

決算説明資料

2023年度
第2四半期
株式会社日本エスコン

2023年8月29日

ES CON JAPAN 



目次

- 決算期変更について P. 3

- 2023年度第2四半期 概況
 - PL P. 4
 - セグメント概況 P. 5,6,7
 - B/S P. 8

- 2023年度第2四半期 主要トピックス
 - 北海道での事業進捗 P. 10,11,12
 - 収益構造の変換に向けて P. 13,14
 - 複合開発・まちづくりの進捗 P. 15
 - 開発領域の深化・拡大 P. 16
 - 分譲事業の安定成長 P. 17
 - 日本エスコングループの取り組み体制 P. 18
 - ESGの取り組み P. 19,20

- 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. 22
 - 10年間の業績推移 P. 23
 - 業績計画 P. 24
 - 経営目標 P. 25
 - 投資計画 P. 26
 - 不動産販売事業の進捗 P. 27
 - 不動産賃貸事業の進捗 P. 28
 - 日本エスコングループの事業展開 P. 29

*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

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

株式会社四条大宮ビル：四条大宮ビル

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

決算期変更について

内容： 当社は、2023年11月29日開催予定の臨時株主総会で現行定款の一部変更に係る議案が承認されることを条件として、決算期(事業年度の末日)を12月31日から3月31日に変更。

目的： 親会社中部電力との連携を強化し、中部電力グループ全体としてシナジー効果の一層の発揮のために、当社グループの決算期を中部電力と同じ3月に変更する。

(単位:百万円)

業績：

	2023年度 第2四半期(実績)	2023年度 前回予想(12カ月) (2023年1月1日～2023 年12月31日)	2023年度 今回修正予想(15ヶ月) (2023年1月1日～2024 年3月31日)
売上高	47,939	110,000	120,000
営業利益	6,842	16,200	18,000
経常利益	6,317	14,200	15,500
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益	4,209	9,400	10,000
1株当たりの年間配当額	-	38円	48円

前回予想から
10円増配

配当：

基準日：

変更点	旧	新
事業年度	毎年1月1日から12月31日まで	毎年4月1日から3月31日まで
定時株主総会開催時期	3月下旬	6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	定時株主総会 3月31日 期末配当 3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9月30日
株主優待の基準日	6月30日	9月30日

2023年度第2四半期 P/L

- ▶ 前期同期比、売上高+17.3% (70億円)、営業利益+21.3% (12億円)、経常利益+23.0% (11億円)、親会社株主に帰属する四半期純利益+27.7% (9億円)と増収増益を実現。
- ▶ 当初計画に対しては、売上高+4.2%(19億円)、営業利益+14.0%(8億円)、経常利益+21.5%(11億円)といずれも上振れており、順調に進捗。

(単位：百万円)

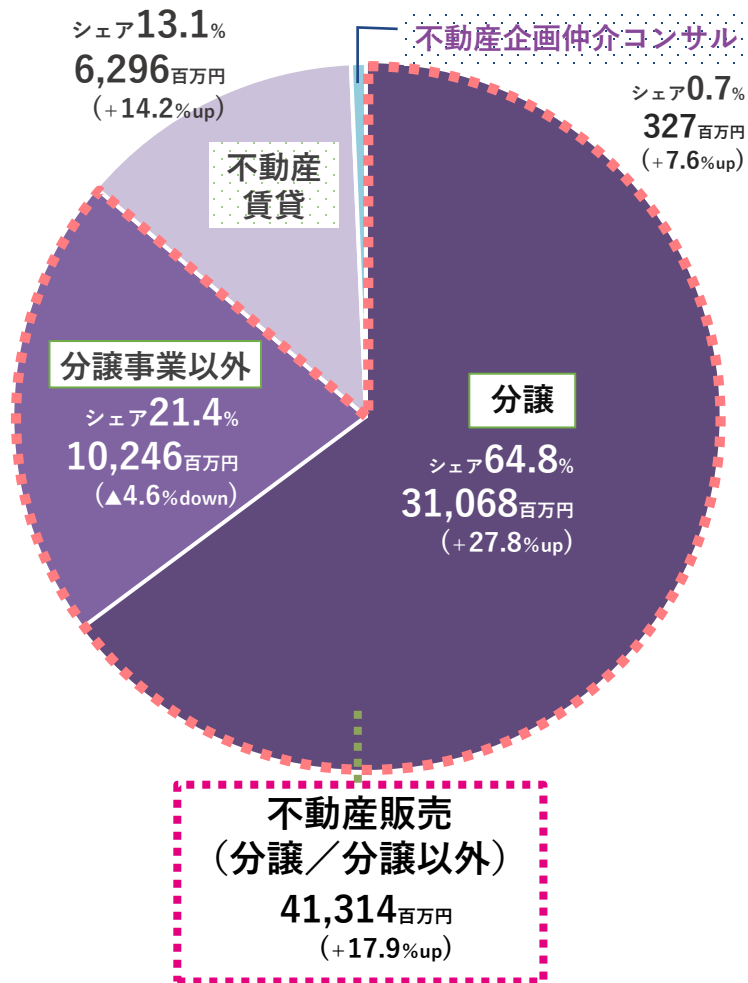
	2023年度 第2四半期 (当期)	2022年12月期 第2四半期 (前期)	前年同期比		2023年度第2四半期 当初計画比		
			増減額	増減率	計画	増減額	増減率
売上高	47,939	40,876	7,063	17.3%	46,000	1,939	4.2%
売上総利益	12,846	10,896	1,950	17.9%			
販売費・一般管理費	6,003	5,255	748	14.2%			
販売費	2,067	1,911	156	8.2%			
一般管理費	3,936	3,343	593	17.7%			
営業利益	6,842	5,641	1,201	21.3%	6,000	842	14.0%
支払利息	880	925	-45	-4.9%			
経常利益	6,317	5,136	1,181	23.0%	5,200	1,117	21.5%
特別損失	0	0	0	-			
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,209	3,296	913	27.7%	3,400	809	23.8%
一株当たり四半期純利益 (円)	44.18	34.52	9.66	28.0%	35.69	8.49	23.8%

2023年度第2四半期 セグメント概況

▶ 不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産企画仲介コンサル事業のいずれにおいても前年同期比増収増益。

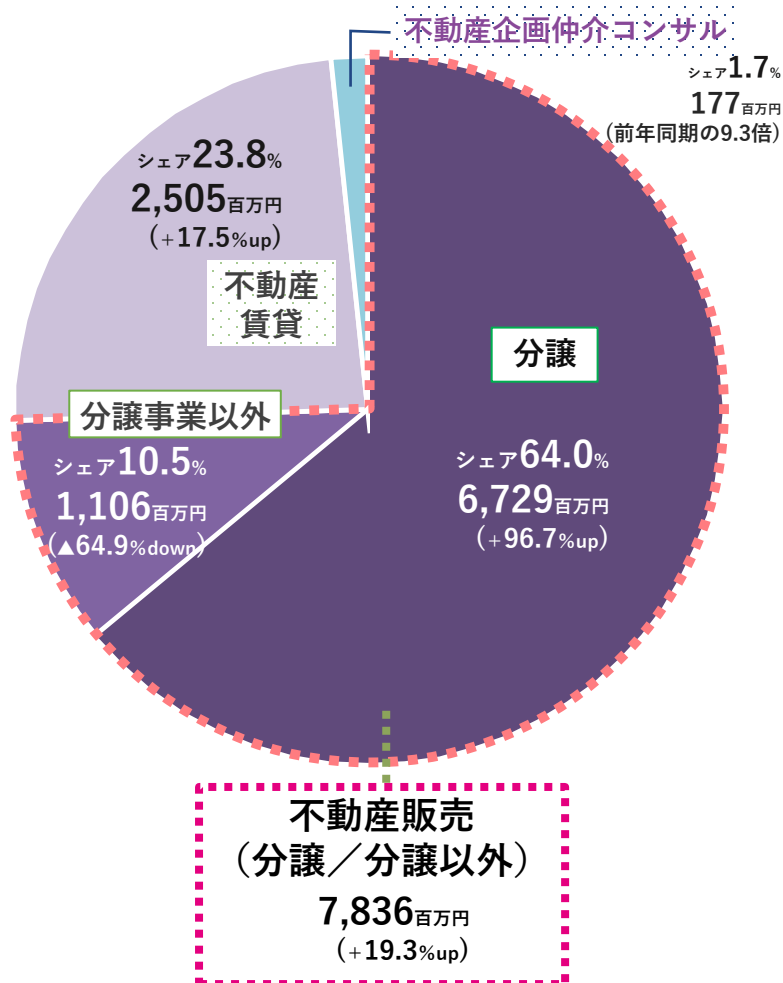
■セグメント別売上高シェア■

売上高 **47,939** 百万円
(前年同期比+17.3%up)



■セグメント別利益シェア■

セグメント利益 **10,519** 百万円
(前年同期比+20.6%up)



※ () 内に記載の割合は、前年同期比増減率

2023年度第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

(単位:百万円)

	売上高				セグメント利益				セグメント利益率		
	2023年度 第2四半期(A)	2022年12月期 第2四半期(B)	前年同期比		2023年度 第2四半期(A)	2022年12月期 第2四半期(B)	前年同期比		2023年度 第2四半期(A)	2022年12月期 第2四半期(B)	前年同期比 増減額 (A-B)
			増減額 (A-B)	増減率			増減額 (A-B)	増減率			
不動産販売事業	41,314	35,056	6,258	17.9%	7,836	6,570	1,266	19.3%	19.0%	18.7%	0.3ポイント
分譲事業	31,068	24,312	6,756	27.8%	6,729	3,421	3,308	96.7%	21.7%	14.1%	7.6ポイント
引渡し戸数(戸)	490	517	-27	-5.2%							
分譲事業以外	10,246	10,743	-497	-4.6%	1,106	3,148	-2,042	-64.9%	10.8%	29.3%	-15.5ポイント
物流	8,380	8,480	-100	-1.2%							
その他 (老健用地、賃貸、ESH)	1,866	2,263	-397	-17.5%							

《分譲事業》

- 販売戸数は、前年同期比微減ながらも、価格帯の高い物件の販売が堅調に推移し、**+27.8%**の増収を確保
- 商品企画力が評価され、利益率の高い物件の早期完売(レ・ジェイド北海道ボールパーク、パークレ・ジェイド白金)が実現
- 2023年度第5四半期1,268戸の販売計画に対して、契約ベースで1,119戸(契約高進捗率91%、8/28時点)

《分譲事業以外》

- 物流施設(岐阜県羽島市)や老健用地(吹田市藤白台)の売却等を実施
- 昨年売却した利益率の高い物流施設2案件の反動もあり前年同期比利益率低減

2023年度第2四半期 セグメント概況 - 不動産賃貸事業、不動産企画仲介コンサル事業

②不動産賃貸事業

- 「tonarie宇都宮」のリニューアル（2023年2月）や、「tonarie星田」の開業（2023年3月）のほか、「tonarieつくばスクエア」等の商業施設のリーシング活動及び、プロパティマネジメント事業に注力し、前年同期比増収増益

（単位：百万円）

不動産賃貸事業	2023年度 第2四半期(A)	2022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	6,296	5,515	781	14.2%
セグメント利益	2,505	2,132	373	17.5%
セグメント利益率	39.8%	38.7%	1.1ポイント	-

③不動産企画仲介コンサル事業

- 納骨堂「了聞」における永代使用権の販売事業や、インテリアオプション販売、企画コンサルなどの業務受託に取り組み、前年同期比増収増益

（単位：百万円）

不動産企画仲介 コンサル事業	2023年度 第2四半期(A)	2022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	327	304	23	7.6%
セグメント利益	177	19	158	831.6%
セグメント利益率	54.1%	6.3%	47.8ポイント	-

2023年度第2四半期 B/S

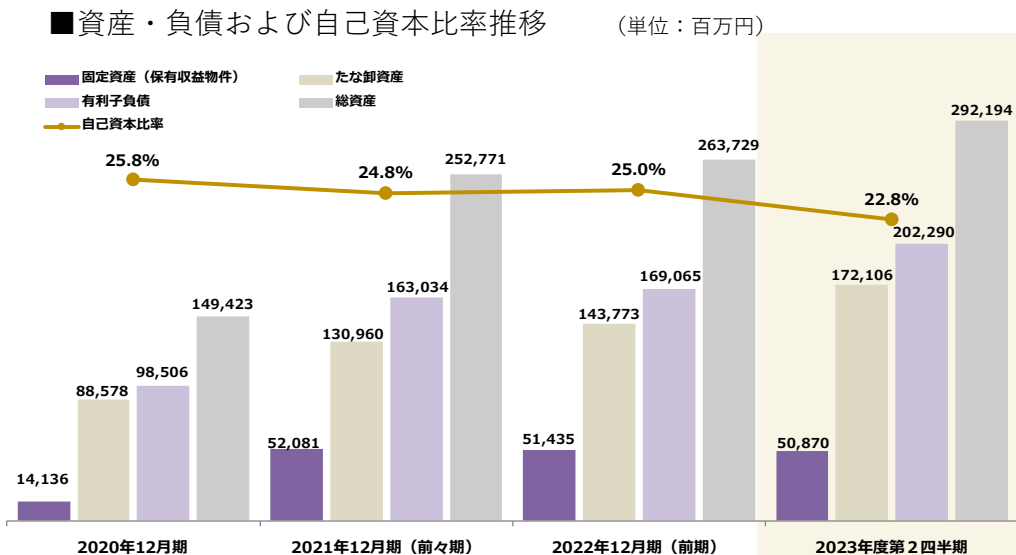
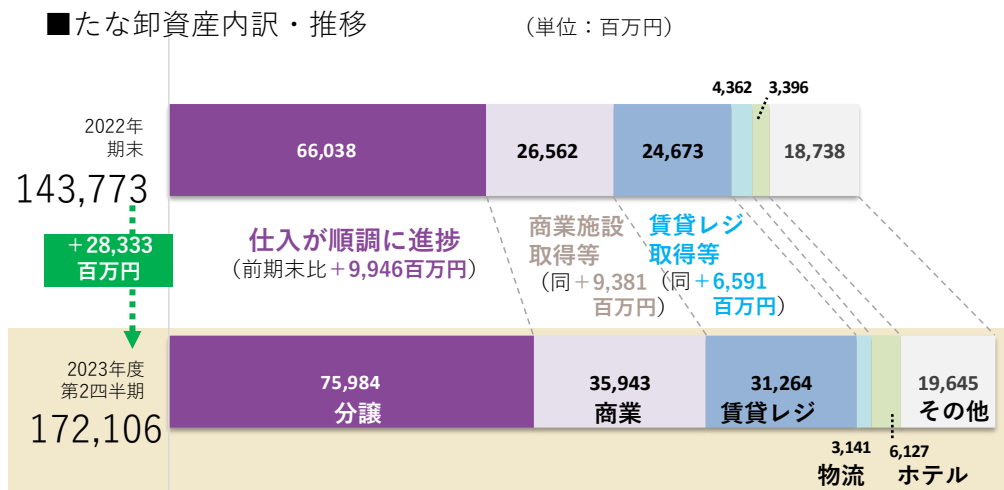
- 総資産は28,465百万円増加¹ 自己資本比率は前期末比▲2.2ポイントの22.8%² (2023年度第5四半期、修正計画は20.0%)。
- 仕入れが順調に進捗したことにより、仕掛販売用不動産は28,936百万円増加。³

(単位：百万円)

	2023年度 第2四半期 (当期)	2022年12月期 (前期)	増減額
流動資産	220,331	191,357	28,974
現金・預金	34,297	35,721	-1,424
販売用不動産	4,202	4,804	-602
仕掛販売用不動産	167,904	138,968	³ 28,936
固定資産	71,835	72,327	-492
有形固定資産	51,546	52,139	-593
無形固定資産	7,508	7,774	-266
投資その他の資産	12,781	12,413	368
資産合計	292,194	263,729	¹ 28,465

	2023年度 第2四半期 (当期)	2022年12月期 (前期)	増減額
流動負債	54,692	55,690	-998
短期借入金	11,992	10,061	1,931
1年内返済予定の 長期借入金	28,647	26,193	2,454
固定負債	172,765	143,894	28,871
長期借入金	161,649	132,810	28,839
負債合計	227,458	199,585	27,873
純資産合計	64,736	64,144	592
負債純資産合計	292,194	263,729	28,465

自己資本比率	2023年度 第2四半期	2022年12月期 (前期)	増減
	22.8%	25.0%	² -2.2ポイント



主要トピックス

2023年度
第2四半期

- 北海道での事業進捗
- 収益構造の変換に向けて
- 複合開発・まちづくりの進捗
- 開発領域の深化・拡大
- 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
- ESGの取り組み

<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。



©H.N.F.



©H.N.F.



<新球場概要>

名称 ES CON FIELD HOKKAIDO
 収容人数 約 35,000 人
 階数 地下 2 階 地上 6 階
 仕様 開閉式ルーフ・天然芝フィールド
 開業 **2023年3月（竣工済）**

新球場至近 「レ・ジェイド北海道ボールパーク」



- ・ 球場から約80m
- ・ 約6,000件の反響
- ・ 2023年3月引渡済

Fビレッジ内 「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」



- ・ 6店舗が入るクリニックモールを併設したシニアレジデンス
- ・ 2024年春完成予定

新球場至近立地における立体駐車場開発



- ・ 2023年4月運用開始
- ・ 球場至近立地に4層5段の駐車場開発
- ・ 24時間の時間帯利用
- ・ 179台収容可

< 北海道での事業進捗 >

球場の最寄り駅であるJR北広島「駅西口駅周辺エリア活性化事業」

→地域の皆様、北広島へ訪れる多くの人を出迎える玄関口として、“みんなが自由に使い・過ごすことのできる交流の場”を創出していく。

The diagram shows the layout of ES CON FIELD HOKKAIDO. A purple arrow points north towards '至札幌' (Sapporo) and south towards '至新千歳空港' (New Chitose Airport). A vertical purple bar indicates the 'JR北広島駅' (JR Hokkaido Station). A red dashed circle highlights the '居住交流施設 (当駅B敷地)' (Residential Exchange Facility, Station B site). A blue dashed circle highlights the '複合交流拠点施設 (A敷地)' (Complex Exchange Hub Facility, A site). To the left is '北広公園' (Kita Hiro Park). To the right is an architectural rendering of a modern building complex, labeled '市有地A' (Municipal Land A). Below the rendering is the text '商業施設、ホテル開発等の複合交流施設開発(2024年度完成)' (Development of a complex exchange facility including commercial facilities and hotel development (completion in fiscal year 2024)). Below the rendering is another label '市有地B' (Municipal Land B) with the text 'JR北広島駅から徒歩2分 分譲住宅や子育て支援施設、交流スペースなどからなる居住交流施設の開発も進行中' (Development of a residential exchange facility consisting of condominiums, childcare support facilities, exchange spaces, etc., is also in progress, a 2-minute walk from JR Hokkaido Station).

市有地A



商業施設、ホテル開発等の複合交流施設開発(2024年度完成)

市有地B

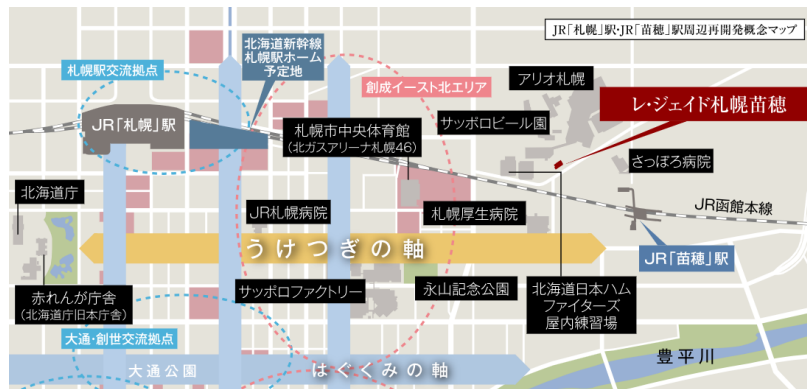
JR北広島駅から徒歩2分
分譲住宅や子育て支援施設、交流スペースなどからなる居住交流施設の開発も進行中

< 北海道での事業進捗 >

【札幌周辺】

北海道新幹線の札幌への延伸（2030年度末予定）に伴い、JR「札幌」駅では新幹線「東改札口」の新設工事が進む。発展が期待される札幌駅周辺で2物件分譲マンションを開発中。

今後も札幌周辺エリアで土地を厳選しながら、
多様な不動産開発を積極的に推進。



レ・ジェイド札幌苗穂



最寄り駅から
札幌まで **1 駅**

レ・ジェイド札幌元町



最寄り駅から
地下鉄「さっぽろ」まで **7分**

収益構造の変換に向けて

2021年10月に、関西を中心に不動産賃貸事業を行う「株式会社ピカソ」グループを子会社化しております。
今般さらに、第4次中期経営計画の基本方針である“収益構造の変換”を達成するため、
京都を中心に収益不動産を保有する「株式会社四条大宮ビル」を2023年7月31日に子会社化いたしました。

本株式取得価格：281億円
諸費用概算額：1億円
取得総額：282億円

	時価評価額	保有物件数
四条大宮ビル	約420億円	43物件
ピカソグループ (2021年子会社化当時)	約591億円	81物件

四条大宮ビル



名称	株式会社四条大宮ビル
所在地	京都市下京区西洞院通塩小路東塩小路町 608 番地 9
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小松 禎明
事業内容	不動産賃貸業
資本金	610 万円
設立年月日	2010 年 5 月 18 日
大株主及び持株比率	当社 100%

収益構造の変換に向けて

▶ 賃貸レジデンスブランド立ち上げ

自分らしさを表現し、
人生の『いま』を楽しむレジデンス

トパーズ

TOPAZ

TOPAZ新御徒町



所在地：東京都台東区台東2-20-1

最寄り駅：
都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩5分
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩8分

戸数：48戸

規模：地上15階建

TOPAZ江坂



所在地：大阪市吹田市垂水町
3-36-9

最寄り駅：
地下鉄御堂筋線「江坂」駅
徒歩6分

戸数：111戸

規模：地上10階建

進行中プロジェクト

TOPAZ本厚木

所在地：神奈川県厚木市中
町4-12-18

最寄り駅：小田急小田原線
「本厚木」駅徒歩5分

戸数：120戸

規模：地上15階建

台東区寿4丁目
プロジェクト

複合開発・まちづくりの進捗

▶ 総合デベロッパーとしての不動産開発ノウハウを活かし、全国の主要都市において、地域に密着した複合開発・まちづくりを展開。

長崎県大村市 (分譲マンション開発)



◀分譲マンションや商業施設の複合開発プロジェクト。
「SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA (サクラミライ 新大村)」
新幹線が乗り入れる「新大村」駅前および公園隣接地において、
総戸数191戸の分譲マンション2棟を開発中



大阪府吹田市 『TSUNAGU GARDEN 千里藤白台』 (まちづくり)



◀国立循環器病センター跡地(約2万坪)において、2棟の分譲マンション「レ・ジェイド」、戸建て住宅、クリニックモール、認可保育園及び商業施設、公園を開発するプロジェクト。

中電不動産との共同事業

愛知県名古屋市 「名古屋競馬場跡地開発事業」 (複合商業施設開発)



中部電力を代表法人とする事業者
グループでの展開

開発領域の深化・拡大

➤ 中核事業である分譲マンション開発だけでなく、物流・オフィス等、各種アセットの開発を推進し、着実に事業を拡大。

商業施設 (tonarie星田 新規オープン)

- 「星田駅北土地区画整理事業」の区域内
- スーパー「万代」や医療モール(眼科、内科等)、ドラッグストア、100円均一ショップなどの11テナントが入居。
- トナリエシリーズ10施設目。**

2023年3月28日開業



多面的な事業展開

ホテル



(仮称) 福岡県糸島二見ヶ浦プロジェクト

物流施設



LOGITRES千葉リサーチパーク

次なるエリア拡大

沖縄での今後本格的な事業展開を見据え
2023年7月「**沖縄支店開設準備室**」を設置。

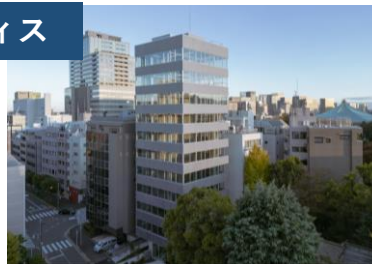
- 沖縄では、プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する琉球フットボールクラブへ
2021年出資
- 2023年3月沖縄県内初の事業用地を取得
空港まで直通10分のモノレール「壺川」駅から4分の好立地

海外事業



(仮称) BRITANIA BANGNA KM.39 プロジェクト

オフィス



ESCON九段北ビル

分譲事業の安定成長

- 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、質の高い事業の安定供給を目指す。

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月引渡済）



➤ レ・ジェイドクロス 千代田神保町

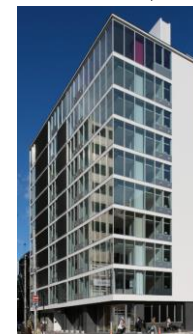
- ・千代田区景観まちづくり重要物件「東方学会本館」隣接地での住宅・オフィス複合開発。（2023年11月引渡予定）



デザイン性のある商品企画

➤ レ・ジェイド四条大宮

- ・ガラスと白を基調としたデザイン（2022年12月引渡済）



➤ (仮称) 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。

立地特性を活かした付加価値の高い商品企画

➤ (仮称) 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た付加価値の高い商品企画（2025年引渡予定）

➤ SEVENS VILLA 軽井沢

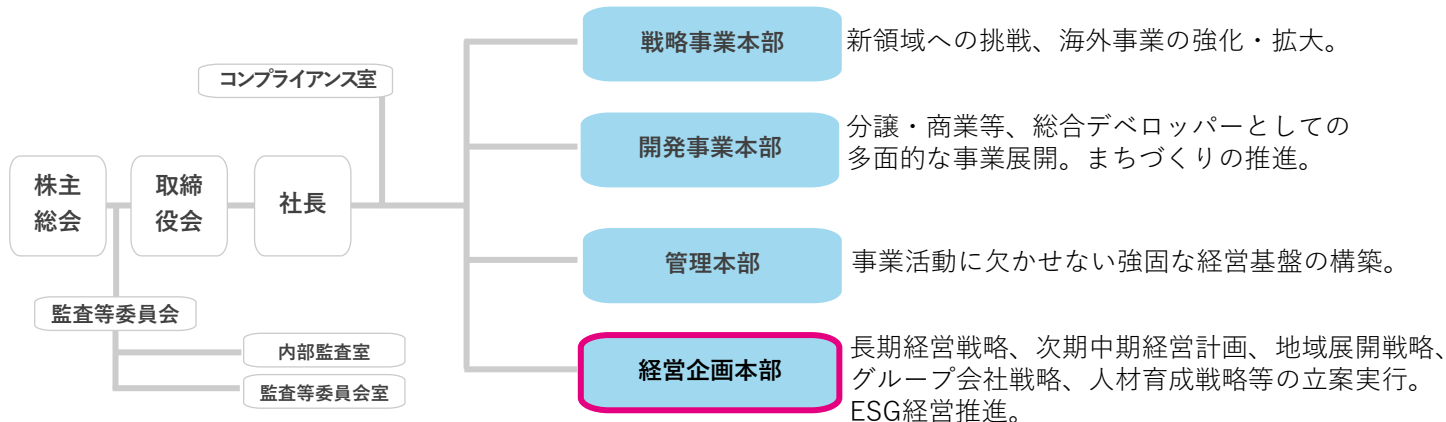


- ・旧軽井沢、新軽井沢、中軽井沢、塩沢とどこへでも行きやすい立地
- ・建設地は閑静な別荘地エリア

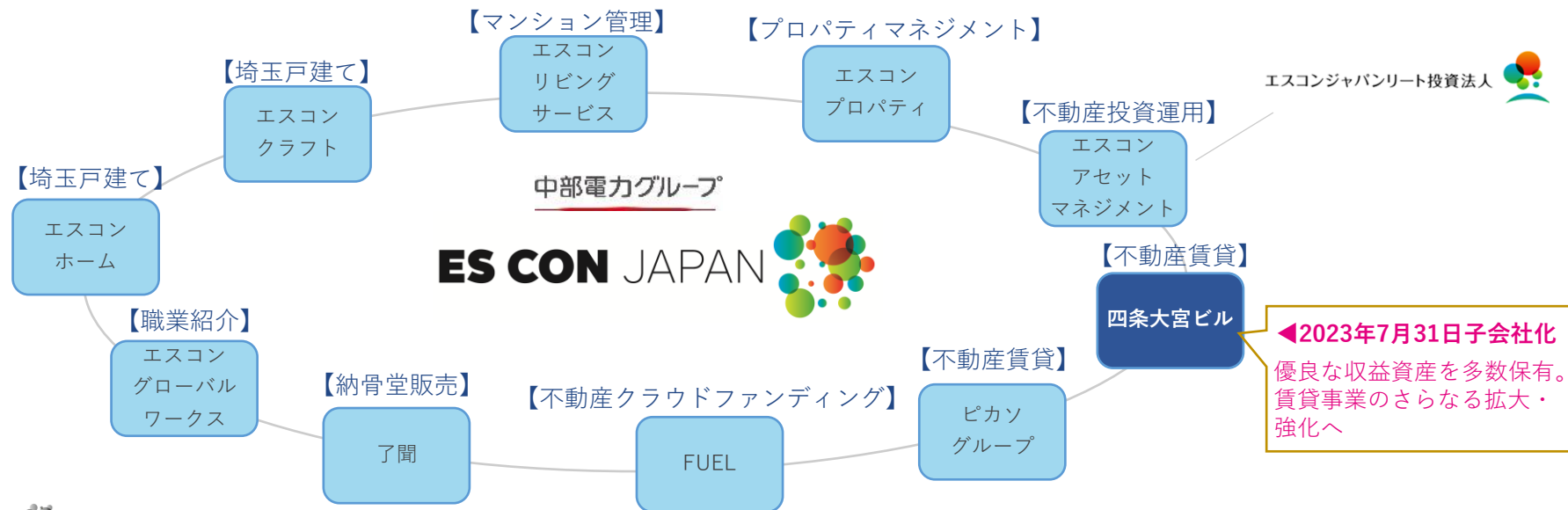
日本エスコングループの取り組み体制

中長期的な成長に向けて

▶ 2023年1月に日本エスコンの組織改正を実施。新たに経営企画本部を設置。



▶ グループ全体で多面的な事業を展開するとともに、グループ各社がそれぞれ成長していく体制を構築。



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。
- 経営企画本部サステナビリティ推進部を新設(2023年7月)。ESGへの取り組みをより一層組織的に強化・推進する体制を構築。

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。

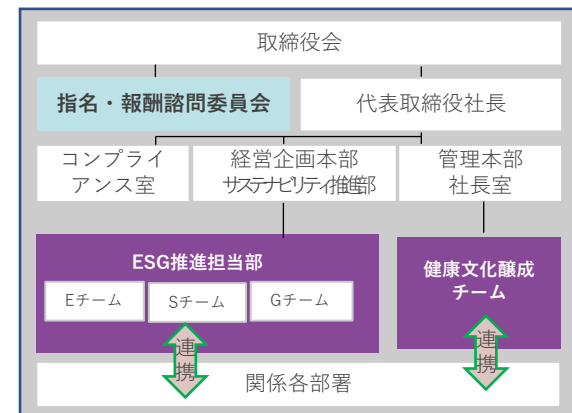


1. まちづくりを通じた地域の活性化に貢献するとともに、地域コミュニティ創生を推進し新しい未来を創造する。
2. 従業員が働くことにやりがいを持ち、能力を最大限発揮できる職場環境を整えるとともに、多様な人材が活躍できるようダイバーシティを推進する。
3. 少子高齢化を始めとする医療、福祉などの社会課題に対する貢献を果たし、地域の安全で快適な暮らしを支えていく。
4. 海外事業展開を通じたグローバルでのSDGsの実現に向けた事業展開を推進する。



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 これまでの取り組み

E 環境

- ZEHマンション開発
「レ・ジェイド大倉山」
(2021年度グッドデザイン賞受賞)
「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘」
「レ・ジェイド本川越 コエドテラス」



レ・ジェイド本川越コエドテラス



レ・ジェイド八尾桜ヶ丘

- 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

- 植物工場「テクノファーム袋井」開発



テクノファーム袋井 完成イメージ図

- 「エコアクション21」認証取得

S 社会

- 2023年3月「健康経営優良法人2023（大規模法人部門）」の認定取得



- 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)



- 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、2023年)



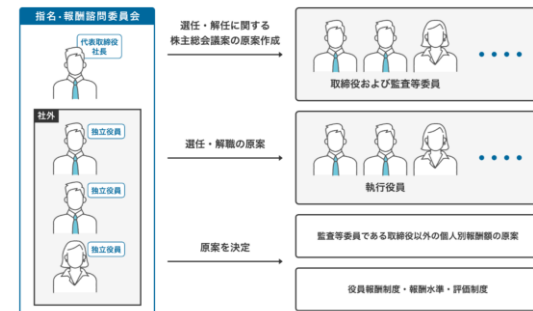
写真右
北海道北広島市
市長 上野 正三 氏

写真左
当社 代表取締役社長
伊藤 貴俊

G ガバナンス

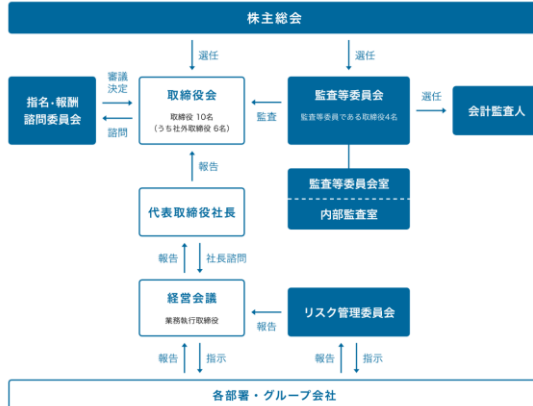
- 取締役会の多様性確保
→ 社外取締役および監査等委員である取締役を1名ずつ新たに選任 (2023年3月定時株主総会)
→ 監査等委員である取締役が、2023年6月に常勤になったことにより、常勤の監査等委員が2名へ

- 指名・報酬諮問委員会の設置



- 「コンプライアンス室」の設置

【コーポレート・ガバナンス体制図】





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

基本方針 第4次中期経営計画(2021年～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



今期中期経営計画
最終年度

2023年度 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1,200億円、営業利益180億円の達成(修正後計画)
(中期経営計画最終年度)

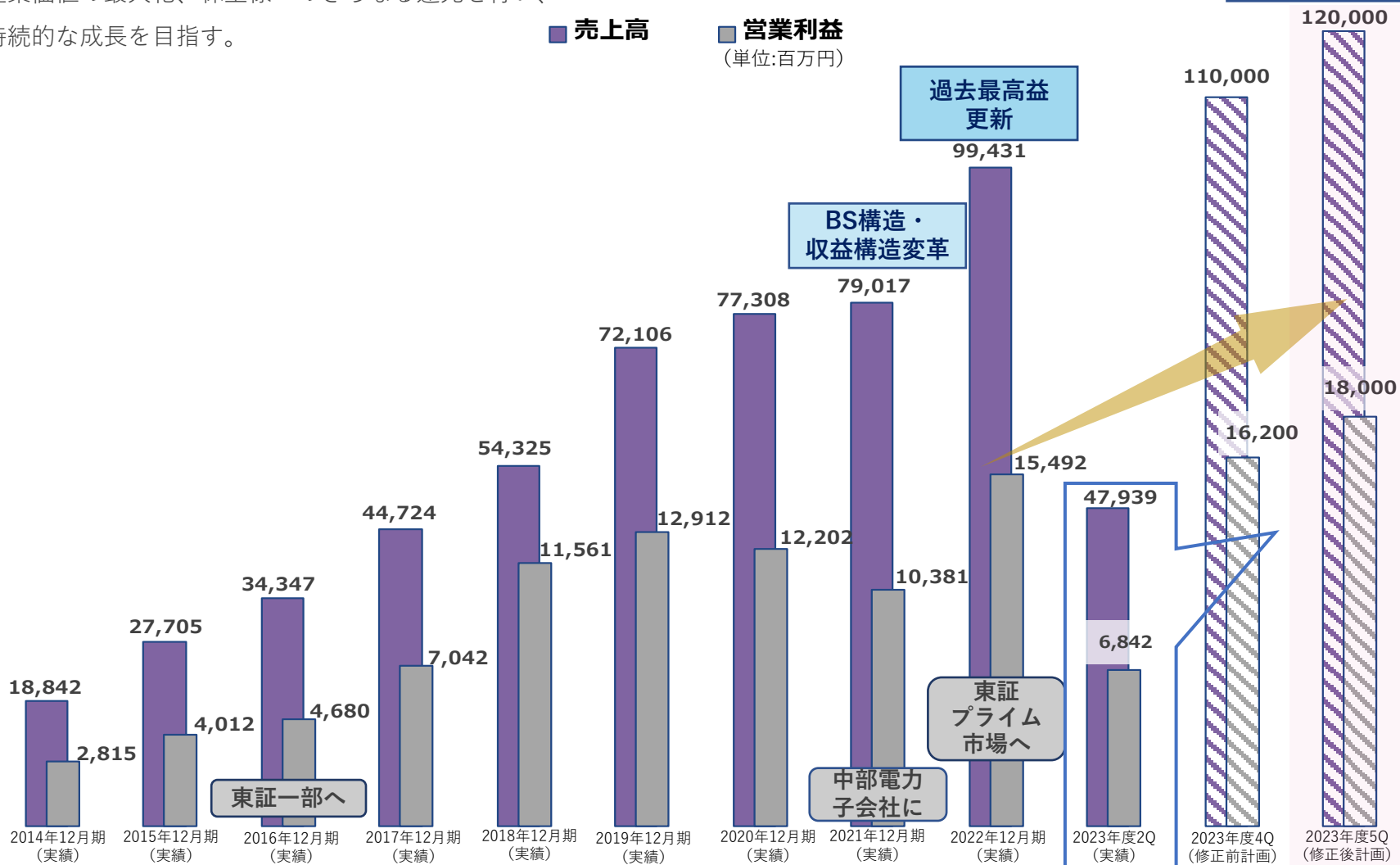
10年間の業績推移

- 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

■ 営業利益
(単位:百万円)

転換の実現によるさらなる飛躍



第1次中期経営計画
「Make The One for 2016」

第2次中期経営計画
「IDEAL to REAL 2019」

第4次中期経営計画
「IDEAL to REAL 2023」

業績計画

- 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を強化し、安定収益を確保。
- 2022年12月期は、不動産販売事業が順調に進捗し、営業利益・経常利益は計画比上振れる。
- 中期経営計画最終年度（2023年度第5四半期）は、売上高120,000百万円・営業利益18,000百万円と最高益を更新する計画。当第2四半期は期初計画を上回る着地。

(単位：百万円)

業績計画	2021年12月期 (第27期)	2022年12月期 (第28期)	2023年度12月期 (第29期)						
	実績	実績	第2四半期 実績	第2四半期 計画	計画比増減	増減率	第4四半期 (修正前計画) (23年1月公表)	第4四半期 (当初計画) (21年2月公表)	第5四半期 (修正後計画) (23年8月公表)
売上高	79,017	99,431	47,939	46,000	1,939	4.2%	110,000	110,000	120,000
不動産販売事業	70,334	86,531	41,314	-	-	-	94,800	-	100,000
分譲事業	45,050	58,532	31,068	-	-	-	61,900	-	69,000
分譲マンション販売 戸数(戸)	1,020	1,185	490	-	-	-	1,164	1,200	1,268
分譲事業以外	25,283	27,999	10,246	-	-	-	32,900	-	31,000
不動産賃貸事業	8,090	11,824	6,296	-	-	-	14,200	11,200	19,000
不動産企画仲介コンサル事業	592	1,074	327	-	-	-	1,000	-	1,000
営業利益	10,381	15,492	6,842	6,000	842	14.0%	16,200	16,000	18,000
経常利益	9,099	14,012	6,317	5,200	1,117	21.5%	14,200	-	15,500
親会社株主に帰属する 当期（四半期）純利益	5,961	7,250	4,209	3,400	809	23.8%	9,400	-	10,000

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	-				38円	38円 以上	48円
----------	-----	-----	---	--	--	--	-----	-----------	-----

経営目標

- 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「収益構造の転換」が前倒しで進捗。
- 四条大宮ビルの株式取得に伴う長期収益不動産の増加により自己資本利益率の計画が未達ながら、収益構造の転換は着実に進捗。
（保有長期収益不動産合計 2021年12月期520億円(実績) ⇒2023年度第5四半期759億円(計画)）

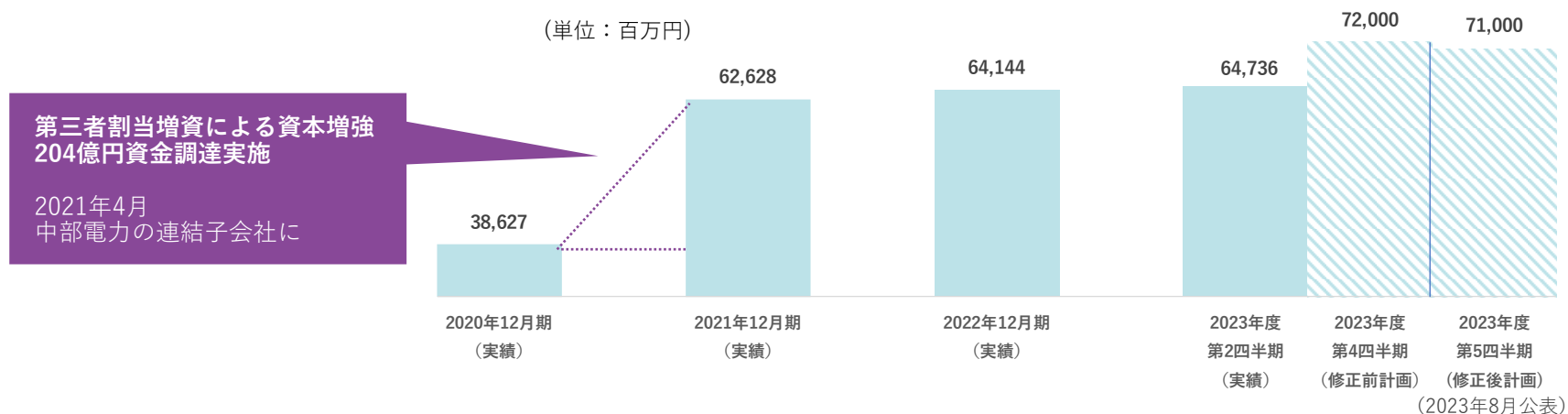
	2020年12月期 (第26期)	2021年12月期 (第27期)		2022年12月期 (第28期)		2023年度第4四半期 (第29期)	2023年度第5四半期 (第29期)
	実績	実績	実績	期初計画	期初計画比増減	修正前計画 (22年3月公表)	修正後計画 (23年8月公表)
賃貸利益割合※1	14.2%	21.2%	21.5%	26.0%	-4.5%	30.0%	28.0%
ROE (自己資本利益率)	21.2%	11.8%	11.3%	13.0%	-1.7%	13.0%	15.0%
ROIC (投下資本利益率)	6.6%	3.2%	4.6%	4.0%	0.6%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	24.8%	25.0%	23.0%	2.0%	21.0%	20.0%
長期収益不動産割合※2	9.5%	20.6%	19.5%	21.0%	-1.5%	23.0%	21.0%
純資産額	38,627百万円	62,628百万円	64,144百万円	67,300百万円	-3,156百万円	72,000百万円	71,000百万円

※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：百万円)



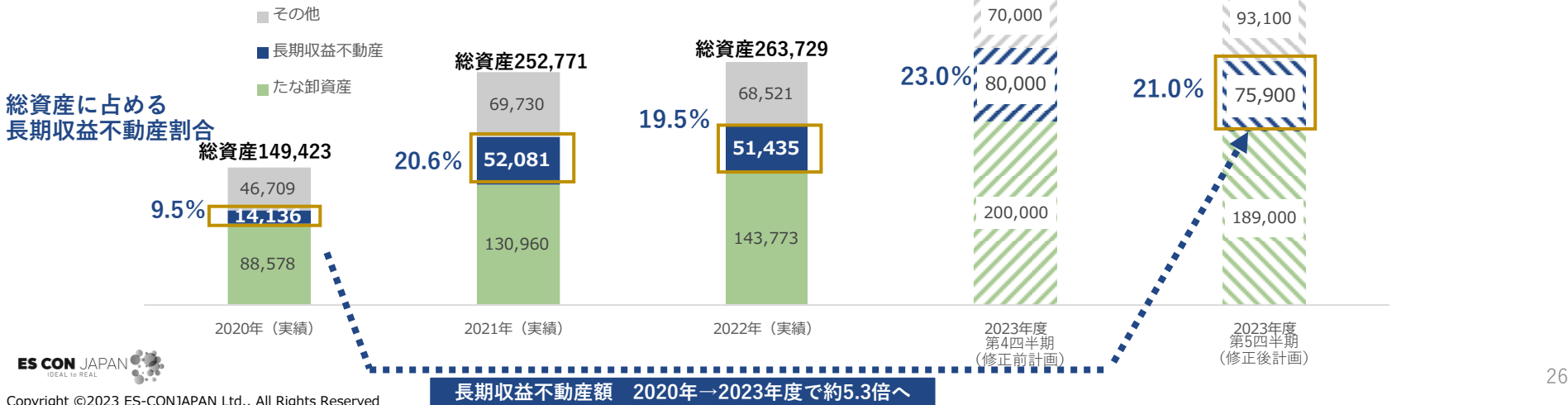
投資計画

- 3年間の中期経営計画期間中にグロス投資額230,000百万円を投資予定。¹
- ピカソグループ子会社化等により、2021年～2022年累計投資額はほぼ計画通りに推移。²
- 中期経営計画最終年度の2023年度は、修正計画(第5四半期)97,000百万円の投資計画に対して、78%の進捗。(単位：百万円)

投資計画	2021年		2022年		2021年～2022年累計			2023年度		3カ年累計予想 (①+②)	
	実績	実績	実績 (①)	計画	計画比増減	増減率	修正前計画 (第4四半期) (23年1月公表)	修正後計画 (②) (第5四半期) (23年8月公表)			
	グロス投資額	95,990	36,911	2	132,902	125,000	7,902	6.3%	88,000	97,098	1
収益不動産への投資	76,799	10,808		87,607	70,000	17,607	25.2%	65,700	66,393		154,000
収益不動産開発への投資	5,686	3,668		9,355	15,000	-5,645	-37.6%	10,000	12,645		22,000
中期収益不動産※への投資	33,798	5,640		39,438	35,000	4,438	12.7%	33,700	29,062		68,500
長期収益不動産への投資	37,314	1,500		38,814	20,000	18,814	94.1%	22,000	24,686		63,500
その他開発への投資	19,191	26,103		45,294	55,000	-9,706	-17.6%	22,300	30,706		76,000
回収額	4,833	6,503		11,336	11,300	36	0.3%	18,700	16,664		28,000
ネット投資額	91,157	30,408		121,565	113,700	7,865	6.9%	69,300	80,435		202,000

※賃貸稼働中に取得し、バリュウ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



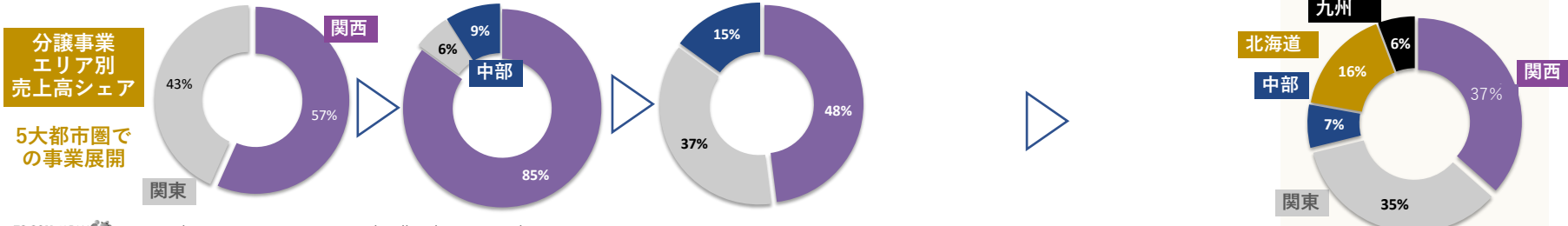
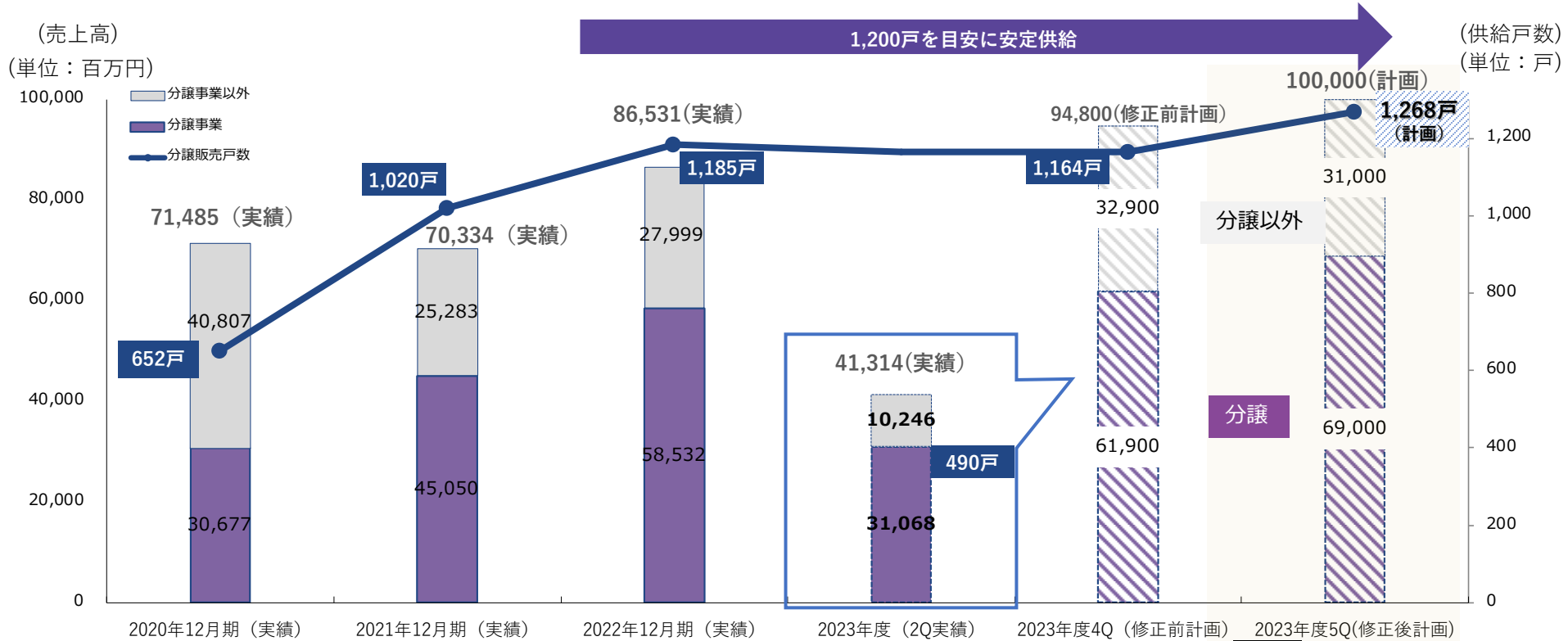
不動産販売事業の進捗

> <分譲事業>

- ・販売が堅調に進捗し、2023年度第5四半期売上高69,000百万円の計画に対し、**契約高ベースで約91%の進捗(8月28日時点)**。
- ・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、2025年以降の事業用地仕入れを厳選して推進中。

> <分譲事業以外>

- ・戸建て（エスコンホーム）、オフィス、物流施設、賃貸レジデンス等、多様な開発展開のもと安定成長を目指す。

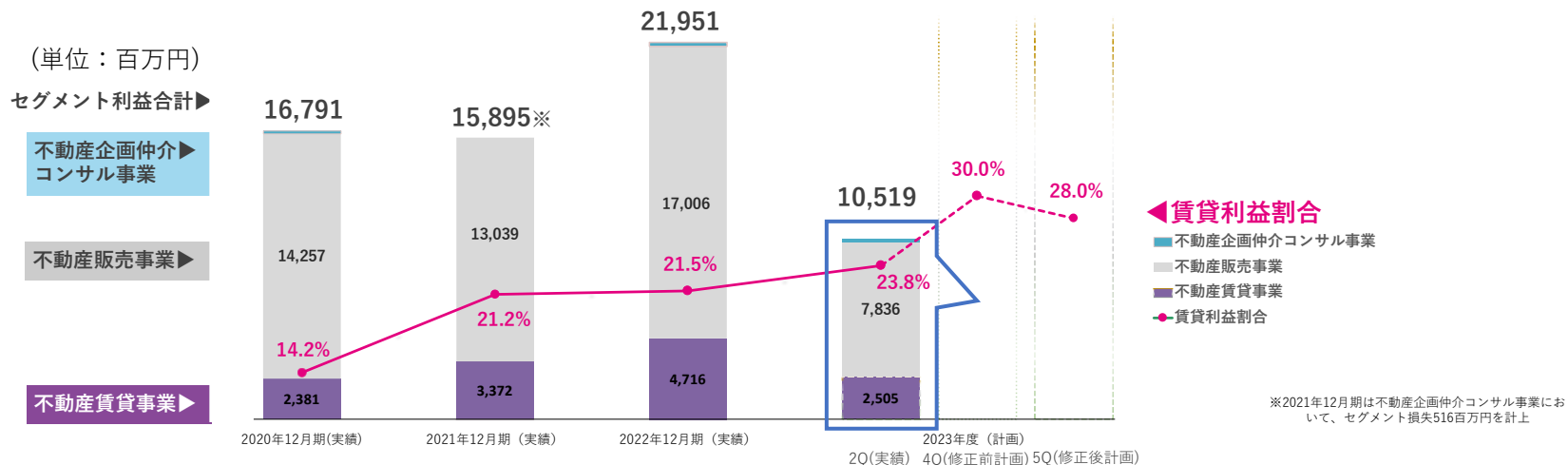


不動産賃貸事業の進捗（収益構造の転換へ）

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））

- 2022年度は、不動産販売事業の利益が計画比上振れとなり、賃貸利益割合は**21.5%**の着地。
- 引き続き収益構造の転換を図り、2023年度については**28.0%**の計画（2023年8月公表）。

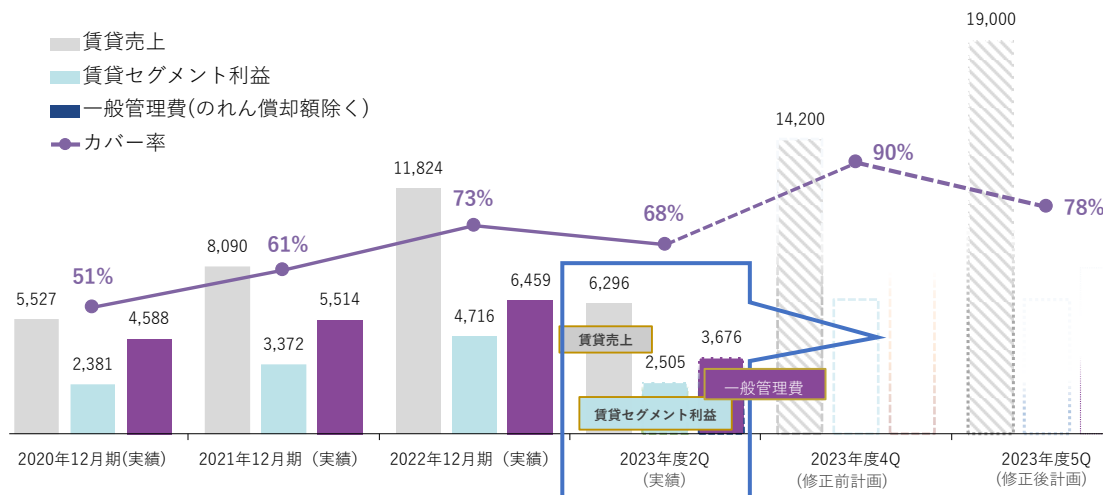


賃貸セグメント利益の一般管理費カバー率

（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、2022年12月期においては**73%**の着地。
- 2023年度は**78%**の計画。

（単位：百万円）



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。

【エリア展開状況】

全国5大都市圏を中心に全国で積極的な事業展開

北海道

分譲 (3棟)

商業 ホテル

新球場周辺まちづくり



北海道支店

関西

分譲 (177棟)

商業

物流 賃貸

オフィス ホテル

まちづくり

土地区画整理

関東

分譲 (63棟)

商業

オフィス

戸建

ホテル

まちづくり

賃貸

物流

九州

分譲 (2棟)

土地区画整理

まちづくり

物流

ホテル

商業

九州支店

大阪本社

名古屋支店

東京本社

中部

分譲 (9棟)

植物工場開発

土地区画整理

商業

物流

まちづくり

【海外事業展開】

- ・ハワイ ワイキキの複合施設バリューアップ事業参画・出資
- ・タイにおける戸建開発プロジェクトへの参画

他、アメリカ・カリフォルニアで分譲開発共同事業参画等、着実に事業ノウハウを積み上げる。

※分譲の棟数は、供給済および現在販売中（建設中を含む）の物件（2023年8月1日時点）





Appendix.
決算説明 補足説明資料

分譲マンション事業 2023年度進捗、ラインナップ①

2023年度引渡計画戸数

1,268戸

売上高進捗率（8月28日時点）

約91%（契約高ベース）

▼2023年度物件ラインナップ▼

第1四半期（1月～3月）

第2四半期（4月～6月）

名称	レ・ジェイド北海道ボールパーク (北海道北広島市) 完売	パーク レ・ジェイド白金レジデンス (東京都港区) 完売	レ・ジェイド上新庄 (大阪市東淀川区) 完売	レ・ジェイド四天王寺夕陽丘 (大阪市天王寺区) 完売	レ・ジェイド高槻南松原Bright (大阪府高槻市) 完売
交通	JR千歳線「北広島」駅 車5分・徒歩22分 他	東京メトロ南北線・都営三田線 「白金台」駅 徒歩6分 他	阪急京東線「上新庄」駅 徒歩8分 他	Osaka Metro谷町線「四天王寺 前夕陽ヶ丘」駅 徒歩1分 他	阪急京東線「高槻市」駅 徒歩6分 他
戸数	118	55	60	52	81
入居	3月	3月	4月	5月	5月
外観					

第2四半期（4月～6月）

第3四半期（7月～9月）

名称	レ・ジェイド伏見桃山 (京都市伏見区)	レ・ジェイド札幌元町 (札幌市東区) 完売	レ・ジェイド金山 (愛知県名古屋市)	レ・ジェイドクロス千代田神保町 (東京都千代田区) 完売	レ・ジェイド緑橋駅前 (大阪市東成区) 完売
交通	京阪本線「丹波橋」駅 徒歩12分 他	札幌市営地下鉄東豊線「元町」 駅 徒歩4分 他	名古屋市営地下鉄名城線・名港線 「金山」駅 徒歩6分 他	東京メトロ半蔵門線・都営三田 線・都営新宿線「神保町」駅 徒歩4分 他	Osaka Metro 中央線 今里筋線「緑橋」駅 徒歩1分 他
戸数	73	39	43	50	48
入居	5月	6月	9月	10月	9月
外観					

分譲マンション事業 2023年度ラインナップ（下期）

第3四半期（7月～9月）

第4四半期（10月～12月）

名称	レ・ジェイド松戸 Station Front (千葉県松戸市) 完売	レジアス大橋 (福岡県福岡市)	レ・ジェイドシティ橋本Ⅰ (神奈川県相模原市)	レ・ジェイドシティ橋本Ⅱ (神奈川県相模原市)
交通	JR常磐線「松戸」駅 徒歩2分 他	西鉄「大橋」駅 徒歩約10分 他	京王電鉄相模原線「橋本」駅 徒歩4分 他	京王電鉄相模原線「橋本」駅 徒歩4分 他
戸数	44	140	69	87
入居	9月	10月	12月	12月
外観				

第4四半期（10月～12月）

名称	レ・ジェイド長居パークアベニュー (大阪市住吉区) 完売	レ・ジェイド本川越 コエドテラス (埼玉県川越市)	レ・ジェイド板橋本町 (東京都板橋区) 完売	レ・ジェイド茅ヶ崎東海岸南 (神奈川県茅ヶ崎市)
交通	Osaka Metro 御堂筋線「長居」駅 徒歩9分 他	西武新宿線「本川越」駅東口 徒歩12分 他	都営三田線「板橋本町」駅 徒歩5分 他	JR東海道本線・上野東京ライン・湘南新宿ライン・相模線「茅ヶ崎」駅徒歩15分
戸数	52	102	55	31
入居	12月	12月	12月	12月
外観				

分譲マンション事業 2023年度ラインナップ（下期）

2023年第5四半期（1月～3月）

名称	レ・ジェイド阿倍野播磨町 (大阪市阿倍野区)	グランレ・ジェイド鎌倉材木座 瑠久 (神奈川県鎌倉市)	レ・ジェイド札幌苗穂 (札幌市東区)
交通	Osaka Metro御堂筋線「西田辺」駅 徒歩8分 他	JR横須賀線・湘南新宿ライン「鎌倉」駅 徒歩17分 他	JR函館本線・千歳線「苗穂」駅 徒歩4分 他
戸数	48	15	42
入居	2024年3月	2024年3月	2024年3月
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 (実績)	<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 1,185戸 (実績)	<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 ・グランクレアー宮 		
2023年度 1,268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 ・LJ長居パークアベニュー ・LJ阿倍野播磨町 	<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 ・レ・ジェイド シティ 橋本Ⅰ、Ⅱ ・レ・ジェイド茅ヶ崎 東海岸南 ・グランLJ鎌倉材木座 瑠久 	<ul style="list-style-type: none"> ・LJ金山 ・軽井沢PJ 		

5大都市圏での供給基盤確立へ

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ンプロパティ)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。」

- 例: tonarie大和高田プロジェクト (商・住一体の駅前開発)



築40年超の老朽化した高度経済成長時代のGMS



地域に必要な規模、暮らし密着型施設として、2018年に68店舗開業。

「tonarie」シリーズ(稼働中:合計10施設)



'21 11月
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母・美木多 (大阪府堺市)



レ・ジェイドつくば Station Front

tonarieつくばスクエア

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



2019年度グッドデザイン賞

tonarie大和高田 (奈良県大和高田市)



'23 2月
リニューアルオープン

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)



'23 3月
オープン

tonarie星田 (大阪府交野市)

▶ 物流施設ブランド「LOGITRES」を展開

① LOGITRES東条

所在地 兵庫県加東市南山

アクセス 中国自動車道 ひょうご東条IC

完成日 2019年10月



② LOGITRES東条 II

所在地 兵庫県加東市南山

アクセス 中国自動車道 ひょうご東条IC

完成予定 2023年



② LOGITRES古賀玄望園

所在地 福岡県古賀市玄望園

アクセス 九州自動車道「古賀IC」



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

完成日 2023年3月

⑤ 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」

完成日 2023年3月



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

アクセス 東関東自動車道佐倉IC

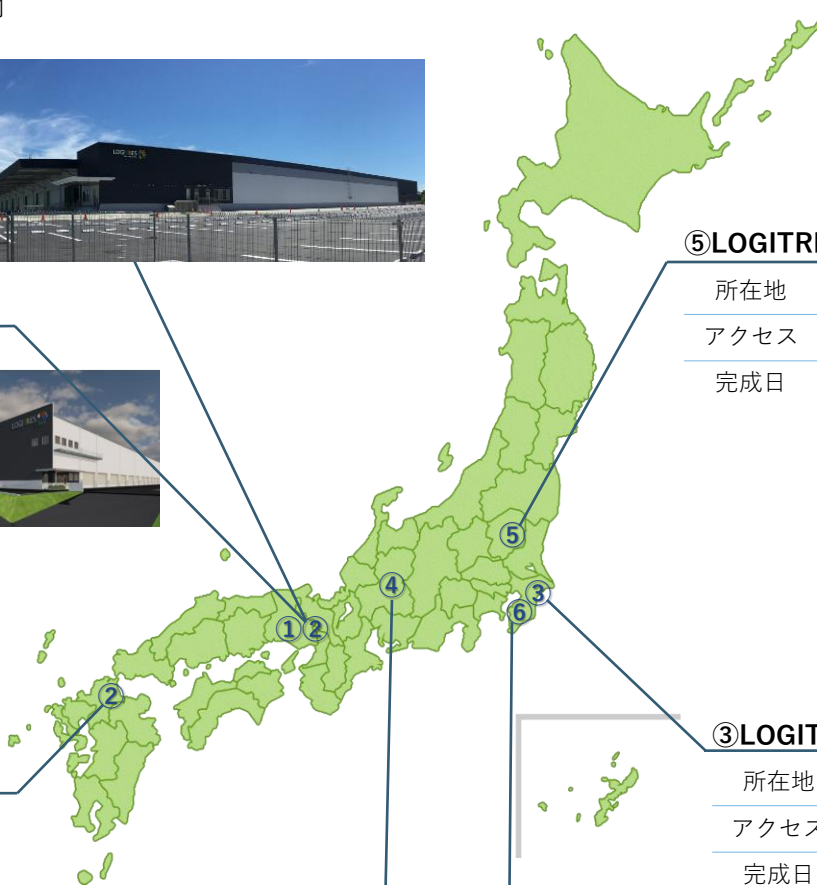
完成日 2022年5月

⑥ LOGITRES習志野芝園

所在地 千葉県習志野市芝園

アクセス 京葉道路「幕張IC」
東関東自動車道「湾岸習志野IC」

完成予定 2024年



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)

TSUNAGU GARDEN 千里藤白台



(大阪府吹田市)

中電不動産との共同事業

名古屋競馬場跡地開発事業

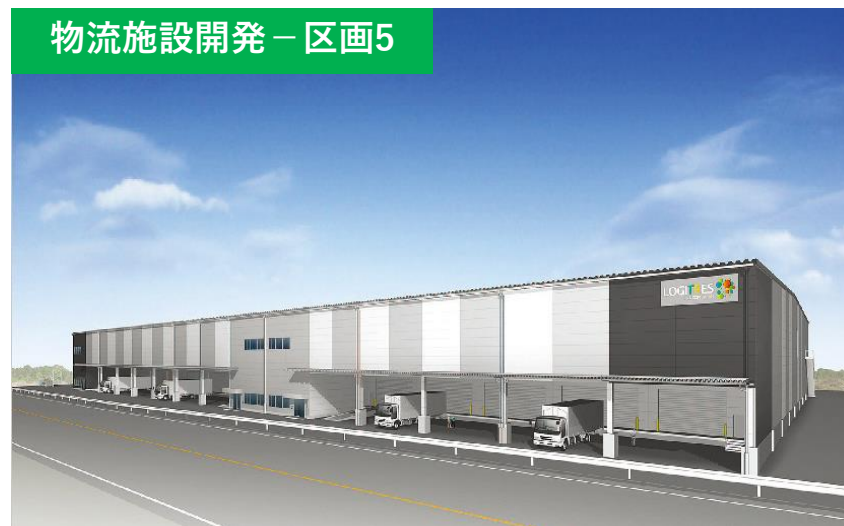


中部電力グループとの共同事業

(愛知県名古屋市)

土地区画整理事業

- 福岡県古賀市における、土地区画整理事業による物流用地開発事業



- 大阪府茨木市彩都東部地区C区域土地区画整理事業において、業務代行者として事業参画



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り組み中
(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)

中部エリア展開（中部電力グループとのシナジー効果発揮）

▶ 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。

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】 グランクレア一宮
- 【分譲】 レ・ジェイド金山
- 【分譲】 レ・ジェイド金山グランデ
- 【分譲】 レ・ジェイド名古屋
- 【商業】 名古屋市北区辻町（商業底地）PJ
- 【商業】 愛西プラザ
- 【分譲】 名古屋市中区丸の内2丁目PJ
- 【複合】 名古屋競馬場跡地の開発事業

中電不動産JV
中電不動産JV
中電不動産JV

2022年度取得

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
- 【分譲】 （仮称）軽井沢長倉PJ

▶ 静岡県

- 【分譲】 レ・ジェイド掛川駅前
- 【分譲】 レ・ジェイド袋井駅前
- 【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】 TSUNAGU GARDEN 千里藤白台

中電不動産JV



グランレ・ジェイド
白壁 月露ノ邸



名古屋競馬場跡地開発事業
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。

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「TSUNAGU GARDEN 千里藤白台」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		当社社員が中電不動産へ出向、中電グループ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、2023年3月には中部電力グループ会社から1名当社監査等委員である取締役として選任。
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「名古屋競馬場跡地開発事業」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2023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	730億円	99.9%	4.9%	4.3%	9.7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!



IDEAL to REAL