日本エスコン

2012年12月期第2四半期　決算説明会

2012年8月22日

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2012年12月期第2四半期のアクション ・・・ P. 3

2012年12月期（第18期）第2四半期 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 ・・・ P. 11
・・・ P. 12
不動産賃貸事業 ・・・ P. 13
・・・ 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

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2012年12月期第2四半期のアクション

共同事業

ネバーランド阿倍野昭和町
ブラームス

ネバーランド阿倍野西田辺

難波マンションプロジェクト（仮称）

第2四半期　主要アクション

2月　ネバーランド川口本町メルディア　着手

ドコモショップ開業（福岡春日プロジェクト）

新規事業用地仕入れ（浪速区塩草）

3月　ネバーランド桃山エグゼス　契約完売

4月　新規事業用地仕入れ（阿倍野区西田辺）

昭和シェル石油開業（福岡春日プロジェクト）

取締役及び従業員に対するストックオプションの発行

5月　新規事業用地仕入れ（江東区南砂）

ネバーランド阿倍野西田辺　着手

6月　新規事業用地仕入れ（浦和区常盤）

仕掛販売用不動産売却（日本橋兜町）

新規事業用地仕入れ（世田谷区上北沢）

メインバンク三井住友銀行からの

新規プロジェクト資金調達開始（世田谷区上北沢プロジェクト）

仕掛販売用不動産売却（福岡春日プロジェクト戸建用地）

＜参考＞

7月　福岡春日プロジェクト　仕掛販売不動産（戸建用地として）売却

約定弁済開始による『事業再生ADRの完結』

福岡春日プロジェクト「大漁市場こんぴら丸」開業

ネバーランド阿倍野西田辺　販売開始

ネバーランド川口本町メルディア販売開始

平成24年12月期第2四半期業績予想上方修正

ネバーランド桃山エグゼス

事業主：株式会社三栄建築設計
売　主：株式会社日本エスコン

ネバーランド川口本町メルディア

福岡春日プロジェクト

（テナント：ドコモショップ）

（テナント：昭和シェル石油）

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2012年12月期（第18期）

第2四半期概況

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2012年12月期(18期)第2四半期概況　連結P/L

日本エスコン

（単位：百万円）

	2012年12月期 第2四半期 （当期）	2011年12月期 第2四半期 （前期）	増減額	前年 同期比 （%）	2012年12月期 第2四半期 （当初予想）	予想実績 差異	2012年12月期 通期 （予想）	2011年12月期 通期 （前期）
売上高	3,519	2,020	1,499	74.2%	3,300	219	10,300	9,287
販売費・一般管理費	586	643	-57	-8.9%				1,489
営業利益	496	236	260	110.2%	400	96	1,430	935
営業利益率	14.1%	11.7%	+2.4ポイント	-	12.1%	+2ポイント	13.9%	10.1%
経常利益	180	-89	269	-	70	110	750	290
特別利益	0	0	0	-				0
特別損失	4	3	1	33.3%				21
当期純利益	172	-96	268	-	65	107	740	262
一株当たり当期純利益	515.43	-288.54	803.97	-				784.80

Point 1

分譲マンションの販売に加え、保有資産の最適化を目的に物件の売却を行い、売上高は順調に推移。
対前年同期と比較しても増加。

Point 2

売上原価、一般管理費等についても当初計画より圧縮し、利益面については予想値を上回り、
順調に推移。
利益率も対前年同期と比較しても確実に上昇。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

