

The background is a teal color with a pattern of leaves. The top left corner shows a close-up of green leaves. The bottom right corner shows a landscape with a white sandy beach, a green field, and a blue sky with white clouds.

株式会社日本エスコン ES-CON JAPAN Ltd.

2014年12月期 第2四半期 決算説明会

Wednesday , August 20 , 2014

P R E S E N T A T I O N

目次

2014年12月期第2四半期のアクション . . . P. 3

2014年12月期（第20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

中期経営計画2016・今後の事業戦略

中期経営計画2016進捗 . . . P. 9

事業戦略 . . . P. 10

不動産販売事業 . . . P. 11, 12

不動産賃貸事業 . . . P. 13, 14

お問い合わせ . . . P. 15

2014年12月期第2四半期主要アクション

- 2014年
1月 組織改正 投資顧問部新設
新規事業用地の取得(西東京市西原)
『グラン レ・ジェイド京都河原町』分譲開始
- 2月 剰余金の配当(復配)
中期経営計画『Make The One for 2016』の進捗
新規事業用地の取得(中央区島町)
- 3月 収益不動産の取得(吹田市藤白台)
新規事業用地の取得(淀川区宮原二丁目)
『ネバーランド逆瀬川 野上』完売
新規事業用地の取得(杉並区和泉)
- 4月 『レ・ジェイド江坂』完売
『レ・ジェイド東向島』分譲開始
新規事業用地の取得(神戸市西区王塚台)
新規事業用地の取得(西宮市神園町)
- 5月 新規事業用地の取得(八尾市高美町)
- 6月 平成26年12月期第2四半期連結業績予想の上方修正
- 7月 当社株式の貸借銘柄選定
投資顧問会社 株式会社エスコンアセットマネジメントの
設立



グラン レ・ジェイド京都河原町



レ・ジェイド江坂



ネバーランド逆瀬川 野上



レ・ジェイド東向島



2014年12月期（第20期）第2四半期概況

2014年12月期第2四半期 P/L

- 1 当第2四半期については、当初予定していなかった土地の販売を行い、計画を上方修正、順調に推移
- 2 前期と比較しても営業利益率は上昇

(単位: 百万円)

	2014年12月期 第2四半期 (当期)	2013年12月期 第2四半期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2014年12月期 第2四半期 (上方修正前 当初予想)	1 予想実績 差異	2014年12月期 通期 (予想)	2013年12月期 通期 (前期)
売上高	3,478	5,314	-1,836	65.4%	3,120	358	17,600	13,558
販売費・一般管理費	553	703	-150	78.7%				1,703
営業利益	614	880	-266	69.8%	510	104	2,300	1,844
営業利益率	2 17.7%	16.6%	+1.1ポイント	-	16.3%	+1.4ポイント	13.1%	13.6%
経常利益	275	559	-284	49.2%	160	115	1,600	1,200
特別利益	16	420	-404	-				499
特別損失	11	0	11	-				0
当期純利益	274	881	-607	31.1%	170	104	1,550	1,905
一株当たり当期純利益	3.93	16.53	-12.60	-				31.14

