

2016年12月期第2四半期決算説明会



2016年8月18日



Table of Content

- ✓ **2016年12月期(第22期)第2四半期概況**
 - ✓ 2016年12月期第2四半期のアクション P. 4
 - ✓ 連結P/Lの概況 P. 5
 - ✓ セグメントの概況 P. 6
 - ✓ 連結B/Sの概況 P. 7

- ✓ **中期経営計画『Make The One for 2016』の進捗状況**
 - ✓ 中期経営計画2016の進捗状況 P. 9
 - ✓ 不動産販売事業 P. 10
 - ✓ 日本エスコンの分譲開発 P. 11
 - ✓ 不動産賃貸事業 P. 12

- ✓ **日本エスコングループの戦略的事業展開**
 - ✓ 日本エスコングループの事業展開 P. 14
 - ✓ 日本エスコンの直近の戦略的取り組み P. 15
 - ✓ Information P. 16



2016年12月期(第22期)第2四半期の概況

2016年第2四半期主要アクション

2016年

- 1月 新規事業用地の取得(高槻市城西町Ⅱ)(静岡県掛川)(渋谷区富ヶ谷)
- 2月 まちづくり事業「河内長野市上原・高向地区事業化検討パートナー」選定
新規事業用地の取得(新宿区若松町Ⅱ)
商業施設底地取得(栃木県日光市)(三重県名張市)
監査等委員会設置会社への移行
自己株式取得
- 3月 新規事業用地の取得(北区西ヶ原Ⅱ)(札幌市中央区)(金沢市尾山町)(大阪市中央区波路町)
商業施設底地取得(堺市堺区大仙)
- 4月 新規事業用地の取得(千代田区準町)(日野市豊田Ⅱ)(大津市打出浜)
新規商業開発事業用地の取得(大阪市西成区北津守)
商業施設の取得(千葉県白井市)
- 5月 **ホテル開発事業の着手、取り組み状況**
『レ・ジェイド高槻』、『レ・ジェイド横濱鶴見』 売売
商業施設底地取得(神戸市西区水谷)
いちごグループホールディングスとの業務提携
- 6月 **東証1部指定**
『レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町』、『福岡春日 宅地開発区域』 売売
新規事業用地の取得(横浜市南区花之木)(世田谷区桜上水)
『レ・ジェイド南葛西パークアリーナ』 分譲開始
福岡春日プロジェクト開発完了

新規事業用地 首都圏8件 近畿圏6件 その他5件

分譲事業用地	7件(首都圏5件 近畿圏2件)
商業用地	7件(首都圏1件 近畿圏3件 その他3件)
	(うち商業底地 6件 商業施設 1件)
ホテル用地	4件(首都圏1件 近畿圏1件 その他2件)
その他収益	1件(首都圏1件)



レ・ジェイド高槻サマークス



レ・ジェイド駒込



レ・ジェイド南葛西パークアリーナ



札幌市中央区ホテルプロジェクト



レ・ジェイド横濱鶴見

2016年12月期第2四半期P/L

- ❖ 分譲事業を中核に、収益不動産の販売、土地企画販売、宅地販売といった多面的な事業展開により、前年同期比増収増益

(単位:百万円)

	2016年12月期 第2四半期(当期)	2015年12月期 第2四半期(前期)	増減額	前年同期比	2016年12月期 第2四半期(当初予想)	予想実績 差異	予想実績比	2016年12月期 通期(予想)
売上高	12,541	9,295	3,246	34.9%	13,000	-459	-3.5%	32,700
売上総利益	3,499	2,292	1,207	52.7%				
販売費・一般管理費	1,655	945	710	75.1%				
販売費	663	226	437	193.4%				
一般管理費	992	719	273	38.0%				
営業利益	1,844	1,346	498	37.0%	1,700	144	8.5%	4,200
支払利息	437	411	26	6.3%				
経常利益	1,379	878	501	57.0%	1,200	179	14.9%	3,300
当期純利益	1,544	1,156	388	33.5%	1,300	244	18.8%	3,200
一株当たり当期純利益	23.04	16.87	6.17	36.6%				

2016年12月期第2四半期 セグメント概況

- ❖ 分譲の販売は111戸の引渡し実績で、前年同期比増収増益、分譲事業以外の不動産販売事業も前年同期比で増益を確保
- ❖ 賃貸事業もオークタウン大和高田等昨年度の仕入れプロジェクトの賃料収入がフルに寄与し、前年同期比増収増益、安定収益事業として堅調に推移
- ❖ 分譲事業については、今年516戸の販売計画に対し、契約、引渡済み戸数438戸、進捗率84.9%と順調に推移

