株主メモ

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	3月下旬
基準日	定時株主総会　12月31日 期末配当　12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6月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 市場第1部（2022年4月4日 東証プライム市場へ移行予定）
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） 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
毎年6月30日を基準とし、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

JPX 東証上場

エスコンフィールドHOKKAIDO＋レ・ジェイド北海道ボールパーク

ES CON JAPAN REPORT 27

第27期 株主通信 2021年12月期

証券コード:8892

MESSAGE

株主の皆様へ

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。
この度の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々およびご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。
当社は、2021年2月に第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」（2021年12月期～2023年12月期）を策定し、基本方針「転換と飛躍」をテーマに、「想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立」と「収益構造の変換と事業領域の拡大を同時実現」することを経営戦略として事業を推進しております。
中期経営計画初年度である2021年12月期は、優良な賃貸収益不動産を多数保有する株式会社ピカソ他7社（以下「ピカソグループ」）を子会社化し、「収益構造の転換」を一気に実現しました。
今後も多面的に事業展開するとともに、ESG推進により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。

2022年3月
代表取締役社長
伊藤貴俊

2021年通期業績（実績）

売上高	79,017百万円
営業利益	10,381百万円
経常利益	9,099百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	5,961百万円

2022年通期業績（計画）

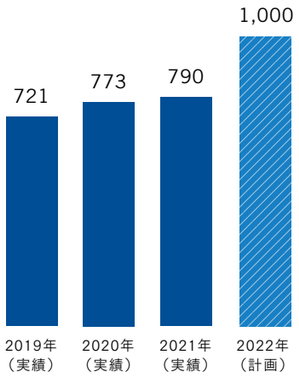
売上高	100,000百万円
営業利益	14,000百万円
経常利益	12,200百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	8,300百万円

業績ハイライト

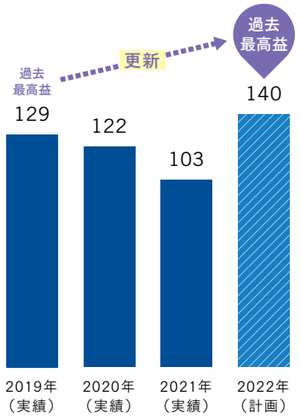
▶分譲マンション事業が好調に推移、またピカソグループ子会社化による賃料収入増加により、10期連続の増収を実現。
▶前期比減益となるも、2022年には過去最高益を更新する計画。

単位：億円

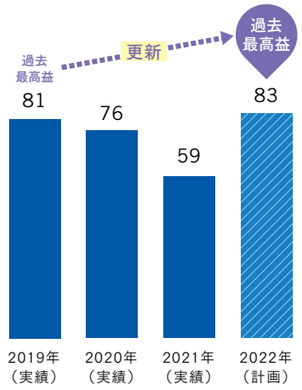
売上高



営業利益



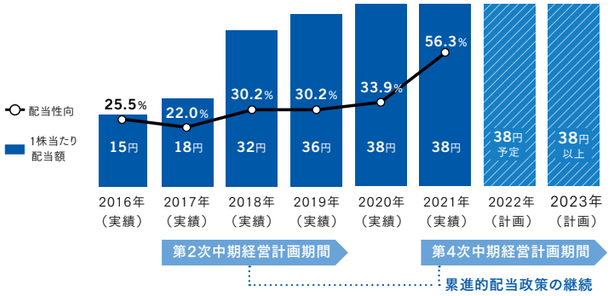
親会社株主に帰属する当期純利益



配当政策

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4次中期経営計画においても継続しております。

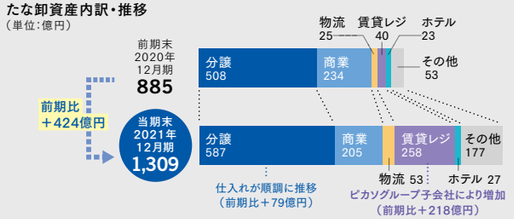
※1株当たり配当額（DPS）を前年度の1株当たり配当額（DPS）を下限として、原則として「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策



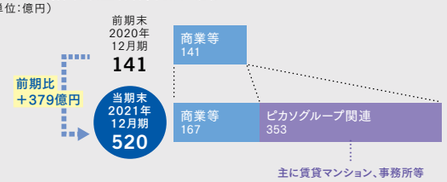
連結財務データ

ピカソグループ子会社化や新規事業用地・物件の積極取得などにより、総資産は2,527億円まで増加。

たな卸資産内訳・推移
（単位：億円）

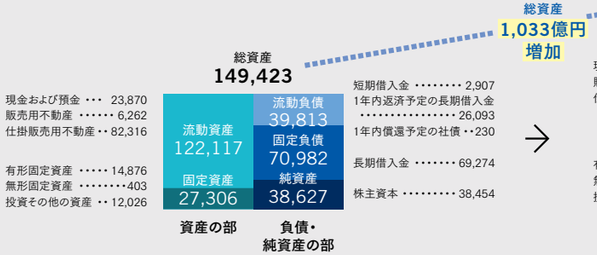


固定資産（保有収益物件）内訳・推移
（単位：億円）



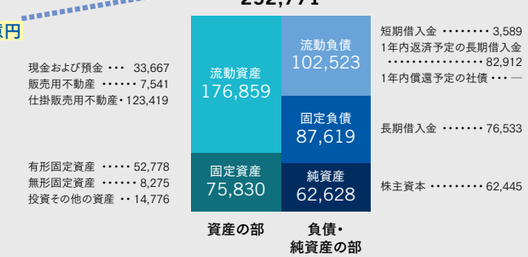
連結貸借対照表の概要
単位：百万円

前期末 2020年12月31日現在



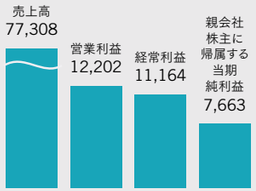
総資産
1,033億円
増加

当期末 2021年12月31日現在

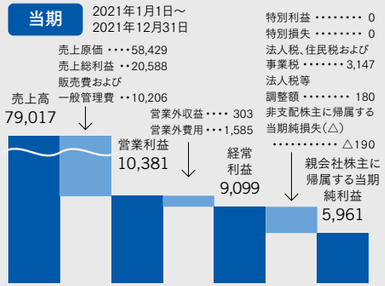


連結損益計算書の概要
単位：百万円

前期 2020年1月1日～2020年12月31日

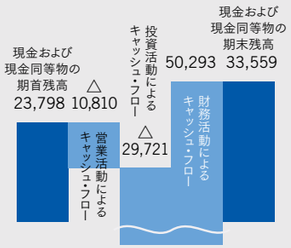


当期 2021年1月1日～2021年12月31日



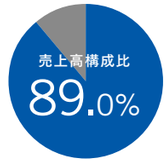
連結キャッシュ・フロー計算書の概要
単位：百万円

当期 2021年1月1日～2021年12月31日



DEVELOPMENT

不動産販売事業



分譲事業については、販売が好調に進捗し前期比368戸増の1,020戸の引渡を実現、
売上高450億円と前期比143億円の増収となりました。
分譲事業以外については、エスコンジャパンリート投資法人（以下「EJR」）において
2度目となる公募増資を2021年8月に実施し、
当社はEJRへ7物件の販売用不動産を売却（売上高119億円）したほか、
物流施設などの売却も実現いたしました。

売上高	70,334百万円（前期比1.6%減）	分譲事業 45,050百万円 分譲事業以外 25,283百万円	セグメント利益	13,039百万円（前期比8.5%減）	分譲事業 5,978百万円 分譲事業以外 7,060百万円

レ・ジェイド大和高田駅前

グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸

レ・ジェイド千里青山台

[分譲事業]

1,020戸の引渡を実現 1 。また、自社販売体制を進め販売費の圧縮などによりセグメント利益率は前期比1.6ポイント上昇 2 。

（単位:百万円）

セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期 当初計画比		
			増減(A－B)	増減率	計画(C)	増減(A－C)	増減率
売上高	45,050	30,677	14,373	46.9%	47,240	－2,190	－4.6%
引渡戸数(戸)	1 1,020	652	368	56.4%	1,062	－42	－4.0%
セグメント利益	5,978	3,591	2,387	66.5%	－	－	－
セグメント利益率(%)	13.3%	11.7%	2 1.6ポイント	－	－	－	－

引渡物件(2021年12月期)

（単位:戸）

物件名	所在地	総戸数	2020年12月期 期末在庫数	2021年12月期 引渡数	2021年12月期 期末在庫数①	2月21日時点 契約・引渡進捗数②	2月21日時点在庫数 (契約・引渡ベース)①－②
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸)※1	21	16	5	2	3
レ・ジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	4	4	完売	－	－
レ・ジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	1	1	完売	－	－
グラン レ・ジェイド夙川レジデンス	兵庫県西宮市	13	5	5	完売	－	－
レ・ジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	31	26	5	5	完売
レ・ジェイド美しが丘	神奈川県横浜市	90	41	41	完売	－	－
レ・ジェイド西明石	兵庫県明石市	77	－	77	完売	－	－
レ・ジェイド大和高田駅前	奈良県大和高田市	205	－	205	完売	－	－
レ・ジェイド武庫之荘本町	兵庫県尼崎市	33	－	33	完売	－	－
レ・ジェイド須磨妙法寺駅前	兵庫県神戸市	40	－	35	5	5	完売
レ・ジェイド千里青山台	大阪府吹田市	152	－	104	48	29	19
レ・ジェイド千里古江台	大阪府吹田市	71	－	66	5	5	完売
レ・ジェイド長居公園通	大阪市住吉区	108	－	108	完売	－	－
レ・ジェイド寝屋川公園	大阪府寝屋川市	60	－	60	完売	－	－
レ・ジェイド シティ瓢箪山	大阪府東大阪市	232	－	144	88	21	67
レ・ジェイド茨木東中条	大阪府茨木市	40	－	20	20	7	13
レ・ジェイド天王寺勝山	大阪市天王寺区	39	－	36	3	3	完売
グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸	愛知県名古屋市	24(18戸)※2	－	13	5	2	3
オストレジデンス軽井沢	長野県北佐久郡	33(26戸)※3	－	26	完売	－	－
計			103	1,020	184	79	105

※1 住戸143戸、非分譲9戸含む。当社シェア50%のため67戸　※2 当社シェア75%のため18戸　※3 当社シェア80%のため26戸

[分譲事業以外]

当期EJRへの売却119億円と、前期のEJRおよび中電不動産株式会社(以下「中電不動産」)への売却198億円の反動により前期比減収減益となるも、対計画比では増収の着地 3 。

（単位:百万円）

セグメント概況	2021年12月期(A)	2020年12月期(B)	前年同期比		2021年12月期 当初計画比		
			増減(A－B)	増減率	計画(C)	増減(A－C)	増減率
売上高	25,283	40,807	－15,524	－38.0%	22,660	3 2,623	11.6%
セグメント利益	7,060	10,666	－3,606	－33.8%	－	－	－
セグメント利益率(%)	27.9%	26.1%	1.8ポイント	－	－	－	－

売却物件(2021年12月期)

（単位:百万円）

スキーム	物件名	種別	売上高
EJRへの売却	シュロアモール長嶺	商業施設	4,600
	フジグランナタリー	商業施設	3,950
	札幌市商業底地（ヤマダ電機）	土地	1,300
	寝屋川市商業底地(ココカラファイン)	土地	702
	尼崎市商業底地(ウエルシア)	土地	565
	神戸市商業底地(ENEOS)	土地	530
	彦根市商業底地(ゲオ)	土地	300
小計①			11,947

スキーム	物件名	種別	売上高
EJRへの売却以外	コルテナⅠ	商業施設	3,500
	分譲戸建	戸建	2,791
	福岡県古賀市玄望園(区画5)	土地企画	2,164
	福岡県古賀市玄望園(区画1)	土地企画	1,874
	静岡県袋井市	土地企画	1,442
	東大阪市神田町（スーパーmandai）	収益不動産	1,090
	寝屋川市商業底地(ココカラファイン)	土地	702
	吹田市青山台3丁目(コンビニエンスストア)	収益不動産	226
	寝屋川市打上高塚町(コンビニエンスストア)	収益不動産	52
	その他	－	197
小計②			13,336
合計(①+②)			25,283

不動産販売事業の推移

[分譲事業]

▶2023年までの事業用地取得を完了し、2024年以降に向けた仕入れを推進。

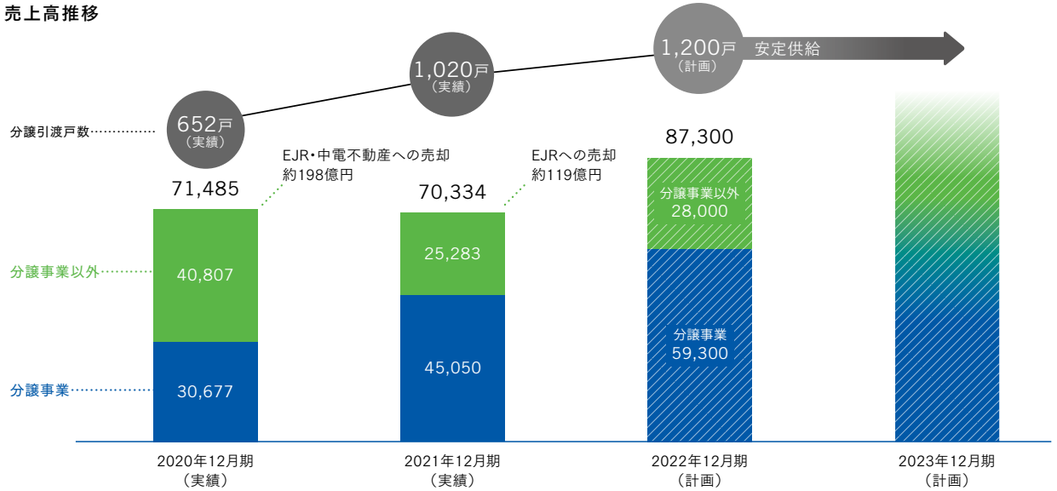
▶2022年の1,200戸引渡計画のうち、74%(882戸)が契約済(2022年2月21日時点)と、順調に販売が進捗。

[分譲事業以外]

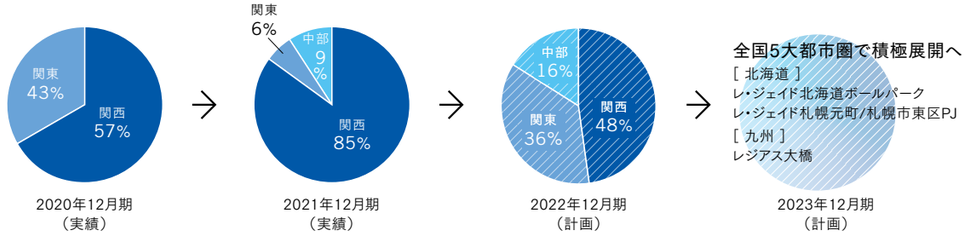
▶2022年については既に物流施設2プロジェクトの売却契約が終了。

▶賃貸レジデンスを主要なアセットとする私募リートの組成を予定。

不動産販売事業
売上高推移



分譲事業
エリア別
売上高シェア



MANAGEMENT

不動産賃貸事業

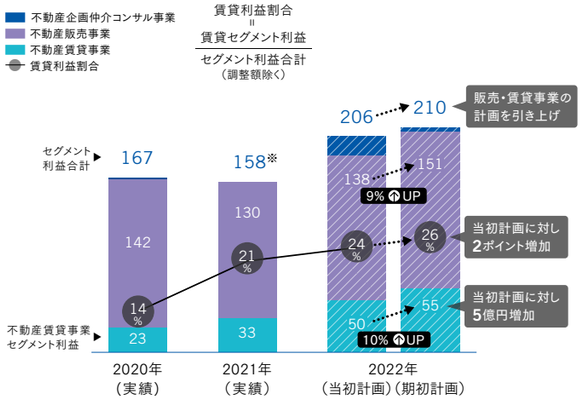
ピカソグループ子会社化による収益不動産の賃料収入の増加や、
新たに地域密着型ショッピングセンター
「tonarie四日市」「tonarieふじみ野」の開業、
茨城県つくば駅前の再開発事業「tonarieつくばスクエア」の
一角に「tonarie CREO」を段階的オープン実施、
「tonarie南千里アネックス」リニューアルオープンなど、
賃貸事業の強化による安定収益確保を実現し、
前期比増収増益となりました。

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
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
ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市	流動資産
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
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
リプロ新橋(オフィス)	東京都港区	流動資産
ピカソグループ関連	—	固定資産および流動資産

売上高 8,090百万円（前期比46.4%増）　**セグメント利益** 3,372百万円（前期比41.6%増）

セグメント利益および賃貸利益割合の進捗

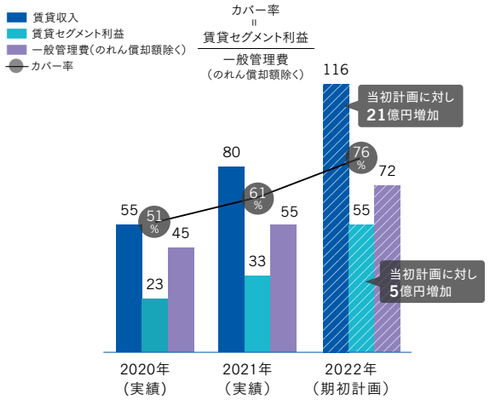
（単位：億円）



※不動産企画仲介コンサル事業において、セグメント損失5億円を計上

賃貸セグメント利益の一般管理費カバー率の推移

（単位：億円）



当初計画：2021年2月公表　期初計画：2022年1月公表

不動産賃貸事業の強化に向けた主要アクション

保有する商業施設のバリューアップ

2021 1月 tonarie四日市 オープン

2021 4月 tonarieふじみ野（旧：ソヨカふじみ野）オープン

2021 5月 tonarie CREO オープン
つくば駅前「商×職×住」一体大型まちづくりプロジェクト

- 「tonarie CREO」を商業・オフィスへとコンバージョン
- 分譲マンション「レ・ジェイドつくばstation Front」は218戸が販売開始から4か月で早期契約完売（2022年11月引渡予定）

つくば駅前一体開発 完成予想図

2021 11月 tonarie南千里アネックス オープン

オープニングセレモニー

2021年5月 「イオン南千里店」閉店、上層階のみ営業の状態
➡2021年11月 食品スーパー「KOHYO」、英國屋の新業態カフェなど合計12店舗が営業スタート
➡2022年1月 インテリア雑貨のお店「ニトリ デコホーム」オープン
➡2022年春 「無印良品」が現状の期間限定仮設店舗から日本最大級の売り場面積を誇る店舗としてオープンし、合計14店舗へ

優良な収益物件・開発用地の取得等

［ ピカソグループ保有物件：賃貸マンション中心に81物件 ］

→詳細はP.14

［ 賃貸マンション：3物件 ］
- ソルプラーサ堺
- 東明マンション江坂
- アミティ塚口

［ 賃貸マンション用地：4物件 ］
- 埼玉
- 東京
- 神奈川2件

［ 物流施設・開発用地：4物件 ］
- 栃木
- 岐阜
- 千葉県2件

［ オフィス：2物件 ］
- tonarie CREO（上層階）開発
- リプロ新橋プロジェクト取得

賃貸マンション「ソルプラーサ堺」

物流施設「(仮称)LOGITRES千葉」完成予想図

CONSULTING

不動産企画仲介コンサル事業

納骨堂の販売を開始するなど
当社が強みとする企画力、多面的な事業構築力を
最大限に活かして事業に取り組み増収となったものの、
新型コロナウイルス感染症拡大を主因とする納骨堂の
販売遅延・広告宣伝費用の先行支出により、セグメント損失を計上しました。

売上高 592 百万円（前期比100.6%増）

セグメント利益 ▲516 百万円（前期は152百万円のセグメント利益）

第4次中期経営計画

IDEAL to REAL 2023 進捗状況

基本方針

想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立
収益構造の変換と事業領域の拡大の同時実現

「転換」

●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

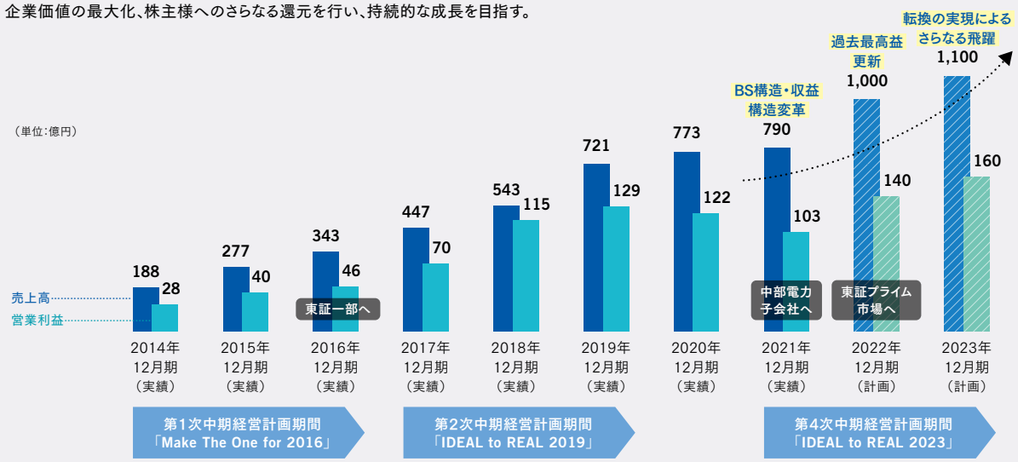
&

「飛躍」

●中部電力グループシナジーの発展
●売上高**1,100億円**、営業利益**160億円**の達成
（中期経営計画最終年度）

10年間の業績推移

▶いかなる経済環境にも耐えうる強固な経営基盤を確立するとともに、
企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行い、持続的な成長を目指す。



業績計画

▶初年度となる2021年12月期は、BS構造・収益構造変革ステージとして、計画比減収減益となるものの「**収益構造の転換**」を実現。
▶2022年12月期は業績向上を図り過去最高益を更新、2023年12月期は、2021年2月公表の当初計画から上積みを図り「飛躍」を実現する計画。

（単位：百万円）

業績計画	2021年12月期				2022年12月期					2023年12月期
	実績	計画（2021年2月公表）	計画比増減	増減率	期初計画［第2四半期］（2022年1月公表）	期初計画［通期］（2022年1月公表）	当初計画（2021年2月公表）	当初計画比増減［通期］	増減率	計画（2021年2月公表）
売上高	**79,017**	80,000	-983	-1.2%	36,300	**100,000**	98,000	2,000	2.0%	**110,000**
不動産販売事業	**70,334**	69,900	434	0.6%	—	**87,300**	—	—	—	—
分譲事業	**45,050**	47,240	−2,190	-4.6%	—	**59,300**	—	—	—	—
分譲マンション引渡戸数	**1,020**	1,062	-42	-4.0%	—	**1,200**	1,200	—	—	**1,200**
分譲事業以外	**25,283**	22,660	2,623	11.6%	—	**28,000**	—	—	—	—
不動産賃貸事業	**8,090**	7,900	190	2.4%	—	**11,600**	9,500	2,100	22.1%	**11,200**
不動産企画仲介コンサル事業	**592**	2,200	-1,608	-73.1%	—	**1,100**	—	—	—	—
営業利益	**10,381**	10,800	-419	-3.9%	4,700	**14,000**	14,000	—	—	**16,000**
経常利益	**9,099**	9,400	-301	-3.2%	3,800	**12,200**	—	—	—	—
	BS構造・収益構造変革ステージ				過去最高益更新ステージ					飛躍ステージ
1株当たり配当額	**38円**	**38円**	—	—	—	**38円予定**	**38円以上**	—	—	**38円以上**

2021年2月公表計画からさらなる上積みを図る

累進的配当政策継続

経営目標　ピカソグループ子会社化→今期および中期経営計画最終年度の安定収益構造指標を修正

▶2021年12月期は、それぞれほぼ計画通り推移。
▶ピカソグループ子会社化により投資計画が前倒しで進捗。
「収益構造の転換」をより進めるべく、今期および中期経営計画最終年度の経営指標の一部について修正。

	2020年12月期		2021年12月期		2022年12月期		2023年12月期	
	実績		実績	計画（2021年2月公表）	期初計画（2022年1月公表）	当初計画（2021年2月公表）	修正計画（2022年3月公表）	当初計画（2021年2月公表）
賃貸利益割合※1	14.2%	→	21.2%	23.0%	↑26.0%	24.0%	↑30.0%	26.0%
ROE(自己資本利益率)	21.2%		11.8%	12.0%	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
ROIC(投下資本利益率)	6.6%		3.2%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%		24.8%	29.0%	23.0%	26.0%	21.0%	23.0%
長期収益不動産割合※2	9.5%		↑20.6%	12.0%	↑21.0%	14.0%	↑23.0%	18.0%
純資産額	386億円		↑626億円	610億円	↑673億円	660億円	720億円	720億円

※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：固定資産計上の賃貸収益不動産／総資産

投資計画（3年後想定資産構成）

▶3年間の中期経営計画期間にグロス投資額2,200億円 1。
▶ピカソグループ子会社化により、計画に対してグロス投資額74.4%増の前倒しで進捗 2。
▶2022年度は700億円の投資計画 3。

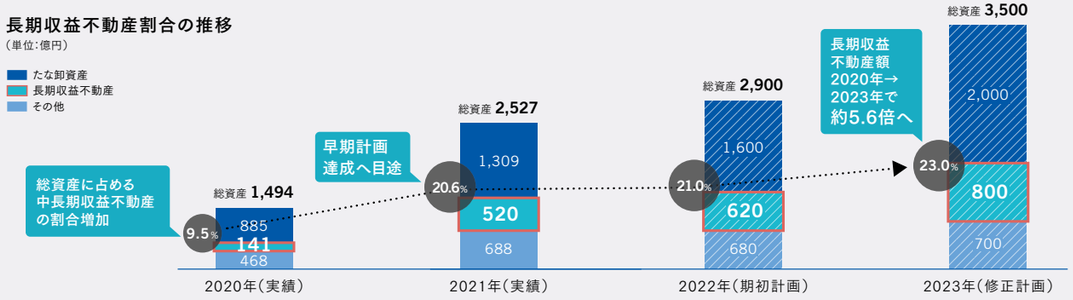
（単位：億円）

	3年間の累計投資額(2021-2023年)						
	2021年12月期				2022年12月期	2023年12月期	3ヵ年累計
	実績	計画（2021年2月公表）	計画比増減	増減率	計画（2021年2月公表）	計画（2021年2月公表）	計画（2021年2月公表）
グロス投資額	2 ↑959	550	409	74.4%	3 700	950	1 2,200
収益不動産への投資	↑767	300	467	155.7%	400	600	1,300
収益不動産開発への投資	↑56	50	6	12.0%	100	150	300
中期収益不動産※への投資	↑337	150	187	124.7%	200	250	600
長期収益不動産への投資	↑373	100	273	273.0%	100	200	400
その他開発への投資	191	250	-59	-23.6%	300	350	900
回収額	48	0	48	—	0	300	300
ネット投資額	↑911	550	361	65.6%	700	650	1,900

※ 稼動賃貸中に取得し、バリューアップのうえ売却を目的とする賃貸収益不動産

長期収益不動産割合の推移

（単位：億円）



TOPICS | 1

中部電力グループシナジー効果発揮状況

2021年4月、第三者割当増資により約204億円の資金調達を実施するとともに、中部電力の連結子会社となりさらなるシナジー効果発揮に向け取り組みを加速中。

ES CON JAPAN × 中部電力グループ

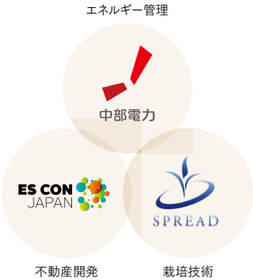
2018年8月
資本業務提携契約締結
持分法適用関連会社 → 連結子会社
議決権割合：33.3% → 議決権割合：51.5%
2021年4月
第三者割当増資

主要アクション

2021年7月「合同会社TSUNAGU Community Farm」設立

世界最大級の日産10トン植物工場「テクノファーム袋井」。
同年10月より着工。2024年1月から生産開始予定。

テクノファーム袋井 完成イメージ
※掲載のパースはイメージであり、今後変更となる可能性がございます。



安全祈願祭（2021年10月）

効率的かつ安定的に安心・安全なレタスを生産

第20回アジア競技大会選手村後利用事業契約候補事業者決定

中部電力を代表法人とする事業者グループが契約候補事業者に決定。当社は複合商業施設開発を手掛ける予定。

第20回アジア競技大会選手村後利用事業　全体イメージ図
（全体敷地面積：15ha）

中電不動産と計5案件の共同事業が進捗

特に「レ・ジェイド掛川駅前」（静岡県掛川市）は、販売から約4か月で契約完売など、シナジー効果発揮。

「新しいコミュニティの形」の実現などさらなるシナジー効果発揮へ

TOPICS | 2

日本エスコングループ体制・事業の広がり

中部電力による連結子会社化以降、信用力の高まりを背景にピカソグループやFUEL株式会社（以下「FUEL」）の子会社化など、
日本エスコンのグループ体制、事業エリア・内容が着実に拡大。
引き続き企業価値の最大化、株主様へのさらなる還元を行い、持続的な成長を目指す。

中部電力による連結子会社化 ▶ **信用力の高まり**

格付取得

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
JCR	長期発行体格付	A	安定的

「JPX日経インデックス400」2021年度構成銘柄への選定

2022年4月4日 東証プライム市場へ

この信用力を背景に…

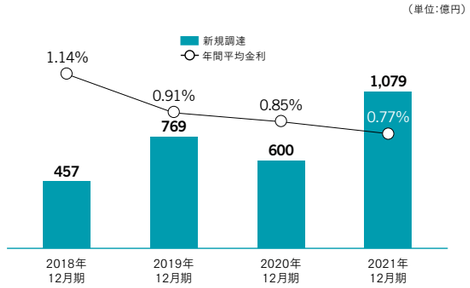
[機動的・安定的な資金調達体制構築]

2021年9月
株式会社西日本シティ銀行との間でコミットメントライン契約締結
借入極度額：100億円

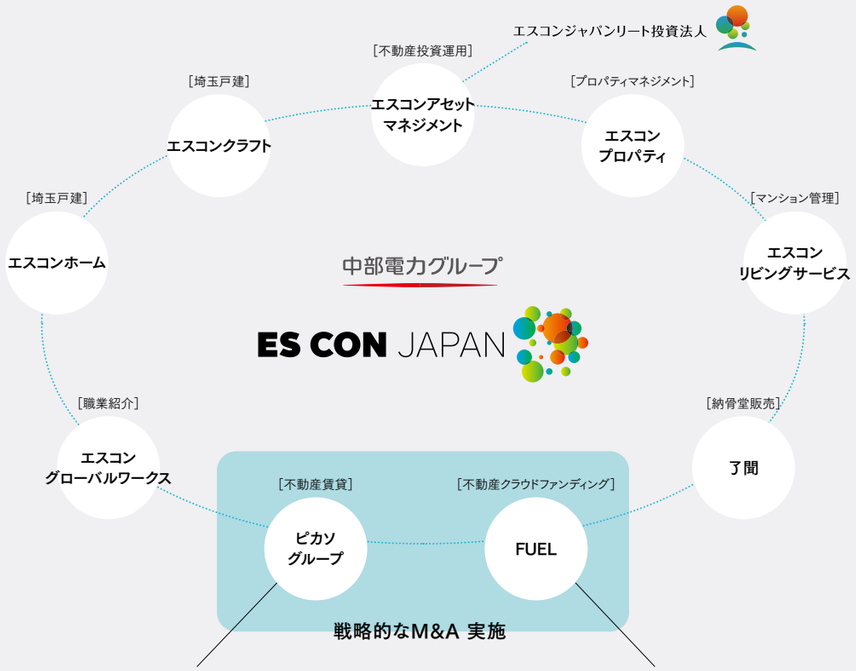
2021年11月
株式会社滋賀銀行をアレンジャーとするコミットメントライン契約締結
借入極度額：55億円

2021年12月
社債発行にかかる発行登録
発行予定額：500億円
資金使途：設備資金、投融資資金、運転資金、借入金返済資金

[新規調達額・年間平均金利推移]



Point 1 | グループ体制の広がり

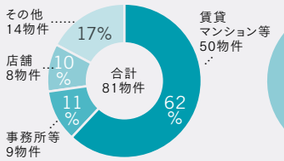


ピカソグループ子会社化（2021年10月）

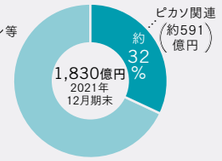
「収益構造の転換」＝「安定した賃貸収入確保」を一気に推進

- 株式取得総額：305億円
- 従業員数：18名／日本エスコングループ全体：344名（2021年12月31日時点）
- 株式取得資金・既存借入の借換えを目的に、総額500億円シンジケートローンによる資金調達実施。

ピカソグループ保有不動産ポートフォリオ（物件数ベース）



日本エスコングループ保有不動産額（たな卸資産・固定資産合計額）



FUEL子会社化（2022年 1月）

アセットマネジメント事業の強化、将来の不動産金融事業への参画の布石

- 小口の投資単位で不動産または不動産事業に投資する機会を提供するオンラインファンドの運営などの事業を手掛ける。
- 当社の事業領域を広げるとともに、5年、10年先の新しい不動産DXビジネス（ST・CFなど※）に挑戦できる体制を早期に整備。

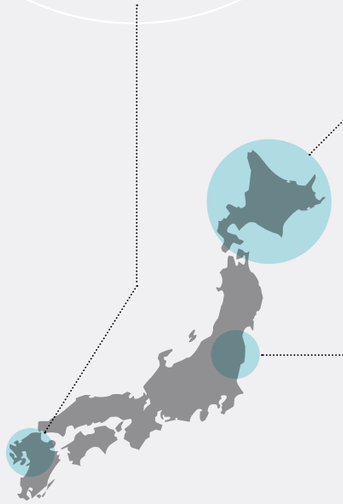
※ST…Security Token（セキュリティトークン）
ブロックチェーン技術によるデジタル証券発行による投資運用
CF…Crowd Funding（クラウドファンディング）
クラウドファンディング事業

Point 2 | 事業エリアの広がり

関東、関西、中部、九州、北海道の5大都市圏を中心に事業を展開。

福岡県　九州エリア第一弾 分譲マンション「レジアス大橋」スタート

「都心に自然と暮らすコト」をコンセプトにした
地上14階建、全140戸の分譲マンションを開発中。
※株式会社LANDICとの共同事業



北海道　北海道ボールパークFビレッジ 周辺まちづくり

分譲マンション「レ・ジェイド北海道ボールパーク」

北海道ボールパークFビレッジファーストプロジェクトとして、新球場から約80mの場所に分譲マンションを開発中。
北海道内・全国のメディアに取り上げられ、資料請求数は5,500件を突破。
（2022年2月17日現在）

シニアレジデンス開発

持続可能なまちづくりの一環として、メディカルモールを併設したアクティブシニア向けのレジデンス開発。
あらゆる年齢の方々の健康維持および
地域医療への貢献を目指す。

ボールパークアクセス拠点JR北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」

北広島駅西口の再開発。
2021年11月に市有地Aを取得し、北広島駅目の前の「駅前広場」、商業施設・ホテルからなる「複合交流拠点施設」、屋内外の「立体的広場・公園」の3つの開発を推進。

福島県　「いわき駅並木通り地区 第一種市街地再開発事業」参画

住宅棟、商業棟、駐車場棟一体の
「並木の杜シティ」開発プロジェクト。
住宅棟では、いわき市最高層の免震構造
タワーマンション「ミッドタワーいわき」を開発中。
＊株式会社フージャースコーポレーションとの共同事業

Point 3 | 事業内容の広がり

第4次中期経営計画に「新規事業のコア化」「新領域への挑戦」を掲げ、事業内容の多角化を進める。
2022年1月には、戦略事業本部を設立。次世代を見据えた取り組みの加速へ。

戦略的なM&A実施

- ピカソグループ
  ➡不動産賃貸事業の強化。
- FUEL
  ➡不動産特定共同事業法型クラウドファンディング、セキュリティトークンなど取り組み推進へ。

海外事業の進捗

- 2021年8月　ハワイワイキキの複合施設「Waikiki Galleria Tower」バリューアップ事業へ参画・出資
  ➡事業アドバイザーとして物件全体の開発・設計、運営管理などに関する助言・支援の実施。
- 2021年9月　「Crow Holdings Realty Partners IX,L.P」へ出資
  ➡アメリカ全域で賃貸アパート、物流施設を中心に多岐に渡る不動産分野への投資を行う不動産投資ファンドへ出資。アメリカ不動産市場の景況感やトレンド把握強化。
- 2022年3月　「Agya Ventures Fund L.P.」へ出資
  ➡海外の有望な不動産テック企業の情報収集を強化するなど、当社グループのさらなる事業領域の拡大・イノベーション創出へ。

◆ 他、タイ・バンコク、アメリカ・カリフォルニアで分譲開発共同事業参画

Waikiki Galleria Tower 外観

2021年12月「世界最先端の家 Sphere 3Dプリンターで家を創る。」プロジェクトへの参画

Sphere Concept
「30坪・総額300万円以下」
「世界一の耐震性・強風に強い家」
「工期24時間」

日本発の3Dプリンターによる
世界最先端の家
「Sphere（スフィア）」開発への協力。
将来的にはSphereの技術を応用し
店舗・オフィス・倉庫といった
住宅以外の分野での開発展開も図る。

Sphereプロトタイプデザインイメージ

納骨堂「了聞」外観
（港区南麻布、「広尾」駅徒歩3分）

納骨堂「了聞」販売開始

2021年3月より、納骨堂「了聞」の
永代使用権の販売開始。
特に都心部ではお墓を手に
入れることが相当困難な状況
など、現代社会の課題解決へ。

TOPICS | 3

多様な分譲マンション開発の推進

分譲事業においては、単に分譲戸数を拡大するのではなく、仕入れた用地が持つ価値を最大限に引き出す商品企画を軸に、不動産総合デベロッパーとしての多様な展開を行う。

希少立地での企画

オストレジデンス 軽井沢

浅間山を望む、自然に囲まれた立地における開発。
広い敷地面積を活かし、自然そのものの普遍的な美しさを享受できる住空間を実現。
※オスト・デベロップメント合同会社との共同事業

2021年11月 全33戸契約完売(引渡済)

グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸／凛然ノ邸

江戸時代から継承される武家屋敷街としての面影が残る「白壁4丁目」において、中電不動産との第一弾となる共同事業。

パーク レ・ジェイド 白金レジデンス

華やぎと落ち着きが調和した気品に溢れる「白金4丁目」アドレスにおいて、プライベートな時間を優雅さと美意識で飾る住空間を創出。
※三菱地所レジデンス株式会社との共同事業

2021年12月 全55戸契約完売
2023年3月 引渡予定

レ・ジェイド クロス 千代田神保町

千代田区景観まちづくり重要物件に指定された歴史的建造物「東方学会本館」の耐震補強等改修工事に伴い、その隣接地において定期借地権付新規分譲マンションを開発。同館と一体での住宅・オフィス複合開発案件。

分譲 × 商業一体開発

レ・ジェイドつくば Station Front

商×職×住一体開発プロジェクト。
商業施設「tonarie CREO」、つくばエクスプレス始発の「つくば」駅直結。

2021年7月 全218戸契約完売
2022年11月 引渡予定

レ・ジェイド大和高田駅前

商×住一体開発プロジェクト。
商業施設「tonarie大和高田」、近鉄大阪線「大和高田」駅直結。

2021年10月 全205戸契約完売(引渡済)

レ・ジェイド シティ瓢箪山

商×住一体開発プロジェクト。
隣接地に「スーパーmandai」を併設する全232戸の大規模分譲マンション。
「街」の意味を含む「レ・ジェイド シティ」の名にふさわしい東大阪における賑わいの新拠点を創出へ。

より安心・安全をお届けするために

IDEAL CONPASS

▼ホームページ

分譲マンションにおける品質管理指針『IDEAL CONPASS』策定

品質向上に対する妥協なき姿勢を明確化し、お客様にさらなる安心・安全をお届けすることを目的に、「こだわり抜いてオンリーワンをつくるES CONが、理想の具現化に必要な高水準をPASSするための指針」を策定。

EJRの概況

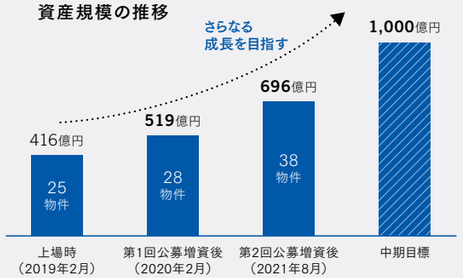
エスコンジャパンリート投資法人

EJRにおいては、2019年2月上場以降公募増資を2度実施(2020年2月、2021年8月)し、資産規模は約696億円規模に成長。

EJRの特徴

- 投資対象エリア：主に四大都市圏(首都圏/近畿圏/中京圏/福岡圏)
- 主な投資対象：暮らし密着型商業施設およびその底地
- 日本エスコンの不動産開発・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

資産規模の推移



ポートフォリオ一覧

北海道▶

ヤマダ電機テックランド札幌白石店●(底地)

首都圏▶

あすみが丘ブランニューモール

ケーズデンキおゆみ野店(底地)

西白井駅前プラザ

ニトリ土浦店(底地)

ニトリ今市店(底地)

中京圏▶

パレマルシェ西春

近畿圏▶

マックスバリュ桔梗が丘東店(底地)

トライアル近江八幡店※(底地)

tonarie大和高田(持分50%)

TSUTAYA堺南店(底地)

tonarie栂・美木多※

クスリのアオキ斑鳩店※(底地)

ドラッグユタカ向日上植野店※(底地)

tonarie清和台

ウエルシア尼崎武庫元町店●(底地)

ココカラファイン寝屋川公園店●(底地)

ENEOS伊川谷SS店●(底地)

ゲオ彦根高宮店●(底地)

tonarie南千里

ラ・ムー北津守店(底地)

中国▶

山陽マルナカ水谷店(底地)

ライフ大仙店(底地)

ケーズデンキ西神戸店(底地)

ケーズデンキ倉敷店(底地)

フジグランナタリー●

福岡圏▶

福岡春日プロジェクト(底地)

九州▶

シュロアモール長嶺●

● 当社からEJRへの売却物件(2021年8月3日付)　※ 中電不動産より取得物件(2021年8月3日付)

ESGへの取り組み

社会課題の解決に向けた取り組みを積極的に推進。

- 第4次中期経営計画の経営戦略に「ESGの推進」を掲げる。
- 社長室直下にESG推進グループを設置し、具体的な活動施策を策定・実行。
- 2021年7月には、健康経営推進のため、「健康文化醸成チーム」を設置。

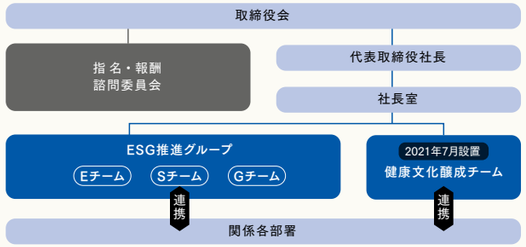
ESG経営理念

当社は「IDEAL to REAL(理想を具現化し、新しい未来を創造する)」の
コーポレートメッセージのもと、
時代とともに変化するニーズに対応し、
理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、
ESG推進による社会課題への対応を通じた
持続可能な社会の実現と持続的成長を目指してまいります。

ESG基本方針

環境や社会、ガバナンスに関する法規制や当社が約束したことを遵守し、
ESG推進により社会から必要とされる企業として成長を目指してまいります。

ESG 経営推進体制



Environment | 環境

①2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向け、
次世代型まちづくり等、新たな環境付加価値を
創造する。
②環境に最大限配慮した不動産開発や
企業活動を推進する。
③環境をキーワードにした新たな事業領域に挑戦し、
環境価値と事業価値の創出を行う。

Social | 社会

①まちづくりを通じた地域の活性化に
貢献するとともに、地域コミュニティ創生を
推進し新しい未来を創造する。
②従業員が働くことにやりがいがを持ち、能力を
最大限発揮できる職場環境を整えるとともに、
多様な人材が活躍できるようダイバーシティを推進する。
③少子高齢化を始めとする医療、福祉などの
社会課題に対する貢献を果たし、
地域の安全で快適な暮らしを支えていく。
④海外事業展開を通じたグローバルでの
SDGsの実現に向けた事業展開を推進する。

Governance | ガバナンス

①適時・適切・公正な経営情報の開示を充実していく。
②経営の安定性、健全性および透明性を
確保できるガバナンス体制を推進する。
③事業の拡大・多様化に伴うリスク増大に
対応すべく、リスクマネジメント力の強化を図る。
④「企業倫理行動憲章」に基づき、
すべての人々の人権を尊重した事業活動を行う。

持続可能な社会の実現への寄与

ESG TOPICS

ZEHマンション開発

2020年竣工「レ・ジェイド大倉山」
2022年竣工予定「レ・ジェイド八尾桜ヶ丘」

GOOD DESIGN AWARD 2021 レ・ジェイド大倉山
(2021年グッドデザイン賞受賞)

TCFD(気候関連財務情報タスクフォース)の枠組みに基づく情報開示に向けた取り組み策定

▼2021年12月
TCFD関連の知識向上を目的としたキャパシティビルディングを実施
▼2022年3月
事業リスクと機会の重要性評価および外部シナリオ選定と当社シナリオ設定
▼2022年6月
重要な気候変動リスクと機会による当社事業への財務影響評価の開示を検討

女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画策定

(2022年～2024年)

2021年GRESB「2 Stars」および「Green Star」獲得

(対象期間:2020年1月1日～2020年12月31日)

『環境 人づくり企業大賞 2020』優秀賞受賞

これまでの具体的な取り組み

Environment

- 東京理科大学 高瀬幸造研究室との共同研究
- DBJ Green Building認証取得
  tonarie大和高田/tonarie栂・美木多
  tonarie清和台/tonarie南千里
  あすみが丘ブランニューモール
- CASBEE不動産評価認証取得
  tonarieふじみ野
- 「エコアクション21」認証取得
- 自然豊かな戸建分譲・
  地域に開かれた分譲マンション開発
- おおさか環境にやさしい建築賞 住宅部門賞
  「レ・ジェイド千里青山台」受賞

Social

- 地域に根ざした商業施設「tonarie」開発による
  地域活性化、コミュニティ創生への貢献
- 女性、障がい者など多様な人材の活躍促進
- 認知症サポーター研修の実施
- 外国人職業紹介支援
  (エスコングローバルワークス)
- 医療への貢献
  「WT1がんワクチン」「iPS細胞」研究などへの支援
- J2プロサッカーチーム「FC琉球」を運営する
  琉球フットボールクラブ株式会社への出資

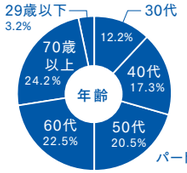
Governance

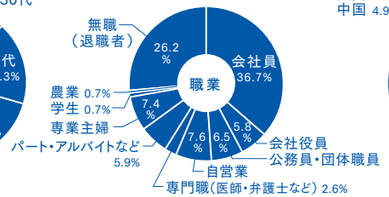
- 事業活動や経営状況の
  タイムリーな開示の実施
- 取締役会の多様性確保
  独立役員4名選任(内、女性1名)
- 指名・報酬諮問委員会の設置
- 後継者候補制度(サクセッションプラン)
  への取り組み
  計8名の雇用型執行役員の選任
- 「CS委員会」の設置
- 「健康文化醸成チーム」の設置
- コーポレートガバナンス・コード
  改訂に伴う開示項目の新設

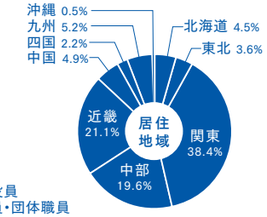
株主様アンケート結果のご報告

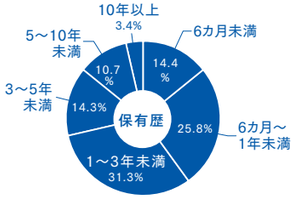
2021年9月～10月に実施しました株主様へのアンケートについて、
ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介いたします。

ご回答いただきました株主様

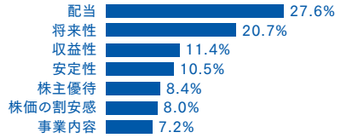




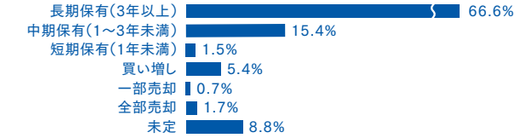




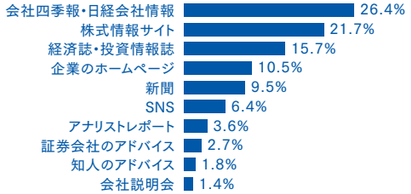
当社の株式を購入された理由



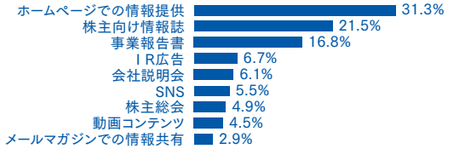
今後の当社株式保有方針



投資先を検討する際の参考情報源



当社に希望するＩＲ活動



ご意見

●安定した配当に期待して購入しています。コロナ禍で大変なこともありますが、株主として応援しています。 ●北海道民としてボールパークに大いに期待して購入しました。2023年が楽しみです!! ●不動産業界が逆風の中、株主重視の姿勢として配当維持したことは評価できる。コロナ後のさらなる飛躍を目指してほしい。 ●中部電力との連携を密に更なる成長を図ると共に堅実な経営を推進して下さい。

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（2021年12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	790億17百万円（連結/2021年12月期）
従業員数	344名（連結） 221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	16,603名

役員

代表取締役社長	伊藤 貴俊
専務取締役	中西 稔
取締役	藤田 賢司
社外取締役	川島 敦●
社外取締役	大槻 啓子●
社外取締役（常勤の監査等委員）	西岳 正義
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●

●印の4名は独立役員

大株主の状況（2021年12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	51.4
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	6.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,274,800	4.4
株式会社天満正龍	3,610,000	3.7
王 厚龍	2,100,000	2.2
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,981,000	2.1
伊藤 貴俊	1,280,000	1.3
明石 啓子	531,000	0.5
株式会社エヌエスコーポレーション	500,300	0.5
アーク不動産株式会社	449,000	0.5

（注）1.当社は自己株式を2,020,200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（2,020,200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（2022年3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◆
藤田 賢司

社外取締役
川島 敦

社外取締役
大槻 啓子

社外取締役
（常勤の監査等委員）
西岳 正義

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
織井 渉

執行役員
加藤 嘉朗

執行役員
田中 雅

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
中田 智人

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。