実現

＜複合的大規模開発＞
～安全と心身の豊かさが確保できる街づくり～

○ 大阪・千里丘プロジェクト

自然と共生しつつ、住宅(千里ディアヒルズ)を中心とする多機能の街づくり
(分譲マンション431戸、戸建住宅、シルバー施設、学校、公園他)



○ 福岡「(仮称)春日フォレストシティ」計画 ……2009年度～

福岡市至近の自然に恵まれた立地。既存住宅地・ゴルフ場に隣接する
40haの広大な敷地

- ・商業・アミューズメントのエリア
- ・パブリシティ(ウェルネス・カルチャー施設)のエリア
- ・医療、高齢者向け施設のエリア
- ・住宅エリア(マンションと戸建住宅)
- ・コミュニティ

安心・安全・自治を重視した近未来型街づくりの提案





株式会社日本エスコ 広報・IR室

TEL: 06-6223-8055 もしくは03-5512-7020

FAX: 06-6223-8051 もしくは03-5512-7026

URL: <http://www.es-conjapan.co.jp/ir/index.html>

本資料は2008年6月30日現在のデータに基づいて作成されており、記述されている経営目標ならびに将来予想は現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、その実現・達成を保証するものではなく、また、その情報の正確性・完全性を保証または約束するものではありません。本資料に記載された内容は予告なしに変更される場合もございます。