



ESLEAD

2010年3月期第2四半期決算説明会資料

2009年12月4日

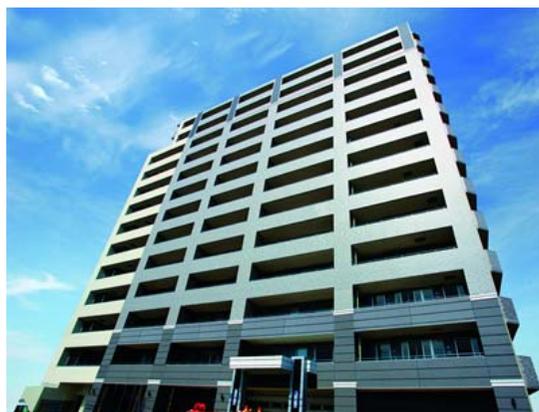
快適なマンションライフを提案する

 **日本エスリード株式会社 (8877)**

<http://www.eslead.co.jp/>



■ I. 2010年3月期第2四半期決算概要	3
■ II. 近畿圏の市場動向	12
■ III. 今期の見通しと中期経営計画	18
■ IV. 参考資料	23



エスリード野洲第2(平成21年4月竣工引渡)



エスリード守山吉身(平成21年4月竣工引渡)



エスリード守山今宿(平成21年5月竣工引渡)



I. 2010年3月期第2四半期決算概要

1) 連結業績の概要	4
2) 上半期・下半期別連結業績の推移	5
3) 連結財政状態の概要	6
4) 連結キャッシュ・フローの状況	7
5) セグメント別業績	8
6) 主要経営指標の推移	9
7) 販売及び契約実績	10
8) 事業用地仕入状況	11



日本エスリード本社 新社屋(平成21年8月竣工)



1) 連結業績の概要

■ 2010年3月期第2四半期累計期間の連結業績の概要(前年同期比較)

(単位:百万円)

	2009/3月期第2四半期		2010/3月期第2四半期		対前年同期比	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
売上高	14,665	100.0%	9,482	100.0%	△5,182	△35.3%
売上総利益	2,457	16.8%	1,557	16.4%	△900	△36.6%
販売費及び一般管理費	2,394	16.3%	2,028	21.4%	△365	△15.3%
営業利益(△損失)	62	0.4%	△471	—	△534	—
経常利益(△損失)	△103	—	△681	—	△577	—
四半期純利益(△損失)	△243	—	△410	—	△166	—
引渡戸数(戸)	587	—	339	—	△248	△42.2%
1株当たり四半期純利益(円)	△15.80	—	△26.59	—	△10.79	—
1株当たり純資産(円)	1,716.48	—	1,606.60	—	△109.88	△6.4%

■ 2010年3月期第2四半期累計期間の連結業績(期初公表値比較)

(単位:百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	四半期純利益	1株当たり 当期純利益
期初公表値(A)	13,000	△600	△800	△500	△32円40銭
実績(B)	9,482	△471	△681	△410	△26円59銭
差額(B-A)	△3,517	128	118	89	—
差額率(%)	△27.1	—	—	—	—

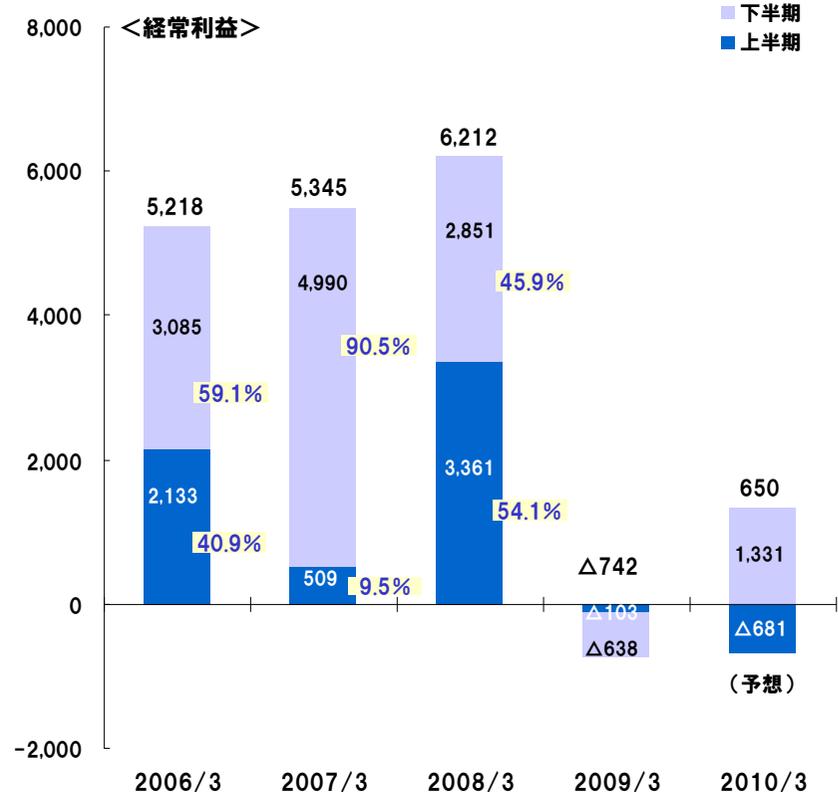
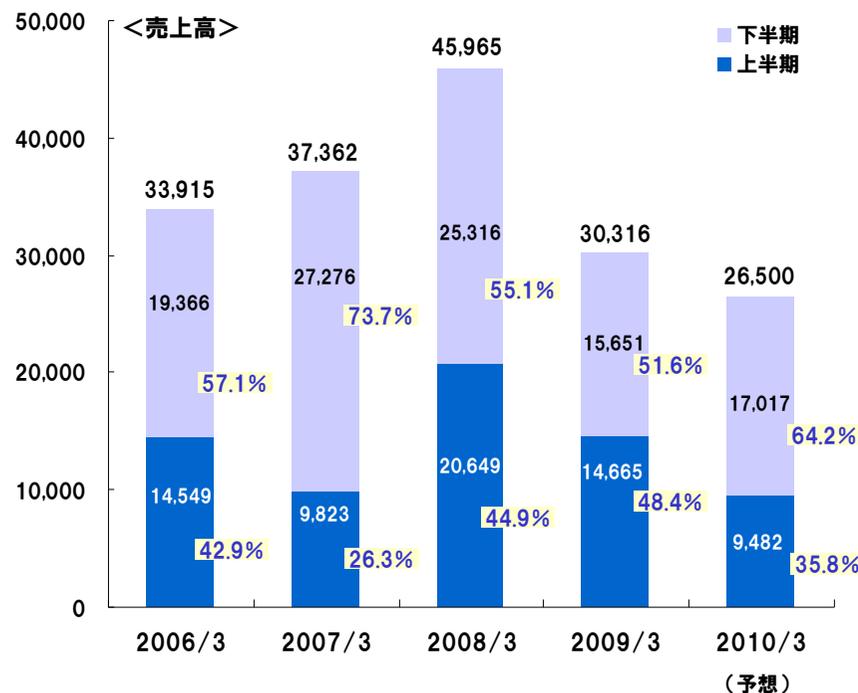
- 景気悪化及び購入者の購入意欲冷え込みにより期初予想以上に市況が悪化
- 前期完成在庫の販売は順調に促進するも、一部物件の販売期間が長期化
- コストの見直し・人員のスリム化を実施し、販売費及び一般管理費を削減
- 業績予想の修正を真摯に受け止め、役員報酬の減額を継続実施



2) 上半期・下半期別連結業績の推移

上半期・下半期別 売上高・経常利益 年度別推移

(単位:百万円)



- 売上計上基準は引渡基準を採用、マンションの顧客への引渡をもって売上を計上
- 引渡時期が上半期又は下半期並びに特定の四半期に偏重し、売上及び利益が著しく相違
- 2010年3月期第2四半期の通期に占める売上高の比率は35.8%の見込み
- 2010年3月期は、売上・利益ともに第4四半期に偏重する予定



3) 連結財政状態の概要

(単位:百万円)

	2009/3月期	2010/3月期 第2四半期	増減額
流動資産	55,023	46,564	△8,458
(現金及び預金)	19,608	10,091	△9,516
(売掛金)	417	359	△58
(販売用不動産)	8,528	17,380	+8,851
(仕掛販売用不動産)	24,675	16,831	△7,844
固定資産	4,697	5,667	+970
(建物及び構築物)	954	1,710	+755
(土地)	1,701	2,885	+1,183
(建設仮勘定)	1,360	—	△1,360
資産合計	59,720	52,232	△7,488
流動負債	29,266	17,496	△11,770
(支払手形及び買掛金)	9,062	681	△8,381
(短期借入金)	3,230	8,405	+5,175
(1年内返済予定の長期借入金)	13,179	7,716	△5,462
(未払法人税等)	250	107	△142
(不動産分譲事業損失引当金)	2,390	—	△2,390
固定負債	4,987	9,941	+4,953
(長期借入金)	4,378	9,260	+4,881
負債合計	34,254	27,438	△6,816
(利益剰余金)	20,677	19,997	△680
純資産合計	25,465	24,793	△671
負債純資産合計	59,720	52,232	△7,488

- 現預金残高:100億91百万円
- たな卸資産:342億11百万円
- 有利子負債残高:253億81百万円
- 自己資本比率:47.5%

Point ▶▶

①たな卸資産

前期に解約となった一棟売り案件の竣工により増加(オフィスビル2棟)
他社買取り再販物件の仕入により増加(完成済:2棟、未完成:2棟)

②有形固定資産

新本社ビル竣工により増加

③仕入債務

マンション竣工時の仕入債務支払により減少

④有利子負債

たな卸資産・有形固定資産取得に伴う資金借入により増加

⑤不動産分譲事業損失引当金

オフィスビル竣工に伴う損失引当金の取り崩しにより減少



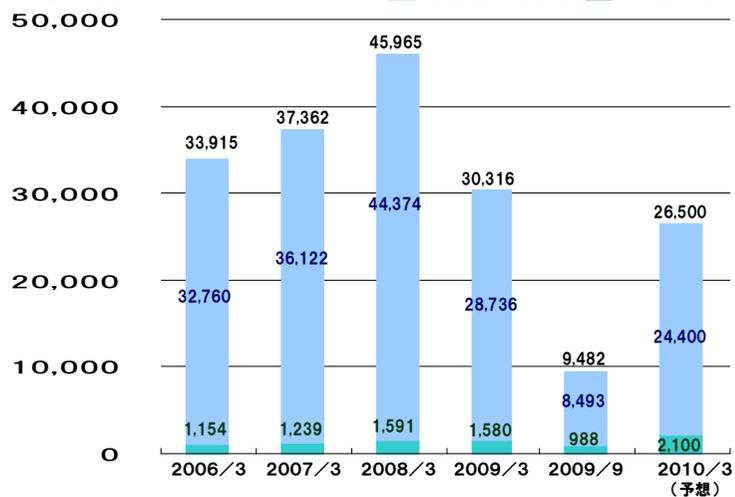
4) 連結キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)	2009/3月期 第2四半期	2010/3月期 第2四半期	増減額	当第2四半期における主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,839	△13,332	△8,492	
税金等調整前四半期純利益(△純損失)	△103	△653	△550	
不動産分譲事業損失引当金の増減額	△366	△2,390	△2,024	不動産分譲事業損失引当金の減少23億90百万円
売上債権の増減額	419	58	△361	
たな卸資産の増減額	△1,015	△1,007	+8	たな卸資産の増加10億7百万円
仕入債務の増減額	△2,425	△8,381	△5,955	仕入債務の減少83億81百万円
前受金の増減額	386	△289	△676	
法人税等の支払額	△1,348	△203	+1,145	
投資活動によるキャッシュ・フロー	41	△553	△595	
定期預金の純増減額	—	△250	△250	定期預金の払戻と預入に伴う純支出2億50百万円
有価証券の償還による収入	—	200	+200	有価証券の償還による収入2億円
有形固定資産の取得による支出	△4	△754	△749	有形固定資産の取得による支出7億54百万円
有形固定資産の売却による収入	46	198	+151	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,663	4,319	+2,656	
短期借入金の純増減額	△1,200	5,175	+6,375	
長期借入れによる収入	8,125	5,990	△2,135	たな卸資産・有形固定資産取得に伴う借入により有利子負債が45億94百万円増加
長期借入金の返済による支出	△5,030	△6,570	△1,540	
配当金の支払額	△231	△269	△38	
現金及び現金同等物の増加額	△3,134	△9,566	△6,431	前期末に比べ95億66百万円減少
現金及び現金同等物の期首残高	15,607	18,616	+3,009	
現金及び現金同等物の期末残高	12,473	9,050	△3,422	

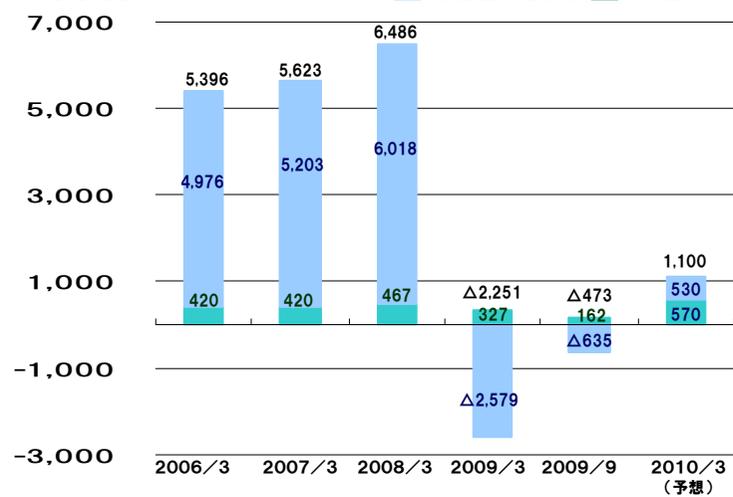


5) セグメント別業績

■売上高 (単位:百万円) ■不動産販売事業 ■その他の事業



■営業利益 (単位:百万円) ■不動産販売事業 ■その他の事業



■売上高

	2006/3月期	2007/3月期	2008/3月期	2009/3月期	2010/3月期 第2四半期	2010/3月期予想
不動産販売事業	32,760	36,122	44,374	28,736	8,493	24,400
その他の事業	1,154	1,239	1,591	1,580	988	2,100
合計	33,915	37,362	45,965	30,316	9,482	26,500

■営業利益

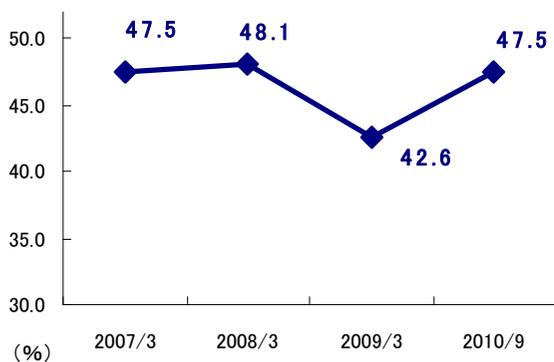
	2006/3月期	2007/3月期	2008/3月期	2009/3月期	2010/3月期 第2四半期	2010/3月期予想
不動産販売事業	4,976	5,203	6,018	Δ2,579	Δ635	530
その他の事業	420	420	467	327	162	570
合計	5,396	5,623	6,486	Δ2,251	Δ473	1,100

- その他の事業は季節的変動要因が無く、安定的に成長
- マンション管理受託戸数は第2四半期末で186棟、12,311戸
- 電力管理受託戸数は第2四半期末で他社物件も含めて24棟、2,145戸



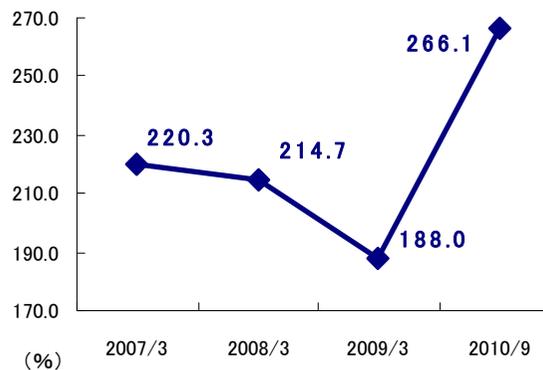
6) 主要経営指標の推移

自己資本比率



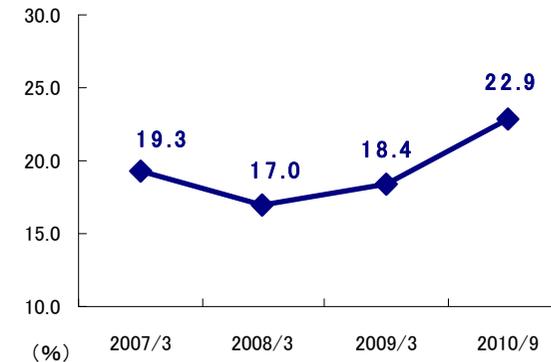
自己資本比率 (%) = 自己資本 ÷ 資産合計 × 100

流動比率



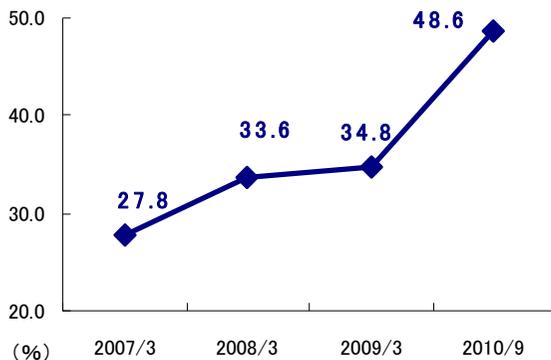
流動比率 (%) = 流動資産 ÷ 流動負債 × 100

固定比率



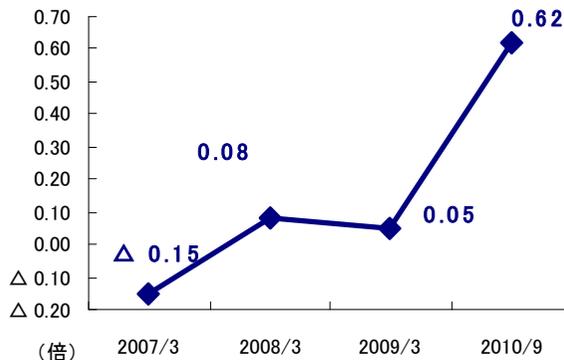
固定比率 (%) = 固定資産 ÷ 自己資本 × 100

有利子負債依存度



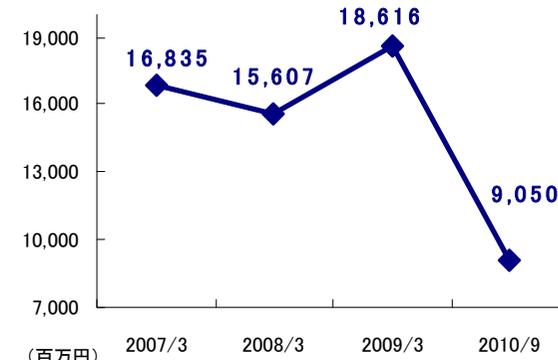
有利子負債依存度 (%) = 有利子負債 ÷ 資産合計 × 100

ネットD/Eレシオ



ネットD/Eレシオ (倍) = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

現金及び現金同等物期末残高



現金及び現金同等物 = 現金及び預金勘定 - 預入期間が3ヶ月超の定期預金等

- 規模の拡大は追わず財務の健全性・信頼性を堅持、安全・確実な経営を推進
- 仕入債務の支払い及び一年超の借入比率が上昇したことに伴い、流動比率が上昇
- 2010年3月期第2四半期末の自己資本比率は47.5%と高い水準を維持



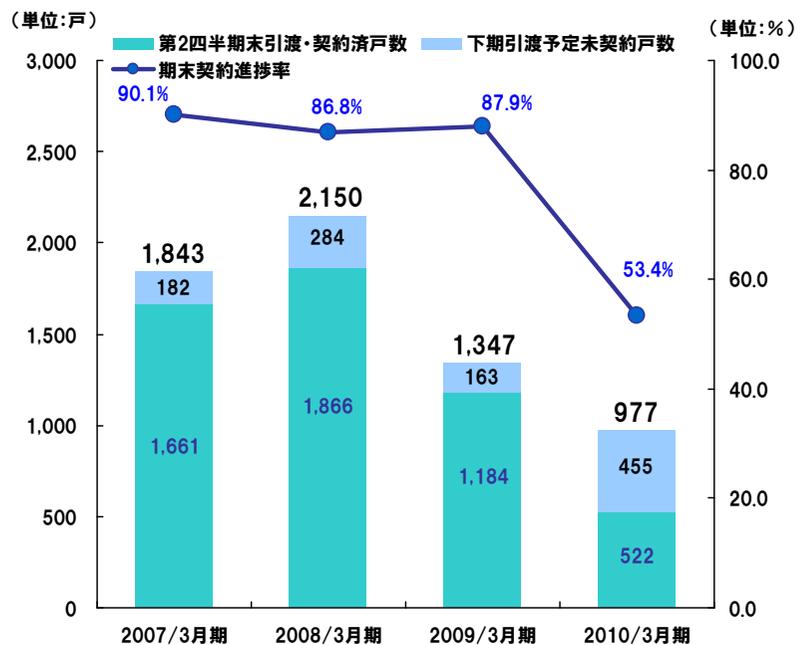
7) 販売及び契約実績

(単位:百万円)

	期首契約残高		期中契約高		期中引渡高		期末契約残高	
	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額
2007/3月期	1,068	17,700	2,109	42,209	1,843	36,122	1,334	23,787
2008/3月期	1,334	23,787	1,357	35,125	2,150	44,374	541	14,538
2009/3月期	541	14,538	890	20,830	1,347	28,736	84	6,632
2009/9月 第2四半期	84	6,632	438	5,639	339	8,493	183	3,778

注) 期末契約残高 = 期首契約残高 + 期中契約高 - 期中引渡高

■第2四半期末契約状況の推移



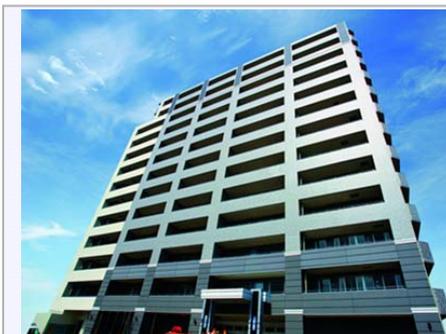
上半期竣工引渡物件紹介



Eslead 守山吉身 2009年4月竣工引渡
地上8階 総戸数: 66戸



Eslead 守山今宿 2009年5月竣工引渡
地上6階 地下1階 総戸数: 50戸



Eslead 野洲第2 2009年4月竣工引渡
地上13階 総戸数: 58戸



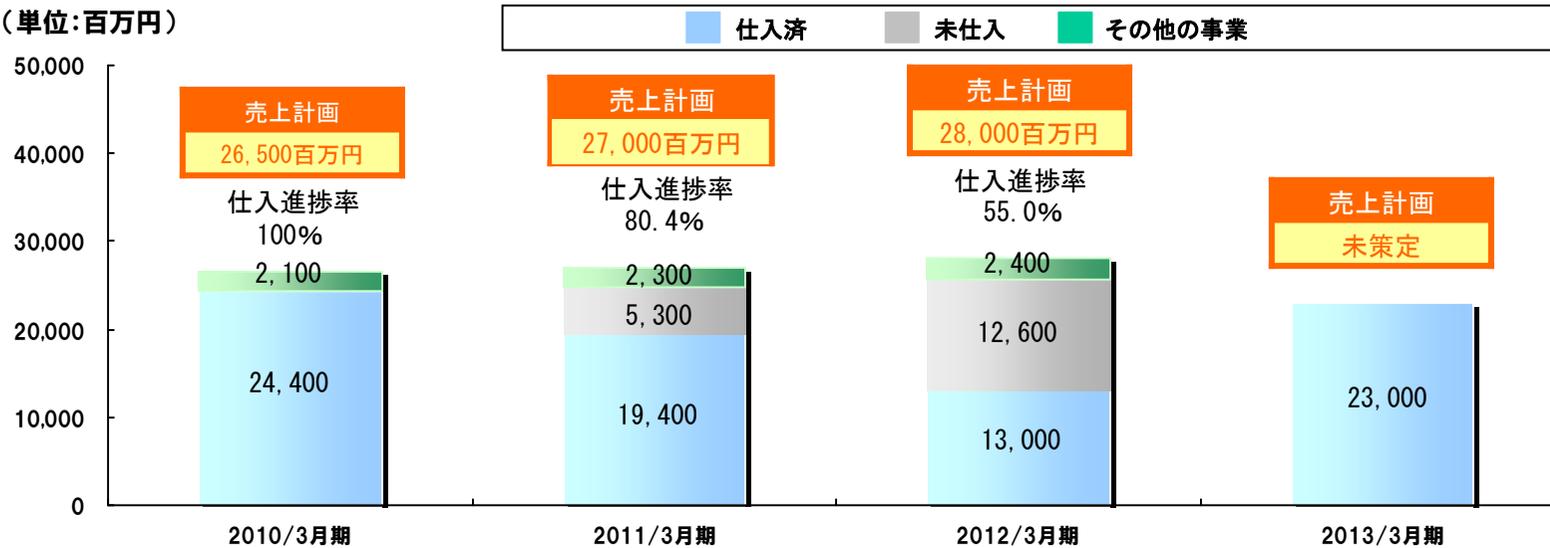
Eslead 西宮北口第2 2009年8月竣工引渡
地上8階 総戸数: 100戸



8) 事業用地仕入状況

■2009年9月末現在 仕入進捗率

(単位:百万円)

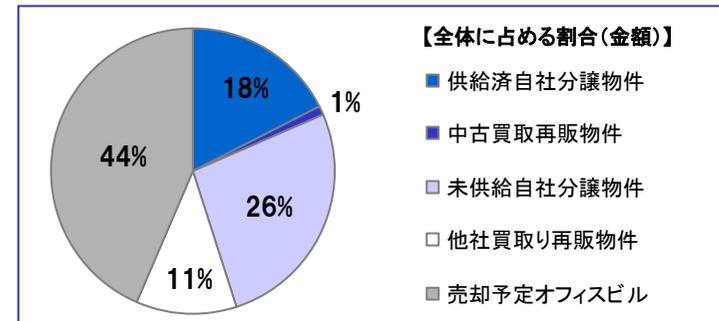


注) 上記仕入進捗率は売上高に換算して表示

■2009年9月末現在 販売用不動産 残高明細

(単位:百万円)

	数量	金額
供給済自社分譲物件	145戸	3,044
中古買取再販物件	12戸	196
未供給自社分譲物件	3棟、339戸	4,561
他社買取り再販物件	2棟、142戸	1,985
売却予定オフィスビル	2棟	7,592
合計	—	17,380



- 景況感悪化の影響で消費者の住宅購入意欲が減退しているため、2010年3月以降の売上計画も修正
- 昨年後半よりマンション用地の価格は下落傾向、競合他社減少を背景としたビジネスチャンス到来
- 自社分譲物件に特化し、プロジェクト融資に不安のない物件に絞り込んで取得
- 新たな取組みとして、他社買取り再販物件を仕入(完成物件:2棟、未完成物件:2棟)
- 都市型マンションの供給に注力、郊外案件については付加価値のある案件についてのみ取組み



Ⅱ. 近畿圏の市場動向

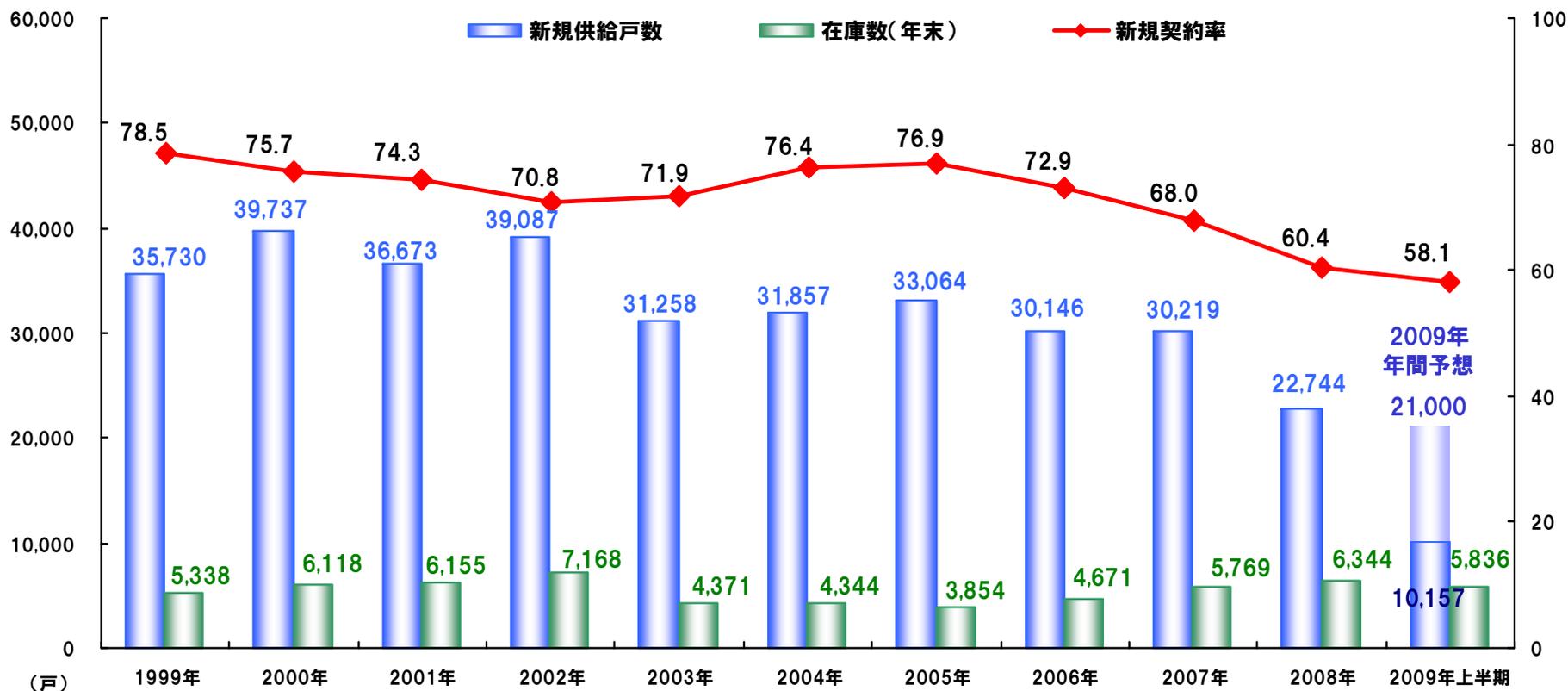
- 1) 近畿圏マンション市場動向 13
- 2) 近畿圏マンション価格動向 14
- 3) 近畿圏マンション需要動向 15
- 4) 近畿圏の人口動向 16
- 5) 近畿圏の地価・建設コスト動向 17





1) 近畿圏マンション市場動向

近畿圏のマンション新規供給・在庫数・新規契約率の推移



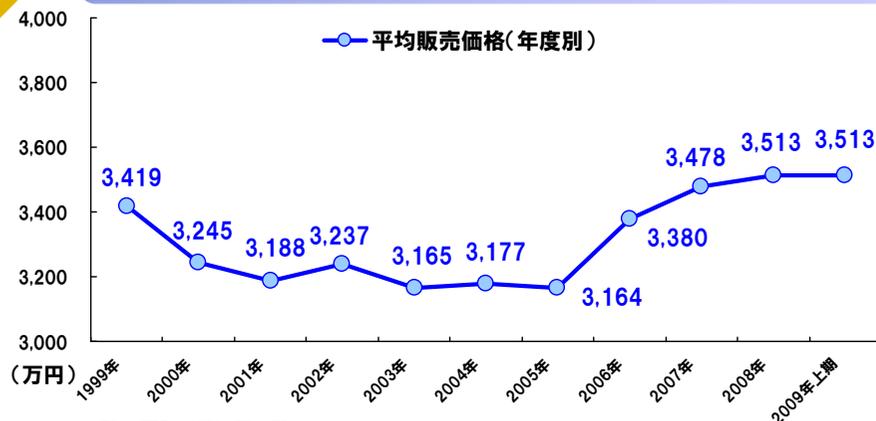
出所：不動産経済研究所（暦年ベース）

- 2009年上半期（1～6月）の新規供給戸数は、前年同期比14.3%減の10,157戸、2009年の発売は21,000戸の見込み
- 新規発売戸数に対する契約率は、前年同期比2.7%ポイントダウンの58.1%
- 販売在庫数は、前年同期比51戸減の5,836戸

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

2) 近畿圏マンション価格動向

近畿圏 平均販売価格の推移



出所: 不動産経済研究所

近畿圏 平均㎡当たり単価の推移



出所: 不動産経済研究所

近畿圏 地域別供給実績前年比

	平均価格(万円)			分譲単価(万円/㎡)			平均面積(㎡) ※1		
	2008年実績	2009年上半期	増減率(%)	2008年実績	2009年上半期	増減率(%)	2008年実績	2009年上半期	増減率(%)
大阪府	3,467	3,599	3.8%	48.5	48.6	0.2%	71.5	74.1	3.6%
(大阪市)	3,526	3,491	▲1.0%	53.5	48.8	▲8.8%	65.9	71.5	8.5%
(大阪府下)	3,421	3,688	7.8%	45.1	48.4	7.3%	75.9	76.2	0.5%
兵庫県	3,725	3,505	▲5.9%	48.5	46.5	▲4.1%	76.8	75.4	▲1.9%
(神戸市)	3,873	3,619	▲6.6%	50.8	49.5	▲2.6%	76.2	73.1	▲4.1%
(兵庫県下)	3,598	3,409	▲5.3%	46.5	44.2	▲4.9%	77.4	77.1	▲0.3%
京都府	3,495	3,314	▲5.2%	47.2	43.8	▲7.2%	74.0	75.7	2.2%
(京都市)	3,804	3,489	▲8.3%	54.9	47.1	▲14.2%	69.3	74.1	6.9%
(京都府下)	2,973	2,821	▲5.1%	36.3	35.3	▲2.8%	81.9	79.9	▲2.4%
滋賀県	3,282	3,216	▲2.0%	41.5	40.5	▲2.4%	79.1	79.4	0.4%
奈良県	3,015	2,950	▲2.2%	41.1	39.7	▲3.4%	73.4	74.3	1.3%
和歌山県	2,981	2,920	▲2.0%	37.7	37.0	▲1.9%	79.1	78.9	▲0.2%
近畿圏計	3,513	3,513	0.0%	47.6	46.9	▲1.5%	73.8	74.9	1.5%

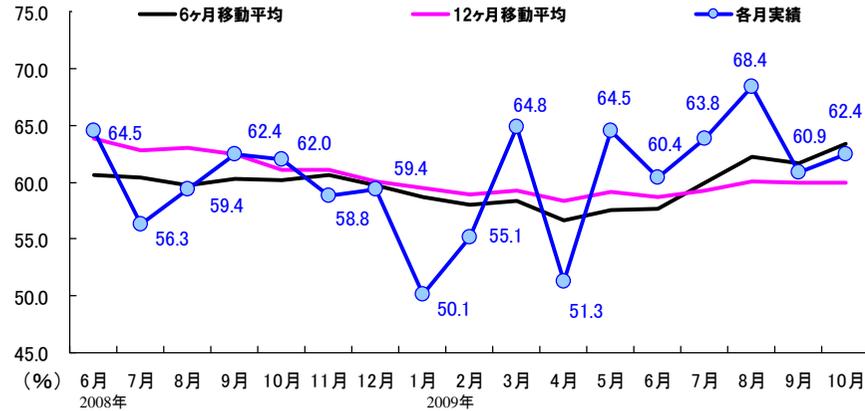
※1 ... 平均面積(㎡)は、平均価格(万円)÷分譲単価(万円/㎡)で算出 出所: 不動産経済研究所「近畿圏マンション市場動向より当社作成」

- 2009年上半期(1~6月)の戸当たりの平均販売価格は、前年同期比63万円、1.8%ダウンの3,513万円
- 2009年上半期(1~6月)の㎡当たりの平均販売単価は、前年同期比0.7万円、2.1%ダウンの46.9万円

II. 近畿圏の市場動向

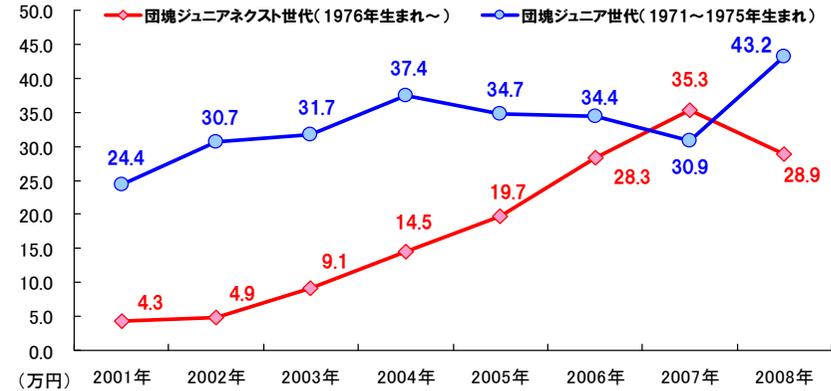
3) 近畿圏マンション需要動向

近畿圏 2008年6月～2009年10月 月別平均契約率の推移



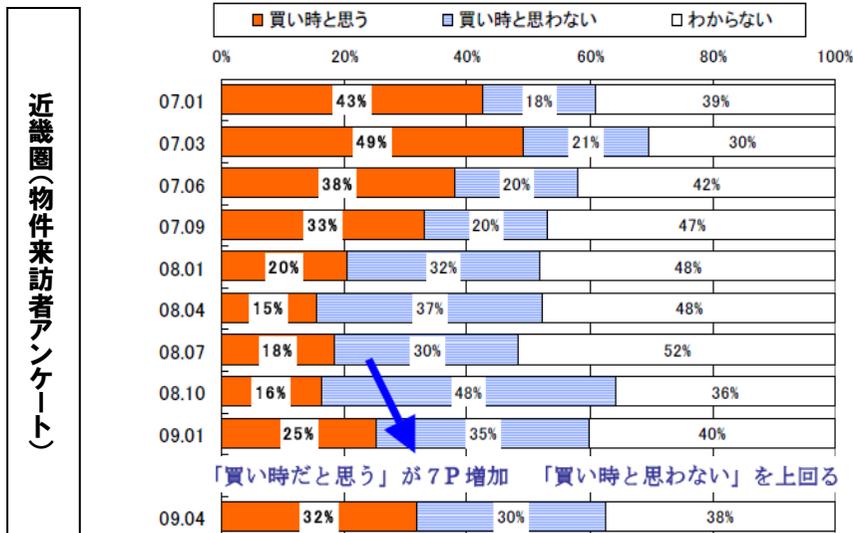
出所：不動産経済研究所「近畿圏マンション市場動向より当社作成」

近畿圏 マンション購入者 世代別割合

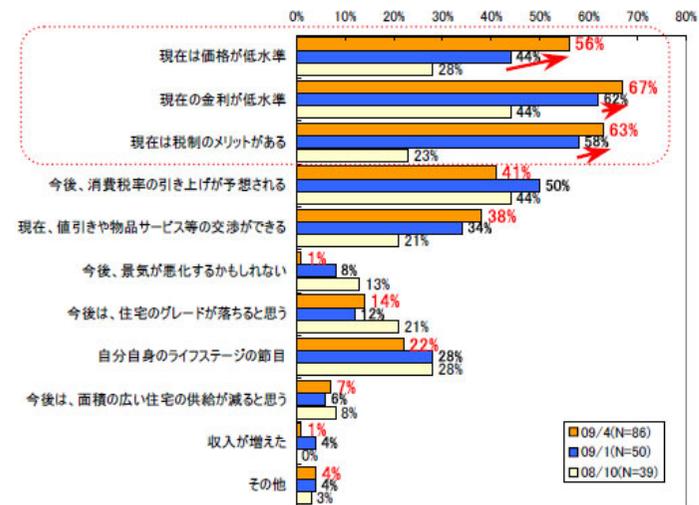


出所：リクルート住宅総研「2007年関西圏新築マンション契約者動向調査」より

マンション潜在購入者 マンション購入意識



近畿圏(物件来訪者アンケート)



