



株式会社日本エスコ

会社説明資料

平成16年3月

設立

平成7年4月18日

資本金

10億6,965万円

売上高

238億9,772万円

(連結決算、平成15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
- ・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15年2月 連結子会社の株式会社コンサルティングスタッフを、株式会社ユニディオコーポレーションに商号変更
- 平成15年2月 連結子会社の株式会社ステイツを、株式会社ユニディオライヴズに商号変更
- 平成15年2月 シンジケートローンの実施
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとし、総額10億92百万円
- 平成15年4月 決算期変更を決議(従いまして、前期は11カ月の変則決算)
- 平成15年5月 連結子会社の株式会社オクトラストを、株式会社ユニディオアーツに商号変更
- 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)を発表
新本社:東京都千代田区内幸町二丁目2番2号 富国生命ビル23F
- 平成15年12月 株式の無償分割
期末の株主に対して、1株を3株への株式無償分割
- 平成15年12月 2007年満期円貨建て転換社債型新株予約権付社債発行
総額25億円を調達、転換価額256,250円にて発行
- 平成16年2月 ストックオプションの付与に関するお知らせ
当社取締役ならびに従業員を対象に、2,500株を上限



投資家への利益還元

企業が成長途中にあり、利益に関しては内部留保に努めて、配当に関しては安定配当。また、上場来、利益水準に見合った株式の無償分割を実行

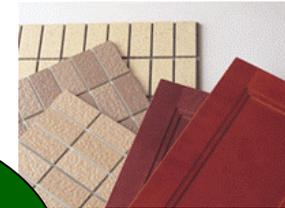
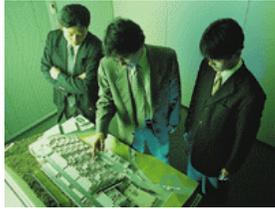
- 12月31日期末の株主を対象に、1株を3株への無償分割
- 効力発生は、2月20日
- 今期の配当予定は、1,000円を勸案中

2007年満期円貨建転換社債型新株予約権付社債の発行

不動産再生事業ならびに分譲事業等、各種プロジェクトへの迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を目的に発行

- 社債発行総額 25億円
- 新株予約権の総数 1,250個
- 満期 2007年12月21日
- 転換価額 256,250円





株式会社
ユニディオコーポレーション

株式会社
ユニディオアーツ

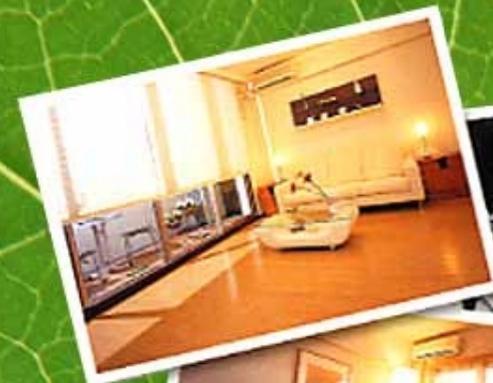
 **日本エスコ**

株式会社
ユニディオライヴズ

エヌエス管理
株式会社



第9期決算概要



業績の推移(連結ならびに単体)

(単位:百万円、%)

	2003/12	2003/1	対前期増加率	公表予測	対実績増減率	
連 結	売上高	23,897	29,825	-	23,800	4.0%
	売上原価	18,477	22,353	-	18,777	▲1.6%
	売上総利益	5,420	7,472	-	5,023	7.9%
	販売費・一般管理費	3,639	4,511	-	3,073	18.4%
	営業利益	1,780	2,961	-	1,950	▲8.7%
	経常利益	1,185	2,302	-	1,130	4.9%
	当期純利益	698	1,259	-	620	12.5%
単 体	売上高	20,198	28,673	-	18,900	6.9%
	経常利益	1,126	2,405	-	870	29.4%
	当期純利益	720	1,329	-	480	50.0%



業績の推移(セグメント別)

会社説明資料



(単位:百万円、%)

	2003/12	2003/12		2003/1	2003/1	
	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	19,391	945	4.9%	26,754	1,905	7.1%
企画販売事業	1,568	127	8.1%	516	47	9.1%
業務受託事業	1,664	1,283	77.2%	1,893	1,581	83.5%
その他事業	1,273	29	2.3%	661	60	9.1%
全社		▲605			▲632	
計	23,897	1,780	7.5%	29,825	2,961	9.9%

分譲事業の営業利益率低下の要因は、前期に発生しました53戸の完成在庫に伴う諸費用サービス等で約1.6ポイント、早期完売への施策として、販売促進関連費用の増加で約0.4ポイント、分譲戸建事業への基盤整備で約0.2ポイントとなっております。

不動産企画販売事業の営業利益率低下の要因は、売上の多寡に影響する提案用地(恵比寿)が高額であったことに伴うものであります。

不動産関連業務受託事業の営業利益率低下の要因は、受託事業においてウェイトの高い再生コンサルティングでの租税公課費用等の増加に伴うものであります。



主な販売実績(2003/12期)

関西圏

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド甲東園	79	2,726
ネバーランド茨木	82	2,675
ネバーランド御所南	49	1,709
ネバーランド上町台	55	1,693
ネバーランド伏見丹波橋	47	1,273
その他	149	4,451
計	461	14,527

首都圏

単位：百万円

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド青葉台	58	1,995
ネバーランド大島	27	963
計	85	2,958

分譲戸建住宅

分譲戸建住宅	49	1,391
ル・グランデ江坂公園	43	515



財務の状況(資産の部)

(単位:百万円)

会社説明資料



	2003/12	2003/1	増減額
流動資産	35,725	25,687	10,038
現金及び預金	6,810	5,542	1,267
たな卸資産	22,351	15,645	6,706
固定資産	2,143	3,640	▲1,496
有形固定資産	1,005	1,043	▲37
無形固定資産	31	25	5
投資その他の資産	1,106	2,570	▲1,464
資産合計	37,869	29,327	8,541

▶ 転換社債を、期末に発行したことに伴い、増加

▶ 分譲事業での成長過程に伴い仕掛販売用不動産が続伸
→期末現在で、今期分の100%の確保。

▶ →共同事業における出資金が減少

2003/1期末において、発生した完成在庫の53戸については、2003/12中に全て引渡済み
2003/12期末においての完成在庫は、4戸(現時点では、引渡済み)
→今期については完成在庫ゼロの体制を完遂する。



財務の状況(負債・少数株主持分・資本の部)

(単位:百万円)

	2003/12	2003/1	増減額
負債合計	32,829	25,225	7,603
流動負債	22,756	18,142	4,614
短期借入金	3,177	4,627	▲1,449
1年以内返済予定長期借入金	16,062	9,780	6,281
固定負債	10,072	7,083	2,989
社債	2,820	220	2,600
長期借入金	6,707	6,735	▲27
少数株主持分	262	56	205
資本合計	4,777	4,045	732
資本金	912	896	16
負債・少数株主持分・資本合計	37,869	29,327	8,541

仕掛け販売用不動産の増加に伴い続伸

転換社債の発行に伴い、急増



(単位:百万円)

	2003/12	2003/1	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	▲7,916	▲2,651	▲5,265
税金等調整前当期純利益	1,206	2,225	▲1,019
たな卸資産の増加額	▲6,151	▲5,415	▲735
前払費用の増加額	▲862	▲120	▲742
未払金の増加	▲1,027	1,240	▲2,267
投資活動によるキャッシュフロー	1,486	▲2,761	4,248
財務活動によるキャッシュフロー	7,669	8,469	▲799
短期借入金の増減	▲1,450	1,866	3,316
長期借入金の増減	6,254	6,637	▲383
現金及び現金同等物の期末残高	6,749	5,498	1,251

営業活動に伴う利益貢献はあるものの、成長力の源泉となる、たな卸し資産の比重も高く、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。



(単位: 百万円、%)

	2004/12 (予測)		2003/12 (11ヶ月変則・実績)		2003/1 (実績)	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率
売上高	50,000	-	23,897	-	29,825	-
営業利益	4,980	10.0%	1,780	7.4%	2,961	9.9%
経常利益	4,180	8.4%	1,185	5.0%	2,302	7.7%
当期純利益	2,400	4.8%	698	2.9%	1,259	4.2%

業績予測概況

分譲事業においては、グループ会社でのデザイナーズタイプのコンパクトマンション2棟を含み、21棟1,290戸(首都圏6棟357戸、関西圏15棟933戸)の完工引渡に伴う売上計上を計画。分譲戸建住宅事業においては、217戸(首都圏等60戸、関西圏157戸)の計上見通し。分譲事業セグメント全体では、46,500百万円を予測。

不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業においては、遊休地に掛かる複合型商業施設のコンサルティング業務等、不動産再生事業でのコンサルティングへの傾倒に伴い、1,720百万円を予測。

