



# 2016年12月期通期 決算説明会資料

2017年2月23日

[www.es-conjapan.co.jp](http://www.es-conjapan.co.jp)

# Table of Content

## ❖ 会社紹介

- ❖ 会社概要 P.4~6
- ❖ コーポレートメッセージ P.7
- ❖ 事業展開・供給実績 P.8

## ❖ 2016年12月期(第22期)

- ❖ 2016年12月期通期主要アクション P.10
- ❖ 2016年12月期通期P/L P.11
- ❖ 2016年12月期通期セグメント概況 P.12
- ❖ 2016年12月期通期B/S P.13
- ❖ 戦略的取り組み P.14

## ❖ 中期経営計画『Make The One for 2016』結果報告 P.15~17

## ❖ 第2次中期経営計画『IDEAL to REAL 2019』

- ❖ 基本方針Basic Policy・経営戦略Corporate Strategy P.19
- ❖ 成長戦略Growth Action Plan P.20
- ❖ 経営指標・配当政策(累進的配当政策) P.21
- ❖ 業績計画 P.22

## ❖ 2017年12月期(第23期)の計画

- ❖ 不動産販売事業 P.24
- ❖ 分譲事業 P.25
- ❖ ホテル開発事業 P.26
- ❖ 賃貸事業 P.27
- ❖ 日本エスコングループの戦略的事業展開 P.28
- ❖ Information P.29



# 会社紹介

## 会社概要

名称	株式会社日本エスコン ES-CON JAPAN Ltd.	東証一部 証券コード8892
所在地	〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台4-2-5	
代表者	代表取締役社長 伊藤 貴俊	
資本金	60億34百万円(平成28年12月末)	
事業内容	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	
設立	平成7年4月18日	
従業員数	125名(連結・平成28年12月末)	
URL	(コーポレートサイト) <a href="http://www.es-conjapan.co.jp/">http://www.es-conjapan.co.jp/</a> (住まいサイト) <a href="http://sumai.es-conjapan.co.jp/">http://sumai.es-conjapan.co.jp/</a>	

# 会社概要

## 役員構成 平成29年3月24日付予定

代表取締役社長	伊藤 貴俊
専務取締役	中西 稔
常務取締役	江頭 智彦
取締役	明石 啓子
取締役	菊地 潤也
取締役(監査等委員)	高橋 邦夫 ※
取締役(監査等委員)	溝端 浩人 ●※
取締役(監査等委員)	丹羽 厚太郎 ●※

●印の2名は独立役員  
※印の3名は社外取締役

当社は、2016年3月25日に開催された定時株主総会において、監査役会設置会社から「監査等委員会設置会社」へ移行しました。「監査等委員会設置会社」は、2015年5月に施行された改正会社法により、新たに導入された企業の統治形態で、取締役会と監査等委員会により業務執行の管理監督を行います。取締役会の監督機能および実効性の強化により持続的な企業価値向上に資するガバナンス強化を図ってまいります。

# 会社概要

## 主な沿革

平成7年(1995年)	4月	<b>会社設立</b>
平成8年(1996年)	4月	「株式会社日本エスコン」に商号変更
平成9年(1997年)	12月	分譲事業開始 分譲マンション「ネバーランド」シリーズスタート
平成12年(2000年)	2月	東京支店開設
平成13年(2001年)	8月	日本証券業協会に店頭登録(現 東京証券取引所 <b>JASDAQに上場</b> )
	9月	東京支店を東京本店に名称変更
平成19年(2007年)	5月	大阪本社を大阪府中央区伏見町に移転
平成24年(2012年)	3月	東京本社を東京都千代田区内神田に移転
平成25年(2013年)	1月	新ブランド「 <b>レ・ジェイド</b> 」シリーズスタート
平成25年(2013年)	5月	<a href="#">子会社「株式会社エスコンプロパティ」設立</a>
平成26年(2014年)	7月	<a href="#">子会社「株式会社エスコンアセットマネジメント」設立</a>
平成27年(2015年)	2月	コーポレートブランド刷新
	9月	東証証券取引所市場第二部へ市場変更
	12月	東京本社を東京都千代田区神田駿河台に移転
平成28年(2016年)	6月	東京証券取引所市場 <b>第一部へ指定</b> 変更
	8月	<a href="#">子会社「エスコンジャパンリート投資法人」設立</a>
	9月	<a href="#">子会社「株式会社エスコンリビングサービス」設立</a>
平成29年(2017年)	1月	「レ・ジェイドシリーズ」新CM放映開始「自問自答篇」

## コーポレートメッセージ



IDEAL  
to  
REAL

理想を具現化し、  
新しい未来を創造する

人が自然に集まり、帰りたくなる、  
そして、住まう人が誇りを持てる  
「街」と「住まい」を。  
日本エスコンは、  
暮らしや住まいの「理想」を  
かたちにする「ライフ・デベロッパー」。  
そこに暮らす人々の幸せや  
未来を思い描きながら、  
理想の暮らし、理想の街を実現することで、  
新たな日本の未来を想像していきます。



## 事業展開・供給実績

首都圏、近畿圏を中心に全国で事業を展開。  
各地域の魅力を最大限に引出し、  
新たな価値とコミュニティを生み出します。




  
 Le JADE JADE

**JADE = 翡翠**

住まう方の歓びが次代まで輝き続ける都市空間を提供するマンションブランド「レ・ジェイド」と戸建てブランド「ジェイド」

2017.2.22現在

- 分譲マンション 約8,910戸  
(関西約7,330戸、関東約1,580戸)
- 分譲戸建て・宅地開発 約700区画
- 商業施設開発等  
全国区で物件取得・開発を展開中
- ホテル開発 約1,700室超の用地取得  
東京・大阪・北海道・金沢で展開中