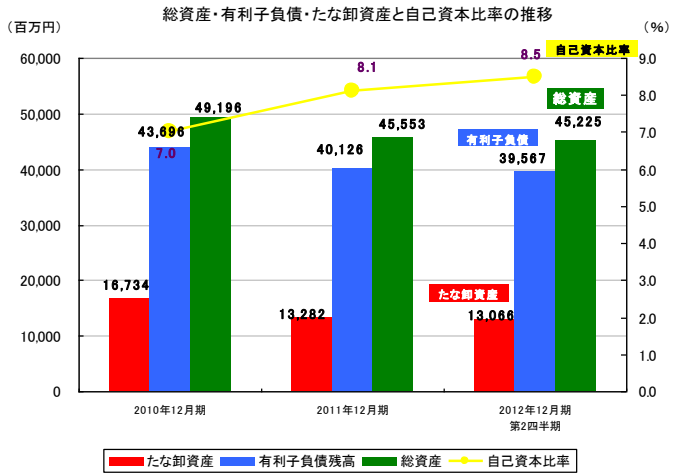
日本エスコン

（単位：百万円）

	2012年12月期 第2四半期（当期）	2011年12月期（前期）	増減額
流動資産	15,497	15,730	-233
現金・預金	1,365	1,426	-61
販売用不動産	5,317	5,813	-496
仕掛販売用不動産	7,749	7,469	280
固定資産	29,728	29,823	-95
有形固定資産	28,946	29,057	-111
無形固定資産	10	19	-9
投資その他の資産	771	746	25
資産合計	45,225	45,553	-328
流動負債	4,508	4,444	64
短期借入金	145	335	-190
一年内返済予定の長期借入金	3,182	3,290	-108
一年内償還予定の社債	303	-	303
固定負債	36,850	37,416	-566
社債	2,126	2,430	-304
長期借入金	33,809	34,071	-262
負債合計	41,358	41,861	-503
純資産合計	3,866	3,692	174
負債純資産合計	45,225	45,553	-328
自己資本比率	8.5%	8.1%	-

Point 1

Point 2



Point 1

マンション販売に加え、保有資産の最適化を目的に物件売却を進める一方、
新規事業用地の仕入も積極的に取り組む。

Point 2

物件売却による借入金返済に伴い、有利子負債はやや減少するも、新規事業用地取得に伴う
金融機関からの資金調達も徐々に増加。メインバンクからの新規プロジェクト融資も再開。
ADR対象債務については、2012（平成24）年7月より約定弁済を開始、
社債については、2013（平成25）年5月より分割償還を開始予定。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

日本エスコン

（単位：百万円）

		2012年12月期第2四半期（当期）			2011年12月期第2四半期（前期）		
		売上高	ｾｸﾞﾒﾝﾄ利益	利益率	売上高	ｾｸﾞﾒﾝﾄ利益	利益率
1	不動産販売事業	2,349	185	7.9%	852	30	3.5%
2	不動産賃貸事業	1,075	742	69.0%	1,037	623	60.1%
3	不動産企画仲介コンサル事業	94	76	80.9%	130	118	90.8%
	計	3,519	1,004	28.5%	2,020	772	38.2%

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)
2011年12月期（前期）	145	4,845	47	1,245	102	3,724
2011年12月期第2四半期（前期）	41	1,526	34	1,251	11	406
2012年12月期第2四半期（当期）	73	2,042	104	2,697	16	589

契約完売

（単位：戸）

	所在地	交通	総戸数	2011年12月期期初在庫数	2012年12月期第2四半期末在庫数
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	42
ネバーランド西中島南方	大阪市淀川区	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分	56		12月引渡し予定
ネバーランド阿波座アライヴ	大阪市西区	地下鉄中央線「阿波座」駅徒歩6分	33		12月引渡し予定
ネバーランド桃山エグゼス	京都市伏見区	地下鉄東西線「大地蔵」駅徒歩3分	57		10月引渡予定
ネバーランド川口本町メルディア	埼玉県川口市	JR京浜東北線「川口」駅徒歩7分	22		11月引渡予定
TOTAL				58	42

不動産販売 1

前期末時点の完成在庫を42戸に圧縮するとともに、今期竣工予定の新規分譲マンションの販売も加速化、ネバーランド桃山エグゼスは全戸契約完売。中核事業として積極的に事業を展開。
福岡春日プロジェクト(福岡県春日市)を戸建用地として、また日本橋兜町(東京都中央区)等保有物件の売却を行い、資産の最適化も図る。

