



2008年12月期 決算説明会

2009年2月26日

株式会社日本エスコン

2008年12月期(第14期)通期の概況

連結P/Lの概要	p. 4
連結B/Sの概要	p. 5
セグメント別実績(連結)	p. 6
分譲事業の実績①②	p. 7,8
アセット開発事業の実績①②	p. 9,10



～福岡「春日フォレストシティ」全体イメージ～

財務戦略・資本戦略

経営指標の推移	p. 12
資金調達と自己資本の考え方	p. 13

2009年12月期(第15期)業績予想および今後の戦略

2009年12月期業績予想	p. 15
分譲事業の今後の展開	p. 16
アセット開発事業の今後の展開	p. 17
次のビジネス・ステージへの展開①②	p. 18, 19



～千里ディアヒルズ 鳥瞰イメージ～

2008年12月期(第14期)通期の概況

2008年12月期 連結P/Lの概要

(単位:百万円)

	2008年12月期 (当期)	2007年12月期 (前期)	増減額	前期比 (%)	当初予想	当初予想比 (%)
売上高	35,492	89,546	-54,054	-60.4%	56,000	-36.6%
売上原価	29,034	74,754	-45,720	-61.2%		
売上総利益	6,457	14,791	-8,334	-56.3%		
販売費・一般管理費	5,516	4,623	893	19.3%		
営業利益	941	10,168	-9,227	-90.7%	5,600	-83.2%
経常利益	-1,535	7,598	-9,133	-	3,000	-
特別損失	8,259	61	8,198	13439.3%		
たな卸資産評価損	7,922	-	-	-		
法人税等調整額	1,392	-259	1,651	-		
当期純利益	-10,895	4,473	-15,368	-	1,700	-

- ◆ 個人消費の低迷等により分譲マンション販売の進捗が鈍化 販売にかかるコストが増加し、利益大幅に減少
- ◆ アセット案件では、不動産に係る信用収縮により、流動性が著しく低下した結果、売却案件が想定どおりに進捗せず、減収、減益
- ◆ 財務体質の健全性向上と将来に向けた企業成長基盤の確保を図るべく、たな卸資産の評価を更に厳格に実施し、たな卸資産評価損7,922百万円を特別損失に計上

2008年12月期 連結B/Sの概要

(単位:百万円)

	2008年12月期	2007年12月期	増減額
流動資産	87,894	104,277	-16,383
現金・預金	4,843	30,101	-25,258
たな卸資産 ^①	80,067	68,817	11,250
うちSPC保有たな卸資産	20,745	21,877	-1,132
固定資産	8,471	7,462	1,009
有形固定資産	3,672	268	3,404
無形固定資産	122	159	-37
投資その他の資産	4,676	7,034	-2,358
資産合計	96,366	111,740	-15,374

	2008年12月期	2007年12月期	増減額
流動負債	58,635	49,893	8,742
短期借入金 ^③	9,927	13,126	-3,199
一年以内返済予定 長期借入金等	24,836	21,744	3,092
一年以内返済予定 ノンリコースローン	9,052	2,902	6,150
一年以内償還予定社債	8,680	466	8,214
コマーシャルペーパー	-	3,000	-3,000
固定負債	27,118	39,498	-12,380
社債 ^③	6,393 ^②	11,958	-5,565
長期借入金	12,035	13,192	-1,157
ノンリコースローン	8,092	14,052	-5,960
負債合計	85,754	89,391	-3,637
純資産合計 ^④	10,611	22,349	-11,738
負債純資産合計	96,366	111,740	-15,374
自己資本比率	11.0%	20.0%	-9.0%

① たな卸資産

たな卸資産評価減を実施(たな卸資産評価損7,922百万円)、収益物件等の取得により、前期に比べると11,250百万円増加

② 社債

社債のうち、転換社債(無利息)残高3,325百万円/2009年7月満期 無担保社債5,000百万円/2009年6月
(転換社債 2008年12月に380百万円買入消却を実施)

③ 有利子負債

有利子負債合計(転換社債含む) 79,017百万円 (2007年12月末80,440百万円 ...1,423百万円減少)

④ 純資産

当期純損失10,895百万円計上により、利益剰余金減少

2008年12月期 セグメント別実績(連結)

(単位:百万円)

	2008年12月期(当期)実績			2008年12月期(当期)予想			2007年12月期(前期)実績		
	売上高	営業利益	営業利益率	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	29,929	245	0.8%	33,400	1,400	4.2%	25,291	2,866	11.3%
アセット開発事業	4,848	1,502	31.0%	21,300	4,350	20.4%	57,693	7,250	12.6%
不動産企画販売	30	1	3.3%	150	130	86.7%	6,020	875	14.5%
不動産関連業務受託	130	60	46.2%	600	490	81.7%	44	38	86.4%
その他	553	36	6.5%	550	210	38.2%	497	35	7.0%
消去		-904	-		-980	-		-898	-
計	35,492	942	2.7%	56,000	5,600	10.0%	89,546	10,168	11.4%

- 分譲事業 一部完成在庫については早期売却を図る等販売を行っていったが、個人消費マインドは引き続き低迷し、販売の進捗が鈍化 販売にかかるコストも増加し、減収・減益、利益率も低下
- アセット開発事業 不動産に係る信用収縮により流動性が著しく低下し、売り先の事情等から、当初想定していた売却案件の延期等が発生し、売却案件は1件となるが、一方で保有収益物件による賃収・配当収益の計上が順調に推移

- ✓ 当社の優位性を発揮できるコア事業
- ✓ 用地取得と商品企画に経営資源を集中
- ✓ 販売は外部委託 少数精鋭のプロ集団

契約・売上実績

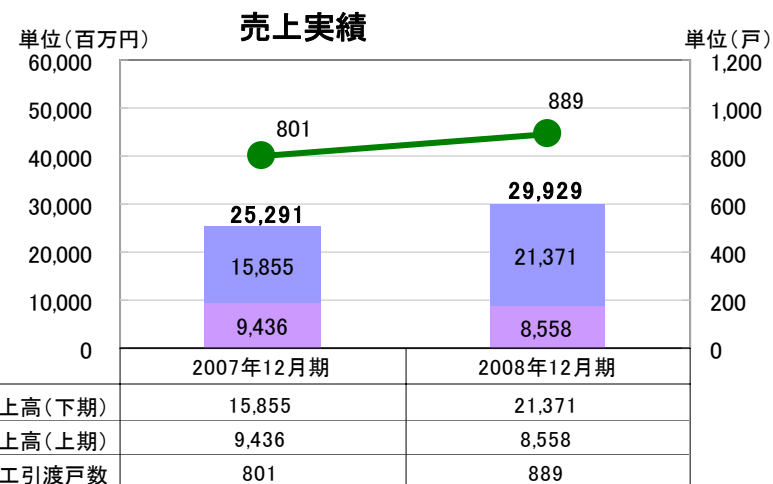
	期中契約高		期末契約残高		売上実績	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)	完工引渡戸数(戸)	金額(百万円)
2007年12月期 (前期)	533	17,441	301	11,064	801	25,291
2008年12月期 (当期)	620	19,812	32	1,074	889	29,929

在庫数

	在庫戸数(戸)	金額(百万円)
2007年12月期 (前期末時)	129	2,888
2008年12月期 (当期末時)	194	5,636

新規プロジェクト数

	新規プロジェクト数	
2007年12月期 (前期)	13	関西圏12、関東圏1
2008年12月期 (当期)	15	関西圏15



2008年 竣工物件

	所在地	交通	総戸数
千里ディアヒルズ	大阪府吹田市	JR「千里丘」駅徒歩9～11分	431(172)
NL古川橋 並木通り	大阪府門真市	京阪「古川橋」駅徒歩5分	45
NL大和郡山	奈良県大和郡山市	近鉄「大和郡山」駅徒歩4分	32
NL守口西郷通	大阪府守口市	京阪「守口市」駅徒歩5分	95
NLシエル箕面 ロワイヤル	大阪府箕面市	阪急「箕面」駅徒歩6分	97
NL和歌山友田町	和歌山県和歌山市	JR「和歌山」駅徒歩6分	43
NL六角 五彩院	京都市中京区	阪急「烏丸」駅徒歩9分	29
NL六甲	神戸市灘区	阪急「六甲」駅徒歩12分	48
NL室町通 菊水鉾町ROMAN	京都市中京区	阪急「烏丸」駅徒歩2分	46
NL神崎川ナチュリア	大阪市淀川区	阪急「神崎川」駅徒歩3分	74
NL伊丹中央	兵庫県伊丹市	阪急「伊丹」駅徒歩8分	60
NL千里五月が丘北	大阪府吹田市	阪急「南千里」駅バス4分徒歩2分	48
NL吹田 クラシオン	大阪府吹田市	JR「吹田」駅徒歩13分	39
NL京都岡崎	京都市左京区	京都市営地下鉄「蹴上」駅徒歩14分	28
その他中高層住宅			98



千里ディアヒルズ
ブライツ・リッジ



NL室町通 菊水鉾町ROMAN

- 固定費(一般管理費)を賄う目的で開始した安定収益事業
- 出口ありきの事業展開ではなく、基本保有を主体とする
- 現在のマーケット価格と将来の事業リスクを勘案し、適宜資産の入れ替えを行う

アセット開発事業棚卸資産の状況 (単位:百万円)

	2008年12月期	2007年12月期
仕掛販売用	28,363 (うち福岡春日16,532)	23,980 (うち福岡春日15,892)
うちSPC	0	1,303
販売用	34,714	23,239
うちSPC	20,745	20,574
合計	63,077 (福岡春日除く46,545)	47,219 (福岡春日除く31,327)
うちSPC	20,745	21,877

アセット開発事業売上高明細 (単位:百万円)

	2008年12月期	2007年12月期
売却による収入	2,700	56,563
賃収等による収入	2,148	1,130
売上高	4,848	57,693

【稼働中保有物件の状況】

GM南千里、GM清和台 (商業施設)
 楠葉花園(病院)、南千里(スーパー)
 LC赤羽、LC本厚木(レジ)
 天満橋(オフィス+レジ)等

⇒いずれも高稼働率(95~100%)を維持

【プライベートファンド】

- ① LC桜木町(レジ)、群馬太田(スーパーヤコー)、名古屋泉(レジ)
 デット:国内メガバンク
- ② LC曙橋(レジ)、LC清澄白河(レジ)、LC駒澤(レジ)
 デット:信託銀行

名古屋砂田橋
 については、
 前々期オフバランス化

【売却物件の状況】

川崎駅前(ホテル) 27億円



群馬・太田(ヤオコー)
(大型スーパー)

LC桜木町
(賃貸マンション123戸+店舗)



GM清和台
(ショッピングモール 店舗39店)



GM南千里
(ショッピングモール 店舗47店)



LC赤羽
(賃貸マンション72戸+店舗)

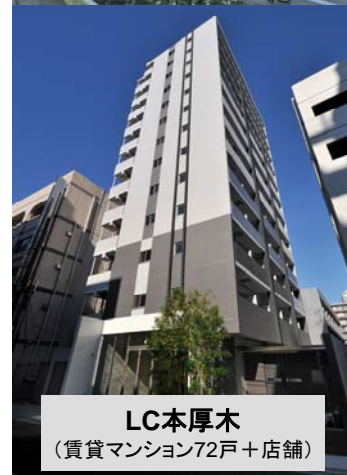


LC清澄白河
(賃貸マンション45戸)



LC駒澤
(賃貸マンション37戸+店舗)

LC曙橋
(賃貸マンション38戸+店舗)



LC本厚木
(賃貸マンション72戸+店舗)

川崎駅前
(ホテル)

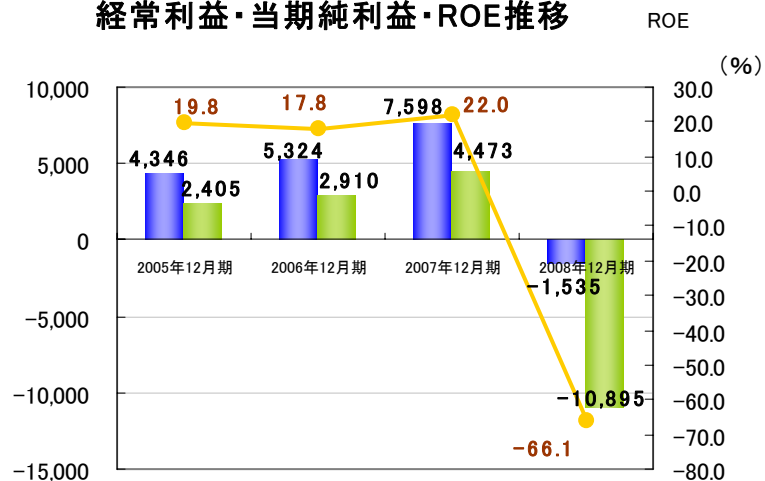


財務戦略・資本戦略

経常利益
当期純利益

(百万円)

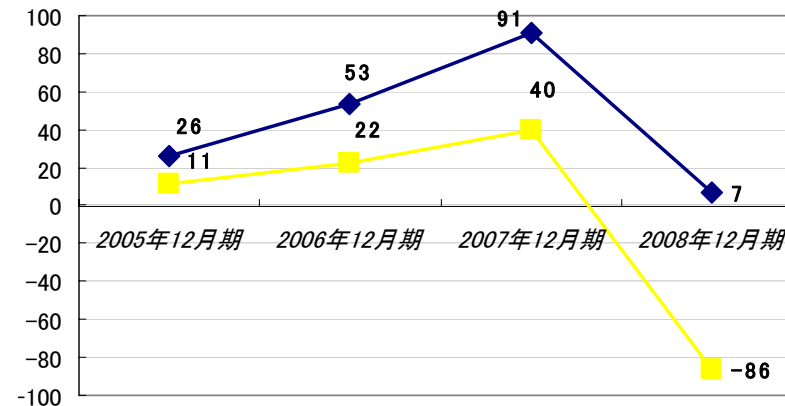
経常利益・当期純利益・ROE推移



■ 経常利益 ■ 当期純利益 ● ROE

一人当たり利益

(百万円)



◆ 一人当たり営業利益 ■ 一人当たり当期純利益

配当

(単位:円)

	2006年12月期	2007年12月期	2008年12月期
1株当たり期末配当	1,500	2,500	0
配当性向	9.0%	10.1%	—

自己資本の充実

- ・バランスシートのスリム化を行う⇒資産の圧縮及び資産の入れ替えを推進
- ・自己資本比率20%以上を当面の目標
 当期純利益の積上げ 及び 資産のコントロール
- ・収益力の向上と株価回復に応じて、
 自己資本の充実を図る

今後も更に資金調達手段の多様化が重要

■銀行保証付私募債

- ・発行額 30億円 (2008.3.17 発行) 償還日 2018.3.16
- ・発行額 6億円 (2008.6.30 発行) 償還日 2018.6.29

■公募SB (発行登録枠250億円)

第1回

- ・発行額 30億円 (2007.5.10 発行) 償還日 2010.5.10 (3年債)

第2回

- ・発行額 50億円 (2007.6.26 発行) 償還日 2009.6.26 (2年債)

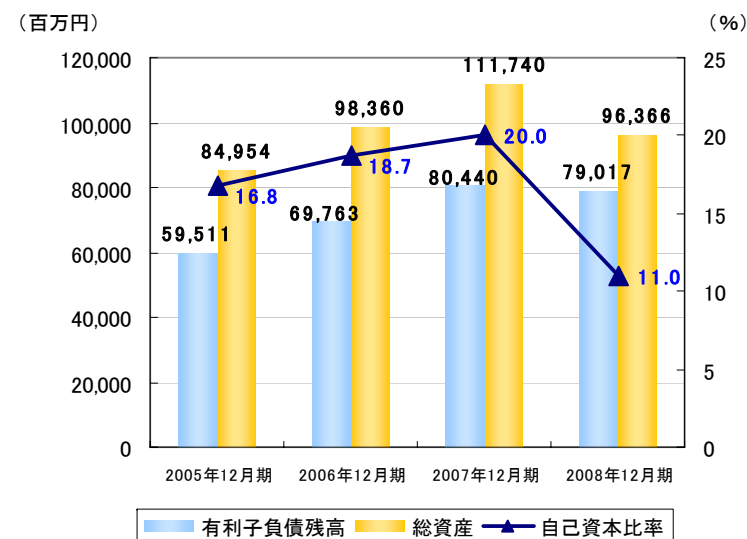
■コマーシャルペーパー

- ・発行限度額 100億円

■シンジケートローン

- ・今期(2008年12月期) 組成額 104億73百万円

総資産・有利子負債と自己資本比率の推移



2009年12月期(第15期)業績予想および今後の戦略

(単位:百万円)

	2009年12月期 中間期予想	2009年12月期 通期予想	2008年12月期 当期実績
売上高	18,500	43,000	35,492
分譲事業	8,200	22,500	29,929
不動産企画販売事業	2,950	4,100	30
不動産関連業務受託事業	100	200	130
アセット開発事業	6,900	15,500	4,848
その他事業	350	700	553
営業利益	1,300	3,200	941
営業利益率	7.0%	7.4%	2.7%
経常利益	150	800	-1,535
当期純利益	150	800	-10,895

- 前期に引き続き、不動産市況は不透明であり、厳しい環境となることを予想
- 保有資産の売却等によりキャッシュの確保 資産の入れ替えを行い、バランスシートのスリム化を実現し、当期の大幅な赤字から脱却し、黒字化を図る
- 金融機関との良好な関係を維持するとともに、これまで以上に資金調達の多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化、安定化を図る

分譲事業

まずは、在庫の早期売却を実施し資金回収を促進するとともに、これまで通り中核事業として事業を推進

アセット開発事業

保有資産による賃収等による安定収益の確保を促進するとともに、一定量の資産の入れ替えを実施し、最適なポートフォリオの構築を図る

事業戦略

- まずは在庫の早期売却を図り、キャッシュの回収に努める
- 初期情報取得・迅速な意思決定による仕入れの優位性維持
- 事業間でのシナジー効果を最大限に活用し、さらに大きな収益を生み出す
- 高付加価値化が可能な物件に集中 ……商品企画が評価される案件
- ユーザーのニーズの変化・多様化を読み込んだ企画
- 販売協力会社との協力関係の強化

販売計画

2009年12月期については、2008年12月期末在庫194戸、新規開発プロジェクト(平野本町(93戸)、奈良駅北(21戸)、江坂江の木町(41戸)、神戸下山手(55戸)等及び買取再販を加えて、通期で合計850戸程度を供給予定



在庫の売却等販売を促進し、キャッシュの回収に努めるとともに、
中核事業として、事業の推進を行い、早期業績の回復を図っていく

事業戦略

市場環境を勘案し、資産の圧縮および資産の入れ替えを行い、バランスシートのスリム化を図る

- 収益物件より、賃収・配当の安定収益を得る
- 基本方針として、固定費を賄う安定収益源として、引き続き収益物件を自己保有
- マーケットの変化やリスクを勘案し、地域や種別を考慮して、ポートフォリオを考え、市況を勘案したうえで、慎重に資産の入れ替えを行う
- エンドユーザーの需要やニーズを意識し、リスクを十分に考慮したうえで、想定利回りを維持

稼働中保有物件

南千里(商業施設)

GM清和台(商業施設)

GM南千里(商業施設)

赤羽(レジデンス72戸+店舗)

本厚木(レジデンス72戸+店舗)

名古屋泉(レジデンス249戸+店舗)

桜木町(レジデンス123戸+店舗)

太田(商業施設)

曙橋(レジデンス38戸+店舗)

清澄白河(レジデンス45戸)

駒澤(レジデンス37戸+店舗)

名古屋砂田橋(商業施設) 等



これらの保有物件より安定収益を確保するとともに、当面は資産の入れ替えを実施し、バランスシートのスリム化を図り、最適なポートフォリオの構築に努める

「そこに住まう…必然性」
⇒日本エスコンにしか出来ない街づくりの実現

＜複合的大規模開発＞
～安全と心身の豊かさが確保できる街づくり～

○ 大阪・千里丘プロジェクト

自然と共生しつつ、住宅(千里ディアヒルズ)を中心とする多機能の街づくり
(分譲マンション431戸、戸建住宅、シルバー施設、学校、公園他)



○ 福岡「(仮称)春日フォレストシティ」計画 ……2009年度～

福岡市至近の自然に恵まれた立地。既存住宅地・ゴルフ場に隣接する
40haの広大な敷地

- ・商業・アミューズメントのエリア
- ・パブリシティ(ウェルネス・カルチャー施設)のエリア
- ・医療、高齢者向け施設のエリア
- ・住宅エリア(マンションと戸建住宅)
- ・コミュニティ

安心・安全・自治を重視した近未来型街づくりの提案





株式会社日本エスコ

【日本エスコIR情報お問合せ窓口】

TEL 06 - 6223 - 8067

(受付時間: 土日祝除く、平日9:00~17:00)

FAX: 06-6223-8051

URL: <http://www.es-conjapan.co.jp/ir/index.html>

本資料は2008年12月31日現在のデータに基づいて作成されており、記述されている経営目標ならびに将来予想は現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、その実現・達成を保証するものではなく、また、その情報の正確性・完全性を保証または約束するものではありません。本資料に記載された内容は予告なしに変更される場合がございます。