



2022年12月期第2四半期 決算説明資料



- 2022年12月期第2四半期 概況
 - 2022年12月期第2四半期 PL P. 3
 - 2022年12月期第2四半期 セグメント概況 P. 4,5,6,7
 - 2022年12月期第2四半期 B/S P. 8

- 2022年12月期第2四半期 主要トピックス
 - 中部電力グループとのシナジー効果発揮状況 P. 10
 - 北海道での事業進捗 P. 11,12,13
 - 不動産開発を通じた地方創生 P. 14
 - 分譲事業の安定成長 P. 15
 - 日本エスコングループの取り組み体制 P. 16
 - 株式会社エスコンアセットマネジメントへの行政処分について P. 17,18,19,20
 - ESGの取り組み P. 21,22,23

- 第4次中期経営計画 進捗状況
～IDEAL to REAL 2023～（2021-2023年度）
 - 基本方針 P. 25
 - 10年間の業績推移 P. 26
 - 業績計画 P. 27
 - 経営目標 P. 28
 - 投資計画 P. 29
 - 不動産販売事業の進捗 P. 30
 - 不動産賃貸事業の進捗 P. 31
 - 日本エスコングループの事業展開 P. 32

*資料中表記

EAM：株式会社エスコンアセットマネジメント

ESH：株式会社エスコンホーム

ESC：株式会社エスコンクラフト

ピカソグループ：株式会社ピカソ他

FUEL：FUEL株式会社

EJR：エスコンジャパンリート投資法人

中部電力：中部電力株式会社

中電不動産：中電不動産株式会社

2022年12月期第2四半期 P/L

➤ 当初計画に対して、**売上高+12.6%（45億円）**、**営業利益+20.0%（9億円）**、**経常利益+35.2%（13億円）**と、計画を上回る着地。 **1**

➤ 前年同期比も増収増益。 **2**

(単位：百万円)

	2022年12月期第2四半期		当初計画比		2021年12月期 第2四半期（前期）	前年同期比	
	実績	当初計画	増減額	増減率		増減額	増減率
売上高	40,876	36,300	+ 4,576	+ 12.6%	24,980	+ 15,896	+ 63.6%
売上総利益	10,896				7,119	+ 3,777	+ 53.1%
販売費・一般管理費	5,255				4,557	+ 698	+ 15.3%
販売費	1,911				2,051	-140	-6.8%
一般管理費	3,343				2,506	+ 837	+ 33.4%
営業利益	5,641	4,700	+ 941	+ 20.0%	2,561	+ 3,080	+ 120.3%
支払利息	925				641	+ 284	+ 44.3%
経常利益	5,136	3,800	+ 1,336	+ 35.2%	1,934	+ 3,202	+ 165.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,296	2,600	+ 696	+ 26.8%	1,388	+ 1,908	+ 137.5%
一株当たり四半期純利益（円）	34.52	29.43	+ 5.09	+ 17.3%	17.07	+ 17.45	+ 102.2%

2022年12月期第2四半期 セグメント概況

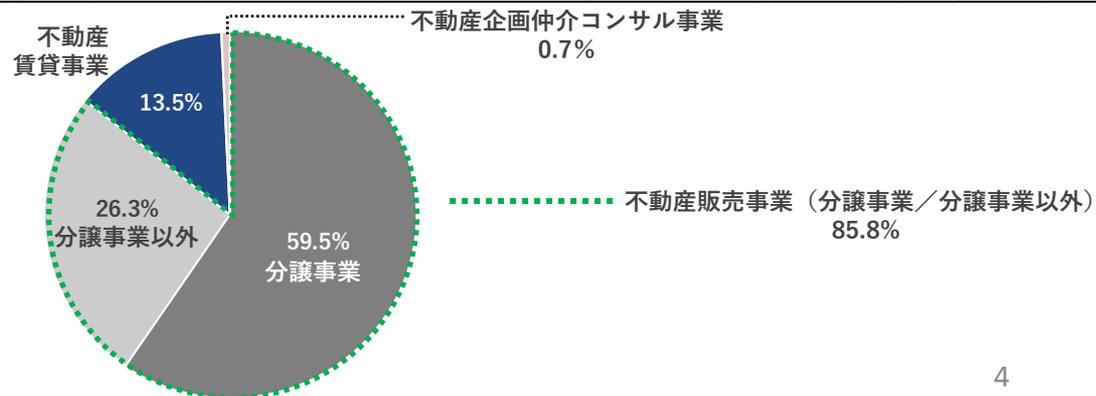
➤ いずれのセグメントにおいても、前年同期比増収増益。

➤ 不動産販売事業におけるマンションの販売が順調に進捗し、**期初引渡想定戸数446戸に対し、71戸増の517戸**の引渡実績。

(単位：百万円)

	2022年12月期第2四半期(A)			2021年12月期第2四半期(B)			前年同期比(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 (ポイント)
不動産販売事業	35,056	6,570	18.7%	21,256	3,824	18.0%	+13,800	+2,746	+0.7
分譲事業	(517戸) 24,312	3,421	14.1%	(445戸) 18,098	2,664	14.7%	(+72戸) +6,214	+757	-0.6
分譲事業以外	10,743	3,148	29.3%	3,157	1,159	36.7%	+7,586	+1,989	-7.4
不動産賃貸事業	5,515	2,132	38.7%	3,427	1,504	43.9%	+2,088	+628	-5.2
不動産企画仲介 コンサル事業	304	19	6.3%	296	-309	-	+8	-	-
合計	40,876	8,722	21.3%	24,980	5,019	20.1%	+15,896	+3,703	+1.2

■ セグメント別売上高シェア



2022年12月期第2四半期 セグメント概況-不動産販売事業

①不動産販売事業

《分譲事業》

- 販売が順調に進捗し前年同期比72戸増の**517戸を引渡**。**1**
- 前期末在庫の販売が好調に進捗。
(2021年期末在庫184戸の内、122戸の引渡を達成) (▶詳細「補足資料」P2)
- **通期1,200戸引渡計画**に対して、**契約ベースで1,087戸**（進捗率91%、8/22時点）と販売は順調に推移。

(単位：百万円)

分譲事業	2022年12月期 第2四半期(A)	2021年12月期 第2四半期(B)	前年同期比	
			増減額 (A-B)	増減率
売上高	24,312	+ 18,098	+ 6,214	+ 34.3%
引渡戸数 (戸)	1 517	+ 445	+ 72	+ 16.2%
セグメント利益	3,421	+ 2,664	+ 757	+ 28.4%
セグメント利益率	14.1%	+ 14.7%	-0.6ポイント	-

《分譲事業以外》

- 前年同期比大幅に増収増益。
- 物流施設の外部売却（福岡県古賀市玄望園（区画6）および「LOGITRESちばりサーチパーク」、**合計84億円** **2**）や、子会社エスコンホーム（ESH）・エスコンクラフト（ESC）での戸建販売が着実に推移。**3**

(単位：百万円)

分場事業以外	2022年12月期 第2四半期(A)	2021年12月期 第2四半期(B)	前年同期比	
			増減額 (A-B)	増減率
売上高	10,743	3,157	+ 7,586	+ 240.3%
物流施設等	2 8,480	1,874	+ 6,606	+ 352.5%
収益不動産・土地企画等	323	333	-10	-3.0%
その他 (ESH・ESC等)	3 1,940	949	+ 991	+ 104.4%
セグメント利益	3,148	1,159	+ 1,989	+ 171.6%
セグメント利益率	29.3%	36.7%	-7.4ポイント	-

2022年12月期第2四半期 セグメント概況-不動産賃貸事業

②不動産賃貸事業

▶ 2021年10月のピカソグループの子会社化（当第2四半期の同グループ関連売上高約18億円）等により、前年同期比増収増益。

（単位：百万円）

不動産賃貸事業	2022年12月期 第2四半期(A)	2021年12月期 第2四半期(B)	前年同期比	
			増減額 (A-B)	増減率
売上高	5,515	3,427	+ 2,088	+ 60.9%
セグメント利益	2,132	1,504	+ 628	+ 41.8%
セグメント利益率	38.7%	43.9%	-5.2ポイント	-

直近の不動産賃貸事業強化に向けた主要アクション

▶ 優良な収益物件取得

【前期取得】

- ・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▶P17）
- ・賃貸マンション3物件（「ソルプレーサ堺」「東明マンション江坂」「アミティ塚口」）

▶ 商業施設ブランド「tonarie」の新規開業

【前期新規オープン】

- ・「tonarie四日市」「tonarieふじみ野」（名称変更）
- ・「tonarie CREO」「tonarie南千里アネックス」

▶ 「tonarie」の広がり

- ・「tonarie宇都宮」：スーパー「ヤオコー」（2023年初頭予定）など順次テナントオープンへ。
- ・「（仮称）tonarie星田」の開発（2023年春開業予定）

今期は通年で収益に寄与

今後さらなる安定収益構造への転換の一翼を担う。



tonarie宇都宮

2022年12月期第2四半期 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

- 今期はセグメント利益19百万円の実績。
 (前期は、納骨堂事業における新型コロナウイルス感染症拡大の影響を主因とする販売計画の遅れ、および広告宣伝費の先行支出により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	2022年12月期 第2四半期(A)	2021年12月期 第2四半期(B)	前年同期比	
			増減額 (A-B)	増減率
売上高	304	296	+ 8	+ 2.7%
セグメント利益	19	-309	-	-
セグメント利益率	6.3%	-	-	-

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困難な現代社会の課題解決を図り、かつ不動産事業の新たな領域への展開を目指し、永代使用権の販売事業に着手。販売開始から2022年3月で1年となる。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

2022年12月期第2四半期 B/S

- 積極仕入れ等により、総資産は231億円増加 **1** 自己資本比率は前期末比△2.2ポイントの22.6%。 **2**
- 販売が順調に進捗したことによるマンション在庫減により、販売用不動産は△12億円。 **3**

(単位：百万円)

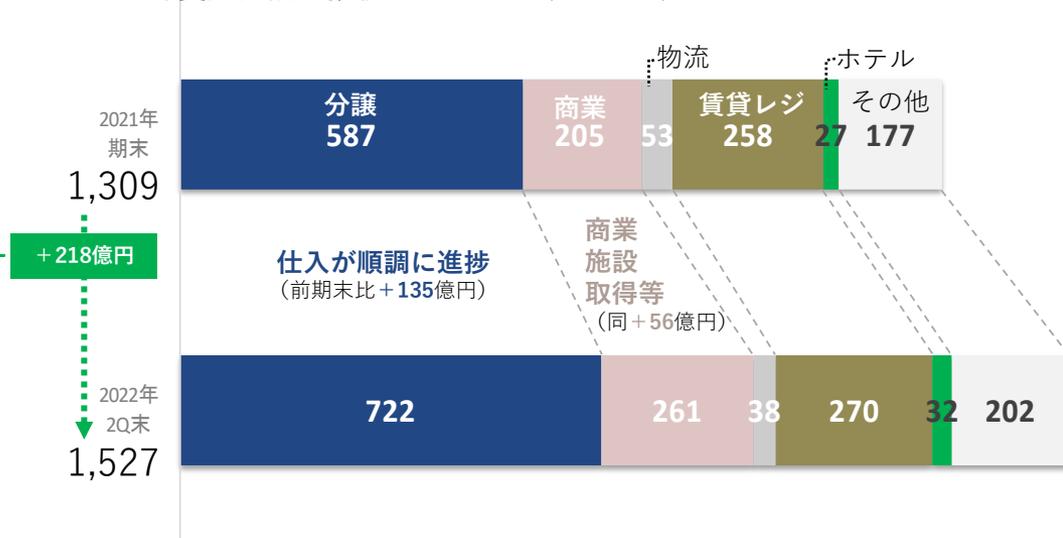
	2022年12月期 第2四半期 (当期)	2021年12月期 (前期)	増減額
流動資産	198,753	176,859	21,894
現金・預金	34,826	33,667	1,159
販売用不動産	3 6,283	7,541	-1,258
仕掛販売用不動産	146,438	123,419	23,019
固定資産	77,128	75,830	1,298
有形固定資産	53,869	52,778	1,091
無形固定資産	8,043	8,275	-232
投資その他の資産	15,215	14,776	439
資産合計	1 275,945	252,771	23,174

	2022年12月期 第2四半期 (当期)	2021年12月期 (前期)	増減額
流動負債	110,400	102,523	7,877
短期借入金	4,340	3,589	751
1年内返済予定の 長期借入金	88,892	82,912	5,980
固定負債	103,486	87,619	15,867
長期借入金	92,328	76,533	15,795
負債合計	213,886	190,143	23,743
純資産合計	62,059	62,628	-569
負債純資産合計	275,945	252,771	23,174

自己資本比率	2 22.6%	24.8%	-2.2ポイント
---------------	----------------	-------	----------

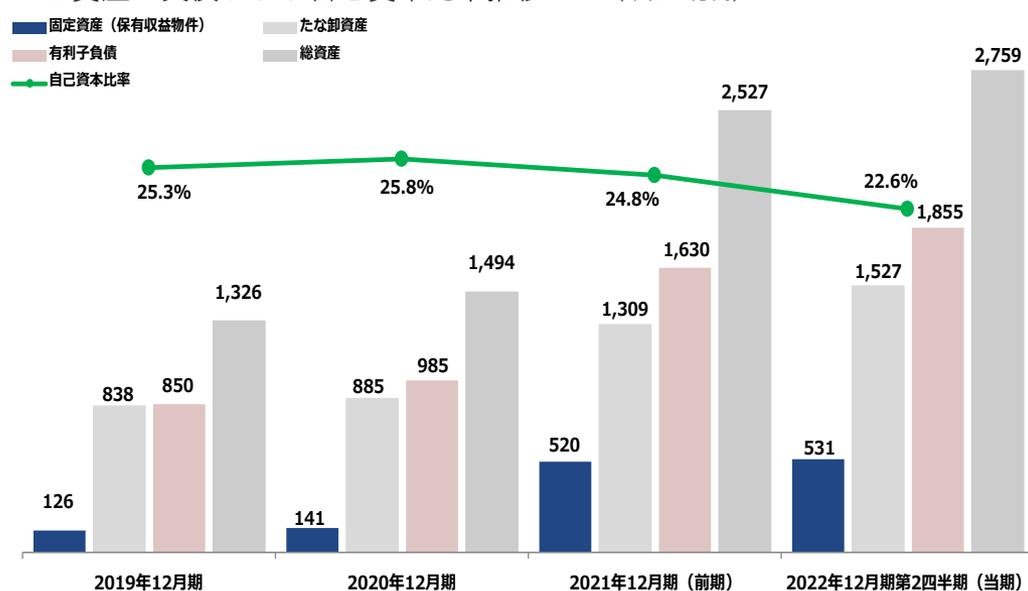
■ たな卸資産内訳・推移

(単位：億円)



■ 資産・負債および自己資本比率推移

(単位：億円)



主要トピックス

2022年12月期第2四半期

中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

北海道での事業進捗

不動産開発を通じた地方創生

分譲事業の安定成長

日本エスコングループの取り組み体制

株式会社エスコンアセットマネジメントへの
行政処分について

ESGの取り組み

中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

- 2021年4月 第三者割当増資により約204億円の資金調達を実施し中部電力の連結子会社となる。
- R&Iより「A-」、JCRより「A」の格付取得（2021年7月）。
→金融機関とのコミットメントライン契約の締結、社債の発行登録等、様々な投資機会を機動的・積極的に検討できる体制を整備。

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



2021年4月 第三者割当増資
連結子会社
議決権割合：51.5%

<中部エリアを核とする事業展開>

➢ 愛知県

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

中電不動産JV
中電不動産JV
中電不動産JV

今期取得

中部電力グループJV



➢ 長野県

- 【分譲】 オストレジデンス軽井沢

➢ 静岡県

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

中電不動産JV

中部電力共同出資

➢ 岐阜県

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

➢ 三重県

- 【商業】 tonarie四日市

➢ 大阪府

- 【複合】 吹田市藤白台5丁目PJ

中電不動産JV



グランレ・ジェイド
白壁 月露ノ邸



選手村後利用事業
完成イメージ図



テクノファーム袋井 完成イメージ図



オストレジデンス軽井沢

※掲載のバースはイメージであり、今後変更となる可能性があります。

<北海道での事業進捗> 北海道ボールパークFビレッジまちづくり構想

- ▶ 新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核とする「北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積：約36.7ha）」におけるまちづくり。
2023年3月開業予定 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（2022年6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：株式会社ポーネルド）

【農園エリア】

農業学習施設を設置（同：株式会社クボタ、国立大学法人北海道大学）

【プライベートヴィラ】

一棟貸切型の宿泊施設（同：株式会社藤井ビル）

<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
新球場近くに見える予定の新駅より徒歩約2分

< 北海道での事業進捗 >

Fビレッジ内での開発（分譲マンション／シニアレジデンス）

- ▶ 北海道ボールパークFビレッジの一面において、当社にとって北海道内初となる新規分譲マンション開発（2023年3月引渡予定）。
- ▶ 2022年2月に、メディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンス開発も着手（2024年春完成予定）。

レ・ジェイド北海道ボールパーク（分譲マンション開発）



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

* 10年間球場への入場フリーパス特典付き

* マンションギャラリーへのご来場は700件を突破、
第1期・第2期とも即日完売
→総戸数118戸に対し108戸の契約が進捗

シニアレジデンス（メディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンス）

青少年から高齢者まであらゆる年齢の方々の健康維持および地域医療に貢献



<北海道での事業進捗> J R北広島駅『駅西口周辺エリア活性化事業』

- 2021年3月 北広島市と北海道北広島駅『駅西口周辺エリア活性化事業』パートナー協定の締結。
- 2022年5月 市有地A（駅前広場）における事業について着工。
- 2022年7月 市有地A「（仮称）北広島駅西口Aプロジェクト」（商業施設・ホテルの複合施設）について着工。

コンセプト
『キタヒロ・ホームタウン-B A S E～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」～』



2024年度完成予定
地上14階建て

（仮称）北広島駅西口Aプロジェクト 完成イメージ



新球場周辺のまちづくりとあわせて、地域の皆様
ならびに北広島市へ訪れる多くの人々を出迎える
玄関口を開発。市全体ににぎわいを創出へ。



起工式（2022年7月4日）



▲完成イメージムービー

駅西口周辺エリア活性化計画（市有地A～D）

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

不動産開発を通じた地方創生

▶ 総合デベロッパーとしての多面的な不動産開発ノウハウを活かし、地方の主要都市を中心に、地域に密着した事業を展開。

福島県いわき市（分譲マンション開発）

- 住宅・商業・駐車場棟一体の「**並木の杜シティ**」の開発。
- 住宅棟では、同市最高層の免震構造タワーマンション「**ミッドタワーいわき**」（総戸数216戸）を開発中。

*株式会社フージャースコーポレーションとの共同事業

2022年秋 販売開始予定



長崎県大村市（分譲マンション開発）

- 「新大村駅前市有地開発事業」に、大和ハウス工業株式会社、株式会社イズミとともに参画。
- 当社は**2区画で分譲マンション開発**。（総戸数合計174戸）

2024年秋 竣工予定
西九州新幹線「新大村」駅が2022年9月開業予定



茨城県つくば市（商職住一体開発）

- つくば駅前での商業施設、オフィス、マンション（レ・ジェイドつくば Station Front）の「**商職住一体開発**」を推進。
- 「tonarie CREO」は2021年5月に第1弾オープン。今期は通年で収益に寄与。

2022年11月
マンション全218戸引渡予定



大阪府交野市（商業施設「（仮称）tonarie星田」開発）

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

2023年春開業予定



tonarie

兵庫県姫路市（クリニックモール開発）

- 2023年初頭に開院予定の新病院隣接地での開発。
- 約7診療科目を扱うクリニックモール（予定）**を計画。

2023年12月 開業予定



福岡県福岡市（ホテル開発）

- 周辺は玄界灘を臨む玄海国定公園エリア内。
- 当エリア初のホテル開発。

*株式会社 LANDIC ホテル&リゾートとの共同事業

2023年9月開業予定



分譲事業の安定成長

- 中核事業である分譲マンション開発においては、単に分譲戸数を増大するのではなく、安定供給を目指す。
- 直近では、希少立地において、その土地が持つ価値を最大限に引き出す多様な商品企画を展開。

立地特性を活かした付加価値の高い商品企画

➤ オストレジデンス軽井沢

- ・ 浅間山を望む、自然に囲まれた立地。
- ・ 全33戸引渡済。



➤ 神奈川県三浦郡葉山町PJ*

- ・ 「森戸海岸」が眼前に広がる立地における開発。
- ・ 自然環境を最大限活かし付加価値の高い商品企画。

都心の希少立地での開発

➤ パークレ・ジェイド白金レジデンス

- ・ 「白金4丁目」アドレス
- ・ 全55戸契約完売（2023年3月引渡予定）



➤ レ・ジェイドクロス 千代田神保町

- ・ 千代田区景観まちづくり重要物件「東方学会本館」隣接地における、住宅およびオフィスの複合開発。



➤ 港区西麻布PJ*

- ・ 「南青山」「表参道」「広尾」「六本木」など東京を代表するエリアに囲まれた立地。

エリア展開

➤ レジラス大橋

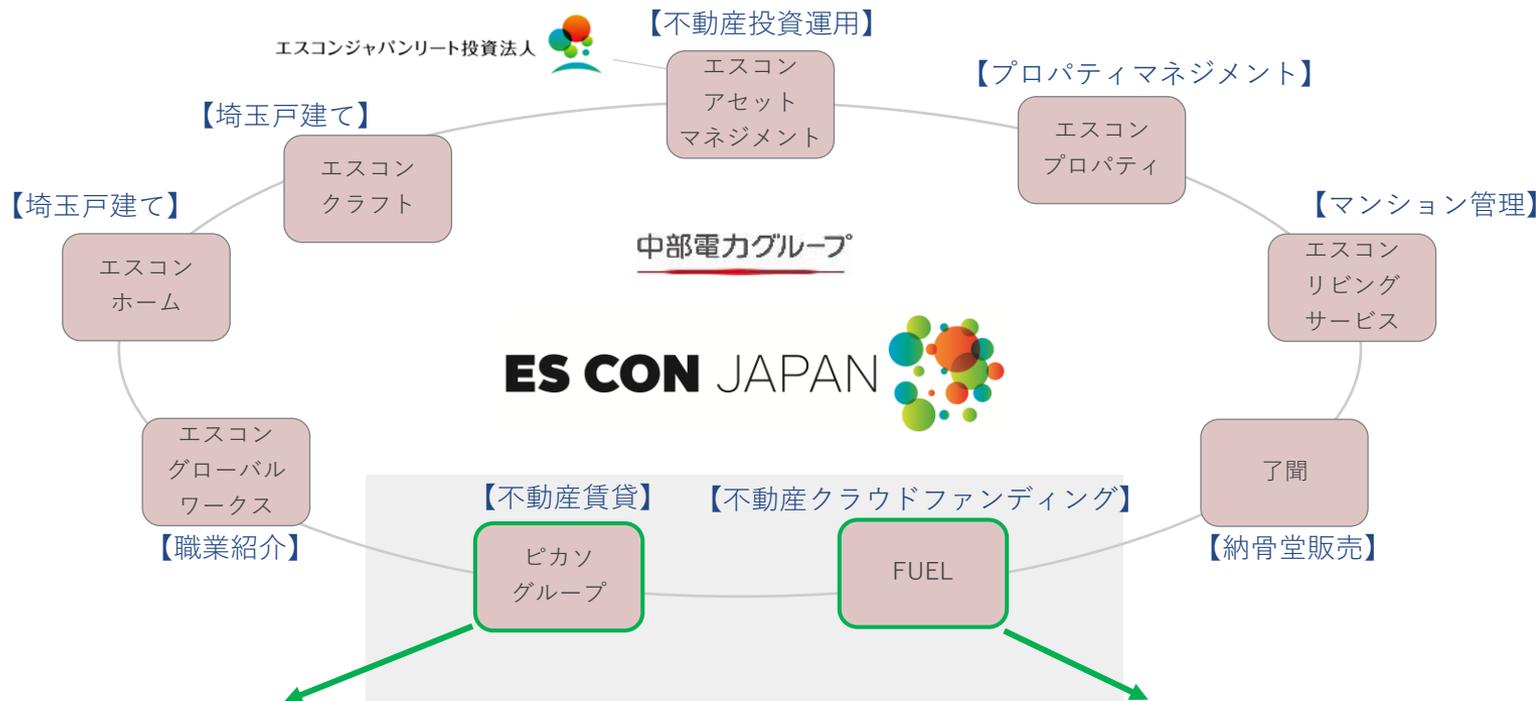
- ・ 九州エリア初（全140戸）



*PJ名称は仮称

日本エスコングループの取り組み体制

➤ グループ全体で多面的な事業展開を行い、企業価値の最大化、持続的な成長を目指す。



2021年10月子会社化

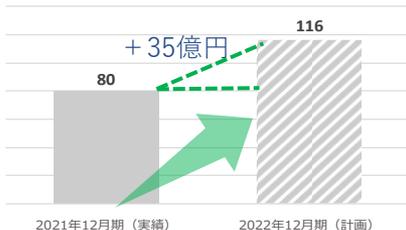
→ 「収益構造の転換」 = 「安定した賃貸収入確保」を一気に推進

■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: 億円)



ピカソ関連約29%
*約587億円
*合計81物件
賃貸マンションを
中心に、
事務所、店舗等



2022年1月子会社化

➤ 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…セキュリティトークン CF…クラウドファンディング

株式会社エスコアセットマネジメントへの行政処分について①（処分概要）

この度のEAMへの行政処分について、当社のあらゆるステークホルダーの皆様およびEJRの投資主の皆様、EJRのメインスポンサーでありEAMの親会社である日本エスコンとして、ご心配ご迷惑をおかけいたしましたことを深くお詫び申し上げます。
行政処分の内容およびその改善策は下記のとおりですが、かかることが二度と起きないように、改善策を着実に実行してまいりますので引き続きのご支援ご指導をよろしくお願い申し上げます。

EAMへの行政処分の内容

EAM：株式会社エスコアセットマネジメント（当社100%子会社）

EJR：エスコンジャパンリート投資法人（上場リート。EAMに資産の運用を委託。）

7月15日 処分通知

▶ 業務停止命令（3か月）

新たな資産運用委託契約の締結禁止および不動産（不動産信託受益権を含む）の取得に係る運用指図禁止※
（2022年7月15日～10月14日）

※EJRがEAMに委託している資産運用業務や既にEJRが保有する資産の管理・運営などの業務に制限が課されるものではない。

▶ 業務改善命令

- (1) 本件に関するEJRの投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと。
- (2) 投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢および内部管理態勢の構築、ならびに、これらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと。
- (3) 本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。
- (4) 今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。
- (5) 上記(1)から(4)までの対応状況について、2022年8月15日までに書面で報告するとともに、その全てが完了するまでの間、随時書面で報告すること

→8月15日 金融庁へ提出、受理(内容の詳細については、P19以降に記載)

※本件による当社の連結業績に与える影響は軽微であり、今後開示すべき事項が判明した場合は速やかに公表いたします。

株式会社エスコアセットマネジメントへの行政処分について②（処分原因）

処分の原因となる事実

不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけ

当社からEJRへの物件売却の際、不動産鑑定業者から提示された鑑定評価額に係る中間報告または概算額が当社の売却希望価格に満たなかった3物件について、当社の売却希望価格を優先し、当社の売却希望価格を伝達するなどして、**鑑定評価額が当社の売却希望価格を上回るものとなるよう、算定を依頼した不動産鑑定業者に対し、鑑定評価額を引き上げるための働きかけを行っていた。**

不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

EAMは、当社の売却希望価格を上回る鑑定評価額を得ることを企図して、複数の不動産鑑定業者から不動産鑑定評価に係る概算額を聴取し、そのうち**最も高い概算額を提示した不動産鑑定業者の鑑定報酬額が、概算額を聴取した他の不動産鑑定業者と比して最も廉価になるよう交渉していた。**

さらに、EAMは当該不動産鑑定業者による概算額が最も高かったことを伏せたうえで、**当該不動産鑑定業者の鑑定報酬額が最も廉価であることを理由に依頼先として選定していた。**



金商法第42条第1項「忠実義務」違反に認定

株式会社エスコアセットマネジメントへの行政処分について③（改善策-1）

EAMにおける業務改善報告（8月15日）の概要-1

※参考 2022年8月15日付プレスリリース

[「株式会社エスコアセットマネジメントによる業務改善計画提出に関するお知らせ」](#)

(1) 本件に関するEJRの投資主に対し、今回の行政処分の内容を十分に説明し、適切な対応を行うこと。

→2022年7月15日に、EJRの投資主の皆様へのご説明として、行政処分の内容を適時開示として公表。

(2) 投資法人資産運用会社として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢および内部管理態勢の構築、ならびにこれらを着実に実現するための業務運営方法を見直すこと。

→ (2-1) 法令等遵守に係る経営姿勢の明確化 (▶参考：プレスリリースP2)

コンプライアンス宣言
採択、公表（予定）

「経営理念」等取りまとめて
対外的に公表（予定）

経営陣が社内に明確なメッセージを
発出し、全体研修会を実施へ

(2-2) 経営陣による責任ある法令等遵守態勢および内部管理態勢の構築 (▶参考：プレスリリースP2~4)

概要	目的	組織変更の具体的な内容
取締役会の 構成変更	スポンサー（当社）の影響力を遮断し、利益相反を防止するうえで、十分なガバナンス体制とするため	<ul style="list-style-type: none"> 2022年3月24日 当社代表取締役がEAMの取締役を退任 EAM専任の取締役を1名から2名に増員、コンプライアンス・オフィサーを新たに取締役に選任 EAM代表取締役に鍵山武治を選任 同年9月26日 当社専務取締役を兼務する中西稔がEAMの取締役を退任予定
監査等委員会設置会 社への移行	取締役会における議決権を有する社外取締役を置くことにより取締役会によるガバナンス機能を適切に発揮させ監査機能を強化するため	<ul style="list-style-type: none"> 同年6月28日 監査役1名体制から監査等委員会体制に移行 監査等委員である取締役3名の内、社外取締役を2名とする。 (1名は財務省出身の弁護士であり、1名は有限責任あずさ監査法人元パートナーの公認会計士)
内部監査部を監査等 委員会の下部組織へ と体制変更	内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートするため	<ul style="list-style-type: none"> 同年6月28日 内部監査部を代表取締役直下の部署から、監査等委員会の下部組織に変更し、内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する体制に変更
投資運用委員会および コンプライアンス 委員会の構成員の 変更	投資運用委員会およびコンプライアンス委員会における意思決定における公正性、客観性および妥当性の確保、利益相反取引に対する牽制機能の強化ならびに不動産鑑定評価に関する本資産運用会社の業務の適切性を検証する態勢を徹底するため	<ul style="list-style-type: none"> 体制見直し後の投資運用委員会において、従前より就任している不動産鑑定士である外部委員に加えて、投資運用経験を豊富に有し、不動産等の投資運用判断に知見を有する外部委員1名を追加し、当該外部委員を委員長とする構成に変更。 投資運用委員会の委員長（外部委員）には拒否権があり、委員会における決議には外部委員2名の賛成を必須とする。 投資運用委員会およびコンプライアンス委員会の構成員に新たにEAM専任のコンプライアンス部副部長を加える。

(2-3) 業務運営方法の見直し：新組織において以下の運営を実施 (▶参考：プレスリリースP4)

- ・ **取締役会**：今回の処分に対する業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視。具体的な物件取得を取締役会の決議事項とする等。
- ・ **監査等委員会**：取締役が今回の処分に対する業務改善計画の策定、計画の着実な実施と監視に関し適切に職務を執行しているかを監査等。
- ・ **コンプライアンス委員会、投資運用委員会、投資法人役員会の運営改善**：

物件取得にかかる決議事項については、取得検討段階から事前の十分な説明を実施し、より適切な内容で議事録を作成し保管。

株式会社エスコアセットマネジメントへの行政処分について④（改善策-2）

EAMにおける業務改善報告の概要-2

- (3) 本件発生原因を究明したうえで、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化など、利益相反管理について十分な態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。

→ (3-1) 発生原因 (▶参考：プレスリリースP5)

EAMおよび当社において投資者の利益を最優先するために忠実義務を尽くす意識が極めて低かったため、当社の影響力を排除できなかったこと。また、EAMの組織としてもガバナンスが十分に機能しておらず、利害関係人取引への監視監督体制が不十分であったこと、EAMの経営陣含む役職員においても法令遵守意識が欠けていたこと、人的リソースが不足していたことにあると認識。

(3-2) 発生原因を踏まえた再発防止策 (▶参考：プレスリリースP5)

ア、不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更 イ、コンプライアンス部による不動産鑑定発注業務モニタリングの強化
ウ、投資運用業に係る意思決定の妥当性を検証するための社内プロセスの明確化
エ、当社との間の不動産取引にかかる利害関係者取引制度の新設 オ、人的リソースの確保
カ、中部電力および当社と連携した、本件原因の更なる究明と再発防止策の充実
キ、中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用 ク、利益相反管理態勢の継続的向上のための教育・啓発

- (4) 今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。 (▶参考：プレスリリースP5～6)

→ ・従前の取締役全3名のうち、代表取締役の大森利および当社代表取締役を兼職する取締役の伊藤貴俊は2022年3月24日に退任済。
・当社の専務取締役である中西稔は、2022年9月26日にEAM取締役を退任予定（後任候補者は未定）。
・上席執行役員リート運用部長である笹木集は、要件を充足する後任者が着任した時点で、政令で定める使用人（投資判断業務統括者）から2022年9月を目途に退任予定。

日本エスコグループ全体

今回の行政処分を重く受け止め、
グループ全体の重要課題と認識



改善策を着実に実行してかかる事態の再発
防止に全力を挙げて取り組む

当社はEAMの親会社、EJRのメインスポンサーとして
グループ全体で法令遵守態勢および内部管理態勢の強化を徹底

ESGの取り組み① 基本方針

- 第4次中期経営計画の経営戦略に「ESGの推進」を掲げる。
- 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。

ESG基本理念

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

ESG基本方針

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



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。

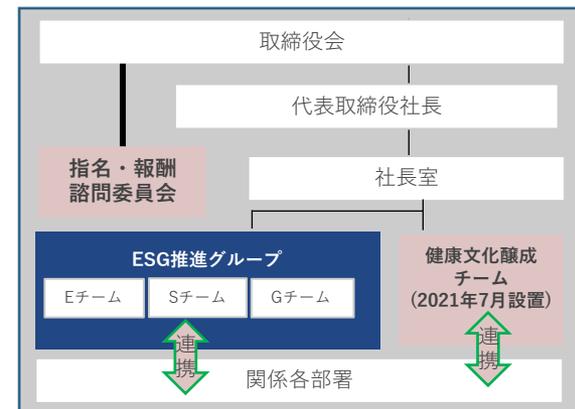


1. まちづくりを通じた地域の活性化に貢献するとともに、地域コミュニティ創生を推進し新しい未来を創造する。
2. 従業員が働くことにやりがいを持ち、能力を最大限発揮できる職場環境を整えるとともに、多様な人材が活躍できるようダイバーシティを推進する。
3. 少子高齢化を始めとする医療、福祉などの社会課題に対する貢献を果たし、地域の安全で快適な暮らしを支えていく。
4. 海外事業展開を通じたグローバルでのSDGsの実現に向けた事業展開を推進する。



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

ESG経営推進体制



ESGの取り組み② TCFDの枠組みに基づく情報開示

- ▶ 気候変動課題を経営の重点戦略の一つと捉え、経営層および全社各部署から選抜したESG推進グループメンバーが一体となり、TCFD提言の枠組みに基づく情報開示に向け取り組む。
- ▶ 2022年6月にTCFDへの賛同を表明。脱炭素化が現状以上に進まない3°Cシナリオと、脱炭素化が進む1.5°Cシナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度を開示

【1.5°C・3°Cシナリオにおけるリスクと機会、2030年の財務への影響度】



分類	当社にとってのリスク・機会	財務影響	財務影響の評価結果		
			3°Cシナリオ	1.5°Cシナリオ	
移行 リスク	政策・法規制	鉄鋼・セメント等の炭素集約度の高い建築資材の調達価格が上昇し、物件施工や保有物件によるCO2排出等への課税に伴うコストが増加する。	・ 資材調達費用の増加 ・ CO2排出量に関わる費用の増加	小	中
	市場	省エネ設備への投資など低炭素化の対応コストが増加する。また、保有物件に対する運用・改修コストが増大する。	・ 設備投資、改修等のコストの増加	小	大
	評判	ZEH、ZEBに対応していない物件が顧客から選ばれなくなり、空室率の上昇、成約率、賃料、販売価格が低下する。	・ 賃料、販売価格の低下による売上の減少	小	中
	評判	保有不動産や販売不動産の脱炭素化が進んでいないことにより、資金調達コストが増加する。自社の脱炭素化の取り組みが投資家の期待に応えられないことにより、株価に影響を与える。	・ 資金調達コストの増加	小	大
物理 リスク	急性	開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。	・ 建築費用の増加	大	
		災害が発生しやすい地域に立地している保有物件では、災害に伴い物件の破損、設備故障、機能停止が生じ、修繕費用の発生や被害による評判の低下で空室率の上昇などが起こりうる。また、商業施設での災害による人的被害が発生した場合に企業としての責任を問われうる。	・ 修繕費用の発生 ・ 空室率の上昇による売上の減少 ・ 賠償費用の発生	大	
機会	製品・サービス	CO2排出量の少ない物件の競争力が上昇し、環境認証取得建築物の評価が向上する。	・ 物件の競争力向上に伴う売上の増加	小	中
	市場	集約型で移動距離削減にも寄与し、エネルギーの地産地消や幅広い世代が共存して質の高い生活ができるようなまちづくりの複合開発の機会が拡大する。	・ 複合開発の機会拡大による売上の増加	小	大
		自社の脱炭素への取り組みが金融機関に評価され、環境配慮型の融資の獲得などにより資金調達コストが低減する。また、自社の脱炭素への取り組みが投資家に評価され、株価上昇要因になる。	・ 資金調達コストの低下	小	大
	レジリエンス	気象災害が生じやすい地域では、災害に強い物件の販売機会が拡大する。また、災害発生時の地域の復旧拠点としての役割を担うことができることで、地域住民や顧客の支持の獲得につながり、テナントの空室率の低下につながる。	・ 物件の販売機会拡大、テナントの空室率の低下による売上の増加	中	

【シナリオ分析を踏まえた戦略】

シナリオの分析、財務影響評価の結果を基に、事業への影響が大きい気候リスク・機会への対応策について今後検討。

- < 対応策例 > 再生可能エネルギーの電力利用率の向上検討 / 商業施設へのLED照明等省エネ設備機器設置促進 / ZEH-M開発の更なる促進推進を検討 / DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証取得による環境性能評価向上促進



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

中長期的な経営戦略の基本方針

①想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立

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

②収益構造の変換と事業領域の拡大の同時実現

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



転換

&

飛躍



2023年

転換の実現による更なる飛躍

Stage

今期中期経営計画2年目

2022年

過去最高益更新

Stage

2021年

BS構造・収益構造変革

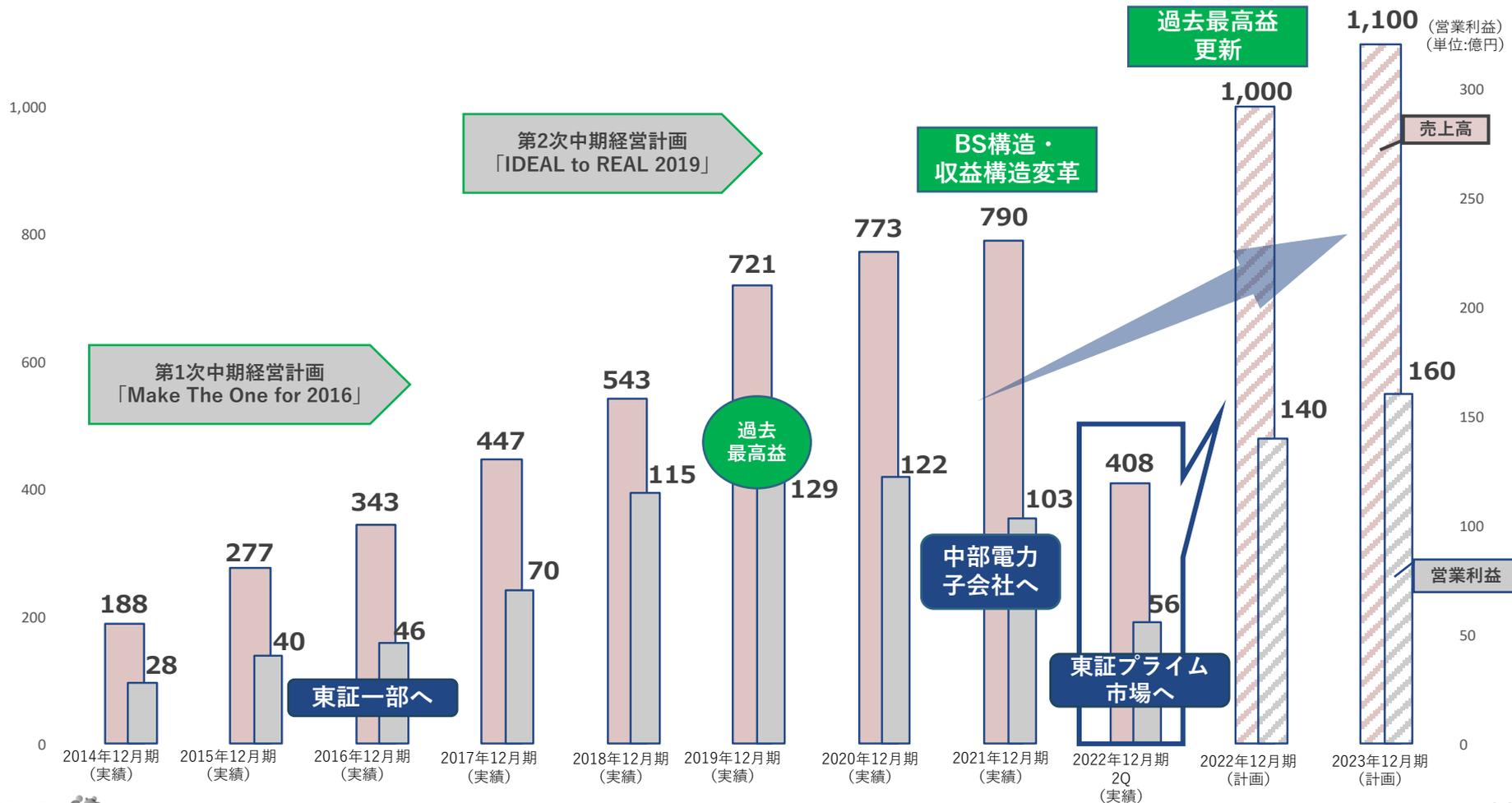
Stage

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

10年間の業績推移

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

(売上高)
(単位:億円)
1,200



第4次中期経営計画
「IDEAL to REAL 2023」

転換の実現によるさらなる飛躍

過去最高益更新

BS構造・収益構造変革

第2次中期経営計画
「IDEAL to REAL 2019」

第1次中期経営計画
「Make The One for 2016」

過去最高益

中部電力子会社へ

東証プライム市場へ

東証一部へ

業績計画

- 初年度（2021年12月期）は、ピカソグループ子会社化など不動産賃貸事業強化による安定収益を確保。「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する計画であり、第2四半期は順調な着地。
- 中期経営計画最終年度（2023年12月期）は、売上高1,100億円・営業利益160億円の計画達成に向け、全社一丸となって取り組む。
- 2024年以降も、持続的な成長に向け組織力を強化していく。

(単位:百万円)

第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」

業績計画	2021年12月期 (第27期)	2022年12月期 (第28期)								2023年12月期 (第29期)
	実績	第2四半期 実績	第2四半期 期初計画	期初計画比増減	増減率	期初計画(通期) (22年1月公表)	当初計画(通期) (21年2月公表)	当初計画比増減	増減率	計画 (21年2月公表)
売上高	79,017	40,876	36,300	4,576	12.6%	100,000	98,000	2,000	2.0%	110,000
不動産販売事業	70,334	35,056	-	-	-	87,300	-	-	-	-
分譲事業	45,050	24,312	-	-	-	59,300	-	-	-	-
分譲マンション販売 戸数(戸)	1,020	517	-	-	-	1,200	1,200	-	-	1,200
分譲事業以外	25,283	10,743	-	-	-	28,000	-	-	-	-
不動産賃貸事業	8,090	5,515	-	-	-	11,600	9,500	2,100	22.1%	11,200
不動産企画仲介コンサル 事業	592	304	-	-	-	1,100	-	-	-	-
営業利益	10,381	5,641	4,700	941	20.0%	14,000	14,000	-	-	16,000
経常利益	9,099	5,136	3,800	1,336	35.2%	12,200	-	-	-	-
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	5,961	3,296	2,600	696	26.8%	8,300	-	-	-	-

BS構造・
収益構造
変革

過去最高益更新

飛躍

一株当たり配当額	38円	-	-	-	-	38円予定	38円以上	-	-	38円以上 (予定)
----------	-----	---	---	---	---	-------	-------	---	---	---------------

中期経営計画期間中、累進の配当政策継続

経営目標

- ▶ 経営指標について、それぞれほぼ計画通り推移。
- ▶ 中期経営計画初年度（2021年12月期）は、前述のピカソグループ子会社化により投資計画が前倒しで進捗（▶P28）。
「収益構造の転換」をより進めるべく、**今期および中期経営計画最終年度の安定収益構造指標を修正。**

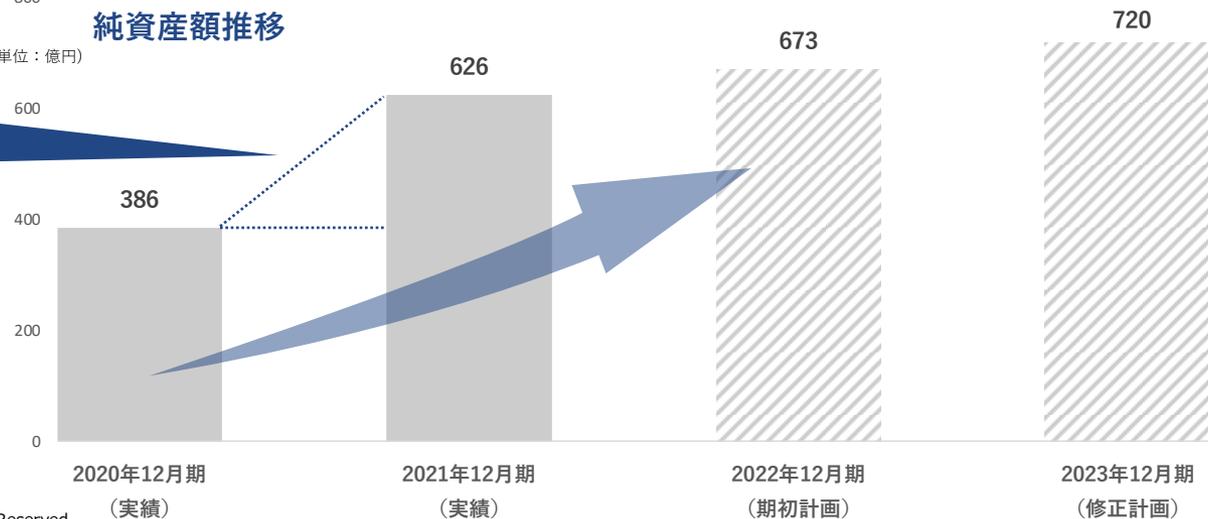
	第4次中期経営計画 IDEAL to REAL 2023					
	2020年12月期 (第26期)	2021年12月期 (第27期)	2022年12月期 (第28期)		2023年12月期 (第29期)	
	実績	実績	期初計画	当初計画 (21年2月公表)	修正計画 (22年3月公表)	当初計画 (21年2月公表)
賃貸利益割合※1	14.2%	21.2%	26.0%	24.0%	30.0%	26.0%
ROE（自己資本利益率）	21.2%	11.8%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
ROIC（投下資本利益率）	6.6%	3.2%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	24.8%	23.0%	26.0%	21.0%	23.0%
長期収益不動産割合※2	9.5%	20.6%	21.0%	14.0%	23.0%	18.0%
純資産額	386億円	626億円	673億円	660億円	720億円	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

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に

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。
- 中期経営計画初年度（2021年12月期）は、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。
- 今期は700億の投資計画。

(単位：億円)

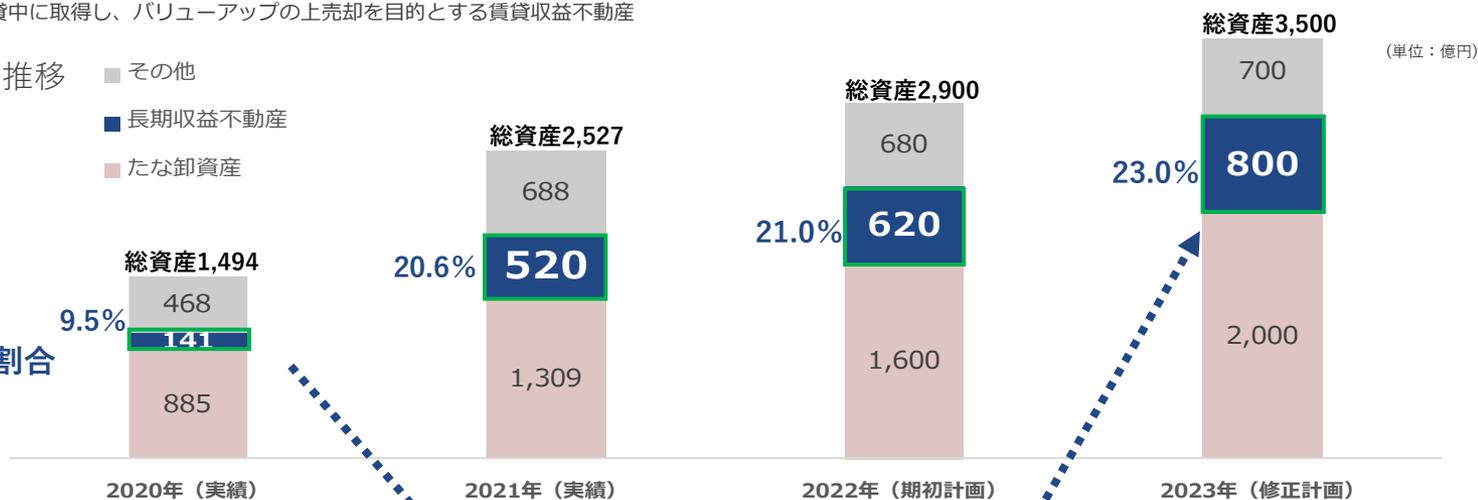
	3年間の累計投資額（2021-2023年）						
	2021年				2022年	2023年	3カ年累計
	実績	計画	計画比増減	増減率	計画 (21年2月公表)	計画 (21年2月公表)	計画 (21年2月公表)
グロス投資額	959	550	409	74.4%	700	950	2,200
収益不動産への投資	767	300	467	155.7%	400	600	1,300
収益不動産開発への投資	56	50	6	12.0%	100	150	300
中期収益不動産※への投資	337	150	187	124.7%	200	250	600
長期収益不動産への投資	373	100	273	273.0%	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

※稼働賃貸中に取得し、バリューアップの上売却を目的とする賃貸収益不動産

■ 資産構成の推移

- その他
- 長期収益不動産
- たな卸資産

総資産に占める
長期収益不動産割合



長期収益不動産額 2020年→2023年で約5.6倍へ

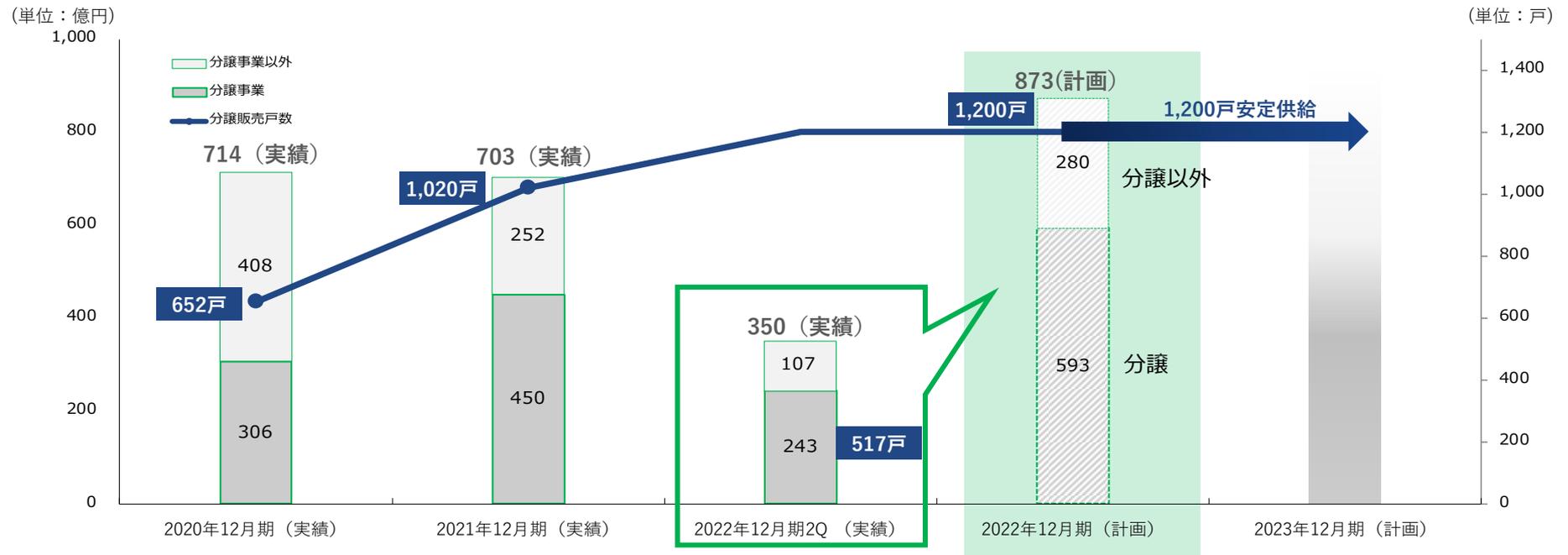
不動産販売事業の進捗

> <分譲事業>

- ・ 今期1,200戸引渡計画に対し、**1,087戸（91%）（8月22日時点）の契約が進捗。**
- ・ 2023年までの供給計画を達成するために必要な事業用地取得を完了。
- ・ 2024年以降に向け、足元の建築資材の高騰等の事業環境を慎重に見極めながら、厳選して仕入れを推進中。

> <分譲事業以外>

- ・ 2022年12月期については**物流施設2PJを売却。**
- ・ 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に引き続き取り組んでいく。



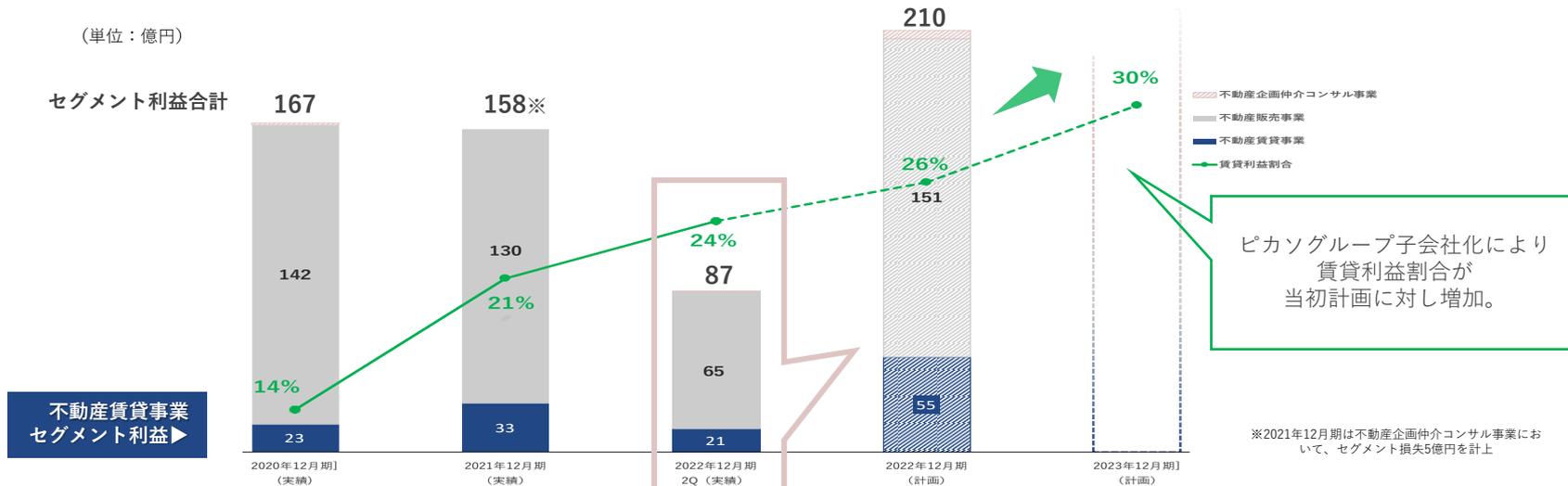
不動産賃貸事業の進捗（収益構造の転換へ）

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%**まで引き上げる当初計画を1年前倒しの2022年12月期で達成の計画。さらなる収益構造の転換を図るため、2023年度については当初計画26%から+4ポイントとなる**30%**へと修正。

（単位：億円）

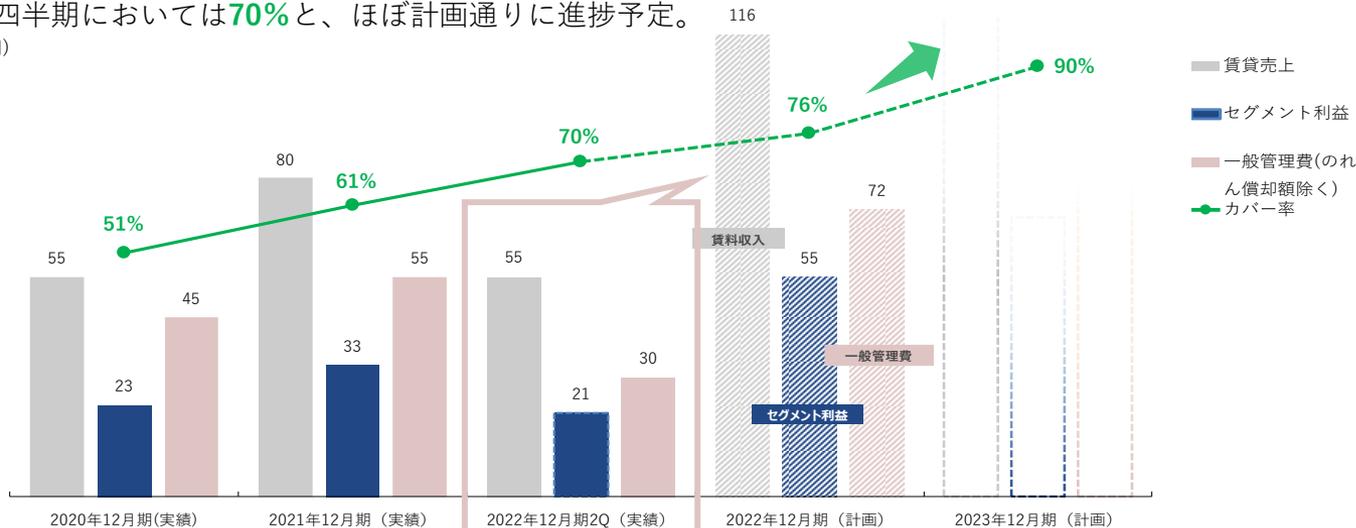


賃貸セグメント利益の一般管理費カバー率

（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12月期第2四半期においては**70%**と、ほぼ計画通りに進捗予定。

（単位：億円）



日本エスコングループの事業展開

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





Appendix.

2022年12月期第2四半期

決算説明 補足資料



セグメント概況①

不動産販売事業一分譲事業

(単位：戸)

物件名	所在地	総戸数	2021年12月期 期末在庫	2022年12月期 第2四半期 引渡数	2022年12月期 第2四半期 期末在庫数	8月22日時点 契約・引渡進捗数 (累計)	8月22日時点 残戸数 (契約・引渡ベース)
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67) ^{※1}	5	5	0	5	完売
レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	5	5	0	5	完売
レ・ジェイド須磨妙法寺駅前	兵庫県神戸市	40	5	5	0	5	完売
レ・ジェイド千里青山台	大阪府吹田市	152	48	47	1	48	完売
レ・ジェイド千里古江台	大阪府吹田市	71	5	5	0	5	完売
レ・ジェイド天王寺勝山	大阪市天王寺区	39	3	3	0	3	完売
レ・ジェイドシティ瓢箪山	大阪府東大阪市	232	88	38	50	61	27
レ・ジェイド茨木東中条	大阪府茨木市	40	20	12	8	16	4
グランレ・ジェイド白壁 月露ノ邸	愛知県名古屋	24(18) ^{※2}	5	2	3	3	2
2021年12月期 竣工物件 計			184	122	62	151	33
レ・ジェイドピオ 幕張本郷	千葉県花見川区	70	—	70	0	70	完売
レ・ジェイド浦和	さいたま市浦和区	44	—	44	0	44	完売
レ・ジェイド上本町	大阪府天王寺区	56	—	56	0	56	完売
レ・ジェイド平野	大阪市平野区	58	—	58	0	58	完売
レ・ジェイド高槻西真上	大阪府高槻市	43	—	43	0	43	完売
レ・ジェイドタイムズコア川越	埼玉県川越市	56	—	24	32	42	14
レ・ジェイド京都堀川	京都市下京区	60	—	42	18	51	9
レ・ジェイド岐阜金公園	岐阜市蕪城町	38	—	24	14	31	7
グランクレアー一宮	愛知県一宮市	41(16) ^{※3}	—	13	3	14	2
グランレ・ジェイド白壁 凜然ノ邸	名古屋市東区	34(26) ^{※4}	—	20	6	23	3
2022年12月期上期 竣工物件 計			—	394	73	432	35
レ・ジェイドつくば Station Front	茨城県つくば市	218	—	—	—	218	竣工前 (完売)
レ・ジェイド八尾桜ヶ丘	大阪府八尾市	72	—	—	—	72	竣工前 (完売)
レ・ジェイド高槻別所	大阪府高槻市	49	—	—	—	49	竣工前 (完売)
レ・ジェイド掛川駅前	静岡県掛川市	83(62) ^{※5}	—	—	—	62	竣工前 (完売)
レ・ジェイド川越ザ・レジデンス	埼玉県川越市	23	—	—	—	14	竣工前 (残9)
レ・ジェイド高槻南松原 The Front	大阪府高槻市	74	—	—	—	55	竣工前 (残19)
レ・ジェイド岐阜	岐阜市金町	54	—	—	—	15	竣工前 (残39)
レ・ジェイド京都四条大宮	京都市下京区	43	—	—	—	19	竣工前 (残24)
レ・ジェイド京都東洞院	京都市下京区	42	—	—	—	— (分譲開始前)	竣工前 (残42)
2022年12月期下期 竣工予定物件 計			—	—	—	504	竣工前 (残133戸)
合計			184	517	135	1,087	68

前期末在庫184戸
の内、
151戸 (82%) の
契約が進捗。

今期下期中に竣工
予定の9物件の内、
4物件が契約完売
済。

今期引渡計画数
1,200戸に対し、
1,087戸 (91%) の
契約進捗。

2022年上期で10物件完成す
るも、期末在庫数は49戸減。

※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40%のため16戸 ※4 当社シェア75%のため26戸 ※5 当社シェア75%のため62戸

※ いずれも小数点第一位を四捨五入

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・ジェイドピオ幕張本郷 (千葉市花見川区) 完売	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	3月
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) 完売	グランレ・ジェイド白壁 凜然ノ邸 (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	5月	5月	5月	6月	6月
外観						

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）

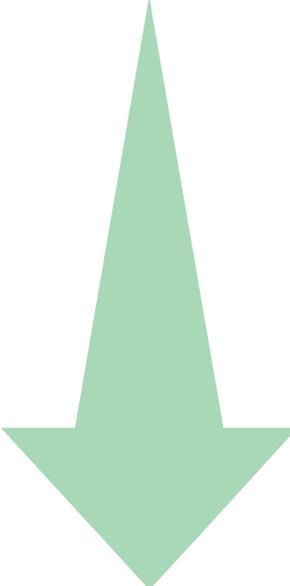
第4四半期（10月～12月）

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	11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 エリア展開

エリア／年度 供給戸数	近畿圏	首都圏	中部圏	北海道圏	九州圏
2021年 652戸	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ西明石 ・LJシテイ瓢箪山 ・LJ大和高田駅前 ・LJ武庫之荘本町 ・LJ須磨妙法寺駅前 ・LJ茨木東中条 ・LJ千里青山台 ・LJ千里古江台 ・LJ長居公園通 ・LJ天王寺勝山 ・LJ寝屋川公園 		<ul style="list-style-type: none"> ・グランLJ白壁 月露ノ邸 ・オストレジデンス軽井沢 		
2022年 1,200戸 (計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ上本町 ・LJ京都堀川 ・LJ平野 ・LJ高槻西真上 ・LJ高槻別所 ・LJ高槻南松原 The Front ・LJ八尾桜ヶ丘 ・LJ京都四条大宮 ・LJ京都東洞院 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJタイムズコア川越 ・LJビオ幕張本郷 ・LJ浦和 ・LJつくばStation Front ・LJ川越ザ・レジデンス 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ岐阜金公園 ・グランLJ白壁 凜然ノ邸 ・LJ掛川駅前 ・LJ岐阜 ・グランクレア一宮 		
2023年 1,200戸 (計画)	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ高槻南松原 Bright ・LJ伏見桃山 ・LJ緑橋駅前 ・LJ上新庄 ・LJ四天王寺夕陽丘 ・箕面船場東PJ ・住吉区南住吉ⅡPJ 	<ul style="list-style-type: none"> ・パークLJ白金レジデンス ・LJクロス 千代田神保町 ・LJ本川越 コエドテラス ・LJ板橋本町 ・LJ松戸 Station Front ・鎌倉市材木座PJ ・原町田3丁目PJ ・相模原市緑区橋本Ⅰ-ⅢPJ ・葉山町ⅠPJ ・茅ヶ崎東海岸PJ 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ金山 		

5大都市圏での安定供給を目指す。

セグメント概況②

不動産販売事業—分譲事業以外

➤ 2022年12月期第2四半期 売却物件

物件名	種別	売上高（百万円）
福岡県古賀市玄望園（区画6）	物流用地	5,479
LOGITRESちばりサーチパーク	物流施設	3,001
鶴間駅前	土地企画	323
その他(ESH・ESC※での戸建分譲等)	-	1,940
合計		10,743

※ESH：株式会社エスコンホーム
 ESG：株式会社エスコンクラフト
 埼玉県を中心に戸建分譲を手掛ける。
 2019年7月に両社を子会社化。



LOGITRESちばりサーチパーク（千葉市若葉区）

不動産賃貸事業

➤ 2022年12月期第2四半期末時点 主な保有物件

物件名	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）
愛西プラザ	愛知県愛西市	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



愛西プラザ* 今期取得



Oh!Me大津テラス

商業施設開発事業～tonarie(トナリエ)ブランドの展開～



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

ブランドコンセプト

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

- tonarie大和高田プロジェクト (商・住一体の駅前開発)



オークタウン大和高田
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。



大和高田駅 tonarie大和高田 レ・ジェイド大和高田駅前
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)



'21 11月
リニューアル
オープン

tonarie南千里アネックス (大阪府吹田市)



tonarieふじみ野 (埼玉県ふじみ野市)



tonarie姆・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



① LOGITRES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 2019年10月



② (仮称) 古賀玄望園物流センター (6区画)

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 岐阜県羽島市物流施設開発PJ

所在地 岐阜県羽島市福寿町平方
 (羽島市平方第二土地区画整理事業施工地区内)
 アクセス JR東海道新幹線岐阜羽島駅徒歩17分
 完成予定 2023年3月

'21
取得

⑥ LOGITRES習志野芝園

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

'21
取得

⑤ (仮称) LOGITRES佐野

所在地 栃木県佐野市田島町238-1
 アクセス 東北道「佐野藤岡IC」約5.0km
 完成予定 2023年3月中旬

'21
取得



③ LOGITRESちばりサーチパーク

所在地 千葉県千葉市若葉区上泉町
 958番57
 アクセス 東関東自動車道佐倉ICより約6km
 完成予定 2022年5月

'21
取得



大型まちづくり事業

▶ 多様な開発力を活かし、大型まちづくり開発へも注力。

福岡春日プロジェクト



(福岡県春日市)

北海道北広島「駅西口周辺エリア活性化発事業」



(北海道北広島市)

吹田市藤白台5丁目プロジェクト



(大阪府吹田市)

中電不動産との共同事業

第20回アジア競技大会選手村後利用事業

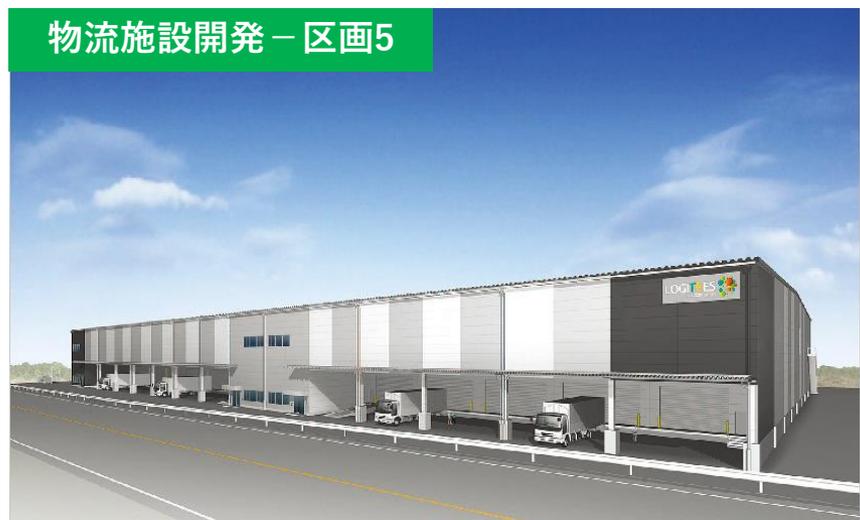


(愛知県名古屋市)

中部電力グループとの共同事業

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。



構造:地上2階建て 敷地面積:約7,931坪 延床面積:約8,992坪

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
(堺市高倉台土地区画整理事業、河内長野市上原・高向土地区画整理事業等)

中部電力との資本業務提携の内容と進捗状況

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

共同プロジェクトの推進		すでに5プロジェクトを中電不動産と共同事業 中部エリア4件(白壁、白壁II、西一宮、掛川) 近畿エリア1件(吹田市藤白台)
事業エリアの相互補完		2019年3月名古屋支店開設 双方エリア(中部、関西)にて共同事業を展開
中電グループ所有不動産の有効活用		中電不動産が所有する事業用地(愛知県一宮市)について中電不動産と共同事業を開始
次世代スマートハウス・コネクティッドホーム等の共同研究実施		中電不動産と共同事業である大阪府吹田市藤白台(国立循環器病研究センター跡)において次世代を見据えた複合開発に着手
当社開発物件の売却先候補		中電不動産へウェアハウジング機能を利用し当社保有物件を売却(2019年9月中電不動産、EAM、EJR3社間によるサポート契約締結)
人事交流		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

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7月25日時点
- ※3) 鑑定評価書は直近取得分を使用

物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	稼働率	鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り	賃貸借残存期間
38物件	696億円	751億円	99.9%	5.1%	4.6%	10.6年
		内 商業底地 311億円				
		底地割合 44.8%				

北海道▶

関東▶

中部▶

近畿▶



中国▶

九州▶



ESCON JAPAN Ltd.

Email: ir@escon.jp



Tokyo Head Office

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

Nagoya Office

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

Osaka Head Office

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

Kyusyu Office

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

Hokkaido Office

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

日本エスコン公式
Instagram, Facebook

Follow us!

