

## 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
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 ( <a href="https://www.es-conjapan.co.jp/">https://www.es-conjapan.co.jp/</a> ) 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。



### フォローの方法

Facebook、Instagramを開いて「日本エスコン」で検索



Facebook



Instagram



### 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

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。

**株主優待の内容** 以下の区分により、クオカードを年一回贈呈いたします。

保有株式数	継続保有期間	
	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



お問い合わせ専用番号：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



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

ES CON JAPAN REPORT 26



絵：建築企画部 前田 鮎実

第26期 株主通信  
2020年12月期 第2四半期

証券コード:8892



## 株主の皆様へ

わが国日本が先進国の中で、最も早く人口減少時代に向き合います。  
大きく時代が変化していこうとする中、私たち日本エスコンは総合デベロッパーの使命として、  
そこに暮らすひとたちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発し、  
この国をより素晴らしい国へ進化させていく一翼を担いたいと考えています。

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、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。

2020年12月期第2四半期について当社グループは、中核事業である不動産販売事業において、首都圏・近畿圏両地域での自社ブランドマンション「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」の販売ならびに中電不動産株式会社、エスコンジャパンリート投資法人への物件売却、物流等収益案件の売却が計画どおり推移し、前年同四半期を大幅に上回る業績で推移しております。

2018年8月に中部電力株式会社と資本業務提携契約を締結し、2年が経過しました。中部圏を首都圏、近畿圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、2019年3月の名古屋支店開設後、中部圏において順調に用地取得を進めております。中電不動産との共同事業として、5プロジェクトの開発事業に着手しており、中部圏においても事業展開を着々と実行しております。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。

# MESSAGE

2020年9月  
代表取締役社長

伊藤 貴俊

## 2020年第2四半期業績実績

売上高	54,968 百万円
営業利益	10,595 百万円
経常利益	10,070 百万円
親会社株主に帰属する 四半期純利益	6,990 百万円

## 新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるリスクと対応策

### 各事業における今後の対応策について

**マンション販売** 販売センターの完全閉鎖は行わず、早い段階より来場による直接対面営業からウェブ接客営業へ切替え、一定の成果が出ている状況です。緊急事態宣言発令期間中は来場者数が通常より約70%程度減少し、販売進捗が停滞しましたが、解除後は来場者数の回復に伴い、徐々に契約件数も増加しております。一方で新型コロナウイルス感染症拡大の第2波、第3波の可能性も懸念され、現在販売中の物件に加え、将来販売予測や工期への影響の見通しが立ちにくく、新設マンション着工時期の見直しが必要となる可能性があります。

⇒分譲マンションの販売動向については、4～6月のモデルルーム来場者、歩留まり等からそれほど影響は出ていない状況であり、引き続き安定供給してまいります。

**商業施設** スーパーマーケットを中核テナントとする地域密着型ショッピングセンターを中心に商業施設の保有、管理運営を行っています。緊急事態宣言発令期間中も営業継続し、スーパーマーケットやドラッグストア等は昨年対比100%を上回る売上を維持されている一方、飲食店やアパレル、スポーツクラブ等のテナントは営業自粛を余儀なくされ厳しい状況にあり、賃料減額要請やテナントの破綻による賃料の未回収、新規テナントのリーシング活動が困難な状況になるなど、計画した不動産賃料収入の減少リスクが生じる可能性があります。

⇒生鮮食品スーパーを核としたネイバーフッド型の商業施設はコロナ禍においても強く、地域貢献の観点からも引き続き積極展開を行ってまいります。

**ホテル** 近年ホテル開発事業を推進し、17プロジェクトを手掛け、内15プロジェクトについては既に外部へ売却完了しています。現在進行中の2プロジェクト(福岡市:2020年3月開業済、大阪市:2021年1月開業予定)は、稼働率の低迷や、その回復時期の見通しが困難な状況から販売時期の遅れや販売価格の低下リスクが生じる可能性があります。

⇒稼働率は激減しており、回復時期を2023年後半と想定して、当面は慎重に対応してまいります。

**その他事業** 物流開発: コロナ禍においてeコマース需要が旺盛であり、この状況は継続するとみて今後も積極展開をしてまいります。  
賃貸レジデンス: 分譲マンション開発との親和性があり、需要も引き続き底堅いとみて、開発メニューに加え積極展開をしてまいります。  
海外事業: 新型コロナウイルス感染症拡大の状況が収束するまでは、慎重に対応してまいります。

### 中期経営計画の見直し

新型コロナウイルス感染症の拡大(パンデミックの発生)を鑑み2019年12月に公表した2022年12月期を最終年度とする第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」を抜本的に見直すこととし、一旦取り下げました。新たな中期経営計画は、このような環境であるからこそ、経済、政治、働き方、生活環境等々の国内外における状況の大きな変化をしっかりとキャッチアップ、分析した上で、当社グループが新たな社会にマッチする付加価値を提供し、持続的成長を実現していくためのチャンスととらえ策定し、できる限り早く公表したいと考えております。

### 累進的配当政策の見直し

2016年11月より配当政策の方針として累進的配当政策(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)を導入し継続してまいりましたが、先行きが極めて予測困難な状況下であることから、内部留保の一層の充実を図る必要があると考え、「累進的配当政策」を見直し、取り下げることにいたしました。なお、配当性向については30%以上を維持いたします。配当政策については、株主様への還元を最重要とする方針についてはこれまでどおり変更せず、現在の環境を勘案し内部留保の確保に重点を移しながら、配当とのバランスを留意し、持続的な企業価値の向上および最大化を図ってまいります。

## 今期の業績予想

2020年12月期上期までの業績は順調に推移しており、現時点において2020年12月期(通期)の業績計画・配当予想について変更はございません。

### 2020年12月期通期業績計画

売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する 当期純利益	1株当たり当期純利益	1株当たり配当額
86,000 百万円	13,300 百万円	12,300 百万円	8,500 百万円	124.22 円	38 円

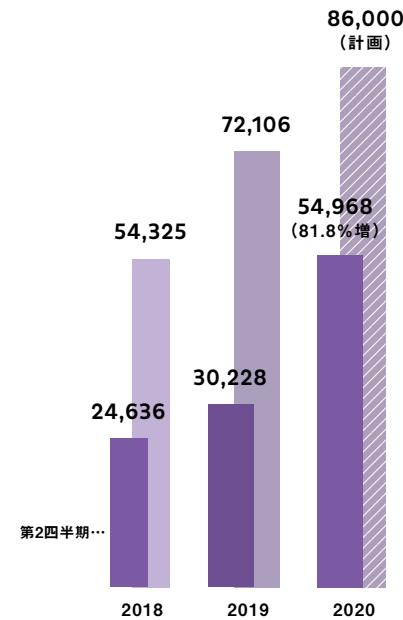
# HIGHLIGHT

## 業績ハイライト

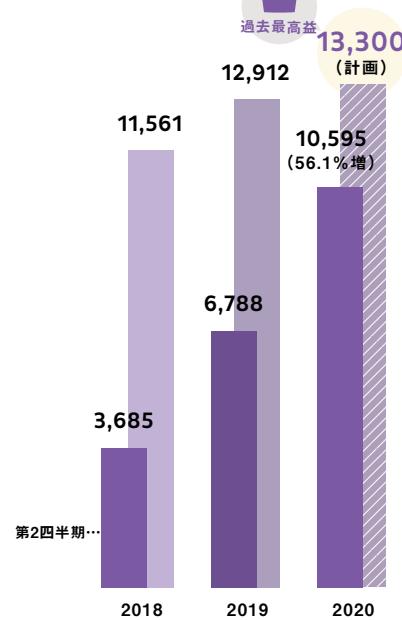
多面的な不動産ビジネスを展開し、業績は順調に推移。

当第2四半期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けながらも、分譲事業を中核に、収益不動産の販売、商業開発事業等の不動産ビジネスを多面的に展開した結果、前年同四半期比増収増益となりました。

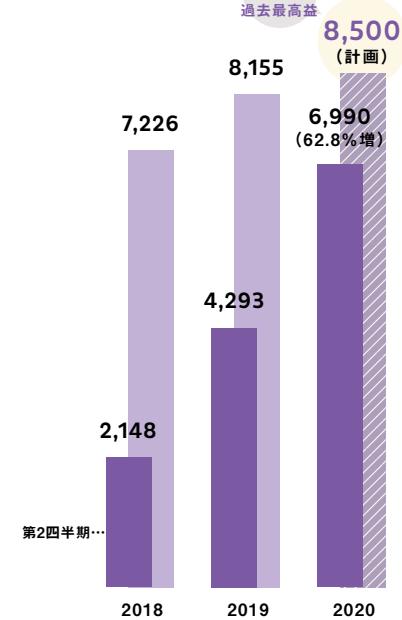
### 売上高



### 営業利益

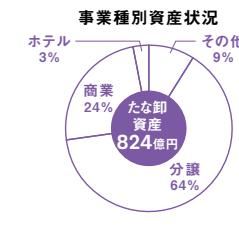


### 親会社株主に帰属する当期純利益

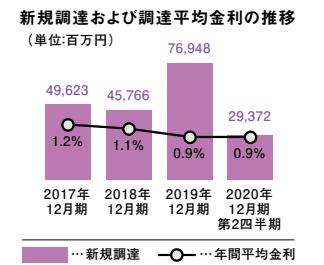


## 連結財務データ

分譲事業用地や、商業等多面的な開発用地として首都圏5案件、近畿圏10案件、中部圏2案件の新規事業用地および商業施設の取得を行い、着実に事業を展開しております。

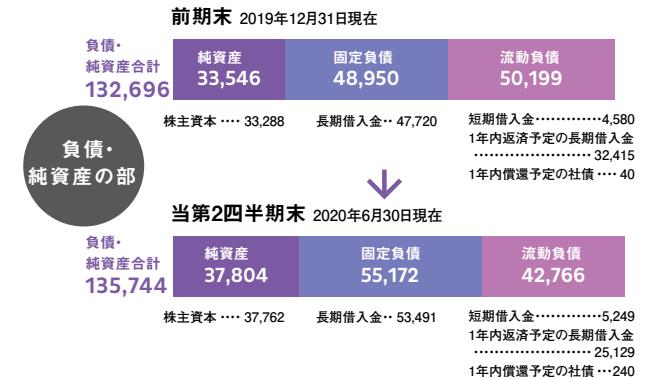
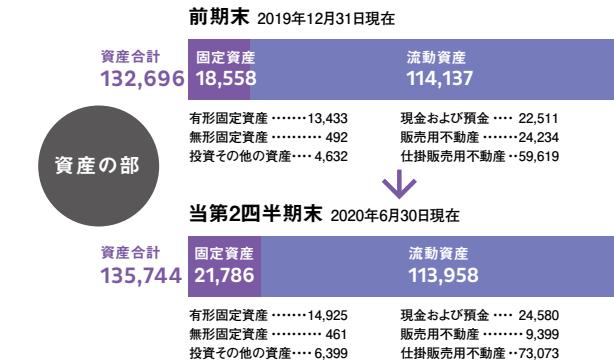


事業種別資産額	
(単位:百万円)	
分譲	52,771
商業	19,798
ホテル	2,319
その他	7,586
計	82,474



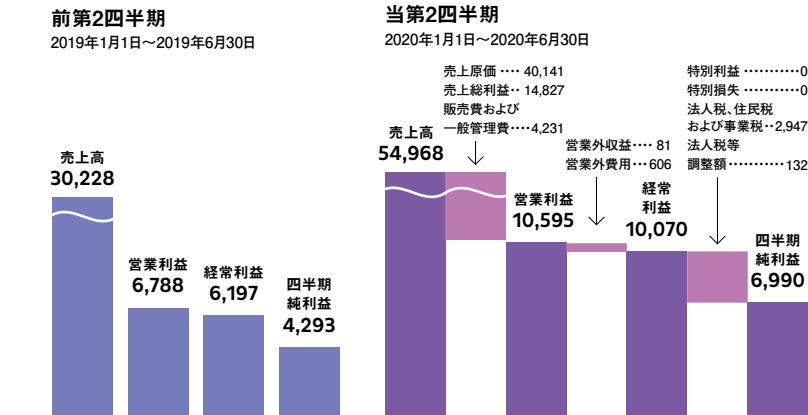
## 連結貸借対照表の概要

単位:百万円



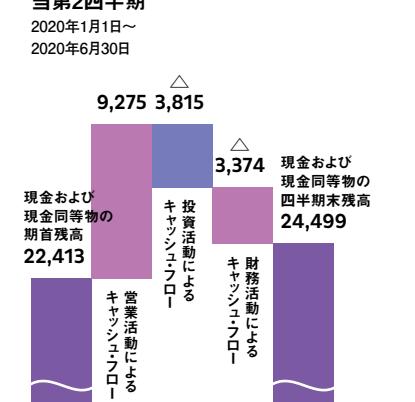
## 連結損益計算書の概要

単位:百万円



## 連結キャッシュ・フロー計算書の概要

単位:百万円



# DEVELOPMENT

## 不動産販売事業

不動産販売事業においては、新型コロナウイルス感染症拡大の状況下ではありましたが、売上高52,275百万円(前年同四半期比88.3%増)、セグメント利益11,880百万円(前年同四半期比69.9%増)となりました。分譲事業については、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言発令中においても、販売センターの完全閉鎖は行わないものの、早い段階より来場による直接対面営業からウェブ接客営業への切替えを実施し、一定の成果を上げております。当期間中は、来場者数が通常より70%程度減少し、販売の進捗が停滞しておりましたが、宣言解除後は来場者数の回復に伴い、徐々に契約件数も増加している状況にあります。分譲事業以外については、当社が保有する販売用不動産を中電不動産株式会社(以下「中電不動産」という。)およびエスコンジャパンリート投資法人(以下「EJR」という。)に譲渡、また当社の物流施設開発事業の第1号案件「LOGITRES東条」の売却など、大きく収益に貢献しております。



レジェイド大和高田駅前(完成予想図)



レジェイド辻堂東海岸

- 分譲事業については2020年6月末時点のマンション完成在庫は158戸、利益率は前年同期比1.5ポイント上昇いたしました。
- 分譲事業以外の販売については、EJRへ103億円および中電不動産へ95億円、合計約200億円の売却となりました。

(単位:戸)

### 分譲事業2020年12月期第2四半期引渡物件

分譲事業の販売	所在地	総戸数	2019年12月期 期末在庫	2020年12月期 第2四半期引渡数	2020年12月期 第2四半期末在庫数	8月17日時点契約・引渡し 進捗残戸数
ミラキタシティ姫路	兵庫県姫路市	143(67戸)*1	32	6	26	25
グラン・レジェイド自由が丘	東京都目黒区	23	8	4	4	完売
グラン・レジェイド湘南江ノ島R134	神奈川県藤沢市	22*2	5	2	3	完売
レジェイド浜大津	滋賀県大津市	51	27	13	14	11
グラン・レジェイド等々力	東京都世田谷区	43	28	11	17	8
レジェイド南茨木MUSE	大阪府茨木市	40	3	3	0	完売
レジェイド辻堂東海岸	神奈川県藤沢市	51	—	30	21	12
レジェイド豊田マスターヒルズ	東京都日野市	63	—	62	1	完売
レジェイド甲東園	兵庫県西宮市	49	—	49	0	完売
レジェイド梅葉	大阪府枚方市	47*3	—	47	0	完売
レジェイド東住吉 今川緑道	大阪市東住吉区	41	—	41	0	完売
レジェイド高槻宮野町	大阪府高槻市	99	—	88	11	3
レジェイド池田満寿美町	大阪府池田市	35	—	30	5	3
レジェイド西宮北口 樋ノ口町	兵庫県西宮市	94	—	48	46	39
グラン・レジェイド夙川レジデンス	兵庫県西宮市	13	—	3	10	8
レジェイド美しが丘	神奈川県横浜市	90	—	—	—	竣工前(契約残54)
レジェイド大倉山	神奈川県横浜市	25	—	—	—	竣工前(契約残5)
レジェイド森ノ宮	大阪市東成区	45	—	—	—	竣工前(契約残14)
計			103	437	158	109

\*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、非分譲住戸2戸(販売戸数22戸) \*3 住戸78戸、非分譲住戸31戸(販売戸数47戸)

### 分譲引渡、契約進捗状況

(2020年12月期第2四半期)

計画	765戸
第2四半期引渡戸数	437戸
達成率	57.1%

### PJ利益率

	分譲事業	分譲事業以外
2019年12月期 (実績)	第2四半期 10.4%	28.5%
	通期 9.1%	29.4%
2020年12月期 (実績)	第2四半期 11.9%	28.7%
	(当期実績)	

\*PJ(プロジェクト)利益:売上総利益から販売費(人件費は除く)を引いた利益  
\*PJ利益率:売上高に占めるPJ利益の割合

### 分譲事業以外販売物件(2020年12月期第2四半期)

分譲事業以外	種別	事業スキーム	売上高 (百万円)
LOGITRES東条	物流	売却	8,120
世田谷区松原	収益不動産	売却	2,167
北区本庄西	収益不動産	売却	1,967
古賀市玄望園	土地企画	売却	393
生駒郡商業底地	土地	中電不動産および外部へ売却*	765
近江八幡市商業底地	土地	中電不動産へ売却	970
向日市商業底地	土地	中電不動産へ売却	445
トナリ工棟・美木多	商業施設	中電不動産・EJRへ売却	8,175
トナリ工棟・美木多	商業施設	中電不動産・EJRへ売却	6,875
堺市大仙商業底地	土地	EJRへ売却	2,733

\*生駒郡商業底地については、中電不動産へ売却(690百万円)、外部へ売却(75百万円)となります。

売上高	第2四半期	52,275百万円	分譲事業	18,682百万円
	通期(計画)	80,000百万円	分譲事業以外	33,593百万円
セグメント利益	第2四半期	11,880百万円	分譲事業	2,230百万円
			分譲事業以外	9,649百万円

# DEVELOPMENT 不動産販売事業の推移

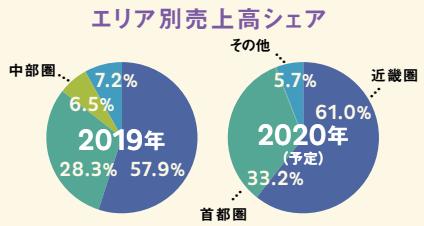
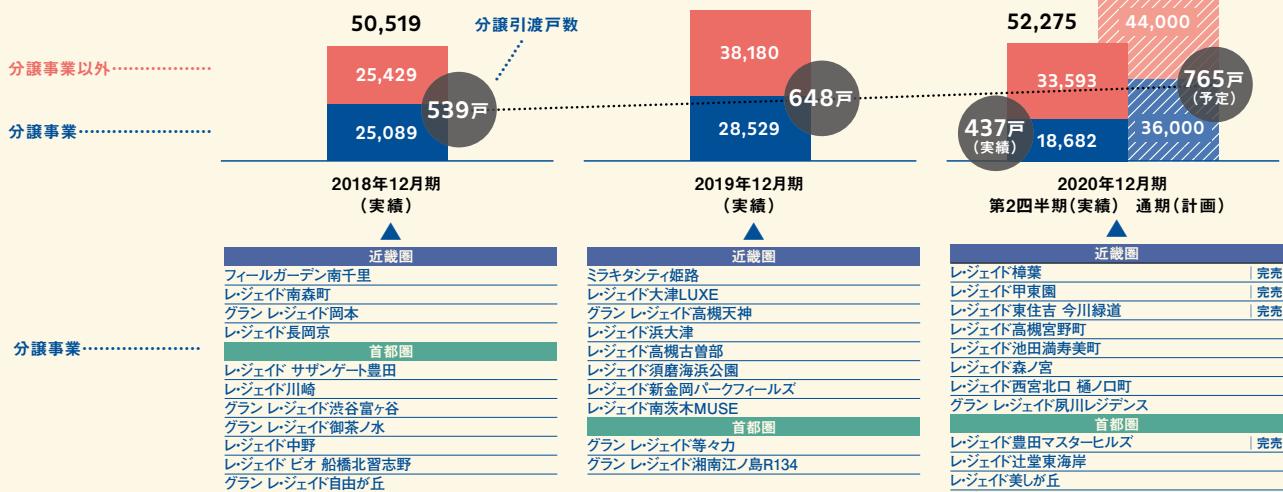
分譲事業については、ハードの開発だけでなく、暮らしそのものを開発する「ライフ・デベロッパー」として単に分譲戸数を増大するのではなく、こだわりのある企画により競争力のある商品のつくり込みを行い、良質な物件を安定供給してまいります。

2020年12月期上期については概ね計画どおり推移しているものの、今期計画していた福岡市博多区中洲のホテルの売却については、現状を鑑み来期以降へ見送りとしております。

今後も商業開発、物流開発等、多面的な事業開発を展開し、他社との差別化を図ってまいります。

分譲事業以外	分譲事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>商業開発</li> <li>ホテル開発</li> <li>物流開発</li> <li>収益不動産開発</li> <li>土地企画販売</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南船場Ⅲ(ホテル)</li> <li>北久宝寺(ホテル)</li> <li>淡路Ⅰ(ホテル)</li> <li>淡路Ⅱ(ホテル)</li> <li>北区鶴野町(ホテル)</li> <li>千代田区集町(ホテル)</li> <li>金沢市堀川新町(ホテル)</li> <li>千駄ヶ谷(収益不動産)</li> <li>若松町31(収益不動産)</li> <li>福岡春日(土地企画)</li> </ul>

(単位:百万円)



項目	状況
ひょうご東条ⅡB(物流)	売却済
ひょうご東条(物流)	売却済
世田谷区松原(収益不動産)	売却済
北区本庄西(収益不動産)	売却済
新宿区大京町(収益不動産)	契約済
平塚松風町(土地)	一部売却済
福岡古賀(土地企画)	契約済
豊島区南大塚(一棟(寮))	売却済
トナリエ大和高田(商業)	売却済
トナリエ梅・美木多(商業)	売却済
ライフ大仙店(土地)	売却済
生駒郡斑鳩町龍田西(土地)	売却済
近江八幡市小船木町(土地)	売却済
向日市上植野町(土地)	売却済

# MANAGEMENT

## 不動産賃貸事業



不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべく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ましたが、売上高2,541百万円(前年同四半期比6.2%増)、セグメント利益1,021百万円(前年同四半期比33.5%減)と、中電不動産、EJRへの物件売却により前年同期比減益となりました。

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を図ってまいります。



賃貸事業(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
Oh!Me大津テラス	滋賀県大津市	固定資産
トナリエ宇都宮	栃木県宇都宮市	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(仕掛販売用)
ひょうご東条Ⅱ	兵庫県加東市	流動資産(仕掛販売用)
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)
コレテナ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)
博多区中洲	福岡市博多区	流動資産(仕掛販売用)



## MANAGEMENT 不動産賃貸事業の推移



## CONSULTING

### 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力、多面的な事業構築力を活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高151百万円(前年同四半期比109.7%増)、セグメント利益85百万円(前年同四半期比41.7%増)となりました。



売上高	第2四半期	151百万円
	通期(計画)	250百万円
セグメント利益	第2四半期	85百万円

## TOPICS 中部電力グループ各社とのシナジー効果発揮状況

2018年8月に中部電力株式会社(以下「中部電力」という。)と資本業務提携契約を締結し、2年が経過しました。中部圏を首都圏、近畿圏と並ぶ重点事業エリアとして位置づけ、2019年3月の名古屋支店開設以降、中部圏においても順調に事業が進捗しております。

### 中電不動産との共同プロジェクト進捗状況

中電不動産との共同事業として、2019年6月に第1号案件となる分譲マンション用地を名古屋市東区白壁に取得したことを皮切りに、同年9月に同地区において第2号案件となる分譲マンション用地を取得いたしました。第3号案件である吹田市藤白台(国立循環器病研究センター跡地)の案件では、約2万坪の開発面積に中電グループの持つエネルギーマネジメントの知見を事業に活かし、次世代を見据えた複合開発を進めていく予定です。第4号案

件である愛知県一宮市でのプロジェクトでは、中電不動産から事業用地の一部譲渡を受け、共同事業を進めてまいります。第5号案件となる共同事業は、静岡県掛川市において、当社が2016年より駐車場として運用しておりました事業用地を、当社として静岡県内で初めて分譲マンション開発事業を行ってまいります。今後も、引き続き双方で協力し合ってグループ全体の収益力を高めていく方針です。



グラン レ・ジェイド白壁 月露ノ邸(完成予想図)



グラン レ・ジェイド白壁 凜然ノ邸(完成予想図)

#### 中電不動産との共同事業案件

- 1 愛知県名古屋市東区白壁4丁目[中部エリア]
- 2 愛知県名古屋市東区白壁4丁目II[中部エリア]
- 3 大阪府吹田市藤白台5丁目
- 4 愛知県一宮市八幡4丁目[中部エリア]
- 5 静岡県掛川市南1丁目[中部エリア]



#### 共同事業以外の中部エリア開発中案件

- 長野県北佐久郡軽井沢町 [中部エリア]
- 岐阜県岐阜市蕪城町 [中部エリア]

### ウェアハウジング機能を利用した開発物件の売却

2019年9月に中電不動産および連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメント(以下「EAM」という。)と、EAMが資産の運用を受託するEJRの3社間においてサポート契約を締結し、サポート契約に基づくEJRへの譲渡を前提とした一時的な保有(ウェアハウジング)機能を利用し、2020年2月に当社が保有する販売用不動産(5物件)を中電不動産に譲渡しました。

### 中電グループ各社における人事交流

2019年3月に中部電力より取締役1名が就任しております。中電グループ各社間での人事交流により、相互のノウハウを共有し、連携の強化をはかっております。2019年4月より当社社員2名が中電不動産へ出向、また中電不動産社員1名が当社グループへ研修のため出向しております。

## ■ エスコンジャパンリート投資法人の最新情報



物件数	28物件
取得価格合計	519億円 (内 商業底地:255億円 底地割合:49.2%)
鑑定評価額合計	569億円
稼働率	99.8%
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後鑑定NOI利回り	4.6%
賃貸借残存期間	10.7年

※1:金額は切り捨て、割合は四捨五入で表示 ※2:稼働率、賃貸借残存期間は2020年7月22日時点  
 ※3:鑑定評価額は直近取得分を使用

### 第1回 公募増資実施 (2020年2月)

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



# Special Talk about ES CON FIELD HOKKAIDO



代表取締役社長  
伊藤 貴俊

株式会社北海道日本ハムファイターズ 取締役  
株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント  
取締役 事業統轄本部長  
前沢 賢氏

株式会社北海道日本ハムファイターズ 取締役  
株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメント  
取締役 事業統轄副本部長  
三谷 仁志氏



当社が今般参画することとなった北海道北広島市における大型街開発であるボールパーク構想、および2023年に北海道北広島市において新設・開業を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場に係るネーミングライツ(命名権)取得について、その経緯や、今後への想いを株式会社北海道日本ハムファイターズ取締役 前沢氏、三谷氏をお迎えし、当社代表取締役社長伊藤貴俊と、鼎談しました。

## ボールパーク構想を考えたきっかけ、今後の構想について

**三谷**：北海道日本ハムファイターズでは、スポーツは人々の健康に貢献し、人と人が触れ合う交流の機会となり、人と人の心がつながるコミュニティを創造する力になるという理念（経営理念「Sports Community」）を掲げ、単に強いチームづくりではなく、いかに社会における新たな付加価値貢献が出来るかを検討しております。

**前沢**：その中で、ボールパーク構想を考えたきっかけは大きく2つあります。一つは、エンタメ業界の中のスポーツ観戦という位置づけを考えたときに、野球に興味のない方にも気軽に来ていただける場所とすることで、最終的に競技人口拡大にも繋がると考え、様々な要素を盛り込む必要性を感じたためです。もう一つは、野球界という観点で選手のパフォーマンス向上に寄与するハードとするためには、チームを抱えている自社で考え投資する必要性を感じたからです。今後の構想としては、どのような機能を盛り込めるかを考え、最新且つ誰もが楽しめる球場としながらも、球場以外の部分の充実もはかり、サードプレイスとして確固たるブランドを形成していきたいと考えています。

**伊藤**：最初にこのボールパーク構想のお話を伺った時、新球場を核とする、日本においてまだかつてない大型街開発構想であること、またその狙い、目的に大変衝撃を受けるとともに感動を覚えました。最終的にこの事業に参画しようと決断したのは、まさにこの構想、考え方に共感したからです。とにかくワクワクする気持ちがどんどん膨らみ、地域周辺だけでなく、多くの方々に喜んでいただけるものとなると強く確信しております。

## 事業パートナーに日本エスコンが選ばれた経緯・背景について

**伊藤**：当初命名権を取得することは想定していませんでした。もっとメジャーな会社が球場名をつけるのが一般的だと思っていましたので、分不相応であると考え最初はお断りさせていただきましたが、ファイターズ様からともに成長していきたいという熱いラブコールをいただき、その情熱に心



を動かされました。

**三谷**：パートナーになっていただきかった理由は3つありました。「理念経営企業であること」、「当社と理念のベクトルが似ており共有・共感できること」、そして「意思決定および事業推進のスピード感があること」です。ボールパーク構想における理想の街やライフスタイルを共に描き、現実にしていく事こそ、今回のボールパーク構想そのものだと思っており、日本エスコンと一緒にあれば実

現できると感じました。

**前沢**：伊藤社長含め組織としての決断が早く勢いを感じました。また、単に名前をつけるだけでなく、その会社と事業と一緒にできることも大きな理由でした。双方の事業を通じて成長戦略を描き、ともにその恩恵を授受できるというのは非常に価値あるものだと考えております。

**伊藤**：何度か街づくりの事業について議論する中で、「一緒に成長していける企業と、将来の街

## 新型コロナウイルスの影響、また今後の球場の在り方について

**前沢**：対応については引き続き検討してまいりますが、元々「ES CON FIELD HOKKAIDO」はとてもゆったりとした観客席の設計としておりましたので、設計変更等は行わず進める予定です。来場者にご満足いただくためには、狭い空間ではなく、ゆったりとした空間が重要だと考えておりました。野球好きの方はもちろん、お子様も安心・安全に空間を共有できる場を創っていきたくと考えております。

**三谷**：今後新型コロナウイルスが収束し、これまでの日常に戻っても個々の感じ方の違いから一定のソーシャル・ディスタンスを求める方もいらっしやと思います。スポーツエンターテインメントの世界においても、画一的なサービス・商品提供ではなく、個々人の趣味・趣向・感性にあった選択肢を提供していくことが重要です。新球場では個室からの観戦スタイル等の選択肢もあり、豊富なバリエーションから自分にあった観戦スタイルを選択していただきたいと思っております。

**伊藤**：誰もが予想し得なかった事態ではありますが、10年先20年先を見据えて、これから創っていく街だからこそ新しく取り組めることもあって考えております。暮らしに密着した商業施設、医療面の

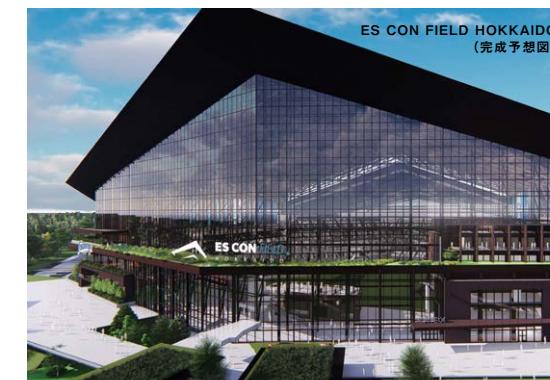
サポート、ITを駆使した街づくりなど、これまでのノウハウを活かしながら、新たにこの街の特性を創っていきたくと考えております。

## 最後に日本エスコンへメッセージをお願いします。

**三谷**：ボールパーク構想は球場を建設することではなく、日本において“新たな価値観を持った街”を形成していくプロジェクトです。コロナ禍もあり、人々は「自分がどんな人生を歩みたいか」「自分は生きる上で何を大切にしているのか」といった価値観を見直す機会になるのではないのでしょうか。御社は、これまでの事業で培った知見をお持ちですので、今回の構想をわれわれと共に現実にしていきましょう。

**前沢**：今も事業を進める中でやり取りをしていますが、前向きに協議が進んでおり有難いと感じております。これからも引き続き連携しながら世界がまだ見ぬものを一緒に“創”っていきましょう。

**伊藤**：当社はこれまで地域密着型商業施設の開発や土地区画整理事業など、地域に寄り添った街づくりを行ってまいりました。ファイターズファンの皆様の熱い応援もあり、より素晴らしいものが創り出せると確信しております。よろしく願いたします。

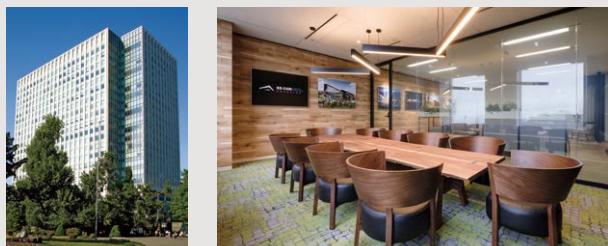


# TOPICS

## 日本エスコングループの直近の戦略的取り組み

### 北海道支店開設

北海道北広島市において開発を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場を核としたエリアである北海道ボールパーク F ビレッジ(総開発面積:約36.7ha)において、球場に隣接する土地(約9,400㎡)で様々な不動産開発を行いまちづくりに参画する予定となっております。当社はこれまでも北海道地域において札幌市西区琴似の商業施設取得や札幌市中央区のホテル開発事業などを行ってまいりました。今般の北海道ボールパークにおける開発への取り組みを機に、北海道地域においてもより積極的に事業展開していくことを目的に、この度2020年9月1日に北海道支店の営業を開始しております。



### 福岡支店の名称を九州支店へ変更

福岡県古賀市玄望園地区においての土地区画整理事業や、福岡県春日市においての大型複合開発事業を手掛け、九州エリアにおいても事業を進めるべく2017年11月1日に福岡支店を開設いたしました。今後も福岡県を中心に九州全域において事業展開をしていくべく、2020年9月1日に支店名を九州支店に変更いたしました。

### 株式会社SQUEEZEに出資およびホテル運営事業への参画

2020年4月にホテル運営システム開発およびホテル運営事業を行う株式会社SQUEEZEに出資しました。ホテル運営事業への参画により、不動産オペレーション事業の強化並びに事業の多様化を目指してまいります。具体的には、両社の強みを活かしたあらゆる事業連携の可能性を検討し、直近においては新型コロナウイルス感染症拡大により、急激な経済環境の悪化に伴い不動産オーナー、オペレーターの変更を余儀なくされている不動産の価値再生、向上、当社収益物件の不動産価値向上に取り組んでまいります。

### 海外事業

2019年より新規事業として開始しております海外事業につきまして、ハワイ不動産投資ファンドへの出資、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に続き、2020年2月新たにアメリカにおいて現地法人ESCON USA II, LLCを設立し、カリフォルニア州ロサンゼルス郡における分譲コンドミニアムの開発事業に参画いたしました。



## 直近のESGへの主な取り組み

### ESG経営理念

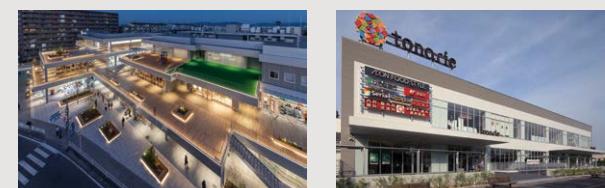
当社は「IDEAL to REAL(理想を具現化し、新しい未来を創造する)」のコーポレートメッセージのもと、時代とともに変化するニーズに対応し、理想の暮らしを創造するライフ・デベロッパーとして、ESG推進による社会課題への対応を通じて持続可能な社会の実現と持続的成長を目指してまいります。

### 株式会社三井住友銀行が提供する「ESG/SDGs評価融資」による資金調達を実施

三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が企業のESG側面の取り組みや情報開示、SDGs達成への貢献を評価する「ESG/SDGs評価融資」において当社は、「良好なESG・SDGsの取組と情報開示を実施している」とする7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランク「A\*」を獲得し、中電不動産との共同事業である大阪府吹田市藤白台5丁目プロジェクトの資金を調達いたしました。

### DBJ Green Building 認証取得

当社が開発し、現在EJRが保有する商業施設2物件「トナリエ大和高田」「トナリエ桐・美木多」について、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」という。)よりDBJ Green Building認証を取得いたしました。当認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度です。両物件とも「非常に優れた[環境・社会への配慮]がなされた建物」と評価を受けました。「トナリエ大和高田」は、外気冷房の利用やLED証明の採用等、積極的に省エネに取り組んでいる点やユニバーサルデザインへの対応等利用者・多様性に配慮している点が評価されました。「トナリエ桐・美木多」においては、大規模な窓面による昼光利用に加え、節水トイレの設置など省エネ・省資源に積極的に取り組んでいる点、テナントとの対話機会を重視している点等が評価されました。



トナリエ大和高田

トナリエ桐・美木多

### GRESBによる評価取得

不動産開発を主業とする参加者のための2019年度実施「GRESBリアルエステイトデベロッパー評価」に参加しました。日本の事業会社として初となる「Green Star」および「2 Star」評価を獲得しております。

### CASBEE不動産評価認証取得

当社が保有する商業施設「ソヨカふじみ野(埼玉県ふじみ野市)」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE評価認証機関よりCASBEE不動産評価認証の最高ランク「Sランク」を取得いたしました。CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。地域の植生であるふじみ野の雑木林をイメージした緑化計画とし、多種多様な中高木・地被類の混植により、生物多様性に寄与している点や、施設周辺の公園や共同住宅と連続する中央通路を地域住民が日常生活のために使用する生活動線として位置付け、日常生活を支える店舗機能のみならず、周辺コミュニティにおける重要な拠点となっている点が評価されました。



### 「エコアクション21」の認証を取得

ESG推進の一環として、「エコアクション21」の認証を2020年5月25日に取得いたしました。「エコアクション21」は、CO<sub>2</sub>排出量の削減などの「環境経営」に積極的、効果的に取り組むために、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム(EMS)です。「PDCAサイクル」に基づき、環境に配慮した経営の継続、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上に寄与してまいります。



### 当社初の「ZEH-M」となる新規分譲マンション『レ・ジェイド大倉山』分譲開始

環境省「平成31年度高層ZEH-M支援事業」に当社事業として初めて採択されました。新築分譲マンション「レ・ジェイド大倉山」が、2020年2月より分譲開始しました。当該物件は、年間の1次エネルギー消費量の削減を可能にする環境に配慮した商品で、お客様からも好評をいただき販売は順調に推移しています。今後とも住まいづくりを通して環境と社会へ貢献してまいります。



レ・ジェイド大倉山(外観完成予想図)

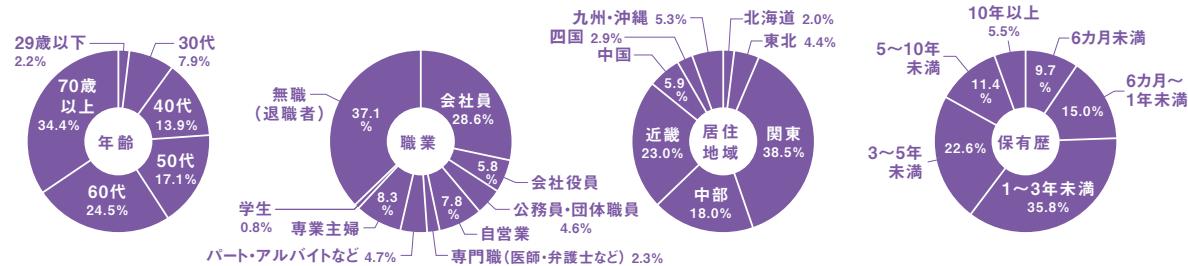


ソヨカふじみ野

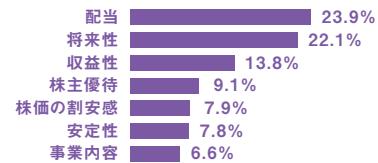
## 株主様アンケート結果のご報告

2020年3月～4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。

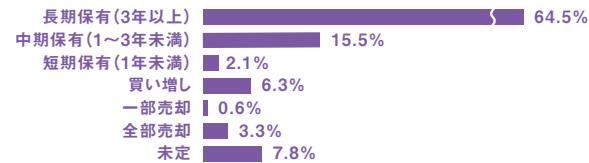
### ご回答いただきました株主様



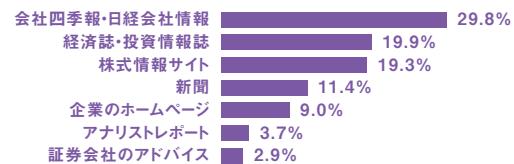
### 当社の株式を購入された理由



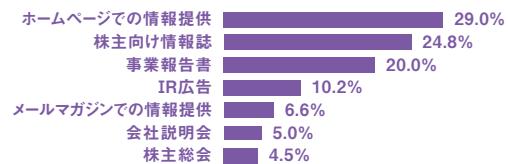
### 今後の当社株式保有方針



### 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 (※ご記載いただいたままの文で掲載しております。)

- 新型コロナウイルス関連で厳しい状況だとは思いますが、微力ながら応援させていただきます。
- 「ES CON FIELD HOKKAIDO」と北日本での事業にも期待しています。
- 今後も中部電力との連携強化、中電不動産とのコラボレーションに期待しています。
- リートの方にも投資しております。今後も頑張ってください。貴社の益々の発展を祈っています。

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 (2020年6月30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	62億75百万円
売上高	721億6百万円(連結/2019年12月期)
従業員数	274名(連結) 195名(個別)

### 株式の状況

発行可能株式総数	72,000,000株
発行済株式総数	71,841,887株
株主総数	10,713名

### 役員 (2020年6月30日現在)

代表取締役社長	伊藤 貴俊
専務取締役	中西 稔
常務取締役	江頭 智彦
取締役	藤田 賢司
取締役	菊地 潤也
取締役(監査等委員)	西岳 正義*
取締役(監査等委員)	溝端 浩人●*
取締役(監査等委員)	福田 正●*

●印の2名は独立役員 ※印の3名は社外取締役



代表取締役社長  
伊藤 貴俊



専務取締役  
中西 稔



常務取締役  
江頭 智彦



取締役  
藤田 賢司



取締役  
菊地 潤也



常勤監査等委員である  
取締役  
西岳 正義



監査等委員である  
取締役  
溝端 浩人



監査等委員である  
取締役  
福田 正

## 大株主の状況 (2020年6月30日現在)

株主名	所有株式数(株)	持株比率(%)
中部電力株式会社	22,980,000	33.1
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	9.4
株式会社天満正龍	3,610,000	5.2
王 厚龍	2,100,000	3.0
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	1,878,700	2.7
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	1,700,200	2.4
伊藤 貴俊	1,206,200	1.7
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口5)	734,600	1.1
株式会社エヌエスコポーレーション	700,300	1.0
明石 啓子	531,000	0.8

(注) 1.当社は自己株式を2,344,400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(2,344,400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。