

2026年3月期第1四半期 決算説明資料

株式会社エスコン
(東証プライム : 8892)

2025.7.28

2025年3月期 決算概要

・ P/L	P4
・ セグメント概況	P5
・ セグメント別実績	P6～
・ B/S	P13～
・ 投資計画進捗	P15
・ 業績計画	P16
・ 株主還元	P17

トピックス

・ まちづくり事業の展開（北海道北広島市）	P19
・ まちづくり事業の展開（大阪府吹田市）	P20
・ まちづくり事業の展開（中部エリア）	P21
・ 進行中の土地区画整理事業	P21
・ 組織改正（2025年4月25日付）	P22

Appendix

中期経営計画

・ 経営目標	P24
・ 資本コストや株価を意識した経営	P25

長期ビジョン2030

・ 概要	P27
・ 業績推移	P28

*資料中表記

(当社グループ会社)

・ピカソグループ：

株式会社ピカソ、優木産業株式会社からなる企業グループ

・四条大宮ビル：株式会社四条大宮ビル

・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

・EAM：株式会社エスコンアセットマネジメント

・ELS：株式会社エスコンリビングサービス

・芝リアルエステート：株式会社芝リアルエステート

(その他／固有名詞)

・EJR：エスコンジャパンリート投資法人

・中部電力（ないし中電）：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

創業30周年という重要な節目を迎え、
当社の企業ブランドをより一層強化し、社会からの信頼を高めるべく、
2025年7月1日付で、商号を「日本エスコン」⇒「エスコン」に変更

株式会社日本エスコン
(英文表記：ES-CON JAPAN Ltd.)



株式会社エスコン
(英文表記：ES-CON JAPAN Ltd.)



■コーポレートサイトリニューアル

当社ならびに当グループの情報をよりわかりやすくお伝えし、深く知っていただくことを目的として、各事業詳細、投資家情報、サステナビリティページをはじめコーポレートサイトを全面リニューアル。

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

■「エスコン」の由来

創業時に掲げた理念「**エステート（不動産）**」と「**コンステレーション（星座）**」を組み合わせたものであり、『当社と結ばれた全ての人々が、それぞれの個性と力を発揮し、全体として美しく調和することで、他に類を見ない輝きを放つ星座のように、未来永劫にわたり輝き続ける、“不動産業界の星座”でありたいという強い想いを込めています。』

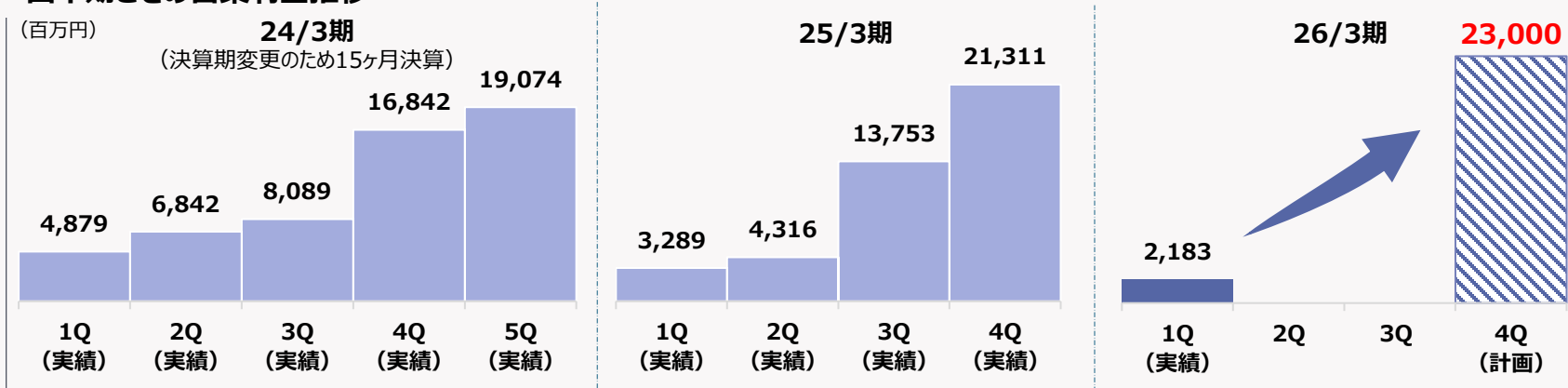
2025年3月期第1四半期 決算概況

- 売上高17,581百万円、営業利益2,183百万円、経常利益836百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益955百万円の着地
- 通期の連結業績予想における計画に沿って進捗

(単位：百万円)

	25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績	増減率	26/3期 通期計画	進捗率
売上高	19,098	17,581	▲7.9%	133,000	13.2%
売上総利益	6,106	5,353	▲12.3%	-	-
販売費・一般管理費	2,816	3,169	12.6%	-	-
営業利益	3,289	2,183	▲33.6%	23,000	9.5%
支払利息	736	1,260	71.2%	-	-
経常利益	2,840	836	▲70.6%	17,500	4.8%
特別損失	0	0	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,821	955	▲47.6%	11,500	8.3%
一株当たり当期純利益 (円)	19.08	9.98	-	120.17	-

■ 四半期ごとの営業利益推移



2026年3月期第1四半期 セグメント概況

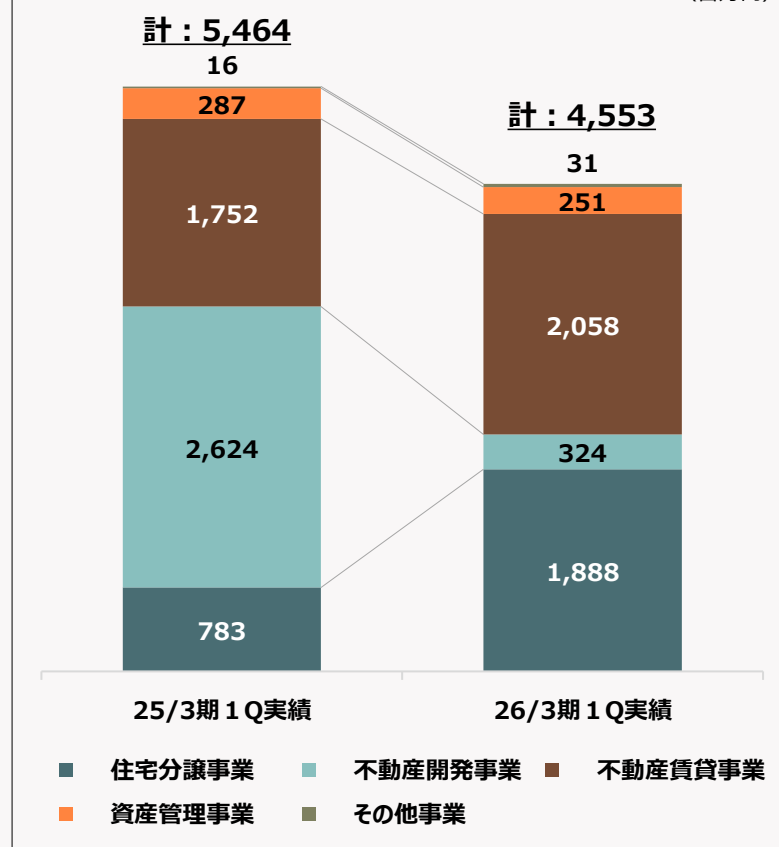
- ▶ 住宅分譲事業： 引渡し戸数が前年同期を上回り増収増益
 ▶ 不動産開発事業： 計画通りに進捗（前年同期比では売却物件数の差異により減収減益）
 ▶ 不動産賃貸事業： 商業施設やホテルの新規開業、芝リアルエステートの子会社化により増収増益