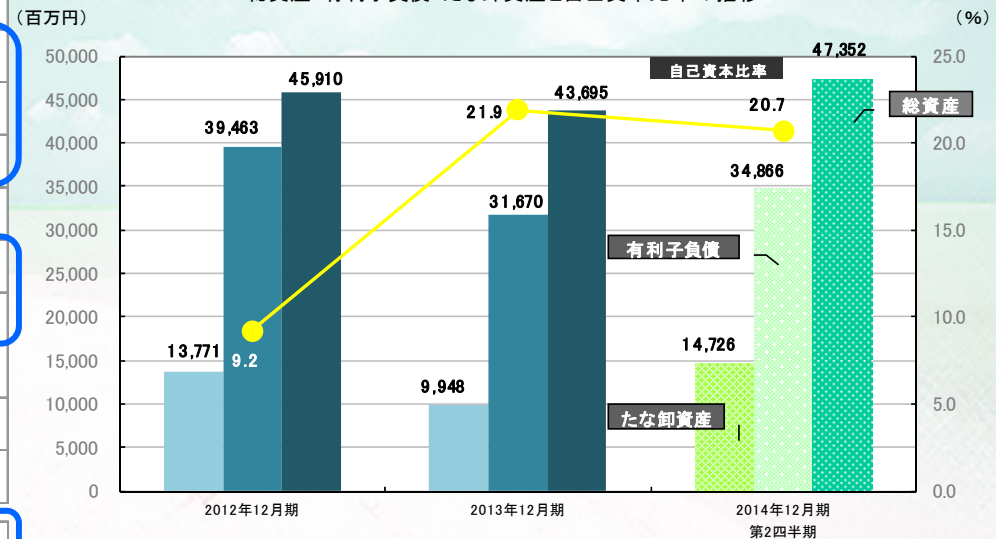
2014年12月期第2四半期 B/S

(単位:百万円)

	2014年12月期 第2四半期 (当期)	2013年12月期 (前期)	増減額
流動資産	19,803	15,947	3,856
現金・預金	2,617	4,161	-1,544
販売用不動産	1,827	2,050	-223
仕掛販売用不動産	12,899	7,898	5,001
固定資産	27,443	27,615	-172
有形固定資産	26,499	26,693	-194
無形固定資産	16	17	-1
投資その他の資産	927	904	23
資産合計	47,352	43,695	3,657
流動負債	11,850	8,978	2,872
短期借入金	1,065	280	785
一年内返済予定の 長期借入金	8,670	6,814	1,856
一年内償還予定の社債	557	557	0
固定負債	25,700	25,128	572
社債	836	1,115	-279
長期借入金	23,738	22,903	835
負債合計	37,550	34,107	3,443
純資産合計	9,801	9,587	214
負債純資産合計	47,352	43,695	3,657
自己資本比率	20.7%	21.9%	-1.2ポイント

- 2015年、2016年度の事業となる土地の仕入が順調に推移し、たな卸資産増加
- 土地の仕入に伴うプロジェクトの資金調達も順調に進む
- 自己資本比率20%以上を維持

総資産・有利子負債・たな卸資産と自己資本比率の推移



2014年12月期第2四半期 セグメント実績

- 1 分譲マンションの販売に加え、商業開発事業における不動産の販売、土地企画販売等により順調に推移
- 2 安定収益事業として収益に貢献
- 3 前年と比較しても利益率向上
- 4 分譲事業販売も順調に推移し、完成在庫はゼロ

(単位: 百万円)

	2014年12月期第2四半期(当期)			2013年12月期第2四半期(前期)			2013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	売上高	セグメント利益	利益率
不動産販売事業 1	2,231	334	15.0%	3,949	429	10.9%	10,991	1,123	10.2%
不動産賃貸事業 2	1,176	727	61.8%	1,099	725	66.0%	2,234	1,448	64.8%
不動産企画仲介 コンサル事業	70	66	94.3%	265	243	91.7%	331	309	93.4%
計	3,478	1,128	32.4% 3	5,314	1,399	26.3%	13,558	2,881	21.2%

分譲マンション 契約・売上実績

	売上実績	
	完工引渡戸数(戸)	金額(百万円)
2013年12月期(前期)	224	6,775
2013年12月期第2四半期(前期)	49	1,527
2014年12月期第2四半期(当期)	7	245

2014年第2四半期末(H26.6末)時点販売進捗状況

	販売戸数(戸)	契約戸数(戸)	進捗率
2014年(当期)竣工予定PJ	343	244	71.1% 4
2015年(来期)竣工予定PJ(販売中)	284	106	37.3%

	所在地	交通	総戸数	(単位: 戸)	
				2014年12月期第2四半期末 期初在庫数	2014年12月期第2四半期末 現在在庫数
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	7	0
レ・ジェイド下目黒	東京都目黒区	東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩12分	21		7月引渡
レ・ジェイド江坂	大阪府吹田市	地下鉄御堂筋線「江坂」駅徒歩8分	43		9月引渡予定
レ・ジェイドイクス	大阪府中央区	地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅徒歩2分	76		11月引渡予定
ネバーランド姫路駅前 ザ・ステーションフロント	兵庫県姫路市	JR山陽本線「姫路」駅徒歩2分	55		11月引渡予定
ネバーランド弁天町 はぐくみの街	大阪府港区	地下鉄中央線「弁天町」駅徒歩9分	112		12月引渡予定
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		12月引渡予定
TOTAL				7	0

4



中期経営計画2016・今後の事業戦略

中期経営計画 Make The One for 2016 進捗

- **不動産総合開発企業としてのポジション確立**
「住宅」「商業開発」「PM」の開発・管理一環体制の強みを駆使
- **選ばれる商品企画の追及**
加速的に多様化する顧客ニーズの「その先」を提案すべく企画営業部門を強化
- **市況変動リスクに強い企業体の確立**
「不動産開発」「不動産賃貸」「不動産企画仲介コンサル」の3事業の最適バランスを意識した事業運営を推進
- **強固な経営管理体制の構築**
事業部門別損益管理の精度をさらに高め、厳格な管理実施
- **挑戦する集団への変革**
全ての社員が挑戦者になり、日々自己啓発を怠ることなく新たな事業領域へ果敢に取り組む企業集団への変革

目標

企業価値の最大化と株主様への還元
いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立

分譲事業の用地仕入に加え、商業開発事業、収益不動産開発事業といった多面的な事業における用地仕入にも積極的に取り組み2016年度に向け順調に推移

経営目標・業績計画	2013年(H25)12月 第19期(実績)	2014年(H26)12月 第20期		2015年(H27)12月 第21期	2016年(H28)12月 第22期
		第2四半期	通期		
自己資本比率	21.9%				30.0% 以上
ROE(自己資本利益率)	27.7%				12.0% 以上
ROA(総資産利益率)	2.7%				3.6% 以上
ROIC(投下資本利益率)※	4.5%				5.8% 以上
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円				22円 以上
BPS(1株当たり純資産)	137.14円				190円 以上
配当性向	3.2%				24.0% 以上
売上高	13,558	3,478	17,600	17,700 ~20,000	18,500 ~22,500
不動産販売事業	10,991	2,231	15,050	15,200 ~17,500	16,000 ~20,000
不動産賃貸事業	2,234	1,176	2,250	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	331	70	300	300	300
営業利益	1,844	614	2,300	2,200 ~2,600	2,300 ~2,800
経常利益	1,200	275	1,600	1,500 ~1,850	1,700 ~2,100
当期純利益	1,905	274	1,550		

順調に推移

※ROIC(投下資本利益率) : 税引き後営業利益 / (株主資本+有利子負債)

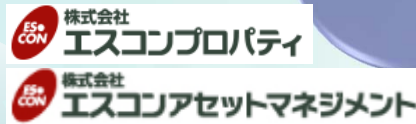
分譲事業	商業開発、収益不動産開発事業等
2014年(H26年) (第20期)	
307戸 マンション4プロジェクト(関西) マンション2プロジェクト(関東)	八尾市高美町プロジェクト【商業開発】 淀川区東中島プロジェクト【収益不動産】
2015年(H27年) (第21期)	
425戸 マンション2プロジェクト(関西) リノベマンション1プロジェクト(関西) マンション1プロジェクト(関東) 戸建て2プロジェクト(関東)	西東京市西原プロジェクト【収益不動産】 淀川区宮原二丁目プロジェクト【収益不動産】
2016年(H28年) (第22期)	
500戸 マンション1プロジェクト(関西) マンション3プロジェクト(関東) 宅地開発プロジェクト(九州)	中央区島町プロジェクト【収益不動産】 神戸市西区王塚台プロジェクト【商業開発】

日本エスコンの事業戦略

事業間での連動によるシナジー効果を発揮し、分譲開発にとどまらず、商業開発、収益不動産開発といった多面的な事業展開



1. 昨年設立した(株)エスコンプロパティ (PM事業、マンション管理事業等) についても着実に事業展開、業容の幅を拡大
2. H26年7月 (株)エスコンアセットマネジメントを設立 不動産投資顧問事業スタート



