



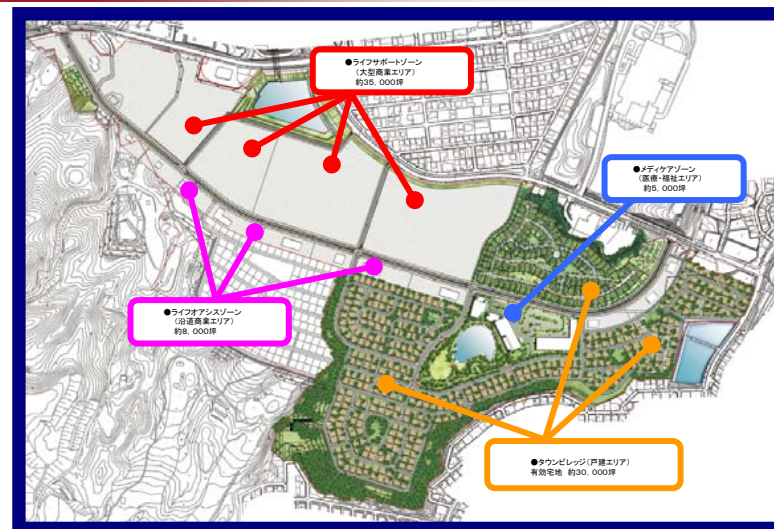
2009年12月期第3四半期 決算説明会

2009年11月26日

株式会社日本エスコン

2009年12月期(第15期)第3四半期の概況

連結P/Lの概要	p. 4
連結B/Sの概要	p. 5
セグメント別実績(連結)	p. 6
分譲事業の実績①②	p. 7,8
アセット開発事業の実績①②	p. 9,10
経営指標等	p. 11



～福岡「春日フォレストシティ」建物配置計画案～

事業再生ADR手続および社債の対応ならびに今後の施策について



～福岡「春日フォレストシティ」 および航空写真～

事業再生ADR手続 ～主な流れ～	p. 13
事業再生ADR手続 ～事業再生計画の概要①～	p. 14
2009年12月期業績予想	p. 15
事業再生ADR手続 ～事業再生計画の概要②～	p. 16
事業再生ADR手続 ～事業再生計画の概要③～	p. 17
社債の対応 ～主な流れ～	p. 18
社債の対応 ～弁済方法～	p. 19

2009年12月期(第15期)第3四半期の概況

2009年12月期第3四半期 連結P/Lの概要

(単位:百万円)

	2009年12月期 第3四半期 (当期)	2008年12月期 第3四半期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2008年12月期 (前期)
売上高	13,408	17,194	-3,786	-22.0%	35,492
売上原価	15,197	12,440	2,757	22.2%	29,034
たな卸資産評価損※	4,224	-	-	-	-
売上総利益	-1,789	4,753	-6,542	-137.6%	6,457
販売費・一般管理費	2,435	3,191	-756	-23.7%	5,516
営業利益	-4,224	1,562	-5,786	-370.4%	941
経常利益	-5,563	-398	-5,165	-	-1,535
特別損失	3,829	23	3,806	16547.8%	8,259
減損損失	2,005	-	-	-	-
たな卸資産評価損※	-	-	-	-	7,922
投資有価証券売却損	1,231	16	1,215	7593.8%	16
法人税等調整額	40	-118	158	-133.9%	1,392
当期純利益	-9,219	-246	-8,973	-	-10,895

※2009年12月期第1四半期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されたことに伴い、たな卸資産評価損については原価に計上いたしております。

- ◆ 分譲マンションについては、在庫の販売等を促進するも、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損を332百万円売上原価に計上したことにより、利益大幅に減少
- ◆ アセット案件では、不動産に係る信用収縮により、流動性が著しく低下した結果、売却案件が想定どおりに進捗せず、減収、減益
- ◆ たな卸資産および固定資産を直近の市場環境を勘案し、評価を行った結果、たな卸資産評価損4,224百万円を原価に、減損損失2,005百万円を特別損失に計上

2009年12月期第3四半期 連結B/Sの概要

(単位:百万円)