(単位：百万円)

	25/3期 1Q実績	26/3期 1Q実績	増減額	増減率
売上高	19,098	17,581	▲1,517	▲7.9%
住宅分譲事業	5,243	11,087	5,844	111.4%
不動産開発事業	9,450	1,324	▲8,126	▲86.0%
不動産賃貸事業	3,837	4,314	476	12.4%
資産管理事業	455	491	36	7.9%
その他事業	111	363	252	227.1%
セグメント利益	5,464	4,553	▲910	▲16.7%
住宅分譲事業	783	1,888	1,105	141.1%
不動産開発事業	2,624	324	▲2,300	▲87.6%
不動産賃貸事業	1,752	2,058	305	17.4%
資産管理事業	287	251	▲36	▲12.7%
その他事業	16	31	15	92.5%
セグメント利益率	28.6%	25.9%	-	▲2.7pt
住宅分譲事業	14.9%	17.0%	-	2.1pt
不動産開発事業	27.8%	24.5%	-	▲3.3pt
不動産賃貸事業	45.7%	47.7%	-	2.0pt
資産管理事業	63.2%	51.2%	-	▲12.0pt
その他事業	14.7%	8.6%	-	▲6.0pt

■セグメント利益内訳（前年同期比）

(百万円)



住宅分譲事業

▶ 前年同期比増収増益

▶ 主要因

売上高：分譲マンションの引渡し戸数が、前第1四半期を大幅に上回り増収

利 益：建築コストや販売単価等の適切なコントロールが奏功し増益

(単位：百万円)

	25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績	増減率
売上高	5,243	11,087	111.4%
分譲マンション	4,430	10,745	142.5%
戸建て	813	342	▲57.9%
セグメント利益	783	1,888	141.1%
セグメント利益率	14.9%	17.0%	2.1pt
分譲マンション引渡し戸数	50戸	226戸	352.0%

■ 分譲マンション契約進捗状況

26/3期通期 引渡し戸数計画	26/3期 1 Q末時点 契約戸数※	進捗率
1,000戸	691戸	69.1%

※26/3期中に引渡し予定の物件に限る

住宅分譲事業

▶ 当期実績

■ 26/3期 1Qに竣工・引渡しした主な物件

レ・ジェイド名古屋（名古屋市中村区）



引渡し：2025年4月

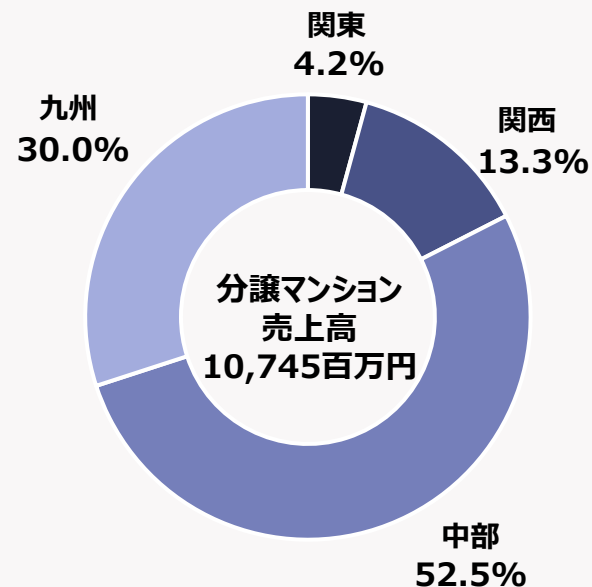
総戸数：125戸

レジアス大橋DUX（福岡市南区）



引渡し：2025年6月

総戸数：90戸

■ 26/3期 1Q エリア別売上高割合
(分譲マンション)

住宅分譲事業

▶ 26/3期 通期計画

■ 26/3期中に竣工・引渡し予定の分譲マンション

物件名	総戸数	所在地	引渡し予定月※
DIAMAS葉山	17戸	神奈川県三浦郡	2025年7月
レ・ジェイド熊本日赤通り	92戸	熊本市東区	2025年11月
レ・ジェイド甲子園口	60戸	兵庫県西宮市	2025年12月
レ・ジェイド葛西イーストアベニュー	78戸	東京都江戸川区	2026年2月
レ・ジェイド西宮甲子園	124戸	兵庫県西宮市	2026年3月
レ・ジェイド帝塚山	26戸	大阪市住吉区	2026年3月
グラン・レ・ジェイド三宿通り	10戸	東京都世田谷区	2026年3月
レ・ジェイドシティ千里藤白台センター/ウェストレジデンス	398戸	大阪府吹田市	2026年3月

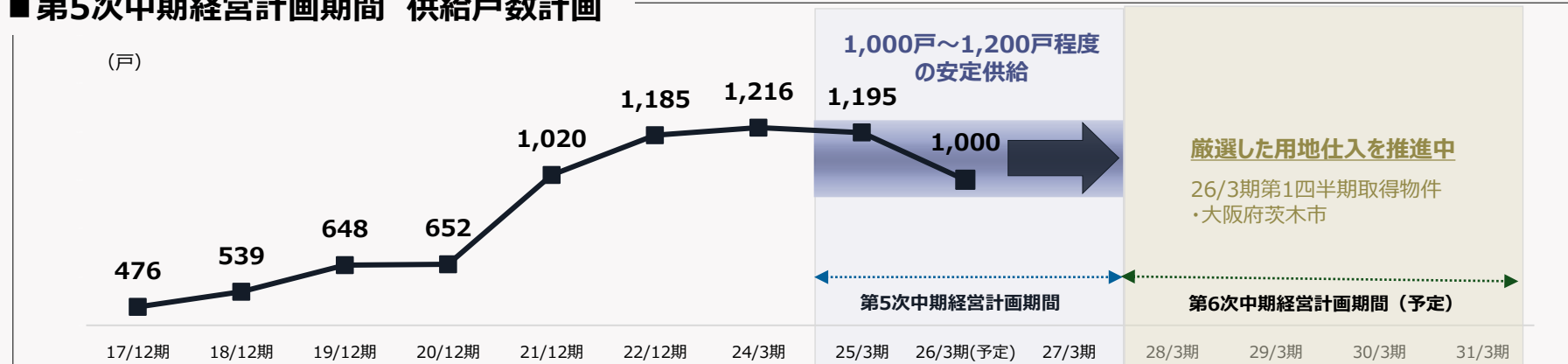
※引渡し予定時期は2025年6月末時点の情報で、変更となる場合があります

ハイエンドレジデンス
DIAMAS葉山

グラン・レ・ジェイド三宿通り



■ 第5次中期経営計画期間 供給戸数計画



不動産開発事業

▶ 予定していた計画に沿って物件売却

▶ 前年同期比減収減益：売却物件数の前年同期比差異によるもの

(単位：百万円)

