

2010年3月期 決算説明資料 June 4, 2010



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/>

目次

■ I. 2010年3月期 決算概要	3
■ II. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績	12
■ III. 今期の見通しと中期経営計画	19
■ IV. 参考資料	24



エスリード千里桃山台(平成22年3月竣工引渡)



エスリード苦楽園老松町(平成22年3月竣工引渡)



エスリード楠葉美咲(平成22年3月竣工引渡)



I. 2010年3月期 決算概要

1) 2010年3月期決算ハイライト	4
2) 連結経営成績	5
3) 連結財政状態	6
4) 主要経営指標の推移	7
5) 連結キャッシュ・フローの状況	8
6) セグメント別業績	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)2010年3月期 決算ハイライト

■ 通期業績予想数値と実績値との差異

■ 連結（業績予想公表:2009年10月30日）

（単位:百万円）

	業績予想	実績	増減額	増減率
売上高	26,500	23,634	△2,865	△10.8%
営業利益	1,100	519	△580	△52.8%
経常利益	650	52	△597	△91.9%
当期純利益	400	13	△386	△96.5%
1株当たり当期純利益	25.92	0.9	—	—
引渡戸数(戸)	977	※ 885	△92	△9.4%

※中古マンションの引渡戸数13戸を含む

- 景気悪化や将来不安に伴う購入意欲の冷え込みが依然として続いたことから、一部の物件の販売期間が長期化したことなどから引渡戸数が減少
- 市況の急激な悪化に伴い、当初想定価格から発売前に販売価格設定を引き下げたことにより売上高・売上総利益が減少
- 全社的コスト削減の実施、役員報酬の減額・人員のスリム化を実施し、販売費及び一般管理費を削減
- 当期の業績を真摯に受け止め、経営責任を明確にするため役員報酬の減額を継続実施

エスリード苦楽園老松町(2010年3月竣工引渡)



所在地：兵庫県西宮市老松町222番1号

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

エスリード千里桃山台(2010年3月竣工引渡)



所在地：大阪府豊中市新千里南町3丁目8番12号

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）

I. 2010年3月期 決算概要

2)連結経営成績

(単位:百万円)

	2009/3月期		2010/3月期		対前年同期比	
	金 額	百分比(%)	金 額	百分比(%)	増減額	増減率(%)
売上高	30,316	100.0	23,634	100.0	△6,682	△22.0
売上原価	27,919	92.1	19,240	81.4	△8,679	△31.1
売上総利益	2,397	7.9	4,394	18.6	+1,996	+83.3
販売費及び一般管理費	4,647	15.3	3,874	16.4	△772	△16.6
営業利益(△損失)	△2,249	△7.4	519	2.2	+2,768	—
営業外収益	2,000	6.6	92	0.4	△1,908	△95.4
営業外費用	493	1.6	559	2.4	+65	+13.3
経常利益(△損失)	△742	△2.4	52	0.2	+794	—
特別利益	5	0.0	130	0.6	+124	—
特別損失	522	1.7	103	0.4	△419	△80.2
当期純利益(△純損失)	△975	△3.2	13	0.1	989	—
1株当たり当期純利益(△純損失)(円)	△63.23	—	0.90	—	64.13	—
1株当たり純資産(円)	1,650.10	—	1,621.88	—	△28.22	—
引渡戸数(戸)	1,347	—	885	—	△462	△34.3
期末人員数(人)	235	—	187	—	△48	△20.4

- 2010/3月期は、たな卸資産評価損の計上が無くなった(2009/3月期は23億90百万円を計上)ことから売上総利益率が改善したものの、地価・建築費の高騰によりプロジェクトの収益性は悪化
- 全社的コスト削減の実施、役員報酬の減額・人員のスリム化を実施し、販売費及び一般管理費を削減
- たな卸資産・有形固定資産取得に伴う借入コストが上昇

3) 連結財政状態

(単位:百万円)

	2009/3月期	2010/3月期	増減額
流動資産	55,023	49,210	△5,812
(現金及び預金)	19,608	14,818	△4,790
(売掛金)	417	616	+199
(販売用不動産)	8,528	19,709	+11,180
(仕掛販売用不動産)	24,675	12,493	△12,181
固定資産	4,697	5,483	+786
(建物及び構築物)	954	1,667	+713
(土地)	1,701	2,885	+1,183
(建設仮勘定)	1,360	—	△1,360
資産合計	59,720	54,694	△5,026
流動負債	29,266	17,130	△12,136
(支払手形及び買掛金)	9,062	5,127	△3,935
(短期借入金)	3,230	7,701	+4,471
(1年内返済予定の長期借入金)	13,179	3,470	△9,708
(未払法人税等)	250	115	△135
(不動産分譲事業損失引当金)	2,390	—	△2,390
固定負債	4,987	12,533	+7545
(長期借入金)	4,378	11,695	+7317
負債合計	34,254	29,664	△4,590
(利益剰余金)	20,677	20,228	△449
純資産合計	25,465	25,029	△436
負債純資産合計	59,720	54,694	△5,026

- 現預金残高:148億18百万円
- たな卸資産:322億2百万円
- 有利子負債残高:228億67百万円
- 自己資本比率:45.8%

Point ▶▶

① たな卸資産

- 販売用不動産 前期に解約となった一棟売り案件の竣工(オフィスビル2棟、マンション1棟)により増加

期末内訳) 未供給在庫:12,192百万円(オフィスビル2棟、マンション3棟)

完成在庫:7,517百万円(自社分譲物件247戸、中古再販物件12戸)