(単位:百万円)

	売上高					セグメント利益		
	2016年12月期 第2四半期(当期)	2015年12月期 第2四半期(前期)	前年同期比	当初予想	予想実績比	2016年12月期 第2四半期(当期)	2015年12月期 第2四半期(前期)	前年同期比
不動産販売事業	10,871	7,950	36.7%	11,450	-5.1%	1,861	1,222	52.3%
1 分譲事業	5,194	1,394	272.6%	5,650	-8.1%	419	87	381.6%
2 分譲事業以外	5,676	6,556	-13.4%	5,800	-2.1%	1,442	1,135	27.0%
3 不動産賃貸事業	1,641	1,263	29.9%	1,500	9.4%	945	761	24.2%
不動産企画仲介 コンサル事業	28	81	-65.4%	50	-44.0%	28	81	-65.4%
計	12,541	9,295	34.9%	13,000	-3.5%	2,836	2,065	37.3%

(単位:戸)

分譲事業	所在地	総戸数	2016年12月期 第2四半期引渡数	2016年12月期 第2四半期末在庫数
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	48	16	12
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	18	5	10
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	12	5	5
グランレ・ジェイド夙川苔楽園口	兵庫県西宮市	71	44	27
レ・ジェイド武蔵境	東京都武蔵野市	25	22	3
レ・ジェイド南葛西	東京都江戸川区	33	20	13
レ・ジェイド豊田	東京都日野市	53	8月下旬引渡予定	契約売却
レ・ジェイド世田谷砦	東京都世田谷区	25	8月下旬引渡予定	
レ・ジェイド武蔵野レジデンス	東京都武蔵野市	25	10月下旬引渡予定	
レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町	大阪市阿倍野区	38	10月下旬引渡予定	契約売却
レ・ジェイド横濱鶴見	神奈川県横浜市	45	11月下旬引渡予定	契約売却
レ・ジェイド高槻	大阪府高槻市	136	12月下旬引渡予定	契約売却
レ・ジェイド南葛西パークアリーナ	東京都江戸川区	35	12月下旬引渡予定	
計			111	70

	販売戸数(戸)	現時点(8/16) 契約(引渡含む) 戸数(戸)	進捗率
2016年12月期 (当期)	516	438	84.9%

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム
大阪市中央区島町	賃貸レジ	賃貸レジの売却
福岡春日7工区	宅地	宅地販売
茅ヶ崎市美住町	土地	土地販売
高槻市城西町	土地	土地販売

賃貸事業(保有物件)	所在地	保有状況
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	流動資産(販売用)
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
柏友会 楠葉病院	大阪府枚方市	固定資産
福岡春日プロジェクト	福岡県春日市	固定資産
オークタウン大和高田	奈良県大和高田市	流動資産(仕掛販売用)
神戸市西区王塚台	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)
堺市堺区大仙西	大阪府堺市	流動資産(仕掛販売用)
名張市桔梗が丘	三重県名張市	流動資産(仕掛販売用)
栃木県日光市	栃木県日光市	流動資産(仕掛販売用)
西白井	千葉県白井市	流動資産(仕掛販売用)

2016年12月期第2四半期B/S

- ❖ 分譲事業用地に加え、ホテル事業開発用地、商業開発用地等、多面的事業スキームによる用地を積極的に取得、棚卸資産は増加、事業種別資産状況においても分譲に加えホテル・商業開発用地がほぼ同割合となる
- ❖ プロジェクト資金調達も順調に推移、平均金利も着実に低下

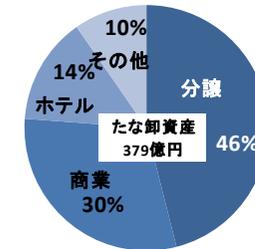
(単位:百万円)

	2016年12月期 第2四半期(当期)	2015年12月期 (前期)	増減額
流動資産	45,367	35,578	9,789
現金・預金	3,631	4,516	-885
販売用不動産	5,708	4,744	964
仕掛販売用不動産	32,192	22,676	9,516
固定資産	22,446	22,483	-37
有形固定資産	21,754	21,848	-94
無形固定資産	15	11	4
投資その他の資産	675	623	52
資産合計	67,813	58,088	9,725

販売用不動産	5,708	分譲	2,926
		分譲以外	2,782
仕掛販売用不動産	32,192	分譲	14,511
		商業	8,888
		ホテル	5,358
		その他	3,435

賃貸事業(保有物件)	所在地	保有状況
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	流動資産(販売用)
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
柏友会 楠葉病院	大阪府吹田市	固定資産
福岡春日プロジェクト	福岡県春日市	固定資産
オークタウン大和高田	奈良県大和高田市	流動資産(仕掛販売用)
神戸市西区王塚台	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)
堺市堺区大仙西	大阪府堺市	流動資産(仕掛販売用)
名張市桔梗が丘	三重県名張市	流動資産(仕掛販売用)
栃木県日光市	栃木県日光市	流動資産(仕掛販売用)
西白井	千葉県白井市	流動資産(仕掛販売用)

事業種別資産状況

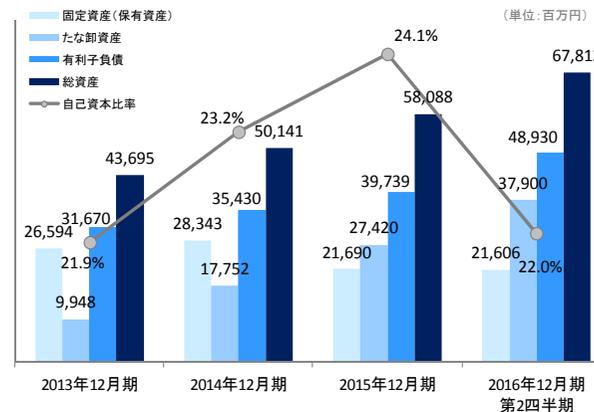


賃貸収入資産
(たな卸+固定資産) 310億円

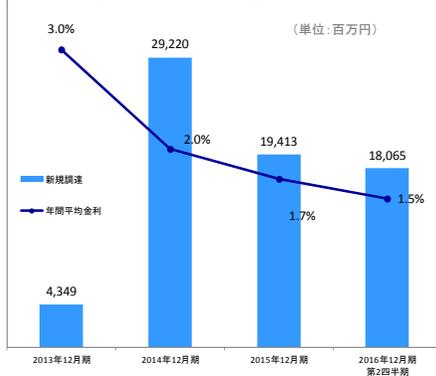
保有収益不動産
のNOI利回りは
約6.2%程度

(単位:百万円)

	2016年12月期 第2四半期(当期)	2015年12月期 (前期)	増減額
流動負債	17,554	13,490	4,064
短期借入金	3,281	1,267	2,014
1年内返済予定の 長期借入金	11,058	8,317	2,741
1年内償還予定の社債	298	557	-259
固定負債	35,319	30,603	4,716
社債	80	-	80
長期借入金	34,213	29,588	4,625
負債合計	52,873	44,094	8,779
純資産合計	14,939	13,994	945
負債純資産合計	67,813	58,088	9,725
自己資本比率	22.0%	24.1%	-2.1ポイント



◆新規調達及び調達平均金利の推移





中期経営計画『Make The One for 2016』の進捗状況

中期経営計画『Make The One for 2016』の進捗状況

- ❖ 中期経営計画も着実に進捗、『Make The One for 2016』の最終年度達成に向け推進
- ❖ 2016年6月には東証1部指定変更も果たし、次なるステージへ確実に歩みを進める

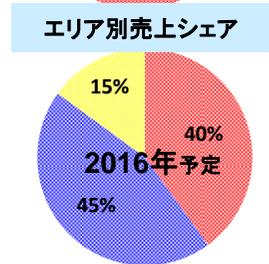
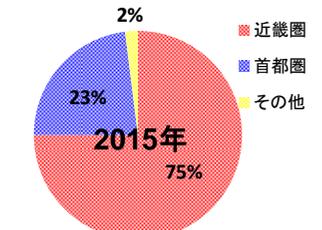
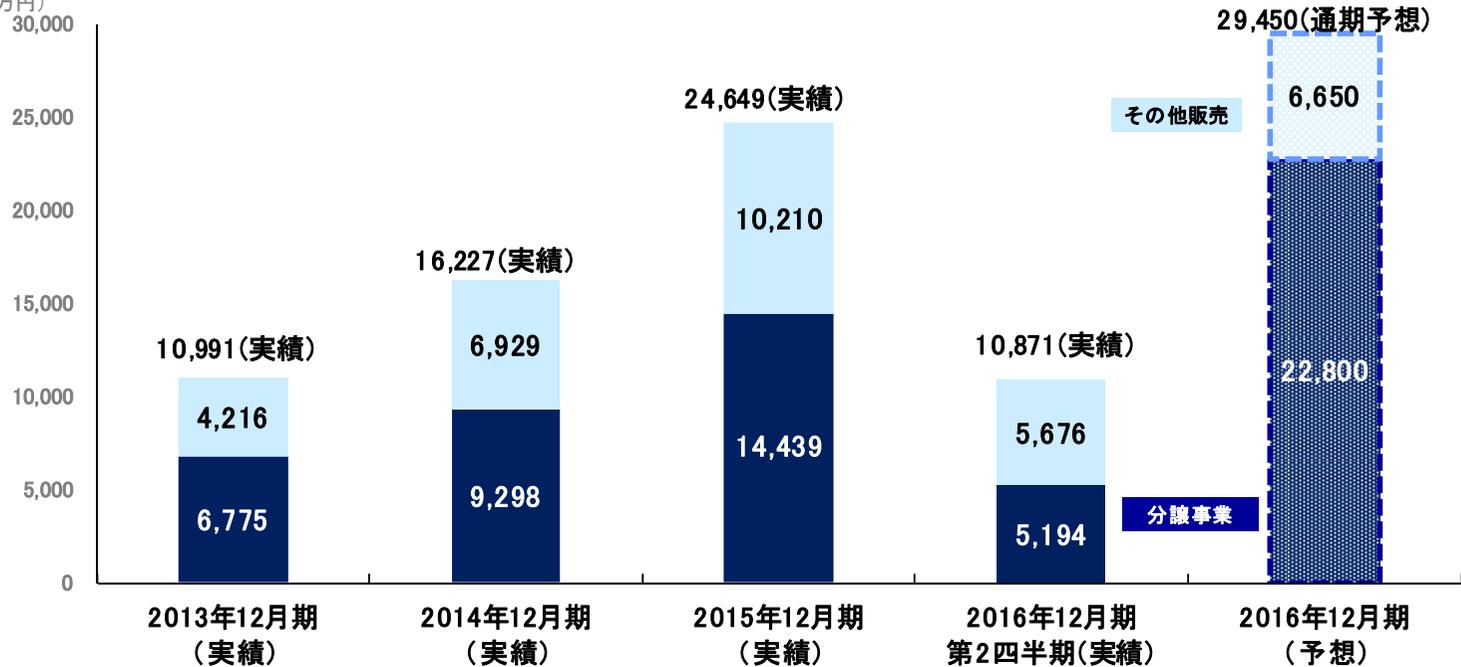
(単位:百万円)

業績計画	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期(実績)	2016年(H28)12月 第22期	
				第2四半期 (実績)	通期 (予想)
売上高	13,558	18,842	27,705	12,541	32,700
不動産販売事業	10,991	16,227	24,649	10,871	29,450
不動産賃貸事業	2,234	2,479	2,857	1,641	3,100
不動産企画仲介コンサル事業	331	136	199	28	150
営業利益	1,844	2,815	4,012	1,844	4,200
経常利益	1,200	2,075	3,126	1,379	3,300
当期純利益	1,905	2,411	3,039	1,544	3,200
経営目標	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期(実績)	2016年(H28)12月 第22期	
				第2四半期 (実績)	通期 (予想)
自己資本比率	21.9%	23.2%	24.1%	22.0%	30.0% 以上
ROE(自己資本利益率)	27.7%	22.7%	23.7%		13.0% 以上
ROA(総資産利益率)	2.7%	5.1%	5.6%		3.6% 以上
ROIC(投下資本利益率)	4.5%	6.7%	7.2%		6.4% 以上
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	34.59円	44.65円		32円 以上
BPS(1株当たり純資産)	137.14円	169.05円	208.28円		245円 以上
配当性向	3.2%	8.7%	17.9%		25.0% 以上
配当	1円	3円	8円	-	12円
自己株式取得	-	299百万円	374百万円	-	
総還元性向	3.2%	21.0%	30.2%	-	35.0%
期末株価/1株	160円	189円	261円	336円	
時価総額	11,160百万円	13,290百万円	18,404百万円	23,703百万円	

不動産販売事業

- ❖ 分譲事業については、首都圏、近畿圏を中心に用地を取得し毎年500～600戸を安定供給
- ❖ ハードの開発だけでなく、暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”として、こだわりのある企画により競争力のある商品を提供
- ❖ 分譲だけでなく、時代を先行く多面的な開発事業を展開、他社との差別化を図る

(単位: 百万円)



	2013年(H25)(第19期)	2014年(H26)(第20期)	2015年(H27)(第21期)	2016年(H28)(第22期)
分譲事業	<ul style="list-style-type: none"> ● ネバーランド難波パークエアー 【近畿圏】 ● ネバーランド阿倍野西田辺 【近畿圏】 ● ネバーランド阿倍野昭和田フレームス 【近畿圏】 ● ジェイド東豊中 【近畿圏】 ● リーフクリエイトフィールシティ 【近畿圏】 ● レ・ジェイド上北沢 【首都圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● レ・ジェイドイクス 【近畿圏】 ● レ・ジェイド江坂 【近畿圏】 ● ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント 【近畿圏】 ● ネバーランド弁天町はくくみの街 【近畿圏】 ● レ・ジェイド下目黒 【首都圏】 ● レ・ジェイド東向島 【首都圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● ザ・ネバーランド明石ハーバゲート 【近畿圏】 ● グランレ・ジェイド京都河原町 【近畿圏】 ● レ・ジェイド葛西 【首都圏】 ● Park JADE杉並和泉(戸建) 【首都圏】 ● Park JADE赤塚公園(戸建) 【首都圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● グランレ・ジェイド夙川音楽園口 【近畿圏】 ● レ・ジェイド高槻 【近畿圏】 ● レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町 【近畿圏】 ● レ・ジェイド横濱鶴見 【首都圏】 ● レ・ジェイド武蔵境 【首都圏】 ● レ・ジェイド豊田 【首都圏】 ● レ・ジェイド南葛西 【首都圏】 ● レ・ジェイド武蔵野レジデンス 【首都圏】 ● レ・ジェイド南葛西パークアリーナ 【首都圏】 ● レ・ジェイド世田谷砦 【首都圏】
	分譲引渡戸数 224 戸実績	309 戸実績	349 戸実績	約 516 戸予定
商業開発・収益不動産開発・土地企画販売	<ul style="list-style-type: none"> ● 枚方市大峰南PJ(商業底地) 【近畿圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 神戸市赤松台PJ(商業底地) 【近畿圏】 ● 淀川区東中島PJ(収益不動産) 【近畿圏】 ● 江東区平野PJ(収益不動産) 【首都圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 八尾市高美町PJ(商業底地) 【近畿圏】 ● 淀川区宮原PJ(収益不動産) 【近畿圏】 ● 京都六角PJ(収益不動産) 【近畿圏】 ● 西区朝本町PJ(収益不動産) 【近畿圏】 ● 渋谷区本町PJ(土地企画) 【首都圏】 ● 西東京市西原PJ(収益不動産) 【首都圏】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中央区島町PJ(収益不動産) 【近畿圏】 ● 福岡春日PJ(土地企画) 【その他】 ● 名古屋砂田橋PJ(匿名組合出資) 【その他】

日本エスコンの分譲事業



レ・ジェイド横浜鶴見【首都圏】

所在地: 横浜市鶴見区
交通: JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩12分
総戸数: 45戸(他に管理室1戸)
入居: 平成28年11月下旬予定



レ・ジェイド世田谷砦【首都圏】

所在地: 東京都世田谷区
交通: 小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅徒歩15分
総戸数: 25戸(他に管理室1戸、店舗1戸)
入居: 平成28年8月下旬予定



レ・ジェイド南葛西パークアリーナ【首都圏】

所在地: 東京都江戸川区
交通: 東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩28分
(バス7分「なぎさニュータウン」駅徒歩2分)
総戸数: 35戸(他に管理室1戸)
入居: 平成28年12月下旬予定

2016(H28)年度



レ・ジェイド駒込【首都圏】

所在地: 東京都北区
交通: JR山手線「駒込」駅徒歩6分
総戸数: 36戸(非分譲住戸6戸含む)
入居: 平成29年7月下旬予定



レ・ジェイドヴェール駒込【首都圏】

所在地: 東京都北区
交通: JR山手線「駒込」駅徒歩7分
総戸数: 33戸
入居: 平成29年10月下旬予定

レ・ジェイド高槻ザ・マークス【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
交通: JR「高槻」駅徒歩10分
総戸数: 95戸(他に管理室1戸、ライブラリーラウンジ(1戸)
入居: 平成29年10月下旬予定



