

2015年12月期 第2四半期決算説明会資料

ESCON Japan Ltd.

2015年8月26日

株式会社日本エスコ

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-15-9内神田282ビル4F 〒541-0044 大阪市中央区伏見町4-1-1明治安田生命ビル13F

Copyright ©2015 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved


目次

2015年12月期（第21期）第2四半期の概況

- 2015年12月期第2四半期アクション P. 4
- 連結P/Lの概況 P. 5
- セグメントの概況 P. 6
- 連結B/Sの概況 P. 7

日本エスコンの事業展開・中期経営計画2016の進捗状況

- 日本エスコングループの事業展開 P. 9
- 中期経営計画2016の進捗状況 P. 10
- 不動産販売事業 P. 11
- 日本エスコンの開発 P. 12
- 不動産賃貸事業 P. 13
- 日本エスコングループの戦略的取り組み P. 14



2015年12月期(第21期)第2四半期の概況

2015年12月期第2四半期主要アクション



2015年

- 1月
 - 新規事業用地の取得(高槻市城西町)
 - 土地区画整理事業「茨木市玉島地区事業化検討パートナー」選定
 - 新規事業用地の取得(大阪市阿倍野区阪南町)
- 2月
 - 販売用不動産の売却(京都六角)
 - 業績連動型の株式報酬制度の導入
 - コーポレートブランド刷新 IDEAL to REAL ~理想を具現化し、新たな未来を創造する~
 - 中期経営計画『Make The One for 2016』上方修正及び進捗状況
 - 新規事業用地の取得(武蔵野市場3丁目)
- 3月
 - (株)エスコアセットマネジメント金融商品取引業(第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業)の登録
 - 新規事業用地の取得(世田谷区砧)
 - 株式給付型ESOPの導入
 - 『レ・ジェイド豊田』分譲開始
 - 平成27年12月期連結業績予想の上方修正
- 4月
 - 新規事業用地の取得(奈良県生駒郡斑鳩町)
 - 『Park JADE 杉並和泉』分譲開始
 - 新規事業用地の取得(日本橋茅場町)
 - 『グラン・ジェイド夙川 苦楽園口』分譲開始
- 5月
 - 新規事業用地の取得(横浜市鶴見区)
 - 新規事業用地の取得(神奈川県茅ヶ崎市)
 - 株主優待制度の導入
 - 新規借入枠設定の契約締結
 - 新規事業用地の取得(吹田市千里山西)
- 6月
 - 『ネバーランド弁天町はぐくみの街』完売
 - 平成27年12月期第2四半期連結業績予想の上方修正
- 7月
 - 『オークタウン大和高田』商業施設取得
 - 『ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート』完売
 - 『レ・ジェイド武蔵境』分譲開始
 - 平成27年12月期通期業績予想の修正及び平成27年12月期末配当予想の修正
- 8月
 - 東京証券取引所市場第二部への市場変更承認(9月1日付変更予定)**

2015年12月期第2四半期 P/L

- 分譲事業に加え、収益不動産の販売、土地企画販売等により当初計画を大幅に上回り売上利益ともに、増収増益となる
- 分譲事業だけにとどまらず、商業底地開発、収益不動産開発、土地企画販売等、当社の強みを活かした不動産ビジネスの多面的な展開を積極的に推進

(単位:百万円)

	2015年12月期 第2四半期(当期)	2014年12月期 第2四半期(前期)	増減額	前年同期比	2015年12月期 第2四半期(当初予想)	予想実績 差異	予想実績比	2015年12月期 通期(予想)
売上高	9,295	3,478	5,817	167.2%	7,130	2,165	30.4%	27,600
売上総利益	2,292	1,167	1,125	96.4%				
販売費・一般管理費	945	553	392	70.9%				
販売費	226	39	187	479.5%				
一般管理費	719	514	205	39.9%				
営業利益	1,346	614	732	119.2%	720	626	86.9%	3,900
支払利息	411	329	82	24.9%				
経常利益	878	275	603	219.2%	300	578	192.7%	2,950
当期純利益	1,156	274	882	321.8%	290	866	298.6%	2,900
一株当たり当期純利益	16.87	3.93	12.94	329.3%				42.43

