

決算説明資料

2022年12月期

株式会社日本エスコン



● 2022年12月期 概況	
2022年12月期 PL	P. 3
2022年12月期 セグメント概況	P. 4,5,6
2022年12月期 B/S	P. 7
● 2022年12月期 主要トピックス	
北海道での事業進捗	P. 9,10
複合開発・まちづくりの進捗	P. 11
開発領域の深化・拡大	P. 12
分譲事業の安定成長	P. 13
日本エスコングループの取り組み体制	P. 14
ESGの取り組み	P. 15,16
● 第4次中期経営計画 進捗状況	
～IDEAL to REAL 2023～ (2021-2023年度)	
基本方針	P. 18
10年間の業績推移	P. 19
業績計画	P. 20
経営目標	P. 21
投資計画	P. 22
不動産販売事業の進捗	P. 23
不動産賃貸事業の進捗	P. 24
日本エスコングループの事業展開	P. 25

*資料中表記

EAM：株式会社エスコンアセットマネジメント

ESH：株式会社エスコンホーム

ピカソグループ：株式会社ピカソ他

FUEL：FUEL株式会社

EJR：エスコンジャパンリート投資法人

中部電力：中部電力株式会社

中電不動産：中電不動産株式会社

2022年12月期 P/L

▶ 前期比、売上高+25.8%（20,414百万円）、営業利益+49.2%（5,111百万円）、経常利益+54.0%（4,913百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益+21.6%（1,289百万円）と増収増益を実現。**1**

▶ 当初計画に対しては、売上高は概ね計画通り、営業利益および経常利益は計画比10%超の上振れとなるも、株式会社了聞等に関する特別損失の計上により、親会社株主に帰属する当期純利益は計画比未達となる。**2**

（単位：百万円）

	2022年12月期（当期）	2021年12月期（前期）	1 前年同期比		2 2022年12月期 当初計画比		
			増減額	増減率	計画	増減額	増減率
売上高	99,431	79,017	20,414	25.8%	100,000	-569	-0.6%
売上総利益	26,607	20,588	6,019	29.2%			
販売費・一般管理費	11,115	10,206	909	8.9%			
販売費	4,133	4,454	-321	-7.2%			
一般管理費	6,981	5,752	1,229	21.4%			
営業利益	15,492	10,381	5,111	49.2%	14,000	1,492	10.7%
支払利息	1,895	1,463	432	29.5%			
経常利益	14,012	9,099	4,913	54.0%	12,200	1,812	14.9%
特別損失	3,927	0	3,927	-			
親会社株主に帰属する当期純利益	7,250	5,961	1,289	21.6%	8,300	-1,050	-12.7%
一株当たり当期純利益（円）	76.04	67.48	8.56	12.7%	86.99	-10.95	-12.7%

2022年12月期 セグメント概況

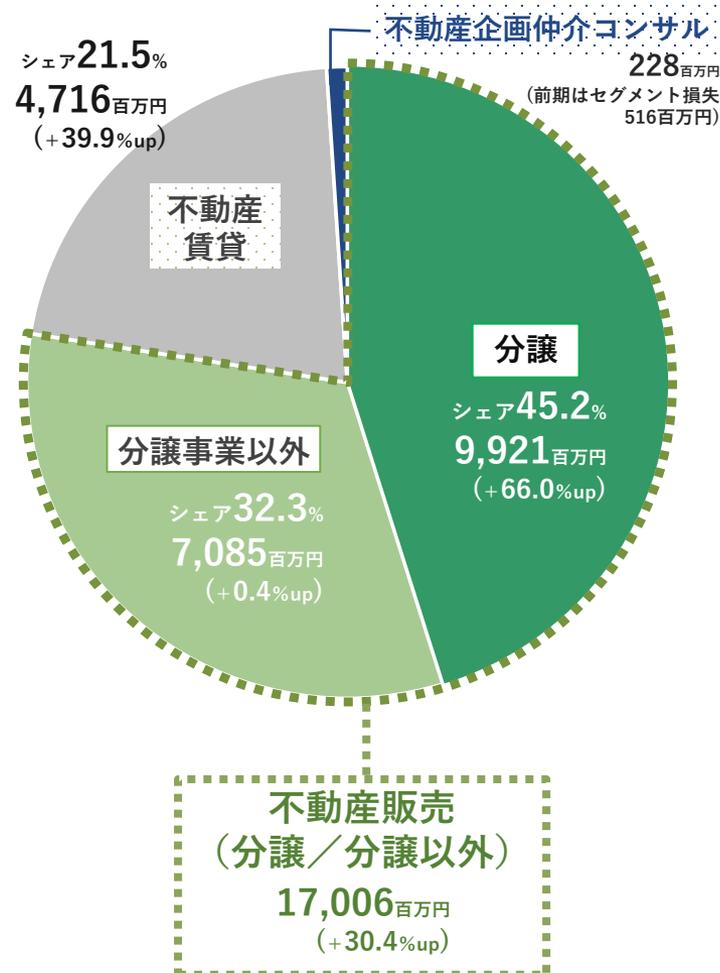
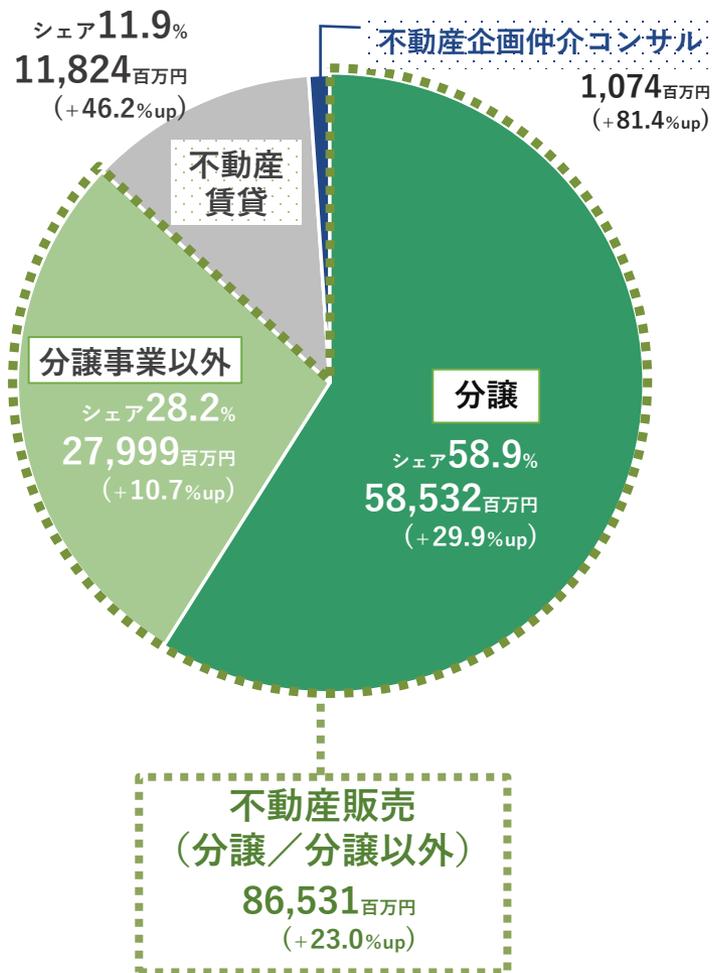
➤ 不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産企画仲介コンサル事業のいずれにおいても前期比増収増益。

■セグメント別売上高シェア■

売上高 **99,431**百万円
(+25.8%up)

■セグメント別利益シェア■

セグメント利益 **21,951**百万円
(+38.1%up)



※ () 内に記載の割合は、前期比増減率

2022年12月期 セグメント概況－不動産販売事業

①不動産販売事業

《分譲事業》

- 販売が堅調に進捗し、過去最多（前期比165戸増）の**1,185戸の引渡を実施、13,482百万円の増収**を確保。 **1**
- 当初計画に対しては、概ね計画通りの着地。 **2**
- 商品企画力により早期完売を実現し、**セグメント利益率は前期比3.6ポイント上昇**。 **3**
- 期末在庫は104戸の実績（2023年2月6日時点では75戸（契約ベース））。

（単位：百万円）

分譲事業	2022年12月期(A)	2021年12月期(B)	前年同期比		2022年12月期 当初計画		
			増減額 (A-B)	増減率	計画(C)	増減額 (A-C)	増減率
売上高	58,532	45,050	1 13,482	29.9%	59,300	-768	-1.3%
引渡戸数 (戸)	1,185	1,020	165	16.2%	1,200	-15	-1.3%
セグメント利益	9,921	5,978	3,943	66.0%	-	-	-
セグメント利益率	16.9%	13.3%	3 3.6ポイント	-	-	-	-

《分譲事業以外》

- 当期は外部売却が順調に進捗し、前期比増収増益。 **1**
- 物流施設の売却（福岡県古賀市玄望園（区画6）および「LOGITRESちばりサーチパーク」）や、子会社エスコンホーム（ESH）での戸建販売等多様な物件の売却を実現。 **2**

（単位：百万円）

分場事業以外	2022年12月期(A)	2021年12月期(B)	前年同期比		2022年12月期 当初計画		
			増減額 (A-B)	増減率	計画(C)	増減額 (A-C)	増減率
売上高	27,999	25,283	1 2,716	10.7%	28,000	-1	0.0%
EJRへの売却	-	11,947	-	-	-	-	-
その他 (物流、商業、ESH等)	2 27,999	13,336	14,663	110.0%	-	-	-
セグメント利益	7,085	7,060	25	0.4%	-	-	-
セグメント利益率	25.3%	27.9%	-2.6ポイント	-	-	-	-

②不動産賃貸事業

- ▶ 2021年10月のピカソグループ子会社化に伴い、当期は同グループ関連の収益が通年で寄与し、前期比増収増益。 

(単位：百万円)

不動産賃貸事業	2022年12月期(A)	2021年12月期(B)	前年同期比		2022年12月期 当初計画		
			増減額 (A-B)	増減率	計画(C)	増減額 (A-C)	増減率
売上高	11,824	8,090	 3,734	46.2%	11,600	224	1.9%
セグメント利益	4,716	3,372	 1,344	39.9%	-	-	-
セグメント利益率	39.9%	41.7%	-1.8ポイント	-	-	-	-

③不動産企画仲介コンサル事業

- ▶ 当期はセグメント利益228百万円の実績となる。 
- ▶ 納骨堂事業において新型コロナウイルス感染症拡大の影響が残り、当初計画比未達となる。

(単位：百万円)

不動産企画仲介 コンサル事業	2022年12月期(A)	2021年12月期(B)	前年同期比		2022年12月期 当初計画		
			増減額 (A-B)	増減率	計画(C)	増減額 (A-C)	増減率
売上高	1,074	592	482	81.4%	1,100	-26	-2.4%
セグメント利益	 228	-516	-	-	-	-	-
セグメント利益率	21.2%	-	-	-	-	-	-

2022年12月期 B/S

- 総資産は10,958百万円増加¹ 自己資本比率は前期末比+0.2ポイントの25.0%。²
- 分譲マンションや収益不動産等、不動産販売事業が好調に進捗し、販売用不動産は△2,737百万円。³
- 仕入れが順調に進捗したことにより、仕掛販売用不動産は15,549百万円増加。⁴

(単位：百万円)

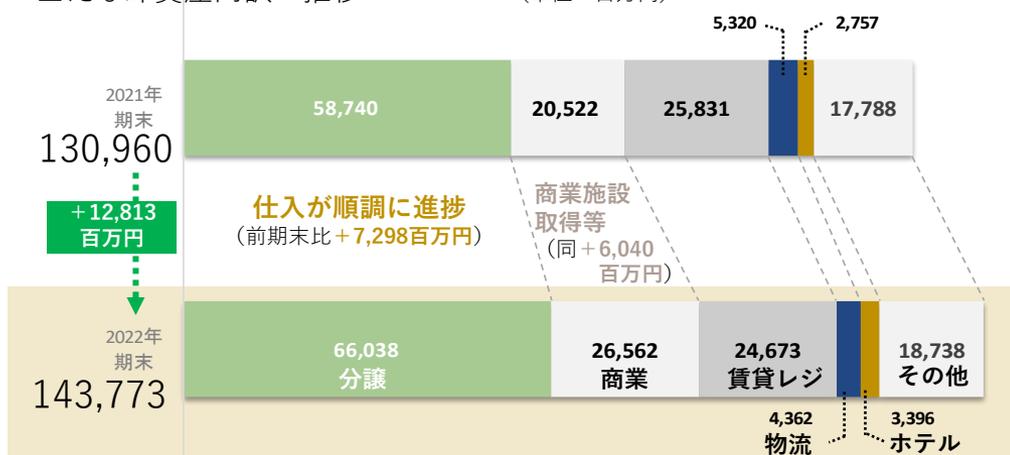
	2022年12月期 (当期)	2021年12月期 (前期)	増減額
流動資産	191,357	176,859	14,498
現金・預金	35,721	33,667	2,054
販売用不動産	4,804	7,541	³ -2,737
仕掛販売用不動産	138,968	123,419	⁴ 15,549
固定資産	72,327	75,830	-3,503
有形固定資産	52,139	52,778	-639
無形固定資産	7,774	8,275	-501
投資その他の資産	12,413	14,776	-2,363
資産合計	¹ 263,729	252,771	10,958

	2022年12月期 (当期)	2021年12月期 (前期)	増減額
流動負債	55,690	102,523	-46,833
短期借入金	10,061	3,589	6,472
1年内返済予定の 長期借入金	26,193	82,912	-56,719
固定負債	143,894	87,619	56,275
長期借入金	132,810	76,533	56,277
負債合計	199,585	190,143	9,442
純資産合計	64,144	62,628	1,516
負債純資産合計	263,729	252,771	10,958

自己資本比率	² 25.0%	24.8%	0.2ポイント
--------	--------------------	-------	---------

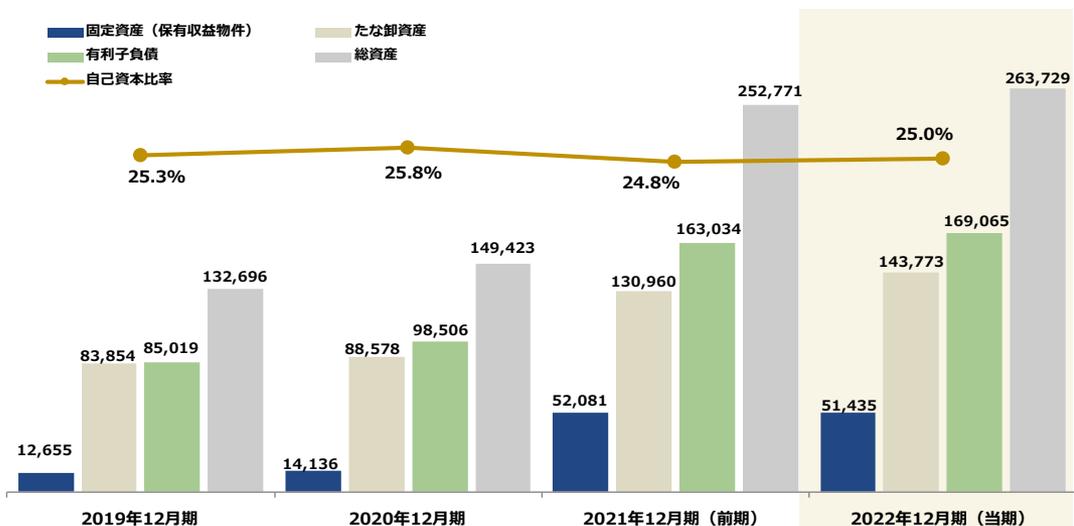
■ たな卸資産内訳・推移

(単位：百万円)



■ 資産・負債および自己資本比率推移

(単位：百万円)



主要トピックス

2022年12月期

北海道での事業進捗

複合開発・まちづくりの進捗

開発領域の深化・拡大

分譲事業の安定成長

日本エスコングループの取り組み体制

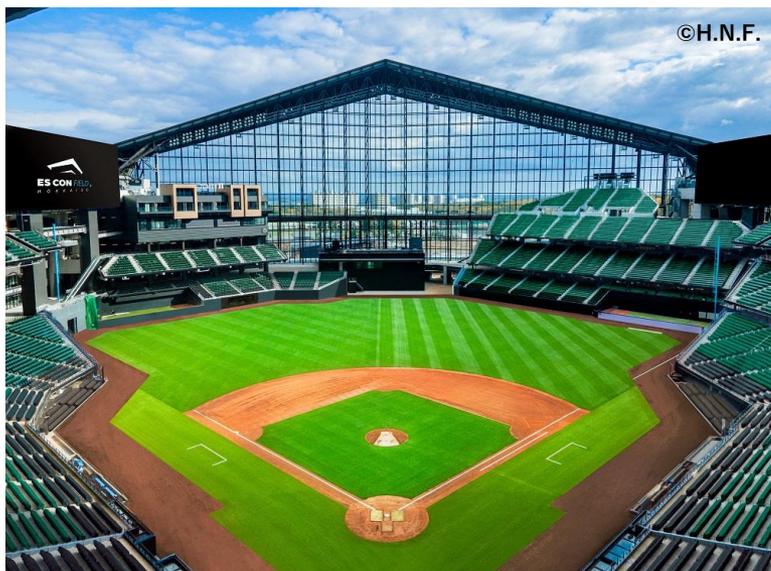
ESGの取り組み

<北海道での事業進捗> 北海道ボールパークFビレッジまちづくり構想

- ▶ 新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核とする「北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積：約36.7ha）」におけるまちづくり。当社は球場に隣接する約9,400㎡の土地にて不動産開発を手掛けまちづくりに参画。



Fビレッジ現況（2023年1月）



<新球場概要>

- ・名称 ES CON FIELD HOKKAIDO
(エスコンフィールド HOKKAIDO)
- ・収容人数 約35,000人
- ・階数 地下2階（フィールド）・地上6階（地上から70m）
- ・仕様 開閉式ルーフ・天然芝フィールド
- ・開業 **2023年3月（竣工済）**

2023年3月開業予定

新球場を中心としたまちづくりを加速させていく。(▶P10)

< 北海道での事業進捗 >

Fビレッジ内での開発（分譲マンション／シニアレジデンス）

- ▶ 北海道ボールパークFビレッジの一面において、当社にとって北海道内初となる新規分譲マンション開発。
- ▶ 2022年2月に、メディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンス開発にも着手。

レ・ジェイド北海道ボールパーク（分譲マンション開発）
 ～2023年3月引渡予定（全戸契約完済）～



シニアレジデンス（メディカルモール併設）
 ～2024年春完成予定～



3 すべての人に健康と福祉を

11 住み続けられるまちづくりを

17 パートナーシップで目標を達成しよう

Fビレッジへのアクセス拠点 JR北広島駅『駅西口周辺エリア活性化事業』

- ▶ 2022年7月 市有地A「（仮称）北広島駅西口Aプロジェクト」（商業施設・ホテルの複合施設）について着工。



同事業のパートナー企業として、北広島駅前活性化を推進していく。

駅西口周辺エリア活性化計画 全体概要（市有地A～D）

- A：駅前広場／商業施設・ホテル／立体的広場・公園
- B：分譲マンション
- C～Dにて計画進行中

複合開発・まちづくりの進捗

➤ 総合デベロッパーとしての不動産開発ノウハウを活かし、全国の主要都市において、地域に密着した複合開発・まちづくりを展開。

茨城県つくば市（商職住一体開発）

- つくば駅前での商業施設、オフィス、マンションの「**商職住**」一体開発を推進。
- 「tonarie CREO」が2021年5月に第1弾オープンし、2022年度は通年で収益に寄与。
- 2022年12月、**当社グループが開発・運営するカフェダイニング2号店目「Cafe Apartment TSUKUBA」**がマンション敷地内にオープン。



レ・ジェイドつくば Station Front（分譲マンション）

マンション218戸引渡済



Cafe Apartment TSUKUBA（カフェダイニング）



その他各種複合開発プロジェクトを推進・参画中

福島県いわき市
（分譲マンション開発）



2022年11月 販売開始

長崎県大村市
（分譲マンション開発）



2024年秋 竣工予定
西九州新幹線「新大村」駅が2022年9月開業

大阪府吹田市
（まちづくり）



中電不動産との共同事業

愛知県名古屋市
「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」
（複合商業施設開発）



中部電力を代表法人とする事業者
グループでの展開

開発領域の深化・拡大

▶ 中核事業である分譲マンション開発だけでなく、物流・オフィス等、各種アセットの開発を推進し、着実に事業を拡大。

商業施設 (tonarie星田 新規オープン)

- 「星田駅北土地区画整理事業」の区域内において「**tonarie星田**」を開発中。
- スーパーや医療モール、ドラッグストア、100円均一ショップなどのテナントが入る予定。
- トナリエシリーズ10施設目。**



2023年春開業予定



多面的な事業展開

オフィス



ESCON九段北ビル

ホテル



(仮称) 福岡県糸島二見ヶ浦プロジェクト

物流施設



LOGITRES千葉リサーチパーク

海外事業

2022年12月

当社にとって海外初となる

戸建て開発プロジェクト (タイ) に参画。

(仮称) BRITANIA BANGNA KM.39 プロジェクト

分譲事業の安定成長

- 分譲マンション開発においては、単に分譲戸数を増大するのではなく、安定供給を目指す。

都心の希少立地での開発

- **パークレ・ジェイド白金レジデンス**
 - ・「白金4丁目」アドレス
 - ・全55戸契約完売（2023年3月引渡予定）
- **レ・ジェイドクロス 千代田神保町**
 - ・千代田区景観まちづくり重要物件「東方学会本館」隣接地での住宅・オフィス複合開発。



- **（仮称）港区西麻布PJ**
 - ・「南青山」「表参道」「広尾」「六本木」など東京を代表するエリアに囲まれた立地。

立地特性を活かした付加価値の高い商品企画

- **オストレジデンス軽井沢**
 - ・浅間山を望む、自然に囲まれた立地。
 - ・全33戸引渡済。



- **（仮称）神奈川県三浦郡葉山町PJ**
 - ・「森戸海岸」が眼前に広がる立地における開発。
 - ・自然環境を最大限活かし付加価値の高い商品企画。

エリア展開

- **レジアス大橋**
 - ・九州エリア初（全140戸）。



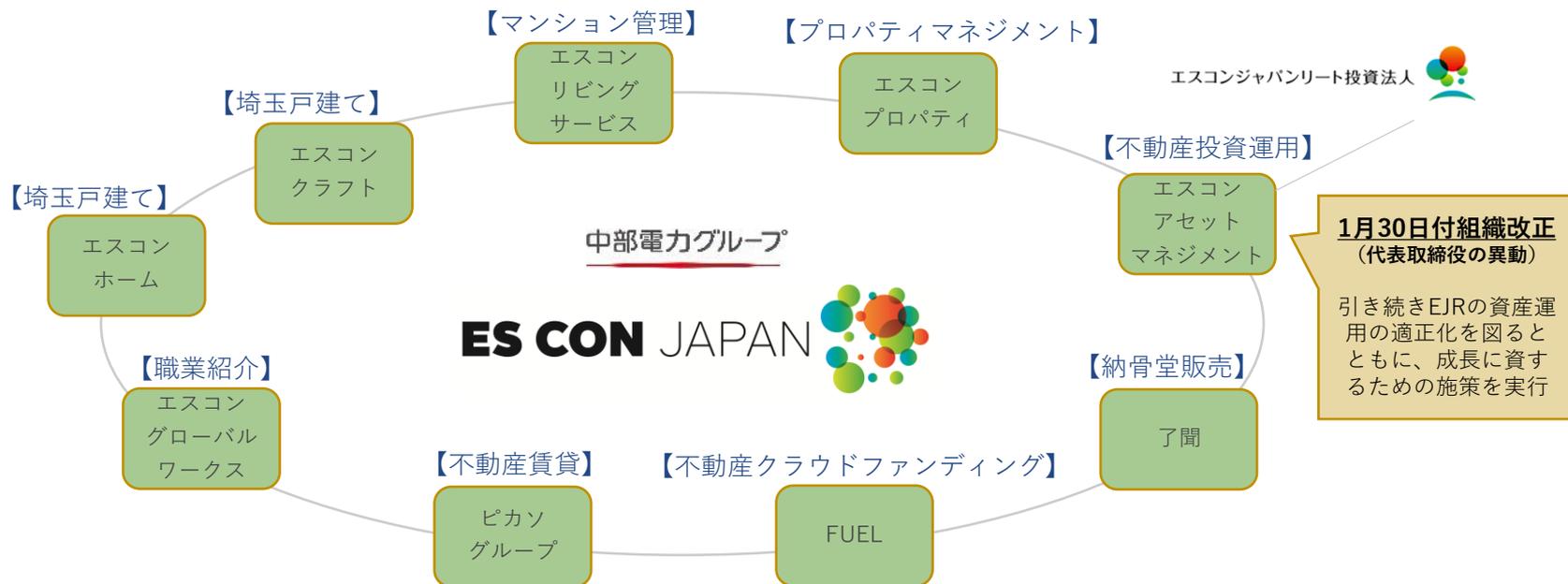
- **グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸／凜然ノ邸**
 - ・中部エリア第1号・第2号物件。
 - ・中電不動産との共同事業。
 - ・いずれも2022年11月に完売。



（左）グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸
（右）グランレ・ジェイド白壁 凜然ノ邸

日本エスコングループの取り組み体制

➤ グループ全体で多面的な事業を展開するとともに、グループ各社がそれぞれ成長していく体制を構築。



中長期的な成長に向けて

➤ 2023年1月に日本エスコンの組織改正を実施。新たに経営企画本部を設置。



ESGの取り組み① 基本方針

- 第4次中期経営計画の経営戦略に「ESGの推進」を掲げる。
- ESG推進グループおよび健康文化醸成チームを中心に全社で取り組みを推進。

ESG基本理念

当社は「IDEAL to REAL（理想を具現化し、新しい未来を創造する）」のコーポレートメッセージのもと、時代とともに変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、ESG推進による社会課題への対応を通じた持続可能な社会の実現と持続的成長を目指してまいります。

ESG基本方針

環境や社会、ガバナンスに関する法規制や当社が約束したことを遵守し、ESG推進により社会から必要とされる企業として成長を目指してまいります。

E

- 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 11 住み続けられるまちづくりを
- 13 気候変動に具体的な対策を
- 15 陸の豊かさも守ろう

1. 2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、次世代型まちづくり等、新たな環境付加価値を創造する。
2. 環境に最大限配慮した不動産開発や企業活動を推進する。
3. 環境をキーワードにした新たな事業領域に挑戦し、環境価値と事業価値の創出を行う。

S

- 3 すべての人に健康と福祉を
- 5 ジェンダー平等を實現しよう
- 8 働きがいも経済成長も
- 17 パートナリシップで目標を達成しよう

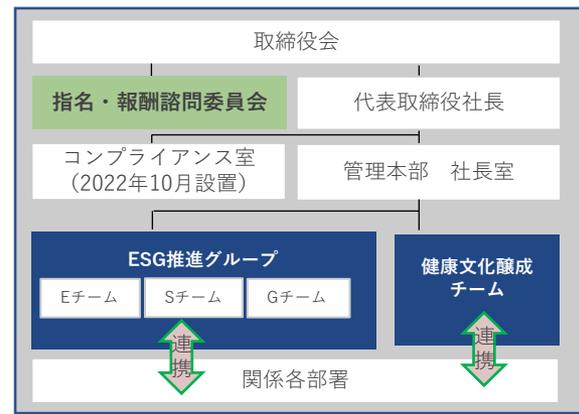
1. まちづくりを通じた地域の活性化に貢献するとともに、地域コミュニティ創生を推進し新しい未来を創造する。
2. 従業員が働くことにやりがいを持ち、能力を最大限発揮できる職場環境を整えるとともに、多様な人材が活躍できるようダイバーシティを推進する。
3. 少子高齢化を始めとする医療、福祉などの社会課題に対する貢献を果たし、地域の安全で快適な暮らしを支えていく。
4. 海外事業展開を通じたグローバルでのSDGsの実現に向けた事業展開を推進する。

G

- 16 平和と公正をすべての人に

1. 適時・適切・公正な経営情報の開示を充実していく。
2. 経営の安定性、健全性および透明性を確保できるガバナンス体制を推進する。
3. 事業の拡大・多様化に伴うリスク増大に対応すべく、リスクマネジメント力の強化を図る。
4. 「企業倫理行動憲章」に基づき、すべての人々の人権を尊重した事業活動を行う。

ESG経営推進体制





第4次中期経営計画（2021年2月公表） 進捗状況 ～IDEAL to REAL 2023（2021-2023）～

中長期的な経営戦略の基本方針

①想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立

いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、
堅固な事業および財務基盤を確立させること。

②収益構造の変換と事業領域の拡大の同時実現

不動産賃貸事業の拡大により、フロー収益重視からストック収益重視の収益構造への
転換を図ると同時に、事業の多様化および事業展開地域の拡大を実現させること。



転換 & 飛躍



今期中期経営計画
最終年度

2023年

転換の実現による更なる飛躍

Stage

2022年

過去最高益更新

Stage

2021年

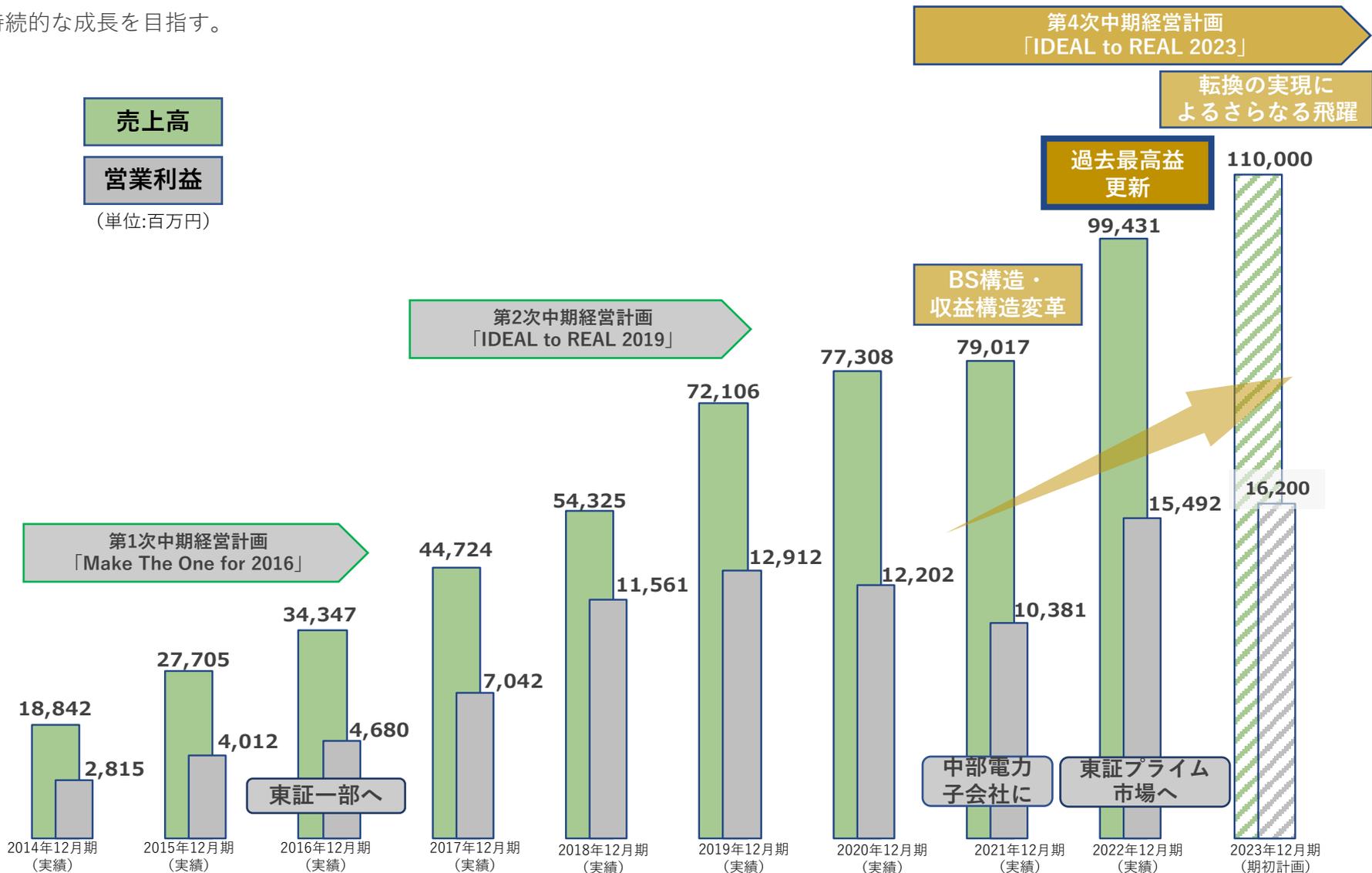
BS構造・収益構造変革

Stage

- 長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
- フロー重視の経営からストック重視の経営への転換
- 中部電力グループシナジーの発展
- 売上高1,100億円、営業利益160億円の達成
(中期経営計画最終年度)

10年間の業績推移

- いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行い、持続的な成長を目指す。



業績計画

- 初年度（2021年12月期）は、ピカソグループ子会社化など不動産賃貸事業を強化し、安定収益を確保。
- 2022年12月期は、不動産販売事業が順調に進捗し、営業利益・経常利益は計画比上振れるも、当期純利益が計画未達となる。
- 中期経営計画最終年度（2023年12月期）は、売上高110,000百万円・営業利益16,200百万円と最高益を更新する計画。
- 2024年以降の持続的な成長に向け、組織力を強化していく。

(単位：百万円)

業績計画	2021年12月期 (第27期)		2022年12月期 (第28期)			2023年12月期 (第29期)	
	実績	実績	期初計画(通期) (22年1月公表)	期初計画比増減	増減率	期初計画 (第2四半期)	期初計画(通期)
売上高	79,017	99,431	100,000	-569	-0.6%	46,000	110,000
不動産販売事業	70,334	86,531	87,300	-769	-0.9%	-	94,800
分譲事業	45,050	58,532	59,300	-768	-1.3%	-	61,900
分譲マンション販売戸数(戸)	1,020	1,185	1,200	-15	-1.3%	-	1,164
分譲事業以外	25,283	27,999	28,000	-1	0.0%	-	32,900
不動産賃貸事業	8,090	11,824	11,600	224	1.9%	-	14,200
不動産企画仲介コンサル事業	592	1,074	1,100	-26	-2.4%	-	1,000
営業利益	10,381	15,492	14,000	1,492	10.7%	6,000	16,200
経常利益	9,099	14,012	12,200	1,812	14.9%	5,200	14,200
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	5,961	7,250	8,300	-1,050	-12.7%	3,400	9,400

BS構造・
収益構造変革

過去最高益更新

飛躍

一株当たり配当額	38円	38円	38円以上	-	-	-	38円
----------	-----	-----	-------	---	---	---	-----

累進の配当政策継続

経営目標

- 中期経営計画初年度（2021年12月期）は、前述のピカソグループ子会社化により「収益構造の転換」が前倒して進捗。
 - 2022年度賃貸利益割合は、不動産販売事業が好調に進捗したことにより、21.5%（期初計画比-4.5%）の着地となる。**1**
- 2023年度も引き続き「収益構造の転換」に取り組む。

	2020年12月期 (第26期)
	実績
賃貸利益割合※1	14.2%
ROE（自己資本利益率）	21.2%
ROIC（投下資本利益率）	6.6%
自己資本比率	25.8%
長期収益不動産割合※2	9.5%
純資産額	38,627百万円

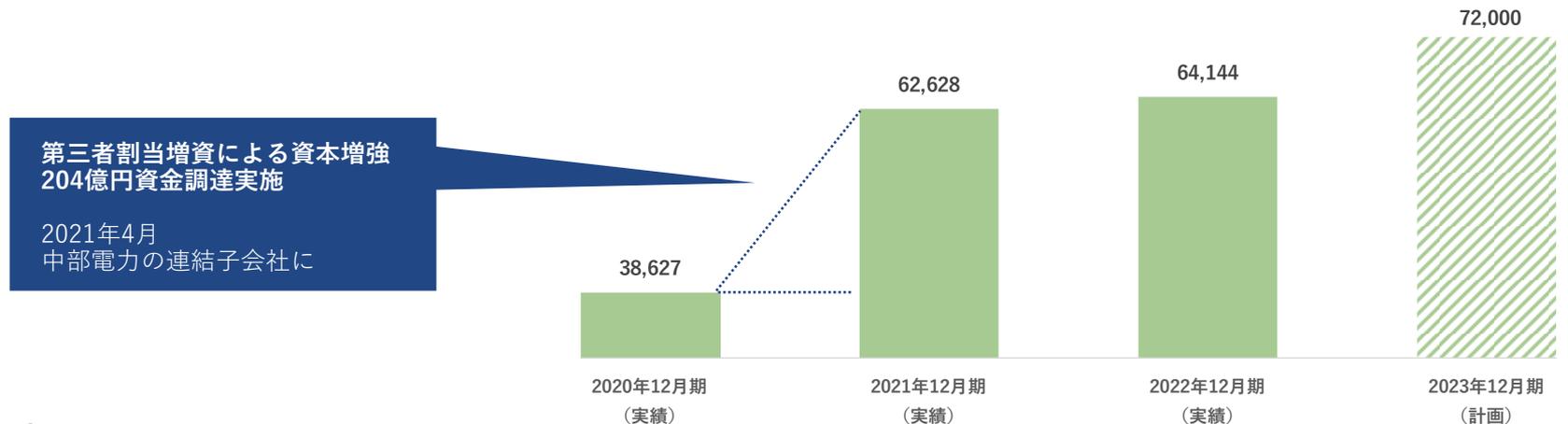
※1 賃貸利益割合：賃貸セグメント利益/セグメント利益合計（調整額除く）

※2 長期収益不動産割合：固定資産計上の賃貸収益不動産/総資産

	2021年12月期 (第27期)	2022年12月期 (第28期)		2023年12月期 (第29期)	
	実績	実績	期初計画	期初計画比増減	計画（22年3月公表）
賃貸利益割合※1	21.2%	21.5%	26.0%	-4.5%	30.0%
ROE（自己資本利益率）	11.8%	11.3%	13.0%	-1.7%	13.0%
ROIC（投下資本利益率）	3.2%	4.6%	4.0%	0.6%	4.0%
自己資本比率	24.8%	25.0%	23.0%	2.0%	21.0%
長期収益不動産割合※2	20.6%	19.5%	21.0%	-1.5%	23.0%
純資産額	62,628百万円	64,144百万円	67,300百万円	-3,156百万円	72,000百万円

純資産額推移

（単位：百万円）



投資計画

- 3年間の中期経営計画期間中にグロス投資額220,902百万円を投資予定。**1**
- ピカソグループ子会社化等により、2021年～2022年累計投資額はほぼ計画通りに推移。**2**
- 中期経営計画最終年度の2023年は、88,000百万円の投資計画。**3**

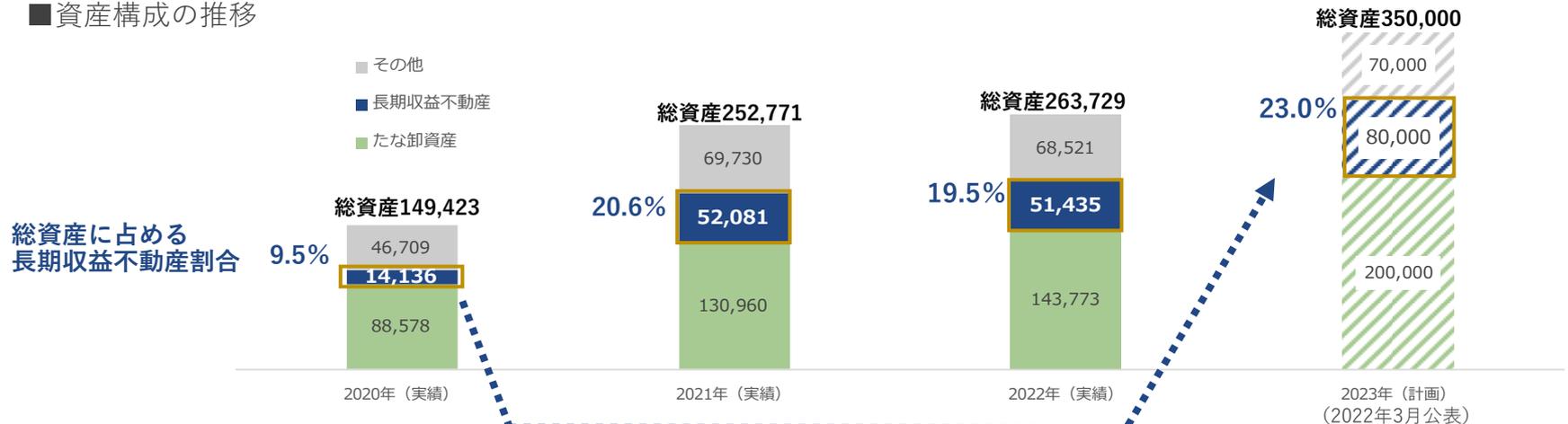
(単位：百万円)

投資計画			2021年～2022年累計				2023年	3カ年累計予想
	2021年	2022年	実績 (①)	計画	計画比増減	増減率	2023年	(①+②)
	実績	実績					期初計画 (②)	
グロス投資額	95,990	36,911	2 132,902	125,000	7,902	6.3%	3 88,000	1 220,902
収益不動産への投資	76,799	10,808	87,607	70,000	17,607	25.2%	65,700	153,307
収益不動産開発への投資	5,686	3,668	9,355	15,000	-5,645	-37.6%	10,000	19,355
中期収益不動産※への投資	33,798	5,640	39,438	35,000	4,438	12.7%	33,700	73,138
長期収益不動産への投資	37,314	1,500	38,814	20,000	18,814	94.1%	22,000	60,814
その他開発への投資	19,191	26,103	45,294	55,000	-9,706	-17.6%	22,300	67,594
回収額	4,833	6,503	11,336	11,300	36	0.3%	18,700	30,036
ネット投資額	91,157	30,408	121,565	113,700	7,865	6.9%	69,300	190,865

※賃貸稼働中に取得し、バリューアップの上売却を目的とする賃貸収益不動産

(単位：百万円)

■資産構成の推移



長期収益不動産額 2020年→2023年で約5.6倍へ

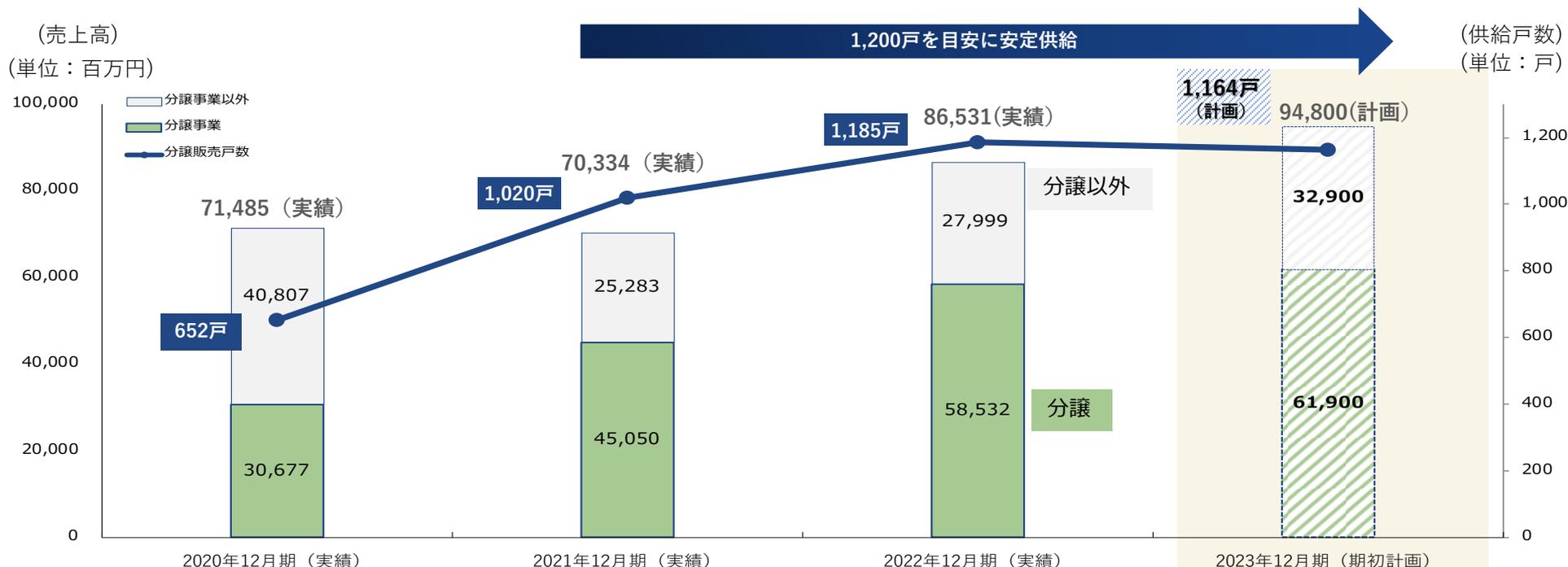
不動産販売事業の進捗

> <分譲事業>

- ・販売が堅調に進捗し、2023年売上高61,900百万円（前期比+3,368百万）の計画に対し、**契約ベースで約70%の進捗(2月6日時点)**。
- ・足元の建築資材の高騰等の事業環境を慎重に見極めながら、2025年以降の事業用地仕入れを厳選して推進中。（2024年供給分まで仕入済）
- ・**全国5大都市圏（関東、関西、中部、北海道、九州）における事業展開**を進めていく。

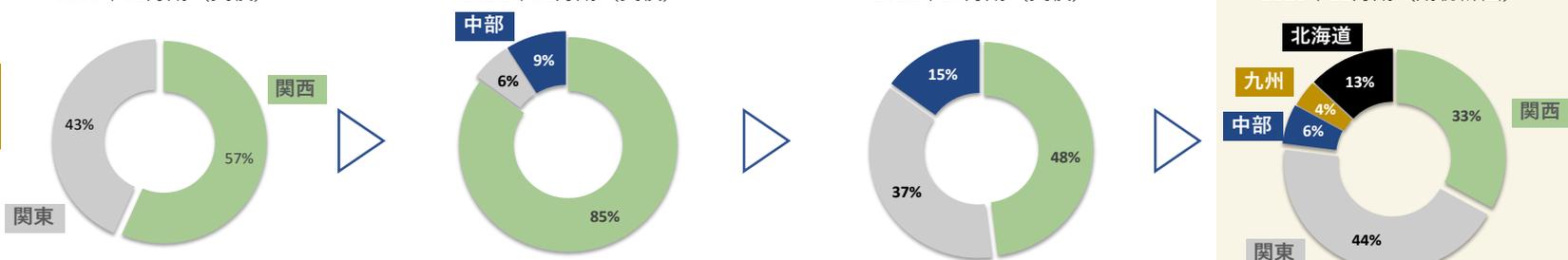
> <分譲事業以外>

- ・戸建て（エスコンホーム）、オフィス、物流施設、賃貸レジデンス等、多様な開発展開のもと安定成長を目指す。



分譲事業 エリア別 売上高シェア

5大都市圏で の事業展開

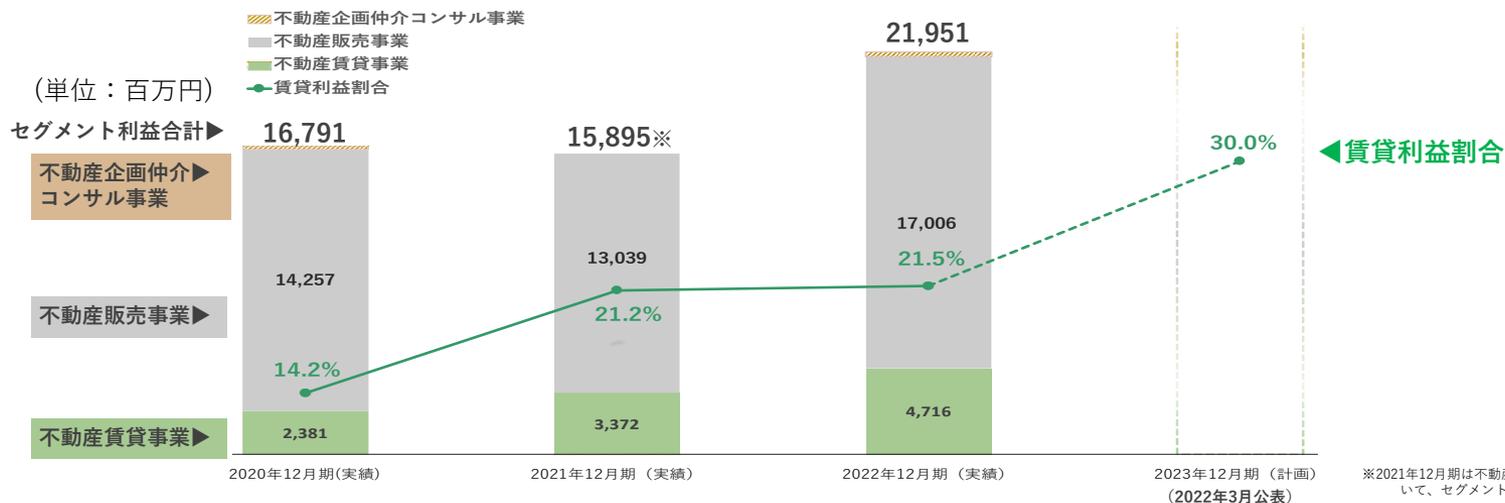


不動産賃貸事業の進捗（収益構造の転換へ）

賃貸セグメント利益および賃貸利益割合の進捗

（賃貸利益割合：賃貸セグメント利益／セグメント利益合計（調整額除く））

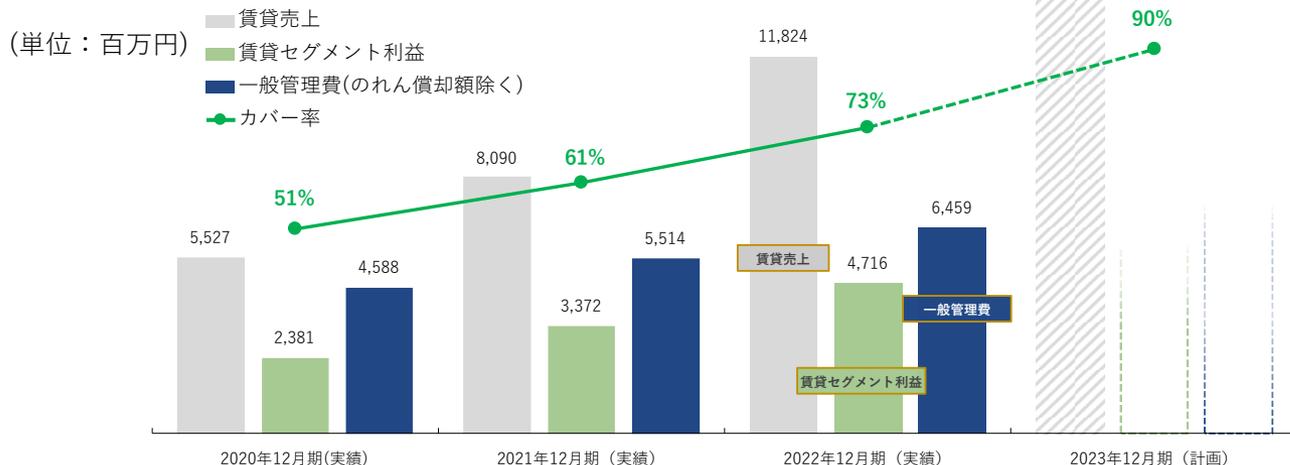
- 2022年度は、不動産販売事業の利益が計画比上振れとなり、賃貸利益割合は**21.5%**の着地。引き続き収益構造の転換を図り、2023年度については**30%**の計画（2022年3月公表）。



賃貸セグメント利益の一般管理費カバー率

（カバー率：賃貸セグメント利益／一般管理費（のれん償却額除く））

- 一般管理費の総額の賃貸セグメント利益カバー率について、2022年12月期においては**73%**の着地。
- 2023年度は**90%**の計画。



日本エスコングループの事業展開

- ▶ 地域コミュニティに根差した暮らしそのものを開発する **ライフ・デベロッパー** として、次世代を見据えた多様な事業を展開。企業の社会的責任を果たし、**持続可能な社会の実現に寄与**していく。



- 【海外事業展開】**
- ・ハワイ ワイキキの複合施設バリューアップ事業参画・出資
 - ・タイにおける戸建開発プロジェクトへの参画

他、アメリカ・カリフォルニアで分譲開発共同事業参画等、着実に事業ノウハウを積み上げる。



Appendix.
決算説明 補足説明資料

分譲マンション事業 2023年度進捗、ラインナップ①

2023年引渡計画戸数 **1,164戸**

売上進捗率 (2月6日時点)

約70% (契約ベース)

▼2023年物件ラインナップ▼

第1四半期 (1月～3月)

第2四半期 (4月～6月)

名称	レ・ジェイド北海道ポールパーク (北海道北広島市) 完売	パーク レ・ジェイド白金レジデンス (東京都港区) 完売	レ・ジェイド上新庄 (大阪市東淀川区) 完売	レ・ジェイド四天王寺夕陽丘 (大阪市天王寺区)	レ・ジェイド高槻南松原Bright (大阪府高槻市)
交通	JR 千歳線「北広島」駅 車5分・徒歩22分 他	東京メトロ南北線・都営三田線 「白金台」駅 徒歩6分 他	阪急京都線「上新庄」駅 徒歩8分 他	Osaka Metro谷町線「四天王寺 前夕陽ヶ丘」駅 徒歩1分 他	阪急京都線「高槻市」駅 徒歩6分 他
戸数	118	55	60	52	81
入居	3月	3月	4月	5月	5月
外観					

第2四半期 (4月～6月)

第3四半期 (7月～9月)

名称	レ・ジェイド伏見桃山 (京都市伏見区)	レ・ジェイド札幌元町 (札幌市東区) 完売	レ・ジェイド金山 (愛知県名古屋市)	レ・ジェイドクロス千代田神保町 (東京都千代田区) 完売	レ・ジェイド緑橋駅前 (大阪市東成区) 完売
交通	京阪本線「丹波橋」駅 徒歩12分 他	札幌市営地下鉄東豊線「元町」 駅 徒歩4分 他	名古屋市営地下鉄名城線・名港線 「金山」駅 徒歩6分 他	東京メトロ半蔵門線・都営三田 線・都営新宿線「神保町」駅 徒歩4分 他	Osaka Metro 中央線 今里筋線「緑橋」駅 徒歩1分 他
戸数	73	39	43	50	48
入居	5月	6月	9月	9月	9月
外観					

分譲マンション事業 2023年度ラインナップ（下期）

第3四半期（7月～9月）

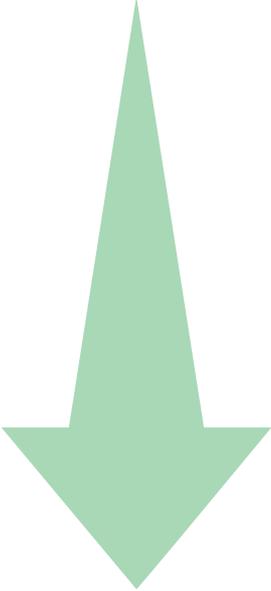
第4四半期（10月～12月）

名称	レ・ジェイド松戸 Station Front (千葉県松戸市)	レジアス大橋 (福岡県福岡市)	レ・ジェイドシティ橋本Ⅰ (神奈川県相模原市)	レ・ジェイドシティ橋本Ⅱ (神奈川県相模原市)
交通	JR常磐線「松戸」駅 徒歩2分 他	西鉄「大橋」駅 徒歩約10分 他	京王電鉄相模原線「橋本」駅 徒歩4分 他	京王電鉄相模原線「橋本」駅 徒歩4分 他
戸数	44	140	69	87
入居	9月	10月	12月	12月
外観				

第4四半期（10月～12月）

名称	レ・ジェイド長居パークアベニュー (大阪市住吉区) 完売	レ・ジェイド本川越 コエドテラス (埼玉県川越市)	レ・ジェイド板橋本町 (東京都板橋区)	(仮称)レ・ジェイド茅ヶ崎東海岸南 (神奈川県茅ヶ崎市)
交通	Osaka Metro 御堂筋線「長居」駅 徒歩9分 他	西武新宿線「本川越」駅東口 徒歩12分 他	都営三田線「板橋本町」駅 徒歩5分 他	JR東海道本線・上野東京ライン・湘南新宿ライン・相模線「茅ヶ崎」駅徒歩15分
戸数	52	102	55	31
入居	12月	12月	12月	12月
外観				

分譲マンション事業 エリア展開

エリア／年度 供給戸数	近畿圏	首都圏	中部圏	北海道圏	九州圏
2021年 652戸 (実績)	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ西明石 ・LJシテイ瓢箪山 ・LJ大和高田駅前 ・LJ武庫之荘本町 ・LJ須磨妙法寺駅前 ・LJ茨木東中条 ・LJ千里青山台 ・LJ千里古江台 ・LJ長居公園通 ・LJ天王寺勝山 ・LJ寝屋川公園 		<ul style="list-style-type: none"> ・グランLJ白壁 月露ノ邸 ・オストレジデンス軽井沢 		
2022年 1,185戸 (実績)	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ上本町 ・LJ京都堀川 ・LJ平野 ・LJ高槻西真上 ・LJ高槻別所 ・LJ高槻南松原 The Front ・LJ八尾桜ヶ丘 ・LJ京都四条大宮 ・LJ京都東洞院 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJタイムズコア川越 ・LJビオ幕張本郷 ・LJ浦和 ・LJつくばStation Front ・LJ川越ザ・レジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ岐阜金公園 ・グランLJ白壁 凜然ノ邸 ・LJ掛川駅前 ・LJ岐阜 ・グランクレア一宮 		
2023年 1,164戸 (計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ高槻南松原 Bright ・LJ伏見桃山 ・LJ緑橋駅前 ・LJ上新庄 ・LJ四天王寺夕陽丘 ・LJ長居パークアベニュー 	<ul style="list-style-type: none"> ・パークLJ白金レジデンス ・LJクロス 千代田神保町 ・LJ本川越 コエドテラス ・LJ板橋本町 ・LJ松戸 Station Front ・レ・ジェイド シティ 橋本Ⅰ、Ⅱ ・(仮称)レ・ジェイド茅ヶ崎 東海岸南 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ金山 		

5大都市圏での供給基盤確立へ

商業施設開発事業～tonarie(トナリエ)ブランドの展開～



- ▶ NSC(ネイバーフット型ショッピングセンター、地域密着の商業施設)の開発・運営に注力。
商業施設ブランド「tonarie」(運営:グループ会社であるエスコンプロパティ)を展開

ブランドコンセプト

「まちに寄り添いながら、まちと共に発展していく。いつもあなたの暮らしのとなりへ。」

- ▶ 例: tonarie大和高田プロジェクト(商・住一体の駅前開発)



築40年超の老朽化した高度経済成長時代のGMS



地域に必要な規模、暮らし密着型施設として、2018年に68店舗開業。

「tonarie」シリーズ(稼働中:合計9施設)



'21 11月
オープン

tonarie南千里アネックス(大阪府吹田市)



tonarieふじみ野(埼玉県ふじみ野市)



tonarie梅・美木多(大阪府堺市)



レ・ジェイドつくば Station Front

tonarieつくばスクエア

tonarieつくばスクエア※(茨城県つくば市)
※tonarie CREO/Q't/MOG



2019年度グッドデザイン賞

tonarie大和高田(奈良県大和高田市)



'23 2月
リニューアルオープン

tonarie宇都宮(栃木県宇都宮市)



tonarie清和台(兵庫県川西市)



tonarie南千里(大阪府吹田市)



tonarie四日市(三重県四日市市)



'23 3月
オープン予定

tonarie星田(大阪府交野市)

▶ 物流施設ブランド「LOGITRES」を展開

① LOGITRES東条

所在地 兵庫県加東市南山

アクセス 中国自動車道 ひょうご東条IC

完成日 2019年10月



② LOGITRES東条 II

所在地 兵庫県加東市南山

アクセス 中国自動車道 ひょうご東条IC

完成予定 2023年



② LOGITRES古賀玄望園

所在地 福岡県古賀市玄望園

アクセス 九州自動車道「古賀IC」



④ 岐阜県羽島市物流施設開発PJ

所在地 岐阜県羽島市福寿町平方
(羽島市平方第二土地区画整理事業施工地区内)

アクセス JR東海道新幹線岐阜羽島駅

完成予定 2023年3月

⑤ LOGITRES佐野

所在地 栃木県佐野市田島町238-1

アクセス 東北道「佐野藤岡IC」

完成予定 2023年



③ LOGITRESちばりサーチパーク

所在地 千葉県千葉市若葉区上泉町

アクセス 東関東自動車道佐倉IC

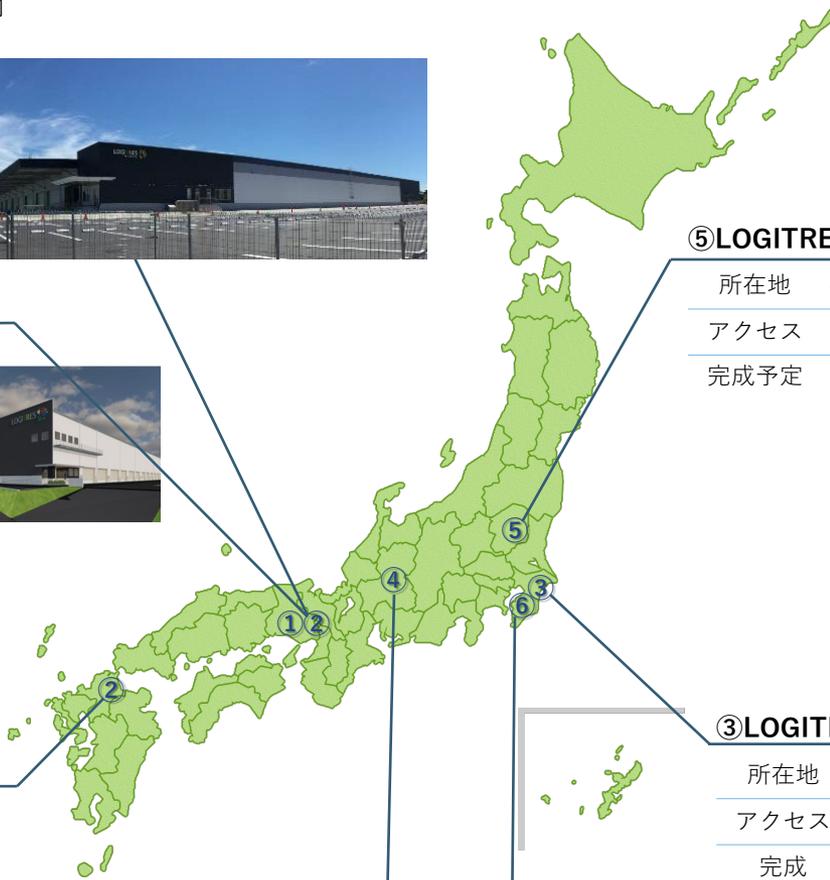
完成 2022年5月

⑥ LOGITRES習志野芝園

所在地 千葉県習志野市芝園

アクセス 京葉道路「幕張IC」
東関東自動車道「湾岸習志野IC」

完成予定 2024年



大型まちづくり事業

▶ 多様な開発力を活かし、大型まちづくり開発へも注力。

福岡春日プロジェクト



(福岡県春日市)

北海道北広島「駅西口周辺エリア活性化発事業」



(北海道北広島市)

吹田市藤白台5丁目プロジェクト



(大阪府吹田市)

中電不動産との共同事業

第20回アジア競技大会選手村後利用事業

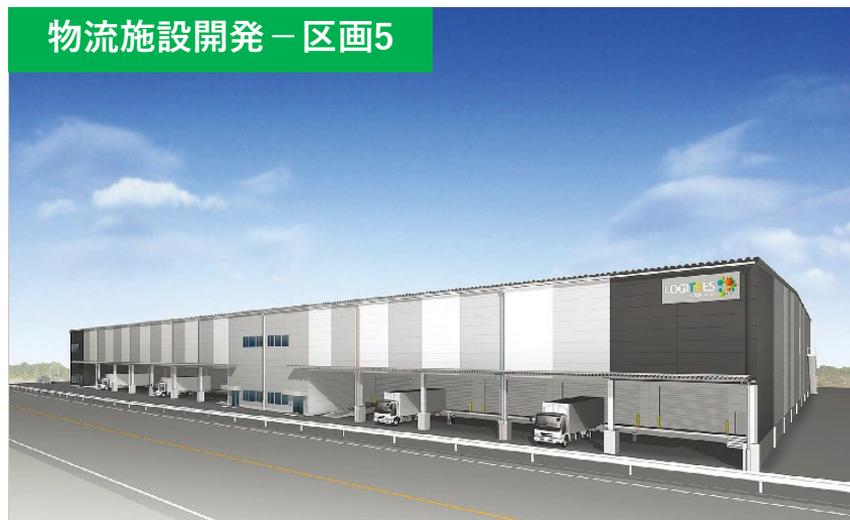


中部電力グループとの共同事業

(愛知県名古屋市)

土地区画整理事業

- 福岡県古賀市における、土地区画整理事業による物流用地開発事業



- 大阪府茨木市彩都東部地区C区域土地区画整理事業において、業務代行者として事業参画



その他にも、5年～10年かけて、土地区画整理を行い、物流用地や商業用地の開発に向け取り組み中
(堺市高倉台土地区画整理事業、河内長野市上原・高向土地区画整理事業等)

中部エリア展開（中部電力グループとのシナジー効果発揮）

▶ 2021年4月 第三者割当増資により約204億円の資金調達を実施し、中部電力の連結子会社となる。

2018年8月 資本業務提携契約締結
持分法適用関連会社
議決権割合：33.3%



2021年4月 第三者割当増資
連結子会社
議決権割合：51.5%

<中部エリアを核とする事業展開>

▶ 愛知県

- 【分譲】 グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸
- 【分譲】 グランレ・ジェイド白壁 凜然ノ邸
- 【分譲】 グランクレア一宮
- 【分譲】 レ・ジェイド金山
- 【分譲】 名古屋市中区伊勢山PJ
- 【分譲】 名古屋市中村区千原町PJ
- 【商業】 名古屋市中区北区辻町（商業底地）PJ
- 【商業】 愛西プラザ
- 【複合】 第20回アジア競技大会
選手村後利用事業

中電不動産JV
中電不動産JV
中電不動産JV

2022年度取得

中部電力
グループJV



▶ 長野県

- 【分譲】 オストレジデンス軽井沢
- 【分譲】 （仮称）軽井沢長倉PJ

▶ 静岡県

- 【分譲】 レ・ジェイド掛川駅前
- 【分譲】 袋井駅前PJ
- 【植物工場】 テクノファーム袋井
- 【土地開発】 掛川市上西郷開発PJ

中電不動産JV

中部電力共同出資

▶ 岐阜県

- 【分譲】 レ・ジェイド岐阜金公園
- 【分譲】 レ・ジェイド岐阜
- 【物流】 羽島市物流施設開発PJ

▶ 三重県

- 【商業】 tonarie四日市

▶ 大阪府

- 【複合】 吹田市藤白台5丁目PJ

中電不動産JV



グランレ・ジェイド
白壁 月露ノ邸



選手村後利用事業
完成イメージ図



テクノファーム袋井 完成イメージ図



オストレジデンス軽井沢

※掲載のバースはイメージであり、今後変更となる可能性があります。

中部電力との資本業務提携の内容と進捗状況

- 2018年8月に資本業務提携契約を締結し、シナジー効果を順調に発揮。
2021年4月には連結子会社となり、更なるシナジー効果発揮を目指す。

共同プロジェクトの推進



すでに5プロジェクトを中電不動産と共同事業
中部エリア4件(白壁、白壁II、西一宮、掛川)
近畿エリア1件(吹田市藤白台)

事業エリアの相互補完



2019年3月名古屋支店開設
双方エリア(中部、関西)にて共同事業を展開

中電グループ所有不動産の有効活用



中電不動産が所有する事業用地(愛知県一宮市)について中電不動産と共同事業を開始

次世代スマートハウス・コネクティッドホーム等の共同研究実施



中電不動産と共同事業である大阪府吹田市藤白台(国立循環器病研究センター跡)において次世代を見据えた複合開発に着手

当社開発物件の売却先候補



中電不動産へウェアハウジング機能を利用し当社保有物件を売却(2019年9月中電不動産、EAM、EJR3社間によるサポート契約締結)

人事交流



当社社員が中電不動産へ出向、同社社員が当社グループへ出向するなど人事交流実施。
2019年3月より中部電力から取締役1名、2023年3月には中部電力グループ会社から1名当社監査等委員である取締役として選任予定。

独立性の担保



当社ならではのスピードを活かした事業展開継続

新たな資本業務提携契約 (2021年2月24日締結)

- ① エネルギー供給・設備工事に関する連携強化
- ② 次世代型スマートハウス又はコネクティッドホーム等に関するビジネスについての共同研究及び共同実施
- ③ 中部電力グループである中電不動産との更なる連携強化
- ④ 中部電力グループの遊休地又は低利用地の有効活用及び開発に係る連携強化
- ⑤ まちづくり事業等社会貢献に資する事業の協同取組

中部電力との協業もスタート

- ① 新会社「合同会社TSUNAGU Community Farm」設立
- ② 「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」契約候補事業者に選定

EJRポートフォリオ

- ※1) 金額は切り捨て、割合は四捨五入で表示
- ※2) 稼働率、賃貸借残存期間は
2023年1月25日時点
- ※3) 鑑定評価書は直近取得分を使用

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	稼働率	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り	賃貸借残存期間
38物件	696億円	730億円	99.9%	4.9%	4.4%	10.1年
		内 商業底地 311億円				
		底地割合 44.8%				

北海道▶

関東▶

中部▶

近畿▶



中国▶

九州▶



ESCON JAPAN Ltd.

Email: ir@escon.jp



Tokyo Head Office

東京都港区虎ノ門2-10-4
オークラプレステージタワー20F
☎03-6230-9308

Nagoya Office

愛知県名古屋市中区栄二丁目4番1号
広小路栄ビルディング5F
☎052-218-4820

Osaka Head Office

大阪市中央区伏見町4-1-1
明治安田生命ビル13F
☎06-6223-8055

Kyusyu Office

福岡市博多区上川端町13番15号
安田第7ビル9F
☎092-283-153

Hokkaido Office

北海道札幌市中央区北三条西四丁目1番1号
日本生命札幌ビル 13F
☎011-211-1928

日本エスコン公式
Instagram, Facebook

Follow us!



IDEAL to REAL