その他事業において、住設機器・建材関連のパッケージ販売等の外販ならびにマンションの管理手数料等の見通しから、1,780百万円を予測。



中期經營戰略



(1) 不動産業界におけるベンチマーク企業を目指す

新興分譲マンションデベロッパーという単純な括りから、デベロップメントとフィービジネスをシナジー効果を持たせながら両立させた、不動産業界における新しい方向性を示唆できる企業像を構築する

(2) 成長性重視の企業体から、生産性を重視した企業体への変革

デフレの長期化により、懸念される企業体力の低下を回避するため、生産性に秀でた付加価値の高い企業体を構築

(3) 部門利益による業績管理の徹底と収益還元システムの構築

業績管理の徹底と明確な貢献部門への還元を実践し、収益を意識した企業マインドを形成

(4) マンション事業のみに依存しない企業への転換を推進する

不動産再生事業化コンサルティング事業における、ビジネスモデルならびにスキームの早期構築と、グループ企業のノウハウを結集した、分譲戸建事業を中軸にした新たな収益柱の育成



(1) 労働生産性を重視し、同業他社に比べ高い水準の維持・伸長を目標

(業界平均 41,000千円)

(2) 東京証券取引所への株式上場

(3) 京阪神圏における年間引渡戸数1,000戸体制の構築

(2004/12期見通し 1,000戸)

(4) 首都圏における年間引渡戸数500戸体制の構築

(年間供給戸数1,000戸体制の早期実現)

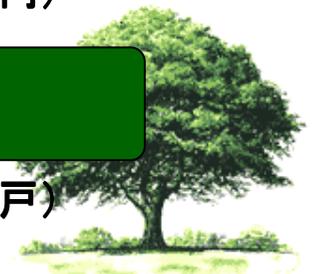
(2004/12期見通し 500戸)

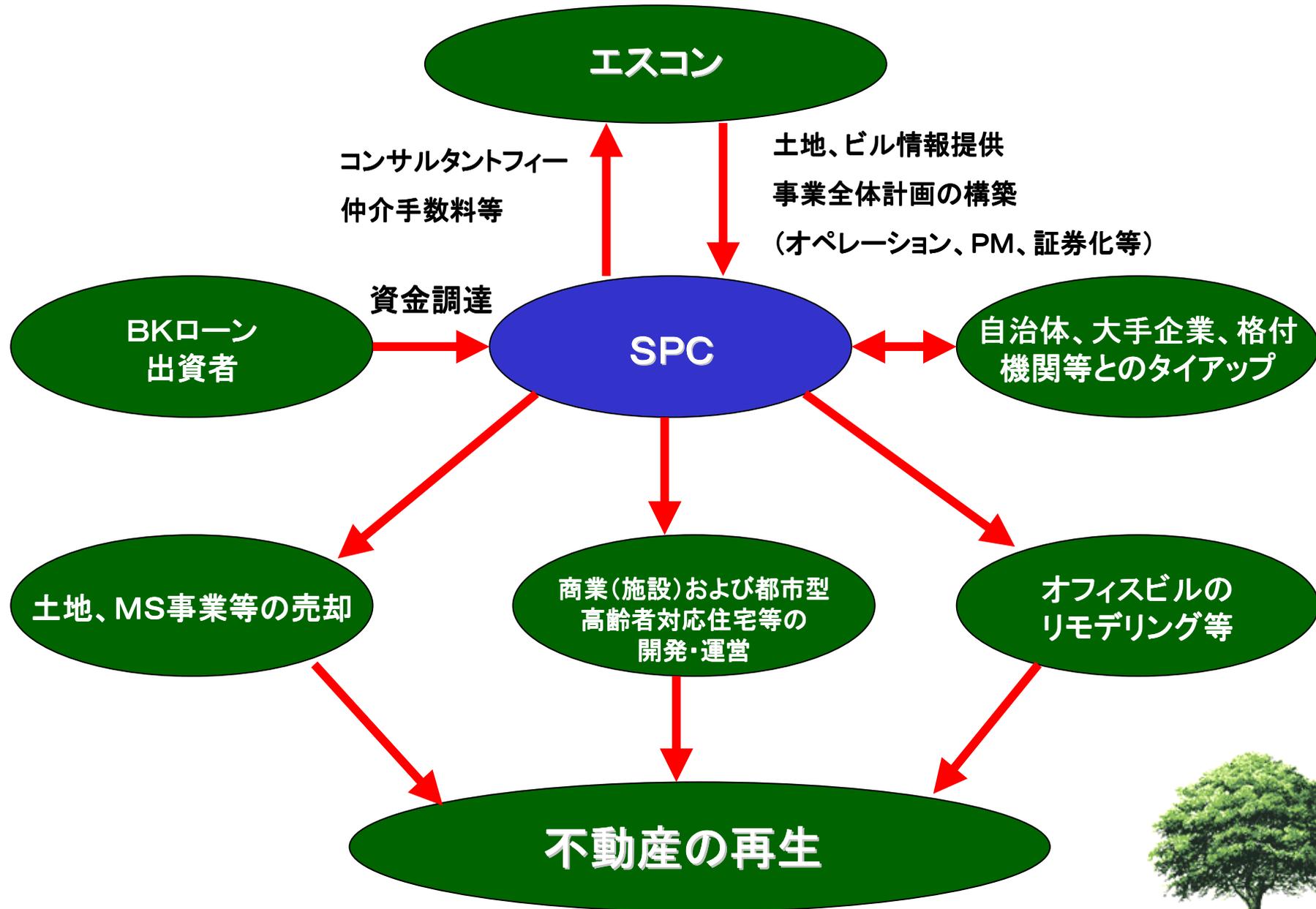
(5) 不動産再生事業化コンサルティングにおける継続的な事業スキームの構築

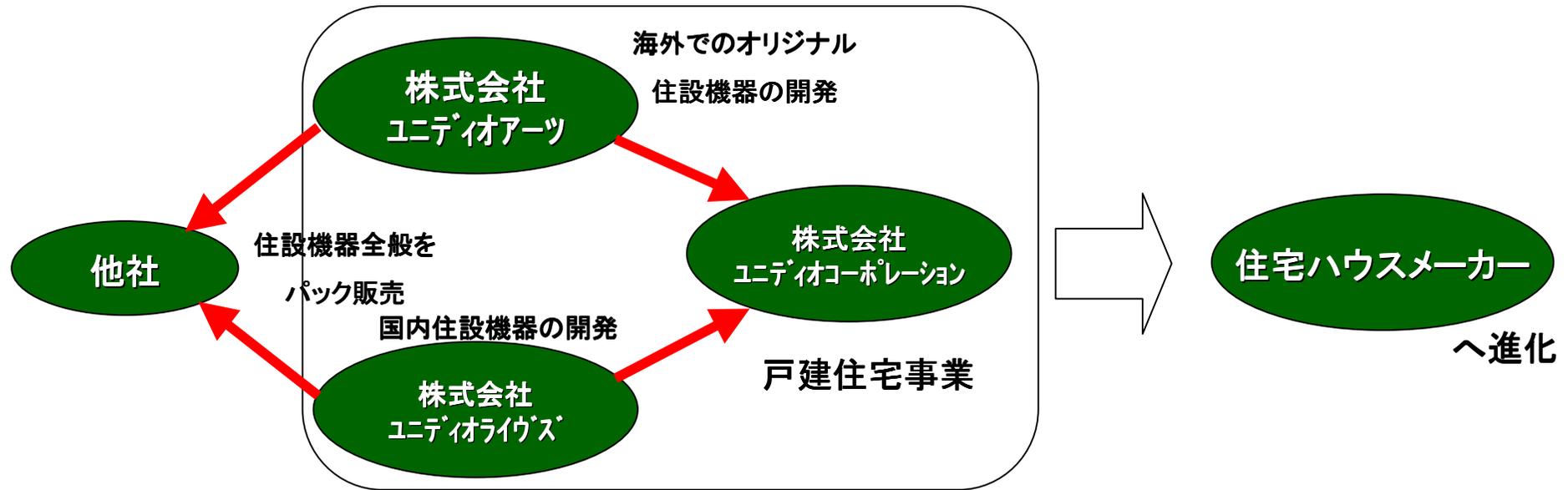
(2004/12期見通し 1,720百万円)

(6) 分譲戸建事業における年間引渡戸数200戸体制の構築

(2004/12期見通し 217戸)







グループにおける用地情報の共有化により、ビジネスチャンス タイムリーに捉える

マンション事業との相乗効果により、付加価値の高い街づくりの実現

マンション事業と比べ、初期費用ならびに事業期間が短いことにより、財務体質の強化を推進

グループ企業のノウハウを結集し、高品質・高感性・リーズナブルな商品の提供を実現

関西圏・首都圏以外のエリアでの展開を検討中(中部圏)





日本エスコン