- 仕掛販売用不動産 マンション用地の仕入を抑制したこと、竣工・引渡により減少

② 有形固定資産

新本社ビル竣工により増加

③ 仕入債務

マンション竣工に伴う建築工事費等の支払債務が減少

④ 有利子負債

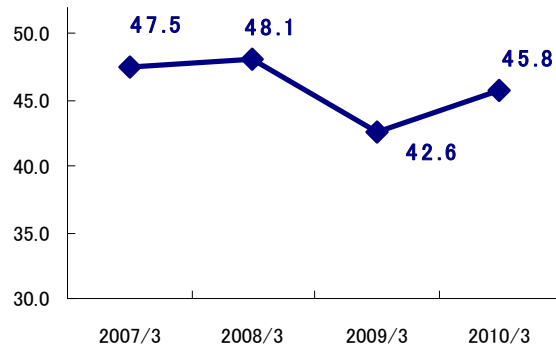
たな卸資産・有形固定資産取得に伴う資金借入により増加

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取り崩しにより減少

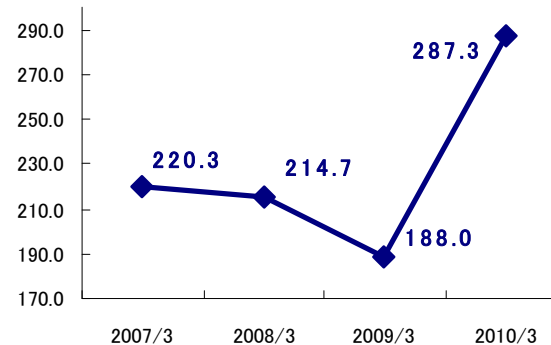
4)主要経営指標の推移

自己資本比率



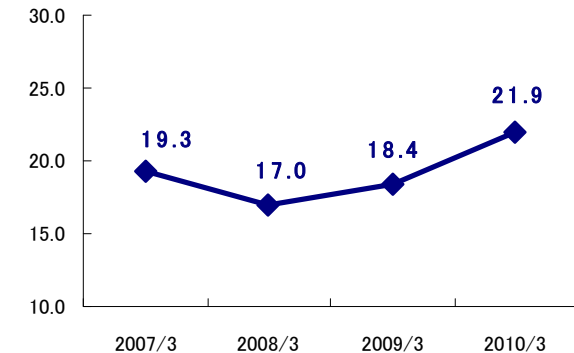
自己資本比率 (%) = 自己資本 ÷ 資産合計 × 100

流動比率



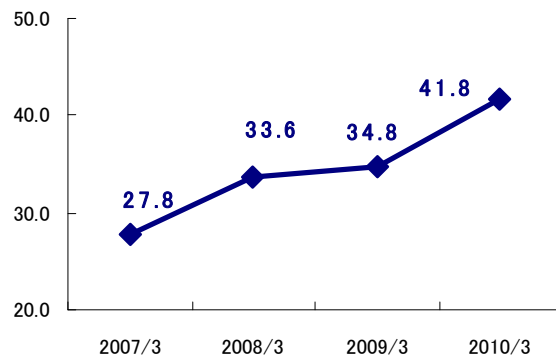
流動比率 (%) = 流動資産 ÷ 流動負債 × 100

固定比率



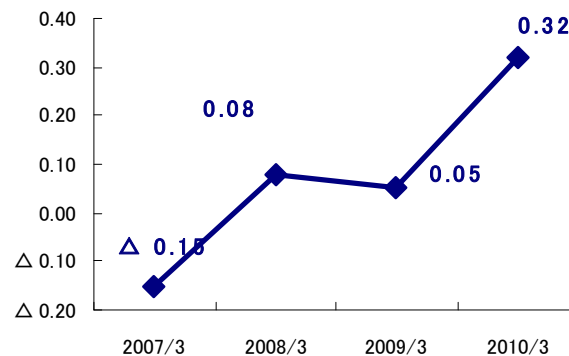
固定比率 (%) = 固定資産 ÷ 自己資本 × 100

有利子負債依存度



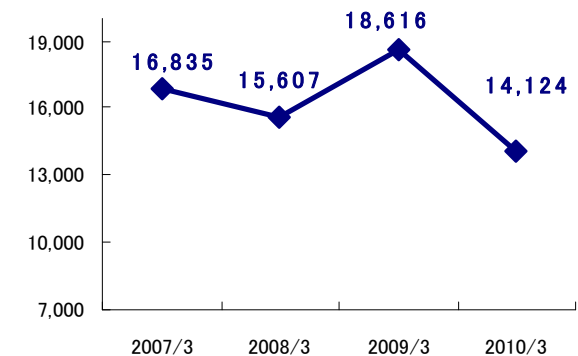
有利子負債依存度 (%) = 有利子負債 ÷ 資産合計 × 100

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
- 2010年3月期末の有利子負債依存度は販売用不動産の増加・本社ビル取得に伴う借入金の増加に伴い上昇
- 2010年3月期末の自己資本比率は45.8%と高い水準を維持
- 2010年3月期末の現金及び現金同等物の残高は141億24百万円

I. 2010年3月期 決算概要

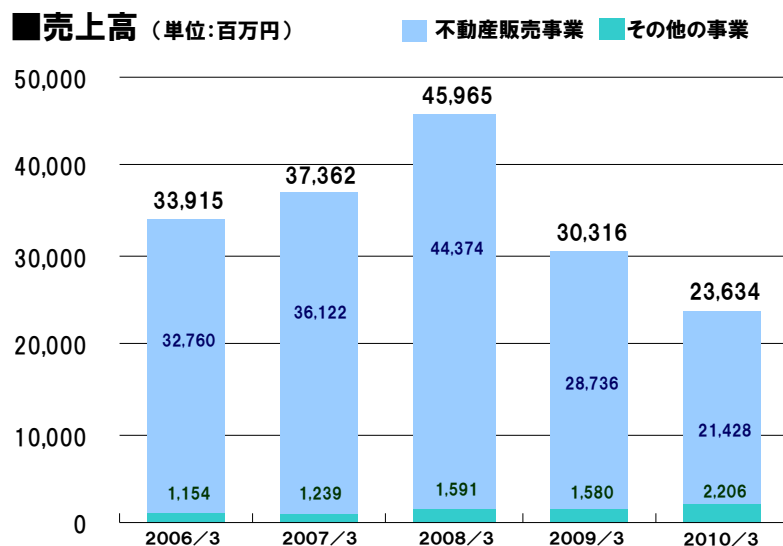
5)連結キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)	2009/3月期	2010/3月期	増減額	当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	650	△5,874	△6,525	
税金等調整前当期純利益(△純損失)	△1,259	79	+1,339	
不動産分譲事業損失引当金の増減額	1,860	△2,390	△4,250	不動産分譲事業損失引当金の減少23億90百万円
貸倒引当金の増減額	432	16	△415	
売上債権の増減額	153	△173	△326	
たな卸資産の増減額	△1,261	1,001	+2,262	たな卸資産の増加10億1百万円
仕入債務の増減額	2,529	△3,935	△6,464	仕入債務の減少39億35百万円
法人税等の支払額	△1,433	△282	+1,150	
投資活動によるキャッシュ・フロー	914	△223	△1,138	
定期預金の純増減額	—	98	+98	定期預金の払戻と預入に伴う純収入98百万円
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	△10	△769	△759	有形固定資産の取得による支出7億69百万円
有形固定資産の売却による収入	943	198	△745	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,444	1,606	162	
短期借入金の純増減額	2,030	4,471	+2,441	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20億80百万円増加
長期借入れによる収入	12,895	11,210	△1,685	
長期借入金の返済による支出	△12,977	△13,600	△623	
配当金の支払額	△500	△462	38	
現金及び現金同等物の増加額	3,009	△4,492	△7,501	前期末に比べ44億92百万円減少
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	18,616	14,124	△4,492	

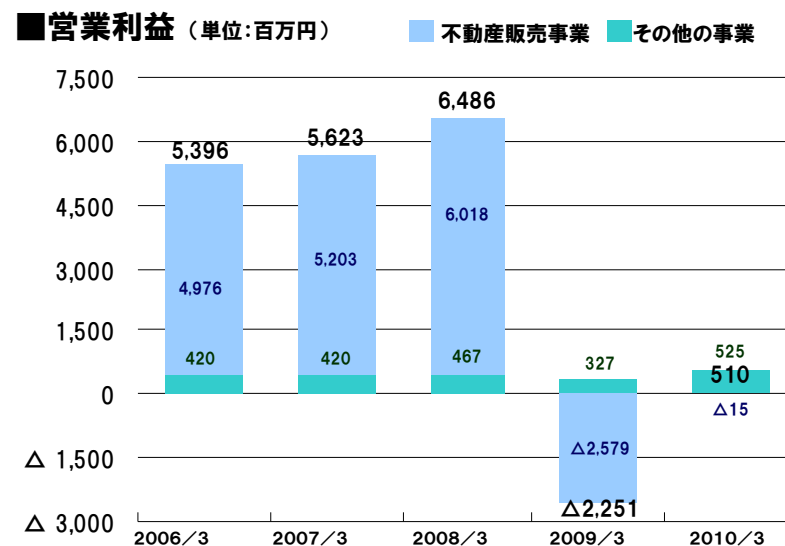
I. 2010年3月期 決算概要

6)セグメント別業績

■売上高 (単位:百万円)



■営業利益 (単位:百万円)



■売上高

	2006/3月期	2007/3月期	2008/3月期	2009/3月期	(単位:百万円)			(単位:%)
					金額	構成比	増減率	
不動産販売事業	32,760	36,122	44,374	28,736	21,428	90.7%	△25.4%	
その他の事業	1,154	1,239	1,591	1,580	2,206	9.3%	+39.6%	
合 計	33,915	37,362	45,965	30,316	23,634	100.0%	△22.0%	

■営業利益

	2006/3月期	2007/3月期	2008/3月期	2009/3月期	(単位:百万円)			(単位:%)
					金額	構成比	増減率	
不動産販売事業	4,976	5,203	6,018	△2,579	△15	—	—	
その他の事業	420	420	467	327	525	—	+60.3%	
合 計	5,396	5,623	6,486	△2,251	510	—	—	

■ 2010年3月期末のマンション管理受託戸数は12,815戸(連結子会社:エスリード管理)

■ 2010年3月期末の電力管理受託戸数は2,820戸(連結子会社:綜電)

I. 2010年3月期 決算概要

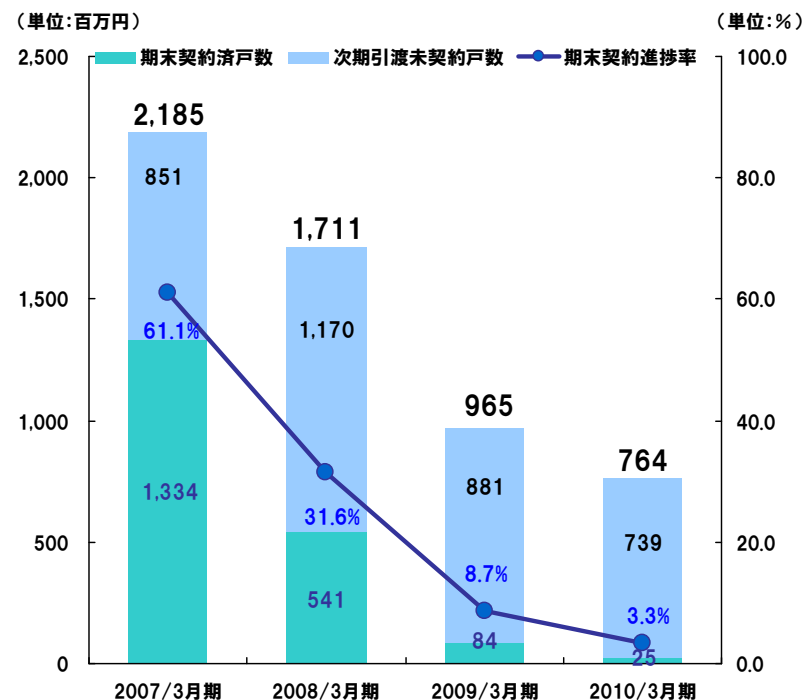
7)販売及び契約実績

(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
2010/3月期	84	6,632	826	15,556	885	21,428	25	760

注) 期末契約残高＝期首契約残高＋期中契約高－期中引渡高

■次期引渡予定戸数に対する期末契約状況の推移



下半期竣工引渡物件紹介



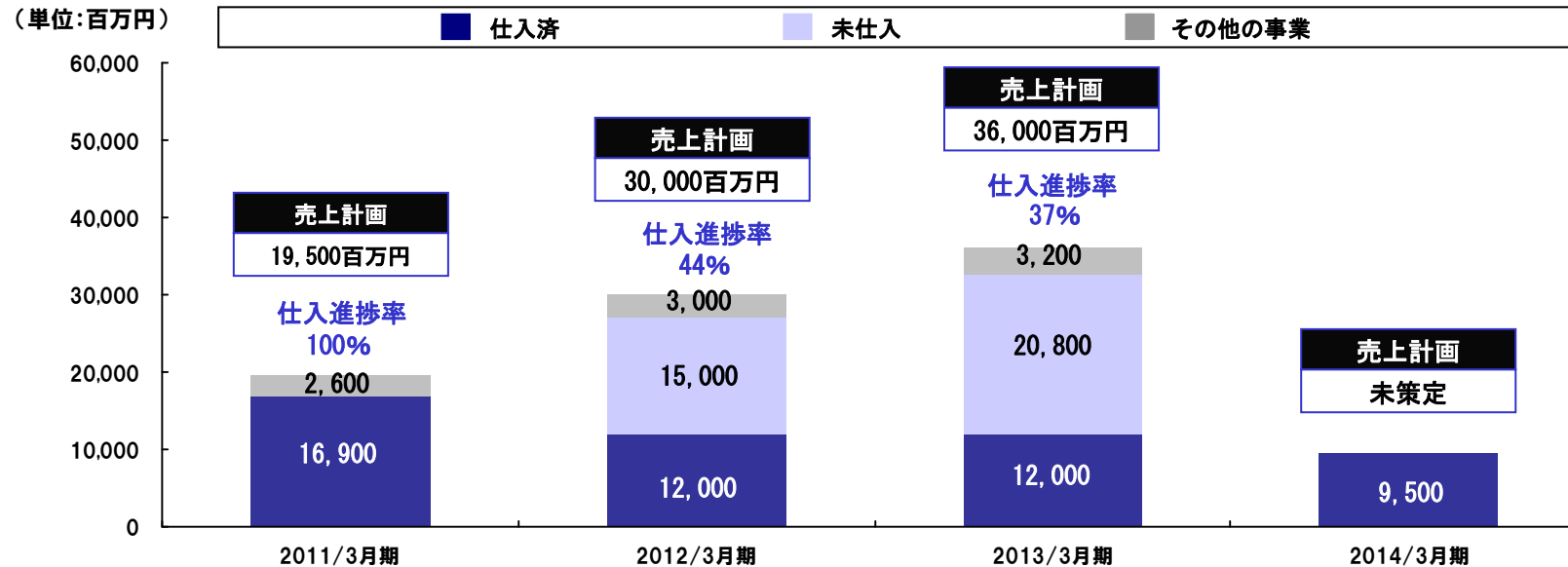
エスリード深江橋 2010年2月竣工引渡
地上11階 総戸数：100戸



エスリード神戸海岸通 2009年12月竣工引渡
地上15階 総戸数：68戸

8)事業用地仕入状況

■2010年5月末現在 仕入進捗率

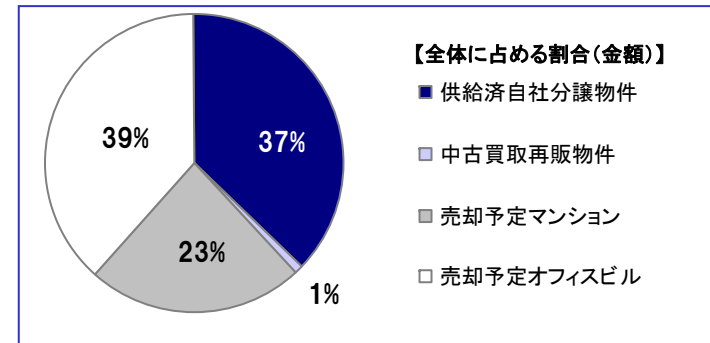


注) 上記仕入進捗率は売上高に換算して表示

■2010年3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	247戸	7,316
中古買取再販物件	12戸	201
売却予定マンション	3棟、339戸	4,561
売却予定オフィスビル	2棟	7,630
合 計	—	19,709



■ マンション用地価格・建築コストは下落傾向、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、確実に利益の見込める案件・プロジェクト融資に不安のない物件を厳選して取得

■ 市内中心部の都市型マンションの供給に注力、郊外案件については希少性、付加価値のある物件についてのみ取組み



Ⅱ．近畿圏の市場動向と当社の供給実績

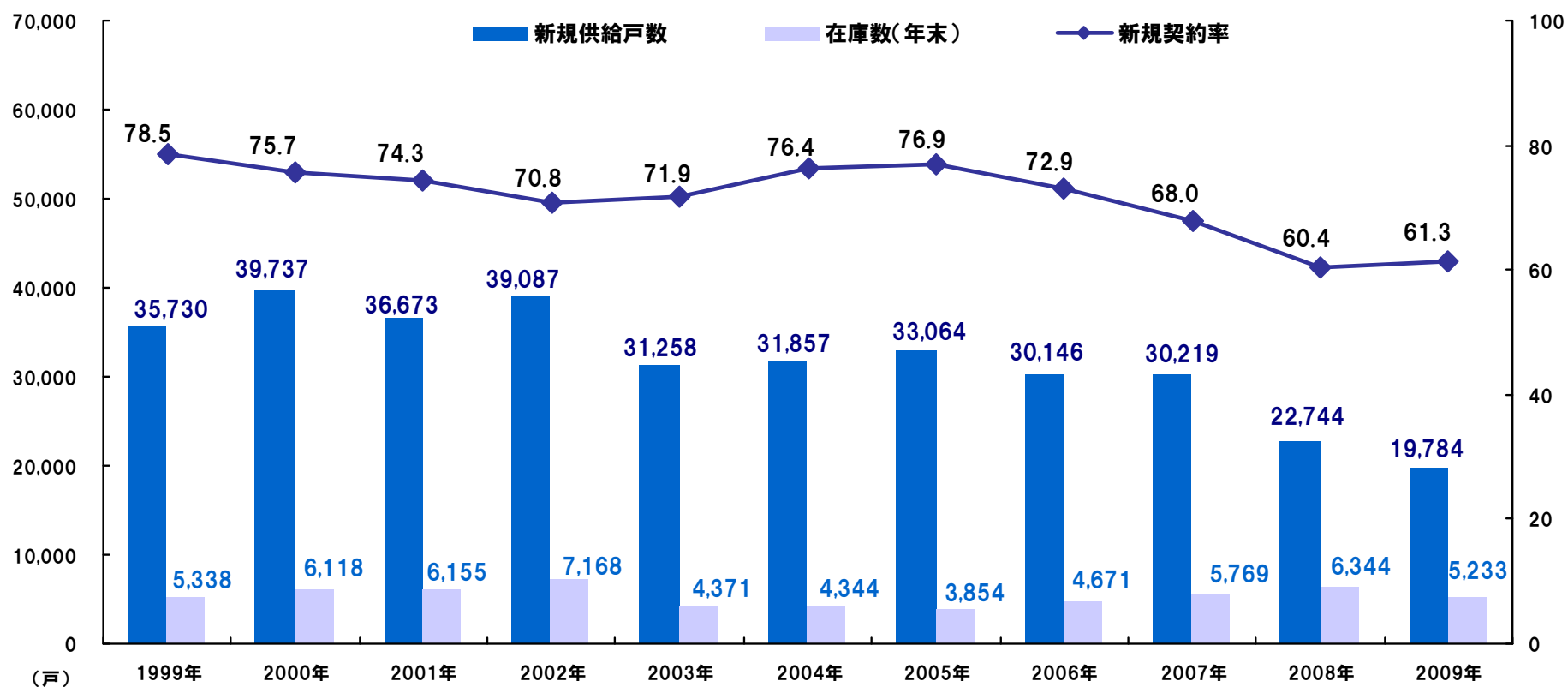
- 1) 近畿圏マンション市場動向 13
- 2) 近畿圏マンション価格動向 14
- 3) 近畿圏マンション需要動向 15
- 4) 近畿圏の人口動向 16
- 5) 近畿圏の地価・建設コスト動向 ... 17
- 6) 2010年3月期地域別供給実績 ... 18



Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

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



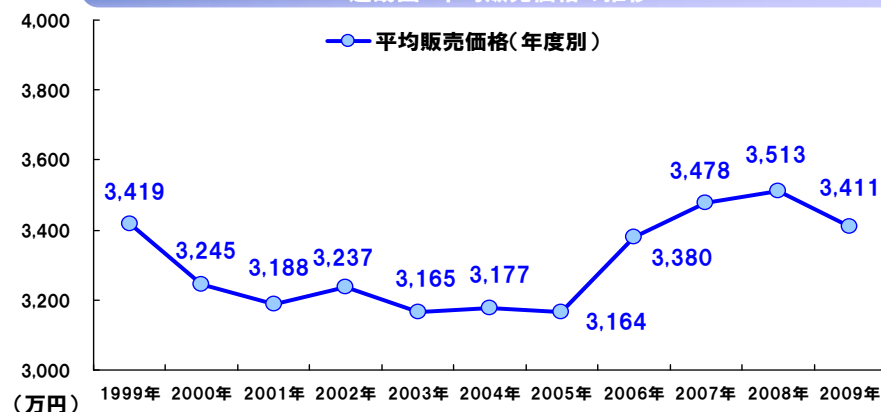
出所：不動産経済研究所（暦年ベース）

- 2009年（1～12月）の新規供給戸数は、前年同期比13.0%減の19,784戸、2010年の発売は22,000戸の見込み
- 新規発売戸数に対する契約率は、前年同期比0.9%ポイントアップの61.3%
- 販売在庫数は、前年同期比1,111戸減の5,233戸

Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

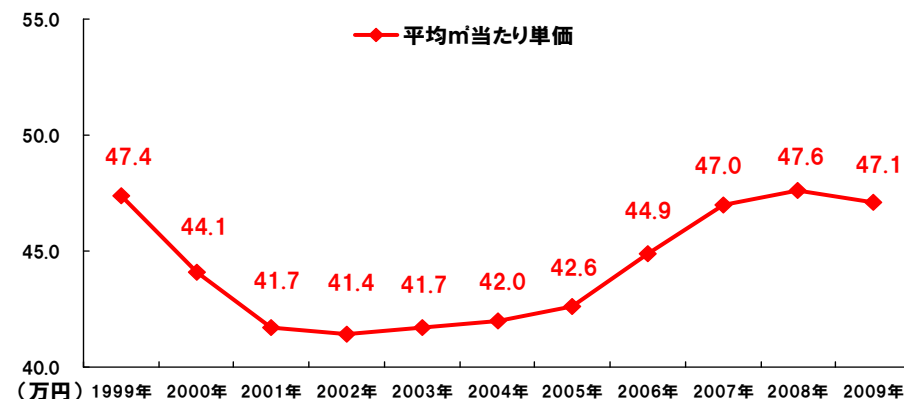
2) 近畿圏マンション価格動向

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年実績	増減率(%)	2008年実績	2009年実績	増減率(%)	2008年実績	2009年実績	増減率(%)
大阪府	3,467	3,472	0.1%	48.5	48.3	▲0.4%	71.5	71.9	0.6%
(大阪市)	3,526	3,303	▲6.3%	53.5	49.4	▲7.7%	65.9	66.9	1.5%
(大阪府下)	3,421	3,622	5.9%	45.1	47.5	5.3%	75.9	76.3	0.5%
兵庫県	3,725	3,456	▲7.2%	48.5	48.6	0.2%	76.8	71.1	▲7.4%
(神戸市)	3,873	3,375	▲12.9%	50.8	51.1	0.6%	76.2	66.0	▲13.4%
(兵庫県下)	3,598	3,558	▲1.1%	46.5	45.9	▲1.3%	77.4	77.5	0.2%
京都府	3,495	3,235	▲7.4%	47.2	43.7	▲7.4%	74.0	74.0	0.0%
(京都市)	3,804	3,298	▲13.3%	54.9	46.2	▲15.8%	69.3	71.4	3.0%
(京都府下)	2,973	3,060	2.9%	36.3	37.5	3.3%	81.9	81.6	▲0.4%
滋賀県	3,282	3,139	▲4.4%	41.5	39.8	▲4.1%	79.1	78.9	▲0.3%
奈良県	3,015	2,809	▲6.8%	41.1	36.0	▲12.4%	73.4	78.0	6.4%
和歌山県	2,981	3,053	2.4%	37.7	39.5	4.8%	79.1	77.3	▲2.3%
近畿圏計	3,513	3,411	▲2.9%	47.6	47.1	▲1.1%	73.8	72.4	▲1.9%

※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」

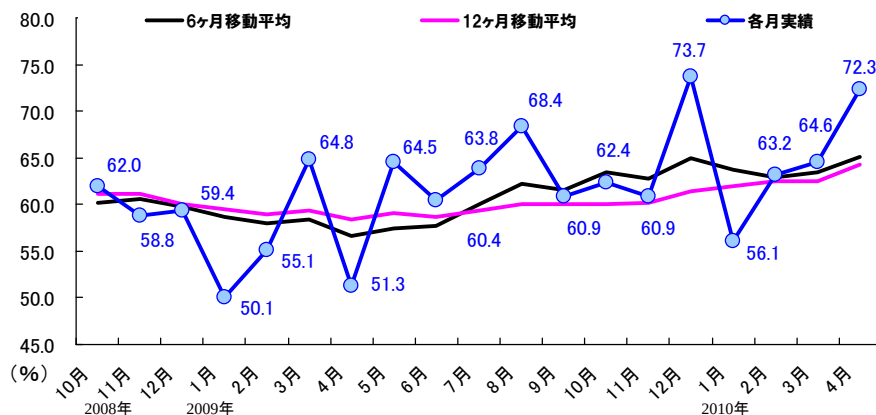
■ 2009年(1～12月)の戸当たりの平均販売価格は、前年同期比102万円、2.9%ダウンの3,411万円

■ 2009年(1～12月)の㎡当たりの平均販売単価は、前年同期比0.5万円、1.1%ダウンの47.1万円

Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

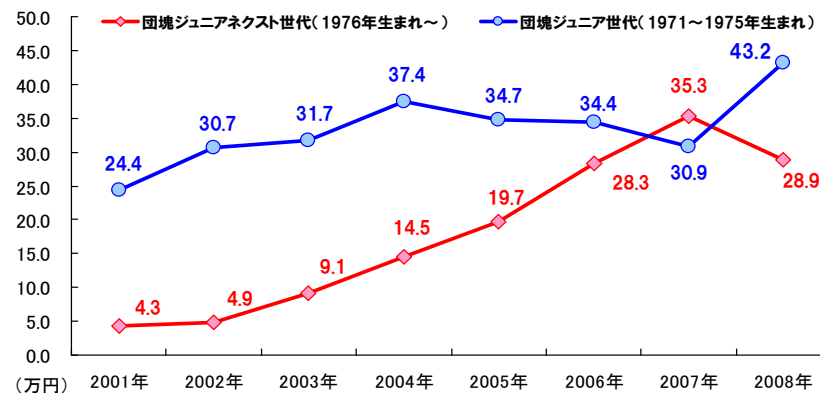
3) 近畿圏マンション需要動向

近畿圏 2008年10月～2010年4月 月別平均契約率の推移



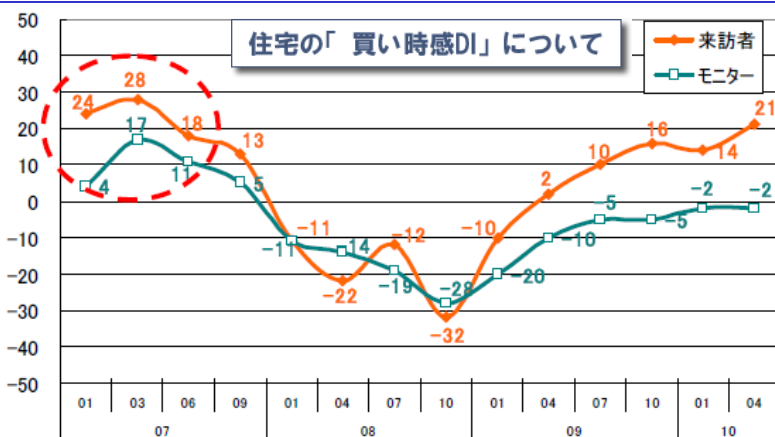
出所：不動産経済研究所「近畿圏マンション市場動向より当社作成

近畿圏 マンション購入者 世代別割合

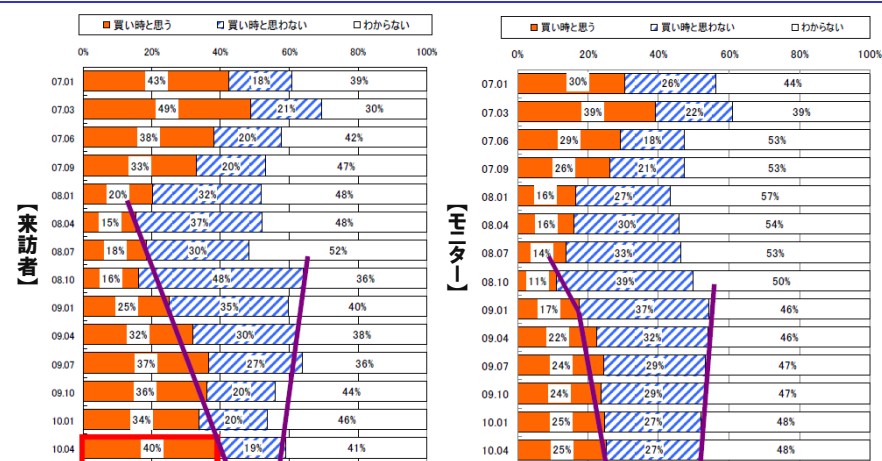


出所：リクルート住宅総研「2007年関西圏新築マンション契約者動向調査」より

マンション潜在購入者 マンション購入意識



出所：長谷工アーベス「2007年関西圏新築マンション契約者動向調査」より



「買い時だと思う」が2007年3月以来の40%台に

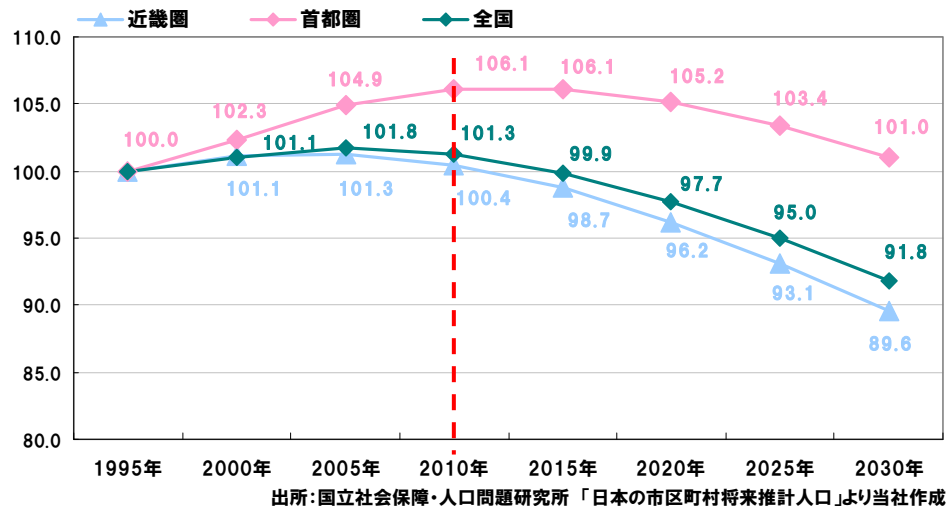
「買い時だと思う」が2009年7月以降約25%前後で推移

- 契約率は年初以来継続して上昇、6ヶ月移動平均・12ヶ月移動平均ともに上昇傾向。2010年4月は70%台を回復
- 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」が高まる、来訪者は、「販売が好調であった2007年水準まで回復」。金利・価格が低水準、税制のメリットが後押し

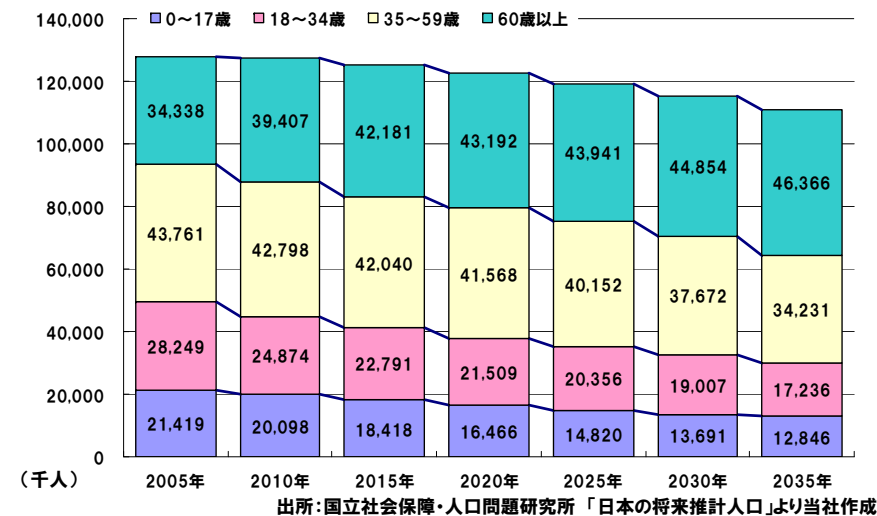
Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

4) 近畿圏の人口動向

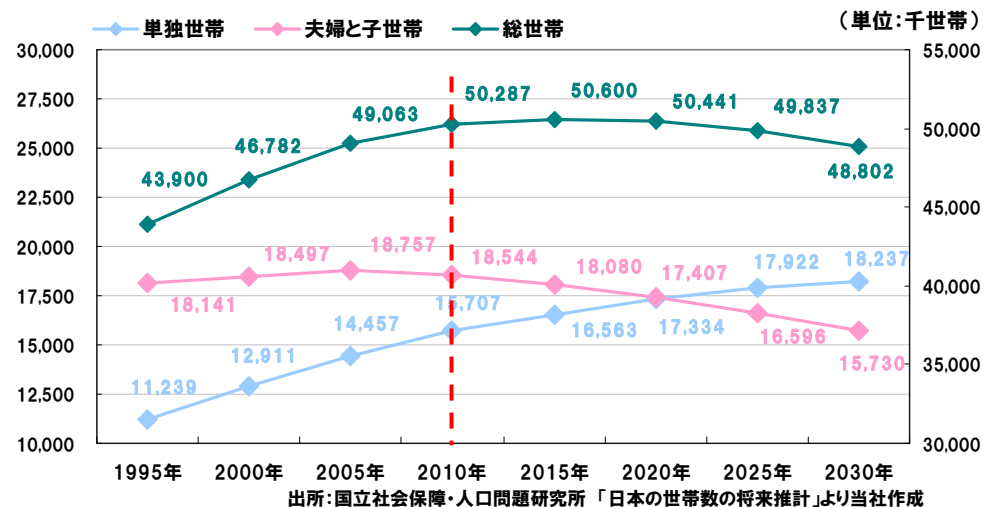
将来推計人口指数（1995年 = 100 とした場合）



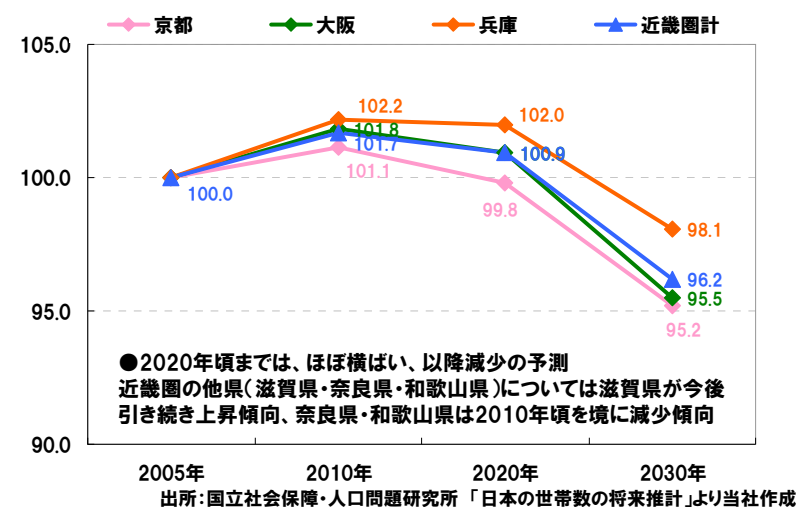
全国 年齢別人口の将来推計



全国 世帯数の将来推計



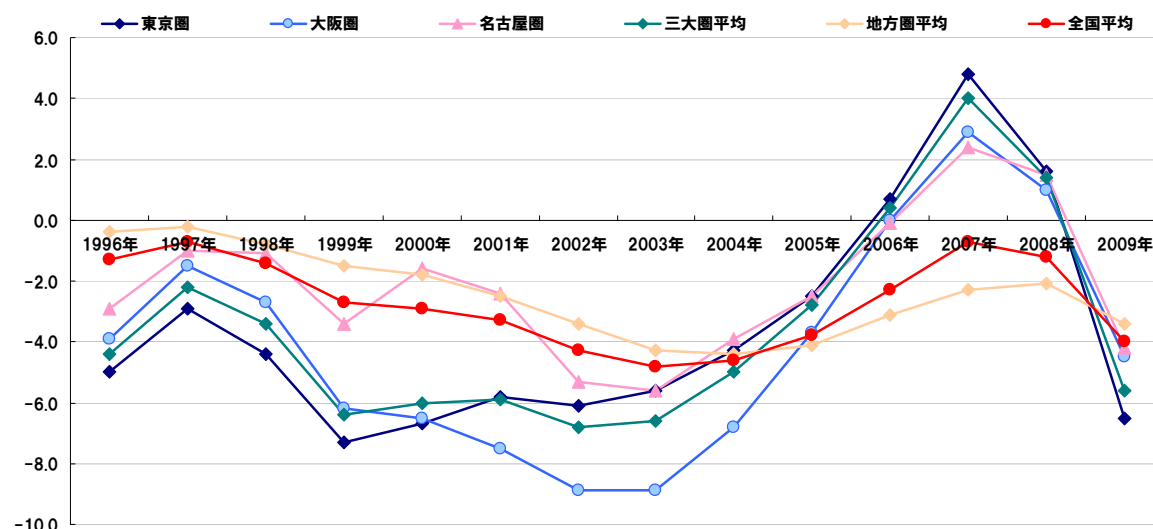
近畿圏 県別世帯数の将来推計（2005年 = 100 とした場合）



- 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

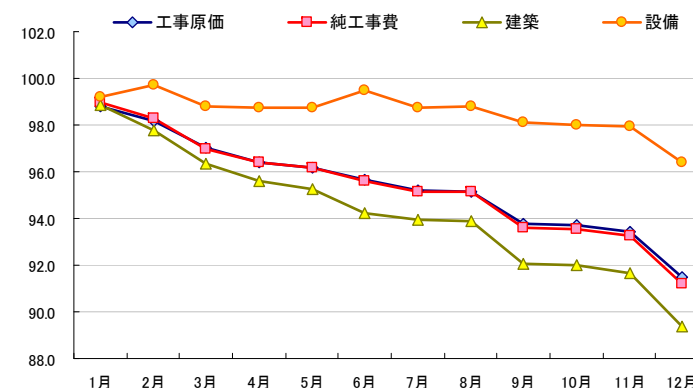
Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

5) 近畿圏の地価・建設コスト動向



出所: 国土交通省「平成21年都道府県地価調査」より当社作成

■ 2009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)

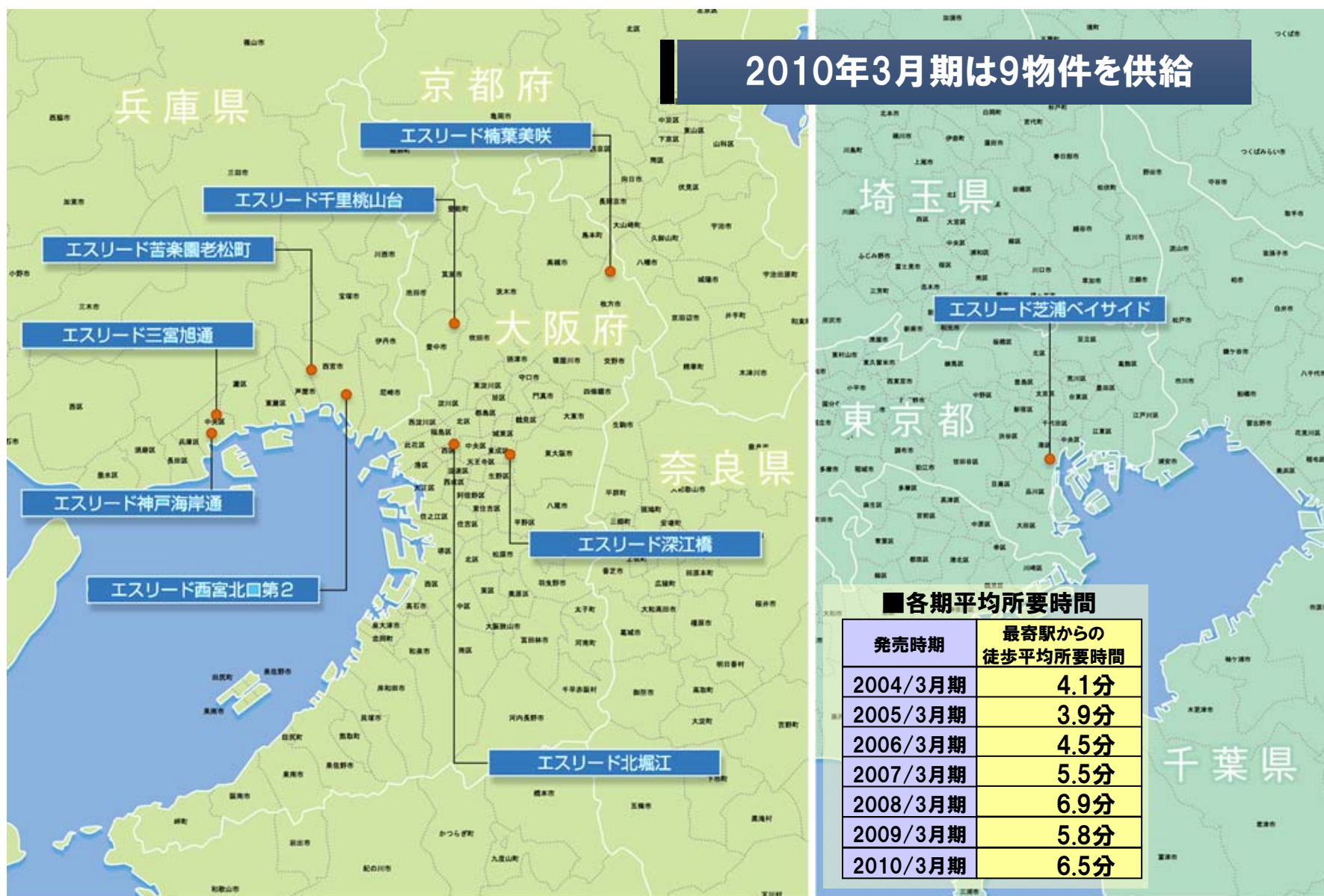
	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
東京圏	△ 5.0	△ 2.9	△ 4.4	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.5	0.7	4.8	1.6	△ 6.5
大阪圏	△ 3.9	△ 1.5	△ 2.7	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0	△ 4.5
名古屋圏	△ 2.9	△ 1.0	△ 1.1	△ 3.4	△ 1.6	△ 2.4	△ 5.3	△ 5.6	△ 3.9	△ 2.5	△ 0.1	2.4	1.5	△ 4.2
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	△ 5.6
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	△ 3.4
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	△ 4.0

出所: 国土交通省「平成21年都道府県地価調査」より当社作成

- 主要都市の高度利用地の地価は依然として下落基調が続いているものの、値頃感の高まり、在庫・価格調整の進展等から、総じて引き続き下落幅の縮小傾向が見られるとともに、上昇、横ばいに転じる地区も散見されるようになってきた。(国土交通省「地価LOOKレポート」より)
- 建築コストは工事原価、純工事費、建築、設備とも年間を通して概ね下落傾向。
- 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

Ⅱ. 近畿圏の市場動向と当社の供給実績

6)2010年3月期地域別供給実績





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と戦略 20
- 2) 2011年3月期連結業績見通し 21
- 3) 中期経営計画 22
- 4) 2011年3月期販売プロジェクトの紹介 .. 23



1) 事業環境に対する認識と戦略

■ 当社グループを取り巻く環境

Business Environment

- 今後の近畿圏における新築マンション市場は2万戸～2.5万戸の供給と想定
- マンション用地価格・建築コストは適正価格へ調整が進むものと想定
- 住宅価格は購入可能な適正価格(2002年レベル)まで調整が進むものと想定
- 買い控えによって購入を先送りしていた層が潜在需要として蓄積
- 住宅購入限度額の上昇は難しいものの、値ごろ感のある住宅への潜在的需要は根強い
- 住宅ローン減税の拡充、贈与税の軽減措置、住宅エコポイント制度の創設、子ども手当の実施など、住宅需要サイドにおいては住宅取得の絶好の機会



■ 当社グループの戦略

Strategies & Tactics

- 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
- 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
- 市内中心部の都市型マンションの供給に注力し、顧客の購入体力に見合った価格設定を行う
- 少子化の進行、ライフスタイルの多様化に対応した、プラン・設備・環境対策など市場ニーズに適合した物件を供給
- 当社の強みである「掘り起こし営業」の徹底を図り、早期完売を目指す
- 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

Ⅲ. 今期の見通しと中期経営計画

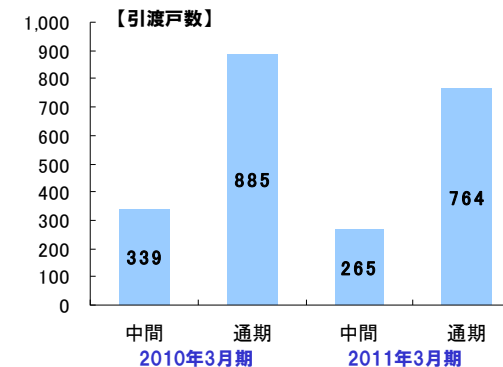
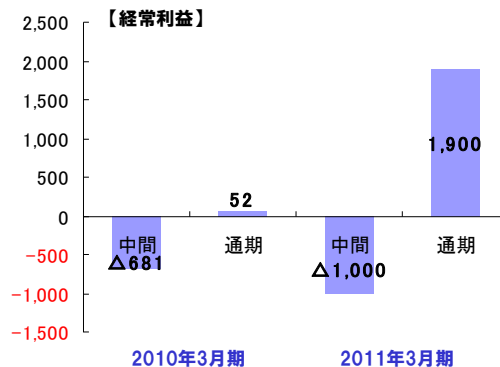
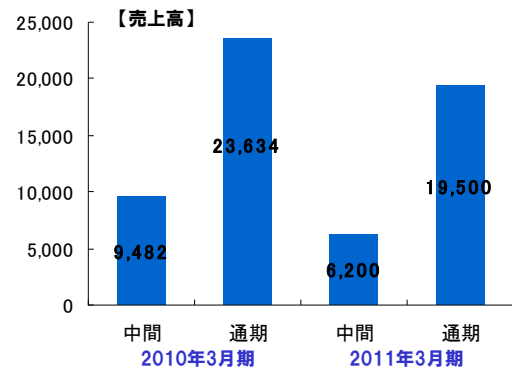
2)2011年3月期連結業績見通し

2010年9月中間期の通期に占める売上高の比率は31.8%の見込み

(単位:百万円)

	2010/3月期		2011/3月期			
	中間期実績	通期実績	中間期予想	通期予想	中間期対前年比	通期対前年比
売上高	9,482	23,634	6,200	19,500	△34.6%	△17.5%
営業利益(△損失)	△471	519	△750	2,300	—	342.7%
経常利益(△損失)	△681	52	△1,000	1,900	—	—
当期純利益(△損失)	△410	13	△600	1,000	—	—
引渡戸数(戸)	339	885	265	764	△21.8%	△13.7%
1株当たり当期純利益(円)	△26.59	0.90	△38.88	64.80	—	—

売上高・経常利益・引渡戸数 の中間・通期比較



- 過去の業績修正を真摯に受け止め、厳しい販売環境の中でも計画を達成出来るよう、販売価格及び販売経費をより保守的に織り込み計画を策定
- 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
- 創業以来最大規模となる「(仮称)エスリード長堀タワー」(大阪市中心部、総戸数270戸)をはじめとした高品質かつ価格競争力に優れた物件の発売を予定

Ⅲ. 今期の見通しと中期経営計画

3) 中期経営計画

(単位:百万円)

	2011/3月期		2012/3月期		2013/3月期	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
売上高	19,500	100.0%	30,000	100.0%	36,000	100.0%
営業利益	2,300	11.8%	3,400	11.3%	3,800	10.6%
経常利益	1,900	9.7%	3,000	10.0%	3,500	9.7%
当期純利益	1,000	5.1%	1,700	5.7%	2,000	5.6%
1株当たり配当金(円)	25.00	-	25.00	-	25.00	-

- 市場を取り巻く環境変化を適時的確に把握し、経営の効率化、収益力の強化を図る
- 厳選した用地仕入、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み供給
- 市況を正確に判断し、顧客の誰もが無理なく安心して購入出来る価格設定で供給
- 市場優位性の高い立地、高品質・高性能を追求したマンションづくりを推進(耐震性能・セキュリティ機能強化、高付加価値化など)

4) 2011年3月期販売プロジェクトの紹介

創業以来最大規模プロジェクト

都心ならではの暮らしやすさを実現する 免震構造タワーマンション 「エスリード長堀タワー」

大阪の都心・心斎橋に近接し、ナンバや梅田にも気軽にアクセスできる「松屋町」から徒歩1分。

「エスリード長堀タワー」は先進的な建物が建ち並ぶ都心エリアにおいても、ひとときその風格と存在感を感じる地上26階建てのタワーマンションです。

万一の地震の際、揺れの影響を小さくする免震構造を採用したほか、暮らしを守るトリプルセキュリティを装備。

安全・安心の快適なマンションライフを満喫できる総270邸のライフステージとして誕生します。



エレベーターホール完成予想図



ラウンジ完成予想図



外観完成予想図



ウェルカムホール&集会スペース完成予想図

物件概要

所在地：大阪府大阪市中央区安堂寺町2-19-7
敷地面積：1,825.86㎡ 延床面積：19,693.39㎡
構造・規模：鉄筋コンクリート造26階地下1階建
総戸数：270邸
引渡日：平成23年1月下旬予定
交通：地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅徒歩1分
地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅徒歩4分



IV. 参考資料

▶ 本社移転のお知らせ	25
1) 会社概要	26
2) 会社沿革	27
3) グループ編成	28
4) グループ会社紹介	29
5) 近畿圏における当社のポジション	31
6) 主な経営指標 同業他社比較	32
7) 成長の軌跡	33
8) 2010年3月期販売プロジェクトの紹介	34
9) 近年における開発事例	36



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。

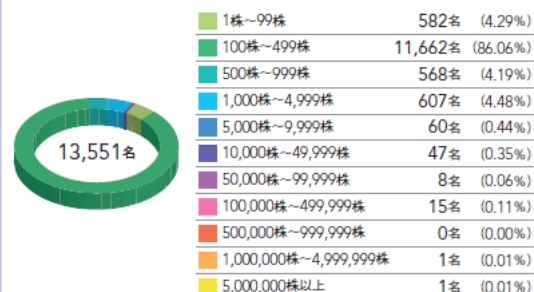
新住所 〒553-0003 大阪市福島区福島6-25-19 エスリードビル福島 ※電話番号・FAX番号に変更はございません。

IV. 参考資料

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：187名、単体：152名(2010年3月31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

□ 所有株式数別株主分布状況



□ 所有者別株式分布状況



□ 地域別株主分布状況



IV. 参考資料

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

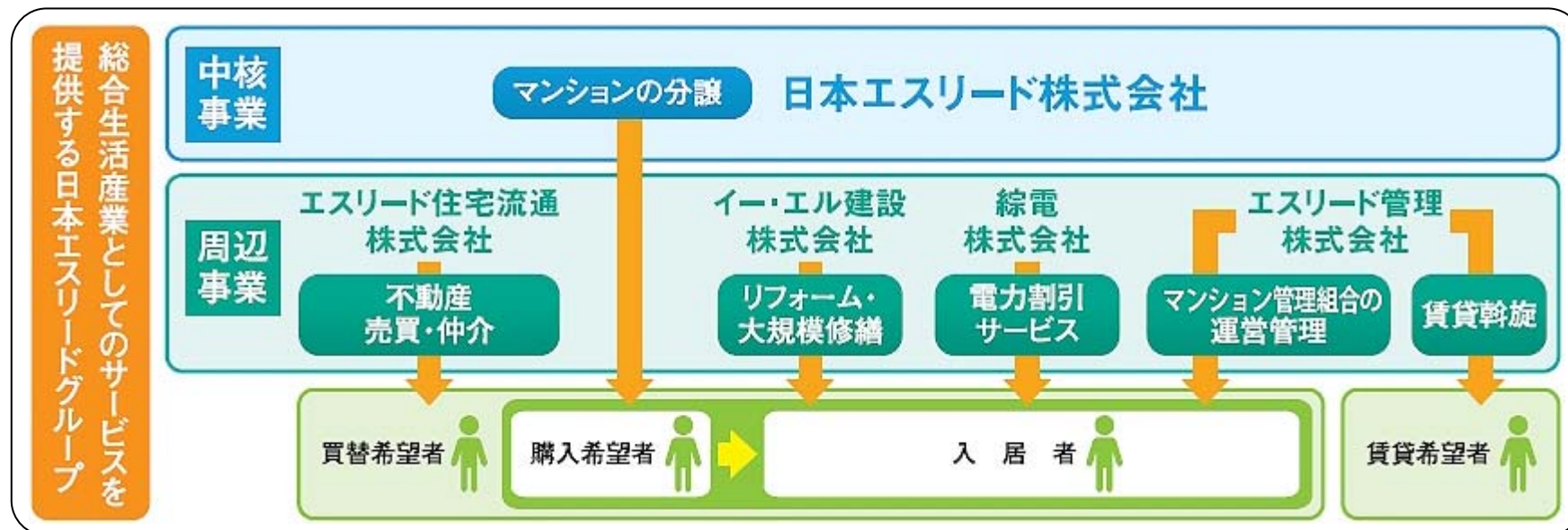
【職場風景】



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

(2010年5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。

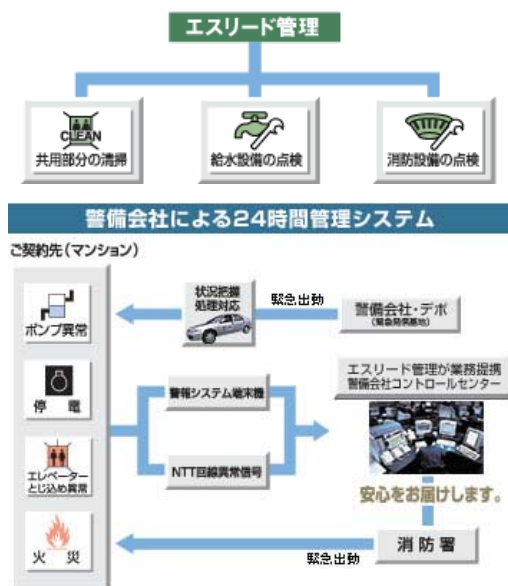
IV. 参考資料

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	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



マンション管理事業では、管理組合・事業主・オーナー・居住者の皆様が求める理想のマンション管理を目指し、あらゆる角度からきめ細やかなサービスをご提供。また賃貸管理事業では、賃貸経営をお考えの皆さんに対して、そのサポート業務「分譲貸しマンション管理」を行なっています。

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	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



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。

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。

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

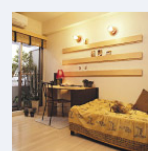
【会社概要】

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。
勉強に集中できる充分な広
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。

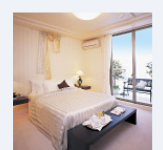


●趣味を楽しめる自分の
スペースが欲しい。
リビングや寝室以外に、自
分だけのホビースペースを
設けたい。通り付けのデス
クや棚もこだわりたい。

●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似
合うような、ハイパーモダン
なインテリアを提案してい
たい。



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。

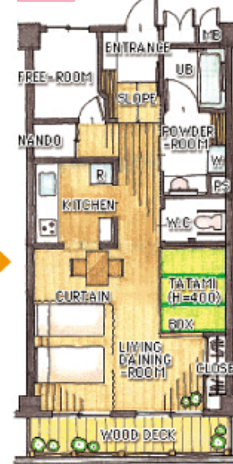
リフォーム施工例

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。

IV. 参考資料

5) 近畿圏における当社のポジション

順位	2005年			2006年			2007年			2008年			2009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	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	藤和不動産	1,143	5.8
2	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	大京	791	4.0
3	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	大和ハウス工業	737	3.7
4	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	コスモスイニシア	715	3.6
5	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	近鉄不動産	661	3.3
6	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	東急不動産	619	3.1
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	日本エスリード	577	2.9
8	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	アーバンライフ	550	2.8
9	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	住友不動産	547	2.8
10	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	和田興産	527	2.7
-	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	近畿圏合計	19,784	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

IV. 参考資料

6) 主な経営指標 同業他社比較

■2010/3月期の状況（連結）

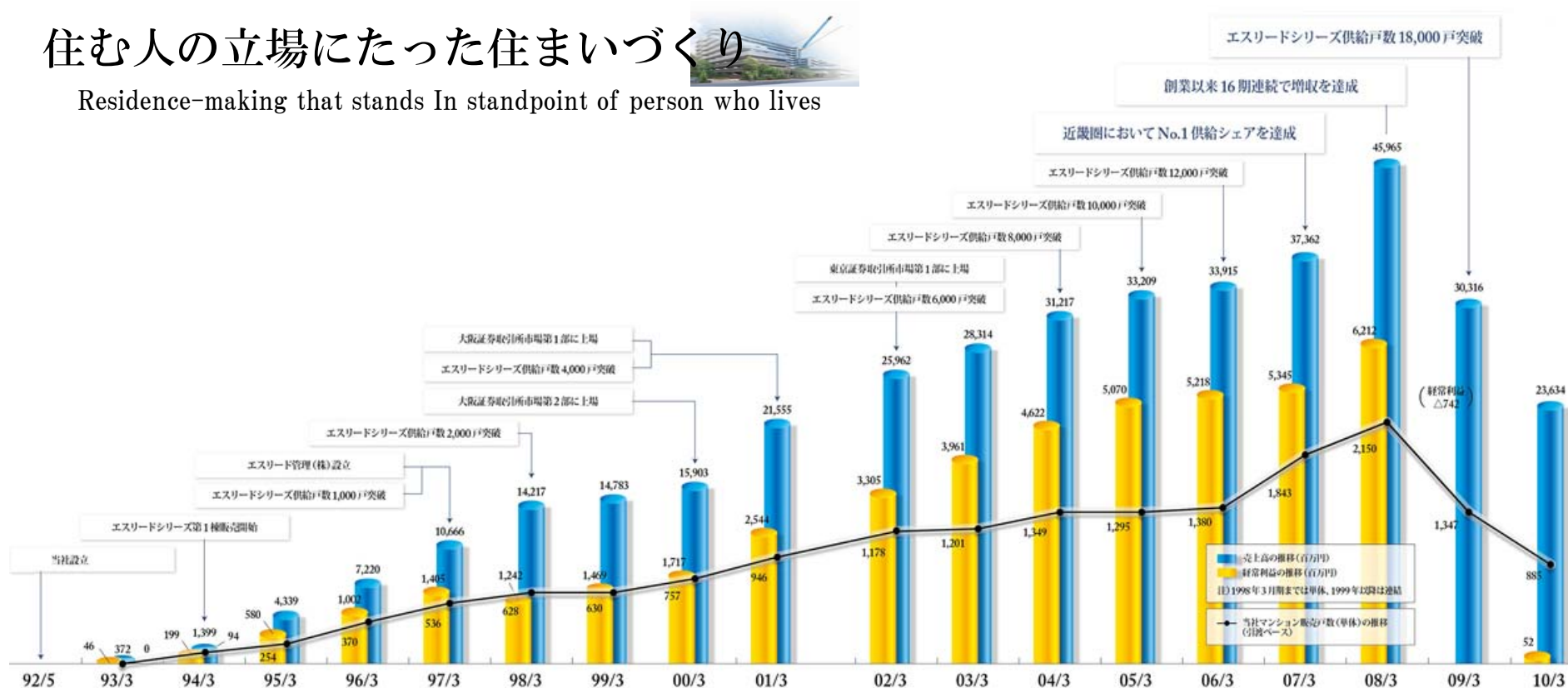
（単位：百万円）

会社名(順不同)	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	自己資本 比率(%)	一株当たり 純資産(円)	一株当たり 純利益(円)
日本エスリード（当社）	23,634	519	52	13	45.8	1,621.88	0.90
タカラレーベン	51,955	3,212	2,378	2,244	15.9	522.51	135.56
ゴールドクレスト	46,000	2,895	1,599	930	48.9	2,679.13	26.09
セントラル総合開発	41,779	1,334	224	308	4.3	252.20	39.90
明和地所	35,509	1,907	967	519	28.0	927.68	20.88
フージャースコーポレーション	32,817	1,410	854	1,240	13.1	8,590.89	3,931.64
日神不動産	31,003	890	813	480	57.7	1,065.74	20.47
和田興産(2010.2月期)	29,890	573	△370	△226	24.8	1,322.96	△22.68
日本エスコン（2009.12月期）	27,235	△7,424	△9,159	△8,685	4.6	8,709.41	△42,743.80
エフ・ジェー・ネクスト	24,720	△841	△987	△1,245	56.6	1,003.00	△80.04
新日本建物	22,808	△232	△754	△2,410	2.8	7.00	△51.65
アーバンライフ(2009.12月期)	21,712	△2,548	△3,120	△3,204	1.0	17.21	△142.53
ランド(2010.2月期)	18,089	△3,208	△5,477	△5,836	1.0	6.28	△165.06

7) 成長の軌跡

住む人の立場にたった住まいづくり

Residence-making that stands In standpoint of person who lives



IV. 参考資料

8) 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)



● 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

IV. 参考資料

8) 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)



● 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

IV. 参考資料

9) 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㎡

IV. 参考資料

9) 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2010年6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。