



株式会社日本エスコ

会社説明資料

平成18年2月

設立

平成7年4月18日

資本金

26億7,230万円

売上高

594億3,347万円

(連結決算、平成17年12月期)

営業内容

- ・分譲事業
- ・不動産企画販売事業
- ・不動産関連業務受託事業
- ・その他事業

代表取締役

直江 啓文



大阪本社

東京本社



- 平成7年4月 大阪市北区菅原町11番10号に「株式会社デザート・イン」設立。
- 平成8年4月 商号を「株式会社日本エスコン」に変更するとともに、本店を大阪市北区西天満五丁目6番4号に移転。
- 平成8年8月 不動産企画販売事業の第一号として、大手デベロッパー向けに奈良市帝塚山で用地取得を行い、同事業に進出開始。
- 平成9年12月 分譲マンション事業の第一号となる「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、同事業への進出開始。
- 平成12年2月 東京都中央区八丁堀三丁目7番1号に東京支店開設。
(H.13.6 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号に移転)
- 平成13年4月 本社を大阪府中央区谷町一丁目3番12号に移転。
(社)不動産協会加盟。
(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟。
- 平成13年5月 ISO14001認証取得。
- 平成13年8月 ジャスダック(店頭)市場に株式公開
- 平成15年5月 本店所在地を東京本店に移転(東京本社に名称変更)
- 平成18年2月 J-STOCK銘柄に指定される



2009年満期円貨建轉換社債型新株予約権付社債の発行

不動産再生事業ならびに分譲事業等、各種プロジェクトへの迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を目的に発行

- 社債発行総額 50億円(轉換率 1.4%)
- 新株予約権の総数 1,000個
- 満期 2009年7月30日
- 轉換価額 528,316円

2007年満期円貨建轉換社債型新株予約権付社債の発行

分譲事業等、各種プロジェクトへの迅速かつ機動的な資金ニーズへの対応を目的に発行

- 社債発行総額 25億円
- 轉換済み総額 24.96億円 (轉換率 99.84%)
- 新株予約権の総数 1,250個
- 満期 2007年12月21日
- 轉換価額 255,976.7円



分譲戸建事業は当事業の性格上、一極集中のエリアリスクを回避しながら業容を拡大するためには、全国展開を進めることで規模拡大を推進すべきであると判断

- 当社グループの経営戦略である少人数による付加価値の高い利益志向
- 分譲戸建事業の発展・成長過程における先行設備投資に伴う利益率の低下
- 当社グループの成長ストーリーに照らし、利益指向面、スピード面での整合性を欠く
- 双方の事業による競業や調達資金の拡大等が戦略的な機動性を欠くという判断

- 当社持分比率(60.1%→9.8%へ低下)
- 実行日 平成18年2月22日
- 売却に伴う平成18年12月期への影響(連結剰余金との相殺、特別利益 167百万円)

	平成17年12月期	平成16年12月期
売上高	15,178百万円	7,865百万円
営業利益	862百万円	340百万円
経常利益	509百万円	221百万円
当期純利益	247百万円	56百万円



第11期決算概要



業績の推移(連結ならびに単体)

会社説明資料



(単位:百万円、%)

	2005/12	2004/12	対前期増加率	公表予測	対実績増減率	
連 結	売上高	59,433	51,015	16.5%	57,000	4.2%
	売上原価	46,509	38,889	19.6%		
	売上総利益	12,923	12,126	6.6%		
	販売費・一般管理費	7,046	6,713	5.0%		
	営業利益	5,877	5,412	8.6%	5,000	17.5%
	経常利益	4,346	4,308	0.9%	4,000	8.7%
	当期純利益	2,405	2,506	-4.0%	2,035	18.2%
単 体	売上高	42,270	41,844	1.0%	42,000	0.6%
	経常利益	4,104	4,052	1.3%	3,600	14.0%
	当期純利益	2,416	2,469	-2.1%	2,000	20.8%



業績の推移(セグメント別)

(単位:百万円、%)

	2005/12	2005/12		2004/12	2004/12	
	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率
分譲事業	41,666	4,057	9.7%	44,378	3,348	7.5%
不動産企画販売	14,427	1,196	8.3%	4,040	1,557	38.5%
不動産関連業務受託	1,993	1,424	71.5%	666	455	68.3%
その他事業	5,412	227	4.2%	4,114	566	13.8%
消去	△4,067	△1,027		△2185	△514	—
計	59,433	5,877	9.9%	51,015	5,412	10.6%

分譲事業の営業利益率回復の要因は、高収益プロジェクト数の増加で約1.2ポイント、早期完売に伴う販売費用の圧縮で約0.7ポイントの回復となっております。

不動産企画販売事業の営業利益率低下の要因は、売上の多寡に影響する提案用地に大型であったこと、ならびに子会社で行った同事業で低利益率の事業があったこと等がその要因であります。

不動産関連業務受託事業については、小型ではあるものの不動産再開発に掛かるコンサルティングの急増に伴い、売上高・利益額とも伸長しております。

その他事業については、建材関連の連結相殺が多いため、利益については、マンション管理会社の収益等によるものであります。



主な引渡実績(2005/12期)

関西圏

主な物件名	戸数	金額
ネバーランド御幸町御池ギャルデ	100	3,718
ネバーランド朝霧	81	2,371
ネバーランド江坂パークプレzzo	73	1,934
ネバーランド西京極	70	1,819
その他	501	13,718
計	825	23,560

首都圏

単位:百万円

主な物件名	戸数	金額
ミディオン	70	2,428
ネバーランド荻窪アヴァンセ	47	2,411
その他	110	3,614
計	227	8,453

分譲マンション合計	1,053	32,013
分譲戸建住宅他	294	9,653



(単位:百万円)

	2005/12	2004/12	増減額	単体
流動資産	75,780	51,552	24,228	39,728
現金及び預金	21,275	11,420	9,855	18,988
たな卸資産	48,634	37,041	11,593	17,682
固定資産	9,173	7,273	1,900	9,111
有形固定資産	1,779	1,659	120	941
無形固定資産	78	73	5	36
投資その他の資産	7,316	5,539	1,777	8,133
資産合計	84,954	58,825	26,129	48,839

▶ 期末に売上が集中したこと、
ならびに共同事業等での立
替金の回収

▶ 分譲事業に加え、アセット開発
事業での仕掛販売用不動産
が急増→期末現在で、来期案
件の96%の事業用地確保。

▶ 投資有価証券の含み益の増加

2005/6中間期末において、発生した完成在庫の1戸については、全て引渡済み
2005/12期末においての完成在庫は、53戸(現時点では、26戸契約及び引渡済み)

→今期末については完成在庫ゼロを目標



財務の状況(負債・少数株主持分・資本の部 連結)

(単位:百万円)

	2005/12	2004/12	増減額	単体
負債合計	70,261	48,445	21,816	34,619
流動負債	47,183	32,120	15,063	18,701
短期借入金	21,778	7,788	13,990	2,542
1年以内返済予定長期借入金	16,142	19,099	△2957	9,219
固定負債	23,077	16,325	6,752	15,918
社債	7,154	5,664	1,490	6,654
長期借入金	14,176	9,487	4,689	8,103
少数株主持分	439	294	145	
資本合計	14,253	10,085	4,168	14,219
資本金	2,672	2,166	506	2,672
負債・少数株主持分・資本合計	84,954	58,825	26,129	48,839

仕掛販売用不動産の増加に伴い、有利子負債総額 59,250百万円
うち 株式売却を実行した株式会社ユニディオコーポレーション等 21,256百万円

期中に第三者割当増資を実行したことに伴い、資本金増加



	2005/12	2004/12	増減額
営業活動によるキャッシュフロー	▲8,904	▲7,751	▲1,153
税金等調整前当期純利益	4,267	4,408	▲141
たな卸資産の増加額	▲12,892	▲13,418	526
前受金の増減	676	▲1,057	1,733
その他資産の増減	▲257	1,213	▲1,470
投資活動によるキャッシュフロー	507	▲5,116	5,623
財務活動によるキャッシュフロー	19,334	15,859	3,475
短期借入金の増減	13,990	4,482	9,508
長期借入金の増減	1,732	5,818	▲4,086
現金及び現金同等物の期末残高	20,679	9,742	10,937

営業活動に伴う利益貢献は高いものの、成長力の源泉となる、たな卸し資産の比重も高く、投資ならびに財務活動によるキャッシュフローにより補っている現況に大幅な変化は乏しい。



(単位: 百万円、%)

	2006/12 (予測)		2005/12 (実績)		2004/12 (実績)	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率
売上高	50,500	-	59,433	-	51,015	-
営業利益	6,377	12.6%	5,877	9.9%	5,412	10.6%
経常利益	5,220	10.3%	4,346	7.3%	4,308	8.4%
当期純利益	3,100	6.1%	2,405	4.0%	2,500	4.9%

業績予測概況

分譲事業においては付加価値の高い案件に絞り込んだこと、子会社の株式売却による変動の結果、当該セグメントの売上高は、36,300百万円を予測

不動産企画販売事業ならびに不動産関連業務受託事業においては、戦略的な財務手法により調達した資金を活かしたアセット開発事業での積極的な展開と、ファンド事業等の多面的な展開を視野に入れた戦略に伴い、当該セグメントの売上高は、13,700百万円を予測

その他事業においては、不動産管理事業等の増加に伴い、500百万円を予測

株式会社ユニディオコーポレーションの株式売却に伴う特別利益167百万円(連結剰余金との相殺)については計画に織り込む



新中期経営戦略

『ネオプロミッシング2008』



(1) エステート・バリュー・デベロッパーへの転換を推進

J-STOCK銘柄への選定や様々な社会的責任の増大等を踏まえ、マンションデベロッパーという単純なくりから、様々な不動産に息吹を吹き込み付加価値を提供できるエステート・バリュー・デベロッパーへの転換を推進する。

(2) 生産性を重視し、強い企業体を組成

生産性と機動性に秀でた少数精鋭集団を構築することにより、継続的な成長を可能にし、激変する経営環境を先取りする企業体を組成する。

(3) マンション事業のみに依存しない企業体への転換を推進

金融手法の開発や異業種との業務提携等を行いながら、不動産再生・不動産流動化ビジネス・アセット開発事業における独自の事業スキームを構築し、マンション事業のみに依存しない、シナジー効果ある事業展開を推進し、セグメント面、エリア面における集中リスクの分散を図る。

(4) グループ企業の再編を実行、PBファンドを含めたシナジー効果の高い企業集団を構築

グループ企業の利益採算を改善・向上させるとともに、ユニディオグループの発展的独立を2月に実行するとともに、SPC等の事業法人化やM&Aの実行によるグループ企業の再編を進め、相乗的企業集団を構築する。



(1) 東京証券取引所第一部への上場推進

(2) 経営指標の改善に伴う会社格付けの取得

(3) エクイティファイナンス等の実施による調達手段の多様化を推進

(4) アセット開発事業の拡大を推進し、業績の安定化・高収益化を達成

(5) プライベートファンドの稼働による安定的キャッシュフローの確保

(6) 収益構造を多様化し、シナジーとリスク分散を図ることを目的に、
事業開発室を中心に、新たなビジネス領域への進出を推進



(1) 単年度経常利益成長率10%以上(2008年12月期経常利益目標80億円)

(2) 労働生産性150,000千円を目指す

(3) 年間供給戸数1,500戸(関西圏1,000戸、首都圏500戸)

(4) 連結会社等の整理・統合に伴うバランスシートの改善を推進し、
自己資本比率40%以上、有利子負債総額250億円

(5) アセット開発事業に伴う売上高構成比30%、アセット保有資産500億円

(6) プライベートファンドの本格稼働に伴う安定収入年間15億円

(7) 新たなビジネス領域への進出と収益黒字化の実現



分譲マンション事業

安定的成長性

デベロップメント

フィービジネス

再生コンサルティング

高い収益性と
資金効率性

財務体制の強化による
資金ニーズへの対応

安定的な資金調達
スキームの新たな構築

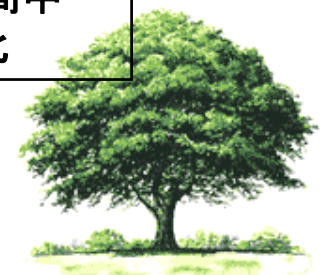
アセット開発事業
複合施設併設型
マンション等の
企画販売

新たな事業体制の強化

プライベートファンドの稼動に
よる安定収入の確保

新ビジネス

中期経営計画期間中
事業化・黒字化



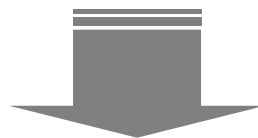
フィービジネス

大型遊休地の再生ビジネスコンサルティング

外資など他社ファンドへの物件供給によるキャピタルゲインの獲得

インカムゲイン ビジネス

私募ファンド設立によるインカムゲインの獲得



分譲マンションデベロッパーから
エステート・バリュー・デベロッパーへ



商業施設開発

6プロジェクト 資産総額 35,606百万円

愛知県名古屋市郊外の約4,500坪の土地において、ホームセンターをテナントした商業施設の開発を行います。

総事業費70億強、15年間の定期借地契約に基づく、安定的な収益物件として、取得を行います。その他、群馬・神奈川・埼玉・京都・大阪などでも開発準備に取りかかっており、今後も、全国の対象地において、安定的テナント構成による商業施設の取得・開発を進めてまいります。

住居開発

6件 資産総額 8,140百万円

都市型シングル賃貸マンションとして、「リーフコンフォート」(商標登録確認中)シリーズを現在、東京・大阪・神奈川において開発中です。

今後、名古屋、福岡、仙台の中心街区においても展開を図り、自社ファンドへ組み込む予定です。



Leaf Comfort



複合型街づくり

福岡県下にある大型遊休地をSPCにて取得、日本でも有数の規模を誇る再開発事業であり、複合化された街づくりとしての開発が進行中です。
商業施設・住宅・医療施設関係・温浴施設等近隣住民の利便性・快適性を高める総合的な街づくりとして期待されています。





日本エスコン

