ES CON FIELD HOKKAIDO

2019年12月期通期決算説明

ES-CON JAPAN Ltd.

February 6th, 2020

tonarie

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

Le JADE
レ・ジェイド

LOGITRES ES CON JAPAN

目次

- 2019年12月期（第25期）概況
  - 2019年12月期主要アクション P.4
  - 2019年12月期P/L P.5
  - 2019年12月期セグメント概況 P.6,7
  - 2019年12月期B/S P.8
- 第2次中期経営計画　結果報告 P.9-12
- 直近主な取り組み状況 P.13
  - 中部電力㈱との資本業務提携　進捗 P.14
  - エスコンジャパンリート投資法人 P.15,16
  - 埼玉県　戸建て事業会社の株式取得　子会社化 P.17
  - 海外事業展開 P.18
- 第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」 P.19
  - 基本方針 P.20
  - 業績計画・経営目標 P.21
  - 経営戦略 P.22
  - 不動産販売事業 P.23
  - 分譲マンション事業 P.24,25
  - 商業開発事業 P.26,27
  - ホテル開発事業 P.28
  - 物流事業・その他事業 P.29
  - 不動産賃貸事業 P.30,31
  - 日本エスコングループ　戦略的事業展開 P.32
- ESGへの取り組み、配当政策 P.33
  - ESG推進による社会課題への対応 P.34-36
  - 配当政策 P.37
  - Information P.38

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期 概況

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期　主要アクション

1月

中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」最終年度計画の修正

「レ・ジェイド辻堂東海岸」分譲開始

2月

「エスコンジャパンリート投資法人」上場

ハワイ不動産投資ファンドへの出資による海外事業の着手

「レ・ジェイド樟葉」「レ・ジェイド須磨海浜公園」完売

新規事業用地の取得（明石市西明石駅前）

「グラン レ・ジェイド等々力」分譲開始

3月

名古屋支店　開設

「グラン レ・ジェイド御茶ノ水」完売

「レ・ジェイド東住吉 今川緑道」「レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町」「レ・ジェイド豊田 マスターヒルズ」

「レ・ジェイド池田満寿美町」「レ・ジェイド高槻宮野町」「レ・ジェイド甲東園」分譲開始

「つくばクレオ」商業施設取得

新規事業用地の取得（大阪市東成区中道）（平塚市松風町）

物流施設ブランド『ＬＯＧＩＴＲＥＳ（ロジトレス）』誕生

4月

「グラン レ・ジェイド高槻天神」完売

地域密着型ショッピングセンター『tonarie栂・美木多』 2019年4月26日（金）グランドオープン

5月

新規事業用地の取得（吹田市古江台）

6月

新規事業用地の取得（名古屋市東区白壁4丁目・主税町4丁目）（茨木市東中条町）

ワンズオウンハウス株式会社及びライズホーム株式会社　子会社化 ※7月1日株式譲渡

「中野区中野（宅地）プロジェクト」宅地分譲完売

「レ・ジェイド新金岡パークフィールズ」完売

「レ・ジェイド美しが丘」分譲開始

7月

新規事業用地の取得（吹田市青山台）（中野区弥生町）（千代田区九段北）

札幌市西区琴似商業施設取得

「レ・ジェイド ビオ 船橋北習志野」「レ・ジェイド高槻古曽部」完売

ｴｽｺﾝｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｰﾄ投資法人への出資

8月

新規事業用地の取得（滋賀県彦根市）（住吉区南住吉）（天王寺区勝山）

タイ・バンコク首都圏における分譲マンション開発事業への参画

自己株式取得

9月

新規事業用地の取得（名古屋市東区白壁4丁目Ⅱ）

ＥＳＧ経営推進における外部機関GRESBによる評価取得

「レ・ジェイド東住吉 今川緑道」完売

中電不動産株式会社、エスコンジャパンリート投資法人、株式会社エスコンアセットマネジメント3社間によるサポート契約締結

『レ・ジェイド大倉山』 環境省「平成31年度 高層ZEH-M支援事業」へ採択決定

10月

「Oh！Me大津テラス」商業施設取得

『レ・ジェイド中野』、『tonarie大和高田』2019年度グッドデザイン賞受賞

がん免疫療法「ＷＴ１がんワクチン」研究費の寄付

『レ・ジェイド中野』 完売

『グラン レ・ジェイド夙川レジデンス』分譲開始

新規事業用地の取得（ひょうご東条Ⅱ-(A)(B)）

11月

『レ・ジェイド大津LUXE』『レ・ジェイド甲東園』 完売

エスコンジャパンリート投資法人、株式会社格付投資情報センター（R&I）より格付取得

中電不動産株式会社への販売用不動産の譲渡

『レ・ジェイド西明石』分譲開始

12月

2019 年 12 月期 期末配当予想及び通期連結業績予想の修正

第 3 次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」策定

新規事業用地の取得（東大阪市神田町）

中電不動産株式会社との（仮称）名古屋市東区白壁４丁目 PJ 共同事業

'20 1,2月

エスコンジャパンリート投資法人、第1回ＰＯ実施

北海道日本ハムファイターズ新球場ネーミングライツ取得 新球場名は「ES CON Field HOKKAIDO」

首都圏初の地域密着型ショッピングセンター『tonarie宇都宮』オープン

●2019年12月期通期 新規事業用地取得数

	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	計
分譲事業用地	3	9	3		15
商業用地（商業施設含む）	1	4		1	6
計	4	13	3	1	21

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期　P/L

- エスコンジャパンリート投資法人への商業施設の販売及びホテルの販売により前期比増収増益
- 一株当たり当期純利益（ＥＰＳ）は119.17円と前期比13.19円増に

（単位：百万円）

	2019年12月期 通期（当期）	2018年12月期 通期（前期）	増減額	前期比	2019年12月期 通期（当初計画）	計画比 差異	当初計画比
売上高	**72,106**	**54,325**	**17,781**	**+ 32.7%**	**74,800**	**-2,694**	**-3.6%**
売上総利益	**19,767**	**16,927**	**2,840**	**+ 16.8%**			
販売費・一般管理費	**6,854**	**5,366**	**1,488**	**+ 27.7%**			
販売費	2,627	2,088	539	+ 25.8%			
一般管理費	4,226	3,277	949	+ 29.0%			
営業利益	**12,912**	**11,561**	**1,351**	**+ 11.7%**	**12,500**	**412**	**+ 3.3%**
支払利息	1,143	1,020	123	+ 12.1%			
経常利益	**11,810**	**10,498**	**1,312**	**+ 12.5%**	**11,200**	**610**	**+ 5.4%**
当期純利益	**8,155**	**7,226**	**929**	**+ 12.9%**	**7,800**	**355**	**+ 4.6%**
一株当たり当期純利益	**119.17**	**105.98**	**13.19**	**+ 12.4%**			

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期　セグメント概況

- 不動産販売事業は、対前年同期比売上高32%、利益11.8%増、分譲事業以外が売上、利益ともに大きく貢献 1
- 分譲事業は一部物件においてやや販売が長期化し前年同期比減益、分譲事業以外はREITへの物件売却及びホテル案件の売却により大幅増収増益 1 4 5
- 分譲事業ＰＪ利益率は土地価格、建築コストの高止まりにより、5.3ポイント低下 2
- 分譲事業販売戸数については、期初計画759戸に対して期末648戸と、ﾚ･ｼﾞｲﾄﾞ辻堂東海岸の引渡し時期が来期にずれたこと等により達成率85.4%と未達 3
- 不動産賃貸事業は、商業施設の取得（ｲｵﾝ南千里、つくば）及び商業施設完成（大和高田、栂・美木多）により対前年同期比増収増益、着実に推移 1

（単位：百万円）

1

	売上高			セグメント利益		
	2019年12月期（当期）	2018年12月期（前期）	前年同期比	2019年12月期（当期）	2018年12月期（前期）	前年同期比
不動産販売事業	**66,710**	**50,519**	**＋32.0%**	**13,802**	**12,341**	**＋11.8%**
分譲事業	**28,529**	**25,089**	**＋13.7%**	**2,593**	**3,617**	**-28.3%**
分譲事業以外	**38,180**	**25,429**	**＋50.1%**	**11,209**	**8,723**	**＋28.5%**
不動産賃貸事業	**5,022**	**3,400**	**＋47.7%**	**3,001**	**2,128**	**＋41.0%**
不動産企画仲介コンサル事業	**372**	**405**	**-8.1%**	**286**	**369**	**-22.5%**
計	**72,106**	**54,325**	**＋32.7%**	**17,091**	**14,839**	**＋15.2%**

2

分譲事業引渡戸数・売上実績	売上実績			
	完工引渡戸数（戸）	金額（百万円）	戸当たり単価（万円）	ＰＪ利益率
2018年12月期（前期）	**539**	**25,089**	**4,654**	**14.4%**
2019年12月期（当期）	**648**	**28,529**	**4,402**	**9.1%**

3

	今期販売見込戸数（戸）	期末時点引渡戸数（戸）	期末時点在庫数（戸）	達成率	2/3時点契約（引渡含む）戸数（戸）	2/3時点在庫数（戸）	達成率
2019年12月期（当期）	**759**	**648**	**103**	**85.4%**	**660**	**91**	**87.0%**

