



株式会社日本エスコ

会社説明資料

平成17年8月

設立

平成7年4月18日

資本金

21億7,280万円

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



- 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 本社を大阪府中央区谷町一丁目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年満期円貨建轉換社債型新株予約権付社債 (2004.07)

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

轉換価額 661,100円

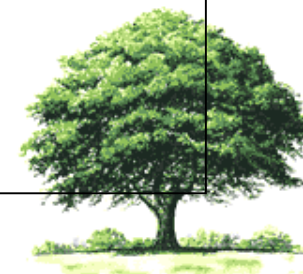
(轉換価額の下方修正)

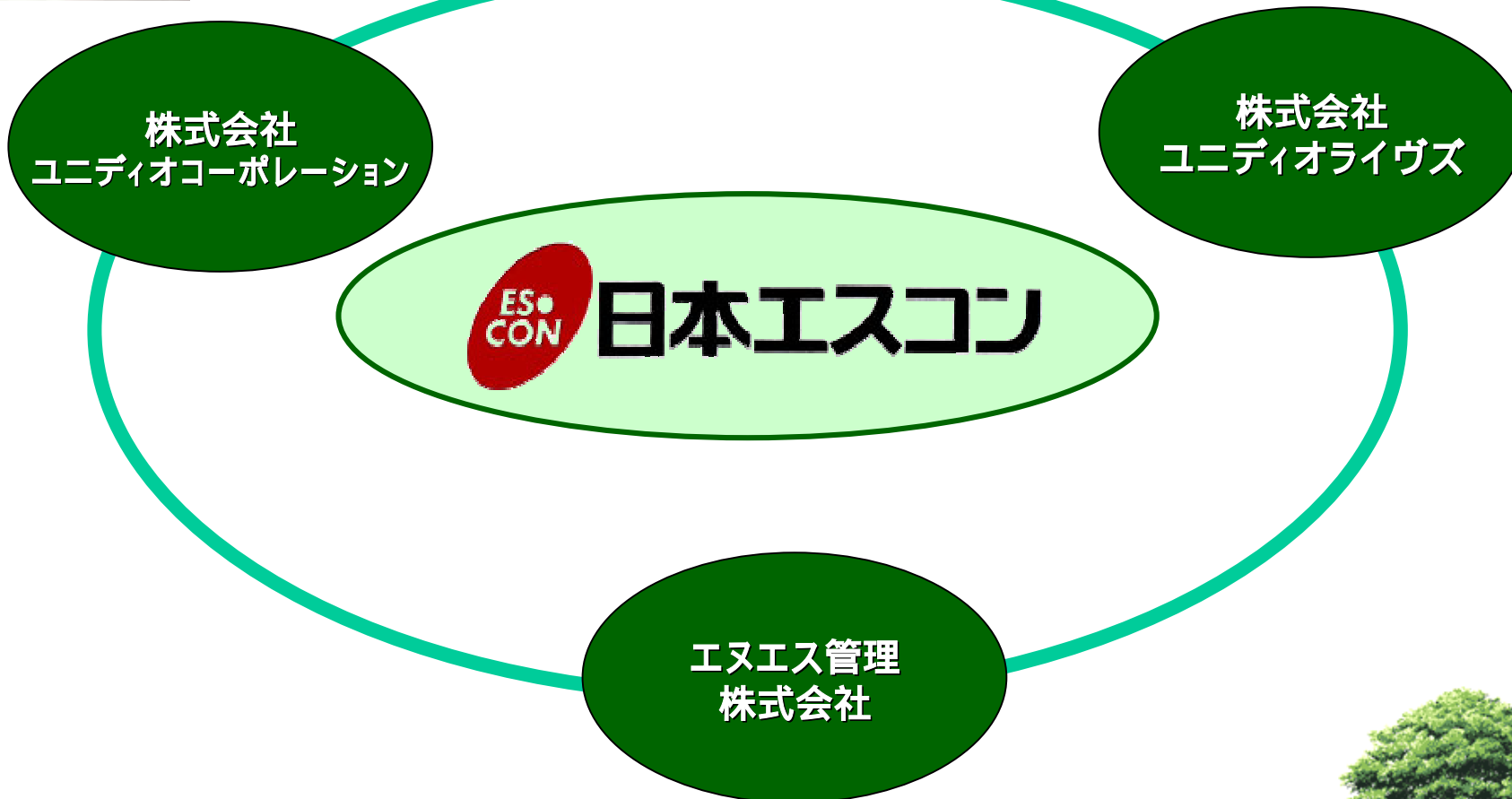
決 定 日:2005年9月2日(日本時間)

条 件:決定日までの日本証券業協会における各5連続取引日の当社普通株式の最終価格の平均値で1円未満を切り上げた金額が、当該決定日に有効な轉換価額を1円以上下回る場合

効力発生日:2005年9月16日(日本時間)

轉 換 価 額:決定日に有効な轉換価額の80%に当る金額で1円未満を切り上げた金額





第11期中間決算概要



業績の推移(連結ならびに単体)

(単位:百万円、%)

	2005/6	2004/6	対前期増加率	公表予測	対実績増減率	
連 結	売上高	18,189	24,176	-24.8%	16,600	9.6%
	売上原価	14,462	18,982	-23.8%	-	-
	売上総利益	3,727	5,193	-28.2%	-	-
	販売費・一般管理費	2,715	3,283	-17.3%	-	-
	営業利益	1,011	1,910	-47.1%	-	-
	経常利益	296	1,431	-79.3%	270	9.6%
	当期純利益	129	806	-84.0%	88	46.6%
単 体	売上高	11,537	21,994	-47.5%	11,500	0.3%
	経常利益	358	1,496	-76.1%	350	2.3%
	当期純利益	195	874	-77.7%	190	2.6%



業績の推移(セグメント別)

(単位:百万円、%)

	2005/6 売上高	2005/6 営業利益	営業利益率	2004/6 売上高	2004/6 営業利益	営業利益率
分譲事業	14,209	1,197	8.4%	21,146	1,383	6.5%
企画販売事業	3,045	135	4.4%	2,347	716	30.5%
業務受託事業	236	25	10.6%	84	63	75.0%
その他事業	698	77	11.0%	1,434	107	7.5%
全社	1,713	424		837	359	-
計	18,189	1,011	5.6%	24,176	1,910	-

分譲事業におきましては、売上高・営業利益については、前期が決算期変更に伴う繰越プロジェクトを大きく抱えていたため、結果として減少したものの、付加価値の高い案件に絞り込んだことに加え、早期完売に伴う販売費の圧縮等があり、営業利益率が大きく伸長しております。

不動産企画販売事業におきましては、不動産再生事業における売上計上時期が一部前倒しになる等の事由により大きく伸長しました。ただ、営業利益率については、事業用地等が大型であったこと等により低下しております。

不動産関連業務受託事業におきましては、経営資源を不動産企画販売事業と戦略的に選択したことに加え、売上高構成比等が低下しております。



主な引渡実績(2005/6期)

関西圏

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド御幸町御池ギャルデ	100	3,718
ネバーランド千里中央	49	1,682
ネバーランド栗東アールステージ	69	1,660
その他	132	10,597
計	350	10,597



首都圏

単位:百万円

主な物件名	戸数	金額
ミディオン	70	2,428
その他	31	1,182
計	101	3,611

分譲マンション計	349	11,023
分譲戸建住宅他	102	3,185



財務の状況(資産の部)

(単位:百万円)

	2005/6	2004/12	増減額
流動資産	54,170	51,552	2,618
現金及び預金	10,574	11,420	846
たな卸資産	40,118	37,041	3,077
固定資産	10,419	7,273	3,146
有形固定資産	1,723	1,659	64
無形固定資産	81	73	8
投資その他の資産	8,613	5,539	3,074
資産合計	64,590	58,825	5,765

▶ 分譲事業に加え、不動産再生事業等での進捗に伴い、仕掛販売用不動産が増加。加えて、分譲戸建の全国展開に伴う販売用不動産も増加。

▶ 投資その他の資産において、不動産再生事業・アセット開発事業関連の共同事業出資金が増加。

分譲マンションの完成在庫は、中間期末で1戸(現状引渡済)



財務の状況(負債・少数株主持分・資本の部)

(単位:百万円)

	2005/6	2004/12	増減額
負債合計	54,008	48,445	5,563
流動負債	35,900	32,120	3,780
短期借入金	13,085	7,788	5,297
1年以内返済予定長期借入金	18,089	19,099	1,010
固定負債	18,108	16,325	1,783
社債	6,884	5,664	1,220
長期借入金	9,697	9,487	210
少数株主持分	330	294	36
資本合計	10,250	10,085	165
資本金	2,172	2,166	6
負債・少数株主持分・資本合計	64,590	58,825	5,765

仕掛販売用不動産の増加等により、流動負債が増加。

転換社債の未償還に加え、私募社債の発行を行うなど、調達資金の多様化を促進しました。



(単位:百万円)

	2005/6	2004/12	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	3,339	7,751	4,412
税金等調整前当期純利益	263	4,408	4,145
たな卸資産の増加額	3,077	13,418	10,341
前払費用の増減	365	1,171	1,536
投資活動によるキャッシュフロー	2,606	5,116	2,510
財務活動によるキャッシュフロー	5,687	15,859	10,172
短期借入金の増減	5,297	4,482	815
長期借入金の増減	800	5,818	6,618
現金及び現金同等物の期末残高	9,484	9,742	258

営業活動に伴う利益貢献はあるものの、業容拡大に伴う、たな卸し資産の比重も高く、財務活動によるキャッシュフローにより補っている現況に大幅な変化は乏しいものの、改善傾向を維持している。



(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、18棟1,049戸(首都圏4棟212戸、関西圏14棟837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。



(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



分譲マンション事業

安定的成長性

デベロップメント

再生コンサルティング

高い収益性と
資金効率性

フィービジネス

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



(仮称)千里丘プロジェクト ～ 貴重なる自然と住環境との調和～

当計画は、大阪市内を一望できる小高い丘と森林に囲まれたロケーションであり、豊かな環境を保護しつつ、自然との共存を図りながら、ファミリータイプの中高層マンション2棟389戸程度と172区画程度の戸建住宅や高齢者向け施設を中心とした複合型の開発を検討中で、豊かな自然保護と優良な環境との調和をテーマとした総合開発事業となっております。

【総事業費220億円程度】



琵琶湖目の全邸レイクビュー大型プロジェクト ネバーランド大津 GRANBAY

大津市の中心街に位置し、すぐ北側のマリーナ施設を挟み琵琶湖を前面に望む立地で、また南方向には半径500m～1km圏にスポーツ施設街・大型商業・ビジネスゾーンなどが揃う利便性の高い環境であります。

【総戸数：229戸（住戸228戸）】



フィービジネス

大型遊休地の再生ビジネスコンサルティング

外資など他社ファンドへの物件供給によるキャピタルゲインの獲得

インカムゲイン ビジネス

私募ファンド設立によるインカムゲインの獲得



分譲マンションデベロッパーから
エステート・バリュー・デベロッパーへ



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。

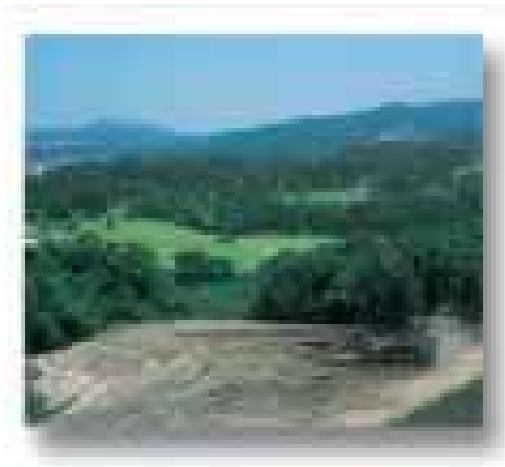


Leaf Comfort



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。





日本エスコン

