



決算説明会資料

2025年3月期 第2四半期

株式会社日本エスコン(東証プライム:8892)

2024.11.8

2025年3月期 上半期トピックス

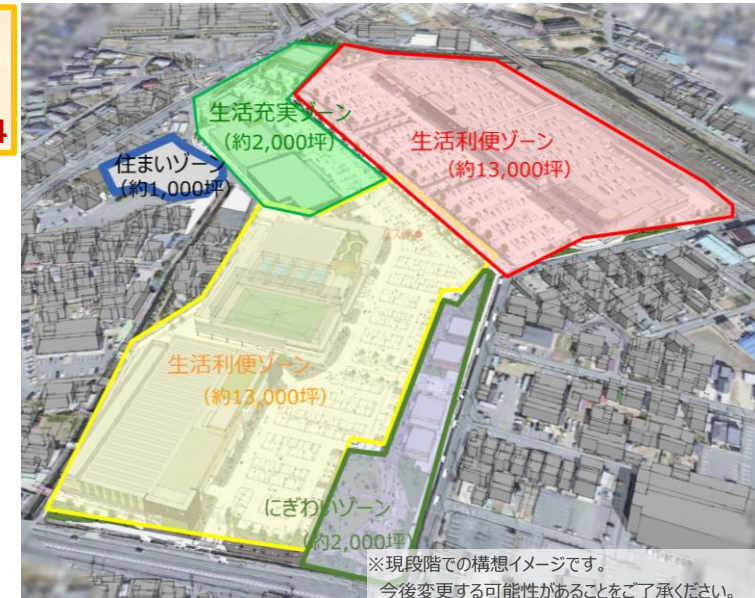
今期の通期グロス投資額計画(610億円)達成 グロス投資額実績 649億円

→P14

愛知県刈谷市において、約3万坪の大規模開発用地を仕入れ

豊田市、名古屋市へ車で交通利便性に優れた立地。周辺は住宅が多い一方、比較的大型商業施設が少なく、地域拠点の魅力・賑わいをさらに伸ばすことが期待できるエリア

複合商業施設を開発するまちづくりを行う予定



資金調達方法の多様化

→P21

- 「第1回期限前償還条項付無担保社債」として、7月に74億円を発行
- 医療・福祉・教育などの社会課題の解決に資する事業に限定したソーシャルローンの借入れ（38億円）を実行

当社初の「統合報告書」発刊

→P29

9月に「統合報告書2024」を発刊

目次

2025年3月期 第2四半期 決算概況

- P/L P.4
- セグメント概況 P.5
- セグメント別詳細 P.6
- B/S P.11

第5次中期経営計画 事業計画進捗

- 第5次中期経営計画 業績計画/投資計画 P.12

長期ビジョン2030 進捗状況

- 長期ビジョン2030 P.15
- 重点テーマに基づく事業進捗状況 P.18
- サステナビリティ経営上の重点テーマ P.25

- 株主還元 P.28
- 統合報告書（9月発刊） P.29

*資料中表記

(当社グループ会社)

- ピカソグループ：
株式会社ピカソ・優木産業株式会社からなる企業グループ
- 四条大宮ビル：株式会社四条大宮ビル
- FUEL：FUEL株式会社
- ESH：株式会社エスコンホーム

(その他／固有名詞)

- EJRC：エスコンジャパンリート投資法人
- 中部電力（ないし中電）：中部電力株式会社
- 中電不動産：中電不動産株式会社

(その他／略語等)

- AUM：運用資産残高
- PJ：プロジェクト

2025年3月期 第2四半期 P/L

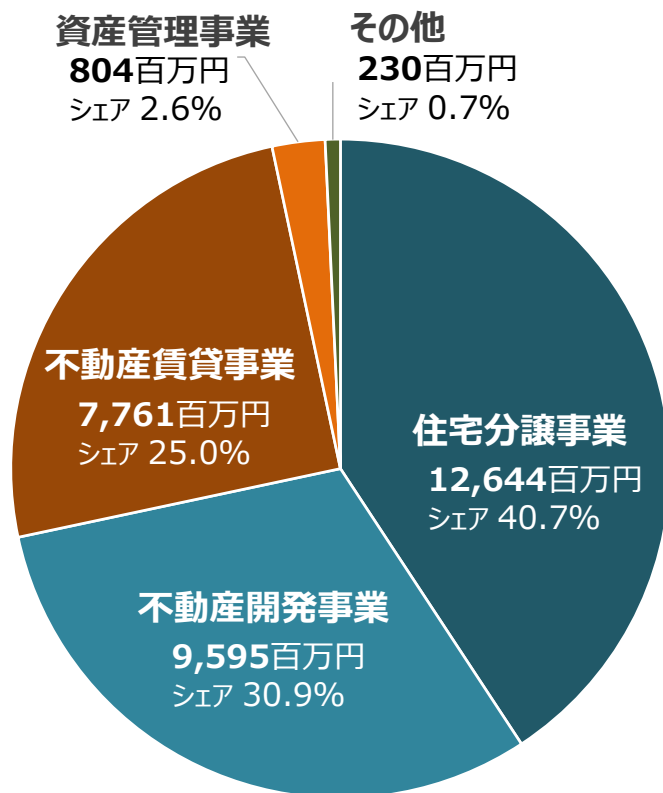
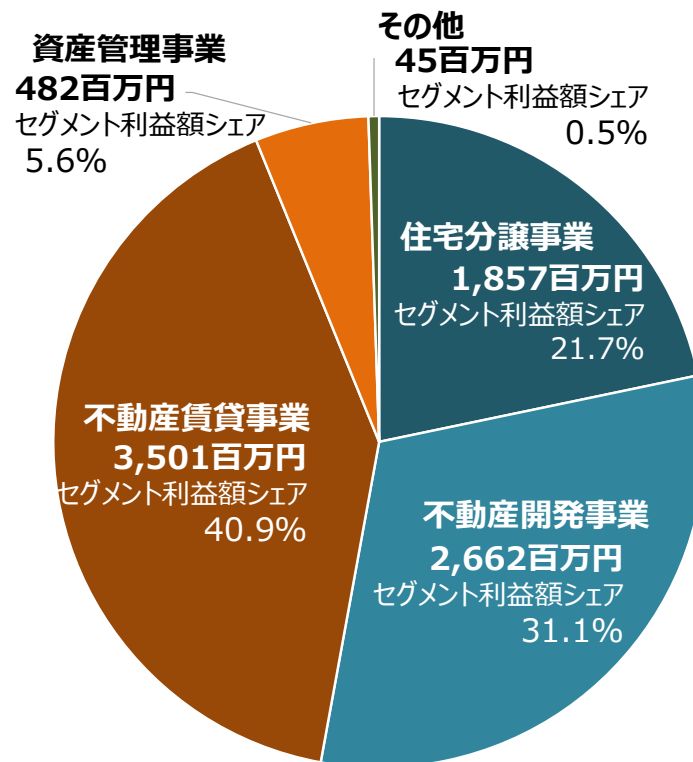
- 2025年3月期 第2四半期は、売上・利益共に期初計画を上回る着地
- 通期売上高・利益計画達成に向け、順調に推移

(単位：百万円)

	2025年3月期	第2四半期	計画比		2025年3月期	通期	2024年3月期 第2四半期 (実績)
	実績	期初計画	増減額	増減率	計画	進捗率	
売上高	31,036	30,000	1,036	3.5%	118,000	26.3%	47,939
売上総利益	9,935						12,846
販売費・一般管理費	5,619						6,003
販売費	913						2,067
一般管理費	4,706						3,936
営業利益	4,316	3,500	816	23.3%	18,000	24.0%	6,842
支払利息	1,574						880
経常利益	2,632	2,100	532	25.3%	15,000	17.5%	6,317
特別損失	0						0
親会社株主に帰属する中間純利益	1,463	1,400	63	4.5%	10,000	14.6%	4,209
一株当たり中間純利益 (円)	15.32	14.66	0.66	—	104.72	—	44.18

2025年3月期 第2四半期 **セグメント概況**

- 分譲マンションの引渡時期が下期に集中。2 Qにおいては期初計画通りの進捗
- 前中計期間に、安定した収益基盤を確保した結果、高い利益率を実現

売上高 31,036百万円**セグメント利益 8,550百万円**

2025年3月期 第2四半期 セグメント別

住宅分譲事業

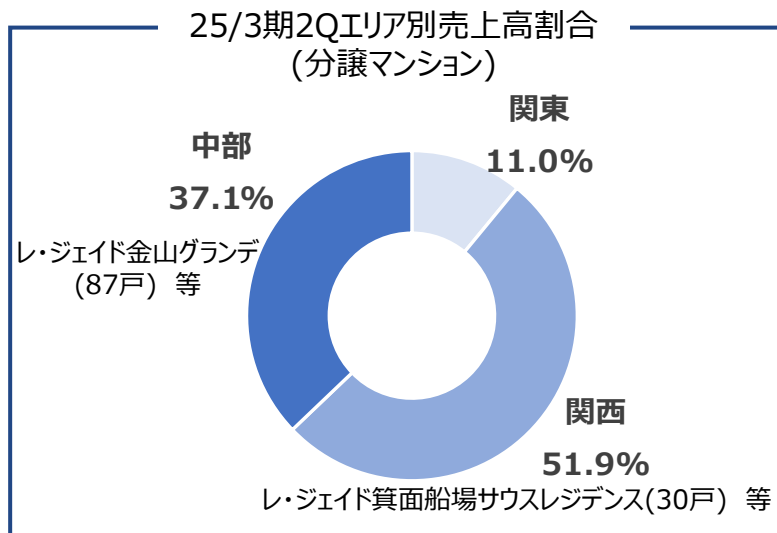
- 2025年3月期通期売上計画694億円に対し、18.2%の進捗。下期に13棟(1,154戸)分譲マンション竣工予定
- 分譲マンション通期販売戸数1,250戸に対し、88.0%の契約進捗（11月5日時点）

(単位：百万円)

住宅分譲事業	2025年3月期 第2四半期 (2024年4月1日～2024年9月30日)	2024年3月期 第2四半期 (2023年1月1日～2023年6月30日)
売上高	12,644	32,227
分譲マンション	11,165 (177戸)	31,068 (490戸)
戸建て(ESH)	1,478	1,158
セグメント利益	1,857	6,862
分譲マンション	1,701	6,729
戸建て(ESH)	156	133
セグメント利益率	14.7%	21.3%

2025年3月期 第2四半期 セグメント別

住宅分譲事業

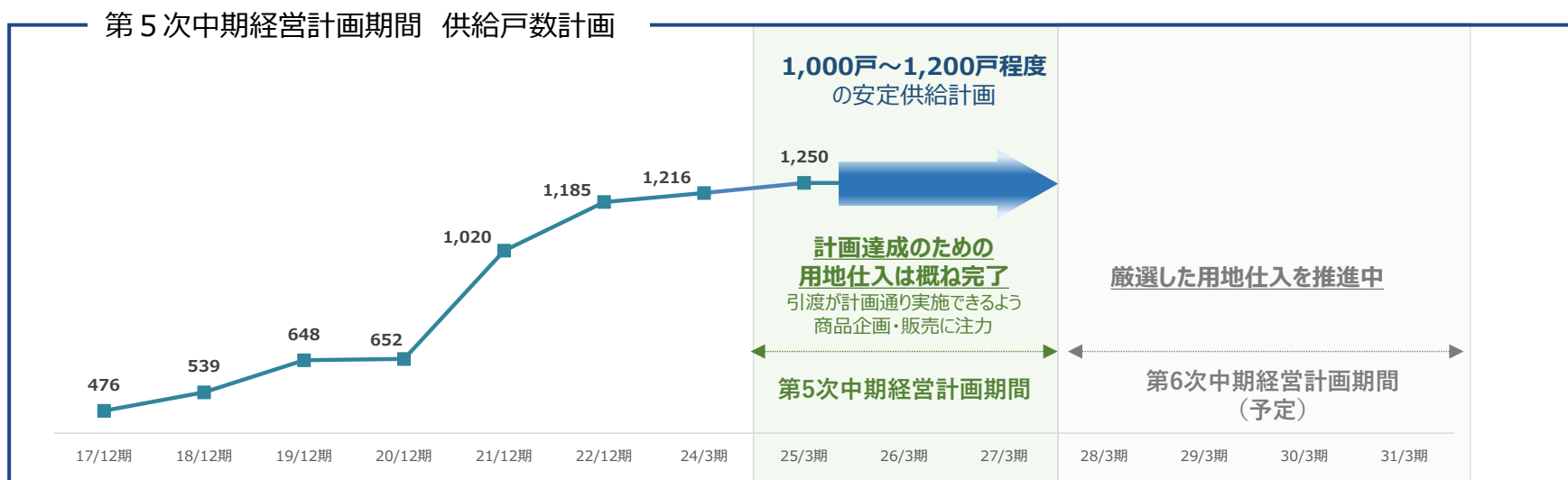


下期竣工予定物件(一部)

13 棟が下期に竣工予定

レ・ジエイド袋井駅前

レ・ジエイド箕面船場ノースレジデンス



2025年3月期 第2四半期 セグメント別

不動産開発事業

- 2025年3月期通期売上計画300億円に対し、32.0%の進捗
- オフィスビル「ESCON九段北ビル」（2023年度グッドデザイン賞受賞）や、ホテル「seven x seven糸島」、物流施設「LOGITRES佐野」など多様なアセットの売却を実現

(単位：百万円)

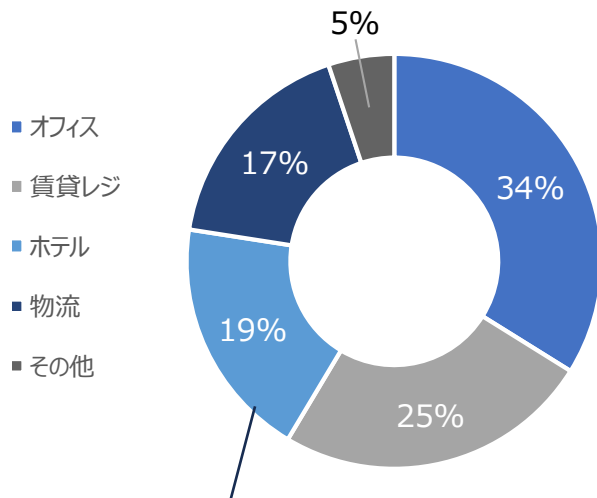
不動産開発事業	2025年3月期 第2四半期 (2024年4月1日～2024年9月30日)	2024年3月期 第2四半期 (2023年1月1日～2023年6月30日)
売上高	9,595	9,087
セグメント利益	2,662	973
セグメント利益率	27.7%	10.7%

2025年3月期 第2四半期 セグメント別

不動産開発事業

「その土地の価値・魅力を引き出した商品価値の高い多様な収益物件開発を推進」

25/3期2Q 売却実績 (金額ベース割合)



ESCON九段北ビル

首都圏において当社初のオフィスビル開発。皇居や富士山を一望できる。建物を高く建設、見晴らしのよいクリエイティブなオフィスビルを実現。
(2023年度グッドデザイン賞受賞)



seven x seven糸島

シーサイドリゾート地である「糸島半島・二見ヶ浦」に位置し、全室がプライベートテラス付のオーシャンビュー。



2025年3月期 第2四半期 セグメント別

不動産賃貸事業

資産管理事業

その他

- 2025年3月期通期売上計画
【不動産賃貸事業】 160億円に対し48.5%の進捗
【資産管理事業】 18億円に対し44.7%の進捗
【その他】 8億に対し28.8%の進捗
- 不動産賃貸事業:2023年7月に四条大宮ビルを子会社化。賃貸収入の増加により、売上・利益増加

(単位：百万円)

	2025年3月期 第2四半期 (2024年4月1日～2024年9月30日)	2024年3月期第2四半期 (2023年1月1日～2023年6月30日)
売上高		
不動産賃貸事業	7,761	5,556
資産管理事業	804	561
その他	230	506
セグメント利益		
不動産賃貸事業	3,501	2,006
資産管理事業	482	329
その他	45	346
セグメント利益率		
不動産賃貸事業	45.1%	36.1%
資産管理事業	60.0%	58.6%
その他	19.6%	68.4%

2025年3月期 第2四半期 B/S

- ▶ 刈谷市PJ用地取得等により仕掛販売用不動産増加。大型物件取得により自己資本比率低下するも、仕入れは計画を上回るペースで推移
- ▶ 「第1回無担保社債」74億円の発行など資金調達方法が多様化

(単位：億円)

	2025年3月期 第2四半期 (当期)	2024年3月期 (前期)	増減額
流動資産	3,302	2,954	348
現金・預金	434	489	-55
販売用不動産	22	34	-12
仕掛販売用不動産	2,666	2,278	388
固定資産	1,111	1,042	69
有形固定資産	768	750	18
無形固定資産	157	161	-4
投資その他の資産	185	129	56
資産合計	4,414	3,996	418

	2025年3月期 第2四半期 (当期)	2024年3月期 (前期)	増減額
流動負債	1,036	1,085	-49
短期借入金	132	515	-383
1年内返済予定の 長期借入金	727	426	301
固定負債	2,701	2,204	497
社債	74	-	74
長期借入金	2,420	1,995	425
負債合計	3,738	3,289	449
純資産合計	675	707	-32
負債純資産合計	4,414	3,996	418

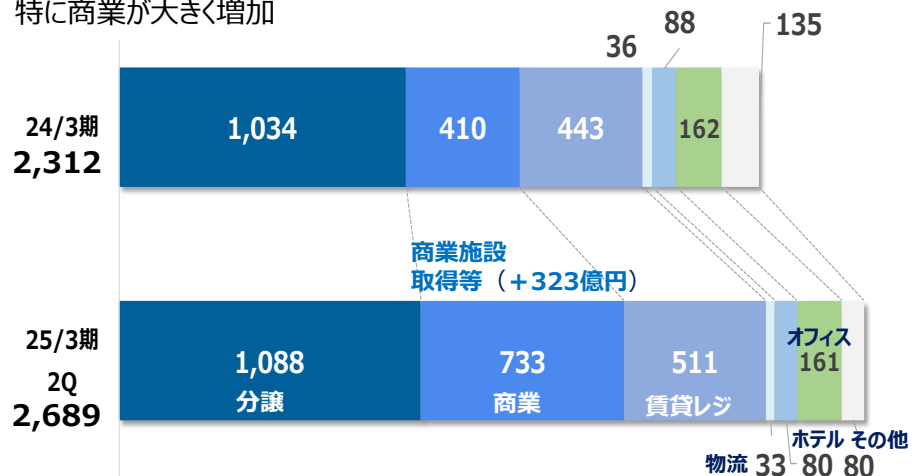
自己資本比率	15.7%	18.1%	-2.4ポイント
--------	-------	-------	----------

→後述
P21

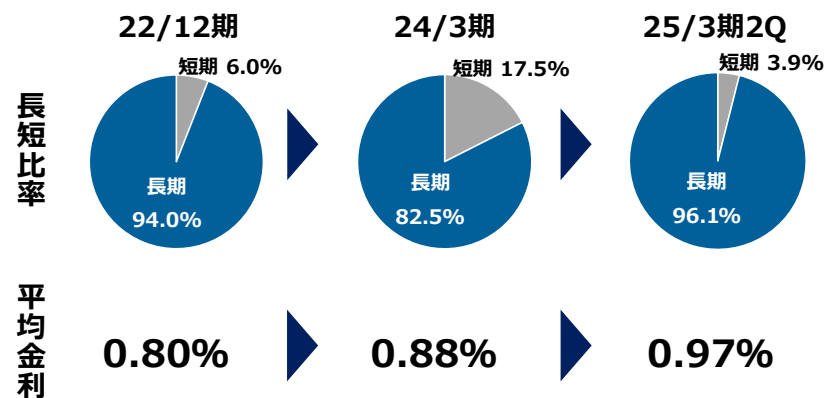
たな卸資産内訳・推移

単位：億円

分譲、商業、賃貸レジ、いずれも増加
特に商業が大きく増加



有利子負債



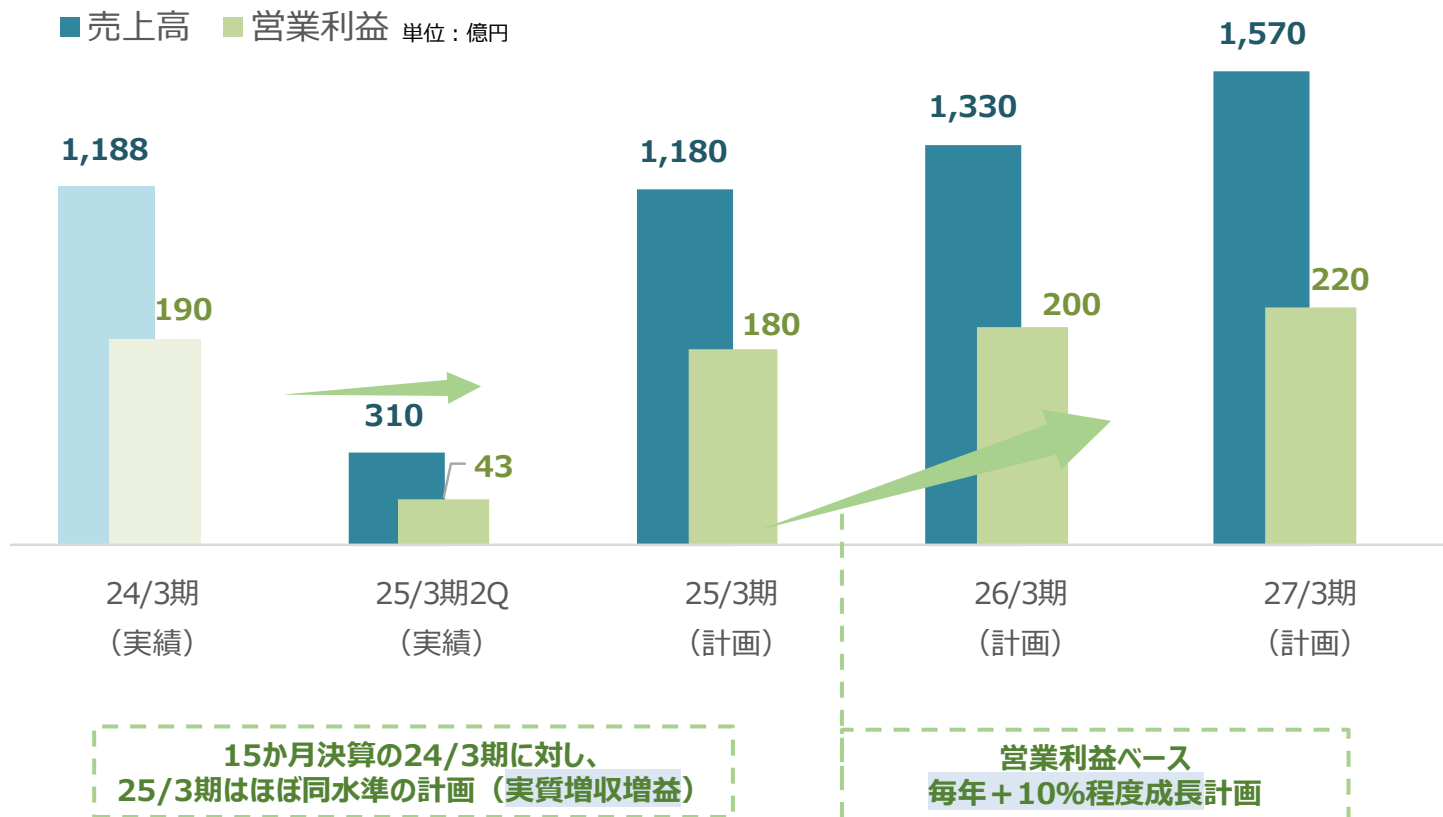
第5次中期経営計画

事業計画進捗



第5次中期経営計画 業績計画/投資計画

業績計画



第5次中期経営計画 業績計画/投資計画

投資計画

	第4次中期経営計画（前中計期間）				第5次中期経営計画					単位：億円	
	21/12期	22/12期	24/3期	3年累計 A	25/3期		26/3期	27/3期	3年累計 B		A+B
	実績	実績	実績		実績	通期計画	計画	計画			
グロス投資額 計	976	375	1,249	2,600	649	610	770	1,120	2,500	5,100	
分譲マンション開発	192	176	276	644	153	200	200	250	650	1,294	
収益物件開発	57	122	408	587	422	200	300	500	1,000	1,587	
稼動中収益物件取得	711	71	500	1,283	67	150	200	300	650	1,933	
海外投資	7	4	55	66	7	50	60	60	170	236	
その他	9	2	10	21	0	10	10	10	30	51	
回収額	48	65	164	277	24	284	308	417	1,009	1,286	
内、収益物件	34	42	23	99	5	121	142	242	505	604	
ネット投資額	928	310	1,085	2,323	625	326	462	703	1,491	3,814	

前中計比
+413億円
投資循環型
ビジネス拡大

前中計比
+104億円
グローバル展開
のさらなる推進

分譲マンション開発：2028年3月期以降に供給となる用地を厳選して仕入れを進める

収益不動産開発：愛知県刈谷市において、2024年9月に約3万坪のまちづくり事業を行う大規模開発用地を取得

→**2025年3月期のグロス投資額の計画は達成**

長期ビジョン2030 進捗状況

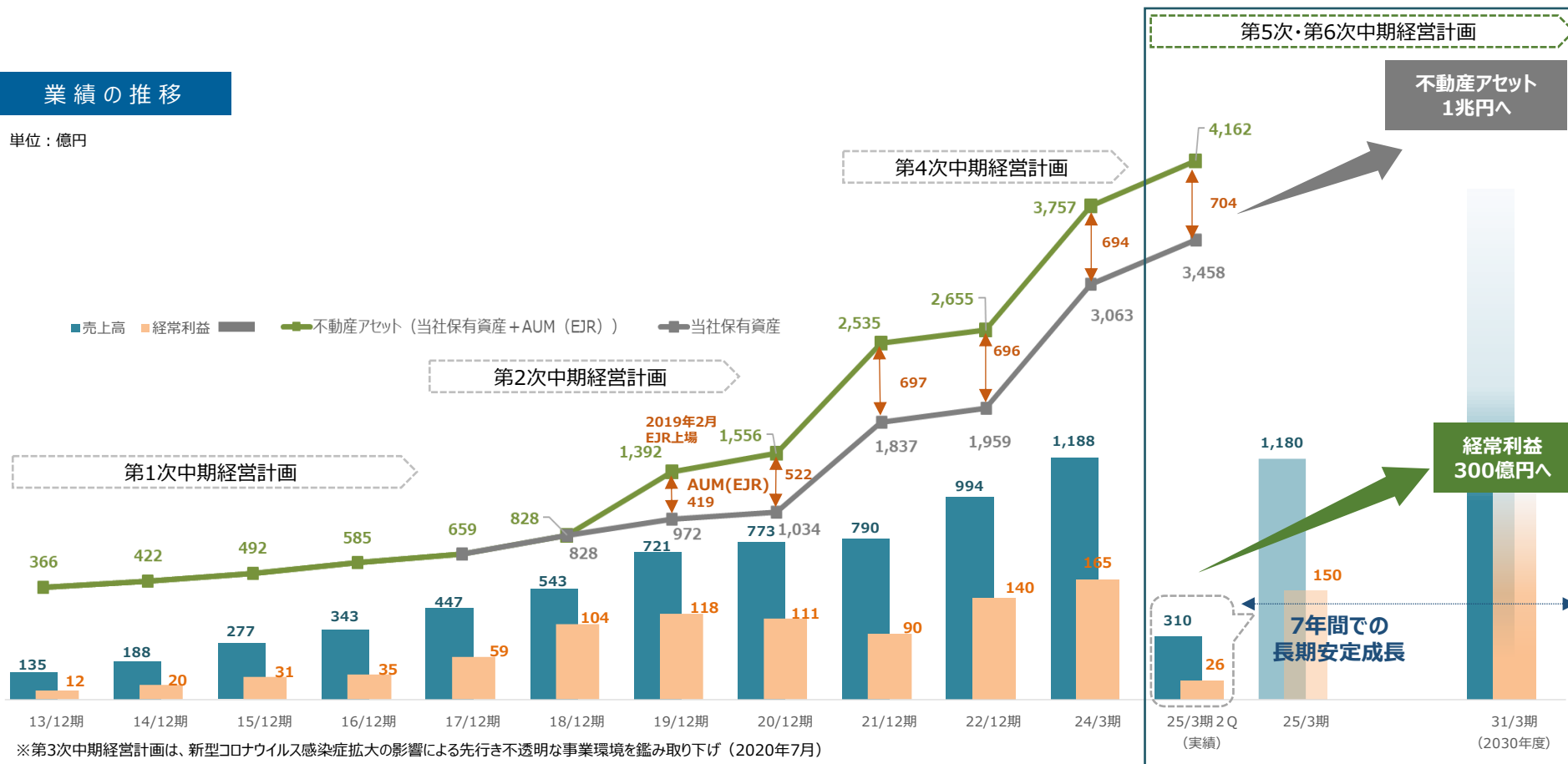


長期ビジョン2030

▶ 第1次中期経営計画期間以降、安定した増収を継続して実現
長期ビジョン2030のもと、着実な企業価値向上に引き続き取り組んでいく

業績の推移

単位：億円



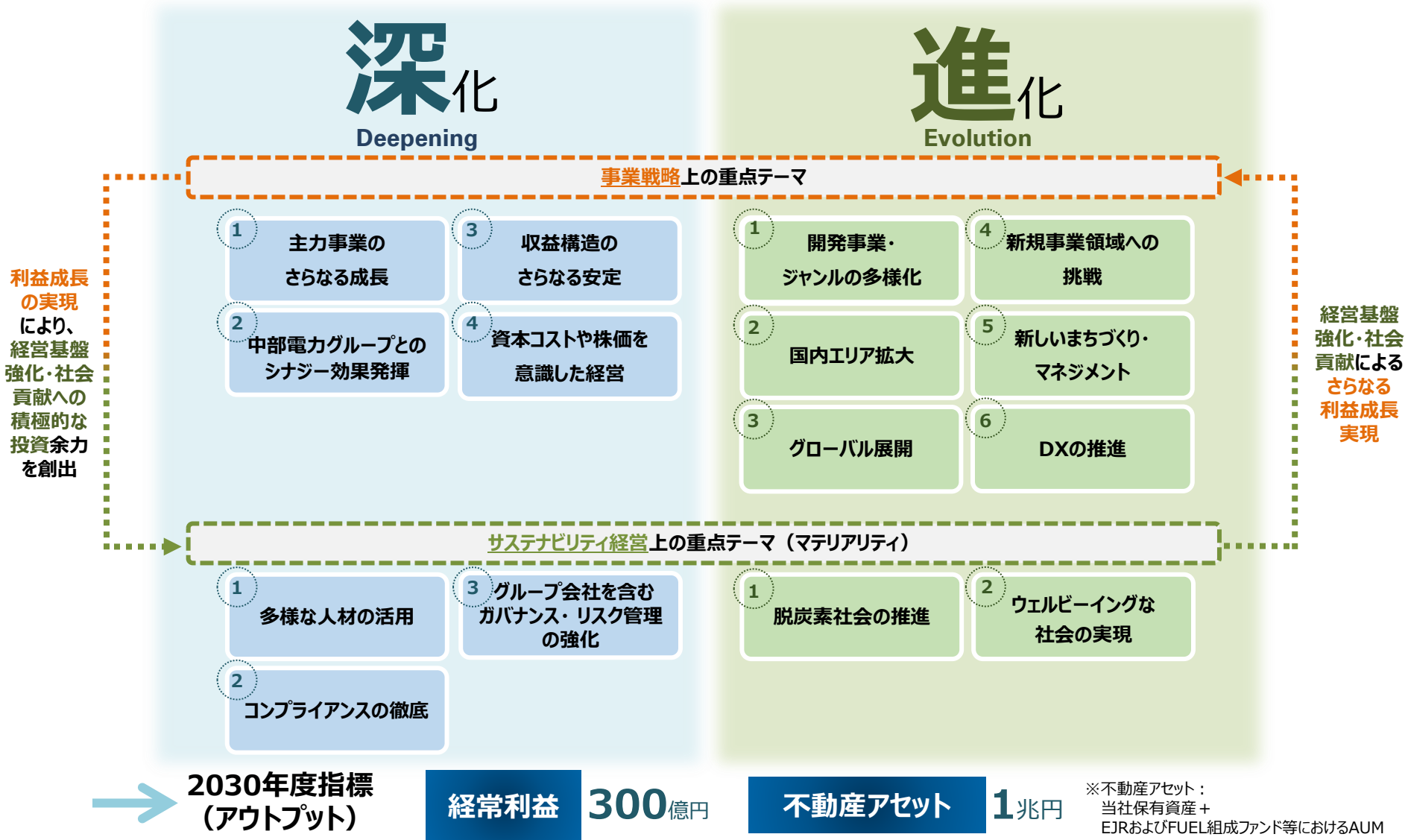
※第3次中期経営計画は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による先行き不透明な事業環境を鑑み取り下げ（2020年7月）

※当社保有資産：棚卸資産（販売用不動産・仕掛販売用不動産）+有形固定資産 ※EJRのAUMは帳簿価格の合計（各決算期末時点）

※不動産アセット：
当社保有資産+
EJRおよび
FUEL組成ファンド等
におけるAUM

長期ビジョン2030

➤ 2030年度までに当社が目指すべき方向性は、以下の各項目における「深化」「進化」と捉え、様々な取り組みを進めていく



「事業戦略」「サステナビリティ経営」の両輪で持続的成長の好循環を創出、財務指標だけでは測れない真の企業価値向上へ

① 主力事業の
さらなる成長

良質な商品・サービスを継続して提供

ハイエンドレジデンスブランド「DIAMAS」

第1号物件「DIAMAS葉山」を開発
2024年9月に早期契約完売

DIAMAS



全住戸100㎡超え、
海を一望できる屋上テラスなど、
こだわり抜いた商品企画



1 主力事業の
さらなる成長

良質な商品・サービスを継続して提供



GOOD DESIGN
AWARD 2024

7年連続グッドデザイン賞受賞



SEVENS VILLA 軽井沢

自然との調和を追求し、
戸建別荘のようなプライベート性が保たれた住まい



TOPAZ 江坂

自然と人に触れあえる
関係性と住空間を
デザインした集合住宅

北海道北広島まちづくり開発進行中

・シニアレジ「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」が、2024年6月入居開始
・「tonarie北広島」・「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前」が、
2025年3月開業予定

マスターズヴェラス 北海道ボールパーク



北広島駅西口開発
tonarie北広島、ホテル、レジデンス北海道北広島



2 中部電力グループ とのシナジー効果発揮

当社と中部電力グループの技術・
人材・ノウハウを最大限活用し、
共同プロジェクトを推進

まちづくり「TSUNAGU GARDEN千里藤白台」

中電不動産との5つ目の共同事業

約2万坪の土地に住宅、クリニックモール、認可保育園、
商業施設及び公園を一体開発

商業街区:2023年11月に街びらき。
住宅街区:「レ・ジェイドシティ千里藤白台（総戸数642戸）」
開発中



植物工場「テクノファーム袋井」稼働

中部電力等他1社とともに「合同会社TSUNAGU
Community Farm」を設立

世界最大規模となる1日10トンのレタスを生産できる完全人工
光型植物工場「テクノファーム袋井」を2024年から稼働中



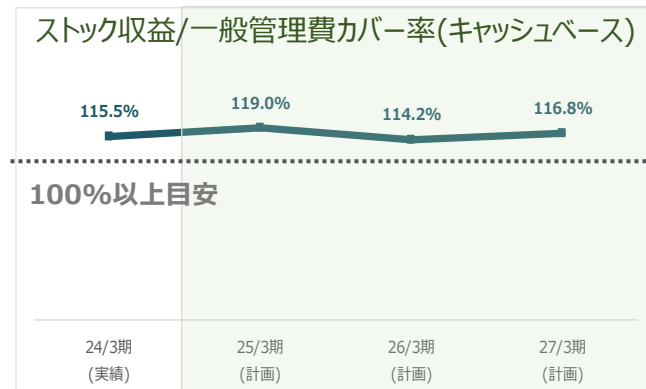
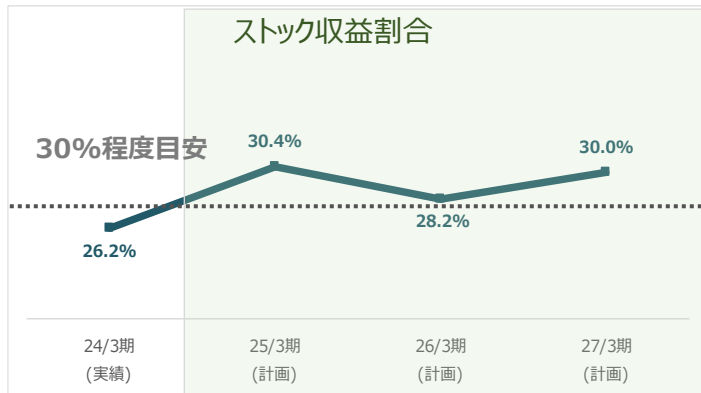
人事交流

中部電力より2023年3月に、新たに監査等委員である取締役役に1名、2024年6月に引き続き取締役役に1名が就任
中部電力の社員出向受け入れや、中電不動産と当社および当社子会社間においても人事交流を実施

3 収益構造のさらなる安定

- 不動産賃貸事業・資産管理事業においては、継続的な資産入れ替え(良化)による収益維持・向上を目指す
- 下記2指標とBSを総合的に勘案し、資産の保有・売却を判断していく

一般管理費をカバーするための
ストック収益のさらなる強化



※ 1 ストック収益：不動産賃貸セグメント利益 + 資産管理セグメント利益

※ 2 ストック収益割合：ストック収益 / セグメント利益合計

※ 3 ストック収益 / 一般管理費カバー率：

(ストック収益 + 不動産賃貸セグメントの減価償却費 + 不動産賃貸セグメントののれん償却額) / (一般管理費 - 一般管理費の減価償却費 - 全体ののれん償却額)

資金調達方法の多様化

「第1回期限前償還条項付無担保社債」発行

開発プロジェクトの拡大に伴う事業資金に充当することを目的に、2024年7月に社債を74億円発行

期限前償還条項には中電の連結対象から外れた場合に償還請求できるCOC(チェンジオブコントロール)条項を付し、投資家様に対して親会社との強固な関係を示すことによって、当初予定額以上の発行額へ

シニアレジ ソーシャルローン契約締結

資金使途を医療・福祉・教育などの社会課題の解決に資する事業に限定したソーシャルローンを、「マスターズヴェラス北海道ポールパーク」の開発資金として契約締結



4 資本コストや株価を意識した経営

▶ 投資計画の順調な進捗により、たな卸資産及び借入が拡大し、自己資本比率は15.7%に低下。通期計画17.5%は変更なし

経営指標	24/3期	25/3期		26/3期	27/3期	
	実績	2Q実績	通期計画	計画	計画	
安全性	ストック収益割合 ※2	26.2%	46.6%	30.4%	28.2%	30.0%
	ストック収益／一般管理費カバー率（キャッシュベース） ※3	115.5%	125.5%	119.0%	114.2%	116.8%
	自己資本比率	18.1%	15.7%	17.5%	17.6%	17.5%
資本効率性	ROE	14.5%	-	13.4%	13.9%	14.0%
	ROIC ※4	4.5%	-	3.4%	3.5%	3.6%

▶ 14%程度の高水準を維持し高効率経営

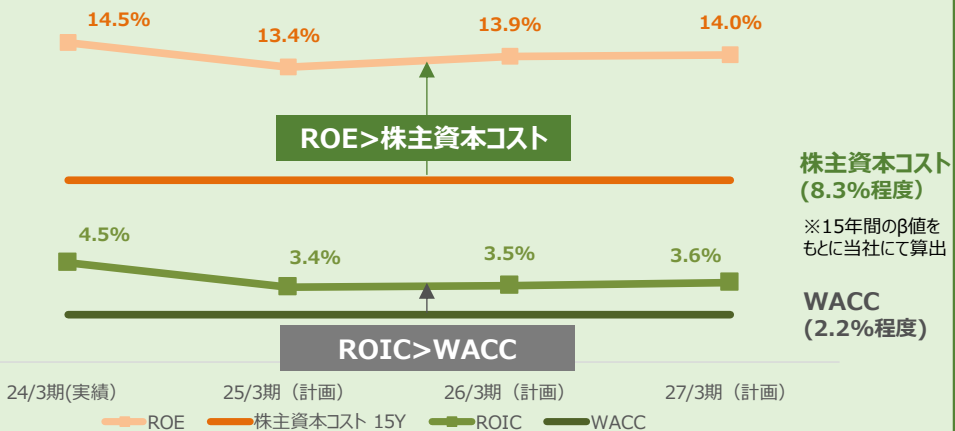
- ※1 ストック収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益
- ※2 ストック収益割合：ストック収益／セグメント利益合計
- ※3 ストック収益／一般管理費カバー率：（ストック収益＋不動産賃貸セグメントの減価償却費＋不動産賃貸セグメントののれん償却額）／（一般管理費－一般管理費の減価償却費－全体ののれん償却額）
- ※4 ROIC：（連結経常利益＋支払利息－受取利息－法人税等）／（「有利子負債＋純資産」の期首期末平均）

資本コストや株価を意識した経営

基本的な考え方・取り組み内容

- ✓ **利益成長の実現**
ステークホルダーの期待に応える**利益成長**の実現
- ✓ **資本効率の意識**
ROE > 株主資本コスト、**ROIC > WACC**を意識した経営
- ✓ **積極的な株主還元**
第5次中計期間中**累進的配当政策を継続し、積極的な株主還元**を実施
- ✓ **株主様・機関投資家様との建設的な対話**
代表取締役・IR担当取締役でIR活動を管轄・実践

重視する指標



1

国内エリア拡大

日本全国展開体制の構築

沖縄支店開設

2024年4月に沖縄支店を開設

2

開発事業・ ジャンルの多様化

不動産開発事業の拡大

投資循環型ビジネスの拡大

ホテル開発

福岡市中心部からバス・車で約1時間弱の「糸島半島・二見ヶ浦地区」に、「seven x seven糸島」開発



エスコンジャパンリート投資法人から3物件取得

EJRより名古屋市の商業施設、大阪府堺市の2つの底地を取得。いずれも賃貸借契約の満了後に、土地の価値を最大化できるよう開発予定



3

グローバル展開

海外での事業ノウハウの構築

ハワイ ラグジュアリーコンドミニアム2プロジェクトに参画

ハワイ州ホノルルにおけるラグジュアリーコンドミニアム「Ālia」、大規模コンドミニアム「Kuilei Place (クイレイ・プレイス)」の販売及びマーケティング事業を開始
東京本社内に販売ギャラリーを開設



4 新規事業領域への 挑戦

様々な企業への出資を通じ、
多方面の事業を通じて、
当社の次なる事業機会を狙う

【(株)NEWGREEN】

自動抑草ロボットの開発・製造、
有機米の生産支援および流通・販売を行う

【(株)SQUEEZE】

ホテル運用事業を行う

【琉球フットボールクラブ(株)】

【アールエムトラスト(株)】

【セレンディクス(株)】

【STYLY(株)】

『農』コンセプトホテル、展開へ

(株)SHONAIの子会社である(株)LOCAL RESORTS及び
(株)NEWGREENとともに、日本全国に『農』をコンセプトとした
ホテル「(仮称)SUIDEN RESORT」を展開へ



『エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前』

開発中のホテル『エスコンフィールドHOKKAIDO ホテル北広島駅前』の運営を(株)SQUEEZEに委託決定。2025年3月開業予定

5 新しいまちづくり ・マネジメント

スポーツを含むエンターテインメントに特化した不動産会社設立

2023年12月に(株)ファイターズ スポーツ&エンターテインメント、(株)ディー・エヌ・エーとともに新会社「(株)エスコンスポーツ&エンターテインメント」を設立。
(株)斎藤佑樹を含む数社と不動産開発に係るアドバイザー契約を締結中

ES CON
Sports &
Entertainment

深化 サステナビリティ経営上の重点テーマ

- エンゲージメントサーベイや社員研修を実施し、組織力向上を目指す
- リスク管理体制の見直しを実施し、ガバナンス強化へ

1

多様な人材の活用



- ✓ 全社員を対象にエンゲージメントサーベイ（満足度調査）を2024年5月に実施
- ✓ 社員のエンゲージメント向上、優秀な人財の確保を図るため、2024年5月に平均8.0%のベースアップを実施

2

コンプライアンスの徹底



- ✓ 全社員を対象に、コンプライアンス研修を2025年3月期上期に実施

3

グループ会社を含む ガバナンス・リスク管理の強化



- ✓ 独立役員が1名増え、取締役の過半数が独立役員へ
- ✓ グループ社員に対して、2024年上期にガバナンスアンケートを実施
- ✓ リスク管理体制を見直しへ

定例会議（本部会議）

事業プロジェクトに伴うリスク

リスク管理委員会

組織横断的なリスク

リスク状況監視
全社的な情報共有

各部署・グループ会社

人的資本経営の推進

【戦略】

「成長を支える人材の確保」
「人材育成の強化」
「社員の安全・健康の推進」を三位一体で進める

「成長を支える人材の確保」
全従業員に占める新卒採用人数は
130名(2024年9月末時点)



「人材育成の強化」
階層別・年次別研修を実施



「社員の安全・健康の推進」
「次世代育成支援対策推進法」及び「女性活躍推進法」に基づく一般事業主行動計画を策定

進化 サステナビリティ経営上の重点テーマ

外部評価：6年連続GRESB評価獲得(2024年度は「2star」・「Green Star」)

1 脱炭素社会の推進



当社グループの脱炭素目標

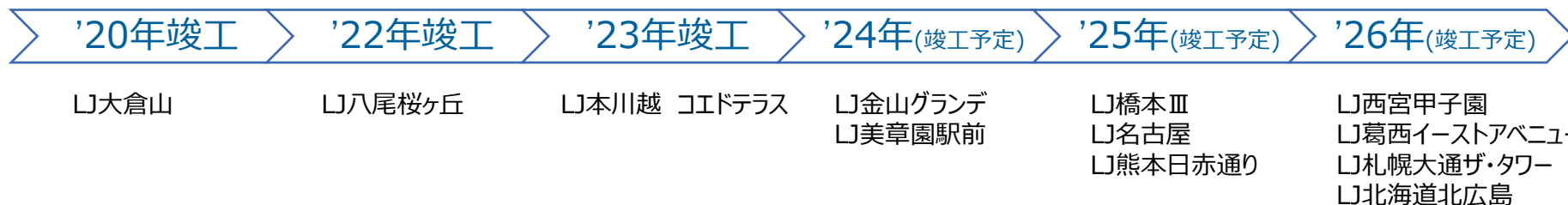
グループ全体の温室効果ガス排出量（※）を

2030年度までに40%削減（2022年度対比）

※SCOPE 1・2が対象。SCOPE3については今後検討

ZEHマンションの開発推進

第5次中期経営期間までに竣工予定の新築分譲マンションのZEH認証取得予定物件



2 ウェルビーイングな社会の実現



伐採した木を活用した「記憶継承家具製作プロジェクト」立ち上げ

2025年3月開業予定の「エスコンフィールドHOKKAIDOホテル北広島駅前」内ラウンジの家具を、工事によって伐採した木々から製作する「記憶継承家具製作プロジェクト」家具は、北海道白樺高等養護学校の授業の一環として生徒の皆さんが制作



サステナビリティ経営上の重点テーマ

➤ 各マテリアリティに紐づく達成目標を一つの指針として、取組みを推進中

マテリアリティ (重点課題)	達成目標	達成年度	2025年3月期 (進捗状況)	2024年3月期 (実績)
多様な人材の活用	女性採用割合35%以上	毎年度		48%
	エンゲージメントサーベイの向上 ⇒サーベイ開始 (2025年3月期) から確実な向上	2031年3月期	エンゲージメントサーベイ(グループ全体) ランク: B	- (サーベイ開始前)
	健康経営優良法人 認定	毎年度	「健康経営優良法人2025 (大規模法人部門)」認定申請中	「健康経営優良法人2024 (大規模法人部門)」認定取得
コンプライアンスの徹底	中部電力と協調した コンプライアンス推進施策の実施	毎年度	中部電力と協調した 研修・講演会の実施し、 受講率100%を達成	中部電力と協調した 研修・講演会の実施 経営トップによるコンプライアンス宣言
	コンプライアンス研修受講率 100%	毎年度	100%	100%
グループ会社を含む ガバナンス・リスク管理の強化	取締役会の実効性向上・継続的な改善	毎年度	取締役会出席率 100%	取締役会出席率 100%
脱炭素社会の推進	GHG削減量 (2022年12月期対比) △40%※ ※SCOPE 1・2が対象	2031年3月期	※2024年3月期実績については 現在算定中	0.8万 t CO2 【2022年12月期実績】
ウェルビーイングな 社会の実現	環境・社会に配慮したまちづくりの推進による 地域活性化・暮らしやすさ向上への寄与	2031年3月期	【長崎県大村市】複合施設開発 「SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA」 地域活性化に向けたまちづくりプロジェクト	【北海道ボールパークビルレッジ】 ▶シニアレジデンス、 メディカルモール竣工

※2024年3月期実績は、2023年4月から
2024年3月の期間で算出

深化

進化

株主還元

➤ 積極的な株主還元への取組み

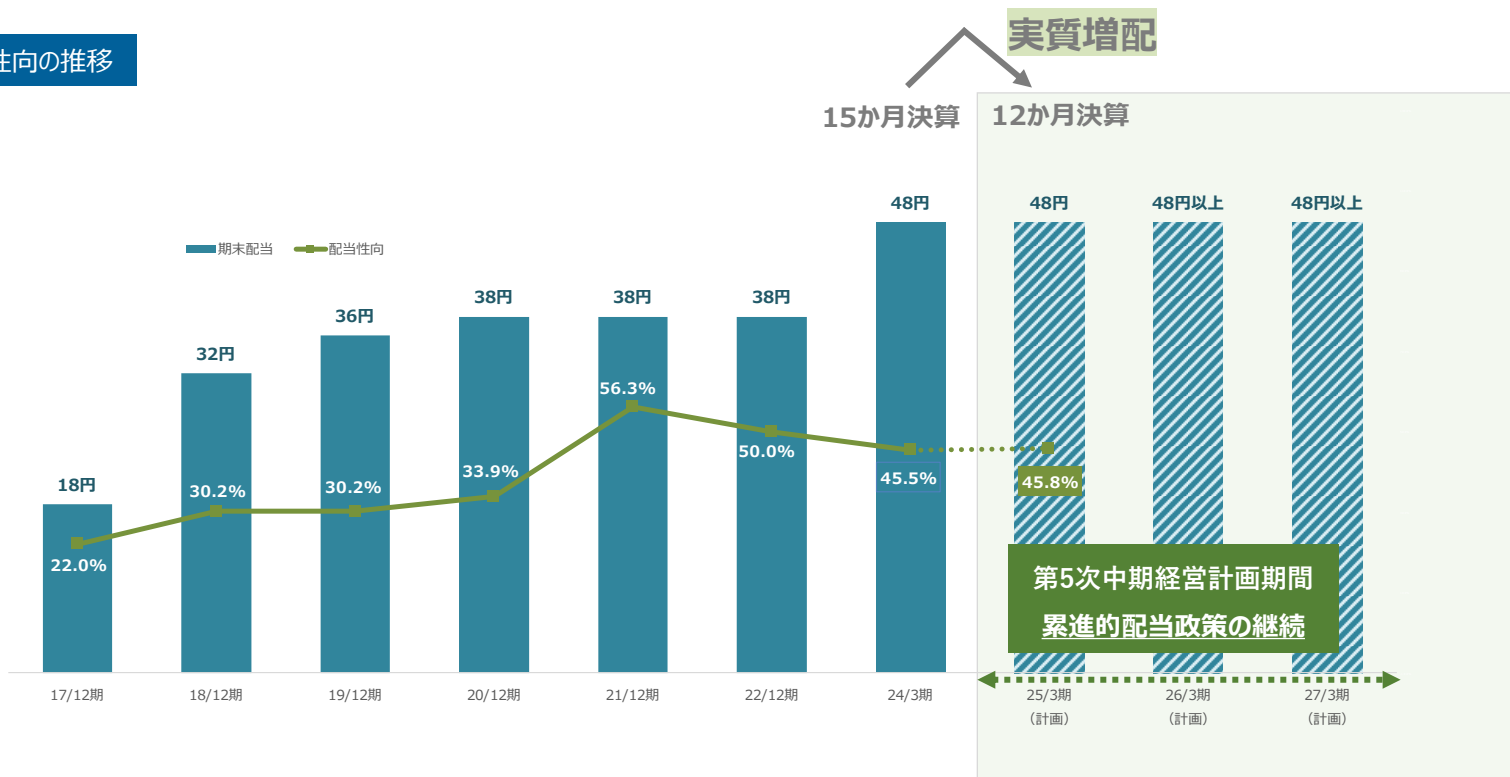
「累進的配当政策」の継続

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



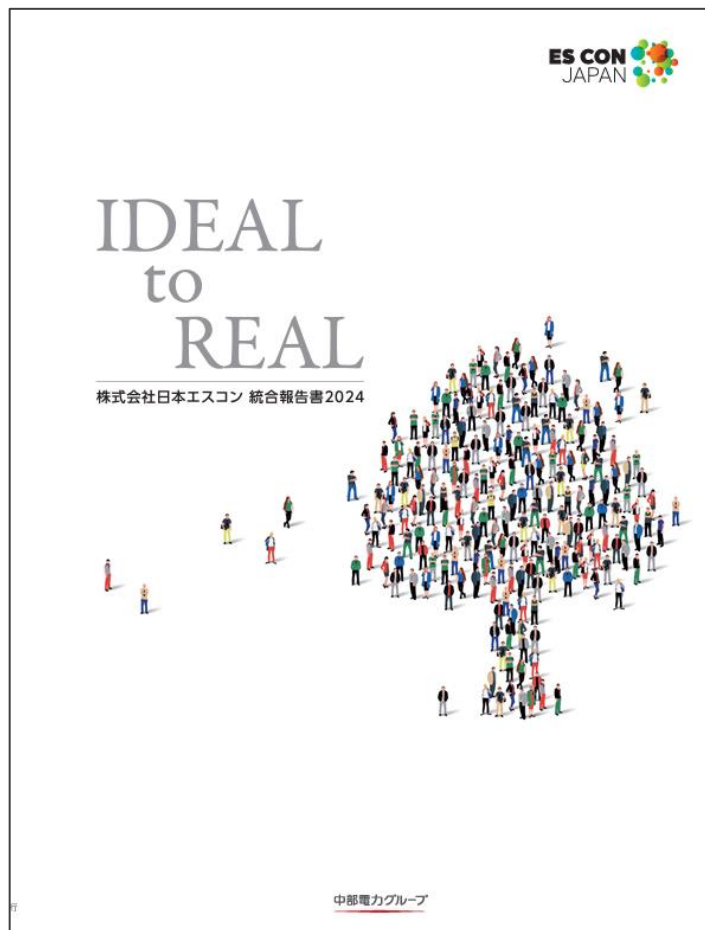
25/3期：配当金 **48円** 計画

配当金および配当性向の推移



統合報告書（9月発刊）

- 2024年9月に「統合報告書 2024」を発行
- 当社の持続的な成長プロセスや価値創出に関する事項を株主・投資家をはじめとしたステークホルダーの皆様にご理解いただくことを目的に制作



【主な項目】

- 経営理念体系（パーパス・ビジョン・行動理念）
- 価値創造ストーリー、価値創造プロセス
- 長期ビジョン 2030・第5次中期経営計画
- TOPインタビュー（代表取締役社長、CFO、社外取締役）
- 事業戦略
- サステナビリティ経営
- コーポレートガバナンス、リスク管理・コンプライアンス
- 財務データ

統合報告書
QRコード



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

Osaka Head Office

大阪府中央区伏見町4-1-1
明治安田生命大阪御堂筋ビル 13F
☎06-6223-8055

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

Kyusyu Office

福岡市博多区上川端町13番15号
安田第7ビル 9F
☎092-283-1531

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

Okinawa Office

沖縄県那覇市久茂地一丁目12番12号
ニッセイ那覇センタービル11階
☎098-975-9455

リリース配信サービス
登録は[こちら](#)



日本エスコン公式
Instagram, Facebook
Follow us!



IDEAL to REAL