	2009年12月期 第3四半期	2008年12月期	増減額
流動資産	53,227	87,894	-34,667
現金・預金	2,970	4,843	-1,873
販売用不動産	18,020	40,348	-22,328
うちSPC保有販売用不動産	7,034	20,745	-13,711
仕掛販売用不動産	30,061	39,718	-9,657
固定資産	23,794	8,471	15,323
有形固定資産	21,017	3,672	17,345
無形固定資産	86	122	-36
投資その他の資産	2,691	4,676	-1,985
資産合計	77,022	96,366	-19,344

	2009年12月期 第3四半期	2008年12月期	増減額
流動負債	62,745	58,635	4,110
短期借入金	11,277	9,927	1,350
一年以内返済予定 長期借入金等	24,648	24,836	-188
一年以内返済予定 ノンリコースローン	13,055	9,052	4,003
一年以内償還予定社債	11,736	8,680	3,056
固定負債	12,710	27,118	-14,408
社債	3,165	6,393	-3,228
長期借入金	7,227	12,035	-4,808
ノンリコースローン	1,600	8,092	-6,492
負債合計	75,455	85,754	-10,299
純資産合計	1,566	10,611	-9,045
負債純資産合計	77,022	96,366	-19,344

自己資本比率	2.0%	11.0%	-9.0%
--------	------	-------	-------

①② たな卸資産・固定資産

再評価を行い、たな卸資産評価損4,224百万円を計上したことおよび保有目的の変更による一部固定資産(22,393百万円)への振替等により、前期に比べ31,985百万円減少

③ 社債

社債のうち、転換社債(無利息)残高3,325百万円 無担保社債5,000百万円・3,000百万円含む
⇒2009年11月および2010年1月に約89億円については買入消却を実施予定

④ 有利子負債

有利子負債合計(転換社債含む) 72,710百万円 (2008年12月末79,017百万円 ……6,307百万円減少)

⑤ 純資産

当期純損失9,219百万円計上により、利益剰余金減少

2009年12月期第3四半期 セグメント別実績(連結)

(単位:百万円)

	2009年12月期第3四半期 (当期)			2008年12月期第3四半期 (前期)			2008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	9,106	-352	-3.9%	12,460	691	5.5%	29,929	245	0.8%
アセット開発事業	3,637	-2,665	-73.3%	4,192	1,481	35.3%	4,848	1,502	31.0%
不動産企画販売	275	-803	-292.0%	5	3	60.0%	30	1	3.3%
不動産関連業務受託	88	26	29.5%	123	63	51.2%	130	60	46.2%
その他	299	37	12.4%	412	36	8.7%	553	36	6.5%
消去	-	-466	-	-	-711	-	-	-904	-
計	13,408	-4,224	-31.5%	17,194	1,562	9.1%	35,492	941	2.7%

- 分譲事業 完成在庫については早期売却を図る等販売を促進したものの、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損332百万円を原価に計上し、減収・減益、利益率も低下
- アセット開発事業 不動産に係る信用収縮により流動性が著しく低下し、売り先の事情等から、当初想定していた売却案件が中止になったこと、およびたな卸資産評価損を原価に計上し、減収・利益大幅に低下一方で保有収益物件による賃収・配当収益の計上は順調に推移

