

2011年12月期 決算説明会

2012年2月22日  日本エスコ

2011年12月期のアクション …… P. 3

2011年12月期(第17期)通期 概況

連結P/Lの概況 …… P. 5

連結B/Sの概況 …… P. 6

セグメント別実績 …… P. 7

今後の事業戦略および2012年12月期(第18期)業績予想について

事業戦略(ロードマップ) …… P. 9

2012年12月期(第18期)業績予想 …… P. 10

不動産販売事業 予想 …… P. 11

不動産販売事業 …… P. 12

不動産賃貸事業 予想 …… P. 13

不動産賃貸事業 …… P. 14

不動産企画仲介コンサル事業 …… P. 15

お問い合わせ …… P. 16



ネバーランド逆瀬川 野上



ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト
(事業主・売主:株式会社エヌ・ケー・ハウジング)

ネバーランド桃山エグゼス



ネバーランド阿波座アライヴ



ネバーランド西中島南方



福岡春日プロジェクト



(ミニストップ)



(くら寿司)

- 2月 継続企業の前提に関する注記 記載解消
- 3月 ネバーランド東大寺前 完売
- 5月 新規事業用地仕入れ再開
(西区南堀江、阿波座)
- 7月 中央三井信託銀行㈱・中央三井信不動産㈱との
不動産情報に係る基本協定締結
コンビニエンスストア(ミニストップ) 開業(福岡春日プロジェクト)
仕掛販売用不動産売却(西区南堀江)
ネバーランド平野本町テラスタワー 完売
- 8月 新規分譲マンション リーフクリエイティブールシティ
企画コンサル・販売受託
仕掛販売用不動産売却(中央区南船場)
- 9月 新規取引金融機関からの資金調達開始(清和台プロジェクト)
仕掛販売用不動産売却(茨木西中条)
ネバーランド神戸下山手通 完売
- 10月 戸建事業(14区画) 開始(福岡春日プロジェクト)
- 11月 医療モール運営事業社への販売用不動産売却(福岡春日プロジェクト)
ネバーランド桃山エグゼス 分譲開始
(既存保有物件の分譲マンション用地(関西圏)の事業化完了)
新規分譲マンション ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト
企画コンサル・販売受託
ネバーランド阿波座アライヴ 分譲開始
- 12月 くら寿司開業(福岡春日プロジェクト)
新規事業用地仕入れ(阿倍野区昭和町、日本橋兜町)
仕掛販売用不動産売却(江東区木場)
ネバーランドシエル箕面 ロワイヤル 完売(前期末完成在庫完売)
ネバーランド逆瀬川 野上 竣工

2011年12月期(第17期)通期 概況

(単位:百万円)

	2011年12月期 (当期)	2010年12月期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)
売上高	9,287	15,079	-5,792	-38.4%
2 販売費・一般管理費	1,489	1,815	-326	-18.0%
営業利益	935	1,497	-562	-37.5%
1 営業利益率	10.1%	9.9%	+0.2ポイント	-
2 経常利益	290	690	-400	-57.9%
特別利益	0	1,606	-1,606	-100.0%
社債買入消却益	-	1,605	-1,605	-100.0%
特別損失	21	1,750	-1,729	-98.8%
減損損失	-	1,700	-	-
2 当期純利益	262	522	-260	-49.8%

P/L概況

1

不動産販売事業については、保有物件の売却による売上規模が前年と比べ縮小し、売上高は減少するものの、分譲マンションの販売については、在庫物件販売に新規分譲物件の引渡し加わり、営業利益率は前年に比べやや改善し、10%台に上昇。

2

既存保有物件の事業化など、事業の取組みの強化及び一般管理費等固定費の圧縮により、昨年に引続き、経常利益、当期純利益ともに黒字化を実現。

(単位:百万円)

	2011年12月期 (当期)	2010年12月期 (前期)	増減額
流動資産	15,730	19,370	-3,640
現金・預金	1,426	1,732	-306
1 販売用不動産	5,813	4,531	1,282
仕掛販売用不動産	7,469	12,203	-4,734
固定資産	29,823	29,825	-2
有形固定資産	29,057	29,024	33
無形固定資産	19	48	-29
投資その他の資産	746	752	-6
資産合計	45,553	49,196	-3,643
流動負債	4,444	3,022	1,422
2 短期借入金	335	-	335
一年以内返済予定 長期借入金等	3,290	1,925	1,365
固定負債	37,416	42,744	-5,328
2 社債	2,430	2,430	0
長期借入金	34,071	39,341	-5,270
負債合計	41,861	45,766	-3,905
純資産合計	3,692	3,430	262
負債純資産合計	45,553	49,196	-3,643
3 自己資本比率	8.1%	7.0%	+1.1ポイント

B/S概況

1

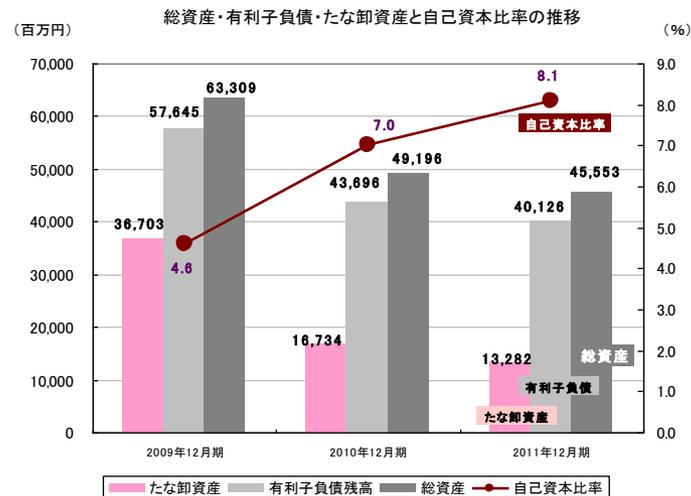
新規事業用地の仕入を再開し、不動産販売事業に積極的に取り組む一方、在庫の販売が進捗したことより、たな卸資産は前年期末に比べ減少。

2

事業用地取得に伴う新規取引金融機関からの資金調達を再開。有利子負債全般としては、保有物件の売却及びマンション販売に伴う返済により減少。

3

前期に比べ、自己資本比率も1.1ポイント回復。



(単位:百万円)

	2011年12月期(当期)			2010年12月期(前期)		
	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	6,903	439	6.4%	12,553	1,405	11.2%
2 不動産賃貸事業	2,098	1,328	63.3%	2,082	1,205	57.9%
3 不動産企画仲介 コンサル事業	285	244	85.6%	442	272	61.5%
計	9,287	2,011	21.7%	15,079	2,883	19.1%

(単位:戸)

	所在地	交通	総戸数	2010年12月期	2011年12月期
				期初在庫数 (2011年販売)	期末在庫数
ネバーランドシエル箕面	大阪府箕面市	阪急「箕面」駅徒歩6分	97	2	0
ネバーランド真大寺前	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	大阪市平野区	大阪地下鉄「平野」駅徒歩1分	93	12	0
ネバーランド神戸下山手通	神戸市中央区	神戸市地下鉄「大倉山」駅徒歩4分	55	9	0
ネバーランド逆瀬川野上	兵庫県宝塚市	阪急「逆瀬川」駅徒歩12分	130		58
TOTAL				30	58

分譲マンション 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)
2010年12月期 (前期)	95	3,706	4	124	105	3,563
2011年12月期 (当期)	145	4,845	47	1,245	102	3,724

不動産販売

1

2010年12月期(前期)末時点の完成在庫30戸を完売するとともに、新規分譲マンション『ネバーランド逆瀬川 野上』が竣工引渡しとなる。南船場(大阪市中央区)、茨木西中条(大阪府茨木市)、木場(東京都江東区)等の保有物件の売却及び福岡春日プロジェクトの一部について、医療モール開業予定地として売却。中核事業として、積極的に事業を展開。

不動産賃貸

2

保有している収益不動産の資産価値の向上を図るべく、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。福岡春日プロジェクトにおいても、コンビニエンスストアや回転寿司店の開業等、テナント誘致などのリーシング活動を積極的に実施。事業の進捗は順調に推移し、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、企画力を最大限に活かし、様々な事業会社様との多面的・応用的なコラボレートにより、業務受託、企画コンサル、仲介等不動産企画仲介コンサル事業に注力。企画コンサルティング業務及び販売受託案件として、事業企画、オフィスビルのリフォーム等に加え、新規分譲マンション事業案件等にも着手。

今後の事業戦略および2012年12月期(第18期)業績予想について

2012年(H24)12月期
(第18期)

2013年(H25)12月期
(第19期)

2014年(H26)12月期
(第20期)

事業再生ADRにおける
優先・無担保債務の元本弁済開始

社債分割償還開始

攻めの体制

- 部門別採算管理を導入し、労働生産性を高める意識改革
- 首都圏での分譲事業の再開及び強化
- 分譲・リーシング活動、PM等事業間の相乗効果を追求し、収益力の強化を図る

守りの体制

- 持続的・安定的な賃貸収益の確保
- 財務体質の改善
- コスト削減・管理
- 人材育成

全社収益体制の確立
価値ある事業を創出する
企業集団を目指す

不動産
販売

新規
仕入

H25以降の
新規事業用地確保

マンション
販売

ネバーランド逆瀬川 野上及び
ネバーランド西中島南方等
4棟分譲

226戸

300戸
計画

350戸
計画

中核事業
安定供給へ

資産規模の最適化を目的に保有資産の一部については適正な時期に適正な価格にて売却

不動産
賃貸

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、楠葉病院、
ベストウエスタンホテル京都、
福岡春日プロジェクト(商業エリア)

更なるNOIの改善を図る

安定収益事業

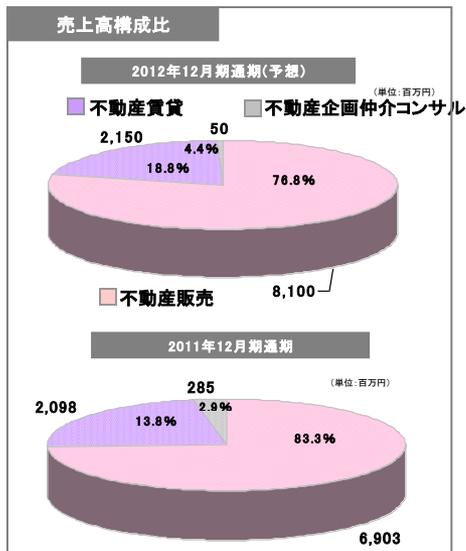
不動産
企画仲介
コンサル

事業企画等業務受託、コンサルティング、オフィスビルリフォーム、仲介案件等
ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト(企画コンサル・販売受託)
リーフクリエイティブシティ(企画コンサル・販売受託)

情報収集力・企画力の更なる強化により、
当社独自のフィービジネスを展開

新規ビジネスの企画・立案、実行へ

売上高構成比



(単位:百万円)

	2012年12月期		2011年12月期
	第2四半期予想	通期予想	通期実績
売上高	3,300	10,300	9,287
不動産販売事業	2,190	8,100	6,903
不動産賃貸事業	1,070	2,150	2,098
不動産企画仲介コンサル事業	40	50	285
営業利益	400	1,430	935
営業利益率	12.1%	13.9%	10.1%
経常利益	70	750	290
当期純利益	65	740	262

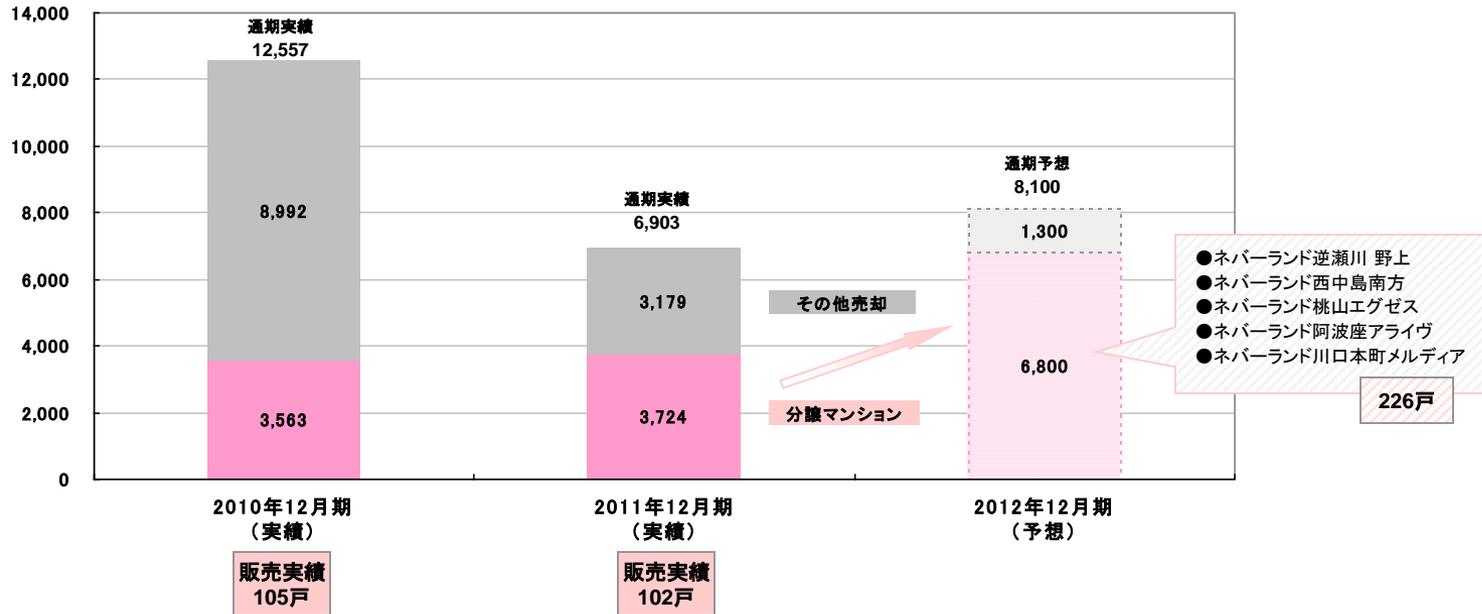
全社

中核事業である分譲事業(不動産販売事業)において、事業期間の短い(2年以内)小規模(1棟:50戸程度)案件に特化し安定供給を図る。
また、資産バランスの最適化を目的とした保有資産の売却、及び資産価値の向上を目的とした事業活動、フィービジネス等の積極的な取り組みにより、前期以上に利益率の向上を目指す。

目標達成意識を高めることを目的に、部門別損益管理による数字の「見える化」を実施し、労働生産性を追求する全社収益体制を推進。
引き続き固定費削減にも注力し、財務基盤の更なる強化・改善、経営管理体制の整備・強化を図り、持続的な収益確保を目指す。

売上高(実績・予想)

(単位:百万円)

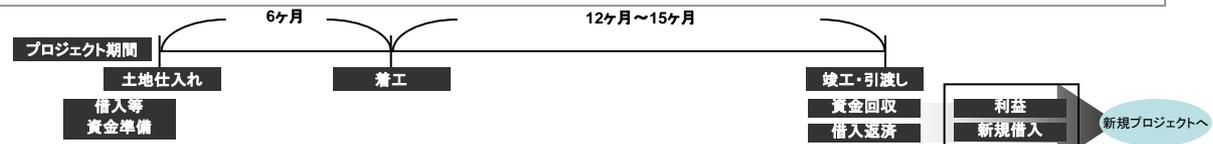


不動産販売

中核事業として、新規事業用地仕入れも引き続き積極的に取組み、平成25年度には約300戸の新規供給を計画し、徐々に増加、安定供給を目指す。

東京本社を移転(平成24年3月予定)し、首都圏における事業にも着手し、関西圏、福岡とともに3拠点による事業を展開。

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。



2012年12月期竣工予定案件

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: 地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩9分

総戸数: 56戸

入居: 2012年12月下旬予定



ネバーランド西中島南方

■ 自社分譲事業 着手物件

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: 地下鉄中央線「阿波座」駅徒歩6分

総戸数: 33戸

入居: 2012年12月下旬予定



ネバーランド阿波座アライヴ

ネバーランド桃山エグゼス(既存保有案件の事業化)

所在地: 京都市伏見区

交通: 地下鉄東西線「六地藏」駅徒歩3分

総戸数: 57戸

入居: 2012年10月下旬予定



ネバーランド桃山エグゼス

ネバーランド川口本町メルディア

事業主: 株式会社三栄建築設計

所在地: 埼玉県川口市

交通: JR京浜東北線「川口」駅徒歩7分

総戸数: 22戸

入居: 2012年11月下旬予定



ネバーランド川口本町メルディア

2013年12月期 竣工予定案件

阿倍野区西田辺PJ

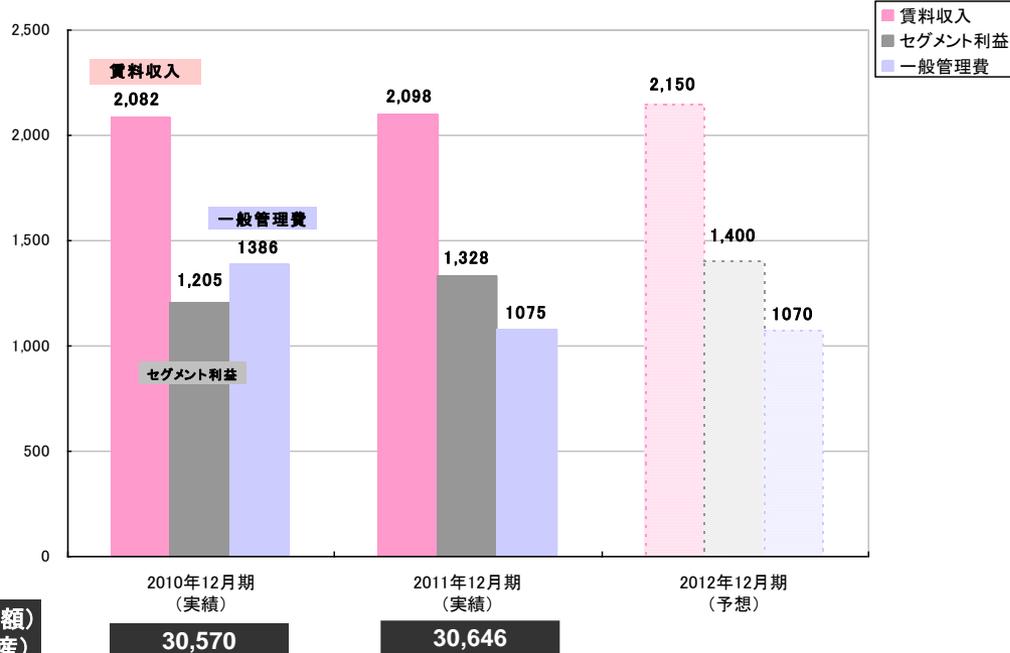
浪速区塩草PJ

阿倍野区昭和町PJ

新規仕入

(単位:百万円)

賃料収入と一般管理費(実績・予想)



- 保有収益不動産
- ガーデンモール南千里
- ガーデンモール清和台
- イオン南千里
- ベストウェスタンホテル京都
- 柏友会 楠葉病院
- 福岡春日プロジェクト(商業エリア)

↑
収益不動産(保有資産類)
(固定資産、たな卸資産)

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引き続き注力。

保有物件の価値向上を目的に取り組んでいるプロパティマネジメント事業によって
培われたノウハウを活かし、自社保有物件だけでなく、他の商業施設等への提案にも取り組み予定。

	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	京都市中京区	京阪「京都三条」駅徒歩5分、阪急「河原町」駅徒歩8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



ベストウエスタンホテル京都



柏友会 楠葉病院

福岡春日プロジェクト



街並み 公園

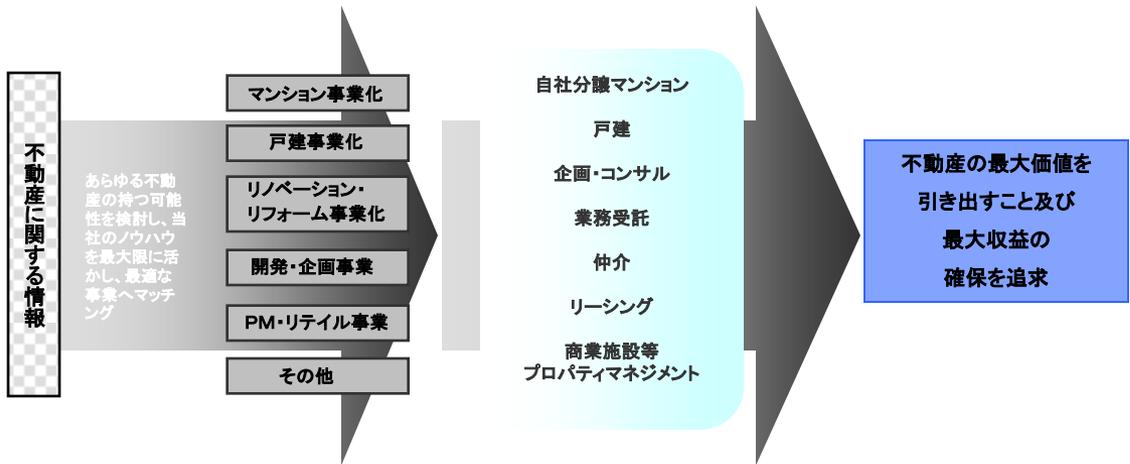


無添くら寿司 春日星見ヶ丘店
(福岡春日プロジェクト商業エリア)

戸建エリア街並み



■ビジネススキーム



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**

不動産企画仲介コンサル

成長戦略の要となる中核事業としての不動産販売事業(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。企画力、事業構築力を駆使し、業務受託、仲介等のフィービジネスにも引続き注力。

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。

■企画・販売受託事業 着手物件

リーフクリエイティブィールシティ
 事業主・売主: 株式会社日本ライフクリエイター
 販売提携・総合企画: 株式会社日本エスコン
 所在地: 大阪市淀川区
 交通: 地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分
 阪急「南方」駅徒歩10分
 総戸数: 63戸
 竣工: 2012年11月下旬予定



ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト
 事業主・売主: 株式会社エヌ・ケーハウジング
 販売提携・総合企画: 株式会社日本エスコン
 所在地: 京都府城陽市
 交通: JR奈良線「城陽」駅徒歩1分
 総戸数: 79戸+店舗1
 竣工: 2013年1月下旬予定



株式会社日本エスコン

大阪府中央区伏見町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



『ネバーランド桃山エグザス』外観予想図

※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。