2015年12月期第2四半期 セグメント概況

- 分譲事業は分譲物件の販売が順調に推移するとともに、分譲事業以外の収益不動産の販売、土地企画販売により前年対比大幅に増加
- 賃貸事業は、安定収益事業として堅調に推移
- 企画仲介コンサル事業は、引き続き当社の強みを活かした事業として推進、今期は市場環境、ビジネスバランスを鑑み販売事業に注力

(単位:百万円)

	売上高					セグメント利益		
	2015年12月期 第2四半期(当期)	2014年12月期 第2四半期(前期)	前年同期比	当初予想	予想実績比	2015年12月期 第2四半期(当期)	2014年12月期 第2四半期(前期)	前年同期比
不動産販売事業	7,950	2,231	256.3%	5,880	35.2%	1,222	334	265.9%
分譲事業	1,394	246	466.7%			87	10	770.0%
分譲事業以外	6,556	1,985	230.3%			1,135	324	250.3%
不動産賃貸事業	1,263	1,176	7.4%	1,200	5.3%	761	727	4.7%
不動産企画仲介 コンサル事業	81	70	15.7%	50	62.0%	81	66	22.7%
計	9,295	3,478	167.3%	7,130	30.4%	2,065	1,128	83.1%

● 分譲引渡、契約進捗状況(2015年6月末時点)

(単位:戸)

2015年12月期 第2四半期(当期)				2014年12月期 第2四半期(前期)
分譲引渡戸数	計画	契約戸数	対計画進捗率	引渡戸数
40	361	302	83.7%	7

● 分譲事業2015年12月期引渡予定物件進捗状況(2015年6月末時点)

(単位:戸)

分譲事業	所在地	交通	総戸数	2015年12月期 期初在庫	2015年12月期 第2四半期引渡数	2015年12月期 第2四半期在庫数
ネバーランド弁天町「はぐくみの街」	大阪市港区	地下鉄中央線「弁天町」駅徒歩9分	112	18	18	0
レ・ジェイド東向島	東京都墨田区	東武スカイツリーライン「東向島」駅徒歩6分	36	23	12	11
ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート	兵庫県明石市	JR神戸線「明石」駅徒歩8分	149	-	-	-
グランレ・ジェイド京都河原町	京都市中京区	阪急京都線「河原町」駅徒歩4分	135	-	-	-
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	東京メトロ東西線「葛西」徒歩16分(リゾルテ) 徒歩17分(ソルテ)	48	-	9	39
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	地下鉄丸の内線「方南町」駅徒歩8分	18	-	1	17
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	都営三田線「新高島平」駅徒歩12分	12	-	-	-
計				41	40	67

● 分譲事業以外2015年12月期販売物件(2015年6月末時点)

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム
京都六角	ホテル	ホテルの売却
渋谷区本町	土地	土地企画販売
西区鞆本町	オフィスビル	オフィスの売却
八尾市高美町	商業地	商業地開発収益案件の売却
		賃貸事業→販売事業(分譲以外)
		販売事業(分譲)→販売事業(分譲以外)
		賃貸事業→販売事業(分譲以外)
		賃貸事業→販売事業(分譲以外)

2015年12月期第2四半期 B/S

- 分譲事業用地に限らず、商業底地開発、収益不動産開発用地等多面的な事業スキームによる用地取得を行う
- プロジェクトの資金調達も順調に推移、新規調達平均金利も徐々に低下

(単位: 百万円)

	2015年12月期 第2四半期(当期)	2014年12月期 (前期)	増減額
流動資産	27,008	24,468	2,540
現金・預金	3,694	4,733	-1,039
販売用不動産	4,015	5,054	-1,039
仕掛販売用不動産	15,687	12,698	2,989
固定資産	25,075	25,593	-518
有形固定資産	24,440	24,537	-97
無形固定資産	13	15	-2
投資その他の資産	621	1,040	-419
資産合計	52,136	50,141	1,995

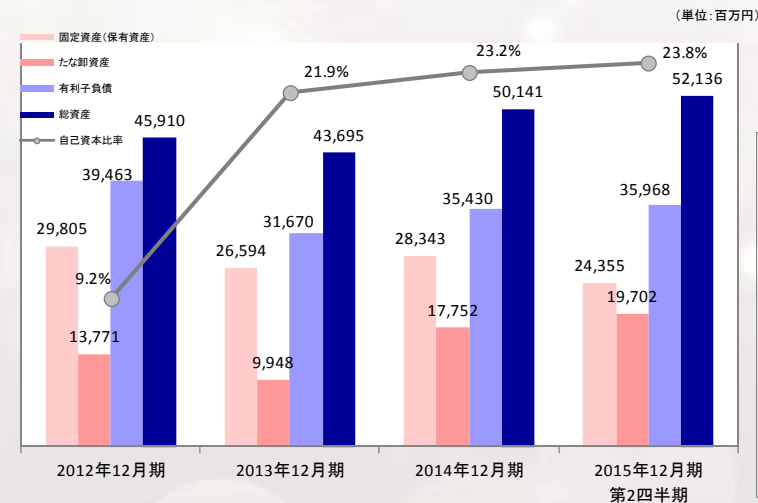
流動負債	14,877	11,204	3,673
短期借入金	2,251	2,180	71
1年内返済予定の 長期借入金	9,464	6,519	2,945
一年内償還予定の社債	557	557	0
固定負債	24,840	27,280	-2,440
社債	278	557	-279
長期借入金	23,417	25,612	-2,195
負債合計	39,718	38,484	1,234
純資産合計	12,418	11,656	762
負債純資産合計	52,136	50,141	1,995
自己資本比率	23.8%	23.2%	+0.6ポイント

販売用不動産	4,015	分譲事業 2,826 分譲事業以外 1,189(収益不動産(H27.7.29売却済み)含む)
仕掛販売用不動産	15,687	分譲事業 8,405 分譲事業以外 7,282

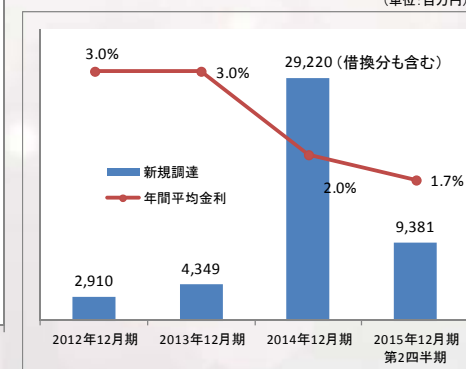
■保有収益不動産(固定資産)

賃貸事業(保有物件)	所在地	交通
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	阪急バス「清和台中央」駅徒歩1分
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	阪急「南千里」駅徒歩1分
イオン南千里	大阪府吹田市	阪急「南千里」駅徒歩10分
柏友会 楠葉病院	大阪府枚方市	京阪「樟葉」駅徒歩7分
福岡春日プロジェクト	福岡県春日市	JR「博多南」駅より車で約5分

**保有収益不動産
のNOI利回りは
約6.0%程度**



■新規調達状況及び調達平均金利推移 (単位: 百万円)





日本エスコンの事業展開
中期経営計画2016の進捗状況

日本エスコングループ 事業展開

- 不動産の持つ無限の可能性を引き出し、最大価値を生み出す事業構築力、企画提案力を独自価値に、不動産に関する多種多様な事業をワンストップで実現する

理想の「街」、「住居」、「生活」、「環境」を現実にする不動産開発を展開、人々の暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”を目指す



