



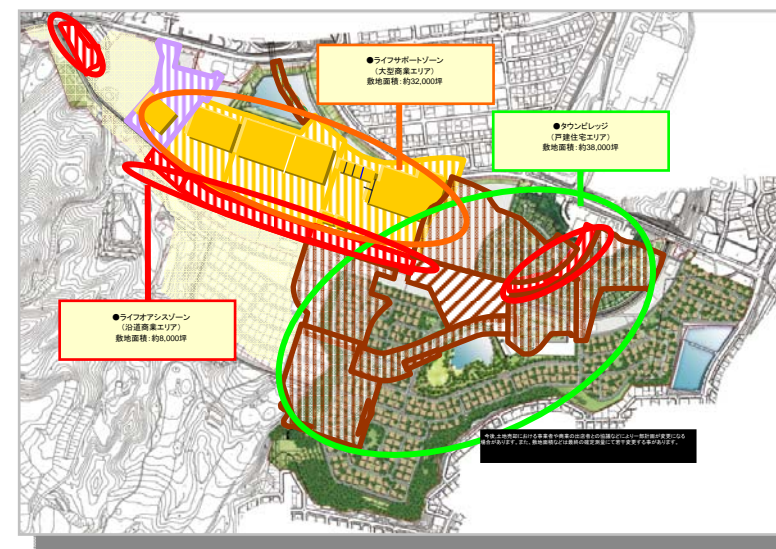
2009年12月期 決算説明会

2010年2月25日

株式会社日本エスコン

2009年12月期(第15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」建物配置計画案～

2010年12月期(第16期)業績予想および今後の施策について



～福岡「春日フォレストシティ」 および航空写真～

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アクションプラン	p. 15
事業再生計画に基づくアクションプラン②	p. 16
事業再生計画に基づくアクションプラン③	p. 17

2009年12月期(第15期)の概況

2009年12月期 連結P/Lの概要

(単位:百万円)

	2009年12月期 (当期)	2008年12月期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2009年12月期 (予想)
売上高	27,235	35,492	-8,257	-23.3%	22,000
売上原価	30,836	29,034	1,802	6.2%	22,800
たな卸資産評価損※	5,862	-	-	-	4,980
売上総利益	-3,601	6,457	-10,058	-155.8%	
販売費・一般管理費	3,823	5,516	-1,693	-30.7%	
営業利益	-7,424	941	-8,365	-888.9%	-4,500
経常利益	-9,159	-1,535	-7,624	-	-5,800
特別利益	6,311	317	5,994	1890.9%	
社債買入消却益	6,064	227	5,837	2571.4%	6,064
特別損失	5,762	8,259	-2,497	-30.2%	
減損損失	2,578	-	-	-	2,005
たな卸資産評価損※	-	7,922	-	-	-
投資有価証券評価損	1,368	71	1,297	1826.8%	
投資有価証券売却損	1,231	16	1,215	7593.8%	1,231
法人税等調整額	40	1,392	-1,352	-97.1%	
当期純利益	-8,685	-10,895	2,210	-	-3,950

※2009年12月期第1四半期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されたことに伴い、たな卸資産評価損については原価に計上いたしております。

- ◆ 分譲マンションについては、在庫の販売等を促進するも、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損を1,640百万円売上原価に計上したことにより、利益が大幅に減少
- ◆ アセット案件では、資産の売却を行い、スリム化を図る。また、たな卸資産評価損2,975百万円を計上、減収、減益
- ◆ たな卸資産および固定資産を直近の市場環境を勘案し、評価を行った結果、たな卸資産評価損5,862百万円を原価に、減損損失2,578百万円を特別損失に計上
- ◆ 社債の買入消却の実施により、6,064百万円の社債買入消却益を特別利益に計上

2009年12月期 連結B/Sの概要

(単位: 百万円)

	2009年12月期 (当期)	2008年12月期 (前期)	増減額
流動資産	42,034	87,894	-45,860
現金・預金	3,529	4,843	-1,314
販売用不動産 ①	11,074	40,498	-29,424
うちSPC保有販売用不動産	-	20,745	-20,745
仕掛販売用不動産	25,629	39,568	-13,939
固定資産 ②	21,275	8,471	12,804
有形固定資産	20,386	3,672	16,714
無形固定資産	78	122	-44
投資その他の資産	809	4,676	-3,867
資産合計	63,309	96,366	-33,057

	2009年12月期 (当期)	2008年12月期 (前期)	増減額
流動負債	3,126	58,635	-55,509
短期借入金 ④	1,000	9,927	-8,927
一年以内返済予定 長期借入金等	77	24,836	-24,759
一年以内返済予定 ノンリコースローン	-	9,052	-9,052
一年以内償還予定社債	-	8,680	-8,680
固定負債	57,275	27,118	30,157
社債 ④ ③	4,285	6,393	-2,108
長期借入金	43,277	12,035	31,242
ノンリコースローン	9,000	8,092	908
負債合計	60,401	85,754	-25,353
純資産合計 ⑤	2,907	10,611	-7,704
負債純資産合計	63,309	96,366	-33,057

自己資本比率	4.6%	11.0%	-6.4%
--------	------	-------	-------

①② たな卸資産・固定資産

たな卸資産評価損5,862百万円の計上、在庫圧縮等資産売却、保有目的変更による一部固定資産(22,393百万円)への振替等により、前期比43,363百万円減少

③ 社債

2009年10月開催の社債権者集会において、約3年半後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
残高内訳: 転換社債1,885百万円 無担保社債第1回900百万円、第2回1,500百万円(2009年11月に7,040百万円については買入消却済み)
⇒上記残高のうち、1,855百万円については、2010年1月に買入消却を実施、1月実施分は2010年12月期に反映予定

④ 借入金

借入金(社債含む)合計 57,640百万円 (2008年12月末79,017百万円より、21,377百万円減少)、事業再生ADR手続の成立に伴い、短期借入金は長期へと振替(短期借入金1,000百万円は、運転資金として三井住友銀行より借入れた中小企業基盤整備機構債務保証付のDIPファイナンス)

⑤ 純資産

当期純損失8,685百万円計上により、利益剰余金減少

(単位:百万円)

	2009年12月期 (当期)			2008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
分譲事業	14,122	-2,343	-16.6%	29,929	245	0.8%
アセット開発事業	12,309	-3,327	-27.0%	4,848	1,502	31.0%
不動産企画販売事業	386	-1,195	-309.6%	30	1	3.3%
不動産関連業務受託事業	110	24	21.8%	130	60	46.2%
その他事業	307	36	11.7%	553	36	6.5%
消去	-	-618	-	-	-904	-
計	27,235	-7,424	-27.3%	35,492	941	2.7%

- 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たものの、一部物件の販売状況の遅れや、たな卸資産評価損1,640百万円を原価に計上し、減収・減益、利益率も低下
- アセット開発事業 不動産に係る信用収縮により流動性が著しく低下し、売り先の事情等から、当初想定していた売却案件が中止になったが、その後資産のスリム化を図るべく、一部資産については売却を行ったことにより売上高は12,309百万円となるも、たな卸資産評価損2,975百万円を原価に計上し、利益大幅に低下一方で保有収益物件による賃収・配当収益の計上は順調に推移

- ✓ 当社の優位性を発揮できるコア事業
- ✓ 用地取得と商品企画に経営資源を集中
- ✓ 販売は外部委託 少数精鋭のプロ集団

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)
2008年12月期 (前期)	620	19,812	32	1,074	889	29,929
2009年12月期 (当期)	307	13,507	14	459	325	14,122

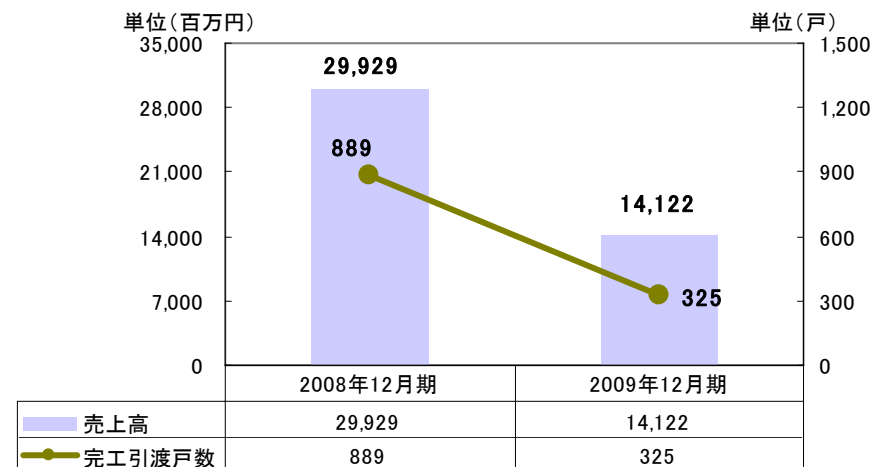
在庫数

	在庫戸数(戸)	金額(百万円)
2008年12月期 (前期)	194	5,636
2009年12月期 (当期)	135	3,664

新規プロジェクト数

	新規プロジェクト数
2008年12月期 (前期)	15
2009年12月期 (当期)	5

売上実績



2009年 竣工物件

	所在地	交通	総戸数
NL東大寺前	奈良県奈良市	近鉄「近鉄奈良」駅徒歩13分	21
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
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
NL平野本町 テラストワー	大阪市平野区	大阪市営地下鉄「平野」駅徒歩1分	93
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



NL東大寺前



NL江坂江の木町



NL新深江 ステイシス



NL平野本町 テラストワー



NL神戸下山手通

✓ 資産規模・賃料収入・売却益等を勘案し、一定規模にまで資産のスリム化を図る

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)

	2009年12月期	2008年12月期
仕掛販売用	21,674 (うち福岡春日16,157)	28,363 (うち福岡春日16,532)
うちSPC	0	0
販売用	7,410	34,714
うちSPC	0	20,745
たな卸資産 合計(a)	29,084 (福岡春日除く12,927)	63,077 (福岡春日除く46,545)
うちSPC	0	20,745
アセット開発固定資産(b)	20,214	3,448
たな卸資産+固定資産 (a)+(b)	49,298	66,525

アセット開発事業売上高明細

(単位:百万円)

	2009年12月期	2008年12月期
売却による収入	9,627	2,700
賃収等による収入	2,682	2,148
売上高	12,309	4,848

【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)、
LC本厚木(レジ)等

⇒いずれも高稼働率(95~100%)を維持

【プライベートファンド】

- ① LC桜木町(レジ)、群馬太田(スーパーヤオコー)、
名古屋泉(レジ)
デット:国内メガバンク ⇒ 2009年12月末に売却
- ② LC曙橋(レジ)、LC清澄白河(レジ)、LC駒澤(レジ)
デット:リース系 ⇒ 2009年9月末に売却

名古屋砂田橋については、
2006年12月期オフバランス化

【売却物件の状況】

川崎駅前(ホテル)
LC赤羽(レジ)
天満橋(オフィス+レジ)
LC曙橋(レジ)
LC清澄白河(レジ)
LC駒澤(レジ)
LC桜木町(レジ)
群馬太田(スーパーヤオコー)
名古屋泉(レジ)



GM南千里
(ショッピングモール 店舗47店)



GM清和台
(ショッピングモール 店舗39店)

LC桜木町
(賃貸マンション123戸+店舗)



群馬・太田(ヤオコー)
(大型スーパー)

川崎駅前
(ホテル)



LC本厚木
(賃貸マンション72戸+店舗)



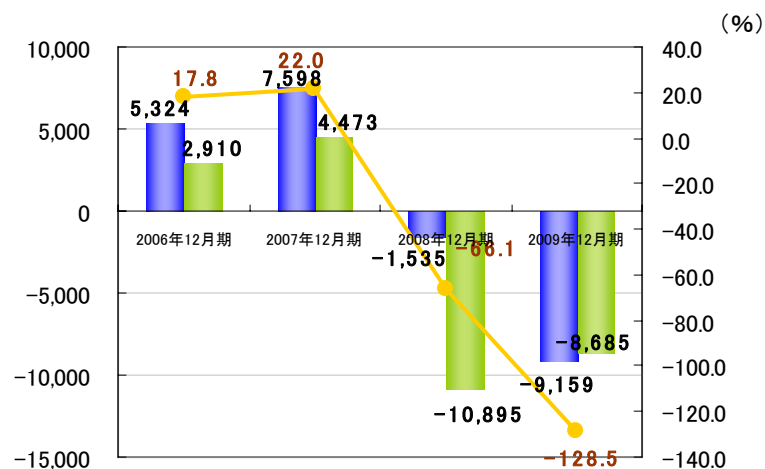
LC赤羽
(賃貸マンション72戸+店舗)



経常利益
当期純利益

経常利益・当期純利益・ROE推移

(百万円)

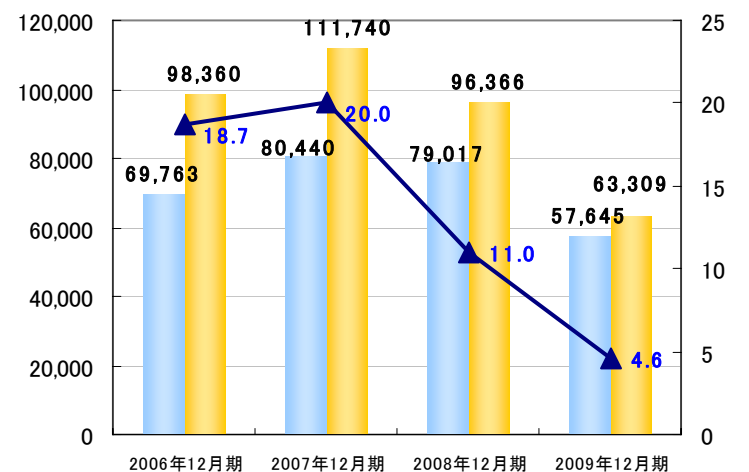


■ 経常利益 ■ 当期純利益 ● ROE

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

2010年12月期(第16期)業績予想

(単位:百万円)

	2010年12月期 第2四半期予想	2010年12月期 通期予想	2009年12月期 当期実績	2008年12月期 前期実績
売上高	13,100	22,200	27,235	35,492
分譲事業	3,140	4,800	14,122	29,929
不動産企画販売事業	4,160	7,300	386	30
不動産関連業務受託事業	220	500	110	130
アセット開発事業	5,580	9,600	12,309	4,848
その他事業			307	553
営業利益	600	1,500	-7,424	941
営業利益率	4.6%	6.8%	-27.3%	2.7%
経常利益	250	800	-9,159	-1,535
特別損益			549	-7,942
社債買入消却益	1,605	1,605	6,064	227
当期純利益	1,950	2,400	-8,685	-10,895

※2009年12月期第1四半期より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」が適用されたことに伴い、たな卸資産評価損については原価に計上いたしております。

- 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、営業黒字化を予想
- 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、社債の買入を実施する。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、4,285百万円に圧縮する。なお、2010年1月に2回目の買入消却を実施し、2010年1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

■ 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仕入れについては2010年4月以降開始予定。

■ 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

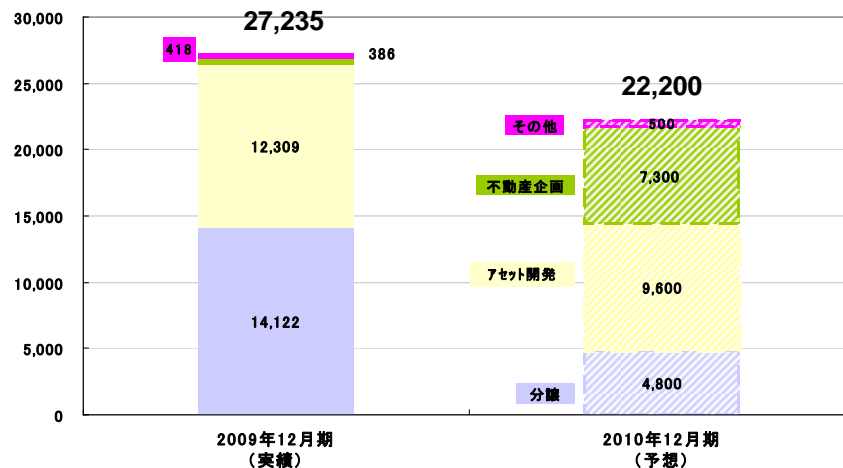
- ①開発済みプロジェクトは資産規模のスリム化を図るとともに、リースアップによる安定収益の確保を目指す。
保有物件のリースアップにより、安定収益を確保していく。
- ②未着エプロジェクトは外部売却により資産のスリム化と負債の圧縮を図る。
早期売却を目指す。
- ③福岡春日プロジェクトは追加投資を抑制しながら、売却による資金化を目指す。

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。

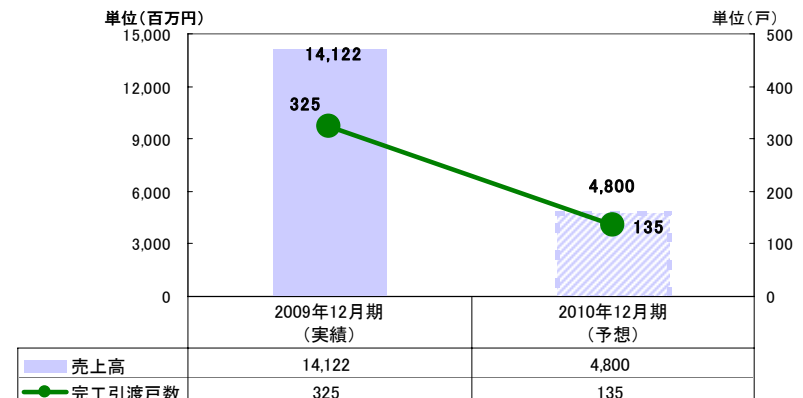
販売物件名	販売戸数(戸)
NLシエル美面 ロワイヤル	18
NL京都岡崎	1
NL東大寺前	11
NL江坂江の木町	8
NL新深江 ステイシス	14
NL平野本町 テラストワー	52
NL神戸下山手通	31
計	135

全社実績及び計画

単位(百万円)



分譲実績及び計画



※その他の2009年は、業務受託事業及びその他事業、2010年は業務受託事業のみの数値

事業部門

■ 『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

【基本方針】

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

全社・管理部門

■ 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。

- ・東京事務所の規模縮小を実施
- ・役員報酬のカットを実行
- ・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

■ 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。

- ・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月に開催予定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）の選任を予定
- ・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名を指定の予定
- ・役職員の意識改革の実施
- ・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

これらのアクションプランを着実に実行していくことにより、
早期事業再生計画の達成を目指す



株式会社日本エスコン

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2009年12月31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がございます。