



2010年12月期第2四半期 決算説明会

2010年8月19日

株式会社日本エスコン

2010年12月期(第16期)第2四半期の概況

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(仮称)」完成イメージパース～

2010年12月期(第16期)業績予想および今後の施策について

2010年12月期(第16期)業績予想	p. 13
事業再生計画の骨子	p. 14
事業再生計画に基づく事業部門基本方針	p. 15
事業再生計画に基づく事業部門上期実績①	p. 16
事業再生計画に基づく事業部門上期実績②	p. 17
事業再生計画に基づく全社・管理部門上期実績	p. 18



～福岡「春日フォレストシティ(仮称)」完成イメージパース～

2010年12月期(第16期)第2四半期の概況

2010年12月期第2四半期 連結P/Lの概要



(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期 (当期)	2009年12月期 第2四半期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2010年12月期 第2四半期 (予想)	予想実績 差異	2010年12月期 通期 (予想)	2009年12月期 通期 (前期)
売上高	6,723	10,933	-4,210	-38.5%	13,100	-6,377	22,200	27,235
売上原価	5,128	12,605	-7,477	-59.3%				30,836
たな卸資産評価損	-	3,937	-	-				5,862
売上総利益	1,595	-1,671	3,266	-				-3,601
販売費・一般管理費	985	1,848	-863	-46.7%				3,823
営業利益	609	-3,519	4,128	-	600	9	1,500	-7,424
経常利益	164	-4,382	4,546	-	250	-86	800	-9,159
特別利益	1,605	6	1,599	26650.0%				6,311
社債買入消却益	1,605	-	1,605	-	1,605	0	1,605	6,064
特別損失	25	3,602	-3,577	-99.3%				5,762
減損損失	-	2,005	-	-				2,578
投資有価証券評価損	-	30	-	-				1,368
投資有価証券売却損	-	1,231	-	-				1,231
当期純利益	1,740	-8,034	9,774	-	1,950	-210	2,400	-8,685

- 事業再生計画に基づき、事業を推進し、第2四半期においても黒字化を実現。
- 在庫の販売および資産の売却等を促進。
- 社債の買入消却の実施により、1,605百万円の社債買入消却益を特別利益に計上。
- 業績予想との差異の主要因は、上期予定売却案件の下期へのずれこみによるもの、通期予想は変更なし。

2010年12月期第2四半期 連結B/Sの概要

(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期 (当期)	2009年12月期 (前期)	増減額
流動資産	25,534	42,034	-16,500
現金・預金	1,414	3,529	-2,115
販売用不動産 ①	9,178	11,074	-1,896
仕掛販売用不動産	13,485	25,629	-12,144
固定資産	31,278	21,275	10,003
有形固定資産 ②	30,443	20,386	10,057
無形固定資産	63	78	-15
投資その他の資産	770	809	-39
資産合計	56,812	63,309	-6,497

	2010年12月期 第2四半期 (当期)	2009年12月期 (前期)	増減額
流動負債	1,665	3,126	-1,461
短期借入金 ③	-	1,000	-1,000
一年以内返済予定 長期借入金等	77	77	0
一年以内返済予定 ノンリコースローン	-	-	-
一年以内償還予定社債	-	-	-
固定負債	50,499	57,275	-6,776
社債 ③ ④	2,430	4,285	-1,855
長期借入金	38,151	43,277	-5,126
ノンリコースローン	9,000	9,000	0
負債合計	52,164	60,401	-8,237
純資産合計 ⑤	4,648	2,907	1,741
負債純資産合計	56,812	63,309	-6,497

自己資本比率	8.2%	4.6%	3.6ポイント
--------	------	------	---------

①② たな卸資産・固定資産

たな卸資産は、在庫圧縮等資産売却、保有目的変更による一部固定資産への振替等により、前期末比14,040百万円減少
有形固定資産は、仕掛販売用不動産からの保有目的変更による振替により、前期末比10,057百万円増加

③ 借入金

借入金(社債含む)合計 49,658百万円 (2009年12月末より、7,981百万円減少)

④ 社債

2009年10月開催の社債権者集会において、2013年5月から元本償還開始し、長期分割弁済を行う旨の決議をいただく
2009年11月に7,040百万円(前期実施済み)、2010年1月に1,855百万円(今期実施) 買入消却を実施
2010年6月末時点残高内訳: 転換社債1,030百万円 無担保社債第1回200百万円、第2回1,200百万円 計2,430百万円

⑤ 純資産

前期末の2,907百万円から4,648百万円に増加 自己資本比率も回復

(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期 (当期)			2009年12月期 第2四半期 (前期)			2009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	2,790	158	5.7%	7,173	-200	-2.8%	14,122	-2,343	-16.6%
アセット開発事業	3,684	548	14.9%	3,191	-2,262	-70.9%	12,309	-3,327	-27.0%
不動産企画販売事業	232	145	62.5%	183	-791	-432.2%	386	-1,195	-309.6%
不動産関連業務受託事業	14	10	71.4%	86	26	30.2%	110	24	21.8%
その他事業	1	0	0.0%	299	37	12.4%	307	36	11.7%
消去	-	-253	-	-	-329	-	-	-618	-
計	6,723	609	9.1%	10,933	-3,519	-32.2%	27,235	-7,424	-27.3%

- 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、順調に推移
- アセット開発事業 資産のスリム化を推進
福岡春日プロジェクトにおける戸建エリアについては、一部売却が実現し、収益に貢献

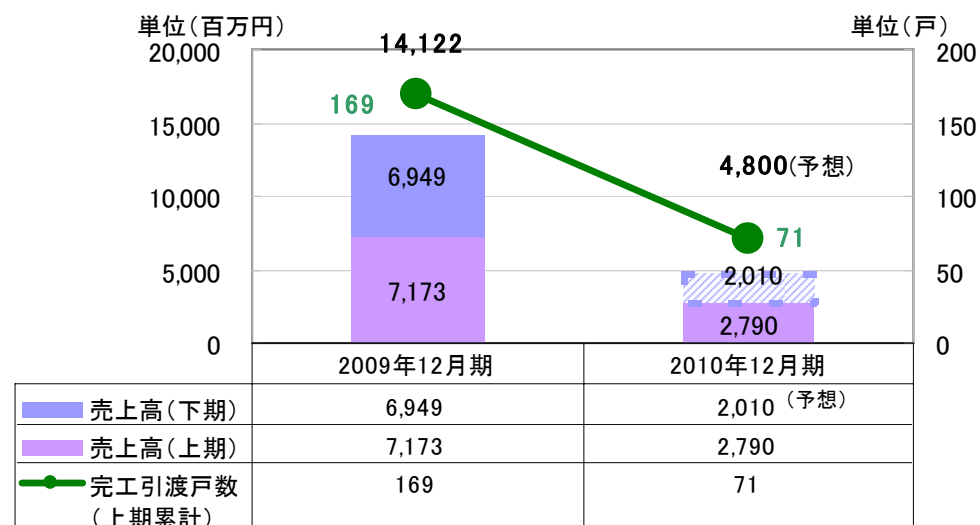
契約・売上実績

	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)
2009年12月期 (前期)	307	13,507	14	459	325	14,122
2009年12月期 第2四半期 (前期)	193	8,157	58	2,059	169	7,173
2010年12月期 第2四半期 (当期)	63	2,516	6	186	71	2,790

在庫数

	在庫戸数(戸)	金額(百万円)
2009年12月期 (前期)	135	3,664
2009年12月期 第2四半期 (前期)	87	2,727
2010年12月期 第2四半期 (当期)	64	1,768

売上実績



2010年 販売物件

単位(戸)

	所在地	交通	総戸数	2010年12月期 期初在庫数 (2010年販売)	2010年12月期 第2四半期末 在庫数
NLシエル箕面 ロワイヤル	大阪府箕面市	阪急「箕面」駅徒歩6分	97	18	5
NL京都岡崎	京都市左京区	京都市営地下鉄「蹴上」駅徒歩14分	28	1	0
NL東大寺前	奈良県奈良市	近鉄「近鉄奈良」駅徒歩13分	21	11	10
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	8	1
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	14	0
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	52	30
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	31	18



NL東大寺前



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

アセット開発事業(企画含む)たな卸資産・固定資産の状況

(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期	2009年12月期 第2四半期	2009年12月期
仕掛販売用	9,836 (うち福岡春日4,319)	21,810 (うち福岡春日16,079)	21,674 (うち福岡春日16,157)
うちSPC	0	0	0
販売用	7,410	16,417	7,410
うちSPC	0	7,327	0
たな卸資産 合計(a)	17,246	38,227	29,084
うちSPC	0	7,327	0
アセット開発固定資産(b)	30,288 (うち福岡春日10,680)	23,469 (うち福岡春日 -)	20,214 (うち福岡春日 -)
たな卸資産+固定資産 (a)+(b)	47,534	61,696	49,298

アセット開発事業売上高明細

(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期	2009年12月期 第2四半期	2009年12月期
売却による収入	2,849	1,815	9,627
買収等による収入	835	1,376	2,682
売上高	3,684	3,191	12,309

【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)等

【売却物件の状況】

LC本厚木(レジ)
福岡春日(戸建エリアの一部)



GM南千里
(ショッピングモール 店舗47店)



(仮称)春日フォレストシティ
(大規模複合施設)



LC本厚木
(賃貸マンション72戸+店舗)



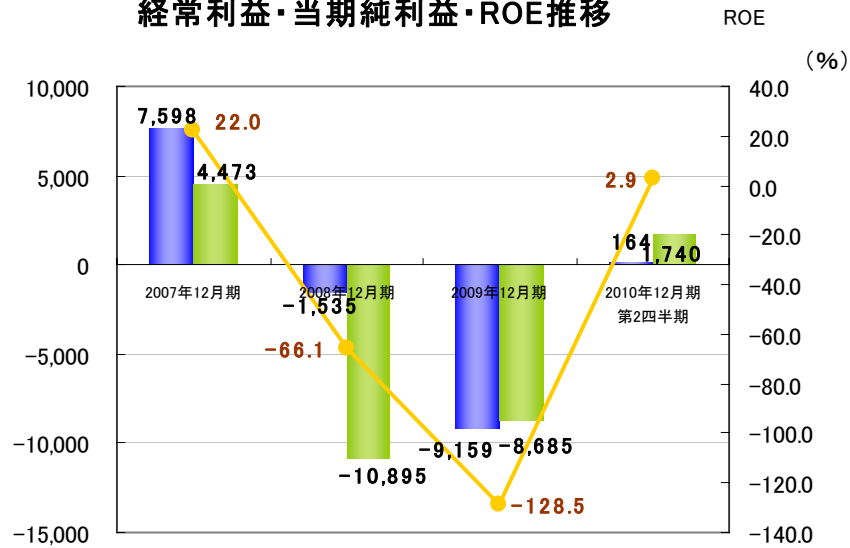
GM清和台
(ショッピングモール 店舗39店)



経常利益
当期純利益

(百万円)

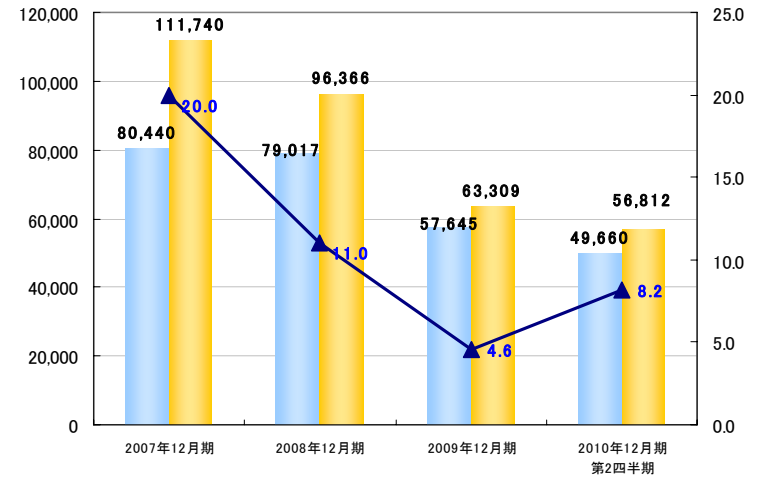
経常利益・当期純利益・ROE推移



■ 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	2010年12月期 (予想)
1株当たり期末配当	2,500	0	0	0
配当性向	10.1%	-	-	-

2010年12月期(第16期)業績予想 および今後の施策について

(単位:百万円)

	2010年12月期 通期予想	2010年12月期 第2四半期 当期実績	計画対比 進捗率	2009年12月期 前期実績
売上高	22,200	6,723	30.3%	27,235
分譲事業	4,800	2,790	58.1%	14,122
アセット開発事業	9,600	3,684	38.4%	12,309
不動産企画販売事業	7,300	232	3.2%	386
不動産関連業務受託事業	500	14	2.8%	110
その他事業		1		307
営業利益	1,500	609	40.6%	-7,424
営業利益率	6.8%	9.1%		-27.3%
経常利益	800	164	20.5%	-9,159
特別損益		1,580		549
社債買入消却益	1,605	1,605	100.0%	6,064
当期純利益	2,400	1,740	72.5%	-8,685

- 事業再生計画を本格的に推進、2010年12月期第2四半期においても黒字化を実現
- 分譲事業をコア事業とし、同事業に経営資源を集中させ、抜本的な事業再生に取り組む
- 在庫の早期売却等資産のスリム化を図り、資金回収と負債の圧縮に努めるとともに、今後の成長を鑑み、『安心・安全・自治』をコンセプトとした新ビジネスモデルの構築を推進

事業再構築のための方針

■ 事業の選択と集中

1. 分譲事業を当社のコア事業として経営資源を集中

- ①完成在庫の早期売却を目指す。
- ②未着エプロジェクトは合理的判断に基づき事業を推進する。
- ③新規プロジェクトは継続的に推進していく。

2. アセット開発は資産のスリム化を図る

- ①開発済みプロジェクトは資産規模のスリム化を図るとともに、リースアップによる安定収益の確保を目指す。
- ②未着エプロジェクトは外部売却により資産のスリム化と負債の圧縮を図る。
- ③福岡春日プロジェクトは追加投資を抑制しながら、売却による資金化を目指す。

■ 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

自己資本充実のための措置として、2009年12月期第4四半期において、第三者割当増資により、資金調達を行い、その調達資金(買入資金として、一部金融機関からも資金調達)にて、社債の買入を実施した。その後消却を実施し、社債未償還残高を2009年12月末時点において、4,285百万円に圧縮した。2010年1月に2回目の買入消却を実施し、2010年6月末時点において社債の未償還残高は、2,430百万円となっている。

事業部門 基本方針

■ 『安心・安全・自治』をコンセプトとする、新ビジネスモデルの構築を目指す

少子高齢化、横並びの商品の慢性化、賃貸住宅の市場拡大等に伴う、将来需要の先細りリスクを回避し、勝ち抜いていくために、当社の強みである遊び心のある商品企画力を磨き直し、これを市場での最大の武器に、需要の先取りを行う

加速するライフスタイルの多様化に対応するため、『無いものは創る』という当社の思想を復活させ、『安心・安全・自治』をキーワードとする人々の生活に不可欠な付加価値の追求を図ることを目指していきます。

高付加価値マンションの提供へ

■ フィービジネス(不動産関連業務受託事業)の強化

- ①土地情報収集力を駆使し、最適な事業構築を行い、事業会社からの業務受託を強化
- ②当社の企画力を駆使し、アライアンス先との共同事業又は企画・販売業務の受託事業を推進

■ 戸建事業の推進

- ①事業サイクルの早い、戸建事業を強化
- ②当社の強みである土地情報収集力を活かし、分譲マンション事業で培った商品創りを、戸建住宅に反映し、商品力の高い事業を推進

事業部門 基本方針

■ 分譲事業を当社のコア事業として経営資源を集中

- ①完成在庫の早期売却を目指す。
- ②未着エプロジェクトは合理的判断に基づき事業を推進する。
- ③新規プロジェクトは継続的に推進していく。

2010年12月期の新規供給物件はないが、2011年12月期の新規供給のための事業化を早期に目指す。

実績

- 完成在庫 平成21年12月期期末在庫135戸⇒残64戸に圧縮(上期末時点:進捗率53%)
- 未着エプロジェクトは合理的判断に基づき事業を推進、一部素地売却実現
- 新規プロジェクトとして、リノベーション事業を開始 総戸数188戸のBIGプロジェクト
環境にもやさしく既存の建物を生かし、かつ顧客ニーズに合わせて対応可能なセレクトプランを用意

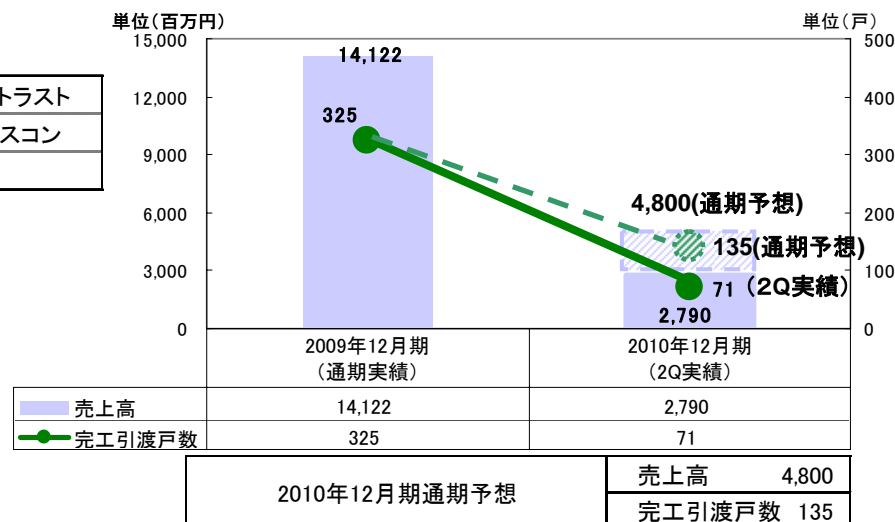


アウルスクエア
ザ・イーストシティ

売主	株式会社アウルトラスト
企画/販売	株式会社日本エスコン
総戸数	188戸

販売物件名	期初 販売戸数(戸)
NLシエル箕面 ロワイヤル	18
NL京都岡崎	1
NL東大寺前	11
NL江坂江の木町	8
NL新深江 ステイシス	14
NL平野本町 テラスタワー	52
NL神戸下山手通	31
計	135

第四半期末時点 販売戸数(戸)
5
0
10
1
0
30
18
64



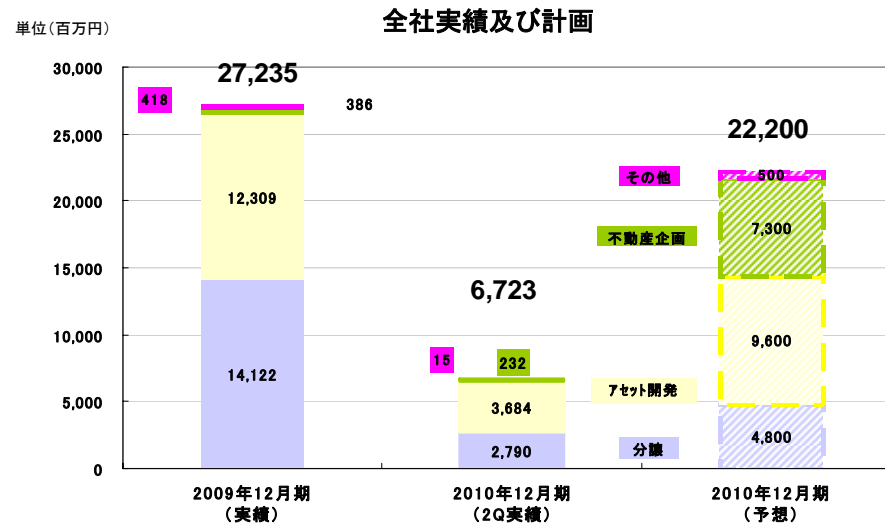
事業部門 基本方針

■ アセット開発案件は資産のスリム化を図るため基本は売却

- ①開発済みプロジェクトは資産規模のスリム化を図るとともに、リースアップによる安定収益の確保を目指す。
保有物件のリースアップにより、安定収益を確保していく。
- ②未着工プロジェクトは外部売却により資産のスリム化と負債の圧縮を図る。
早期売却を目指す。
- ③福岡春日プロジェクトは追加投資を抑制しながら、売却による資金化を目指す。
2010年12月期に、戸建てエリアの一括売却等により、売上計上を予想。

実績

- 開発済みプロジェクト神奈川県厚木市におけるレジデンス物件については売却を行う。
- 福岡春日プロジェクト 戸建エリアの一部を売却
商業施設については、中核となる3テナントが今年秋開業を目指し準備を進めている。
⇒今後賃料収入として収益に貢献



全社・管理部門 基本方針

- **コスト削減**
現在の経営状況を鑑み、固定費の削減を図る。

実績

- 東京事務所の規模縮小を実施
- 全社的コスト削減の実施、一般管理費についても予算実績管理を徹底

全社・管理部門 基本方針

- **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。

実績

- 事業再生計画の早期達成を目指し、経営体制の更なる強化を実施
2010年3月に開催の定時株主総会において、新任の取締役3名(うち2名は社外取締役)を選任
- 一般株主の保護のため、一般株主と利益相反が生じるおそれのない社外取締役および社外監査役より、独立役員3名を指定
- 監査機能をより強化するべく、独立部署(法務監査室)として監査を徹底

引続き事業再生計画を着実に実行することにより、
抜本的な再生を目指す



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2010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。