中期経営計画の進捗状況

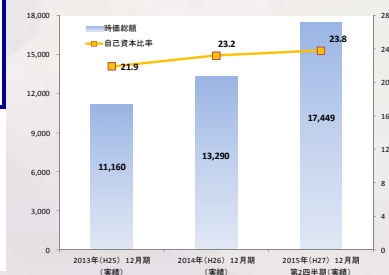
- 2015年12月期について順調に推移し、業績計画の上方修正を行う
- 期末配当額(予想)の増額(6円から8円に)、株主優待制度の導入(2015年6月末時点株主様より実施)等、株主様への還元施策を着実に実行
- 2015年9月1日付で東証2部に市場変更を実施、さらなる企業価値の向上を図る、次なるステップは東証1部へ

(単位:百万円)

業績計画	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期				2016年(H28)12月 第22期
			第2四半期 (実績)	通期 (予想)	通期 (当初計画)	計画比	通期 (計画)
売上高	13,558	18,842	9,295	27,600	17,700 ~20,000	+7,600 ~+9,900	28,000 ~29,000
不動産販売事業	10,991	16,227	7,950	24,700	15,200 ~17,500	+7,200 ~+9,500	25,300 ~26,300
不動産賃貸事業	2,234	2,479	1,263	2,750	2,200	+550	2,400
不動産企画仲介コンサル事業	331	136	81	150	300	-150	300
営業利益	1,844	2,815	1,346	3,900	2,200 ~2,600	+1,300 ~+1,700	3,200 ~3,400
経常利益	1,200	2,075	878	2,950	1,500 ~1,850	+1,100 ~+1,450	2,300 ~2,500
当期純利益	1,905	2,411	1,156	2,900			

