

2011年3月期 第2四半期決算説明資料 December 3, 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. 2011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	18
■ IV. 参考資料	23



エスリード阿波座シティーウェスト(平成22年5月竣工引渡)



エスリード豊中少路(平成23年2月引渡予定)



エスリード長堀タワー(平成23年1月引渡予定)





I. 2011年3月期 第2四半期決算概要

1) 2011年3月期 第2四半期決算ハイライト	4
2) 2011年3月期 第2四半期連結業績 前期比較 ...	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



エスリード長堀タワー（平成23年1月引渡予定）

1)2011年3月期 第2四半期決算ハイライト

第2四半期業績予想数値と実績値との差異

■ 連結（業績予想公表:2010年5月14日）

（単位:百万円）

	業績予想	実績	差額	差額率
売上高	6,200	7,237	1,037	16.7%
営業利益	△750	△434	315	—
経常利益	△1,000	△704	295	—
当期純利益	△600	△446	153	—
1株当たり当期純利益	△38.88	△28.95	—	—
引渡戸数(戸)	265	※ 261	△4	△1.5%

※中古マンションの引渡戸数4戸を含む

- 各種不動産関連政策の効果等もあり、初月契約率の改善など不動産市況は安定的に推移
- 期初からの完成在庫の販売・引渡に注力
- マンション販売はほぼ計画通りに進捗
- 業績予想に比して売上高10億37百万円増、営業利益3億15百万円増益、経常利益2億95百万円増益・四半期純利益1億53百万円増益
- 全社的なコスト削減は継続的に実施し、販売費及び一般管理費を抑制

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）

エスリード三宮旭通(2010年1月竣工引渡)



所在地：兵庫県神戸市中央区旭通2丁目10番39
敷地面積：525.95㎡ 延床面積：2,806.83㎡
建物規模：地上14階 総戸数：78戸

I. 2011年3月期 第2四半期決算概要

2)2011年3月期 第2四半期連結業績 前期比較

(単位:百万円)

	2010/3月期第2四半期		2011/3月期第2四半期		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	9,482	100.0	7,237	100.0	△2,244	△23.7
売上原価	7,924	83.6	5,813	80.3	△2,111	△26.6
売上総利益	1,557	16.4	1,424	19.7	△132	△8.5
販売費及び一般管理費	2,028	21.4	1,859	25.7	△169	△8.4
営業損失(△)	△471	△5.0	△434	△6.0	+37	—
営業外収益	47	0.5	36	0.5	△11	△23.5
営業外費用	257	2.7	306	4.2	+49	+19.2
経常損失(△)	△681	△7.2	△704	△9.7	△23	—
特別利益	130	1.4	—	—	△130	—
特別損失	103	1.1	—	—	△103	—
四半期純損失(△)	△410	△4.3	△446	△6.2	△36	—
1株当たり四半期純損失(△)(円)	△26.59	—	△28.95	—	△2.36	—
1株当たり純資産(円)	1,606.60	—	1,579.39	—	△27.21	—
引渡戸数(戸)	339	—	261	—	△78	△23.0

- 2011/3月期第2四半期は、前年同期に比べ契約は順調に推移したものの引渡戸数は減少。竣工物件棟数が減少したことに伴い売上高は前年同期比23.7%減
- 不動産販売事業の売上総利益率14.0%(前年同期比1.0ポイント増)、その他の売上総利益率46.2%(前年同期比0.6ポイント増)。不動産販売事業における粗利率の高い物件の引渡により売上総利益率が改善
- 全社的なコスト削減の継続的な実施により、販売及び一般管理費は前年同期比1億69百万円減

3) 連結財政状態

(単位:百万円)

	2010/3月期	2011/3月期 第2四半期	増減額
流動資産	49,210	42,255	△6,954
(現金及び預金)	14,818	8,644	△6,173
(売掛金)	616	318	△297
(販売用不動産)	19,709	16,875	△2,833
(仕掛販売用不動産)	12,493	14,655	+2,162
固定資産	5,483	5,907	+423
(建物及び構築物)	1,667	1,645	△21
(土地)	2,885	2,885	—
資産合計	54,694	48,162	△6,531
流動負債	17,130	11,211	△5,919
(支払手形及び買掛金)	5,127	27	△5,100
(短期借入金)	7,701	3,387	△4,314
(1年内返済予定の長期借入金)	3,470	6,675	+3,204
(未払法人税等)	115	116	+1
固定負債	12,533	12,578	+44
(社債)	—	120	+120
(長期借入金)	11,695	11,530	△165
負債合計	29,664	23,789	△5,875
(利益剰余金)	20,228	19,589	△639
純資産合計	25,029	24,373	△656
負債純資産合計	54,694	48,162	△6,531

- たな卸資産:315億31百万円
- 有利子負債残高:217億13百万円
- 純資産残高243億73百万円
- 自己資本比率:50.6%

Point ▶▶

①現金及び預金

マンション竣工時の仕入債務支払により減少

②たな卸資産

- 販売用不動産 解約済み一棟売り案件を含むオフィスビル2棟、マンション3棟は、一時的に自社にて保有。市況の回復を待ち販売予定

期末内訳) 未供給在庫: 12,249百万円(オフィスビル2棟、マンション3棟)

完成在庫: 4,626百万円(自社分譲物件195戸、中古再販物件10戸)

- 在庫調整は順調に進捗・実質在庫水準は2年前のリーマン・ショック以前程度にまで回復

- 仕掛販売用不動産 新たな仕入れは事業化の確実な都心部のマンション用地のみに厳選

③仕入債務

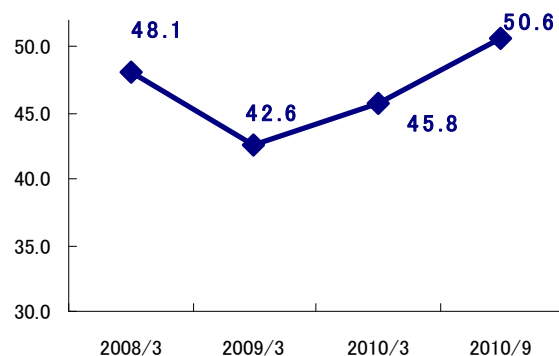
マンション竣工に伴う建築工事費等の支払債務が減少

④有利子負債

新規プロジェクト資金として20億70百万円を借入れ、マンションの竣工・引渡に伴い33億44百万円を返済したこと等により11億54百万円減少

4)主要経営指標の推移

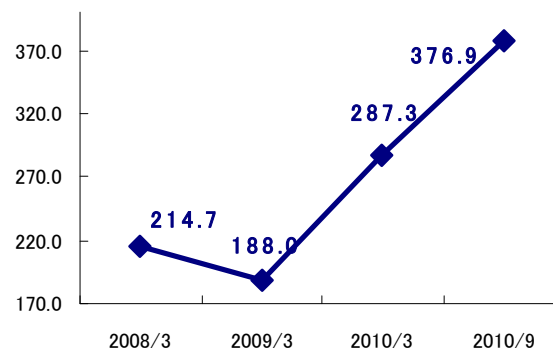
自己資本比率



(%)

自己資本比率 (%) = 自己資本 ÷ 資産合計 × 100

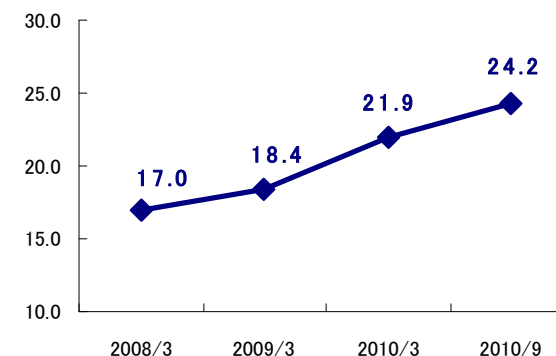
流動比率



(%)

流動比率 (%) = 流動資産 ÷ 流動負債 × 100

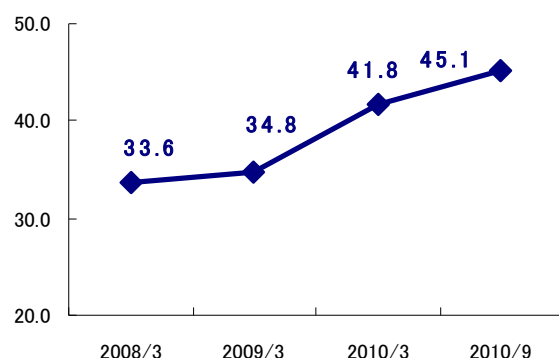
固定比率



(%)

固定比率 (%) = 固定資産 ÷ 自己資本 × 100

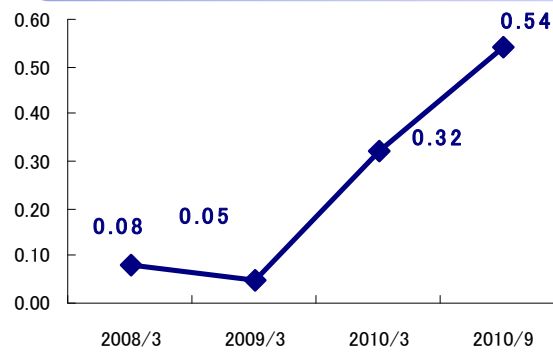
有利子負債依存度



(%)

有利子負債依存度 (%) = 有利子負債 ÷ 資産合計 × 100

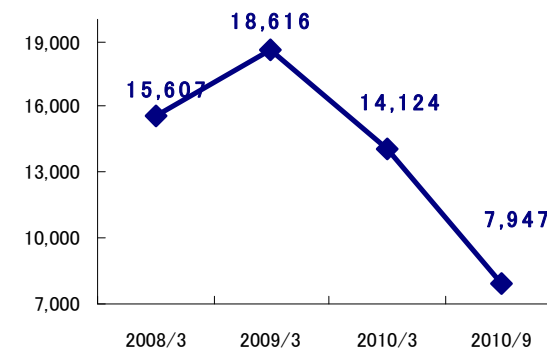
ネットD/Eレシオ



(倍)

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



(百万円)

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

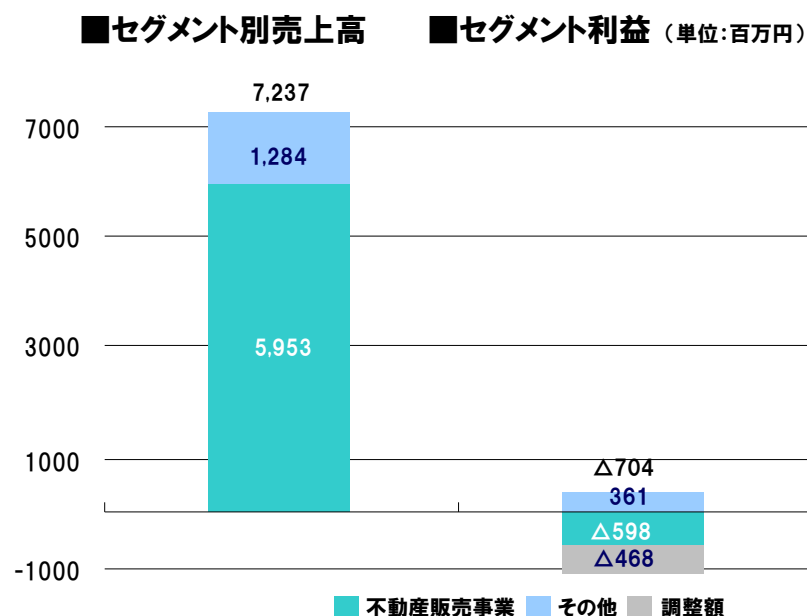
- 規模の拡大は追わず財務の健全性・信頼性を堅持、安全・確実な経営を推進
- 2011年3月期第2四半期末の自己資本比率は50.6%と高い水準を維持
- 2011年3月期第2四半期末の有利子負債依存度は総資産の減少に伴い上昇(有利子負債金額は11億54百万円減少)
- 2011年3月期第2四半期末の現金及び現金同等物の残高は79億47百万円

I. 2011年3月期 第2四半期決算概要

5)連結キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)	2010/3月期 第2四半期	2011/3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	△13,332	△4,406	+8,926	
税金等調整前四半期純損失(△)	△653	△704	△51	
不動産分譲事業損失引当金の増減額	△2,390	—	+2,390	
売上債権の増減額	58	297	+239	
たな卸資産の増減額	△1,007	671	+1,678	たな卸資産の減少6億71百万円
仕入債務の増減額	△8,381	△5,100	+3,281	仕入債務の減少51億円
前受金の増減額	△289	353	+643	前受金の増加3億53百万円
法人税等の支払額	△203	△70	+132	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△553	△413	+139	
定期預金の純増減額	△250	△353	△103	定期預金の払戻と預入に伴う純支出3億53百万円
有価証券の償還による収入	200	—	△200	
有形固定資産の取得による支出	△754	△20	+734	
有形固定資産の売却による収入	198	—	△198	
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,319	△1,357	△5,676	
短期借入金の純増減額	5,175	△4,314	△9,489	新規プロジェクト資金として20億70百万円を借入れ、 マンションの竣工・引渡に伴い33億44百万円を返済 したこと等により11億54百万円減少
長期借入れによる収入	5,990	3,550	△2,440	
長期借入金の返済による支出	△6,570	△510	+6,060	
社債の発行による収入	—	119	+119	
配当金の支払額	△269	△192	+76	
現金及び現金同等物の増加額	△9,566	△6,176	+3,389	前期末に比べ61億76百万円減少
現金及び現金同等物の期首残高	18,616	14,124	△4,492	
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,050	7,947	△1,102	

6)セグメント別業績



■売上高 (単位:百万円・%)

	2011/3月期 第2四半期	
	金額	構成比
不動産販売事業	5,953	82.3%
その他	1,284	17.7%
合 計	7,237	100.0%

■セグメント利益 (単位:百万円・%)

不動産販売事業	△598	—
その他	361	—
合 計	△236	—
調整額	△468	—
損益計算書計上額	△704	—

- 2011年3月期第2四半期末のマンション管理受託戸数は194棟、12,979戸(連結子会社:エスリード管理)
- 2011年3月期第2四半期末の電力管理受託戸数は31棟、2,984戸(連結子会社:綜電)
- その他(不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力管理事業、建設・リフォーム事業、不動産仲介事業)は季節的変動要因が少なく堅調に推移
- 当期より会計基準の変更に伴い、マネジメント・アプローチを採用(セグメント利益は経常利益と調整)



I. 2011年3月期 第2四半期決算概要

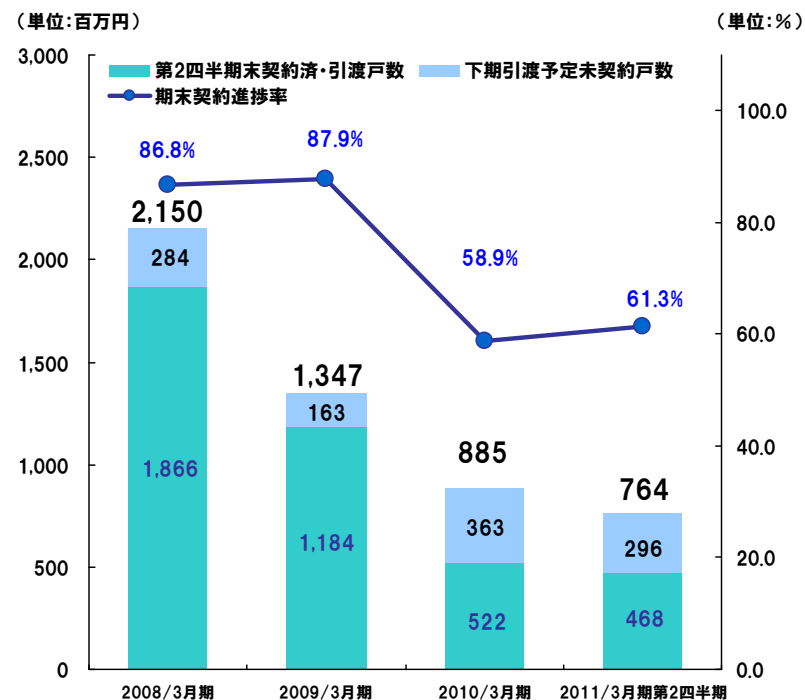
7)販売及び契約実績

(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
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
2011/3月期 第2四半期	25	760	443	11,071	261	5,953	207	5,878