4

分譲事業以外PJ利益率	実績		
	売上高（百万円）	PJ利益（百万円）	ＰＪ利益率
2018年12月期（前期）	**25,429**	**8,723**	**34.3%**
2019年12月期（当期）	**38,180**	**11,209**	**29.4%**

5

ホテル売却数・売上実績	売上実績		
	売却PJ数	金額（百万円）	ＰＪ利益率
2018年12月期（前期）	**7**	**21,680**	**37.7%**
2019年12月期（当期）	**3**	**12,680**	**46.1%**

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期　セグメント概況

- 12月末マンション完成在庫は103戸
- 分譲事業以外の販売については、ＲＥＩＴへの売却137億円、ホテル売却126億円

（単位：戸）

分譲事業の販売	所在地	総戸数	2018年12月期 期末在庫	2019年12月期 引渡数	2019年12月期 期末在庫数	2月3日時点契約・引渡し進捗
グランレ・ジェイド御茶ノ水	東京都文京区	53	2	2	0	完売
グランレ・ジェイド自由が丘	東京都目黒区	23	16	8	8	7
レ・ジェイド中野	東京都中野区	25	16	16	0	完売
レ・ジェイドビオ船橋北習志野	千葉県船橋市	50	14	14	0	完売
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸)※1	－	35	32	29
グラン レ・ジェイド湘南江ノ島R134	神奈川県藤沢市	24※2	－	19	5	5
レ・ジェイド南茨木MUSE	大阪府茨木市	40	－	37	3	2
グラン レ・ジェイド高槻天神	大阪府高槻市	28	－	28	0	完売
レ・ジェイド高槻古曽部	大阪府高槻市	181	－	181	0	完売
レ・ジェイド須磨海浜公園	兵庫県神戸市	30	－	30	0	完売
レ・ジェイド新金岡パークフィールズ	大阪府堺市	204	－	204	0	完売
レ・ジェイド大津LUXE	滋賀県大津市	35(32戸)※3	－	35	0	完売
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	－	24	27	25
グラン レ・ジェイド等々力	東京都世田谷区	43	－	15	28	23
計			48	**648**	103	91

※1　住戸143戸、非分譲9戸含む　当社シェア50%のため67戸

※2　住戸24戸、非分譲2戸含む

※3　住戸35戸、事務所3戸、他に管理室1戸含む（販売戸数32戸）

分譲事業以外の販売	種別	事業スキーム	売上高（百万円）
中央区南船場Ⅰ	ホテル	売却	6,580
長堀橋駅前	ホテル	売却	2,100
中央区淡路町Ⅲ	ホテル	売却	4,000
千代田区三番町	収益不動産	売却	2,034
中野区中野	土地	売却	346
福岡県古賀市玄望園	土地企画	売却	4,273
杉並区下高井戸	収益不動産	売却	3,800
分譲戸建て	戸建	売却	1,298
北名古屋パレマルシェ西春	商業施設	売却	4,610
あすみが丘ブランニューモール	商業施設	売却	3,200
ケーズデンキおゆみ野店	商業底地	売却	2,710
神戸市西区水谷	商業底地	売却	1,430
堺市大仙西商業Ⅱ	商業底地	売却	946
西白井駅前	商業施設	売却	451
福岡春日	商業底地	売却	401

ホテル
総額126億円

ワンズオウンハウス・
ライズホーム　等

ｴｽｺﾝｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｰﾄ
投資法人へ譲渡
（上場時）
総額137億円

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
●イオン南千里	大阪府吹田市	固定資産
●大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
LOGITRES(ロジトレス)東条	兵庫県加東市	流動資産（販売用）
生駒郡斑鳩	奈良県生駒郡	流動資産（販売用）
近江八幡	滋賀県近江八幡市	流動資産（販売用）
大阪府堺市大仙西Ⅰ	大阪府堺市	流動資産（販売用）
向日市上植野	京都府向日市	流動資産（販売用）
●トナリエ大和高田	奈良県大和高田市	流動資産（販売用）
●トナリエ枚・美木多	大阪府堺市	流動資産（販売用）
●つくばクレオ	茨城県つくば市	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）
●コルテナⅠ	札幌市西区	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）
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）
尼崎市武庫元町	兵庫県尼崎市	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）

ｴｽｺﾝｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｰﾄ投
資法人及び中電不
動産㈱へ譲渡
（2020年度）

●：前年対比で2019年12月期から収益に寄与している主な物件

ES CON JAPAN IDEAL is REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

2019年12月期　B/S

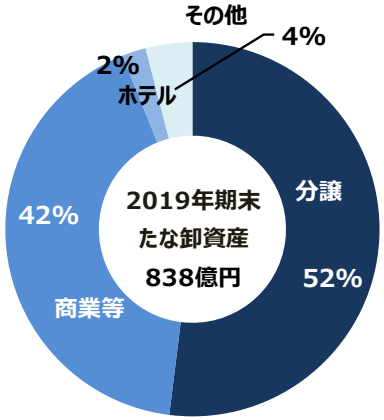
- 収益物件（ｲｵﾝ南千里）の棚卸資産から固定資産への振替及び大津商業施設の取得により固定資産134億円増
- 資金調達では中電グループ効果で、調達金利0.9%と前年比0.2ポイント低下

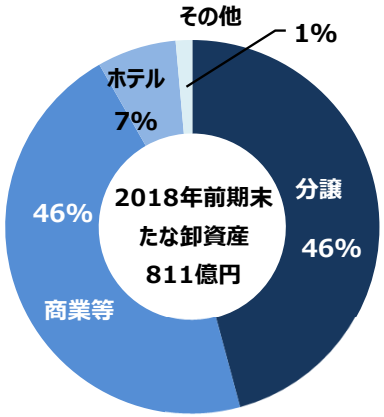
（単位：百万円）

	2019年12月期（当期）	2018年12月期（前期）	増減額
流動資産	114,137	104,642	9,495
現金･預金	22,511	16,598	5,913
販売用不動産	24,234	15,308	8,926
仕掛販売用不動産	59,619	65,890	-6,271
固定資産	18,558	5,104	13,454
有形固定資産	13,433	1,658	11,775
無形固定資産	492	30	462
投資その他の資産	4,632	3,415	1,217
資産合計	132,696	109,747	22,949

（単位：百万円）

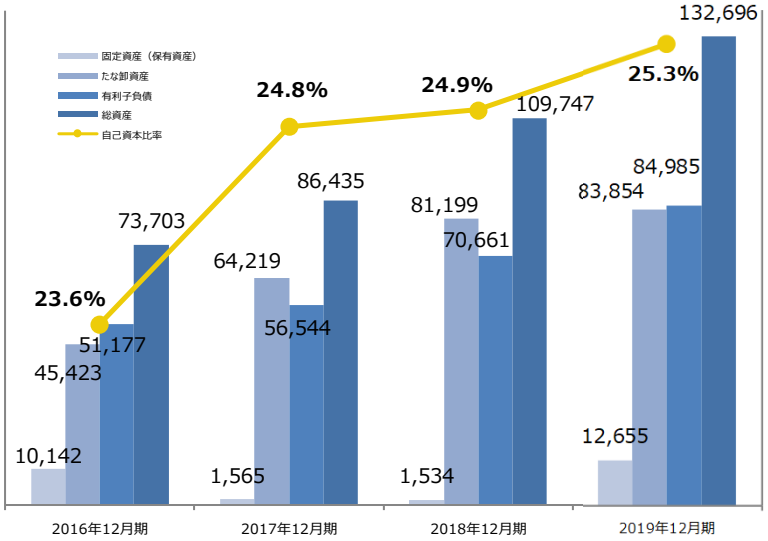
	2019年12月期（当期）	2018年12月期（前期）	増減額
流動負債	50,199	37,210	12,989
短期借入金	4,580	1,720	2,860
1年内返済予定の長期借入金	32,415	23,993	8,422
1年内償還予定の社債	40	40	0
固定負債	48,950	45,176	3,774
社債	230	270	-40
長期借入金	47,720	44,568	3,152
負債合計	99,149	82,387	16,762
純資産合計	33,546	27,359	6,187
負債純資産合計	132,696	109,747	22,949
自己資本比率	25.3%	24.9%	+0.4ﾎﾟｲﾝﾄ

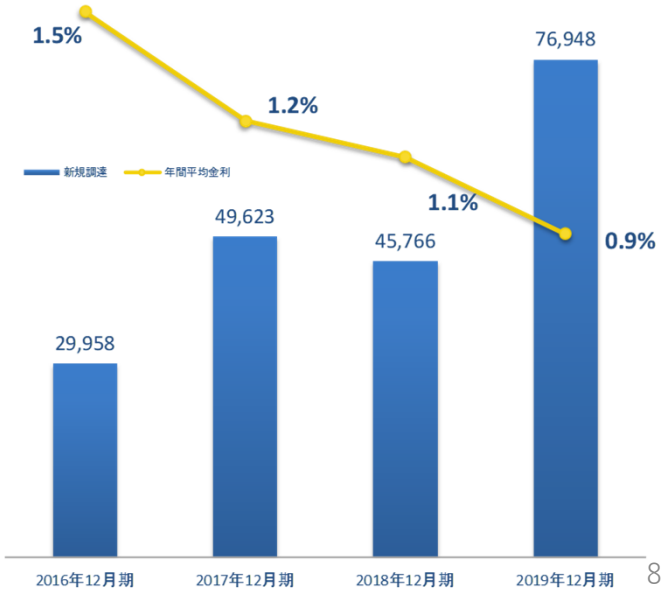




（単位：百万円）

	2019年 期末	2018年 前期末
分譲	43,588	37,198
商業等	35,155	37,280
ホテル	1,734	5,564
その他	3,377	1,156
計	83,854	81,199





ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第2次中期経営計画　結果報告

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第2次中期経営計画　結果　業績計画

全項目において計画を大きく上回る結果となる　2016年12月期比売上高2.1倍、経常利益3.3倍に

業績計画	第1次中期経営計画	第2次中期経営計画 IDEAL to REAL 2019								
	2016年12月期（第22期）	2017年12月期（第23期）		2018年12月期（第24期）		2019年12月期（第25期）				
	Make The One for 2016	実績	前年比	実績	前年比	当初通期計画	実績	前年比	増加額（2016年12月期比）	2016年12月期比
売上高	34,347	44,724	30.2%	54,325	21.5%	60,000～62,000	72,106	32.7%	＋ 37,759	2.1倍
不動産販売事業	30,687	41,168	34.2%	50,519	22.7%	57,800～59,700	66,710	32.0%	＋ 36,023	
分譲事業	20,865	19,500	-6.5%	25,089	28.7%		28,529	13.7%	＋ 7,664	
分譲事業以外	9,822	21,668	120.6%	25,429	17.4%		38,180	50.1%	＋ 28,358	
不動産賃貸事業	3,594	3,459	-3.8%	3,400	-1.7%	2,000～2,100	5,022	47.7%	＋ 1,428	
不動産企画仲介コンサル事業	65	96	47.7%	405	321.9%	200	372	-8.1%	＋ 307	
営業利益	4,680	7,042	50.5%	11,561	64.2%	8,200～9,500	12,912	11.7%	＋ 8,232	2.8倍
経常利益	3,575	5,988	67.5%	10,498	75.3%	7,200～8,500	11,810	12.5%	＋ 8,235	3.3倍

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第2次中期経営計画　結果　経営目標　配当政策

経営目標：5項目中4項目において計画を達成
自己資本比率は、中部電力との資本業務提携効果による積極的な物件の仕入れにより計画を下回る

	第1次中期経営計画	第2次中期経営計画 IDEAL to REAL 2019				
経営指標	2016年12月期実績 Make The One for 2016	2017年12月期 （第23期）	2018年12月期 （第24期）	2019年12月期 （第25期）		
		実績	実績	当初通期計画	実績	
自己資本比率	23.6%	24.8%	24.9%	33.0%～35.0%	×	25.3%
ＲＯＥ（自己資本利益率）	25.1%	28.1%	29.6%	18.0%～21.0%	○	26.8%
ＲＯＡ（総資産利益率）	6.0%	6.8%	7.4%	6.0%～7.0%	○	6.7%
ＲＯＩＣ（投下資本利益率）	6.5%	8.4%	10.2%	7.0%～9.0%	○	7.5%
ＥＰＳ（1株当たり当期純利益）	58.76円	81.77円	105.98円	75円～85円	○	119.17

※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：
累進的配当政策により、
4期連続の増配に

	第1次中期経営計画	第2次中期経営計画 IDEAL to REAL 2019		
配当推移	2016年12月期 Make The One for 2016	2017年12月期 （第23期）	2018年12月期 （第24期）	2019年12月期 （第25期）
		実績	実績	実績
配当（円）	15	18	32	36
配当性向	25.5%	22.0%	30.2%	30.2%
自己株式取得（百万円）	429	449	-	40
総還元性向	36.8%	30.9%	30.2%	31.0%

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第2次中期経営計画　結果　主な取り組み

第2次中期経営計画における成長戦略

1. コア事業の更なる強化
2. 複数のコア事業の多様性確立による企業価値の向上
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
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
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の拡大
6. 企業ブランド力の向上
7. ＥＳＧ推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現

主な取り組み

1. コア事業である分譲事業において、2017年度実績476戸（売上高195億円）、2018年度実績539戸（売上高250億円）、2019年度648戸（売上高285億円）となり、2020年度約760戸（売上高約360億円）、2021年度約1,200戸（売上高約550億円）2022年度約480戸（売上高約250億円）の供給可能な用地を取得済み。 自社販売体制は現在32名の人員を確保し着実に体制構築が進捗
2. 分譲事業に加え、商業開発事業・ホテル開発事業において事業領域拡大。新たな事業領域として物流開発事業、土地区画整理事業、海外事業等にも着手
3. 商業開発事業において、地域密着型のNSC開発を強化。2018年11月には「トナリエ大和高田」、2019年4月には「トナリエ栂・美木多」がグランドオープン。2018年12月に「つくばQ't Mog」、2019年3月に「つくばクレオ」、2019年10月に「Oh!Me大津テラス」を取得。稼働中の商業施設のバリューアップ及び再開発事業を積極展開
4. 2019年2月13日エスコンジャパンリート投資法人（EJR）がJ-REIT上場を実現。中部電力及び中電不動産とのサポート契約を締結。同年11月、EJRにおいて株式会社格付投資情報センター（R&I）より、格付「A-（安定的）」を取得
5. 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
6. 「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
7. 『レ・ジェイド大倉山』が、環境省の「平成31年度 高層ZEH-M(ゼッチ・マンション)支援事業」に当社事業として初めて採択される。2019年実施のGRESBリアルエステイトの「デベロッパー評価」において、日本の事業会社として初となる 「Green Star」及び「2 Star」評価を獲得

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

直近主な取り組み状況

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

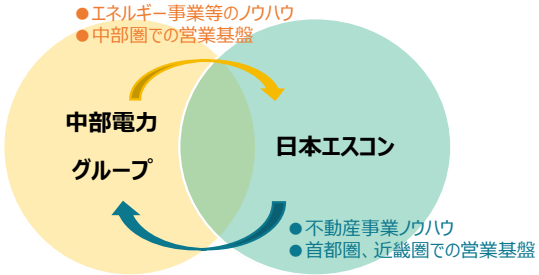
中部電力㈱との資本業務提携　進捗

2018年8月に中部電力㈱と資本業務提携契約を締結、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シナジー効果発揮へ

業務提携の内容

共同プロジェクトの推進	名古屋白壁地区プロジェクト、中電不動産㈱と共同事業へ
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）にて事業を展開
中電グループ所有不動産の有効活用	●中部電力グループの圧倒的な信用力・顧客基盤等を背景とした大型街づくりを展開 ●暮らしの環境・エネルギー・AI等の活用による次世代マンションの研究と開発を促進
次世代ｽﾏｰﾄﾊｳｽ･ｺﾈｸﾃｨｯﾄﾞ ﾎｰﾑ等の共同研究実施	
当社開発物件の売却先候補	中電不動産㈱へｳｪｱﾊｳｼﾞﾝｸﾞ機能を利用し当社保有物件を売却
人事交流	2019年4月より当社社員2名が中電不動産㈱へ出向 2019年3月に中部電力㈱より取締役1名が就任 中電不動産社員が当社グループへ研修出向
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



中電不動産(株)、エスコンジャパンリート投資法人、(株)エスコンアセットマネジメント 3社間によるサポート契約締結(2019.9.27)

ウェアハウジング機能をはじめとする広範なサポート内容。
中電不動産の信用力、不動産事業のノウハウを活かし、投資法人の成長、スポンサーである日本エスコンにおける不動産事業における中部電力グループとのシナジー効果の発揮を期待。

ウェアハウジング機能を利用し、中電不動産㈱へ当社保有商業施設及び商業底地を売却（2020.2）

トナリエ大和高田 トナリエ栂･美木多	滋賀県近江八幡市 京都府向日市 奈良県生駒郡	**総額 約95億円**

	中電不動産	中部電力	日本エスコン
情報提供	●	●	●
優先買取権及び優先交渉権付与	—	—	●
ｳｪｱﾊｳｼﾞﾝｸﾞ	●	—	●
再開発サポート	—	—	●
環境配慮技術	●	●	—
PM　BM業務	●	●	●
リーシングサポート	●	—	●
人的サポート	●	—	●
ｾｲﾑﾎﾞｰﾄ出資	●	—	●
ｼﾝﾎﾞﾙﾏｰｸの使用許諾	●	●	●

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

エスコンジャパンリート投資法人

2019年2月にJ-REIT上場、2020年2月には上場後初のＰＯを実現　資産規模1,000億円の早期達成へ

３つの特徴

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

投資対象エリア：四大都市圏

（首都圏、近畿圏、中京圏、福岡圏）

今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。

安定性の高い底地（事業用定期借地権の土地部分）への投資

投資対象：底地50%程度、土地建物50%程度

底地が有する魅力・優位性に着目し、商業施設が立地する底地への投資を積極的に推進することで安定性の高いポートフォリオの構築を図ります。

総合ﾃﾞﾍﾞﾛｯﾊﾟｰ日本エスコンが持つ不動産開発力・運営力の

優位性と「中部電力」のサポートを活用した外部成長、内部成長

【外部成長】人々の暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」である日本エスコンが持つ各種の不動産開発力及び中部電力グループが関与する不動産情報を活用することで、着実な外部成長を目指します。

【内部成長】日本エスコングループが持つ各種の不動産運営力並びに中部電力グループが持つ環境配慮技術及びエネルギーコスト低減に関するノウハウを活用し、着実な内部成長を目指します。

（株）格付投資情報センター（R&I）より格付を取得（2019年11月）

●格付け取得概要

格付機関	格付対象	格付	格付の方向性
R&I	発行体格付	A–	安定的

第１回増資実施（2020年2月）

※詳細ポートフォリオは次ページ参照

	ポートフォリオ	取得価格
上場時	25物件 （商業施設及び商業底地）	41,607百万円
今回増資	3物件 トナリエ大和高田 トナリエ栂・美木多 ライフ大仙店	10,373百万円
合計	28物件	51,980百万円

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

エスコンジャパンリート投資法人　ポートフォリオサマリー・マップ

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
28物件	519億円	567億円	99.6%	5.1%	4.6%	11.29年

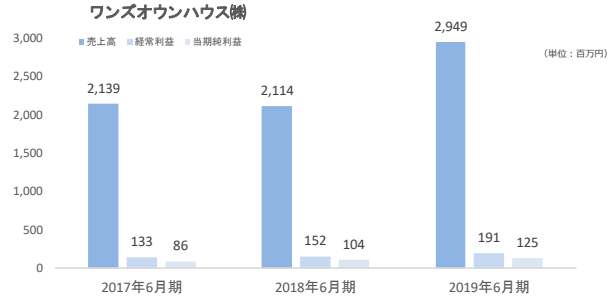
内　商業底地	255億円
底地割合	49.2%

※1）金額は切り捨て、割合は四捨五入で表示
※2）2020年2月4日付取得物件を含む
※3）稼働率、賃貸借残存期間は2019年10月末時点
※4）鑑定評価書は直近取得分を使用

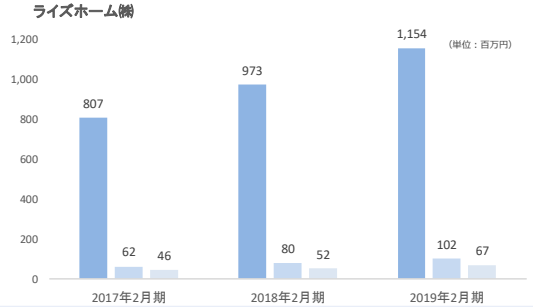
ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

埼玉県　戸建て事業会社の株式取得　子会社化

2019年7月に埼玉県を基盤として戸建分譲販売を手掛けるワンズオウンハウス㈱及び戸建建設工事を手掛けるライズホーム㈱の株式を取得し100%子会社化
2020年3月には社名変更予定（ﾜﾝｽﾞｵｳﾝﾊｳｽ⇒**㈱エスコンホーム**、ﾗｲｽﾞﾎｰﾑ⇒**㈱エスコンクラフト**へ）



首都圏エリア強化



埼玉エリアは都心のベッドタウンとして安定的な発展が展望される首都圏においても魅力的なマーケットであり、埼玉県における分譲マンション、戸建て分譲を中心とした不動産開発事業の強化を図る

首都圏の地区別マンション供給戸数　（戸）

	2017年	2018年	対前年比	2019年予測	増減率
都区部	16,017	15,957	−0.4%	16,000	0.3%
都下	4,016	3,666	−8.7%	4,000	9.1%
神奈川	8,540	8,212	−3.8%	8,500	3.5%
埼玉	**3,956**	**4,294**	**8.5%**	**4,500**	**4.8%**
千葉	3,369	5,003	48.5%	4,000	−20.0%
首都圏計	35,898	37,132	3.4%	37,000	−0.4%

出典：不動産経済研究所、首都圏マンション市場

都道府県別人口増減率

順位	都道府県	人口増減率(%) 2017年	人口増減率(%) 2018年	2019年 人口（百万人）
	全国	−0.18	−0.13	126.7
1	東京都	0.73	0.80	13.7
2	**埼玉県**	**0.28**	**0.32**	**7.3**
3	沖縄県	0.26	0.40	1.4
4	愛知県	0.24	0.32	7.5
5	千葉県	0.16	0.21	6.2
6	神奈川県	0.15	0.20	9.2

出典：総務省統計局、人口推計（2017年10月1日現在）

住みたい街ランキング（関東全体／3つの限定回答）

順位 2019年		順位 2018年	駅名（代表的な路線名）	得点 2019年	増減率	得点 2018年
1位	→	1位	横浜（JR東海道本線）	1,211	22%	995
2位	→	2位	恵比寿（JR山手線）	871	6%	822
3位	→	3位	吉祥寺（JR中央線）	774	0%	774
4位	**↗**	**9位**	**大宮（JR京浜東北線）**	**567**	**11%**	**511**
5位	↗	7位	新宿（JR山手線）	551	5%	527
6位	↘	4位	品川（JR山手線）	517	−6%	552
7位	↗	8位	目黒（JR山手線）	498	−4%	520
8位	**↗**	**10位**	**浦和（JR京浜東北線）**	**465**	**8%**	**430**
9位	↘	6位	武蔵小杉（東急東横線）	453	−16%	542
10位	↗	14位	鎌倉（江ノ島電鉄線）	448	26%	356

出典：㈱リクルート住まいカンパニー

ES CON JAPAN IDEAL is REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

海外事業展開

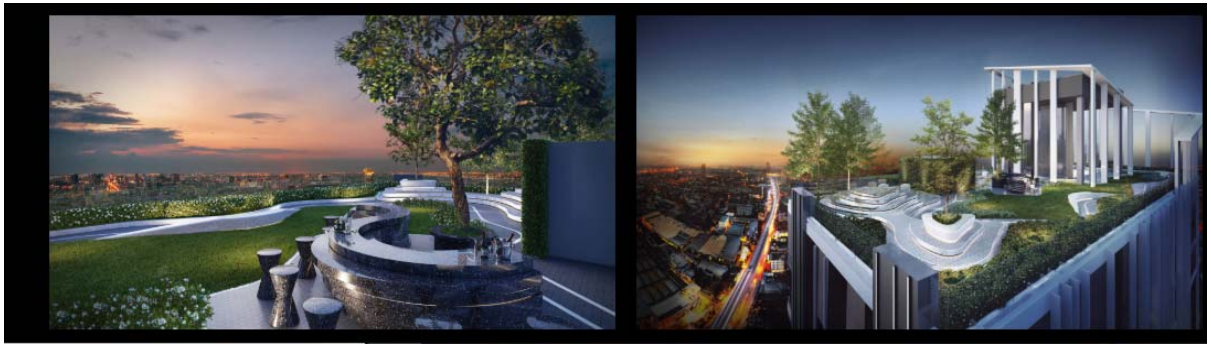
ハワイファンド出資に続きタイ バンコクにおいて海外初の分譲住宅開発事業にも着手　クローバル展開へ

- 2019年2月に、ハワイ不動産投資ファンドへの出資を行い、海外事業へ着手
- 2019年8月には、タイ国の不動産デベロッパーであるOrigin Property社（以下、オリジン社）が首都バンコクに隣接するサムットプラカーン県で進めている分譲住宅開発事業に参画　当社として初の海外での分譲住宅開発事業に着手

当該プロジェクトは、住宅総戸数474戸および1店舗が入居する計画で、2021年開通予定のMRT（高架鉄道）Thipphawan駅より徒歩1分に所在し、周辺には商業施設、インターナショナルスクール等もあり、バンコク中心部からのMRTの延伸に伴い今後の発展が期待されるエリアでの分譲マンション開発

Knightsbridge Sukhumvit-Thepharak PJ	
所在地	Bang Mueang Mai, ﾑｱﾝｻﾑｯﾄﾌﾟﾗｰｶｰﾝ　ｻﾑｯﾄﾌﾟﾗｶｰﾝ　10270ﾀｲ
交通	BTS線　Samrong 駅から1.7km
敷地面積	3,016㎡
延床面積	25,891.52㎡
専有面積	13,799.00㎡
規模（予定）	地上36階、地下1階
総戸数（予定）	住宅474戸、1店舗
竣工予定	2021年4月

次代を見据えた新たな事業分野への取り組みにも注力し、
社会に貢献できる多面的な不動産ビジネスをグローバルに展開へ



ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第3次中期経営計画　IDEAL to REAL 2022

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第3次中期経営計画　基本方針

基本方針

Basic Policy

経営の安定と、持続的成長を軌道に乗せるとともに、
ESG推進による多様化する社会課題に的確に対応し、
企業価値の最大化を目指します。

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第3次中期経営計画　業績計画　経営目標

（単位：百万円）

業績計画	第2次中期経営計画 2019年12月期 （第25期） IDEAL to REAL 2019	第3次中期経営計画 IDEAL to REAL 2022 2020年12月期 （第26期） 計画	2021年12月期 （第27期） 計画	2022年12月期 （第28期） 計画
売上高	72,106	86,000	100,000	110,000
不動産販売事業	66,710	80,000		
分譲事業	28,529	36,000	54,700	59,000
分譲マンション販売戸数(戸)	648	765	1,200	1,200
分譲事業以外	38,180	44,000		
不動産賃貸事業	5,022	5,750		8,000
不動産企画仲介コンサル事業	372	250		
営業利益	12,912	13,300	14,000	15,200
経常利益	11,810	12,300		

経営目標	第2次中期経営計画 2019年12月期 IDEAL to REAL 2019	第3次中期経営計画 2022年12月期 IDEAL to REAL 2022
ＲＯＥ（自己資本利益率）	26.8%	20.0%
ＲＯＩＣ（投下資本利益率）	7.5%	5.5%
自己資本比率	25.3%	25.0%
配当性向	30.2%	30%以上

※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）

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

第3次中期経営計画　経営戦略

Corporate Strategy

経営戦略

1．経営の安定と持続的成長

(1)事業の多様化
①開発事業の多様化とコア化
②事業展開地域の多様化
(2)ストック収益基盤の確保による収益構造の安定化
①収益物件の開発・保有による不動産賃貸事業の強化
②不動産ｵﾍﾟﾚｰｼｮﾝ事業収益の強化
(3)中電グループとのシナジー効果発揮
大型開発案件等の共同事業展開・次世代マンションの開発研究
(4)ｴｽｺﾝｼﾞｬﾊﾟﾝﾘｰﾄ投資法人(EJR)の外部成長
①EJRのスポンサー会社としての着実な相互成長
②サポート会社である中部電力グループとの連携による相互成長

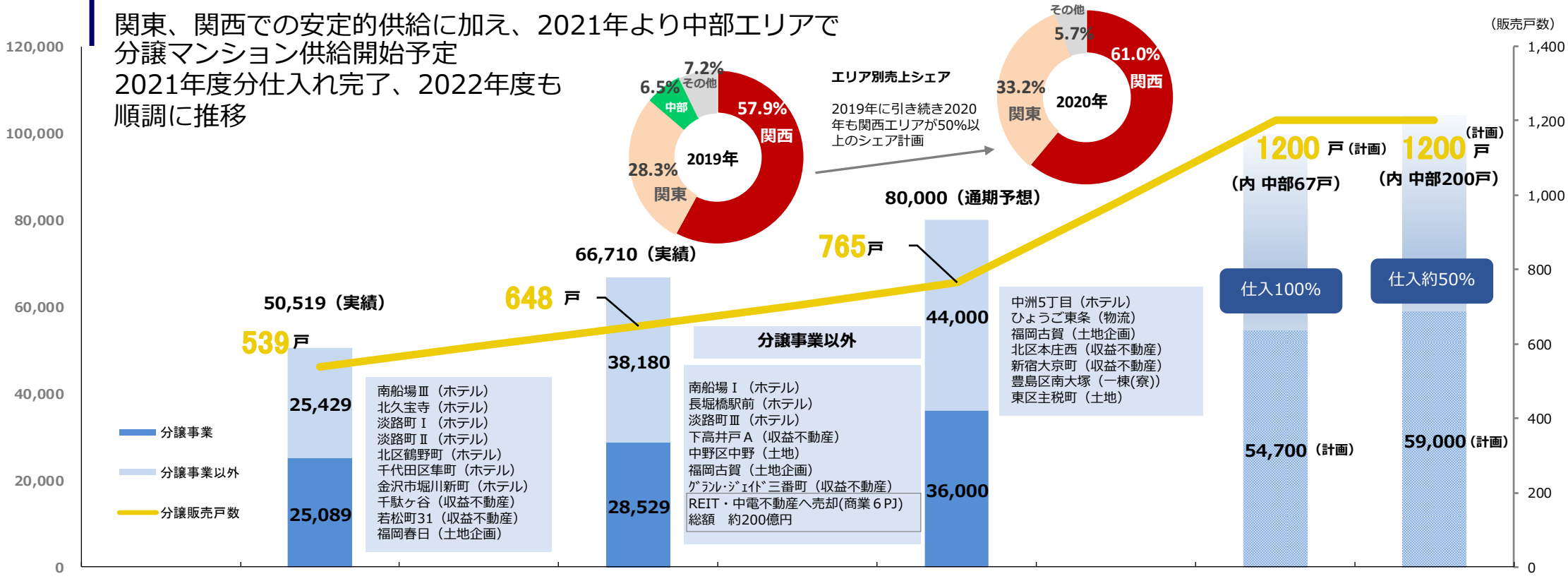
2．ESG推進による社会課題への対応

3．株主様への還元

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

不動産販売事業

関東、関西での安定的供給に加え、2021年より中部エリアで分譲マンション供給開始予定
2021年度分仕入れ完了、2022年度も順調に推移



（単位：百万円）

分譲事業

2018年12月期（実績）

関西
- ﾌｨｰﾙﾄﾞｶﾞｰﾃﾞﾝ南千里
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ南森町
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ長岡京
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ岡本

関東
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞｻﾞｻﾞﾝｹﾞｰﾄ豊田
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ川崎
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ渋谷富ヶ谷
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ御茶ノ水
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ中野
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ自由が丘
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞﾋﾞｽ船橋北習志野

2019年12月期（実績）

関西
- ﾐﾗｷﾀｼﾃｨ姫路
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ大津LUXE
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ浜大津
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ高槻古曽部
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ須磨海浜公園
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ新金岡ﾊﾟｰｸﾌｨｰﾙｽﾞ
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ南茨木MUSE

関東
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ等々力
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ湘南江ノ島
- R134

2020年12月期（予想）

関西
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ樟葉
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ甲東園
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ東住吉今川緑道
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ高槻宮野町
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ池田満寿美町
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ森ノ宮
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ西宮北口樋ノ口町
- ｸﾞﾗﾝﾙ･ｼﾞｪｲﾄﾞ夙川ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ

関東
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ豊田ﾏｽﾀｰﾋﾙｽﾞ
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ辻堂東海岸
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ美しが丘
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ大倉山

2021年12月期（計画）

関西
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ西明石
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ千里青山台
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ須磨妙法寺駅前
- ﾚ･ｼﾞｪｲﾄﾞ大和高田駅前
- 尼崎市武庫之荘本町
- 高槻市別所中の町
- 茨木市東中条町
- 吹田市古江台5丁目
- 住吉区南住吉2丁目
- 天王寺区勝山

関東
- 鎌倉市材木座

中部
- 名古屋市東区白壁Ⅰ、Ⅱ

2022年12月期（計画）

関西
- 天王寺区東高津町
- 平野区平野西
- 吹田市千里山西6丁目
- 寝屋川公園

関東
- 港区白金
- つくば

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

分譲マンション事業　2020年度

関西（近畿圏）エリア

レ・ジェイド樟葉(マンション建替プロジェクト)【大阪府】
所在地：大阪府枚方市
交　通：京阪本線「樟葉」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
完売

レ・ジェイド東住吉 今川緑道【大阪府】
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
完売

レ・ジェイド甲東園【兵庫県】
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2月下旬予定
完売

グラン レ・ジェイド夙川レジデンス【兵庫県】
所在地：兵庫県西宮市
交　通：JR神戸線「さくら夙川」駅徒歩4分
総戸数：13戸
入　居：2020年6月下旬予定

レ・ジェイド池田満寿美町【大阪府】
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5月下旬予定

レ・ジェイド高槻宮野町【大阪府】
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4月下旬予定

レ・ジェイド森ノ宮【大阪府】
所在地：大阪府大阪市東成区
交　通：JR大阪環状線「森ノ宮」駅徒歩4分
Osaka Metro中央線・長堀鶴見緑地線 「森ノ宮」駅徒歩5分
総戸数：45戸
入　居：2020年12月下旬予定

レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町【兵庫県】
所在地：兵庫県西宮市
交　通：阪急今津線「門戸厄神」駅徒歩14分
総戸数：94戸
入　居：2020年5月下旬予定

関東（首都圏）エリア

レ・ジェイド豊田 マスターヒルズ【東京都】
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：63戸
入　居：2020年4月下旬予定

レ・ジェイド大倉山【神奈川県】
所在地：神奈川県横浜市港北区
交　通：東急東横線「大倉山」駅徒歩12分
総戸数：25戸
入　居：2020年11月下旬予定

レ・ジェイド辻堂東海岸【神奈川県】
所在地：神奈川県藤沢市
交　通：小田急江ノ島線「鵠沼海岸」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：2020 年 3 月下旬予定

レ・ジェイド美しが丘【神奈川県】
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8月下旬予定

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

分譲マンション事業　2021年、2022年度

2021年度

関西（近畿圏）エリア

レ・ジェイド西明石【兵庫県】

所在地：兵庫県明石市
交　通：JR三陽本線「西明石」駅徒歩2分
総戸数：77戸
入　居：2021年2月下旬予定

レ・ジェイド須磨妙法寺駅前【兵庫県】

所在地：兵庫県神戸市
交　通：神戸市営地下鉄西神・山手線
「妙法寺」駅徒歩1分
総戸数：40戸
入　居：2021年3月下旬予定

レ・ジェイド千里青山台【大阪府】

所在地：大阪府吹田市
交　通：阪急千里線「北千里」駅徒歩17分
総戸数：152戸
入　居：2021年3月下旬予定

レ・ジェイド大和高田駅前【奈良県】

所在地：奈良県大和高田市
交　通：近鉄大阪線「大和高田」駅徒歩3分、
JR桜井・和歌山線 「高田」駅徒歩3分
総戸数：205戸
入　居：2021年5月下旬予定

- **吹田市古江台5丁目プロジェクト【大阪府】**
- **住吉区南住吉2丁目プロジェクト【大阪府】**
- **天王寺区勝山プロジェクト【大阪府】**
- **尼崎市武庫之荘本町プロジェクト【兵庫県】**
- **高槻市別所中の町プロジェクト【大阪府】**
- **茨木市東中条町プロジェクト【大阪府】**

中部エリア

- **名古屋市東区白壁Ⅰ・Ⅱプロジェクト【愛知県】**

（白壁ⅠPJでは、中電不動産と共同して事業を行う）

関東（首都圏）エリア

（仮称）鎌倉材木座プロジェクト【神奈川県】

所在地：神奈川県鎌倉市
交　通：JR横須賀線湘南新宿ライン「鎌倉」駅徒歩16分
江ノ島電鉄線「和田塚」駅徒歩10分
総戸数：31戸
入　居：2021年7月予定

2022年度

- **天王寺区東高津町プロジェクト【大阪府】**
- **吹田市千里山西6丁目プロジェクト【大阪府】**
- **平野区平野西プロジェクト【大阪府】**
- **寝屋川市打上高塚町（マンション）プロジェクト【大阪府】**
- **港区白金プロジェクト【東京都】**
- **つくば(マンション)プロジェクト【茨城県】**

ES CON JAPAN IDEAL is REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

商業開発事業

『tonarie（トナリエ）』ブランドのNSC(地域に密着した近隣型ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ：Neighborhood Shopping Center)の開発、稼働中の商業施設の再開発・活性化を行い、暮らしに密着した地域社会の発展に寄与するとともに、コンパクトシティの推進、地域のコミュニティ創生、地域の活性化に貢献する

商業開発事業の一環として、NSC(ネイバーフットショッピングセンター、地域密着の商業施設)の開発・運営を行う。商業施設ブランド「tonarie」を立ち上げ、現在5つの商業施設が稼動中。運営は、グループ会社「エスコンプロパティ」にて実施。

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。」**

tonarie

トナリエ清和台（兵庫県川西市）

トナリエ南千里（大阪府吹田市）

トナリエ栂・美木多（大阪府堺市）

トナリエ大和高田（奈良県大和高田市）プロジェクト

取得後、地域に欠かせない食品スーパーを中心とした約30店舗のテナントで営業を継続しながら、解体・建設。

分譲マンション「レ・ジェイド大和高田駅前」の推進や大型専門店の誘致など大型開発プロジェクトへ。

トナリエ宇都宮(栃木県宇都宮市)

築40年超の老朽化した高度経済成長時代のＧＭＳを2015年に大手繊維メーカーより取得。駅直結の立地にあり、一定の商圏もあるものの、店舗規模、設備の老朽化等現代においてミスマッチを起こしている状況。(写真：オークタウン大和高田)

地域密着型のＮＳＣ「トナリエ大和高田」が誕生。 地域に必要な規模、実体験型の暮らしに根ざした施設に生まれ変わり、2018年11月23日に68店舗のテナントが開業。2019年グッドデザイン賞受賞。

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

商業開発事業

つくば（茨城県つくば市）プロジェクト

駅前の大規模商業施設 西武筑波店が 2017 年2月に、イオンつくば駅前店が 2018 年 1月に閉店するなど、駅周辺の新たな街づくりや活性化が求められている状況。
つくばクレオ／Q´t(キュート)／MOG(モグ)の3施設を取得し、3施設一体でのつくば駅前開発を推進中

つくばクレオ（茨城県つくば市）

つくばQ't(茨城県つくば市)

つくばMOG（茨城県つくば市）

ソヨカふじみ野（埼玉県ふじみ野市）

コルテナⅠ（北海道札幌市）

堺市堺区大仙西Ⅰ(大阪府堺市)

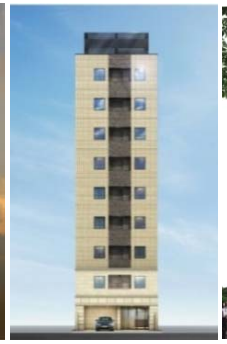
Oh！Me大津テラス(滋賀県大津市)

ES CON JAPAN
Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ホテル事業　17棟の開発実績（内15棟売却済み）、引続き案件ベースで取り組み方針

日本橋茅場町
2016年12月開業
102室
販売済

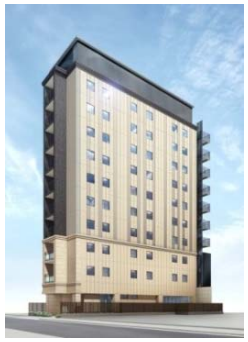
日本橋馬喰町
2017年4月開業
63室
販売済



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
販売済

大阪市中央区淡路町Ⅲ
2019年2月開業
184室
販売済

大阪市中央区南船場Ⅰ
2019年4月開業
256室
販売済

福岡市博多区中洲
2020年4月予定
103室

大阪市中央区西心斎橋
2020年12月予定
53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	9	3	15
販売契約済み				0
上記以外		1	1	2
計	3	10	4	17

ES CON JAPAN IDEAL is REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

物流事業・その他事業

物流施設の新ブランド「ロジトレス」を立ち上げ。第1号案件「LOGITRES東条」を開発、2019年10月に第2号案件として第1号案件と同エリアに開発用地取得済み。さらに福岡県古賀市において、土地区画整理事業による物流用地開発事業に取り組む
次なるコア事業候補として、取り組み強化方針
賃貸マンション、オフィスビル（千代田区九段北に事業用地取得済み）等の再生事業への取り組み、総合デベロッパーとして次なるコア事業を確立すべく積極的に様々な開発事業に取り組む方針

