2021年12月期通期
決算説明資料

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

目次

第1部

- 2021年12月期(第27期)概況

2021年12月期 PL	P. 3
2021年12月期 セグメント概況	P. 4,5,6,7
2021年12月期 B/S	P. 8,9
資金調達環境	P. 10

- 2021年12月期　主要アクション

中部電力グループシナジー効果発揮状況（連結子会社化）	P. 12
戦略的なM&A実施	P. 13
大型まちづくり開発（北海道、つくば）	P. 14,15,16,17
公募リート、賃貸レジンデンス開発に向けた取り組み	P. 18,19
新領域への取り組み	P. 20
ESGの取り組み	P. 21,22

第2部

- 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、業績推移、業績計画、経営目標、投資計画	P. 24,25,26,27,28
不動産販売事業の進捗	P. 29
不動産賃貸事業の進捗	P. 30

*資料中表記
EJR：エスコンジャパンリート投資法人
ELS：株式会社エスコンリビングサービス
ピカソグループ：株式会社ピカソ他7社
FUEL：FUEL株式会社
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
スプレッド：株式会社スプレッド

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　P/L

- 売上高790億円（前期比2.2%増）、営業利益103億円（同14.9%減）と前期比増収減益。
  ①分譲マンション事業が好調に推移、またピカソグループ子会社化による賃貸収入増加により、10期連続の増収。
  ②営業利益は、前期のリートへのブリッジ（中電不動産への売却）の反動で減益となるもほぼ計画通りの実績。
- 当初計画に対しては、売上高△1.2%、営業利益△3.9%とほぼ達成。
- 1株当たり当期純利益は、2021年4月実施の中部電力を割当先とする第三者割当増資により（発行済株式数26,619,000株増加）、前期比低下。

（単位：百万円）

	2021年12月期	2020年12月期	前年同期比		2021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	79,017	77,308	1,709	2.2%	80,000	-983	-1.2%
売上総利益	20,588	19,679	909	4.6%			
販売費・一般管理費	10,206	7,477	2,729	36.5%			
販売費	4,454	2,787	1,667	59.8%			
一般管理費	5,752	4,689	1,063	22.7%			
営業利益	10,381	12,202	-1,821	-14.9%	10,800	-419	-3.9%
支払利息	1,463	1,047	416	39.7%			
経常利益	9,099	11,164	-2,065	-18.5%	9,400	-301	-3.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,961	7,663	-1,702	-22.2%	6,200	-239	-3.9%
一株当たり当期純利益（円）	67.48	111.94	-44.46	-39.7%	70.22	-2.74	-3.9%

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　セグメント概況

- 分譲事業、不動産賃貸事業が好調に推移し前期比増収。
- 不動産企画仲介コンサル事業において、納骨堂「了聞」の販売遅延を主因として、セグメント損失5億円を計上。

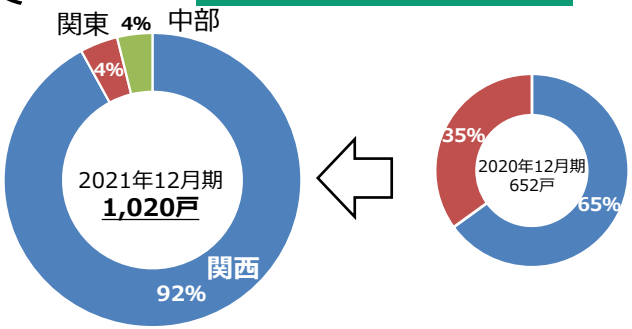
（単位：百万円）

	2021年12月期(A)			2020年12月期(B)			前期同期比(A-B)		
	売上高	セグメント利益	セグメント利益率	売上高	セグメント利益	セグメント利益率	売上高	セグメント利益	セグメント利益率
① 不動産販売事業	70,334	13,039	18.5%	71,485	14,257	19.9%	-1,151	-1,218	-1.4%
分譲事業	(1,020戸) 45,050	5,978	13.3%	(652戸) 30,677	3,591	11.7%	(368戸) 14,373	2,387	1.6%
分譲事業以外	25,283	7,060	27.9%	40,807	10,666	26.1%	-15,524	-3,606	1.8%
② 不動産賃貸事業	8,090	3,372	41.7%	5,527	2,381	43.0%	2,563	991	-1.3%
③ 不動産企画仲介コンサル事業	592	-516	-	295	152	51.5%	297	-	-
合計	79,017	15,895	20.1%	77,308	16,791	21.7%	1,709	-896	-1.6%

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　セグメント概況-不動産販売事業

引渡戸数エリア別シェア



①不動産販売事業

«分譲事業»

- 前期比368戸増の1,020戸を引渡。
- 売上高450億円と前期比143億円の増収確保。自社販売体制の確立を進め販売費の圧縮等により、セグメント利益率は前期比1.6ポイント上昇。
- 対当初計画比では、引渡時期のズレ等により減収。
（2021年期末時点の竣工済物件の契約済・未引渡は33戸、売上高14億円）

（単位：百万円）

分譲事業　セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期　当初計画比		
			増減額（A－B）	増減率	計画(C)	増減額（A－C）	増減率
売上高（百万円）	45,050	30,677	14,373	46.9%	47,240	-2,190	-4.6%
引渡戸数（戸）	1,020	652	368	56.4%	1,062	-42	-4.0%
セグメント利益（百万円）	5,978	3,591	2,387	66.5%	-	-	-
セグメント利益率	13.3%	11.7%	1.6%	-	-	-	-

«分譲事業以外»

- 当期EJRへの売却119億円と、前期のEJR・中電不動産への売却198億円の反動により前期減収減益となる。
- 対当初計画比は、古賀市玄望園PJ（売上高403億円）などの売却が実現し、増収の着地。

（単位：百万円）

分場事業以外　セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期　当初計画比		
			増減額（A－B）	増減率	計画(C)	増減額（A－C）	増減率
売上高	25,283	40,807	-15,524	-38.0%	22,660	2,623	11.6%
EJRへの売却	11,947	10,373	1,574	15.2%	-	-	-
中電不動産への売却	-	9,515	-	-	-	-	-
セグメント利益（百万円）	7,060	10,666	-3,606	-33.8%	-	-	-
セグメント利益率	27.9%	26.1%	1.8%	-	-	-	-

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　セグメント概況-不動産賃貸事業

②不動産賃貸事業

- ピカソグループの子会社化により、前期比増収増益。
- 一方、新型コロナウイルス感染症拡大によるテナントリーシング遅延、商業施設の新規開業に向けた先行投資により、セグメント利益率は前期比1.4%低下。

（単位：百万円）

不動産賃貸事業　セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期　当初計画比		
			増減額（A－B）	増減率	計画(C)	増減額（A－C）	増減率
売上高	8,090	5,527	2,563	46.4%	7,900	190	2.4%
セグメント利益（百万円）	3,372	2,381	991	41.6%	-	-	-
セグメント利益率	41.7%	43.0%	-1.3%	-	-	-	-

不動産賃貸事業強化に向けた主要アクション

- 優良な収益物件・開発用地取得
  - ・ピカソグループ賃貸レジデンス中心に81物件取得（ピカソグループ子会社化▶P13）
  - ・賃貸マンション3物件（「ソルプラーサ堺」「東明マンション江坂」「アミティ塚口」）
  - ・賃貸マンション用地4案件（埼玉／東京／神奈川2件）
  - ・物流施設・開発用地4案件（栃木／岐阜／千葉2件）

ソルプラーサ堺

- 保有する商業施設におけるバリューアップ
  - **・11月　tonarie南千里アネックス　オープン**
    2021 年5月「イオン南千里店」閉店（上層階のみ営業）
    →新たに12店舗がオープン。
  - **・tonarie四日市、tonarieふじみ野、tonarieつくばスクエアにおける「tonarie CREO」オープン（▶P17）**

tonarie南千里アネックス　オープニングセレモニー

物流施設「（仮称）LOGITRES千葉」

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　セグメント概況-不動産企画仲介コンサル事業

③不動産企画仲介コンサル事業

- 2021年3月より、納骨堂「了聞」において永代使用権の販売を開始。新型コロナウイルス感染症拡大を主因とする集客計画の下振れにより、販売が遅延しセグメント損失計上。

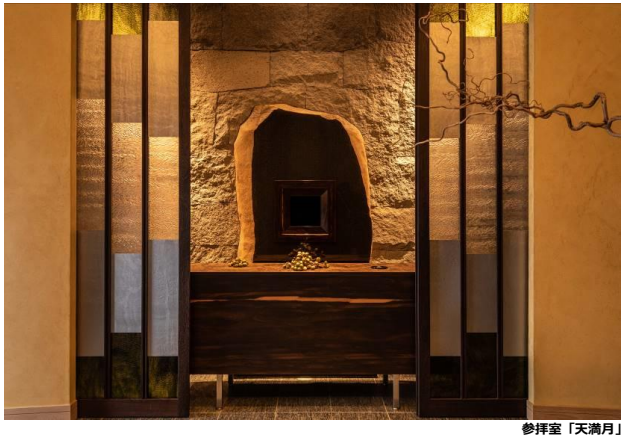
（単位：百万円）

不動産企画仲介コンサル事業 セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期　当初計画比		
			増減額（A－B）	増減率	計画(C)	増減額（A－C）	増減率
売上高	592	295	297	100.7%	2,200	-1,608	-73.1%
了聞	134	91	43	47.3%	-	-	-
その他（ELSオプション販売等）	458	204	254	124.5%	-	-	-
セグメント利益（百万円）	-516	152	-	-	-	-	-
セグメント利益率	-	51.5%	-	-	-	-	-

納骨堂「了聞」永代使用権販売事業概要

特に都心で「お墓」を手に入れることが相当困難という現代社会の課題解決を図り、かつ不動産事業領域の拡大による収益確保の観点から事業に着手。長期的な需要増加が想定され、引き続き注力方針。

納骨堂「了聞」外観



参拝室「天満月」

所在地	東京都港区南麻布5丁目1番4号
交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅　徒歩3分
厨子基数	9,999基
販売開始時期	2021年3月17日

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　B/S

- ピカソグループの子会社化により、総資産1,033億円増加。
- 自己資本比率は前期比△1.0ポイントの24.8%。

単位：百万円

	2021年12月期（当期）	2020年12月期（前期）	増減額
流動資産	176,859	122,117	54,742
現金・預金	33,667	23,870	9,797
販売用不動産	7,541	6,262	1,279
仕掛販売用不動産	123,419	82,316	41,103
固定資産	75,830	27,306	48,524
有形固定資産	52,778	14,876	37,902
無形固定資産	8,275	403	7,872
投資その他の資産	14,776	12,026	2,750
資産合計	252,771	149,423	103,348

・新規事業用地・物件の積極取得

・ピカソグループ連結子会社化による収益物件の増加

	2021年12月期（当期）	2020年12月期（前期）	増減額
流動負債	102,523	39,813	62,710
短期借入金	3,589	2,907	682
1年内返済予定の長期借入金	82,912	26,093	56,819
1年内償還予定の社債	-	230	-230
固定負債	87,619	70,982	16,637
長期借入金	76,533	69,274	7,259
負債合計	190,143	110,795	79,348
純資産合計	62,628	38,627	24,001
負債純資産合計	252,771	149,423	103,348

・ピカソグループ株式取得のための借入500億円

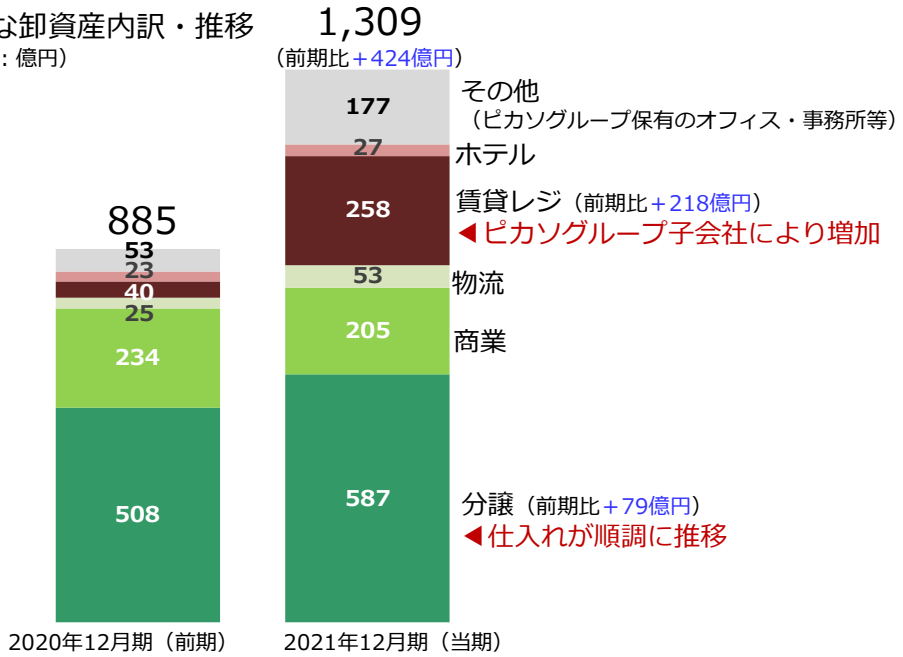
・中部電力を割当先とする第三者割当増資に伴う約204億円の資金調達等

自己資本比率	24.8%	25.8%	-1.0ﾎﾟｲﾝﾄ

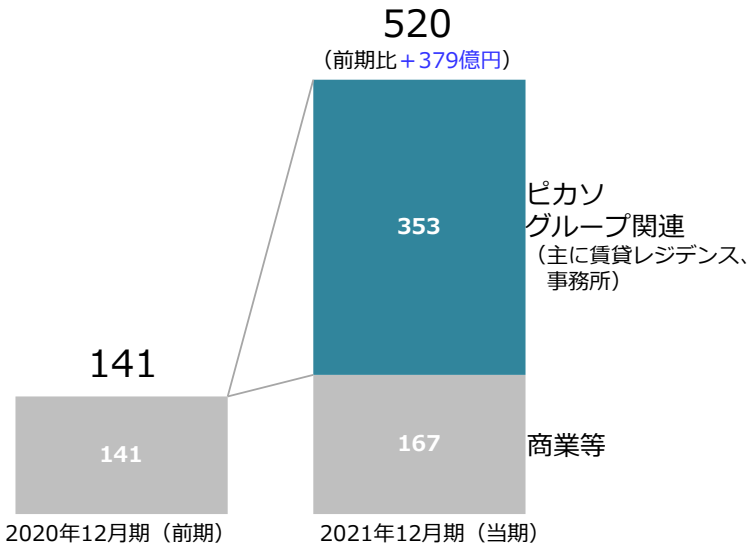
ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　B/S

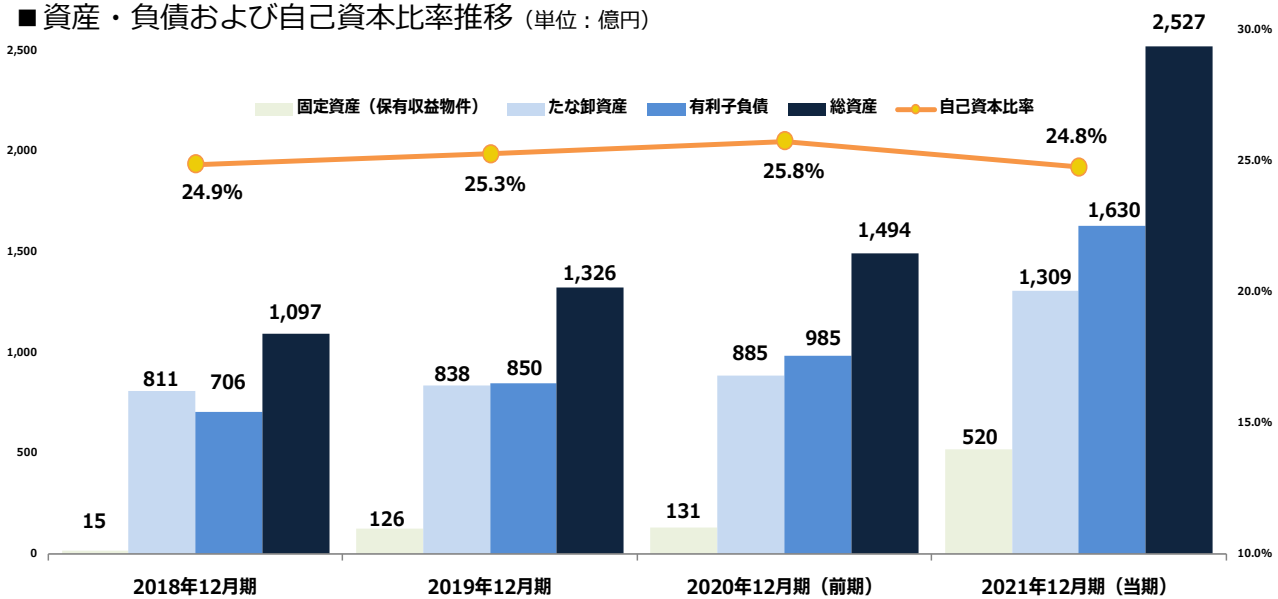
■たな卸資産内訳・推移
（単位：億円）



■固定資産（保有収益物件）内訳・推移
（単位：億円）



■資産・負債および自己資本比率推移（単位：億円）



ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

資金調達環境

- 中部電力による連結子会社化以降、外部評価の高まりにより、将来の成長に必要な資金をより機動的かつ安定的に調達できる体制となる。
- JCRよりA評価、R&IよりA-評価の格付を取得。
「JPX日経インデックス 400」2021年度構成銘柄への選定、2022年4月4日プライム市場へ。

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A－	安定的
JCR	長期発行体格付	A	安定的

- 機動的、安定的な資金調達に向けた取り組み

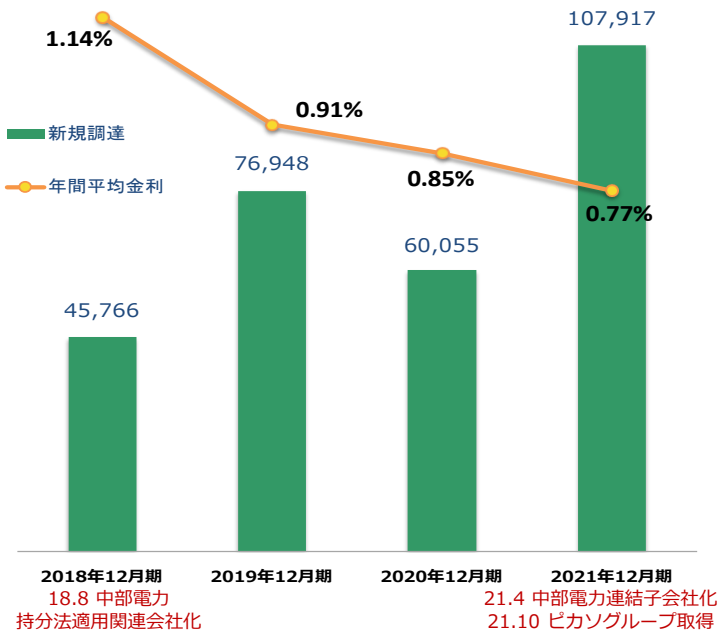
2021年9月
株式会社西日本シティ銀行との間でコミットメントライン契約締結
借入極度額100億円、契約期間3年。

2021年11月
株式会社滋賀銀行をアレンジャーとするコミットメントラインの組成
借入極度額55億円。

2021年12月
社債発行にかかる発行登録
発行予定期間：
発行登録の効力発生予定日から2年を経過する日まで
（2021年12月29日から2023年12月28日まで）
発行予定額：500億円
資金使途：設備資金、投融資資金、運転資金、借入金返済資金

- 新規調達額、年間平均金利推移

（単位：百万円）



中部電力による連結子会社化を契機に、
資金調達方法の多様化、調達コストの低減が実現。

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2021年12月期　主要アクション

・中部電力グループシナジー効果発揮状況
・戦略的なM＆Aの実施
・<大型まちづくり開発>
　①～③北海道における取り組み
　④　　つくば駅前「商×職×住」一体大型まちづくり
・公募リート、賃貸レジンデンス開発に向けた取り組み
・新領域への取り組み
・ESGの取り組み

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

中部電力グループシナジー効果発揮状況（連結子会社化）

➢ 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するとともに、更なるシナジー効果発揮に向け取り組みを加速中。

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%

＜主要アクション（シナジー効果発揮）＞

■2021年7月　「合同会社TSUNAGU Community Farm」設立

世界最大級となる日産10トン植物工場「テクノファーム袋井」建設。同年10月より着工。

テクノファーム袋井　完成イメージ
※掲載のパースはイメージであり今後変更の可能性がございます。

安全祈願祭（2021年10月）

中部電力×スプレッド×日本エスコン

2024年1月～生産開始

■第20回アジア競技大会選手村後利用事業　参画へ

中部電力を代表法人とする事業者グループが契約候補事業者に決定。
当社は複合商業施設開発を手掛ける予定。

第20回アジア競技大会選手村後利用事業　全体イメージ図

■中電不動産と計5案件の共同事業が進捗

「レ・ジェイド掛川駅前」（静岡県掛川市）は、販売から約4か月で契約完売。

「新しいコミュニティの形」の実現など更なるシナジー効果発揮へ

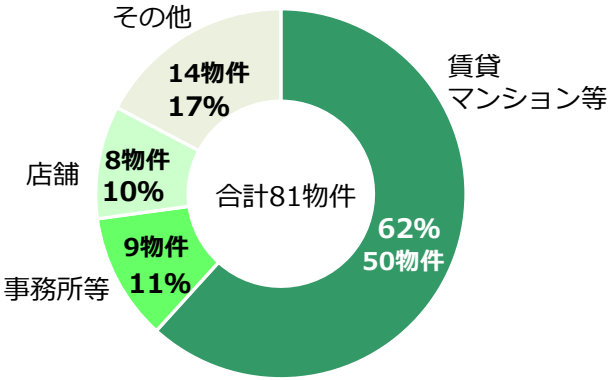
ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

戦略的なM&A実施

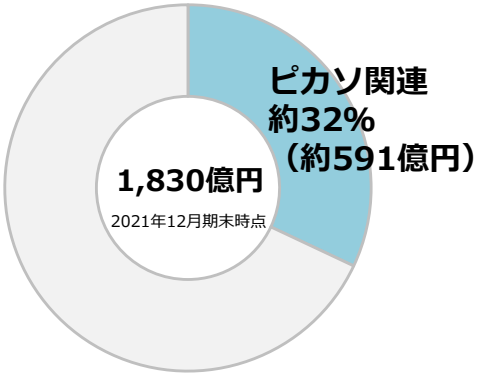
ピカソグループ子会社化（不動産賃貸事業）
～「収益構造の転換」＝「安定した賃貸収入確保」を一気に推進～

- 株式取得総額　305億円
- 従業員数：18名／日本エスコングループ全体344名（2021年12月末日時点）
- **株式取得資金・既存借入の借換えを目的に、総額500億円シンジケートローンによる資金調達実施(2021年10月29日)**

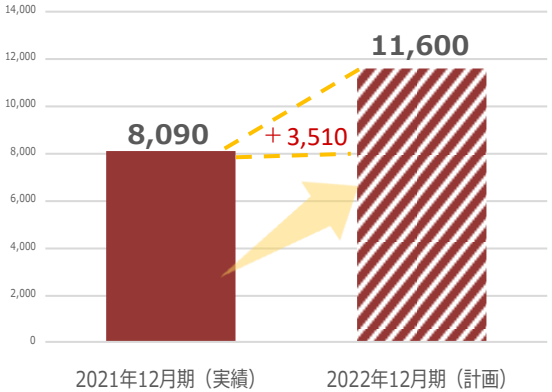
■ピカソグループ保有不動産ポートフォリオ
（棟数ベース）



■日本エスコングループ保有不動産額※
※たな卸資産・固定資産合計額



■不動産賃貸事業　売上高
(単位：百万円)



FUEL子会社化（不動産クラウドファンディング事業）
～アセットマネジメント事業の強化、将来の不動産金融事業参画への布石～

- 小口の投資単位で不動産または不動産事業に投資する機会を提供するオンラインファンドの運営等の事業を手掛ける。
- **当社の事業領域を広げるとともに、**
  5年 、10 年先の新しい不動産 DX ビジネス（ST・CF 等※）に
  挑戦できる体制を早期に整備

※：ST…Security Token（セキュリティトークン）
　　ブロックチェーン技術によるデジタル証券発行による投資運用
　CF…Crowd Funding（クラウドファンディング）
　　クラウドファンディング事業

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

＜大型まちづくり開発①＞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ビレッジ工事状況（2021年12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（2022年12月竣工予定）

北海道ボールパークFビレッジについて

➢ 単に野球を観戦するだけでなく、地域社会の活性化や社会への貢献につながる“共同創造空間”へ。

◀【キッズエリア】
子どもたちが「あそび」を通して成長し、地域の人々が交流を深めるコミュニティづくり（Fビレッジ事業パートナー：株式会社ボーネルンド）

【農園エリア】
農業について知り、学び、そして楽しんでいただける農業学習施設を設置（同パートナー：株式会社クボタ、国立大学法人北海道大学）

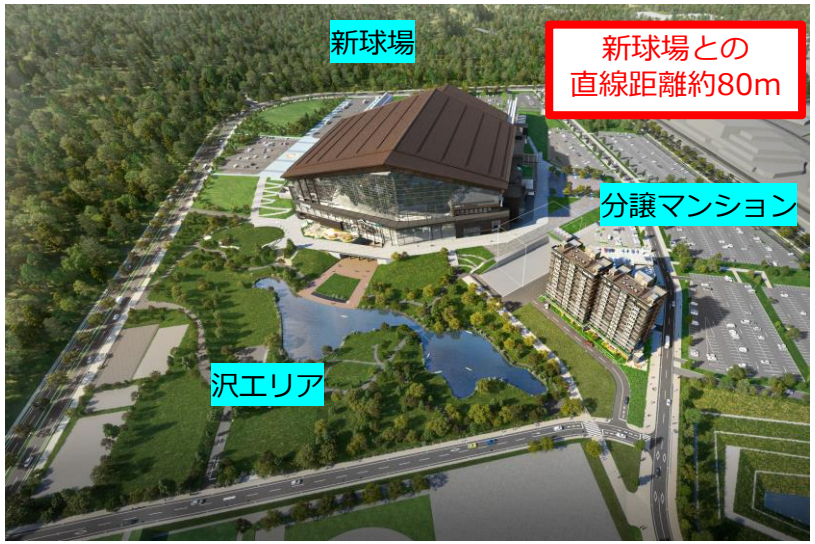
＜立地＞
JR札幌駅と新千歳空港駅の中間地点に位置
札幌から・・・・・電車16分
車約30分
新千歳空港から・・電車20分
車約30分

＜アクセス拠点＞
最寄りのJR北広島駅より徒歩約22分
新球場近くにできる予定の新駅より徒歩約2分

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

＜大型まちづくり開発②＞レ・ジェイド北海道ボールパーク

➢ 北海道ボールパークFビレッジの一画において、北海道内初なる新規分譲マンション開発。



Fビレッジ全体

屋上共用テラス完成予想図

ウォームリビング完成予想図

2022年1月8日　モデルルーム一般公開

10年間球場への入場フリーパス特典付き

北海道内だけでなく、全国のメディアに取り上げられ、資料請求数は5,000件（2022年1月21日現在）を突破。

名称	レ・ジェイド北海道ボールパーク
建築面積	1,868.06㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート、一部鉄骨造地上14階
総戸数	118戸
間取り	1LDK～3LDK
住居専有面積	43.43㎡～137.55㎡
完成年月	2023年3月上旬（予定）
価格帯	１LDK３０００万円台～、２LDK５０００万円～、３LDK７０００万円～

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

＜大型まちづくり開発③＞ ＪＲ北広島駅『駅西口エリア活性化事業』

- 2021年3月　北広島市と北海道北広島駅『駅西口エリア活性化事業』パートナー協定の締結。
  →北海道ボールパークFビレッジにおける開発と、そのアクセス拠点となる北広島駅周辺の開発も行っていく。

コンセプト
『キタヒロ・ホームタウン-ＢＡＳＥ～地域の住民・事業者・観光客・ファンなど北広島市を大好きな人々が集まる「ホームタウンの基地」～』

駅前完成イメージ図

駅前商業施設完成イメージ図

駅西口周辺エリア活性化計画（市有地Ａ～D）

A：駅前広場
　複合交流拠点施設　（商業施設・ホテル）
　立体的広場・公園

商業施設等の
完成は2024年

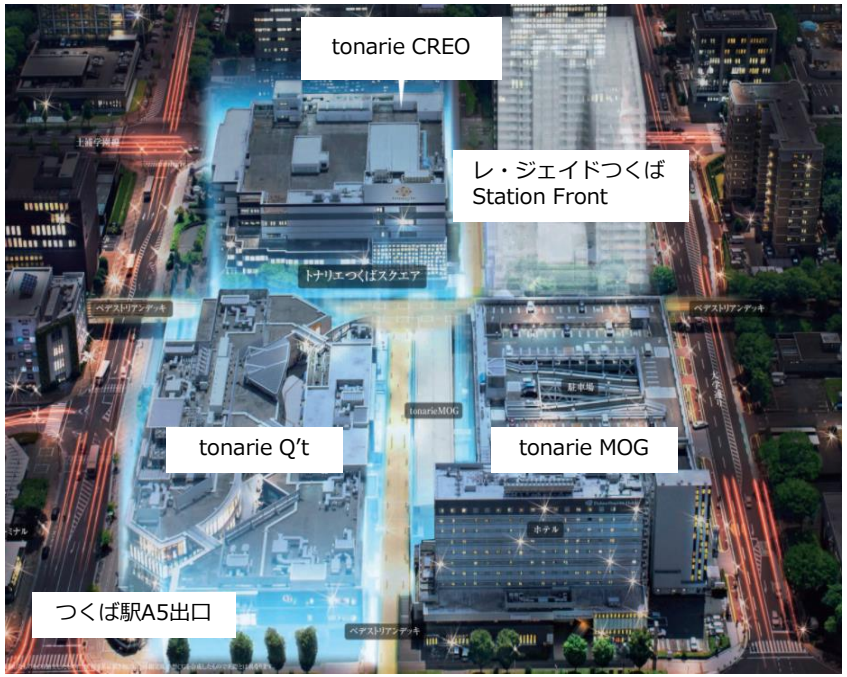
他、市有地B～Dにて計画進行中

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

つくば駅前「商×職×住」一体大型まちづくり

つくば（茨城県つくば市）プロジェクト（つくば駅前周辺一体開発）

駅前のつくばクレオ内における大規模商業施設 西武筑波店、イオンつくば駅前店の跡地での再開発。
つくばQ’t(キュート)／MOG(モグ)の3施設を取得し一体で駅前開発を推進。
商業施設とともに分譲マンション「レ・ジェイドつくばStation Front」開発中。



tonarie CREO

レ・ジェイドつくば
Station Front

tonarie Q’t

tonarie MOG

商

第1弾2021年5月19日オープン

「tonarie CREO」1階部分に、食の店舗等をオープン

第2弾７月22日オープン

Q’ｔ・ＭＯＧ内も合わせて8店舗がオープン

2022年秋
グランドオープン予定

職 tonarie CREOは、旧西武筑波店の4～6階を
オフィスへとコンバージョン。

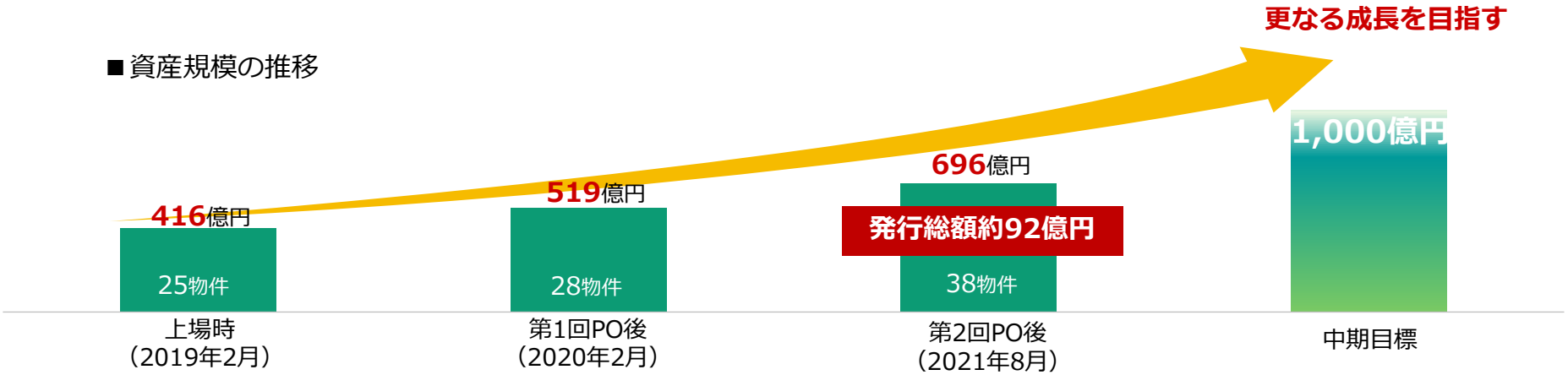
住 「レ・ジェイドつくばstation Front」
218戸が販売開始から4か月で早期契約完売
2022年11月全戸引渡予定

ES CON JAPAN IDEAL is REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

エスコンジャパンリート投資法人（EJR）概況　2度目のPOを実現

➢ 2019年2月上場以降POを2度実施(2020年2月、2021年8月)し、資産規模は約696億円規模に成長。

■資産規模の推移



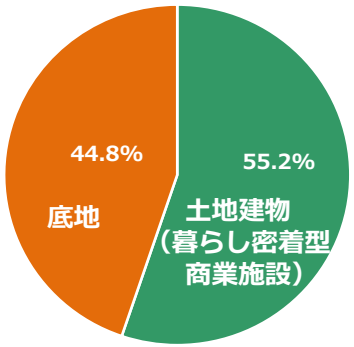
3つの特徴

投資対象エリア：四大都市圏
首都圏、近畿圏、中京圏、福岡圏

投資対象：底地50%程度、
土地建物50%程度

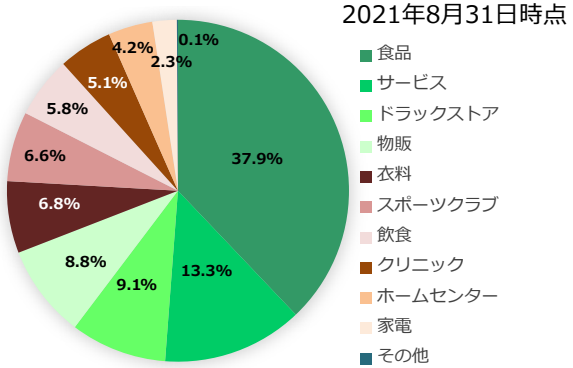
日本エスコンの不動産開発・運営力の優位性と中部電力のサポートを活用した外部成長、内部成長

■アセット分散（取得価格ベース）



■テナント構成（契約賃料＋共益費ベース）

2021年8月31日時点



（株）格付投資情報センター（R&I）より格付を取得

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A-	安定的

DBJ Green Building認証取得
EJR保有の商業施設「tonarie大和高田」「tonarie栂・美木多」「tonarie南千里」「tonarie清和台」「あすみが丘ブランニューモール」

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

賃貸レジンデンス開発に向けた取り組み

- 2020年9月より私募ファンドを合計10案件組成し、当該ファンド（SPC）に匿名組合出資を行う。
- また、賃貸レジ開発用地として、当期合計4案件取得（埼玉／東京／神奈川2件）。
- 賃貸レジデンスを主要なアセットとする私募リート組成を予定。

■組成済私募ファンド

	所在地	敷地面積	延床面積	構造	資産規模（百万円）
①上北台駅前開発PJ	東京都東大和市	894.34㎡	2,743.26㎡	鉄筋コンクリート造 9階建	1,500
②藤沢開発PJ	神奈川県藤沢市	1,119.13㎡	1,922.33㎡	鉄筋コンクリート造 5階建	1,210
③京王稲城駅前開発PJ	東京都稲城市	320.46㎡	1,470.79㎡	鉄筋コンクリート造 地下1階付8階建	800
④小田急伊勢原駅前桜台開発PJ	神奈川県 伊勢原市	659.88㎡	4,001.36㎡（予定）	鉄筋コンクリート造 14階建（予定）	1,930
⑤川崎南町レジブリッジPJ	神奈川県川崎市	264.85㎡	1,137.82㎡	鉄筋コンクリート造 11 階建	820
⑥西武池袋東長崎PJ	東京都豊島区	676.15㎡	3,780.59㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上10階建	1,620
⑦中央線豊田PJ	東京都日野市	246.92㎡	1,844.77㎡	鉄筋コンクリート造 11 階建	1,200
⑧相鉄かしわ台PJ	神奈川県 海老名市	1,214.07㎡	2,788.66㎡	鉄筋コンクリート造 8 階建	1,460
⑨横浜阪東橋開発PJ	神奈川県横浜市	362.45㎡	2,077.37㎡（予定）	鉄筋コンクリート造 10 階建（予定）	1,200
⑩藤沢善行駅前レジブリッジPJ	神奈川県藤沢市	594.77 ㎡	1,264.09 ㎡	鉄筋コンクリート造 地下 1 階 、地上10 階建	700

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

新領域への取り組み

海外事業～ハワイ複合施設「Waikiki Galleria Tower」バリューアップ事業への出資・参画～

- ホノルル・ワイキキのメインストリート「カラカウア通り」に面し、周囲は高級ブランド店が立ち並ぶ場所に位置。
- 出資に加え、戦略アドバイザリー契約を締結。物件全体の開発・設計、運営管理等に関する助言や支援を行う。

【事業概要】
・商業施設（1・2階）のテナント入替
・オフィス（6階～16階）の用途変更（タイムシェア（ホテル）へ）
【事業主体】
Black Sand Capital, LLC

商業・オフィスの複合施設「Waikiki Galleria Tower」外観

他、これまで海外事業にて4件のプロジェクトを手掛ける。

①ハワイ　不動産投資ファンド出資（2019年3月）
（スポンサー：Black Sand Capital, LLC）

②タイ・バンコク首都圏
分譲マンション開発事業参画（19年8月）
（Origin Property社の進めるプロジェクトへ参画）

③カリフォルニア州ロサンゼルス郡
分譲コンドミニアム開発共同事業参画（20年3月）
（Adept Development社の進めるプロジェクトへ参画）

④アメリカ　不動産投資ファンド出資（21年9月）
（スポンサー：Crow Holdings Capital）

セレンディクス株式会社との業務提携（3D プリンターでの住宅開発支援）

- 「30 坪・総額 300 万円以下」「世界一の耐震性・強風に強い家」「工期 24 時間」をコンセプトに、日本発の 3D プリンターによる世界最先端の家「Sphere（スフィア）」開発への協力。
- 3D プリンターによる建築は従来工法に比べて、建築資材の無駄が極めて少なく環境に配慮した工法。「サステナブル住宅」実現へ。

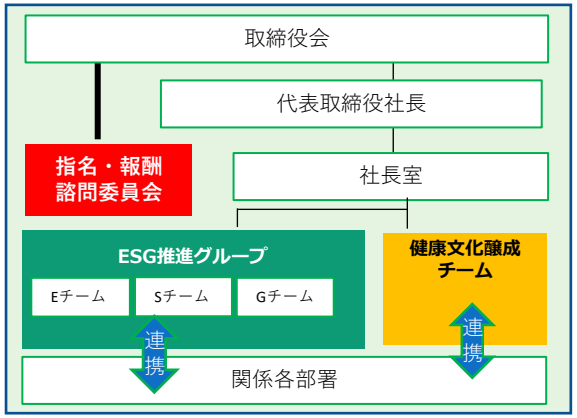
Sphere プロトタイプデザインイメージ

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ESGの取り組み

- 第4次中期経営計画の経営戦略に「ESGの推進」を掲げる。
- 社長室直下にESG推進グループを設置し、具体的な活動施策を策定・実行。
- 2021年7月には、健康経営推進のため、「健康文化醸成チーム」を設置。

ESG経営推進体制



ESG経営理念

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

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

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がを持ち、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

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。

持続可能な社会の実現への寄与

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

ESGの取り組み内容

〈主要トピック〉

ZEHマンション普及
「レ・ジェイド大倉山」
「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘」

レ・ジェイド大倉山
（2021年
グッドデザイン賞受賞）

GOOD DESIGN AWARD 2021

TCFDの枠組みに基づく情報開示に向けた取り組み策定

・2021年12月
TCFD関連の知識向上を目的としたキャパシティビルディングを実施
・2022年3月
事業リスクと機会の重要性評価および外部シナリオ選定と当社シナリオ設定
・2022年6月
重要な気候変動リスクと機会による当社事業への財務影響評価の開示を検討

女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画策定
（2022年～2024年）

2021年GRESB
「2 Stars」および「Green Star」獲得
（対象期間：2020年1月1日～2020年12月31日）

『環境 人づくり企業大賞 2020』優秀賞受賞

〈これまでの具体的な取り組み〉

E 環境

- 東京理科大学　高瀬幸造研究室との共同研究
- DBJ Green Building認証取得
（tonarie大和高田／栂･美木多／清和台／南千里／あすみが丘ブランニューモール）
- CASBEE不動産評価認証取得（tonarieふじみ野）
- 自然豊かな戸建分譲・
地域に開かれた分譲マンション開発
- 「エコアクション21」認証取得
- おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞
レ・ジェイド千里青山台　受賞

S 社会

- コルディアーレ農園における障がい者雇用等、多様な人材の活躍促進
- 認知症サポーター研修の実施
- 外国人職業紹介支援（エスコングローバルワークス）
- がん免疫療法「WT1がんワクチン」(2019,21年)
「iPS細胞」研究(2020年、21年)等への支援
- J2プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブへの出資

G ガバナンス

- 事業活動や経営状況のタイムリーな開示の実施
- 指名・報酬諮問委員会の設置
- 「CS委員会」の設置
- 「健康文化醸成チーム」の設置
- コーポレート・ガバナンスコード改訂に伴う開示項目の新設

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第2部
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）～

Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

基本方針　第4次中期経営計画(2021年12月期～2023年12月期の3ヵ年)

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、
堅固な事業及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、事業の多様化及び事業展開地域の拡大を実現させること。

転換 & 飛躍

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

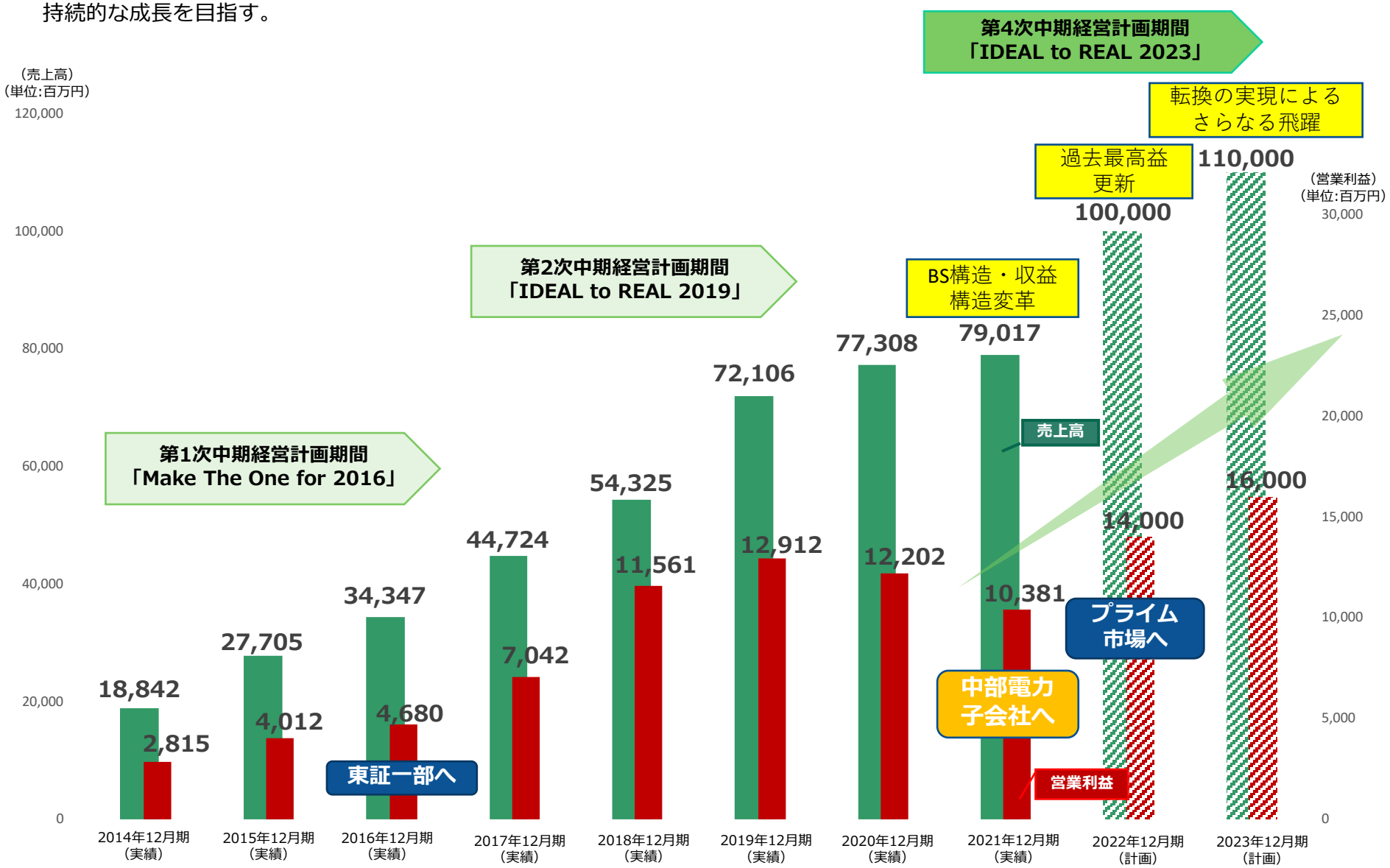
2021年 BS構造・収益構造変革 Stage

- 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)

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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。



ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

業績計画

- 第4次中期経営計画初年度（2021年12月期）は、BS構造・収益構造変革ステージとして、ピカソグループ子会社化など不動産賃貸事業強化による安定収益を確保、計画比減収減益となるものの「収益構造の転換」を実現。
- 2022年12月期は業績向上を図り過去最高益を更新、2023年12月期は、2021年2月公表の当初計画から上積みを図り、「飛躍」を実現する計画。

（単位：百万円）

業績計画	第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」									
	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	期初計画（21年2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)	当初計画（21年2月公表）	通期当初計画比増減	増減率	計画（21年2月公表）
売上高	79,017	80,000	-983	-1.2%	36,300	↑100,000	98,000	2,000	2.0%	110,000
不動産販売事業	70,334	69,900	434	0.6%	-	87,300	-	-	-	-
分譲事業	45,050	47,240	-2,190	-4.6%	-	59,300	-	-	-	-
分譲マンション販売戸数(戸)	1,020	1,062	-42	-4.0%	-	1,200	1,200	-	-	1,200
分譲事業以外	25,283	22,660	2,623	11.6%	-	28,000	-	-	-	-
不動産賃貸事業	8,090	7,900	190	2.4%	-	↑11,600	9,500	2,100	22.1%	☆11,200
不動産企画仲介コンサル事業	592	2,200	-1,608	-73.1%	-	1,100	-	-	-	-
営業利益	10,381	10,800	-419	-3.9%	4,700	14,000	14,000	-	-	16,000
経常利益	9,099	9,400	-301	-3.2%	3,800	12,200	-	-	-	-
一株当たり配当額	38円	38円	-	-	-	38円	38円以上	-	-	38円以上

BS構造・収益構造変革ステージ → 過去最高益更新ステージ → 飛躍ステージ

☆ 21年2月公表計画からさらなる上積みを図る

中期経営計画期間中、累進的配当政策継続

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

経営目標

- 経営指標について、それぞれほぼ計画通り推移。
- 前述のピカソグループ子会社化により投資計画が前倒しで進捗（▶P28）により、2022年12月期の賃貸利益割合、長期収益不動産割合、純資産額の計画を上方修正、一方自己資本比率は低下の計画。

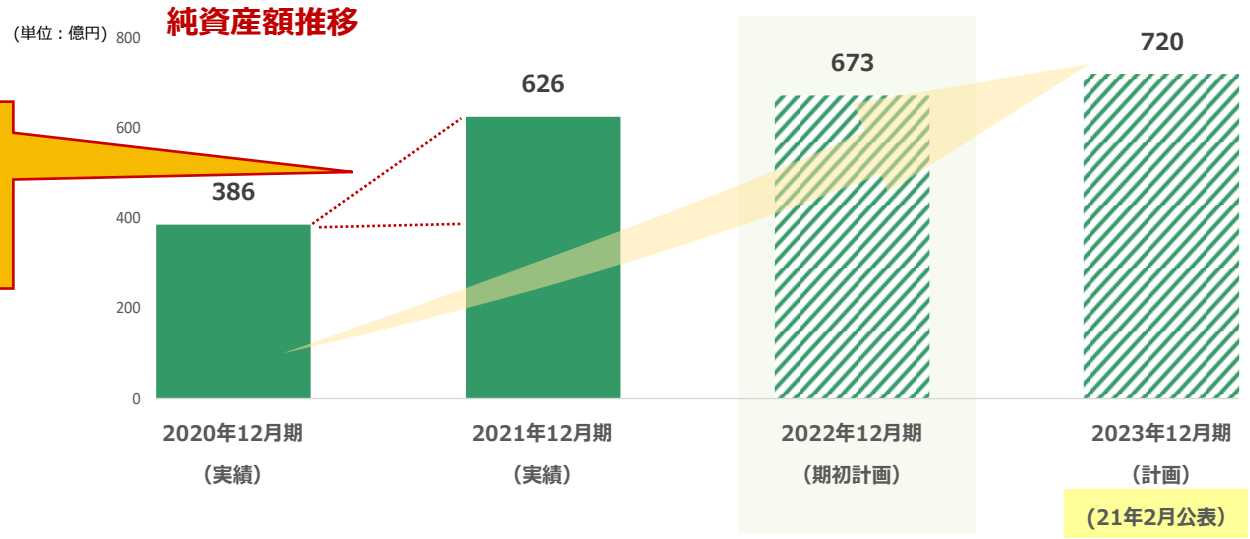
	2020年12月期（第26期）	第4次中期経営計画 IDEAL to REAL 2023				
		2021年12月期（第27期）		2022年12月期（第28期）		2023年12月期（第29期）
	実績	実績	期初計画（21年2月公表）	期初計画	当初計画（21年2月公表）	計画（21年2月公表）
賃貸利益割合※１	14.2%	21.2%	23.0%	↑ 26.0%	24.0%	26.0%
ＲＯＥ（自己資本利益率）	21.2%	11.8%	12.0%	13.0%	13.0%	13.0%
ＲＯＩＣ（投下資本利益率）	6.6%	3.2%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	24.8%	29.0%	23.0%	26.0%	23.0%
長期収益不動産割合※２	9.5%	↑ 20.6%	12.0%	↑ 21.0%	14.0%	☆ 18.0%
純資産額	386億円	↑626億円	610億円	↑673億円	660億円	720億円

※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

☆ 21年2月公表計画から さらなる上積みを図る

第三者割当増資による資本増強
204億円資金調達実施

2021年4月
中部電力の連結子会社に



ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

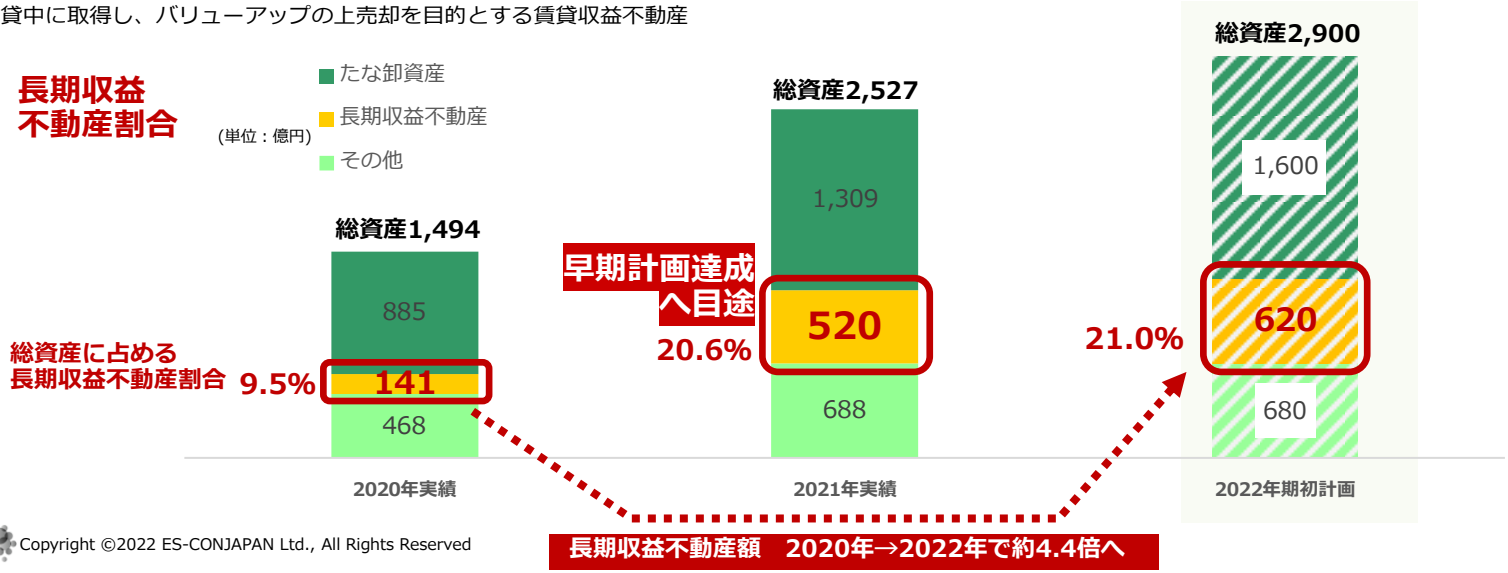
投資計画

- 3年間の中期経営計画期間にグロス投資額2,200億円
- ピカソグループ子会社化により、計画に対してグロス投資額74.4%増の前倒しで進捗
- 2022年度は700億の投資計画。

(単位：億円)

3年間の累計投資額（2021-2023年）							
	2021年				2022年	2023年	3カ年累計
	実績	計画	計画比増減	増減率	期初計画（21年2月公表）	計画（21年2月公表）	計画（21年2月公表）
グロス投資額	↑ **959**	**550**	**409**	**74.4%**	**700**	**950**	**2,200**
収益不動産への投資	↑ 767	300	467	155.7%	400	600	1,300
収益不動産開発への投資	↑ 56	50	6	12.0%	100	150	300
中期収益不動産※への投資	↑ 337	150	187	124.7%	200	250	600
長期収益不動産への投資	↑ 373	100	273	273.0%	100	200	400
その他開発への投資	191	250	-59	-23.6%	300	350	900
回収額	**48**	**0**	**48**	**—**	**0**	**300**	**300**
ネット投資額	↑ **911**	**550**	**361**	**65.6%**	**700**	**650**	**1,900**

※稼動賃貸中に取得し、バリューアップの上売却を目的とする賃貸収益不動産

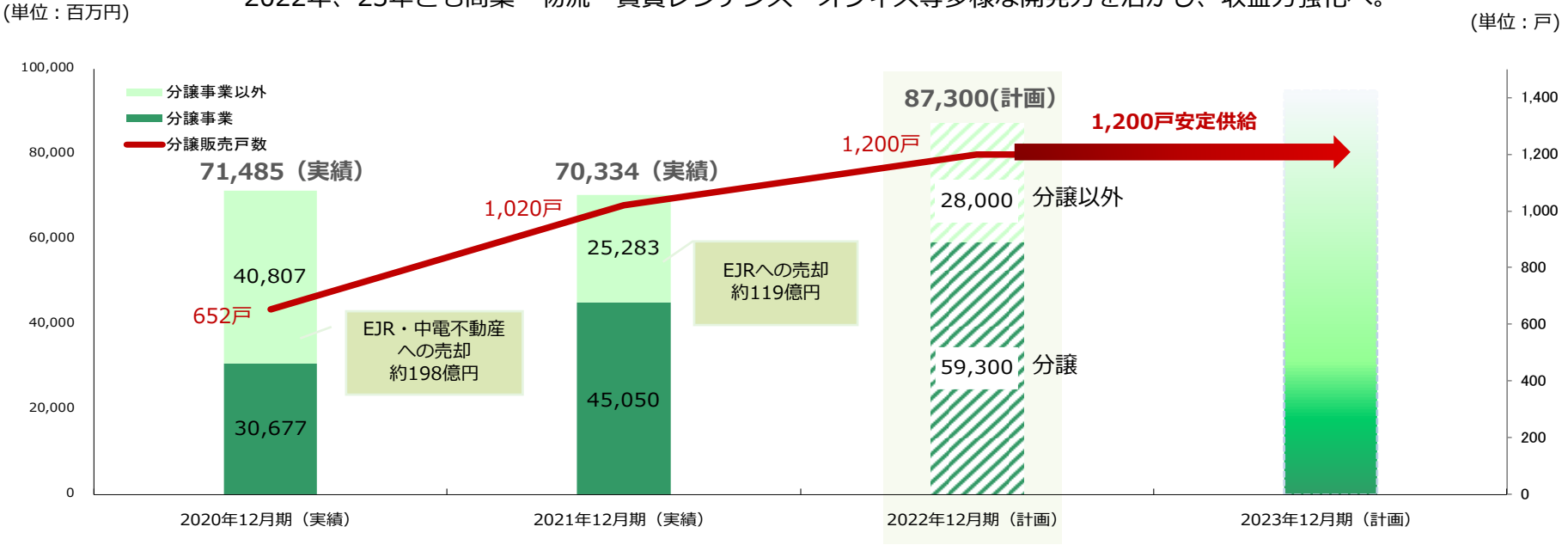


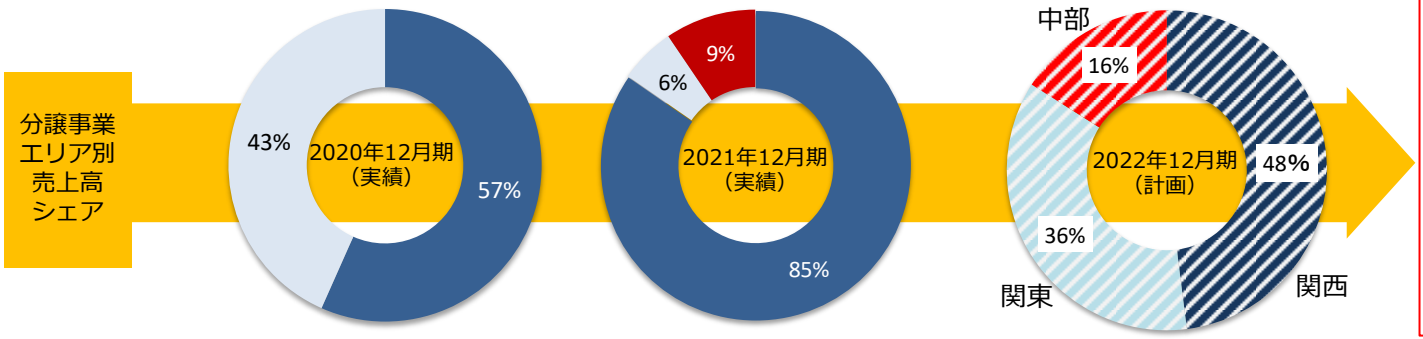
ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

不動産販売事業の進捗

- <分譲事業>2023年までの事業用地取得を完了。2024年以降に向け仕入れを進める。
  2022年1,200戸引渡計画のうち、70%（839戸）契約済。（2022年1月31日時点）

- <分譲事業以外>2022年12月期については既に物流施設2PJの売却契約済。
  2022年、23年とも商業・物流・賃貸レジデンス・オフィス等多様な開発力を活かし、収益力強化へ。





2023年　関西・関東・中部に加え
・北海道
　レ・ジェイド北海道ボールパーク、
　レ・ジェイド札幌元町、
　札幌市東区PJ

・九州
レジアス大橋

全国5大都市圏で積極展開へ

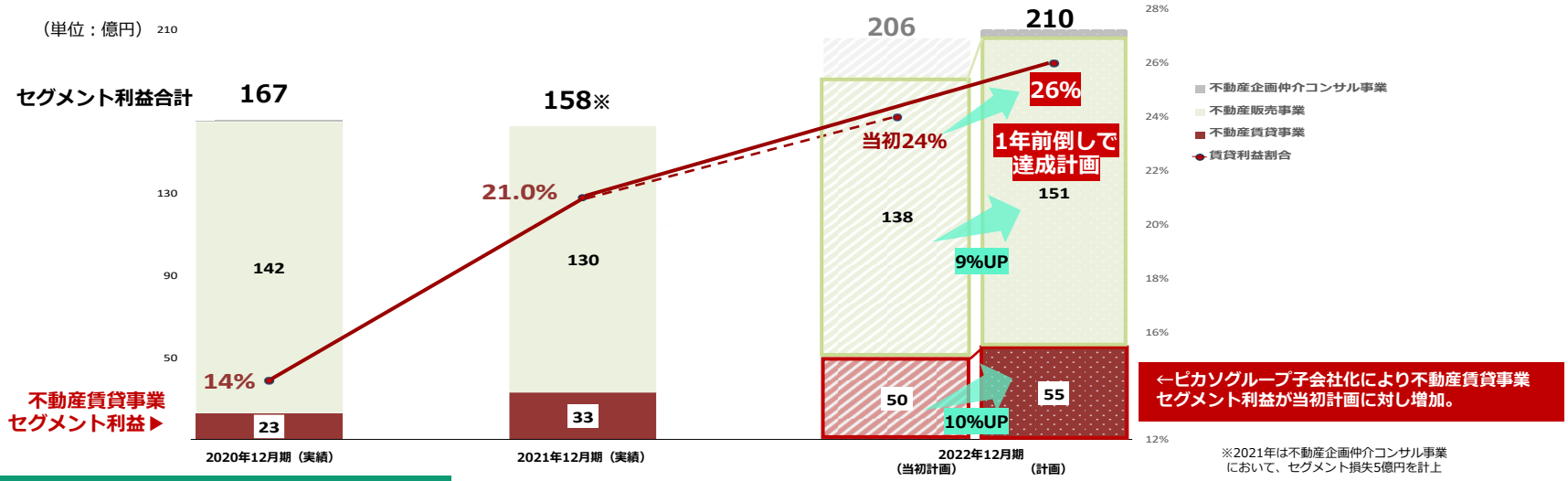
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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））

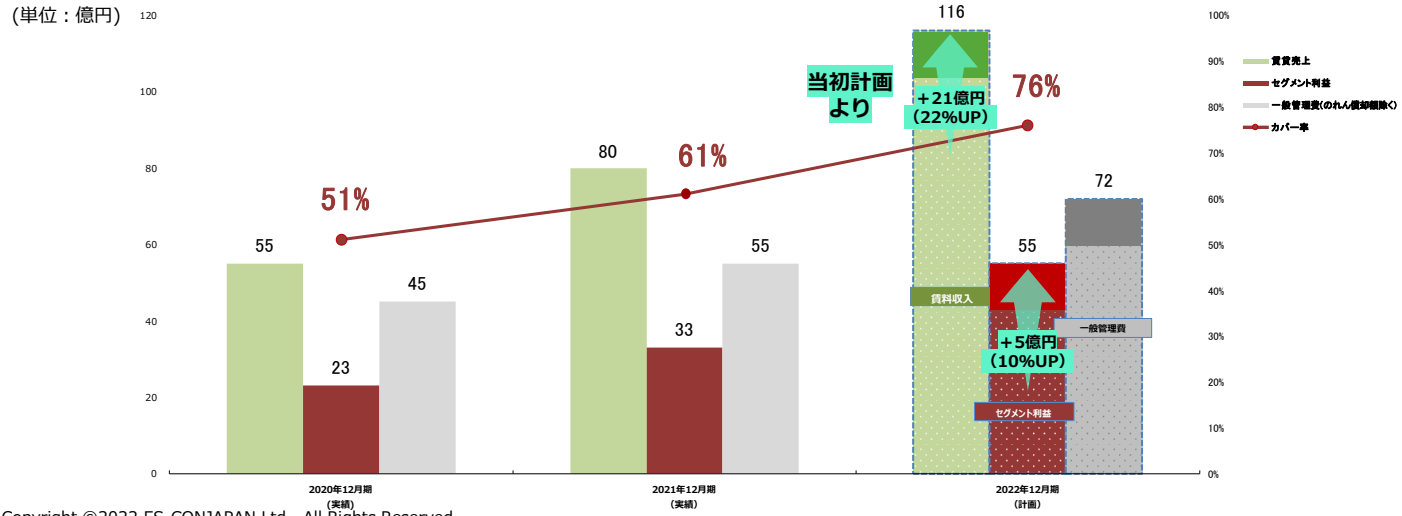
- 中期経営計画最終年度に賃貸利益割合を**26%**まで引き上げる計画を1年前倒しの2022年12月期で達成し、さらなる収益構造の転換を図る。



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、2023年度には**90%**を目指す。
  2022年においては**76%**と、ほぼ計画通りに進捗。



ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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

IRメール配信サービス実施中

日本エスコン公式
Instagram,Facebook

Follow us!

Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

Appendix.

決算説明　補足資料

2021年12月期

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

2021年12月期　セグメント概況

〈不動産販売事業－分譲マンション事業－〉

▼2021年12月期　引渡数：1,020戸

（単位：戸）

物件名	所在地	総戸数	2020年12月期 期末在庫	2021年12月期 引渡数	2021年12月期 期末在庫数①	1月31日時点 契約・引渡進捗②	1月31日時点　残戸数（契約・引渡ベース） ①－②
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸)※1	21	16	5	1	4
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	4	4	完売		
レ・ジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	1	1	完売		
グラン レ・ジェイド夙川レジデンス	兵庫県西宮市	13	5	5	完売		
レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	31	26	5	3	2
レ・ジェイド美しが丘	神奈川県横浜市	90	41	41	完売		
レ・ジェイド西明石	兵庫県明石市	77	－	77	完売		
レ・ジェイド大和高田駅前	奈良県大和高田市	205	－	205	完売		
レ・ジェイド武庫之荘本町	兵庫県尼崎市	33	－	33	完売		
レ・ジェイド須磨妙法寺駅前	兵庫県神戸市	40	－	35	5	3	2
レ・ジェイド千里青山台	大阪府吹田市	152	－	104	48	21	27
レ・ジェイド千里古江台	大阪府吹田市	71	－	66	5	4	1
レ・ジェイド長居公園通	大阪市住吉区	108	－	108	完売		
レ・ジェイド寝屋川公園	大阪府寝屋川市	60	－	60	完売		
レ・ジェイド シティ瓢箪山	大阪府東大阪市	232	－	144	88	16	72
レ・ジェイド茨木東中条	大阪府茨木市	40	－	20	20	5	15
レ・ジェイド天王寺勝山	大阪市天王寺区	39	－	36	3	1	2
グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸	愛知県名古屋市	24(18戸)※2	－	13	5	0	5
オストレジデンス軽井沢	長野県北佐久郡	33(26戸)※3	－	26	完売		
計			103	**1,020**	184	54	130

※1　住戸143戸、非分譲9戸含む。当社シェア50%のため67戸

※2　当社シェア75%のため18戸

※3　当社シェア80%のため26戸

〈不動産販売事業－分譲マンション事業以外－〉

スキーム	物件名	種別	売上高（百万円）
EJRへの売却	シュロアモール長嶺	商業施設	4,600
	フジグランナタリー	商業施設	3,950
	札幌市商業底地（ヤマダ電機）	土地	1,300
	寝屋川市商業底地（ココカラファイン）	土地	702
	尼崎市商業底地（ウエルシア）	土地	565
	神戸市商業底地（ENEOS）	土地	530
	彦根市商業底地（ゲオ）	土地	300
小計			11,947
EJR以外への売却	コルテナⅠ	商業施設	3,500
	ESH・ESC※	分譲戸建	2,791
	福岡県古賀市玄望園（区画5）	土地企画	2,164
	福岡県古賀市玄望園（区画1）	土地企画	1,874
	静岡県袋井市	土地企画	1,442
	東大阪市神田町（スーパーmandai）	収益不動産	1,090
	寝屋川市商業底地（ココカラファイン）	土地	702
	吹田市青山台3丁目（コンビニエンスストア）	収益不動産	226
	寝屋川市打上高塚町（コンビニエンスストア）	収益不動産	52
	その他	-	197
小計			13,336
合計			25,283

〈不動産賃貸事業〉

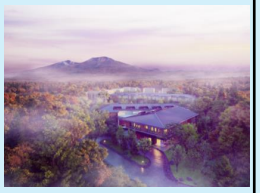
主な保有物件	所在地	保有状況
関西医科大学くずは病院	大阪府枚方市	固定資産
tonarie南千里アネックス	大阪府吹田市	固定資産
Oh!Me大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
tonarie宇都宮	栃木県宇都宮市	固定資産
tonarie四日市	三重県四日市市	固定資産
ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市	流動資産（仕掛販売用）
tonarie CREO	茨城県つくば市	流動資産（仕掛販売用）
tonarie Q't・tonarie MOG	茨城県つくば市	流動資産（仕掛販売用）
tonarieふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産（仕掛販売用）
博多区中洲（ホテル）	福岡市博多区	流動資産（仕掛販売用）
中央区西心斎橋（ホテル）	大阪市中央区	流動資産（仕掛販売用）
リプロ新橋（オフィス）	東京都港区	流動資産（仕掛販売用）
ピカソG関連	-	固定資産および流動資産

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

※株式会社エスコンホーム、株式会社エスコンクラフト

分譲マンション事業　2021年度物件ラインナップ

	第1四半期（1月～3月）				第2四半期（4月～6月）	
名称	**レ・ジェイド西明石** （兵庫県明石市） 完売	**レ・ジェイド** **須磨妙法寺駅前** （兵庫県神戸市）	**レ・ジェイド千里青山台** （大阪府吹田市）	**レ・ジェイド千里古江台** （大阪府吹田市）	**レ・ジェイド武庫之荘本町** （兵庫県尼崎市） 完売	**レ・ジェイド大和高田駅前** （奈良県大和高田市） 完売
交通	JR山陽本線「西明石」駅 徒歩2分	神戸市営地下鉄西神・山手線「妙法寺」駅　徒歩1分	阪急千里線「北千里」駅 徒歩17分	阪急千里線「山田」駅 徒歩12分 他	阪急神戸線「武庫之荘」駅 徒歩12分	近鉄大阪線「大和高田」駅 徒歩3分　他
戸数	77	40	152	71	33	205
入居	2月	3月	3月	3月	4月	5月
外観						

	第4四半期（10月～12月）						
名称	**レ・ジェイド** **天王寺勝山** （大阪府天王寺区） 完売	**レ・ジェイド** **茨木東中条** （大阪府茨木市）	**レ・ジェイド** **長居公園通** （大阪府住吉区） 完売	**グラン レ・ジェイド** **白壁 月露ノ邸** （名古屋市東区）	**オストレジデンス** **軽井沢** （長野県北佐久郡） 完売	**レ・ジェイド シティ** **瓢箪山** （大阪府東大阪市）	**レ・ジェイド** **寝屋川公園** （大阪府寝屋川市） 完売
交通	JR大阪環状線「桃谷」駅　徒歩5分	JR京都線「茨木」駅 徒歩9分　他	御堂筋線「長居」駅 徒歩9分　他	地下鉄桜通線「高岳」駅　徒歩約13分　他	JR北陸新幹線「軽井沢」駅　車約8分　他	近鉄奈良線「瓢箪山」駅　徒歩5分	JR学研都市線「寝屋川公園」駅　徒歩２分
戸数	39	40	108	24	33	232	60戸＋店舗1区画
入居	11月	11月	12月	12月	12月	12月	12月
外観							

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

分譲マンション事業　2022年度（上期）物件ラインナップ

第1四半期（1月～3月）

名称	**レ・ジェイド タイムズコア 川越** （埼玉県川越市）	**グランクレア 一宮** （愛知県一宮市）	**レ・ジェイド ビオ 幕張本郷** （千葉市花見川区）	**レ・ジェイド上本町** （大阪市天王寺区）完売
交通	JR川越線・東武東上線 「川越」駅徒歩5分　他	JR東海道本線「尾張一宮」駅 徒歩13分 他	JR中央・総武線「幕張本郷」駅 徒歩5分　他	近鉄難波線・奈良線・大阪線 「大阪上本町」駅　徒歩3分　他
戸数	56	41	70	56
入居	1月	1月	2月下旬予定	3月下旬予定
外観				

第2四半期（4月～6月）

名称	**レ・ジェイド京都堀川** （京都市下京区）	**レ・ジェイド岐阜金公園** （岐阜市蕪城町）	**レ・ジェイド浦和** （さいたま市浦和区）完売	**レ・ジェイド平野** （大阪市平野区）完売	**レ・ジェイド高槻西真上** （大阪府高槻市）	**グラン レ・ジェイド白壁凛然ノ邸** （名古屋市東区）
交通	阪急電鉄京都線 「大宮」駅徒歩9分他	名鉄名古屋本線「名鉄岐阜」駅　徒歩8分　他	JR湘南新宿ライン他「浦和」駅　徒歩4分	Osaka Metro谷町線 「平野」駅　徒歩7分	JR東海道本線「高槻」駅 徒歩17分	名古屋市営地下鉄桜通線 「高岳」駅　徒歩13分他
戸数	60	38	44	58	43	34
入居	4月下旬予定	5月下旬予定	5月下旬予定	5月下旬予定	6月下旬予定	6月下旬予定
外観						

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

分譲マンション事業　2022年度（下期）物件ラインナップ

	第3四半期（7月～9月）	第4四半期（10月～12月）		
名称	**レ・ジェイド高槻別所** （大阪府高槻市） 完売	**レ・ジェイド掛川駅前** （静岡県掛川市） 完売	**レ・ジェイドつくば Station Front** （茨城県つくば市） 完売	**レ・ジェイド岐阜** （岐阜市金町）
交通	阪急京都線「高槻市」駅 徒歩13分　他	JR東海道新幹線他「掛川」駅　徒歩2分	つくばエクスプレス「つくば」駅 徒歩3分	JR東海道本線「岐阜」駅 徒歩5分
戸数	49	83	218	54
入居	8月下旬予定	10月下旬予定	11月下旬予定	12月下旬予定
外観				

	第4四半期（10月～12月）				
名称	**レ・ジェイド高槻南松原 The Front** （大阪府高槻市）	**レ・ジェイド川越 ザ・レジデンス** （埼玉県川越市）	**レ・ジェイド八尾桜ヶ丘** （大阪府八尾市）	**レ・ジェイド京都四条大宮** （京都市下京区）	**レ・ジェイド京都東洞院** （京都市下京区）
交通	阪急京都線「高槻市」駅 徒歩6分　他	JR川越線・東武東上線 「川越」駅　徒歩10分	近鉄大阪線「近鉄八尾」駅 徒歩7分	阪急電鉄京都線「大宮」駅 徒歩1分　他	京都市営地下鉄烏丸線 「五条」駅　徒歩2分　他
戸数	74	23	72	43	42
入居	11月下旬予定	12月下旬予定	12月下旬予定	12月下旬予定	12月下旬予定
外観					

分譲マンション事業　2023年度物件ラインナップ

関西(近畿圏)エリア

●レ・ジェイド高槻南松原 Bright【大阪府高槻市】
交通：阪急京都線「高槻市」駅徒歩6分、
　　JR東海道本線「高槻」駅徒歩16分
総戸数：81戸
入居：5月下旬予定

●レ・ジェイド上新庄【大阪市東淀川区】
交　　通：阪急京都線「上新庄」駅
　　徒歩8分
総 戸 数：60戸
入　　居：4月中旬予定

●緑橋駅前プロジェクト【大阪市東成区】

●伏見区肥後町プロジェクト【京都市伏見区】

●箕面船場東プロジェクト【大阪市東成区】

●レ・ジェイド四天王寺夕陽丘【大阪市天王寺区】
交　　通：Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅
　　徒歩1分
総 戸 数：52戸
入　　居：5月下旬予定

関東(首都圏)エリア

▼パーク レ・ジェイド白金レジデンス【東京都港区】
交　　通：東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅徒歩6分
　　東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩11分
総 戸 数：55戸
入　　居：3月下旬予定

完売

外観完成予想図

眺望イメージ図

●レ・ジェイド松戸 Station Front【千葉県松戸市】
交　　通：JR常磐線「松戸」駅徒歩2分
総 戸 数：44戸
入　　居：11月下旬予定

●西神田プロジェクト【東京都千代田区】

●鎌倉市材木座プロジェクト【神奈川県鎌倉市】

●茅ヶ崎市東海岸南プロジェクト【神奈川県茅ヶ崎市】

●川越仲町プロジェクト【埼玉県川越市】

●軽井沢プロジェクト【長野県北佐久郡】

●相模原市緑区橋本（ⅠⅡⅢ）プロジェクト【神奈川県相模原市】

●葉山町プロジェクト【神奈川県三浦郡】

北海道エリア

●レ・ジェイド北海道ボールパーク【北海道】
所 在 地：北海道北広島市
交　　通：JR千歳線「北広島」駅車5分
　　徒歩22分
総 戸 数：118戸
入　　居：3月下旬予定

北海道ボールパーク Fビレッジ内のプロジェクト

（右上）ウォームリビング完成予想図

（屋上共用テラス　完成予想図

◀レ・ジェイド札幌元町【北海道】
交　　通：札幌市営地下鉄東豊線
　　「元町」駅徒歩4分
総 戸 数：39戸
入　　居：2023年6月下旬予定

●札幌市東区北5東9プロジェクト

九州エリア

▶レジアス大橋【福岡県】
交　　通：西鉄「大橋」駅徒歩10分
総 戸 数：140戸
入　　居：10月予定

中部エリア

●名古屋市中区正木プロジェクト【愛知県】

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

商業開発事業～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
  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）

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。」

tonarie

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を2015年に大手繊維メーカーより取得。

地域に必要な規模、実体験型の暮らしに根ざした施設に生まれ変わり、2018年11月23日に68店舗が開業。2019年グッドデザイン賞受賞。

「レ・ジェイド大和高田駅前」の開発や大型専門店の誘致など大型開発プロジェクトへ。

「tonarie」シリーズ(合計9施設)

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栂・美木多（大阪府堺市）

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

tonarie大和高田（奈良県大和高田市）

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）

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

物流開発事業

- 物流施設ブランド「LOGITRES」を展開
- 2021年には物流用地を4件取得。　さらなる事業拡大へ

①LOGITRES東条

所在地	兵庫県加東市南山6丁目9-1、9-2
アクセス	中国自動車道　ひょうご東条IC隣接
完成日	2018年完成

②古賀市玄望園PJ

所在地	福岡県古賀市筵内1989-7　外
アクセス	九州自動車道「古賀IC」より約3.0Km

④（仮称）岐阜県羽島市物流施設開発PJ

'21 取得

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徒歩17分
完成予定	2023年3月

⑥（仮称）LOGITRES習志野芝園

'21 取得

所在地	千葉県習志野市芝園 1-20、1-67、1-70
アクセス	京葉道路「幕張IC」約3.5Km 東関東自動車道「湾岸習志野IC」約4.4Km
完成予定	2024年7月

⑤（仮称）LOGITRES佐野

'21 取得

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」約5.0km
完成予定	2023年3月中旬

外観完成イメージ

③（仮称）LOGITRES千葉

'21 取得

所在地	千葉県佐倉市西御門 21区画
アクセス	東関東自動車道佐倉ICより約6km
完成予定	2022年4月下旬

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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)

第20回アジア競技大会選手村後利用事業

(愛知県名古屋市)

吹田市藤白台5丁目プロジェクト

(大阪府吹田市)

北海道北広島駅西口再開発事業

(北海道北広島市)

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

土地区画整理事業

- 福岡県古賀市において、土地区画整理事業による物流用地開発事業に取り組む。

古賀市玄望園土地区画整理事業
（福岡県古賀市）

**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組み中**

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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・ｺﾈｸﾃｨｯﾄﾞ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ｼﾞﾝｸﾞ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		2019年4月より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名が就任
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）

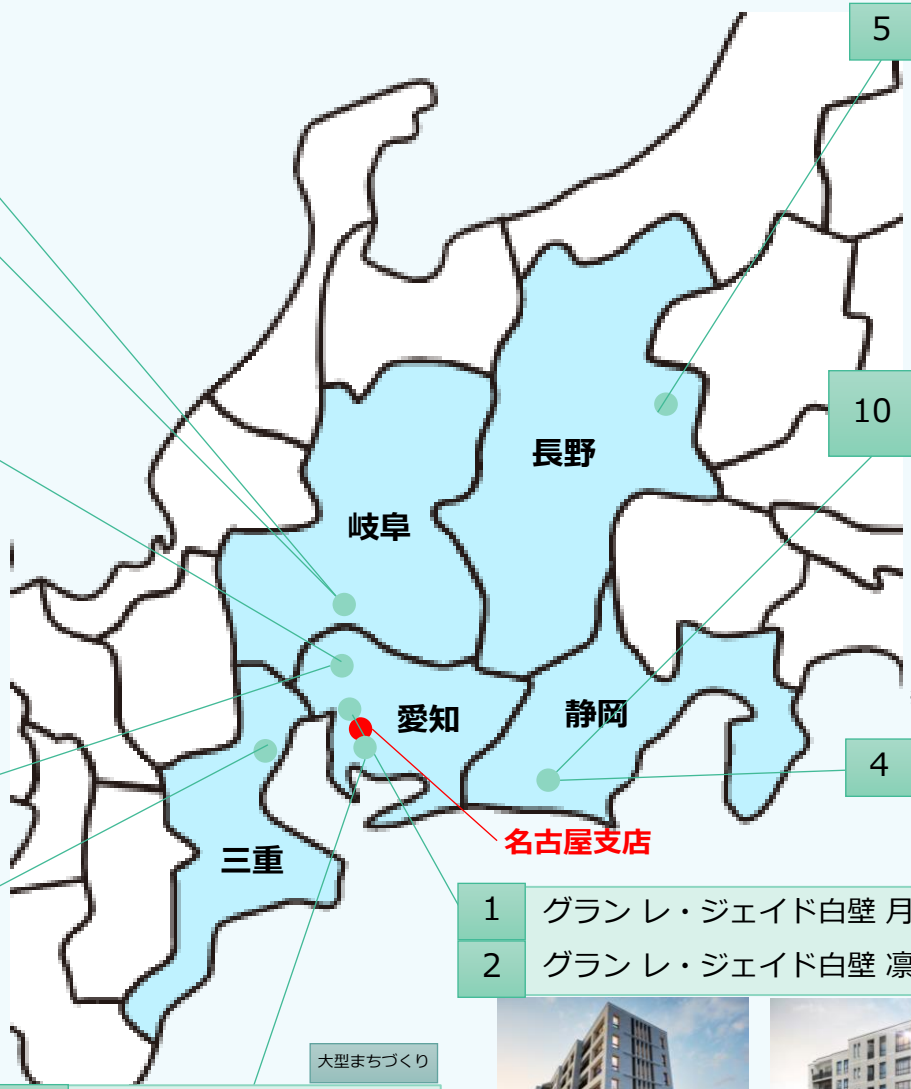
① エネルギー供給・設備工事に関する連携強化
② 次世代型スマートハウス又はコネクティッドホーム等に関するビジネスについての 共同研究及び共同実施
③ 中部電力グループである中電不動産との更なる連携強化
④ 中部電力グループの遊休地又は低利用地の有効活用及び開発に係る連携強化
⑤ まちづくり事業等社会貢献に資する事業の協同取組

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

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

中部エリア(中部電力管轄内)での展開

- 中電不動産とは、中部エリアにおいて計4プロジェクトの共同事業を行う
- 連結子会社化以降、植物工場の建設運営（静岡県袋井市）や大型まちづくり（名古屋市港区）など新たな領域にも着手



5 オストレジデンス軽井沢

6 レ・ジェイド岐阜金公園

7 レ・ジェイド岐阜

3 グラン クレアー宮

中電不動産との共同事業

10 新会社「合同会社TSUNAGU Community Farm」の設立

植物工場の建設、運営

※このパースはイメージであり、今後変更となる可能性がございます。

9 名古屋市中区 分譲事業

4 レ・ジェイド掛川駅前

中電不動産との共同事業

8 tonarie四日市 商業施設

1 グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸

2 グラン レ・ジェイド白壁 凛然ノ邸

中電不動産との共同事業

大型まちづくり

11 「第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業」

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

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
2022年1月26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	749億円	99.7%	5.1%	4.6%	10.5年

内　商業底地	311億円
底地割合	44.8%

北海道▶

ヤマダ電機テックランド札幌白石店

関東▶

あすみが丘ブランニューモール

ケーズデンキおゆみ野店（底地）

西白井駅前プラザ

ニトリ土浦店（底地）

ニトリ今市店（底地）

中部▶

パレマルシェ西春

近畿▶

トライアル近江八幡店（底地）

マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）

tonarie大和高田(持分50%)

TSUTAYA堺南店（底地）

tonarie栂・美木多

クスリのアオキ斑鳩店（底地）

ドラッグユタカ向日市植野店（底地）

tonarie清和台

ウェルシア尼崎武庫元町店（底地）

ココカラファイン寝屋川公園店（底地）

ENEOS伊川谷SS店（底地）

ゲオ彦根高宮店（底地）

tonarie南千里

ラ・ムー北津守店（底地）

山陽マルナカ水谷店（底地）

ライフ大仙店（底地）

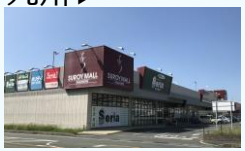
中国▶

ケーズデンキ西神戸店（底地）

ケーズデンキ倉敷店（底地）

九州▶

フジグランナタリー


シュロアモール長嶺

福岡春日プロジェクト（底地）

■資産規模の推移■

ES CON JAPAN IDEAL to REAL
Copyright ©2022 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved