

ESLEAD

おかげさまで **20**周年



2012年3月期 決算説明資料

June 1, 2012



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. 2012年3月期 決算概要	3
■ II. 近畿圏の市場動向	11
■ III. 今期の見通し.....	16
■ IV. 参考資料	21

■ 森トラスト株式会社との資本業務提携について

- 2012年2月23日付で森トラスト株式会社と資本業務提携契約を締結
- 本業務提携を通じて、両社が相互に経営ノウハウを提供し、国内におけるマンションの企画・開発・販売等を協力して推進し、両社の企業価値向上を図る
- 当社代表取締役社長である荒牧杉夫は、本提携以降も引き続き代表取締役社長として経営に関与
- 2012年6月開催予定の当社株主総会において、森トラスト株式会社大阪支店長半田智之氏を当社の取締役として選任する議案を提出予定



I. 2012年3月期 決算概要

1) 2012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



エスリード松原松ヶ丘第2（2012年2月竣工引渡）

1)2012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:2011年5月12日）

（単位:百万円）

	業績予想	実績	増減額	増減率
売上高	21,000	21,358	+358	+1.7%
営業利益	2,750	2,735	△14	△0.5%
経常利益	2,200	2,201	+1	+0.1%
当期純利益	1,250	1,205	△44	△3.6%
1株当たり当期純利益(円)	81.00	78.13	△2.87	△3.6%
1株当たり配当金(円)	25.00	25.00	±0	± 0.0%
引渡戸数(戸)	981	1,006	+25	+2.5%

- 売上高は前期に引き続きマンション販売が好調に推移した事により、ほぼ計画通りに着地
- 利益については、来期引渡物件の販売を前倒して行ったものの利益率の改善により、期初想定通りの実績で着地
- 全社的なコスト削減の継続的な実施により、販売費及び一般管理費を削減

I. 2012年3月期 決算概要

2)連結経営成績

(単位:百万円)

	2011/3月期		2012/3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	20,859	100.0	21,358	100.0	+499	+2.4
売上原価	14,714	70.5	14,867	69.6	+153	+1.0
売上総利益	6,145	29.5	6,491	30.4	+346	+5.6
販売費及び一般管理費	3,584	17.2	3,755	17.6	+171	+4.8
営業利益	2,560	12.3	2,735	12.8	+175	+6.8
営業外収益	72	0.3	56	0.3	△15	△21.8
営業外費用	627	3.0	591	2.8	△36	△5.8
経常利益	2,005	9.6	2,201	10.3	+195	+9.8
特別利益	77	0.4	5	0.0	△72	△92.6
特別損失	—	—	0	0.0	+0	—
当期純利益	1,191	5.7	1,205	5.6	+13	+1.2
1株当たり当期純利益(円)	77.22	—	78.13	—	+0.91	+1.2
1株当たり純資産(円)	1,673.84	—	1,727.50	—	+53.66	+3.2
引渡戸数(戸)	736	—	1,006	—	+270	+36.7

- マンション販売が計画通りに進捗し引渡戸数が大幅に増加(前期比270戸、36.7%増)
- たな卸資産評価損1億23百万円を売上原価に計上し、財務体質の健全性はさらに向上
- マンション販売が好調に推移した事に伴い、販売経費は増加したものの、全社的なコスト削減を継続的に実施

3) 連結財政状態

(単位:百万円)

	2011/3月期	2012/3月期	増減額
流動資産	45,394	46,673	+1,279
(現金及び預金)	11,747	12,955	+1,208
(売掛金)	176	434	+258
(販売用不動産)	14,602	12,744	△1,858
(仕掛販売用不動産)	17,185	18,904	+1,719
固定資産	5,630	5,328	△302
(建物及び構築物)	1,605	1,524	△81
(土地)	2,885	2,876	△8
資産合計	51,024	52,001	+976
流動負債	8,605	11,714	+3,109
(支払手形及び買掛金)	1,207	4,365	+3,157
(短期借入金)	508	517	+9
(1年内返済予定の長期借入金)	4,886	4,686	△199
(未払法人税等)	1,034	772	△262
固定負債	16,589	13,628	△2,960
(社債)	120	120	—
(長期借入金)	15,490	12,434	△3,056
負債合計	25,194	25,343	+149
(利益剰余金)	21,034	21,854	+819
純資産合計	25,830	26,658	+827
負債純資産合計	51,024	52,001	+976

- 現預金残高:129億55百万円
- たな卸資産:316億48百万円
- 有利子負債残高:177億58百万円
- 純資産残高266億58百万円
- 自己資本比率:51.3%

Point ▶▶

① 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
 (うちマンション1棟を戸別分譲開始、2012/3
 月期販売予定分は全戸引渡済)

期末内訳) 未供給在庫: 10,270百万円

完成在庫: 2,473百万円

「仕掛販売用不動産」
 マンション用地仕入れが順調に進捗したことにより
 増加

② 仕入債務

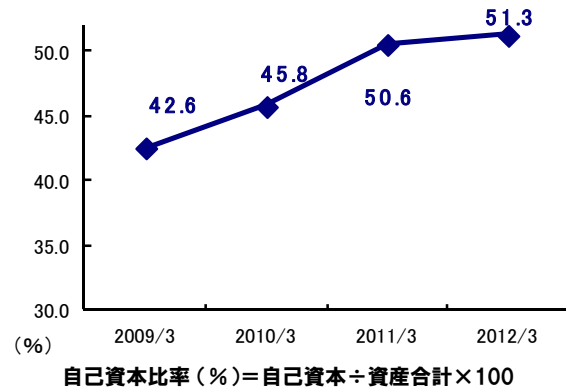
第4四半期のマンション竣工に伴う建築工事費等の
 仕入債務が増加

③ 有利子負債

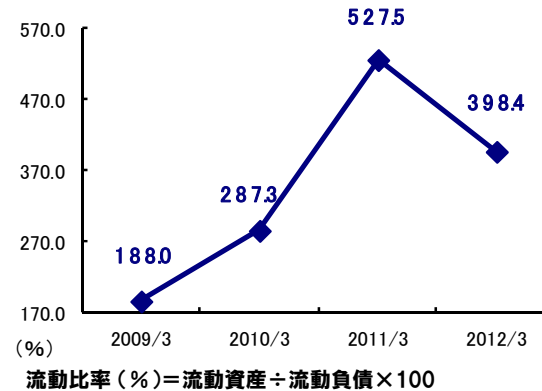
販売用不動産取得資金の返済、マンションの竣工
 により32億46百万円減少

4) 主要経営指標の推移

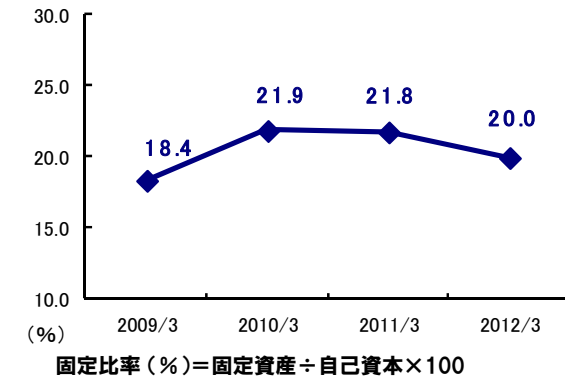
自己資本比率



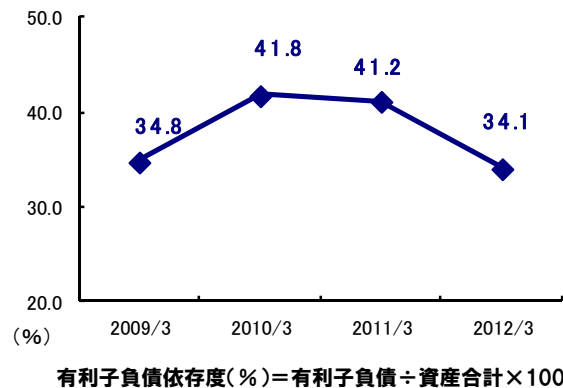
流動比率



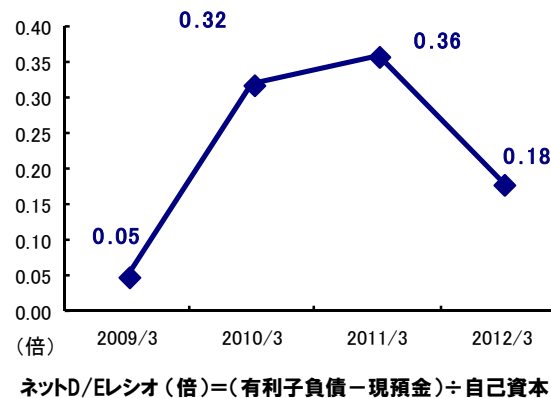
固定比率



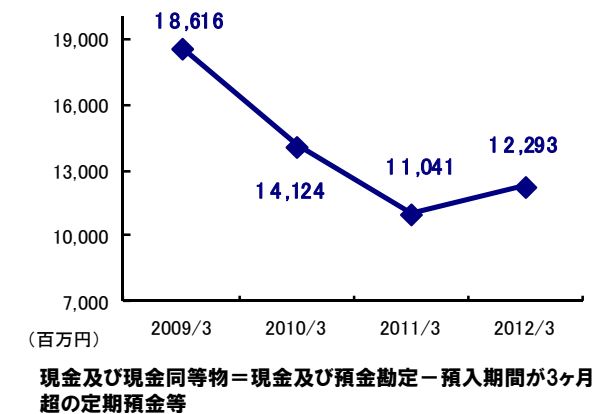
有利子負債依存度



ネットD/Eレシオ



現金及び現金同等物期末残高



- 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51.3%と高い水準を維持
- 仕入債務の増加に伴い流動比率は低下
- 現預金残高の増加、有利子負債の減少に伴い、有利子負債依存度・ネットD/Eレシオともに低下。現金及び現金同等物期末残高は122億93百万円と増加

5) 連結キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)	2011/3月期	2012/3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	△483	4,608	+5,091	
税金等調整前当期純利益	2,083	2,206	+122	税金等調整前当期純利益22億6百万円
売上債権の増減額	907	△258	△1,165	
たな卸資産の増減額	△290	27	+318	
仕入債務の増減額	△3,919	3,157	+7,077	仕入債務の増加31億57百万円
前受金の増減額	△5	370	+376	前受金の増加3億70百万円
法人税等の支払額	△143	△1,093	△950	法人税等の支払10億93百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△329	304	+634	
定期預金の純増減額	△261	294	+555	定期預金の払戻と預入に伴う純収入2億94百万円
有形固定資産の取得による支出	△39	△3	+35	
有形固定資産の売却による収入	—	20	+20	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,270	△3,660	△1,390	
短期借入金の純増減額	△7,193	9	+7,202	新規プロジェクト資金として71億16百万円を借入れ、販売用不動産取得資金及びマンションの竣工・引渡に伴いプロジェクト資金103億62百万円を返済したこと等により32億46百万円減少
長期借入れによる収入	7,962	5,276	△2,686	
長期借入金の返済による支出	△2,752	△8,532	△5,780	
社債の発行による収入	119	—	△119	
配当金の支払額	△385	△386	△0	
現金及び現金同等物の増減額	△3,082	1,252	+4,335	前期末に比べ12億52百万円増加
現金及び現金同等物の期首残高	14,124	11,041	△3,082	
現金及び現金同等物の期末残高	11,041	12,293	+1,252	

6)セグメント別業績

セグメント情報等

(単位:百万円)

	2011/3月期			2012/3月期		
	売上高	セグメント利益	利益率(%)	売上高	セグメント利益	利益率(%)
不動産販売事業	18,093	2,102	11.6%	19,075	2,653	13.9%
その他	2,765	847	30.6%	2,283	555	24.3%
合 計	20,859	2,950	14.1%	21,358	3,209	15.0%

タイプ別引渡実績

(単位:百万円)

	2011/3月期			2012/3月期		
	引渡戸数(戸)	売上高	売上高構成比(%)	引渡戸数(戸)	売上高	売上高構成比(%)
ファミリータイプ	292	10,198	56.4%	341	8,772	48.0%
シティタイプ	444	7,895	43.6%	665	9,487	52.0%
合 計	736	18,093	100.0%	1,006	18,260	100.0%

- 不動産販売事業では適正な利益を確保できる物件の引渡を行ったことにより利益率が上昇
- 2012年3月期末のマンション管理受託戸数は206棟、14,145戸(連結子会社:エスリード管理)
- 2012年3月期末の電力管理受託戸数は42棟、3,893戸(連結子会社:綜電)

I. 2012年3月期 決算概要

7)販売及び契約実績

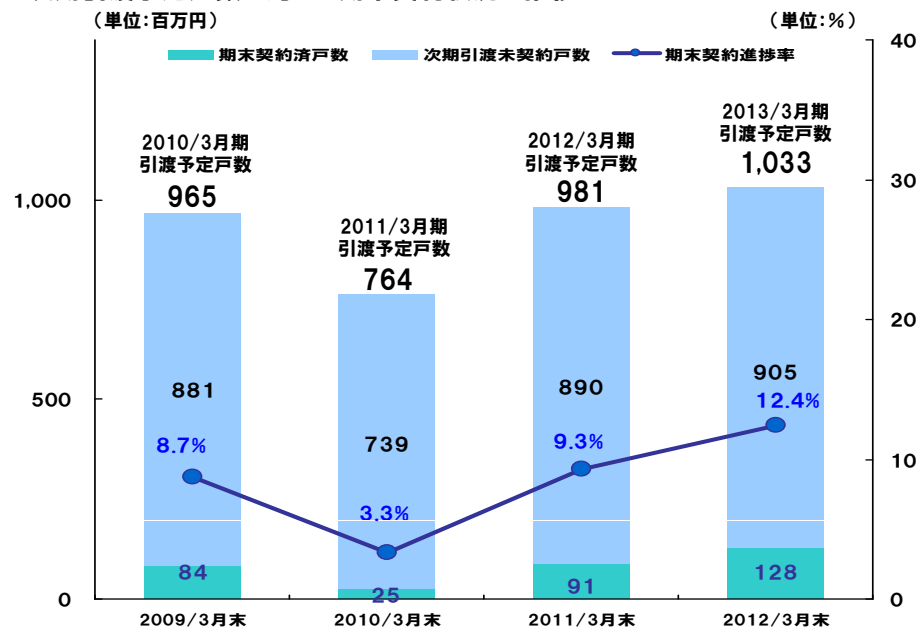
(単位:百万円)

	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
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
2012/3月期	175	2,718	959	21,749	1,006	18,260	128	6,208

注)1. 期末契約残高＝期首契約残高＋期中契約高－期中引渡高

2. 2012/3月期の期中契約高、期末契約残高(金額)にはホテル1棟を含む

■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



エスリード阿波座CITYWEST II
2012年2月竣工引渡
地上12階 総戸数：55戸



エスリード福島WEST
2012年2月竣工引渡
地上14階 総戸数：91戸



Ⅱ．近畿圏の市場動向

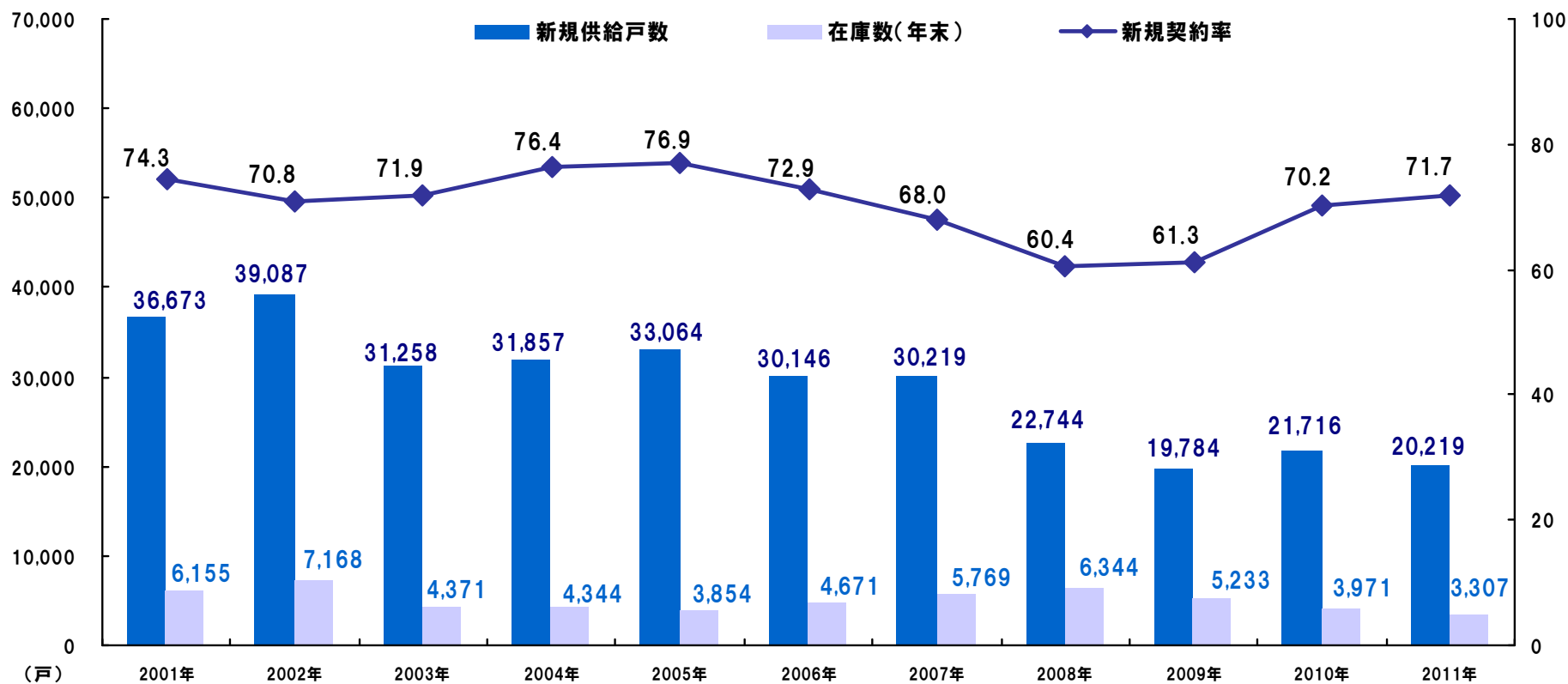
- 1) 近畿圏マンション市場動向 12
- 2) 近畿圏マンション価格動向 13
- 3) 近畿圏の人口動向 14
- 4) 近畿圏の地価・建設コスト動向 ... 15



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



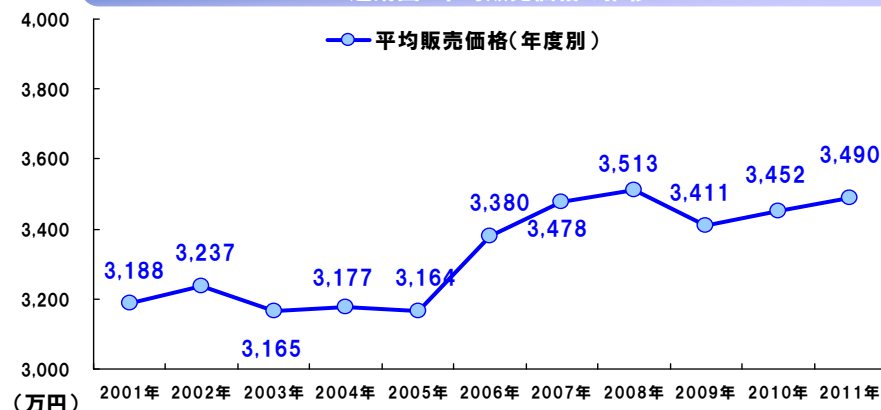
出所：不動産経済研究所（暦年ベース）

- 2011年（1～12月）の新規供給戸数は、前年同期比6.9%減の20,219戸、2012年の発売は20,700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1.5ポイントアップの71.7%と堅調に推移
- 販売在庫数は、前年同期比664戸減の3,307戸と2008年をピークに急速に減少

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

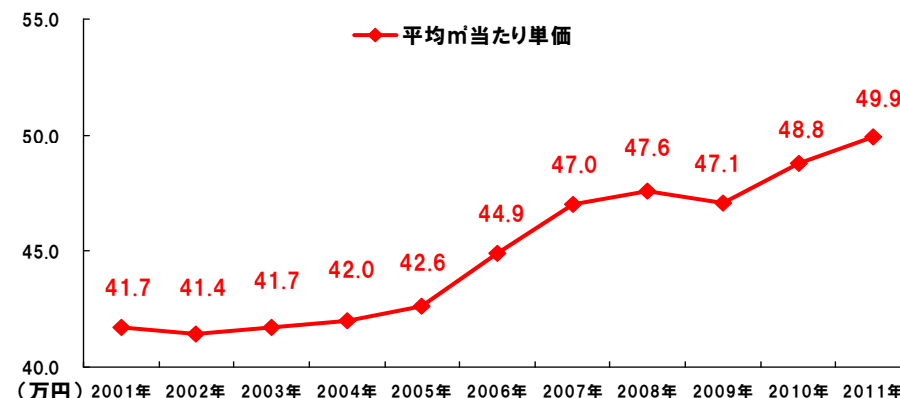
2) 近畿圏マンション価格動向

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		
	2010年実績	2011年実績	増減率(%)	2010年実績	2011年実績	増減率(%)	2010年実績	2011年実績	増減率(%)
大阪府	3,453	3,475	0.6%	49.3	50.6	2.6%	70.0	68.7	▲1.9%
(大阪市)	3,248	3,361	3.5%	52.2	53.2	1.9%	62.2	63.2	1.5%
(大阪府下)	3,622	3,642	0.6%	47.4	47.5	0.2%	76.4	76.7	0.3%
兵庫県	3,581	3,649	1.9%	49.8	50.0	0.4%	71.9	73.0	1.5%
(神戸市)	3,614	3,665	1.4%	52.0	55.3	6.3%	69.5	66.3	▲4.6%
(兵庫県下)	3,549	3,637	2.5%	47.8	46.7	▲2.3%	74.2	77.9	4.9%
京都府	3,243	3,355	3.5%	47.5	49.0	3.2%	68.3	68.5	0.3%
(京都市)	3,281	3,460	5.5%	52.1	51.9	▲0.4%	63.0	66.7	5.9%
(京都府下)	3,153	2,714	▲13.9%	38.9	34.4	▲11.6%	81.1	78.9	▲2.7%
滋賀県	3,053	2,994	▲1.9%	38.4	41.3	7.6%	79.5	72.5	▲8.8%
奈良県	3,756	3,402	▲9.4%	49.5	47.0	▲5.1%	75.9	72.4	▲4.6%
和歌山県	2,759	—	—	38.5	—	—	71.7	—	—
近畿圏計	3,452	3,490	1.1%	48.8	49.9	2.3%	70.7	69.9	▲1.1%

※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「近畿圏のマンション市場動向」より当社作成

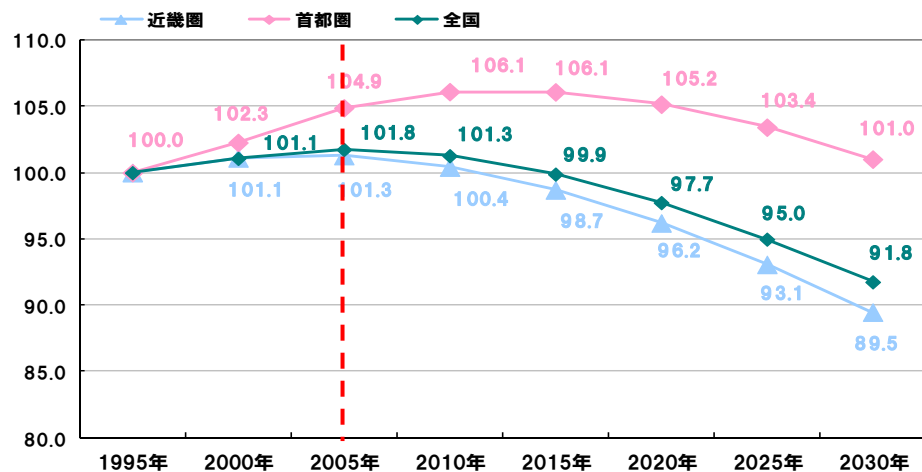
■ 2011年(1～12月)の戸当たりの平均販売価格は、前年同期比38万円、1.1%アップの3,490万円

■ 2011年(1～12月)の㎡当たりの平均販売単価は、前年同期比1.1万円、2.3%アップの49.9万円

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

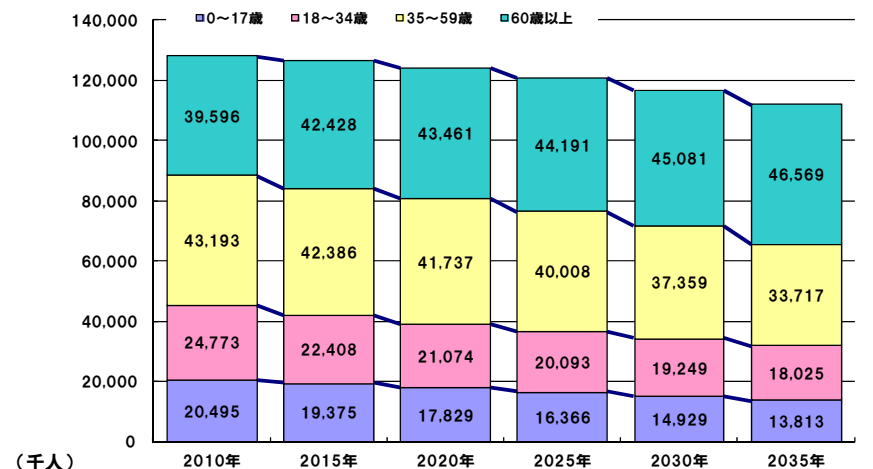
3) 近畿圏の人口動向

将来推計人口指数（1995年 = 100 とした場合）



出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村将来推計人口(平成19年5月推計)」及び「人口統計資料集2012年版」より当社作成

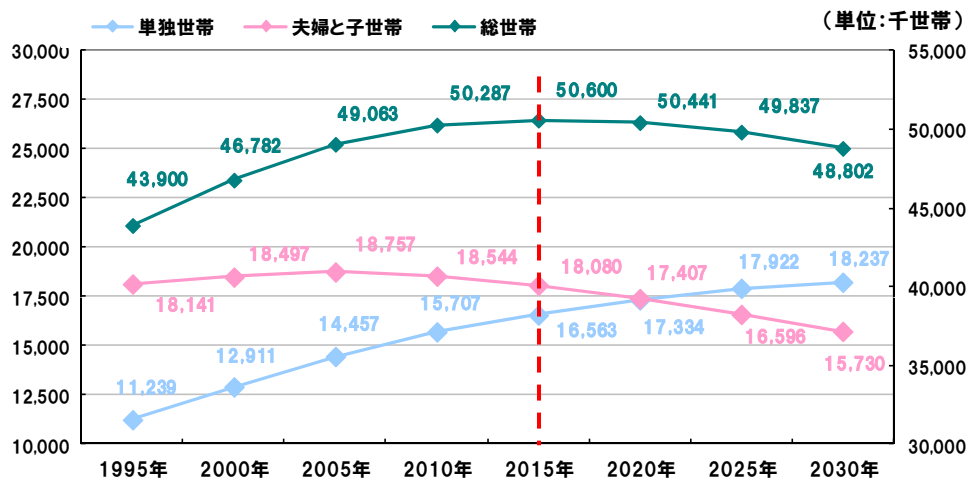
全国 年齢別人口の将来推計



(千人)

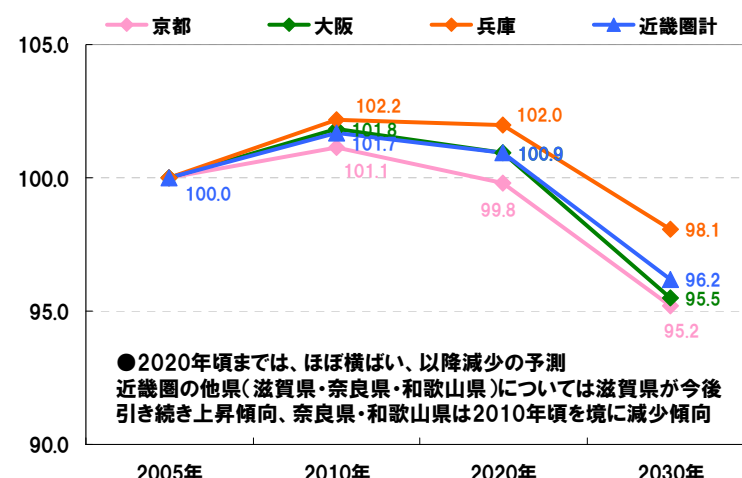
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」より当社作成

全国 世帯数の将来推計



出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2008年3月推計)」より当社作成

近畿圏 県別世帯数の将来推計（2005年 = 100 とした場合）

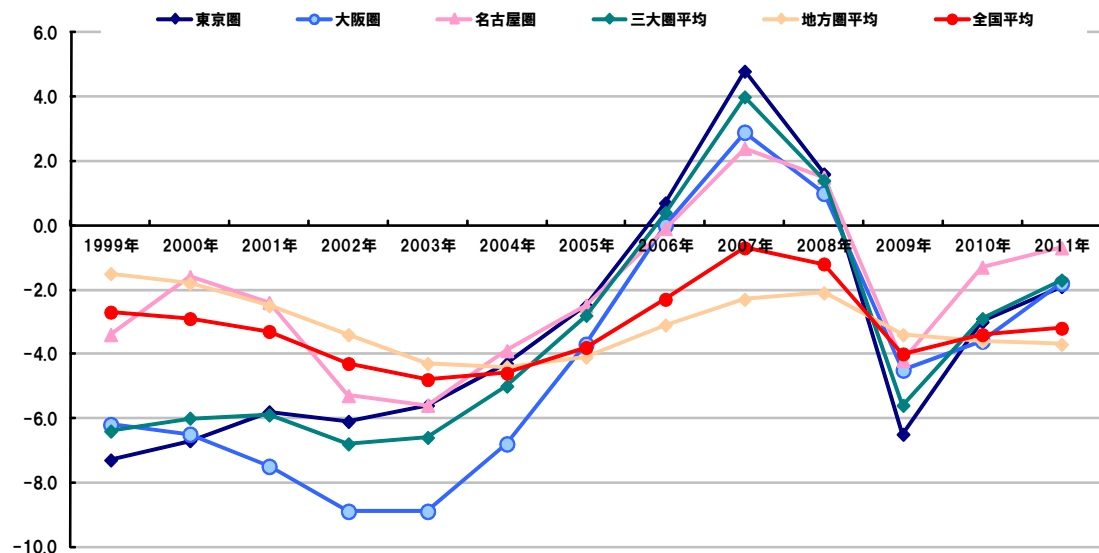


出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2009年12月推計)」より当社作成

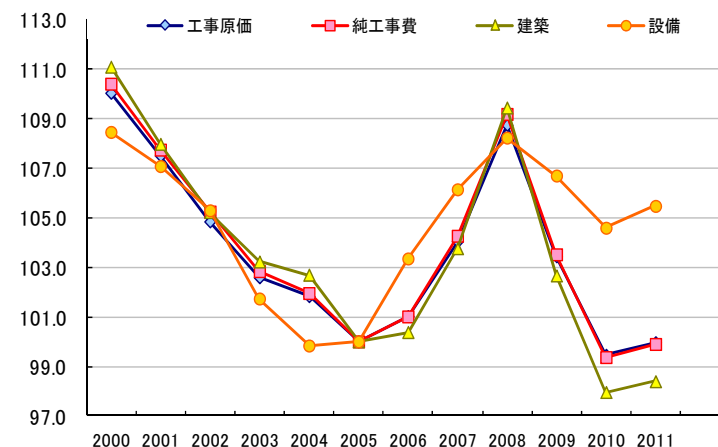
- 近畿圏の総人口は2005年頃をピークに、総世帯数は2015年頃をピークに減少に転じる
- 夫婦と子供からなるファミリー世帯は減少
- 世帯主の年齢が60歳以上の高齢世帯や晩婚化・離婚の増加による単独世帯が大幅に増加

Ⅱ. 近畿圏の市場動向

4) 近畿圏の地価・建設コスト動向



■ 建築費指数推移(大阪) (2005年平均 = 100)
集合住宅 RC 5,000㎡



※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)

	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
東京圏	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.5	0.7	4.8	1.6	△ 6.5	△ 3.0	△ 1.9
大阪圏	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0	△ 4.5	△ 3.6	△ 1.8
名古屋圏	△ 3.4	△ 1.6	△ 2.4	△ 5.3	△ 5.6	△ 3.9	△ 2.5	△ 0.1	2.4	1.5	△ 4.2	△ 1.3	△ 0.7
三大圏平均	△ 6.4	△ 6.0	△ 5.9	△ 6.8	△ 6.6	△ 5.0	△ 2.8	0.4	4.0	1.4	△ 5.6	△ 2.9	△ 1.7
地方圏平均	△ 1.5	△ 1.8	△ 2.5	△ 3.4	△ 4.3	△ 4.4	△ 4.1	△ 3.1	△ 2.3	△ 2.1	△ 3.4	△ 3.6	△ 3.7
全国平均	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.7	△ 1.2	△ 4.0	△ 3.4	△ 3.2

出所: 国土交通省「平成23年都道府県地価調査」より当社作成

- 好立地のマンション用地は企業間の取得競争が激化
- 東日本大震災後、東京圏・名古屋圏では地価はやや弱い動きを見せている。一方、大阪圏では、住環境が良好で交通利便性の高い住宅地において需要が底堅く、下落率が縮小
- 東日本大震災後の復旧・復興に伴う労務単価や建設資材価格の上昇により建築コストは上昇傾向



Ⅲ. 今期の見通し

- 1) 事業環境に対する認識と戦略 17
- 2) 2013年3月期連結業績見通し 18
- 3) 2013年3月期引渡予定物件の紹介 .. 19



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

- 東日本大震災からの復興事業本格化に伴い、近畿圏においても建築費は上昇傾向
- 近畿圏でのマンション供給事業者数が減少。顧客の企業選択におけるブランド力・信用力の重要性がより増加
- 低金利・税制優遇の継続、復興支援・住宅エコポイント制度やフラット35Sエコなど不動産関連政策の継続により住宅需要サイドにおける住宅取得環境は良好
- 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
- 消費税引き上げが決定すれば、増税前の駆け込み需要も顕在化



■ 当社グループの戦略

- 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
- 資本業務提携先である森トラスト株式会社とともに相互に経営ノウハウを提供することにより、国内におけるマンションの企画・開発・販売等を協力して推進

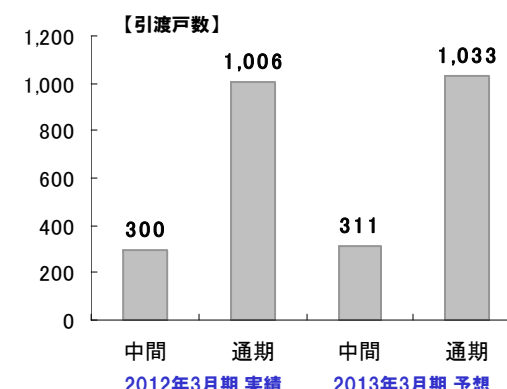
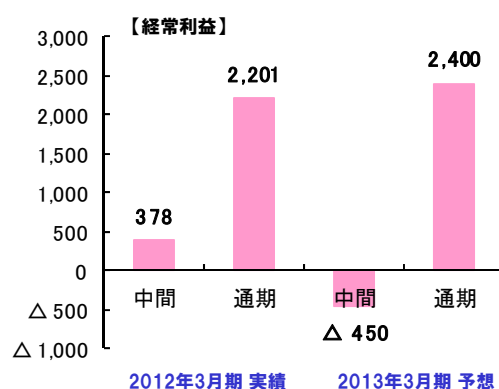
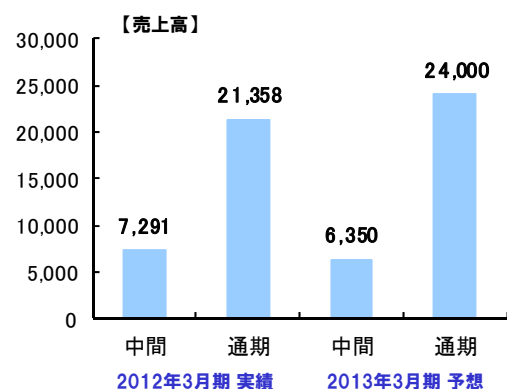
Ⅲ. 今期の見通し

2)2013年3月期連結業績見通し

(単位:百万円)

	2012/3月期 実績		2013/3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	7,291	21,358	6,350	24,000	△12.9%	12.4%
営業利益(△損失)	650	2,735	△200	2,850	—	4.2%
経常利益(△損失)	378	2,201	△450	2,400	—	9.0%
当期純利益(△損失)	195	1,205	△550	1,400	—	16.1%
引渡戸数(戸)	300	1,006	311	1,033	3.7%	2.7%
1株当たり当期純利益(△損失)(円)	12.65	78.13	△35.64	90.72	—	16.1%

売上高・経常利益・引渡戸数 の中間・通期比較



- 確実に販売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
- 森トラスト株式会社との提携による影響は今回発表の計画には織り込まず。今後の具体的な業務提携内容は現在両者間で協議中

Ⅲ. 今期の見通し

3) 2013年3月期引渡予定物件の紹介①

エスリード高槻上牧フロントステージ (2012年9月引渡予定)



所在地：大阪府高槻市上牧北駅前町381-1 総戸数：33戸
建物規模：地上12階 敷地面積：714.29㎡ 延床面積：2,545.72㎡

エスリード上本町グラセント (2012年10月引渡予定)



所在地：大阪府大阪市天王寺区上汐3-8-10 総戸数：56戸
建物規模：地上15階地下1階 敷地面積：555.53㎡ 延床面積：3,888.50㎡

エスリード上町台セミア (2012年12月引渡予定)



所在地：大阪府大阪市中央区上汐1-1-9 総戸数：42戸
建物規模：地上15階 敷地面積：659.41㎡ 延床面積：3,237.98㎡

エスリード栗東駅前パークレジデンス (2013年1月引渡予定)

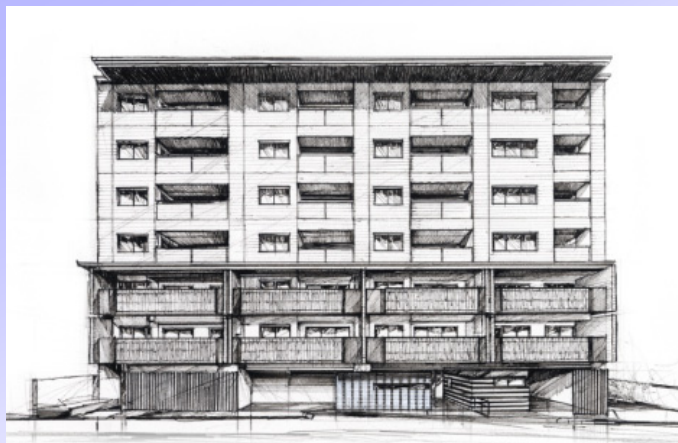


所在地：滋賀県栗東市糺3-11-2 総戸数：109戸
建物規模：地上12階 敷地面積：2,904.45㎡ 延床面積：10,269.41㎡

Ⅲ. 今期の見通し

3) 2013年3月期引渡予定物件の紹介②

エスリード一条東堀川 (2013年1月引渡予定)



所在地：京都府京都市上京区東堀川通一条上る堅富田町426-2 総戸数：42戸
建物規模：地上7階 敷地面積：1,036.56㎡ 延床面積：4,063.11㎡

エスリード烏丸御池 (2013年2月引渡予定)



所在地：京都市中京区堺町通御池下る丸木材木町670 総戸数：40戸 店舗1戸
建物規模：地上11階地下1階 敷地面積：378.12㎡ 延床面積：3,294.24㎡

エスリード京都山科 (2013年2月引渡予定)



所在地：京都府京都市山科区御陵大津畑町16-3 総戸数：64戸
建物規模：地上7階 敷地面積：2,523.39㎡ 延床面積：5,465.09㎡

社名に込められた私達の思い

REAL ESTATE LEAD

(=不動産)

(=リードする)

ESLEAD

社名「日本エスリード」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もの。
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目指すという
熱い思いを込めた社名です。



IV. 参考資料

1) 会社概要	22
2) 会社沿革	23
3) グループ編成	24
4) グループ会社紹介	25
5) 2012年3月期販売プロジェクトの紹介	29

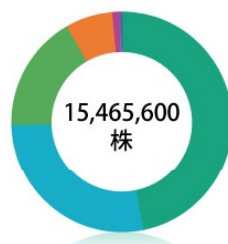


IV. 参考資料

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(口)第21863号
従 業 員 数	連結：209名、単体：167名(2012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



事業法人・その他法人	7,244,850株 (46.84%)
個人その他	4,295,736株 (27.78%)
金融機関	2,610,916株 (16.88%)
外国法人等	1,098,910株 (7.11%)
金融商品取引業者	181,272株 (1.17%)
自己名義株式	33,916株 (0.22%)

(2012年3月31日) (注)構成比率は小数点以下第3位を四捨五入しております。

(2012年3月末現在)



IV. 参考資料

2) 会社沿革

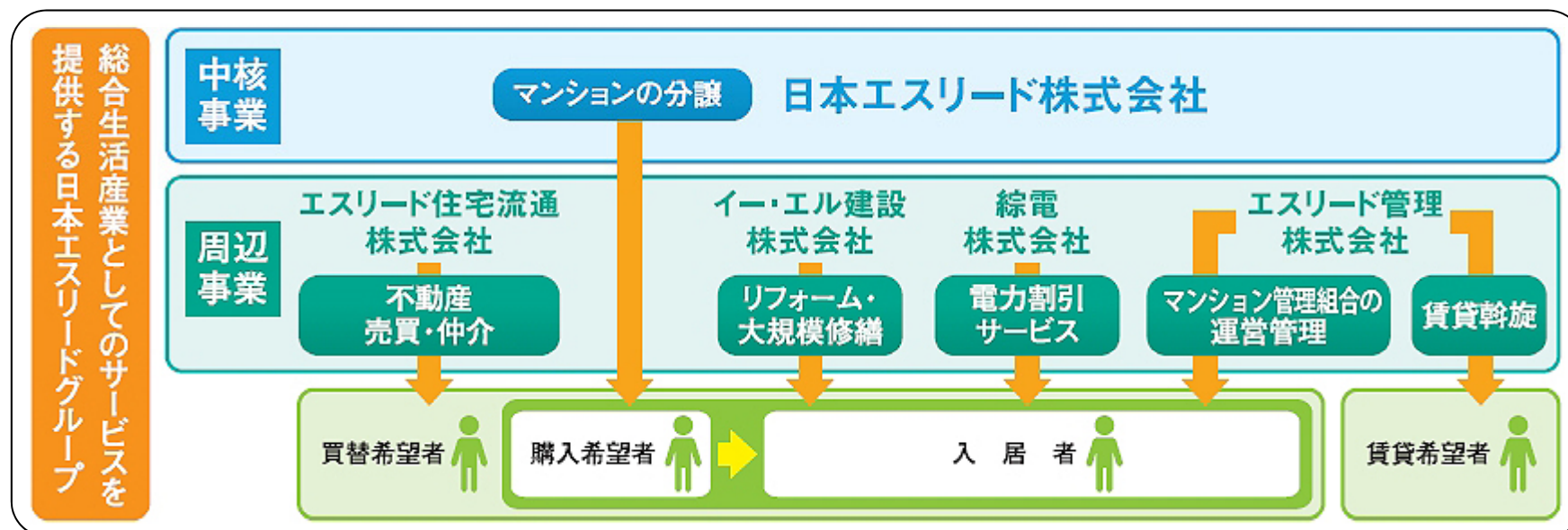
1992年(平成4年) 5月	日本エスリード株式会社設立、大阪市北区西天満に本社開設
1992年(平成4年) 9月	福岡市中央区渡辺通に福岡支店(現、福岡市中央区天神)を設置
1993年(平成5年)11月	本社を大阪市北区梅田に移転
1996年(平成8年) 5月	エスリード管理株式会社(マンション管理事業、当社100%出資)を設立
1999年(平成11年) 4月	ホームワランティを日本で初めて標準装備
1999年(平成11年)10月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場
2001年(平成13年) 3月	大阪証券取引所市場第一部に株式を上場
2001年(平成13年)11月	東京証券取引所市場第一部に株式を上場
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
2012年(平成24年) 2月	森トラスト株式会社と資本業務提携契約を締結



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

(2012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

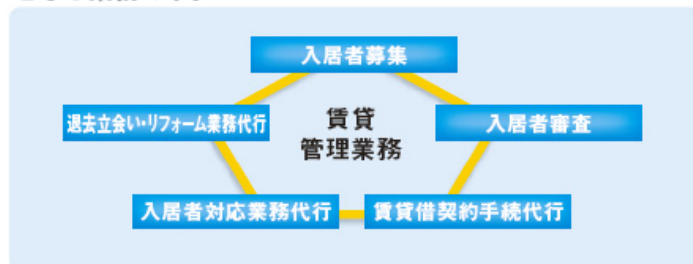
エスリード管理株式会社(連結子会社)

【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 一級建築士事務所 大阪府知事登録(イ)第23751号 警備業免許 大阪府公安委員会第62002410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。

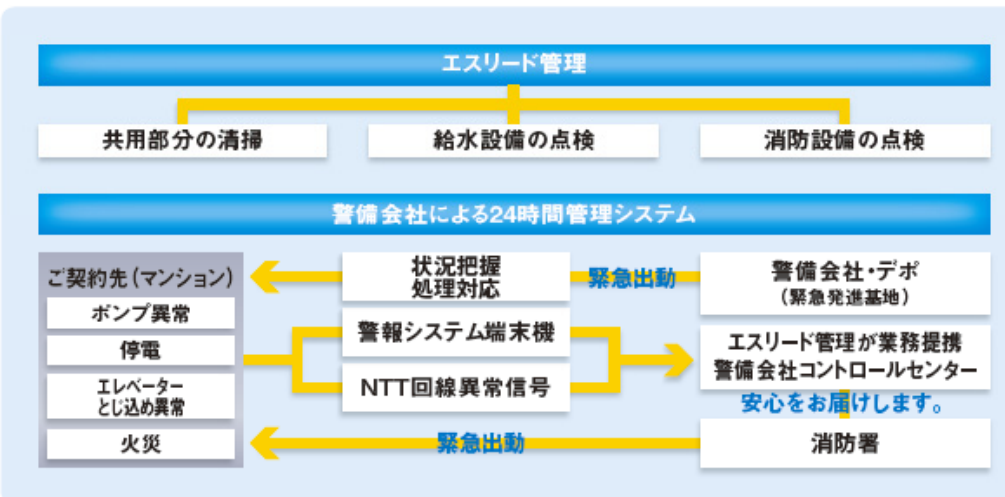


● マンション管理事業

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(連結子会社)

【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)
免許等	登録電気工事業者 大阪府知事登録第2009-0068号



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。

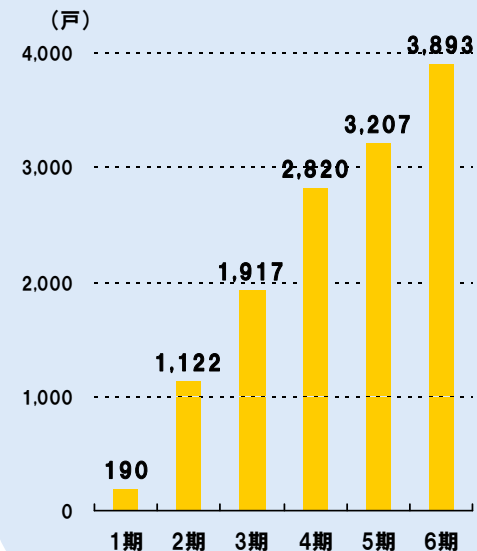
【購入者・入居者様のメリット】

- 「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)。

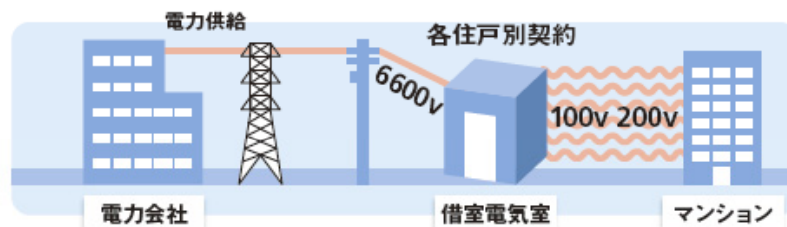
管理受託戸数の推移



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。

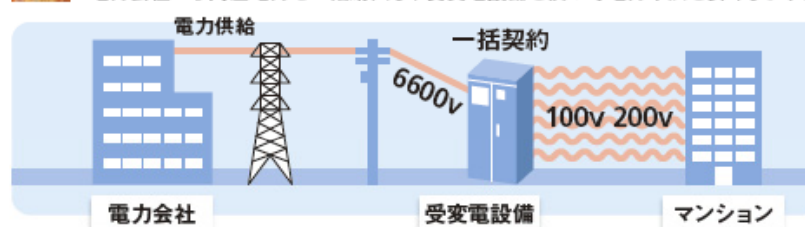


▼ でんでんサポート



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(連結子会社)

【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-23)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

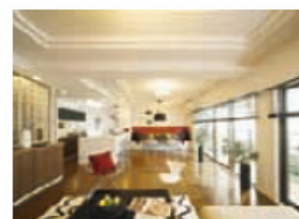
エスリードグループの実績や蓄積されたノウハウを活かして、今まさに求められている上質な空間作りを行っています。

● 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

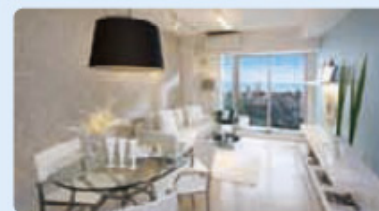
便利で快適なマンションライフを長期にわたって維持するために、外壁や共用施設を中心とした大規模修繕事業を行っています。



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。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(連結子会社)

【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) 2012年3月期販売プロジェクトの紹介

エスリード四条室町（2011年9月竣工引渡）



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 総戸数：51戸
建物規模：地上5階 敷地面積：1,375.86㎡ 延床面積：4,238.25㎡

リーディア玉造駅前（2012年2月竣工引渡）



所在地：大阪府大阪市天王寺区玉造元町1-10 総戸数：111戸
建物規模：地上15階 敷地面積：1,276.09㎡ 延床面積：8,076.61㎡

エスリード松原松ヶ丘第2（2012年2月竣工引渡）



所在地：大阪府松原市松ヶ丘1-358-45の一部 総戸数：114戸
建物規模：地上10階 敷地面積：3,710.48㎡ 延床面積：7,985.39㎡

エスリード南堀江（2012年2月竣工引渡）



所在地：大阪府大阪市西区南堀江2-21-3 総戸数：65戸
建物規模：地上15階 敷地面積：834.98㎡ 延床面積：5,553.19㎡

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:経理部経理課 松原英俊

(<http://www.eslead.co.jp/ir/inquiry.html>)

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

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

- 本資料は2012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2012年6月1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。