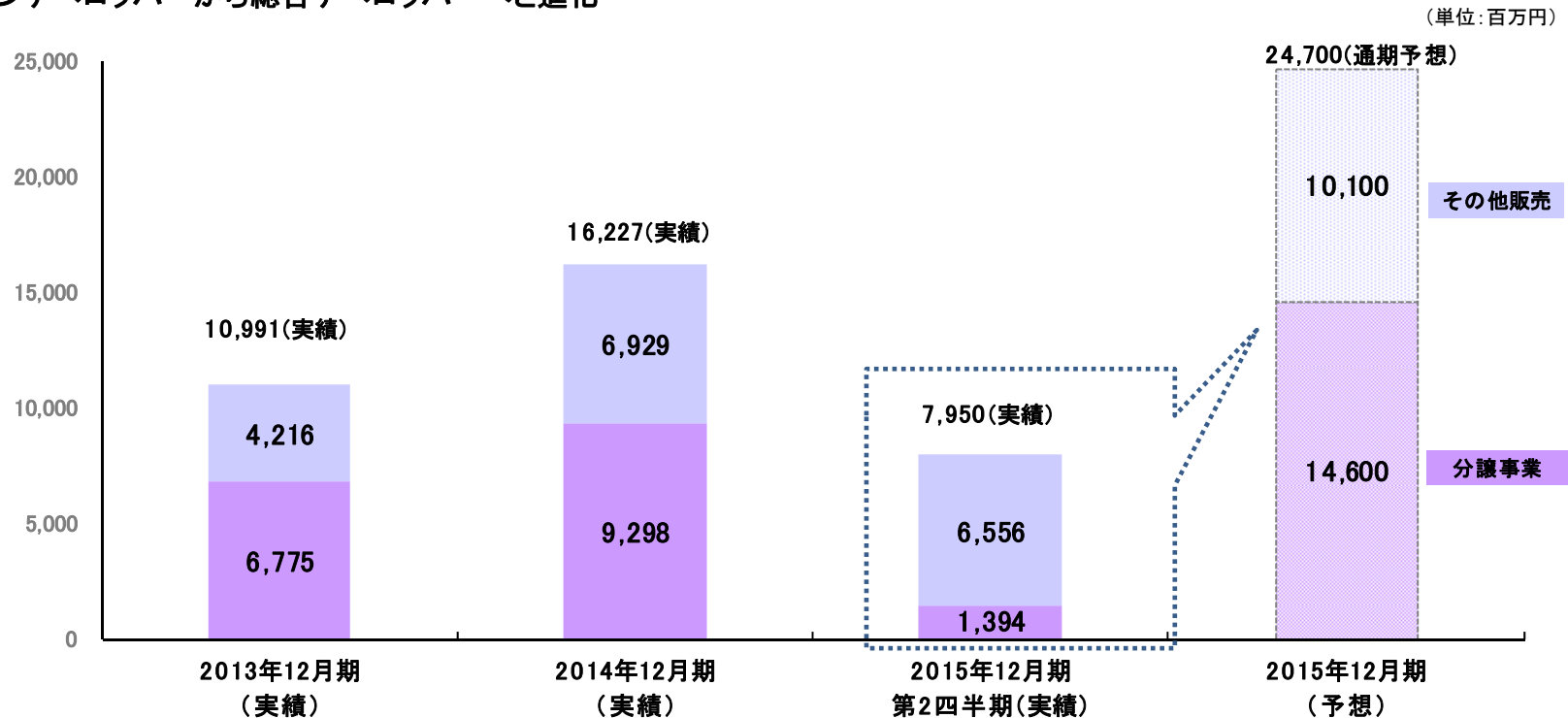
経営目標	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期(実績)	2015年(H27)12月 第21期				2016年(H28)12月 第22期
			第2四半期 (実績)	通期 (予想)	通期 (当初計画)	計画比	
自己資本比率	21.9%	23.2%	23.8%			30.0% 以上	
ROE(自己資本利益率)	27.7%	22.7%				13.0% 以上	
ROA(総資産利益率)	2.7%	5.1%				3.6% 以上	
ROIC(投下資本利益率)※	4.5%	6.7%				5.8% 以上	
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	34.59円				28円 以上	
BPS(1株当たり純資産)	137.14円	169.05円				218円 以上	
配当性向	3.2%	8.7%	18.9%			25.0% 以上	
配当	1円	3円	8円			6円 +2円	
自己株式取得	-	299百万円					
総還元性向	3.2%	21.0%				30.0% 35.0%	
期末株価/1株	160円	189円	248円				
時価総額	11,160百万円	13,290百万円	17,449百万円				

(単位:百万円)

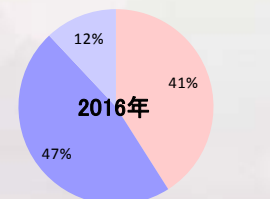
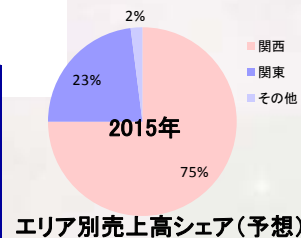


不動産販売事業

- 分譲事業については首都圏、関西圏を中心に、用地仕入れ、商品企画に注力し、ライフスタイルの変化や地域の特性を考慮した「顧客ニーズを創造するものづくり」を特徴とする当社の中核事業として引き続き推進
- 自社分譲事業だけにとどまらず、事業構築力、企画提案力等を駆使し、商業底地開発、収益不動産開発、土地企画販売など、多面的な事業スキームにより事業を推進
- マンションデベロッパーから総合デベロッパーへと進化



