

2011年12月期第2四半期 決算説明会

2011年8月18日  日本エスコ

物件ハイライト	・・・ P. 3
---------	----------

2011年12月期(第17期)第2四半期概況

連結P/Lの概要	・・・ P. 5
連結B/Sの概要	・・・ P. 6
セグメント別実績(連結)	・・・ P. 7

今後の事業戦略および2011年12月期(第17期)業績予想について

事業戦略(ロードマップ)	・・・ P. 9
事業戦略(ビジネススキーム)	・・・ P. 10
2011年12月期(第17期)業績予想	・・・ P. 11
不動産販売事業 予想	・・・ P. 12
不動産販売事業	・・・ P. 13
不動産賃貸事業 予想	・・・ P. 14
不動産賃貸事業	・・・ P. 15
不動産企画仲介コンサル事業 予想	・・・ P. 16
不動産企画仲介コンサル事業	・・・ P. 17
お問い合わせ	・・・ P. 18



■ネバーランド逆瀬川 野上（不動産販売事業）



■ネバーランド西中島南方（不動産販売事業）



■ベストウェスタンホテル京都（不動産賃貸事業）



■福岡春日プロジェクト 街並み（不動産販売事業・不動産賃貸事業）

2011年12月期(第17期)第2四半期 概況

(単位:百万円)						
	2011年12月期 第2四半期 (当期)	2010年12月期 第2四半期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2011年12月期 通期 (予想)	2010年12月期 通期 (前期)
売上高	2,020	6,723	-4,703	-70.0%	11,200	15,079
売上原価	1,139	5,128	-3,989	-77.8%		11,766
売上総利益	880	1,595	-715	-44.8%		3,312
販売費・一般管理費	643	985	-342	-34.7%		1,815
営業利益	236	609	-373	-61.2%	1,200	1,497
営業利益率	11.7%	9.1%	-	-	10.7%	9.9%
経常利益	-89	164	-253	-154.3%	500	690
特別利益	0	1,605	-1,605	-100.0%		1,606
社債買入消却益	-	1,605	-1,605	-100.0%		1,605
特別損失	3	25	-22	-88.0%		1,750
減損損失	-	-	-	-		1,700
資産除去債務会計基準の 適用に伴う影響額	-	-	-	-		22
当期純利益	-96	1,740	-1,836	-105.5%	490	522

黒字化
GC注記解消

P/L概況

1

前年と比べ、販売案件規模の縮小による売上高、利益の減少はあるものの、営業利益率は前年に比べ改善。

2

不動産販売事業において、上半期に売上計上する予定であった2案件の引渡しが下半期にずれ込んだことにより、経常利益、当期純利益が赤字となるが、通期としては概ね順調に推移。

(単位:百万円)

	2011年12月期 第2四半期 (当期)	2010年12月期 (前期)	増減額
流動資産	18,307	19,370	-1,063
現金・預金	1,376	1,732	-356
1 販売用不動産	4,605	4,531	74
仕掛販売用不動産	11,405	12,203	-798
固定資産	29,972	29,825	147
2 有形固定資産	29,190	29,024	166
無形固定資産	33	48	-15
投資その他の資産	747	752	-5
資産合計	48,279	49,196	-917

	2011年12月期 第2四半期 (当期)	2010年12月期 (前期)	増減額
流動負債	2,650	3,022	-372
一年以内返済予定 長期借入金等	1,886	1,925	-39
3 固定負債	42,295	42,744	-449
社債	2,430	2,430	0
3 長期借入金	29,906	30,341	-435
ノンリコースローン	9,000	9,000	0
負債合計	44,946	45,766	-820
純資産合計	3,333	3,430	-97
負債純資産合計	48,279	49,196	-917
自己資本比率	6.9%	7.0%	-0.1ポイント

B/S概況

1

新規案件の仕入を開始した一方、在庫の販売が進捗したこと及び第1四半期において保有目的の変更により、一部資産を固定資産に振替えたことにより、たな卸資産は前年期末に比べ減少。

2

有形固定資産は上記の通り、第1四半期において保有目的の変更により、一部資産を固定資産に振替えたことにより、増加。

3

有利子負債については、物件の売却に伴う返済により減少。

(単位:百万円)

				【前期実績を新セグメントで表記した場合】								
				2011年12月期			2010年12月期					
				第2四半期 (当期)			第2四半期 (前期)【参考】			通期 (前期)【参考】		
				売上高	セグメント利益	利益率	売上高	セグメント利益	利益率	売上高	セグメント利益	利益率
1	不動産販売事業			852	30	3.5%	5,631	692	12.3%	12,557	1,344	10.7%
2	不動産賃貸事業			1,037	623	60.1%	1,016	584	57.5%	2,082	1,230	59.1%
3	不動産企画仲介 コンサル事業			130	118	90.8%	75	75	100.0%	438	309	70.5%
計				2,020	772	38.2%	6,723	1,353	20.1%	15,079	2,883	19.1%

不動産販売

1

前期末時点在庫30戸を残5戸に圧縮し、販売を促進。早期完売を目指す。
上半期予定の売却2案件については、下半期の予定で、概ね順調に推移。

	所在地	交通	総戸数	2011年12月期 期初在庫数 (2011年販売)	2011年12月期 第2四半期末 在庫数
ネバーランドシエル美園 ロワイヤル	大阪府箕面市	阪急「美園」駅徒歩6分	97	2	1
ネバーランド東大寺前	奈良県奈良市	近鉄「近鉄奈良」駅徒歩13分	21	7	0
ネバーランド平野本町 テラスタワー	大阪府平野区	大阪市営地下鉄「平野」駅徒歩1分	93	12	2
ネバーランド神戸下山手通	神戸市中央区	神戸市営地下鉄「大倉山」駅徒歩4分	55	9	2
TOTAL				30	5

(単位:戸)

不動産賃貸

2

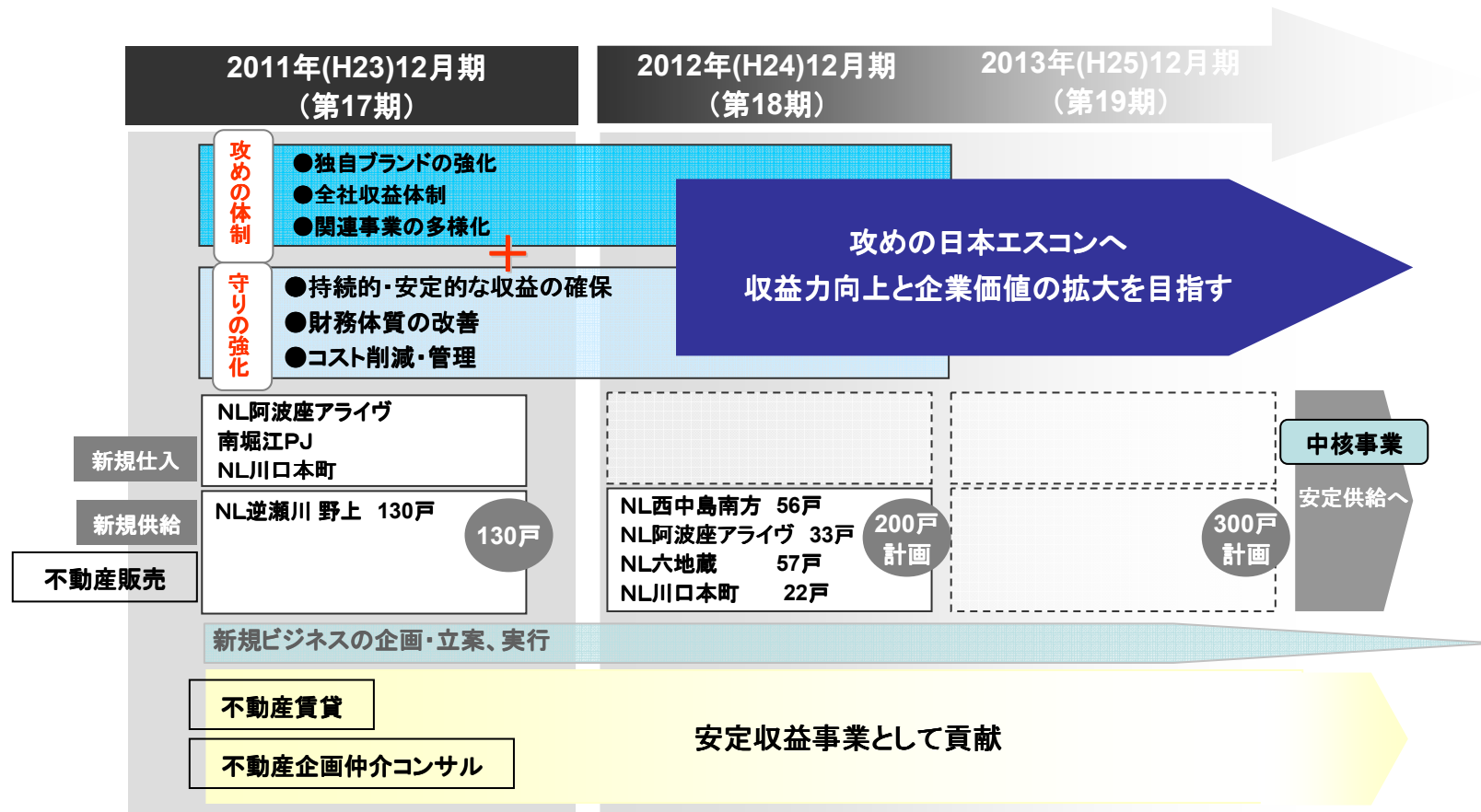
保有している収益不動産の賃料収入の増加を図るべく、リーシング活動及びプロパティマネジメント事業
に注力し、資産価値の向上に努め、順調に推移。安定収益事業として貢献。

不動産企画仲介コンサル

3

当社の強みである情報収集力、企画力を駆使し、様々な事業会社様との多面的な柔軟性のあるコラボレーションにより、
業務受託、企画コンサル、仲介等不動産に係るビジネスに注力し、前年同期と比べても増加。順調に推移。

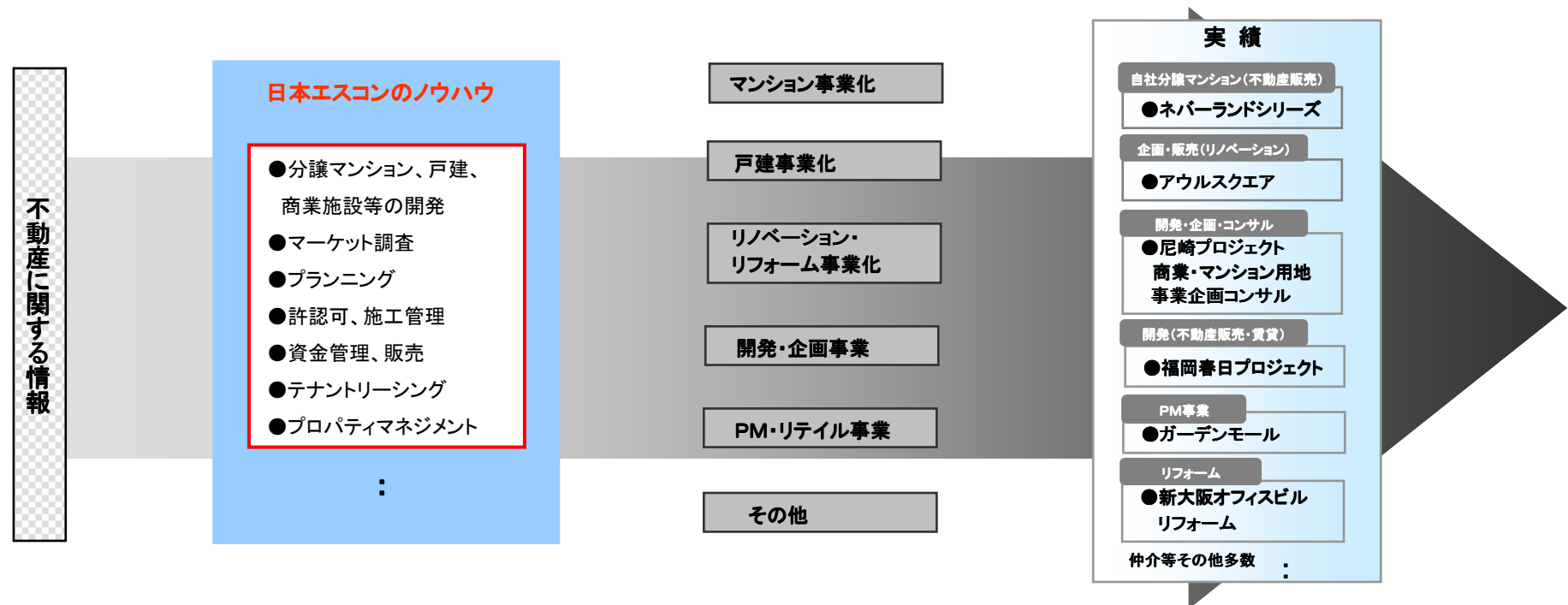
今後の事業戦略および2011年12月期(第17期)業績予想について



日本エスコンの強み

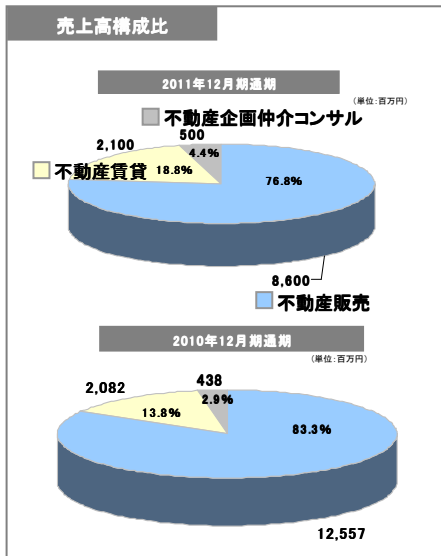
情報収集力 × 企画力・技術力 × スピード × 柔軟性 × 事業構築力

他事業会社との多面的・応用的なコラボレーションも可能



自社事業のみにとどまらず、他社とのコラボレーションを含めた、
多面的・応用的な事業展開を行う。

(単位:百万円)



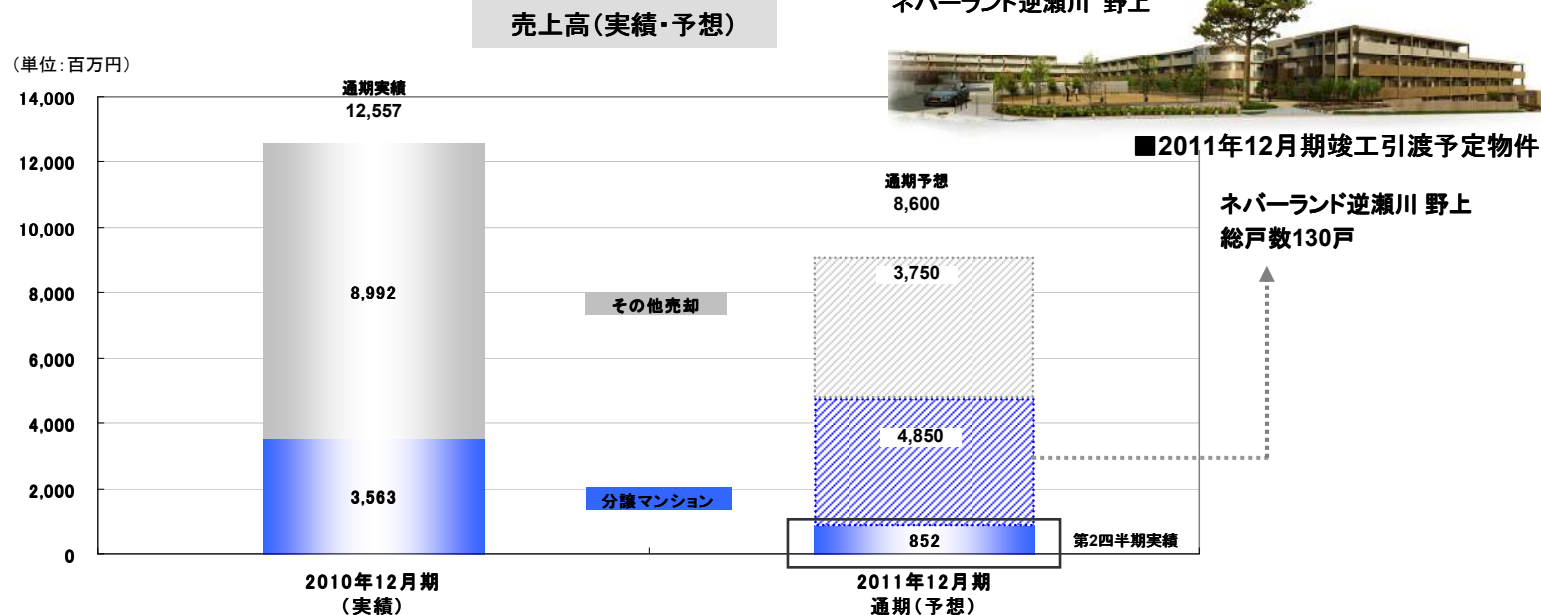
	2011年12月期		2010年12月期
	第2四半期実績	通期予想	通期実績
売上高	2,020	11,200	15,079
不動産販売事業	852	8,600	12,557
不動産賃貸事業	1,037	2,100	2,082
不動産企画仲介コンサル事業	130	500	438
営業利益	236	1,200	1,497
営業利益率	11.7%	10.7%	9.9%
経常利益	-89	500	690
当期純利益	-96	490	522

全社

上半期に計上予定の売却案件が下半期にずれ込んだものの、通期予想は当初計画どおり。

中核事業である分譲事業(不動産販売事業)に注力するとともに、収益不動産の最適化を図り、資産効率を高め、資金効率も高い、効率的な経営を目指す。

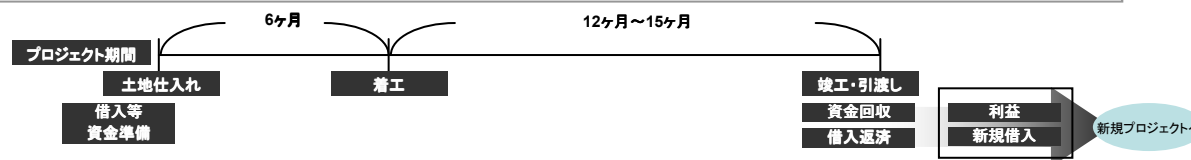
ADR対象債務は2012年12月からプロラタ弁済(優先債務・無担保債務)を、社債は2013年から分割償還を各々開始し、早期完済に向け事業体制の強化と収益力の向上を図る。



不動産販売

コア事業と位置づけ、分譲マンション新規供給を徐々に増加、安定供給・平準化を目指す。

事業期間の短い(2年以内)小規模(1棟:50戸程度)マンション開発に特化することにより、資金効率、資産効率を高める。



2011年12月期下半期竣工予定案件

ネバーランド逆瀬川 野上

好評分譲中

所在地:兵庫県宝塚市
交通:阪急「逆瀬川」駅徒歩12分
総戸数:130戸
竣工:2011年12月中旬予定

兵庫県初 Felicaを採用した認証キーシステム「F-ics+P」システム導入

2011年12月期 着手案件

■自社分譲事業 着手物件

ネバーランド西中島南方(既存保有案件の事業化)

所在地:大阪市淀川区
交通:大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩9分
総戸数:56戸
竣工:2012年12月上旬予定

西日本初 宅配ロッカーシステムによる
「宅配レンタカーサービス」、「iPad付きフルタイムロッカー」導入



ネバーランド西中島南方

ネバーランド阿波座アライヴ(新規仕入)

所在地:大阪市西区
交通:大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅徒歩6分
総戸数:33戸
竣工:未定

オール電化

ネバーランド六地蔵(仮称)(既存保有案件の事業化)

所在地:京都市伏見区
交通:京都市営地下鉄「六地蔵」駅徒歩3分
総戸数:57戸
竣工:未定

今秋分譲開始予定

ネバーランド川口本町(仮称)

事業主:株式会社三栄建築設計
所在地:埼玉県川口市
交通:京浜東北線「川口」駅徒歩7分
総戸数:22戸

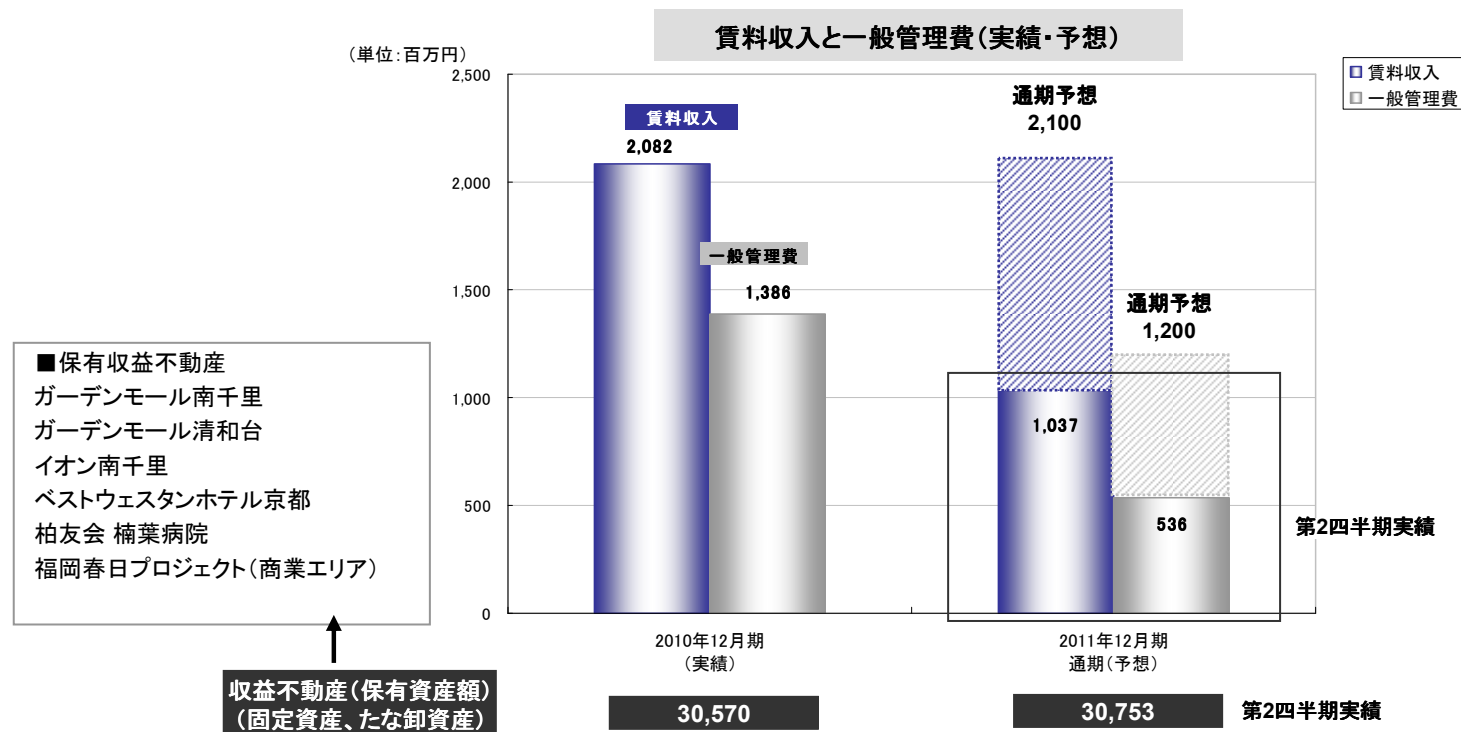
■企画・販売受託事業 着手物件

リーフクリエイティブ西中島南方

事業主:株式会社日本ライフクリエイター
企画販売:株式会社日本エスコン
所在地:大阪市淀川区
交通:大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分
総戸数:63戸
竣工:2012年11月下旬予定



リーフクリエイティブ西中島南方



不動産賃貸

年20億円規模の賃料収入を計上し、安定収益事業として位置づけ。

プロパティマネジメント事業にも注力し、資産価値の向上を図る。

	種別	所在地	交通
ガーデンモール南千里	ショッピングモール	大阪府吹田市	阪急「南千里」駅徒歩1分
ガーデンモール清和台	ショッピングモール	兵庫県川西市	阪急バス「清和台中央」駅徒歩1分
イオン南千里	スーパー	大阪府吹田市	阪急「南千里」駅徒歩10分
福岡春日プロジェクト(商業エリア)	大型複合施設	福岡県春日市	JR「博多南」駅より車で約5分
ベストウエスタンホテル京都	ホテル	京都府中京区	京阪「京都三条」駅徒歩5分、阪急「河原町」駅徒歩6分
柏友会 楠葉病院	病院	大阪府枚方市	京阪「楠葉」徒歩7分



ガーデンモール清和台



ガーデンモール南千里



イオン南千里



柏友会 楠葉病院

福岡春日プロジェクト



街並み 公園



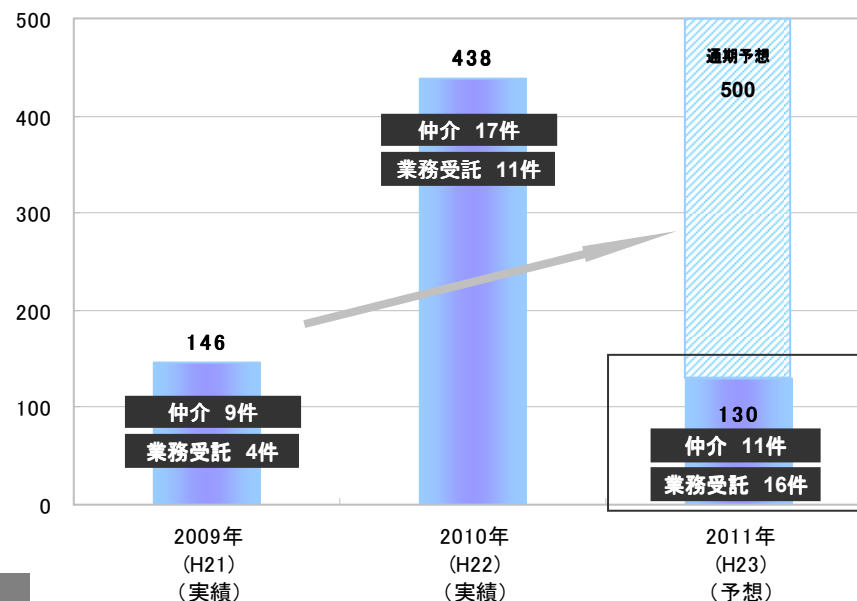
ミニストップ
(福岡春日プロジェクト商業エリア)

戸建エリア街並み



売上高(実績・予想)

(単位:百万円)



不動産企画仲介コンサル

成長戦略の要となる中核事業 不動産販売事業(分譲マンション事業)のノウハウがあるからこそ強みとして展開できる事業。年4~5億円規模の収益を計上し、不動産賃貸事業とともに安定収益事業として 位置づけ。

売上は概ね利益となる、高利益率事業であり、次への事業投下資金として寄与。

Topics

2011年7月 中央三井信託銀行株式会社及び中央三井信不動産株式会社との間で、当社事業における不動産に関する売却・仲介・有効活用等の情報提供等に関して、基本協定を締結。多様な不動産関連ビジネスを一層充実させ、企業力の強化を図る。

2010年12月期(実績)

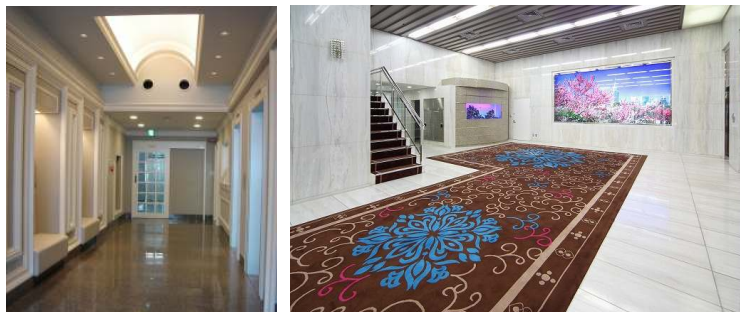
- マンション用地 事業企画コンサル4棟
- リノベーション事業 2棟
- 仲介 等

■2011年12月期第2四半期
リフォーム案件事例(新大阪グランドビル)

Before



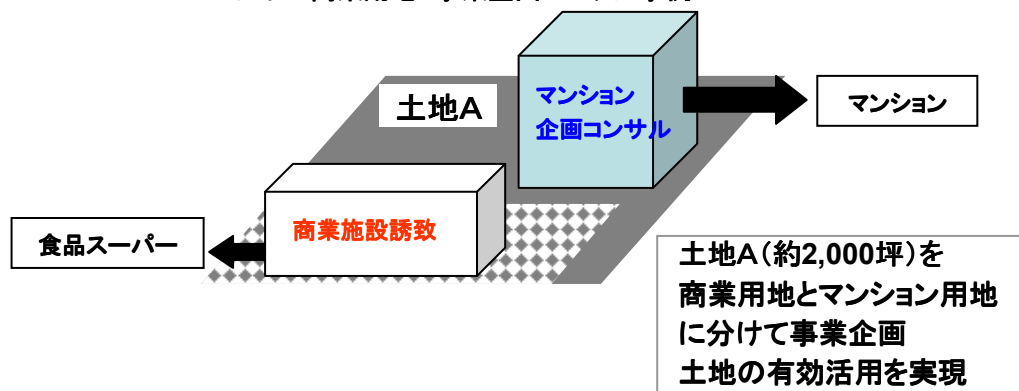
After



2011年12月期第2四半期(実績)

- マンション用地 事業企画コンサル3棟
- マンション・商業用地 事業企画コンサル1件
- リフォーム
- 仲介 等

■2011年12月期第2四半期
マンション・商業用地 事業企画コンサル事例



■2011年12月期下半期以降予定プロジェクト(一部紹介)

城陽プロジェクト

マンション用地 事業企画コンサル
総戸数79戸+店舗1

リフォーム案件

賃貸マンションリノベーション、
オフィスビルリフォーム

株式会社日本エスコン

大阪市中心区伏見町4－1－1

明治安田生命大阪御堂筋ビル13F

管理部 広報・IR担当

電話：06－6223－8055

FAX：06－6223－8051

Email：ir@escon.jp



『ネバーランド西中島南方』上層階から望む淀川花火大会の様子（イメージ）

※掲載の完成予想図は計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合があります。