注) 期末契約残高＝期首契約残高＋期中契約高－期中引渡高

■引渡予定戸数に対する第2四半期末契約状況の推移



上半期竣工引渡物件紹介



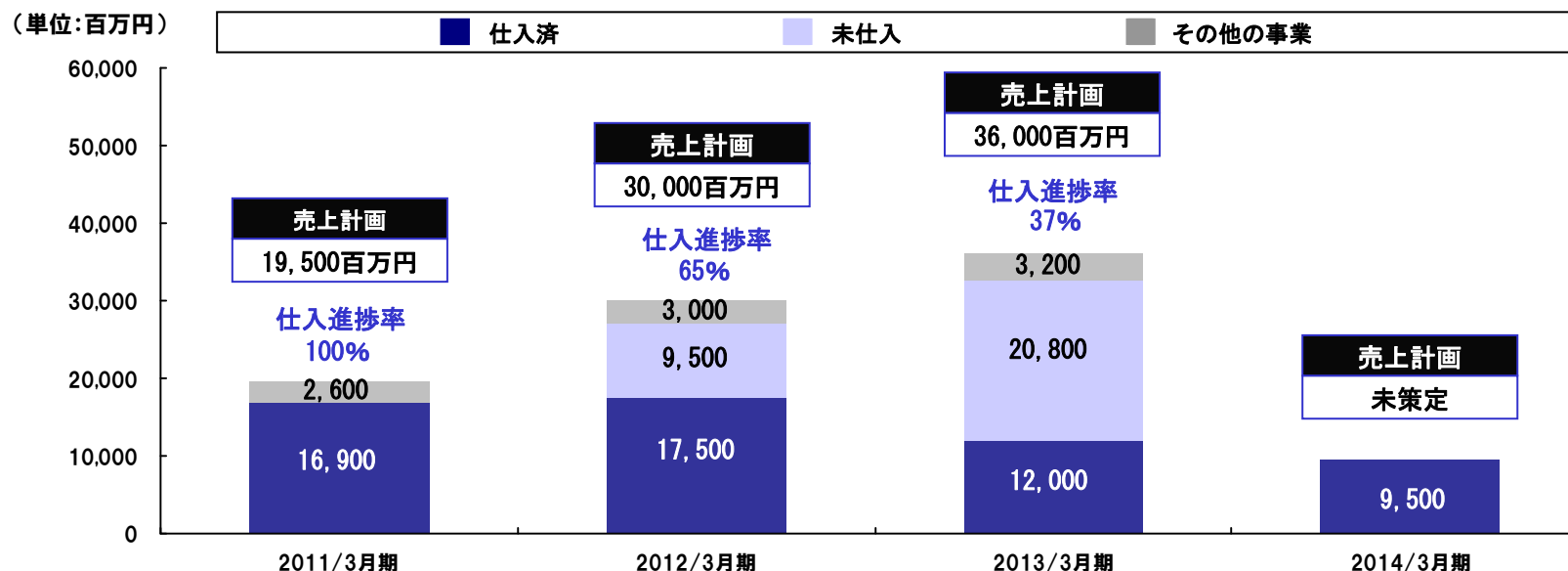
エスリード京橋ステーションプラザ
2010年4月竣工引渡
地上10階 総戸数：80戸



エスリード阿波座シティウエスト
2010年5月竣工引渡
地上15階 総戸数：84戸

8)事業用地仕入状況

■2010年11月末現在 仕入進捗率

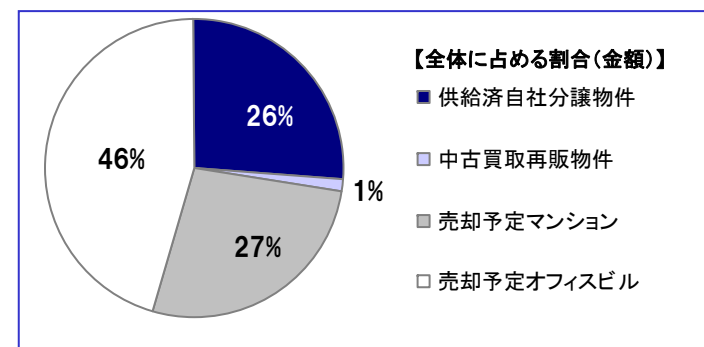


注) 上記仕入進捗率は売上高に換算して表示

■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	195戸	4,435
中古買取再販物件	10戸	190
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	7,687
合 計	—	16,875



■ マンション用地価格の下落傾向は縮小、用地仕入れは企業間競争が継続

■ 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

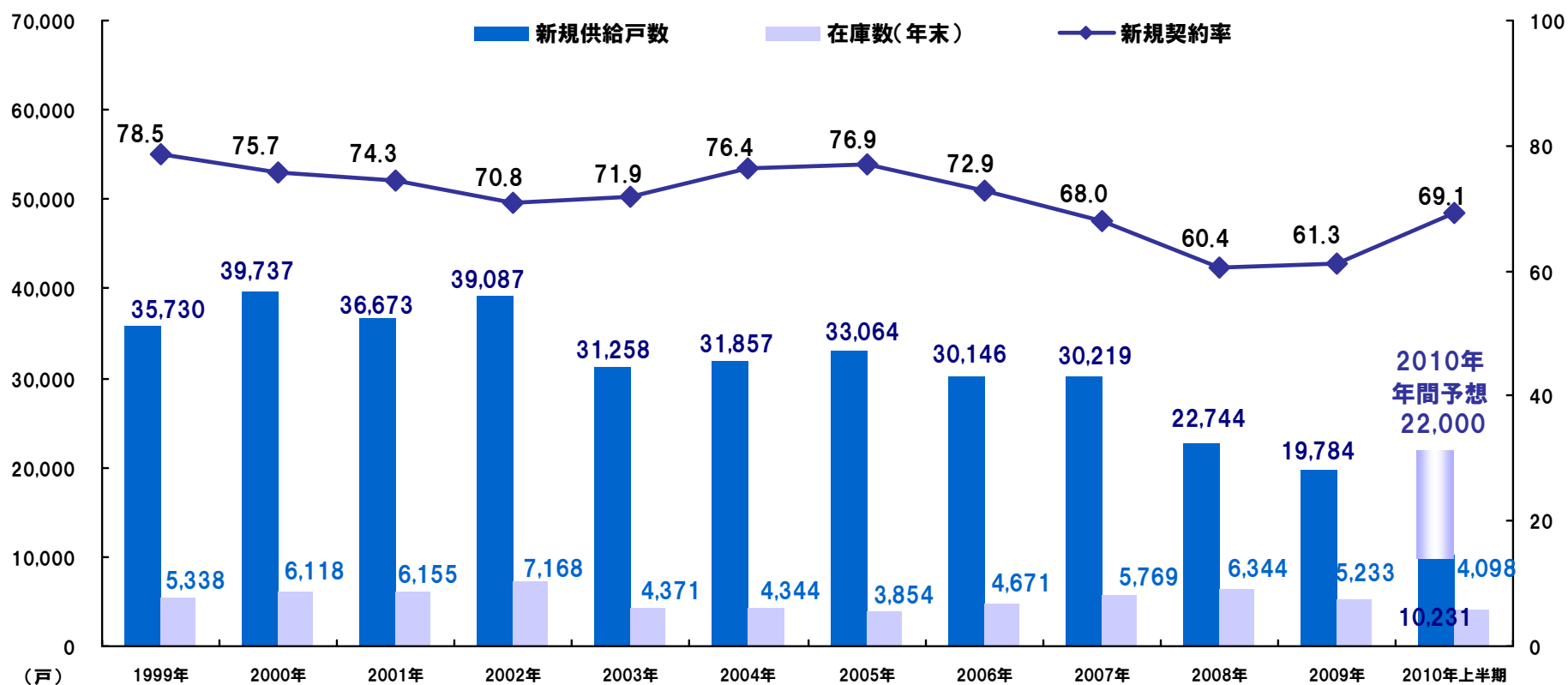
- 1) 近畿圏マンション市場動向 13
- 2) 近畿圏マンション価格動向 14
- 3) 近畿圏マンション需要動向 15
- 4) 近畿圏の人口動向 16
- 5) 近畿圏の地価・建設コスト動向 ... 17



Ⅱ. 近畿圏の市場動向

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



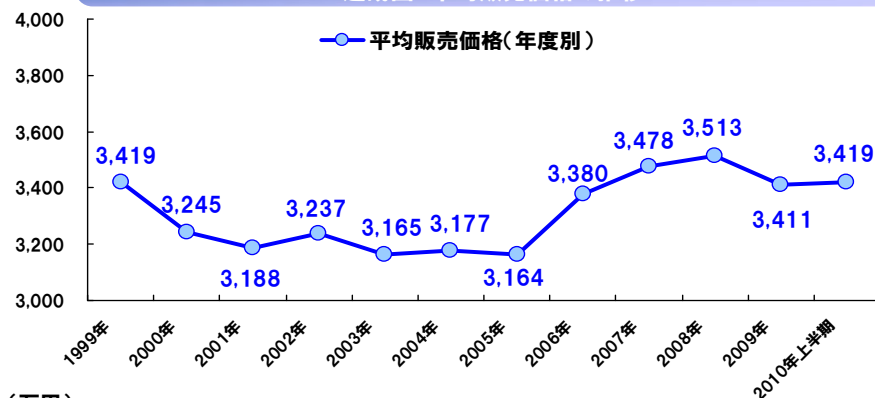
出所：不動産経済研究所（暦年ベース）

- 2010年上半期（1～6月）の新規供給戸数は、前年同期比0.7%増の10,231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11.0ポイントアップの69.1%
- 販売在庫数は、前年同期比1,738戸減の4,098戸

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

2) 近畿圏マンション価格動向

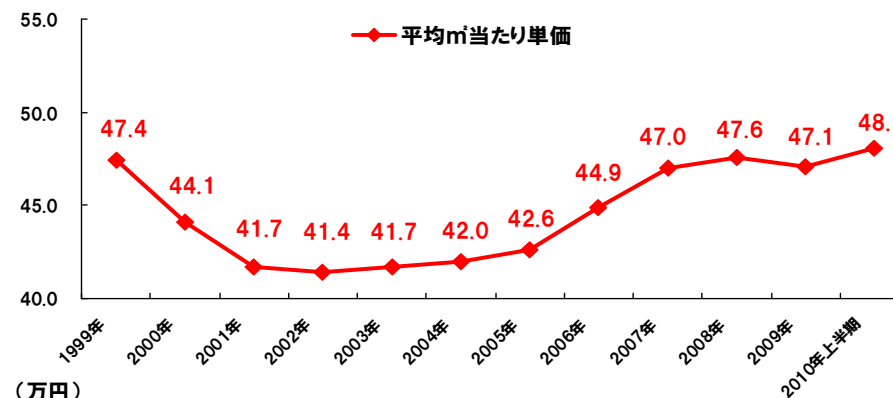
近畿圏 平均販売価格の推移



(万円)

出所: 不動産経済研究所

近畿圏 平均㎡当たり単価の推移



(万円)

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		
	2009年実績	2010年上半期	増減率(%)	2009年実績	2010年上半期	増減率(%)	2009年実績	2010年上半期	増減率(%)
大阪府	3,472	3,376	▲2.8%	48.3	47.8	▲1.0%	71.9	70.6	▲1.7%
(大阪市)	3,303	3,277	▲0.8%	49.4	51.8	4.9%	66.9	63.3	▲5.4%
(大阪府下)	3,622	3,444	▲4.9%	47.5	45.4	▲4.4%	76.3	75.9	▲0.5%
兵庫県	3,456	3,558	3.0%	48.6	49.9	2.7%	71.1	71.3	0.3%
(神戸市)	3,375	3,344	▲0.9%	51.1	50.0	▲2.2%	66.0	66.9	1.3%
(兵庫県下)	3,558	3,813	7.2%	45.9	49.7	8.3%	77.5	76.7	▲1.0%
京都府	3,235	3,488	7.8%	43.7	50.0	14.4%	74.0	69.8	▲5.8%
(京都市)	3,298	3,601	9.2%	46.2	56.8	22.9%	71.4	63.4	▲11.2%
(京都府下)	3,060	3,289	7.5%	37.5	40.5	8.0%	81.6	81.2	▲0.5%
滋賀県	3,139	3,053	▲2.7%	39.8	37.8	▲5.0%	78.9	80.8	2.4%
奈良県	2,809	3,754	33.6%	36.0	44.5	23.6%	78.0	84.4	8.1%
和歌山県	3,053	2,759	▲9.6%	39.5	38.5	▲2.5%	77.3	71.7	▲7.3%
近畿圏計	3,411	3,419	0.2%	47.1	48.1	2.1%	72.4	71.1	▲1.8%

※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

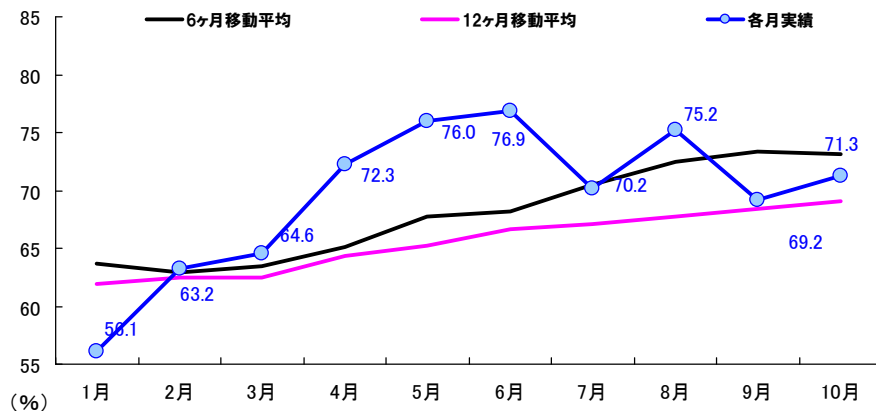
■ 2010年上半期(1～6月)の戸当たりの平均販売価格は、前年同期比94万円、2.7%ダウンの3,419万円

■ 2010年上半期(1～6月)の㎡当たりの平均販売単価は、前年同期比1.2万円、2.6%アップの48.1万円

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

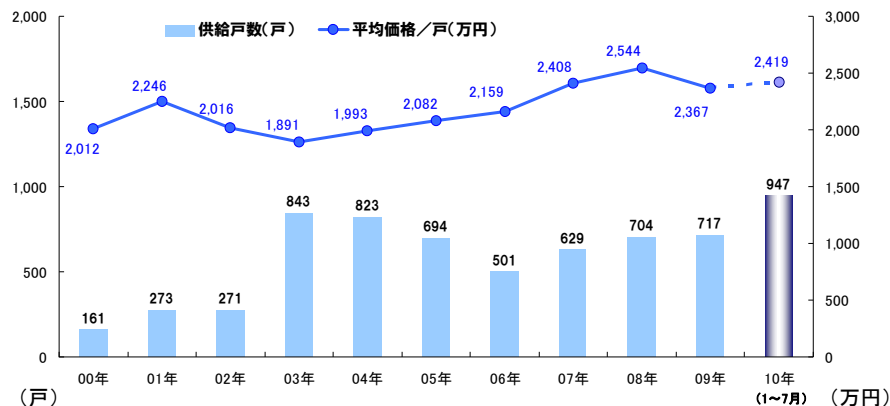
3) 近畿圏マンション需要動向

近畿圏 2010年1月～2010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

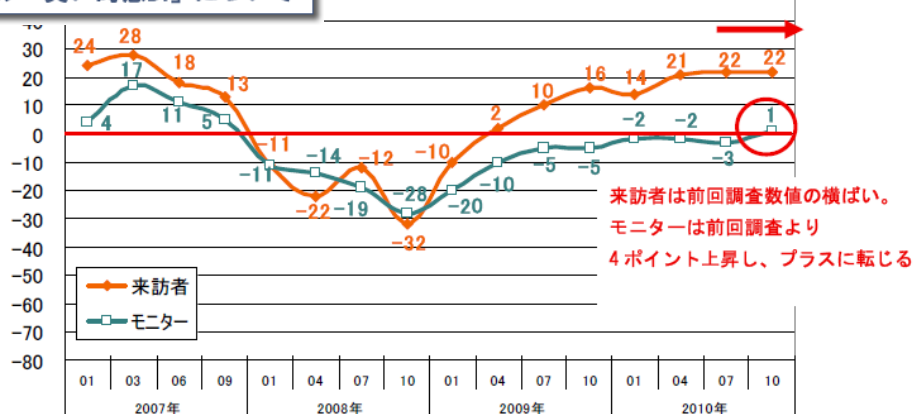
近畿圏 コンパクトマンション市場の推移



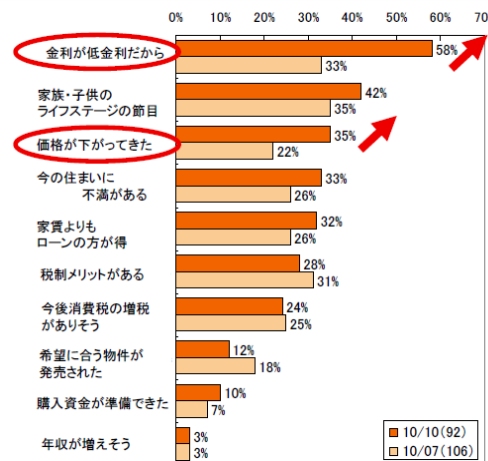
出所：すみしん不動産「不動産マーケット情報」より

マンション潜在購入者 マンション購入意識

住宅の「買い時感DI」について



来訪者は前回調査数値の横ばい。
モニターは前回調査より
4ポイント上昇し、プラスに転じる



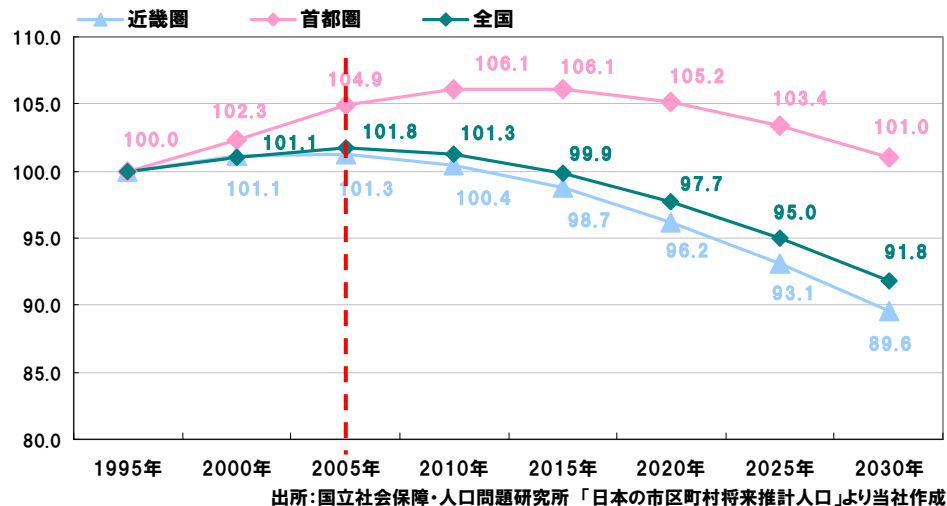
出所：長谷工アーベスト「顧客マインド調査(10月)」より

- 契約率は好不調の分岐点とされる70%を5ヶ月連続で上回るなど回復基調、本格回復は依然不透明であるものの、低金利や地価下落で値ごろ感の出た優良物件が牽引役となり底打ちの兆し。グロスの小さな中小型物件の販売も好調。
- 景気への懸念はあるものの金利・価格が低水準、税制のメリット等が後押しし、購入意欲は堅調に推移。

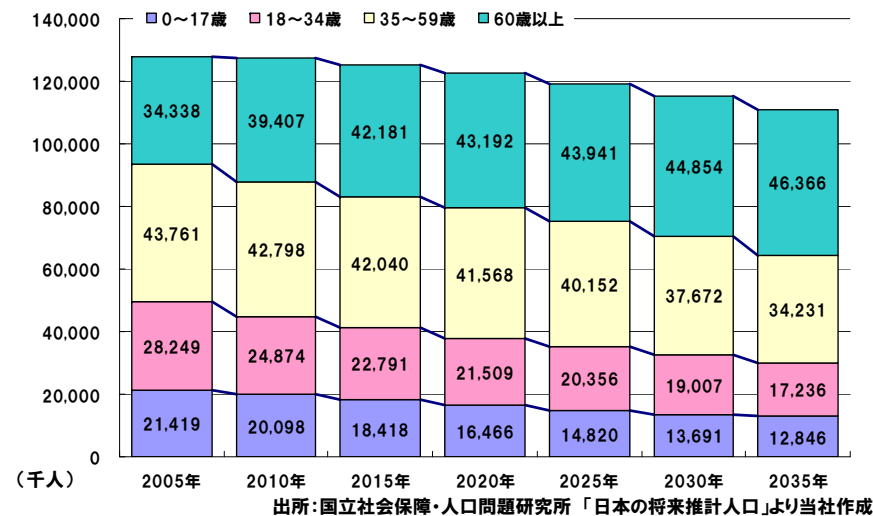
Ⅱ. 近畿圏の市場動向

4) 近畿圏の人口動向

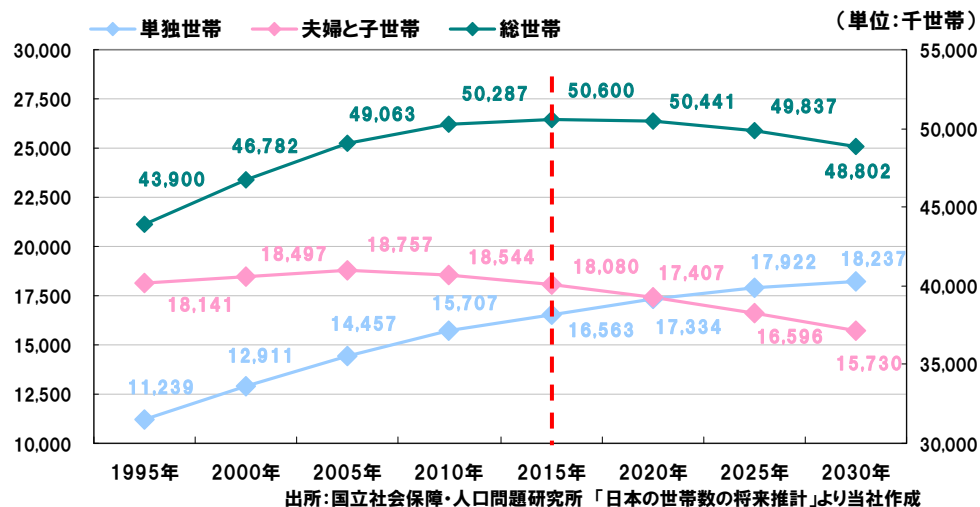
将来推計人口指数（1995年 = 100 とした場合）



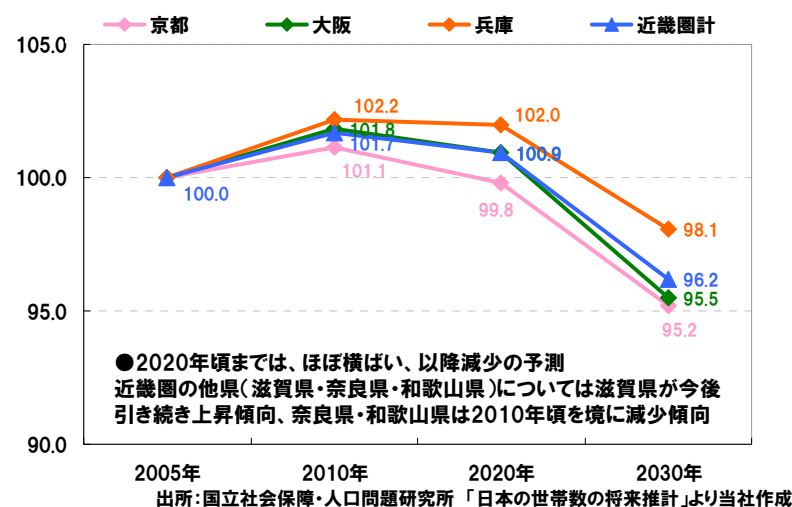
全国 年齢別人口の将来推計



全国 世帯数の将来推計



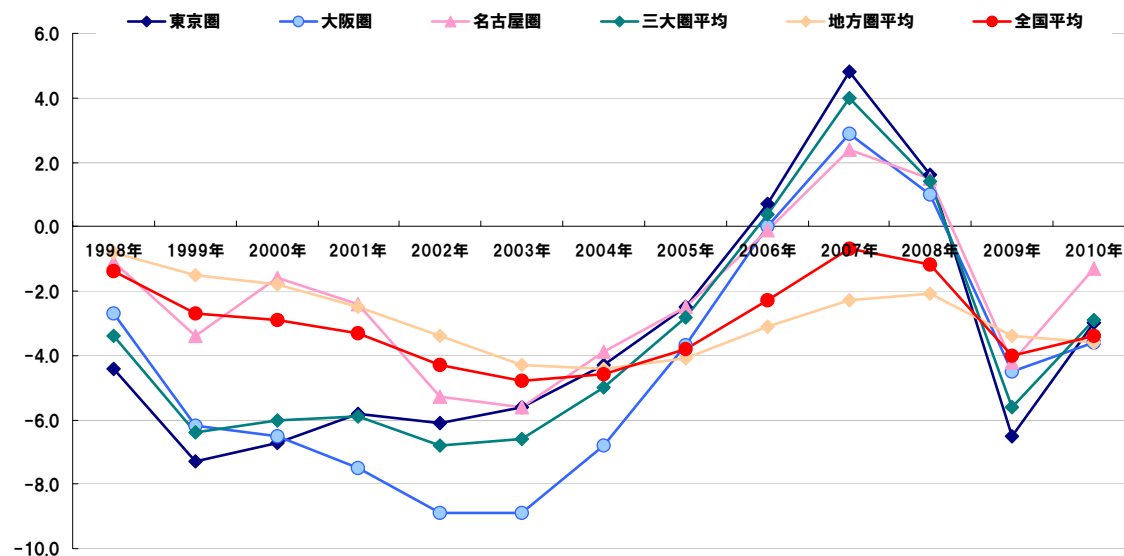
近畿圏 県別世帯数の将来推計（2005年 = 100 とした場合）



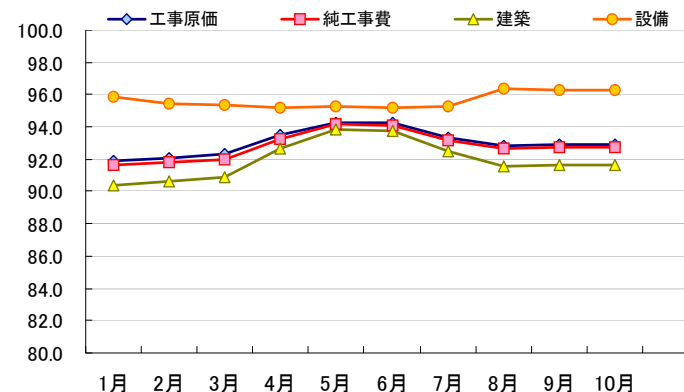
- 近畿圏の総人口は2005年頃をピークに、総世帯数は2015年頃をピークに減少に転じる
- 夫婦と子供からなるファミリー世帯は減少
- 世帯主の年齢が60歳以上の高齢世帯や晩婚化・離婚の増加による単独世帯が大幅に増加

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

5) 近畿圏の地価・建設コスト動向



■ 2010年の建設物価建築費推移(大阪) (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。

■ 基準地価 対前年変動率の推移(住宅地)

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
東京圏	△ 4.4	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.5	0.7	4.8	1.6	△ 6.5	△ 3.0
大阪圏	△ 2.7	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0	△ 4.5	△ 3.6
名古屋圏	△ 1.1	△ 3.4	△ 1.6	△ 2.4	△ 5.3	△ 5.6	△ 3.9	△ 2.5	△ 0.1	2.4	1.5	△ 4.2	△ 1.3
三大圏平均	△ 3.4	△ 6.4	△ 6.0	△ 5.9	△ 6.8	△ 6.6	△ 5.0	△ 2.8	0.4	4.0	1.4	△ 5.6	△ 2.9
地方圏平均	△ 0.8	△ 1.5	△ 1.8	△ 2.5	△ 3.4	△ 4.3	△ 4.4	△ 4.1	△ 3.1	△ 2.3	△ 2.1	△ 3.4	△ 3.6
全国平均	△ 1.4	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.7	△ 1.2	△ 4.0	△ 3.4

出所: 国土交通省「平成22年都道府県地価調査」より当社作成

- 都市部で利便性、選好性(人気)が高く潜在的に需要の大きい地域で、マンションや戸建住宅地の値ごろ感の高まりや税制等の住宅関連施策の効果等から住宅地需要が回復した地域が現れたことなどによって地価の下落率は縮小
- 2010年の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横ばい。



Ⅲ. 今期の見通し

- 1) 事業環境に対する認識と戦略 19
- 2) 上半期・下半期別連結業績の推移 ... 20
- 3) 2011年3月期連結業績見通し 21
- 4) 2011年3月期引渡予定物件の紹介 .. 22



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拡充、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

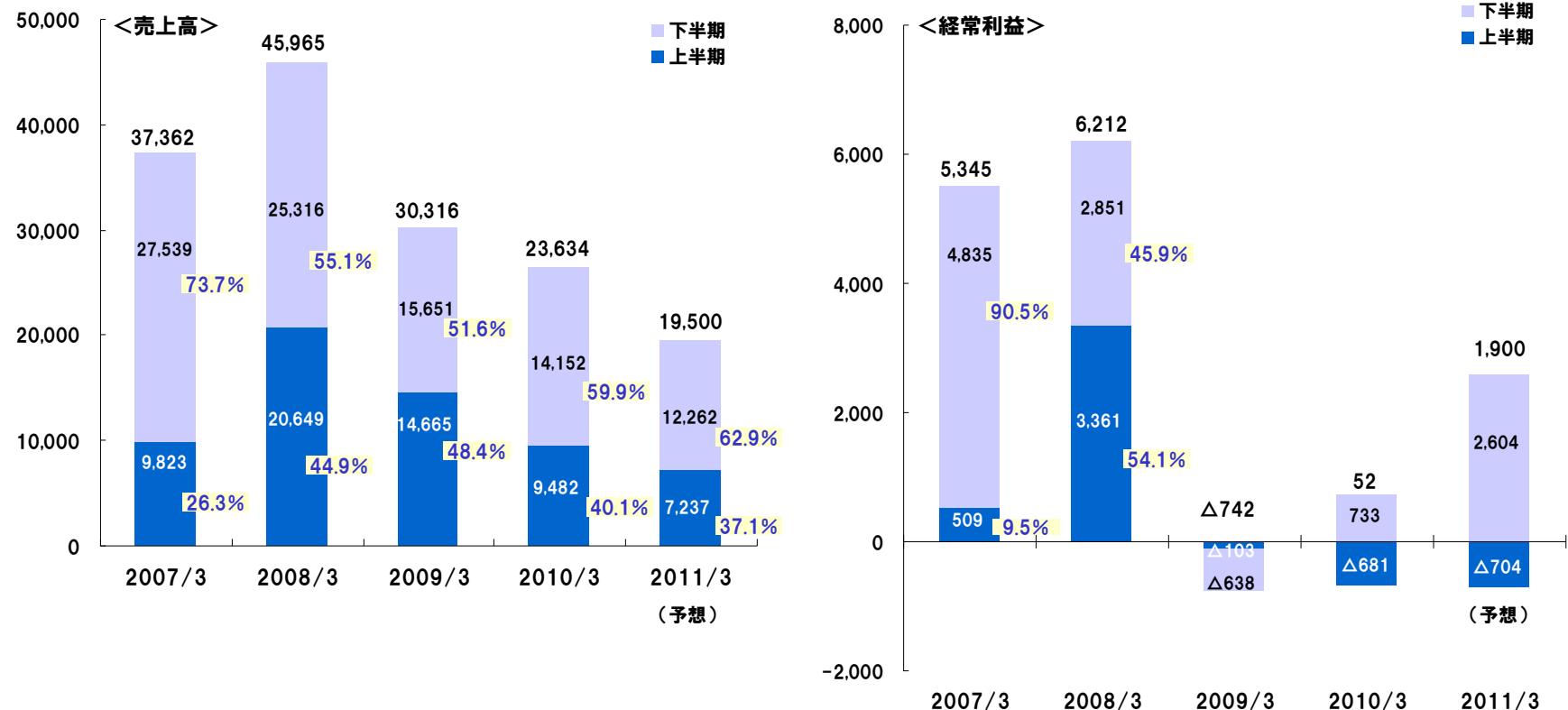
- 将来の安定的成長を維持していくため、経営の安定性・収益性を重視する経営に注力
- 組織体制を機動的に見直し、経営環境の変化に迅速・柔軟に対応
- 市内中心部の都市型マンションの供給に注力し、顧客の購入体力に見合った価格設定を行う
- 少子化の進行、ライフスタイルの多様化に対応した、プラン・設備・環境対策など市場ニーズに適合した物件を供給
- 当社の強みである「掘り起こし営業」の徹底を図り、早期完売を目指す
- 非営業社員も積極的に営業活動へ参画し、全社営業体制の強化

Ⅲ. 今期の見通し

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
- 2011年3月期第2四半期の通期に占める売上高の比率は37.1%の見込み
- 2011年3月期は、売上・利益ともに第4四半期に偏重する予定

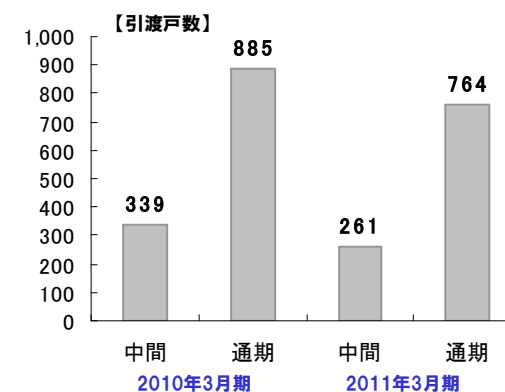
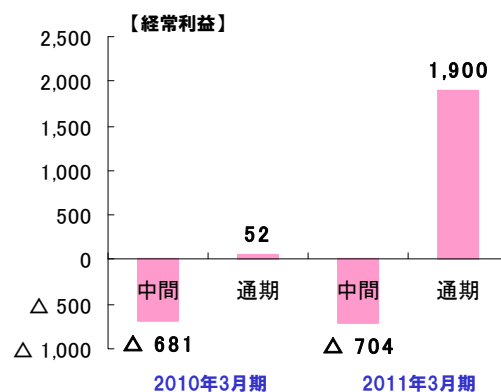
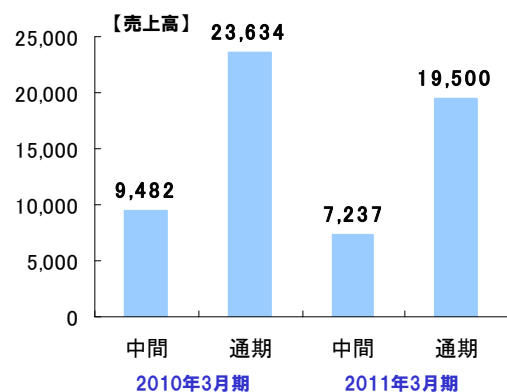
Ⅲ. 今期の見通し

3)2011年3月期連結業績見通し

(単位:百万円)

	2010/3月期		2011/3月期			
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想	中間期対前年比	通期対前年比
売上高	9,482	23,634	7,237	19,500	△23.7%	△17.5%
営業利益(△損失)	△471	519	△434	2,300	—	342.7%
経常利益(△損失)	△681	52	△704	1,900	—	—
当期純利益(△損失)	△410	13	△446	1,000	—	—
引渡戸数(戸)	339	885	261	764	△23.0%	△13.7%
1株当たり当期純利益(円)	△26.59	0.90	△28.95	64.80	—	—

売上高・経常利益・引渡戸数 の中間・通期比較



- 上半期は期初策定した保守的な事業計画を上回る実績を達成
- 下半期は創業以来最大規模となる「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利益率の高い物件の引渡を予定
- 通期業績予想については依然として景況感が不透明な事などを踏まえ、期初予想数値を据え置き

Ⅲ. 今期の見通し

4) 2011年3月期引渡予定物件の紹介

エスリード長堀タワー(2011年1月引渡予定)



- 創業以来最大規模プロジェクトにして当社初のタワーマンション。大阪の都心・心斎橋に近接し、なんばや梅田にも気軽にアクセスできる「松屋町」駅から徒歩1分。免震構造やトリプルセキュリティなど安全・安心の快適なマンションライフを満喫できる総270戸のライフステージ。



物件概要

所在地: 大阪府中央区安堂寺町2-19-7
敷地面積: 1,825.86㎡
延床面積: 19,693.39㎡
建物規模: 地上26階 地下1階
総戸数: 270戸
引渡日: 平成23年1月下旬予定



IV. 参考資料

1) 会社概要	24
2) 会社沿革	25
3) グループ編成	26
4) グループ会社紹介	27
5) 近畿圏における当社のポジション	29
6) 主な経営指標 同業他社比較	30
7) 成長の軌跡	31
8) 近年における開発事例	32

Our name our heart.

社名に込められた
私達の熱い思い

REAL ESTATE LEAD

(=不動産) (=リードする)

日本エスリードの社名の "ESLEAD" は、
REAL ESTATE (=不動産) と LEAD (=リードする)
の英語を組み合わせたネーミングです。

ESLEAD

「新しい時代の日本の不動産業を力強くリードする企業をめざす」
という熱い思いをこめた社名です。

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：188名、単体：154名(2010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

所有者別株式分布状況



(注)構成比率は小数点第3位を四捨五入しております。

(2010年9月末現在)



IV. 参考資料

2) 会社沿革

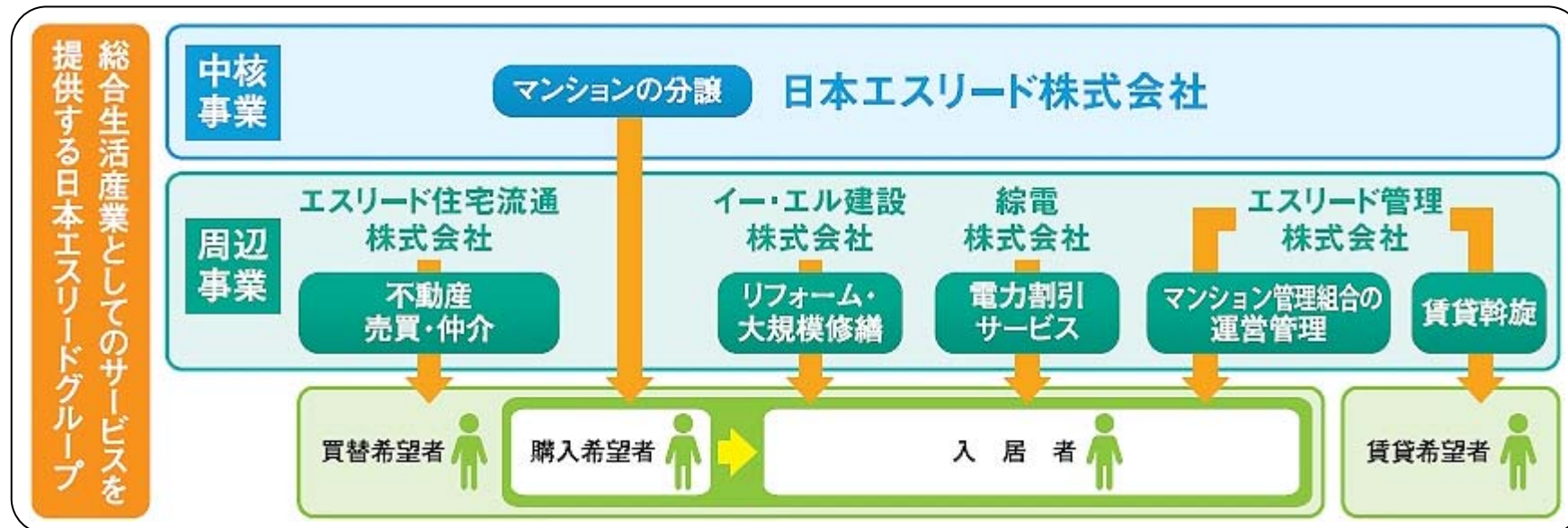
1992年(平成4年) 5月	日本エスリード株式会社設立、大阪市北区西天満に本社開設
1992年(平成4年) 9月	福岡市中央区天神に福岡支店を設置
1993年(平成5年)11月	本社を大阪市北区梅田に移転
1996年(平成8年) 5月	エスリード管理株式会社(マンション管理事業、当社100%出資)を設立
1999年(平成11年) 4月	ホームワランティを日本で初めて標準装備
1999年(平成11年)10月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
2001年(平成13年) 3月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
2001年(平成13年)11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
2006年(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



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。

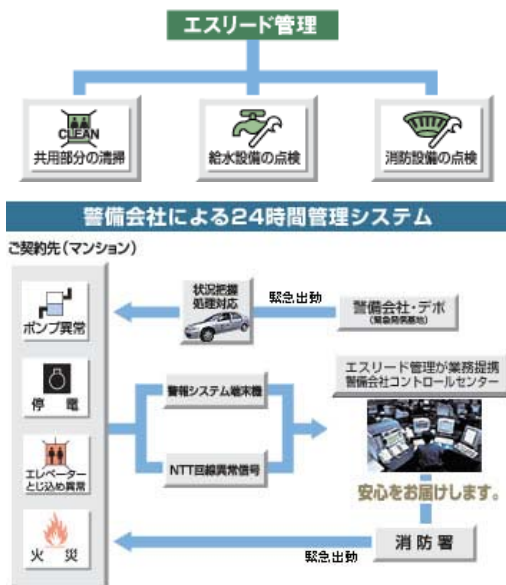
IV. 参考資料

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	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. 前記各号に附帯関連する一切の事業
免許等	登録電気業者 大阪府知事登録 第2009-0068号
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】

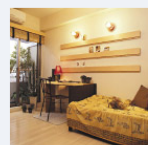
商号	イー・エル建設株式会社
設立	2006年6月14日
資本金	4,000万円
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫
事業内容	新築・増改築・建替え業務ならびに 戸建・マンションのリフォーム業務他
免許等	建築工事業 大阪府知事許可(特-18)第127305号 一級建築士事務所 大阪府知事登録(イ)22801号



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、実現できないかど
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。遊び付きのデス
クや棚もこだわりたい。

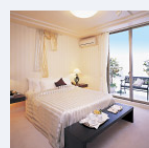
●古くなった水まわりを 最新式に替えたい。

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しま
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。

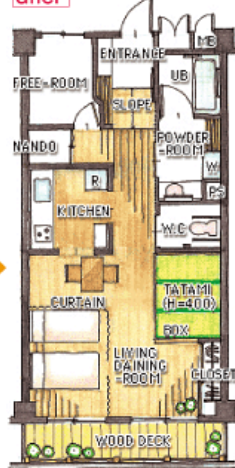
リフォーム施工例

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 山口 真司
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
をご紹介する「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

■2011/3月期の状況（連結）

（単位：百万円）

会社名 （順不同）	2011/3月期 第2四半期累計期間						2011/3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）	7,237	△704	△446	50.6	1,579.39	△28.95	19,500	1,900	1,000	64.80
ゴールドクレスト	12,665	1,383	1,687	50.9	2,706.44	47.31	50,700	4,300	2,500	70.09
タカラレーベン	16,616	1,530	1,501	25.5	458.92	53.46	47,760	4,345	4,000	132.30
日神不動産	13,464	162	1,517	48.0	1,120.82	64.69	41,500	2,900	4,100	174.81
セントラル総合開発	16,970	1,232	583	8.0	322.79	75.33	32,500	1,000	400	51.67
明和地所	11,271	△132	79	31.7	930.86	3.18	32,300	1,000	500	20.09
エフ・ジェー・ネクスト	10,838	△55	△329	55.7	976.06	△21.19	28,270	1,430	760	48.83
和田興産（2011.2月期）	11,919	△44	△23	27.4	1,316.00	△2.36	28,000	600	300	30.00
日本エスコン（2010.12月期）	6,723	164	1,740	8.2	13,922.74	5,213.33	22,200	800	2,400	7,186.40
アーバンライフ（2010.12月期）	8,015	△234	156	1.6	24.17	6.96	16,000	△200	200	8.90
サムティ（2010.11月期）	5,736	751	384	18.1	101,850.03	2,886.23	11,600	700	900	6,755.49
フージャースコーポレーション	4,754	1,711	1,690	21.4	13,946.77	5,355.87	8,100	1,700	1,660	5,260.56

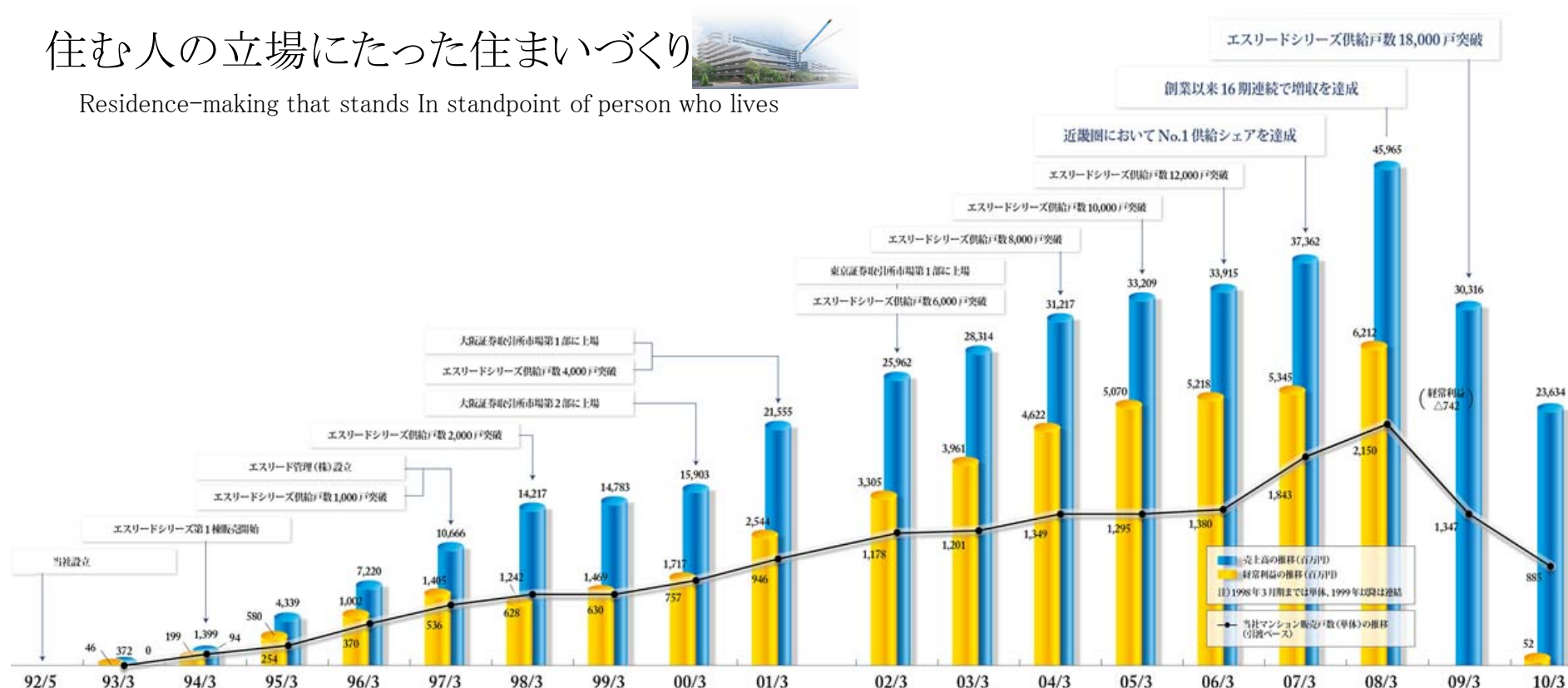
IV. 参考資料

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) 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

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・飯山

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

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

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

- 本資料は2011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2010年12月3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。