	2013年(H25)(第19期)	2014年(H26)(第20期)	2015年(H27)(第21期)	2016年(H28)(第22期)
分譲事業	<ul style="list-style-type: none"> ● ネバーランド難波パークエア 【関西】 ● ネバーランド阿倍野西田辺 【関西】 ● ネバーランド阿倍野昭和町プラムズ 【関西】 ● ジェイド東豊中 【関西】 ● リーフクリエイトフィールシティ 【関西】 ● レ・ジェイド上北沢 【関東】 	<ul style="list-style-type: none"> ● レ・ジェイドイクス 【関西】 ● レ・ジェイド江坂 【関西】 ● ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント 【関西】 ● ネバーランド弁天町はぐくみの街 【関西】 ● レ・ジェイド下目黒 【関東】 ● レ・ジェイド東向島 【関東】 	<ul style="list-style-type: none"> ● ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート 【関西】 ● グラン・レ・ジェイド京都河原町 【関西】 ● レ・ジェイド葛西 【関西】 ● Park JADE杉並和泉(戸建) 【関東】 ● Park JADE赤塚公園(戸建) 【関東】 	<ul style="list-style-type: none"> ● グラン・レ・ジェイド夙川音楽園口 【関西】 ● レ・ジェイド高槻 【関西】 ● レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町 【関西】 ● レ・ジェイド横濱鶴見 【関西】 ● レ・ジェイド武蔵境 【関東】 ● レ・ジェイド豊田 【関東】 ● レ・ジェイド南葛西 【関東】 ● 武蔵野市境プロジェクト 【関東】 ● 世田谷区プロジェクト 【関東】
商業開発・収益不動産開発・土地企画販売	<ul style="list-style-type: none"> ● 枚方市大峰南プロジェクト(商業底地) 【関西】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 神戸市赤松台プロジェクト(商業底地) 【関西】 ● 淀川区東中島プロジェクト(収益不動産) 【関西】 ● 江東区平野プロジェクト(収益不動産) 【関東】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 八尾市高美町プロジェクト(商業底地) 【関西】 ● 淀川区宮原プロジェクト(収益不動産) 【関西】 ● 京都六角プロジェクト(収益不動産) 【関西】 ● 西区鞆本町プロジェクト(収益不動産) 【関西】 ● 渋谷区本町プロジェクト(土地企画) 【関東】 ● 西東京市西原プロジェクト(収益不動産) 【関東】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中央区島町プロジェクト(収益不動産) 【関西】 ● 日本橋茅場町プロジェクト(収益不動産) 【関東】 ● 福岡春日プロジェクト(土地企画) 【福岡】
戸数実績	224戸実績	309戸実績	361戸予定	約500戸予定



日本エスコンの分譲事業開発

2015年度Lineup

関西

グランレ・ジェイド京都河原町

所在地:京都市中京区
 交通:阪急京都線「河原町」駅徒歩4分
 総戸数:135戸+店舗(他に管理室1戸、集会所1戸、
 オーナズルーム1戸、オーナーズサロン1戸)
 入居:平成27年12月下旬予定

関西

ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート

所在地:兵庫県明石市
 交通:JR神戸線「明石」駅徒歩8分
 総戸数:149戸(他に管理室1戸、集会所1戸、キッズルーム1戸)
 入居:平成27年10月下旬予定

関東

Park JADE 杉並和泉(戸建)

所在地:東京都杉並区
 交通:地下鉄丸の内線「方南町」駅徒歩8分、
 京王井の頭線「永福町」駅徒歩14分
 総区画数:18区画
 建物完成:平成27年6月全戸竣工

関東

レ・ジェイド葛西リゾルテ/レ・ジェイド葛西ソラリオ

所在地:東京都江戸川区
 交通:東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩16分(リゾルテ)、
 徒歩17分(ソラリオ)
 総戸数:リゾルテ23戸(他に管理室1戸)、ソラリオ25戸
 入居:平成27年1月27日完成済

関東

Park JADE 赤塚公園(戸建)

所在地:東京都板橋区
 交通:都営三田線「新高島平」駅徒歩12分、
 東武東上線「下赤塚」駅徒歩22分
 総区画数:12区画
 建物完成:10,11号地平成27年8月下旬予定
 12号地平成27年9月中旬予定



関西

グランレ・ジェイド夙川苔楽園口

所在地:兵庫県西宮市
 交通:阪急甲陽線「苔楽園口」駅徒歩9分
 総戸数:71戸
 入居:平成28年3月下旬予定



関西

レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町

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4分
 総戸数:38戸(他に管理室1戸)
 入居:平成28年10月下旬予定



関東

レ・ジェイド武蔵境

所在地:東京都武蔵野市
 交通:JR中央線「武蔵境」駅南口徒歩4分
 総戸数:25戸(他に管理室1戸)
 入居:平成28年1月下旬予定



関東

レ・ジェイド豊田

所在地:東京都日野市
 交通:JR中央線「豊田」駅徒歩3分
 総戸数:53戸(非分譲住戸10戸含む、
 他店舗1戸、事務所1戸、管理室1戸)
 入居:平成28年8月下旬予定

2016年度Lineup



レ・ジェイド高槻

所在地:大阪府高槻市
 交通:JR「高槻」駅徒歩9分
 総戸数:136戸(他に管理室1戸、ラウンジ兼集会所2戸)
 入居:平成28年12月下旬予定

関西



レ・ジェイド南葛西

所在地:東京都江戸川区
 交通:東京メトロ東西線「葛西」駅徒歩22分
 (バス4分「総合レクリエーション公園前」駅徒歩6分)
 総戸数:33戸(他に管理室1戸)
 入居:平成28年3月末予定

関東

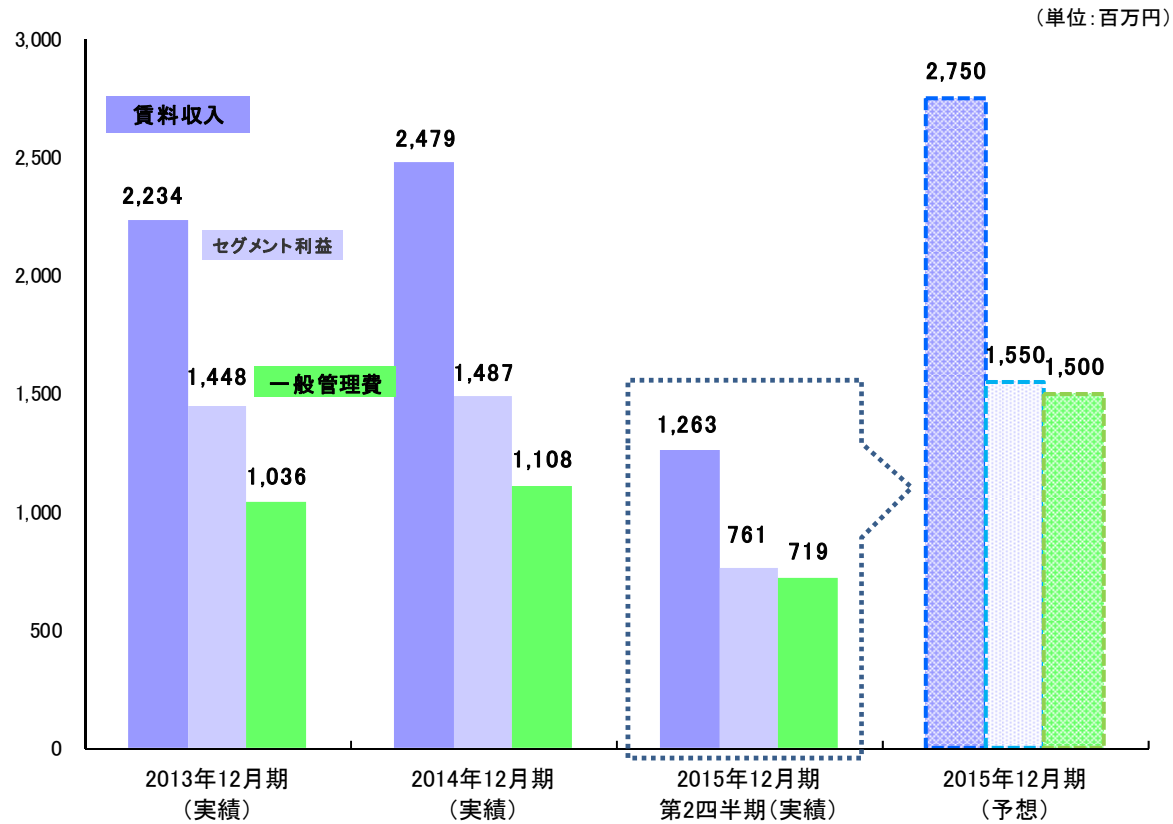
レ・ジェイド横濱鶴見

所在地:横浜市鶴見区
 交通:JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩12分
 総戸数:45戸(他に管理室1戸)
 入居:平成28年11月下旬予定

関東

不動産賃貸事業

- 年間セグメント利益概ね15億円規模、ほぼ固定費をカバーし安定収益事業として位置づけ
- 商業開発、収益不動産開発等様々な事業スキームにより、高収益物件を構築し、保有・売却両目線をもって機動的な展開が可能な体制を確立



保有資産
(固定資産)
(百万円)

26,594

28,343

24,355



- 福岡春日商業テナント底地①
- ガーデンモール清和台②
- ガーデンモール南千里③
- イオン南千里④
- 柏友会 楠葉病院⑤



- オークタウン大和高田(2015年7月1日取得)⑥
下期より賃貸事業として収益に貢献予定
数年後には新たな商業施設を開発予定



日本エスコングループの戦略的取り組み

【ライフ・デベロッパー】

分譲事業を中核事業とし数を追い求めるのではなく、「新しい豊かさ」を創造し、人と人、地方と未来をつなぐ“ライフ・デベロッパー”にふさわしい事業を選別し、事業化することに注力するとともに、様々なノウハウ、事業構築力、組織の横のつながり連携によるワンストップ体制を武器に、商業底地開発や収益不動産開発等多面的な不動産ビジネスを展開することにより、どのような経済環境においても耐えうる**強固な経営基盤を確立**

【PM・BM事業】

子会社**株式会社エスコプロパティ**における商業施設等のプロパティマネジメント事業や分譲マンション管理事業の推進

【不動産流動化】

昨年設立した**株式会社エスコアセットマネジメント**においては、次代を展望し不動産の投資運用業、上場リートを見据えた取り組みを開始

【事業スキームの多様化】

東京日本橋におけるホテル事業開発、大阪府茨木市における土地区画整理事業への参画、今後の新たな再開発を想定した奈良県大和高田市における大規模地域密着型商業施設の取得と、**分譲事業に加え多面的な事業スキームを構築**し事業を加速

【株主様への還元】

増配、株主優待制度の導入、新たな利益還元計画として『総還元性向』を採用し、**株主様への還元施策**を着実に実行

【本則市場へのステップアップ】

2015年9月1付予定で、東証ジャスダック市場より、**東証2部市場へ市場変更を実現**、時価総額も徐々に増加するとともに、**自己資本比率やROEの向上**等、中期経営計画の着実な遂行により、確実に企業価値を高める

【人材の確保と育成】

2年前からは新卒採用の定期採用(10名程度)を再開し、**次世代を担う若き人材**、プロパー社員の育成を強化、従業員向け株式給付型ESOPの導入や新人事制度の導入、社内ベンチャー制度の設立等、社員のモチベーションを向上させる体制の強化

【ブランディング】

コーポレートブランドを刷新 **IDEAL to REAL ~理想を具現化し、新たな未来を創造する~** という新たなコーポレートブランディングメッセージを発信し、明確なミッションと求心力をもった組織体を形成し、当社独自の他にはないオンリーワン企業を目指す