



2012年3月期 第2四半期決算説明資料 December 2, 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/>

I. 2012年3月期 第2四半期決算概要

1) 2012年3月期 第2四半期決算ハイライト	4
2) 2012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) 連結キャッシュ・フローの状況	7
5) セグメント別業績	8
6) 上半期の代表的な引渡物件の紹介	9
7) 販売及び契約実績	10
8) 事業用地仕入状況	11

II. 今期の見通し

1) 事業環境に対する認識と戦略	13
2) 上半期・下半期別連結業績の推移	14
3) 2012年3月期連結業績見通し	15
4) 2012年3月期下半期引渡予定物件の紹介	16



I. 2012年3月期 第2四半期決算概要



1)2012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:2011年5月12日）

（単位:百万円）

	業績予想	実績	差額	差額率
売上高	6,000	7,291	1,291	21.5%
営業利益	100	650	550	550.4%
経常利益(△損失)	△180	378	558	—
四半期純利益(△損失)	△130	195	325	—
1株当たり四半期純利益(△損失)(円)	△8.42	12.65	—	—
引渡戸数(戸)	266	300	34	12.8%

■ 下半期に引渡を計画していた物件の引渡が前倒して実現するなど、販売が好調に推移し、売上・利益ともに上方修正

■ 業績予想に対して売上高12億91百万円増、営業利益5億50百万円増益、経常利益5億58百万円増益、四半期純利益3億25百万円増益

■ 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 第2四半期決算概要

2)2012年3月期 第2四半期連結業績 前期比較

(単位:百万円)

	2011/3月期第2四半期		2012/3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	7,237	100.0	7,291	100.0	+53	0.7
売上原価	5,813	80.3	4,842	66.4	△970	△16.7
売上総利益	1,424	19.7	2,448	33.6	+1,024	71.9
販売費及び一般管理費	1,859	25.7	1,798	24.7	△60	△3.3
営業利益(△損失)	△434	△6.0	650	8.9	+1,084	—
営業外収益	36	0.5	26	0.4	△10	△28.1
営業外費用	306	4.2	298	4.1	△8	△2.8
経常利益(△損失)	△704	△9.7	378	5.2	+1,083	—
特別利益	—	—	5	0.1	5	—
特別損失	—	—	0	0.0	0	—
四半期純利益(△損失)	△446	△6.2	195	2.7	+642	—
1株当たり四半期純利益(△損失)(円)	△28.95	—	12.65	—	+41.60	—
1株当たり純資産(円)	1,579.39	—	1,673.70	—	+94.31	6.0
引渡戸数(戸)	261	—	300	—	+39	14.9

- 当初に計画していた想定利益を確保出来る物件の引渡が実現したことにより売上総利益率が大幅に改善
- 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

3) 連結財政状態

(単位:百万円)

	2011/3月期	2012/3月期 第2四半期	増減額
流動資産	45,394	44,025	△1,368
(現金及び預金)	11,747	9,761	△1,985
(売掛金)	176	228	+51
(販売用不動産)	14,602	13,750	△852
(仕掛販売用不動産)	17,185	18,613	+1,428
固定資産	5,630	5,602	△28
(建物及び構築物)	1,605	1,560	△44
(土地)	2,885	2,876	△8
資産合計	51,024	49,627	△1,396
流動負債	8,605	7,063	△1,541
(支払手形及び買掛金)	1,207	1,167	△40
(短期借入金)	508	1,337	+829
(1年内返済予定の長期借入金)	4,886	3,510	△1,375
(未払法人税等)	1,034	147	△887
固定負債	16,589	16,736	+147
(社債)	120	120	—
(長期借入金)	15,490	15,630	+140
負債合計	25,194	23,799	△1,394
(利益剰余金)	21,034	21,036	+2
純資産合計	25,830	25,828	△2
負債純資産合計	51,024	49,627	△1,396

- たな卸資産:323億64百万円
- 有利子負債残高:205億98百万円
- 純資産残高258億28百万円
- 自己資本比率:52.0%

Point ▶▶

①現金及び預金

法人税等の支払、たな卸資産の増加により減少

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
 (うちマンション1棟を9月から戸別分譲開始)

期末内訳) 未供給在庫 : 10,270百万円

完成在庫 : 3,479百万円

「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

③有利子負債

新規プロジェクト資金として46億19百万円を借入
 れ、マンションの竣工・引渡に伴い50億25百万円
 を返済したこと等により4億6百万円減少

4) 連結キャッシュ・フローの状況

(単位:百万円)

	2011/3月期 第2四半期	2012/3月期 第2四半期	増減額	当第2四半期における主な増減要因
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,406	△1,393	+3,012	
税金等調整前四半期純利益(△損失)	△704	383	+1,088	
売上債権の増減額	297	△51	△349	
たな卸資産の増減額	671	△600	△1,272	たな卸資産の増加6億円
仕入債務の増減額	△5,100	△40	5,059	
前受金の増減額	353	350	△2	前受金の増加3億50百万円
法人税等の支払額	△70	△979	△909	法人税等の支払9億79百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△413	16	+429	
定期預金の純増減額	△353	△3	+350	
有形固定資産の取得による支出	△20	△2	+17	
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	△1,357	△611	+745	
短期借入金の純増減額	△4,314	829	+5,143	新規プロジェクト資金として46億19百万円を借入れ、マンションの竣工・引渡に伴い50億25百万円を返済したこと等により4億6百万円減少
長期借入れによる収入	3,550	3,295	△255	
長期借入金の返済による支出	△510	△4,530	△4,019	
社債の発行による収入	119	—	△119	
配当金の支払額	△192	△192	△0	
現金及び現金同等物の増減額	△6,176	△1,988	+4,187	前期末に比べ19億88百万円減少
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四半期末残高	7,947	9,052	+1,105	

5)セグメント別業績

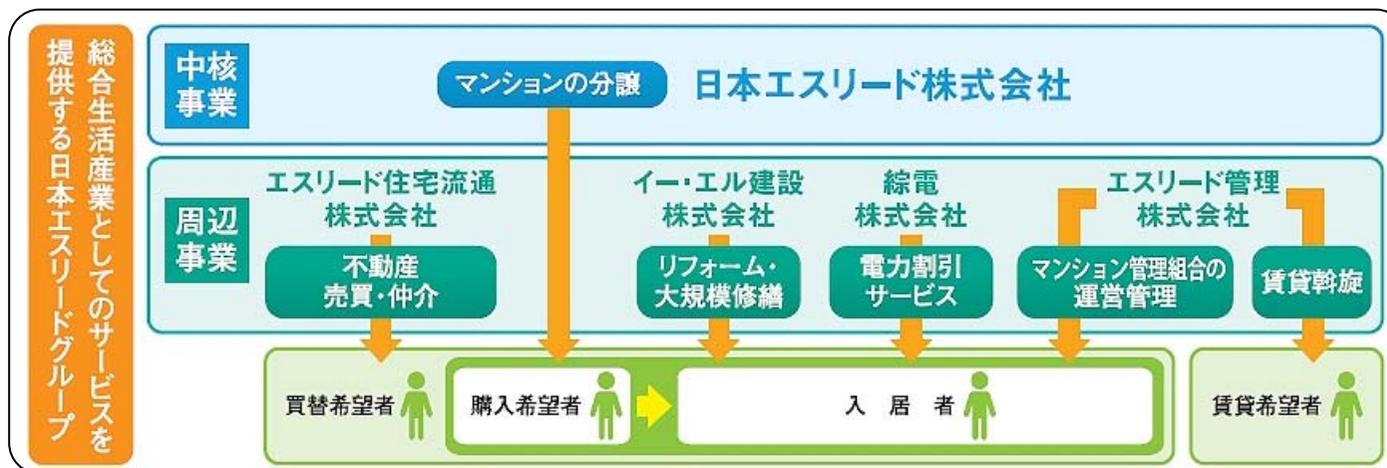
(単位:百万円)

	2011/3月期 第2四半期			2012/3月期 第2四半期		
	売上高	セグメント利益(△損失)	利益率(%)	売上高	セグメント利益	利益率(%)
不動産販売事業	5,953	△598	—	6,258	653	10.4%
その他	1,284	361	28.2%	1,032	239	23.2%
合計	7,237	△236	—	7,291	893	12.3%

- 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改善
- 2012年3月期第2四半期末のマンション管理受託戸数は199棟、13,585戸(連結子会社:エスリード管理)
- 2012年3月期第2四半期末の電力管理受託戸数は35棟、3,258戸(連結子会社:綜電)

■グループ編成

(2011年11月末現在)



6) 上半期の代表的な引渡物件の紹介

エスリード四条室町(2011年9月竣工引渡)



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30日

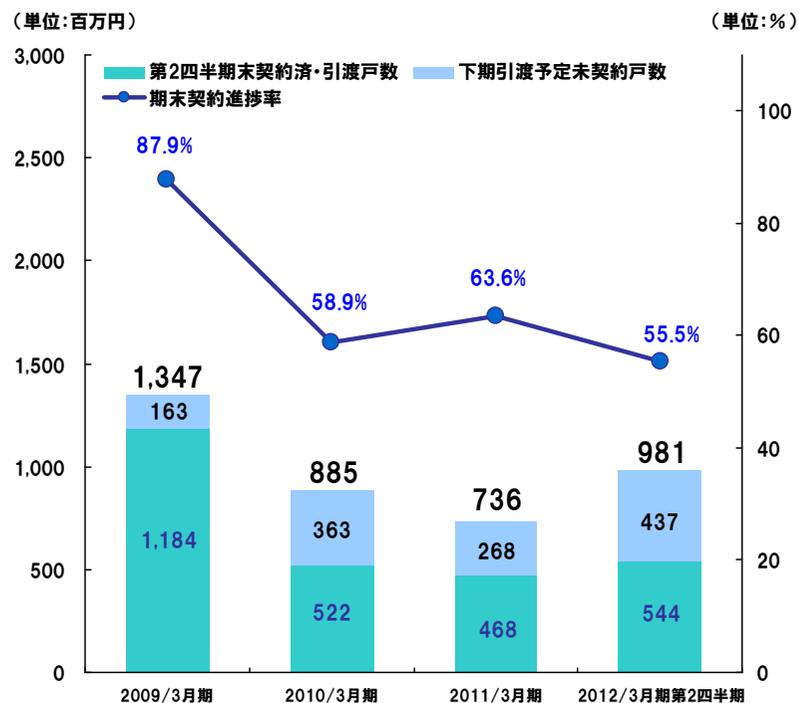
7)販売及び契約実績

(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 第2四半期	175	2,718	453	8,190	300	5,854	328	5,054

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



その他上半期竣工引渡物件紹介



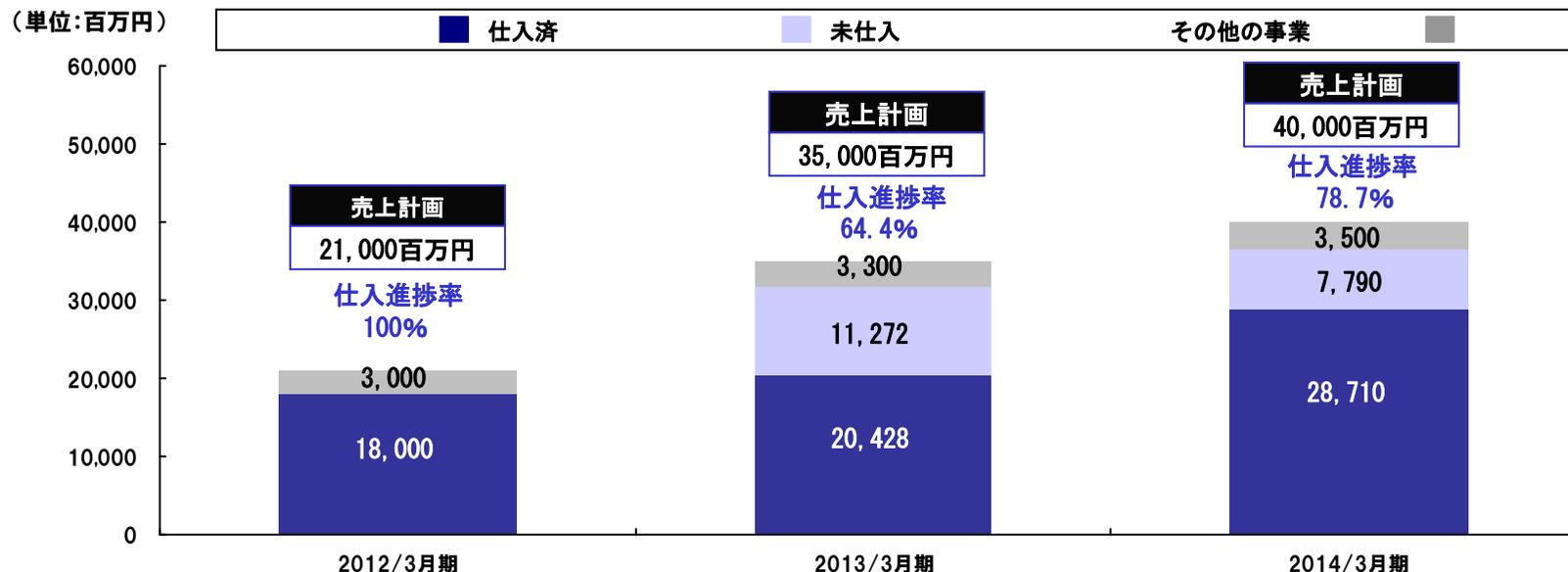
エスリード南堀江リバーサイド
2011年5月竣工引渡
地上12階 総戸数: 84戸



エスリード新大阪SOUTH
2011年8月竣工引渡
地上12階 総戸数: 102戸

8)事業用地仕入状況

■2011年11月末現在 仕入進捗率

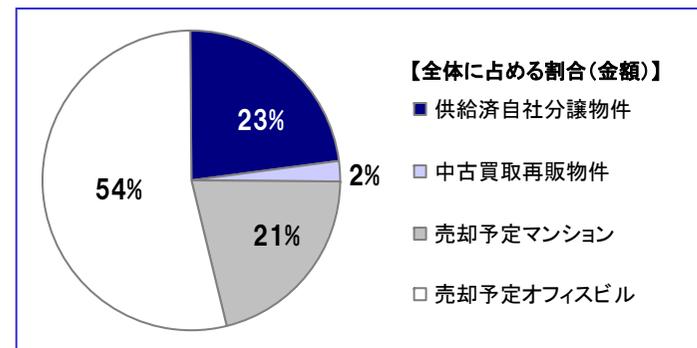


注) 上記仕入進捗率は売上高に換算して表示

■2011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	207戸	3,159
中古買取再販物件	22戸	319
売却予定マンション	2棟、207戸	2,860
売却予定オフィスビル	2棟	7,410
合計	—	13,750



■ 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实践

■ 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. 今期の見通し



Our name is 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。

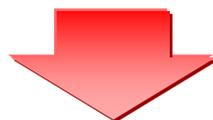
Ⅱ. 今期の見通し

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

- 近畿圏のマンション市場における東日本大震災の影響は極めて限定的。上半期マンションの新規供給は前年同期に比べて減少したものの契約率は堅調に推移
- 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
- 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



◆ 当社グループの戦略

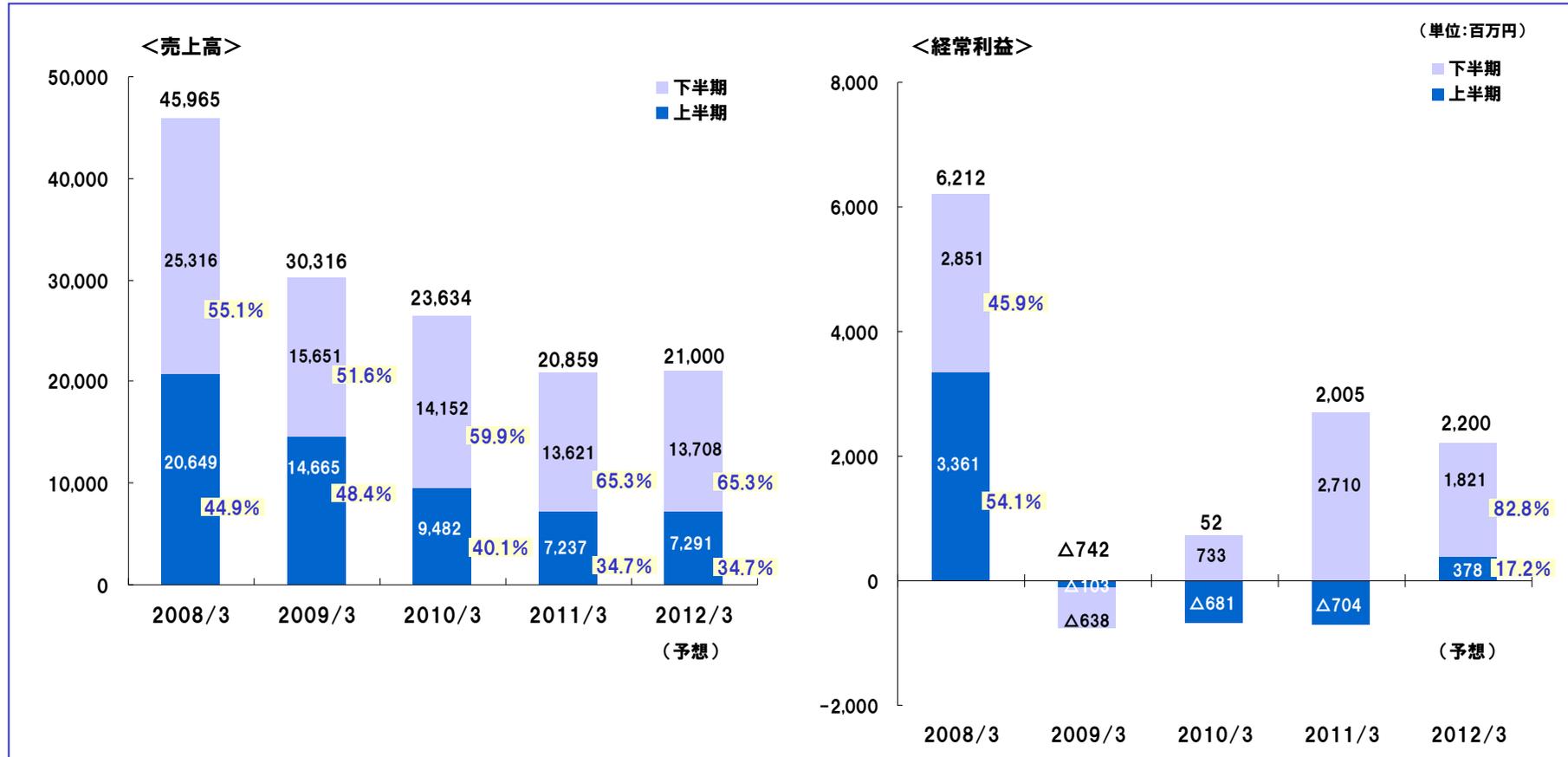
Strategies & Tactics

- 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实践
- 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

Ⅱ. 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



- 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
- 2012年3月期第2四半期の通期に占める売上高の比率は34.7%の見込み
- 2012年3月期は、売上・利益ともに第4四半期に偏重する予定

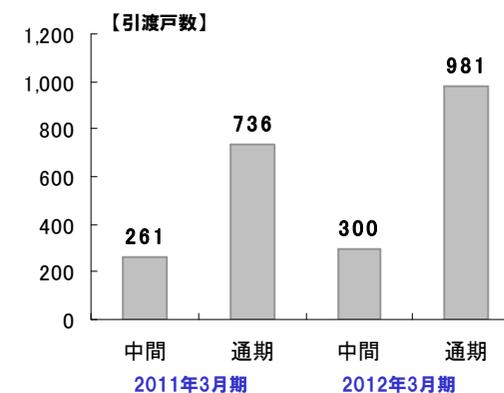
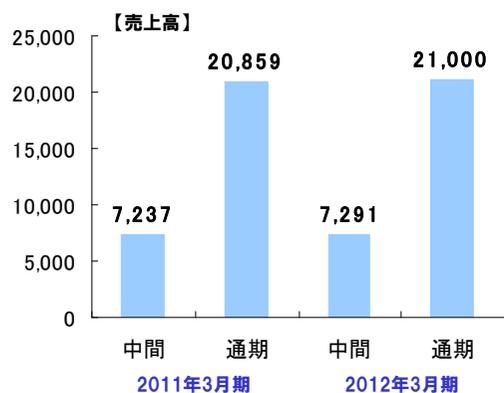
Ⅱ. 今期の見通し

3)2012年3月期連結業績見通し

(単位:百万円)

	2011/3月期		2012/3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	7,237	20,859	7,291	21,000	0.7%	0.7%
営業利益(△損失)	△434	2,560	650	2,750	—	7.4%
経常利益(△損失)	△704	2,005	378	2,200	—	9.7%
当期純利益(△損失)	△446	1,191	195	1,250	—	5.0%
引渡戸数(戸)	261	736	300	981	14.9%	33.3%
1株当たり当期純利益(△損失)(円)	△28.95	77.22	12.65	81.00	—	5.0%

売上高・経常利益・引渡戸数 の中間・通期比較



- 上半期は、下半期に引渡を計画していた物件の販売が好調に推移し、売上・利益ともに期初予想を上回る実績
- 下半期は「リーディア玉造駅前」、「エスリード松原松ヶ丘第2」、「エスリード南堀江」等の高品質かつ価格競争力に優れた物件の引渡を予定
- 通期業績予想については変更なし

Ⅱ. 今期の見通し

4) 2012年3月期下半期引渡予定物件の紹介

リーディア玉造駅前



- 当社創業以来初のジョイントベンチャー(JV)プロジェクト
日本エスリード株式会社のマンションブランド「ESLEAD」と伊藤忠都市開発株式会社のマンションブランド「CREVIA」、そして「ADJECTIVE=理想的な」、
「ADDRESS=住所」を融合させた、日本を代表する総合デベロッパー2社による
コラボレーションブランドとして2011年9月に販売開始

物件概要

所在地:大阪府大阪市天王寺区玉造元町1-10
敷地面積:1,276.09㎡
延床面積:8,076.61㎡
建物規模:地上15階
総戸数:111戸
引渡日:平成24年2月下旬予定

Ⅱ. 今期の見通し

4) 2012年3月期下半期引渡予定物件の紹介

エスリード松原松ヶ丘第2



物件概要

所在地:大阪府松原市松ヶ丘1丁目358-45の一部
敷地面積:3,710.48㎡
延床面積:7,985.39㎡
建物規模:地上10階
総戸数:114戸
引渡日:平成24年2月中旬予定

エスリード南堀江



物件概要

所在地:大阪府大阪市西区南堀江2丁目21番3
敷地面積:834.98㎡
延床面積:5,553.19㎡
建物規模:地上15階
総戸数:65戸
引渡日:平成24年2月下旬予定

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・馬場

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

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

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

- 本資料は2012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2011年12月2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。