	25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績	増減率
売上高	9,450	1,324	▲86.0%
セグメント利益	2,624	324	▲87.6%
セグメント利益率	27.8%	24.5%	▲3.3pt

■ 主な売却実績

25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績
・ESCON九段北ビル（オフィスビル） ・台東区寿4丁目（賃貸マンション） ・seven x seven糸島（ホテル） ・LOGITRES佐野（物流） ・足立区東和5丁目（その他）	・コーナンtonarie大和高田店(底地)

不動産賃貸事業

▶ 前年同期比増収増益

▶ 主要因

- ①北海道北広島市「駅西口周辺エリア活性化事業」における「複合交流拠点施設（商業施設＋ホテル）」の開業
- ②保有する商業施設等でのテナント入替え
- ③2025年4月1日付で株式取得した芝リアルエステートの収益寄与（次頁参照）

(単位：百万円)

	25/3期 1Q実績	26/3期 1Q実績	増減率
売上高	3,837	4,314	12.4%
セグメント利益	1,752	2,058	17.4%
セグメント利益率	45.7%	47.7%	2.0pt

■ 複合交流拠点施設（2025年3月開業） 詳細 ▶ P19



①「tonarie北広島」（商業施設）



②「エスコンフィールドHOKKAIDO ホテル 北広島駅前」



不動産賃貸事業

■ 株式会社芝リアルエステートを子会社化（2025年4月1日付）

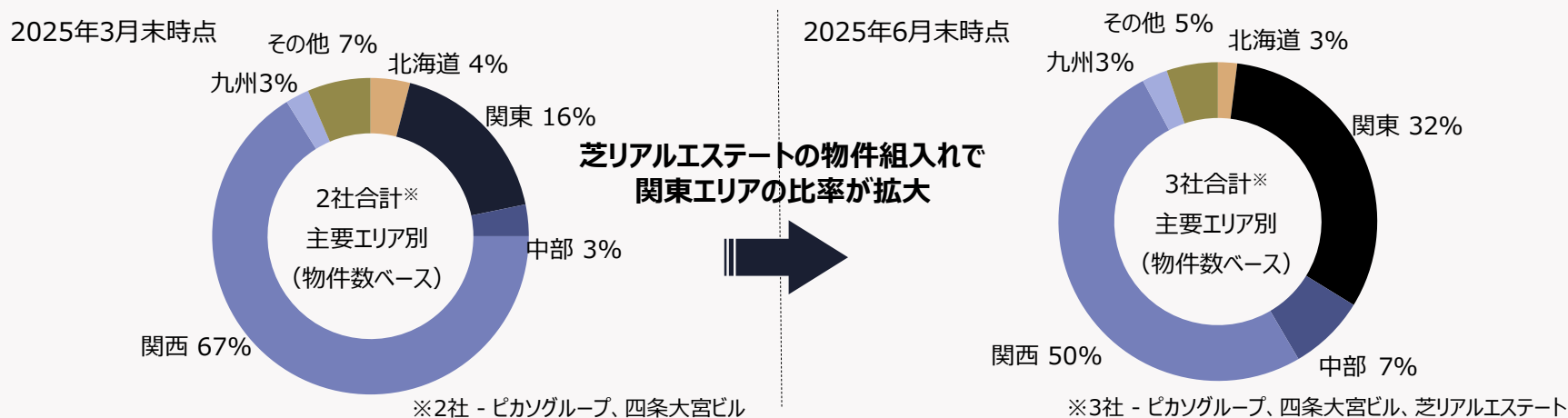
三菱ケミカル(株)及びその子会社であるダイヤリックス(株)が運営する不動産事業の一部を、新設会社「(株)芝リアルエステート」へ吸収分割のうえ、同社の全株式を取得

■ 賃貸事業子会社3社の不動産資産状況（25/6月末時点）

（単位：百万円）

	棚卸資産	固定資産	資産合計
芝リアルエステート	12,718	7,776	20,494
ピカソグループ	16,763	36,092	52,855
四条大宮ビル	16,441	25,059	41,501
合計	45,922	68,928	114,849

■ 賃貸事業子会社保有物件の主要エリア比率



資産管理事業

- ▶ 安定収益を創出する、AM資産残高やPM受託件数、マンション管理戸数の増加等により増収
- ▶ 前第1四半期に発生した、エスコンジャパンリート投資法人の資産入替に伴う報酬計上（一過性）の反動で減益

(単位：百万円)

	25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績	増減率
売上高	455	491	7.9%
セグメント利益	287	251	▲12.7%
セグメント利益率	63.2%	51.2%	▲12.1pt

その他事業

- ▶ 海外事業の受取配当金等の影響により増収増益

(単位：百万円)

	25/3期 1 Q実績	26/3期 1 Q実績	増減率
売上高	111	363	227.1%
セグメント利益	16	31	92.5%
セグメント利益率	14.7%	8.6%	▲6.1pt

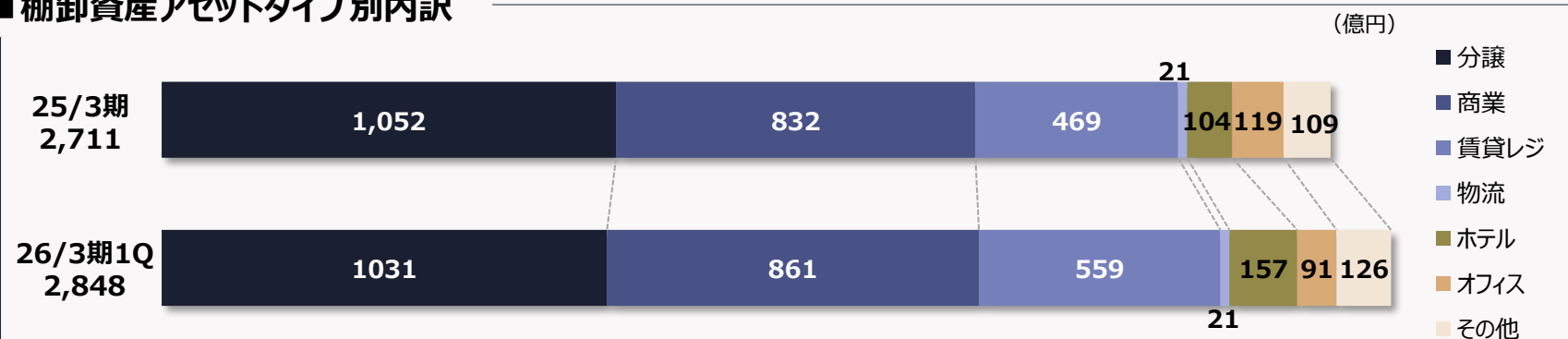
資産の部

- ・販売用不動産減： 分譲マンションの引渡し等
- ・販売用仕掛不動産増： 事業成長に向けた投資推進

(単位：百万円)

	25/3期	26/3期 1Q	増減率
流動資産	335,103	340,326	1.6%
現金・預金	46,802	35,883	▲23.3%
販売用不動産	8,072	5,033	▲37.6%
仕掛販売用不動産	263,066	279,834	6.4%
固定資産	124,708	130,791	4.9%
有形固定資産	83,719	91,111	8.8%
無形固定資産	15,277	15,047	▲1.5%
投資その他の資産	25,711	24,632	▲4.4%
資産合計	459,847	471,152	2.5%

■ 棚卸資産アセットタイプ別内訳



※棚卸資産＝販売用不動産＋仕掛販売用不動産

負債の部

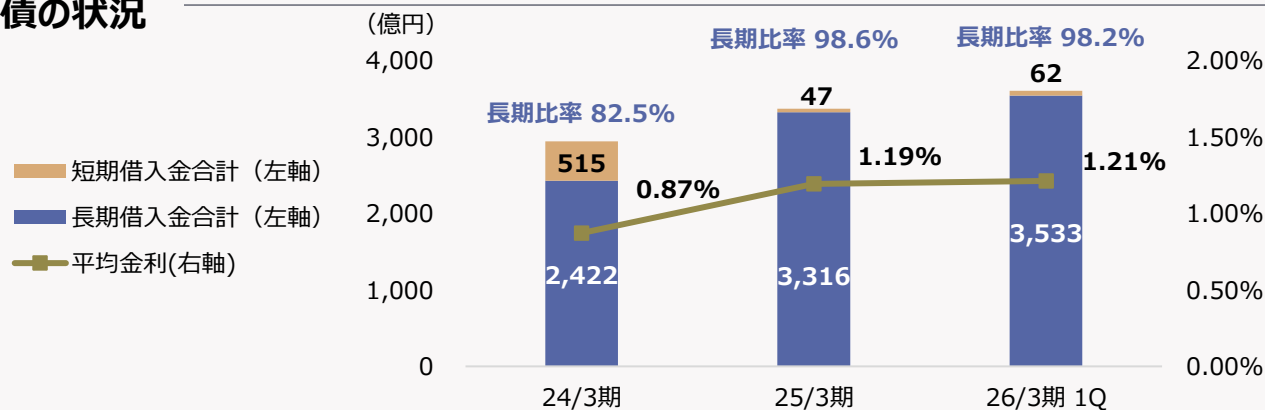
物件仕入れ進捗により借入金が増加

(芝リアルエステートの子会社化、分譲マンション用地・収益物件の取得等)

(単位：百万円)

	25/3期	26/3期 1Q	増減率
流動負債	95,654	95,022	▲0.7%
短期借入金	4,735	6,258	32.2%
1年内返済予定の長期借入金	66,387	72,100	8.6%
固定負債	285,512	301,929	5.8%
社債	7,400	7,400	0.0%
長期借入金	257,872	274,094	6.3%
負債合計	381,166	396,952	4.1%
純資産合計	78,681	74,200	▲5.7%
負債純資産合計	459,847	471,152	2.5%
自己資本比率	17.2%	15.9%	▲1.3pt
格付け (JCR)	A+ ポジティブ	A+ ポジティブ	-

■ 有利子負債の状況



通期の投資計画に対する進捗率 51.7%

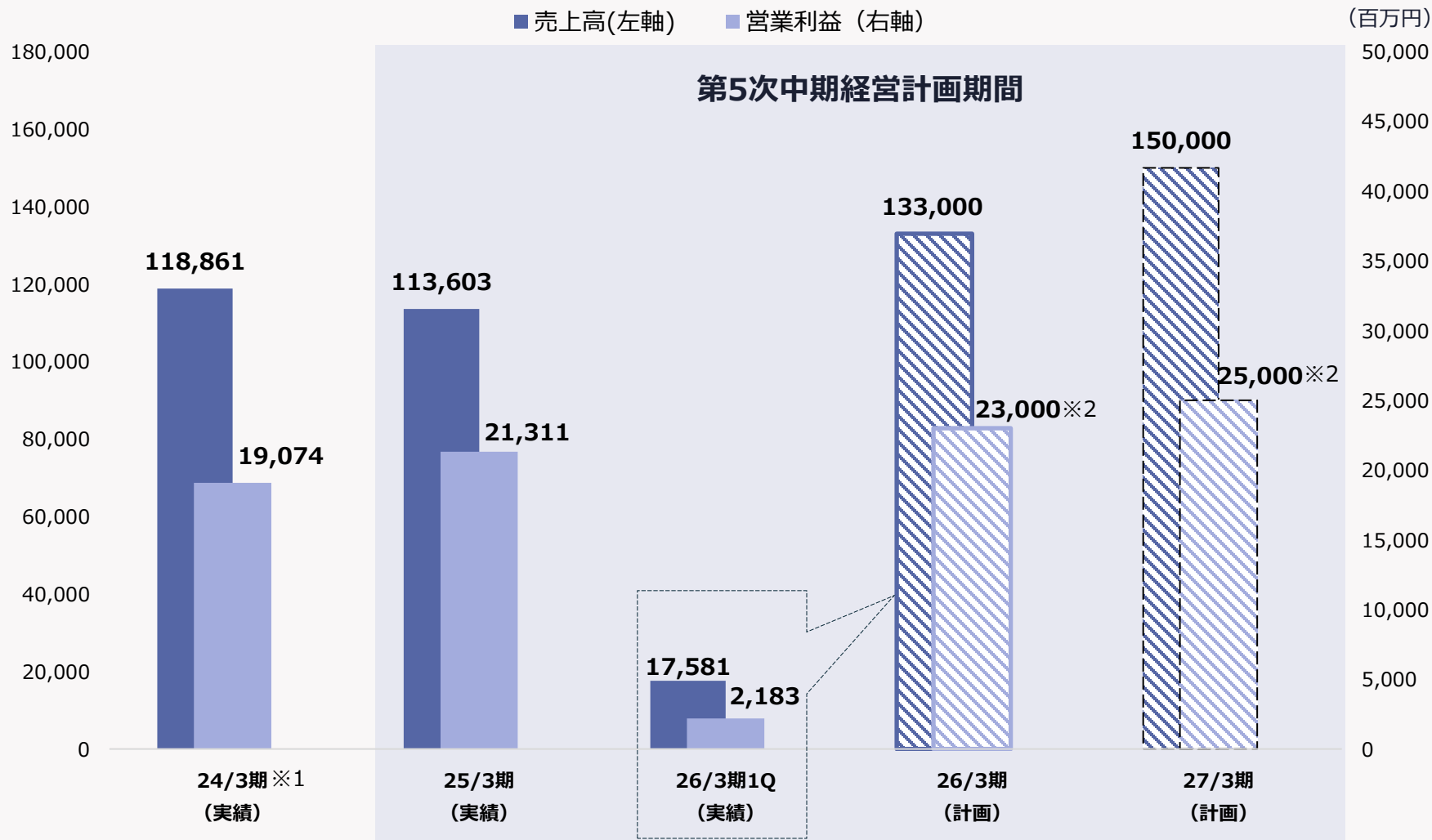
▶ 稼働中収益物件は当期末時点で通期計画を超過達成：芝リアルエステートの保有物件組入れ等

(単位：億円)

	25/3期	26/3期			27/3期	25/3－27/3期累計 (第5次中期経営計画)	
	実績	1Q実績	通期計画	進捗率	通期計画	計画	対中計進捗率※
グロス投資額計	720	341	660	51.7%	1,120	2,500	42.4%
分譲マンション開発	161	46	200	23.0%	250	611	33.9%
収益物件開発	427	76	200	38.0%	500	1,127	44.6%
稼働中収益物件取得	78	204	200	102.0%	300	578	48.8%
海外投資	54	8	60	13.3%	60	174	35.6%
その他	0	6	0	-	10	10	60.0%
回収額計	220	33	325	10.2%	400	945	26.8%
内、収益物件	84	0	144	0.0%	277	505	16.6%
ネット投資額計	500	307	335	91.6%	720	1,555	51.9%

※25/3期実績及び26/3期1Q実績をベースにした進捗率

26/3期営業利益計画230億円、27/3期営業利益計画250億円の達成に向け取り組み中



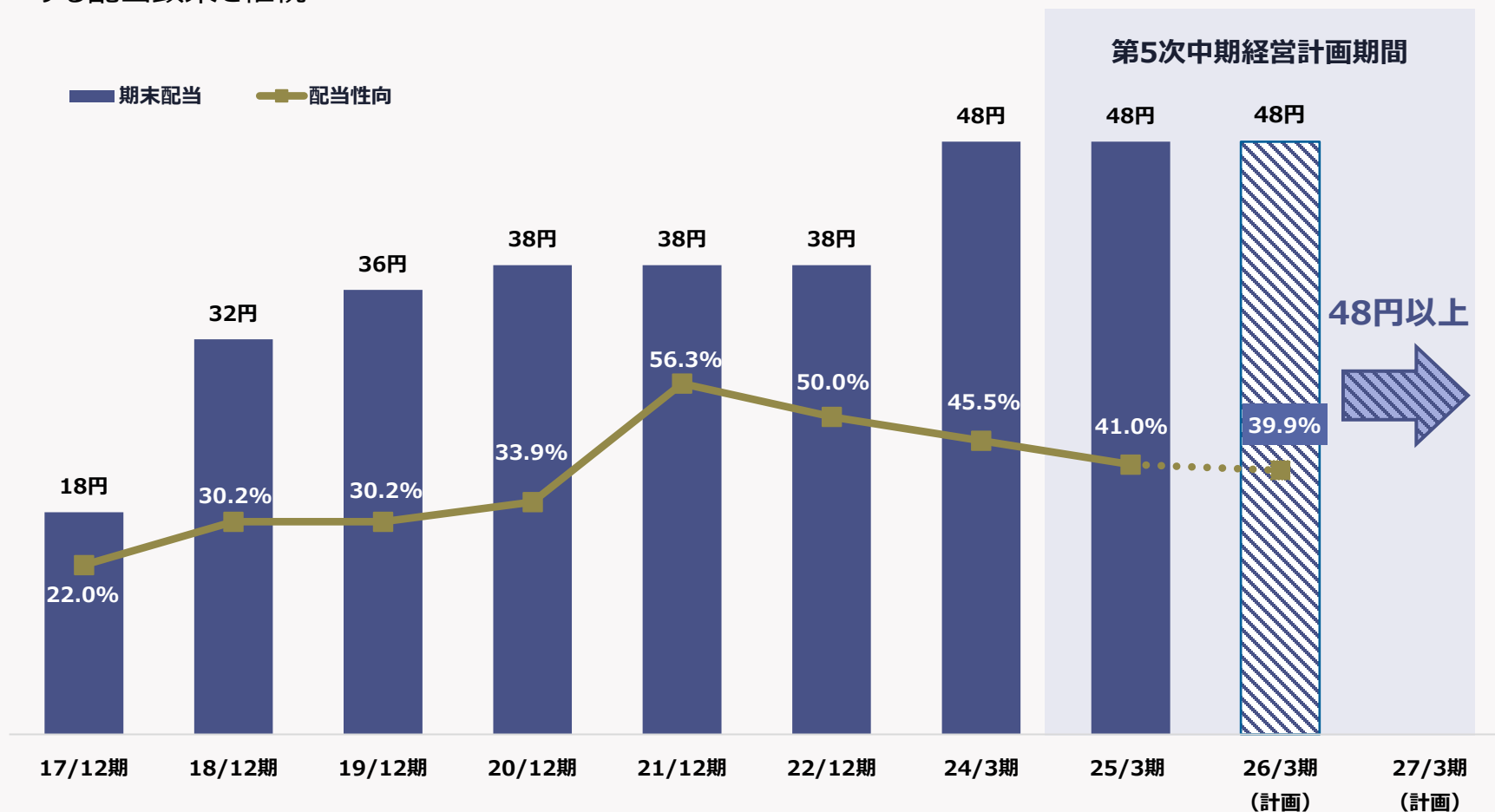
※1：15か月の変則決算

※2：25/3期決算発表時に営業利益計画を上方修正（26/3期：20,000⇒23,000百万円、27/3期：22,000⇒25,000百万円）

26/3期配当計画：1株当たり48円

▶「累進的配当政策」の継続

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、原則「減配なし、配当維持もしくは増配のみ」とする配当政策を継続



トピックス

▶ JR北広島駅「駅西口エリア活性化事業」（北海道）

- ・ 北広島市との官民連携事業
- ・ 駅から商業＋ホテル、分譲マンション、公園までを歩行者デッキでつなぎ、回遊性を高めてにぎわいを創出



■ A敷地「複合交流拠点施設」開発

2025年3月15日開業



2025年3月28日開業



■ B敷地「居住交流施設」開発

2026年11月 引渡し予定

分譲マンション
レ・ジェイド北海道北広島

全戸契約完売
総戸数197戸
(2025年7月)



■ 今後の開発予定

～2029年度予定

・暮らしを補完する生活利便機能等を備え、多様な世代に向けた良質な住宅整備

・多くの人を受け入れる公共駐車場の整備

※駅西口周辺エリア活性化整備計画『キタロ・ホームタウン-BASE 2021-2029』発表時点の計画（2021年4月公表：北海道北広島市）

▶ TSUNAGU GARDEN 千里藤白台（大阪府吹田市）

- ・ 中電不動産（中部電力グループ）との共同事業
- ・ 買物から保育・医療までエリア内で完結、コミュニティ交流や防災・省エネなどの連携も図り多世代を繋ぐ環境を創出



持続可能なまちづくり

地域コミュニティの創出の一例
お住いの方向けイベント（2025年6月）

■ レ・ジェイドシティ千里藤白台センター/ウェストレジデンス

2026年3月
引渡し予定総戸数
398戸

■ レ・ジェイドシティ千里藤白台サウス/イーストレジデンス

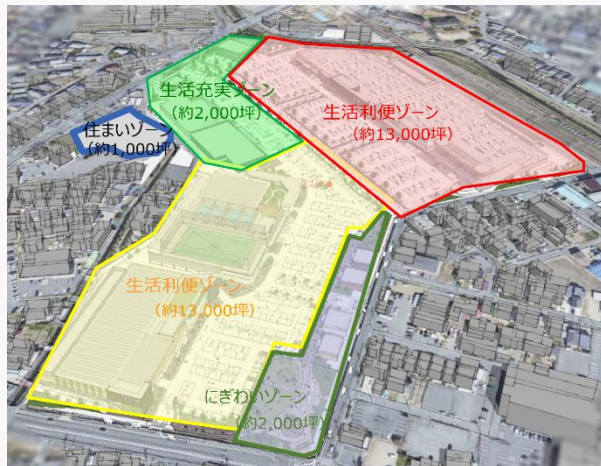
2024年11月
引渡し済総戸数
244戸

▶ 中部エリアの大型まちづくり事業

- 中部エリアでの大型開発が複数控え、今後も注力エリアとして事業を展開

愛知県刈谷市（約3.1万坪）

2024年9月 用地取得



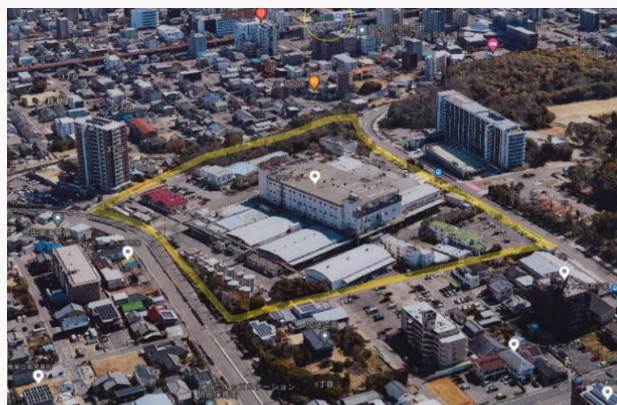
名古屋競馬場跡地開発事業

2022年 事業参画



愛知県豊田市（約1.2万坪）

2025年2月 用地取得



▶ 進行中の土地区画整理事業

事業名	エリア	事業完了予定※
堺市高倉台土地区画整理事業	関西	2026年
茨木市彩都東部地区C区域土地区画整理事業	関西	2027年
河内長野市上原高向区画整理事業	関西	2029年
木津東地区土地区画整理事業	関西	2031年
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
瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業	中部	2033年
（仮称）弥富車新田地区土地区画整理事業	中部	2033年以降

※事業完了予定年は2025年6月末時点の情報で、変更となる場合があります。

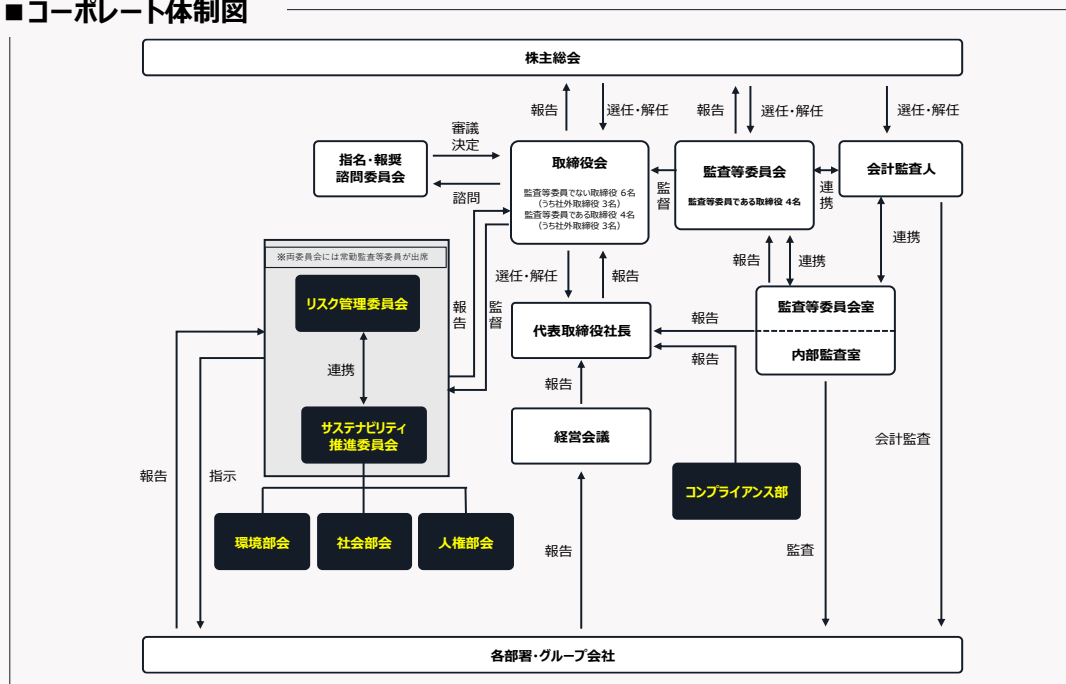
▶ コンプライアンス室⇒コンプライアンス部 に改編

- 2022年に社長直下組織として設置されたコンプライアンス室を「コンプライアンス部」に改編
- 人員拡大等を行い法令遵守態勢をより強化、コンプライアンス経営を一層推進

▶ サステナビリティ推進委員会を新設

- 代表取締役社長を委員長とし、委員長が指名する委員及び監査等委員会がオブザーバーとして構成
- サステナビリティ推進委員会は「環境部会」「社会部会」「人権部会」から成り、サステナビリティ推進部が運営

■コーポレート体制図



▶ IR室を新設

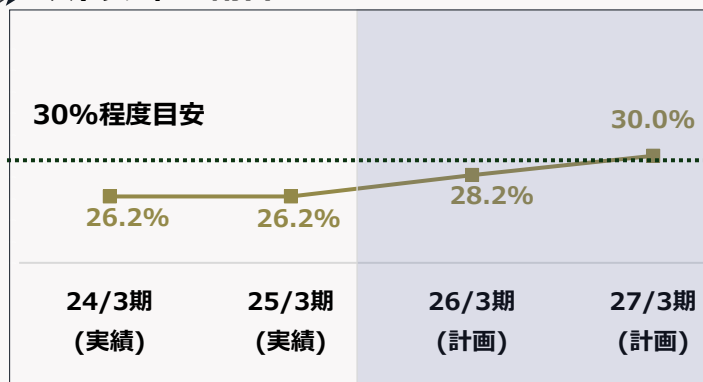
- 企業価値向上に向けた戦略支援を行う専門組織として、経営企画本部内にIR室を新設
- 従来の代表取締役社長による機関投資家向け決算説明会や個別IRミーティングの内容を充実させるとともに、財務・非財務情報の積極的開示に努め、株主・投資家の皆様への能動的なアプローチを活性化し、建設的な対話をより一層促進

Appendix

第5次中期経営計画(経営目標・KPI)

		25/3期 実績	26/3期 計画	27/3期 計画
安全性	ストック収益※1 割合※2	26.2%	28.2%	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%	114.2%	116.8%
	自己資本比率	17.2%	17.6%	17.5%
資本 効率性	ROE	14.8%	13.9%	14.0%
	ROIC※4	3.5%	3.5%	3.6%

▶▶ ストック収益割合



▶▶ ストック収益／一般管理費カバー率(キャッシュベース)



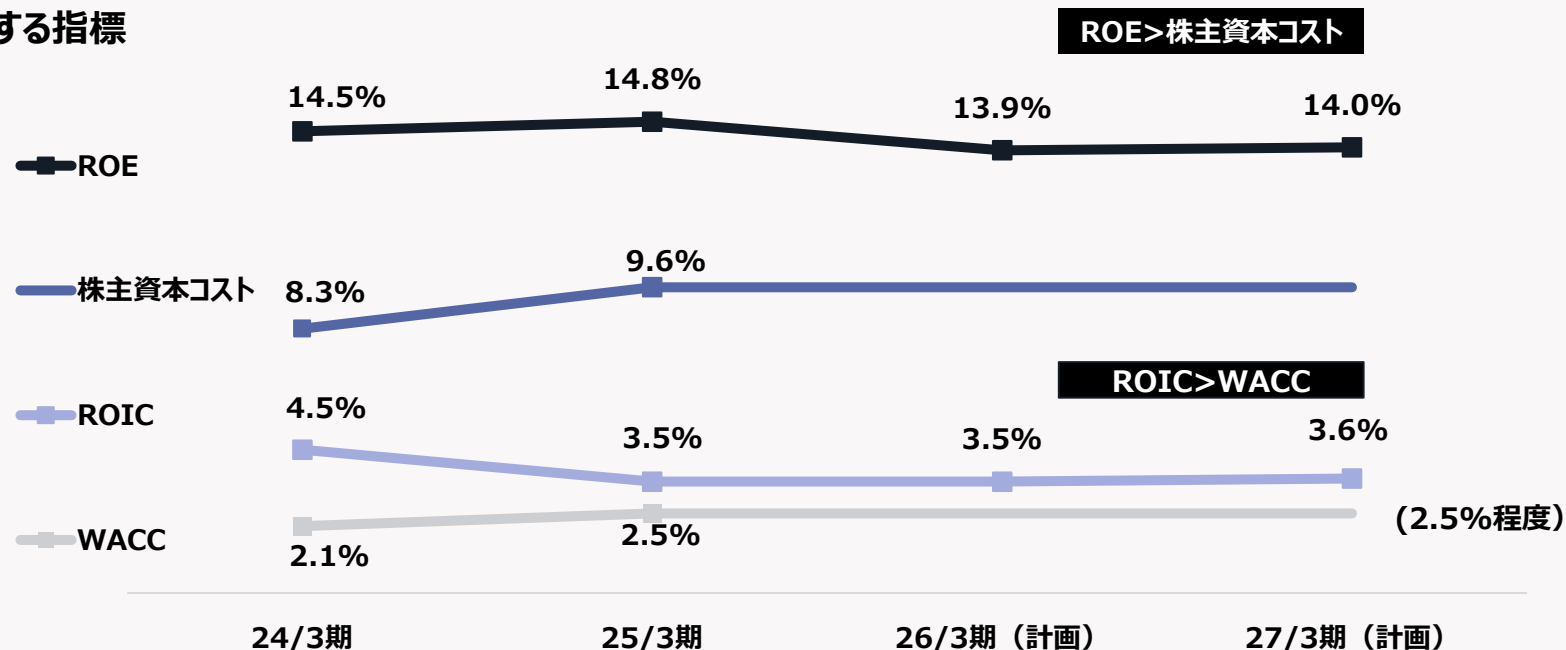
※ 1.ストック収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益

※ 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）

重視する指標



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

ROE > 株主資本コスト、ROIC > WACCを意識した経営

■ 積極的な株主還元

第5次中計期間中累進的配当政策を継続し、積極的な株主還元を実施

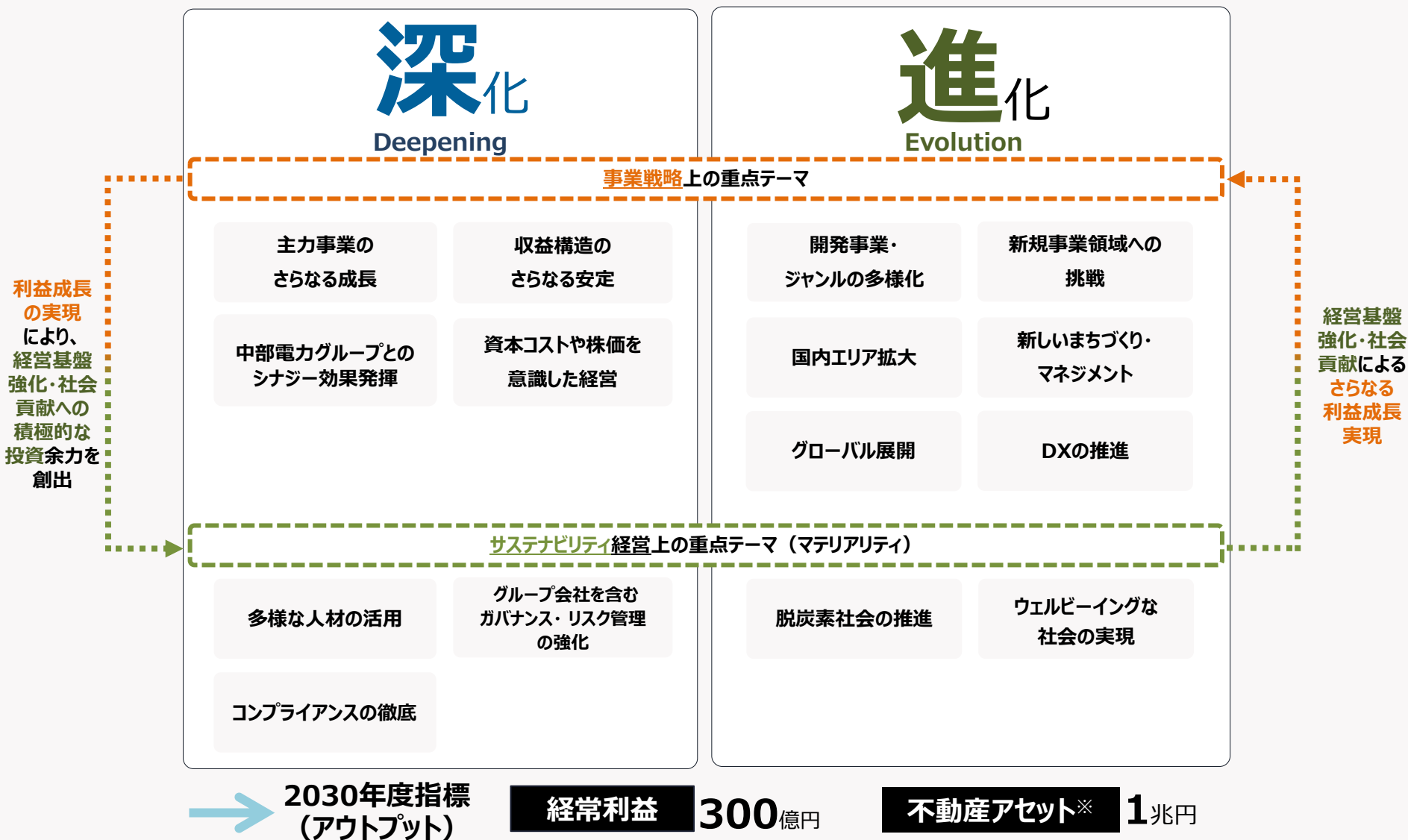
■ 株主様・機関投資家様との建設的な対話

代表取締役・IR室(2025年4月新設)でIR活動を管轄・実践

Appendix

長期ビジョン2030

「深化」「進化」を2030年度までに目指すべき方向とし、様々な取り組みを推進中



※不動産アセット：当社保有資産＋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におけるAUM

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のもと、着実な企業価値向上に引き続き取り組んでいく

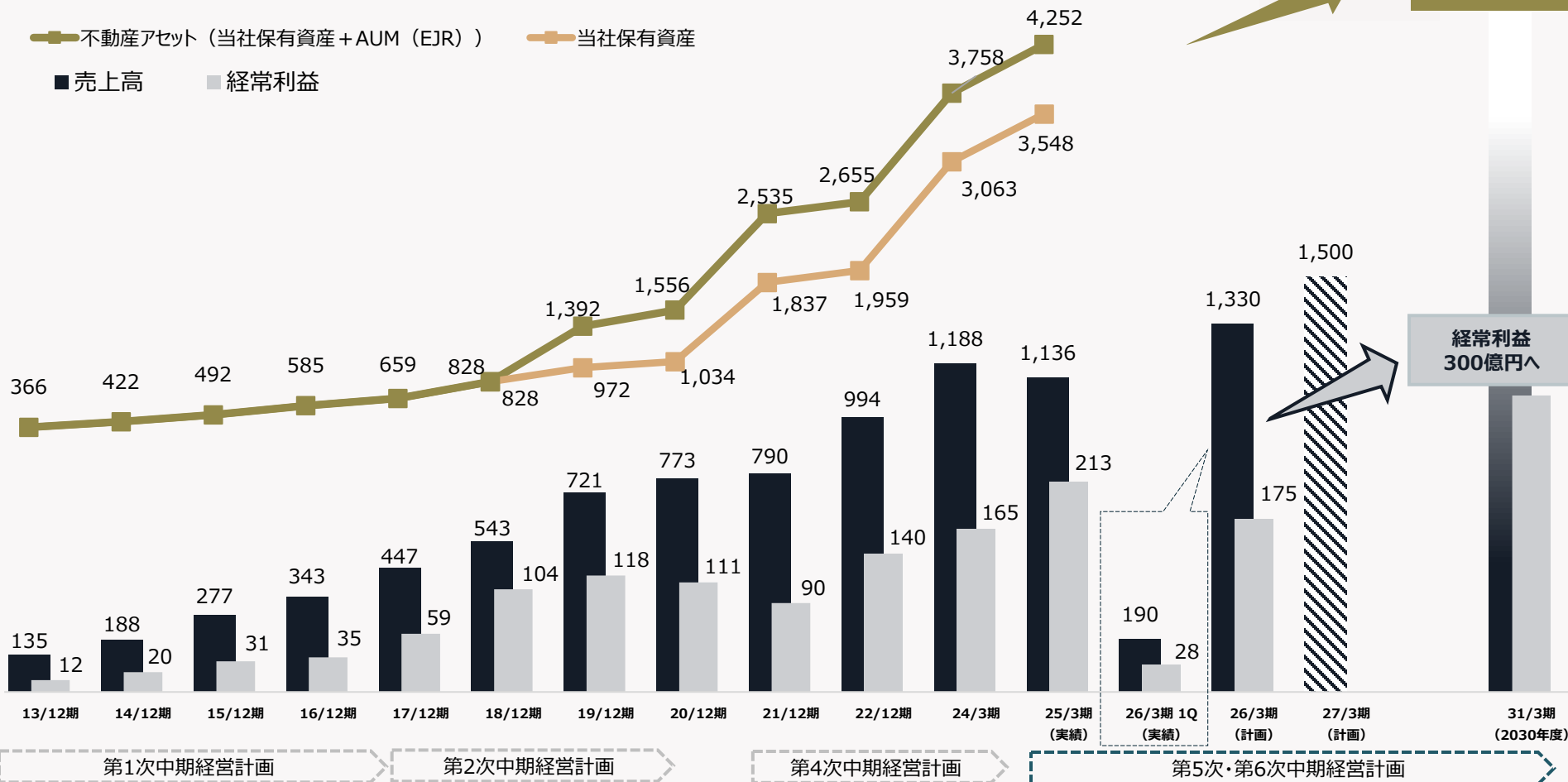
(億円)

不動産アセット（当社保有資産+AUM（EJR））

当社保有資産

売上高

経常利益

不動産アセット
1兆円へ経常利益
300億円へ

第1次中期経営計画

第2次中期経営計画

第4次中期経営計画

第5次・第6次中期経営計画

※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）

※2023年11月29日付で決算期を毎年12月31日から3月31日に変更しており、24/3期は2023年1月1日から2024年3月31日までの15ヶ月間の変則決算となります

▶ IRに関するお問い合わせ先

経営企画本部 IR室 木村、徳永、齋藤、高倉
TEL: 03-6230-9415
Email : ir@escon.jp

▶ リリース配信サービス

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。