- ✓ 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

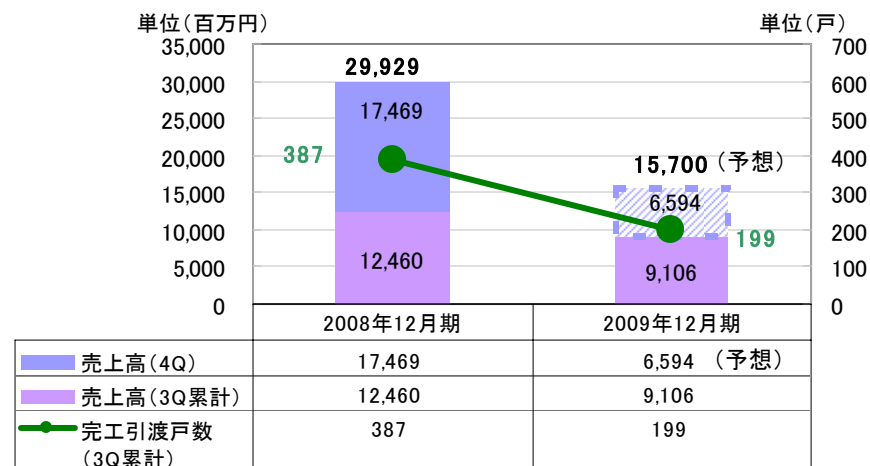
契約・売上実績

	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)
2008年12月期 3Q(前期)	396	12,307	310	11,078	387	12,460
2008年12月期 (前期)	620	19,812	32	1,074	889	29,929
2009年12月期 3Q(当期)	248	10,906	81	2,873	199	9,106

在庫数

	在庫戸数(戸)	金額(百万円)
2008年12月期 3Q時(前期)	86	2,705
2008年12月期 (前期末時)	194	5,636
2009年12月期 3Q時(当期)	57	1,896

売上実績



2009年 竣工物件

	所在地	交通	総戸数
NL東大寺前	奈良県奈良市	近鉄「近鉄奈良」駅徒歩13分	21
NL江坂江の木町	大阪府吹田市	大阪市営地下鉄「江坂」駅徒歩10分	41
NL新深江 ステイシス	大阪市東成区	大阪市営地下鉄「新深江」駅徒歩1分	56
NL平野本町 テラスタワー	大阪市平野区	大阪市営地下鉄「平野」駅徒歩1分	93
NL神戸下山手通	神戸市中央区	神戸市営地下鉄「大倉山」駅徒歩4分	55



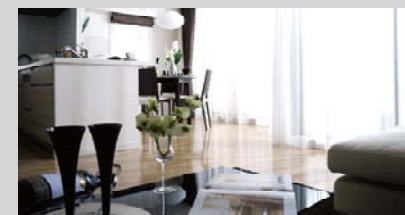
NL江坂江の木町



NL新深江 ステイシス



NL平野本町 テラスタワー



NL神戸下山手通

✓ 資産規模・賃料収入・売却益等を勘案し、一定規模にまで資産のスリム化を図る

アセット開発事業たな卸資産・固定資産の状況 (単位:百万円)

	2009年12月期3Q	2008年12月期
仕掛販売用	21,859 (うち福岡春日16,125)	28,363 (うち福岡春日16,532)
うちSPC	0	0
販売用	16,124	34,714
うちSPC	7,034	20,745
たな卸資産 合計(a)	37,983 (福岡春日除く21,858)	63,077 (福岡春日除く46,545)
うちSPC	7,034	20,745
アセット開発固定資産(b)	20,836	3,448
たな卸資産+固定資産(a)+(b)	58,819	66,525

アセット開発事業売上高明細 (単位:百万円)

	2009年12月期3Q	2008年12月期
売却による収入	1,565	2,700
賃収等による収入	2,072	2,148
売上高	3,637	4,848

【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、LC本厚木(レジ)
 天満橋(オフィス+レジ)等
 ⇒いずれも高稼働率(95~100%)を維持

【プライベートファンド】

- ① LC桜木町(レジ)、群馬太田(スーパーヤコー)、名古屋泉(レジ)
 デット:国内メガバンク
- ② LC曙橋(レジ)、LC清澄白河(レジ)、LC駒澤(レジ)
 デット:リース系 ⇒ 2009年9月末に売却

名古屋砂田橋については、
 2006年12月期オフバランス化

【売却物件の状況】

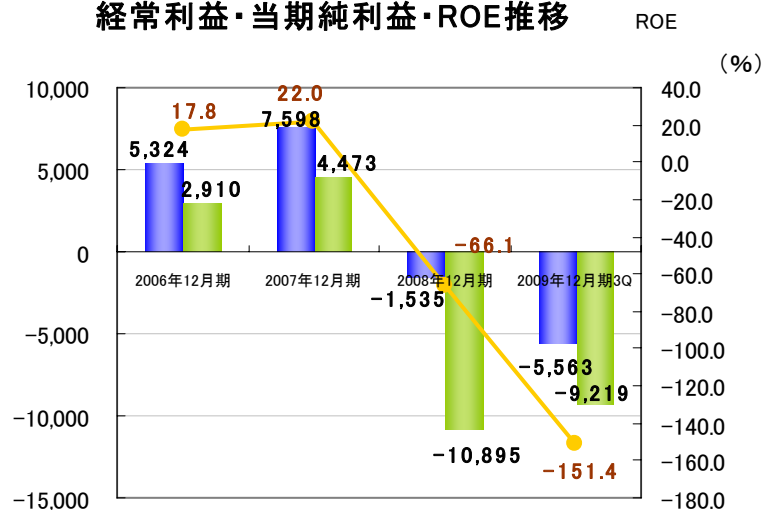
川崎駅前(ホテル)



経常利益
当期純利益

(百万円)

経常利益・当期純利益・ROE推移

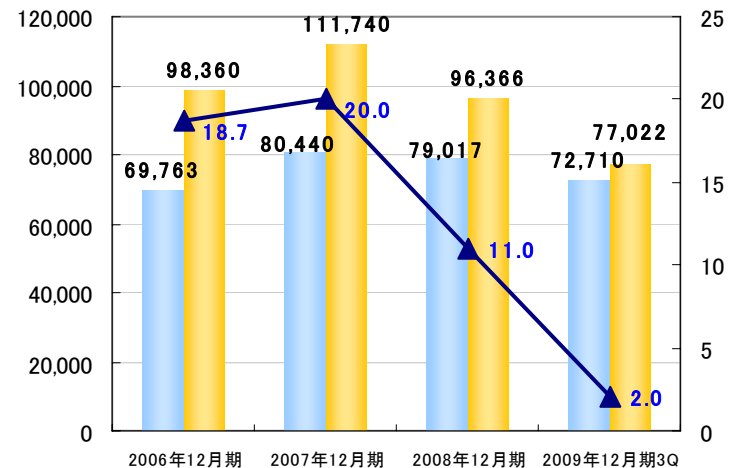


■ 経常利益 ■ 当期純利益 ● ROE

総資産・有利子負債と自己資本比率の推移

(百万円)

(%)



■ 有利子負債残高 ■ 総資産 ▲ 自己資本比率

配当

(単位:円)

	2007年12月期	2008年12月期	2009年12月期 (予想)
1株当たり期末配当	2,500	0	0
配当性向	10.1%	—	—

事業再生ADR手続および社債の対応 ならびに今後の施策について

サブプライムローン問題、リーマンショック以降の
不動産市況の低迷、金融環境の急激な変化・・・

外部環境の悪化

事業の拡大、株主利益の拡大を追求するあまり、
資産が増加・・・

過剰債務・資金環境 等の影響により

- 2009年6月22日 産業活力の再生およ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である

『事業再生ADR手続』の申請を行う

- **2009年7月3日 第1回債権者会議**
事業再生計画案の概要説明、借入金元本返済の一時停止の追認、DIPファイナンス等に関する承認
- **2009年8月27日 第2回債権者会議**
事業再生計画案協議のための続会を9月28日に開催する件についての承認
- **2009年9月28日 第2回債権者会議の続会、第3回債権者会議**
事業再生計画案の協議、手続実施者による事業再生計画案についての意見陳述決議のための会議を10月29日に開催する件についての承認、借入金元本返済の一時停止期間の延長に関する承認

- 2009年10月29日 第3回債権者会議の続会において、手続対象債権者全員の同意をいただく

『事業再生ADR手続』が成立

1. 事業再構築のための方針

■ 事業の選択と集中

【分譲事業】

今後もコア事業として経営資源を集中

①未着工プロジェクト

経済合理性に基づき、各プロジェクトの担保権者と協議の上、素地売却又は事業化を決定。
資金的な支援を仰ぎながら2010年度から着工を行い、2年半後の事業収益(竣工販売)を目指す。

②新規プロジェクト

資金的な支援を仰ぎながら、良質の物件を厳選し仕入れに着手、2年半後に事業収益を目指して、事業推進。

【アセット開発事業】

①開発済みプロジェクト

資産規模を適正規模にまでスリム化するべく、外部売却を推進。
市場環境を考慮しつつ、資産規模・賃料収入・売却益を勘案し、適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定し、安定収益の確保を目指す。

②未着工プロジェクト

原則、新規に資金を投資しての事業推進は行わない。
既に仕入れを行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で、売却を優先事項として経営資源を挿入し、外部売却により資産のスリム化を図る。

③福岡春日プロジェクト

前期(2008年12月期)においてたな卸資産評価損を計上し、資産の健全化を図る。
昨今の景気環境下、売却を急ぐのは損失拡大に繋がる恐れがあり、追加投資を抑制しながら資金化を目指す。
巨額な資産であり、価値の毀損を回避し、拡大ではなく、確実な売却による資金回収に経営資源を投下していく。

(単位:百万円)

	2009年12月期 通期予想	2009年12月期 第3四半期実績	2008年12月期 前期実績
売上高	22,000	13,408	35,492
分譲事業	15,700	9,106	29,929
アセット開発事業	5,800	3,637	4,848
その他の事業	500	665	715
売上原価	22,800	15,197	29,034
たな卸資産評価損※	4,980	4,224	-
営業利益	-4,500	-4,224	941
営業利益率	-20.5%	-31.5%	2.7%
経常利益	-5,800	-5,563	-1,535
特別損益	1,650	-3,583	-7,942
社債買入消却益	6,064	-	227
減損損失	2,005	2,005	-
たな卸資産評価損※	-	-	7,922
投資有価証券売却損	1,231	1,231	16
当期純利益	-3,950	-9,219	-10,895

※2009年12月期第1四半期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されたことに伴い、たな卸資産評価損については原価に計上いたしております。

- 社債の買入消却実施により消却益を約60億円計上する予定であるが、たな卸資産評価損・減損損失の計上等により赤字を予想
- 事業再生ADR手続が成立し、社債についても対応の目処が立ったことから、今後事業再生計画にそって、抜本的な事業再生に取り組み、早期黒字化を図る

分譲事業

まずは、在庫の早期売却を実施し資金回収を促進するとともに、これまで通り中核事業として事業を推進

アセット開発事業

保有資産による賃収等による安定収益の確保を勘案しつつ、当面は資産の売却等を推進し、スリム化を図る
福岡春日については、プロジェクトを実現させ、確実な売却による資金回収を図る

■ コスト削減

現在の経営状況を鑑み、役員報酬のカット、人員削減も含めた人件費の見直し、事務所規模の縮小等の固定費の削減を図る。

■ 経営管理体制の整備及び強化

意思決定、業務管理フローの遵守等役職員の意識を見直すとともに、経営会議の意思決定フローへの組入れ等、体制の整備および強化を図る。

■ 自己資本充実のための措置

社債買入資金の一部に充当するべく、第三者割当増資により、資金を調達(2回目の調達については予定。)

【2009年9月25日発行決議】

申込・発行(払込)期日	2009年10月30日	
発行株式数	普通株式94,000株	
発行価格	1株につき5,000円	
発行価格の総額	470,000,000円	
資本金組入額	1株につき2,500円	
資本組入額の総額	235,000,000円	
募集又は割当方法	第三者割当ての方法による	
割当先	王 淑華	30,000株
	王 厚龍	15,000株
	(株)三愛ハウジング	15,000株
	塚本アセットマネジメント(株)	15,000株
	(株)正龍アセットマネジメント	15,000株
	直江啓文	2,500株
	伊藤貴俊	1,000株
	寺内孝春	500株

【2009年10月30日発行決議】

申込・発行(払込)期日	2009年11月30日	
発行株式数	普通株式58,000株	
発行価格	1株につき5,800円	
発行価格の総額	336,400,000円	
資本金組入額	1株につき2,900円	
資本組入額の総額	168,200,000円	
募集又は割当方法	第三者割当ての方法による	
割当先	王 淑華	30,000株
	(株)三愛ハウジング	17,000株
	王 厚龍	8,000株
	直江啓文	2,000株
	伊藤貴俊	700株
	寺内孝春	300株

2. 事業再生計画における対象債権の弁済の基本方針

- 「一時停止時」における対象債権の元本については、原則として、**約3年後まで弁済期限を猶予し**、残高を維持していただく。
- 担保目的物については、担保権者への弁済額が最大化するよう、適切な時期に適正な価格で売却するものとし、第1項の定めに関わらず、その売買代金のうち一定割合を運転資金のために留保させていただき、残余の金額を弁済原資として、売却時弁済、完売時弁済、引渡時弁済、収益弁済、配当弁済に分けて、その被担保債権を繰り上げ弁済する。
- 約3年後以降の6ヵ月毎に、各時点における当社の預金残高のうち本計画に定める一定の金額を超える部分を弁済原資として、第2項の定めに基づいて運転資金のために留保した額の残高に応じた優先弁済を行い、優先弁済を完了した後、無担保債権額の残高に応じた無担保弁済を行う。
- 残高維持機関における対象債権元本に対する利息の金利は、一定の短期変動金利とし、毎月末日限り翌月分を支払う。
- 既存公募社債については、会社法その他の法令・契約に従い、社債権者集会等の決議の上で、**原則として、約3年半後まで弁済期限を延長し**、その後、分割して弁済する。ただし、社債権者から社債を額面未満の一定金額で売却する旨の申し出があったものについては、**当社は、手元資金、増資資金及び金融機関からの借入等により、買入資金を調達して買入れるものとする。**

- 2009年6月26日 株式会社日本エスコ第2回無担保社債が償還できなかったことに伴い、以下の社債についてもそれらの社債要項および諸契約に基づき期限の利益を喪失

株式会社日本エスコ第1回無担保社債

株式会社日本エスコ第11回無担保社債 ※注

株式会社日本エスコ第12回無担保社債 ※注

株式会社日本エスコ2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債

※注 これらの社債については事業再生ADR手続の対象となる取引金融機関が連帯保証人となっているため、事業再生ADR手続の下で対応。

- 株式会社日本エスコ第2回無担保社債、株式会社日本エスコ第1回無担保社債、株式会社日本エスコ2009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、事業再生ADR手続外で、説明会等を実施し社債権者と協議を重ねる

- 2009年10月28日に東京及びジュネーブにおいて、株式会社日本エスコ第2回無担保社債、株式会社日本エスコ第1回無担保社債、株式会社日本エスコ2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債、各々社債権者集会を開催し、2009年11月11日を効力発生日として、元本償還の方法および期限、利率、利息支払の方法および期限その他の社債要項を変更すること、並びに未払遅延損害金の利率及び支払期日を変更することについて承認をいただく

■ 長期弁済(概要)

株式会社日本エスコ第1回無担保社債・株式会社日本エスコ第2回無担保社債

- ・約3年半後の5月より年2回(5月・11月)に元本償還開始、8回分割にて全額償還予定
- ・払込期日以降毎年2回利息を支払う
- ・遅延損害金を減額し、遅延損害金および未払利息を2009年12月に支払う

株式会社日本エスコ2009年7月30日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債

- ・約3年半後の5月より年2回(5月・11月)に元本償還開始、8回分割にて全額償還予定
- ・効力発生日以降各年2回利息を支払う
- ・債務不履行を免除いただき、遅延損害金を2009年12月に支払う

■ 買入消却

第三者割当増資による調達資金および金融機関の借入より、2009年11月・2010年1月の2回に分けて、額面100円につき金15円(額面金額の15%)にて買入消却を実施予定

2009年11月買入:第1回債2,100百万円、第2回債3,500百万円、転換社債1,440百万円 計7,040百万円

2010年 1月買入:第1回債700百万円、第2回債300百万円、転換社債855百万円 計1,855百万円

■ 買入にかかる資金調達

第三者割当増資 第1回目:2009年10月30日 470百万円(手取概算額447百万円)

第2回目:2009年11月30日 336百万円(手取概算額318百万円)予定

株式会社三井住友銀行より借入 600百万円



株式会社日本エスコ 広報・IR室

TEL: 06-6223-8067

FAX: 06-6223-8051

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

本資料は2009年9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。