不動産賃貸 2

自社保有の商業施設の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、資産のバリューアップを図る。
福岡春日プロジェクトにおいても、店舗出店・出店契約が順調に推移、ドコモショップや昭和シェル石油が開業、引き続き新たな出店も予定されており、安定的な賃料収入の確保に努める。

不動産企画仲介コンサル 3

企画力、情報収集力を駆使し、資金投下が少なく、高利益率であり、短期間サイクルでの収益確保が可能なフィービジネス事業として、不動産にかかる企画・仲介・コンサル等を積極的に展開。
当社の強みを最大限に活かした、シナジー効果を創出する事業として成長。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

日本エスコン

攻めの体制	■首都圏での分譲事業の強化、不動産企画仲介コンサルにおける多彩な不動産ビジネスの展開の推進 ■分譲、リーシング活動、PM事業等事業間と大阪・東京・福岡3拠点エリア展開、各々でのシナジー効果を追求し、収益力の強化を図る ■部門別採算管理を行い、全社的に従業員の経営者意識、労働生産性を高める意識改革の実施
守りの体制	■コストの有効活用・管理・削減 ■財務体質の更なる改善 ■人材育成

シナジー効果

コラボレート

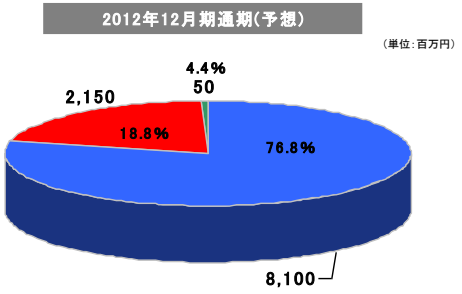
		不動産販売		不動産企画仲介コンサル	不動産賃貸
		新規仕入	マンション販売		
2012年 (H24)12月期 (第18期)	事業再生 ADR完結 約定弁済 開始	浪速区塩草 阿倍野区西田辺 阿倍野区昭和町 豊中市東豊中 浦和区常盤 世田谷区上北沢	ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ逆瀬川 野上 ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ西中島南方 ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ阿波座ｱﾗｲﾌﾞ ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ桃山ｴｸﾞｾﾞｽ ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ川口本町ﾒﾙﾃﾞｨｱ 226戸	（企画コンサル・販売受託） リーフクリエイトフィールシティ ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト 事業企画 コンサルティング オフィスリフォーム 分譲マンション企画 仲介　等	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） ホームセンターナフコ ミスターマックス ケーズデンキ NTTドコモ くら寿司 ミニストップ　等
2013年 (H25)12月期 (第19期)	社債分割 償還開始	新規 事業用地 の確保	関西圏：浪速区塩草 関西圏：ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ阿倍野西田辺 関西圏：ﾈﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ阿倍野昭和町ﾌﾞﾗｰﾑｽ 関東圏：豊中市東豊中（予定） 関東圏：浦和区常盤 関東圏：世田谷区上北沢 250戸 計画	企画力、情報収集力を駆使し、 資金投下が少なく、 高利益率かつ短時間サイクルでの 収益確保が可能な フィービジネス事業を積極的に展開	リーシング活動および プロパティマネジメント事業による 保有資産の収益性向上と バリューアップを図る 安定収益事業として展開
2014年 (H26)12月期 (第20期)			中央区松屋町（予定） 350戸 計画		
		中核事業		シナジー事業	安定収益事業

“Make the One”をキーワードにあらゆる不動産の『ベストソリューション』を提案

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

（単位：百万円）

	2012年12月期		2011年12月期	前年
	第2四半期実績	通期予想	通期実績	同期比
売上高	3,519	10,300	9,287	10.9%
不動産販売事業	2,349	8,100	6,903	17.3%
不動産賃貸事業	1,075	2,150	2,098	2.5%
不動産企画仲介コンサル事業	94	50	285	−82.5%
営業利益	496	1,430	935	52.8%
営業利益率	14.1%	13.9%	10.1%	+3.8%
経常利益	180	750	290	158.1%
当期純利益	172	740	262	182.4%



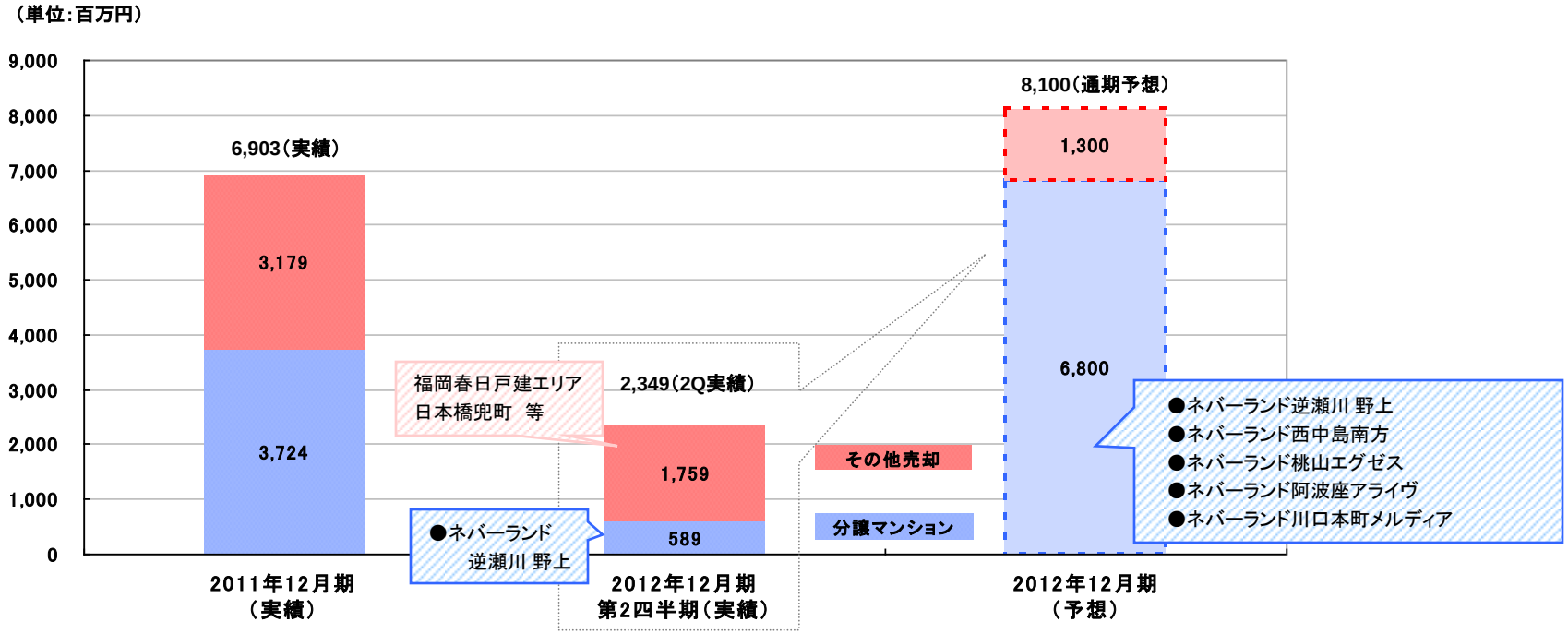
全　社

中核事業である分譲事業（不動産販売事業）において、事業サイクルの短い（2年以内）小規模（1棟：20～50戸程度）案件を中心に安定供給を図る。
保有資産の価値向上に向けたリーシング活動やプロパティマネジメント事業の注力に加え、事業間のシナジー効果を生み出す当社の強みを活かしたフィービジネス事業の積極的な取り組みにより、変化に強い収益体制の構築を目指す。