新たな
取り組みへ

シナジー効果

1. 強みである企画力、事業構築力を最大限に活かし、様々な事業展開が可能となり 他社との差別化を図る
2. ノンアセットで利益率の高い事業として引き続き注力

2014年 (H26年) (第20期)

307戸

- 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】

2015年 (H27年) (第21期)

425戸

- 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】
- 吹田市プロジェクト (リノベーション)【関西】
- 東京都杉並区プロジェクト (戸建て)【関東】
- 東京都江戸川区プロジェクト【関東】
- 東京都板橋区プロジェクト (戸建て)【関東】

2016年 (H28年) (第22期)

500戸

- 兵庫県西宮市プロジェクト【関西】
- 3プロジェクト【関東】
- 宅地開発プロジェクト【九州】

シナジー効果

不動産 販売事業

1. 当社グループの中核事業として事業展開
2. 分譲マンション、戸建て、リノベーションと多面的な事業スキーム展開
3. 関西、関東両エリアでの事業を展開
4. 顧客ニーズの「その先」を提案、 たったひとつしかないこだわりの商品・企画を追求



不動産総合開発企業

Make The one

不動産賃貸事業

1. 安定収益事業として引き続き展開
2. 高利回りの商用土地賃貸における 事業の拡大に注力
3. 時期、物件の特性等総合的に検討し、 資産の入れ替えにより ポートフォリオの最適化を図る

不動産 企画仲介 コンサル事業



現在保有 (予定含む) の収益不動産

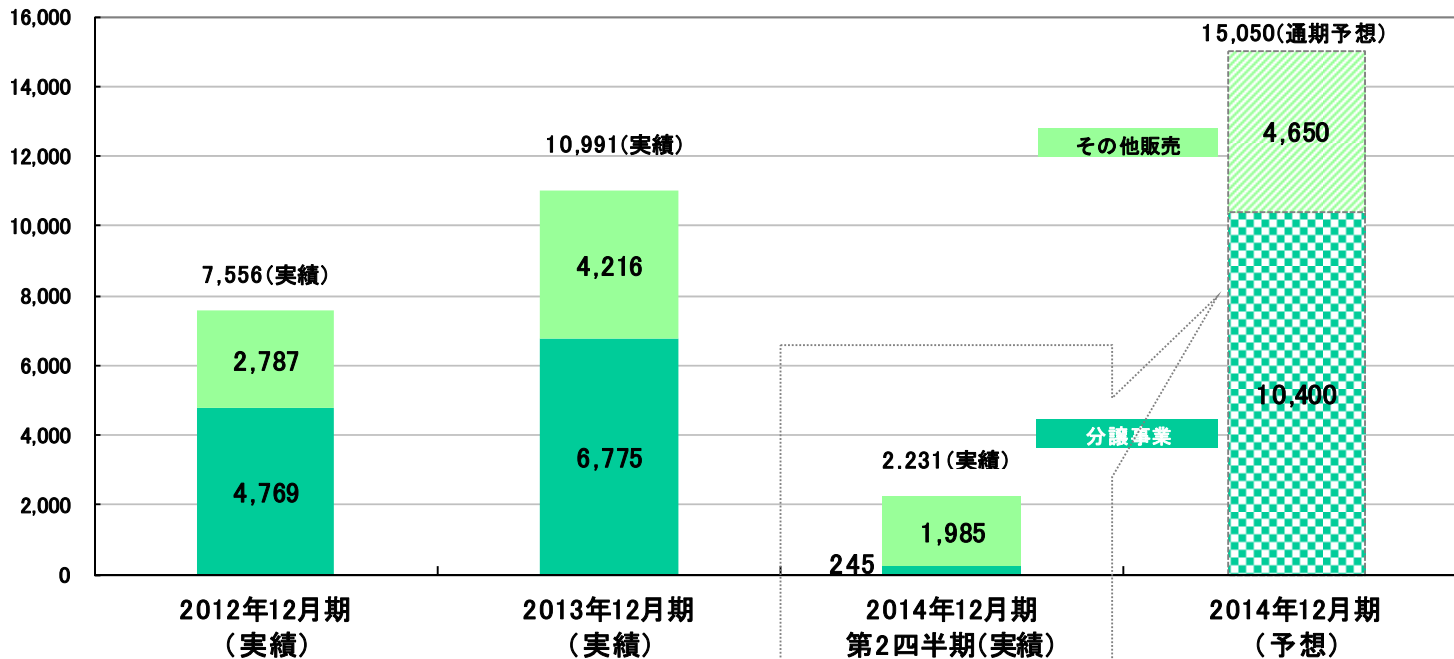
- ガーデンモール清和台
- ガーデンモール南千里
- イオン南千里
- ホテルビスタプレミオ京都
- 柏友会 楠葉病院
- 福岡春日プロジェクト
- 神戸市東灘区プロジェクト
- 大阪市西区プロジェクト



