

## 株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	3月下旬
基準日	定時株主総会 12月31日 期末配当 12月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は6月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
単元株式数	100株
株主名簿管理人特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先(電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
住所変更等のお申出先について	口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
未払配当金の支払いについて	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告( <a href="https://www.es-conjapan.co.jp/">https://www.es-conjapan.co.jp/</a> ) ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

## ES CON JAPAN 公式アカウント

「理想の暮らし」にまつわる投稿や「プロジェクトストーリー」などの最新情報を発信しています。



Facebook



Instagram



YouTube



## 株主優待制度に関して

### 対象となる株主様

毎年6月30日を基準とし、10単元(1,000株)以上を1年以上継続保有されている株主様



### 株主優待の内容

以下の区分により、クオカードを年1回贈呈いたします。

保有株式数	継続保有期間	
	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分

なお、この度の株主優待につきましては、株主様のQUOカード利用実績額に対する一定割合について当社が寄付を実施する予定です。株主様がQUOカードを1年以内にご利用いただくことで寄付に繋がる「株主参加型」の社会貢献型株主優待制度です。

中部電力グループ

お問い合わせ専用番号:03(6230)9308 受付時間:土日祝日を除く平日9:00~18:00



<https://www.es-conjapan.co.jp/>



会社案内  
(デジタルブック)



IRメール配信  
サービス

- 東京本社 〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F  
Tel. 03(6230)9303 Fax. 03(6230)9304
- 大阪本社 〒541-0044 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 明治安田生命大阪御堂筋ビル13F  
Tel. 06(6223)8050 Fax. 06(6223)8051
- 名古屋支店 〒460-0008 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  
Tel. 052(218)4820 Fax. 052(218)4821
- 九州支店 〒812-0026 福岡市博多区上川端町13番15号 安田第7ビル9F  
Tel. 092(283)1531 Fax. 092(283)1532
- 北海道支店 〒060-0003 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  
Tel. 011(211)1928 Fax. 011(211)1936



## 第28期 株主通信

2022年12月期 第2四半期

証券コード:8892



## 株主の皆様へ

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

当社は、第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」(2021年12月期～2023年12月期)のもと、「転換&飛躍」を基本方針として、2年目である今期は過去最高益を更新すべく邁進しております。

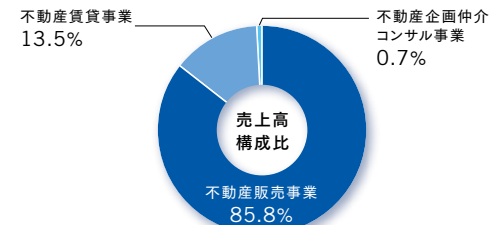
2022年12月期第2四半期の経営成績は、不動産販売事業における分譲マンションの販売が好調に進捗し、売上・利益ともに期初計画を上回る着地となり、「飛躍」の年として今期の計画達成に向け着実に事業を展開しております。

当社を取り巻く環境については、新型コロナウイルス感染症の再拡大、ウクライナ情勢悪化による資源価格上昇や円安の進行による物価上昇、米国をはじめ各国で金融政策引締めに伴い金利の上昇傾向が強まるなど、景気の下振れが懸念され先行きが不透明な状況ではございますが、いかなる経済環境にも耐える強固な経営基盤を確立し、企業価値の最大化により持続的な成長を目指してまいります。皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願いいたします。

# MESSAGE

### 2022年12月期第2四半期実績

売上高	40,876百万円
営業利益	5,641百万円
経常利益	5,136百万円
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,296百万円



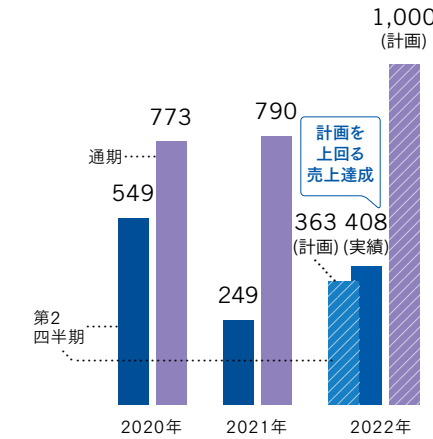
2022年9月  
代表取締役社長

伊藤貴俊

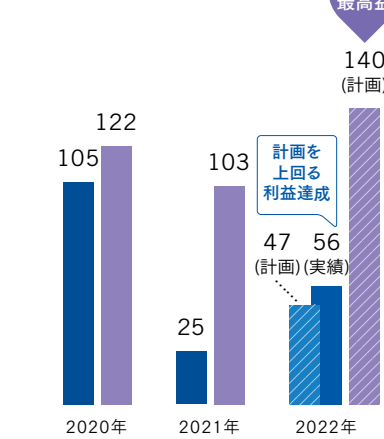
## 業績ハイライト

- ▶ 分譲マンションの販売が好調に進捗し、前年同期比増収増益。
- ▶ 売上・利益ともに期初計画を上回る着地となり、2022年の過去最高益更新に向け着実に業績が進捗。

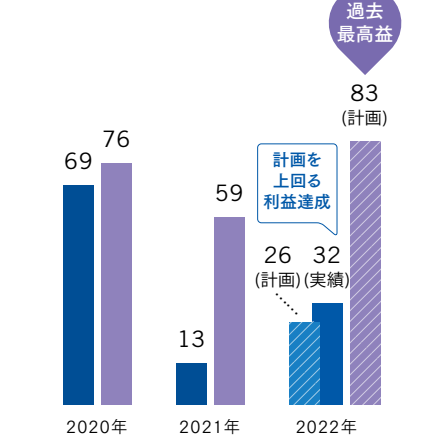
### 売上高



### 営業利益



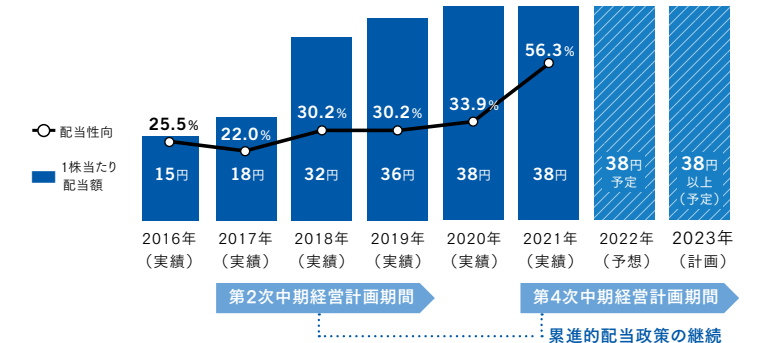
### 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益



## 配当政策

株主の皆様への利益還元を最重要と考え、業績の状況、内部留保の充実、配当性向などを総合的に勘案し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元を努めることを基本方針としております。第2次中期経営計画より累進的配当政策\*を導入し、第4次中期経営計画においても継続しております。

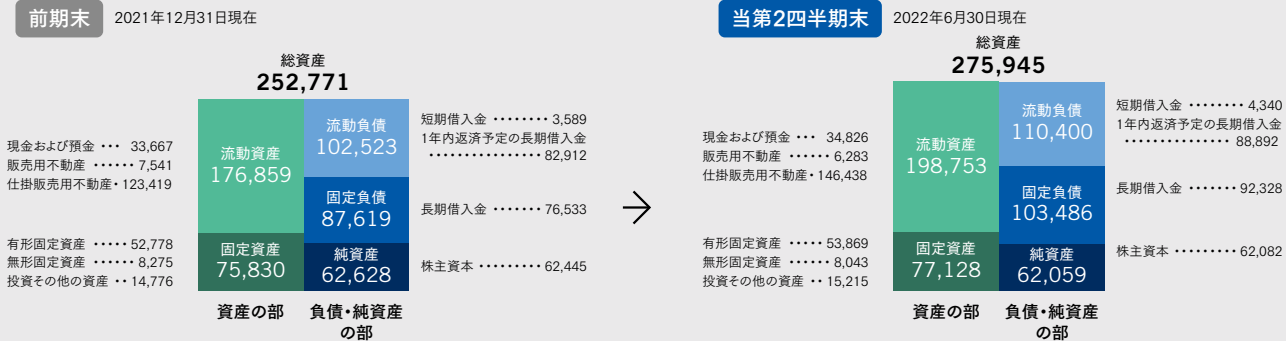
\*1株当たり配当額(DPS)を前年度の1株当たり配当額(DPS)を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策



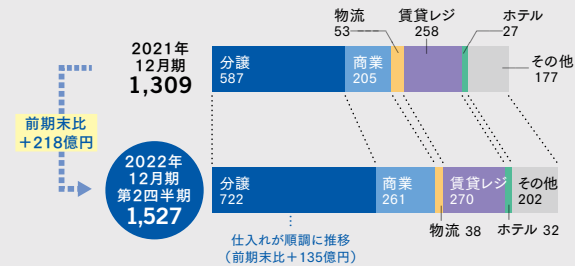
# 連結財務データ

積極的な仕入れなどにより、総資産は前期末に対して231億円増加。

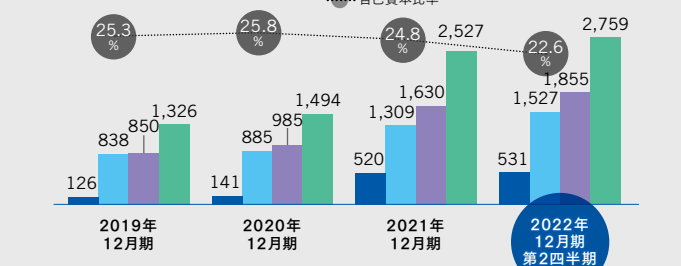
## 連結貸借対照表の概要 単位:百万円



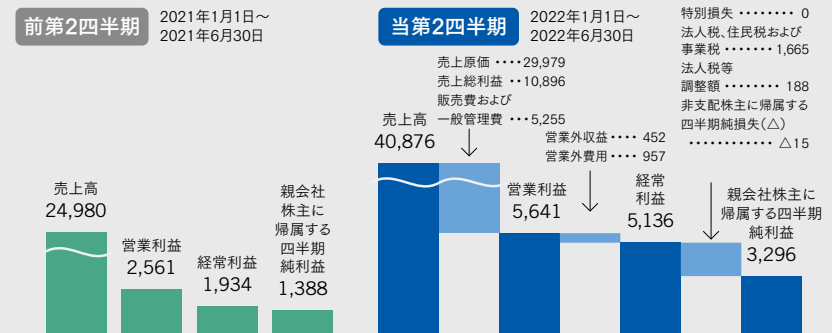
### たな卸資産内訳・推移 (単位:億円)



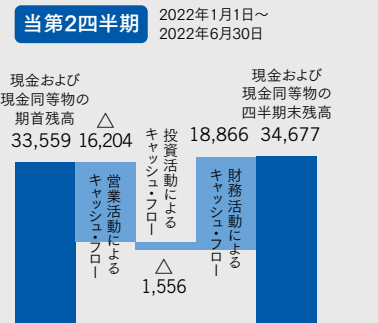
### 資産・負債および自己資本比率推移 (単位:億円)



## 連結損益計算書の概要 単位:百万円

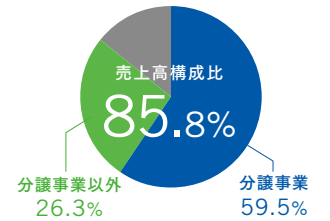


## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要 単位:百万円

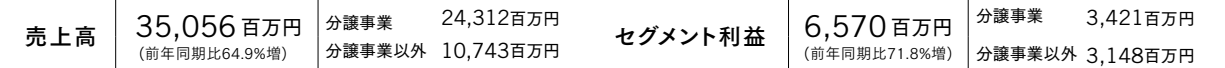


# DEVELOPMENT

## 不動産販売事業



分譲事業については、前年同期比72戸増の517戸の引渡を実現し、売上高243億円となりました。通期販売計画1,200戸に対し、1,087戸(進捗率約91%、8月22日時点)の契約・引渡が積み上がっており、計画達成に向け着実に販売が進捗しております。分譲事業以外についても、物流施設(福岡県古賀市玄望園<区画6>)、LOGITRESちばりサーチパーク)の売却を行うなど、売上高107億円と前年同期比75億円増収となり、不動産販売事業は期初計画を上回る着地となりました。



レ・ジェイド千里青山台(大阪府)

レ・ジェイド浦和(埼玉県)

グランクレアアール(愛知県)

## 不動産販売事業 2022年12月期第2四半期概況

(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	24,312(517戸)	3,421	14.1%	18,098(445戸)	2,664	14.7%	6,214(72戸)	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

### [ 分譲事業 ]

517戸の引渡を実現。前期末在庫の販売が順調に推移(2021年12月期末在庫:184戸の内、122戸の引渡を実現)。

### 物件販売進捗

(単位:戸)

物件名	エリア	総戸数	前期末在庫	当第2四半期引渡数	当第2四半期期末在庫数	8月22日時点契約・引渡進捗数	8月22日時点残戸数(契約ベース)
LJ:レジェイド GLJ:グランレジェイド							
ミラキシティ姫路	関西	143(67)*1	5	5	0	5	売済
LJ西宮北口 樋ノ口町	関西	94	5	5	0	5	売済
LJ須磨妙法寺駅前	関西	40	5	5	0	5	売済
LJ千里青山台	関西	152	48	47	1	48	売済
LJ千里古江台	関西	71	5	5	0	5	売済
LJ天王寺勝山	関西	39	3	3	0	3	売済
LJシティ鶴草山	関西	232	88	38	50	61	27
LJ茨木東中条	関西	40	20	12	8	16	4
GLJ白壁 月露ノ邸	中部	24(18)*2	5	2	3	3	2
<b>2021年12月期 竣工物件 計</b>			<b>184</b>	<b>122</b>	<b>62</b>	<b>151</b>	<b>33</b>
LJピオ 幕張本郷	関東	70	—	70	0	70	売済
LJ浦和	関東	44	—	44	0	44	売済
LJ上本町	関西	56	—	56	0	56	売済
LJ平野	関西	58	—	58	0	58	売済
LJ高槻西真上	関西	43	—	43	0	43	売済
LJタイムスピア川越	関東	56	—	24	32	42	14
LJ京都堀川	関西	60	—	42	18	51	9
LJ蔵書金公園	中部	38	—	24	14	31	7
グランクレーア一宮	中部	41(16)*3	—	13	3	14	2
GLJ白壁 凜然ノ邸	中部	34(26)*4	—	20	6	23	3
<b>2022年12月期上期 竣工物件 計</b>			<b>—</b>	<b>394</b>	<b>73</b>	<b>432</b>	<b>35</b>
LJつくば Station Front	関東	218	—	—	—	218	竣工前(売済)
LJ八尾桜ヶ丘	関西	72	—	—	—	72	竣工前(売済)
LJ高槻別所	関西	49	—	—	—	49	竣工前(売済)
LJ掛川駅前	中部	83(62)*5	—	—	—	62	竣工前(売済)
LJ川越ザ・レジデンス	関東	23	—	—	—	14	竣工前(残9)
LJ高槻南松原 The Front	関西	74	—	—	—	55	竣工前(残19)
LJ岐阜	中部	54	—	—	—	15	竣工前(残39)
LJ京都四条大宮	関西	43	—	—	—	19	竣工前(残24)
LJ京都東洞院	関西	42	—	—	—	—	竣工前(残42)
<b>2022年12月期下期 竣工予定物件 計</b>			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>504</b>	<b>竣工前(残133)</b>
<b>合計</b>			<b>184</b>	<b>517</b>	<b>135</b>	<b>1,087</b>	<b>68</b>

\*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

\*いづれも小数点第一位を四捨五入

### [ 分譲事業以外 ]

物流施設の外部売却(合計84億円)、子会社エスコンホーム(ESH)、エスコンクラフト(ESC)の戸建販売などにより、前年同期比大幅に増収増益。

### 売却物件

(単位:百万円)

物件名	種別	売上高
福岡県古賀市玄望園(区画6)	物流施設	5,479
LOGITRESちばりサーチパーク	物流施設	3,001
鶴間駅前	土地	323
その他	戸建(ESH+ESC)等	1,940
<b>合計</b>		<b>10,743</b>



物流施設「LOGITRESちばりサーチパーク」

## 不動産販売事業の推移

### [ 分譲事業 ]

▶2023年までの販売計画を達成するために必要な事業用地の取得を完了。

▶2024年以降に向け、建築資材の高騰など足元の事業環境の変化による影響を慎重に見極め、厳選して仕入れを推進中。

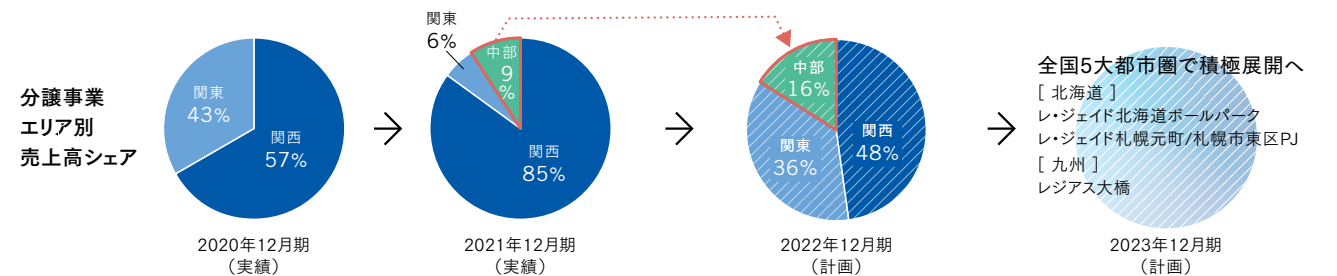
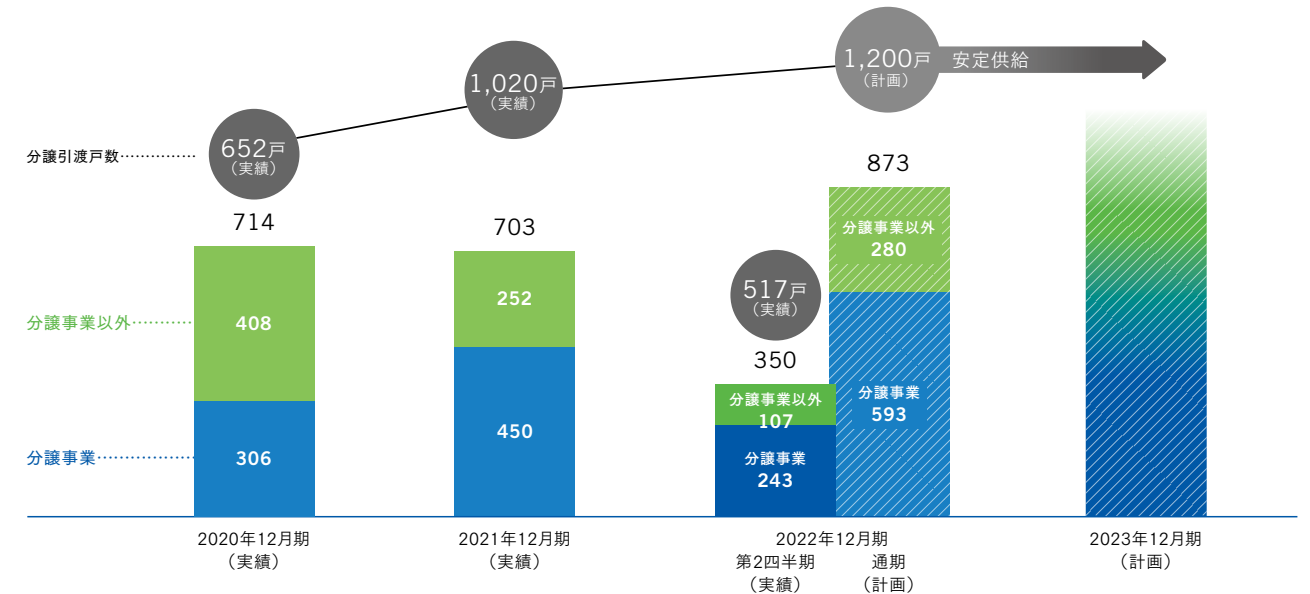
### [ 分譲事業以外 ]

▶2022年12月期は、物流施設2プロジェクトをはじめ売却が順調に推移。

▶2022年、23年とも商業・物流施設、賃貸レジデンス、オフィスなど多様な開発に引き続き取り組んでいく。

## 不動産販売事業 売上高推移

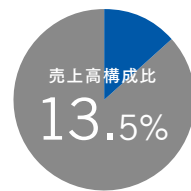
(単位:億円)



# MANAGEMENT

## 不動産賃貸事業

2021年10月に子会社化した株式会社ピカソグループによる収益貢献のほか、「tonarie南千里アネックス」における「無印良品」が2022年4月に関西最大級の売り場面積を誇る店舗としてオープンするなど、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動およびプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高5,515百万円(前年同期比60.9%増)、セグメント利益2,132百万円(同41.7%増)となりました。

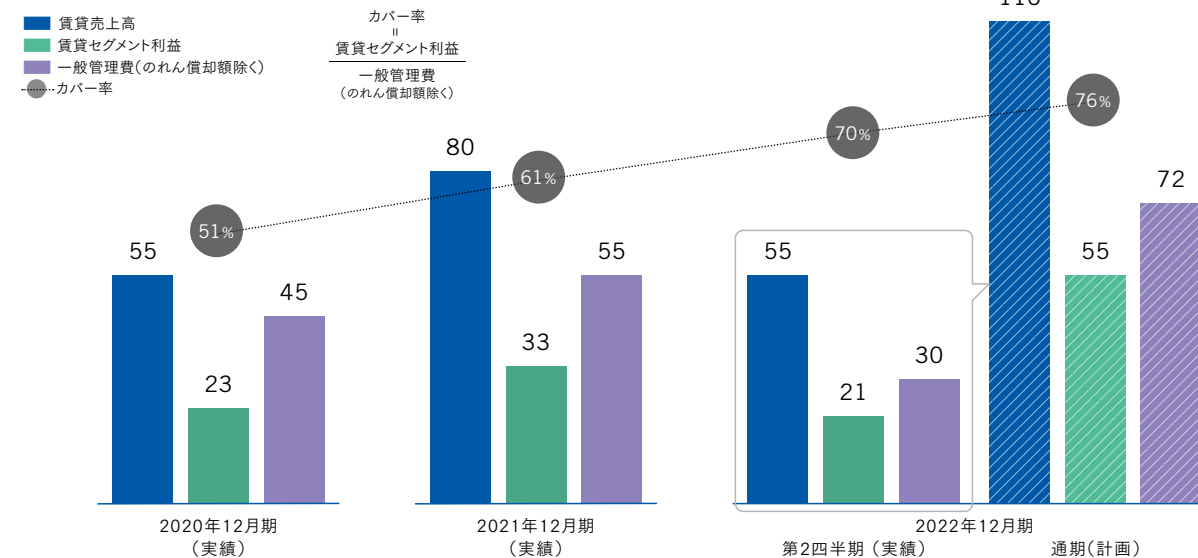


主な保有物件	所在地	保有状況
関西医科大学くずは病院	大阪府枚方市	固定資産
tonarie南千里アネックス	大阪府吹田市	固定資産
Oh!Me犬津テラス	滋賀県大津市	固定資産
tonarie宇都宮	栃木県宇都宮市	固定資産
tonarie四日市	三重県四日市市	固定資産
ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市	流動資産
tonarie CREO	茨城県つくば市	流動資産
tonarie Q't+tonarie MOG	茨城県つくば市	流動資産
tonarieふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産
愛西プラザ	愛知県愛西市	流動資産
博多区中洲(ホテル)	福岡市博多区	流動資産
中央区西心斎橋(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

売上高 5,515百万円 (前年同期比60.9%増)      セグメント利益 2,132百万円 (前年同期比41.7%増)

## 不動産賃貸事業の推移

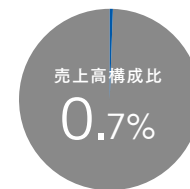
(単位:億円)



# CONSULTING

## 不動産企画仲介コンサル事業

企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、納骨堂「了聞」の販売事業や、企画コンサルなどの業務受託に積極的に取り組んだ結果、売上高304百万円(前年同期比2.8%増)、セグメント利益19百万円(前年同期は309百万円のセグメント損失)となりました。



売上高 304百万円 (前年同期比2.8%増)      セグメント利益 19百万円 (前年同期は309百万円のセグメント損失)



tonarie CREO(茨城県)



tonarieふじみ野(埼玉県)



tonarie南千里アネックス(大阪府)



納骨堂「了聞」外観

# IDEAL to REAL

## 2023 進捗状況

### 基本方針

想定外の経済環境の変化に耐える事業基盤の確立  
収益構造の変換と事業領域の拡大の同時実現

「**転換**」

- 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**へと転換

&

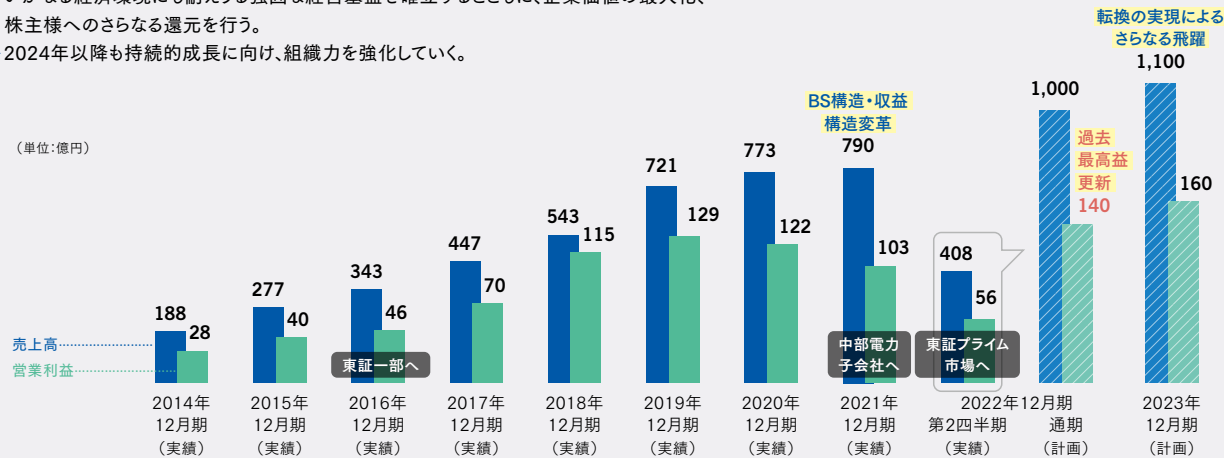
「**飛躍**」

- 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う。
- ▶2024年以降も持続的成長に向け、組織力を強化していく。

(単位:億円)

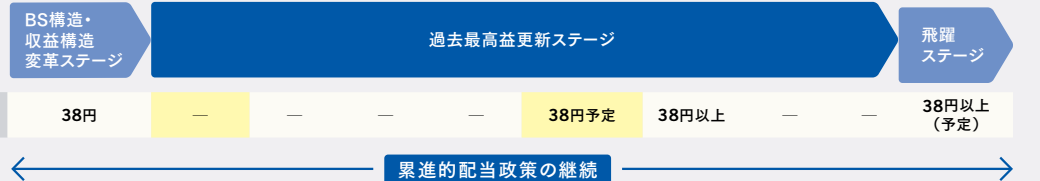


### 業績計画

- ▶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など不動産賃貸事業強化による安定収益を確保し、「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。

(単位:百万円)

	2021年12月期 実績	2022年12月期								2023年12月期 計画 (2021年2月公表)
		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] (2022年1月公表)	当初計画 (2021年 2月公表)	当初計画比 増減	増減率	
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	—	—	—	—



	2021年12月期 実績	2022年12月期 実績	2022年12月期 期初計画 (2022年1月公表)	2022年12月期 当初計画 (2021年2月公表)	2023年12月期 修正計画 (2022年3月公表)	2023年12月期 当初計画 (2021年2月公表)
1株当たり配当額	38円	—	—	—	38円予定	38円以上
					38円以上	38円以上(予定)

### 経営目標

ピカソグループ子会社化→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

- ▶ピカソグループ子会社化により投資計画(P.11)が前倒しで進捗。「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経営指標の一部について修正。

	2020年12月期	2021年12月期	2022年12月期		2023年12月期	
	実績	実績	期初計画 (2022年1月公表)	当初計画 (2021年2月公表)	修正計画 (2022年3月公表)	当初計画 (2021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)*2	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*3	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 ROIC(投下資本利益率):税引後営業利益/(株主資本+有利子負債)  
\*3 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

## 「収益構造の転換」の進捗

### 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 **1**。
- 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 **2**。
- 今期は700億円の投資計画 **3**。

(単位:億円)

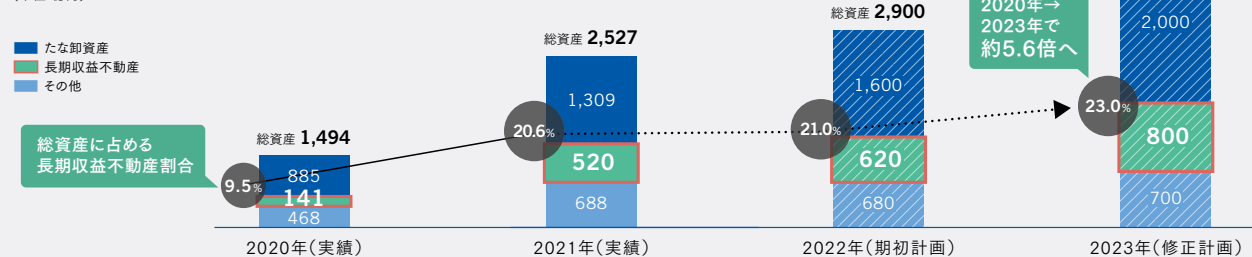
	3年間の累計投資額(2021-2023年)							
	2021年12月期				2022年12月期	2023年12月期	3ヵ年累計	
	実績	計画 (2021年2月公表)	計画比増減	増減率	計画 (2021年2月公表)	計画 (2021年2月公表)	計画 (2021年2月公表)	
グロス投資額	<b>2</b> ↑ 959	550	409	74.4%	<b>3</b> 700	950	<b>1</b> 2,200	
収益不動産への投資	↑ 767	300	467	155.7%	400	600	1,300	
収益不動産開発への投資	↑ 56	50	6	12.0%	100	150	300	
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

- 長期収益不動産への投資を積極化させ、中期経営計画最終年度に同割合を23.0%まで高める。

(単位:億円)

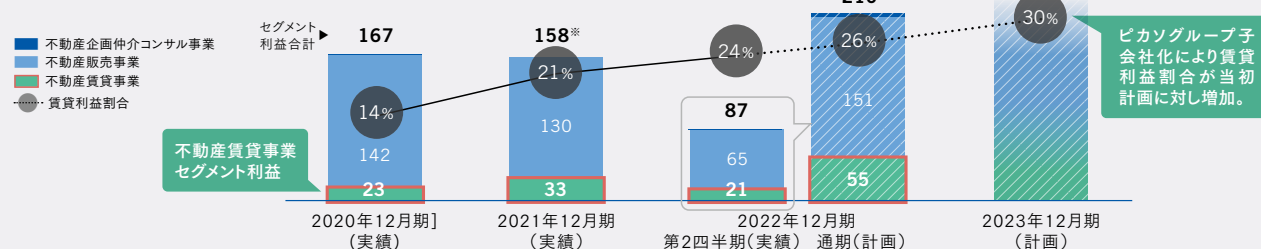


### 賃貸セグメント利益および賃貸利益割合の推移

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)

- 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月期で達成する計画。
- 2023年度については、当初計画26%から+4ポイントとなる30%の計画へと修正し、さらなる収益構造の転換を図る。

(単位:億円)



※ 2021年は不動産企画仲介コンサル事業において、セグメント損失5億円を計上

## TOPICS | 1

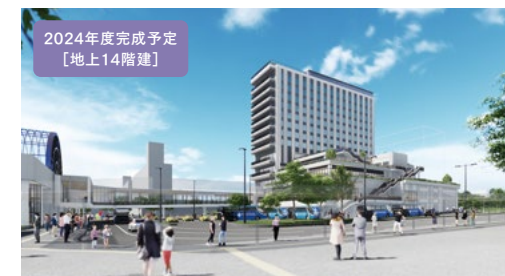
### 不動産開発を通じた地方創生① [北海道での事業進捗]

北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核とする「北海道ボールパークFビレッジ」におけるまちづくり構想に参画。北海道での事業が着実に拡大。

#### JR北広島駅

##### 「駅西口周辺エリア活性化事業」における取り組み

新球場へのアクセス拠点として期待が高まる、北広島駅西口での開発事業。  
2022年7月「(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。



(仮称)北広島駅西口Aプロジェクト  
◀完成イメージ/▲起工式(2022年7月)

#### 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  
他、市有地B~Dにて計画進行中

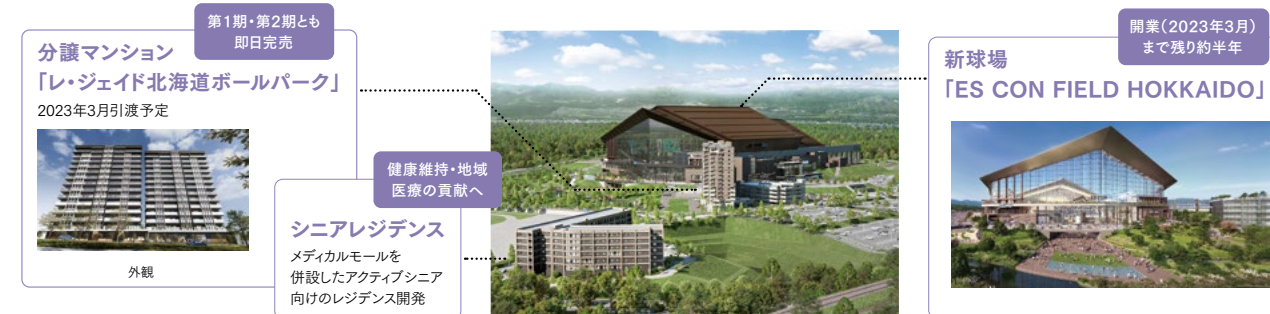
#### 事業コンセプト

『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・ビジネス人など、まちを大好きな多くの人・多様な人材があつまるホームタウンのベース拠点~

#### 新球場を核としたまちづくり

##### ~北海道ボールパークFビレッジ内における開発~

当社は、新球場のネーミングライツ契約を締結するとともに、Fビレッジ内において分譲マンションおよびシニアレジデンスの開発に着手。



## TOPICS | 2

### 不動産開発を通じた地方創生② [地方の主要都市を中心とした多様な開発展開]

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推進。

#### 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「並木の社シティ」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JV  
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。
- 2021年5月にtonarie CREOが第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



#### 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(予定)を扱うクリニックモールを計画。

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。
- 当エリアにとって初となるホテル開発。

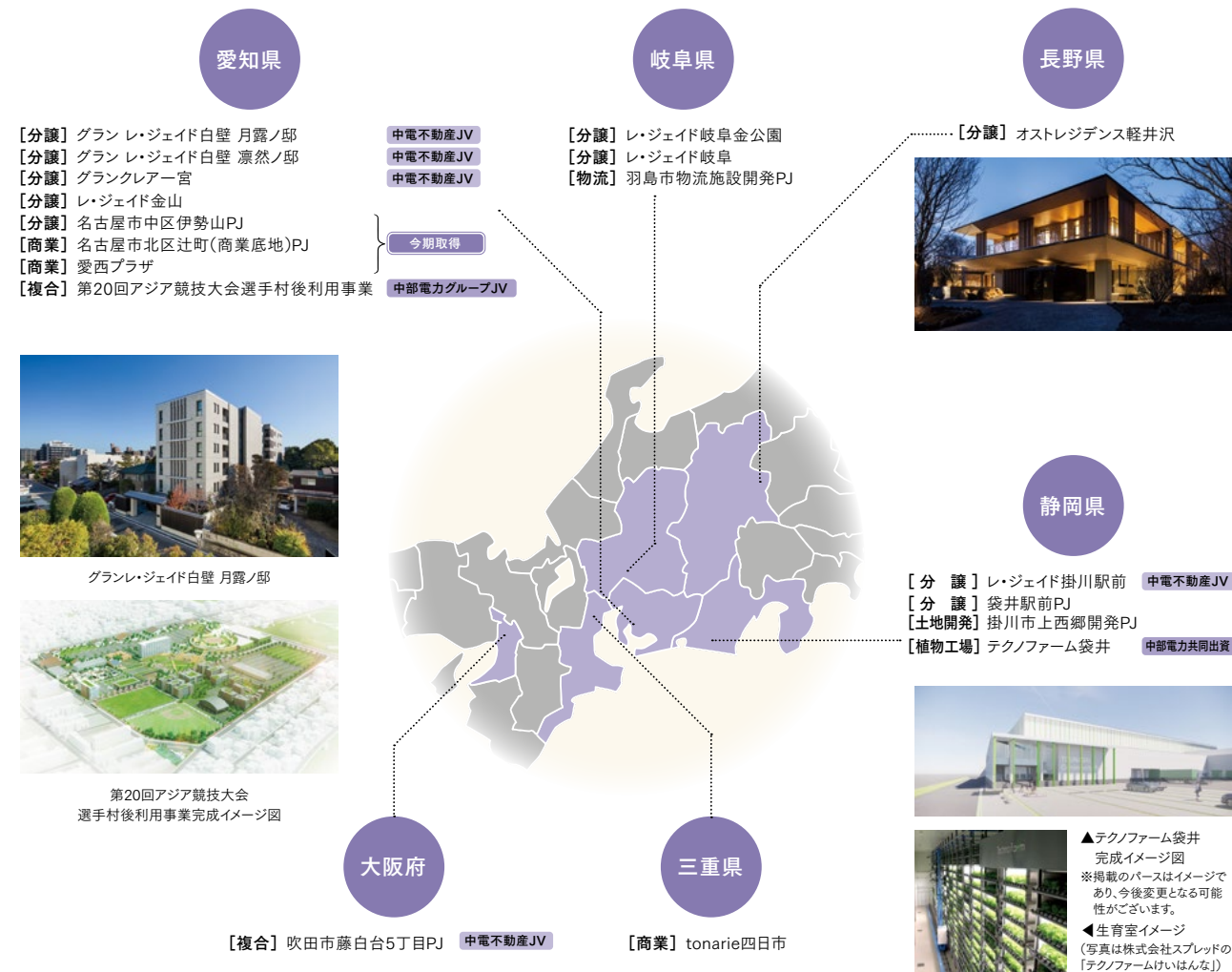
\*株式会社LANDICホテル&リゾートとのJV  
2023年9月開業予定



## TOPICS | 3

### 中部エリアでの事業展開

2021年4月に中部電力の連結子会社となり、より一層中部圏において積極的に事業展開を進める。中部電力や、同じく中部電力の子会社である中電不動産との共同事業が進捗。





## TOPICS | 4

### 分譲マンション事業の安定成長

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、付加価値の高い商品の安定供給を目指す。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。
- 自然環境を最大限活かし付加価値の高い商品を企画。

#### 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



- 静寂に包まれた「白金4丁目」アドレス。
- 全55戸契約完売(2023年3月引渡予定)。

##### 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。

##### レ・ジェイド クロス 千代田神保町



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

##### レジアス大橋



- 九州エリア初の分譲マンション。
- 「都市に自然と暮らすコト」をコンセプトに全140戸の開発。

\*PJ名称は仮称

住まいという「一生もの」を創り出す企業として…

#### 分譲マンションにおける品質管理指針「IDEAL COMPASS」策定

品質向上に対する妥協なき姿勢を明確化した「こだわり抜いてオンリーワンをつくるES CONが、理想の具現化に必要な高水準をPASSするための指針」を策定。



&

#### 長期アフターサービス「Escon Premium After Support」の提供を開始

分譲マンション「Le JADE」にお住まいいただく方を対象に最長15年間のサポートプログラムを導入。

▼  
よりお客様が安心・安全・快適と感じていただける住まいを引き続き提供していく。

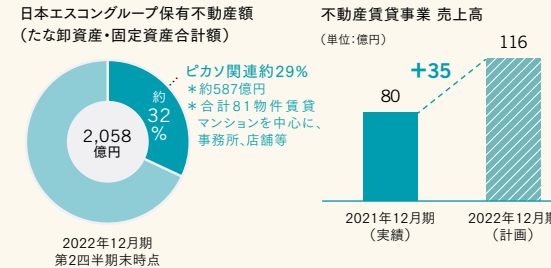
## 日本エスコングループの取り組み体制

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。



#### ピカソグループ子会社化(2021年10月)

「収益構造の転換」=「安定した賃貸収入確保」を一気に推進。



不動産賃貸事業のさらなる強化  
収益構造の転換を実現

#### FUEL子会社化(2022年1月)

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) インターネットを通じて不特定多数の人に資金提供を呼びかけ、趣旨に賛同した人から資金を集める方法

▼  
新領域の挑戦、事業拡大へ

# 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

EAM：株式会社エスコン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。)

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の投資主の皆様へ、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

### 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

EAMにおける  
業務改善報告の概要

### 8月15日 金融庁へ提出、受理(内容の詳細については、P18に記載)

## 処分の原因となる事実——金商法第42条第1項「忠実義務」違反に認定

#### ◎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。

## EAMにおける業務改善報告(8月15日)の概要

※詳細は、2022年8月15日付プレスリリース「株式会社エスコン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」をご参照ください。



▲プレスリリースURL

- 1 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 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P.2)  
▶「コンプライアンス宣言」の採択・公表、「経営理念」等取りまとめ対外的に公表予定。全体研修会を実施へ  
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P.2～4)  
▶取締役会の構成変更、監査等委員会設置会社への移行、内部監査部体制変更、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  
3.業務運営方法の見直し(参考:プレスリリースP.4)
- 3 1.発生原因  
▶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  
▶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  
2.発生原因を踏まえた再発防止策(参考:プレスリリースP.5)  
⑦不動産鑑定評価の発注業務ルールの変更 ⑧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  
⑨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  
⑩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 ⑪人的リソースの確保  
⑫中部電力および当社と連携した、本件原因のさらなる究明と再発防止策の充実  
⑬中部電力グループ・共同ヘルプラインの最大活用 ⑭利益相反管理態勢の継続的向上のための教育・啓発
- 4 ▶従前の取締役全3名のうち、代表取締役の大森利お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  
▶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

## 日本エスコングループ全体

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への取り組み

- 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。

### TOPICS | 「気候関連財務情報開示タスクフォース(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み。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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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CO<sub>2</sub>排出等への課税に伴うコストが増加する。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資材調達費用の増加</li> <li>● CO<sub>2</sub>排出量に関わる費用の増加</li> </ul>	小	中
	市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備投資、改修等のコストの増加</li> </ul>	小	大
	評判	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃料、販売価格の低下による売上の減少</li> </ul>	小	中
物理リスク	急性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発中の不動産の現場作業が中断し、工期が遅延する。</li> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築費用の増加</li> <li>● 修繕費用の発生</li> <li>● 空室率の上昇による売上の減少</li> <li>● 賠償費用の発生</li> </ul>	大	大
	製品・サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● CO<sub>2</sub>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件の競争力向上に伴う売上の増加</li> </ul>	小	中
機会	市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 複合開発の機会拡大による売上の増加</li> </ul>	小	大
	レジリエンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 資金調達コストの低下</li> </ul>	小	大
	レジリエンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、災害発生時に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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	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開発のさらなる促進を検討
- 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

## これまでの具体的な取り組み

### Environment | 環境

- ZEHマンション普及  
「レ・ジェイド大倉山」(全戸引渡済)  
→2021年度グッドデザイン賞受賞  
「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘」  
→2022年6月早期契約完売(同年12月引渡予定)



- 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 (EJR保有の5物件)

- 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



### Social | 社会

- 健康経営推進のための「健康文化醸成チーム」の設置

- 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 (tonarie清和台 等)



- 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」開発研究へ寄附

- 大阪大学「癌免疫学」寄附講座設置のための寄附

- 「iPS細胞」研究への支援

- 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



- 「企業版ふるさと納税」による北海道北広島市への支援(2022年3月)

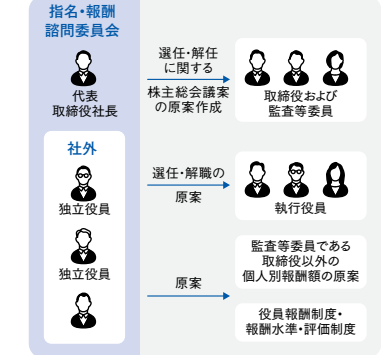


写真右：北海道北広島市市長 上野 正三 氏  
写真左：当社 代表取締役社長 伊藤 貴俊

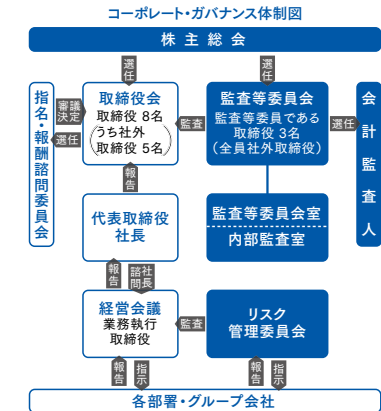
### Governance | ガバナンス

- 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



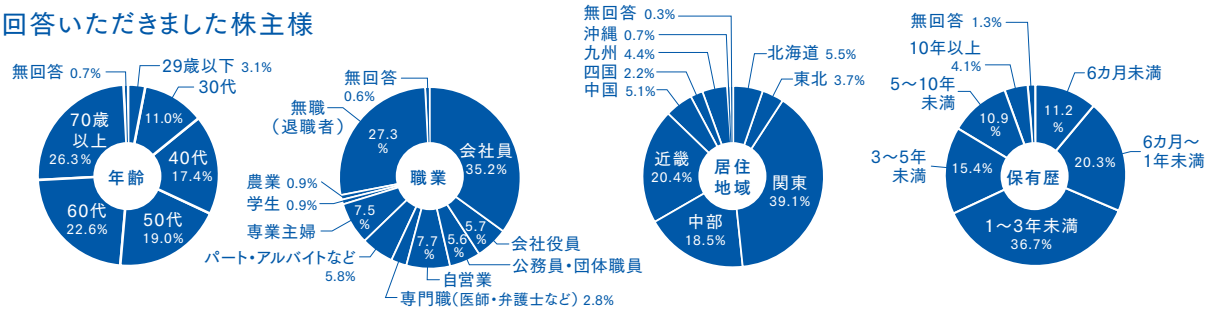
- 「CS委員会」の設置



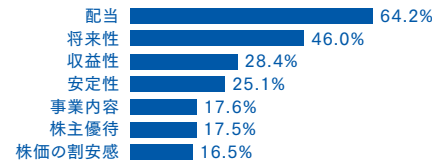
## 株主様アンケート結果のご報告

2022年3月～4月に実施しました株主様へのアンケートについて、ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介します。

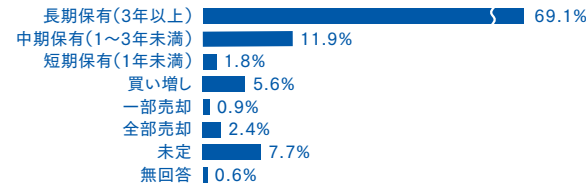
### ご回答いただきました株主様



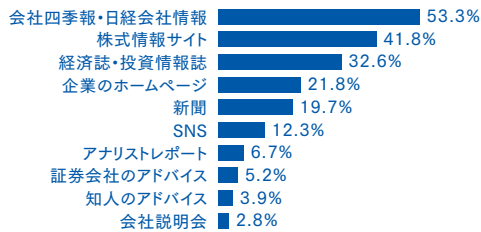
### 当社の株式を購入された理由(複数回答可)



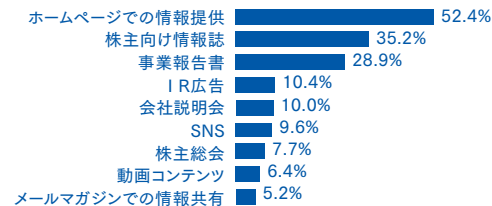
### 今後の当社株式保有方針



### 投資先を検討する際の参考情報源(複数回答可)



### 当社に希望するIR活動(複数回答可)



### ご意見

- ボールパークがきっかけで購入しました。長く保有できるよう、今後も御社の事業に期待しております。●コロナ禍において大変な時だと思いますが、いつか脱する日に向けてこれからも果敢に新しい事に挑戦し続けて欲しいと思います。●貴社の累進的配当政策に引き続き期待しています。●経営の多角化は、慎重かつ積極性をもってお願いします。一層の企業価値向上に注力頂きたいと思っております。

貴重なご意見、多くの声援と期待を頂戴し、ありがとうございました。今後も株主の皆様のご期待にそえるよう努力してまいります。

## 会社概要 (2022年6月30日現在)

### 株式会社日本エスコンについて

設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円
売上高	790億17百万円(連結/2021年12月期)
従業員数	393名(連結) 254名(個別)

### 株式の状況

発行可能株式総数	99,000,000株
発行済株式総数	98,580,887株
株主総数	17,024名

### 役員

代表取締役社長	伊藤 貴俊
専務取締役	中西 稔
取締役	藤田 賢司
社外取締役	川島 敦
社外取締役	大槻 啓子
社外取締役(常勤の監査等委員)	西岳 正義
社外取締役(監査等委員)	溝端 浩人
社外取締役(監査等委員)	福田 正

●印の4名は独立役員

### 役員一覧



◆印の4名は委任契約型の執行役員、それ以外の執行役員は雇用契約型となります。

## 大株主の状況 (2022年6月30日現在)

株主名	所有株式数(株)	持株比率(%)
中部電力株式会社	49,599,000	51.4
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	6.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,697,200	4.9
株式会社天満正龍	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,419,500	2.5
王 厚龍	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	1,281,700	1.3
明石 啓子	531,000	0.5
株式会社エヌエスコポーレーション	500,300	0.5
アーク不動産株式会社	449,000	0.5

(注) 1.当社は自己株式を2,009,700株保有していますが、上記大株主からは除外しております。  
2.持株比率は、自己株式(2,009,700株)を除いて算出しており、小数第2位を四捨五入しています。