

2018年12月期通期

February 21, 2019

決算説明資料

株式会社日本エスコン

www.es-conjapan.co.jp

目次

□ 2018年12月期（第24期）概要	
2018年12月期主要アクション	P.4
2018年12月期 P/L	P.5
2018年12月期 セグメント概況	P.6,7
2018年12月期 B/S	P.8
□ 中部電力株式会社との資本業務提携	P.10,11
□ エスコンジャパンリート投資法人 J-REIT市場への上場	P.12
□ 第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」	
基本方針・経営戦略	P.14
成長戦略・現在の進捗状況	P.15
経営指標・業績計画・配当政策・配当政策	P.16
□ 2019年12月期（第25期）計画	
不動産販売事業	P.18
分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」	P.19,20
ホテル開発事業	P.21
商業開発事業・物流事業・土地区画整理事業	P.22
不動産賃貸事業	P.23
日本エスコングループの戦略的事業展開	P.24,25
Information	P.26

2018年12月期概要

2018年12月期通期主要アクション

1月

- 自己株式の取得
- 「レ・ジェイド南森町」「レ・ジェイド高槻クロス」「レ・ジェイド川崎」完売
- 「ネオライフ樟葉マンション建て替え事業」参画
- 福岡県古賀市玄望園土地区画整理事業用地取得

2月

- 「グランレ・ジェイド岡本」「レ・ジェイドヴェール駒込」完売
- 新規事業用地の取得(茨木市沢良宜西)(高槻市宮野町)
(池田市満寿美町)

3月

- 新規事業用地の取得
(大津市浜大津3丁目)(堺市北区新金岡)(世田谷区松原)(西宮市樋ノ口)
- 「グランレ・ジェイド自由が丘」分譲開始
- 中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」成長戦略内容の追加

4月

- 新規事業用地の取得
(西宮市安井町)(横浜市青葉区)(東住吉区杭全)
- 「グランレ・ジェイド湘南江ノ島R134」
分譲開始



5月

- 「レ・ジェイド長岡京」「グランレ・ジェイド高槻天神」「レ・ジェイド高槻古曽部」
「レ・ジェイドビオ船橋北習志野」分譲開始
- リノベーション事業「Le JADE bio(ビオ)」誕生
- 新規事業用地の取得(西宮市甲東園)
- 「グランレ・ジェイド若松町レジデンス」「レ・ジェイド大津なぎさ公園」完売
- (仮称) ひょうご東条インターパーク物流施設事業着手
- 三菱地所レジデンス(株)との(仮称)東京都港区白金P J 共同事業

6月

- 「レ・ジェイド伏見中書島」完売
- 新規事業用地の取得(杉並区下高井戸4丁目)(鎌倉市材木座)
(博多区中洲5丁目ホテルプロジェクト)
- 2018年12月期通期連結業績予想及び配当予想上方修正
- 保有ホテル計5物件売却契約締結

7月

- 「レ・ジェイド駒込」完売
- 新規事業用地の取得(港北区大倉山)(北区本庄西)
(札幌市白石区商業地)
- 2018年12月期第2四半期連結業績予想上方修正
- Z E H - M 普及に向けた取り組み開始

8月

- 「レ・ジェイド須磨海浜公園」「レ・ジェイド中野」
「レ・ジェイド新金岡パークフィールズ」分譲開始
- 「J P X 日経中小型株指数」構成銘柄への継続選定
- J-REIT市場上場への取り組み及び販売用不動産の譲渡
- 主要株主である筆頭株主、主要株主およびその他の関係会社の異動
- 中部電力株式会社との資本業務提携および株式の売出し**
- 新規事業用地の取得(東京都日野市多摩平)

9月

- 「レ・ジェイド横濱花の木」完売
- 「レ・ジェイド樟葉」分譲開始
- 地域密着型ショッピングセンター
「tonarie大和高田」
2018年11月23日
グランドオープン発表



10月

- 「レ・ジェイド長岡京」「グランレ・ジェイド渋谷富ヶ谷」完売
- 新規事業用地の取得(豊島区南大塚)
- 学校法人東京理科大学との環境設計システムに係る共同研究契約締結
- 「グランレ・ジェイド若松町レジデンス」
2018年度グッドデザイン賞受賞



11月

- 「レ・ジェイド大津LUXE」「レ・ジェイド浜大津」「レ・ジェイド南茨木ミュージーゼ」分譲開始
- 新規事業用地の取得(高槻市別所中の町)(尼崎市武庫元町)
(大阪市中央区西心斎橋ホテルプロジェクト)

●2018年12月期新規事業用地取得数

	首都圏	近畿圏	その他	計
分譲事業用地	5	12		17
ホテル用地		1	1	2
土地区画整理事業用地			1	1
商業用地(商業施設含む)	1	2	1	4
賃貸レジデンス	2	1		3
計	8	16	3	27

12月

- 新規事業用地の取得(尼崎市武庫之荘本町)(神戸市西区池上)
(妙法寺駅前)
- 商業施設の取得(つくばQ't, つくばMOG)
- 2018年12月期期末配当予想及び通期連結業績予想上方修正
- 学生専用レジデンス事業着手
- 名古屋支店開設
- 「エスコンジャパンリート投資法人」J-REIT上場承認**
- エスコンジャパンリート投資法人への販売用不動産譲渡契約締結
- 「グランレ・ジェイド」新CM開始「ROMEO and Le JADE」篇

2018年12月期 P/L

- 分譲事業が順調に推移するとともに、ホテル等収益不動産の販売により前期比大幅に増収増益
- 当初計画比若干の減収ながら、増益を確保
- 経常利益100億円を超え、過去最高益を更新
- 一株当たり当期純利益は105.98円と前期比29.6%増

(単位：百万円)

	2018年12月期 通期（当期）	2017年12月期 通期（前期）	増減額	前期比	2018年12月期 通期（当初計画）	計画比 差異	当初 計画比
売上高	54,325	44,724	9,601	21.5%	55,700	-1,375	-2.5%
売上総利益	16,927	11,559	5,368	46.4%			
販売費・一般管理費	5,366	4,517	849	18.8%			
販売費	2,088	1,734	354	20.4%			
一般管理費	3,277	2,782	495	17.8%			
営業利益	11,561	7,042	4,519	64.2%	9,900	1,661	16.8%
支払利息	1,020	1,093	-73	-6.7%			
経常利益	10,498	5,988	4,510	75.3%	8,700	1,798	20.7%
当期純利益	7,226	5,456	1,770	32.4%	6,000	1,226	20.4%
一株当たり当期純利益	105.98	81.77	24.21	29.6%			

2018年12月期 セグメント概況

分譲事業

- マンション引渡し戸数は539戸、通期引渡し計画（585戸）に対して達成率92.1%と未達
未達原因は「グラン・ジエト」自由が丘、「レ・ジエト」中野が低層のため販売期間が短いこと、「ルモデル」ルーム設営タイミングの遅れ等による
- マンション利益率は前年比2.3ポイント上昇（前年12.1%→当期14.4%）
- 完成在庫は前期末の89戸から当期末時点で48戸と減少

分譲事業以外

- 前期に引き続き、ホテルの販売による収益が大きく貢献
- ホテル利益率は前年に引き続き30%以上の高い利益率、前年比3.4ポイント上昇（前年34.3%→当期37.7%）

(単位：百万円)

	売上高					セグメント利益		
	2018年12月期 通期（当期）	2017年12月期 通期（前期）	前年同期比	当初計画	当初計画比	2018年12月期 通期（当期）	2017年12月期 通期（前期）	前年同期比
不動産販売事業	50,519	41,168	22.7%	52,600	-4.0%	12,341	7,978	54.7%
分譲事業	25,089	19,500	28.7%	27,980	-10.3%	3,617	2,363	53.1%
分譲事業以外	25,429	21,667	17.4%	24,620	3.3%	8,723	5,614	55.4%
不動産賃貸事業	3,400	3,459	-1.7%	2,900	17.2%	2,128	1,761	20.8%
不動産企画仲介 コンサル事業	405	96	321.9%	200	102.5%	369	85	334.1%
計	54,325	44,724	21.5%	55,700	-2.5%	14,839	9,825	51.0%

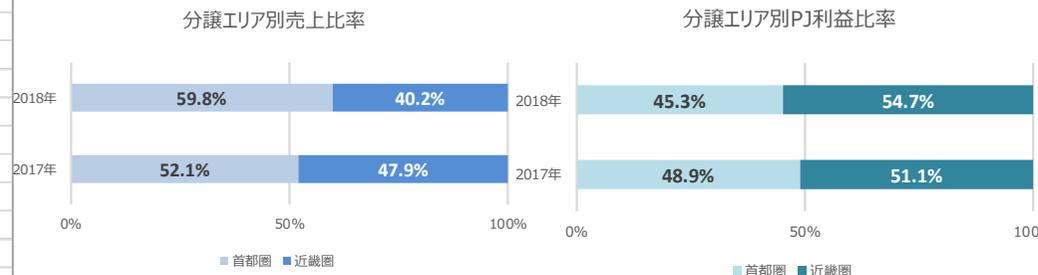
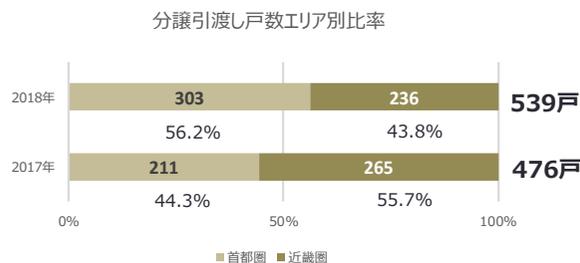
分譲事業引渡し戸数 ・売上実績	売上実績				ホテル売却数 ・売上実績	売上実績		
	完工引渡し戸数（戸）	金額（百万円）	戸当たり単価（万円）	利益率		売却PJ数	金額（百万円）	利益率
2017年12月期 （前期）	476	19,500	4,096	12.1%	5	9,370	34.3%	
2018年12月期 （当期）	539	25,089	4,654	14.4%	7	21,680	37.7%	

	販売計画戸数 （戸）	期末時点 引渡し戸数（戸）	達成率
2018年12月期 （当期）	585	539	92.1%

2018年12月期 セグメント概況

分譲事業

分譲事業の販売	所在地	総戸数	(単位：戸)			
			2017年12月期 期末在庫	2018年12月期 引渡数	2018年12月期 期末在庫数	2月18日時点 契約・引渡し進捗 (在庫数)
レ・ジイド駒込	東京都北区	36	7	7	0	完売
レ・ジイドヴェール駒込	東京都北区	33	2	2	0	完売
グランレ・ジイド若松町レジデンス	東京都新宿区	31	5	5	0	完売
レ・ジイド横浜花之木	神奈川県横浜市	69	29	29	0	完売
レ・ジイド大津なぎさ公園	滋賀県大津市	44	8	8	0	完売
レ・ジイド伏見中書島	京都市伏見区	83	31	31	0	完売
レ・ジイド高槻クロス	大阪府高槻市	80	7	7	0	完売
レ・ジイドサザンゲート豊田	東京都日野市	52	-	52	0	完売
レ・ジイド川崎	神奈川県川崎市	80	-	80	0	完売
フィールガーデン南千里	大阪府吹田市	107	-	107	0	完売
グランレ・ジイド渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区	25	-	25	0	完売
レ・ジイド南森町	大阪府北区	29	-	29	0	完売
グランレ・ジイド御茶ノ水	東京都文京区	53	-	51	2	1
グランレ・ジイド岡本	神戸市東灘区	19	-	19	0	完売
グランレ・ジイド自由が丘	東京都目黒区	23	-	7	16	16
レ・ジイド中野	東京都中野区	25	-	9	16	14
レ・ジイド長岡京	京都市長岡京市	35	-	35	0	完売
レ・ジイドピオ船橋北習志野	千葉県船橋市	50	-	36	14	13
計			89	539	48	44



分譲事業以外

分譲事業以外の販売	種別	事業スキーム	売上高 (百万円)
千代田区隼町	ホテル	売却	4,600
中央区北久宝寺町	ホテル	売却	3,450
中央区淡路町 I	ホテル	売却	3,420
中央区淡路町 II	ホテル	売却	3,420
大阪市北区鶴野町	ホテル	売却	2,910
金沢市堀川新町	ホテル	売却	2,030
中央区南船場Ⅲ	ホテル	売却	1,850
新宿区若松町31	賃貸マンション	売却	1,968
渋谷区千駄ヶ谷5丁目	賃貸マンション	売却	1,317
福岡春日	土地	売却	413

分譲事業以外 PJ利益率	実績		
	売上高 (百万円)	PJ利益 (百万円)	利益率
2017年12月期 (前期)	21,667	5,614	25.9%
2018年12月期 (当期)	25,429	8,723	34.3%

賃貸事業

賃貸事業 (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
トナリエ大和高田	奈良県大和高田市	流動資産 (仕掛販売用)
ソコカふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産 (仕掛販売用)
生駒郡斑鳩	奈良県生駒郡	流動資産 (仕掛販売用)
近江八幡	滋賀県近江八幡市	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)
(仮称) トナリエ梅・美木多	大阪府堺市	流動資産 (仕掛販売用)
ひょうご東条インターパーク	兵庫県加東市	流動資産 (仕掛販売用)
つくばQ't、MOG	茨城県つくば市	流動資産 (仕掛販売用)
ヤマダ電機札幌白石店	札幌市白石区	流動資産 (仕掛販売用)
大阪府堺市大仙西 I	大阪府堺市	流動資産 (仕掛販売用)
尼崎市武庫元町	兵庫県尼崎市	流動資産 (仕掛販売用)
向日市上植野	京都府向日市	流動資産 (仕掛販売用)
神戸市西区池上	神戸市西区	流動資産 (仕掛販売用)
西白井	千葉県白井市	流動資産 (販売用)
あすみが丘プラニエメール	千葉県千葉市	流動資産 (販売用)
大阪府堺市大仙西 II	大阪府堺市	流動資産 (販売用)
ケーズデンキおゆみ野店	千葉県千葉市	流動資産 (販売用)
福岡春日 (資さん)	福岡県春日市	流動資産 (販売用)
神戸市西区水谷	神戸市西区	流動資産 (販売用)
パレマルシェ西春	愛知県北名古屋	流動資産 (販売用)

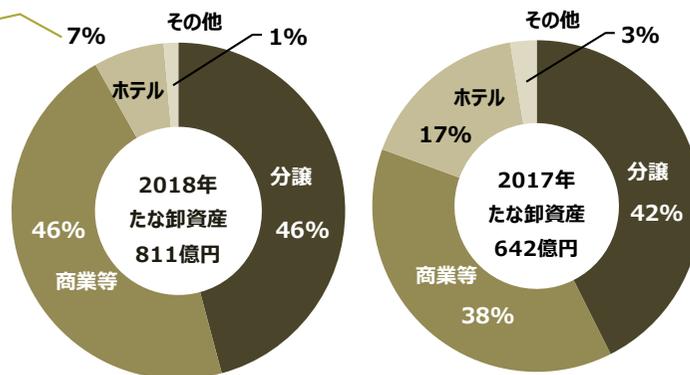
2019年2月
エスコンジャパンリート
投資法人へ譲渡
譲渡総額
13,748百万円
譲渡益総額
2,282百万円

2018年12月期 B/S

(単位：百万円)

	2018年12月期 (当期)	2017年12月期 (前期)	増減額
流動資産	104,890	80,504	24,386
現金・預金	16,598	10,667	5,931
販売用不動産	15,308	4,162	11,146
仕掛販売用不動産	65,890	60,057	5,833
固定資産	4,856	5,930	-1,074
有形固定資産	1,658	1,729	-71
無形固定資産	30	28	2
投資その他の資産	3,167	4,173	-1,006
資産合計	109,747	86,435	23,312

- 分譲用地に加え、ホテル、土地区画整理事業保留地等、多様な事業用地を積極的に取得し、たな卸資産は前期に比べ169億円増加
- 販売用不動産11,146百万円増はエスコンジャパンリート投資法人への売却資産(約114億円)含む



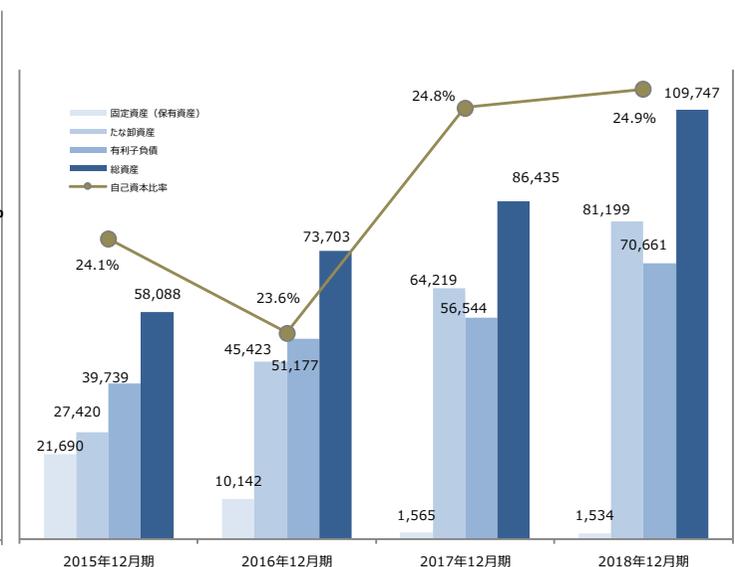
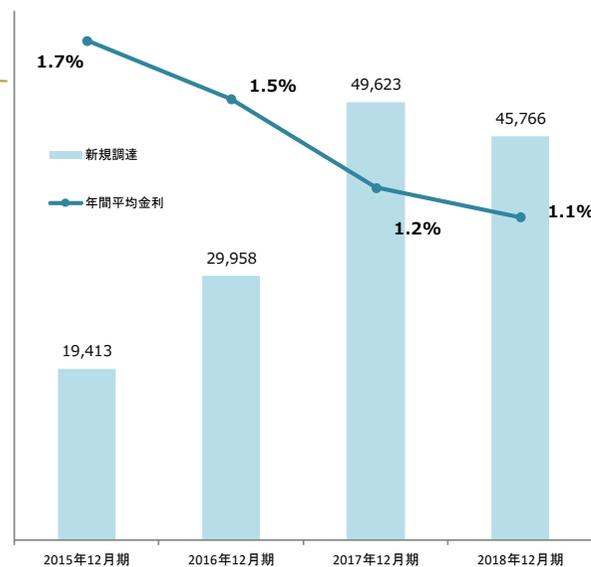
(単位：百万円)

	2018年	2017年
分譲	37,198	27,344
商業等	37,280	24,390
ホテル	5,564	10,821
その他	1,156	1,664
計	81,199	64,219

(単位：百万円)

	2018年12月期 (当期)	2017年12月期 (前期)	増減額
流動負債	37,210	32,664	4,546
短期借入金	1,720	1,953	-233
1年内返済予定の 長期借入金	23,993	22,462	1,531
1年内償還予定の社債	40	40	0
固定負債	45,176	32,337	12,839
社債	270	110	160
長期借入金	44,568	31,874	12,694
負債合計	82,387	65,002	17,385
純資産合計	27,359	21,433	5,926
負債純資産合計	109,747	86,435	23,312
自己資本比率	24.9%	24.8%	+0.1%

(単位：百万円)



2018年 TOPICS

中部電力株式会社との資本業務提携

2018年8月に中部電力(株)と資本業務提携を締結、同社の持分法適用会社となる（議決権割合33.3%）
中部電力グループとの資本業務提携による不動産事業の強化

中部電力グループ

街づくり等を通じて、地域のお客さまに「新しいコミュニティの形」を提供し、企業価値向上を図ります。

- ・エネルギー事業等のノウハウ
- ・中部圏での営業基盤

シナジー効果

- ・不動産事業ノウハウ
- ・首都圏、関西圏での営業基盤

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

人々の暮らしや住まいの「理想」をかたちにする「ライフ・デベロッパー」として、次世代を見据えた開発事業を積極的に展開します。

街づくり、地域再生

日本エスコンの不動産事業ノウハウと中部電力が有する地域の皆様との深いつながりを活かした、地域のお客さまへの新しいコミュニティの提供が可能となる街づくりや地域再生

マンション等開発

日本エスコンの不動産事業ノウハウを活かした、中電不動産との不動産の共同開発。首都圏、関西圏等の開発・保有不動産への中部電力からのエネルギー販売、中部電力グループでの付帯工事等

中部電力株式会社との資本業務提携

中部電力グループとの資本業務提携の内容

1 共同プロジェクトの推進

コンパクトシティ、街づくり、地域再生事業等の社会に貢献できる事業の共同展開
不動産開発事業のJV展開

提携後すぐに合同ミーティングを開始

2 事業エリアの相互補完

中部圏での不動産事業の拡大

2019年3月1日名古屋支店開設予定

3 中部電力グループ所有不動産の有効活用

4 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

5 当社開発物件の売却先候補

6 人事交流

業務の内容に応じて必要な従業員をそれぞれ相互に出向

2019年4月より当社社員数名が中電不動産(株)へ出向予定

7 独立性の尊重

当社による上場会社としての自主的で機動的な経営を尊重
中部電力より1名取締役の派遣

2019年3月株主総会にて中部電力 藤田賢司氏が取締役
に選任・就任予定

エスコンジャパンリート投資法人 J-REIT市場へ上場

2019年2月13日エスコンジャパンリート投資法人 J-REIT市場へ上場を果たす

1 地域社会の生活を豊かにする 暮らし密着型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

地域に根差した利便性及び競争力の高い立地
「地域コミュニティ」に対するこだわり
地域における密着力・競争力・占有力を有するテナント
Eコマース耐性の強い生活必需品を中心に商品・サービスを提供



2 安定性の高い底地への投資

長期にわたる安定した賃料収入
減価償却及び保守・修繕等がないことに基づく低保有コストの実現
底地流通市場の拡大
災害等による資産価値の下落リスクが低い



3 総合デベロッパー・日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性と スポンサーサポート及び中部電力グループのサポートによる投資主価値の最大化

優先買取権及び優先交渉権の付与
スポンサーによる再開発サポート
内製化されたテナントリーシング力を活用したテナント入替え・誘致
地域のニーズに根差したテナントの誘致



IPO時の物件リスト	種別	規模
福岡春日	底地	上場時 ASSET 416億円 底地54.9% 商業45.1%
神戸市王塚台	底地	
日光市豊田	底地	
名張市桔梗が丘	底地	
二トリ土浦	底地	
堺市大仙西Ⅱ	底地	
神戸市西区水谷	底地	
千葉おゆみ野	底地	
西成区北津守	底地	
倉敷市老松町	底地	
トナリエ南千里	商業施設	
トナリエ清和台	商業施設	
西白井駅前	商業施設	
あすみが丘プラニューモール	商業施設	
パレマルシェ西春	商業施設	

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性確立
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・現在の進捗状況

	コア事業のさらなる強化	複数のコア事業の多様性 確立による企業価値の向上	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	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
	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2019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。	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。	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、長期安定的な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。	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。
現在進捗状況	コア事業である分譲事業において、来期・再来期（2020年、2021年）分、各800戸程度供給可能な用地を取得済み。自社販売体制は現在31名の人員を確保し着実に体制構築している。PJ利益率も着実に上昇（2017年度12.1%→2018年度14.4%）	分譲事業、商業開発、ホテル開発に加え、物流開発や土地区画整理事業等、新たな事業領域にも着手し、着実に事業の多様化進捗中。	商業開発事業については、地域密着型のNSC開発も強化。2018年11月には「トナリ工大和高田」がグランドオープン。多くのお客様が来場。第2弾も現在開発中。REIT、外部売却とのバランスを考慮し長期保有資産を選別していく。	2019年2月13日エスコンジャパンリート投資法人がJ-REIT上場を実現。
		不動産オペレーション事業の充実による不動産開発力の幅と奥行き拡大	企業ブランド力の向上	ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現
	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。	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。	お客様第一主義を基本理念とし、さらに「環境・社会・ガバナンス」の尺度から、企業価値を高めてまいります。また、まちづくりを通じて、時代とともに変化する価値に対応し、社会を取り巻く課題に、暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして取り組んでいきます。 E：地球環境問題解決に向けた積極的な取り組みと、安全で快適な暮らしと持続可能な社会の実現に向けた事業活動の推進 S：地域社会へ向けた企業の社会的責任の遂行と安定的な成長のための経営基盤確立 G：コーポレートガバナンス・コードを見据えた全社的ガバナンス態勢の強化	
現在進捗状況	AM、商業施設PM、カフェ等飲食のオペレーション、マンション管理に加えリノベーション事業にも着手。引き続き不動産の持つ価値の最大化に注力していく。	「グランレ・ジェイド」ブランドの新TVCMを公開、人気番組のスポンサーとなり継続。引き続き企業ブランド力の向上に注力していく。	新たに成長戦略のひとつに掲げ、不動産業界初のGRESB格付け取得等も目指し、注力していく。	

第2次中期経営計画 経営指標・業績計画

- 中期経営計画最終年度は当初計画を大幅に上回る増収増益計画に修正
- 経営指標 自己資本比率未達、成長のための仕入れ積極展開によるたな卸資産の増加が主因
- 配当は当初計画から12円増配の1株当たり32円に。最終年度も配当性向30%以上を目指す

(単位:百万円)

業績計画	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	期初計画	実績	計画比	当初計画	修正計画	計画比
売上高	44,724	55,700	54,325	-1,374	60,000 ~62,000	74,800	14,800
不動産販売事業	41,168	52,600	50,519	-2,080	57,800 ~59,700	70,250	12,450
不動産賃貸事業	3,459	2,900	3,400	500	2,000 ~2,100	4,300	2,300
不動産企画仲介コンサル事業	96	200	405	205	200	250	50
営業利益	7,042	9,900	11,561	1,661	8,200 ~9,500	12,500	4,300
経常利益	5,988	8,700	10,498	1,798	7,200 ~8,500	11,200	4,000

経営指標	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	実績	当初計画	修正計画
自己資本比率	24.8%	24.9%	33.0%~35.0%	22.6%
ROE (自己資本利益率)	28.1%	29.6%	18.0%~21.0%	25.9%
ROA (総資産利益率)	6.8%	7.4%	6.0%~7.0%	6.1%
ROIC (投下資本利益率)	8.4%	10.2%	7.0%~9.0%	6.9%
EPS (1株当たり当期純利益)	81.77円	105.98円	75円~85円	115.10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 (2017 (H29)年度~2019 (H31) 年度) の1株当たり配当額 (D P S) は、累進的配当政策を導入し、前年度のD P S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。

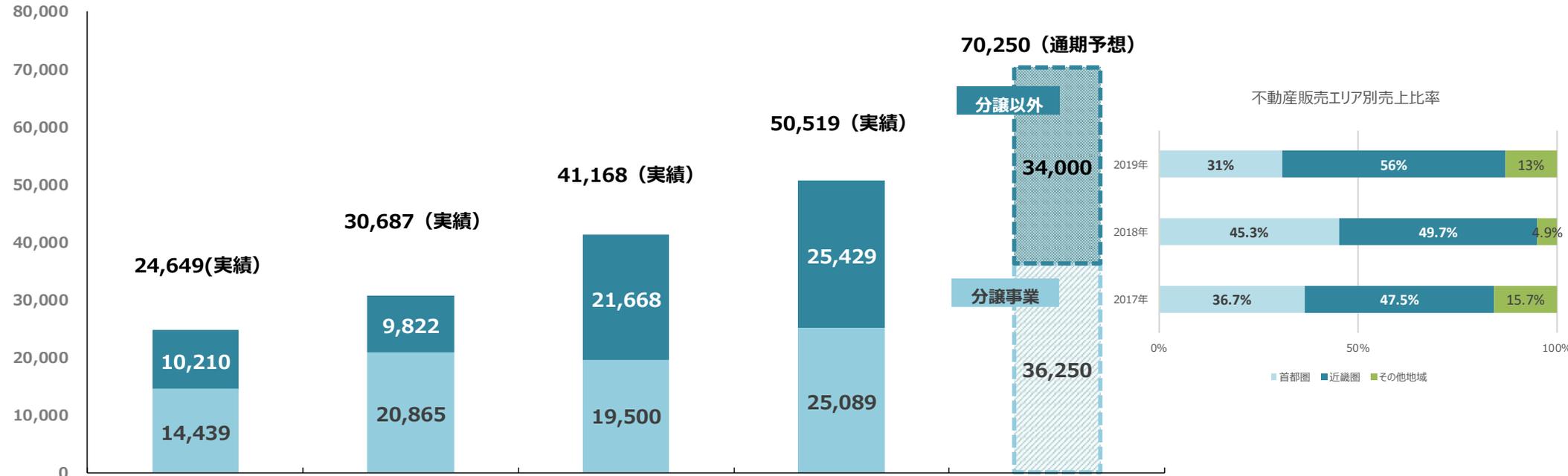
この累進的配当政策の導入により、安定した配当の実現とともに、将来の配当水準の透明性を高め、株主様への還元をより強化し、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

配当推移	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	当初計画	修正後	計画
配当 (円)	18	20	[+12] 32	35
配当性向	22.0%	22.7%	[+7.5%] 30.2%	30.4%
自己株式取得 (百万円)	449	-	-	-
総還元性向	30.9%	-	30.2%	30.4%

2019年12月期（第25期）の計画

2019年12月期 不動産販売事業

- 分譲事業は2019年759戸を引渡し予定、2018年度比売上高111億円増の362億円を計画
- 分譲以外はホテルの売却に加え、商業施設及び底地についてはREIT（エスコンジャパンリート投資法人）へ売却
2019年度も売上高85億円増の340億円を計画



(単位：百万円)

	2015年12月期 (実績)	2016年12月期 (実績)	2017年12月期 (実績)	2018年12月期 (実績)	2019年12月期 (予想)
分譲事業	<ul style="list-style-type: none"> ザ・パークサイド明石・ポート グラン・レジデンス京都河原町 レジデンス葛西 Park JADE杉並和泉(戸建) Park JADE赤塚公園(戸建) 	<ul style="list-style-type: none"> グラン・レジデンス河川西楽園口 レジデンス高槻 レジデンス西田辺河野原坂南町 レジデンス横濱鶴見 レジデンス武蔵野 レジデンス南葛西 レジデンス武蔵野レジデンス レジデンス南葛西パークアリーナ レジデンス世田谷結 	<ul style="list-style-type: none"> レジデンス高槻ガ・マークス レジデンス高槻クロス レジデンス伏見中書島 レジデンス大津 なぎさ公園 レジデンス勝込 レジデンス大宮 レジデンス上水テラス レジデンス横濱花之本 	<ul style="list-style-type: none"> フィールガーデン南千里 レジデンス南森町 グラン・レジデンス岡本 レジデンス長岡京 レジデンスサングラート豊田 レジデンス川崎 グラン・レジデンス渋谷みぎ グラン・レジデンス御茶ノ水 レジデンス中野 レジデンス北船橋北船橋志野 グラン・レジデンス自由が丘 	<ul style="list-style-type: none"> ミナミシティ橋路 レジデンス大津LUXE グラン・レジデンス高槻天神 レジデンス浜大津 レジデンス高槻古部 レジデンス須賀海岸公園 レジデンス新築木パークフィールズ レジデンス新築木MUSE レジデンス辻堂東海岸 グラン・レジデンス三番町 グラン・レジデンス等々力 グラン・レジデンス南江島R134
	分譲引渡戸数 349戸実績	491戸実績	476戸実績	539戸実績	759戸予定
分譲以外 (商業、収益、土地企画、ホテル等)	<ul style="list-style-type: none"> 八尾市高美町P1 (商業用地) 淀川区宮原P1 (収益不動産) 京都六角P1 (収益不動産) 西区粉本町P1 (収益不動産) 渋谷区本町P1 (土地企画) 西東京市西原P1 (収益不動産) 	<ul style="list-style-type: none"> 中央区島町P1 (収益不動産) 高槻市城西西P1 (土地企画) 茨城県土浦市P1 (商業用地) 茅ヶ崎市美住町P1 (土地企画) 福岡春日P1 (土地企画) 名古屋砂田橋P1 (匿名組合出資) 三島町各街市P1 (土地企画) 栃木県日光市P1 (商業用地) 	<ul style="list-style-type: none"> 中央区平野P1 (ホテル) トナリ上野和台P1 (商業施設) トナリ南千代P1 (商業施設) 堺市大仙1・II P1 (商業用地) 日本橋茅場町P1 (ホテル) 日本橋馬場町P1 (ホテル) 西区川口P1 (土地企画) 千駄ヶ谷P1 (収益不動産) 金沢市坂山町P1 (ホテル) 札幌市P1 (ホテル) 倉敷市老松町P1 (商業用地) 福岡春日P1 (土地企画) 	<ul style="list-style-type: none"> 南船場III P1 (ホテル) 北久宝寺P1 (ホテル) 淡路町I P1 (ホテル) 淡路町II P1 (ホテル) 北区麹町P1 (ホテル) 千駄ヶ谷P1 (収益不動産) 春日町3-1 P1 (収益不動産) 千駄ヶ谷P1 (収益不動産) 金沢市堀川新町P1 (ホテル) 福岡春日P1 (土地企画) 	<ul style="list-style-type: none"> 南船場I P1 (ホテル) 長船橋駅前P1 (ホテル) 淡路町III P1 (ホテル) 堺市大仙II P1 (商業) 神戸市西区水谷P1 (商業) 下高井AP1 (収益不動産) 中野区中野P1 (土地) あすなろP1 (商業) 千歳おゆみ野P1 (商業) 西白井駅前P1 (商業) 八尾市西原P1 (商業) 福岡春日P1 (土地企画) 福岡宮原P1 (土地企画)

分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」 2019年



グラン・レ・ジェイド湘南江ノ島 R134【首都圏】

所在地: 神奈川県藤沢市
 交通: 小田急江ノ島線「片瀬江ノ島」駅徒歩9分、江ノ島電鉄線「湘南海岸公園」駅徒歩9分
 総戸数: 24戸(非分譲住戸2戸含む)
 入居: 2019年3月下旬予定



グラン・レ・ジェイド等々力【首都圏】

所在地: 東京都世田谷区
 交通: 東急大井町線「等々力」駅徒歩12分、「尾山台」駅徒歩12分
 総戸数: 43戸
 入居: 2019年11月下旬予定



ミラキタシティ姫路【近畿圏】

所在地: 兵庫県姫路市
 交通: JR播但線「野里」駅徒歩4分
 総戸数: 143戸(非販売住戸9戸を含む)
 入居: 2019年2月中旬予定



レ・ジェイド辻堂東海岸【首都圏】

所在地: 神奈川県藤沢市
 交通: 小田急江ノ島線「鶴沼海岸」駅より徒歩17分(SEA-SIDE VILLA)、徒歩18分(GARDEN-SIDE VILLA)
 JR東海道本線「辻堂」駅よりバス乗車9分「湘洋中学校前」バス停より徒歩3分(SEA-SIDE VILLA)、
 「湘洋中学校前」バス停より徒歩4分(GARDEN-SIDE VILLA)
 総戸数: 51戸(SEA-SIDE VILLA25戸/GARDEN-SIDE VILLA26戸)
 入居: 2019年12月末予定



レ・ジェイド新金岡パークフィールズ【近畿圏】

所在地: 大阪府堺市
 交通: Osaka Metro御堂筋線「新金岡」駅徒歩4分
 総戸数: 204戸(他に管理室1戸、ゲストルーム1戸、
 パーティ&ライブラリー集会室1戸)
 入居: 2019年10月下旬予定



レ・ジェイド須磨海浜公園【近畿圏】

所在地: 兵庫県神戸市
 交通: JR神戸線「須磨海浜公園」駅徒歩3分
 総戸数: 30戸(他に管理室)
 入居: 2019年9月下旬予定

完売



レ・ジェイド高槻古曾部【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
 交通: JR京都線「高槻」駅徒歩15分
 阪急京都線「高槻市」駅徒歩14分
 総戸数: 181戸(他に管理室、グランドキッチン(集会室)、
 オーナーズライブラリー、インドアパーク、ゲストルーム)
 入居: 2019年9月下旬予定



レ・ジェイド大津LUXE【近畿圏】

所在地: 滋賀県大津市
 交通: JR東海道本線・琵琶湖線「膳所」駅徒歩11分、
 京阪電鉄石山坂本線「石場」駅徒歩3分
 総戸数: 35戸(事務所3戸を含む、他に管理室1戸)
 入居: 2019年12月下旬予定



グラン・レ・ジェイド高槻天神【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
 交通: JR京都線「高槻」駅徒歩7分
 阪急京都線「高槻市」駅徒歩17分
 総戸数: 28戸(他に管理室)
 入居: 2019年6月下旬予定

レ・ジェイド南茨木MUSE【近畿圏】

所在地: 大阪府茨木市
 交通: 阪急京都線「南茨木」駅徒歩7分、
 大阪モノレール「南茨木」駅徒歩9分
 総戸数: 40戸(他に管理室)
 入居: 2019年8月下旬予定



レ・ジェイド浜大津【近畿圏】

所在地: 滋賀県大津市
 交通: 京阪京津線「びわ湖浜大津」駅徒歩4分、
 京阪石山坂本線「三井寺」駅徒歩3分
 総戸数: 51戸(他に管理室)
 入居: 2019年12月下旬予定

分譲事業「レ・ジェイドシリーズ」2020年・2021年



レ・ジェイド甲東園【近畿圏】

所在地: 兵庫県西宮市
 交通: 阪急今津線「甲東園」駅徒歩5分、阪急バス「甲東園」バス停徒歩6分
 総戸数: 49戸
 入居: 2020年1月下旬予定



レ・ジェイド穂葉(マンション建替プロジェクト)【近畿圏】

所在地: 大阪府枚方市
 交通: 京阪本線「穂葉」駅徒歩16分
 総戸数: 78戸(非分譲住戸31戸)
 入居: 2020年2月下旬予定



レ・ジェイド高槻宮野町【近畿圏】

所在地: 大阪府高槻市
 交通: 阪急京都線「高槻市」駅徒歩18分
 総戸数: 99戸
 入居: 2020年2月下旬予定



レ・ジェイド東住吉 今川線【近畿圏】

所在地: 大阪府大阪市
 交通: JR関西本線「東部市場前」駅徒歩4分
 総戸数: 41戸(他管理室1戸)
 入居: 2020年2月下旬予定



レ・ジェイド池田満寿美町【近畿圏】

所在地: 大阪府池田市
 交通: 阪急宝塚線「池田」駅徒歩2分
 総戸数: 35戸
 入居: 2020年4月下旬予定



レ・ジェイド美しが丘【首都圏】

所在地: 神奈川県横浜市
 交通: 東急田園都市線・横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅徒歩6分
 総戸数: 90戸
 入居: 2020年7月下旬予定

- 西宮市福ノロプロジェクト【近畿圏】
- 西宮市安井町プロジェクト【近畿圏】
- 日野市多摩平プロジェクト【首都圏】
- 横浜市港北区大倉山プロジェクト【首都圏】
- 平塚市松風町プロジェクト【首都圏】
- 鎌倉市材木座プロジェクト【首都圏】

- 2021年度**

 - 港区白金プロジェクト【首都圏】
 - 高槻市別所中の町プロジェクト【近畿圏】
 - 明石市西明石駅前プロジェクト【近畿圏】
 - 尼崎市武庫之荘本町プロジェクト【近畿圏】
 - 妙法寺駅前プロジェクト【近畿圏】



レ・ジェイド明大前【首都圏】

所在地: 東京都世田谷区
 交通: 京王線・京王井の頭線「明大前」駅徒歩4分
 総戸数: 45戸
 入居: 2020年2月下旬予定

ホテル開発事業



日本橋茅場町
2016年12月開業
102室

販売済



日本橋馬喰町
2017年4月開業
63室

販売済



大阪市中央区平野町
2017年4月開業
96室

販売済



北海道札幌市
2017年7月開業
144室

販売済



金沢市尾山町
2017年12月開業
47室

販売済



大阪市中央区南船場Ⅲ
2018年1月開業
100室

販売済



千代田区隼町
2018年4月開業
102室

販売済



金沢市堀川新町
2018年4月開業
121室

販売済



大阪市中央区淡路町Ⅰ
2018年5月開業
168室

販売済



大阪市中央区淡路町Ⅱ
2018年6月開業
168室

販売済



大阪市中央区北久宝寺町
2018年6月開業
182室

販売済



大阪市北区鶴野町
2018年11月開業
134室

販売済



長堀橋駅前
2018年12月開業
96室

契約済



大阪市中央区淡路町Ⅲ
2019年2月予定
184室



大阪市中央区南船場Ⅰ
2019年5月予定
256室

契約済

大阪市中央区西心齋橋
2020年7月予定
52室

福岡市博多区中洲
2020年3月予定
103室

●ホテルプロジェクト数

	首都圏	近畿圏	その他	計
販売済み	3	6	3	12
販売契約済み		2		2
上記以外		2	1	3
計	3	10	4	17

商業開発事業・物流事業・土地区画整理事業



堺市堺区大仙西 I



トナリエ大和高田(奈良県大和高田市)



トナリエ大和高田内観



(仮称)トナリエ梅・美木多(大阪府堺市)
(完成外観予想図イメージパース)



ソヨカふじみ野(埼玉県ふじみ野市)



イオン南千里(大阪府吹田市)



つばQ'et/MOG(茨城県つくば市)



ヤマダ電機札幌白石店(北海道札幌市)



(仮称)ひょうご東条インターパーク(兵庫県加東市)
(完成外観予想図イメージパース)



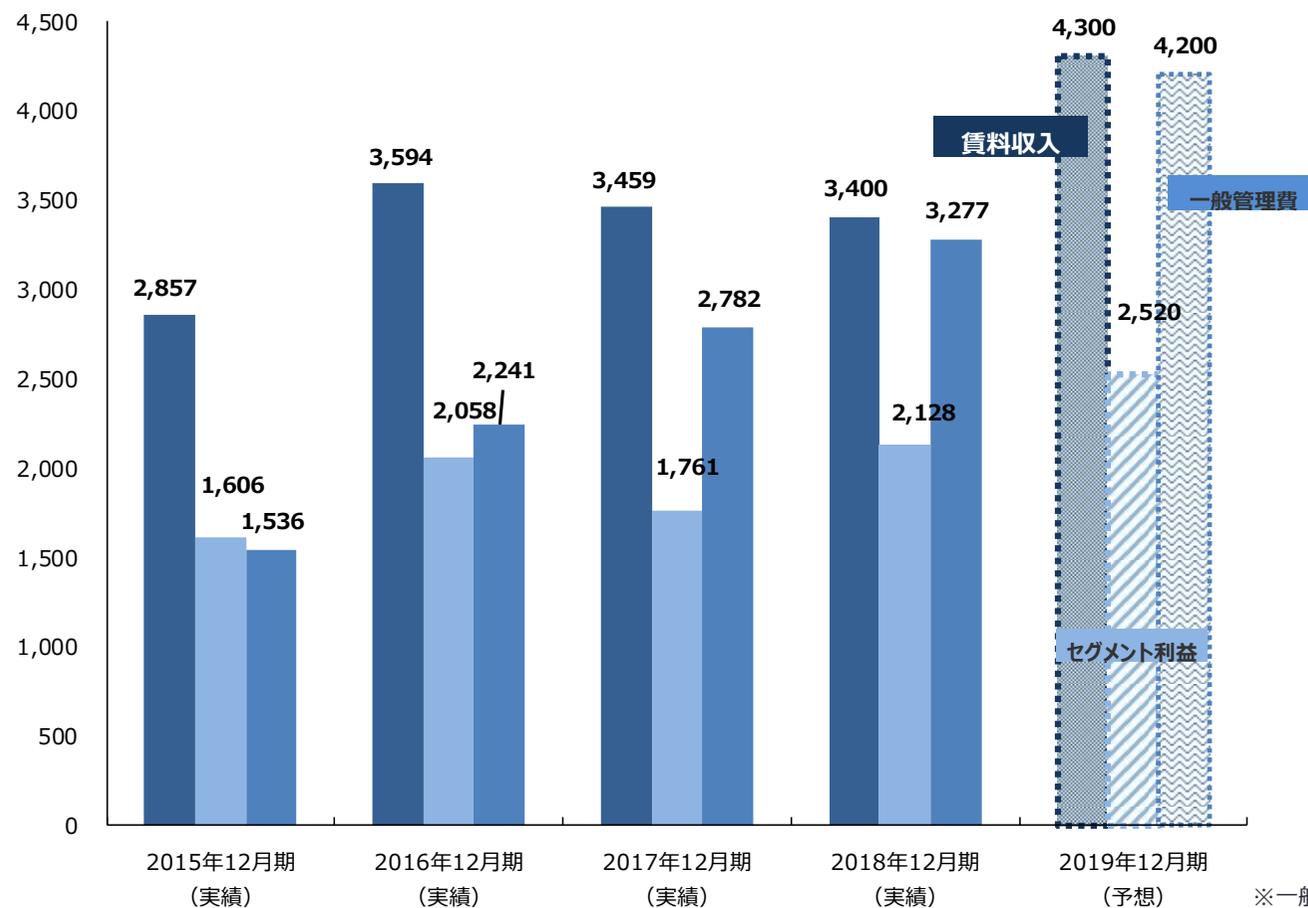
古賀市玄望園土地区画整理事業(福岡県古賀市) 左:空撮写真 右:現況敷地図・隣接地状況



2019年12月期 不動産賃貸事業

- 2018年は物件売却等でやや賃料収入が減少するも、2019年は商業施設の開業による賃料収入が寄与し9億円増の賃料収入を計画
- 安定収益事業として引き続き注力

(単位：百万円)



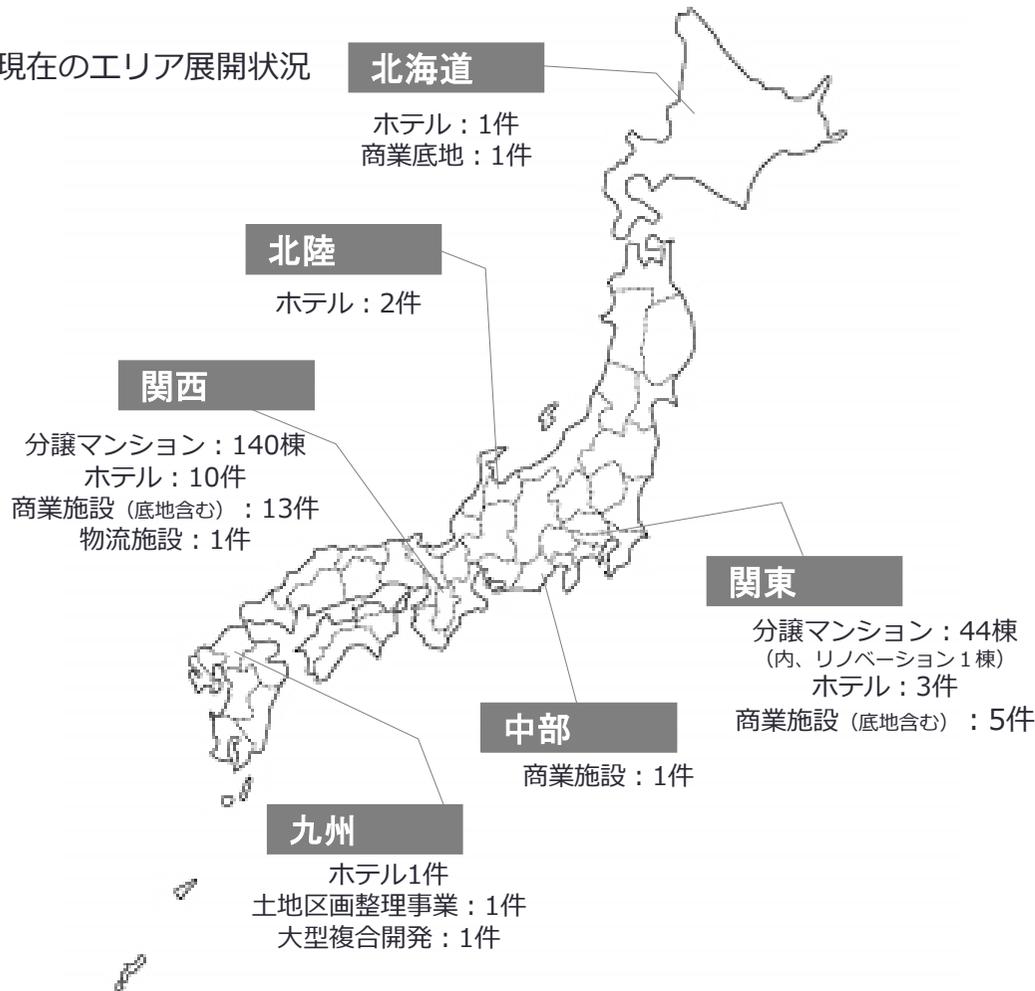
※一般管理費：販売経費を除く

日本エスコングループの戦略的事業展開

分譲事業は関東、関西を中心に展開、今後は中部地域、福岡も戦略拠点として積極展開
 商業開発は、全国主要都市及びその近郊にて展開、地域密着型のNSC開発にも注力
 ホテル開発は、全国主要都市にて展開
 物流、土地区画整理事業にも着手、今後注力

2019.2.19時点

■現在のエリア展開状況



- 分譲マンション 約10,230戸
(関西約8,248戸、関東約1,982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2,118室超の用地取得
東京・大阪・北海道・金沢・福岡で展開中

関西も今後万博やI Rなど市場の活性化が期待でき引き続き注力
 関東は圧倒的なマーケット、さらなる拡大、注力
 中部電力との資本業務提携により中部地域の積極展開
 福岡地域も本格展開

海外展開等も視野に
 グローバル化を模索して
 いく

日本エスコングループの戦略的事業展開

分譲事業を中核に商業開発、ホテル、物流、土地区画整理事業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



Information

株式会社日本エスコンESCON Japan Ltd.

Email: 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



日本エスコン公式
Instagram, Facebook

Follow us!

Memo