物流開発事業

ロジトレス東条
（兵庫県加東市）

大型まちづくり事業

福岡春日プロジェクト
（福岡県春日市）

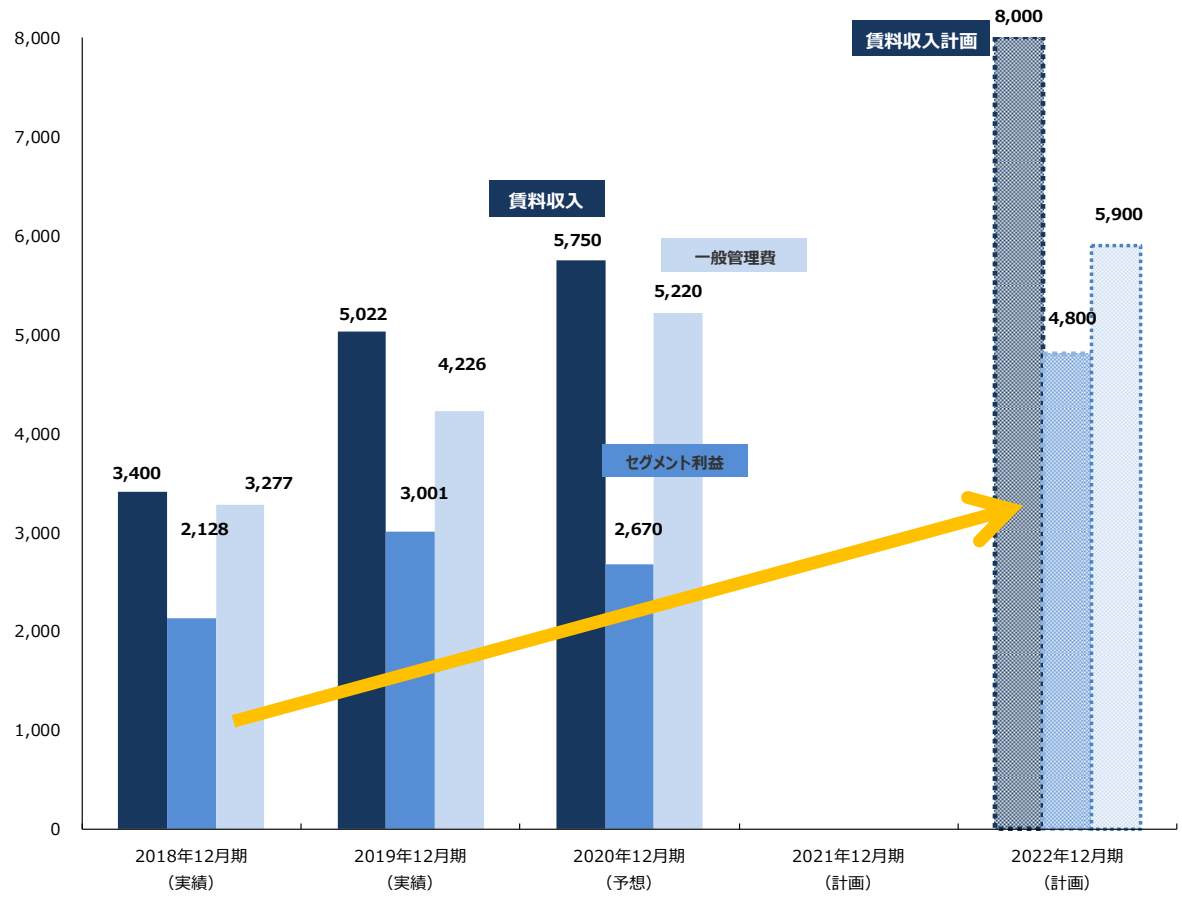
土地区画整理事業

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

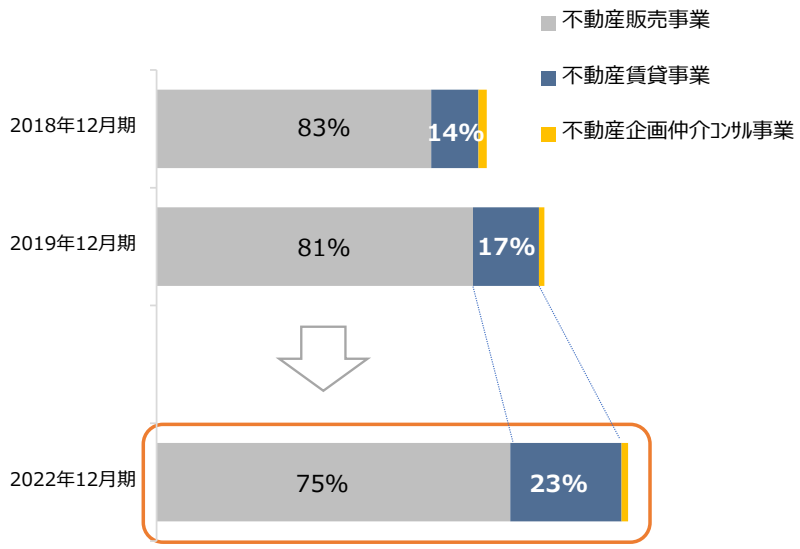
ES CON JAPAN
Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

不動産賃貸事業

収益物件の開発・保有による不動産賃貸事業の強化
一般管理費の総額を賃貸収入でカバーできるストック収益構造の確立
不動産賃貸事業のセグメント利益で一般管理費をカバーすることを展望、2022年12月期にカバー率の目標を**81%**に設定



- **不動産賃貸事業（ストック収益）の強化。**
- **全体のセグメント利益に対する、不動産賃貸事業のセグメント利益の割合の目標を23%に設定。**



ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

不動産賃貸事業

オペレーション事業収益の強化

グループ会社におけるオペレーション事業の拡充による、日本エスコングループ全体のストック収益力の強化

株式会社 日本エスコン IDEAL to REAL

株式会社 エスコン アセットマネジメント

■AM（アセットマネジメント）収益強化

- エスコンジャパンリートの保有資産規模拡大
  物件取得に伴う収益の増加
  受託資産規模に応じて得る収益の増加
- 中電不動産からのAM業務受託
  ウェアハウジング機能による保有物件に加え、
  中電不動産が取得する物件も視野
- その他事業の推進
  投資助言・代理業務、不動産信託受益権の
  売買媒介業務等

株式会社 エスコンプロパティ

■PM（プロパティマネジメント）収益強化

- 商業施設のコンサルティング能力の向上、テナントミックス、MD提案能力の引上げ
- リーシング力の向上
  地域密着企業からナショナルテナントまで対象先の拡大
- 業務範囲の拡大
  BM（ビルマネジメント）業務の内製化
- 外部受託の推進
- 派生周辺業務への進出
  レンタル収納、店舗リニューアルコンサル、広告宣伝業

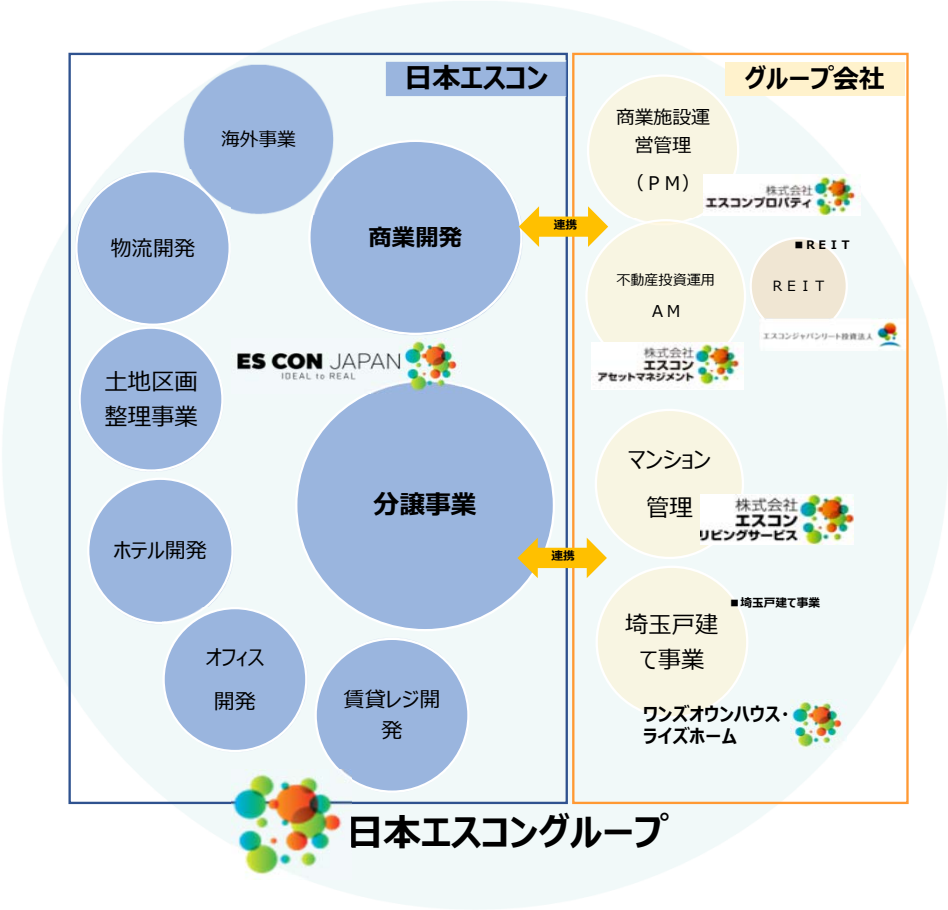
株式会社 エスコン リビングサービス

■管理業務収益とオペレーション力の強化

- 日本エスコンが開発する分譲マンションの管理業務受託による安定的な受託戸数の増加
- 既存の他社との共同管理物件から、単独管理への切り換え促進
- 管理員業務の内製化によるサービス強化・コスト削減
- 計画修繕工事の提案力向上による受注強化
- 入居後のお客様に対するサービス（リフォーム相談、インテリア商材の販売等）の強化
- 飲食事業の確立
- ホテルオペレーション事業への進出

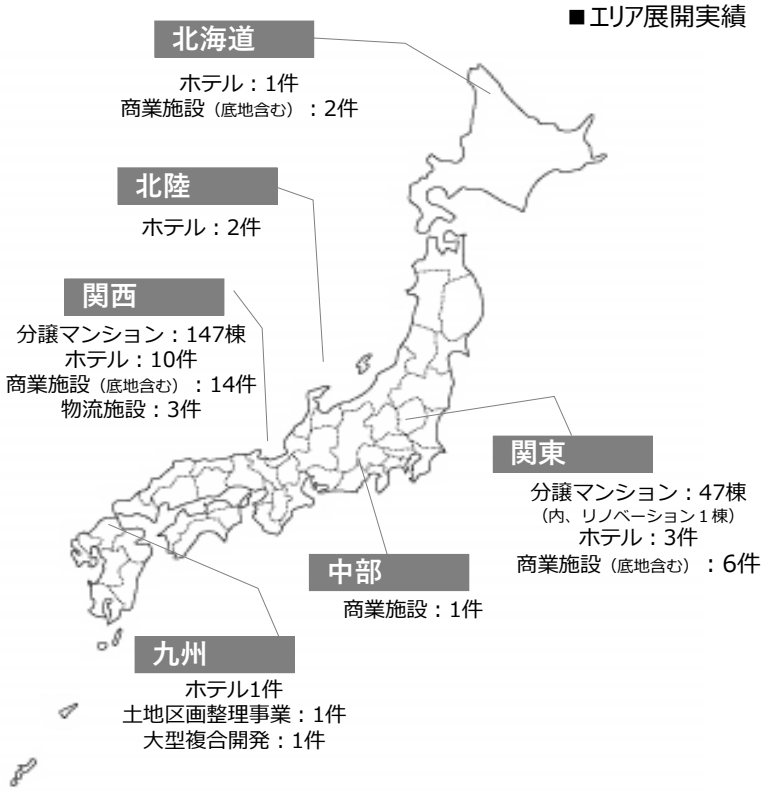
ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

日本エスコングループ　戦略的事業展開



- ●分譲マンション 約10,834戸
  （関西約8,656戸、関東約2,178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
- ●海外事業展開 ハワイ不動産投資ファンドへの出資、
  タイ マンション開発事業へのシェアイン