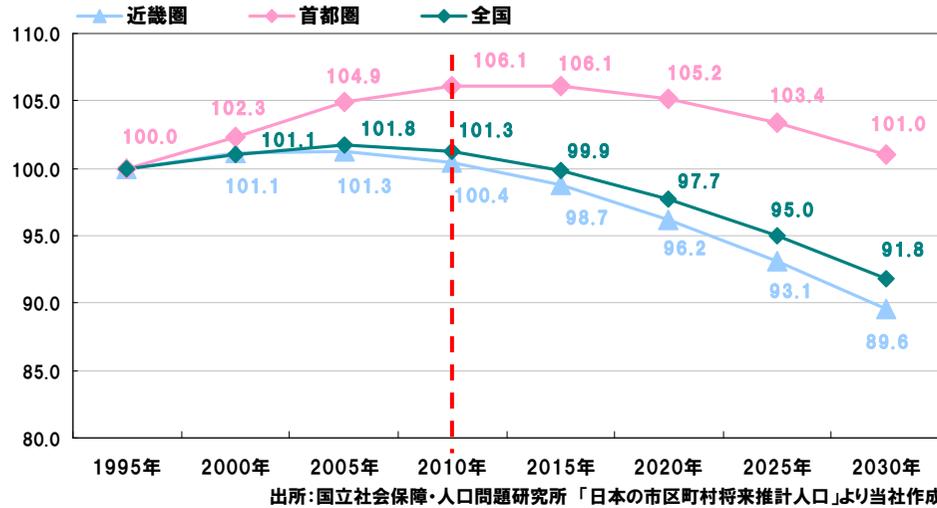
出所：長谷工エアースト「顧客マインド調査」より

- 契約率は6ヶ月移動平均で上昇傾向。
- マンション購入者における団塊ジュニア世代・団塊ジュニアネクスト世代というボリュームゾーンの割合は年々増加。
- 近畿圏「マンション買い時感」は継続上昇。「価格が低水準・低金利・税制メリット」などが後押し

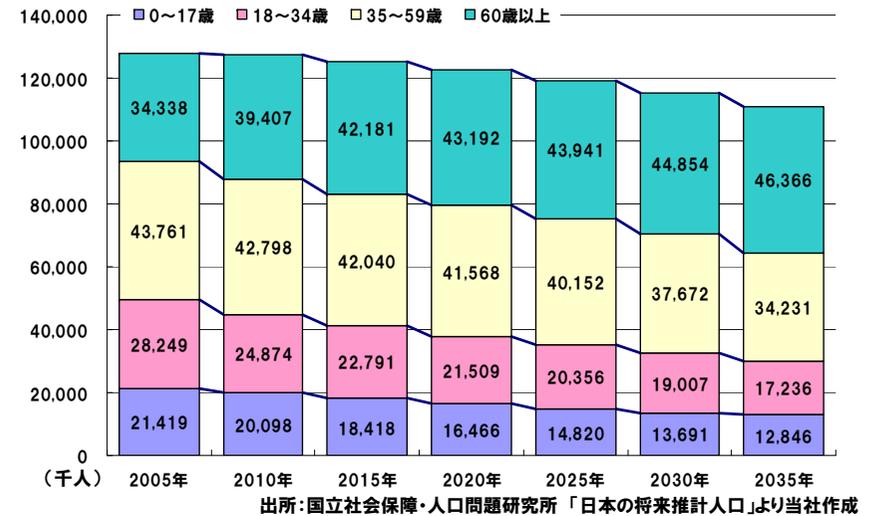
II. 近畿圏の市場動向

4) 近畿圏の人口動向

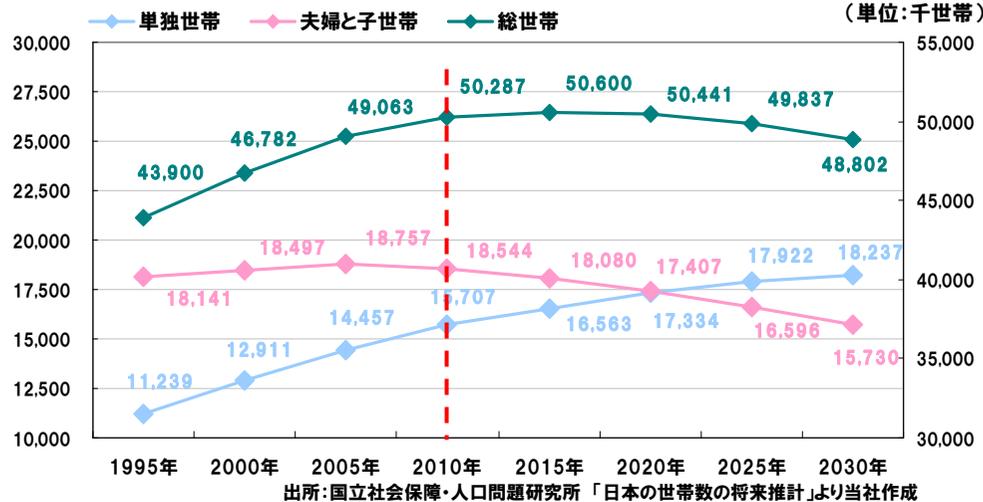
将来推計人口指数（1995年 = 100 とした場合）



全国 年齢別人口の将来推計

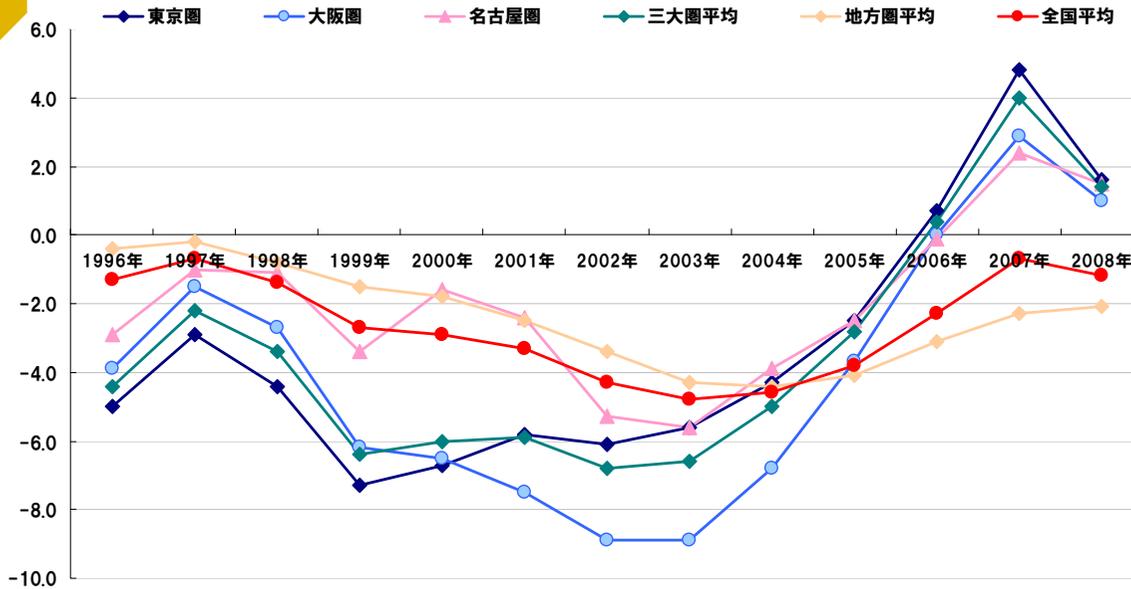


全国 世帯数の将来推計



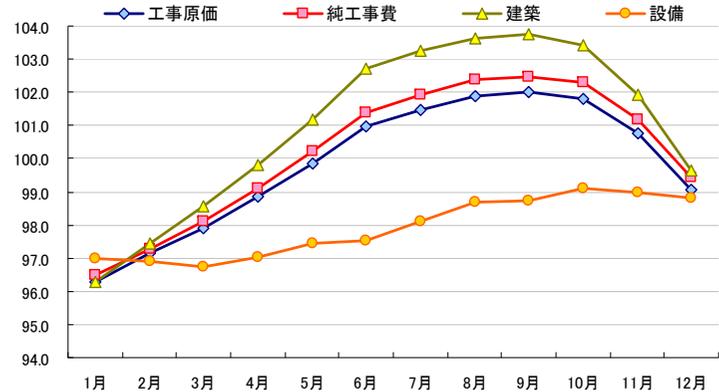
- 近畿圏の総人口は2010年頃をピークに、総世帯数は2015年頃をピークに減少に転じる
- 夫婦と子供からなるファミリー世帯は減少
- 世帯主の年齢が60歳以上の高齢世帯や晩婚化・離婚の増加による単独世帯が大幅に増加

5) 近畿圏の地価・建設コスト動向



出所:国土交通省「平成20年都道府県地価調査」より当社作成

■ 2008年の建設物価建築費推移 (2000年平均 = 100)
集合住宅 RC 5,000㎡



※建設物価建築費指数は、「建設物価」及び「建築コスト情報」掲載の工事費、資材価格、労務費等を再構成して作成した建築工事費に関する一種の物価指数です。

出所: 建設物価調査会「建設物価建築費指数」より当社作成

■ 基準地価 対前年変動率の推移(住宅地)

