



2011年3月期 決算説明資料 June 7, 2011



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 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

この度の東日本大震災により被災された皆様、またその関係者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。

私達は、企業として、また個人として義援金や節電等を通じて一人一人が出来ることを考え、積極的に取り組んで参ります。

被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

日本エスリード株式会社
社員一同



I. 2011年3月期 決算概要

1) 2011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



エスリード長堀タワー（2011年1月竣工引渡）

1)2011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:2010年5月14日）

（単位:百万円）

	業績予想	実績	増減額	増減率
売上高	19,500	20,859	1,359	+7.0%
営業利益	2,300	2,560	260	+11.3%
経常利益	1,900	2,005	105	+5.5%
当期純利益	1,000	1,191	191	+19.2%
1株当たり当期純利益	64.8	77.22	12.42	+19.2%
引渡戸数(戸)	764	※ 736	△28	△3.7%

※中古マンションの引渡戸数5戸を含む

- 売上・利益ともに期初業績予想を上回る実績を達成
- マンション販売は、ほぼ計画通りに進捗
- 財務体質の健全性向上を図るため、たな卸資産評価損7億5百万円を売上原価に計上
- 全社的コスト削減を継続的に実施し、販売費及び一般管理費を削減



エスリード長堀タワー（2011年1月竣工引渡）
 所在地：大阪府大阪市中央区安堂寺町2丁目19番7
 敷地面積：1,825.86㎡ 延床面積：19,693.39㎡
 建物規模：地上26階 総戸数：270戸



エスリード豊中少路（2011年2月竣工引渡）
 所在地：大阪府豊中市少路1丁目2094番1
 敷地面積：1,240.10㎡ 延床面積：4,653.36㎡
 建物規模：地上11階 総戸数：54戸

I. 2011年3月期 決算概要

2) 連結経営成績

(単位:百万円)

	2010/3月期		2011/3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	23,634	100.0	20,859	100.0	△2,775	△11.7
売上原価	19,240	81.4	14,714	70.5	△4,525	△23.5
売上総利益	4,394	18.6	6,145	29.5	+1,750	+39.9
販売費及び一般管理費	3,874	16.4	3,584	17.2	△290	△7.5
営業利益	519	2.2	2,560	12.3	+2,041	+393.0
営業外収益	92	0.4	72	0.3	△19	△21.5
営業外費用	559	2.4	627	3.0	+68	+12.3
経常利益	52	0.2	2,005	9.6	+1,952	—
特別利益	130	0.6	77	0.4	△52	△40.4
特別損失	103	0.4	—	—	△103	—
当期純利益	13	0.1	1,191	5.7	1,177	—
1株当たり当期純利益(円)	0.90	—	77.22	—	76.32	—
1株当たり純資産(円)	1,621.88	—	1,673.84	—	51.96	+3.2
引渡戸数(戸)	885	—	736	—	△149	△16.8

■ マンションの引渡戸数が減少したことにより前期比減収

■ たな卸資産評価損7億5百万円を売上原価に計上したものの、収益性の高い物件の引渡により売上総利益率が改善

■ 全社的コスト削減を継続的に実施し、販売費及び一般管理費を削減

3) 連結財政状態

(単位:百万円)

	2010/3月期	2011/3月期	増減額
流動資産	49,210	45,394	△3,816
(現金及び預金)	14,818	11,747	△3,071
(売掛金)	616	176	△440
(販売用不動産)	19,709	14,602	△5,107
(仕掛販売用不動産)	12,493	17,185	+4,691
固定資産	5,483	5,630	+147
(建物及び構築物)	1,667	1,605	△61
(土地)	2,885	2,885	—
資産合計	54,694	51,024	△3,669
流動負債	17,130	8,605	△8,525
(支払手形及び買掛金)	5,127	1,207	△3,919
(短期借入金)	7,701	508	△7,193
(1年内返済予定の長期借入金)	3,470	4,886	+1,415
(未払法人税等)	115	1,034	+918
固定負債	12,533	16,589	+4,055
(社債)	—	120	+120
(長期借入金)	11,695	15,490	+3,794
負債合計	29,664	25,194	△4,470
(利益剰余金)	20,228	21,034	+805
純資産合計	25,029	25,830	+800
負債純資産合計	54,694	51,024	△3,669

- 現預金残高:117億47百万円
- たな卸資産:317億87百万円
- 有利子負債残高:210億4百万円
- 純資産残高258億30百万円
- 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」
 売買契約を解約となったオフィスビル2棟、
 マンション3棟は一時的に自社で保有し賃貸資
 産として稼働中、市況の動向をみて販売予定

期末内訳) 未供給在庫: 11,971百万円

完成在庫: 2,631百万円

「仕掛販売用不動産」

マンション用地仕入れを拡大したことにより増加

③仕入債務

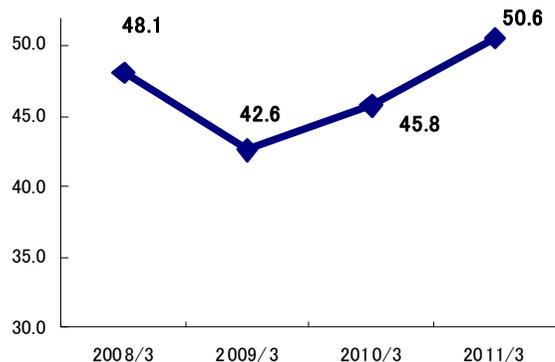
マンション竣工に伴う建築工事費等の仕入債務が減少

④有利子負債

マンションの竣工等により18億63百万円減少

4) 主要経営指標の推移

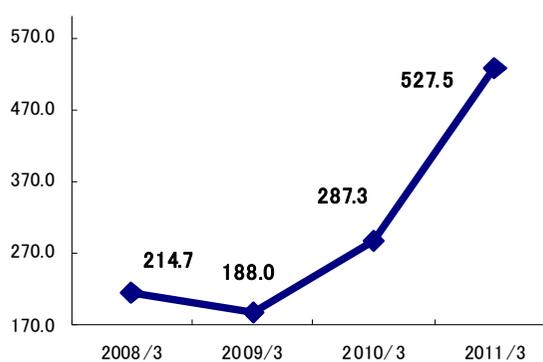
自己資本比率



(%)

自己資本比率 (%) = 自己資本 ÷ 資産合計 × 100

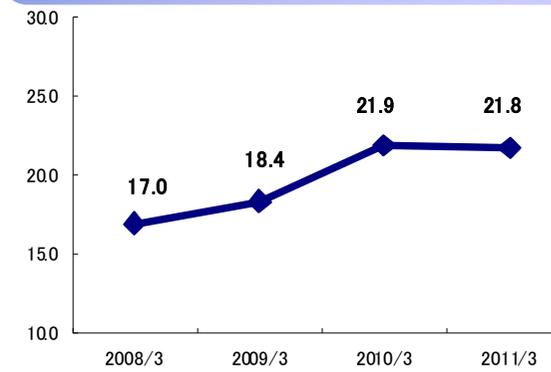
流動比率



(%)

流動比率 (%) = 流動資産 ÷ 流動負債 × 100

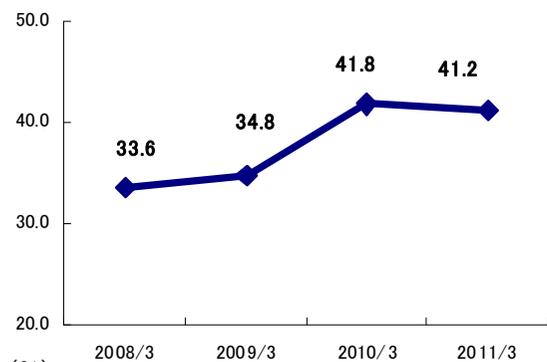
固定比率



(%)

固定比率 (%) = 固定資産 ÷ 自己資本 × 100

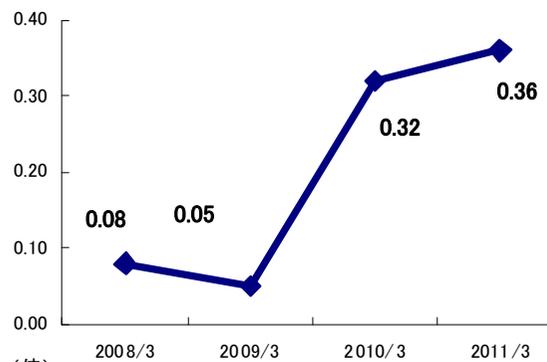
有利子負債依存度



(%)

有利子負債依存度 (%) = 有利子負債 ÷ 資産合計 × 100

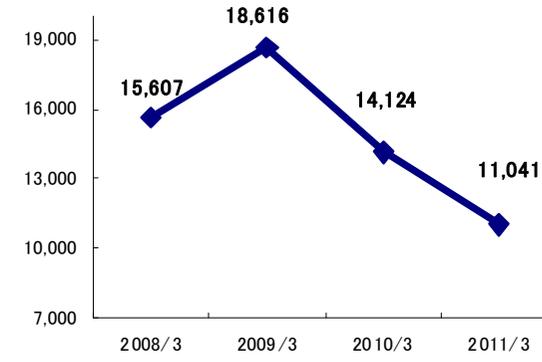
ネットD/Eレシオ



(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

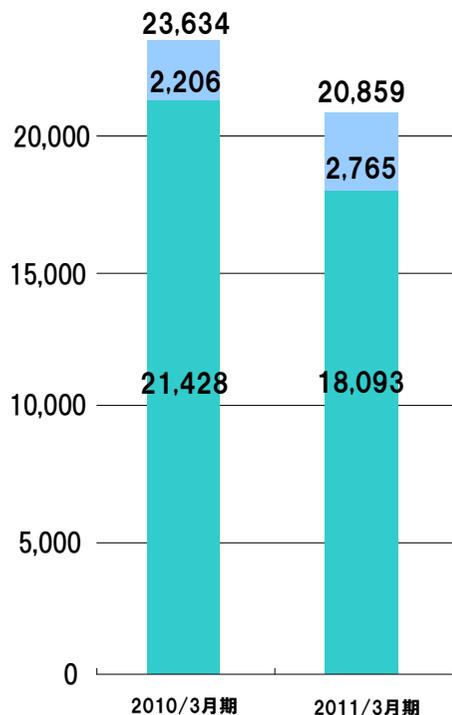
- 規模の拡大は追わず、財務の健全性・信頼性を堅持、安全・確実な経営を推進
- 自己資本比率は50.6%と高い水準を維持
- 短期借入金・仕入債務の減少に伴い流動比率は上昇
- 仕入債務の減少に伴い現金及び現金同等物の期末残高は110億41百万円

5) 連結キャッシュ・フローの状況

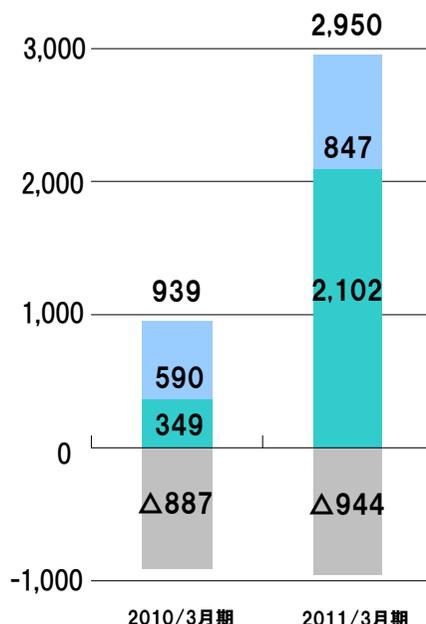
(単位:百万円)	2010/3月期	2011/3月期	増減額	当期における主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,874	△483	+5,391	
税金等調整前当期純利益	79	2,083	+2,003	
不動産分譲事業損失引当金の増減額	△2,390	—	+2,390	
貸倒引当金の増減額	16	△448	△465	貸倒引当金の減少4億48百万円
売上債権の増減額	△173	907	+1,081	
たな卸資産の増減額	1,001	△290	△1,291	たな卸資産の減少2億90百万円
仕入債務の増減額	△3,935	△3,919	+15	仕入債務の減少39億19百万円
法人税等の支払額	△282	△143	+139	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△223	△329	△105	
定期預金の純増減額	98	△261	△359	定期預金の払戻と預入に伴う純支出2億61百万円
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	△769	△39	+730	
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	1,606	△2,270	△3,876	
短期借入金の純増減額	4,471	△7,193	△11,664	新規プロジェクト資金として122億26百万円を借入れ、マンションの竣工・引渡に伴い142億9百万円を返済したこと等により19億83百万円減少
長期借入れによる収入	11,210	7,962	△3,248	
長期借入金の返済による支出	△13,600	△2,752	+10,848	
社債の発行による収入	—	119	+119	
配当金の支払額	△462	△385	+76	
現金及び現金同等物の増減額	△4,492	△3,082	+1,409	前期末に比べ30億82百万円減少
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期末残高	14,124	11,041	△3,082	

6)セグメント別業績

■セグメント別売上高



■セグメント利益 (単位:百万円)



■ 不動産販売事業 ■ その他 ■ 調整額

■売上高

(単位:百万円)

	2010/3月期	2011/3月期	増減額
不動産販売事業	21,428	18,093	△3,334
その他	2,206	2,765	+559
合計	23,634	20,859	△2,775

■セグメント利益

(単位:百万円)

	2010/3月期	2011/3月期	増減額
不動産販売事業	349	2,102	+1,753
その他	590	847	+256
合計	939	2,950	+2,010
調整額	△887	△944	△57
損益計算書計上額	52	2,005	+1,952

- 2011年3月期末のマンション管理受託戸数は197棟、13,396戸(連結子会社:エスリード管理)
- 2011年3月期末の電力管理受託戸数は34棟、3,207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 決算概要

7)販売及び契約実績

(単位:百万円)

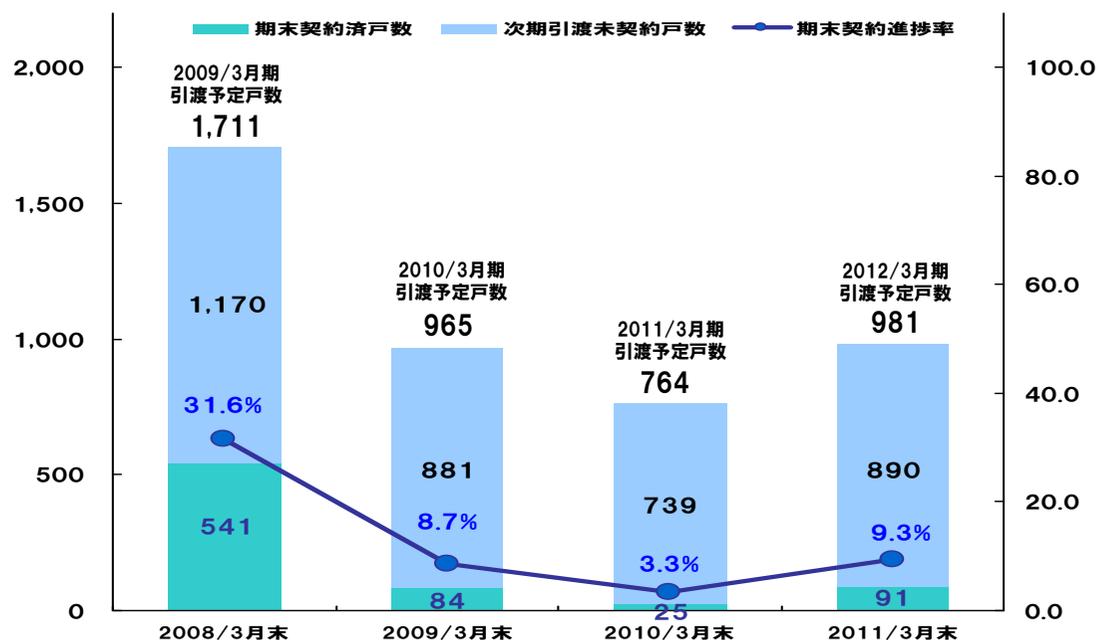
	期首契約残高		期中契約高		期中引渡高		期末契約残高	
	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額	戸数(戸)	金額
2008/3月期	1,334	23,787	1,357	35,125	2,150	44,374	541	14,538
2009/3月期	541	14,538	890	20,830	1,347	28,736	84	6,632
2010/3月期	84	6,632	826	15,556	885	21,428	25	760
2011/3月期	25	760	886	20,051	736	18,093	175	2,718

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

(単位:百万円)

(単位:%)



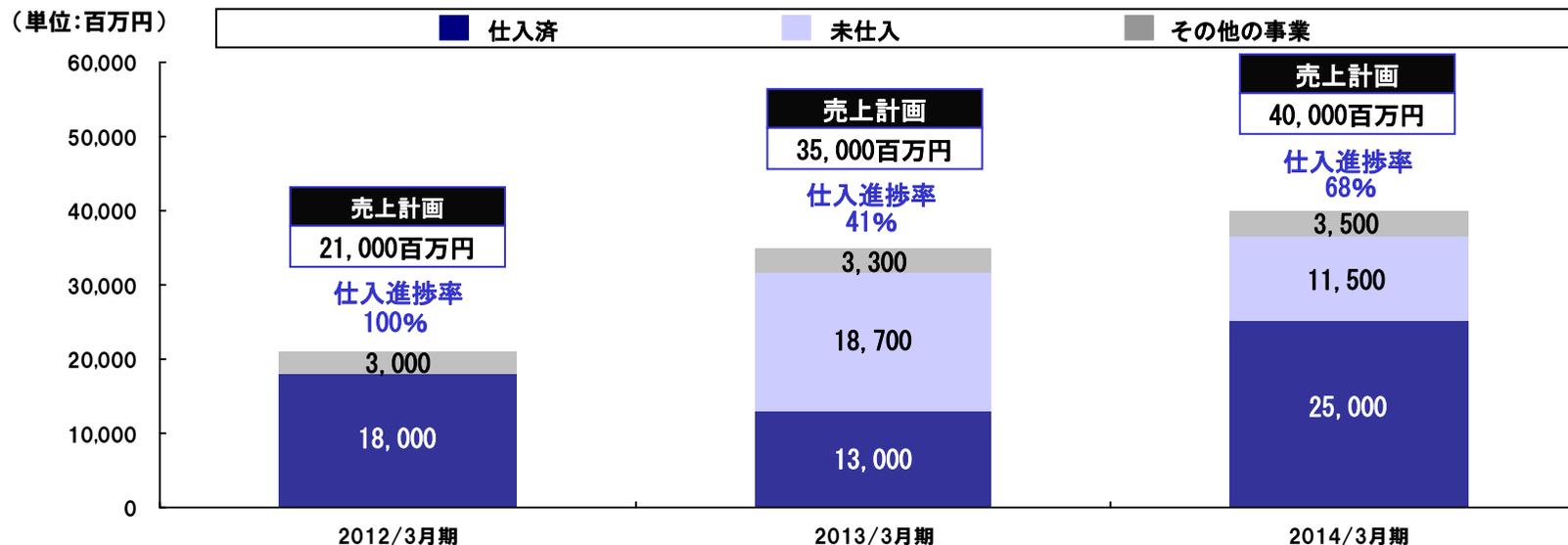
下半期竣工引渡物件紹介



エスリード神戸WEST
2011年2月竣工引渡
地上9階 総戸数: 93戸

8)事業用地仕入状況

■2011年5月末現在 仕入進捗率

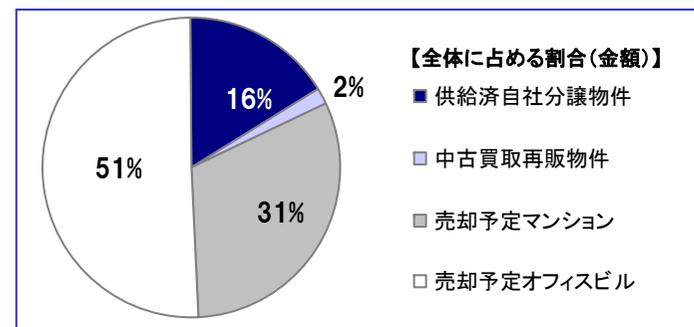


注) 上記仕入進捗率は売上高に換算して表示

■2011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	138戸	2,396
中古買取再販物件	16戸	235
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	7,410
合計	—	14,602



■ 好立地の事業用地取得や販売における企業間競争は継続

■ エリア毎の需給バランスや適正価格水準等に留意し、厳選した用地取得を実践

■ 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

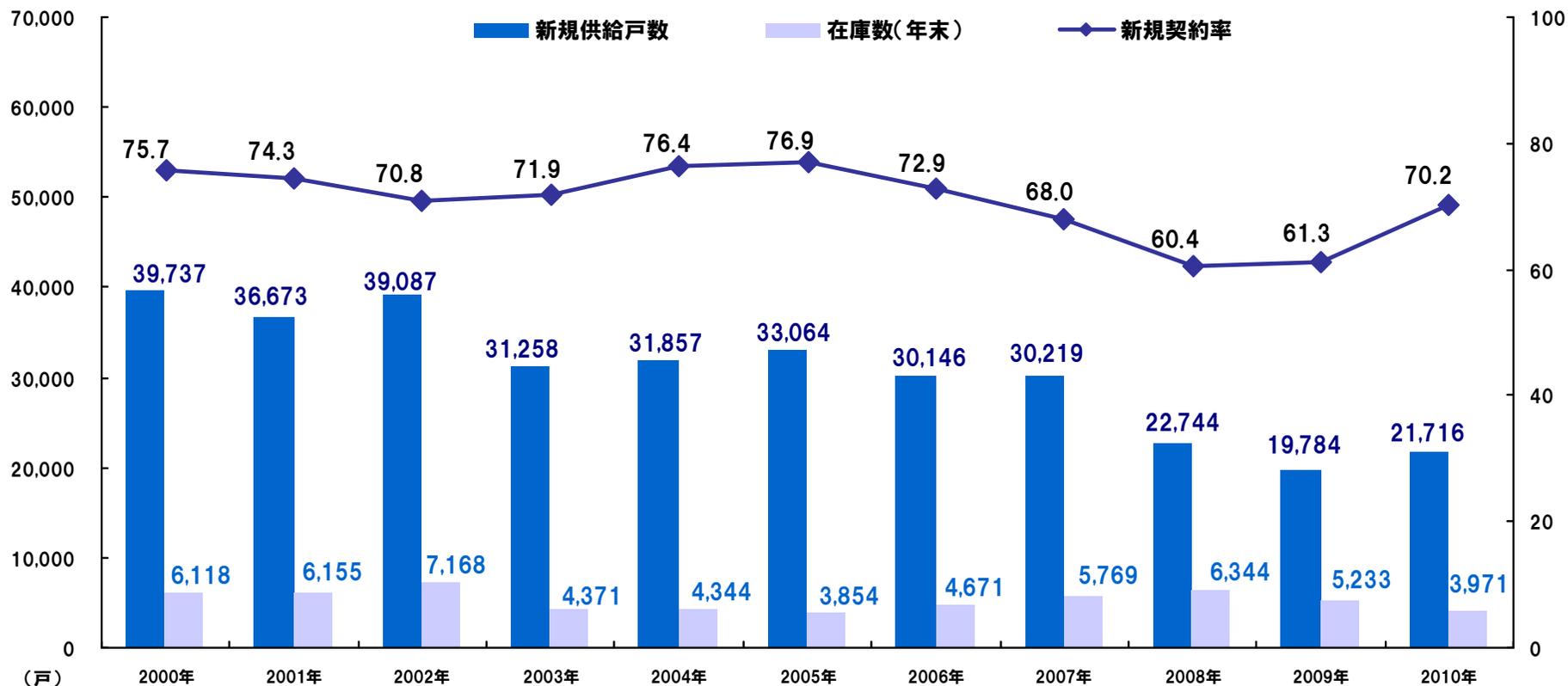
- 1) 近畿圏マンション市場動向 13
- 2) 近畿圏マンション価格動向 14
- 3) 近畿圏マンション需要動向 15
- 4) 近畿圏の人口動向 16
- 5) 近畿圏の地価・建設コスト動向 ... 17



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（1～12月）の新規供給戸数は、前年同期比9.8%増の21,716戸、2011年の発売は24,000戸の見込み
- 新規発売戸数に対する契約率は、好調の目安となる70%を上回り、前年同期比8.9ポイントアップの70.2%と回復傾向
- 販売在庫数は、前年同期比1,262戸減の3,971戸と2008年をピークに急速に減少

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		
	2009年実績	2010年実績	増減率(%)	2009年実績	2010年実績	増減率(%)	2009年実績	2010年実績	増減率(%)
大阪府	3,472	3,453	▲0.5%	48.3	49.3	2.1%	71.9	70.0	▲2.6%
(大阪市)	3,303	3,248	▲1.7%	49.4	52.2	5.7%	66.9	62.2	▲6.9%
(大阪府下)	3,622	3,622	0.0%	47.5	47.4	▲0.2%	76.3	76.4	0.2%
兵庫県	3,456	3,581	3.6%	48.6	49.8	2.5%	71.1	71.9	1.1%
(神戸市)	3,375	3,614	7.1%	51.1	52.0	1.8%	66.0	69.5	5.2%
(兵庫県下)	3,558	3,549	▲0.3%	45.9	47.8	4.1%	77.5	74.2	▲4.2%
京都府	3,235	3,243	0.2%	43.7	47.5	8.7%	74.0	68.3	▲7.8%
(京都市)	3,298	3,281	▲0.5%	46.2	52.1	12.8%	71.4	63.0	▲11.8%
(京都府下)	3,060	3,153	3.0%	37.5	38.9	3.7%	81.6	81.1	▲0.7%
滋賀県	3,139	3,053	▲2.7%	39.8	38.4	▲3.5%	78.9	79.5	0.8%
奈良県	2,809	3,756	33.7%	36.0	49.5	37.5%	78.0	75.9	▲2.8%
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	3,452	1.2%	47.1	48.8	3.6%	72.4	70.7	▲2.3%

※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

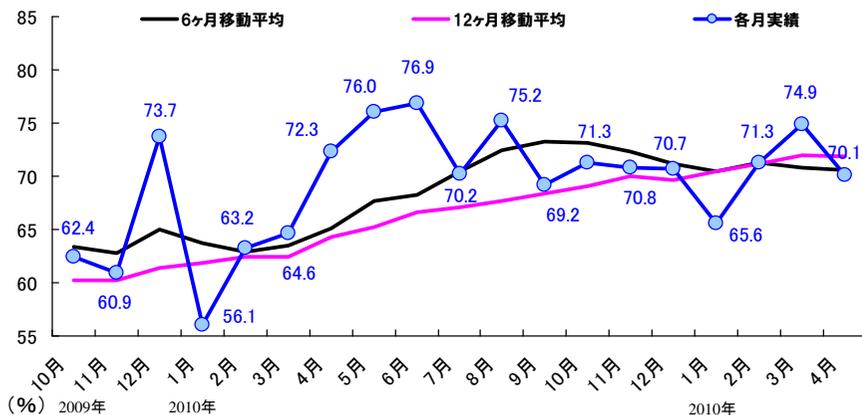
■ 2010年(1~12月)の戸当たりの平均販売価格は、前年同期比41万円、1.2%アップの3,452万円

■ 2010年(1~12月)の㎡当たりの平均販売単価は、前年同期比1.7万円、3.6%アップの48.8万円

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

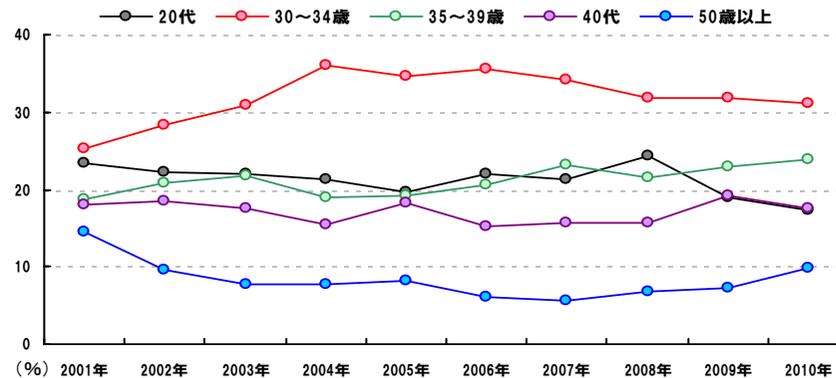
3) 近畿圏マンション需要動向

近畿圏 2009年10月～2011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 年齢別割合

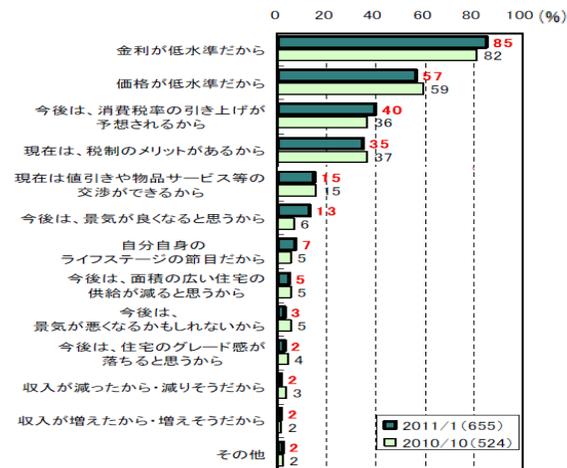
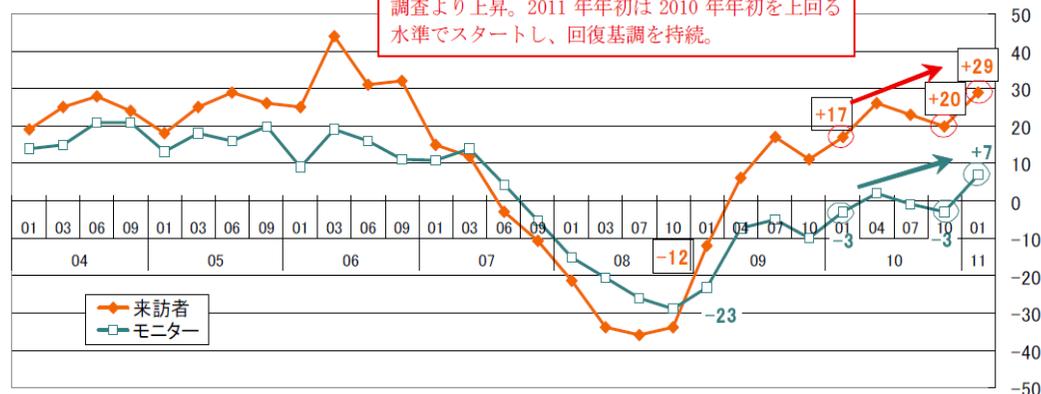


出所：リクルート住宅総研「2010年関西圏新築マンション契約者動向調査」より当社作成

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

住宅の買い時感DIは、来訪者・モニターともに前回調査より上昇。2011年年初は2010年年初を上回る水準でスタートし、回復基調を継続。



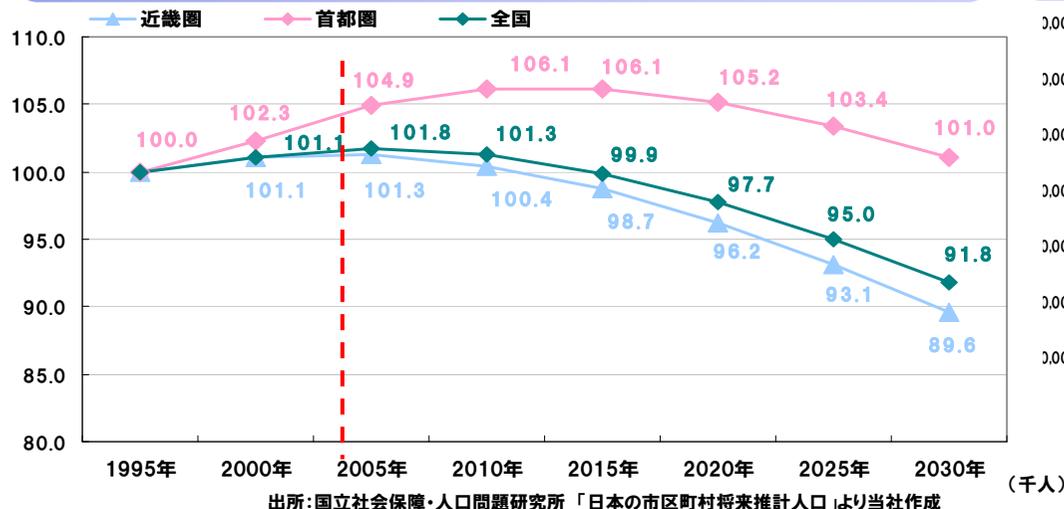
出所：長谷工アーベスト「顧客マインド調査(1月)」より

- 契約率は好不調の分岐点とされる70%を年間平均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き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。

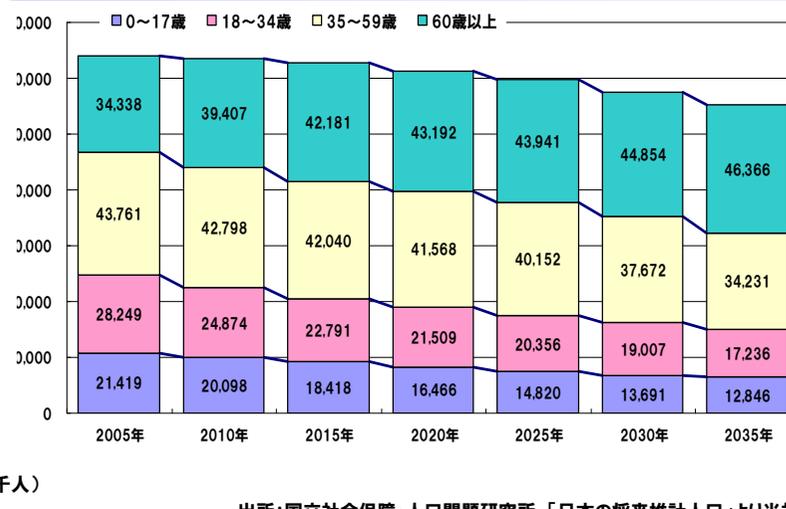
II. 近畿圏の市場動向

4) 近畿圏の人口動向

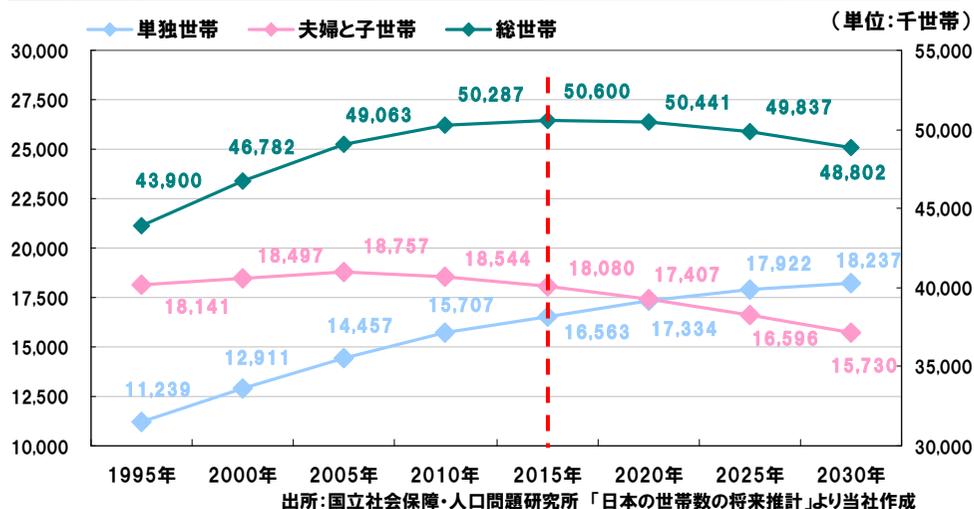
将来推計人口指数（1995年 = 100 とした場合）



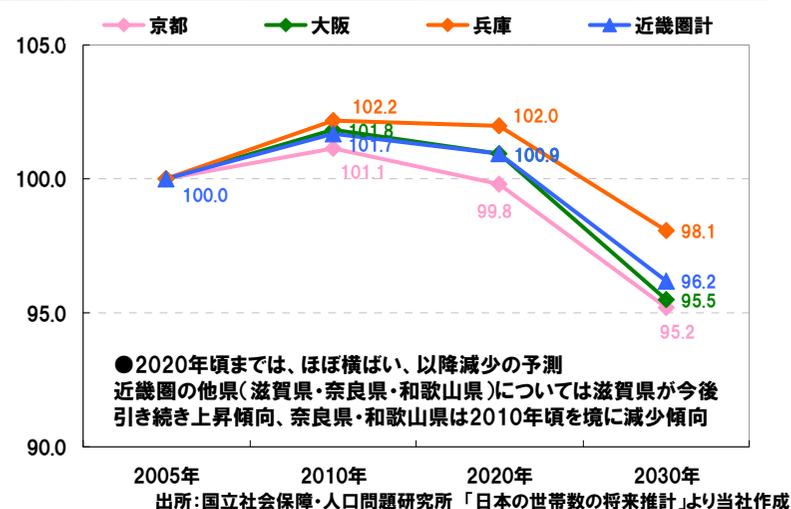
全国 年齢別人口の将来推計



全国 世帯数の将来推計



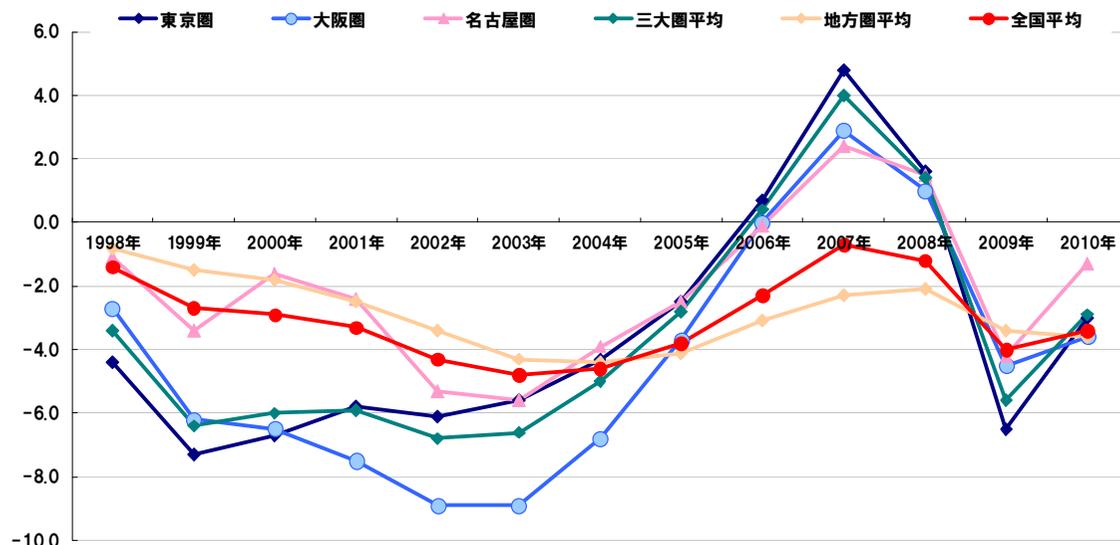
近畿圏 県別世帯数の将来推計（2005年 = 100 とした場合）



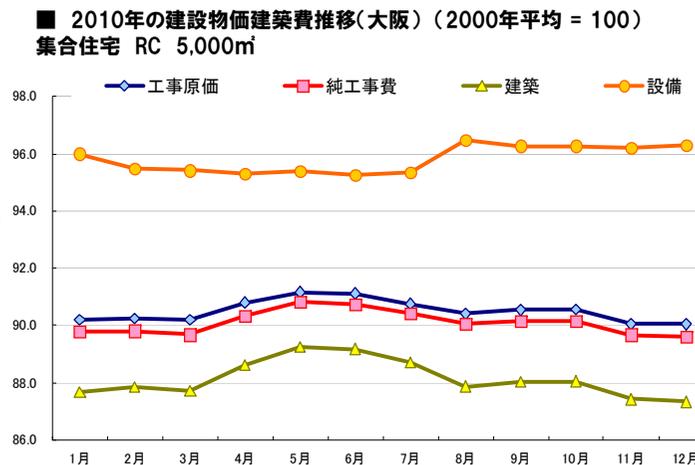
- 近畿圏の総人口は2005年頃をピークに、総世帯数は2015年頃をピークに減少に転じる
- 夫婦と子供からなるファミリー世帯は減少
- 世帯主の年齢が60歳以上の高齢世帯や晩婚化・離婚の増加による単独世帯が大幅に増加

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

5) 近畿圏の地価・建設コスト動向



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



※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)

	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. 今期の見通しと中期経営計画

- 1) 事業環境に対する認識と戦略 19
- 2) 2012年3月期連結業績見通し 20
- 3) 中期経営計画 21
- 4) 2012年3月期引渡予定物件の紹介 .. 22

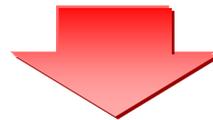


1) 事業環境に対する認識と戦略

当社グループを取り巻く環境

Business Environment

- 国内経済は東日本大震災、原発事故の影響、電力供給不足等により個人消費マインドや企業の景況感の悪化から、当面不透明な状況が継続
- 今後の近畿圏における新築マンション市場は2万戸から2.5万戸の供給と想定
- 新築マンション市場は「湾岸エリア」「超高層」「高額」物件の購入者マインドが低下
- 住宅ローン減税の拡充、贈与税の軽減措置、住宅ローン金利優遇政策、住宅エコポイント制度の拡充など、住宅需要サイドにおいては住宅取得の絶好の機会
- 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、値ごろ感のある住宅への潜在的需要は根強い



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
- エリア毎の需給バランスや適正価格水準等に留意し、建築コスト・工期を適正に把握したうえで厳選した用地取得を実践
- 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

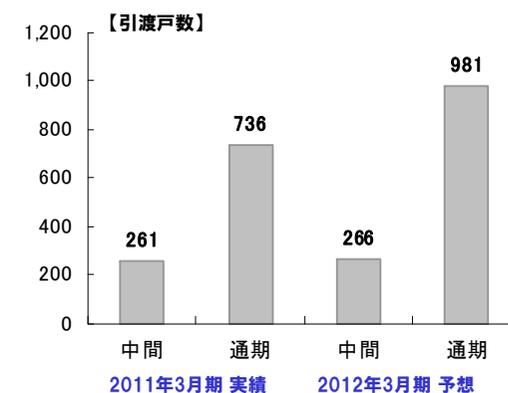
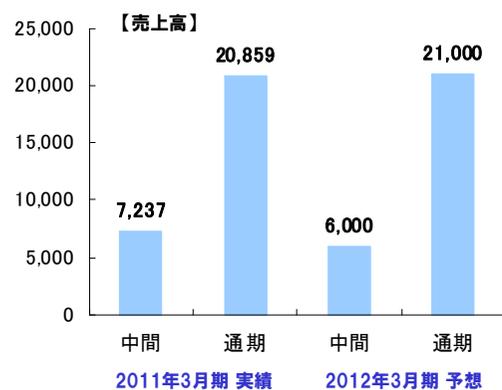
Ⅲ. 今期の見通しと中期経営計画

2)2012年3月期連結業績見通し

(単位:百万円)

	2011/3月期 実績		2012/3月期 業績予想			
	中間期	通期	中間期	通期	中間期対前年比	通期対前年比
売上高	7,237	20,859	6,000	21,000	△17.1%	0.7%
営業利益(△損失)	△434	2,560	100	2,750	—	7.4%
経常利益(△損失)	△704	2,005	△180	2,200	—	9.7%
当期純利益(△損失)	△446	1,191	△130	1,250	—	4.9%
引渡戸数(戸)	261	736	266	981	1.9%	33.3%
1株当たり当期純利益(円)	△28.95	77.22	△8.42	81.00	—	—

売上高・経常利益・引渡戸数 の中間・通期比較



- 東日本大震災の影響による売買契約のキャンセル及び建築コスト上昇・工期遅延等の影響は出ていない
- 前期に引き続き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
- マンションの引渡が下半期に偏重していることから、売上・利益ともに下半期に偏重する見込み

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)

	2012/3月期		2013/3月期		2014/3月期	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
売上高	21,000	100.0%	35,000	100.0%	40,000	100.0%
営業利益	2,750	13.1%	4,200	12.0%	4,700	11.8%
経常利益	2,200	10.5%	3,500	10.0%	3,900	9.8%
当期純利益	1,250	6.0%	2,000	5.7%	2,200	5.5%
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)

Ⅲ. 今期の見通しと中期経営計画

4) 2012年3月期引渡予定物件の紹介

エスリード四条室町(2011年9月引渡予定)



物件概要

所在地: 京都府京都市中京区
室町通蛸薬師下る山伏山町541番
敷地面積: 1,375.86㎡
延床面積: 4,238.25㎡
建物規模: 地上5階
総戸数: 51戸
引渡日: 2011年9月下旬予定

京都の室町通に位置し、風情漂う街並みに調和する外観。室町通に息づく伝統風情を踏襲し、山や鉾とも調和する京都伝統の風情も湛えた佇まいを目指しました。



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) 2011年3月期販売プロジェクトの紹介	31
6) 近年における開発事例	33
7) トピックスのご紹介	35

Our name | 私達の熱い思い | 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: 186名、単体: 151名(2011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: 大阪市福島区福島六丁目25番19号 福岡支店: 福岡市中央区天神5丁目9番9号

所有者別株式分布状況



(2011年3月末現在)



IV. 参考資料

2) 会社沿革

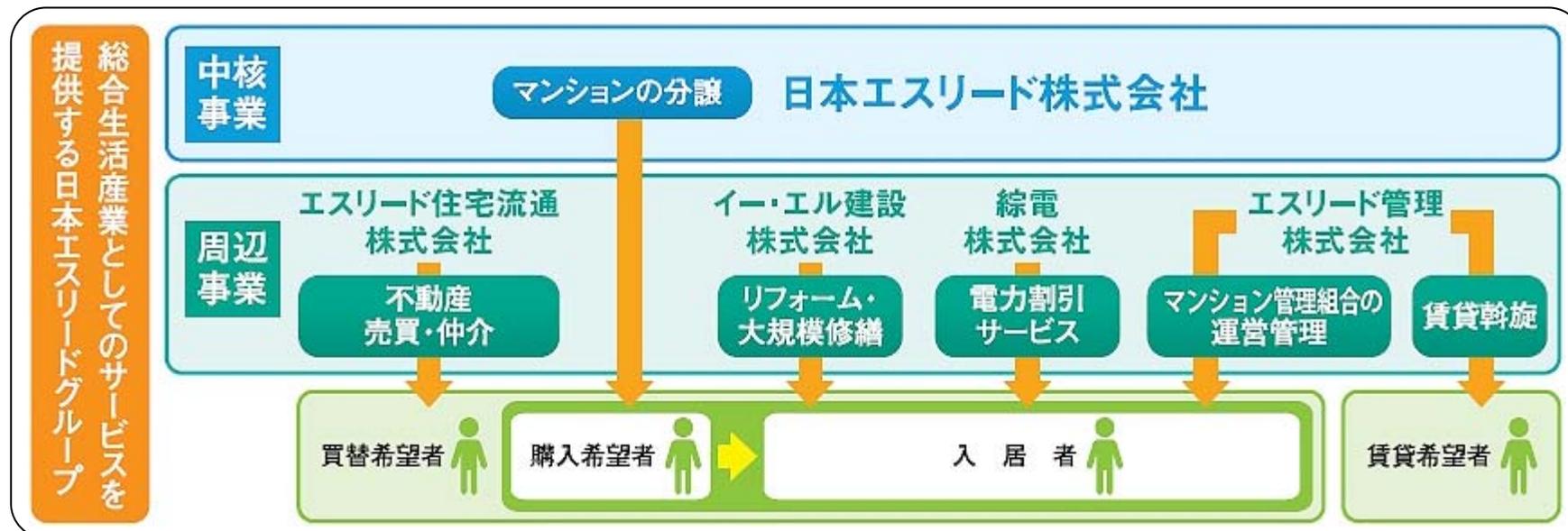
1992年(平成4年) 5月	日本エスリード株式会社設立、大阪市北区西天満に本社開設
1992年(平成4年) 9月	福岡市中央区渡辺通に福岡支店(現、福岡市中央区天神)を設置
1993年(平成5年)11月	本社を大阪市北区梅田に移転
1996年(平成8年) 5月	エスリード管理株式会社(マンション管理事業、当社100%出資)を設立
1999年(平成11年) 4月	ホームワランティを日本で初めて標準装備
1999年(平成11年)10月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
2001年(平成13年) 3月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
2001年(平成13年)11月	東京証券取引所市場第一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

(2011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

● 賃貸管理事業

突然の転勤や結婚等でお持ちのお住まいを空室にしておくのは、不経済。当社は、ライフスタイルの変化に伴う住み替えなどで賃貸経営をお考えの皆様に対して、そのサポート業務「分譲貸しマンション管理」を行っています。大切な資産を守りながら、賃貸収入も得られ、資産運用をお考えの方にとっても、力添えとなる業務です。



● マンション管理事業

エスリード管理では、管理組合・オーナー・居住者の皆様ひとりひとりが求める理想のマンション管理を目指して、資産・環境・居住性などあらゆる角度からきめ細やかなサービスをお届けしています。基本的な管理業務はもちろん、管理組合運営へのアドバイスなどを通して、人と人がふれあえる温かいコミュニティづくりに努め、快適で安心できる住環境を実現します。



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。



IV. 参考資料

4) グループ会社紹介②

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
技術提携	中央電力（株）



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（キュービクル）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。

【購入者・入居者様のメリット】

- 「公共料金」として設定された料金より安く、電気を使うことができます。
- 設備の導入や維持・管理に係る費用負担は一切ありません。

【事業主様のメリット】

- マンションの差別化を図り、消費者の購入意欲・入居意欲を高めることができます。
- キュービクルを使用する場合、電気室の設置が不要となり、その分の容積を有効利用可能です。
- 設備導入時の電力会社との協議・申請から、メーター検針や料金徴収、設備の維持・管理など全ての業務を当社が請け負うと共に、これらの費用は全て当社負担で賄います（事業主様からも入居者様からもご負担をいたしません）。

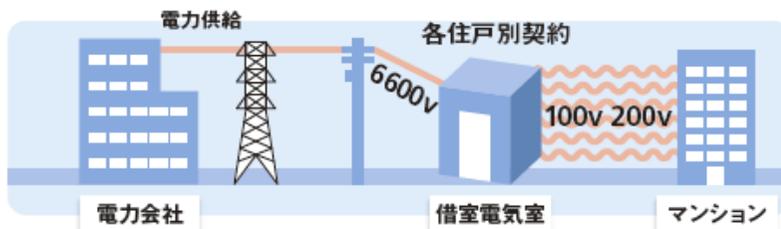
管理受託戸数の推移



電気料金を削減するしくみ

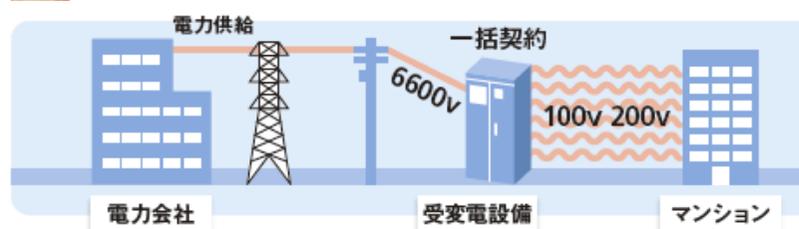
▼ 現状

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。



IV. 参考資料

4) グループ会社紹介③

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	5,500万円
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）第22801号

- **総合建設事業** エスリードグループの実績や蓄積されたノウハウを活かして、今まさに求められている上質な空間作りを行っています。
- **リフォーム事業** 壁クロスの張替え等といったごく簡単なものから、間取りの全面的な変更とインテリアコーディネート、福祉対応や健康志向のものまで、お客様のニーズに合わせたリフォームを行っています。
- **大規模修繕事業** 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を行っています。



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。造り付けのデスクや棚にもこだわりたい。

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ほしい。



IV. 参考資料

4) グループ会社紹介④

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、リノベーション事業他
免許等	宅地建物取引業免許 大阪府知事 (1) 第53251号



- **不動産流通事業** 個人のお客様(売主・買主)を対象とした居住用不動産の仲介、法人のお客様を対象とした業務用不動産の仲介のほか、投資用不動産の仲介、各種不動産の売買など、幅広い分野でオールマイティなサービスを提供しています。
- **資産運用事業** 個人・法人のお客様が所有する遊休地について、「土地有効活用」や「コンサルティング」など当社のノウハウを資産運用の観点からご活用いただくための充実したサービスを提供しています。
- **賃貸事業** 全国をカバーする情報ネットワークにより、個人のお客様がお求めの居住用物件、法人のお客様がお求めのオフィス・店舗など、賃貸物件の情報を提供し、最適の物件をご案内しています。
- **リノベーション事業** 個人・法人のお客様が所有する賃貸中の不動産を1室単位から取得し、入居者様の退去後、リノベーションにより“中古マンション”を“新たな住まい”に生まれ変わらせ、住宅購入希望の皆様にご提供しております。

【不動産流通事業】



IV. 参考資料

5) 2011年3月期販売プロジェクトの紹介①

エスリード長堀タワー(2011年1月竣工引渡)



あらゆる都市機能が躍動する大阪・都心を思いのままに愉しめる大阪のセンターエリアにそびえ立つ総270邸・地上26階建ての超高層免震タワーレジデンスが誕生。

物件概要

所在地: 大阪府中央区安堂寺町
2丁目19番7

敷地面積: 1,825.86㎡

延床面積: 19,693.39㎡

建物規模: 地上26階

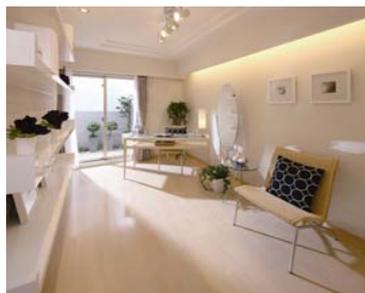
総戸数: 270戸

引渡日: 2011年1月28日

IV. 参考資料

5) 2011年3月期販売プロジェクトの紹介②

エスリード豊中少路(2011年2月竣工引渡)



物件概要

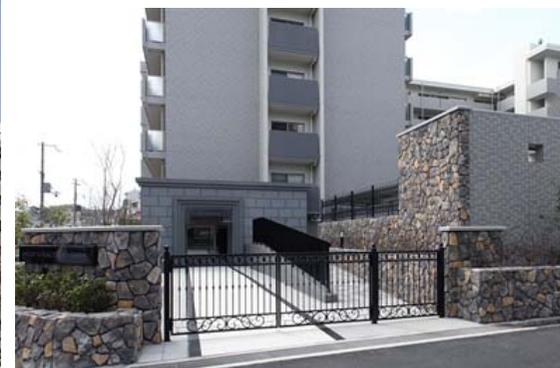
所在地:大阪府豊中市少路
1丁目2094番1
敷地面積:1,240.10㎡
延床面積:4,653.36㎡
建物規模:地上11階
総戸数:54戸
引渡日:2011年2月10日

美しく整えられた街並み、身近な自然、心地よく結ばれた都市機能を持つ少路駅前。
文京の香りもまた高らかに魅了する「エスリード豊中少路」が誕生。

IV. 参考資料

6) 近年における開発事例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
引渡日:2010年3月16日

IV. 参考資料

6) 近年における開発事例②

エスリード千里桃山台(2010年3月竣工引渡)



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

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。

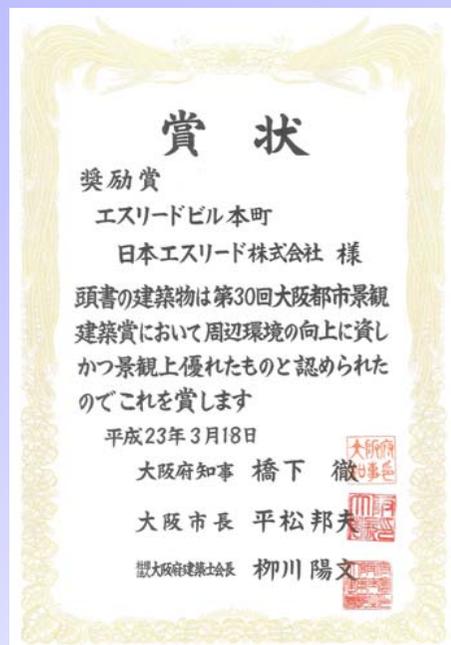
7) トピックスのご紹介

エスリードビル本町（2009年6月竣工）

「エスリードビル本町」が大阪まちなみ賞奨励賞を受賞

大阪都市景観建築賞運営委員会が主催する「第30回大阪都市景観建築賞(大阪まちなみ賞)」において、当社のエスリードビル本町が奨励賞を受賞いたしました。

大阪市主催のこの賞は、個性と風格ある都市景観づくりにもっとも貢献している建築物に与えられるもので、広く一般推薦された建築物の中から、特に優れた外観デザインが表彰されます。



エスリードビル本町のファサード（正面）の窓ガラスには、自然採光はもとより熱負荷を抑えるための自然通風機能を備えています。またファサードにランダムなルーバーや、コンクリート打放し面の開口部を配置。ビル全体に質の高いグラフィカルなデザインを展開し、まちなみと対話するような概観が印象的と評価されました。

物件概要

所在地：大阪市中央区本町
1丁目23-1, 33-2

敷地面積：1,144.81㎡
延床面積：10,408.24㎡

建物規模：地上14階 地下1階



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2011年6月7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。