

2013年12月期第2四半期 決算説明会

2013年8月21日

Table of content ~ 目次 ~

2013年12月期上半期のアクション … P. 3

■ 2013年12月期(第19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 … 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

Esconの強み … P. 15

お問い合わせ … P. 16

2013年上半期のアクション

2013年12月期第2四半期 主要アクション

- 2013年
1月 首都圏 新マンションブランド「L_o JADE レ・ジェイド」誕生
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
ネバーランド難波パークエアー 完売
- 3月 和解による訴訟の終了
福岡春日プロジェクト「ちゃんぽん饅頭」「花小梅」開業
固定資産の譲渡
- 4月 ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト 完売
新規事業用地仕入れ(港区南市岡)
福岡春日プロジェクト「ワンカルビPLUS+」開業
ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント着手
ネバーランド阿倍野西田辺 完売
ネバーランド阿倍野昭和町プラムス 完売
- 5月 新規事業用地仕入れ(墨田区東向島)
日成ビル工業㈱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
ライツ・オフアリング(ノンコミットメント型/上場新株予約権の無償割り当て)
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
管理会社(子会社: ㈱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)
商業開発用地売却(枚方市大峰南町)
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
社債(第1回無担保社債)買入消却
レ・ジェイド江坂 事前案内開催
- [参考]
7月 レ・ジェイド下目黒 着手
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
ネバーランド弁天町 はぐくみの街 資料請求受付開始
ワザック江戸川・船堀 販売受託
ネバーランド川口本町メルディア 完売
リーフクリエイトフィールシティ 完売
ライツ・オフアリング行使結果(行使率:98.2%)報告



レ・ジェイド上北沢



レ・ジェイド江坂



ネバーランド難波パークエアー



レ・ジェイド下目黒

福岡春日プロジェクト



ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント



(テナント: 花小梅)



日本エスコ (テナント: ワンカルビPLUS+)



レ・ジェイドイクス

2013年12月期(第19期)第2四半期 概況

Point 1 分譲マンション事業好調、土地企画販売収益に貢献

- 分譲マンションの引渡し順調に推移、新規分譲事業用地の仕入れも着々と進行
- 商業開発による高収益案件の事業構築、その後売却を行う取り組みも行き、新たな収益源の確保も実現

Point 2 対前年同期 増収、増益、利益率も確実に伸びる

- 対前年同期と比べても売上、利益ともに増加、利益率も向上

Point 3 訴訟和解による特別利益を計上

- 不動産売買代金及び遅延損害金支払いを求め2010(平成22)年に提起した訴訟案件について、和解が成立、これにより特別利益420百万円を計上

(単位:百万円)

Point 1

	2013年12月期 第2四半期 (当期)	2012年12月期 第2四半期 (前期)	増減額	前年 同期比 (%)	2013年12月期 通期 (予想)	2012年12月期 通期 (前期)
売上高	5,314	3,519	1,795	151.0%	13,750	10,184
販売費・一般管理費	703	586	117	120.0%		1,642
営業利益	880	496	384	177.3%	1,790	1,504
営業利益率	16.6%	14.1%	+2.5ポイント	-	13.0%	14.8%
経常利益	559	180	379	310.5%	1,100	860
特別利益	420	0	420	-		0
特別損失	0	4	-4	-		459
当期純利益	881	172	709	512.0%	1,460	392
一株当たり当期純利益	25.04	5.15	19.89	-		11.70

Point 2

Point 3

2013年12月期(19期)第2四半期概況 連結B/S

(単位:百万円)

	2013年12月期 第2四半期 (当期)	2012年12月期 (前期)	増減額
流動資産	14,754	16,900	-2,146
現金・預金	2,221	2,234	-13
販売用不動産	Point 1 2,595	5,716	-3,121
仕掛販売用不動産	9,012	8,055	957
固定資産	27,729	29,007	-1,278
有形固定資産	26,902	28,202	-1,300
無形固定資産	16	11	5
投資その他の資産	810	792	18
資産合計	42,485	45,910	-3,425
流動負債	7,426	8,718	-1,292
短期借入金	688	570	118
一年内返済予定の 長期借入金	Point 2 4,965	6,521	-1,556
一年内償還予定の社債	732	607	125
固定負債	29,960	32,979	-3,019
社債	1,393	1,822	-429
長期借入金	27,394	29,941	-2,547
負債合計	37,386	41,697	-4,311
純資産合計	5,099	4,212	887
負債純資産合計	42,485	45,910	-3,425
自己資本比率	Point 3 12.0%	9.2%	+2.8ポイント

Point 1 物件の販売及び土地企画売却等を行い資産圧縮

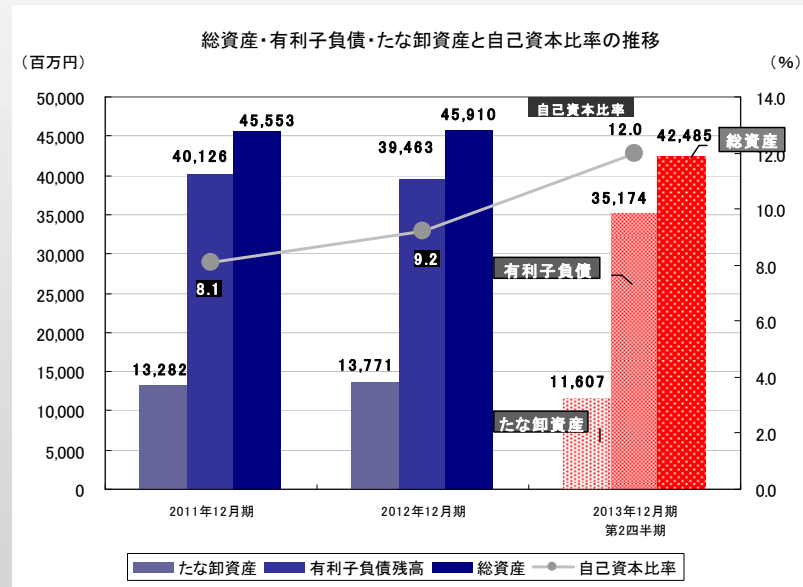
- 新規事業用地の取得を行う一方、物件の土地企画販売等を行い資産圧縮
- 有利子負債も前期末と比べ圧縮

Point 2 有利子負債の圧縮

- 売却、販売に伴う返済が進み、有利子負債も前期末と比べ減少

Point 3 自己資本比率向上

- 自己資本比率も着実に上昇
- 2013(平成25)年7月にはライセンス・オフリング手法により3,455百万円の資金調達を実現



2013年12月期(19期)第2四半期概況 セグメント別実績

Point 1 不動産販売事業

- 分譲マンションの引渡し順調に推移、新規分譲事業用地の仕入れも着々と進行

Point 2 不動産賃貸事業

- 商業開発による高収益案件の事業構築、その後売却を行う取り組みも行い、新たな収益源の確保も実現
- 福岡春日プロジェクトについて、複数のテナントの開業が順調に進み開発も目処が付き、安定収益として貢献

Point 3 不動産企画仲介コンサル事業

- 業務提携先である日成ビルド工業(株)と新規分譲マンションプロジェクトにおいて協業事業に着手する等、当社の強みを活かした事業推進に注力

(単位: 百万円)

	2013年12月期第2四半期(当期)			2012年12月期第2四半期(前期)			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	売上高	セグメント利益	利益率
Point 1 不動産販売事業	3,949	429	10.9%	2,349	185	7.9%	7,556	789	10.4%
Point 2 不動産賃貸事業	1,099	725	66.0%	1,075	742	69.0%	2,209	1,488	67.4%
Point 3 不動産企画仲介コンサル事業	265	243	91.7%	94	76	80.9%	418	257	61.5%
計	5,314	1,399	26.3%	3,519	1,004	28.5%	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)	完工引渡し戸数(戸)	金額(百万円)
2012年12月期(前期)	194	5,495	75	1,971	166	4,769
2012年12月期第2四半期(前期)	73	2,042	104	2,697	16	589
2013年12月期第2四半期(当期)	125	3,867	151	4,312	49	1,527

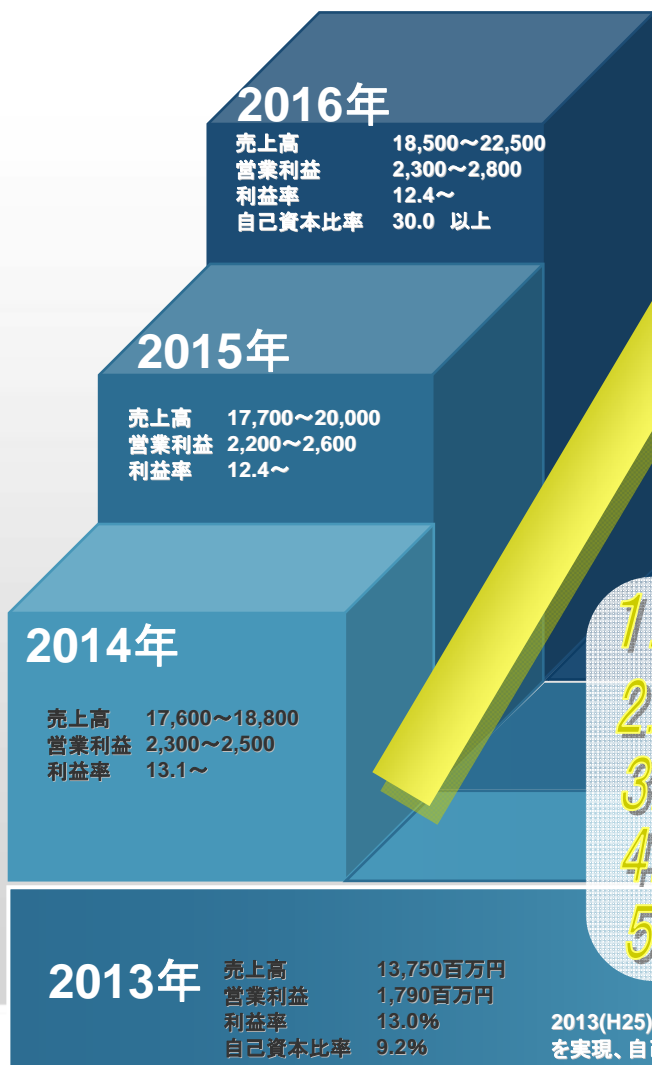
	所在地	交通	総戸数	(単位: 戸)	
				2013年12月期期初在庫数	2013年12月期第2四半期末在庫数
ネバーランド逆瀬川野上	兵庫県宝塚市	阪急「逆瀬川」駅徒歩12分	130	28	12
ネバーランド西中島南方	大阪市淀川区	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩9分	56	21	6
ネバーランド川口本町メルディア	埼玉県川口市	JR京浜東北線「川口」駅徒歩7分	22	11	4
リーフクリエイティブシティ	大阪市淀川区	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅徒歩8分	62	15	※ 4
ネバーランド阿倍野昭和町ブルームス	大阪市阿倍野区	JR京浜東北線「川口」駅徒歩7分	JV 32		8月引渡予定
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		10月引渡予定
ネバー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		10月引渡予定
ジェイド東豊中	大阪府豊中市	北大阪急行南北線「桃山台」駅徒歩16分	9	区画	-
ネバーランド難波パークエアー	大阪市浪速区	JR関西本線「JR難波」駅徒歩6分	56		12月引渡予定
TOTAL				75	26

※ リーフクリエイティブシティは企画コンサル・販売業務受託を行い、2013(H25)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

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



ROIC=税引後営業利益 / (株主資本+有利子負債)

経営目標／業績計画 (単位:百万円)

	2012年(H24)12月 第18期(実績)	2013年(H25)12月 第19期	2014年(H26)12月 第20期	2015年(H27)12月 第21期	2016年(H28)12月 第22期
自己資本比率	9.2%				30.0% 以上
ROE(自己資本利益率)	10.0%				12.0% 以上
ROA(総資産利益率)	0.9%				3.6% 以上
ROIC(投下資本利益率)※	3.4%				5.8% 以上
EPS(1株当たり当期純利益)	11.7円				22円 以上
BPS(1株当たり純資産)	119.5円				190円 以上
配当性向	—				24.0% 以上
売上高	10,184	13,750	17,600 ～18,800	17,700 ～20,000	18,500 ～22,500
不動産販売事業	7,556	11,300	15,200 ～16,400	15,200 ～17,500	16,000 ～20,000
不動産賃貸事業	2,209	2,150	2,100	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	418	300	300	300	300
営業利益	1,504	1,790	2,300 ～2,500	2,200 ～2,600	2,300 ～2,800
経常利益	860	1,100	1,600 ～1,750	1,500 ～1,850	1,700 ～2,100

1. 不動産総合開発企業としてポジション確立
「住宅」・「商業開発」・「PM」の開発・管理一貫体制の強みを駆使
2. 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
3. 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
4. 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
5. 挑戦する集団への変革
全ての社員が挑戦者となり、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

2013(H25)年7月にライツ・オフリングにより、3,455百万円の資金調達(マンション開発、商業開発等の事業資金を使途とする)を実現、自己資本の充実を図る。

いかなる事業環境においても、柔軟かつ機動的に進化し続ける他にはない不動産総合開発のOnly one企業を目指します。

■ 不動産賃貸事業 Management

- 高利回りの商業用土地賃貸における事業の拡大に注力するとともに、リーシング活動の強化及びプロパティマネジメント事業の確立により、さらなるバリューアップを図る。
- 時期、物件ごとの特性等勘案しながら、資産の入れ替えによる資産の最適化により賃料収入の安定化を図る。

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
 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(商業エリア)



ガーデンモール南千里



福岡春日(花小梅)

不動産総合開発 Only one 企業

事業間での連携・融合によるシナジー効果により、さらなるビジネスチャンスの拡大を図る

■ 不動産販売事業 Development

- 中核事業として位置づけ、スピード、商品企画力を強みに、住宅・商業開発等多面的な事業展開により、他社との差別化を図り事業展開。
- 関西圏に加え、関東圏にも注力し事業展開。
- 戸建事業や共同事業、企画販売、住宅と商業の融合等、事業戦略の多様化を推進。



レ・ジェイド下目黒



ネーランド 姫路駅前ザ・ステーションフロント

2013(H25)年12月期(19期)

216戸

ネーランド 難波パークエアー
 ネーランド 阿倍野西田辺
 ネーランド 阿部野昭和町フレームス
 ジェイド 東豊中(建築条件付宅地)
 レ・ジェイド 上北沢

2014(H26)年12月期(20期)

344戸

レ・ジェイド イクス
 ネーランド 姫路駅前ザ・ステーションフロント
 レ・ジェイド 江坂
 ネーランド 弁天町はぐくみの街
 レ・ジェイド 下目黒
 墨田区東向島プロジェクト(仮称)

2015(H27)年12月期(21期)

京都河原町プロジェクト(仮称)
 明石中崎町プロジェクト(仮称)

2016(H28)年12月期(22期)

約500戸

■ 不動産企画仲介コンサル事業 Consultant

- 情報収集力、企画・構築力を最大の強みとする不動産にかかるコンサルティング事業の強化。
- 先行資金投下がなく、独自のノウハウの蓄積と強みを最大限に活かし、利益率の高い事業として収益基盤の確立を図る。



ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト



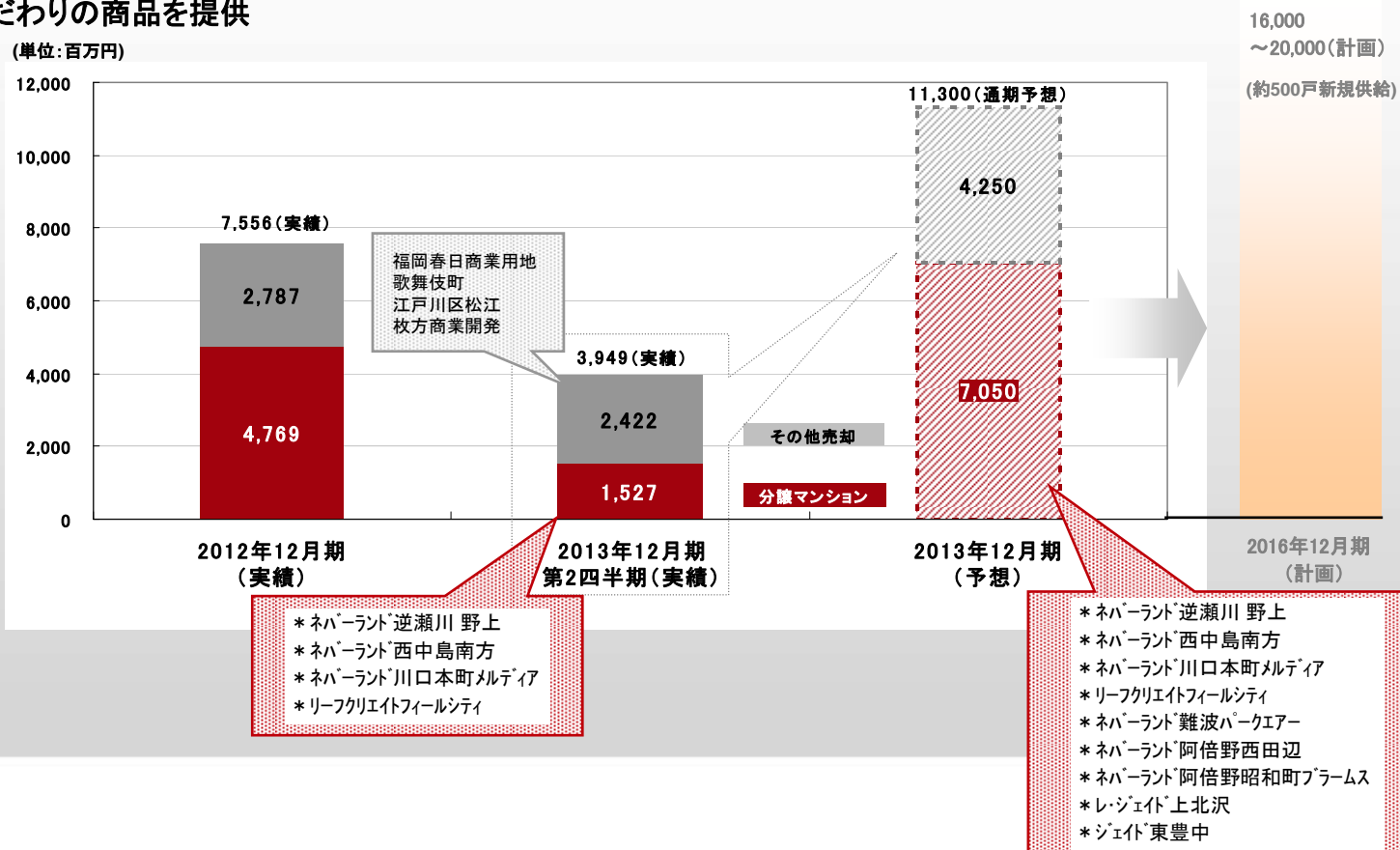
ワザック江戸川・船堀

2013(H25)年12月期(19期) ~

ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト
 リーフクリエイトフィールシティ
 ワザック江戸川・船堀
 京都河原町プロジェクト 他
 事業企画、コンサルティング、仲介 等、

すべての不動産に“Make The one”を込めて 日本エスコンだけが織り成す「世界にひとつだけの価値」を創造

- 新規事業用地の仕入れ引き続き注力し、2016年12月期には、約500戸の新規供給を目指す。
- 新ブランド「レ・ジェイド」シリーズを全国展開へ。「ネバーランド」シリーズとともに、良質の商品を提供
- 高収益案件として事業構築後、販売を行うといった商業開発への取り組みも強化
- “ホスピタリティ精神”に基づきお客様第一主義を徹底、『Make The One』を掲げ、日本エスコンだけが織り成すこだわりの商品を提供



商品Lineup

2013(H25)年竣工予定



レ・ジェイド上北沢

所在地: 東京都世田谷区上北沢
 交通: 京王線「八幡山」駅徒歩4分
 総戸数: 29戸(他管理事務室1戸)
 入居: 平成25年10月下旬予定



ネーランド阿倍野昭和田ブームス

エムズ都市開発株式会社との共同事業
 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(他管理室1戸)
 入居: 平成25年8月下旬予定



ネ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: 平成25年10月下旬予定



ネーランド難波パークアール

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
 入居: 平成25年12月下旬予定

ジェイド東豊中 (建築条件付宅地)

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
 区画数: 9区画

ジェイド東豊中Ⅱ (建築条件付宅地)

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
 区画数: 4区画

2014(H26)年竣工予定



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10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



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10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

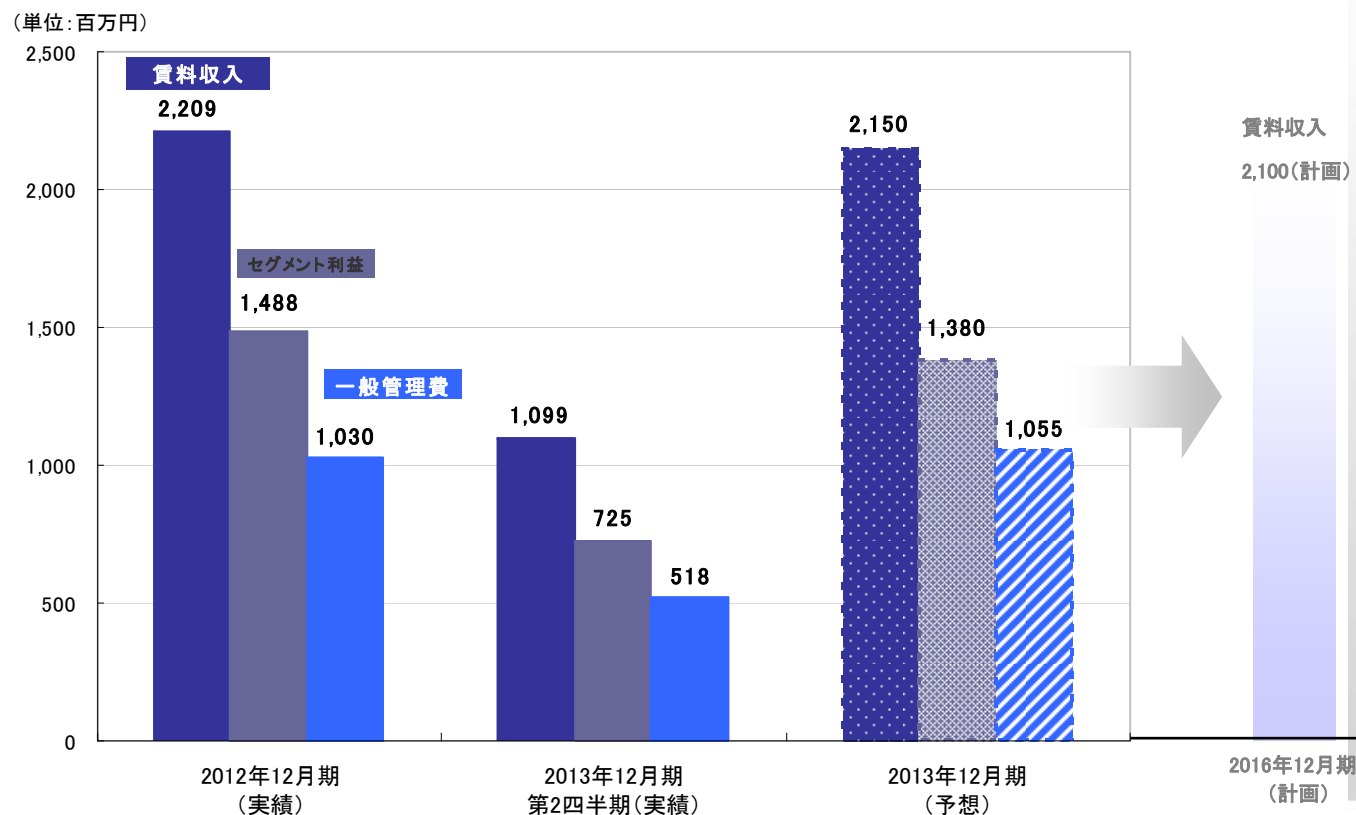


レ・ジェイド下目黒

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

これまでに培ったノウハウを最大限に活かし、 事業間でのシナジー効果を発揮、商業開発による新たな事業への展開

- 年間20億円規模の賃料収入を確保、安定収益事業として引き続き推進
- 高利回りの商業用土地賃貸事業への取り組みも開始、今後拡大へ
- 保有物件の見直しによる資産の最適化を図る



Escon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



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



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

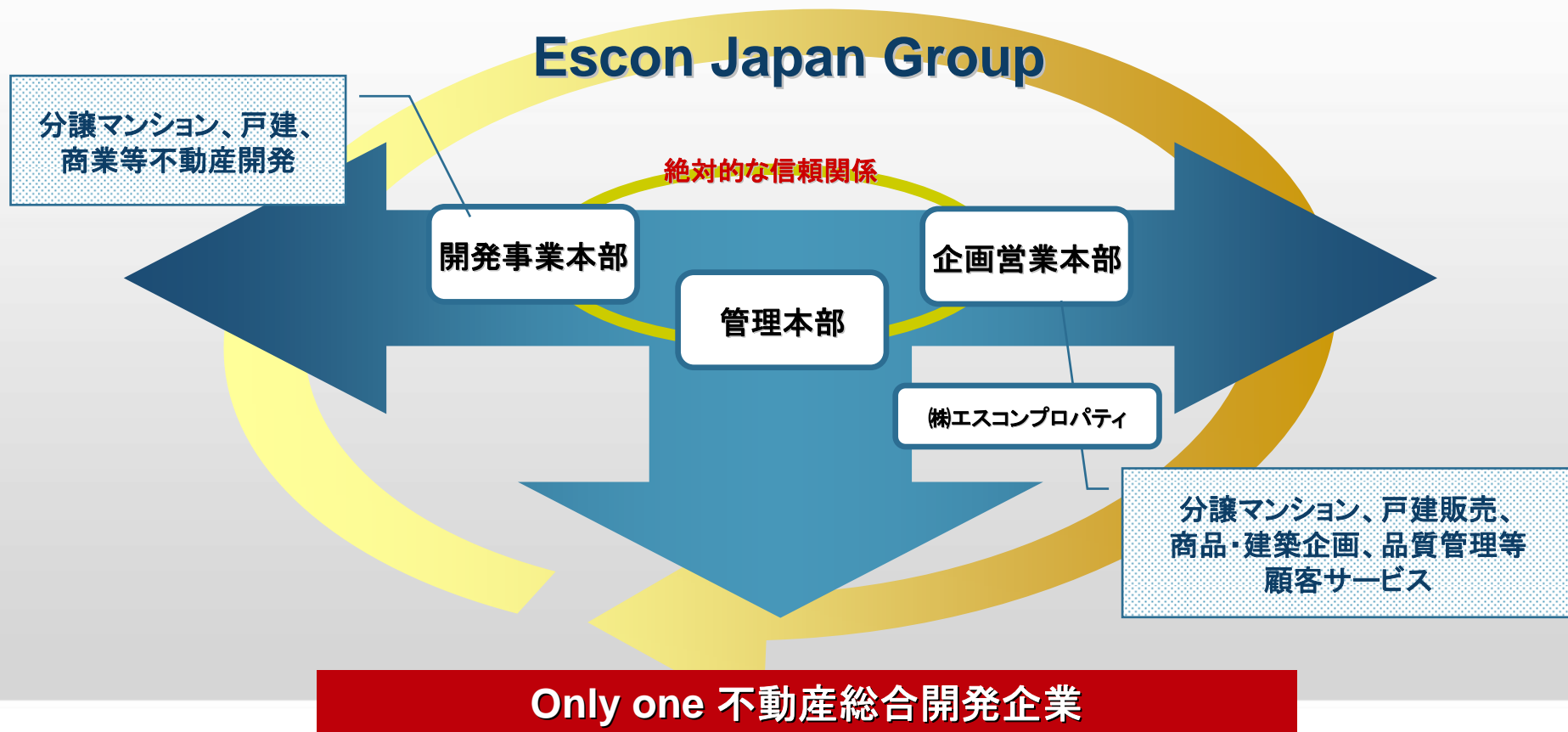


これまでに開業したテナントのLineup

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

「住宅」・「商業開発」・「PM」 多面的な事業展開を可能とする 日本エスコンにしかできない不動産ビジネス “不動産総合開発企業” へ

- 不動産販売、不動産賃貸、不動産企画仲介コンサルと事業間のシナジーを活かし最適なバランスで事業展開
- 市況変動リスクに強い企業体の確立が可能に
- 新たな事業領域へも挑戦し、“今”に満足せず、常に先を見据えた挑戦者として取り組む企業集団へ



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

〒101-0047

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

大阪市中央区伏見町4-1-1明治安田生命ビル13F