	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
東京圏	△ 5.0	△ 2.9	△ 4.4	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.5	0.7	4.8	1.6
大阪圏	△ 3.9	△ 1.5	△ 2.7	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0
名古屋圏	△ 2.9	△ 1.0	△ 1.1	△ 3.4	△ 1.6	△ 2.4	△ 5.3	△ 5.6	△ 3.9	△ 2.5	△ 0.1	2.4	1.5
三大圏平均	△ 4.4	△ 2.2	△ 3.4	△ 6.4	△ 6.0	△ 5.9	△ 6.8	△ 6.6	△ 5.0	△ 2.8	0.4	4.0	1.4
地方圏平均	△ 0.4	△ 0.2	△ 0.8	△ 1.5	△ 1.8	△ 2.5	△ 3.4	△ 4.3	△ 4.4	△ 4.1	△ 3.1	△ 2.3	△ 2.1
全国平均	△ 1.3	△ 0.7	△ 1.4	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.7	△ 1.2

出所:国土交通省「平成20年都道府県地価調査」より当社作成

- 低調な土地需要等を背景に地価の下落傾向が続いている一方、在庫調整の進展等景気悪化の歯止めへの期待を背景として、一部で下落幅の縮小が見られる。(国土交通省「地価LOOKレポート」より)
- 建築コストのうち工事原価・純工事費・建築費は2008年9月を境に減少に転じる。
- 土地仕入価格は適正価格へ調整が進み、建築費は低下傾向へ



Ⅲ. 今期の見通しと中期経営計画

- 1) 事業環境に対する認識 19
- 2) 経営環境の変化に対する今後の戦略... 20
- 3) 2010年3月期連結業績見通し 21
- 4) 中期経営計画 22





1) 事業環境に対する認識

不動産業界を取り巻く環境

- サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱に伴い、不動産市況も急激に悪化
- 金融機関の不動産案件向け融資審査厳格化による不動産売買の停滞
- 物価高や景気の先行き不透明感を背景に所得環境の改善は伸び悩み ⇒ 個人消費の低迷、消費者購入マインド低下
- 割安な物件が市場に出現し、値下がり期待による買い控えの状況
- 建築基準法の改正により事業期間の長期化、構造等の強化に伴う資材費の増加
- 販売価格下落により供給サイドの収益構造の悪化が顕著に ⇒ 不動産会社の経営破綻増加、業界に対する不信増加
- 機関投資家・投資ファンドの資金調達難から投資マインド低下

- 団塊ジュニア世代・団塊ジュニアネクスト世代といったボリュームゾーンの潜在的需要が顕在化
- 2007年下半年期以降の買い控えによって、購入を先送りした層も潜在需要として蓄積
- 過去最大規模の住宅ローン減税、住宅取得に係る贈与税非課税枠拡大
- 低水準の住宅ローン金利の継続、フラット35の100%ローン実施、銀行ローンの金利優遇幅拡大
- 消費税率上昇を前にした駆け込み需要の喚起



- 営業力・商品企画力のないマンションディベロッパーは淘汰される
- 住宅価格はピークを過ぎ、購入可能な適正価格へ調整が進めば、需要は顕在化



2) 経営環境の変化に対する今後の戦略

当社グループの戦略

- 営業力・商品企画力のないマンションディベロッパーは淘汰される
- 住宅価格はピークを過ぎ、購入可能な適正価格へ調整が進めば、需要は顕在化



<営業力の強化> … 組織体制を機動的に見直し、経営環境の変化に迅速・柔軟に対応

- 住宅需要サイドにおいて住宅取得の絶好の機会が到来
- 厳しい販売環境のなかでも確実に販売を促進するため、顧客の購入体力に見合った価格設定
- 完成在庫一掃を目標に営業部門へ人員シフト(営業社員比率:65%以上へ)
- 非営業社員も積極的に営業活動へ参画し、全社営業体制の強化
- 当社の強みである「掘り起こし営業」の徹底を図り、潜在顧客へのアプローチを強化 ⇒ 早期完売を目指す

<厳選した用地仕入> … 将来の安定的成長を維持していくため、経営の安定性・収益性を重視する経営に注力

- 経営環境の変化により、住宅供給サイドにおいては不動産取得の絶好の機会が到来
- 地価は下落基調にあるものの、仕入を抑制しつつ確実に利益の見込める案件を厳選して取得
- 短期間で高い収益性が見込める他社買取り再販物件の仕入に注力
- 自社分譲案件に特化し、プロジェクト融資に不安のない物件に絞り込んで取得

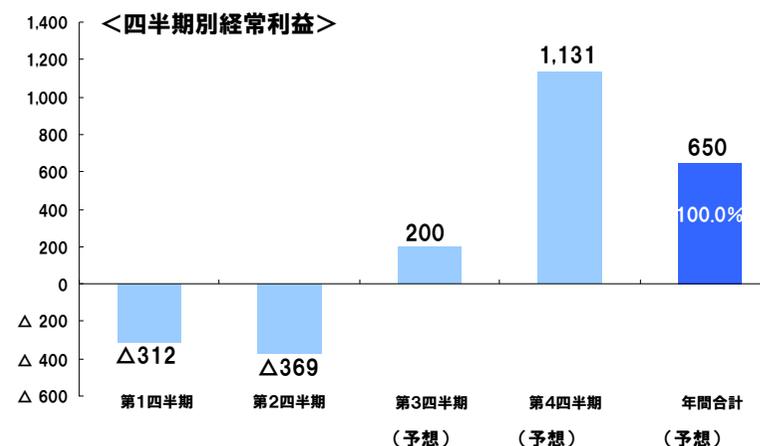
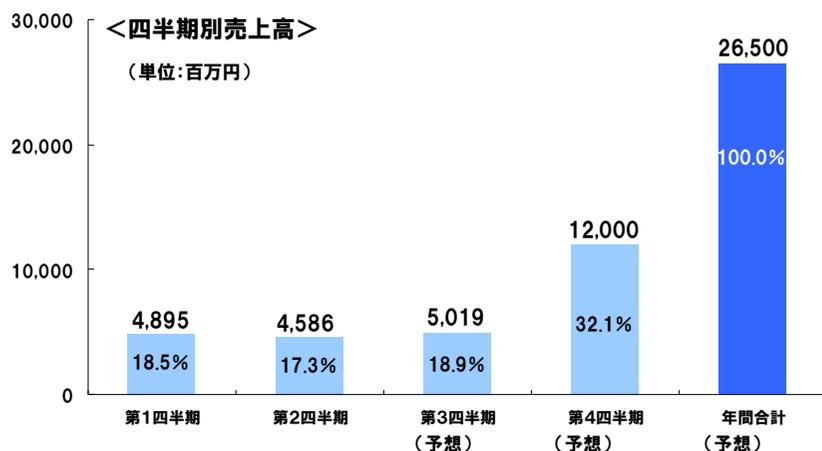


3) 2010年3月期連結業績見通し

(単位:百万円)

	2009/3月期		2010/3月期		
	通期実績	構成比	通期予想	構成比	通期対前年増減率
売上高	30,316	100.0%	26,500	100.0%	△12.6%
営業利益(△損失)	△2,249	—	1,100	4.2%	—
経常利益(△損失)	△742	—	650	2.5%	—
当期純利益(△純損失)	△975	—	400	1.5%	—
引渡戸数(戸)	1,347	—	965	—	△28.4%
1株当たり当期純利益(円)	△63.23	—	25.92	—	—

2010年3月期 売上高・経常利益 四半期別推移



- 今期も不動産市況は不透明であり、事業環境は厳しい状況が継続するものと予想
- 現状において不確実な収益を見込まずに計画を保守的に見直し
- 前期末の完成在庫も含め当期引渡予定戸数は977戸 ⇒ 完成在庫の早期販売を図り、資金回収を促進
- 購入者が無理なく安心な価格で購入して頂ける販売価格を設定 ⇒ 厳しい販売環境の中에서도確実に販売を促進



4) 中期経営計画

■ 当初計画

(単位:百万円)

	2010/3月期		2011/3月期		2012/3月期	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
売上高	29,000	100.0%	25,000	100.0%	31,000	100.0%
営業利益	1,700	5.9%	3,200	12.8%	3,600	11.6%
経常利益	1,200	4.1%	2,700	10.8%	3,200	10.3%
当期純利益	700	2.4%	1,600	6.4%	1,900	6.1%
1株当たり配当金(円)	25.00	-	25.00	-	25.00	-



■ 今回修正計画

	2010/3月期		2011/3月期		2012/3月期	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
売上高	26,500	100.0%	27,000	100.0%	28,000	100.0%
営業利益	1,100	4.2%	3,600	13.3%	3,000	10.7%
経常利益	650	2.5%	3,100	11.5%	2,600	9.3%
当期純利益	400	1.5%	1,800	6.7%	1,500	5.4%
1株当たり配当金(円)	25.00	-	25.00	-	25.00	-

- 不動産市況の低迷は今後しばらく続くものと考え、中期経営計画も保守的に見直し
- 規模の拡大を追わず財務の健全性・信頼性を堅持し、利益を追求した経営を推進
- 厳選した物件仕入、正確なマーケット判断により、利益率の高い物件に絞り込んで供給



IV. 参考資料

▶ 本社移転のお知らせ	24
1) 会社概要	25
2) 会社沿革	26
3) グループ編成	27
4) グループ会社紹介	28
5) 近畿圏における当社のポジション	30
6) 主な経営指標 同業他社比較	31
7) 2010年3月期販売プロジェクトの紹介	32
8) 近年における開発事例	34



本社移転のお知らせ(2009年9月移転)



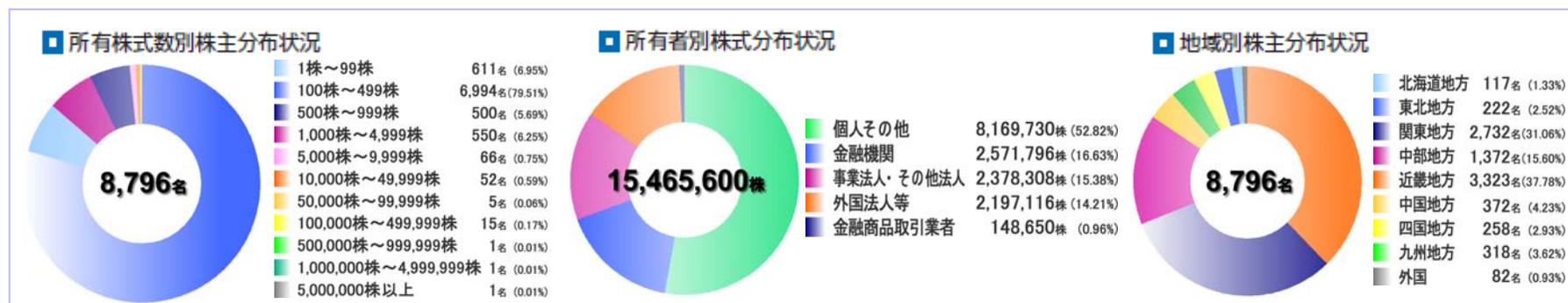
この度当社及び当社グループ各社は、本社ビル新設に伴い、2009年9月7日付けで本社移転を行いました。これを機に役員・社員一同、より一層良質で快適な住まいづくりとサービス向上に努めるべく業務に望む所存でございます。何卒倍旧のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

新住所 〒553-0003 大阪市福島区福島6-25-19 エスリードビル福島 ※電話番号・FAX番号に変更はございません。



1) 会社概要

商号	日本エスリード株式会社(英訳名 NIHON ESLEAD CORPORATION)
設立	1992年(平成4年)5月8日
資本金	19億8,300万円
代表者	代表取締役社長 荒牧 杉夫
事業内容	マンション分譲事業、賃貸事業他
免許等	宅地建物取引業者免許/国土交通大臣免許(4)第5489号 一級建築士事務所/大阪府知事登録(イ)第21863号
従業員数	連結: 211名、単体: 177名(2009年9月30日現在)
上場市場	東証1部・大証1部(証券コード: 8877)
所在地	本社: 大阪市福島区福島6-25-19 福岡支店: 福岡市中央区天神5-9-9





2) 会社沿革

1992年(平成4年) 5月	日本エスリード株式会社設立、大阪市北区西天満に本社開設
1992年(平成4年) 9月	福岡市中央区天神に福岡支店を設置
1993年(平成5年) 11月	本社を大阪市北区梅田に移転
1996年(平成8年) 5月	エスリード管理株式会社(マンション管理事業、当社100%出資)を設立
1999年(平成11年) 4月	ホームワランティを日本で初めて標準装備
1999年(平成11年) 10月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
2001年(平成13年) 3月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
2001年(平成13年) 11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2006年(平成18年) 5月	綜電株式会社(電力管理事業、当社100%出資)を設立
2006年(平成18年) 6月	イー・エル建設株式会社(設計施工、リフォーム事業、当社100%出資)を設立
2007年(平成19年) 5月	エスリード住宅流通株式会社(不動産売買・仲介事業、当社100%出資)を設立
2009年(平成21年) 9月	本社を大阪市福島区福島(現所在地)に移転

【職場風景】

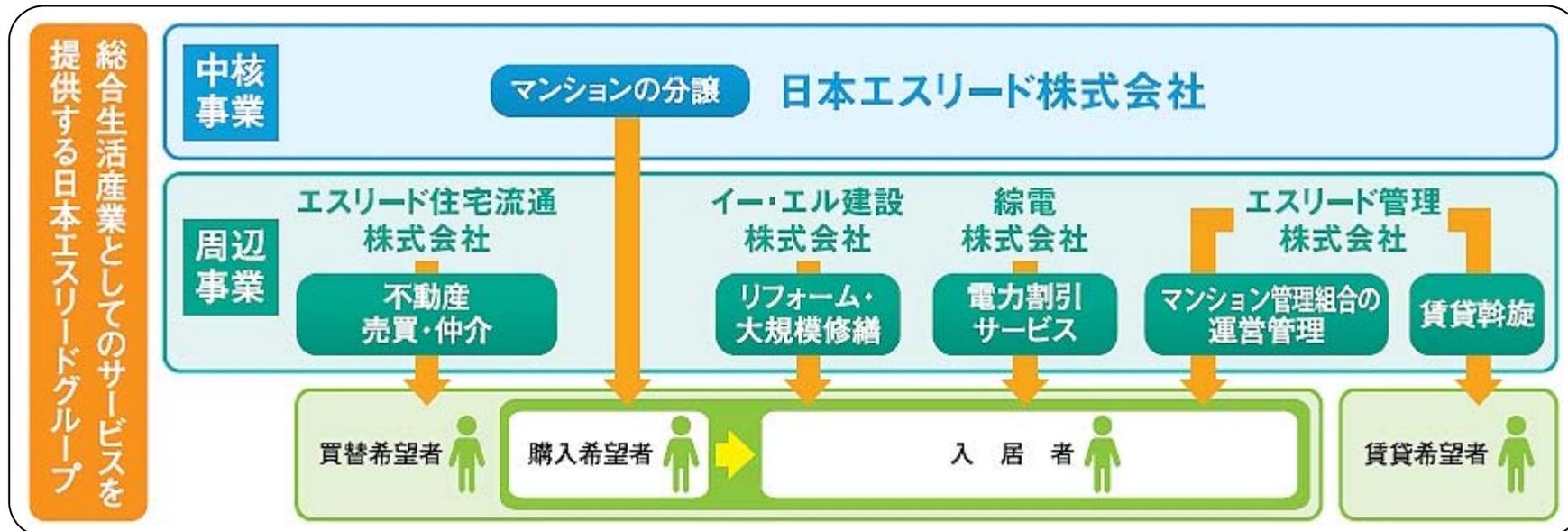




3) グループ編成

『総合生活産業のトップランナー』を目指して マンション分譲事業及びその周辺事業を展開するグループを構築

(2009年11月末現在)



グループ編成の 基本方針

①新規事業の立上げは、マンション関連事業に限定

当社は、マンション分譲を中心とした事業に特化した経営により、お客様の住まいに関する『総合生活産業のトップランナー』を目指しており、この目標に向けた効率的かつ生産的なグループ経営体制を築くために、新規事業の立上げは、全て、当社(日本エスリード株式会社)が展開するマンション分譲事業の周辺事業に注力することを基本方針としています。これにより、当社の連結子会社4社は全て、マンション関連事業に属する業務を機能別に担う編成となっています。

②『マンションのことなら全て』を目指したグループ構築

同様に、お客様の住まいに関する『総合生活産業のトップランナー』を目指す立場から、当社は、「マンションのことなら全てエスリードグループにお任せください」というグループの構築を進めています。これにより、当社グループでは、当社マンションをご購入いただくお客様に対して、購入検討段階からご入居後も安心して暮らせる管理やアフターサービス、リフォーム、住み替えに至るまで、住まいに関わるトータルサービスをグループ完結型で提供することを目指しています。

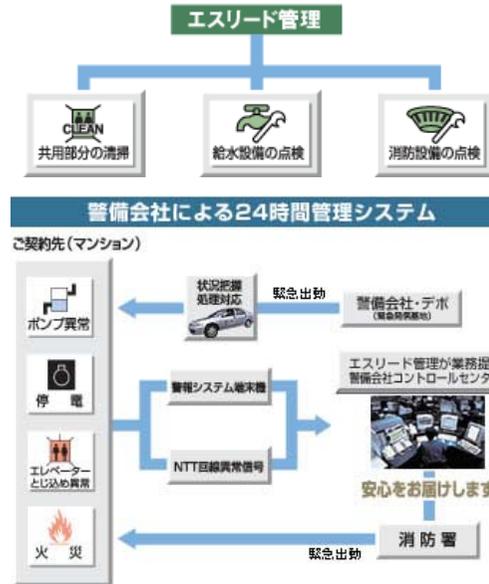
IV. 参考資料

4) グループ会社紹介①

エスリード管理株式会社

【会社概要】

商号	エスリード管理株式会社
設立	1996年5月20日
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. マンション等の管理業務 2. 不動産の賃貸・売買及びこれらの管理・媒介・代理業務 3. 建物の清掃業 4. リフォーム・リフレッシュ工事請負及びこれらのコンサルタント業務 5. 生損保代理店業務
免許等	マンション管理業免許 国土交通大臣(2)第061002号 宅地建物取引業免許 大阪府知事(3)第45583号

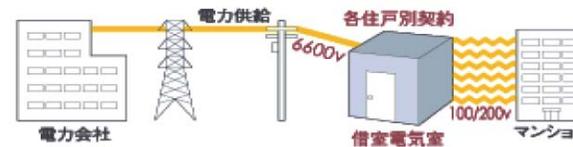


綜電株式会社

【会社概要】

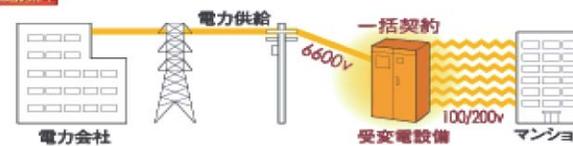
商号	綜電株式会社
設立	2006年5月17日
資本金	3,000万円
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 電力管理事業 2. エネルギーコンサルタント 3. 前記各号に附帯関連する一切の事業
技術提携	中央電力(株)

▼現状 電力会社と各住戸別に契約しています。



▼でんでんサポート

高圧電力を一括購入し電気料金の割引をします。
電力会社から高圧電力を一括購入し、受変電設備を使って電力単価を安くします。



マンション向けの新サービスとして、電力会社から高圧電力を一括購入し、受変電設備を使って電力会社の料金より安く提供する、電気料金割引サービス「でんでんサポート」を行っています。住む人にとってメリットが大きく、マンションの魅力アップにつながっています。

電気料金を削減するしくみ



・キュービクル式高圧受電設備

キュービクル式高圧受電設備とは、受電用の機器を極力整備簡素化して、これに配線し、接地した金属箱内にコンパクトに収めた高圧受電設備のことです。

IV. 参考資料

4) グループ会社紹介②

イー・エル建設株式会社

【会社概要】

商号	イー・エル建設 株式会社
設立	2006年6月14日
資本金	4,000万円
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫
事業内容	新築・増改築・建替え業務ならびに 戸建・マンションのリフォーム業務他
免許等	建築工事業 大阪府知事許可(特-18)第127305号



ご家族の悩みを一気に解決。
希望されるテーマに沿って理想の空間をご提案。

●大きくなった子供に、広い部屋を与えたい。

勉強に集中できる十分な広さの部屋を子供に与えたい。居室のレイアウトを少し変えて、実現できないだろうか。



●趣味を楽しめる自分のスペースが欲しい。

リビングや寝室以外に、自分だけのホビースペースを設けたい。遠り付けのデスクや棚もこだわりたい。



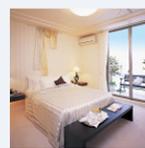
●古くなった水まわりを最新式に替えたい。

キッチンやバスルーム、洗面化粧台。老朽化した水まわりの設備を、最新のタイプに替えたい。



●デザイナーズ空間に模様替えしたい。

イタリアンファニチャーが合うような、ハイパーモダンなインテリアを提案してほしい。



お客様のニーズに合わせたリフォームや、便利で快適なマンションライフを長期にわたって維持するために、外壁や共用施設を中心とした大規模修繕事業など、すべてにハイクオリティな技術力を結集し、心からご満足頂ける価値ある空間を創造します。

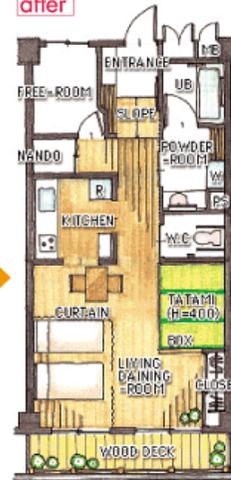
リフォーム施工例

介護が必要な方の
マンションリフォームプラン。

before



after



趣味や仕事を活かして
暮らしていく方の
マンションリフォームプラン。

before



after



エスリード住宅流通株式会社

【会社概要】

商号	エスリード住宅流通 株式会社
設立	2007年5月8日
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫
事業内容	不動産流通事業、資産運用事業、 賃貸事業他
免許等	宅地建物取引業免許 大阪府知事 (1)第53251号



居住用・業務用・投資用の不動産売買や仲介を行う「不動産流通事業」、土地有効活用とコンサルティングでオーナー様をサポートする「資産運用事業」、居住用からオフィス・店舗物件などをご紹介します「賃貸事業」の3本柱をリンクさせることで、お客様のご要望を多角的に把握し、クオリティの高い情報とサービスをご提供します。



5) 近畿圏における当社のポジション

順位	2004年			2005年			2006年			2007年			2008年		
	会社名	供給戸数	シェア (%)	会社名	供給戸数	シェア (%)	会社名	供給戸数	シェア (%)	会社名	供給戸数	シェア (%)	会社名	供給戸数	シェア (%)
1	近鉄不動産	1,315	4.1	大京	1,713	5.2	日本エスリード	1,613	5.4	近鉄不動産	1,267	4.2	近鉄不動産	957	4.2
2	日本エスリード	1,256	3.9	日本エスリード	1,707	5.2	大和ハウス工業	1,200	4.0	日本エスリード	1,238	4.1	藤和不動産	957	4.2
3	大京	1,113	3.5	藤和不動産	1,375	4.2	近鉄不動産	1,029	3.4	阪急不動産	1,197	4.0	東急不動産	909	4.0
4	東急不動産	1,048	3.3	大和ハウス工業	1,131	3.4	大京	966	3.2	藤和不動産	1,180	3.9	大和ハウス工業	851	3.7
5	藤和不動産	931	2.9	日本エスコン	1,124	3.4	東急不動産	905	3.0	プレサンス コーポレーション	1,127	3.7	日本エスリード	725	3.2
6	双日	918	2.9	近鉄不動産	1,115	3.4	野村不動産	892	3.0	東急不動産	1,095	3.6	大京	625	2.7
7	住友不動産	849	2.7	野村不動産	954	2.9	阪急不動産	853	2.8	大和ハウス工業	1,086	3.6	アーバンライフ	598	2.6
8	さくら不動産	805	2.5	住友不動産	868	2.6	藤和不動産	844	2.8	オリックス不動産	853	2.8	オリックス不動産	595	2.6
9	総合地所	762	2.4	阪急不動産	823	2.5	オリックス・ リアルエステート	763	2.5	和田興産	722	2.4	コスモスイニシア	581	2.6
10	阪急不動産	706	2.2	リバー産業	814	2.5	日本エスコン	666	2.2	総合地所	672	2.2	MID都市開発	555	2.4
-	近畿圏合計	31,857	100	近畿圏合計	33,064	100	近畿圏合計	30,146	100	近畿圏合計	30,219	100	近畿圏合計	22,744	100

出所: 不動産経済研究所

*供給戸数は暦年ベース(1~12月)、2008年は近鉄不動産・藤和不動産が同率1位



6) 主な経営指標 同業他社比較

■2010/3月期の状況（連結）

（単位：百万円）

会社名 （順不同）	2010/3月期 第2四半期累計期間						2010/3月期 通期予想			
	売上高	経常利益	当期利益	自己資本 比率(%)	一株当たり 純資産(円)	一株当たり 純利益(円)	売上高	経常利益	当期利益	一株当たり 純利益(円)
日本エスリード（当社）	9,482	△681	△410	47.5	1,606.60	△26.59	26,500	650	400	25.92
タカラレーベン	27,500	1,532	1,656	13.1	486.86	100.05	52,120	1,970	1,800	108.71
ゴールドクレスト	27,155	4,598	2,649	49.5	2,747.31	74.27	50,100	6,800	4,000	112.14
セントラル総合開発	19,454	△519	△417	2.3	159.42	△53.98	49,300	690	670	86.56
明和地所	18,659	1,203	580	26.1	930.60	23.31	37,800	1,200	600	24.10
日神不動産	16,081	232	117	51.8	1,048.96	5.02	32,500	500	280	11.93
フージャースコーポレーション	15,532	449	457	6.3	6,110.34	1,451.09	24,300	47	5	15.85
和田興産(2009.2月期)	14,445	163	180	25.6	1,363.75	18.03	32,000	300	300	30.00
新日本建物	13,899	△218	△220	5.0	29.49	△6.37	30,400	470	450	9.64
エフ・ジェー・ネクスト	12,649	△250	△84	56.1	1,083.09	△5.42	29,340	260	170	10.92
ランド(2010.2月期)	10,173	△2,911	△3,352	5.4	55.15	△120.37	17,599	△4,279	△4,722	△114.06



7) 2010年3月期販売プロジェクトの紹介①

エスリード苦楽園老松町(2010年3月竣工引渡予定)



● 数多くの著名人が居を構え、現在まで続くステイタスを築き上げた街、夙川、苦楽園。富裕な階層の高級リゾート・別荘地として大正時代に広く注目を集め、その後、時を重ねながら阪神間でも屈指の邸宅街として発展してきた地に「エスリード苦楽園老松町」が誕生。



物件概要

所在地:兵庫県西宮市老松町

敷地面積:3,997.65㎡

延床面積:9,195.31㎡

建物規模:地上7階 地下1階

総戸数:88戸

引渡日:平成22年3月16日(予定)



7) 2010年3月期販売プロジェクトの紹介②

エスリード千里桃山台(2010年3月竣工引渡予定)



● 豊中新千里南町の低層住宅街区で、文教の趣も香り立つ良好なエリア。幹線道路を通ることなく、四季を感じさせる遊歩道を通して安全に駅へとアクセス。



物件概要

所在地:大阪府豊中市新千里南町
敷地面積:5,935.50㎡
延床面積:10,226.59㎡
建物規模:地上9階
総戸数:107戸(販売戸数:69戸)
引渡日:平成22年3月12日(予定)



8) 近年における開発事例①

エスリード宝塚 (2005年2月竣工)



所在地：兵庫県宝塚市栄町3丁目65番, 西宮市生瀬東町1124番2 総戸数：218戸
建物規模：地上14階 地下1階 敷地面積：4,272.45㎡ 延床面積：18,197.92㎡

エスリード太秦天神三条川 (2007年8月竣工)



所在地：京都市右京区太秦下角田長2番 総戸数：251戸
建物規模：地上7階 地下1階 敷地面積：10,690.60㎡ 延床面積：29,338.16㎡

エスリード高野台 (2007年2月竣工)



所在地：大阪府吹田市高野台4丁目1番20他 総戸数：66戸 (販売戸数：55戸)
建物規模：地上7階 地下1階 敷地面積：2,965.05㎡ 延床面積：7,158.84㎡

エスリード松原松ヶ丘 (2007年11月竣工)



所在地：大阪府松原市松ヶ丘1丁目358-43 総戸数：185戸
建物規模：地上12階 敷地面積：6,874.50㎡ 延床面積：17,451.70㎡



8) 近年における開発事例②

エスリード帝塚山 (2008年9月竣工)



所在地：大阪市阿倍野区帝塚山1-31-1 総戸数：76戸（販売戸数：58戸）
建物規模：地上5階 敷地面積：4,713.75㎡ 延床面積：7,831.73㎡

エスリード芦屋陽光町 (2009年3月竣工)



所在地：兵庫県芦屋市陽光町1-5番地 総戸数：200戸
建物規模：地上14階 敷地面積：9,361.20㎡ 延床面積：23,443.81㎡

エスリードビル大手通 (2009年4月竣工)



所在地：大阪府中央区大手通3丁目1-2
建物規模：地上10階 地下1階 敷地面積：847.34㎡ 延床面積：7,324.07㎡

エスリードビル本町 (2009年6月竣工)



所在地：大阪府中央区本町1丁目23-1, 33-2
建物規模：地上14階 地下1階 敷地面積：1,144.81㎡ 延床面積：10,408.24㎡



快適なマンションライフを提案する

日本エスリード株式会社

【IR担当部門(お問い合わせ先)】

IR担当役員:取締役管理本部長 井上祐造

IR担当:松原・岡松

(<https://www.eslead.co.jp/inquiry/>)

TEL:06-6345-1880 FAX:06-6345-1770

<http://www.eslead.co.jp/>

- 本資料は2010年3月期第2四半期決算の業績及び今後の経営戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。
- 本資料は2009年12月4日現在のデータに基づいて作成されています。
- 本資料に記載された意見、計画、予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その実現・達成を保証、約束するものではなく、また、その情報の正確性、完全性を保証、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ことがあります。