# 2016年12月期(第22期) 通期の概況

# 2016年通期主要アクション

- 1月 新規事業用地の取得(高槻市城西町Ⅱ)(静岡県掛川)(渋谷区富ヶ谷)
- 2月 まちづくり事業「河内長野市上原・高向地区事業化検討パートナー」選定  
新規事業用地の取得(新宿区若松町Ⅱ)  
商業施設底地取得(栃木県日光市)(三重県名張市)  
監査等委員会設置会社への移行  
自己株式取得
- 3月 新規事業用地の取得(北区西ヶ原Ⅰ)(札幌市中央区)(金沢市尾山町)(大阪市中央区淡路町)  
商業施設底地取得(堺市堺区大仙)
- 4月 新規事業用地の取得(千代田区準町)(日野市豊田Ⅱ)(大津市打出浜)  
新規商業開発事業用地の取得(大阪市西成区北津守)  
商業施設の取得(千葉県白井市)
- 5月 **ホテル開発事業の着手、取り組み状況**  
『レ・ジェイド高槻』、『レ・ジェイド横濱鶴見』 完売  
商業施設底地取得(神戸市西区水谷)  
**いちごグループホールディングスとの業務提携**
- 6月 **東証1部指定**  
『レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町』、『福岡春日 宅地開発区域』 完売  
新規事業用地の取得(横浜市南区花之木)(世田谷区桜上水)  
『レ・ジェイド南葛西パークアリーナ』 分譲開始  
福岡春日プロジェクト開発完了
- 7月 新規事業用地の取得(大阪市中央区南船場Ⅰ)(大阪市中央区淡路町Ⅱ)  
商業施設の取得(千葉県千葉市)(茨城県土浦市)  
(株)バルニバービとのJR大津駅における簡易宿泊施設「CALENDAR HOTEL」に関する業務提携
- 8月 新規事業用地の取得(大阪市中央区北久宝寺)(大阪市中央区南船場Ⅱ)  
『レ・ジェイド高槻ザ・マークス』、『フィールガーデン南千里』 分譲開始  
商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型投資法人上場に向けた取り組み  
**「エスコンジャパンリート投資法人」設立**
- 9月 『レ・ジェイド武蔵境』 完売  
**新会社「(株)エスコンリビングサービス」設立**  
新規事業用地の取得(京都市伏見区)(大阪市北区天神橋1丁目)  
(金沢市堀川新町)(大阪市中央区淡路町Ⅲ)  
**JR大津駅簡易宿泊施設「CALENDAR HOTEL」オープン**  
**カフェダイニング「Café Apartment 183」オープン**
- 10月 商業施設の取得(埼玉県ふじみ野市)  
新規事業用地の取得(大阪市北区鶴野町)  
兵庫県姫路市花の北モールマンション建替え事業参画

中央区平野ホテルプロジェクト



- 11月 『レ・ジェイド桜上水ティアラ』、『レ・ジェイド駒込』、『レ・ジェイドヴェール駒込』 分譲開始  
『レ・ジェイド葛西』 完売  
**第2次中期経営計画『IDEAL to REAL 2019』策定**  
**配当政策の基本方針の変更(果進的配当政策の導入)**  
平成28年12月期期末配当予想の増額修正(記念配当)  
いちご(株)との業務提携に基づくホテル開発案件売却(金沢市尾山町、大阪市中央区平野町)、商業底地案件(千葉県緑区)取得
- 12月 『レ・ジェイド大津なぎさ公園』、『グラン・レ・ジェイド若松町レジデンス』 分譲開始  
『レ・ジェイド高槻ザ・マークス』、『Park JADE杉並和泉』 完売  
たな卸資産及び固定資産の譲渡  
**新指数「JPX日経中小企業株指数」構成銘柄選定**  
新規事業用地の取得(京都府長岡京市)(東京都文京区湯島)  
自己株式取得

◆新規事業用地取得数

	首都圏	近畿圏	その他エリア	計
分譲事業用地	6	5		11
商業用地	4	3	2	9
ホテル用地	1	7	3	11
その他収益	1		1	2
計	12	15	6	33

日本橋馬喰町ホテルプロジェクト



レ・ジェイド桜上水ティアラ



フィールガーデン南千里



グラン・レ・ジェイド若松町レジデンス



金沢市尾山町ホテルプロジェクト



# 2016年12月期通期 P/L

- ❖ 中核事業である分譲事業の順調な推移に加え、収益不動産、土地企画販売により、当初計画比及び前年比ともに大幅に上回る増収増益となる

(単位:百万円)

	2016年12月期 通期(当期)	2015年12月期 通期(前期)	増減額	前期比	2016年12月期 通期(当初予想)	予想実績 差異	予想実績比
売上高	34,347	27,705	6,642	24.0%	32,700	1,647	5.0%
売上総利益	8,852	6,690	2,162	32.3%			
販売費・一般管理費	4,172	2,677	1,495	55.8%			
販売費	1,931	1,140	791	69.4%			
一般管理費	2,241	1,536	705	45.9%			
営業利益	4,680	4,012	668	16.7%	4,200	480	11.4%
支払利息	999	795	204	25.7%			
経常利益	3,575	3,126	449	14.4%	3,300	275	8.3%
当期純利益	3,936	3,039	897	29.5%	3,200	736	23.0%
一株当たり当期純利益	58.76	44.65	14.11	31.6%			

# 2016年12月期通期 セグメント概況

- ❖ 分譲販売・引渡し戸数は491戸と、当初目標516戸に対して95.2%と概ね達成し、分譲事業売上は前年対比44.5%増となる
- ❖ 賃貸事業もオークタウン大和高田等前年度の仕入れプロジェクトの賃料収入がフルに寄与するとともに、期中取得した商業施設・底地等(あすみが丘、ソヨカふじみ野、堺市大仙等)により前年対比増収増益となる

(単位:百万円)

	売上高					セグメント利益		
	2016年12月期 通期(当期)	2015年12月期 通期(前期)	前年同期比	当初予想	予想実績比	2016年12月期 通期(当期)	2015年12月期 通期(前期)	前年同期比
<b>不動産販売事業</b>	<b>30,687</b>	<b>24,629</b>	<b>24.6%</b>	<b>29,450</b>	<b>4.2%</b>	<b>4,798</b>	<b>3,769</b>	<b>27.3%</b>
① 分譲事業	20,865	14,439	44.5%	22,800	-8.5%	2,557	1,671	53.0%
② 分譲事業以外	9,822	10,210	-3.8%	6,650	47.7%	2,241	2,097	6.9%
③ 不動産賃貸事業	3,594	2,857	25.8%	3,100	15.9%	2,058	1,606	28.1%
不動産企画仲介 コンサル事業	65	199	-67.3%	150	-56.7%	65	173	-62.4%
<b>計</b>	<b>34,347</b>	<b>27,705</b>	<b>24.0%</b>	<b>32,700</b>	<b>5.0%</b>	<b>6,921</b>	<b>5,549</b>	<b>24.7%</b>

①

分譲事業	所在地	総戸数	(単位:戸)			
			2016年12月期 期初在庫	2016年12月期 期末引渡数	2016年12月期 第2四半期末在庫数	2月20日時点 契約・引渡し進捗 (在庫数)
レ・ジェイド東向島	東京都墨田区	36	2	2	—	—
レ・ジェイド葛西	東京都江戸川区	48	28	28	0	完売
Park JADE杉並和泉	東京都杉並区	18	15	13	2	完売
Park JADE赤塚公園	東京都板橋区	12	6 ※	9	1	1
グランレ・ジェイド夙川苦楽園口	兵庫県西宮市	71	—	62	9	4
レ・ジェイド武蔵境	東京都武蔵野市	25	—	25	0	完売
レ・ジェイド南葛西	東京都江戸川区	33	—	28	5	4
レ・ジェイド豊田	東京都日野市	55	—	55	0	完売
レ・ジェイド世田谷砦	東京都世田谷区	25	—	20	5	4
レ・ジェイド武蔵野レジデンス	東京都武蔵野市	25	—	14	11	4
レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町	大阪市阿倍野区	38	—	38	0	完売
レ・ジェイド横濱鶴見	神奈川県横浜市	45	—	45	0	完売
レ・ジェイド高槻	大阪府高槻市	136	—	136	0	完売
レ・ジェイド南葛西パークアリーナ	東京都江戸川区	35	—	16	19	12
<b>計</b>			<b>51</b>	<b>491</b>	<b>52</b>	<b>29</b>

※Park JADE赤塚公園の2016年12月期の期初においてはの完成区画は8区画となっており、期中に4区画完成しております。

	販売戸数(戸)	期末引渡し 戸数(戸)	達成率
2016年12月期 (当期)	516	491	95.2%

②

分譲事業以外	保有状況	事業スキーム
福岡春日7工区	宅地	宅地販売
大阪市中央区島町	賃貸レジ	賃貸レジの売却
神戸市西区王塚台	商業底地	商業底地売却
茨城県土浦市	商業底地	商業底地売却
名古屋砂田橋	匿名組合出資	売却
名張桔梗が丘	商業底地	商業底地売却
栃木県日光市	商業底地	商業底地売却
茅ヶ崎市美住町	土地	土地販売
高槻市城西町	土地	土地販売

③

賃貸事業(主な保有物件)	所在地	保有状況
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	流動資産(販売用)
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
祐友会 桶葉病院	大阪府吹田市	固定資産
福岡春日プロジェクト	福岡県春日市	固定資産
オークタウン大和高田	奈良県大和高田市	流動資産(仕掛販売用)
あすみが丘	千葉県千葉市	流動資産(仕掛販売用)
堺市堺区大仙西	大阪府堺市	流動資産(仕掛販売用)
ソヨカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産(仕掛販売用)
神戸市西区王塚台	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)
栃木県日光市	栃木県日光市	流動資産(仕掛販売用)
西白井	千葉県白井市	流動資産(仕掛販売用)
掛川	静岡県掛川市	流動資産(仕掛販売用)
ニトリ土浦	茨城県土浦市	流動資産(仕掛販売用)
名張市桔梗が丘	三重県名張市	流動資産(仕掛販売用)

期中売却  
期中売却  
期中売却  
期中売却

# 2016年12月期通期 B/S

- ❖ 分譲事業用地に加え、ホテル、商業等多面的な事業スキームによる用地を積極的に取得したためたな卸資産は増加するも、固定資産(一部たな卸資産含む)についてはREIT上場準備に向けた取り組みの一環として商業底地案件を譲渡し資産バランスに配慮事業種別資産状況においても分譲、商業、ホテル用地と多様化を実現
- ❖ 積極的な事業展開により自己資本比率は23.6%と若干前年比を下回るも、現預金残高は前年比181.7%増と安全性は改善

(単位:百万円)

	2016年12月期 (当期)	2015年12月期 (前期)	増減額
流動資産	57,654	35,578	22,076
現金・預金	8,204	4,516	3,688
販売用不動産	6,103	4,744	1,359
仕掛販売用不動産	39,319	22,676	16,643
固定資産	16,048	22,483	-6,435
有形固定資産	13,147	21,848	-8,701
無形固定資産	17	11	6
投資その他の資産	2,883	623	2,260 ※
資産合計	73,703	58,088	15,615

※増加要因は、税効果による繰延税金資産の増加によるものであります。

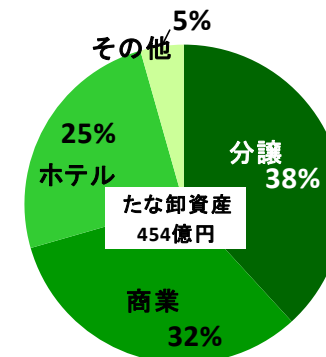
(単位:百万円)

	2016年12月期 (当期)	2015年12月期 (前期)	増減額
流動負債	25,492	13,490	12,002
短期借入金	4,308	1,267	3,041
1年内返済予定の長期借入金	16,753	8,317	8,436
1年内償還予定の社債	40	557	-517
固定負債	30,847	30,603	244
社債	150	-	150
長期借入金	29,784	29,588	196
負債合計	56,339	44,094	12,245
純資産合計	17,363	13,994	3,369
負債純資産合計	73,703	58,088	15,615
自己資本比率	23.6%	24.1%	-0.5ポイント

(単位:百万円)

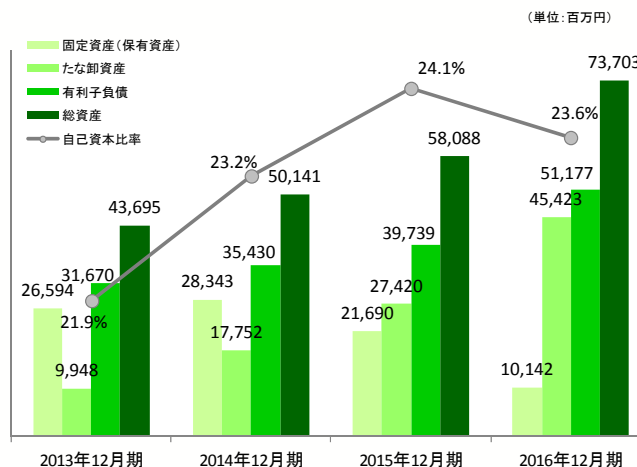
事業種別	金額
分譲	17,340
商業	14,709
ホテル	11,372
その他	2,002
計	45,423

## ◆事業種別別資産状況

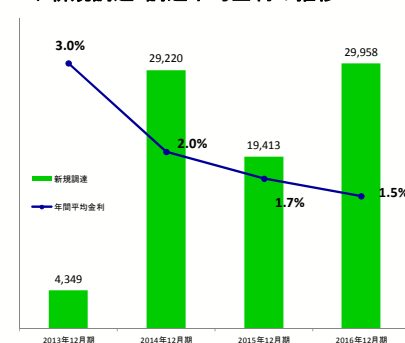


賃貸事業(主な保有物件)	所在地	保有状況
ガーデンモール清和台	兵庫県川西市	流動資産(販売用)
ガーデンモール南千里	大阪府吹田市	固定資産
イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
柏友会 楠葉病院	大阪府枚方市	固定資産
オークタウン大和高田	奈良県大和高田市	流動資産(仕掛販売用)
あすみが丘	千葉県千葉市	流動資産(仕掛販売用)
堺市堺区大仙西	大阪府堺市	流動資産(仕掛販売用)
ソヨカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産(仕掛販売用)
西白井	千葉県白井市	流動資産(仕掛販売用)
西成区北津守	大阪府西成区	流動資産(仕掛販売用)
神戸市西区水谷	神戸市西区	流動資産(仕掛販売用)
掛川	静岡県掛川市	流動資産(仕掛販売用)
斑鳩	奈良県生駒郡斑鳩町	流動資産(仕掛販売用)

賃貸収入資産  
(たな卸+固定資産) 275億円  
保有収益不動産  
のNOI利回りは  
約6.7%程度



## ◆新規調達・調達平均金利の推移



# 戦略的取り組み

## Topics1 東京証券取引所第一部指定

平成28年6月23日に東京証券取引所第一部に指定変更を実現  
着実に企業価値の向上を図るとともに次なるステージへ確実に前進

## Topics2 「エスコンジャパンリート投資法人」設立

当社グループが目指す次なる成長戦略の一環として、REIT上場を見据え商業施設の底地を  
主要な投資対象とする総合型の投資法人「エスコンジャパンリート投資法人」を平成28年8月  
に設立  
当社は、優良不動産の当該投資法人への供給を通して、REIT市場の更なる発展に貢献す  
ると同時に、総合デベロッパーとしての更なる成長を図る

## Topics3 新会社「株式会社エスコンリビングサービス」設立

当社グループの次なる成長戦略の要のひとつとして、マンション管理、カフェオペレート、ホ  
テルオペレート、民泊、リノベーション事業等、オペレーション事業の創出、強化を図ってい  
くことを目的に、新会社「エスコンリビングサービス」を設立(H28.9.1)

## Topics4 第2次中期経営計画発表 次なるステージへ

第1次中期経営計画を達成し、平成29年12月期から平成31年12月期ま  
での3か年を期間とする新たな計画 第2次中期経営計画「IDEAL to REAL2019」を発表。  
次なるステージへ

## Topics5 いちご株式会社との業務提携

当社と総合不動産サービス事業を展開するいちご株式会社は、情報提供(当社はホテル  
開発事業案件、いちご社は商業底地案件)を行うことにより、事業における相互の発展が  
見込めることから業務提携を行う

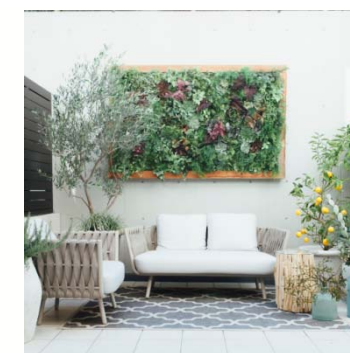
## Topics6 カフェダイニング『Café Apartment 183』Open

当社グループが開発・運営するカフェ事業の第1号物件として、分譲マンション「レ・ジェイド世  
田谷砦」の1階にカフェダイニング『Café Apartment 183』が平成28年9月にオープン  
当社グループ直営ならではのコンシェルジュサービス等を提供、住人だけでなく周辺地域の方  
々のコミュニケーションの場を創出していく



## Topics7 「レ・ジェイドシリーズ」新CM放映開始

当社が展開するマンションブランド「レ・ジェイド」のテレビCM放映を開始(平成29年1月~)お  
客様の「理想」を追求し「具現化」する、暮らしそのものを開発するライフ・デベロッパーを目指  
して、企業価値及びブランドのさらなる向上に努める



## Topics8 新指数「JPX日経中小型株指数」構成銘柄選定

(株)東京証券取引所及び(株)日本経済新聞社が新たな株式指数として共同開発し、平成29  
年3月から算出・公開を開始する「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄として選定される



# 中期経営計画 Make The One for 2016 結果報告

# 中期経営計画『 Make The One for 2016 』結果報告

- ❖ 「いかなる経営環境にあっても揺るがない強固な経営体制の構築」に邁進した結果 経営目標・業績目標のほぼ全項目について達成
- ❖ 平成28年6月には東証1部市場への指定替えを実現し、時価総額は中計発表(H25.8)時点の約125億円から平成28年期末に約308億円と2.4倍に躍進。株主様還元策として4期連続の増配を行い最終年度は1株当たり15円、配当性向25.5%、総還元性向36.8%となりいずれも目標を達成
- ❖ 平成24年度から平成28年度末を比較して、純資産額は約4.1倍、現金残高は約3.6倍と増加し、いかなる経済環境にも耐えうる強固な基盤を着実に構築

## 【経営目標】

	平成25年12月期	平成28年12月期		達成率
	(実績)	(計画)	(実績)	
自己資本比率	21.9%	30.0%以上	23.6%	78.5%
ROE(自己資本利益率)	27.7%	13.0%以上	25.1%	193.2%
ROA(総資産利益率)	4.3%	3.6%以上	6.0%	165.9%
ROIC(投下資本利益率)	4.2%	6.4%以上	6.5%	101.2%
EPS(1株当たり当期純利益)	31.14円	32円以上	58.76円	183.6%
BPS(1株当たり純資産)	137.14円	245円以上	259.07円	105.7%
配当性向	3.2%	25.0%以上	25.5%	102.1%
配当	1円	12円	15円予定	—
総還元性向	3.2%	35.0%	36.8%	105.1%

	平成25年8月8日 (中計発表)時点	平成28年12月期末	対比
時価総額	約125億円	約308億円	約2.4倍
株価終値	180円	437円	
日経平均株価(参考)	13,605円	19,114円	約1.4倍

	平成24年12月期 (実績)	平成28年12月期末	対比
純資産額	4,203百万円	17,363百万円	約4.1倍
現金残高	2,234百万円	8,204百万円	約3.6倍

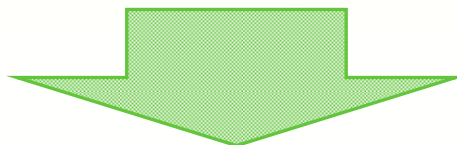


# 中期経営計画『Make The One for 2016』結果報告

【業績目標 平成25年8月8日発表 当初計画】

(単位:百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期
売上高	13,750	17,600~18,800	17,700~20,000	18,500~22,500
不動産販売事業	11,300	15,200~16,400	15,200~17,500	16,000~20,000
不動産賃貸事業	2,150	2,100	2,200	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	300	300	300	300
営業利益	1,790	2,300~2,500	2,200~2,600	2,300~2,800
経常利益	1,100	1,600~1,750	1,500~1,850	1,700~2,100



【業績目標 実績及び平成28年12月期期初計画、直近計画】

(単位:百万円)

	平成25年12月期	平成26年12月期	平成27年12月期	平成28年12月期			
	(実績)	(実績)	(実績)	(期初計画)	(直近計画)	(実績)	期初計画比
売上高	13,558	18,842	27,705	32,700	34,300	<b>34,347</b>	<b>1,647</b>
不動産販売事業	10,991	16,227	24,649	29,450	30,680	<b>30,687</b>	<b>1,237</b>
不動産賃貸事業	2,234	2,479	2,857	3,100	3,560	<b>3,594</b>	<b>494</b>
不動産企画仲介コンサル事業	331	136	199	150	60	<b>65</b>	-85
営業利益	1,844	2,815	4,012	4,200	4,580	<b>4,680</b>	<b>480</b>
経常利益	1,200	2,075	3,126	3,300	3,500	<b>3,575</b>	<b>275</b>



# 第2次中期経営計画 IDEAL to REAL 2019

基本方針 Basic Policy

# IDEAL to REAL 2019

理想を具現化し、新しい未来を創造します。

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

## 経営戦略 Corporate Strategy

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

# 第2次中期経営計画 成長戦略

## 1. コア事業のさらなる強化

コア事業であるマンション分譲事業において、単に分譲戸数を拡大するのではなく、年間500～600戸を安定供給していきます。第2次中期経営計画最終年度の平成31年度には、分譲マンションの販売を自社販売体制に完全移行し、お客様の更なる信頼を獲得し従来の販売体制で外部流出していた販売経費を内部に取り込み利益率の向上を図ります。

## 2. 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上

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

## 3. 不動産賃貸事業の積極展開による長期安定的なストック収益の確保

不動産賃貸事業の積極的な展開により、事業の多様化による商品としての不動産価格変動リスクの軽減を図り、長期安定した賃貸収益を産む良質な資産を保有し、経営のさらなる安定性の向上を目指します。

具体的には、第2次中期経営計画の最終年度2019年度末には、一般管理費を賃貸収入で完全にカバーできる賃貸資産を保有または開発着手を目指します。

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

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

## 5. 不動産オペレート事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大

不動産を開発するだけでなく、不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指します。

具体的にはAM事業、商業施設等のPM事業に加え、ホテル運営、カフェ等飲食の運営、マンション管理事業、リノベーション事業等に当社グループ各社で積極的に取り組み、不動産の持つ価値を最大限に引き出します。

## 6. 企業ブランド力の向上

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

## 第2次中期経営計画 経営指標

	2016 (H28) 年12月期 第22期	→	2019 (H31) 年12月期 第25期
	実績		計画
自己資本比率	23.6%		33.0%～35.0%
ROE (自己資本利益率)	25.1%		18.0%～21.0%
ROA (総資産利益率)	6.0%		6.0%～7.0%
ROIC (投下資本利益率)	6.5%		7.0%～9.0%
EPS (1株当たり当期純利益)	58.76円		75円～85円

※ROIC (投下資本利益率) : 税引き後営業利益 / (株主資本 + 有利子負債)

### 配当政策

さらなる株主様への安定した還元を実現すべく、第2次中期経営計画期間内(平成29年度～平成31年度)の1株当たり配当額(DPS)は、累進的配当政策を導入し、前年度のDPSを下限として、配当額維持もしくは業績進展により増配のどちらか(原則として「減配しない」とします)。

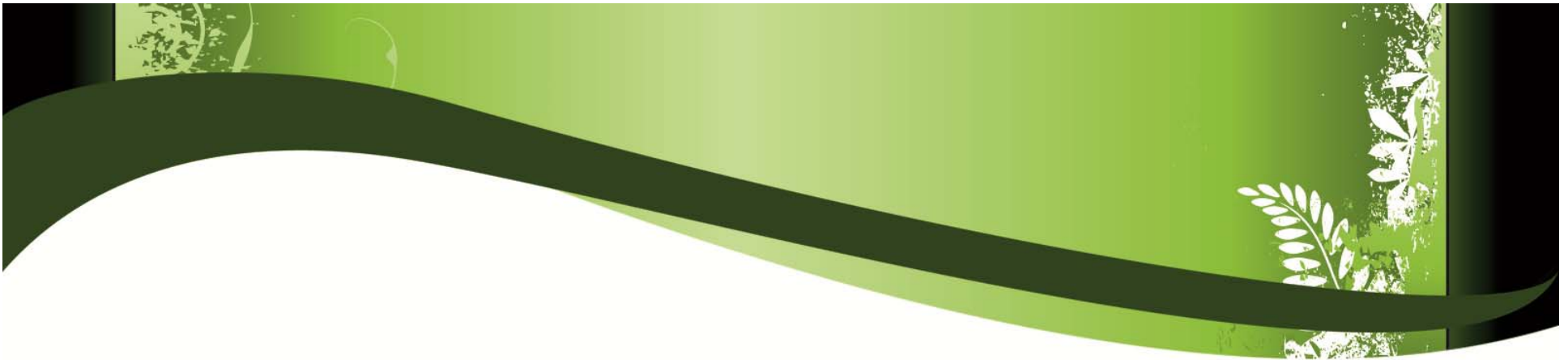
原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」を明確な方針とする累進的配当政策は、持続的な価値の向上を株主の皆様にお約束するものであります。

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

# 第2次中期経営計画 業績計画

(単位:百万円)

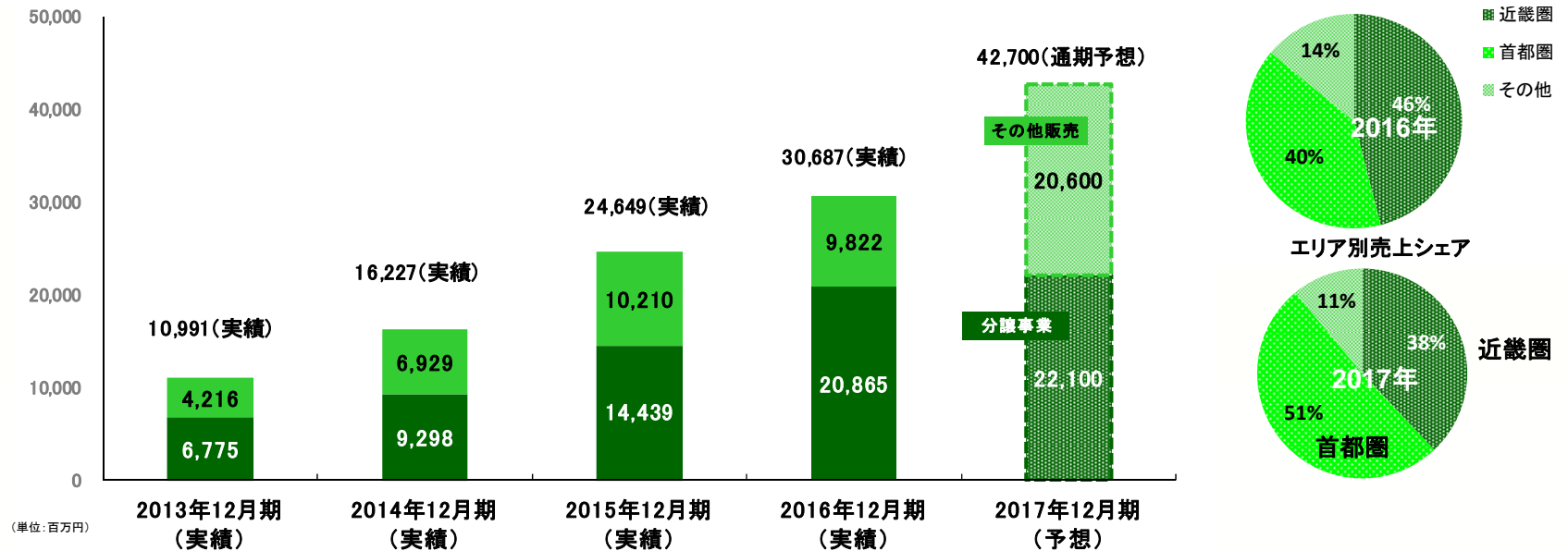
業績計画	2016(H28)年12月期 第22期	2017(H29)年12月期 第23期	2018(H30)年12月期 第24期	2019(H31)年12月期 第25期
	実績	計画	計画	計画
売上高	34,347	45,500	57,000 ～58,000	60,000 ～62,000
不動産販売事業	30,687	42,700	54,900 ～55,800	57,800 ～59,700
不動産賃貸事業	3,594	2,600	1,900 ～2,000	2,000 ～2,100
不動産企画仲介コンサル事業	65	200	200	200
営業利益	4,680	5,700	7,500 ～8,500	8,200 ～9,500
経常利益	3,575	4,800	6,500 ～7,500	7,200 ～8,500



# 2017年12月期(第23期)の計画

# 2017年12月期 不動産販売事業

- ❖ 分譲事業については、首都圏、近畿圏を中心に541戸を供給
- ❖ ハードの開発だけでなく、暮らしを開発する“ライフ・デベロッパー”としてこだわりある企画により競争力のある商品を提供
- ❖ 分譲に加え、商業開発、ホテル開発の3本柱の事業を推進し、時代を先行く多面的な事業を展開、他社との差別化を図る



	2013年(H25)(第19期)	2014年(H26)(第20期)	2015年(H27)(第21期)	2016年(H28)(第22期)	2017年(H29)(第23期)
分譲事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ナバーランド難波パークエアー 【近畿圏】</li> <li>● ナバーランド阿倍野西田辺 【近畿圏】</li> <li>● ナバーランド阿倍野昭和町プラムス 【近畿圏】</li> <li>● ジェイド東豊中 【近畿圏】</li> <li>● リーフクリエイトフィールシティ 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド上北沢 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● レ・ジェイドイクス 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド江坂 【近畿圏】</li> <li>● ナバーランド姫路駅前サステーションフロント 【近畿圏】</li> <li>● ナバーランド井天町はぐくみの街 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド下目黒 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド東向島 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ザ・ナバーランド明石ハーバークエスト 【近畿圏】</li> <li>● グランレ・ジェイド京都河原町 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド葛西 【首都圏】</li> <li>● Park JADE杉並和泉(戸建) 【首都圏】</li> <li>● Park JADE赤塚公園(戸建) 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グランレ・ジェイド夙川菅楽園口 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド高槻 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド西田辺阿倍野阪南町 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド横濱鶴見 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド武蔵境 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド豊田 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド南葛西 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド武蔵野レジデンス 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド南葛西パークアリーナ 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド世田谷砦 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● レ・ジェイド高槻ザ・マークス 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド高槻クロス 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド伏見中書島 【近畿圏】</li> <li>● レ・ジェイド大津 なぎさ公園 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド駒込 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイドヴェール駒込 【首都圏】</li> <li>● グランレ・ジェイド若松レジデンス 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド桜上水ティアラ 【首都圏】</li> <li>● レ・ジェイド横浜花之本 【首都圏】</li> </ul>
	分譲引渡戸数 <b>224</b> 戸実績	<b>309</b> 戸実績	<b>349</b> 戸実績	約 <b>491</b> 戸実績	約 <b>541</b> 戸予定
商業開発・収益不動産開発・土地企画販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 枚方市大峰南PJ(商業底地) 【近畿圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 神戸市赤松台PJ(商業底地) 【近畿圏】</li> <li>● 淀川区東中島PJ(収益不動産) 【近畿圏】</li> <li>● 江東区平野PJ(収益不動産) 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 八尾市高美町PJ(商業底地) 【近畿圏】</li> <li>● 淀川区宮原PJ(収益不動産) 【近畿圏】</li> <li>● 京都六角PJ(収益不動産) 【近畿圏】</li> <li>● 西区鞆本町PJ(収益不動産) 【近畿圏】</li> <li>● 渋谷区本町PJ(土地企画) 【首都圏】</li> <li>● 西東京市西原PJ(収益不動産) 【首都圏】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中央区島町PJ(収益不動産) 【近畿圏】</li> <li>● 神戸市西区玉塚台PJ(商業底地) 【近畿圏】</li> <li>● 高槻市城西町PJ(土地企画) 【近畿圏】</li> <li>● 茨城県土浦市PJ(商業底地) 【近畿圏】</li> <li>● 茅ヶ崎市美住町PJ(土地企画) 【首都圏】</li> <li>● 福岡春日PJ(土地企画) 【首都圏】</li> <li>● 名古屋砂田橋PJ(匿名組合出資) 【その他】</li> <li>● 三重県名張市PJ(土地企画) 【その他】</li> <li>● 栃木県日光市PJ(商業底地) 【その他】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中央区平野PJ(ホテル) 【近畿圏】</li> <li>● ガーデンモール清和台PJ(商業施設) 【近畿圏】</li> <li>● 日本橋茅場町PJ(ホテル) 【首都圏】</li> <li>● 日本橋馬喰町PJ(ホテル) 【首都圏】</li> <li>● あすみが丘PJ(商業施設) 【首都圏】</li> <li>● そよかふじみ野PJ(商業施設) 【その他】</li> <li>● 西区川口PJ(土地企画) 【首都圏】</li> <li>● 千駄ヶ谷PJ(収益不動産) 【首都圏】</li> <li>● 金沢市尾山町PJ(ホテル) 【その他】</li> <li>● 札幌市PJ(ホテル) 【その他】</li> <li>● 福岡春日PJ(土地企画) 【その他】</li> </ul>



# 分譲事業

## 2017(H29)年度



**レ・ジェイド駒込【首都圏】**

所在地: 東京都北区  
交通: JR山手線「駒込」駅徒歩6分  
総戸数: 36戸(非分譲住戸6戸含む)  
入居: 平成29年8月下旬予定



**レ・ジェイドヴェール駒込【首都圏】**

所在地: 東京都北区  
交通: JR山手線「駒込」駅徒歩7分  
総戸数: 33戸  
入居: 平成29年10月下旬予定



**グラン・レ・ジェイド若松町レジデンス【首都圏】**

所在地: 東京都新宿区  
交通: 都営大江戸線「若松河田」駅徒歩3分  
総戸数: 31戸  
入居: 平成29年7月中旬予定



**レ・ジェイド桜上水ティアラ【首都圏】**

所在地: 東京都世田谷区  
交通: 京王線「桜上水」駅徒歩4分  
総戸数: 42戸(他に管理室1戸)  
入居: 平成29年8月下旬予定



**レ・ジェイド横浜花之木【首都圏】**

所在地: 神奈川県横浜市  
交通: 横浜市営地下鉄ブルーライン「藤田」駅徒歩4分、  
京急本線「南太田」駅徒歩10分、「井土ヶ谷」駅14分  
総戸数: 69戸  
入居: 平成29年11月下旬予定



**レ・ジェイド大津なぎさ公園【近畿圏】**

所在地: 滋賀県大津市  
交通: JR東海道本線「膳所」駅徒歩11分、  
京阪電鉄石山坂本線「石場」駅徒歩4分  
総戸数: 44戸  
入居: 平成29年11月下旬予定



**レ・ジェイド伏見中書島【近畿圏】**

所在地: 京都市伏見区  
交通: 京阪本線・宇治線「中書島」駅徒歩7分  
総戸数: 83戸(他 管理室1戸)  
入居: 平成29年11月下旬予定



**レ・ジェイド高槻ザ・マークス【近畿圏】**

所在地: 大阪府高槻市  
交通: JR京都線「高槻」駅徒歩10分  
総戸数: 95戸(他に管理室1戸、  
ライブラリーラウンジ(1戸)  
入居: 平成29年11月下旬予定



**レ・ジェイド高槻クロス【近畿圏】**

所在地: 大阪府高槻市  
交通: 阪急京都線「富田」駅徒歩12分、「総持寺」駅徒歩15分  
JR京都線「摂津富田」駅徒歩14分、  
総戸数: 80戸(他に管理室1戸、ラウンジ兼集会所1戸)  
入居: 平成29年12月下旬予定



**フィールガーデン南千里【近畿圏】**

所在地: 大阪府吹田市  
交通: 阪急千里線「千里山」駅徒歩11分  
総戸数: 214戸(他に管理室、集会所等)  
入居: 平成30年3月下旬予定



**グラン・レ・ジェイド伏見小野谷【首都圏】**

所在地: 東京都渋谷区  
交通: 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩5分、  
小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩5分  
総戸数: 25戸(他 管理室1戸)  
入居: 平成30年3月下旬予定



**レ・ジェイド サザンゲート豊田【首都圏】**

所在地: 東京都日野市  
交通: JR中央線「豊田」駅徒歩2分  
総戸数: 51戸(非分譲7戸含む)、他店舗1戸、管理室1戸  
入居: 平成30年2月下旬予定

## 2018(H30)年度

- レ・ジェイド川崎【首都圏】  
所在地: 神奈川県川崎市  
交通: 京急線「川崎」駅徒歩17分、  
JR東海道線・京浜東北線「川崎」駅徒歩18分
- 文京区湯島プロジェクト【首都圏】
- 片瀬海岸プロジェクト【首都圏】
- 目黒区八雲プロジェクト【首都圏】
- 鶴沼海岸プロジェクト【首都圏】
- 神戸市東灘区プロジェクト【近畿圏】
- 大阪府北区天神橋プロジェクト【近畿圏】
- 京都府長岡京市プロジェクト【近畿圏】

## 2019(H31)年度

- 新宿区大京町プロジェクト【首都圏】
- 姫路花の北モールプロジェクト【近畿圏】
- 練葉プロジェクト【近畿圏】
- 高槻市天神プロジェクト【近畿圏】
- 浜大津プロジェクト【近畿圏】

# ホテル事業



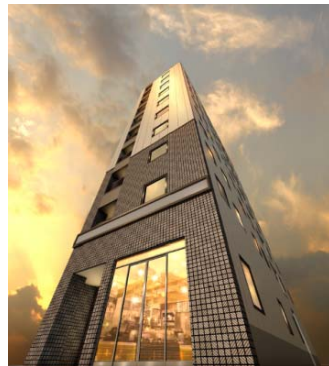
北海道札幌市  
平成29年7月予定  
144室



金沢市尾山町  
平成29年12月予定  
47室



日本橋茅場町  
平成28年12月開業  
102室



日本橋馬喰町  
平成29年4月予定  
63室

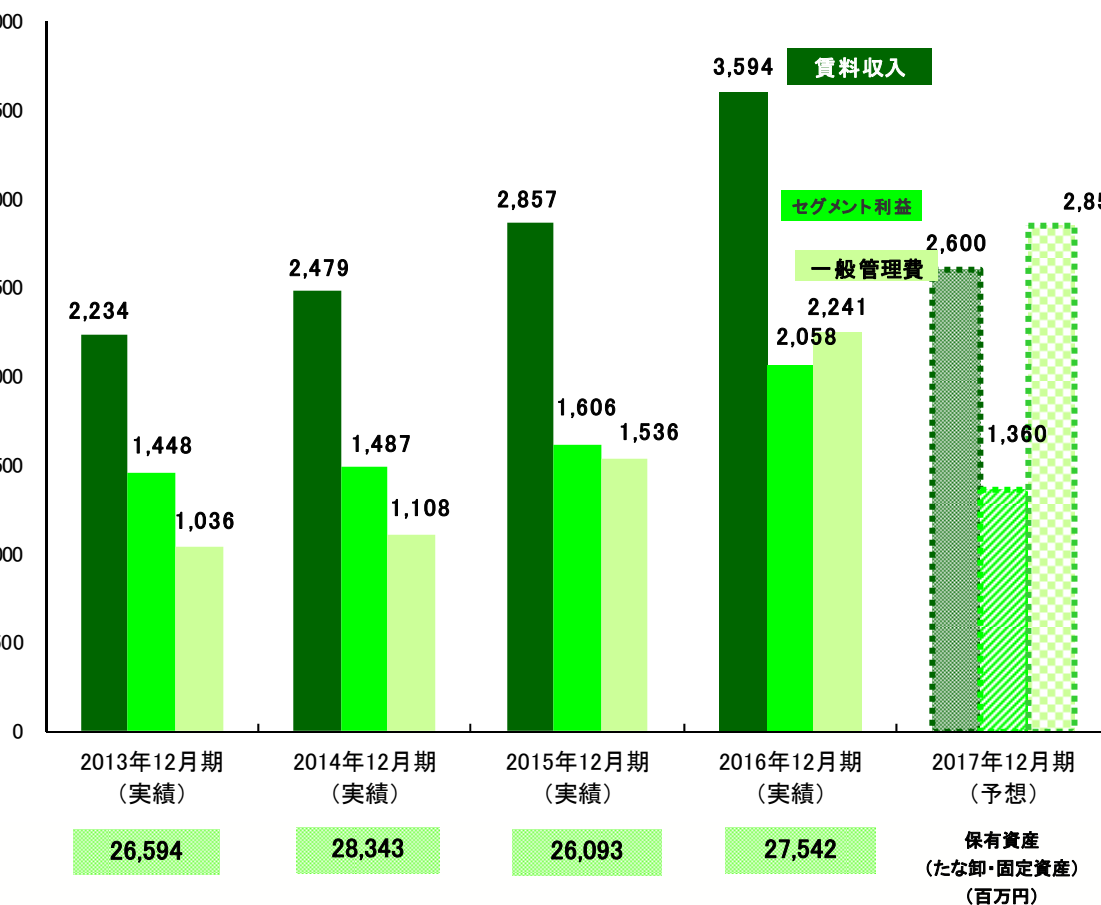
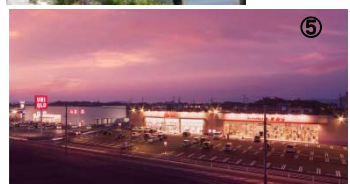


大阪市中央区平野町  
平成29年4月予定  
96室

- 大阪市中央区淡路町Ⅰプロジェクト
- 大阪市中央区淡路町Ⅱプロジェクト
- 大阪市中央区淡路町Ⅲプロジェクト
- 大阪市中央区南船場Ⅰプロジェクト
- 大阪市中央区南船場Ⅱプロジェクト
- 大阪市中央区南船場Ⅲプロジェクト
- 大阪市北久宝寺町プロジェクト
- 大阪市北区鶴野町プロジェクト
- 東京都千代田区隼町プロジェクト
- 金沢市堀川新町プロジェクト

近畿圏 9プロジェクト  
首都圏 3プロジェクト  
その他 3プロジェクト  
計 15プロジェクト

# 2017年12月期 不動産賃貸事業



- ① ガーデンモール清和台
- ② ガーデンモール南千里
- ③ イオン南千里
- ④ 柏友会 楠葉病院
- ⑤ 福岡春日商業底地
- ⑥ オークタウン大和高田
- ⑦ 堺市堺区大仙西
- ⑧ 千葉県白井市
- ⑨ あすみが丘
- ⑩ ソヨカふじみ野
- ⑪ パレマルシェ西春



# 日本エスコングループの事業展開

分譲事業を中核事業とし、商業開発、ホテル開発、収益不動産開発等、多面的な不動産ビジネスを展開する総合デベロッパー

**IDEAL to REAL** ~理想を具現化し、新しい未来を創造する~

ハードの開発だけでなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発することを目指しております。



グループ会社にて、J-REIT市場への上場を目指す  
「貯蓄から投資へ」我が国の課題を当社グループの開発力、運用力で貢献



インバウンドニーズに応え、ホテルオペレーターとタッグを組みながら全国主要都市にホテルを開発



当社の企画力、これまで分譲事業で培ったノウハウを活かし、新たな空間を創出



中核事業として、競争力のあるこだわりの商品企画を提案し、安定的に年間500戸から600戸を首都圏、近畿圏を中心に、供給



総合デベロッパーとしてのノウハウと多面的な事業構築力を最大限に活かし、長期プロジェクトとなる土地区画整理、再開発といった、新たなまちづくり、暮らしを提案



福岡春日プロジェクトにおける商業開発の実績、経験、ノウハウを駆使し、商業の底地開発等を展開

当社の強みである企画力と、多面的な事業構築力を活かしたフィー収益事業や、時代のニーズに応えるリノベーション事業



不動産の利用形態に適合するオペレーション機能を有する唯一無二の総合デベロッパーを目指す



# Thank You!

## ✓ Information

- ✓ 株式会社日本エスコンESCON Japan Ltd.
- ✓ Email: [ir@escon.jp](mailto:ir@escon.jp)
- ✓ Tokyo
  - ✓ 東京都千代田区神田駿河台4-2-5 トライエッジ御茶ノ水12F
  - ✓ ☎03-5297-6161
- ✓ 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

# Memo

# Memo



[www.es-conjapan.co.jp](http://www.es-conjapan.co.jp)