

2013年12月期

# 決算説明会

2014年2月20日

ES-CON Japan Ltd.

# Table of content ~ 目次 ~

2013年12月期のアクション . . . P. 2

## 2013年12月期（第19期）概況

連結P/Lの概況 . . . P. 4

連結B/Sの概況 . . . P. 5

セグメント別実績 . . . P. 6

## 中期経営計画2016・今後の事業戦略

中期経営計画2016進捗 . . . P. 8

事業戦略 . . . P. 9

不動産販売事業 . . . P. 10, 11

不動産賃貸事業 . . . P. 12, 13

Esconの強み . . . P. 14

お問い合わせ . . . P. 15

## 2013年度主要アクション

- |       |  |
|-------|--|
| 2013年 | 首都圏 新マンションブランド「Le JADE レ・ジェイド」誕生   |
| 1月    | レ・ジェイド上北沢 着手   |
| 2月    | 福岡春日プロジェクト「資さんうどん」「auショップ」「ソフトバンクショップ」開業<br>ネバーランド難波パークエア 完売   |
| 3月    | 和解による訴訟の終了<br>福岡春日プロジェクト「ちゃんぽん饅頭」「花小梅」開業<br>固定資産の譲渡(福岡春日)  |
| 4月    | ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト 完売<br>新規事業用地仕入れ(港区南市岡)<br>福岡春日プロジェクト「ワンカルビPLUS+」開業<br>ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント 着手<br>ネバーランド阿倍野西田辺 完売<br>ネバーランド阿倍野昭和町プラムズ 完売                         |
| 5月    | 新規事業用地仕入れ(墨田区東向島)<br>日成ビル工業網との協業による新築分譲マンションプロジェクトの着手<br>ライツ・オフリング(ノンコミットメント型/上場型新株予約権の無償割当て)<br>関西初 都市型新築分譲マンションレ・ジェイドイクス 誕生<br>管理会社(子会社: 株式会社 楽エスコプロパティ) 設立      |
| 6月    | 新規事業用地仕入れ(明石市中崎町)<br>商業開発用地売却(枚方市大峰南町)<br>レ・ジェイドイクス 国内初3社共同開発によるマンションシステムと機械式駐車場との連動システム導入<br>社債(第1回無担保社債)買入消却<br>レ・ジェイド江坂 事前案内会開催                                 |
| 7月    | レ・ジェイド下目黒 着手<br>ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント 第1期完売<br>ネバーランド弁天町 はぐくみの街 資料請求受付開始<br>ワザック江戸川・船堀 販売受託<br>ネバーランド川口本町メルディア 完売<br>リーフクリエイトフィールシティ 完売<br>ライツ・オフリング実施(行使率:98.2%) |
| 8月    | 新中期経営計画『Make The One for 2016』策定<br>レ・ジェイド上北沢完売  |
| 9月    | 仕掛販売用不動産売却(江東区平野)<br>ネバーランド弁天町 はぐくみの街 販売開始<br>ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント 完売  |
| 10月   | 有償ストックオプションの発行   |
| 12月   | ジェイド東豊中 I・II 完売<br>ザ・ネバーランド明石 ハーバーゲート 販売開始<br>収益不動産取得(神戸市東灘区)  |



レ・ジェイド上北沢



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



(福岡春日:ワンカルビPLUS+)



ネバーランド弁天町 はぐくみの街



ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート



グランレ・ジェイド 京都河原町



ネバーランド難波パークエア



レ・ジェイド下目黒

# 2013年12月期(第19期)概況

# 2013年12月期連結P/L

**Point 1** 分譲マンションの販売が順調に推移、商業開発事業における不動産の販売等により、前年比33%の売上増

**Point 2** 利益面についても増益、営業利益 前年比22%増、経常利益 前年比39%増

**Point 3** 訴訟の和解による420百万円の特別利益を計上等により、当期純利益は前年比385%の増

(単位：百万円)

	2013年12月期 通期 (当期)	2012年12月期 通期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2013年12月期 通期 (当初予想)	予想実績 差異
売上高	<b>Point 1</b> 13,558	10,184	3,374	133.1%	11,700	1,858
販売費・一般管理費	1,703	1,642	61	103.7%		
営業利益	1,844	1,504	340	122.6%	1,720	124
営業利益率	<b>Point 2</b> 13.6%	14.8%	-1.2ポイント	-	14.7%	-1.1ポイント
経常利益	1,200	860	340	139.6%	920	280
特別利益	499	0	499	-		
特別損失	0	459	-459	-		
当期純利益	<b>Point 3</b> 1,905	392	1,513	485.0%	910	995
一株当たり当期純利益	31.14	7.72	23.42	403.4%		

# 2013年12月期連結B/S

(単位：百万円)

	2013年12月期 (当期)	2012年12月期 (前期)	増減額
流動資産	15,947	16,900	-953
現金・預金	4,161	2,234	1,927
販売用不動産	Point 1 2,050	5,716	-3,666
仕掛販売用不動産	7,898	8,055	-157
固定資産	27,615	29,007	-1,392
有形固定資産	26,693	28,202	-1,509
無形固定資産	17	11	6
投資その他の資産	904	792	112
資産合計	43,695	45,910	-2,215
流動負債	8,978	8,718	260
短期借入金	Point 2 280	570	-290
一年内返済予定の 長期借入金	6,814	6,521	293
一年内償還予定の社債	557	607	-50
固定負債	25,128	32,979	-7,851
社債	Point 2 1,115	1,822	-707
長期借入金	22,903	29,941	-7,038
負債合計	34,107	41,697	-7,590
純資産合計	Point 3 9,587	4,212	5,375
負債純資産合計	43,695	45,910	-2,215
自己資本比率	Point 3 21.9%	9.2%	+12.7ポイント

## Point 1

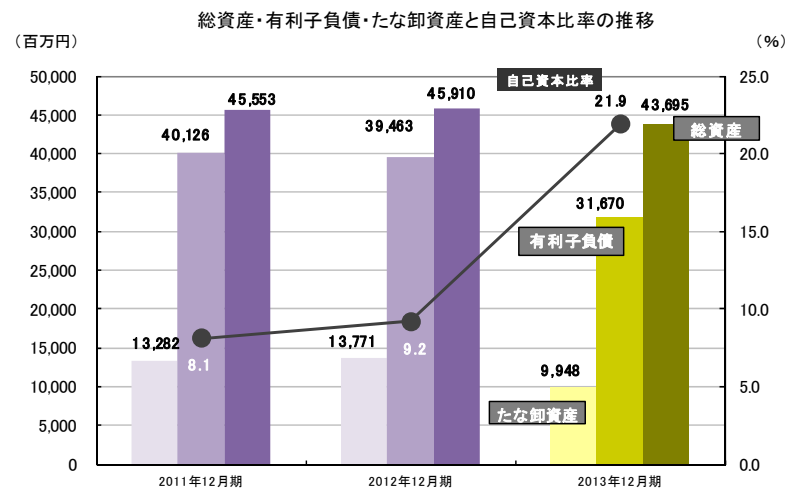
分譲事業について順調に推移し、販売用不動産減少

## Point 2

有利子負債について前年比77億円減少

## Point 3

ライツ・オフリングの実施により、純資産前年比  
53億円増  
自己資本比率21.9%に改善



# セグメント実績

## Point 1

分譲マンションの販売が順調に推移、商業開発事業における不動産の販売等により、増収増益

## Point 2

安定収益事業として収益に貢献

## Point 3

当社の強みである企画力、事業構築力により、高利益率の事業として収益に貢献

(単位：百万円)

	2013年12月期（当期）			2012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
不動産販売事業	Point 1 10,991	1,123	10.2%	7,556	789	10.4%
不動産賃貸事業	Point 2 2,234	1,448	64.8%	2,209	1,488	67.4%
不動産企画仲介 コンサル事業	Point 3 331	309	93.4%	418	257	61.5%
計	13,558	2,881	21.2%	10,184	2,534	24.9%

### 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）
2012年12月期（前期）	194	5,495	75	1,971	166	4,769
2013年12月期（当期）	316	10,036	167	5,232	224	6,775

(単位：戸)

	所在地	交通	総戸数	2013年12月期 期初在庫数	2013年12月 引当数	2013年12月期 期末在庫数
ネバークランド逆瀬川野上	兵庫県宝塚市	阪急「逆瀬川」駅徒歩12分	130	28	21	7
ネバークランド西中島南方	大阪市淀川区	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩9分	56	21	21	0
ネバーク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	11	0
リーフクリエイトフィールシティ	大阪市淀川区	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分	62	15	15	0
ネバークランド阿倍野昭和町ブルームス	大阪市阿倍野区	地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩3分 J V	32		32	0
レ・ジェイド上北沢	世田谷区上北沢	京王線「八幡山」駅徒歩4分	29		29	0
ネバークランド阿倍野西田辺	大阪市阿倍野区	地下鉄御堂筋線「西田辺」駅徒歩6分	26		26	0
ジェイド東豊中1・II	大阪府豊中市	北大阪急行南北線「桃山台」駅徒歩16分	13区画		13	0
ネバークランド難波パークアワー	大阪市浪速区	JR関西本線「JR難波」駅徒歩6分	56		56	0
TOTAL				75	224	7

※リーフクリエイトフィールシティは企画コンサル・販売業務受託から、2013(1125)年2月より不動産販売事業として販売を行っております。

# 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

## 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



● 中期経営計画“Make The One for 2016”の2年目となる期、創立20年という記念すべき年でもあり、着実な事業の推進を目指す。

- ライツオフエリング実施により資本増加、財務体質の改善を図る。自己資本比率は21.9%に。
- 平成19年12月期以来、6期ぶり復配の配当を実施

(単位:百万円)

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
(単位:百万円)					
売上高	13,558	3,120	17,600	17,700 ~20,000	18,500 ~22,500
不動産販売事業	10,991	1,960	15,050	15,200 ~17,500	16,000 ~20,000
不動産賃貸事業	2,234	1,100	2,250	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	331	60	300	300	300
営業利益	1,844	510	2,300	2,200 ~2,600	2,300 ~2,800
経常利益	1,200	160	1,600	1,500 ~1,850	1,700 ~2,100
当期純利益	1,905	170	1,550		

※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)

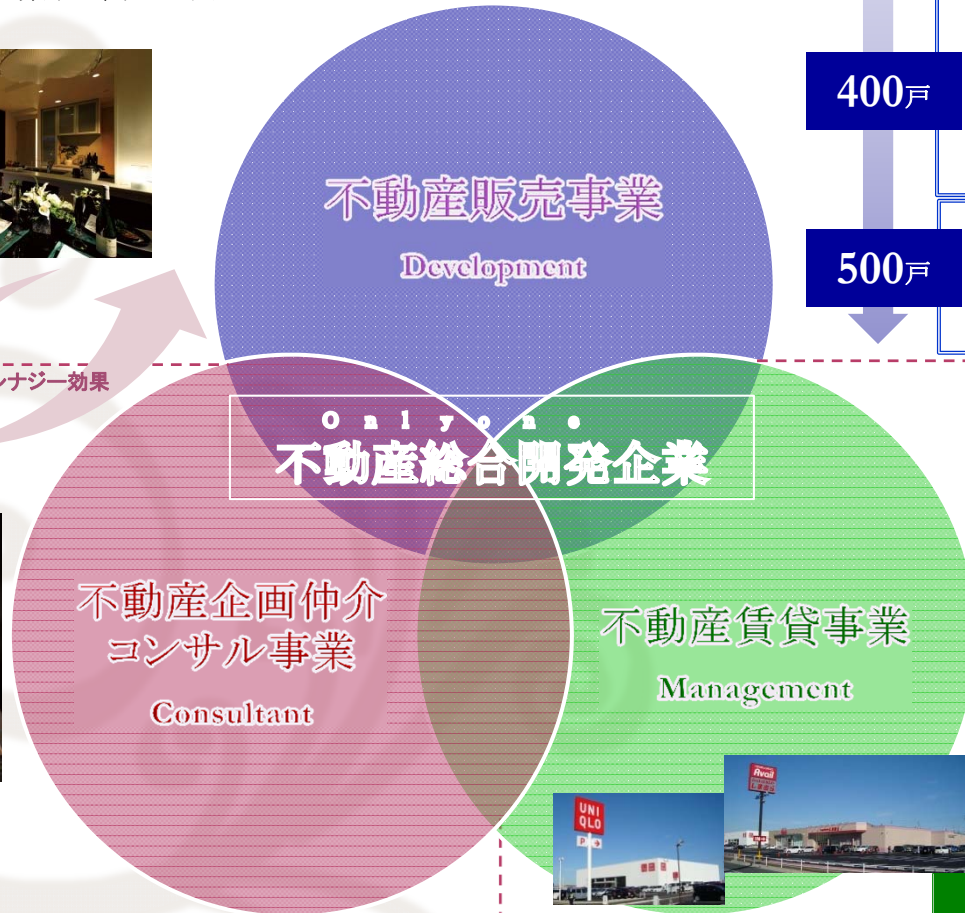
- **不動産総合開発企業としてのポジション確立**  
「住宅」・「商業開発」・「PM」の開発・管理一環体制の強みを駆使
- **選ばれる商品企画の追及**  
加速的に多様化する顧客ニーズの‘その先’を提案すべく企画営業部門を強化
- **市況変動リスクに強い企業体の確立**  
「不動産開発」「不動産賃貸」「不動産企画仲介コンサル」の3事業の最適バランスを意識した事業運営を推進
- **強固な経営管理体制の構築**  
事業部門別損益管理の精度をさらに高め、厳格な管理実施
- **挑戦する集団への変革**  
全ての社員が挑戦者になり、日々自己啓発を怠ることなく新たな事業領域へ果敢に取り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

# 日本エスコンの事業戦略

- 分譲マンション事業をはじめ、戸建て事業、リノベーション事業、商業開発事業等、多面的な事業展開を推進
- 顧客ニーズの「その先」を提案する商品企画を追求



シナジー効果



- 企画力、事業構築力を最大の強みとし、様々な事業展開を可能に。他社との差別化を図る
- 先行投資が少なく、短期間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)

332戸  
 レ・ジェイド イクス【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】  
 レ・ジェイド江坂【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】  
 東京都杉並区PJ(戸建て)【関東】

## 2015年(H27)年(第21期)

400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】  
 横浜市鶴見区PJ【関東】  
 東京都杉並区PJ(戸建て)【関東】

## 2016年(H28)年(第22期)

500戸  
 リノベーション事業等も予定

- 安定収益事業として引き続き注力
- 高利回りの商業用土地賃貸における事業の拡大に注力
- リーシング活動強化により資産の更なるバリューアップを目指す
- 時期、物件の特性等勘案し、資産の入れ替えによる資産の効率化を図る

## 現在保有の収益不動産

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

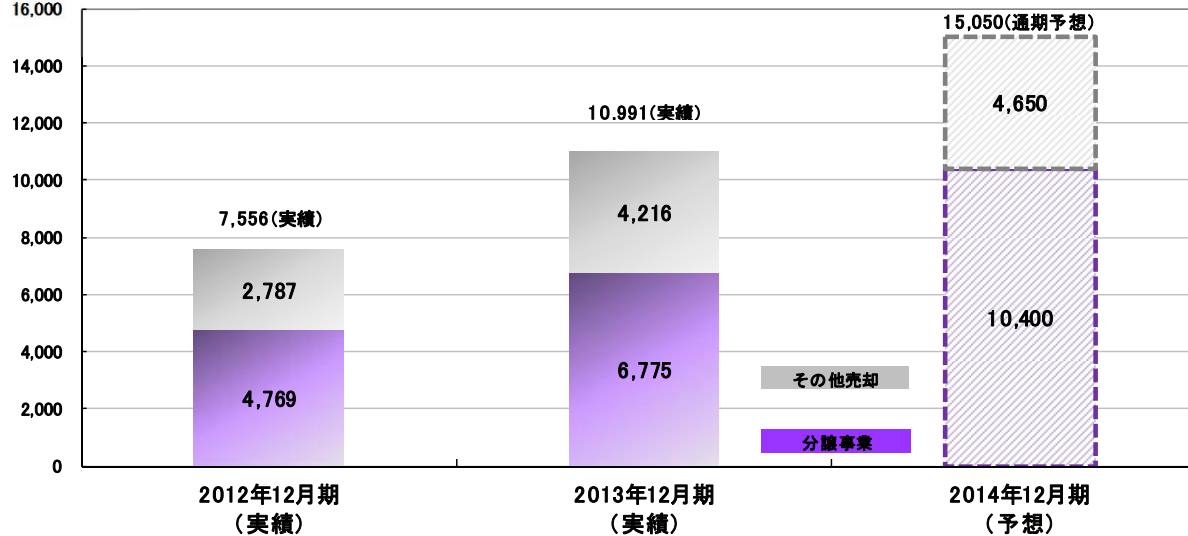
# 不動産販売事業

“Make The One”をキーワードに世界にたったひとつの新たな価値を創造

**1.** 当社の強みである事業構築力、スピード、発想力を活かし、分譲事業だけではなく、商業開発等不動産にかかる多面的な事業を積極的に展開

**2.** 関西、関東両エリアで、分譲事業展開、戸建てやリノベーション事業にも取り組み、事業領域を拡大

(単位:百万円)



分譲	その他
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ネバーランド逆瀬川野上</li> <li>■ ネバーランド西中島南方</li> <li>■ ネバーランド桃山エグゼス</li> <li>■ ネバーランド阿波座アライヴ</li> <li>■ ネバーランド川口本町メルディア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 福岡春日戸建エリア</li> <li>■ 日本橋兜町</li> <li>■ 浦和区常盤 等</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ネバーランド逆瀬川野上</li> <li>■ ネバーランド西中島南方</li> <li>■ ネバーランド川口本町メルディア</li> <li>■ リーフクリエイトフィールシティ</li> <li>■ ネバーランド難波パークエアー</li> <li>■ ネバーランド阿倍野西田辺</li> <li>■ ネバーランド阿倍野昭和町プラームス</li> <li>■ ジェイド東豊中(戸建て)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立売堀</li> <li>■ 福岡春日商業エリア</li> <li>■ 枚方市大峰町</li> <li>■ 江戸川区松江</li> <li>■ 新宿歌舞伎町</li> <li>■ 下京区植松町 等</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ネバーランド逆瀬川野上</li> <li>■ レ・ジェイド イクス</li> <li>■ ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント</li> <li>■ レ・ジェイド江坂</li> <li>■ ネバーランド弁天町はぐみの街</li> <li>■ レ・ジェイド下目黒</li> <li>■ レ・ジェイド東向島</li> <li>■ 東京都杉並区PJ(戸建て)</li> </ul>	

# 日本エスコンの開発 Lineup



## 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



## ネバ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



## 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

## 2014(H26)年



## ネバーランド弁天町 はぐみの街

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



## 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

## 2015(H27)年



## ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート

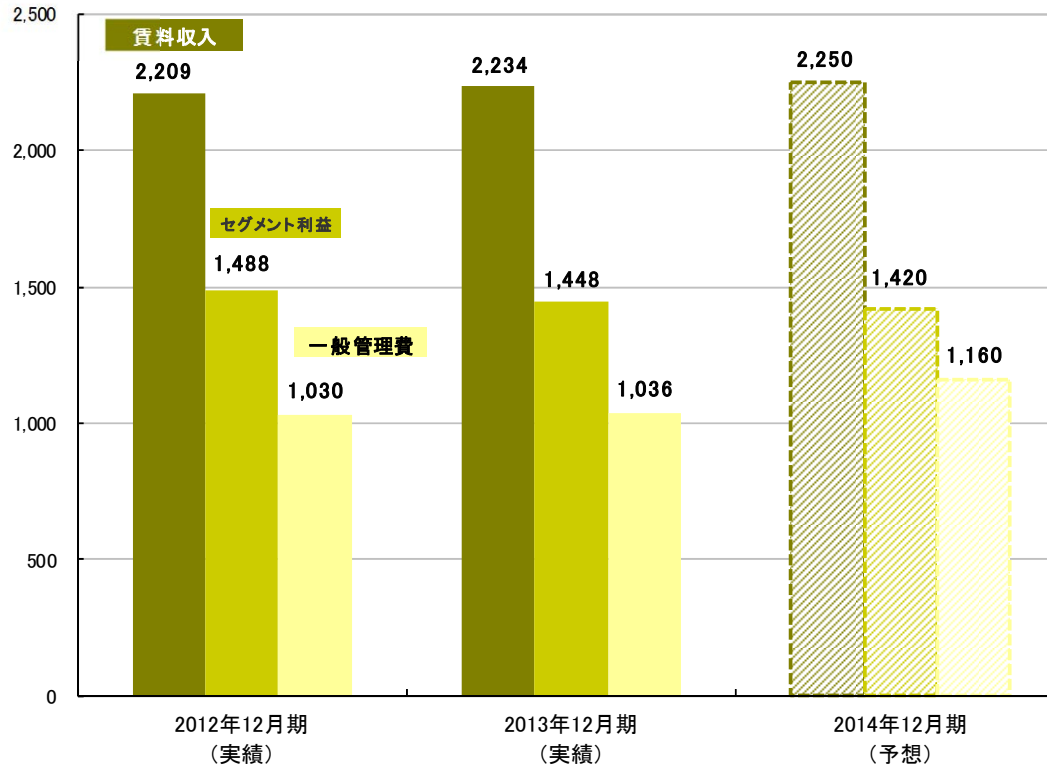
所在地: 兵庫県明石市  
 交通: JR神戸線「明石」駅徒歩8分  
 総戸数: 149戸(他に管理室1戸、集会室1戸、キッズルーム1戸)  
 入居: 平成27年10月下旬予定

# 不動産賃貸事業

保有資産の価値の向上と資産の最適化を図る、第2の収益事業として注力

1. 年間20億円規模の賃料収入を確保、リーシング活動の強化、PM事業のノウハウ蓄積等によりさらなる資産価値の向上を図る
2. 保有資産の入れ替えにより、資産内容の最適化を図る

(単位:百万円)



保有資産  
(百万円)

29,805

26,594

# 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アオ京都

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

1. ケーズデンキ	2. ナフコ	3. ミスターマックスSC	4. ユニクロ	5. Avail	6. しまむら
7. ミニストップ	8. 昭和シェル石油	9. au	10. softbank	11. くら寿司	12. ドコモショップ
13. こんぴら丸	14. 花小梅	15. 資さんうどん	16. ちゃんぽん響	17. ワンカルビPLUS+	

## これからの日本エスコン

不動産に関する多面的な事業を展開、  
変化に柔軟かつ機動的に対応が可能な経営体制を構築



## Information

大阪市中央区伏見町4-1-1明治安田生命ビル13F

管理本部 管理部

広報・IR担当

電話：06-6223-8055

E-mail: ir@escon.jp



<http://www.es-conjapan.co.jp>

東京本社

〒101-9047

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

大阪市中央区伏見町4-1-1明治安田生命ビル13F

