

2027年3月期 第2四半期 決算説明資料

2026.10.27

株式会社エスコン

証券コード：8892



1.	ハイライト	P.2
2.	2027年3月期第2四半期実績	P.8
3.	セグメント詳細	P.14
4.	進行中のまちづくり	P.28
5.	中期経営計画（25/3期～27/3期）	P.33
6.	長期ビジョン2030（2024年3月策定）	P.37
7.	Appendix（事業概要・業績推移）	P.40

本資料における略称・用語の定義

（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 | ・EAM：株式会社エスコンアセットマネジメント |
| ・四条大宮ビル：株式会社四条大宮ビル | （EJR：エスコンジャパンリート投資法人運用会社） |
| ・芝リアルエステート：株式会社芝リアルエステート | ・EIP：株式会社エスコンインベストメントパートナーズ |
| ・ESH：株式会社エスコンホーム | ・MY：株式会社モンテディオ山形 |
| ・ELS：株式会社エスコンリビングサービス | ・MFP：株式会社モンテディオフットボールパーク |

（その他／固有名詞）

- ・中部電力・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

1. ハイライト

2027年3月期
第2四半期実績

売上高55,523百万円（前年同期比57.8%増）、営業利益10,578百万円（同115.6%増）、経常利益6,878百万円（同189.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益4,920百万円（同164.8%増）の**大幅な増収増益**

- **複数の収益物件（商業施設、底地、開発事業用地等）の売却**等が大きく寄与
- 例年下期に収益計上が集中する傾向の中、**営業利益進捗率は約40%に到達**

主要セグメント
概況**住宅分譲事業**

- 分譲マンション1戸当たりの**平均販売単価上昇**等を背景に、前年同期比**増収増益**
- 事業展開エリアでの**分譲マンション実需**が引き続き堅調に推移し、**契約戸数進捗率は84.7%**

不動産開発事業

- **大型案件を含む収益物件の売却**が寄与し、前年同期比**増収増益**
- 主な売却案件
 - 商業施設、複数の商業底地を当社グループのEIPが運用する私募ファンドへ売却
 - 開発事業用地（静岡県掛川市）

下期の取り組み

通期計画の達成に向けた主要施策

- 完売物件が控えるなど、分譲マンションの引渡しは計画に沿って着実に進捗する見通し
- 収益不動産の売却プロセスを推進
- アーク不動産（現北浜リアルティ*1）の株式取得*2に伴う、賃貸セグメントへの収益寄与（11月～）

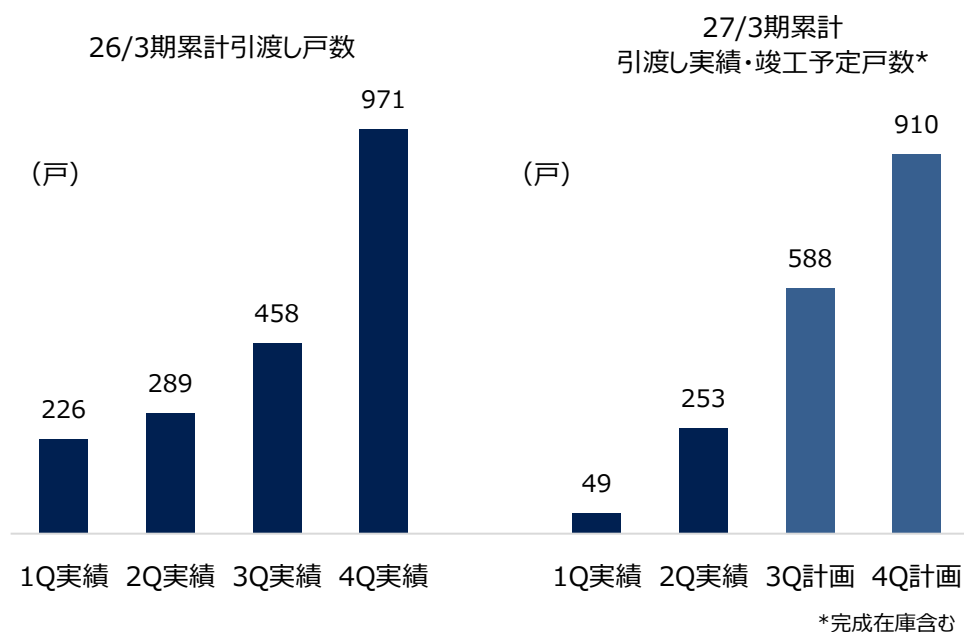
*1 2026年8月1日付にてアーク不動産株式会社より株式会社北浜リアルティへ商号変更

*2 2026年10月末に対象会社が実施する吸収分割により一部の事業等を承継させた後の全株式を取得

住宅分譲事業

- 今期竣工、完成在庫ともに計画に沿った引渡しで進捗
- 地政学リスクや人員不足による竣工スケジュールの遅延等は発生しない見込み（2026年9月末時点）

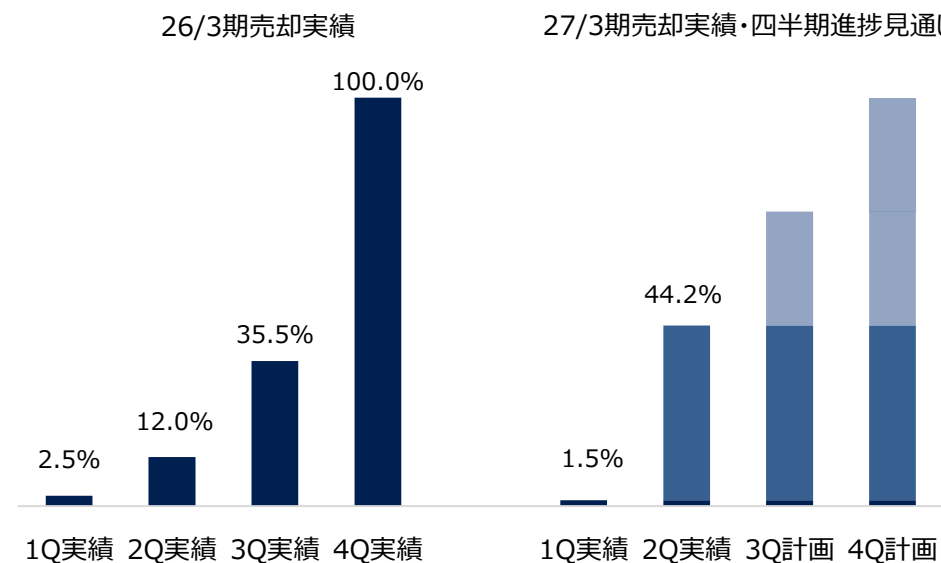
— 分譲マンション引渡し実績及び予定戸数（四半期累計） —



不動産開発事業

- 通期計画に対する進捗率 44.2% と堅調に推移

—— 収益不動産売却実績・計画（四半期累計進捗率）
（対通期実績・予想：金額ベース） ——



不動産開発事業

商業施設及び複数の底地を
当社グループのEIPが運用する私募ファンドへ売却



売却物件： 商業施設1件（東京都）
商業底地4件（大阪府、新潟県、岡山県、大分県）

売却時期： 2026年9月

アセットマネジャー： エスコンインベストメントパートナーズ（EIP）

その他： 底地ファンド第1号の位置づけ

開発事業用地の売却（静岡県掛川市）



売却物件： 土地造成工事完了後、事業用地として売却

売却時期： 2026年9月

事業規模： 事業用地面積 47.8ha

その他： 複数の主要なインターチェンジからのアクセスに優れた好立地（西郷IC、掛川IC、森掛川IC）

住宅分譲事業

レ・ジェイド奈良三条通り



特 徴 : 奈良市のメインストリート「三条通り」に面する希少立地
(近鉄奈良駅徒歩4分・JR奈良駅徒歩7分)

竣 工 時 期 : 2026年8月

総 戸 数 : 77戸

所 在 地 : 奈良県奈良市下三条町

不動産賃貸事業

ランドーホテル札幌ヘリテージ開業



アセットタイプ : アpartment型（長期滞在型）ホテル
札幌「すすきの」エリアに位置する、街の象徴的な施設跡地に開業。当時のアイコニックなデザインを共用部に引き継ぐ。

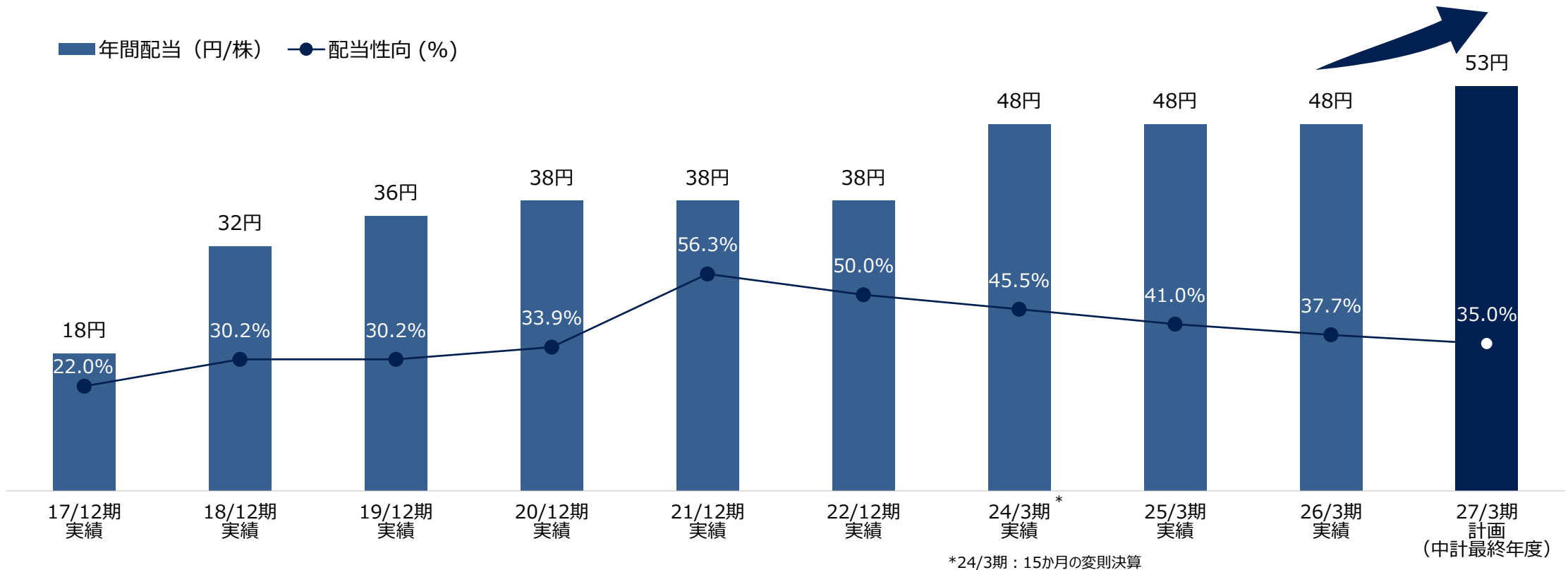
開 業 時 期 : 2026年6月26日

客 室 数 : 125室

所 在 地 : 北海道札幌市中央区南7条西4

1株当たり 53円、前期比 **5円増配（10.4%増）**を予定（期初計画より変更なし）

- 減配を実施しない「累進的配当政策」を堅持すると共に、安定的な還元を通じた株主利益の最大化を追求
- 企業価値最大化に向けた機動的な投資を継続しながら、利益成長に伴う株主還元充実による、成長投資と還元の両立を推進



2. 2027年3月期第2四半期実績

2027年3月期第2四半期実績：損益計算書

- 多様な収益物件の売却が業績を牽引し、前年同期を大きく上回る増収増益を達成
- 下期に収益計上が集中する傾向がある中、約40%の営業利益進捗率を確保し、順調に進捗

(百万円)	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率	主な増減要因	27/3期 通期計画	対通期計画 進捗率
売上高	35,181	55,523	57.8%	売上高・営業利益	145,000	38.3%
売上総利益	11,109	18,421	65.8%	・収益物件売却の進捗	-	-
営業利益	4,905	10,578	115.6%	・資産管理事業の伸長	26,500	39.9%
営業外収益	325	204	▲37.0%		-	-
営業外費用	2,850	3,904	37.0%		-	-
経常利益	2,380	6,878	189.0%		20,000	34.4%
特別利益	555	432	▲22.3%	特別利益	-	-
特別損失	0	7	-	・負ののれん発生益	-	-
親会社株主に帰属する 中間純利益	1,858	4,920	164.8%	・投資有価証券売却益	14,000	35.1%
1株当たり中間純利益 (円)	19.42	51.32	-		151.42	-

*端数調整

資産の部

- 仕掛販売用不動産：中長期成長に向けた、分譲マンション・収益不動産の用地取得等が進捗し増加

負債の部

- 有利子負債：物件取得によるポートフォリオ拡充等を主要因として増加

資産の部

(百万円)	26/3期 実績	27/3期 2Q実績	前期末比 増減率
流動資産	372,134	388,931	4.5%
現金・預金	62,873	65,749	4.6%
販売用不動産	2,791	5,147	84.4%
仕掛販売用不動産	280,764	295,106	5.1%
固定資産	137,565	137,170	▲0.3%
有形固定資産	95,508	91,714	▲4.0%
無形固定資産	14,464	14,180	▲2.0%
投資その他の資産	27,593	31,275	13.3%
資産合計	509,773	526,232	3.2%

*端数調整

負債の部

(百万円)	26/3期 実績	27/3期 2Q実績	前期末比 増減率
流動負債	91,890	106,772	16.2%
短期借入金	12,002	14,470	20.6%
1年内返済予定の長期借入金	48,760	70,003	43.6%
固定負債	331,760	331,209	▲0.2%
社債	17,400	32,400	86.2%
長期借入金	291,606	275,741	▲5.4%
負債合計	423,651	437,981	3.4%
純資産合計	86,122	88,250	2.5%
負債純資産合計	509,773	526,232	3.2%
自己資本比率	17.0%	16.9%	▲0.1pt

*端数調整

金利上昇局面を見据え、長期・固定金利を先行して確保

2026年7月に150億円の無担保社債を発行

長期ビジョン2030達成に向けた成長投資への充当を予定し、開発工事及び物件取得を推進

社債の名称	発行額（百万円）	利率	発行年月日	償還期限
第3回 期限前償還条項付無担保社債*	15,000	2.796%	2026/7/16	2031/7/16（5年）
第2回 期限前償還条項付無担保社債*	10,000	1.917%	2025/7/25	2030/7/25（5年）
第1回 期限前償還条項付無担保社債*	7,400	1.488%	2024/7/19	2029/7/19（5年）

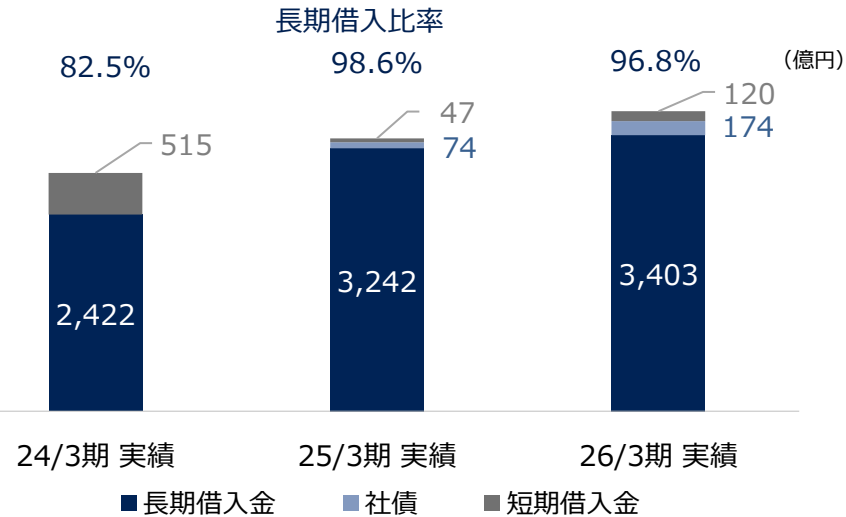
*中部電力の連結除外時に期限前償還請求事由が発生するチェンジ・オブ・コントロール（COC）特約の付与

グループの強固な信用力を背景とした高格付を継続

格付機関	格付対象	2026年8月7日付
JCR （日本格付研究所）	長期発行体格付 （格付の見通し）	AA- （安定的）
	発行登録債予備格付	AA-

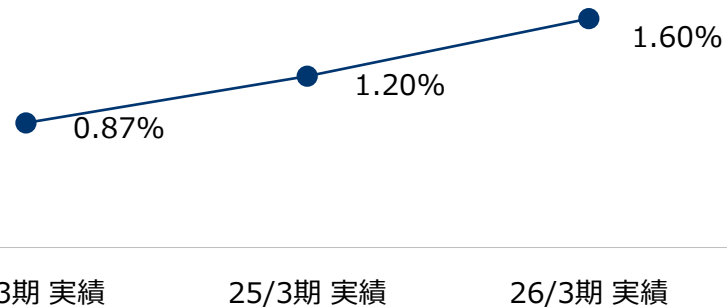
2027年3月期第2四半期実績：貸借対照表

有利子負債内訳（前期末時点）

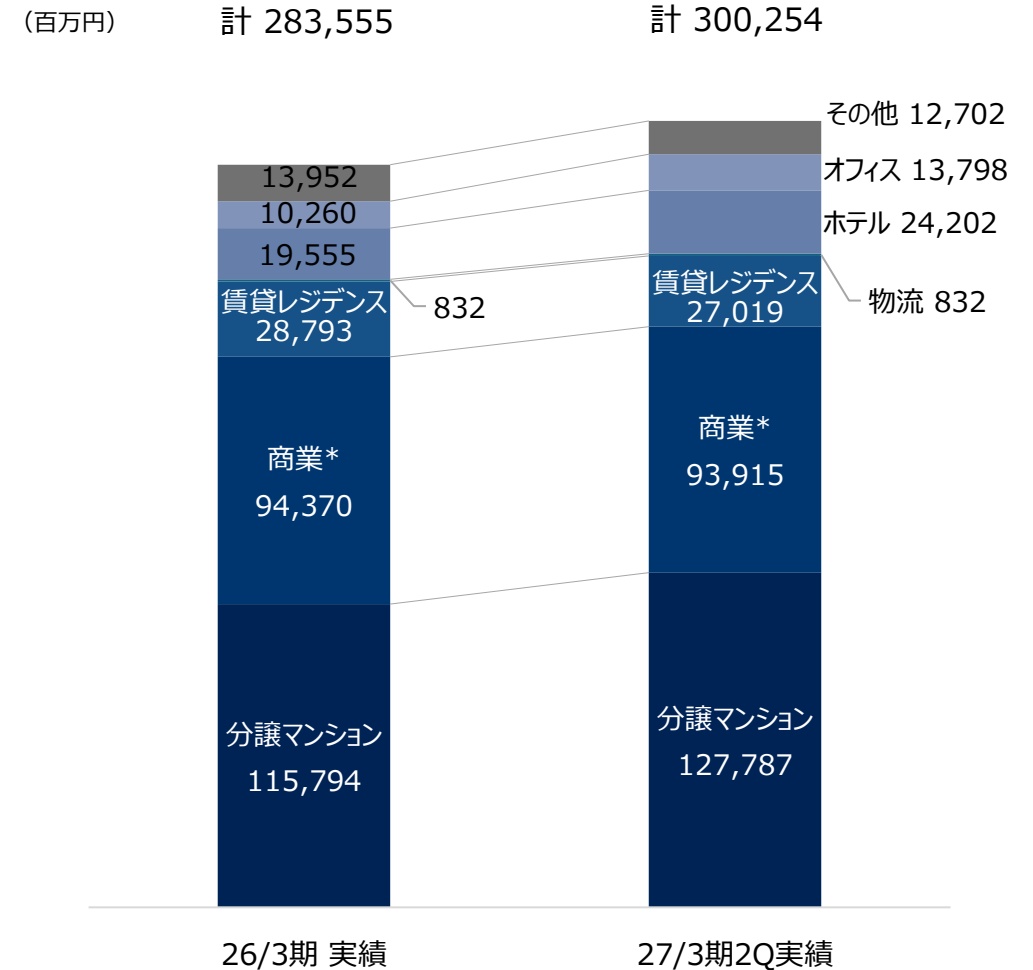


平均金利（前期末時点）

27/3期業績計画に政策金利引き上げの影響を織込み済み



棚卸資産アセットタイプ別内訳



*商業に商業底地・土地区画整理事業等を含む

*端数調整

中期経営計画期間の投資目標に対する進捗率 **74.8%**（契約・内定含む）

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期			期間累計*		第5次中期経営計画
			契約済・内定	通期計画	対通期計画 進捗率	実績・契約 済・内定	対中計 進捗率	25/3期－27/3期
グロス投資額 計	72,000	54,760	59,869	123,000	48.7%	186,890	74.8%	250,000
分譲マンション開発	16,130	16,141	23,397	30,000	78.0%	55,669	91.1%	61,130
収益物件開発	42,759	14,308	5,866	45,000	13.0%	62,934	55.8%	112,759
稼動中収益物件取得	7,842	20,411	28,618	40,000	71.5%	56,871	98.3%	57,842
海外投資	5,448	1,155	1,166	5,000	23.3%	7,770	44.5%	17,448
その他	82	2,744	821	3,000	27.4%	3,647	364.7%	1,000
回収額	22,070	33,299	13,648	40,500	33.7%	69,017	73.0%	94,570
内、収益物件	8,400	15,512	10,302	28,700	35.9%	34,214	67.8%	50,500
ネット投資額	49,930	21,461	46,221	82,500	56.0%	117,612	75.9%	155,000

*25/3期-27/3期初時点（27/3期投資予定の契約及び内定含む）、端数調整

3. セグメント詳細

2027年3月期第2四半期：セグメント概況

(百万円)	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	通期計画	対通期計画 進捗率
売上高						
住宅分譲事業	18,409	19,429	1,020	5.5%	66,500	29.2%
不動産開発事業	6,236	24,651	18,415	295.3%	55,800	44.2%
不動産賃貸事業	8,881	8,404	▲ 476	▲5.4%	17,500	48.0%
資産管理事業	952	1,093	140	14.8%	2,800	39.1%
その他事業	702	1,943	1,241	176.9%	2,400	81.0%
*ストック事業計	9,834	9,498	▲ 335	▲3.4%	20,300	46.8%
セグメント利益						
住宅分譲事業	3,173	3,203	30	1.0%	12,300	26.0%
不動産開発事業	1,583	8,638	7,054	445.5%	15,700	55.0%
不動産賃貸事業	4,221	3,607	▲ 613	▲14.5%	8,100	44.5%
資産管理事業	497	632	135	27.2%	1,600	39.6%
その他事業	148	211	62	42.2%	400	52.8%
*ストック事業計	4,719	4,240	▲ 478	▲10.1%	9,700	43.7%
*ストック事業比率	49.0%	26.0%	-	-	-	-
セグメント利益率						
住宅分譲事業	17.2%	16.5%	-	▲0.7pt	-	-
不動産開発事業	25.4%	35.0%	-	9.6pt	-	-
不動産賃貸事業	47.5%	42.9%	-	▲4.6pt	-	-
資産管理事業	52.2%	57.9%	-	5.7pt	-	-
その他事業	21.2%	10.9%	-	▲10.3pt	-	-
*ストック事業計	48.0%	44.6%	-	-	-	-

*ストック事業：不動産賃貸事業及び資産管理事業

*端数調整

2027年3月期2Q実績

- 1戸当たり販売単価の上昇等により増収増益

高付加価値

4-9月竣工の主な高価格帯物件：レ・ジェイド茨木、レ・ジェイド奈良三条通り

3Q以降の竣工物件においても、完売物件を控えるなど計画に沿って着実に進捗する見通し

(百万円)	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	進捗率
売上高	18,409	19,429	5.5%	66,500	29.2%
分譲マンション	17,501	17,869	2.1%	—	—
戸建て	907	1,560	71.9%	—	—
セグメント利益	3,173	3,203	1.0%	12,300	26.0%
セグメント利益率	17.2%	16.5%	▲0.7pt	—	—
粗利率*	22.1%	22.9%	0.8pt	—	—
分譲マンション引渡し戸数	289	253	▲12.5%	910	27.8%

*参考：26/3通期の粗利率 22.9%

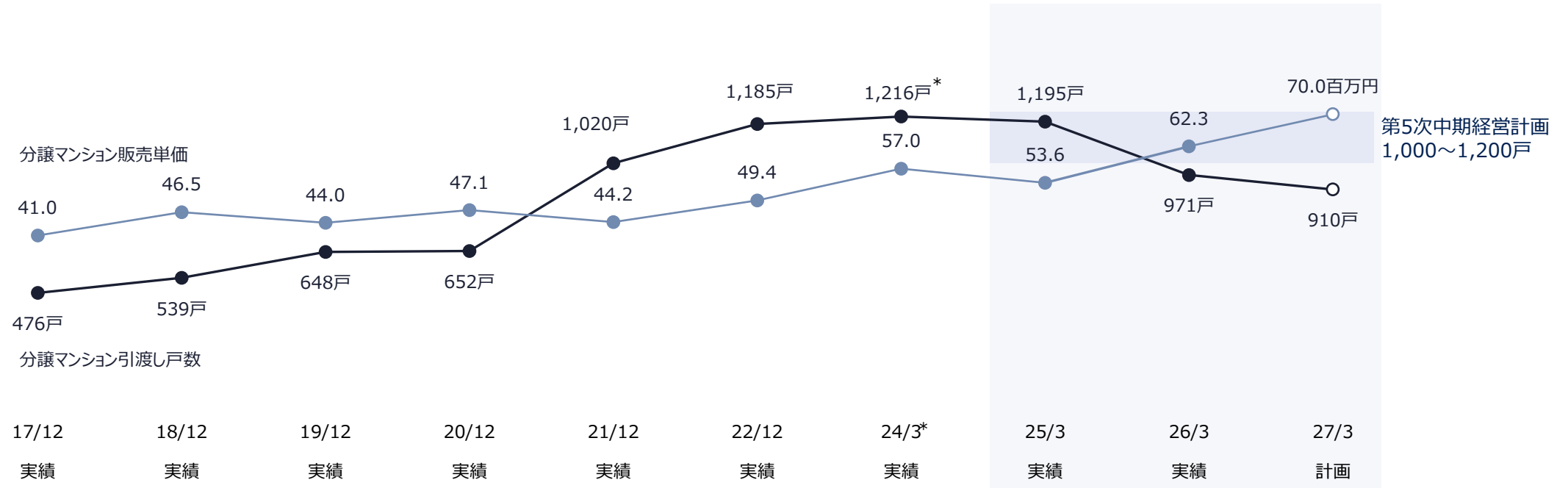
*端数調整

マンション実需の力強さが継続し、契約進捗率 84.7%（対通期引渡し計画910戸）

2027年3月期通期 引渡し戸数計画	2026年9月末時点 契約戸数*	2026年9月末時点 契約進捗率*
910戸	771戸	84.7%

*27/3期中に引渡し予定の物件に限る（27/3期竣工予定物件及び完成在庫）

分譲マンション引渡し戸数及び販売単価の推移



*24/3期：15か月の変則決算

住宅分譲事業：27/3期竣工実績・予定及び完成在庫

物件名	戸数	所在地	引渡し時期*1	決算期
レ・ジェイド茨木	31戸	大阪府茨木市	2026年6月	1Q
レ・ジェイド名古屋丸の内	39戸	名古屋市中区	2026年7月	
レ・ジェイド奈良三条通り	77戸	奈良県奈良市	2026年8月	2Q
レ・ジェイド札幌大通ザ・タワー	80戸	札幌市中央区	2026年9月	
レ・ジェイド西宮ミッドプレイス	49戸	兵庫県西宮市	2026年10月	
オストガーデン軽井沢（JV*2）	23戸 （24戸）	長野県北佐久郡	2026年10月	
レ・ジェイド北海道北広島	197戸	北海道北広島市	2026年11月	3Q
レ・ジェイド箕面船場 THE HOUSE	27戸	大阪府箕面市	2026年12月	
レ・ジェイド篠崎	38戸	東京都江戸川区	2026年12月	
レ・ジェイド大阪梅田	145戸	大阪市北区	2027年2月	
セントラルパーク盛南新都心（JV*2）	38戸 （152戸）	岩手県盛岡市	2027年2月	4Q
レ・ジェイド札幌手稲	56戸	札幌市手稲区	2027年2月	
レ・ジェイド鶴舞	70戸	名古屋市中区	2027年3月	
完成在庫	41戸（期初時点）			

*1 予定されている引渡し時期のため変更となる場合あり

*2 他社とのジョイントベンチャー事業。戸数は当社持分戸数、（ ）内は物件総戸数

複合開発



レ・ジェイド北海道北広島（北海道北広島市）
JR北広島駅（エスコンフィールドHOKKAIDOの最寄り駅）、商業施設と歩行者デッキで接続（詳細P.32）

ハイエンド



オストガーデン軽井沢（長野県北佐久郡）
浅間山を望む 5,960 m²超の広大な敷地に佇む2棟構成のハイエンドレジデンス

都心立地

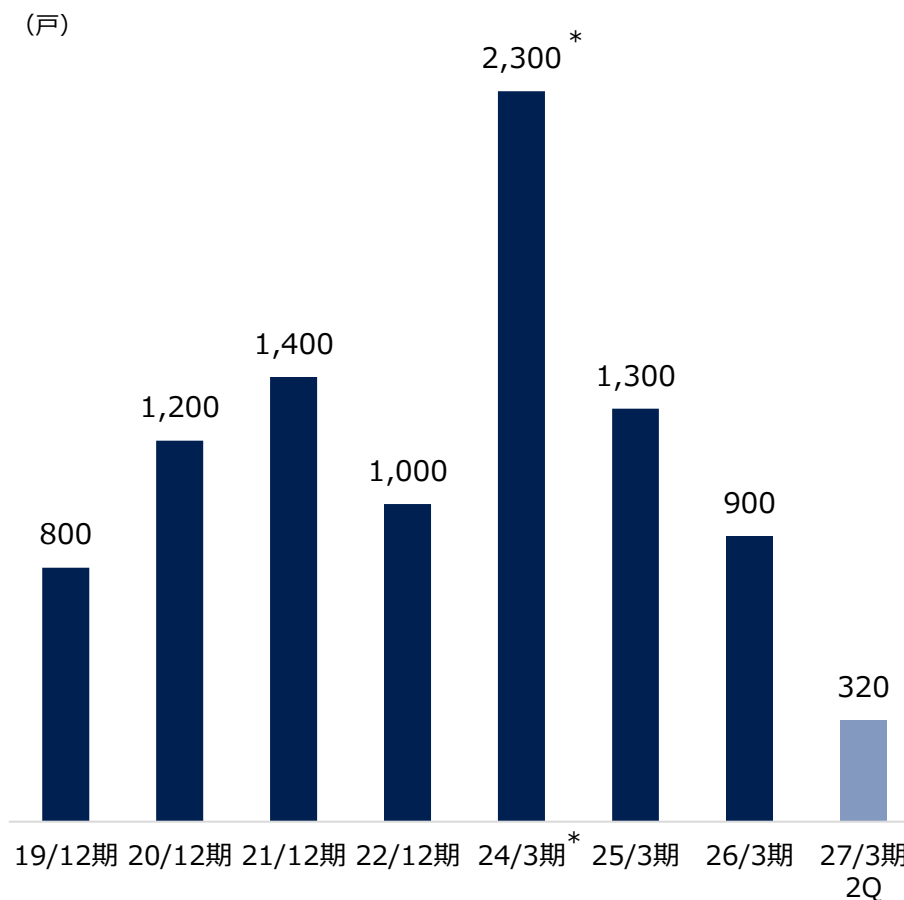


レ・ジェイド大阪梅田（大阪市北区）
梅田駅徒歩圏の優れた利便性と、多彩な共用施設

—— 主な分譲マンション用地取得（取得完了、契約予定含まず） ——

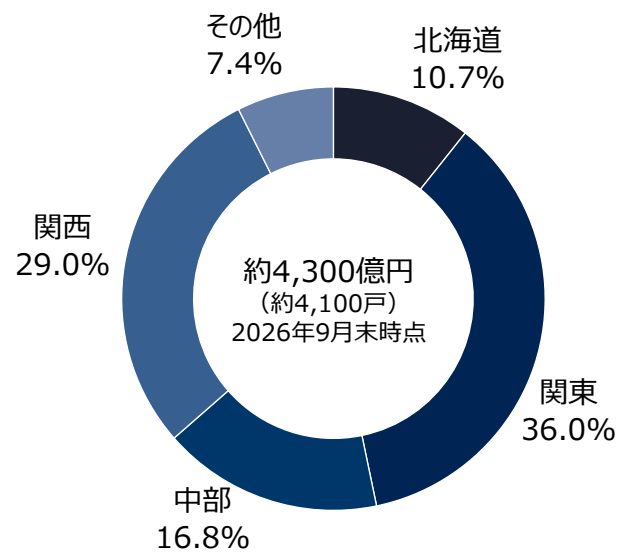
26/3期 2Q実績（累計）	27/3期 2Q実績（累計）
大阪府茨木市	- 大阪市天王寺区（2物件） - 兵庫県芦屋市 - 大阪府箕面市（2物件） - 熊本市東区 - 福岡市中央区 - 大阪府茨木市

—— 分譲マンション用地取得の推移（戸数ベース、契約予定含む） ——



*24/3期は15か月の変則決算
 *仕入決定時点のため変動可能性あり
 *端数切上げ

—— ランドバンク エリア比率（分譲マンション） ——



*売上高計画ベース

住宅分譲事業：計4プロジェクトでグッドデザイン賞を受賞



画一性を排除し、土地ごとのポテンシャルを引き出す企画力を基盤に高い付加価値を創出

■ DIAMAS葉山

竣工：2025年6月



森戸海岸のオーシャンフロントに位置し、眺望を生かし海との一体感を追求したデザイン
当地でこそ成し得る、極めて希少性の高いハイエンドレジデンス

■ レ・ジェイド熊本日赤通り

竣工：2025年10月



「風」をモチーフにした街並みや、豊かな自然環境と美しく調和するランドスケープ
陰影に富んだ衣装を用いた、日常に上質な寛ぎを紡ぐレジデンス

■ グラン レ・ジェイド三宿通り

竣工：2026年2月



世田谷公園の緑を借景とする、洗練された開放的な設計
愛車を鑑賞する専用ガレージや全台EV充電を備えた、都市型プレミアムレジデンス

■ レ・ジェイドシティ橋本

竣工：2023年11月



3つの街区を貫く緑豊かなプロムナードを中心に多世代が憩う空間を設計
高い防犯性と地域との自然な交流の両立を育むレジデンス

2027年3月期2Q実績

- 大幅な増収増益、セグメント利益は通期計画に対して55%の高進捗で着地

大型売却 当社グループのEIPが運用する私募ファンドへの物件供給や大型案件の売却等が寄与（詳細P.5参照）

その他売却 賃貸子会社保有の売却対象物件の譲渡も推進

（百万円）	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	進捗率
売上高	6,236	24,651	295.3%	55,800	44.2%
セグメント利益	1,583	8,638	445.5%	15,700	55.0%
セグメント利益率	25.4%	35.0%	9.6pt	-	-
粗利率*	27.3%	36.7%	9.4pt	-	-

*参考：26/3通期の粗利率 29.8%

*端数調整

主な売却実績

26/3期 2Q実績（累計）	27/3期 2Q実績（累計）
- コーナンtonarie大和高田店（商業底地）<u>エスコンジャパンリートへ売却</u> - ピカソグループ、芝リアルエステート保有物件（賃貸レジデンス等 計2物件）	- 静岡県掛川市（その他） - 大阪府堺市（その他） - 大阪府大阪狭山市（商業施設） - 東京都葛飾区（商業施設） - 商業底地（計4件） - ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート保有物件（賃貸レジデンス等 計13物件）

EIPが運用する
私募ファンドへ売却
(詳細P.5参照)

主な取得実績（取得済、契約予定含まず）

26/3期 2Q実績（累計）	27/3期 2Q実績（累計）
- 茨城県つくば市（商業施設） - 大阪府東大阪市（賃貸レジデンス）	- 沖縄県那覇市（ホテル） - 京都市伏見区（商業施設） - 大阪府茨木市（区画整理事業保留地計2件） - 神戸市兵庫区（商業開発）

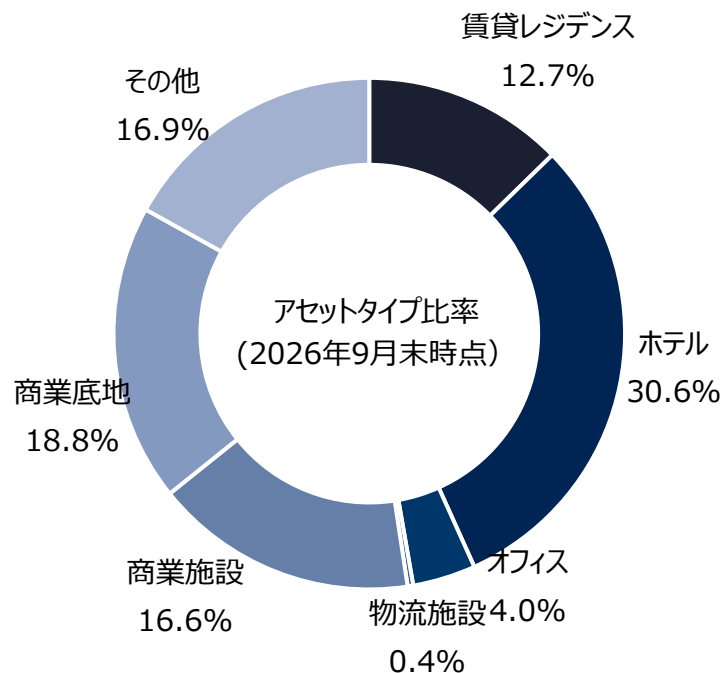
主な売却予定案件

27/3期 売却予定のアセットタイプ

- ホテル
- 商業底地
- その他
(売却予定時期・案件規模順不同)

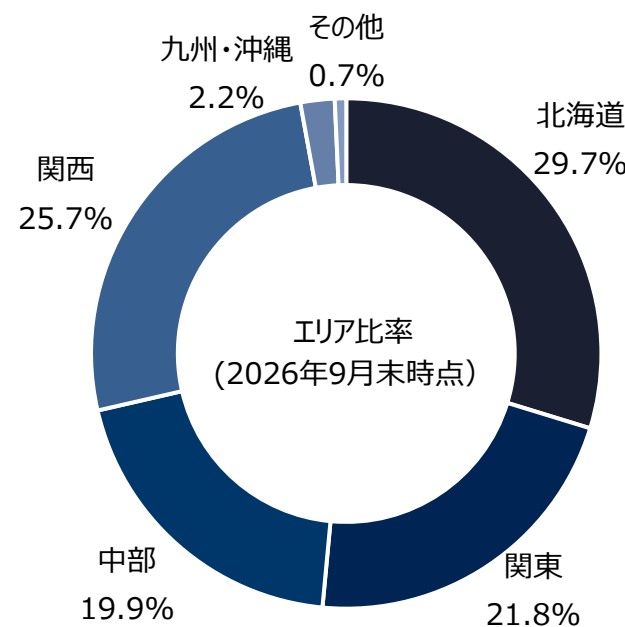
収益不動産物件パイプライン

多様なアセット・エリアで 3,800億円* 規模へ積み上げ



商業底地：愛知県刈谷市、豊田市、名古屋競馬場跡地開発事業等の大型プロジェクト含む

その他：大型土地区画整理事業等含む



北海道：北広島市のボールパーク周辺プロジェクトに加え、道内の他の地域でもホテル等の開発を推進

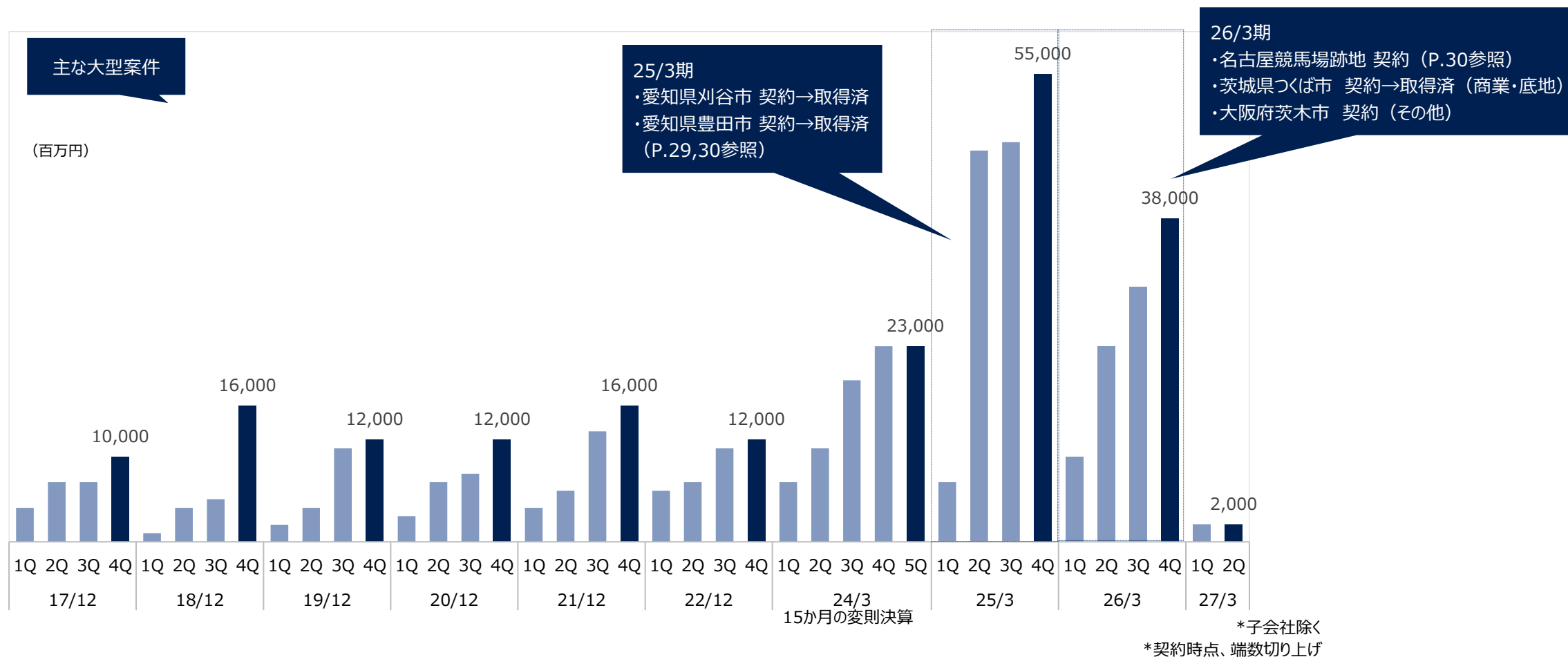
中部：中部電力グループシナジーにより大型案件を取得

*売上計画ベース、今期より34/3期迄の見通し含む

不動産開発事業：仕入契約額の四半期推移（累計）

足もとの開発用地の仕入れ（契約）においては、採算性を厳格に見極めつつ、優良案件を選別
確保済みの潤沢なパイプラインにより、中長期的な収益基盤は強固

不動産開発事業 仕入れ（契約）金額 四半期累計推移



2027年3月期2Q実績

- 前期（26/3期）の物件売却推進に伴う、賃貸稼働物件数の減少影響が継続
- **新規稼働** ランドーホテル札幌ヘリテージ等（詳細P.6参照）
- **賃料・契約** 契約更新時における賃料引き上げや、インフレヘッジ型賃料条項導入プロセスの推進

3Q以降は、アーク不動産（現北浜リアルティ*1）の株式取得*2に伴う、関西圏を中心とした収益物件等が寄与する見込み

*1 2026年8月1日付にてアーク不動産株式会社より株式会社北浜リアルティへ商号変更

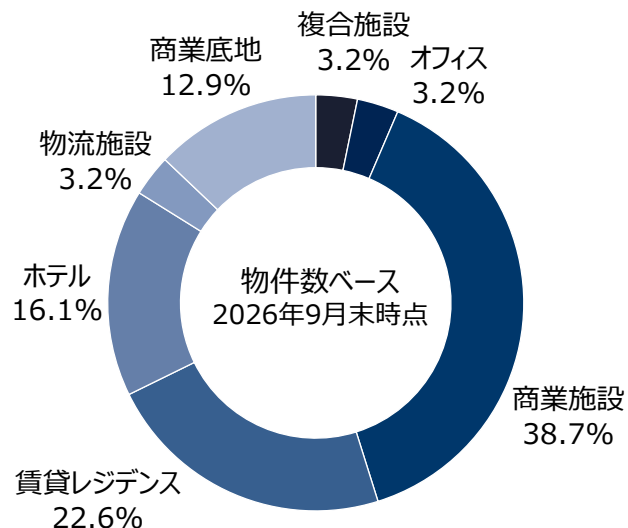
*2 2026年10月末に対象会社を実施する吸収分割により一部の事業等を承継させた後の全株式を取得

（百万円）	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	進捗率
売上高	8,881	8,404	▲5.4%	17,500	48.0%
セグメント利益	4,221	3,607	▲14.5%	8,100	44.5%
セグメント利益率	47.5%	42.9%	▲4.6pt	-	-
粗利率	52.6%	48.2%	▲4.3pt	-	-

*参考：26/3通期の粗利率 51.7%

*端数調整

エスコン保有賃貸物件

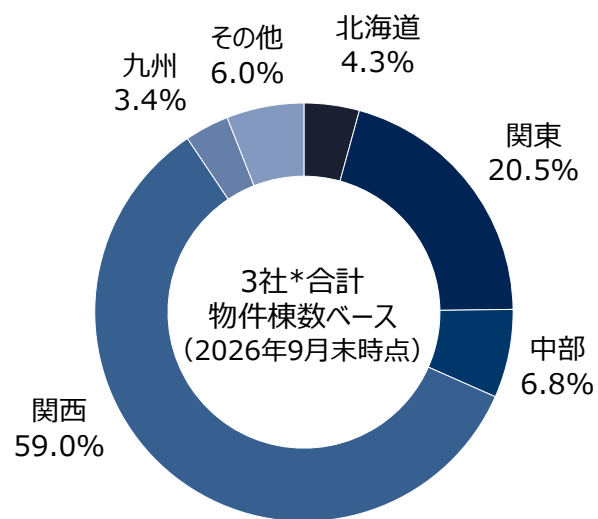


空室率*1	
住居	事業用
0.6%	2.9% *2

*1 住居は戸数、事業用は賃貸可能面積ベース

*2 商業施設のみ算出

賃貸子会社保有賃貸物件



*3社：ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート

(百万円)	棚卸資産	固定資産	資産合計	空室率*1	
				住居	事業用
ピカソグループ	11,655	34,578	46,233	2.4%	2.1%
四条大宮ビル	12,210	27,862	40,072	3.7%	3.9%
芝リアルエステート	6,104	4,390	10,494	0.0%	14.0%*2
3社合計	29,968	66,830	96,799	3.0%	5.3%

*1 住居は戸数、事業用は賃貸可能面積ベース

*2 物件売却計画に伴い戦略的に退去を実施したことにより空室率上昇

資産管理事業

2027年3月期2Q実績

- AUM拡大や私募ファンド組成に伴う各種手数料の計上、マンション管理受託棟数の着実な積み上げ等により、運用・管理報酬が伸長し増収増益
 - EIPにおいて、底地を中心に組入れた私募ファンドを組成しAM業務を受託（詳細P.5参照）

(百万円)	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率
売上高	952	1,093	14.8%
セグメント利益	497	632	27.2%
セグメント利益率*	52.2%	57.9%	5.7pt
AM事業 AUM	86,428	118,021	36.6%

27/3期 通期計画	進捗率
2,800	39.1%
1,600	39.6%
-	-
-	-

*セグメント利益率 = 粗利率、26/3通期 58.5%

*端数調整

その他事業

2027年3月期2Q実績

- 海外事業の受取配当金等の影響により増収増益

(百万円)	26/3期 2Q実績	27/3期 2Q実績	前年同期比 増減率
売上高	702	1,943	176.9%
セグメント利益	148	211	42.2%
セグメント利益率*	21.2%	10.9%	▲10.3pt
粗利率	25.6%	12.7%	▲12.9pt

27/3期 通期計画	進捗率
2,400	81.0%
400	52.8%
-	-
-	-

*参考：26/3通期の粗利率 37.5%

*端数調整

4. 進行中のまちづくり

ORINAS TOYOTA（オリナス豊田）、プロジェクト第1弾の分譲マンション開発に着手



プロジェクト全体

名 称：ORINAS TOYOTA

全体面積：1.2万坪（約4ha）

全体区画：住宅街区、商業街区

旧敷地：キューピー拳母工場

第1弾（A敷地）

開発概要：分譲マンション

物件名：レ・ジェイド豊田テラス

総戸数：242戸

竣工予定：2029年3月



今後の開発予定（B/C/D/E敷地）

B/C敷地：レジデンスゾーン
分譲マンション

地域の生活インフラ機能
D/E敷地：商業ゾーン
食品スーパーを核とする“生活密着型”商業施設等

愛知県②（刈谷市、名古屋競馬場跡地）及び土地区画整理事業一覧

愛知県刈谷市



食品スーパー等の生活密着型商業施設を核にしたまちづくり



取得時期： 2024年9月
（追加取得） 2026年1月

用地規模： 約3.1万坪（約10ha）
+ 約1万坪（約3ha）

完了予定： 2028年以降順次

旧敷地： デンソー池田工場

名古屋競馬場跡地開発事業



契約完了、用地取得に向け手続きを推進中



契約時期： 2026年2月

用地規模： 約6.2万坪
（約20ha）

まちびらき： 2029年頃（予定）

事業者グループ： 中部電力、中電不動産、当社等

進行中の土地区画整理事業

事業名称	エリア	事業完了予定*
大阪府堺市高倉台土地区画整理事業	関西	2026年
大阪府茨木市彩都東部地区C区域土地区画整理事業	関西	2027年
大阪府河内長野市上原高向区画整理事業	関西	2029年
大阪府枚方市高田地区土地区画整理事業	関西	2031年
奈良県橿原市医大新キャンパス周辺地区まちづくり	関西	2031年
愛知県瀬戸市中水野駅周辺土地区画整理事業	中部	2033年

*事業完了予定年等は当期末時点の見通しのため変更となる場合あり

北海道北広島市：「北海道ボールパークFビレッジ」で更なる開発推進

複合開発

ホテル、タワーマンション、複合施設（商業・オフィス・賃貸レジデンス）開発が順次進行

新駅開業

2028年にエスコンフィールド最寄りの「Fビレッジ駅」開業予定。新たな人流が創出され、交流人口が拡大する見通し



■ 開発完了

分譲マンション
レ・ジェイド北海道ボールパーク

シニアレジデンス
マスターズヴェラス北海道ボールパーク



総戸数：118戸
2023年3月引渡し済



2024年6月～入居開始

■ 開発中（2025年11-12月着工）

ホテル DAHWA
（バンヤンツリーグループ）



客室数：182室
2027年秋開業予定

タワーマンション
エスコンフィールドタワー



総戸数：508戸
2028年12月引渡し予定

■ 開発中（2026年2-4月着工）

複合施設
（仮称）F Village複合施設プロジェクト*



2028年春開業予定

*エスコンスポーツ&エンターテインメント（連結子会社/持分51%）プロジェクト

北海道北広島市：JR北広島駅前開発「駅西口エリア活性化事業」

駅 ➡ 商業施設、ホテル、マンション ➡ 公園を歩行者デッキでつなぎ回遊性を高め、地域のにぎわい創出
27/3期は、3Qにレ・ジェイド北海道北広島の引渡しが見通し（2025年7月完売）



■ A敷地 開発完了

エスコンフィールドHOKKAIDOホテル
北広島駅前
tonarie北広島



ホテル＋商業施設
2025年3月 開業

■ B敷地

27/3期3Q収益寄与予定

レ・ジェイド北海道北広島

全戸契約完売
(2025年7月)



総戸数：197戸
2026年11月 引渡し予定



隣接する「北広公園」の整備

■ 今後の開発予定

- ・多様な世代に向けた良質な住宅と生活施設の整備
- ・公共駐車場の整備

*駅西口周辺エリア活性化整備計画「キタヒロ・ホームタウン-BASE 2021-2029」発表
時点計画（2021/4：北海道北広島市）

～2029年度予定

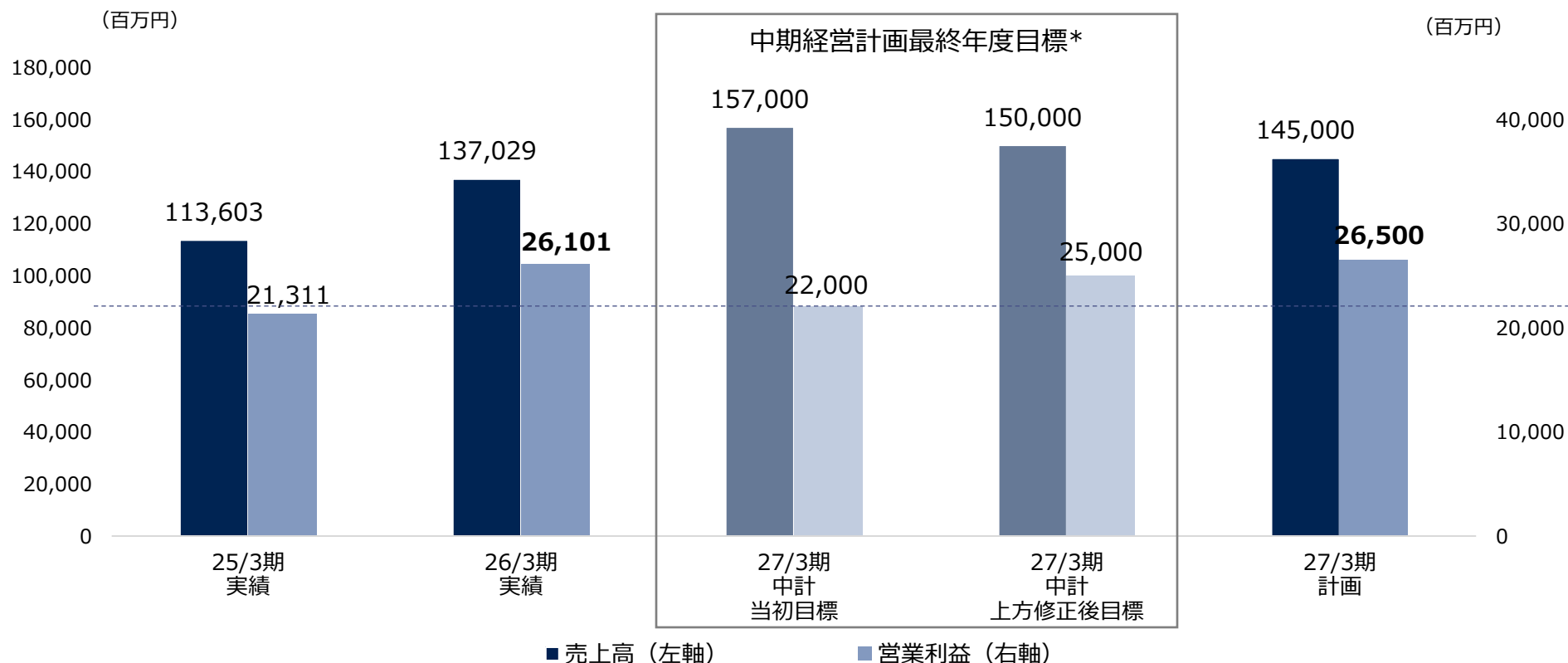
5. 中期経営計画

(25/3期～27/3期)

中期経営計画最終年度の営業利益目標超過達成の継続を見込む

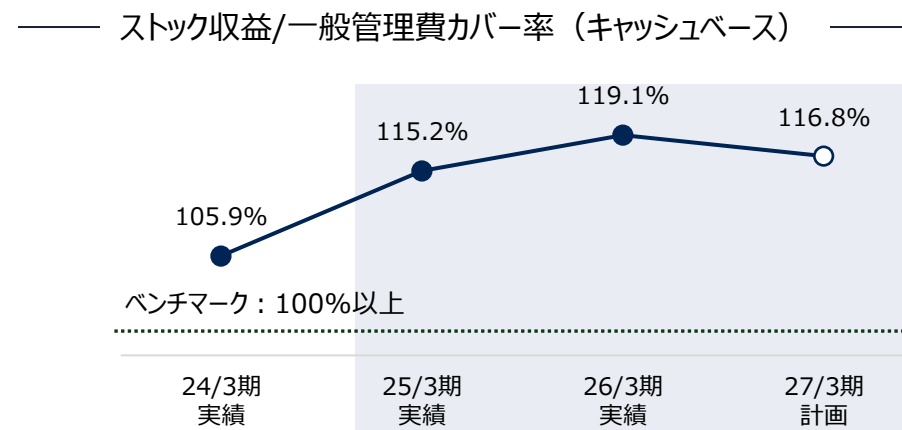
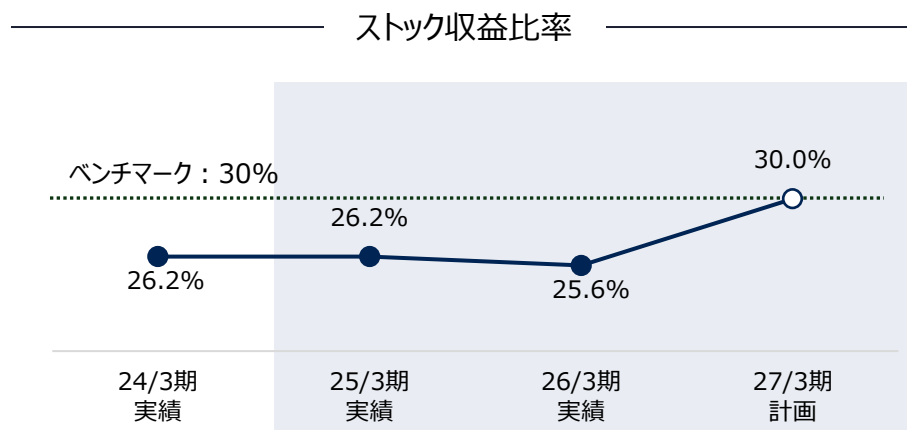
最終年度の営業利益目標250億円に対して、2027年3月期計画は265億円（対上方修正後中期経営計画+6.0%）

当初計画策定時の目標220億円に対しては45億円増（同+20.5%）の見通し



*25/3期決算発表時に営業利益計画を上方修正（26/3期：20,000百万円→23,000百万円、27/3期：22,000百万円→25,000百万円）

		25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期 中期経営計画
安全性	ストック収益 ^{*1} 比率 ^{*2}	26.2%	25.6%	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}	115.2%	119.1%	116.8%
	自己資本比率	17.2%	17.0%	17.5%
資本 効率性	ROE	14.8%	14.7%	14.0%
	ROIC ^{*4}	3.5%	3.2%	3.6%



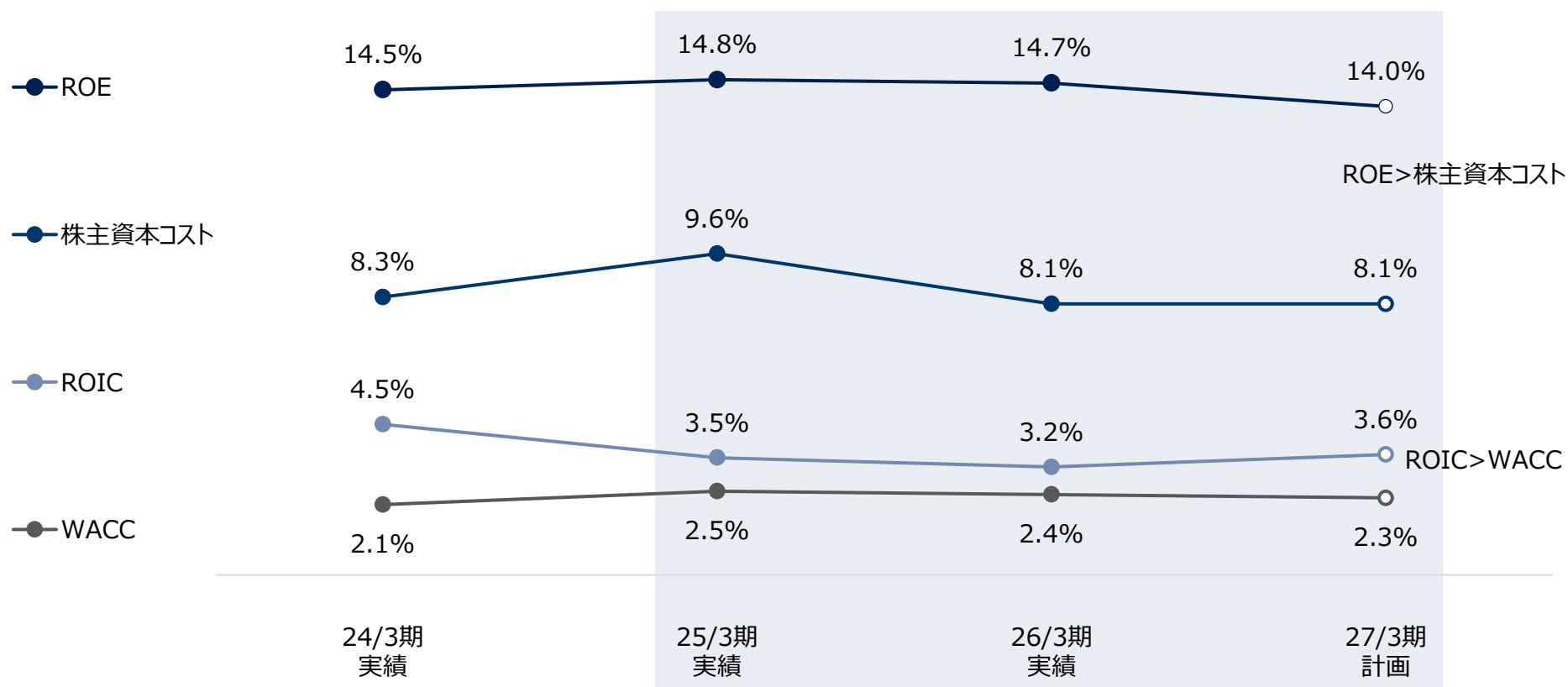
*1. スtock収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益

*2. スtock収益比率：ストック収益／セグメント利益合計

*3. スtock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）

重点経営指標



*株主資本コスト 25/3期：15Y, 26/3期以降：10Y

6. 長期ビジョン2030

(2024年3月策定)

「深化」「進化」を2030年度までに目指す方向と定め、各種施策を着実に推進

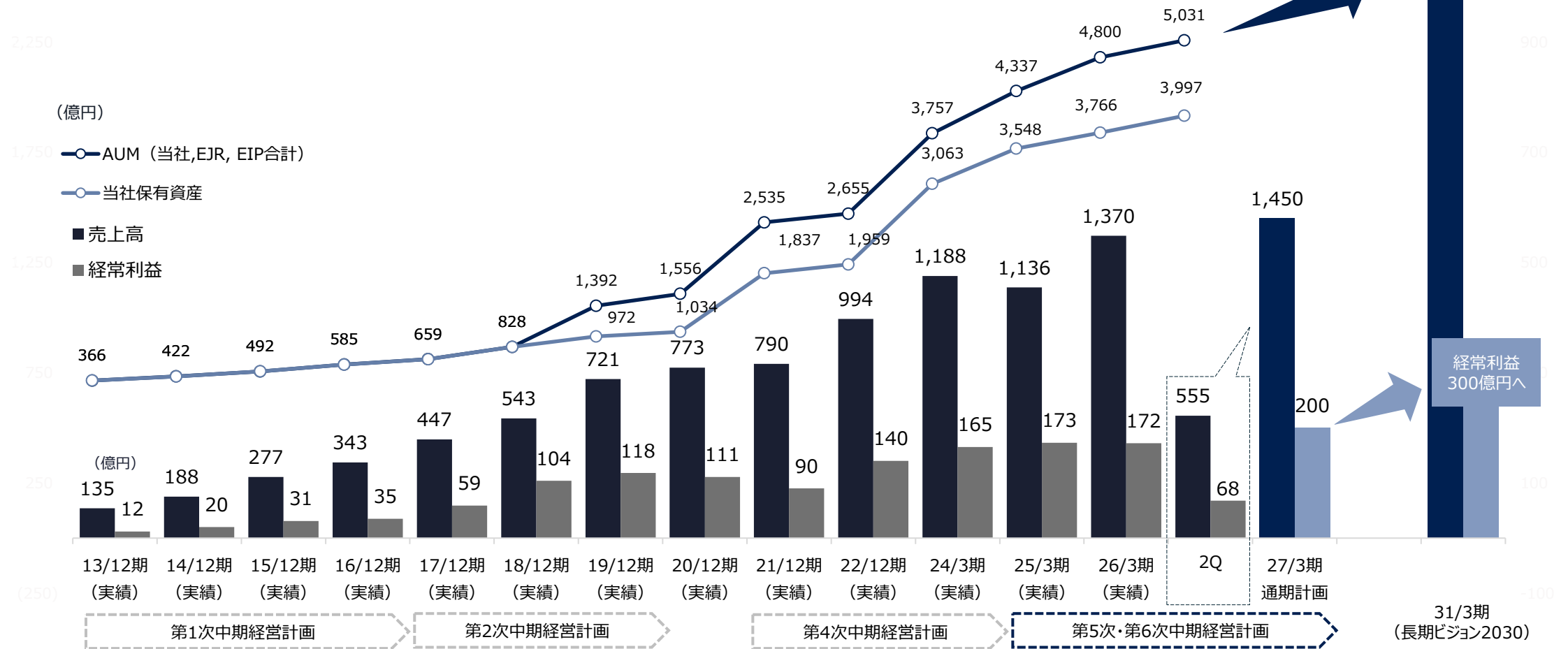


*不動産アセット：当社保有資産及びエスコンジャパンリート投資法人及びエスコンインベストメントパートナーズ組成ファンド等のAM事業におけるAUM

長期ビジョン2030：数値目標

第1次中期経営計画以降、継続的な増収を実現

長期ビジョン2030のもと、さらなる企業価値向上に向けた各種事業の推進



*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）及び有形固定資産 *EJR：EJR決算期末時点

* 2023年11月29日付で決算期を12月期から3月期へ変更、24/3期は15か月の変則決算

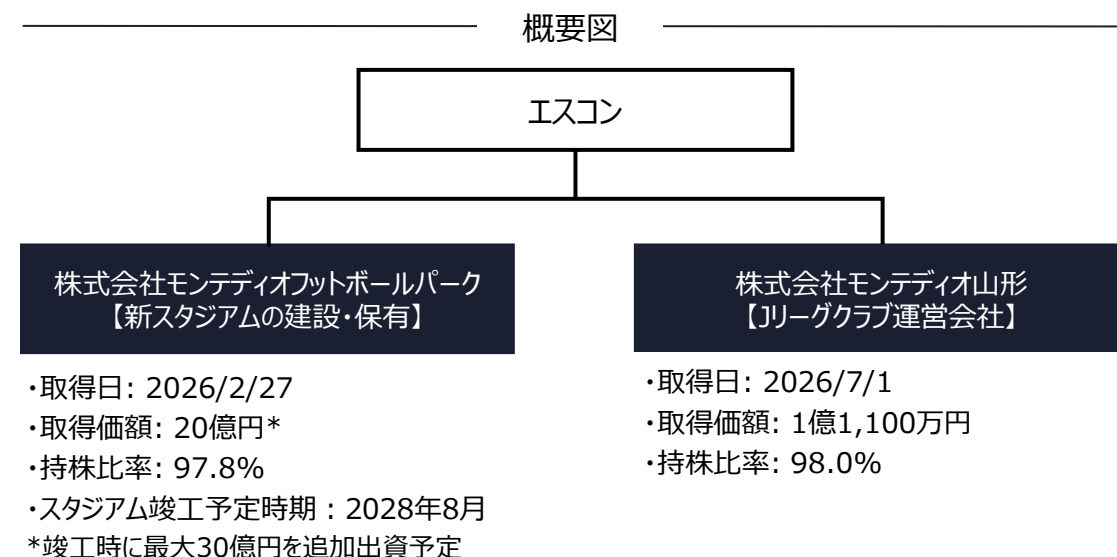
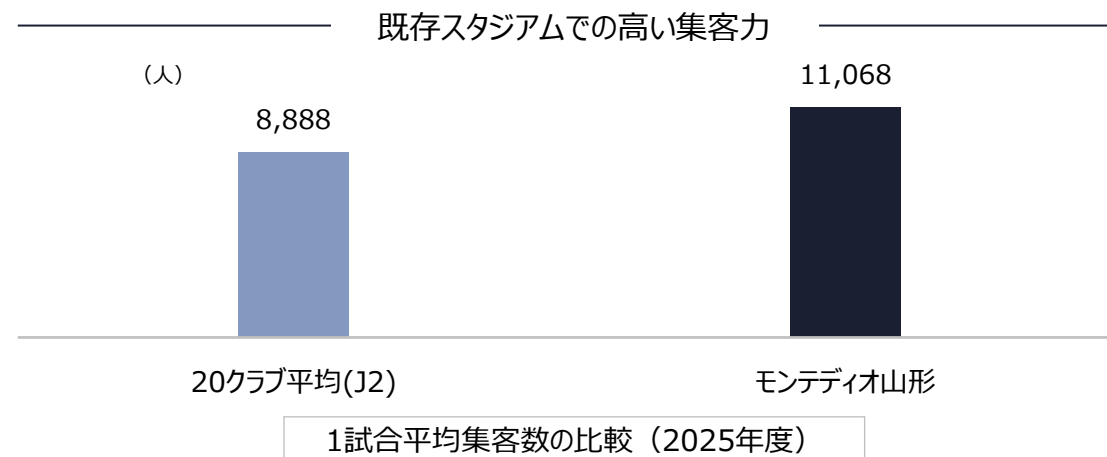
7. Appendix

(事業概要・業績推移)

	分譲マンション・戸建て	収益不動産	まちづくり・地域活性化・海外
フロー ビジネス	分譲マンション Le JADE (レ・ジェイド) Grand Le JADE (グランレ・ジェイド) DIAMAS 戸建て エスコンホーム エスコンクラフト ES CON HOME ES CON CRAFT	賃貸レジデンス TOPAZ (EIPへの売却実績) 地域密着型商業施設 tonarie (トナリエ) (EJRへの売却実績) ホテル 物流施設 LOGITRES オフィス等 土地区画整理事業等	まちづくり・複合開発 スポーツ施設を核とした開発 ・北海道ボールパークFビレッジ ・JR北広島駅西口 ・モンテディオフットボールパーク 中部エリアでの開発 ・愛知県刈谷市 ・愛知県豊田市 ・名古屋競馬場跡地 郊外・地方都市での開発 ・茨城県つくば駅前 ・福岡県春日市 ・大阪府吹田市藤白台 ・長崎県JR新大村駅前 等 海外事業 米国ハワイ州 米国本土 タイ王国
ストック ビジネス	分譲マンション管理 エスコンリビングサービス ES CON LIVING SERVICE	不動産賃貸 ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート等 PM (運営管理) エスコプロパティ ES CON PROPERTY AM (資産運用: 上場リート, 私募ファンド) エスコンジャパンリート投資法人 (EJR) エスコンインベストメントパートナーズ (EIP) ES CON ASSET MANAGEMENT ES CON INVESTMENT PARTNERS	

スポーツを核としたまちづくり：（山形県天童市）新サッカースタジアム及び周辺開発

Jリーグチーム「モンテディオ山形」の新スタジアム建設事業への出資及びクラブ運営会社の子会社化
スタジアム開発（ハード）とクラブ運営（ソフト）を一体で主導し、地方におけるスポーツを核とした持続可能なまちづくりへ



まちづくり（複合開発）事例



春日フォレストシティ（福岡県春日市）

- 商業エリア *一部をEJRへ売却済
- 戸建て開発エリア 等



SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA（長崎県大村市）

- レ・ジェイド新大村ステーションフロント/パークサイド（分譲マンション）
- 商業施設 等



TSUNAGU GARDEN千里藤白台（大阪府吹田市）

- レ・ジェイドシティ千里藤白台（分譲マンション）
- 商業・医療施設、戸建、公園等

経年商業施設のコンバージョン事例



奈良県大和高田市

- tonarie大和高田（商業施設） *EJRへ売却済
- 隣地にてレ・ジェイド大和高田駅前を開発（分譲マンション）



茨城県つくば市

- tonarieつくばスクエア（商業施設、オフィス）
- レ・ジェイドつくば Station Front（分譲マンション）

- ▶ 基幹ブランド【Le JADE（レ・ジェイド）】を中心に、一次取得者などの実需層をコアターゲットとしながら、希少性の高いハイエンドレジデンスまで幅広く展開
- ▶ 立地の潜在価値を引き出す、非画一的な企画力を基盤に、独自のプロダクトを供給



レ・ジェイド箕面船場サウスレジデンス
(大阪府箕面市)



グランレ・ジェイド三宿通り
(東京都世田谷区)



■ハイエンドレジデンス



DIAMAS葉山
(神奈川県三浦郡)



オストレジデンス軽井沢



SEVENS VILLA 軽井沢
(長野県北佐久郡軽井沢町)

■Le JADE



レ・ジェイド帝塚山
(大阪市住吉区)



レ・ジェイド名古屋
(名古屋市中村区)



レ・ジェイド葛西イーストアヴェニュー
(東京都江戸川区)



レ・ジェイド熊本日赤通り
(熊本市東区)

- ▶ マンション分譲事業で培ってきたノウハウを賃貸事業に活用
- ▶ 【 TOPAZ（トパズ） 】を2023年より展開。意匠設計も特徴とする、賃貸レジデンス専用ブランド



TOPAZ新御徒町（東京都台東区）*売却済



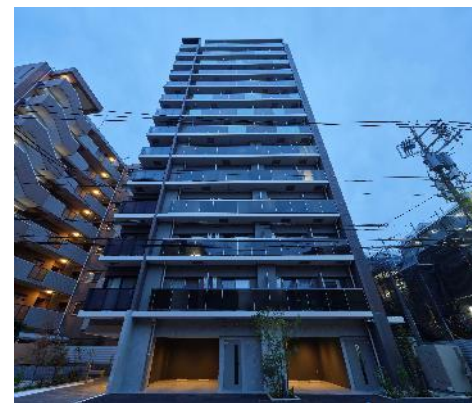
■グループ私募ファンド（EIP）へ売却済



TOPAZ江坂（大阪府吹田市）



TOPAZ本厚木（神奈川県厚木市）



TOPAZ町田（東京都町田市）

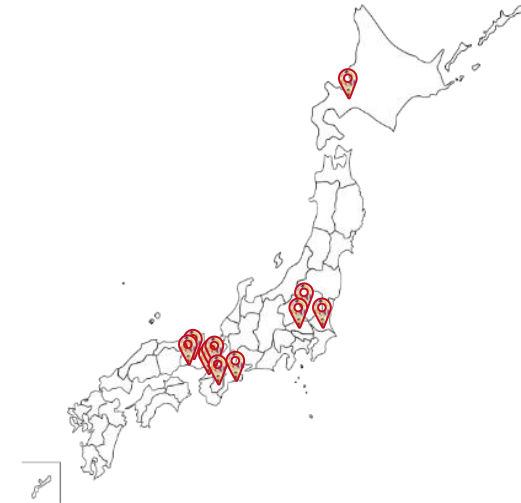
- ▶ 【 tonarie（トナリエ） 】 ブランドを中心に、地域の核となる施設の開発・再開発を展開
- ▶ 【当社の特徴】 分譲マンションとの複合開発も多く、食品スーパーを核としたテナント構成など、日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化を推進



tonarie北広島
(北海道北広島市) *保有中



tonarie大和高田
(奈良県大和高田市) *EJRへ売却済



■ 保有中



tonarie南千里アネックス
(大阪市吹田市)



tonarie宇都宮
(栃木県宇都宮市)



tonarieつくばスクエア
(茨城県つくば市)



tonarie四日市
(三重県四日市市)



tonarieふしみ野
(埼玉県ふしみ野市)



tonarie medical姫路夢前川
(兵庫県姫路市)

■ グループ上場REIT（EJR）へ売却済



tonarie南千里
(大阪市吹田市)



tonarie桐・美木多
(大阪府堺市)



tonarie清和台
(兵庫県川西市)



tonarie星田
(大阪市交野市)

■ 外部売却

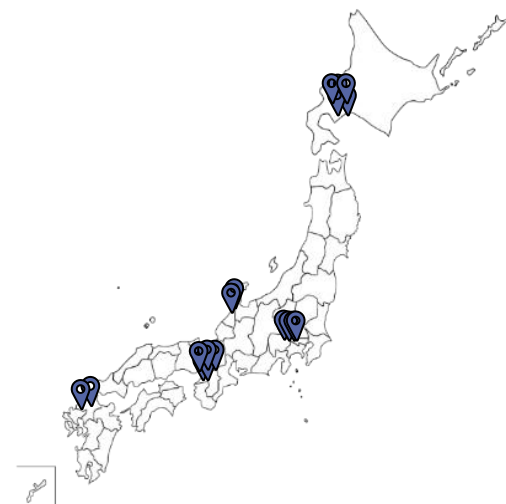
- ▶ 足元では、北海道におけるプロジェクトを中心に開発を推進
- ▶ エスコンフィールド北海道周辺やJR北広島駅前に加え、札幌市内等においてもホテル開発を進行中



ホテル「DAHWA」
(仮称) 北海道ボールパークホテルプロジェクト
(北海道北広島市) *開発中



ランドーホテル札幌ヘリテージ
(北海道札幌市) *保有中



■ 保有中・開発中（抜粋）



エスコンフィールドHOKKAIDOホテル
北広島駅前（北海道北広島市）



ホテルリブマックス博多中洲
(福岡市博多区)



(仮称) 中央区南6西4プロジェクト
(北海道札幌市) *開発中



日和ホテルflex大阪道頓堀
(大阪市中央区)

■ 売却済（抜粋）



ビスパークホテル心斎橋
(大阪市中央区)



ホテルWBF淀屋橋南
(大阪市中央区)



ホテルリブマックス東京馬喰町
(東京都中央区)



ネストホテル東京半蔵門
(東京都千代田区)



ホテル・ザ・エム金沢 雨庵
(石川県金沢市)



seven x seven糸島
(福岡県糸島市)

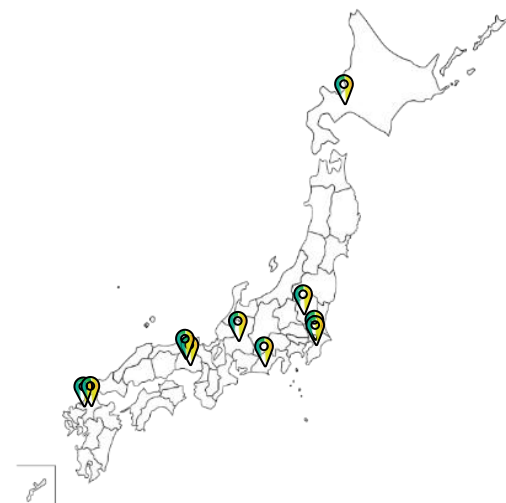
▶ 「LOGITRES（ロジトレス）」ブランドを軸に、エリア特性、交通利便性に優れた用地を選定効率的な設計を重視した開発を展開



LOGITRES東条Ⅱ
(兵庫県加東市) *売却済



LOGITRES習志野芝園
(千葉県習志野市) *売却済



■売却済



千歳市上長都物流開発PJ
(北海道千歳市)



LOGITRES佐野
(栃木県佐野市)



LOGITRES東条
(兵庫県加東市)



岐阜県羽島市物流施設開発PJ
(岐阜県羽島市)



LOGITRESちはらサーチパーク
(千葉県千葉市)



LOGITRES古賀市玄望園
(福岡県古賀市)

▶ 注力先のアメリカ ハワイ州をはじめ、カリフォルニア州、タイ バンコクのプロジェクへ出資、参画

■ 米国（主な事業）

ハワイ州



Ālia



Kuilei Place

*コンドミニアム開発事業への出資及び販売・マーケティングパートナーとして参画



Waikiki Galleria Tower

*コンバージョン事業への参画

カリフォルニア州



Tower 521 N. Orange



Tower 520 N. Central

*賃貸アパートメント開発共同事業への参画



■ タイ王国



KNIGHTSBRIDGE
SUKHUMVIT
THEPHARAK

*分譲マンション開発事業への参画

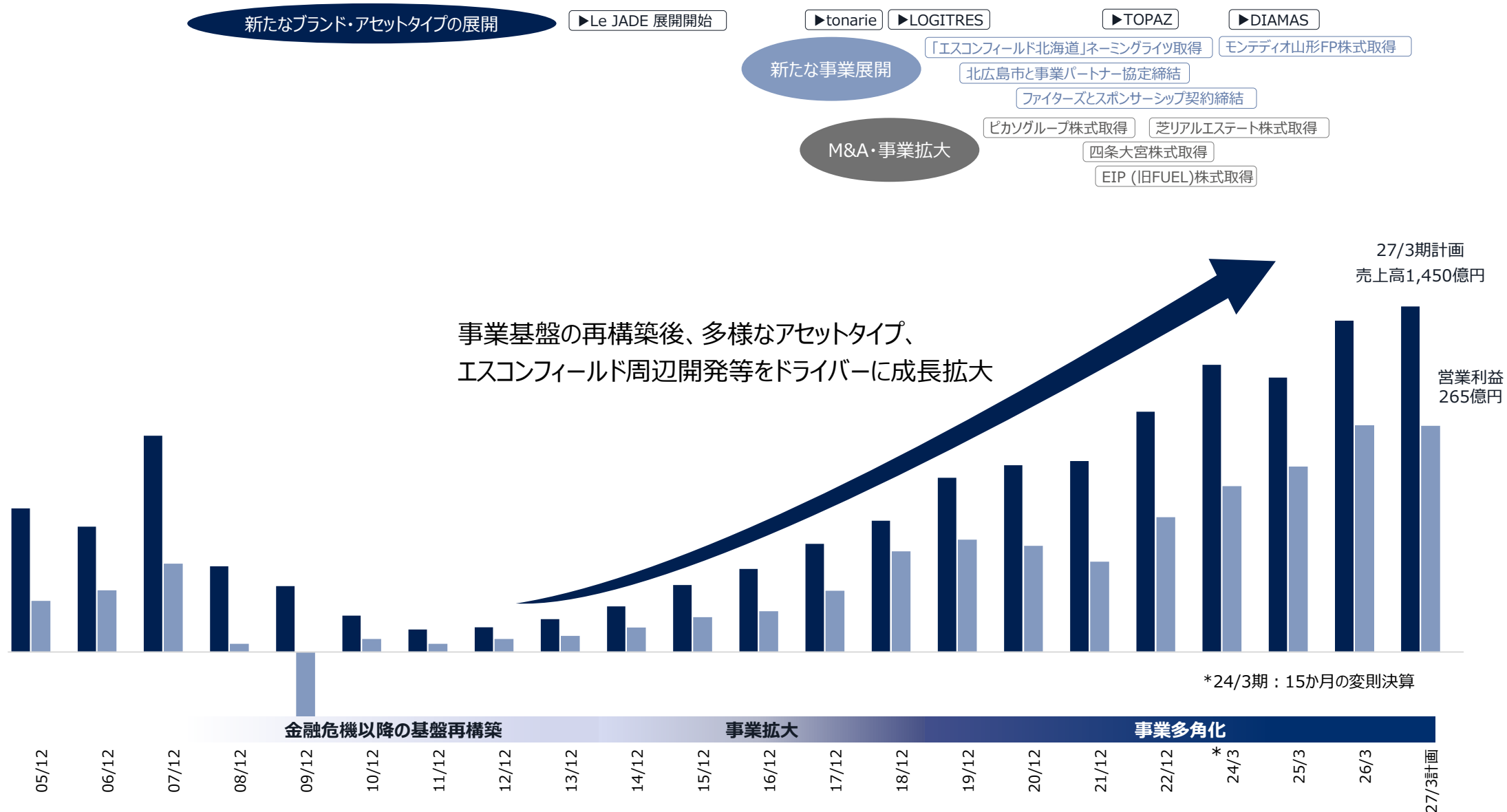


Origin Place
Chaengwattana



BRITANIA BANGNA KM.39

*分譲戸建開発事業への参画



IRに関するお問い合わせ

経営企画本部 IR室 徳永、高倉

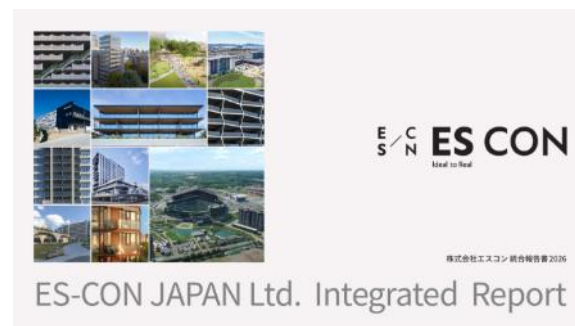
TEL: 03-6230-9415 Email : ir@escon.jp

IRライブラリー

<https://www.es-conjapan.co.jp/investor/library/>

統合報告書

PCでの閲覧は[こちら](#)



プレスリリース配信サービス

PCでのご登録は[こちら](#)



本資料に記載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに変更される場合がございます。

本資料には当社グループの現時点での計画及び業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しは、現在入手可能な情報を前提とした当社の仮定や判断に基づくものであり、様々なリスクや不確実性を含んでおります。実際の業績は環境の変化等様々な要因により、見通しとは異なることがあります。

ES / CN **ES CON**
Ideal to Real