事業再生ADR手続きにおいて2012（平成24）年12月まで弁済猶予いただいていた対象債務について、弁済開始時期を繰て上げて今年7月より約定弁済を開始、名実共に事業再生ADRの完結を宣言。『新生日本エスコン』として新たなスタートをきる。メインバンクからの新規プロジェクト融資も再開し、着実に事業を推進。

部門別損益管理による数字の「見える化」により目標達成意識を高め、労働生産性の向上を追求する全社収益体制の確立を目指す。
引き続き固定費の削減に努めるとともに、財務基盤の更なる強化・改善、経営管理体制の整備・強化を図る。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved



不動産販売

中核事業として、引き続き新規事業用地仕入れにも積極的に取り組み、安定供給体制の構築を目指す。
2013（平成25）年度には約250戸、2014（平成26）年度には約350戸の新規供給を計画。

関西、関東、福岡の3拠点によるエリア展開を行い、機動的な事業推進を目指す。

事業サイクルの短い（2年以内）小規模（1棟：20～50戸程度）マンション開発に特化することにより、
資金効率、資産効率を高めるとともに、『ものづくり』にこだわった商品企画を提案し、日本エスコンならではの
優位性を発揮、他社との差別化を図る。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2012年12月期竣工予定　分譲マンション

ネバーランド桃山エグゼス

所在地：京都市伏見区
交　通：地下鉄東西線
「六地蔵」駅徒歩3分
総戸数：57戸
入　居：2012年10月下旬予定

ネバーランド川口本町メルディア

事業主：株式会社三栄建築設計
売　主：株式会社日本エスコン
所在地：埼玉県川口市
交　通：JR京浜東北線「川口」駅徒歩9分
総戸数：22戸
入　居：2012年11月下旬予定

ネバーランド阿波座アライヴ

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

ネバーランド西中島南方

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

2013年12月期竣工予定　分譲マンション

ネバーランド阿倍野西田辺

所在地：大阪市阿倍野区
交　通：地下鉄御堂筋線
「西田辺」駅徒歩6分
総戸数：26戸
入　居：2013年11月下旬予定

ネバーランド阿倍野昭和町ブラームス

事業主：株式会社日本エスコン　**共同事業**
エムズ都市開発株式会社
所在地：大阪市阿倍野区
交　通：地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩3分
総戸数：32戸
入　居：2013年8月下旬予定

難波マンションプロジェクト（仮称）

所在地：大阪市浪速区
交　通：地下鉄四ツ橋線「難波」駅徒歩10分
総戸数：56戸

浦和区常盤プロジェクト

所在地：さいたま市浦和区
交　通：JR京浜東北線「北浦和」駅徒歩3分
総戸数：27戸

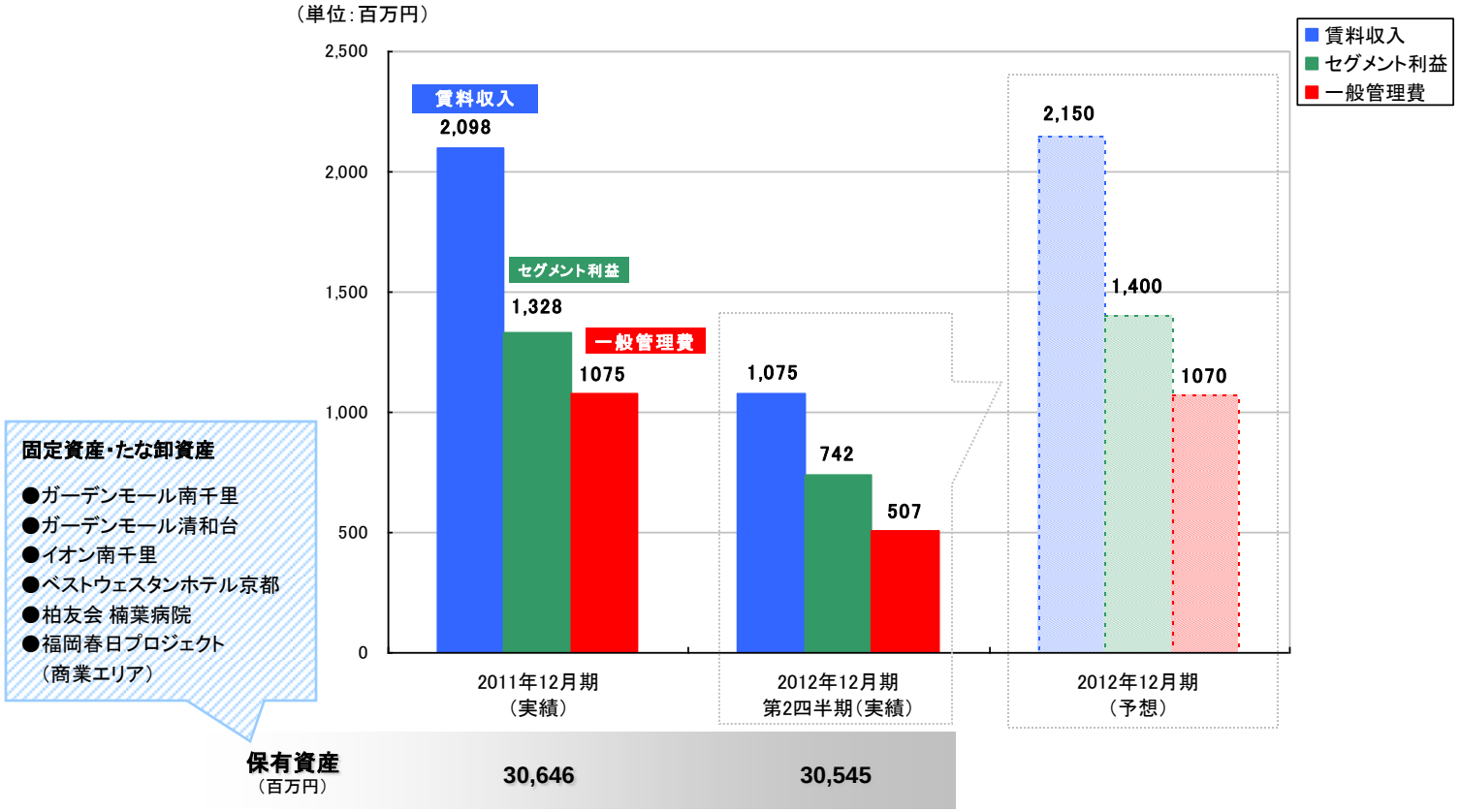
世田谷区上北沢プロジェクト

所在地：世田谷区上北沢
交　通：京王線「八幡山」駅徒歩3分
総戸数：28戸

豊中市東豊中プロジェクト（予定）　**戸建**

所在地：大阪府豊中市
交　通：北大阪急行南北線「桃山台」駅徒歩16分
総戸数：13戸

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved



不動産賃貸

年間20億円規模の賃料収入を計上、固定費をまかなう安定収益事業として位置づけ、事業展開。

自社によるプロパティマネジメント事業やリーシング力により、保有資産のバリューアップの向上を常に図る。
蓄積したノウハウをもって、他の商業施設等への提案にも取り組みを開始し、新たなる展開を模索。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ガーデンモール清和台

