

**株式会社日本エスコ**  
**2023年度第2四半期 決算説明会 質疑応答**

2023年8月29日

※理解促進のため、質問と回答の一部は加筆修正を行っております。

**Q1.**

土地区画整備事業について全国で進められていると思いますが、現在の進捗についてアップデートをお願いいたします。いつごろまとまった土地が取得できるかなどございましたらご教示いただけますと幸いです。

**A1.**

土地区画整理事業については、事業代行者という形で取り組みを行っております。大阪府の茨木市彩都、河内長野市上原、堺市高倉台において3つのプロジェクトが進行中です。保留地として当社が取得した後、事業の売上・利益に寄与できるのは今から約3年後、2026年ないし2027年度の計上を予定しております。

金額規模につきまして、具体的な数字は現時点では回答を控えさせていただきますが、売上に大きく寄与していくことができるプロジェクトだと認識しております。

**Q2.**

決算説明資料10ページの北海道ボールパーク F ビレッジにおける周辺開発について、これまでの投資・仕入とフロー・ストックの見通しはいかがでしょうか。併せて、F ビレッジ内36.7haのうち現状あとどれくらい開発が可能でしょうか。

**A2.**

F ビレッジ内に開発した分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」については、今期の3月(第1四半期に計上)に引渡し完了しております。

今後は来年春の完成に向けて建設中のサービス付き高齢者住宅「マスターズヴェラス北海道ボールパーク」、ならびにホテル用地を開発する予定がございます。

F ビレッジ全体の36.7haのうち球場ならびに当社の事業を含め約50%が事業化されておりますので、残り約20haの土地があります。これは今後F ビレッジにおける街づくりとして、多数の企業がアプローチをされると思いますので、当社もこれまでこのエリアを開発してきた企業として、収益機会を逃さないように挑戦していきたいという風に考えております。

**Q3.**

「ESCON 九段北ビル」のリーシング状況はいかがでしょうか。今後のオフィス開発の考え方についてもお願いいたします。

**A3.**

「ESCON 九段北ビル」につきましては、自社ビルニーズでご購入を検討いただいているお客様が数社いらっしゃいますので、一棟の売却として検討と同時に、並行でリーシングもスタートしたところでございます。例えば既存のビル所有者様との売買の交換や、リーシング活動を展開していきながら売却を行う等、その都度判断していきたいと考えております。売上については今期から再来期にかけて柔軟に対応していきたいと考えておりますので、「ESCON 九段北ビル」の評価をしっかりといただけるお客様に売却をしたいと考えております。

**Q4.**

決算説明資料 13 ページのピカソグループ子会社化による投資・バリューアップのリターンについて教えてください。また、四条大宮ビルも同様の利回りが期待できそうでしょうか。

**A4.**

ピカソ社が保有するアセット、ならびに四条大宮ビル社のアセットにつきましては、非常に高い稼働率で稼働いたしております。平均で96%~97%の稼働状態ですので、今後は賃料を上昇させていくアクションと、外部経費のコストダウンを図ることでバリューアップを行ってまいります。また、一定の築年数が経過したビルもございますので、資産の入れ替え等も柔軟に対応していきたいと考えております。昨今は、建設コストが上昇しておりますので、我々の事業構築力・企画力を駆使して、ピカソ社・四条大宮ビル社の既存のアセットをバリューアップしていきたいと考えております。

**Q5.**

分譲マンションの年間供給が今後は1,300戸以上もあり得るとのお話が先ほどございましたが、エリア別ではどこにさらなる拡大余地がありますでしょうか。

**A5.**

一番拡大余地があるのは北海道エリアだと考えております。特に今回の「ESCON FIELD HOKKAIDO」の開業を機に、当社の知名度・認知度の高まりを受け、不動産の引き合いが非常に増えております。また、元来雪深いエリアであり、集合住宅のニーズが高いのですが、

地元のデベロッパーが比較的少ないエリアですので、当社がこの北海道エリアに根付いていくことで、供給量を伸ばしていけると考えております。

また、開設準備をしております沖縄エリアも、同じく地元のデベロッパーがそれほど多くない状況ですので、土地をしっかりと選別して魅力あるプロジェクトの開発実績を積み上げていくことができれば、今まで供給してきた1,200戸強の安定供給を実現できると考えております。