レ・ジェイド武蔵野レジデンス【首都圏】

所在地: 東京都武蔵野市
交通: JR中央線「武蔵境」駅徒歩7分
総戸数: 25戸(他に管理員室1戸)
入居: 平成28年10月下旬予定



レ・ジェイド豊田【首都圏】

所在地: 東京都日野市
交通: JR中央線「豊田」駅徒歩3分
総戸数: 53戸(非分譲住戸10戸含む、他店舗1戸、事務所1戸、管理室1戸)
入居: 平成28年8月下旬予定



レ・ジェイド南葛西【首都圏】

所在地: 東京都江戸川区
交通: 東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩22分
(バス4分「総合レクリエーション公園前」駅徒歩6分)
総戸数: 33戸(他に管理室1戸)
入居: 即入居可(平成28年3月竣工)



グラン・レ・ジェイド若松町レジデンス【首都圏】

所在地: 東京都新宿区
交通: 都営大江戸線「若松河田」駅徒歩3分
総戸数: 31戸
入居: 平成29年6月下旬予定

【分譲予定物件】

- 東京都渋谷区宮ヶ谷【首都圏】
- 東京都世田谷区桜上水【首都圏】
- 神奈川県横浜市【首都圏】
- 大阪府高槻市【近畿圏】
- 京都市伏見区【近畿圏】
- 滋賀県大津市【近畿圏】

2017(H29)年度



レ・ジェイド高槻【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
交通: JR「高槻」駅徒歩9分
総戸数: 136戸(他に管理室1戸、ラウンジ兼集会所2戸)
入居: 平成28年12月下旬予定



グラン・レ・ジェイド夙川音楽園口【近畿圏】

所在地: 兵庫県西宮市
交通: 阪急甲陽線「音楽園口」駅徒歩9分
総戸数: 71戸
入居: 即入居可(平成28年3月竣工)



レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町【近畿圏】

所在地: 大阪府阿倍野区
交通: 地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩4分
総戸数: 38戸(他に管理室1戸)
入居: 平成28年10月下旬予定



フィールガーデン南千里【近畿圏】

所在地: 大阪府吹田市
交通: 阪急千里線「千里山」駅徒歩11分
総戸数: 214戸(他に管理室、集会所等)
入居: 平成30年3月下旬予定

【分譲予定物件】

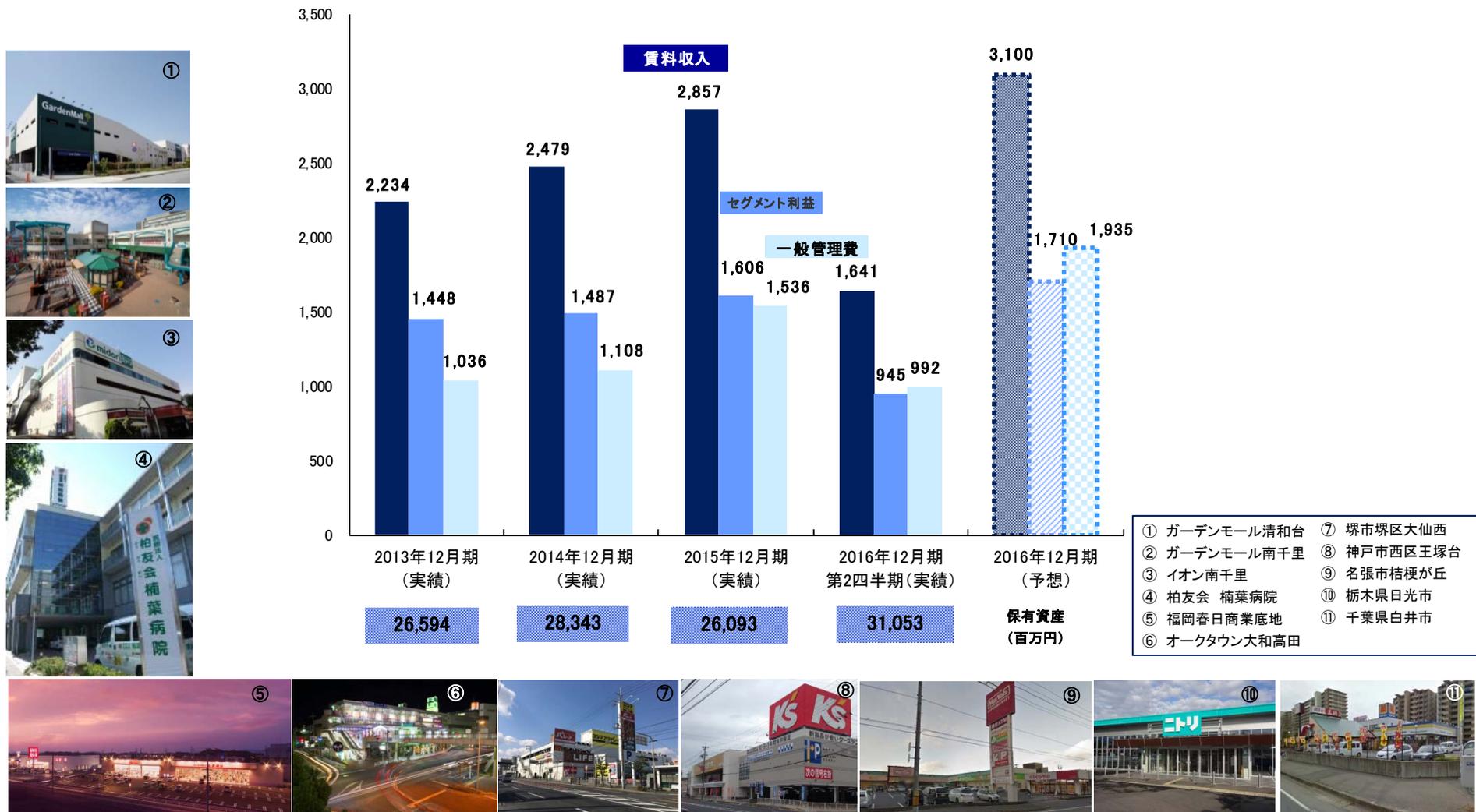
- 東京都日野市豊田【首都圏】
- 神奈川県川崎市【首都圏】
- 東京都文京区【首都圏】
- 大阪市北区天神橋【近畿圏】
- 神戸市東灘区【近畿圏】

2018(H30)年度

不動産賃貸事業

- ❖ 高収益物件を構築し、保有・販売の両目線をもって機動的な事業展開を可能とする体制を確立
- ❖ 第2四半期においても着実に賃料収入を積み上げ、引き続き安定したストック収益事業として位置づけ
- ❖ 子会社株式会社エスコンアセットマネジメントにおいて、リートの上場を見据えた準備進行中

(単位:百万円)





日本エスコングループの戦略的事業展開

日本エスコングループの事業展開

分譲事業を中核事業とし、商業開発、ホテル開発、収益不動産開発等、多面的な不動産ビジネスを展開する総合デベロッパー

IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～

ハードの開発だけでなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発することを目指しております。



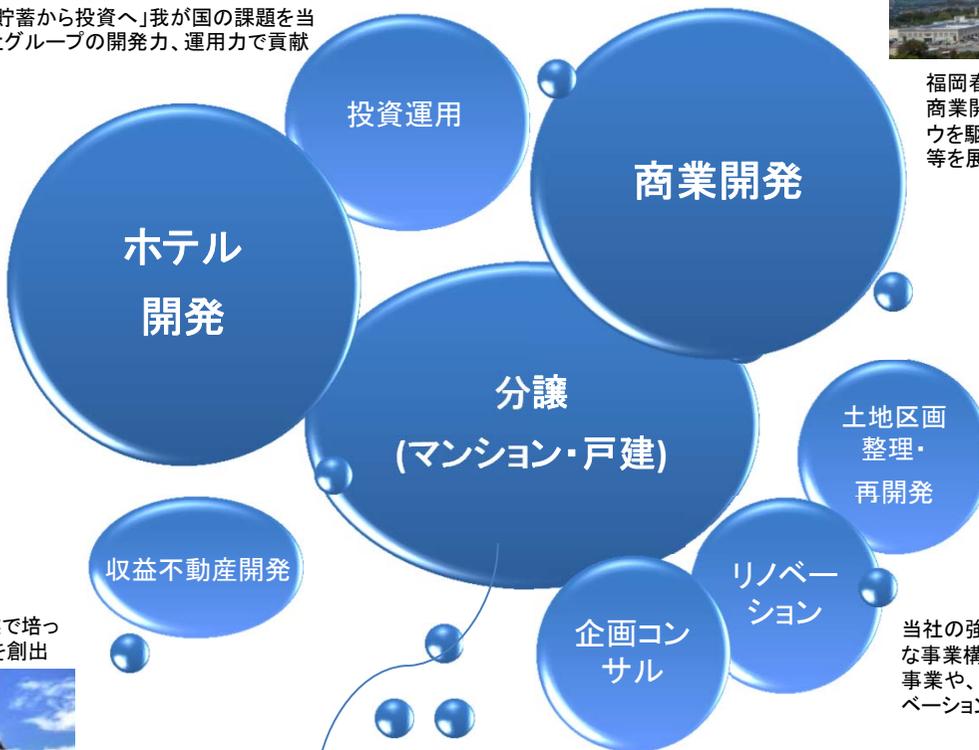
グループ会社にて、J-REIT市場への上場を目指す
「貯蓄から投資へ」我が国の課題を当社グループの開発力、運用力で貢献



福岡春日プロジェクトにおける商業開発の実績、経験、ノウハウを駆使し、商業の底地開発等を展開



インバウンドニーズに応え、ホテルオペレーターとタッグを組みながら全国主要都市にホテルを開発



当社の企画力、これまで分譲事業で培ったノウハウを活かし、新たな空間を創出



中核事業として、競争力のあるこだわりの商品企画を提案し、安定的に年間500戸から600戸を首都圏、近畿圏を中心に、供給



総合デベロッパーとしてのノウハウと多面的な事業構築力を最大限に活かし、長期プロジェクトとなる土地区画整理、再開発といった、新たなまちづくり、暮らしを提案



当社の強みである企画力と、多面的な事業構築力を活かしたフィー収益事業や、時代のニーズに応えるリノベーション事業

日本エスコングループの直近の戦略的取り組み

東京証券取引所第一部指定

今年6月23日に東京証券取引所第一部に指定変更を実現
着実に企業価値の向上を図るとともに次なるステージへ確
実に前進



いちごグループホールディングスとの業務提携

当社と総合不動産サービス事業を展開するいちごグループ
ホールディングス株式会社は、情報提供(当社はホテル開
発事業案件、いちごグループホールディングスは商業底地
案件)を行うことにより、事業における相互の発展が見込め
ることから業務提携を行う

新会社「株式会社エスコンリビングサービス」設立

当社グループの次なる成長戦略の要のひとつとして、マンシ
ョン管理、カフェオペレート、ホテルオペレート、民泊、リノベ
ーション事業等、オペレーション事業の創出、強化を図って
いくことを目的に、新会社「エスコンリビングサービス」を設立
(H28.9.1) 予定

ホテル開発事業積極展開

昨今のインバウンドによる訪日外国人
旅行者の急増による慢性的な宿泊施設
の不足、観光立国を目指す国家戦略等
を鑑み、全国主要都市において積極的
にホテル開発を展開

東京 3プロジェクト
大阪 9プロジェクト
北海道 1プロジェクト
金沢 2プロジェクト 取得(予定)
計 15棟 約1700室の開発計画



簡易宿泊施設に関する業務提携

株式会社バルニバービが天津駅前で手掛ける簡易宿泊施
設「CALENDAR HOTEL」について、当社が事業出資し、
経営の補助を行うことで、今後ホテル開発事業において、
開発のみならずホテルオペレーターとしてのノウハウ等の
蓄積につながることを考え、事業発展の可能性が見込ま
れることから株式会社バルニバービ社と業務提携を行う

自社販売体制の確立を目指し、組織改正

『レ・ジェイド』ブランドを日本最高峰のマンションブランドにす
るべく、仕入れから販売まで“製販一体”型の体制をとり、お
客様からの信頼をこれまで以上に獲得し、ブランド力の強化
を図ることを目的に、開発事業本部内に販売を組入れる組
織改正を実施



Information

✓ 株式会社日本エスコン

ESCON Japan Ltd.

✓ Email: ir@escon.jp

✓ 東京本社

〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台4-2-5

トライエッジ御茶ノ水12F

☎03-5297-6161

✓ 大阪本社

〒541-0044 大阪市中央区伏見町4-1-1

明治安田生命ビル13F

☎06-6223-8055