不動産販売事業

「無いものは創る」という創業来からのこだわりを持ち続け、
世界にたったひとつしかない価値を提供

- 事業構築力・発想力、部門間の横の連携、スピードのある取り組み・判断、により他社にはない不動産がもつ無限の可能性を引出し、多面的な事業を展開
- マンション開発事業だけでなく、商業開発事業、土地企画販売事業、戸建て事業と様々なスキームでの取り組みに加え、関西、関東両エリアで展開し、事業領域を拡大



分譲

- ネバーランド逆瀬川 野上
- ネバーランド西中島南方
- 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
- ネバーランド阿波座アライヴ
- ネバーランド逆瀬川 野上
- ネバーランド西中島南方
- ネバーランド川口本町メルディア
- リーフクリエイティブフィールシティ
- ネバーランド難波パークエアー
- ネバーランド阿倍野西田辺
- ネバーランド阿倍野昭和町アームズ
- レ・ジェイド上北沢
- ジェイド東豊中 (戸建て)
- ネバーランド逆瀬川 野上
- レ・ジェイド下目黒
- レ・ジェイド江坂
- レ・ジェイドイクス
- ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント
- ネバーランド弁天町はぐくみの街
- レ・ジェイド東向島

その他

- 福岡春日戸建エリア
- 日本橋兜町
- 浦和区常盤 等
- 立売堀
- 福岡春日戸建エリア
- 枚方市大峰町
- 江戸川区松江
- 新宿歌舞伎町
- 下京区植松町 等
- 神戸市北区赤松台
- 淡路町
- 北区滝野川
- 宇都宮 等



レ・ジェイド下目黒
 所在地: 東京都目黒区下目黒
 交通: 東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩12分
 総戸数: 21戸
 入居: 平成26年7月下旬予定



レ・ジェイド イクス
 所在地: 大阪市中央区
 交通: 長堀鶴見緑地線「松屋町」駅徒歩2分
 総戸数: 76戸 (他管理室1戸)
 入居: 平成26年11月下旬予定



ネーランド 弁天町 はぐくみの街
 所在地: 大阪市港区
 交通: 地下鉄中央線「弁天町」駅徒歩9分
 総戸数: 112戸
 入居: 平成26年12月下旬予定



レ・ジェイド江坂
 所在地: 大阪府吹田市
 交通: 地下鉄御堂筋線「江坂」駅徒歩8分
 総戸数: 43戸 (他管理室1戸)
 入居: 平成26年9月下旬予定



レ・ジェイド東向島
 所在地: 東京都墨田区
 交通: 東武スカイツリーライン
 「東向島」駅徒歩6分
 総戸数: 36戸 (他管理室1戸)
 入居: 平成26年12月下旬予定

ネーランド 姫路駅前ザ・ステーションフロント
 所在地: 兵庫県姫路市
 交通: JR山陽本線、山陽新幹線
 「姫路」駅徒歩2分
 総戸数: 55戸
 入居: 平成26年11月下旬予定



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、
 集会室1戸、オーナーズルーム1戸、
 オーナーズサロン1戸)
 入居: 平成27年12月下旬予定

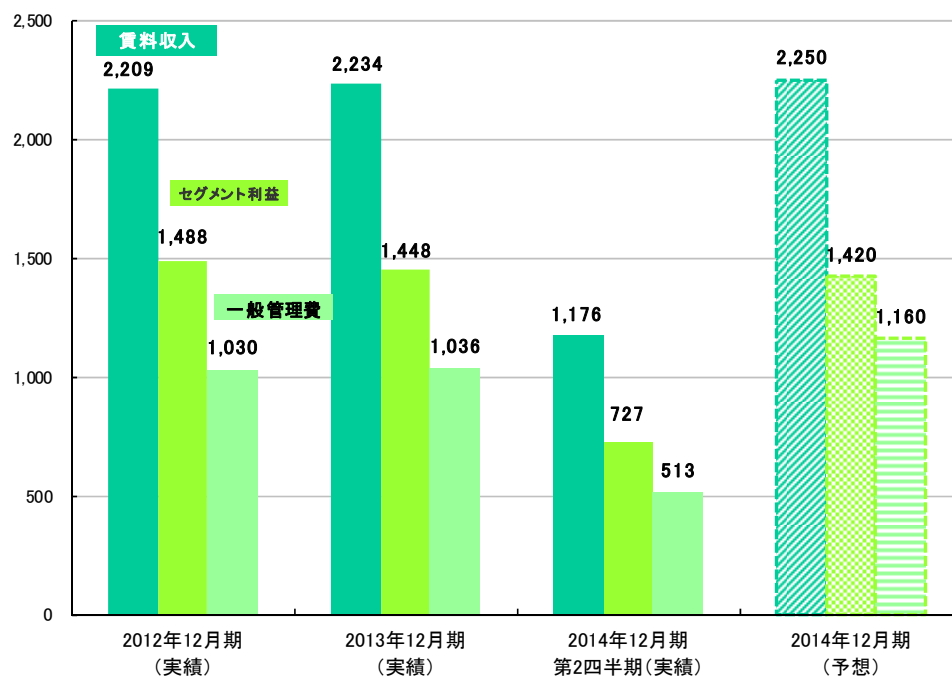


ザ・ネーランド明石ハーバーゲート
 所在地: 兵庫県明石市
 交通: JR神戸線「明石」駅徒歩8分
 総戸数: 149戸 (他に管理室1戸、
 集会室1戸、
 キッズルーム1戸)
 入居: 平成27年10月下旬予定

不動産賃貸事業

保有資産の価値向上と資産の最適化を図り、 販管費を賄う安定収益事業の位置づけで引き続き注力

- 年間20億円強の賃料収入を確保、時期、資産の状況等を勘案し、常に最適なポートフォリオとなるよう資産の入れ替えを行い最適化を図っていく
- 子会社(株)エスコプロパティにおけるPM事業の取り組み、リーシング活動の強化等により、さらなる資産価値の向上にも努める



保有資産 (百万円)	2012年12月期 (実績)	2013年12月期 (実績)	2014年12月期 (実績)
	29,805	26,594	26,407

日本エスコンの保有資産 Lineup

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



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



ホテルビスタプレミオ京都

所在地: 京都市中京区

交通: 京阪「京都三条」駅徒歩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



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



これまでに開業したテナントのLineup

- | | | | | | |
|--------------|-----------|------------|--------------|-----------|---------------------|
| ■ ケーズデンキ | ■ しまむら | ■ softbank | ■ ちゃんぼん響 | ■ マイマクラ | ■ スポーツデポ【今秋open予定】 |
| ■ ナフコ | ■ ミニストップ | ■ くら寿司 | ■ 資さんうどん | ■ クーアンドリク | ■ ゴルフ5【今秋open予定】 |
| ■ ミスターマックスSC | ■ 昭和シェル石油 | ■ ドコモショップ | ■ ワンカルビPLUS+ | ■ 星乃珈琲店 | ■ オートバックス【今秋open予定】 |
| ■ ユニクロ | ■ Au | ■ こんぴら丸 | ■ ABCマート | ■ 洋麺屋五右衛門 | ■ 元気寿司【今秋open予定】 |
| ■ Avail | ■ 龍の家 | ■ 花小梅 | ■ ジューー | ■ サイゼリア | ■ 洋服の青山【今秋open予定】 |

Information

大阪府中央区伏見町4-1-1明治安田生命ビル13F
管理本部 管理グループ
広報・IR担当
Tel : 06-6223-8055
E-mail : ir@escon.jp



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



ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート