

I R 資料

2019年12月期第2四半期

株式会社日本エスコン ES CON JAPAN



August 29, 2019

目次

- 2019年12月期（第25期）第2四半期概要
 - 2019年12月期第2四半期主要アクション P.4
 - 2019年12月期第2四半期P/L P.5
 - 2019年12月期第2四半期セグメント概況 P.6,7
 - 2019年12月期第2四半期B/S P.8
- 2019年 T O P I C S P.9-14
- 第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」 2019年度業績計画
 - 基本方針・経営戦略 P.16
 - 成長戦略・現在の進捗状況 P.17
 - 業績計画 P.18
 - 経営指標・配当政策・配当政策 P.19
 - 不動産販売事業 P.20
 - 分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」 P.21,22
 - ホテル開発事業 P.23
 - 商業開発事業・物流事業・土地区画整理事業 P.24
 - 不動産賃貸事業 P.25
 - 日本エスコングループの戦略的事業展開 P.26
 - Information P.27

2019年12月期第2四半期概況

1月

中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」最終年度計画の修正

「レ・ジェイド辻堂東海岸」分譲開始



2月

エスコンジャパンリート投資法人



「エスコンジャパンリート投資法人」上場

ハワイ不動産投資ファンドへの出資による海外事業の着手

「レ・ジェイド樟葉」「レ・ジェイド須磨海浜公園」完売

新規事業用地の取得（明石市西明石駅前）

「グランレ・ジェイド等々力」分譲開始



3月

名古屋支店 開設

「グランレ・ジェイド御茶ノ水」完売

「レ・ジェイド東住吉 今川緑道」「レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町」「レ・ジェイド豊田 マスターヒルズ」

「レ・ジェイド池田満寿美町」「レ・ジェイド高槻宮野町」「レ・ジェイド甲東園」分譲開始

「つくばクレオ」商業施設取得

新規事業用地の取得（大阪市東成区中道）（平塚市松風町）

物流施設ブランド『LOGITRES（ロジトレス）』誕生

LOGITRES
ES CON JAPAN



2019年12月期 主要アクション

4月

「グランレ・ジェイド高槻天神」完売

地域密着型ショッピングセンター『tonarie 榎・美木多』2019年4月26日（金）グランドオープン



5月

新規事業用地の取得（吹田市古江台）

●2019年12月期2Q新規事業用地取得数

	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	計
分譲事業用地	1	5	2		8
商業用地（商業施設含む）	1			1	2
計	2	5	2	1	10

6月



新規事業用地の取得（名古屋市中区白壁4丁目・主税町4丁目）（茨木市中条町）

ワンズタウン株式会社及びライズホーム株式会社 子会社化 ※7月1日株式譲渡

「中野区中野（宅地）プロジェクト」宅地分譲完売

「レ・ジェイド新金岡パークフィールズ」完売

「レ・ジェイド美しが丘」分譲開始



7,8月

新規事業用地の取得（吹田市青山台）（中野弥生町）（滋賀県彦根市）

札幌市西区琴似商業施設取得

「レ・ジェイド ビオ 船橋北習志野」「レ・ジェイド高槻古曽部」完売

タイ・バンコク首都圏における分譲マンション開発事業への参画

ES CON JAPAN リート投資法人への出資

自己株式取得

- ・ ISCONジャパントリート投資法人への商業施設等の販売及びホテルの販売により前期比大幅に増収増益
- ・ 一株当たり当期純利益（EPS）は62.75円と前期比31.2円増に。

（単位：百万円）

	2019年12月期 第2四半期（当期）	2018年12月期 第2四半期（前期）	増減額	前期比	2019年12月期 第2四半期（当初計画）	計画比 差異	当初 計画比
売上高	30,228	24,636	5,592	+ 22.7%	30,500	-272	-0.9%
売上総利益	9,331	6,336	2,995	+ 47.3%			
販売費・一般管理費	2,543	2,651	-108	-4.1%			
販売費	742	1,206	-464	-38.5%			
一般管理費	1,801	1,445	356	+ 24.6%			
営業利益	6,788	3,685	3,103	+ 84.2%	6,200	588	+ 9.5%
支払利息	596	492	104	+ 21.1%			
経常利益	6,197	3,178	3,019	+ 95.0%	5,600	597	+ 10.7%
当期純利益	4,293	2,148	2,145	+ 99.9%	3,800	493	+ 13.0%
一株当たり当期純利益	62.75	31.55	31.20	+ 98.9%			

2019年12月期第2四半期 セグメント概況

- 不動産販売事業は、対前年同期比売上高21.8%増、利益79.8%増 **（表①）**
- 分譲事業は竣工物件少なく前年同期比減収、分譲事業以外はR E I Tへの物件売却及びホテル案件の売却により増収増益を確保 **（表②④）**
- 分譲事業P J 利益率は土地価格、建築コストの高止まりにより▲3.3ポイント低下 **（表②）**
- 分譲事業以外P J 利益率が+4.1ポイント前年同期比増となり、不動産販売事業全体のP J 利益率は25.2%と前年同期比+8.1ポイント増 **（表①④⑤）**
- 分譲事業マンション販売戸数については、期初販売計画759戸に対して、8/26現在契約ベースで653戸 達成率86.0%と順調に推移 **（表③）**
- 不動産賃貸事業は、商業施設の取得(イオン南千里、つくば)及び商業施設完成(大和高田、拇・美木多)により対前年同期比増収増益、着実に推移 **（表①）**

(単位：百万円)

表①

	売上高			セグメント利益		
	2019年12月期 第2四半期（当期）	2018年12月期 第2四半期（前期）	前年同期比	2019年12月期 第2四半期（当期）	2018年12月期 第2四半期（前期）	前年同期比
不動産販売事業	27,763	22,786	+ 21.8%	P J 利益率 25.2% 6,992	P J 利益率 17.1% 3,889	+ 79.8%
分譲事業	5,114	15,621	-67.3%	531	2,142	-75.2%
分譲事業以外	22,648	7,165	+ 216.1%	6,461	1,746	+ 270.0%
不動産賃貸事業	2,392	1,525	+ 56.9%	1,536	932	+ 64.8%
不動産企画仲介 コンサル事業	72	324	-77.8%	60	308	-80.5%
計	30,228	24,636	+ 22.7%	8,589	5,130	+ 67.4%

表②

分譲事業引渡戸数 ・売上実績	売上実績			
	完工引渡戸数（戸）	金額（百万円）	戸当たり単価（万円）	P J 利益率
2018年12月期 第2四半期（前期）	371	15,621	4,210	13.7%
2019年12月期 第2四半期（当期）	98	5,114	5,218	10.4%

表④

分譲事業以外 P J 利益率	実績		
	売上高（百万円）	P J 利益（百万円）	P J 利益率
2018年12月期 第2四半期（前期）	7,165	1,746	24.4%
2019年12月期 第2四半期（当期）	22,648	6,461	28.5%

表③

	販売計画戸数 （戸）	第2四半期末時点 引渡戸数（戸）	達成率	8/26時点 契約（引渡含む） 戸数（戸）	達成率
2019年12月期 第2四半期（当期）	759	98	12.9%	653	86.0%

表⑤

ホテル売却数 ・売上実績	売上実績		
	売却P J 数	金額（百万円）	P J 利益率
2018年12月期 第2四半期（前期）	2	3,880	31.7%
2019年12月期 第2四半期（当期）	2	8,680	47.7%

2019年12月期第2四半期 セグメント概況

- 6月末マンション完成在庫は69戸
- 分譲販売の期初販売計画に対する契約ベースでの進捗率は86.0%

(単位：戸)										
分譲事業の販売	所在地	総戸数(③)	2018年12月期 期末在庫	2019年12月期 第2四半期引渡数	2019年12月期 第2四半期末在庫数	期初 販売計画(①)	8月26日時点 販売進捗(②) 引渡し・契約ベース	進捗率 (②/①)	8月26日時点契約・引渡し進捗 (期初計画に対する 在庫・販売中戸数)(①－②)	8月26日時点契約・引渡し進捗 (総戸数に対する 在庫・販売中戸数)(③－②)
グランレ・ジェイド御茶ノ水	東京都文京区	53	2	2	0	2	2	100.0%	完売	完売
グランレ・ジェイド自由が丘	東京都目黒区	23	16	3	13	16	4	25.0%	12	12
レ・ジェイド中野	東京都中野区	25	16	8	8	16	14	87.5%	2	2
レ・ジェイドピオ船橋北習志野	千葉県船橋市	50	14	10	4	14	14	100.0%	完売	完売
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸) ^{※1}	－	30	37	50	31	62.0%	19	36
グランレ・ジェイド湘南江ノ島R134	神奈川県藤沢市	24 ^{※2}	－	17	7	24	19	79.2%	5	5
グランレ・ジェイド高槻天神	大阪府高槻市	28	－	28	0	28	28	100.0%	完売	完売
レ・ジェイド高槻古曽部	大阪府高槻市	181	－	－	－	181	181	100.0%	契約完売	契約完売
レ・ジェイド須磨海浜公園	兵庫県神戸市	30	－	－	－	30	30	100.0%	契約完売	契約完売
レ・ジェイド新金岡パークフィールズ	大阪府堺市	204	－	－	－	204	204	100.0%	契約完売	契約完売
レ・ジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	－	－	－	25	16	64.0%	9	35
レ・ジェイド南茨木MUSE	大阪府茨木市	40	－	－	－	40	33	82.5%	7	7
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	－	－	－	35	17	48.6%	18	34
レ・ジェイド大津LUXE	滋賀県大津市	35(32戸) ^{※3}	－	－	－	32	31	96.9%	1	1
グランレ・ジェイド等々力	東京都世田谷区	43	－	－	－	43	10	23.3%	33	33
グランレ・ジェイド三番町	東京都千代田区	19	－	－	－	19	19	100.0%	一棟売却による完売	一棟売却による完売
計			48	98	69	759	653	86.0%	106	165

※1 住戸143戸、非分譲9戸含む 当社シェア50%のため67戸
※2 住戸24戸、非分譲2戸含む
※3 住戸35戸、事務所3戸、他に管理室1戸含む(販売戸数32戸)

竣工済み
在庫数
(8/26時点)
55戸

竣工前
販売中

分譲事業以外 の販売	種別	事業スキーム	売上高 (百万円)
中央区南船場Ⅰ	ホテル	売却	6,580
長堀橋駅前	ホテル	売却	2,100
北名古屋パレマルシェ西春	商業	売却	4,610
あすみが丘プランニューモール	商業	売却	3,200
ケーズデンキおゆみ野店	商業	売却	2,710
神戸市西区水谷	商業	売却	1,430
境大仙西商業Ⅱ	商業	売却	946
西白井駅前	商業	売却	451
福岡春日	商業	売却	401
中野区中野	土地	売却	220

ESコンパルソート
投資法人へ譲渡
(上場時)

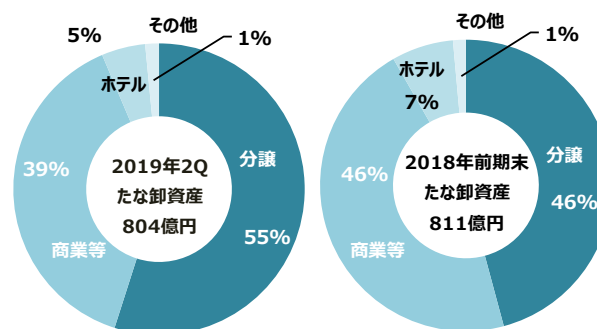
賃貸事業 (主な保有物件)	所在地	保有状況
関西医科大学くずは病院	大阪府枚方市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
トナリエ大和高田	奈良県大和高田市	流動資産 (仕掛販売用)
ソカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産 (仕掛販売用)
生駒郡斑鳩	奈良県生駒郡	流動資産 (仕掛販売用)
近江八幡	滋賀県近江八幡市	流動資産 (仕掛販売用)
掛川	静岡県掛川市	流動資産 (仕掛販売用)
トナリエ桐・美木多	大阪府堺市	流動資産 (仕掛販売用)
LOGITRES(ロジトレス)東条	兵庫県加東市	流動資産 (仕掛販売用)
つくばQ't・MOG・クレオ	茨城県つくば市	流動資産 (仕掛販売用)
ヤマダ電機札幌白石店	札幌市白石区	流動資産 (仕掛販売用)
コレテナⅠ	札幌市西区	流動資産 (仕掛販売用)
大阪府堺市大仙西Ⅰ	大阪府堺市	流動資産 (仕掛販売用)
尼崎市武庫元町	兵庫県尼崎市	流動資産 (仕掛販売用)
向日市上植野	京都府向日市	流動資産 (仕掛販売用)
神戸市西区池上	神戸市西区	流動資産 (仕掛販売用)

2019年12月期第2四半期 B／S

- 収益物件（イオン南千里）のたな卸資産から固定資産への振替により
固定資産89億円増
- 自己資本比率は、積極的仕入れにより微減
- 資金調達では中電グループ効果で、調達金利は0.9%と▲0.2ポイント低下

(単位：百万円)

	2019年12月期 第2四半期（当期）	2018年12月期 （前期）	増減額
流動資産	106,089	104,642	1,447
現金・預金	18,223	16,598	1,625
販売用不動産	2,909	15,308	-12,399
仕掛販売用不動産	77,556	65,890	11,666
固定資産	14,101	5,104	8,997
有形固定資産	10,087	1,658	8,429
無形固定資産	31	30	1
投資その他の資産	3,982	3,415	567
資産合計	120,191	109,747	10,444

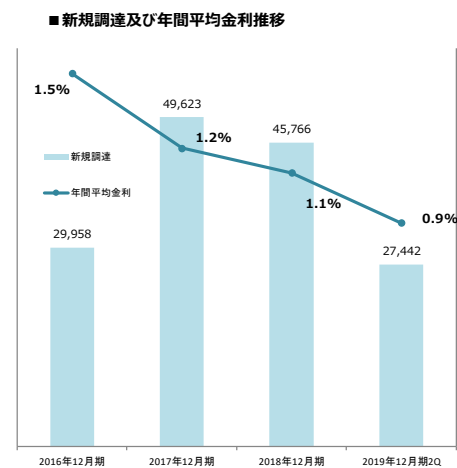
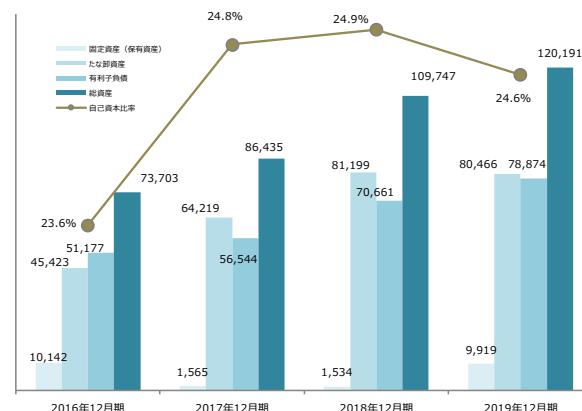


(単位：百万円)

	2019年 2Q	2018年 前期末
分譲	44,207	37,198
商業等	31,120	37,280
ホテル	3,909	5,564
その他	1,228	1,156
計	80,466	81,199

(単位：百万円)

	2019年12月期 第2四半期（当期）	2018年12月期 （前期）	増減額
流動負債	46,756	37,210	9,546
短期借入金	2,009	1,720	289
1年内返済予定の 長期借入金	33,529	23,993	9,536
1年内償還予定の社債	40	40	0
固定負債	43,904	45,176	-1,272
社債	250	270	-20
長期借入金	43,045	44,568	-1,523
負債合計	90,661	82,387	8,274
純資産合計	29,530	27,359	2,171
負債純資産合計	120,191	109,747	10,444
自己資本比率	24.6%	24.9%	-0.3ポイント



2019年TOPICS

TOPICS ①中部電力(株)との資本業務提携 進捗

2018年8月に中部電力(株)と資本業務提携契約を締結、同社の持分法適用会社となる（議決権割合33.3%）

中部電力グループとの資本業務提携による不動産事業の強化

業
務
提
携
の
内
容

1. 共同プロジェクトの推進

- ・ 情報交換、合同ミーティング継続実施

2. 事業エリアの相互補完

- ・ 2019年3月名古屋支店開設
- ・ 中部エリア分譲案件第1号用地取得

3. 中部電力グループ所有不動産の有効活用

4. 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

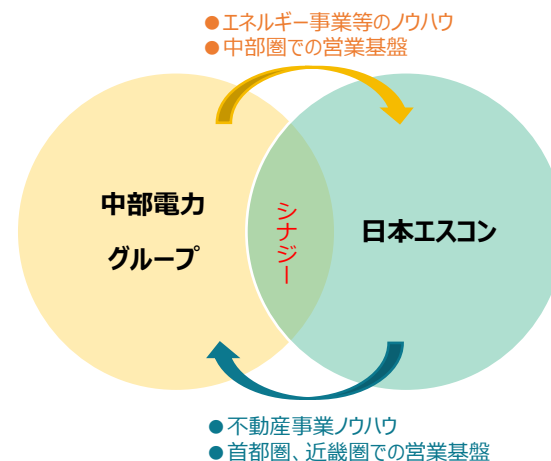
5. 当社開発物件の売却先候補

6. 人事交流

- ・ 2019年4月より当社社員2名が中部電力(株)の子会社 中電不動産(株)へ出向

7. 独立性の尊重

- ・ 2019年3月株主総会において中部電力(株) 藤田賢司氏が取締役就任



エスコンジャパンリート投資法人の概要

3つの特徴

① 暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

投資対象エリア：四大都市圏（首都圏、近畿圏、中京圏、福岡圏）

今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。

② 安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

投資対象：底地50%程度、土地建物50%程度

底地が有する魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

③ 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力・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

【外部成長】人々の暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」である日本エスコンが持つ各種の不動産開発力及び中部電力グループが関与する不動産情報を活用することで、着実な外部成長を目指します。

【内部成長】日本エスコングループが持つ各種の不動産運営力並びに中部電力グループが持つ環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウを活用し、着実な内部成長を目指します。

エスコンジャパンリート投資法人 ポートフォリオサマリー・マップ

物件数	取得価格 合計	鑑定評価額 合計	稼働率 (※1)	鑑定NOI 利回り	償却後鑑定 NOI利回り	賃貸借残存 年数(※1)
25 物件	416億円	450億円	99.7%	5.1%	4.6%	11.0年

内 商業底地 228億円

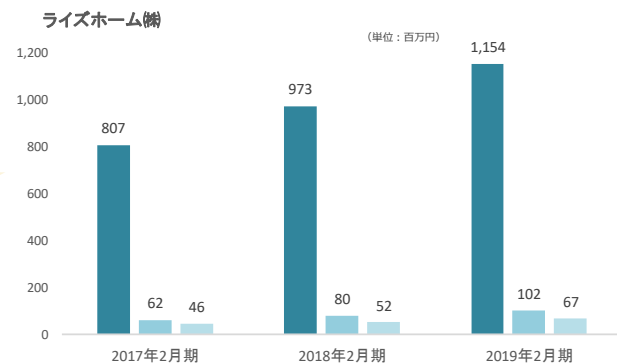
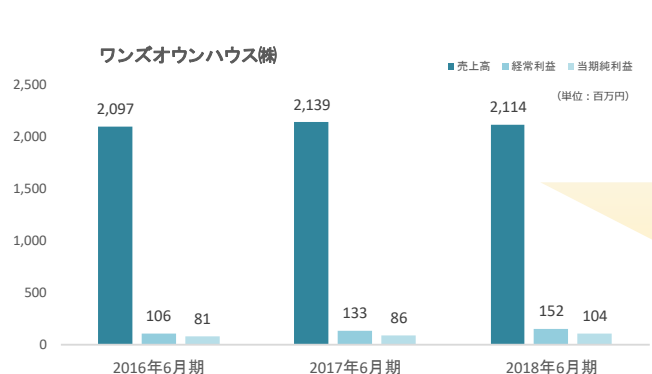
底地割合 54.9%

(※1) 2019年8月23日現在



TOPICS ③戸建て事業会社の株式取得

2019年7月に、埼玉県を基盤として戸建分譲販売を手掛けるワンズOWNハウス株式会社及び戸建建設工事を手掛けるライズホーム株式会社の株式を取得し、100%子会社化



埼玉エリアは都心のベッドタウンとして安定的な発展が展望される首都圏においても魅力的なマーケットであり、埼玉県における分譲マンション、戸建て分譲を中心とした不動産開発事業の強化を図る

首都圏の地区別マンション供給戸数

	2017年	2018年	対前年比	2019年予測	増減率
都区部	16,017	15,957	-0.4%	16,000	0.3%
都下	4,016	3,666	-8.7%	4,000	9.1%
神奈川	8,540	8,212	-3.8%	8,500	3.5%
埼玉	3,956	4,294	8.5%	4,500	4.8%
千葉	3,369	5,003	48.5%	4,000	-20.0%
首都圏計	35,898	37,132	3.4%	37,000	-0.4%

出典: 不動産経済研究所、首都圏マンション市場

都道府県別人口増減率

順位	都道府県	2017年	2018年	2019年
		人口増減率(%)		人口(百万人)
	全国	-0.18	-0.13	126.7
1	東京都	0.73	0.80	13.7
2	埼玉県	0.28	0.32	7.3
3	沖縄県	0.26	0.40	1.4
4	愛知県	0.24	0.32	7.5
5	千葉県	0.16	0.21	6.2
6	神奈川県	0.15	0.20	9.2

出典: 総務省統計局、人口推計(2017年10月1日現在)

住みたい街ランキング(関東全体/3つの限定回答)

順位		駅名	得点		
2019年	2018年	(代表的な路線名)	2019年	増減率	2018年
1位 →	1位	横浜(JR東海道本線)	1,211	22%	995
2位 →	2位	恵比寿(JR山手線)	871	6%	822
3位 →	3位	吉祥寺(JR中央線)	774	0%	774
4位 ↗	9位	大宮(JR京浜東北線)	587	11%	511
5位 ↘	7位	新宿(JR山手線)	551	5%	527
6位 ↘	4位	品川(JR山手線)	517	-6%	552
7位 ↗	8位	目黒(JR山手線)	498	-4%	520
8位 ↗	10位	浦和(JR京浜東北線)	485	8%	430
9位 ↘	6位	武蔵小杉(東急東横線)	453	-16%	542
10位 ↗	14位	鎌倉(江ノ島電鉄線)	448	26%	356

出典: 新リクルート住みたいカンパニー



TOPICS ④海外事業展開への着手

ハワイファンド出資に続き、海外初の分譲住宅開発事業にも着手 クローバル展開へ

- 2019年2月に、ハワイ不動産投資ファンドへの出資を行い、海外事業へ着手
- 2019年8月には、タイ国の不動産デベロッパーであるOrigin Property社（以下、オリジン社）が首都バンコクに隣接するサムットプラカーン県で進めている分譲住宅開発事業に参画
当社として初の海外での分譲住宅開発事業に着手

当該プロジェクトは、住宅総戸数474戸および1店舗が入居する計画で、2021年開通予定のMRT（高架鉄道）Thippawan駅より徒歩1分に所在し、周辺には商業施設、インターナショナルスクール等もあり、バンコク中心部からのMRTの延伸に伴い今後の発展が期待されるエリアでの分譲マンション開発

次代を見据えた新たな事業分野への取り組みにも注力し、社会に貢献できる多面的な不動産ビジネスをグローバルに展開へ

Knightsbridge Sukhumvit-Thepharak PJ

所在地	Bang Mueang Mai, ムアンサムットプラカーン サムットプラカーン 10270タイ
交通	BTS線 Samrog 駅から1.7km
敷地面積	3,016㎡
延床面積	25,891.52㎡
専有面積	13,799.00㎡
規模(予定)	地上36階、地下1階
総戸数(予定)	住宅474戸、1店舗
竣工予定	2021年4月





第2次中期経営計画 IDEAL to REAL2019 2019年度 業績計画

基本方針 Basic Policy

IDEAL to REAL 2019

理想を具現化し、新しい未来を創造します。

お客様第一主義の基本理念を踏襲し、暮らしそのものを開発する
「ライフデベロッパー」としての使命を確実に果たし、
社会に必要とされる企業として引き続き進化・成長をしてまいります。

経営戦略 Corporate Strategy

1. 企業価値の最大化と株主様への還元
2. いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤の確立
3. 継続的かつ安定的な成長のための事業の多様性確立
4. 企業規模（量）の拡大ではなく、強固な事業基盤（質）の構築
5. 企業の社会的責任を遂行し、株主様への還元のみならず、あらゆるステークホルダー、社会への還元

第2次中期経営計画 成長戦略・現在の進捗状況

現在進捗状況

①コア事業のさらなる強化

コア事業であるマンション分譲事業において、単に分譲戸数を拡大するのではなく、年間500～600戸を安定供給していきます。
第2次中期経営計画最終年度の2019年度には、分譲マンションの 販売を自社販売体制に完全移行し、お客様の更なる信頼を獲得し 従来の販売体制で外部流出していた販売経費を内部に取り込み利益率の向上を図ります。

コア事業である分譲事業において、来期、再来期（2020年、2021年）分、各800戸～1000戸程度供給可能な用地を取得済み。
自社販売体制は現在31名の人員を確保し着実に体制構築中

②複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

マンション分譲事業をメインのコア事業としながらも、商業開発事業、ホテル開発事業を新たなコア事業として確立していきます。
さらに、不動産関連事業の多様化を図り、コア事業の複数化により幾重にも事業機会を捉えることができる総合デベロッパーを目指します。

分譲事業、商業開発、ホテル開発、物流開発、土地区画整理事業に加え、海外事業への着手など新たな事業領域へ展開し、着実に事業の多様化を進捗中

③不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保

不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保有し、経営のさらなる安定性の向上を目指します。
具体的には、第2次中期経営計画の最終年度2019年度末には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる賃貸資産を保有または開発着手を目指します。

商業開発事業については、地域密着型のN S C開発を引き続き強化。2018年11月開業の「tonarie大和高田」に続き2019年4月には「tonarie榎・美木多」が開業。R E I T、外部売却とのバランスを考慮し長期保有資産を選別していく

④上場REIT組成によるメインスポンサーとして、良質物件の安定供給による不動産販売事業拡大

2016年8月に設立した投資法人を早期に東証への上場を実現し、R E I Tの外部成長戦略のメインスポンサーとして、商業施設の底地を中心に良質な物件を安定的に供給し、R E I Tの持続的成長を支えながら、当社不動産販売事業を拡大していきます。

2019年2月エスコンジャパンリート投資法人がJ - R E I T上場。当初公募価格101,000円（2019年8月28日現在：116,600円）

⑤不動産オペレーション事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大

不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。
具体的にはA M事業、商業施設等のP M事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食の運営、マンション管理事業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取り組み、不動産の持つ価値を最大限に引き出します。

A M事業、商業施設のP M事業についても新規商業施設を開発もしくは取得継続。引き続き不動産の持つ価値の最大化に注力

⑥企業ブランド力の向上

積極的な広報戦略を実行し、企業のブランド力を向上。分譲マンション「レ・ジェイド」の質の向上を徹底的に追求し、お客様から圧倒的な信頼と支持を得ることで、商品ブランドの認知度を向上いたします。

「グランレ・ジェイド」ブランドのT V C M展開中。
引き続き企業ブランド力の向上に注力

⑦ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

お客様第一主義を基本理念とし、さらに「環境・社会・ガバナンス」の尺度から、企業価値を高めてまいります。また、まちづくりを通じて、時代とともに変化する価値に対応し、社会を取り巻く課題に、暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして取り組んでいきます。
E：地球環境問題解決に向けた積極的な取り組みと、安全で快適な暮らしと持続可能な社会の実現に向けた事業活動の推進
S：地域社会へ向けた企業の社会的責任の遂行と安定的な成長のための経営基盤確立
G：コーポレートガバナンス・コードを見据えた全社的ガバナンス態勢の強化

不動産業界初のG R E S B格付け2スターを目指し、注力中
Z E H - M（マンション）普及に向けた取り組みも開始（横浜市大倉山）
東京理科大井上研究室と共同研究を行うことにより当社独自の環境設計基準等の作成を行い、環境に配慮した住宅開発の促進も行う

第2次中期経営計画 業績計画

- ・ 中期経営計画最終年度も 計画に基づき順調に推移
- ・ 中計各年度ともに前年比において大幅に上回る実績を計上

最終年度においても対前年比 売上高37.7%、営業利益8.1%、経常利益6.7%アップの見込み

(単位: 百万円)

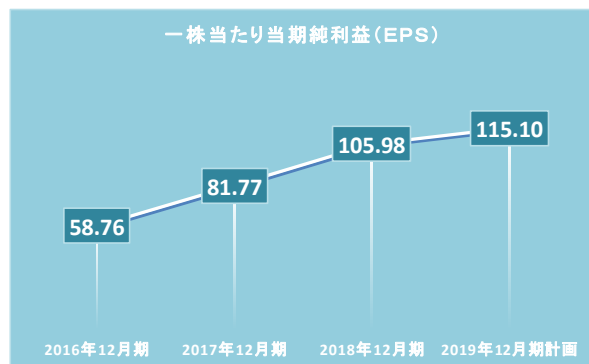
業績計画	2017年12月期 (第23期)		2018年12月期 (第24期)				2019年12月期 (第25期)						
	通期実績	前年比	当初計画	期初通期計画	通期実績	前年比	通期計画比	当初通期計画	第2四半期実績	修正通期計画	前年比	当初通期計画比	
												計画比率	
売上高	44,724	+ 30.2%	57,000 ~58,000	55,700	54,325	+ 21.5%	-1,374	60,000 ~62,000	30,228	74,800	+ 37.7%	14,800	+ 24.7%
不動産販売事業	41,168	+ 34.2%	54,900 ~55,800	52,600	50,519	+ 22.7%	-2,080	57,800 ~59,700	27,763	70,250	+ 39.1%	12,450	+ 21.5%
分譲事業	19,500				25,089	+ 28.7%			5,114	36,250	+ 44.5%		
分譲事業以外	21,668				25,429	+ 17.4%			22,648	34,000	+ 33.7%		
不動産賃貸事業	3,459	-3.8%	1,900 ~2,000	2,900	3,400	-1.7%	500	2,000 ~2,100	2,392	4,300	+ 26.5%	2,300	+ 115.0%
不動産企画仲介コンサル事業	96	+47.7%	200	200	405	+ 321.9%	205	200	72	250	-38.3%	50	+ 25.0%
営業利益	7,042	+50.5%	7,500 ~8,500	9,900	11,561	+ 64.2%	1,661	8,200 ~9,500	6,788	12,500	+ 8.1%	4,300	+ 52.4%
経常利益	5,988	+67.5%	6,500 ~7,500	8,700	10,498	+ 75.3%	1,798	7,200 ~8,500	6,197	11,200	+ 6.7%	4,000	+ 55.6%

第2次中期経営計画 経営指標・配当推移・配当政策

- 自己資本比率の対前年比微減については、成長のための積極的な仕入れ展開によるたな卸資産の増加によるもの
- 一株当たり当期純利益（EPS）は最終年度115.1円の見込み

経営指標	2017年12月期（第23期）	2018年12月期（第24期）	2019年12月期（第25期）	
	通期実績	通期実績	当初通期計画	修正通期計画
自己資本比率	24.8%	24.9%	33.0%～35.0%	× 22.6%
ROE（自己資本利益率）	28.1%	29.6%	18.0%～21.0%	○ 25.9%
ROA（総資産利益率）	6.8%	7.4%	6.0%～7.0%	○ 6.1%
ROIC（投下資本利益率）	8.4%	10.2%	7.0%～9.0%	△ 6.9%
EPS（1株当たり当期純利益）	81.77円	105.98円	75円～85円	○ 115.10円

※ROIC（投下資本利益率）：税引き後営業利益／（株主資本＋有利子負債）



配当推移	2017年12月期（第23期）	2018年12月期（第24期）	2019年12月期（第25期）
	実績	実績	計画
配当（円）	18	32	35
配当性向	22.0%	30.2%	30.4%
自己株式取得（百万円）	449	-	40
総還元性向	30.9%	30.2%	30.9%

配当政策

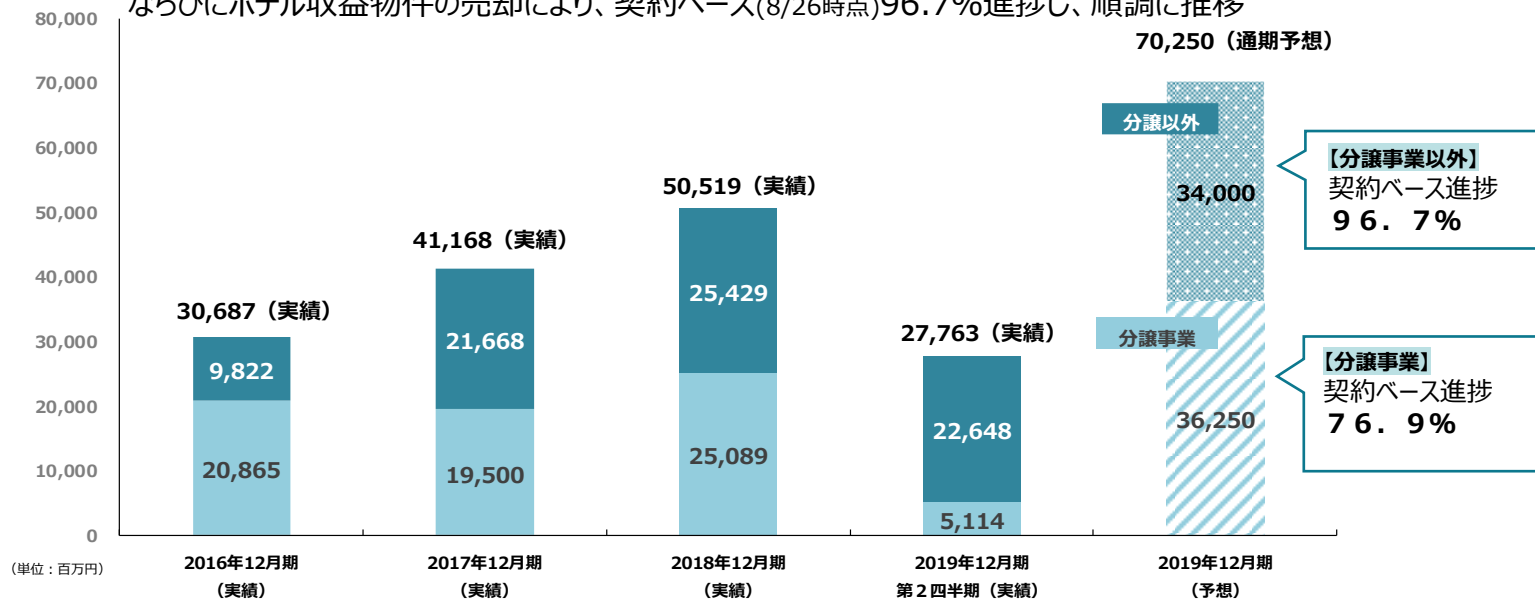
さらなる株主様への安定した還元を実現すべく、第2次中期経営計画期間内（2017（H29）年度～2019（H31）年度）の1株当たり配当額（DPS）は、累進的配当政策を導入し、前年度のDPSを下限として、配当額維持もしくは業績進展により増配のどちらか（原則として「減配しない」）とします。

原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値の向上を株主の皆様にお約束するものであります。

この累進的配当政策の導入により、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

2019年12月期 不動産販売事業

- ・ 分譲事業は計画通り進捗（契約ベース(8/26時点)販売計画759戸に対して653戸と86.0%、売上計画で76.9%進捗）
- ・ 分譲事業以外は、J－R E I T市場への上場に伴うエスコンジャパントリー投資法人への商業施設及び底地の売却
ならびにホテル収益物件の売却により、契約ベース(8/26時点)96.7%進捗し、順調に推移

[illegible]

分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」2019年



グラン・ジェイド湘南江ノ島 R134【首都圏】

所在地: 神奈川県藤沢市
交 通: 小田急江ノ島線「片瀬江ノ島」駅徒歩9分、江ノ島電鉄線「湘南海岸公園」駅徒歩9分
総戸数: 24戸(非分譲住戸2戸含む)
入 居: 2019年3月23日



グラン・ジェイド等々力【首都圏】

所在地: 東京都世田谷区
交 通: 東急大井町線「等々力」駅徒歩12分、「尾山台」駅徒歩12分
総戸数: 43戸
入 居: 2019年11月下旬予定



ミラキタシティ堀川【近畿圏】

所在地: 兵庫県姫路市
交 通: JR播但線「野里」駅徒歩4分
総戸数: 143戸(非分譲住戸9戸を含む)
入 居: 2019年2月20日



レ・ジェイド辻堂東海岸【首都圏】

所在地: 神奈川県藤沢市
交 通: 小田急江ノ島線「鶴沼海岸」駅より徒歩 17 分(SEA-SIDE VILLA)、徒歩 18 分(GARDEN-SIDE VILLA)
JR東海道本線「辻堂」駅よりバス乗車 9 分「湘洋中学校前」バス停より徒歩 3 分(SEA-SIDE VILLA)、
「湘洋中学校前」バス停より徒歩 4 分(GARDEN-SIDE VILLA)
総戸数: 51 戸(SEA-SIDE VILLA25 戸/GARDEN-SIDE VILLA26 戸)
入 居: 2019 年 12 月末予定



レ・ジェイド新金岡パークフィールズ【近畿圏】

所在地: 大阪府堺市
交 通: Osaka Metro御堂筋線「新金岡」駅徒歩4分
総戸数: 204戸(他に管理室1戸、ゲストルーム1戸、
パティオ&ライブラリー&集客室>1戸)
入 居: 2019年10月下旬予定

完売



レ・ジェイド須磨海浜公園【近畿圏】

所在地: 兵庫県神戸市
交 通: JR神戸線「須磨海浜公園」駅徒歩3分
総戸数: 30戸(他に管理室)
入 居: 2019年9月下旬予定

完売



レ・ジェイド高槻古曽部【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
交 通: JR京都線「高槻」駅徒歩15分
阪急京都線「高槻市」駅徒歩14分
総戸数: 181戸(他に管理室、グランドキッチン(集客室)、
オーナーズライブラリー、インドアパーク、ゲストルーム)
入 居: 2019年9月下旬予定

完売



レ・ジェイド南波木MUSE【近畿圏】

所在地: 大阪府茨木市
交 通: 阪急京都線「南茨木」駅徒歩7分、
大阪モノレール「南茨木」駅徒歩9分
総戸数: 40戸(他に管理室)
入 居: 2019年8月下旬予定

レ・ジェイド大津LUXE【近畿圏】

所在地: 滋賀県大津市
交 通: JR東海道本線「琵琶湖線」駅徒歩11分、
京阪電鉄石山坂本線「石場」駅徒歩3分
総戸数: 35戸(事務所3戸を含む。他に管理室1戸)
入 居: 2019年12月下旬予定



グラン・ジェイド高槻天神【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
交 通: JR京都線「高槻」駅徒歩7分
阪急京都線「高槻市」駅徒歩17分
総戸数: 28戸(他に管理室)
入 居: 2019年6月

完売

レ・ジェイド浜大津【近畿圏】

所在地: 滋賀県大津市
交 通: 京阪京津線「びわ湖浜大津」駅徒歩4分、
京阪石山坂本線「三井寺」駅徒歩3分
総戸数: 51戸(他に管理室)
入 居: 2019年12月下旬予定



分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」2020年・2021年



レ・ジェイド甲東園【近畿圏】
所在地:兵庫県西宮市
交 通:阪急今津線「甲東園」駅徒歩5分、阪急バス「甲東園」バス停徒歩6分
総戸数:49戸
入 居:2020年2月下旬予定



レ・ジェイド機業(マンション建替プロジェクト)【近畿圏】
所在地:大阪府枚方市
交 通:京阪本線「機業」駅徒歩16分
総戸数:78戸(非分譲住戸31戸)
入 居:2020年2月下旬予定

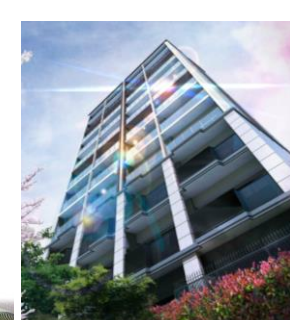
完売



レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町【近畿圏】
所在地:兵庫県西宮市
交 通:阪急今津線「門戸厄神」駅徒歩14分
総戸数:94戸
入 居:2020年5月下旬予定



レ・ジェイド池田満寿美町【近畿圏】
所在地:大阪府池田市
交 通:阪急宝塚線「池田」駅徒歩2分
総戸数:35戸
入 居:2020年5月下旬予定



レ・ジェイド東住吉 今川緑道【近畿圏】
所在地:大阪府大阪市
交 通:JR関西本線「東部市場前」駅徒歩4分
総戸数:41戸(他管理室1戸)
入 居:2020年2月下旬予定



レ・ジェイド高槻宮野町【近畿圏】
所在地:大阪府高槻市
交 通:阪急京都線「高槻市」駅徒歩18分
総戸数:99戸
入 居:2020年3月下旬予定



グランレ・ジェイド夙川レジデンス【近畿圏】
所在地:兵庫県西宮市
交 通:JR神戸線「さくら夙川」駅徒歩4分
総戸数:13戸
入 居:2020年6月下旬予定



レ・ジェイド美しが丘【首都圏】
所在地:神奈川県横浜市
交 通:東急田園都市線・横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅徒歩6分
総戸数:90戸
入 居:2020年8月下旬予定

- 横浜市港北区大倉山プロジェクト【首都圏】
- 平塚市松風町プロジェクト【首都圏】
- 鎌倉市材木座プロジェクト【首都圏】
- 東成区中道1丁目プロジェクト【近畿圏】



レ・ジェイド豊田マスターヒルズ【首都圏】
所在地:東京都豊田
交 通:JR中央線「豊田」駅徒歩4分
総戸数:63戸
入 居:2020年3月下旬予定

2021年度

- 港区白金プロジェクト【首都圏】
- 高槻市別所中の町プロジェクト【近畿圏】
- 明石市西明石駅前プロジェクト【近畿圏】
- 尼崎市武庫之荘本町プロジェクト【近畿圏】
- 妙法寺駅前プロジェクト【近畿圏】
- 大和高田幸町(マンション)プロジェクト【近畿圏】
- 茨木市東中条町プロジェクト【近畿圏】
- 吹田市青山台3丁目プロジェクト【近畿圏】
- 吹田市古江台5丁目プロジェクト【近畿圏】
- 住吉区南住吉2丁目プロジェクト【近畿圏】

ホテル開発事業



日本橋茅場町
2016年12月 **開業**
102室

販売済



日本橋馬喰町
2017年4月 **開業**
63室

販売済



大阪市中央区平野町
2017年4月 **開業**
96室

販売済



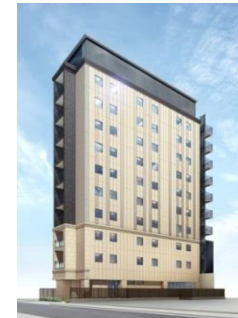
北海道札幌市
2017年7月 **開業**
144室

販売済



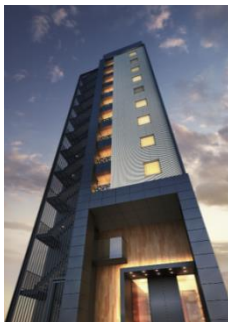
金沢市尾山町
2017年12月 **開業**
47室

販売済



大阪市中央区南船場Ⅲ
2018年1月 **開業**
100室

販売済



千代田区隼町
2018年4月 **開業**
102室

販売済



金沢市堀川新町
2018年4月 **開業**
121室

販売済



大阪市中央区淡路町Ⅰ
2018年5月 **開業**
168室

販売済



大阪市中央区淡路町Ⅱ
2018年6月 **開業**
168室

販売済



大阪市中央区北久宝寺町
2018年6月 **開業**
182室

販売済



大阪市北区鶴野町
2018年11月 **開業**
134室

販売済



長堀橋駅前
2018年12月 **開業**
96室

販売済



大阪市中央区淡路町Ⅲ
2019年2月 **開業**
184室

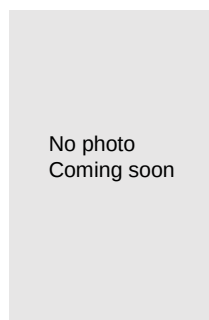


大阪市中央区南船場Ⅰ
2019年4月 **開業**
256室

販売済



福岡市博多区中洲
2020年4月予定
103室



大阪市中央区西心斎橋
2020年12月予定
52室

No photo
Coming soon

●ホテルプロジェクト数

	首都圏	近畿圏	その他	計
販売済み	3	8	3	14
販売契約済み				0
上記以外		2	1	3
計	3	10	4	17

商業開発事業・物流事業・土地区画整理事業



堺市堺区大仙西 I



トナリエ大和高田(奈良県大和高田市)



トナリエ橋・美木多(大阪府堺市)



ソヨカふじみ野(埼玉県ふじみ野市)



つばクレオ(茨城県つくば市)



つばQ't/ MOG(茨城県つくば市)



コレテナ I (北海道札幌市)



ロジレス東条(兵庫県加東市)



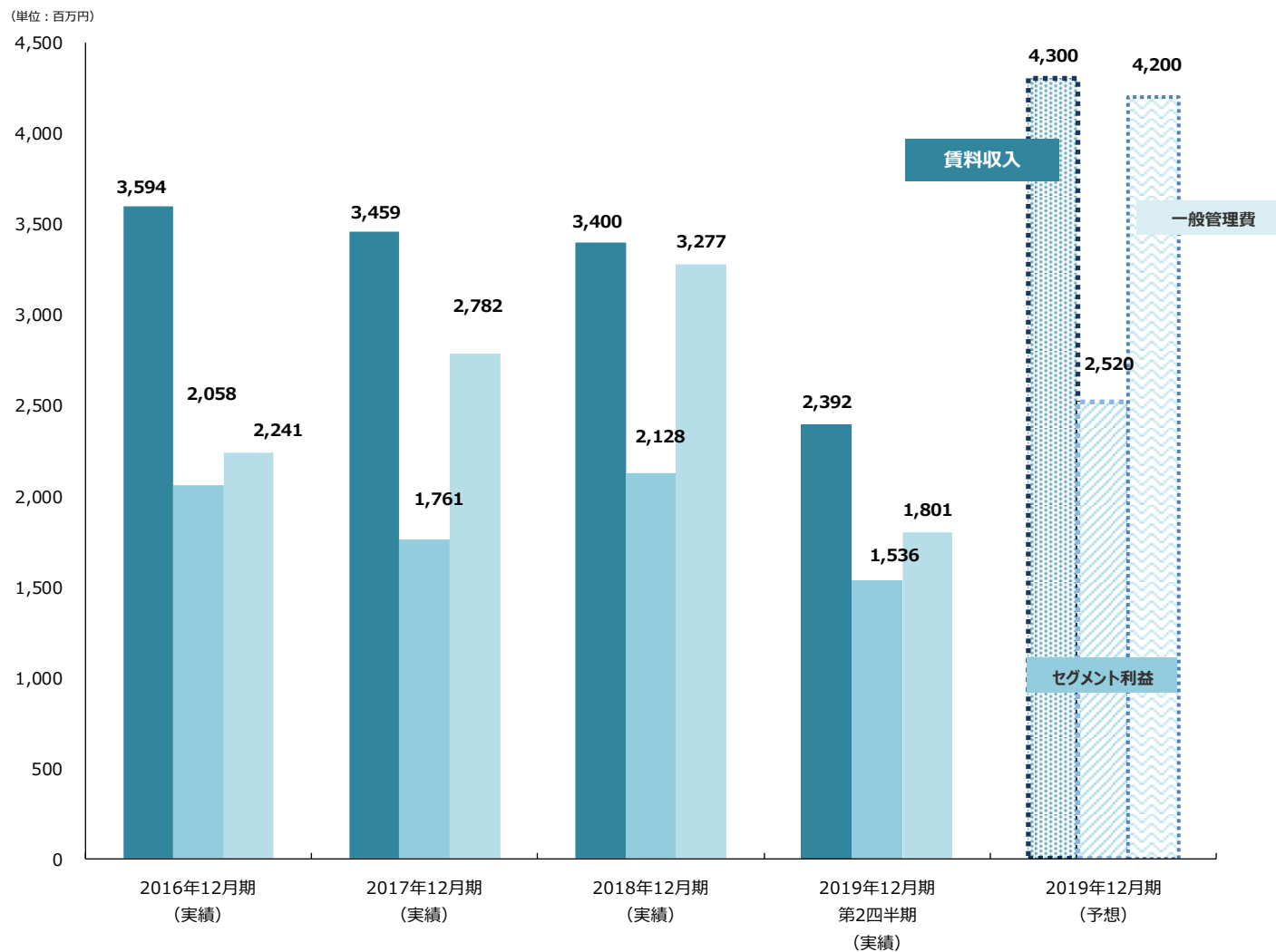
古賀市玄望園土地区画整理事業(福岡県古賀市)



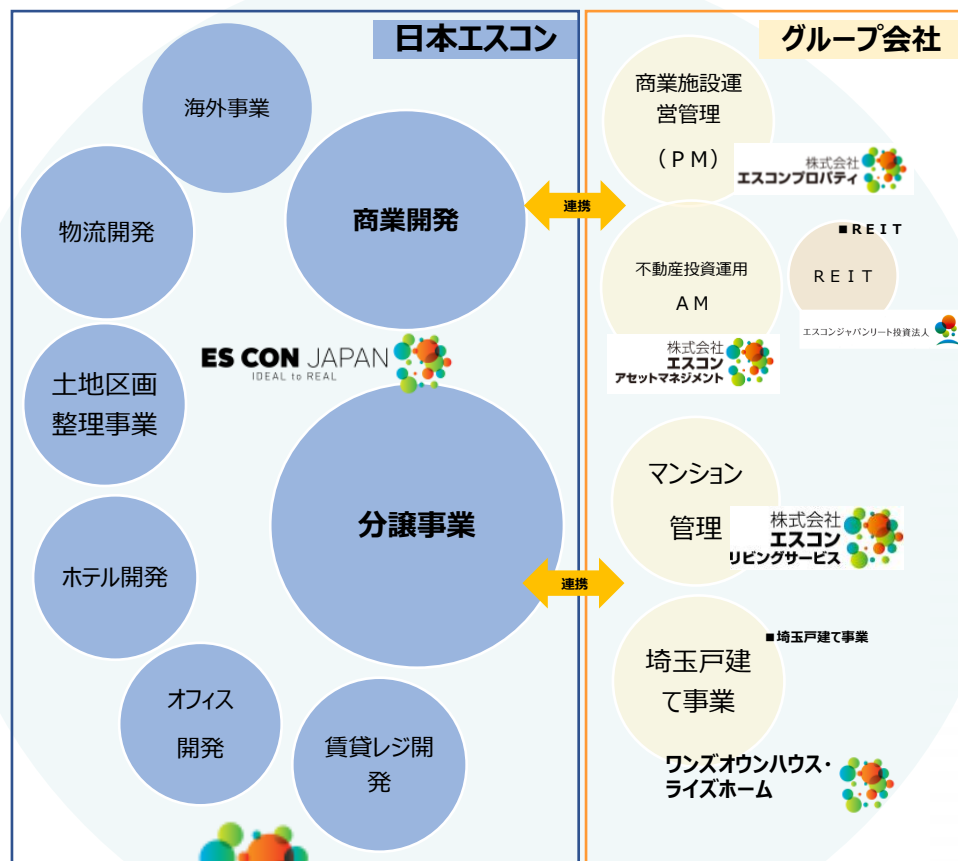
右: 現況敷地図・隣接地状況

2019年12月期 不動産賃貸事業

- 賃貸収益確実に進捗 安定収益事業として引き続き注力



日本エスコングループの戦略的事業展開



日本エスコングループ

多面的な不動産ビジネスを展開する総合デベロッパー

関西も今後万博や I R など市場の活性化が期待でき引き続き注力
 関東は圧倒的なマーケット、さらなる拡大、注力
 中部電力との資本業務提携により中部地域の積極展開
 福岡地域も本格展開
 海外展開にも着手 グローバル化へ

2019.8.26時点

- 分譲マンション 約10,744戸
 (関西約8,566戸、関東約2,268戸)
- 分譲戸建て・宅地開発 約700区画
- 商業施設開発等
 全国区で物件取得・開発を展開中
- ホテル開発 約2,118室超の用地取得
 東京・大阪・北海道・金沢・福岡で展開中
- 海外事業展開 ハワイ不動産投資ファンドへの出資、
 タイ マンション開発事業へのシェアイン



■エリア展開実績

Information

株式会社日本エスコンESCON Japan Ltd.

Email: ir@escon.jp

Tokyo

東京都千代田区神田駿河台4-2-5 トライエッジ御茶ノ水12F

☎03-5297-6161

※2019年10月21日東京本社移転予定

移転後：東京都港区虎ノ門2丁目 10 番 4 号
オークラプレステージタワー20F

Osaka

大阪市中央区伏見町4-1-1 明治安田生命ビル13F

☎06-6223-8055



日本エスコン公式
Instagram, Facebook

Follow us!

