



株式会社日本エスコ

会社説明資料

平成18年8月

設立

平成7年4月18日

資本金

37億3,480万円

発行済み株式総数

178,694.47株

売上高

594億3,347万円
(連結決算、平成17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
- ・アセット開発事業
- ・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)
- 平成18年2月 J-Stock銘柄に指定される



2009年満期円貨建轉換社債型新株予約権付社債の発行

【目的】アセット開発事業ならびに分譲事業等、各種プロジェクトに対する迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を図る為

- 社債発行総額 50億円
- 轉換済み総額 11.85億円(轉換率 23.7%)
- 新株予約権の総数 1,000個
- 満期 2009年7月30日
- 轉換価額 175,277.1円

2007年満期円貨建轉換社債型新株予約権付社債の発行

【目的】分譲事業等、各種プロジェクトに対する迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を図る為

- 社債発行総額 25億円
- 轉換済み総額 24.96億円(轉換率 99.84%)
- 新株予約権の総数 1,250個
- 満期 2007年12月21日
- 轉換価額 84,924.3円



株式無償分割

- 【目的】J-Stock銘柄に指定されたことを受け、売買価額の引き下げを図ることによって、株式の流動性を向上させること、
ならびに主要株主への持株数の集中から減少しがちな株主数の増加を図る為
- 1株を3株に
 - 効力発生日 平成18年4月1日

第三者割当増資

- 【目的】事業拡張を行うための取引金融機関との関係強化と自己資本比率の改善
- 発行価額総額 940百万円（1株価額 200,000円）
 - 発行新株式数 4,700株
 - 払込期日 平成18年6月30日
 - 割当先 (株)三井住友銀行 3,000株 (株)みずほ銀行 750株 (株)泉州銀行 400株
(株)大正銀行 300株 (株)関西アーバン銀行 250株



平成18年12月期の中間業績予想の修正

→ アセット開発事業の業容急拡大、加えて、同事業における計上時期の変更

主要株主の異動

→ 10%を超える大株主の異動
(バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントイーアイエスジー)

セグメントとして『アセット開発事業』を新設

→ 同事業の急拡大に伴い、不動産企画販売事業、不動産業務受託事業と再編

アセット開発事業における不動産流動化案件の詳細公表

→ 「名古屋市東区砂田橋プロジェクト」の情報開示ならびに今後の事業展開



第12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、%)

	2006/6	2005/6	対前期増加率	期初公表予測	対実績増減率	
連 結	売上高	16,877	18,189	▲7.2%	7,676	119.9%
	売上原価	12,856	14,462	▲11.1%		
	売上総利益	4,021	3,727	7.9%		
	販売費・一般管理費	1,560	2,715	▲42.5%		
	営業利益	2,460	1,011	143.3%		
	経常利益	1,871	296	532.1%	142	1217.6%
	中間純利益	840	129	551.2%	173	385.5%

単 体	売上高	16,574	11,537	43.7%	7,487	121.4%
	経常利益	1,985	358	454.5%	139	1328.1%
	中間純利益	1,238	195	534.9%	363	241.0%



(単位: 百万円、%)

	2006/6 売上高	2006/6 営業利益	営業利益率	2005/6 売上高	2005/6 営業利益	営業利益率
分 譲 事 業	7,620	919	12.1%	14,209	1,197	8.4%
不 動 産 企 画 販 売	804	158	19.7%	3,045	135	4.4%
不動産関連業務受託	6	0	0.0%	236	25	10.6%
ア セ ッ ト 開 発	8,103	1,700	21.0%	-	-	-
そ の 他 事 業	342	7	2.0%	2,412	77	3.2%
消 去	-	325	-	▲1,713	424	-
計	16,877	2,460	14.6%	18,189	1,011	5.6%

■分譲事業の営業利益率急上昇: ①高付加価値PJの増加→0.8ポイント

②完成在庫による想定以上の収益貢献→0.4ポイント

③アセット開発事業の急成長による一般管理費の按分負担軽減
→約2.3ポイント

■不動産企画販売事業／不動産関連業務受託事業: アセット開発事業とのセグメントの再編

■アセット開発事業の売上高・営業利益における貢献: ①名古屋PJの計上時期が早まったこと
②想定以上の案件数の増加

■その他事業: マンション管理会社の収益によるもの



主な引渡実績(2006/6期)

関西圏

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド鴨川	70	2,846
ネバーランド平野	43	1,350
ネバーランド泉大津シエスト	29	721
その他	24	1,175
計	166	6,092

首都圏

単位:百万円

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド新小岩ブライティス	40	1,250
プリマシティ長津田みなみ台	7	278
計	47	1,528
分譲マンション合計	198	6,687
分譲戸建住宅他	15	933



【ネバーランド鴨川(京都市)】



(単位:百万円)

	2006/6	2005/12	増減額	単体
流動資産	64,635	75,780	▲11,145	54,380
現金及び預金	19,233	21,275	▲2,042	19,178
棚卸資産	41,711	48,634	▲6,923	32,070
固定資産	11,773	9,173	2,600	11,248
有形固定資産	1,707	1,779	▲72	929
無形固定資産	61	78	▲17	30
投資その他の資産	10,004	7,316	2,688	10,288
資産合計	76,408	84,954	▲8,546	65,629

▶ 期末と比べて、分譲事業の売上構成比が少ないこと

▶ 分譲事業に加え、アセット開発事業での仕掛販売用不動産急増→中間期末現在で、来期案件の事業用地確保

▶ 投資有価証券の含み益に加え、共同事業出資金、匿名組合出資金の急増

2005/12期末の完成在庫53戸→中間期末段階で3戸

新規引渡物件での完成在庫2戸と合わせ、中間期末段階の完成在庫:5戸(現状1戸)



財務の状況(負債・純資産の部 連結)

会社説明資料



(単位:百万円)

	2006/6	2005/12	増減額	単体
負債合計	59,794	70,261	▲10,467	48,749
流動負債	38,765	47,183	▲8,418	28,085
短期借入金	13,067	21,778	▲8,711	8,567
1年以内返済予定長期借入金	17,630	16,142	1,488	11,630
固定負債	21,029	23,077	▲2,048	20,664
社債	4,539	7,154	▲2,615	4,539
長期借入金	15,613	14,176	1,437	15,613
少数株主持分	-	439	-	-
純資産合計	16,614	14,253	2,361	16,879
資本金	3,734	2,672	1,062	3,734
負債・純資産合計	76,408	84,954	▲8,546	65,629

仕掛販売用不動産の増加に伴い、有利子負債総額 52,209百万円

期中に第三者割当増資を実行したこと、ならびに転換社債の転換促進により資本金増加



	2006/6	2005/12	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	▲13,188	▲8,904	▲4,284
税金等調整前当期純利益	1,657	4,267	▲2,610
棚卸資産の増加額	▲13,307	▲12,892	▲415
未払金の増減	▲637	1,131	▲1,768
前受金の増減	900	▲257	1,157
投資活動によるキャッシュフロー	▲5,981	507	▲6,488
財務活動によるキャッシュフロー	17,123	19,334	▲2,211
短期借入金の増減	6,025	13,990	▲7,965
長期借入金の増減	8,946	1,732	7,214
現金及び現金同等物の期末残高	18,633	20,679	▲2,046

営業活動に伴う利益貢献は高いものの、
成長力の源泉となる、棚卸資産の比重も高く、投資ならびに財務活動による
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。



(単位:百万円、%)

	2006/12 (予測)		2005/12 (実績)		2004/12 (実績)	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率
売上高	50,500	-	59,433	-	51,015	-
営業利益	6,377	12.6%	5,877	9.9%	5,412	10.6%
経常利益	5,220	10.3%	4,346	7.3%	4,308	8.4%
当期純利益	3,100	6.1%	2,405	4.0%	2,500	4.9%

業績予測概況
(セグメント別売上高)

■分譲事業:33,800百万円を予測

→付加価値の高い案件に絞り込んだことと、子会社の株式売却による業績変動の結果

■不動産企画販売事業:5,500百万円を予測

→アセット開発事業との再編を行った結果

■不動産関連業務受託事業:200百万円を予測

→アセット開発事業との再編に伴い、小型案件での計上が中心となった結果

■アセット開発事業:10,500百万円を予測

→戦略的な財務手法により調達した資金を活かしたレジデンス・商業施設・複合施設・大型施設等への開発の積極的な展開と、取引金融機関との強固な関係から進めてきたプライベートファンドの稼働等に伴う多面的な戦略の結果

■その他事業:500百万円を予測

→不動産管理事業等の増加によるもの



新中期経営戦略 『ネオプロミッシング2008』



(1) エステート・ヴァリュー・デベロッパーへの転換を推進

J-Stock銘柄への選定や様々な社会的責任の増大等を踏まえ、マンションデベロッパーという単純なくくりから、様々な不動産に息吹を吹き込み付加価値を提供できるエステート・ヴァリュー・デベロッパーへの転換を推進する。

(2) 生産性を重視し、強い企業体を組成

生産性と機動性に秀でた少数精鋭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) 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し、マンション事業のみに依存しない、シナジー効果ある事業展開を推進し、セグメント面、エリア面における集中リスクの分散を図る。

(4) グループ企業の再編を実行、PBファンドを含めたシナジー効果の高い企業集団を構築

グループ企業の利益採算を改善・向上させるとともに、ユニディオグループの発展的独立を2月に実行するとともに、SPC等の事業法人化やM&Aの実行によるグループ企業の再編を進め、相乗的企業集団を構築する。



(1) 東京証券取引所第一部への直接上場推進

→ 時価総額500億円が1つのハードル(現状370億円)

(2) 経営指標の改善に伴う会社格付けの取得

→ 会社格付け取得準備中

(3) エクイティファイナンス等の実施による調達手段の多様化を推進

→ 第三者割当増資実行(安定株主層の構築)、転換社債の転換を優先

→ 大型ファイナンスについては、(1)との関連にて検討

(4) アセット開発事業の拡大を推進し、業績の安定化・高収益化を達成

(5) プライベートファンドの稼働による安定的キャッシュフローの確保

(6) 収益構造を多様化し、シナジーとリスク分散を図ることを目的に、 事業開発室を中心に、新たなビジネス領域への進出を推進



【今期末(2006年12月期)予想との比較】

(1) 単年度経常利益成長率10%以上(2008年12月期経常利益目標80億円)

→ 経常利益52億円(成長率20.1%)

(2) 労働生産性150,000千円を目指す

→ 100,000千円超の見通し

(3) 年間供給戸数1,500戸(関西圏1,000戸、首都圏500戸)

→ 供給戸数1,000戸の見通し

(4) 連結会社等の整理・統合に伴うバランスシートの改善を推進し、
自己資本比率40%以上、有利子負債総額250億円

→ 自己資本比率26%程度の見通し



(5)アセット開発事業に伴う売上高構成比30%、アセット保有資産500億円

→ 売上高構成比 20.7%

(6)プライベートファンドの本格稼働に伴う安定収入年間15億円

→ アセット保有資産240億円、年間配当収入5億円

(7)新たなビジネス領域への進出と収益黒字化の実現



デベロップメントビジネス

安定的成長性

コンサルティングビジネス

高い収益性と資金効率性

不動産企画販売事業

分譲事業

アセット開発事業

不動産関連業務受託事業

新規ビジネス

「ネオプロミッシング2008」以降の
事業体制の構築

社会環境・価値観の変化



商業施設開発

8プロジェクト

愛知県名古屋市東区砂田橋にある約4,500坪の土地において、ホームセンターならびにスポーツ量販店をテナントした商業施設の開発を行いました。
総事業費74億円、15年間の定期借地契約に基づく、安定的な収益物件となっております。
その他、群馬・神奈川・埼玉・京都・大阪などでも開発準備に取りかかっており、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

8プロジェクト

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)シリーズを現在、東京・大阪・神奈川において開発中です。
今後、名古屋、福岡、仙台の中心街区においても展開を図り、自社ファンドへ組み込む予定です。

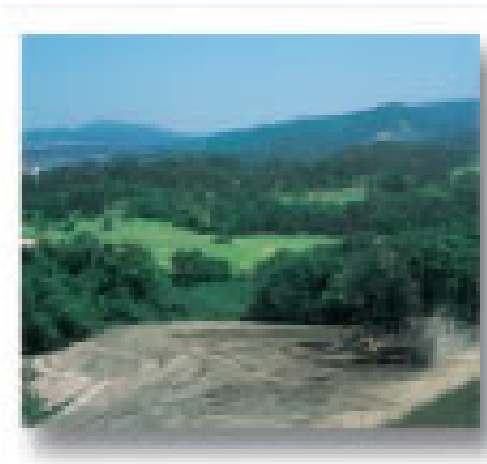


Leaf Comfort



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進行中で2009年の完成を目指しております。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