所在地：兵庫県川西市

交　通：阪急バス「清和台中央」駅徒歩1分

ガーデンモール南千里

所在地：大阪府吹田市

交　通：阪急「南千里」駅徒歩1分

ベストウエスタンホテル京都

所在地：京都市中京区

交　通：京阪「京都三条」駅徒歩5分

福岡春日プロジェクト

所在地：福岡県春日市、大野城市

交　通：JR「博多南」駅より車で約5分

柏友会 楠葉病院

所在地：大阪府枚方市

交　通：京阪「樟葉」駅徒歩7分

イオン南千里

所在地：大阪府吹田市

交　通：阪急「南千里」駅徒歩10分

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

日本エスコン

企画・販売受託案件

リーフクリエイトフィールシティ

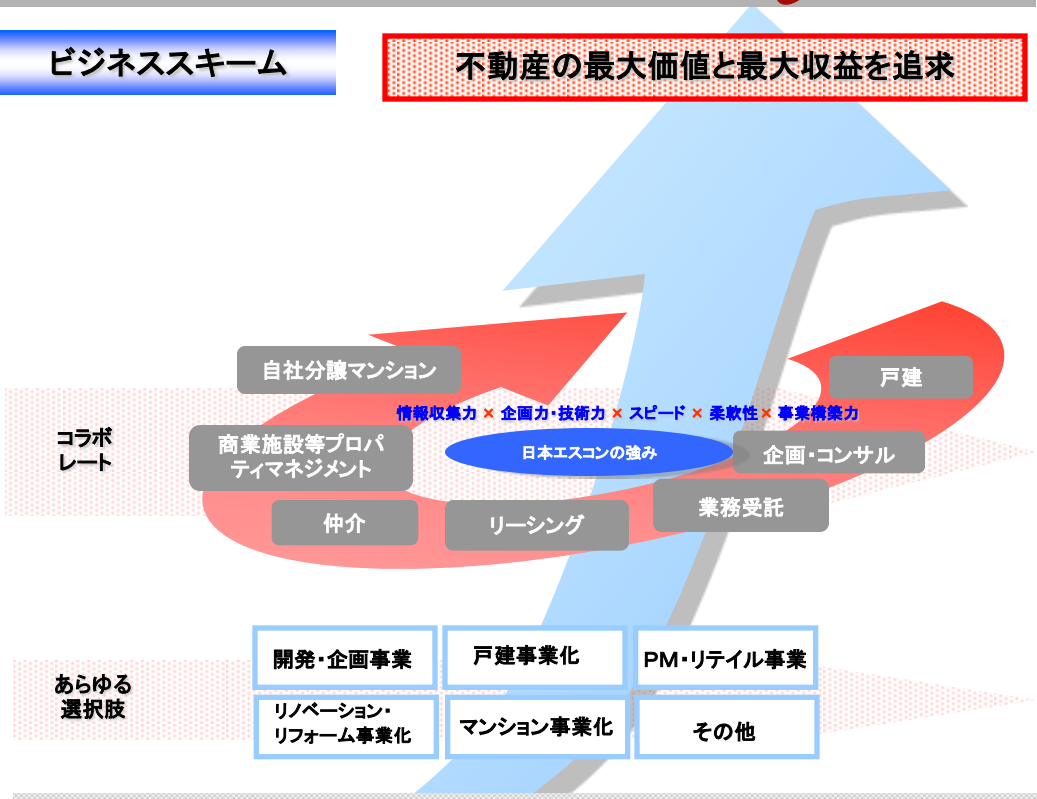
事業主：株式会社日本ライフクリエイター
販売提携・総合企画：株式会社日本エスコン
所在地：大阪市淀川区
交　通：地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分
　　阪急「南方」駅徒歩10分
総戸数：63戸
竣　工：2012年11月下旬予定

ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト

事業主：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

ビジネススキーム

不動産の最大価値と最大収益を追求



不動産に関する情報

あらゆる不動産の持つ可能性を検討し、当社のノウハウを最大限に活かし、最適な事業へマッチング

不動産企画仲介コンサル

分譲事業、店舗誘致等リーシング、商業施設のプロパティマネジメント事業、大型複合開発等のノウハウを最大限に活かし、企画力、事業構築力を駆使して不動産のかかる企画コンサル等フィービジネスを手がける当社ならではの事業。

事業間でのシナジー効果を発揮し、資金投下が少なく高利益率、短期間サイクルでの事業展開を実践。当社の強みとして引続き注力。

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

株式会社日本エスコン
大阪市中央区伏見町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

ネバーランド逆瀬川　野上（兵庫県宝塚市野上3丁目）

Copyright ©2012 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved