

ES-CONJAPAN Ltd.

2021年12月期
第2四半期 決算説明

第1部 2021年12月期第2四半期
決算概況、主要アクション

第1部

● 2021年12月期第2四半期概況

2021年12月期第2四半期 P/L

P. ①-4

2021年12月期第2四半期 セグメント概況

P. ①-5,6

2020年12月期第2四半期 B/S

P. ①-7

● 2021年12月期第2四半期 主要アクション

中部電力の連結子会社化へ

P. ①-9,10,11,12

北海道における取り組み

P. ①-13,14,15

「商×職×住」一体大型まちづくり

P. ①-16

公募リート、私募リート

P. ①-17,18,19

株式会社ピカソ含め

P. ①-20

同社グループ計8社株式の取得（子会社化）

納骨堂および海外事業

P. ①-21,22

ESGの取り組み

P. ①-23,24,25,26

第2部(別冊)

● 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、業績計画、経営目標、投資計画

P. ②-2,3,4,5

不動産販売事業の進捗

P. ②-6

不動産賃貸事業

P. ②-7

分譲マンション事業 物件ラインナップ

P. ②-8,9,10

商業開発事業

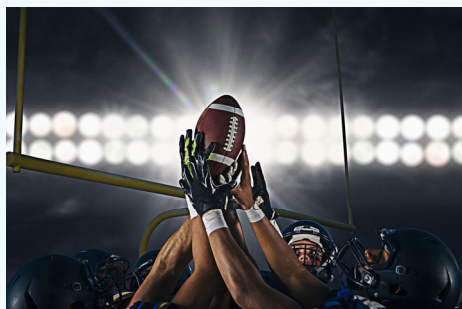
P. ②-11

物流開発、大型まちづくり事業、土地区画整理事業

P. ②-12

日本エスコングループ取り組み体制

P. ②-13



2021年12月期(第27期)第2四半期概況

2021年12月期第2四半期 P/L

- 当期第2四半期については、前年同四半期に対して減収減益。前期は、エスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」という。）の第1回POに伴う物件売却約200億円の売上計上。当期は、分譲事業以外の外部売却約31億円となる。分譲事業は順調に推移。（詳細P5 参照）
- 期初予想に対しても減収減益。その主要因は、マンション・戸建て引き渡し時期の下期へのずれのほか、下期以降の収益の向上につながる先行投資であり、2021年12月期通期業績予想および配当予想に変更はなし。
- 1株当たり四半期純利益は、2021年4月実施の第三者割当増資により（発行済株式数26,619,000株増加）、前年同期比低下。

（単位：百万円）

	2021年12月期 第2四半期（当期）	2020年12月期 第2四半期（前期）	増減額	前期比	2021年12月期 第2四半期（期初予想）	計画比 差異	当初 計画比
売上高	24,980	54,968	-29,988	-54.6%	29,400	-4,420	-15.0%
売上総利益	7,119	14,827	-7,708	-52.0%			
販売費・一般管理費	4,557	4,231	326	7.7%			
販売費	2,051	1,791	260	14.5%			
一般管理費	2,506	2,439	67	2.7%			
営業利益	2,561	10,595	-8,034	-75.8%	3,900	-1,339	-34.3%
支払利息	641	523	118	22.6%			
経常利益	1,934	10,070	-8,136	-80.8%	3,300	-1,366	-41.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,388	6,990	-5,602	-80.1%	2,100	-712	-33.9%
一株当たり四半期純利益（円）	17.07	102.14	-85.07	-83.3%	25.82	-8.75	-33.9%

2021年12月期第2四半期 セグメント概況

- 分譲事業については、利益率が前年同期比2.8ポイント上昇、今期販売計画数1,062戸に対し契約ベースで923戸進捗（86.9%、8月30日時点）と順調に推移。（①）
- 分譲事業以外については、土地区画整理事業である福岡県古賀市玄望園の土地売却等を行い売上高31億円・利益率は8ポイント上昇。（②）（前期売上はEJR、中電不動産への物件売却約200億円が大きく（③）、前年同四半期比減収減益）
- 不動産賃貸事業は、商業施設「フジグランナタリー」の取得、茨城県つくば駅前再開発事業「tonarieつくばスクエア」の一面での「tonarie CERO」開業などにより、前年同期比34.9%増収、47.3%増益。（④）
- 不動産企画仲介コンサル事業は、納骨堂の販売遅延・広告宣伝費用の先行投資により減益。

（単位：百万円）

	売上高			セグメント利益		
	2021年12月期 第2四半期（当期）	2020年12月期 第2四半期（前期）	前期比	2021年12月期 第2四半期（当期）	2020年12月期 第2四半期（前期）	前期比
不動産販売事業	21,256	52,275	-59.3%	3,824	11,880	-67.8%
分譲事業	18,098	18,682	-3.1%	2,664	2,230	19.5%
分譲事業以外	3,157	33,593	-90.6%	1,159	9,649	-88.0%
④ 不動産賃貸事業	3,427	2,541	34.9%	1,504	1,021	47.3%
不動産企画仲介 コンサル事業	296	151	96.0%	-309	85	-
計	24,980	54,968	-54.6%	5,019	12,987	-61.4%

分譲事業引渡戸数・売上実績					分譲事業以外セグメント利益率			
	完工引渡戸数 （戸）	金額 （百万円）	実績		売上高 （百万円）	セグメント利益 （百万円）	セグメント利益率	②
			戸当たり単価 （万円）	セグメント利益率				
2020年12月期 第2四半期（前期）	437	18,682	4,275	11.9%	33,593	9,649	28.7%	
2021年12月期 第2四半期（当期）	445	18,098	4,067	14.7%	3,157	1,159	36.7%	

販売戸数進捗	今期販売計画数 （戸）	第2四半期末時点 引渡戸数（戸）	進捗率	8/30時点		進捗率
				契約（引渡含む） 戸数（戸）	①	
2021年12月期 第2四半期（当期）	1,062	445	41.9%	923	86.9%	

2020年12月期 第2四半期（前期） 主な分譲事業以外の売上	売上高（百万円）	セグメント利益 （百万円）	物件
中電不動産への物件売却	9,515	2,819	・トナリエ大田原店50% ・トナリエ大田原店50% ・生駒駅前商業地 ・近江八幡市商業地 ・春日井商業地
EJRへの物件売却	10,373	2,933	・トナリエ大田原店50% ・トナリエ大田原店50% ・近江八幡市商業地
合計	19,888	5,752	

2021年12月期第2四半期 セグメント概況

➤ 2021年6月末時点のマンション完成在庫は236戸（2021年8月30日時点では130戸）

（単位：戸）

分譲事業の販売	所在地	総戸数	2020年12月期 期末在庫	2021年12月期 2Q引渡数	2021年12月期 2Q時点在庫数	8月30日時点 契約・引渡進捗数	8月30日時点 残戸数 （契約・引渡ベース）
ミラキシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸) ^{※1}	21	7	14	13	8
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	4	4	0	4	完売
レ・ジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	1	1	0	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	1	4	5	完売
レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	31	13	18	19	12
レ・ジェイド美しが丘	神奈川県横浜市	90	41	17	24	30	11
レ・ジェイド西明石	兵庫県明石市	77	—	77	0	77	完売
レ・ジェイド大和高田駅前	奈良県大和高田市	205	—	186	19	202	3
レ・ジェイド武庫之荘本町	兵庫県尼崎市	33	—	26	7	33	完売
レ・ジェイド須磨妙法寺駅前	兵庫県神戸市	40	—	22	18	30	10
レ・ジェイド千里青山台	大阪府吹田市	152	—	46	106	79	73
レ・ジェイド千里古江台	大阪府吹田市	71	—	45	26	58	13
レ・ジェイド長居公園通	大阪市住吉区	108	—	—	—	108	竣工前完売
レ・ジェイド寝屋川公園	大阪府寝屋川市	60	—	—	—	60	竣工前完売
レ・ジェイドシティ瓢箪山	大阪府東大阪市	232	—	—	—	126	竣工前（契約残106）
レ・ジェイド茨木東中条	大阪府茨木市	40	—	—	—	14	竣工前（契約残26）
レ・ジェイド天王寺勝山	大阪府天王寺区	39	—	—	—	31	竣工前（契約残8）
グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸	愛知県名古屋市中区	24(18戸) ^{※2}	—	—	—	9	竣工前（契約残9）
オストレジデンス軽井沢	長野県北佐久郡	33(26戸) ^{※3}	—	—	—	24	竣工前（契約残2）
計			103	445	236	923	130

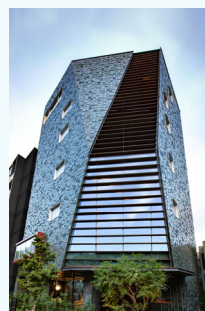
※1 住戸143戸、
非分譲9戸含む。
当社シェア50%のため
67戸

※2 当社シェア75%のため
18戸

※3 当社シェア80%のため
26戸

分譲事業以外の販売	種別	事業スキーム	売上高（百万円）	賃貸事業（主な保有物件）	所在地	保有状況
福岡県古賀市玄望園	土地企画	売却	1,874	関西医科大学くずは病院	大阪府枚方市	固定資産
平塚松風町	戸建用地	売却	107	吹田市千里山西（商業）	大阪府吹田市	固定資産
吹田市青山台（商業）	収益不動産	売却	226	Oh!Me大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
その他	—	—	949	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・toanrie MOG	茨城県つくば市	流動資産（仕掛販売用）
				コルテナ I	札幌市西区	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）	大阪府中央区	流動資産（仕掛販売用）

不動産企画仲介コンサル事業（主な案件）	売上高（百万円）	
	2021年12月期 第2四半期（当期）	2020年12月期 第2四半期（前期）
了聞（納骨堂永代使用権販売及び運営管理）	109	—
その他（ELSIにおけるオプション販売等）	186	151
合計	296	151



納骨堂「了聞」外観

2021年12月期第2四半期 B/S

- 第三者割当増資により資本増強を実現。自己資本比率5.8ポイント増(25.8%→31.6%) (①)
- 固定資産28億円増加は、商業施設「tonarie四日市」の取得などによるもの。(②)
- 資金調達では中電グループ効果により、2020年12月期より平均金利0.8%で推移。(③)
- 2021年7月には、JCRよりA評価、R&IよりA-評価の新規格付を取得。(④)

(単位：百万円)

	2021年12月期 第2四半期 (当期)	2020年12月期 (前期)	増減額
流動資産	153,313	122,117	31,196
現金・預金	37,342	23,870	13,472
販売用不動産	19,164	6,262	12,902
仕掛販売用不動産	84,146	82,316	1,830
固定資産	30,174	27,306	2,868
有形固定資産	16,922	14,876	2,046
無形固定資産	349	403	-54
投資その他の資産	12,903	12,026	877
資産合計	183,587	149,423	34,164

(単位：百万円)

	2021年12月期 第2四半期 (当期)	2020年12月期 (前期)	増減額
流動負債	49,569	39,813	9,756
短期借入金	4,304	2,907	1,397
1年内返済予定の 長期借入金	32,904	26,093	6,811
1年内償還予定の社債	10	230	-220
固定負債	76,193	70,982	5,211
長期借入金	74,116	69,274	4,842
負債合計	125,762	110,795	14,967
純資産合計	57,824	38,627	19,197
負債純資産合計	183,587	149,423	34,164

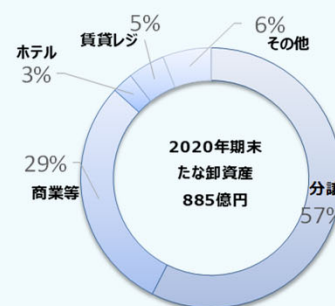
①

自己資本比率	31.6%	25.8%	+5.8ポイント
--------	-------	-------	----------

格付取得

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
④ R&I	発行体格付	A-	安定的
JCR	長期発行体格付	A	安定的

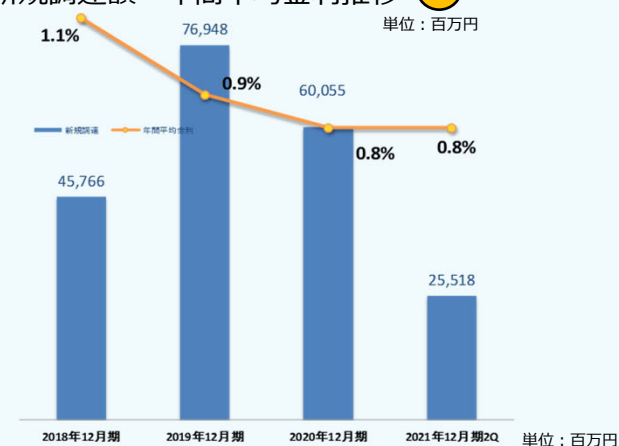
たな卸資産



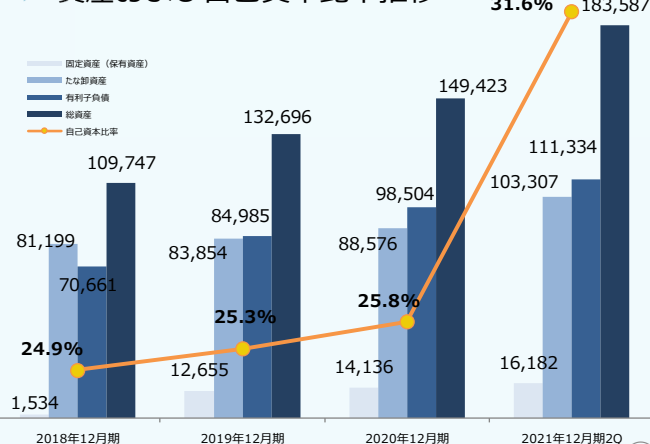
たな卸資産 内訳	2021年12月期 第2四半期末	2020年 期末
分譲	55,556	50,880
商業等	31,492	25,992
ホテル	2,758	2,326
賃貸レジ	5,949	4,072
その他	7,552	5,306
計	103,307	88,576

(単位：百万円)

新規調達額・年間平均金利推移 ③



資産および自己資本比率推移





2021年12月期第2四半期 主要アクション

- ・ 中部電力の連結子会社化へ
- ・ 北海道における取り組み
- ・ 「商×職×住」一体大型まちづくり
- ・ 公募リート、私募リート、
株式会社ピカソ含め同社グループ計8社株式の取得（子会社化）
- ・ 納骨堂および海外事業
- ・ ESGの取り組み

中部電力連結子会社化へ

～グループシナジー効果発揮状況～

- 2018年8月の資本業務提携契約により、中部電力グループ（持分法適用関連会社）となる。2021年4月には第三者割当増資により中部電力の連結子会社化。→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へ。

中部電力と資本業務提携契約を締結
▶ 同社の持分法適用関連会社となる。

名古屋支店開設
▶ 中部エリアを重点事業エリアと位置づけ営業開始

中電不動産と共同事業第一弾スタート
▶ 中部・関西エリアで共同事業に着手（詳細P11）

中部電力を割当先とする第三者割当増資を実施
▶ **同社の連結子会社化**

コーポレートクレジットの高い中部電力の連結子会社となることで得られる効果
① 当社の信用力向上による資金調達方法の多様化や資金調達コストの低減が可能となる。
② 中部電力グループとの更なる事業連携を通じて大型まちづくりへの参入が可能となり、不動産情報量の増加

約204億円の資金調達

第4次中期経営計画において、「不動産賃貸事業」セグメント利益の割合を2023年度までに26%以上に高め、かつ連結売上高を2023年度には1,100億円とする数値目標を設定。計画達成のため、下表の支出計画に基づく不動産事業資金の一部に充当予定

具体的な使用用途	金額 (百万円)	支出予定時期	資金調達方法
収益不動産の購入・開発	30,000	2021年3月～2021年12月	増資資金、借入金および自己資金
収益不動産の購入・開発	40,000	2022年1月～2022年12月	
収益不動産の購入・開発	60,000	2023年1月～2023年12月	

中部電力
議決権割合

2018年8月

33.3%

2019年3月

6月

9月

12月

2020年2月

2021年4月

51.5%

6月

7月

8月

「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

中部エリア初の事業用地取得
(グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸)

中電不動産×EJR×EAM
サポート契約締結（ウェアハウジング機能をはじめとする広範なサポート内容）

当社→中電不動産 商業施設・商業底地の売却
計5PJ 総額95億円

「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」
契約候補事業者決定
▶ 次世代型のまちづくりへ（詳細P12）

「合同会社
TSUNAGU Community Farm」設立
▶ 世界最大規模となる日産10トン植物工場
「テクノファーム袋井」建設へ（詳細P12）

中電不動産→EJR 商業施設・商業底地の売却

資本業務提携の内容と進捗状況

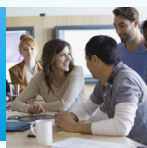
➤ 2018年8月に資本業務提携契約を締結し、シナジー効果を順調に発揮。2021年2月にも新たな資本業務提携契約を締結し、更なるシナジー効果発揮を目指す。

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愛知県一宮市における不動産に
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として取り組みを予定している
大阪府吹田市藤白台(国立循環器病研究センター跡
地)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



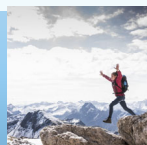
中電不動産ハウジング機能を利用し当社保有物件
を売却(2019年9月中電不動産、EAM、EJR3社間
によるサポート契約締結)

人事交流



2019年4月より当社社員が中電不動産へ出向するほか、
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 植物工場の建設、運営を行う新会社「合同会社 TSUNAGU Community Farm」設立へ
- 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

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
- 直近では、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



オストレジデンス軽井沢

6 岐阜県岐阜市蕪城町 分譲事業

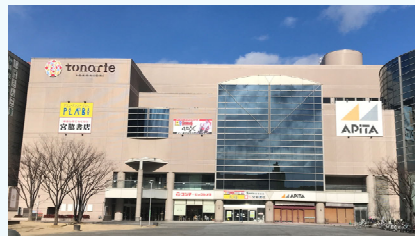
7 岐阜県岐阜市金町8丁目 分譲事業



グランクレアー宮

3 愛知県一宮市 分譲事業 中電不動産との共同事業

8 名古屋市中区 分譲事業



商業施設 tonarie四日市
2021年1月取得



5 長野県北佐久郡軽井沢町 分譲事業



植物工場完成イメージ(外観)

9 静岡県袋井市 植物工場の建設、運営
新会社「合同会社TSUNAGU Community Farm」の設立

4 静岡県掛川市 分譲事業 中電不動産との共同事業

1 名古屋市東区白壁 分譲事業

2 名古屋市東区白壁Ⅱ 中電不動産との共同事業



グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸



グランレ・ジェイド白壁 凛然ノ邸

10 名古屋市港区 大型まちづくり
中部電力を代表とし、当社も構成員として参画する事業者グループが、「第20回アジア競技大会選手村後利用事業」契約候補事業者に決定



レ・ジェイド掛川駅前

中部電力グループ関連事業トピックス

- ▶ 中部電力グループとの共同事業として、大型まちづくりや植物工場の建設・運営事業に着手。
- ▶ 更なるシナジー効果を発揮することで、都心・駅前での再開発、大型まちづくり、「新しいコミュニティの形」の実現に取り組んでいく。

植物工場事業 (中部電力、スプレッドとの共同事業)

- ▶ 2021年5月25日、中部電力および株式会社スプレッド（以下「スプレッド」という。）と植物工場の建設・運営を行う「**合同会社TSUNAGU Community Farm**」の設立に関する出資者間協定締結。
- ▶ 食の「安心・安全」に対する消費者ニーズの高まりや、少子高齢化による農業従事者の減少、異常気象の頻発による不安定な食糧供給といった社会課題の解決に向け、世界最大規模となる**1日10トンのレタスを生産できる完全人工光型の自動化植物工場「テクノファーム袋井」**の建設を開始する予定。



育苗棚 完成イメージ



テクノファーム袋井 完成イメージ

2024年1月～生産開始



吹田市藤白台5丁目プロジェクト (中電不動産との共同事業)

- ▶ 阪急千里線「北千里」駅を最寄り駅とする国立循環器病研究センターの跡地、敷地面積：65,972.54 m²にて分譲マンション開発、商業開発等の不動産開発を行う。



将来土地利用・施設配置計画図

第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業 (中部電力を代表法人とする事業者グループに当社も参画)

- ▶ 名古屋競馬場後地で行われるアジア競技大会後の土地を利用した複合開発事業において、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。
- ▶ 多様な人々がつながり、お互い助け合いながら社会が直面している様々な課題を解決し、共にしあわせをはぐくみ、次世代型のまちづくりを目指す。（当社は複合商業施設開発を手掛ける予定）

	法人名	主な役割
代表法人	中部電力	事業企画、エリアマネジメント
構成員	中電不動産 当社 矢作地所株式会社 大和ハウス工業株式会社 株式会社マザーズ 学校法人同朋学園 同朋大学	留学生寮開発・運営、幼稚園開発 複合商業施設開発 分譲マンション開発 戸建住宅開発 複合型福祉施設開発・運営 大学開発・運営



全体イメージ図

北海道ボールパークFビレッジまちづくり構想



- 2020年1月 北海道日本ハムファイターズの新球場周辺街づくりへの参画、球場ネーミングライツを取得
→新球場の名称は「ES CON FIELD HOKKAIDO」に決定



<新球場概要>

- ・名称 「ES CON FIELD HOKKAIDO(エスコンフィールド HOKKAIDO)」
- ・建築面積 約 50,000 m²
- ・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

新球場を核とする「北海道ボールパーク F ビレッジ (総開発面積: 約 36.7ha)」は、付近で新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっており、当社は今後このエリアにおいて球場に隣接する約 9,400 m²の土地にて不動産開発を手掛けまちづくりに参画

北海道ボールパークFビレッジについて

<立地>

JR札幌駅と新千歳空港駅の間地点に位置

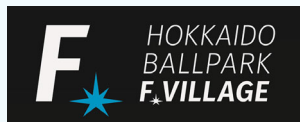
札幌から・・・電車で約16分／車で約30分

新千歳空港から・・・電車で約20分／車で約30分

<最寄駅 (アクセス拠点)>

JR北広島駅より徒歩約22分

新球場近くにある予定の新駅より徒歩約2分



北海道らしい自然を感じられるエリアに様々なアクティビティを楽しめる施設が揃う、一つの街のような空間として計画。



Fビレッジ現状 (2021年7月撮影) 球場の建設工事は約40%の進捗

レ・ジェイド北海道ボールパーク

- ▶ 北海道北広島市における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『レ・ジェイド北海道ボールパーク』を一般公開。

物件コンセプト



新球場の外野スタンド方面から至近に位置し、球場を間近に感じられる立地

➡「ボールパークに住む。」という新しい暮らしの提供



外観完成予想図

01 From here

Fビレッジにおけるファーストプロジェクトとしてまちづくりを先導。

02 First Le JADE

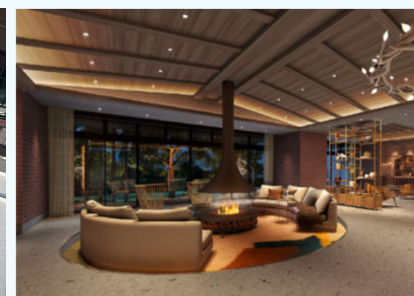
北海道の人々が初めて出会う、レ・ジェイドブランドのクオリティ。

03 Future oriented

新しい時代を見据え新しい暮らし方を提案する未来志向の品質。



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

名 称	レ・ジェイド北海道 ボールパーク
所 在 地	北海道北広島市共栄 228番の一部
交 通	JR千歳線「北広島」駅 車で約5分・徒歩22分 (1,750m)
用 途 地 域	商業地域、準防火地域
建 蔽 率	53.41% (法定80%)
容 積 率	343.18% (法定400%)
建 築 面 積	1,868.06㎡
延 床 面 積	14,760.30㎡
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)
入 居 年 月	2023年3月下旬 (予定)
事 業 主 (売 主)	株式会社日本エスコン
設 計 ・ 監 理	浅井謙建築研究所株式会社
施 工	株式会社中山組
販 売 代 理	株式会社 ライズパートナーズ

J R 北広島駅『駅西口エリア活性化事業』

- 2021年3月 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ともに、Fビレッジへのアクセス拠点となる北広島市駅周辺の開発も行っていく。

コンセプト

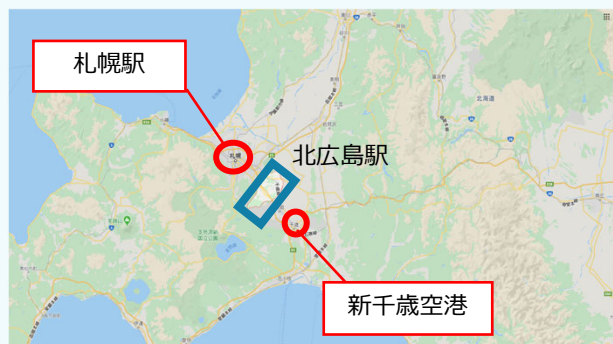
『キタヒロ・ホームタウン-BASE～地域の住民・事業者・観光客・ファンなど北広島市を大好きな人々が集まる「ホームタウンの基地」～』



駅前完成イメージ図



駅前商業施設完成イメージ図



J R 北広島駅は、J R 札幌駅と新千歳空港駅の間に位置し、電車で空港から約 20 分、札幌から約 16 分と交通利便性の高い場所に位置

駅西口周辺エリア活性化計画（市有地 A～D）

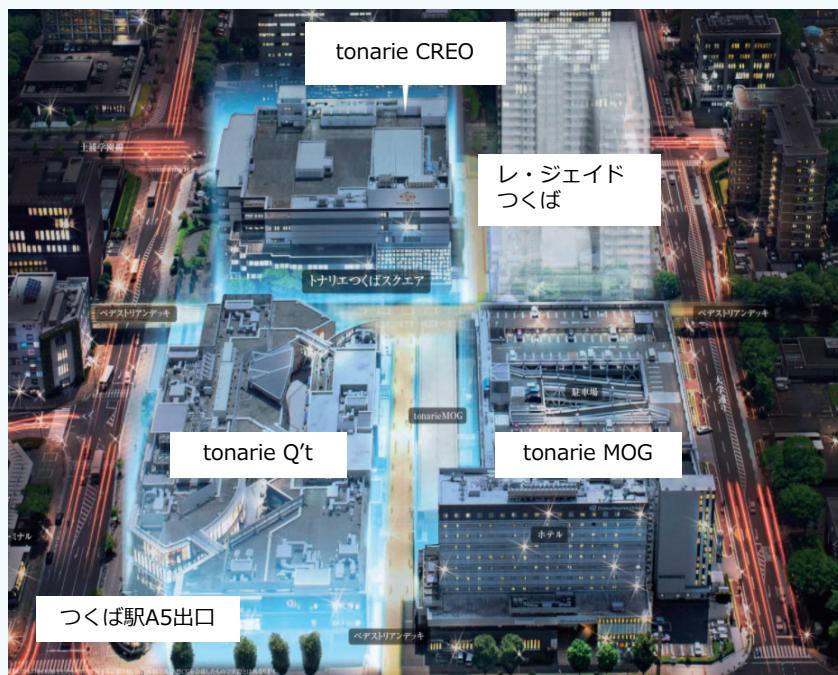
所在地	A 駅前広場			
	B 北広島市栄町2丁目1番			
	C 北広島市北進町1丁目5番2			
	D 北広島市北進町1丁目1番2、55番1			
面積	A	11,509.58㎡	B	5,514.00㎡
	C	3,395.02㎡	D	3,396.00㎡

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 商業・マンションエリア周辺一体開発）

駅前の大規模商業施設 西武筑波店が 2017 年2月に、イオンつくば駅前店が 2018 年1月に閉店するなど、駅周辺の新たな街づくりや活性化が求められている状況。

つくばクレオ/Q't(キュート)/MOG(モグ)の3施設を取得し、3施設一体でのつくば駅前開発を推進。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」など駅前周辺エリアの再開発を行い、地域の活性化、地域の皆様に貢献できる事業を手掛ける。



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階に、茨城県初出店となるロピア(スーパーマーケット)を中心に、惣菜やベーカリー等の食の店舗をオープン

第2弾 7月22日オープン

2階、3階部分をオープン。家電のケーズデンキや、100円均一のダイソーなど、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、2020年11月より順次入居を開始

住

「レ・ジェイドつくばStation Front」

1階は隣地のtonarie CREOと直結させ、買い物利便の向上、駅まで3分と交通利便性もよく、218戸が販売開始から4か月で契約完売

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。

2021年8月 2度目となるPOを実現（発行総額約92億円）

	ポートフォリオ		取得価格
上 場 時（19年2月）	25物件	（商業施設および商業底地）	41,607百万円
第1回PO（20年2月）	3物件	tonarie大和高田 toanarie榎・美木多 ライフ大仙店	10,373百万円
第2回PO（21年8月）	10物件※	（商業施設および商業底地） 当社および中電不動産より取得	17,624百万円
合 計	38物件	商業施設・商業底地 ※詳細次ページ参照	69,604百万円

※中電不動産から取得分「tonarie榎・美木多（持分50%）」を除く。（持分50%は既にEJR取得済のため。）

着実に資産規模の
拡大を遂行

中期目標 1,000億円
さらなる成長を目指す

EJR3つの特徴

	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）
	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
	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

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。

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。

【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およ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およ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。

（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認証取得状況

2020年7月、2021年2月・7月、EJR保有の商業施設「tonarie大和高田」「tonarie榎・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」が、それぞれ環境・社会への配慮がなされた不動産として「DBJ Green Building認証」を取得

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
2021年5月31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	99.6%	5.1%	4.6%	11年

内 商業底地 311億円

底地割合 44.7%

北海道▶

関東▶

中部▶

近畿▶



ヤマダ電機テックランド札幌白石店



あすみが丘プランニューモール



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)



バレマルシェ西春



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青・美木多



クスリのアオキ斑鳩店 (底地)



ドッグユカ向日市榎野店 (底地)



tonarie清和台



ウェルシ尼崎武庫元町店 (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)



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▶



フジグランナトリー



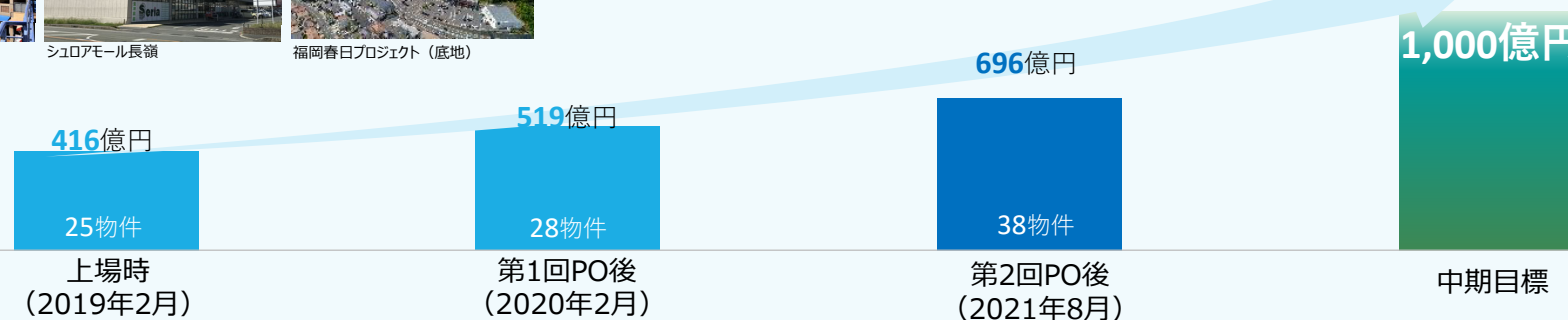
シヨアモール長嶺



福岡春日プロジェクト (底地)

■ 資産規模の推移 ■

更なる成長を目指す



賃貸マンション開発、私募リート組成に向けた取り組み

- 2020年9月より私募ファンドを合計9案件組成し、当該ファンド（SPC）に匿名組合出資を行う。
- それぞれのSPCは優先交渉権を当社に付与し、2021年中の組成に向け準備を進めている**エスコンジャパンプライベートリート(仮称)**のために行使する予定。組成に向けた準備が着実に進捗。



	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㎡	3,042.56㎡ (予定)	鉄筋コンクリート造 9階建 (予定)	1,500
② 藤沢開発PJ	神奈川県藤沢市	1,119.13㎡	2,064.52㎡ (予定)	鉄筋コンクリート造 5階建 (予定)	1,210
③ 京王稲城駅前開発PJ	東京都稲城市	320.46㎡	1,506.18㎡ (予定)	鉄筋コンクリート造 7階建 (予定)	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	1,200

東京都台東区、大阪府吹田市、神奈川県大和市においても事業用地を取得しており、将来的にエスコンジャパンプライベートリート（仮称）への組み入れも検討し、賃貸マンション開発中。

不動産賃貸事業を行う株式会社ピカソ含め同社グループ計8社株式の取得（子会社化）

- ▶ 賃貸収益不動産による安定収益の確保を目的に、株式会社ピカソ（以下「ピカソ」という。）および優木産業株式会社（以下「優木産業」という。）ならびにグループ6社の株式を100%取得へ。
- ▶ ピカソは1991年に大阪市において創業し、優木産業ならびにグループ6社ともに関西を中心に不動産賃貸事業を展開しており、賃貸マンションやオフィスビル等、優良な収益資産を多数保有。
- ▶ 第4次中期経営計画の事業戦略の一つに、**フロー重視の経営からストック重視の経営、持続的かつ安定した収益構造への「転換と飛躍」**実現を目指しており、その取り組みを加速。（関連:別冊②-5,7ページ）

名 称	株式会社ピカソ			優木産業株式会社		
所 在 地	大阪市中央区道修町一丁目5番7号			大阪市福島区福島六丁目18番18号		
代 表 者 の 役職・氏名	代表取締役 若林 宏明			代表取締役 若林 良栄		
事 業 内 容	不動産賃貸、不動産管理、不動産投資 等			不動産賃貸、不動産管理、不動産仲介 等		
資 本 金	90百万円			90百万円		
設立年月日	1991年5月23日			1996年3月18日		
当該会社の最近3年間の経営成績				(単位：百万円)		
決 算 期	2019年4月期	2020年4月期	2021年4月期	2018年8月期	2019年8月期	2020年8月期
売 上 高	3,110	3,941	6,076	2,287	2,262	3,105
経 常 利 益	196	528	1,637	242	285	481
当期純利益	184	313	1,039	153	158	308
純 資 産	3,038	3,352	4,391	1,126	1,285	1,593
総 資 産	23,692	23,257	21,918	15,866	16,745	16,535

+ 同社グループ(6社)

ヴィーナスコーポレーション(株) /
(株)キュービック/(株)サンタ/平野
物産(株)/(株)Aria/(有)栄角

取得総額 299億円

※8月31日時点。
株式譲渡実行日までに最終確定します。

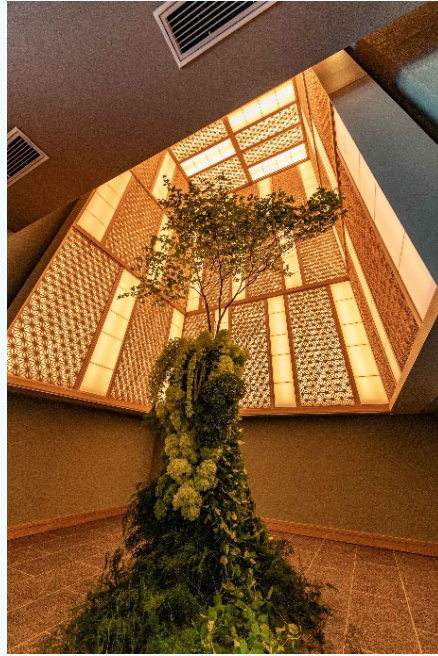
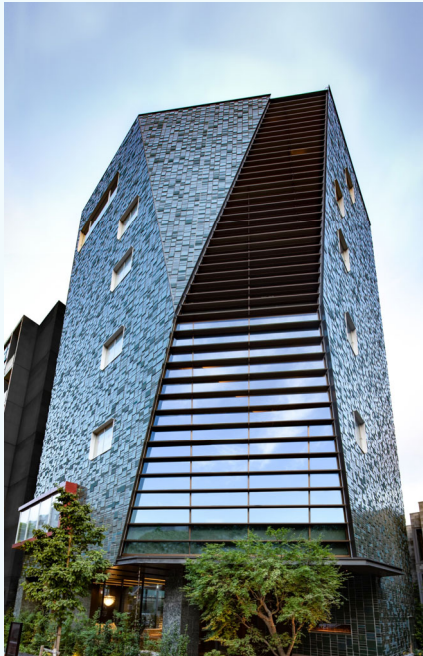


賃貸事業を強化するとともに安定収益を確保し、「収益構造の転換」を一気に推進するもので、
今後の当社グループの持続的成長に大きく貢献へ。

契約締結日：2021年8月31日 株式譲渡実行日：2021年10月29日（予定）
当期連結業績への影響：株式譲渡実行日以降速やかに公表

納骨堂(了聞)永代使用権の販売および管理運営事業の開始 (不動産企画仲介コンサル事業)

- ▶ 特に都心で「お墓」を手に入れることが相当困難な状況を鑑み、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の確保の観点から2020年10月より事業に着手。2021年3月より販売開始。
- ▶ 納骨堂の運営主体は宗教法人瑞華院(ずいけいん)で、瑞華院より永代使用権の販売および管理運営業務を受託する形で、当社連結子会社「株式会社了聞(りょうもん)」が事業を行う。



■ 納骨堂「了聞」の概要

名称	了聞
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
敷地面積	861.36㎡ (260.86坪)
構造・規模	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階
厨子基数	9,999基
設備概要	全参拝室個室型 自動搬送式納骨堂
販売開始時期	2021年3月17日
事業開始日	2020年10月30日

(左)納骨堂「了聞」建物外観／(中)3階 吹き抜け／(右)参拝室「天満月」

了聞



海外事業の概況

- 第4次中期経営計画の経営戦略の一つである「新領域の挑戦」として、海外事業の取り組み強化を掲げており下記事業への参画を実施。

ハワイにおける複合施設「Waikiki Galleria Tower」バリューアップ事業への出資および事業参画

- 当該物件は、ホテルが集積し観光の中心地であるホノルルのリゾートエリア内、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希少性の高い場所。
- 2020年以降新型コロナウイルス感染症が世界的に流行するものの直近ではハワイ州への観光客数がコロナ禍以前（2019年度）の水準まで回復傾向であることを鑑み、不動産投資顧問会社Black Sand Capital, LLCが組成する、当該物件の取得およびテナントの入替・用途変更によるバリューアップ事業を行う特定目的事業体 WGT, L.P. へ、子会社ESCON USA III, LLC を通じて出資するとともに戦略アドバイザー契約を締結。



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

当社は、出資するだけでなく、戦略アドバイザー契約を締結することにより、本事業における事業アドバイザーとして、当該物件全体の開発・設計、運営管理等に関する助言や支援を行う。

物 件 名	Waikiki Galleria Tower
ア ド レ ス	2222 Kalakaua Ave, Honolulu, ハワイ州96915 アメリカ合衆国
用 途 (現 況)	商業施設(1・2階)、駐車場(3～5階)、オフィス(6～16階)
敷 地 面 積	4,315.90㎡
延 床 面 積	23,318.65㎡
建物竣工年	1966年築(2001年、2009年に大規模修繕実施済)
当 社 出 資 予 定 額	500万米ドル(約5.5億円)
事 業 主 体	Black Sand Capital, LLC 代表者：Bert “BJ” A. Kobayashi, JR (取締役会長兼CEO / 創設者) 所在地：2270 Kalakaua Ave., Suite 1788, Honolulu, HI 96815
運 用 期 間	最終クロージング日から5年間（予定）

ESGの取り組み

- 当社は、第4次中期経営計画の経営戦略に「ESGの推進」を掲げており、ESG経営を推進することで持続可能な社会の実現への寄与を目指す。
- ESG推進グループを中心とし、関係各部署と連携を取りながら具体的な活動施策を策定し、積極的に実施。現在、ESG推進グループ全体で19名の人員を確保。

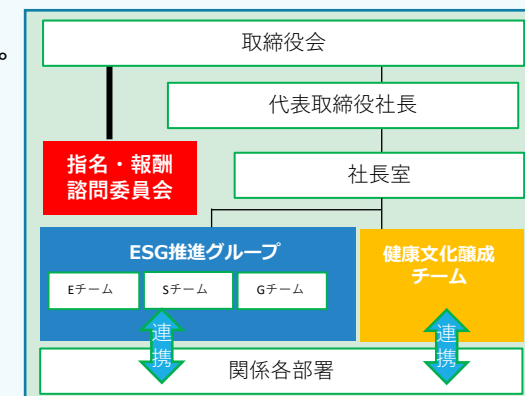
ESG経営理念

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。

ESG経営推進体制



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、健全性及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の取り組み内容

E

環境

- ZEH-M（ゼッチ・マンション）の普及
→レ・ジェイド大倉山（神奈川県横浜市）で採択済。レ・ジェイド八尾桜ヶ丘（大阪府八尾市）でも認証取得予定
- 産学および他業種との連携による環境および社会に優しい不動産の研究開発
→東京理科大学 高瀬幸造研究室との共同研究を進めており、環境に配慮した共同受住宅の開発による、環境負荷の軽減と持続可能な社会の実現を目指し取り組む
- 地域密着型商業施設における DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証 取得
- 自然豊かな戸建て分譲・地域に開かれた分譲マンション開発による地域の環境改善
- 地域密着型商業施設「tonarie」の開発、地域の活性化、コミュニティ創生への貢献

S

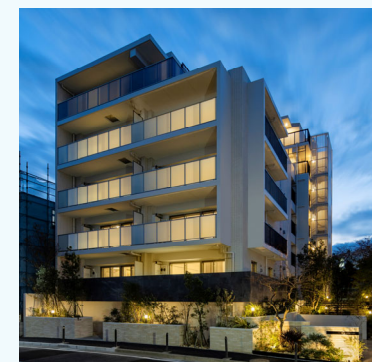
社会

- コルディアアーレ農園における障がい者雇用等、多様な人材の活躍の促進
- 認知症サポーター研修の実施
- 植物工場(中部電力・スプレッドと合同会社設立) における取り組み
- エスコングローバルワークス設立、外国人職業紹介支援
- がん免疫療法「WT1がんワクチン」(2019,21年)や「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
- 北海道ボールパークFビレッジ、茨城県つくば市での複合再開発など、まちづくりを通じ地域全体活性化と発展に貢献
- 「健康文化醸成チーム」の設置

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



レ・ジェイド大倉山 外観



LOGITRES東条 外観



認知症サポート商店街の取り組み（tonarie清和台）

ESGの取り組み状況(持続可能な社会の実現への寄与)

GRESBリアルエステイト評価 「ディベロップメント・ベンチマーク」 「Green Star」および「3 Stars」の評価獲得

「ディベロップメント・ベンチマーク」における環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいて、**2019年の「2 Stars」からランクを上げ、2020年に初めて「3 Stars」の評価を獲得**いたしました。また、「マネジメント・コンポーネント」および「ディベロップメント・コンポーネント」の双方において優れていると高評価を受け、「Green Star」を2年連続で取得いたしました。

取り組みへの評価

株式会社三井住友銀行が提供する 「ESG/SDGs評価融資」による資金調達を実施(2020年3月、12月)

「良好なESG・SDGsの取り組みと情報開示を実施している」とする**7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランク「A*」**を獲得。
→2020年3月に用地取得した藤白台5丁目プロジェクト(中電不動産との共同事業)における資金の内30億円を同融資より調達しました。
→同年12月には同評価ランクを獲得したことにより、茨城県つくば市において開発を手掛けている「つくばクレオ(商業施設)プロジェクト」において35億円を調達しました。

『環境 人づくり企業大賞 2020』 優秀賞受賞(2021年3月)

【評価を受けた取り組みの内容(審査コメント)】
(tonarie清和台における)テナントや社員も巻き込んだ認知症サポーター養成による「認知症サポート商店街」の取り組みはすばらしい。
ZEHなどは環境負荷の低減につながっている。

本表彰は、持続可能な社会に向けた取り組みが不可欠となっている情勢を踏まえ、環境に配慮した経営やそのための人材育成を行う日本国内企業の取り組みを奨励し、環境・経済・社会の総合的向上に寄与する企業が増えることを目的に2014年度環境省事業において創設されました。

直近の主な取り組み(認証取得)

■「エコアクション21」認証取得

環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム(EMS)である「エコアクション21」は、CO2排出量削減等の「環境経営」に積極的、効果的に取り組むための環境マネジメントシステムです。環境に配慮した経営を継続していくことにより、**環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上**といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。



■DBJ Green Building認証取得

当社が開発し、EJRおよび中電不動産が保有する商業施設「tonarie大和高田」および「tonarie 梅・美木多」ならびに「tonarie清和台」「tonarie南千里」「あすみが丘プランニューモール」について、株式会社日本政策投資銀行より、DBJ Green Building認証(環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度)を取得しました。

■CASBEE不動産認証取得

当社が保有する商業施設「tonarieふじみ野」(旧:そよかふじみ野)について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE評価認証機関より、建築物の環境性能を評価し格付けする**CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」**を取得いたしました。

■ZEHビルダー認証取得

連結子会社であるエスコンホームおよびエスコンクラフトにおいて、自社が受注する住宅のうち**ZEHが占める割合を2020年度までに50%以上とする事業目標を掲げる工務店やハウスメーカー、建築設計事務所等を対象に目標や普及策の策定等一定の要件を満たした事業者としてZEHビルダー認証の登録**をしております。



2021年12月期第2四半期 取り組み

1月

新任執行役員（7名）および理事の選任
地域密着型ショッピングセンター『tonarie四日市』オープン
私募ファンドの組成および匿名組合出資（小田急伊勢原駅前桜台開発）

2月

商業施設『tonarie南千里』『tonarie清和台』DBJ Green Building認証取得
第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」発表(別冊②)
中部電力を割当先とする第三者割当増資発表、同社と新たに資本業務提携契約を締結(P9)

3月

了間での納骨堂販売開始(P21)
商業施設「フジグランナタリー」取得
北海道北広島市におけるJR北広島駅『駅西口エリア活性化事業』に係るパートナー協定の締結(P15)
『環境 人づくり企業大賞2020』優秀賞受賞

4月

中部電力を割当先とする第三者割当増資の実施、同社の連結子会社化(4月5日)(P9)
「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブ株式会社への出資
私募ファンドの組成および匿名組合出資（川崎南町レジブリッジ）
物流施設用地「ちばリサーチパーク」取得
『tonarieふじみ野』営業開始（「ソヨカふじみ野」から名称変更）

5月

がん免疫療法「WT1がんワクチン」研究費の寄付
『tonarieつくばスクエア』誕生および『tonarie CREO』オープン (P16)
植物工場の建設、運営を行う新会社「合同会社TSUNAGU Community Farm」設立に向けた協定書締結(P12)

6月

北海道ボールパークFビレッジ内で新規事業用地取得 (P14)
「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（代表：中部電力）に決定(P12)
私募ファンドの組成および匿名組合出資（西武池袋東長崎、中央線豊田・相鉄かしわ台）

7月

『グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸』『グランレ・ジェイド白壁 凜然ノ邸』一般公開開始
『tonarie CREO』第2弾オープン
商業施設『あすみが丘ブランニューモール』DBJ Green Building認証取得
エスコンジャパンリート投資法人への販売用不動産譲渡契約締結(P17)
ハワイにおける複合施設バリューアップ事業への出資・事業参画 (P21)
『レ・ジェイド北海道ボールパーク』一般公開 (P14)
株式会社ピカソ及び優木産業株式会社ならびに同社グループ6社株式の取得（子会社化）(P20)

●2021年12月期2Q 新規事業用地取得数

	首都圏	近畿圏	中部圏	北海道圏	その他	計
分譲・賃貸レジ事業用地	5	4	1	2		12
商業（商業施設含む） ・物流等用地	1		2		1	4
計	6	4	3	2	1	16



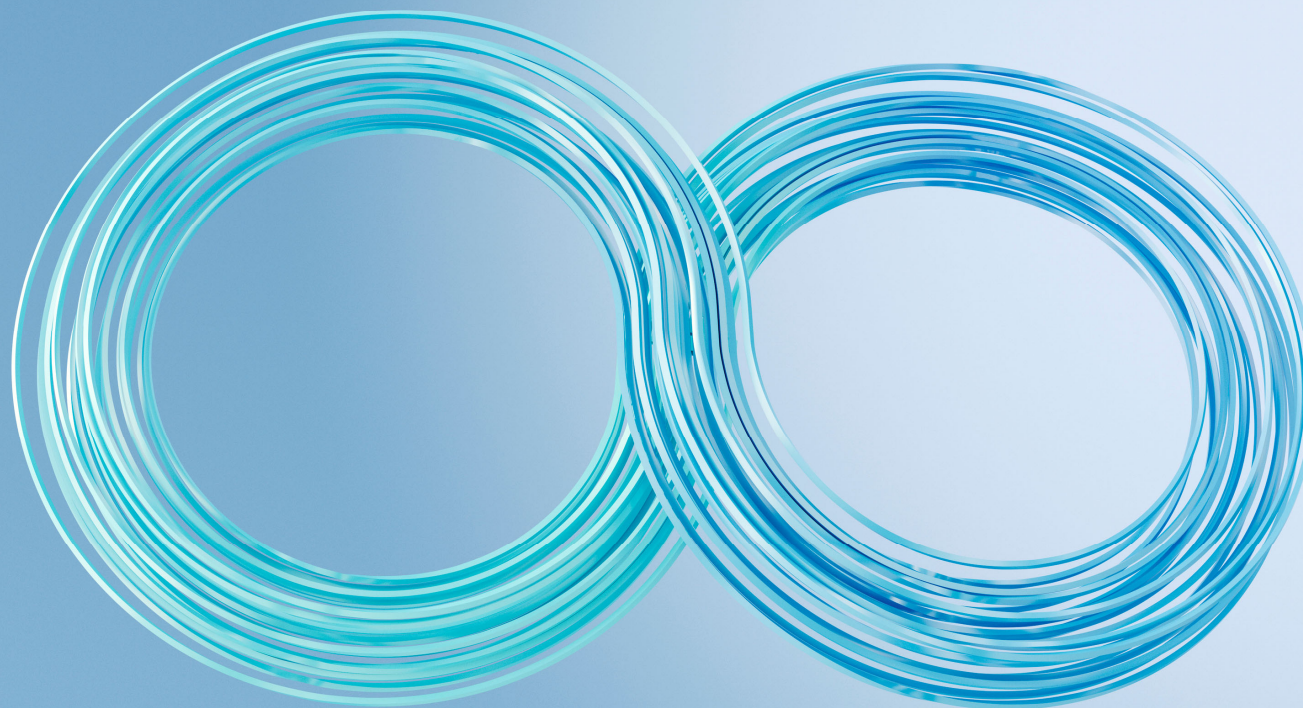
FC琉球チームエンブレム

東証市場再編 プライム市場への移行申請を行うことを決議 (2021年8月)

7月9日付で東京証券取引所より、新市場区分の上場維持基準への適合状況に関する一次判定の結果、プライム市場における上場維持基準を充たしている旨通知を受けました。この結果に基づき、2022年4月4日に予定される新市場区分への一斉移行に向け所定の手続きを進めてまいります。

「JPX日経インデックス 400」 2021年度構成銘柄への選定（2021年8月）

当社はこれまで「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄として 2017 年より毎年選定されておりましたが、今般初めて、上位 400 銘柄として当該指数へ選定されました。
※2021 年 8 月 31 日～2022 年 8 月 30 日



第2部

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

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

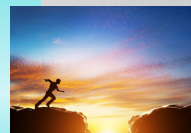
いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、
堅固な事業及び財務基盤を確立させること。

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)

業績計画

(単位:百万円)

業績計画	2020年12月期 (第26期) 実績
売上高	77,308
不動産販売事業	71,485
分譲事業	30,677
分譲マンション販売戸数(戸)	652
分譲事業以外	40,807
不動産賃貸事業	5,527
不動産企画仲介コンサル事業	295
営業利益	12,202
経常利益	11,164
一株当たり配当額	38円

第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」				
2021年12月期 (第27期)		通期計画	2022年12月期 (第28期) 計画	2023年12月期 (第29期) 計画
2Q 実績	進捗率			
24,980	31.2%	80,000	98,000	110,000
21,256	30.4%	69,900	-	-
18,098	38.3%	47,240	-	-
445	41.9%	1,062	1,200	1,200
3,157	13.9%	22,660	-	-
3,427	43.4%	7,900	9,500	11,200
296	13.5%	2,200	-	-
2,561	23.7%	10,800	14,000	16,000
1,934	20.6%	9,400	-	-
-		38円	38円以上	38円以上

→ 中期経営計画期間中、累進的配当政策継続

	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	386億円

※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

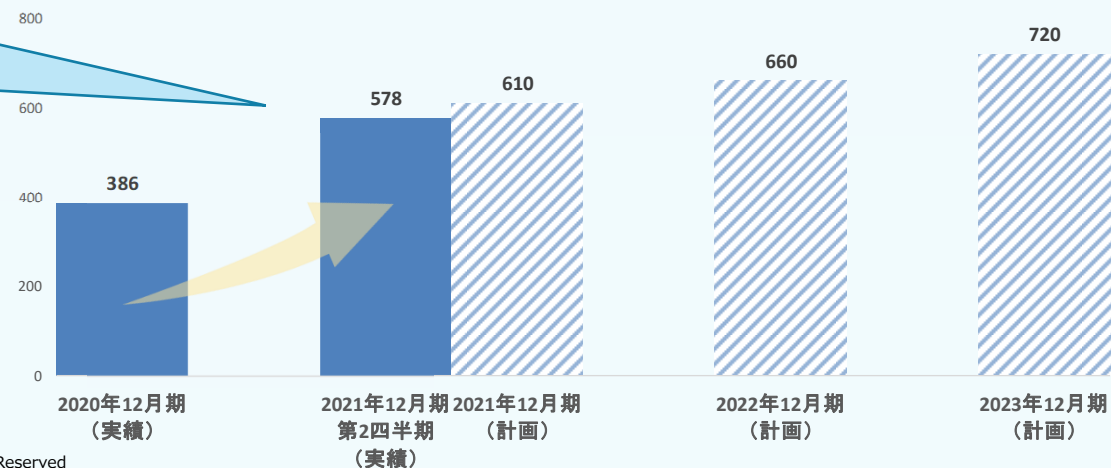
第4次中期経営計画 IDEAL to REAL 2023		
2021年12月期 (第27期) 通期計画	2022年12月期 (第28期) 計画	2023年12月期 (第29期) 計画
23.0%	24.0%	26.0%
12.0%	13.0%	13.0%
4.0%	4.0%	4.0%
29.0%	26.0%	23.0%
12.0%	14.0%	18.0%
610億円	660億円	720億円

2021年12月期第2四半期において
31.6%へ

純資産額推移

単位：億円

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へ

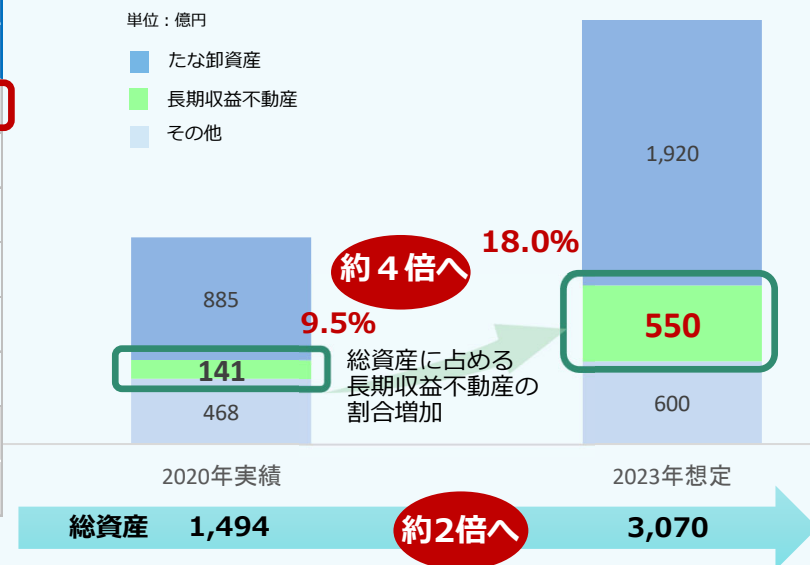


投資計画

- 3年間の中期経営計画期間にグロス投資額2,200億円
- 長期収益不動産への投資を積極化させ、収益構造の転換を図る
- 3年間で長期収益不動産額を約4倍へ

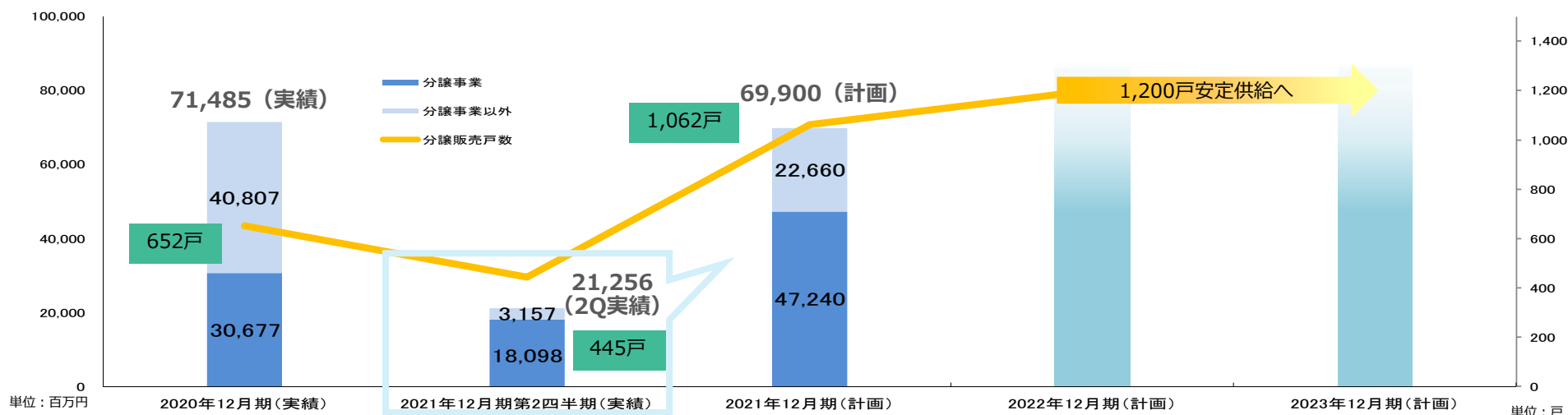
単位：億円

3年間の累計投資額（2021-2023年）				
	2021年	2022年	2023年	3か年累計
グロス投資額	550	700	950	2,200
収益不動産への投資	300	400	600	1,300
収益不動産開発への投資	50	100	150	300
中期収益不動産※への投資	150	200	250	600
長期収益不動産への投資	100	100	200	400
その他開発への投資	250	300	350	900
回収額	0	0	300	300
ネット投資額	550	700	650	1,900



不動産販売事業の進捗

- 分譲事業は、2021年12月期1,062戸引渡し予定、2022年以降は1,200戸を安定供給予定。
- 分譲事業以外、REIT（EJR）への商業施設売却(総額約119億円※)を2021年8月に実施し、通期計画に対し順調に推移。

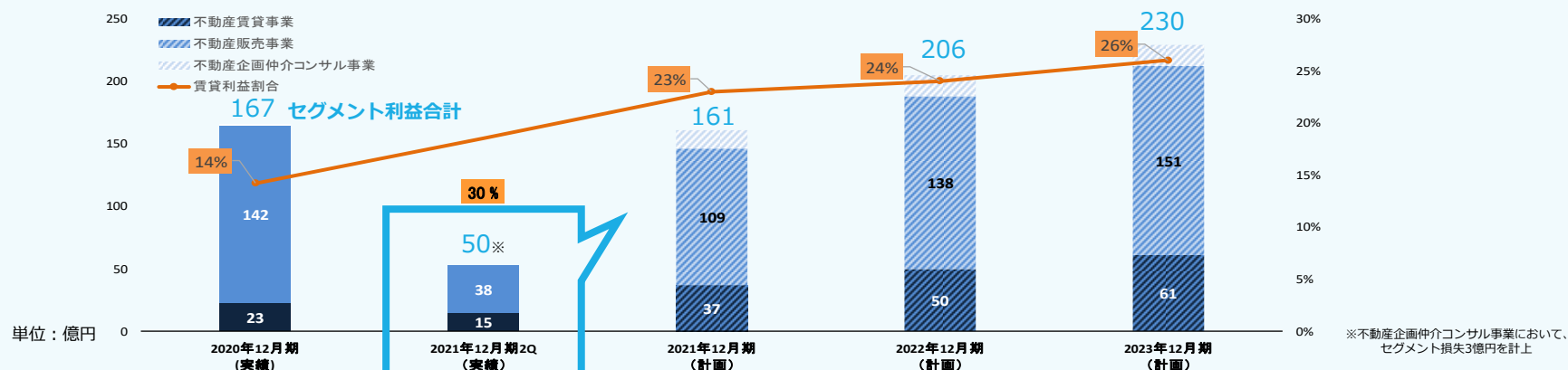


	2020年(実績)	2021年(実績・計画)	2022年(計画)	2023年(計画)
分譲事業以外	●物流: LOGITRES東条 ●収益不動産: 新宿大京町/北区本庄西/世田谷区松原/豊島区南大塚 ●土地企画: 福岡県古賀市玄望園 ●分譲戸建 ●戸建用地: 平塚市松風町 ●REIT・中電不動産へ売却(商業6PJ) 総額 約200億	【実績】●戸建用地: 平塚市松風町 ●土地企画: 福岡県古賀市玄望園 ●商業: 吹田市青山台 【計画】●商業: 東大阪市神田町/札幌コルテナI ●収益不動産: 袋井市IC前/鶴間駅前 ●REITへ売却(商業7PJ) 総額 約119億(8月3日売却済) ※	商業・ホテル・物流・賃貸マンション・オフィスなど 多面的な開発事業の展開により、収益力の強化へ	
分譲事業	関西	●LJ西明石 ●LJ シティ瓢箪山 ●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	●LJ上本町 ●LJ平野 ●LJ京都堀川 ●LJ高槻西真上 ●LJ京都東洞院 ●LJ高槻別所 ●LJ京都四条大宮 ●LJ八尾桜ヶ丘 ●高槻市南松原町PJ	●LJ上新庄 ●天王寺区六万休町PJ ●高槻市南松原町ⅡPJ ●緑橋駅前PJ ●伏見区肥後町PJ
	関東	●LJ美しが丘 ●LJ大倉山 ●LJ辻堂東海岸 ●LJ豊田マスターヒルズ	●LJつくばStation Front ●LJ北の幕張本郷 ●LJ浦和 ●LJタイムズコア川越 ●LJ川越 ザ・レジデンス	●パークLJ 白金レジデンス (JV) ●葉山町PJ ●茅ヶ崎市東海岸南PJ ●鎌倉市材木座PJ ●松戸市松戸PJ ●相模原市緑区橋本ⅠⅡⅢPJ
	中部	●GLJ白壁 月露ノ邸 (JV) ●オストレジデンス軽井沢 (JV)	●LJ岐阜 ●LJ岐阜金公園 ●グランドアール宮 (JV) ●LJ掛川駅前 (JV) ●GLJ白壁 凛然ノ邸 (JV)	●名古屋市中区正木PJ
	北海道、九州			●LJ北海道ボールパーク/東区北24東PJ (北海道) ●南区大橋PJ (福岡/JV)

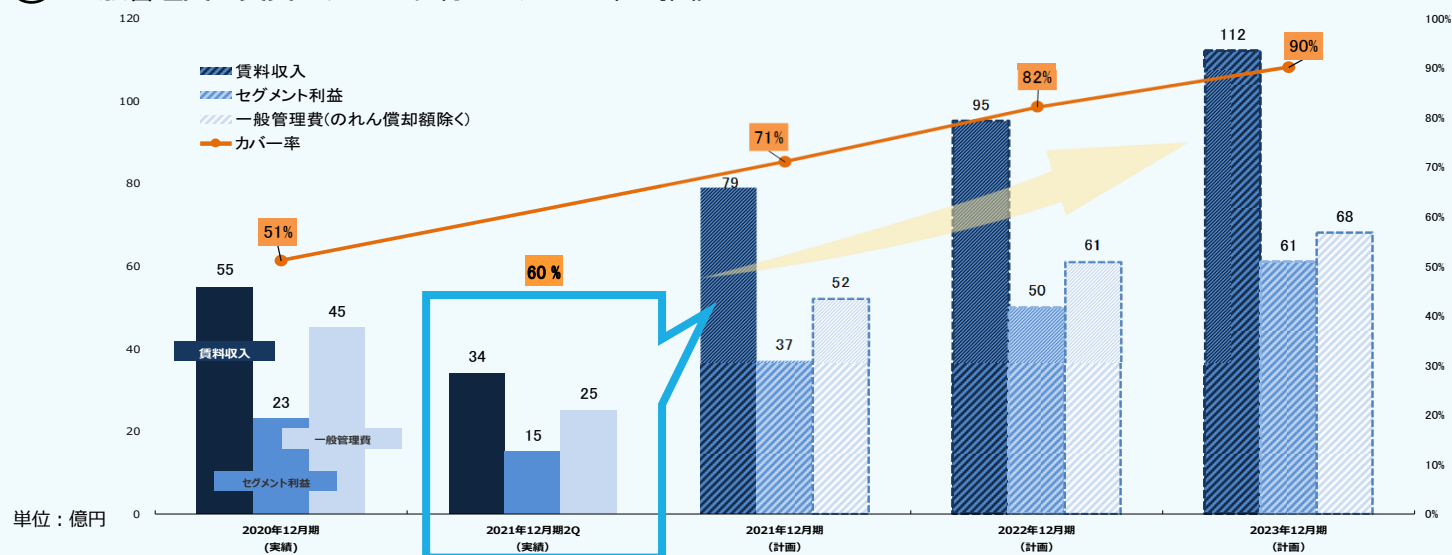
不動産賃貸事業

- 収益物件の開発・保有により不動産賃貸事業の強化を図り、この中期経営計画期間において、セグメント利益に占める賃貸利益割合を2020年14.2%から、2023年26.0%を目指す。当第2四半期においては、30.0%。①
- 一般管理費の総額を賃貸セグメント利益でカバーできるストック収益構造の確立、中期経営計画最終年度にはカバー率90%を目指す。当第2四半期においては60%。②
- 新型コロナウイルス感染症の拡大による影響を慎重に見極めながら、引き続き施設の付加価値向上を図っていく。

① セグメント利益および賃貸利益割合の推移（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 一般管理費・賃貸セグメント利益・カバー率の推移（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））



分譲マンション事業 2021年度物件ラインナップ

関西(近畿圏)エリア



レ・ジェイド西明石【兵庫県】
所在地：兵庫県明石市
交 通：JR山陽本線「西明石」駅徒歩2分
総戸数：77戸
入 居：2021年2月

完売



レ・ジェイド須磨妙法寺駅前【兵庫県】
所在地：兵庫県神戸市
交 通：神戸市営地下鉄西神・山手線
「妙法寺」駅徒歩1分
総戸数：40戸
入 居：2021年3月



レ・ジェイド千里青山台【大阪府】
所在地：大阪府吹田市
交 通：阪急千里線「北千里」駅徒歩17分
総戸数：152戸
入 居：2021年3月



レ・ジェイド大和高田駅前【奈良県】
所在地：奈良県大和高田市
交 通：近鉄大阪線「大和高田」駅徒歩3分、
JR桜井・和歌山線「高田」駅徒歩3分
総戸数：205戸
入 居：2021年5月



レ・ジェイド長居公園通【大阪府】
所在地：大阪市住吉区南住吉
交 通：御堂筋線「長居」駅徒歩9分
JR阪和線「長居」駅徒歩10分
総戸数：108戸
入 居：2021年12月予定

完売



レ・ジェイド天王寺勝山【大阪府】
所在地：大阪市天王寺区
交 通：JR大阪環状線「桃谷」駅
徒歩5分
総戸数：39戸
入 居：2021年11月下旬予定



レ・ジェイド千里古江台【大阪府】
所在地：大阪府吹田市
交 通：阪急千里線「山田」駅徒歩12分
大阪モノレール「山田」駅徒歩11分
阪急千里線「北千里」駅徒歩15分
総戸数：71戸
入 居：2021年3月



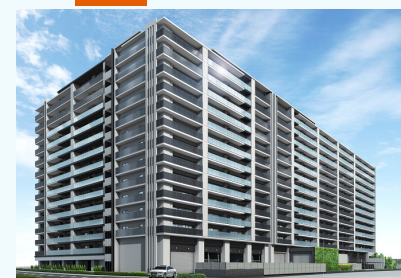
レ・ジェイド武庫之荘本町【兵庫県】
所在地：兵庫県尼崎市
交 通：阪急神戸線「武庫之荘」駅徒歩12分
総戸数：33戸
入 居：2021年4月

完売



レ・ジェイド寝屋川公園【大阪府】
所在地：大阪府寝屋川市
交 通：JR学研都市線「寝屋川公園」駅
徒歩2分
総戸数：60戸+店舗1区画
入 居：2021年12月下旬予定

完売



レ・ジェイドシティ瓢箪山【大阪府】
所在地：大阪府東大阪市
交 通：近鉄奈良線「瓢箪山」駅徒歩5分
総戸数：232戸
入 居：2021年12月下旬予定



レ・ジェイド茨木東中条【大阪府】
所在地：大阪府茨木市
交 通：JR京都線「茨木」駅徒歩9分、
阪急京都線「茨木市」駅徒歩12分
総戸数：40戸
入 居：2021年11月下旬予定

中部エリア



グランレ・ジェイド白壁 月露邸【愛知県】
(中電不動産との共同事業)
所在地：愛知県名古屋市中区白壁
交 通：地下鉄桜通線「高岳」駅より徒歩約 13 分
名鉄瀬戸線「清水」駅より徒歩約 10 分
総戸数：24戸
入居：2021年12月中旬予定



オストレジデンス軽井沢【長野県】
所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
交 通：JR北陸新幹線・しなの鉄道線「軽井沢」駅から車約8分
しなの鉄道「中軽井沢」駅から車約5分
碓氷軽井沢I.C.から車約18分
総戸数：33戸
入居：2021年12月下旬予定

分譲マンション事業 2022年度物件ラインナップ

関西(近畿圏)エリア



完売

レ・ジェイド平野【大阪府】

所在地：大阪市平野区
交通：Osaka Metro谷町線「平野」駅徒歩7分
総戸数：58戸
入居：2022年5月下旬予定



レ・ジェイド上本町【大阪府】

所在地：大阪市天王寺区
交通：近鉄難波線・奈良線・大阪線「大板上本町」駅徒歩3分、Osaka Metro谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅徒歩4分、JR大阪環状線「鶴橋」駅徒歩12分
総戸数：56戸
入居：2022年3月下旬予定



レ・ジェイド高槻別所【大阪府】

所在地：大阪府高槻市
交通：阪急京都線「高槻市」駅徒歩13分、JR東海道本線「高槻」駅徒歩15分
総戸数：49戸
入居：2022年8月下旬予定

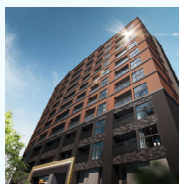
レ・ジェイド八尾桜ヶ丘【大阪府】

所在地：大阪府八尾市
交通：近鉄大阪線「近鉄八尾」駅徒歩7分
総戸数：72戸
入居：2022年12月下旬予定
レ・ジェイド京都四条大宮【京都府】
所在地：京都市下京区
交通：阪急電鉄京都線「大宮」駅徒歩1分、京福電気鉄道嵐山線「四条大宮」駅徒歩2分
総戸数：43戸
入居：2022年12月下旬予定



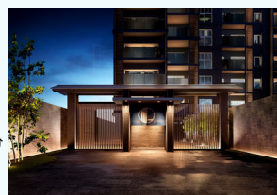
レ・ジェイド高槻西真上【大阪府】

所在地：大阪府高槻市
交通：JR東海道本線「高槻」駅徒歩17分
総戸数：43戸
入居：2022年6月下旬予定



レ・ジェイド京都堀川【京都府】

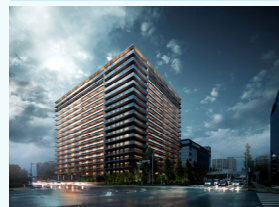
所在地：京都市下京区
交通：阪急電鉄京都線「大宮」駅徒歩9分、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩12分、京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩12分、阪急電鉄京都線「烏丸」駅徒歩13分
総戸数：60戸
入居：2022年4月下旬予定



レ・ジェイド京都東洞院【京都府】

所在地：京都市下京区
交通：京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅徒歩2分、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩8分、京阪本線「清水五条」駅徒歩9分、阪急電鉄京都線「烏丸」駅徒歩11分
総戸数：42戸
入居：2022年12月下旬予定 ●高槻市南松原町プロジェクト【大阪府】

関東(首都圏)エリア



レ・ジェイドつくば Station Front【茨城県】

所在地：茨城県つくば市
交通：つくばエクスプレス「つくば」駅徒歩3分
総戸数：218戸
入居：2022年11月下旬予定

完売



レ・ジェイド川越 ザ・レジデンス【埼玉県】

レ・ジェイド タイムスコア 川越【埼玉県】

所在地：埼玉県川越市
交通：JR川越線・東武東上線「川越」駅徒歩5分、西武新宿線「本川越」駅徒歩14分
総戸数：56戸
入居：2022年1月下旬予定



レ・ジェイドピオ 幕張本郷【千葉県】

所在地：千葉市花見川区
交通：JR中央・総武線「幕張本郷」駅徒歩5分、京成千葉線「京成幕張本郷駅」徒歩5分
総戸数：70戸
入居：2022年2月下旬予定



レ・ジェイド浦和【埼玉県】

所在地：さいたま市浦和区
交通：JR湘南新宿ライン・JR京浜東北線・JR高崎線・JR東北本線「浦和」駅徒歩4分
総戸数：44戸
入居：2022年5月下旬予定

中部エリア



グラン・ジェイド白壁 凛然ノ邸【愛知県】

所在地：愛知県名古屋市中区白壁
交通：名鉄名古屋本線「高岳」駅徒歩13分、名鉄瀬戸線「尾張浦」駅徒歩10分
総戸数：34戸
入居：2022年6月下旬予定



グランクレア 一宮【愛知県】

所在地：愛知県一宮市
交通：JR東海道本線「尾張一宮」駅徒歩13分、名鉄名古屋本線「尾西線」駅徒歩13分、名鉄尾西線「西一宮」駅徒歩4分
総戸数：41戸
入居：2022年1月下旬予定



レ・ジェイド掛川駅前【静岡県】

所在地：静岡県掛川市
交通：JR東海道新幹線・東海道本線・天竜浜名湖鉄道「掛川」駅徒歩2分
総戸数：83戸
入居：2022年10月下旬予定

完売



レ・ジェイド岐阜金公園【岐阜県】

所在地：岐阜市蕪城町
交通：名鉄名古屋本線「名鉄岐阜」駅徒歩8分、JR東海道本線「岐阜」駅徒歩10分
総戸数：38戸
入居：2022年5月下旬予定



レ・ジェイド岐阜【岐阜県】

所在地：岐阜市金町
交通：JR東海道本線「岐阜」駅徒歩5分、名鉄名古屋本線「名鉄岐阜」駅徒歩4分
総戸数：54戸
入居：2022年11月下旬予定

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

●天王寺区六万休町プロジェクト【大阪府】

所在地：大阪市天王寺区六万休町303番11
面積：662.57 m

●高槻市南松原町Ⅱプロジェクト【大阪府】

所在地：大阪府高槻市南松原町17番1、18番、18番1
面積：4,092.54 m

●レ・ジェイド上新庄【大阪府】

所在地：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：2023年4月中旬予定

●京都市伏見区肥後町プロジェクト【京都府】

所在地：京都市伏見区肥後町380番、380番5
面積：2,252.65 m

●緑橋駅前プロジェクト【大阪府】

所在地：大阪市東成区中本3丁目39番1、39番8、50番9、50番24（一部）
面積：974.38 m

関東(首都圏)エリア

●鎌倉市材木座プロジェクト【神奈川県】

所在地：神奈川県鎌倉市材木座五丁目946-1
面積：2,174.63 m

●茅ヶ崎市東海岸南プロジェクト【神奈川県】

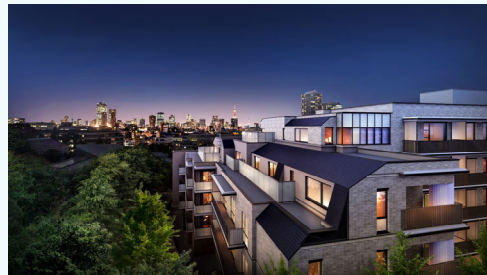
所在地：神奈川県茅ヶ崎市東海岸南2丁目9340番3、16、22、9353番4、9371番1、4
面積：2,144.15 m

●葉山町プロジェクト【神奈川県】

所在地：神奈川県三浦郡葉山町堀内918番5他4筆
面積：1,654.20 m

●パークレ・ジェイド白金レジデンス【東京都】

所在地：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：2023年3月下旬予定



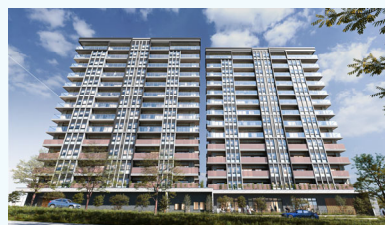
パークレ・ジェイド白金レジデンス (左)外観完成予想図 (右)眺望イメージ図

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5分
徒歩22分
総戸数：118戸
入居：2023年3月下旬予定

北海道ボールパーク
Fビレッジ内の
分譲マンションプロジェクト



(左上) 外観完成予想図 (右上) ウォームリビング完成予想図

(左下) 外観完成予想図 (右下) 屋上共用テラス 完成予想図

●札幌市東区北24東17プロジェクト【北海道】

所在地：北海道札幌市東区北24条東17丁目3番1
面積：894.00 m

中部エリア

●名古屋市中区正木プロジェクト【愛知県】

所在地：名古屋市中区正木3丁目
701番、707番
面積：664.36 m

九州エリア

●福岡市南区大橋プロジェクト【福岡県】

所在地：福岡市南区大橋2丁目
231番・232番1・232番2
面積：3,473.24 m

商業開発事業～tonarie(トナリエ)ブランドの展開～

- 商業開発事業の一環として、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・運営を行う。商業施設ブランド「tonarie」を立ち上げ、現在8つの商業施設が稼動中。運営は、グループ会社「エスコンプロパティ」にて実施。

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大和高田プロジェクト（商・住一体の駅前開発）



取得後、地域に欠かせない食品スーパーを中心とした約30店舗で営業を継続しながら、解体・建設。

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。駅直結の立地にあり、一定の商圈もあるものの、店舗規模、設備の老朽化等現代においてミスマッチを起こしている状況。(写真：オークタウン大和高田)



地域密着型のNSC「tonarie大和高田」が誕生。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



tonarieふじみ野（埼玉県ふじみ野市）



tonarie樺・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）



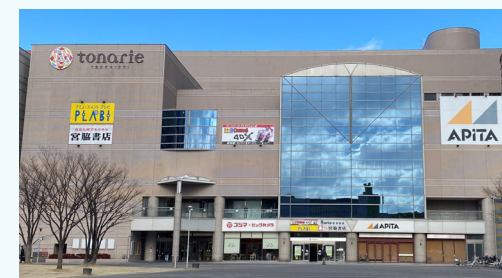
tonarie宇都宮（栃木県宇都宮市）



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）

物流開発、大型まちづくり事業、土地区画整理事業

- 物流施設の新ブランド「LOGITRES」を立ち上げ。第1号案件「LOGITRES東条」を開発、第1号案件と同エリアで「LOGITRES東条Ⅱ」の開発を手掛けるほか、第3号案件となる開発用地を取得済み(ちばリサーチパーク)
- さらに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。次なるコア事業候補として、取り組み強化方針
- その他、賃貸マンション、オフィス開発等の事業への取り組み、総合デベロッパーとして次なるコア事業を確立すべく積極的に様々な開発事業に取り組む方針



物流開発事業



LOGITRES東条
(兵庫県加東市)

大型まちづくり事業



福岡春日プロジェクト (福岡県春日市)



外観完成イメージ
ちばリサーチパークプロジェクト (仮称)
(千葉県千葉市)

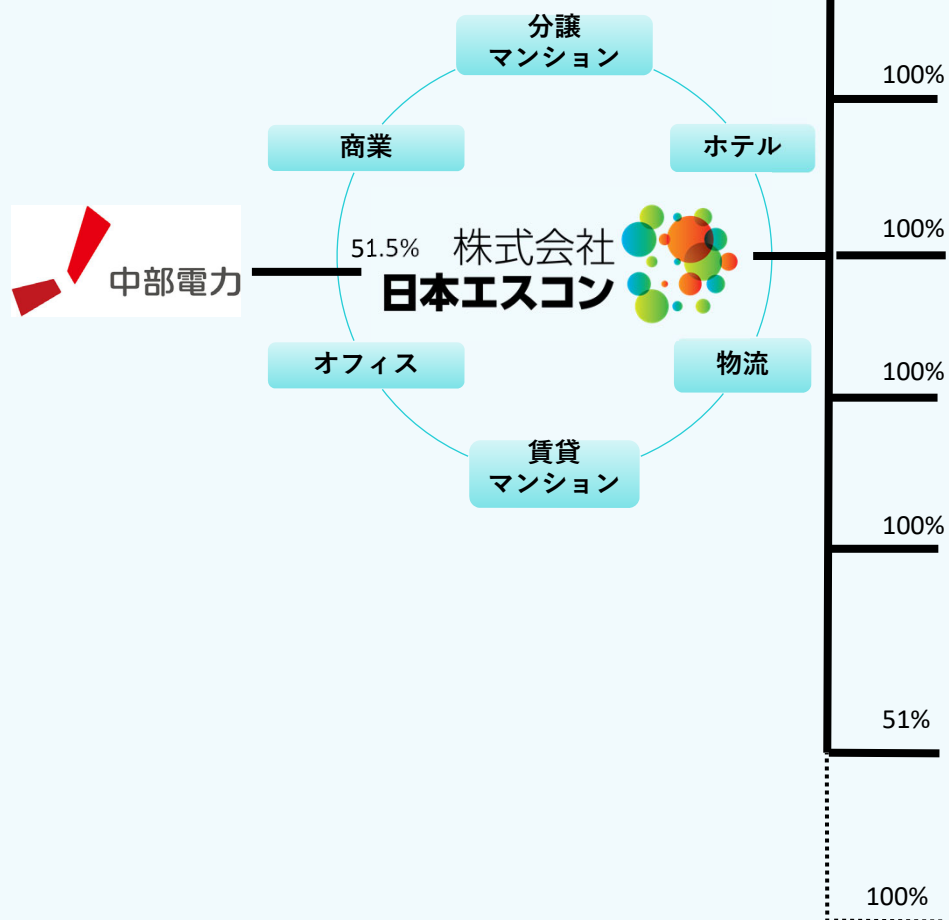
土地区画整理事業



古賀市玄望園土地区画整理事業
(福岡県古賀市)

日本エスコングループ取り組み体制

- 日本エスコンの多様な開発力により、子会社の安定収益力強化へ
- 日本エスコングループ全体で全方位の不動産ニーズへ対応。



株式会社
エスコン
アセットマネジメント

公募REIT

私募REIT

物件取得力・資金調達力を高め、
上場/私募リート・私募ファン
ドのフルスペック機能を有するAM
会社へ。

株式会社
エスコン
リビングサービス

マンション
管理

「レ・ジェイド」ブランド力強化
のための充実したアフターサー
ビスを提供。また、**買取再販、リノ**
ベーション・コンバージョン事業
への展開などにより、収益拡大へ。

株式会社
エスコン
プロパティ

PM

お客様の安心・安全を最優先した
施設の運営管理を行い、またリー
シング力を強化することで、**地域**
のコミュニティをサポートする役
割を担っていく。

株式会社
エスコン
ホーム

戸建分譲

埼玉エリアでの戸建て販売事業強
化、首都圏エリアでの事業展開も
目指す。

株式会社
エスコン
クラフト

戸建建築

株式会社
エスコン
グローバルワークス

人材紹介

新型コロナウイルス感染症拡大収
束後を見据え、**職業紹介事業を展**
開する。

了
聞

納骨堂永代使用権販売

納骨堂販売事業を通じ、「**アフター**
ライフレジデンス」というこれからの
新しい価値を提供していく。

2021年10月29日
子会社へ（予定）

株式会社ピカソ 他7社

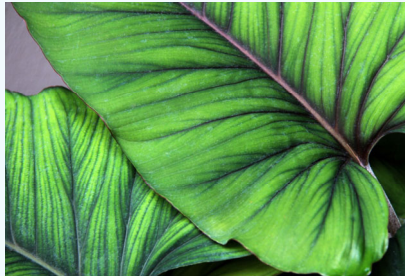
賃貸事業

賃貸事業を強化するとともに安定
収益を確保し、**収益構造の転換を**
一気に推進。今後の当社グループ
の持続的成長に大きく貢献へ。
(関連.①-20)

Information

ESCON JAPAN Ltd.

Email: ir@escon.jp



Tokyo

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

Osaka

大阪府中央区伏見町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!

