株主メモ

事業年度	毎年4月1日から3月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	6月下旬
基準日	定時株主総会　3月31日 期末配当　3月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は9月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
単元株式数	100株
株主名簿管理人特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先（電話照会先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031（フリーダイヤル） 受付時間 9:00～17:00（土日休日を除く） 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
住所変更等のお申出先について	口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
未払配当金の支払いについて	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告（https://www.es-conjapan.co.jp/） ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

ES CON JAPAN 公式アカウント

「理想の暮らし」にまつわる投稿や
「プロジェクトストーリー」などの最新情報を発信しています。

Facebook　Instagram　YouTube

株主優待制度に関して

対象となる株主様

2024年より毎年9月30日を基準日とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様

株主優待の内容

以下の区分により、クオカードを年1回贈呈いたします。

	継続保有期間	
保有株式数	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分

なお、この度の株主優待につきましては、株主様のQUOカード利用実績額に対する一定割合について当社が寄付を実施する予定です。株主様がQUOカードを1年以内にご利用いただくことで寄付に繋がる「株主参加型」の社会貢献型株主優待制度です。

中部電力グループ

日本エスコン
IDEAL to REAL

https://www.es-conjapan.co.jp/

会社案内（デジタルブック）　IRメール配信サービス

お問合わせ専用番号:03(6230)9308 受付時間:土日祝日を除く平日9:00～18:00

東京本社　〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラプレステージタワー20F
Tel. 03(6230)9303 Fax. 03(6230)9304

大阪本社　〒541-0044 大阪市中央区伏見町四丁目1番1号 明治安田生命大阪御堂筋ビル13F
Tel. 06(6223)8050 Fax. 06(6223)8051

名古屋支店　〒460-0008 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
Tel. 052(218)4820 Fax. 052(218)4821

九州支店　〒812-0026 福岡市博多区上川端町13番15号 安田第7ビル9F
Tel. 092(283)1531 Fax. 092(283)1532

北海道支店　〒060-0003 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
Tel. 011(211)1928 Fax. 011(211)1936

沖縄支店　〒900-0015 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11F
Tel. 098(975)9455 Fax. 098(975)9456

JPX PRIME TOKYO

ES CON JAPAN REPORT 29

第29期 株主通信 2024年3月期

証券コード:8892

長期ビジョン2030／第5次中期経営計画 策定
（2025年3月期～2027年3月期）

ES CON JAPAN
IDEAL to REAL

MESSAGE

株主の皆様へ

平素は格別のご支援を受け賜り厚くお礼申し上げます。
当社グループは、第4次中期経営計画（2021年12月期～2024年3月期）の基本方針「転換＆飛躍」のもと、強固な経営基盤を確立すべく、賃貸事業の拡充や事業の多様化・拡大を推し進めた結果、2024年3月期は、過去最高収益となる売上高118,861百万円、営業利益19,074百万円を達成いたしました。
今後につきましては、2030年度までに当社がありたい姿や目指すべき方向性を定めた「長期ビジョン2030」とその実現のための"Phase Ⅰ"である第5次中期経営計画（2025年3月期～2027年3月期）を策定しております。「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し、真の企業価値向上を目指してまいります。
さらに、2023年に改訂を行った新たな経営理念体系のもとで全社グループ一丸となり、全てのステークホルダーの皆様から頂戴する期待に応え続け、「ライフ・デベロッパー」として地域社会の活性化に貢献してまいります。
皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願いいたします。

『長期ビジョン2030』および『第5次中期経営計画』を策定

当社は、2030年度までに
当社がありたい姿や目指すべき方向性を定めた
「長期ビジョン2030」と、その実現のための“Phase Ⅰ”である
「第5次中期経営計画」（2025年3月期～2027年3月期）を、
新たに策定いたしました。

詳細 ▶▶▶ P11～16

2024年3月期業績（実績）

売上高	118,861百万円
営業利益	19,074百万円
経常利益	16,585百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	10,050百万円

2025年3月期業績（予想）

売上高	118,000百万円
営業利益	18,000百万円
経常利益	15,000百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	10,000百万円

＊当社は、決算期（事業年度の末日）を12月末から3月末に変更しております。2024年3月期は決算期の変更に伴い、2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヵ月間の変則決算となります。

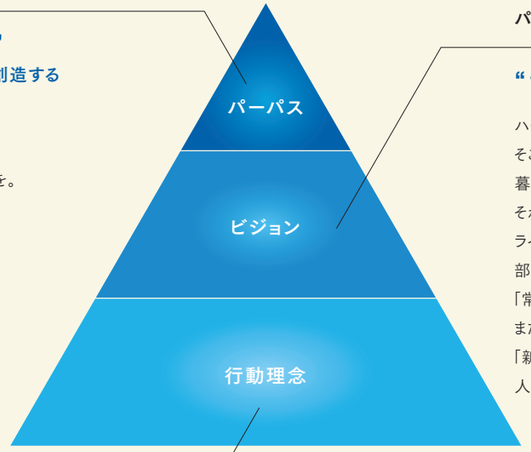
新たな経営理念体系

いかなる環境下においても持続的・長期的に成長し続けるために、
今一度当社グループが社会に存在する意義を見つめ直し、
企業活動におけるグループ全役職員の「よりどころ」となる経営理念体系を改訂いたしました。

当社グループが社会に存在する意義、社会にとっての提供価値

“IDEAL to REAL”
理想を具現化し、新しい未来を創造する

地域社会に根差した価値を創造し、
そこに暮らす人たちが、
誇り、愛し、いつくしむ「街」と「住まい」を。
私たちが創造する価値が、
社会にとって果実となり、
その結果私たち一人一人が目指す
個性的な『自己実現』を。
理想の未来を想い描き、
あらゆるステークホルダーにとって
唯一無二の存在として
「新しい未来」を創造していきます。



パーパス達成のためのあるべき姿

“ライフ・デベロッパー”

ハードの開発だけではなく、
そこで暮らす人たちの幸せを想い描き、
暮らしそのものを開発すること。
それこそが、私たちが目指すべき
ライフ・デベロッパー。
部門の垣根を越えたチームにより、
「常識」の先にある、
まだ見ぬソリューションを提供することで、
「新しい理想の豊かさ」を創造し、
人と人、社会と未来をつなぎます。

ビジョン実現のために取るべき行動

1 新たな価値の提供
情報力、企画力、商品開発力により、不動産が持つ無限の可能性を引き出し、あらゆるお客様に心から満足いただける新たな価値を提供する。

2 サステナビリティ経営
多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会がともに持続的に成長していくことを追求する。

3 成長と安定
単に量や規模を追わず、資本とキャッシュの効率を意識した質の高い成長を志向するとともに、あらゆる事業リスクに対応できる強固な財務基盤・事業基盤を構築する。

4 経営者意識
グループ全社員が経営者意識を持ち、意思決定の速い会社であり続けることで、常に先手を取った攻めのできる経営を目指す。

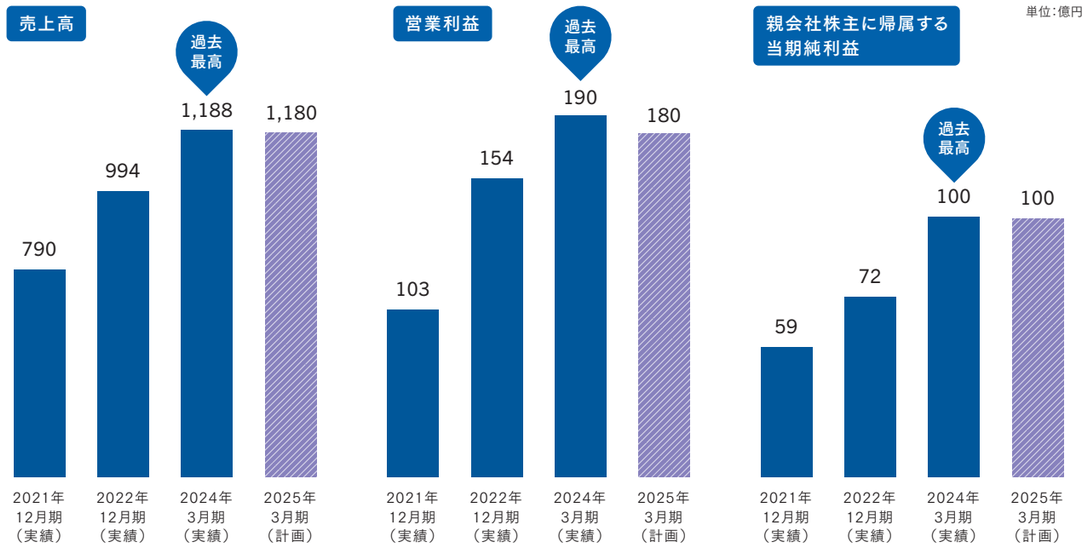
5 コンプライアンス
国内外の法令や社会規範に従い、高いコンプライアンス及びガバナンス意識を持ち、人として正しい行動を取り、ボトムアップの風通しの良い組織形成を行う。

6 感謝の心
社内社外を問わず、常に同僚（他社）を敬い、感謝し、優良な協力関係を維持、構築する。

業績ハイライト

▶2024年3月期は決算期変更に伴い、2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヵ月間の変則決算
▶第4次中期経営計画最終年度の当期は、過去最高収益となる売上高1,188億円、営業利益190億円を達成
▶2025年3月期は当期とほぼ同水準の売上利益を計画（実質増収増益）

単位：億円

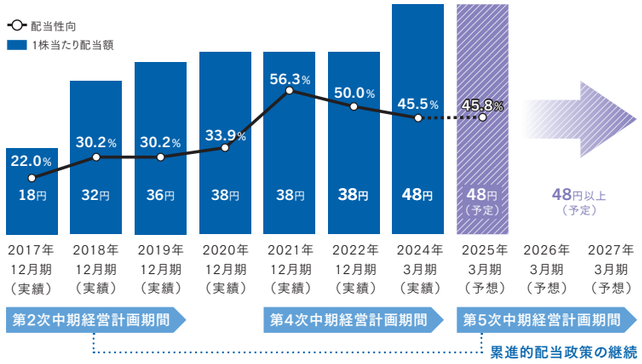


配当政策

累進的配当政策継続（2025年3月期～2027年3月期）

当社は、株主の皆様への利益還元を最重要と考え、業績の状況、内部留保の充実、配当性向などを総合的に勘案し、継続的かつ企業の成長力に応じた安定的な利益還元に努めることを基本方針としております。第2次中期経営計画より累進的配当政策※を導入し、第5次中期経営計画においても継続しております。

※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て、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



第4次中期経営計画

『IDEAL to REAL 2023』結果報告

「転換」 & 「飛躍」

■長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
■フロー重視の経営からストック重視の経営へと転換

収益構造の「転換」を実現

■中部電力グループシナジーの発展
■売上高1,188億円、営業利益190億円の達成（過去最高値）

全国での多様な事業進捗により「飛躍」を実現

業績推移

（単位：億円）

	2020/12月期	2021/12月期			2022/12月期			2024/3月期	
	実績	実績	当初計画	当初計画比	実績	当初計画	当初計画比	実績（15カ月決算）	当初計画（12カ月決算）
売上高	773	790	800	－10	994	980	14	1,188	1,100
営業利益	122	103	108	－5	154	140	14	190	160

投資計画

（単位：億円）

	2021/12月期 実績	2022/12月期 実績	2024/3月期 実績	3年累計（実績）
グロス投資額	976	375	1,249	2,600
収益不動産への投資	767	108	609	1,484
収益不動産開発への投資	56	36	110	199
中期収益不動産への投資	337	56	255	648
長期収益不動産への投資	373	15	246	634
その他開発への投資	191	261	577	1,029
海外投資	7	4	55	66
その他投資	9	2	10	21
回収額	48	65	104	217
ネット投資額	928	310	1,145	2,383

経営指標

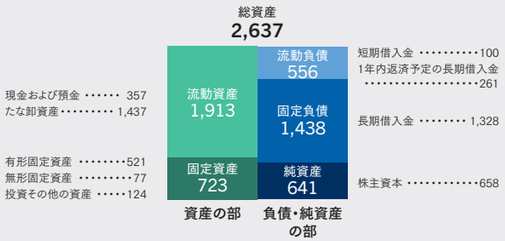
	2020/12月期 実績	2024/3月期 実績
賃貸利益割合 ※1	14.2%	27.1%
長期収益不動産割合 ※2	9.5%	18.6%
ROE	21.2%	14.5%
ROIC ※3	6.6%	3.6%
自己資本比率	25.8%	18.1%
純資産額	386億円	707億円

※1 賃貸利益割合：賃貸セグメント利益／セグメント利益合計（調整額除く）
※2 長期収益不動産割合：固定資産計上の長期収益不動産／総資産
※3 ROIC：税引後営業利益／（株主資本＋有利子負債）

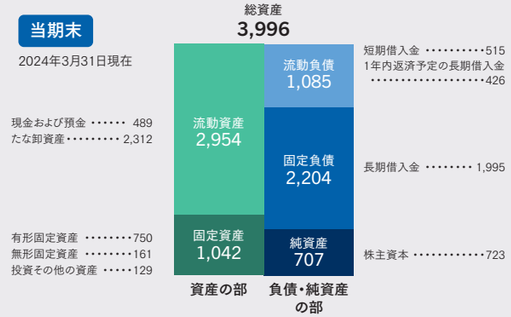
2024年3月期 連結財務データ

連結貸借対照表の概要 単位:億円

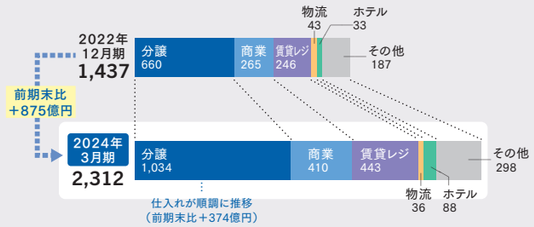
前期末
2022年12月31日現在



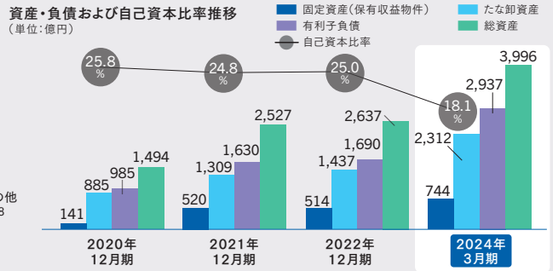
当期末
2024年3月31日現在



たな卸資産内訳・推移
(単位:億円)

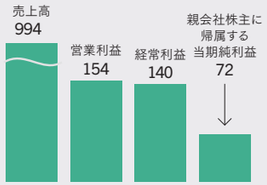


資産・負債および自己資本比率推移
(単位:億円)

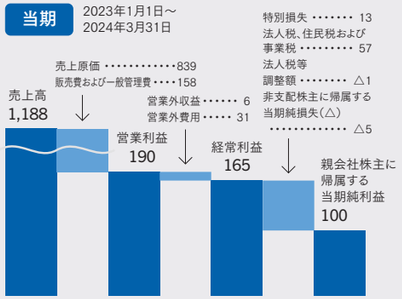


連結損益計算書の概要 単位:億円

前期 2022年1月1日～2022年12月31日

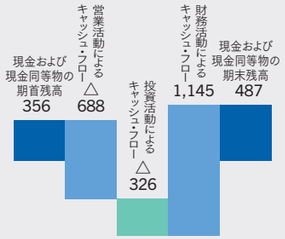


当期 2023年1月1日～2024年3月31日



連結キャッシュ・フロー計算書の概要 単位:億円

当期 2023年1月1日～2024年3月31日

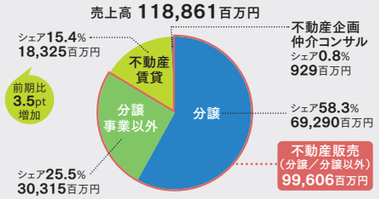


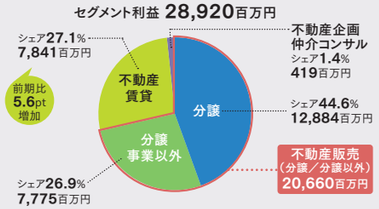
2024年3月期 セグメント概況

▶2023年7月に四条大宮ビルの子会社化、商業施設『tonarie』シリーズのリニューアルや新規開業などにより、不動産賃貸事業の売上・利益が増加。
▶不動産賃貸売上シェア前期比3.5ポイント増加、同セグメント別利益シェア前期比5.6ポイント増加。
▶第4次中期経営計画で掲げた着実な収益構造の「転換」と「飛躍」を実現。

(単位:百万円)

	2024年3月期通期(当期実績)			2022年12月期通期(前期実績)		
	売上高	セグメント利益	セグメント利益率	売上高	セグメント利益	セグメント利益率
不動産販売事業	**99,606**	20,660	20.7%	**86,531**	17,006	19.7%
分譲事業	**69,290**	12,884	18.6%	**58,532**	9,921	16.9%
分譲事業以外	**30,315**	7,775	25.6%	**27,999**	7,085	25.3%
不動産賃貸事業	**18,325**	7,841	42.8%	**11,824**	4,716	39.9%
不動産企画仲介コンサル事業	**929**	419	45.1%	**1,074**	228	21.2%
合計	**118,861**	28,920	24.3%	**99,431**	21,951	22.1%





事業ポートフォリオの明確化、セグメントごとの戦略立案による安定成長を目指すことを目的に、
多様化した事業領域に即して25/3期よりセグメントの変更を実施

【旧セグメント(～2024年3月期)】

不動産販売事業		不動産賃貸事業			不動産企画仲介コンサル事業	
分譲マンション・戸建販売事業	収益不動産販売事業	不動産賃貸事業	AM・PM事業	海外等出資事業	納骨堂事業(了間)	仲介・コンサルティング事業 他

【新セグメント(2025年3月期～)】

住宅分譲事業	不動産開発事業	不動産賃貸事業	資産管理事業	その他事業		
分譲マンション・戸建販売事業	収益不動産販売事業	不動産賃貸事業	AM・PM事業	海外等出資事業	納骨堂事業(了間)	仲介・コンサルティング事業 他
規模や戸数を追わず安定供給へ	総合デベロッパーとしてさらに多様化・拡大	ストック収益の確実な確保(30%程度を目安)		海外事業の本格展開開始		

DEVELOPMENT

不動産販売事業

分譲事業については、販売が堅調に進捗し、過去最多となる1,216戸の引渡を実現し、
売上高692億円、セグメント利益128億円（セグメント利益率前期比＋1.7ポイント）となりました。
分譲事業以外についても、物流施設の売却、賃貸レジデンスや老健用地など、
多様な物件の売却を行い、売上高303億円となり業績に貢献しました。

【2024年3月期実績】

売上高	99,606百万円	分譲事業	69,290百万円	セグメント利益	20,660百万円	分譲事業	12,884百万円
		分譲事業以外	30,315百万円			分譲事業以外	7,775百万円

パーク レ・ジェイド白金レジデンス

レ・ジェイド緑橋駅前

レ・ジェイド四天王寺夕陽丘

不動産販売事業の推移

［ 分譲事業 ］

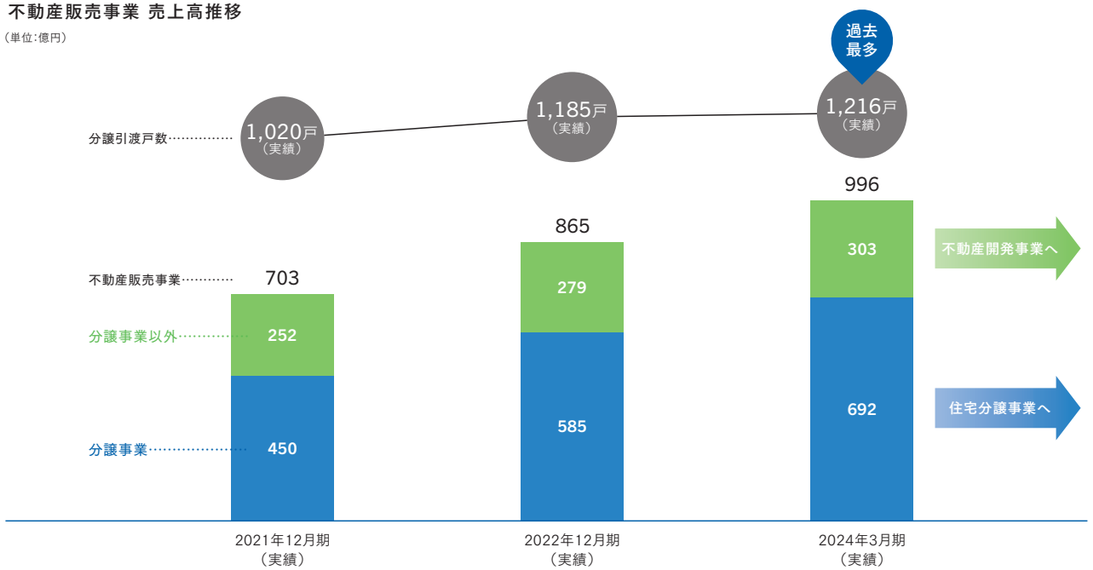
▶2025年3月期販売戸数1,250戸の計画に対し、契約ベースで約70％の進捗（2024年6月3日時点）
▶足元の建築資材の高騰などの事業環境を慎重に見極めながら、2028年度以降に向け厳選して仕入れを推進中。

［ 分譲事業以外 ］

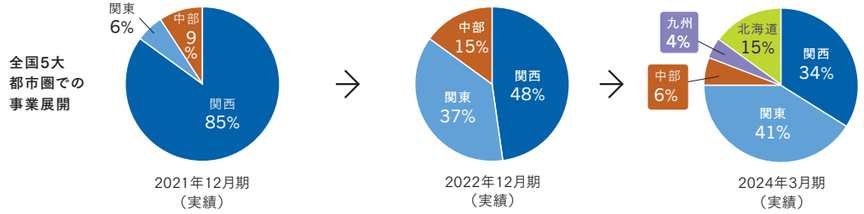
▶2023年に立ち上げた賃貸レジデンスブランド『TOPAZ』の第一号物件『TOPAZ新御徒町』の売却や、
大阪府吹田市において約2万坪の敷地で行うまちづくり事業区域内の老健施設用地の売却などが当期業績に貢献。

不動産販売事業 売上高推移

（単位：億円）



分譲事業エリア別売上高シェア



MANAGEMENT

不動産賃貸事業

2021年にピカソグループ、
2023年7月に京都を中心に収益不動産を保有する
四条大宮ビルを子会社化したことで、
第4次中期経営計画の基本方針である
“収益構造の転換”を実現しました。
さらに『tonarie宇都宮』のリニューアル(2023年2月)や、
『tonarie星田』の開業(2023年3月)のほか、
『tonarieつくばスクエア』などの商業施設のリーシング活動および、
プロパティマネジメント事業に注力した結果
売上高183億円、セグメント利益78億円となりました。

主な保有物件	所在地	保有状況
tonarie南千里アネックス	大阪府吹田市	固定資産
Oh!Me大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
tonarie宇都宮	栃木県宇都宮市	固定資産
tonarie四日市	三重県四日市市	固定資産
tonarie CREO	茨城県つくば市	流動資産
tonarie Q't・tonarie MOG	茨城県つくば市	流動資産
tonarieふじみ野	埼玉県ふじみ野市	流動資産
愛西プラザ	愛知県愛西市	流動資産
博多区中洲(ホテル)	福岡市博多区	流動資産
中央区西心斎橋(ホテル)	大阪市中央区	流動資産
ピカソグループ関連	—	固定資産および流動資産
株式会社四条大宮ビル関連	—	固定資産および流動資産

売上高 18,325 百万円　セグメント利益 7,841 百万円

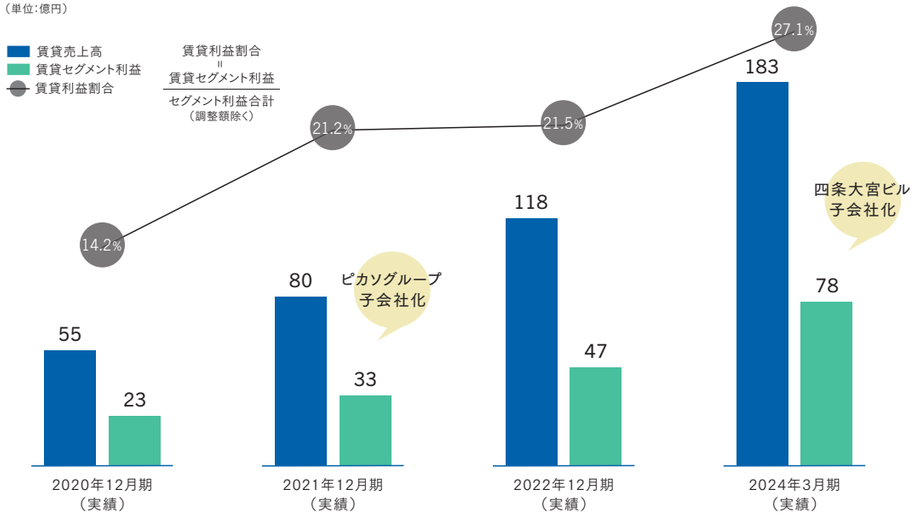
tonarie CREO(茨城県)

tonarieふじみ野(埼玉県)

tonarie星田(大阪府)

不動産賃貸事業の推移

(単位:億円)

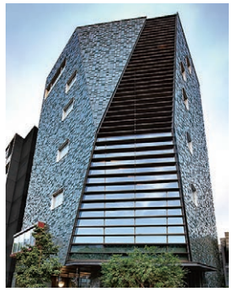


CONSULTING

不動産企画仲介コンサル事業

企画力、多面的な事業構築力を最大限に生かし、
納骨堂「了聞」における永代使用権の販売事業や、
分譲マンションにおけるインテリアオプションの販売、
企画コンサルなどの業務受託に取り組んだ結果
売上高9億円、セグメント利益4億円となりました。

売上高 929 百万円　セグメント利益 419 百万円

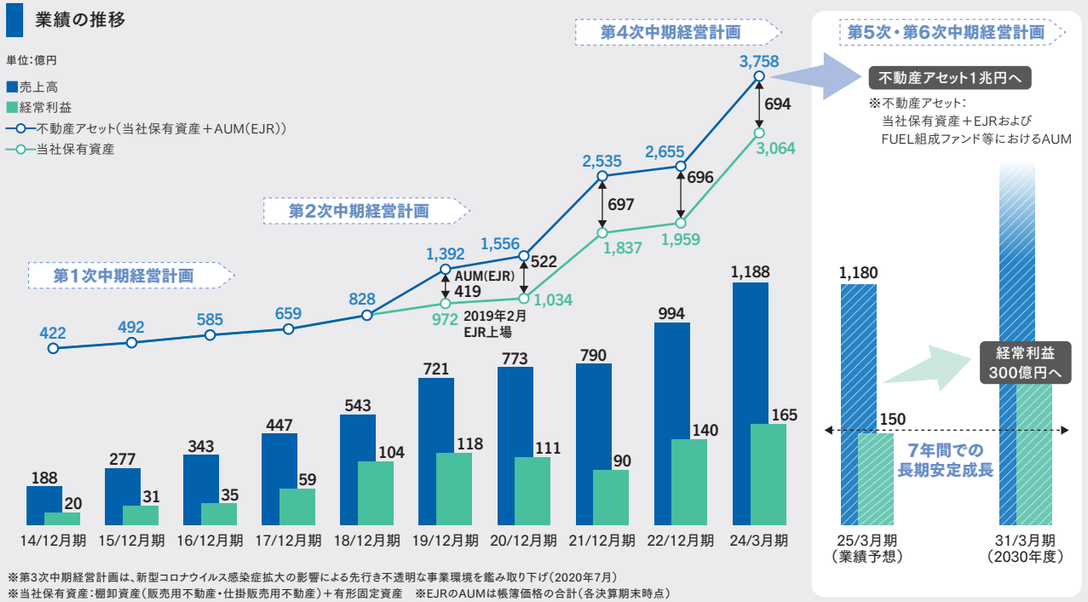

納骨堂「了聞」外観

長期ビジョン2030／第5次中期経営計画

長期ビジョン2030および第5次中期経営計画の位置づけ

▶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および第5次中期経営計画のもと、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



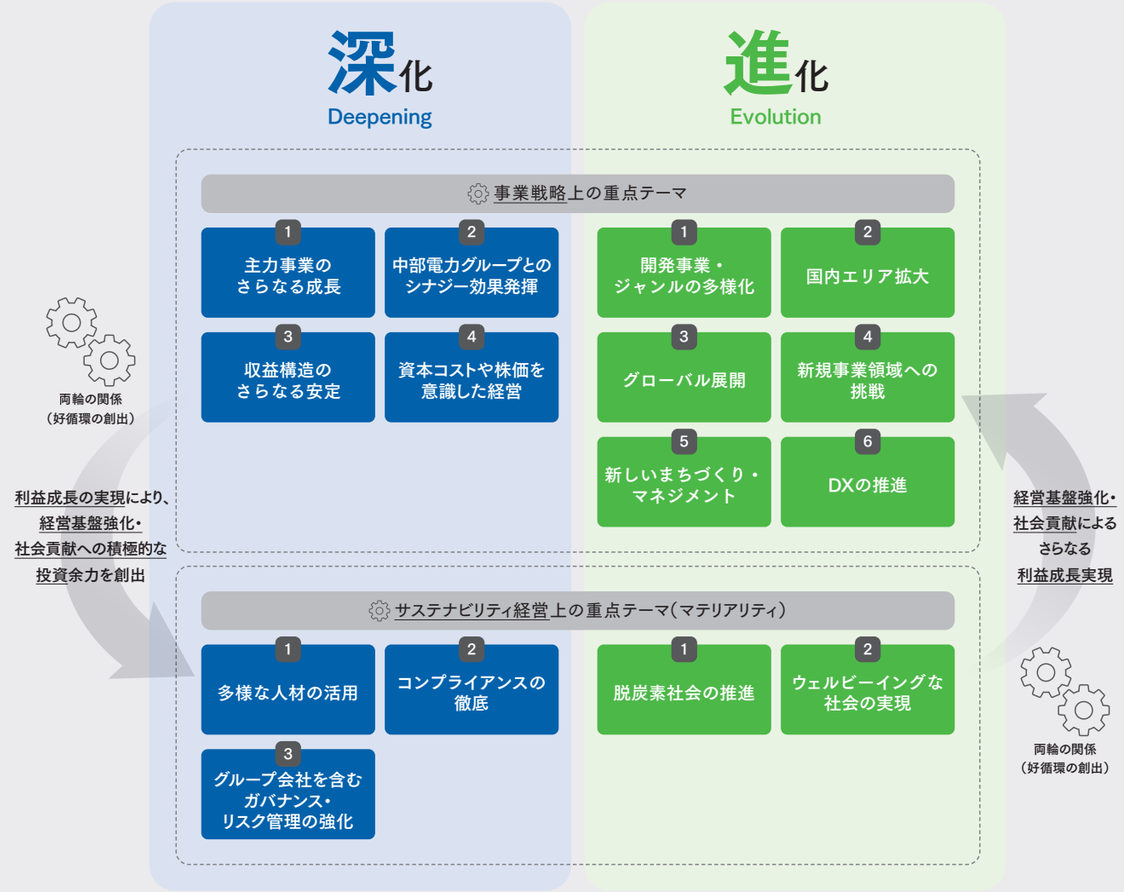
※第3次中期経営計画は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による先行き不透明な事業環境を鑑み取り下げ(2020年7月)
※当社保有資産:棚卸資産(販売用不動産・仕掛販売用不動産)＋有形固定資産　※EJRのAUMは帳簿価格の合計(各決算期末時点)

2030年度までの7年間の歩み

25/3月期(2024年度)	26/3月期(2025年度)	27/3月期(2026年度)	28/3月期(2027年度)	29/3月期(2028年度)	30/3月期(2029年度)	31/3月期(2030年度)
長期ビジョン2030実現のための“Phase Ⅰ” 第5次中期経営計画 ▶P13～14			長期ビジョン2030実現のための“Phase Ⅱ” 第6次中期経営計画(予定)			2030年度にありたい姿 長期ビジョン2030 ▶P12

長期ビジョン2030 概要

▶「深化」「進化」のそれぞれのテーマに基づき取り組みを推進し、2030年度経常利益300億円、不動産アセット1兆円を達成する。



「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

第5次中期経営計画 概要

業績計画

単位:億円

		2024年3月期(実績)※	第5次中期経営計画 2025年3月期(計画)	2026年3月期(計画)	2027年3月期(計画)
売上高		1,188 →	1,180 →	1,330 →	1,570
旧セグメント	不動産販売事業	996			
	分譲事業	692			
	販売戸数(戸)	1,216			
	分譲事業以外	303			
	不動産賃貸事業	183			
	不動産企画仲介コンサル事業	9			
新セグメント	住宅分譲事業		694	—	—
	販売戸数(戸)		1,250	—	—
	不動産開発事業		300	—	—
	不動産賃貸事業		160	—	—
	資産管理事業		18	—	—
	その他		8	—	—
営業利益		190 →	180 →	200 →	220

※15ヵ月決算

投資計画

単位:億円

	第4次中期経営計画(前中計期間) 21/12月期 実績	22/12月期 実績	24/3月期 実績	3年累計A	第5次中期経営計画 25/3月期 計画	26/3月期 計画	27/3月期 計画	3年累計B	A+B
グロス投資額　計	976	375	1,249	**2,600**	610	770	1,120	**2,500**	5,100
分譲マンション開発	192	176	276	**644**	200	200	250	**650**	1,294
収益物件開発	57	122	408	**587**	200	300	500	**1,000**	1,587
稼動中収益物件取得	711	71	500	**1,283**	150	200	300	**650**	1,933
海外投資	7	4	55	**66**	50	60	60	**170**	236
その他	9	2	10	**21**	10	10	10	**30**	51
回収額	48	65	104	**217**	284	308	417	**1,009**	1,286
内、収益物件	34	42	23	**99**	121	142	242	**505**	604
ネット投資額	928	310	1,145	**2,383**	326	462	703	**1,491**	3,814

前中計比 **+413億円** 投資循環型ビジネスの拡大

前中計比 **+104億円** グローバル展開のさらなる推進

Âliaプロジェクトへの出資を実施(詳細P24)

経営指標

		24/3月期 実績	25/3月期 計画	26/3月期 計画	27/3月期 計画	
安全性	ストック収益割合※1 ※2	26.2%	30.4%	28.2%	30.0%	▶ 30%を目安水準として継続したストック収益を確保していく
	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%	119.0%	114.2%	116.8%	▶ キャッシュベースで100%以上カバーを継続していく
	自己資本比率	18.1%	17.5%	17.6%	17.5%	▶ 17%程度を目安に投資計画を進捗させていく
資本効率性	ROE	14.5%	13.4%	13.9%	14.0%	▶ 14%程度の高水準を維持し高効率経営に努める
	ROIC※4	4.5%	3.4%	3.5%	3.6%	▶ 3.5%程度を目安ラインとして効率性を意識した経営を推進する

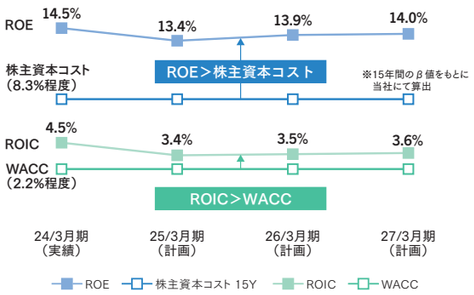
※1　ストック収益:不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益
※2　ストック収益割合:ストック収益／セグメント利益合計
※3　ストック収益／一般管理費カバー率:(ストック収益＋不動産賃貸セグメントの減価償却費＋不動産賃貸セグメントののれん償却額)／(一般管理費－一般管理費の減価償却費－全体ののれん償却額)
※4　ROIC:(連結経常利益＋支払利息－受取利息－法人税等)／(「有利子負債＋純資産」の期首期末平均)

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**
  具体的指標として、**ROE＞株主資本コスト、ROIC＞WACCを意識**した経営の推進
- **積極的な株主還元**
  第5次中期期間中においても**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
  財務情報・非財務情報の英文開示実施　等

重視する指標



◆セグメント変更:詳細はP6に記載　◆累進的配当政策の継続:詳細はP3に記載

サステナビリティ経営の推進

▶サステナビリティ経営は、当社の持続的成長を実現するための“両輪のひとつ”と捉え、取り組みを強力に推進していく。
▶今般、サステナビリティ経営における重点課題としてマテリアリティを特定。
▶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、様々な取り組みを進めていく。

	マテリアリティ(重点課題)	達成目標	達成年度	2023年度(実績)
深化 Deepening	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(2024年度)から 確実な向上	2030年度	— (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 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%
	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%
進化 Evolution	脱炭素社会の推進	GHG削減量(2022年度対比) △40%※ ※ SCOPE1・2が対象	2030年度	0.8万tCO_2 【2022年度実績】 ＊2023年実績は集計中
	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	2030年度	【北海道ボールパークFビレッジ】 シニアレジデンス、 メディカルモール竣工

脱炭素社会の実現に向けた取り組み

◎大方針

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)

※ SCOPE1・2が対象
SCOPE3については今後検討

◎具体的な行動計画

ZEHマンションの開発推進

2026年を目途に全ての新築分譲マンションについてZEH※水準の環境性能を実現していく。

【これまでのZEHマンション開発済案件】

レ・ジェイド大倉山

レ・ジェイド八尾桜ヶ丘

レ・ジェイド本川越コエドテラス

※ ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):
外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅

再生可能エネルギーの積極的な活用

- 物流施設や商業施設での積極的な太陽光発電導入
- 非化石証書の安定的な確保・調達
- 中部電力グループと協調した取り組みの推進
- 「まちづくり×環境配慮」の取り組み可能性の模索

人的資本経営のさらなる推進

持続的な成長の実現には組織力を強化していくことも重要課題であると捉え、社員または社員が持つ知識、技能、資質などである「人的資本」のさらなる充実が重要であることを認識しグループ全体で様々な取り組みを行っております。

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策定

「時間外労働の削減」「男性育児休業等の取得率50%」「採用者に占める女性の割合について35%以上とする」ことなどを目標に掲げ、達成のための施策を講じております。

階層別・役職別研修の実施

年次や役職に合わせた様々な研修を実施。

人材育成基本方針の策定

全社員に浸透させる研修も実施。

TOPICS | 1

北海道での取り組み

Fビレッジの開発の進展

「ES CON FIELD HOKKAIDO」には年間で約350万人(平均11,745人/日)が来場、
試合が無い日の平均来場者数は平日4,500人・休日8,000人と地元だけでなく、全国からの来場がありました。

2024年3月期の取組み

● 分譲マンション
『レ・ジェイド北海道ボールパーク』
6,000件以上の反響をいただき好評のうちに完売

● 立体駐車場の開発
Fビレッジに訪れる皆様がご利用できる駐車場に

今後のFビレッジにおける開発プロジェクト

2024年6月
メディカルモール併設のシニアレジデンス
『マスターズヴェラス 北海道ボールパーク』入居開始

2027年
球場隣接地に「バンヤン・グループ」の
ブランドホテルが開業予定

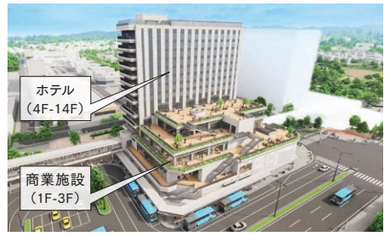
当社が2023年に開発用地を取得し、世界有数の独立系ホスピタリティグループ「バンヤン・グループ」のブランドホテルを誘致

JR北広島「駅西口周辺エリア活性化事業」の進捗

当社は「ES CON FIELD HOKKAIDO」の最寄り駅である JR北広島駅において、北広島市とともに駅周辺エリアの活性化事業に取り組んでおります。
第1弾として北広島駅前でロータリーの整備を行い、さらに商業施設『tonarie北広島』およびホテルを2025年3月開業に向け開発中。
そして第2弾として、北広島駅からA敷地を経由してペデストリアンデッキで繋がるB敷地にて分譲マンション『レ・ジェイド北海道北広島』の開発が進行中です。

2025年3月開業予定

tonarie



● 施設名　tonarie北広島
● 所在地　北海道北広島市栄町1丁目52番
● 延床面積　約5,932.24㎡

2026年11月引渡予定

Le JADE

● 名称　レ・ジェイド北海道北広島
● 所在地　北海道北広島市栄町2丁目1番
● 規模　地下1階 地上14階
● 販売戸数　197戸

その他の取り組み

斎藤佑樹さんを起用したCM第2弾を制作・放映

昨年度に引き続き、斎藤佑樹さんを起用したCM第2弾を制作し、2024年5月に全5エリアにて放映

北広島A敷地「記憶継承家具製作プロジェクト」始動

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

北広島A敷地の工事によって伐採された木々から、地元北広島市の白樺高等養護学校における授業の一環として生徒の皆さんが家具を製作し、開発したホテルの交流スペース内に設置することで土地の歴史を継承するプロジェクトが始動。

北広島市以外での取り組み

分譲マンション

札幌市にて2棟分譲済。
2023年10月には新たに分譲マンション事業用地を取得。

- **レ・ジェイド札幌苗穂**
- **レ・ジェイド札幌元町**
- **（仮称）中央区北2東2プロジェクト**

ホテル

2023年9月用地取得（札幌市）

- **札幌市中央区南7条西4丁目プロジェクト**

オフィス

2023年10月用地取得（札幌市）

- **（仮称）中央区北2西2オフィスプロジェクト**
- **（仮称）中央区北3西2オフィスプロジェクト**

物流

2023年10月用地取得（千歳市）

- **（仮称）上長都物流プロジェクト**

レ・ジェイド札幌苗穂

レ・ジェイド札幌元町

TOPICS 2

事業エリアの拡大

エリアを問わず、当社のものづくり（＝価値）を全国、そして世界へと発信していく。

2024年4月沖縄支店開設
全国6拠点での
事業展開体制を構築

- 分譲マンション（183棟）
- 商業施設 ● ホテル
- 物流施設 ● 賃貸
- オフィス ● 土地区画整理
- まちづくり

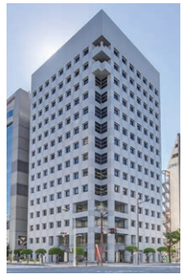
- 分譲マンション（6棟）
- 商業施設 ● ホテル
- 物流施設
- 土地区画整理
- まちづくり

- 分譲マンション（4棟）
- 商業施設
- ホテル
- 新球場周辺まちづくり

- 分譲マンション（64棟）
- 戸建 ● 商業施設
- ホテル ● 物流施設
- 賃貸 ● オフィス
- まちづくり
- 納骨堂永代使用権販売（了聞）

- 分譲マンション（13棟）
- 商業施設 ● 物流施設
- 土地区画整理
- 植物工場開発
- まちづくり

沖縄における取り組み



分譲マンション

2023年3月用地取得（那覇市）

- **（仮称）那覇市壷川プロジェクト**

地域活性化

2021年4月（沖縄市）

プロサッカーチームを運営する琉球フットボールクラブに出資。スポーツ振興を通じた地域活性化活動を支援。

海外事業展開

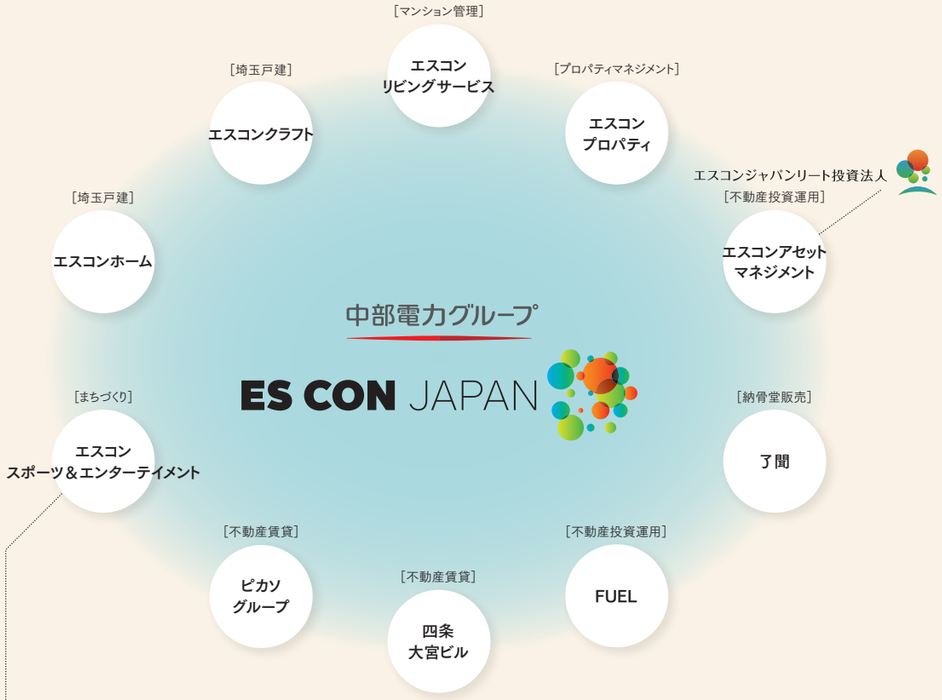
- 海外事業として複数のプロジェクトに参画（タイ・バンコク、カリフォルニア、ハワイなど）
- 次なる当社コア事業として展開を加速

＊分譲マンション棟数：公開中もしくは供給物件
（2024年5月24日時点）

TOPICS 3

日本エスコングループの取り組み体制

グループ全体で多面的な事業を展開するとともに、グループ会社がそれぞれ成長していく体制を構築。



2023年12月 新会社設立

ES CON *Sports & Entertainment*

日本エスコン、ファイターズ スポーツ&エンターテイメント、DeNAの共同出資により「株式会社エスコンスポーツ＆エンターテイメント」を設立。スポーツを含むエンターテイメントを活用したまちづくりの検討ならびに開発を行う企業であり、今後の北海道ボールパークFビレッジ内の事業だけでなく、日本全国のスタジアム・アリーナを核としたまちづくりの支援・コンサルティングなどにも従事してまいります。

TOPICS 4

希少立地での開発の進展

神奈川県三浦郡葉山町

DIAMAS葉山

DIAMAS

- レジデンスという常識におさまらない格別のロケーションで創る日本エスコンの新ブランド『ディアマス』
- 眼前に美しい海が一面に広がり、相模湾、江の島、富士山が一望できる希少性の高い立地

2025年6月下旬 竣工予定

長野県北佐久郡軽井沢町

SEVENS VILLA軽井沢

- 中電不動産とのJV共同事業
- 軽井沢の奥座敷と呼ばれる「南ヶ丘エリア」に位置する、静寂と深い緑の森に包まれた由緒ある別荘地に開発

2023年10月 全戸契約完売

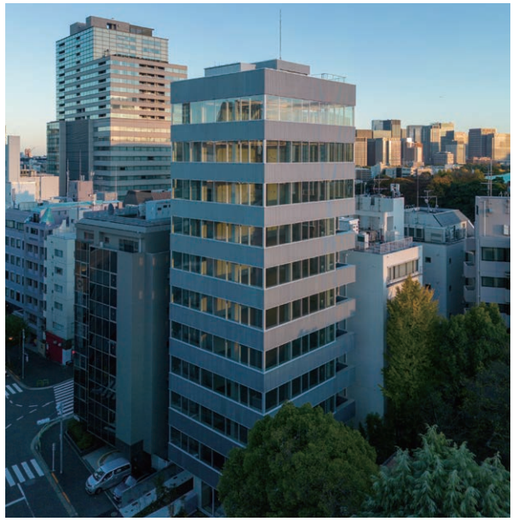
TOPICS 5

グッドデザイン賞を6年連続受賞

GOOD DESIGN AWARD 2023

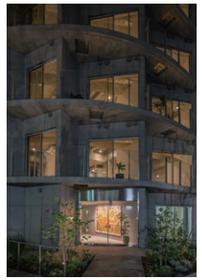
ES CON九段北ビル | オフィス | 東京都千代田区

- 皇居や富士山を一望できる眺望を最大限に活用したオフィスビル
- 晴らしのよい浮遊感のあるオフィス空間を追求



TOPAZ新御徒町 | 賃貸マンション | 東京都台東区

- 賃貸レジデンスブランド『TOPAZ』シリーズの第1号物件
- 「外部とのつながり」をテーマとし、前面の空地とR形状の外形を活かして、周囲への圧迫感を抑えながら、ランドマーク的な存在感を追求した集合住宅



TOPICS 6

多面的な事業展開

海外事業

東京本社オフィス内にハワイ州ホノルルのラグジュアリーコンドミニアム『Ālia』のジャパンセールスギャラリーを設置

- 株式会社Seven Signatures International、ブラックサンド・キャピタルLLCおよびコバヤシグループLLCと4社間における業務提携契約を締結
- 4社間における取り組みの第1弾として、日本国内における販売並びにマーケティングを推進
- 再開発が活発なカカアコ地区において、エリア最大級の敷地面積(約4,400坪)を有し、高さは120m超とオアフ島内の最高層レジデンスのクラス

XR事業

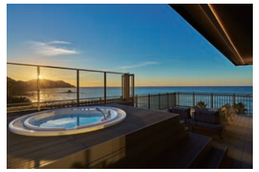
XR事業を行う株式会社STYLYと資本業務提携

- 当社グループが保有・運営する商業施設において、XRの活用により施設内の遊休空間に新たな付加価値を提供することや、スタジアム・アリーナのコンサルティングにおいてXR技術を用いた協業事業の展開などを検討

ホテル開発

『seven×seven糸島』2024年4月26日グランドオープン

- 株式会社LANDICホテル&リゾートとの共同事業
- 福岡県のリゾート地「糸島半島・二見ヶ浦地区」に位置する、全47室がオーシャンビューのホテル



ホテル開発

「農」をコンセプトとするホテル『(仮称)SUIDEN RESORT』を全国で開発へ

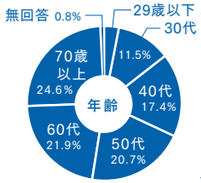
- 当社が株式会社LOCAL RESORTS(旧ヤマガタデザインリゾート)と業務提携契約を締結。株式会社NEWGREEN(旧有機米デザイン株式会社)へ2億円を出資。
- 株式会社LOCAL RESORTS、株式会社NEWGREENとともに、日本全国に「農」をコンセプトとしたホテル『(仮称)SUIDEN RESORT』を展開することが決定。

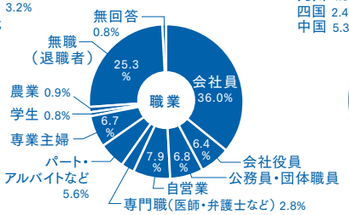
写真右：株式会社 SHONAI 代表取締役 山中 大介 氏
写真左：日本エスコン 代表取締役社長 伊藤 貴俊

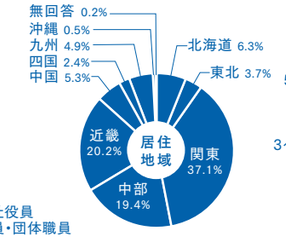
株主様アンケート結果のご報告

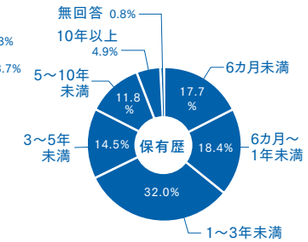
2023年9月～10月に実施しました株主様へのアンケートについて、
ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介いたします。

ご回答いただきました株主様

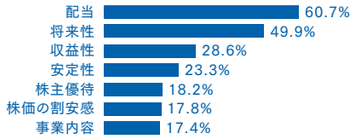




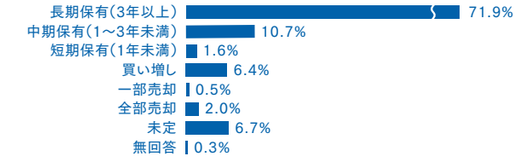




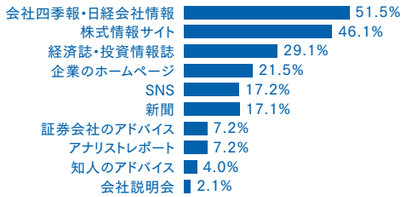
当社の株式を購入された理由（複数回答可）



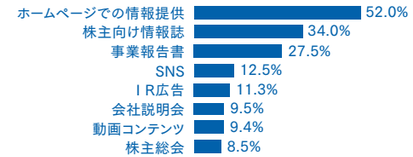
今後の当社株式保有方針



投資先を検討する際の参考情報源（複数回答可）



当社に希望するＩＲ活動（複数回答可）



ご意見

●今年開業したES CON FIELD HOKKAIDOへ早速野球観戦へ行き、これまでにない球場の賑わいや新たな街の発展を直に実感しました。貴社への投資によって間接的に街の発展に貢献していることが嬉しく、これからもより一層応援させていただきます。●安定的に配当をいただける点、市況に極端に左右されないストックビジネスの拡充を進められている点から、企業価値を高めようとされている事が伝わってきました。このため貴社株式に関しては安心して保有できております。株主として貴社の活躍を目にする度に大変嬉しく感じております。これからも宜しくお願い致します。●家族がエスコン物件を購入した際、担当者のすばらしさにファンになりました。今後のさらなる発展を期待しております。

貴重なご意見、多くの声援と
期待を頂戴し、
ありがとうございました。
今後も株主の皆様の
ご期待にそえるよう
努力してまいります。

会社概要（2024年3月31日現在）

株式会社日本エスコンについて

設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円
売上高	1,188億61百万円（連結/2024年3月期）
従業員数	442名（連結） 282名（個別）

株式の状況

発行可能株式総数	99,000,000株
発行済株式総数	98,580,887株
株主総数	28,722名

大株主の状況（2024年3月31日現在）

株主名	所有株式数（株）	持株比率（%）
中部電力株式会社	49,599,000	51.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,424,800	4.6
株式会社天満正龍	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	2,642,600	2.7
株式会社正龍コーポレーション	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	1,286,600	1.3
JPモルガン証券株式会社	649,507	0.7
JP MORGAN CHASE BANK 385781	556,565	0.6
明石 啓子	531,000	0.5
UBS AG LONDON ASIA EQUITIES	437,402	0.5

（注）1.当社は自己株式を1,732,950株保有していますが、上記大株主からは除外しております。
2.持株比率は、自己株式（1,732,950株）を除いて算出しており、小数第2位を四捨五入しています。

役員一覧（2024年6月25日現在）

代表取締役
社長執行役員
伊藤 貴俊◆

専務取締役
専務執行役員
中西 稔◆

取締役
執行役員
松澤 光彦◆

社外取締役
川島 敦●

社外取締役
大槻 啓子●

社外取締役
服部 博明●

社外取締役
（常勤の監査等委員）
西岳 正義●

取締役
（常勤の監査等委員）
若山 智彦

社外取締役
（監査等委員）
溝端 浩人●

社外取締役
（監査等委員）
福田 正●

常務執行役員
江頭 智彦◆

執行役員
加藤 嘉朗

執行役員
田中 雅

執行役員
中田 智人

執行役員
内藤 聖健

執行役員
若山 勝志

執行役員
中堂薗 芽美

執行役員
水野谷 明

執行役員
大和 弘幸

◆印の4名は委任契約型の執行役員、それ以外の執行役員は雇用契約型となります。 ●印の6名は独立役員となります。