■エリア展開実績



多面的な不動産ビジネスを展開する総合デベロッパー

関西も今後万博やＩＲ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　海外展開にも着手　グローバル化へ

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ＥＳＧへの取り組み、配当政策

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ESG推進による社会課題への対応

持続可能な社会の実現への寄与

第3次中期経営計画(2020年～2022年)において、『ESG推進による社会課題への対応』を経営戦略の一つに掲げております。

2019年度は、環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れているとの高評価を受け、「Green Star※」を取得。また、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価のGRESBレーティングにおいては「2 Star」の評価となりました。GRESB リアルエステイト「デベロッパー評価」において、「Green Star」ならびに「2 Star」の獲得は、日本の事業会社として初となります。

GRESB 2019

ESGへの主な取り組み

レ・ジェイド大倉山(神奈川県横浜市)

E 環境（Environment）

- ZEH-M（ゼッチ・マンション）の普及
- 産学及び他業種との連携による環境及び社会に優しい不動産の研究開発
- ITによる業務効率化や産前産後休暇及び育児休業、有給休暇取得率の向上の推進

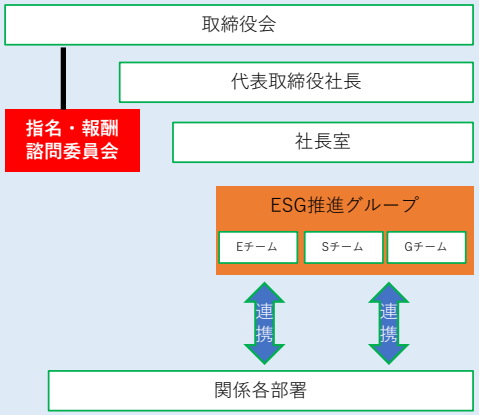
S 社会（Social）

- 地域に根ざした商業施設「tonarie」の開発による地域の活性化、コミュニティ創生への貢献
- がん免疫療法「WT1がんワクチン」研究への支援
- 女性、高齢者、障碍者の積極的な採用及び活躍の促進
- **北海道日本ハム新球場ネーミングライツ取得　エリア全体の街づくり参画へ**
  ※詳細後ページ

G ガバナンス（Governance）

- 事業活動や経営状況のタイムリーな開示の実施
- リスク管理委員会の定期的かつ緊急時の実施及び有事またはその発生懸念がある場合のリスク管理委員会への報告の徹底
- **指名・報酬諮問委員会の設置**
- サクセッションプラン(後継者候補制度)への取り組み

ESG経営推進体制強化



ESG推進グループを中心とし、関係各部署と連携を取りながら具体的な活動施策を策定し、積極的に実施。現在、ESG推進グループ全体で16名の人員を確保。

※Green Starとは、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の2軸で絶対評価の上、両軸とも50以上の参加者へ与えられます。

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ESG推進による社会課題への対応

北海道日本ハムファイターズの新球場のネーミングライツを取得。「ES CON FIELD HOKKAIDO」誕生へ。
球場に隣接する約 9,400 ㎡の土地にホテルなどの様々な不動産開発を手掛けまちづくりに参画する予定
これを機にスポーツや文化振興等にも協力し、北海道地域の皆様に喜ばれ、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

契約期間	**2020年1月から10年以上の長期契約**
事業パートナー	**株式会社北海道日本ハムファイターズ** **株式会社ファイターズスポーツ＆エンターテイメント**
主な権利内容	**①新球場の命名権及びプロモーションの権利** **→ロゴを使用する権利や広報用に新球場の紹介映像を作成する権利等各種デザインや屋外広告（海外含む）の掲出権等** **②事業パートナーとしてボールパークエリア内での開発事業権他** **→ボールパークエリア内における土地を購入し、ホテル事業を行う権利**

新球場ロゴ

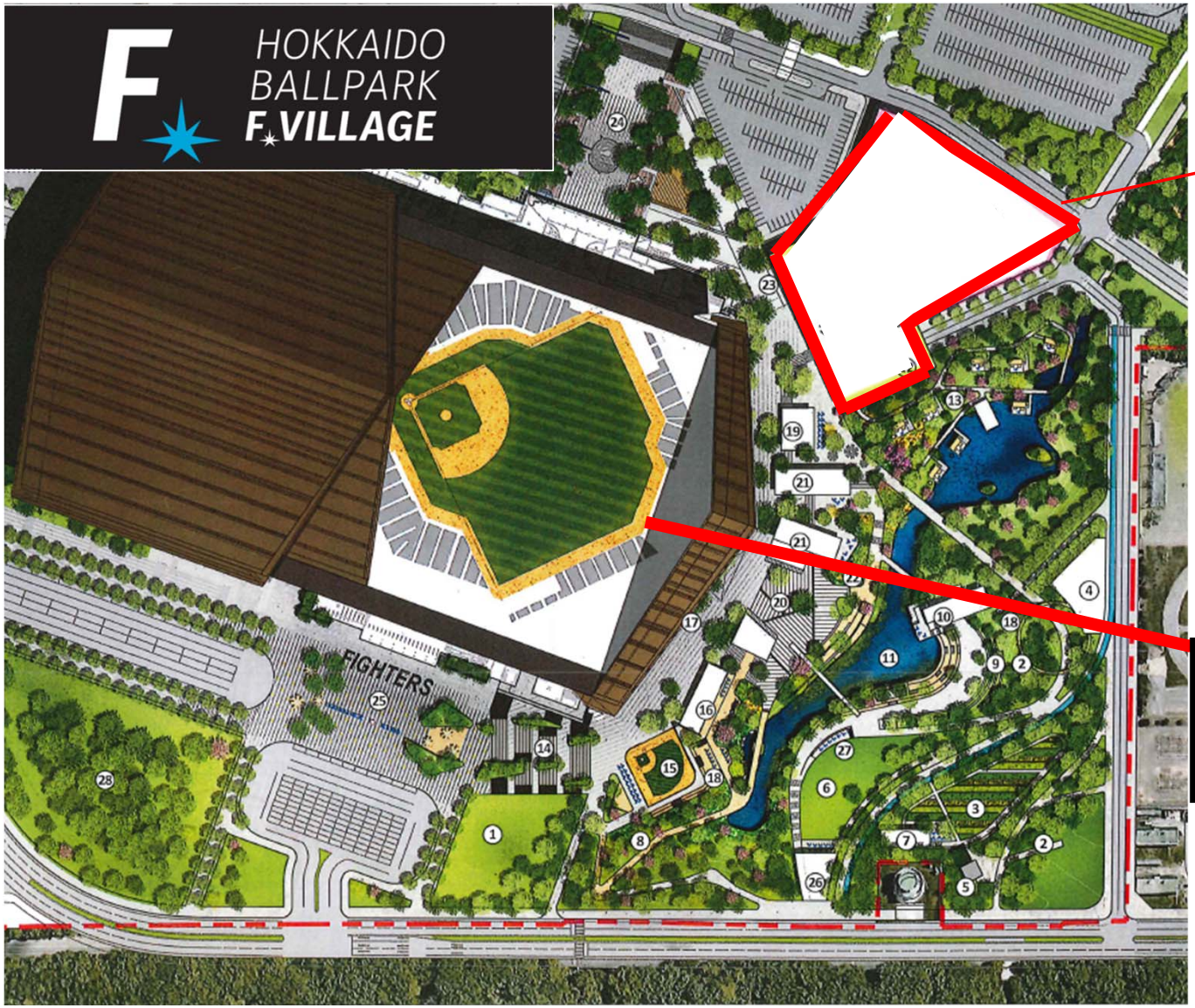
ES CON FIELD HOKKAIDO

新球場の象徴である**開閉式屋根のシルエット**に北海道の象徴である**七光星をアクセントに**加え、シンプル且つ普遍的なロゴデザイン

新球場完成予想図

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ESG推進による社会課題への対応



ホテル等不動
産開発予定地

球場に隣接するエリア(FVILLAGE)内9,400㎡の土地に<u>ホテル等の様々な不動産開発</u>を手掛けまちづくりに参画予定。

→スポーツや文化振興等に協力、北海道地域の皆様に喜ばれ地域全体の活性化と発展に貢献へ。

ES CON FIELD
HOKKAIDO

配当政策

引き続き、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ます

配当性向	**30%以上**
1株当たり配当額	**引続き「累進的配当政策」を継続**
自己株式取得	**総還元性向を意識し、機動的に検討**

	第2次中期経営計画 IDEAL to REAL 2019			第3次中期経営計画
配当推移	2017年12月期（第23期）	2018年12月期（第24期）	2019年12月期（第25期）	2020年12月期（第26期）
	実績	実績	実績	計画
配当（円）	18	32	36	38
配当性向	22.0%	30.2%	30.2%	30.6%
自己株式取得（百万円）	449	-	40	
総還元性向	30.9%	30.2%	31.0%	

累進的配当政策とは

1株当たりの配当額を前年度の 1 株当たり配当額（ＤＰＳ）を下限とし、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策であります。
当社におきましては、2016年11月の前中期経営経営計画（IDEAL to REAL 2019）の公表とともに導入いたしました。

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

Information

株式会社日本エスコンESCON Japan Ltd.

Email: ir@escon.jp

Tokyo
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
大阪市中央区伏見町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!

ES CON JAPAN Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

Memo

ES CON JAPAN IDEAL to REAL Copyright ©2020 ES-CONJAPAN Ltd., All Rights Reserved

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL