

2020年3月期 決算説明資料

2020年5月22日

 **エスリード株式会社**

東証一部 証券コード：8877

目次



I.2020年3月期 決算トピックス **P. 3**

II.2020年3月期 決算概要 **P. 7**

III.2021年3月期 業績予想 **P. 12**

IV.参考資料 **P.14**

I .2020年3月期 決算トピックス



4期連続「完成在庫ゼロ」達成



4期連続
完成在庫 **ゼロ**



ESLEAD SERIES

※2017年～2020年の各年3月末におけるマンション完成在庫数 / ㈱不動産経済研究所調べ

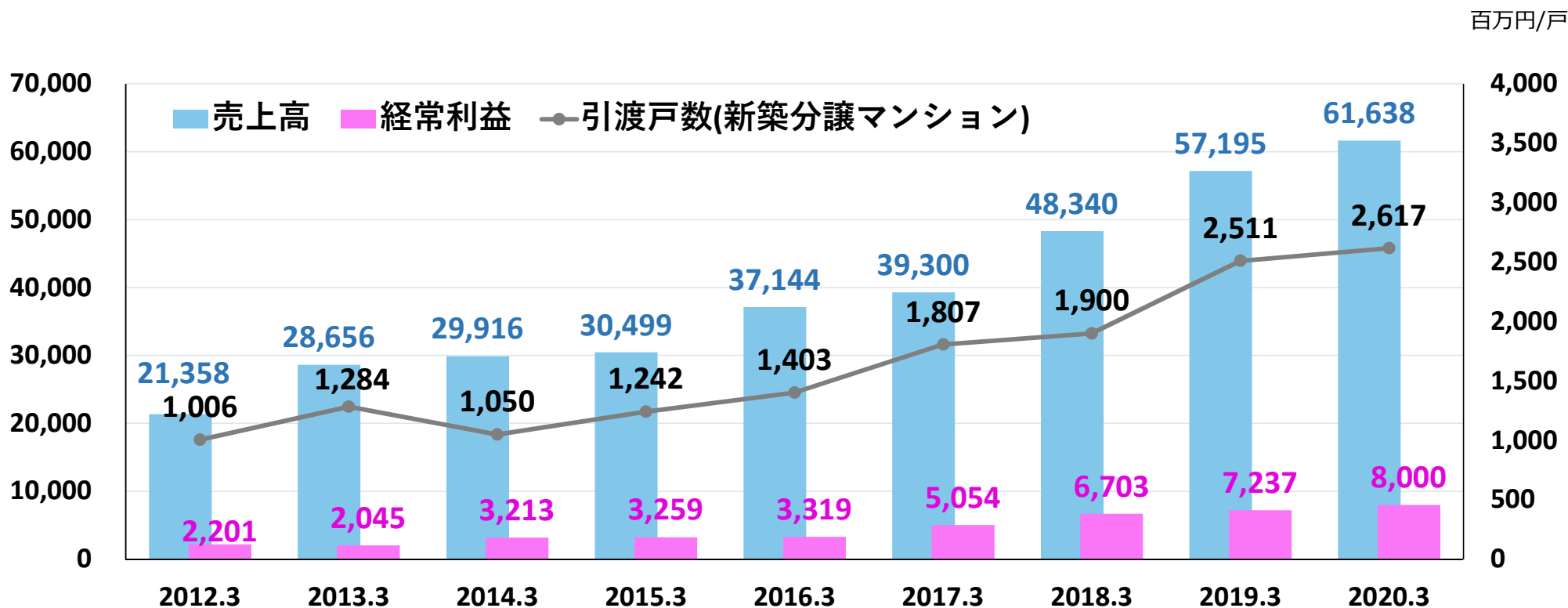
- キャッシュ・フロー重視の健全経営を推進
- 竣工後の販売経費削減に大きく貢献

- 毎年多くの物件を発売し、かつ**完成在庫ゼロ**を継続

※日刊不動産経済通信2020年3月16日号より

※各事業年度末（2017.3末、2018.3末、2019.3末、2020.3末）において竣工済未契約住戸0

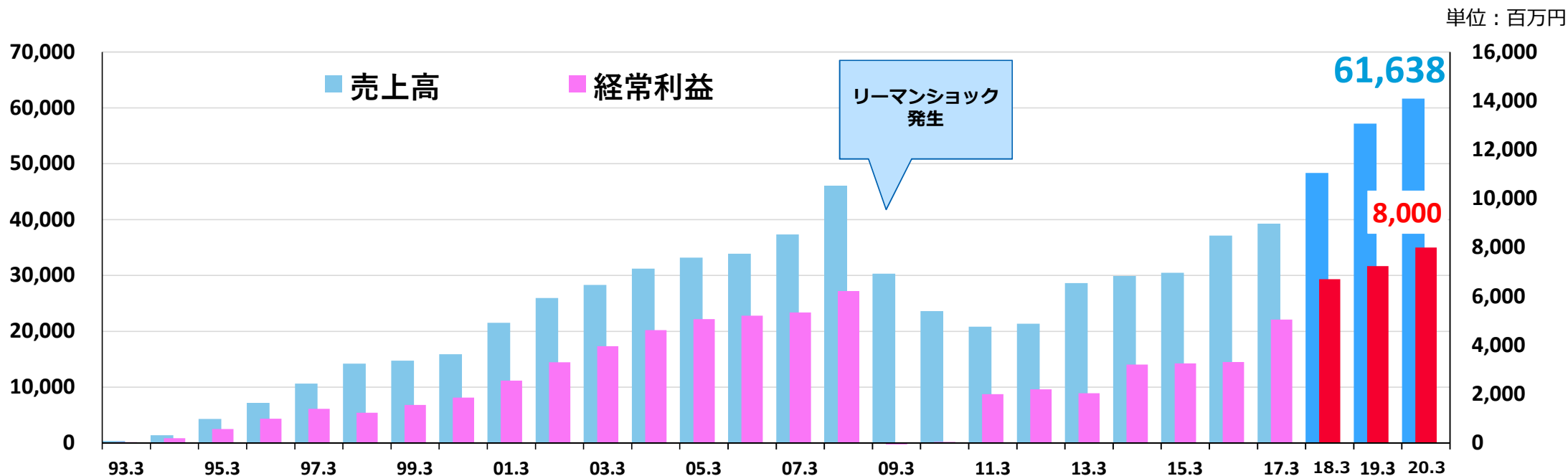
7期連続「増収増益」達成



➤ 良質なマンション供給と適切な維持管理をグループで展開

着実に引渡戸数をのぼし、**7期連続増収・増益**を達成（売上高は9期連続増収、経常利益は7期連続増益）

3期連続「過去最高売上・利益」更新



- 2008年3月期に過去最高売上・利益（当時）を達成
- 2008年に発生したリーマンショックを乗り越え、2018年3月期から**3期連続過去最高売上・利益**を更新

Ⅱ.2020年3月期 決算概要



II.2020年3月期 決算概要

2020年3月期 決算ハイライト



単位：百万円

	2019年3月期 実績	2020年3月期 業績予想	2020年3月期 実績	前期比 増減率	業績予想比 増減率
売上高	57,195	67,000	61,638	+7.8%	△8.0%
営業利益	7,170	8,100	7,948	+10.9%	△1.9%
経常利益	7,237	8,000	8,000	+10.5%	±0.0%
当期純利益	4,474	5,100	5,070	+13.3%	△0.6%
1株当たり当期純利益 (円)	289.99円	330.52円	328.58円	+13.3%	△0.6%

- マンション販売・引渡が好調に進捗し**過去最高業績**を達成
- 引渡戸数の増加により **売上高前期比7.8%増** **経常利益前期比10.5%増**
- 経常利益において業績予想値を達成

セグメント別業績



単位：百万円

	2019年3月期			2020年3月期		
	売上高	セグメント利益	利益率	売上高	セグメント利益	利益率
不動産販売事業	49,013	7,317	14.9%	53,107	8,142	15.3%
その他	8,182	1,409	17.2%	8,530	1,514	17.7%

※セグメント利益は連結財務諸表の経常利益と調整

- マンションの引渡戸数増加により不動産販売事業の売上高は**前期比8.4%増**
- グループ会社事業を中心としたその他事業も売上高**前期比4.3%増**

セグメント別業績 (不動産販売事業における引渡物件例)



大阪エリア



EsリードOSAKA MID WEST

所在地：大阪府大阪市西区本田
 交通：大阪メトロ中央線九条駅 徒歩6分
 総戸数：122戸
 引渡日：2019年11月29日



Esリード長居公園グランアリーナ

所在地：大阪府大阪市東住吉区鷹合
 交通：近鉄南大阪線針中野駅 徒歩11分
 総戸数：39戸
 引渡日：2019年9月25日



Esリード八尾桜ヶ丘並木通り

所在地：大阪府八尾市桜ヶ丘
 交通：近鉄大阪線近鉄八尾駅 徒歩9分
 総戸数：30戸
 引渡日：2020年3月31日

京都・奈良エリア



Esリード太秦レジデンス

所在地：京都府京都市右京区太秦一ノ井町
 交通：京福電鉄嵐山本線太秦広隆寺駅 徒歩5分
 総戸数：44戸
 引渡日：2019年8月30日

滋賀エリア



Esリード草津本陣邸

所在地：滋賀県草津市草津
 交通：JR東海道本線草津駅 徒歩9分
 総戸数：104戸
 引渡日：2019年11月29日



Esリード大津グランテラス

所在地：滋賀県大津市末広町
 交通：JR東海道本線大津駅 徒歩2分
 総戸数：50戸
 引渡日：2019年9月20日



Esリード南草津グランヴェルデ

所在地：滋賀県草津市南草津
 交通：JR東海道本線南草津駅 徒歩7分
 総戸数：38戸
 引渡日：2020年3月27日



Esリード五位堂駅前

所在地：奈良県香芝市五位堂
 交通：近鉄大阪線五位堂駅 徒歩2分
 総戸数：69戸
 引渡日：2019年9月26日



Esリード生駒本町ヒルズ

所在地：奈良県生駒市本町
 交通：近鉄奈良線生駒駅 徒歩3分
 総戸数：39戸
 引渡日：2019年10月25日

II.2020年3月期 決算概要

連結貸借対照表



単位：百万円	2019年 3月期	2020年 3月期	前期比
流動資産	62,628	74,486	+11,858
(現金及び預金)	24,321	19,664	△4,656
(販売用不動産)	3,420	12,320	+8,899
(仕掛販売用不動産)	33,259	40,119	+6,859
固定資産	5,035	6,007	+971
資産合計	67,664	80,494	+12,829
自己資本比率	63.1%	58.6%	—

単位：百万円	2019年 3月期	2020年 3月期	前期比
流動負債	16,829	17,868	+1,039
(支払手形及び買掛金)	5,380	5,788	+408
(借入金)	6,749	7,780	+1,030
固定負債	8,108	15,427	+7,319
(借入金)	7,333	14,567	+7,234
負債合計	24,937	33,296	+8,358
純資産合計	42,726	47,198	+4,471
負債純資産合計	67,664	80,494	+12,829

➤ **自己資本比率** **58.6%**

高い財務の健全性

Ⅲ.2021年3月期 業績予想



業績予想公表延期について



新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大するなか、事業環境に大きな影響を及ぼす状況が続いております。

このような状況を踏まえ、現時点では業績予想の合理的な算定が困難であると判断し、2021年3月期の連結業績予想につきましては、未定としております。

今後、合理的な算定が可能となった時点で、速やかに公表いたします。

当社グループにおける新型コロナウイルス感染症対策として行ってきた取組は以下のとおりです。

- 座席間隔確保などソーシャルディスタンスの徹底
- 全社員の70%に対し在宅勤務を導入
- 全従業員の健康管理・厳格な自宅待機基準の運用
- 社内換気・マスク着用の徹底
- 時差出勤の推奨

IV. 參考資料



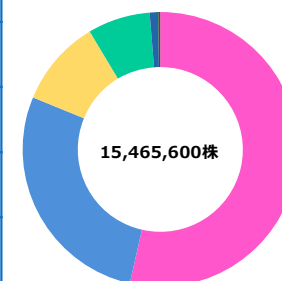
IV. 参考資料

会社概要（エスリード株式会社）



商号	エスリード株式会社（英訳名 ESLEAD CORPORATION）
設立	1992年（平成4年）5月8日
資本金	19億8,300万円
代表者	代表取締役社長 荒牧 杉夫
事業内容	マンション分譲事業、建替え分譲事業 他
免許等	宅地建物取引業者免許／国土交通大臣（6）第5489号 一級建築士事務所／大阪府知事登録（ハ）第21863号
役員・従業員数	758名（グループ会社含む）：2020年4月1日現在
上場市場	東証1部（証券コード：8877）
所在地	本社：大阪市福島区福島六丁目25番19号 福岡支店：福岡市中央区天神五丁目9番9号 名古屋支店：名古屋市中区栄三丁目18番1号 ナディアパークビジネスセンタービル11階

所有者別 株式分布状況

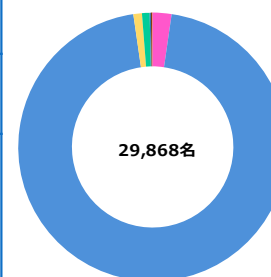


■ 事業法人・その他法人	8,281,062 株	53.54 %
■ 個人その他	4,275,675 株	27.65 %
■ 外国法人等	1,581,709 株	10.23 %
■ 金融機関	1,138,900 株	7.36 %
■ 金融商品取引業者	152,706 株	0.99 %
■ 自己株式	35,548 株	0.23 %

（2020年3月31日現在）

（注）構成比率は小数点以下第3位を四捨五入しております。

所有株式数別 株主分布状況



■ 1株～99株	676 名	2.26 %
■ 100株～499株	28,506 名	95.44 %
■ 500株～999株	304 名	1.02 %
■ 1,000株～4,999株	281 名	0.94 %
■ 5,000株～9,999株	41 名	0.14 %
■ 10,000株～49,999株	42 名	0.14 %
■ 50,000株～99,999株	9 名	0.03 %
■ 100,000株～499,999株	8 名	0.03 %
■ 500,000株以上	1 名	0.00 %

（2020年3月31日現在）

（注）構成比率は小数点以下第3位を四捨五入しております。

会社概要（グループ会社）



マンションの管理事業

商号	 エスリード建物管理株式会社
設立	2018年11月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 中澤 博司

建物管理以外に大規模修繕工事における設計
コンサルティング事業・保険代理店サービス
も手掛ける

マンション管理戸数：**363組合 27,470戸**



マンションの賃貸管理事業

商号	 エスリード賃貸株式会社
設立	1996年5月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 松下 恒幸

エスリードシリーズを中心とした投資用マン
ションの賃貸管理業務や賃貸仲介サービスな
どを手掛ける

賃貸管理受託戸数：**13,897戸**



会社概要（グループ会社）



電力供給事業

商号	SD 綜電株式会社
設立	2006年5月
資本金	9,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 藤野 正明

管理受託戸数：**133棟 10,889戸**（2020年3月現在）

高圧一括受電サービスに加え、太陽光発電事業を始めとした、様々なエネルギー事業の拡充を図る



建設・リフォーム事業

商号	イー・エル建設株式会社
設立	2006年6月
資本金	1億円（100%子会社）
代表者	代表取締役 鈴木 渉

大規模修繕・リフォーム工事を実施
新築自社施工もスタート
さらに施工体制を強化



会社概要（グループ会社）



不動産の仲介・買取再販事業

商号	EIR エスリード住宅流通株式会社
設立	2007年5月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 播馬 寛之

エスリードシリーズをはじめとした、中古マンション・戸建て・土地等の仲介・売買を手掛ける



戸建分譲事業

商号	EH エスリードハウス株式会社
設立	2016年6月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 新井 浩一

マンション分譲で培ったノウハウを活用し、近畿圏で戸建住宅分譲事業を展開



会社概要（グループ会社）



宿泊施設の運営・管理事業

商号	EHM エスリードホテルマネジメント株式会社
設立	2019年1月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 上根 良介

ホテル・民泊施設の運営/管理事業を手掛ける



マンション・ビルの清掃事業

商号	EUCLEAN Eクリーンアップ株式会社
設立	2019年11月
資本金	1,000万円（エスリード建物管理㈱の100%子会社）
代表者	代表取締役 中澤 博司

グループ内でのトータルサービス提供に向け、マンション・ビルの清掃事業を展開

IT関連事業

ITを活用した住まいのサポート事業を手掛ける

IV.参考資料

会社沿革



1992年5月	日本エスリード株式会社設立、大阪市北区西天満に本社開設
1992年9月	福岡市中央区渡辺通に福岡支店（現、福岡市中央区天神）を設置
1993年11月	本社を大阪市北区梅田に移転
1996年5月	エスリード管理株式会社（マンションの管理事業、当社100%出資）を設立
1999年4月	ホームワランティを日本で初めて標準装備
1999年10月	大阪証券取引所市場第2部に株式を上場
2001年3月	大阪証券取引所市場第1部に株式を上場
2001年11月	東京証券取引所市場第1部に株式を上場
2006年5月	綜電株式会社（電力供給事業、当社100%出資）を設立
2006年6月	イー・エル建設株式会社（建設・リフォーム事業、当社100%出資）を設立
2007年5月	エスリード住宅流通株式会社（不動産の仲介・買取再販事業、当社100%出資）を設立



IV. 参考資料

会社沿革



2009年9月	本社を大阪市福島区福島（現所在地）に移転
2012年2月	森トラスト株式会社と資本業務提携契約を締結
2012年5月	会社創立20周年
2013年1月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けに賛同表明
2013年3月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けが成立。同社が当社の親会社となる
2016年6月	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
2017年5月	会社創立25周年
2018年10月	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
2019年4月	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
2019年4月	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
2019年10月	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
2019年11月	Eクリーンアップ株式会社（マンション・ビルの清掃事業、エスリード建物管理株式会社100%出資）を設立

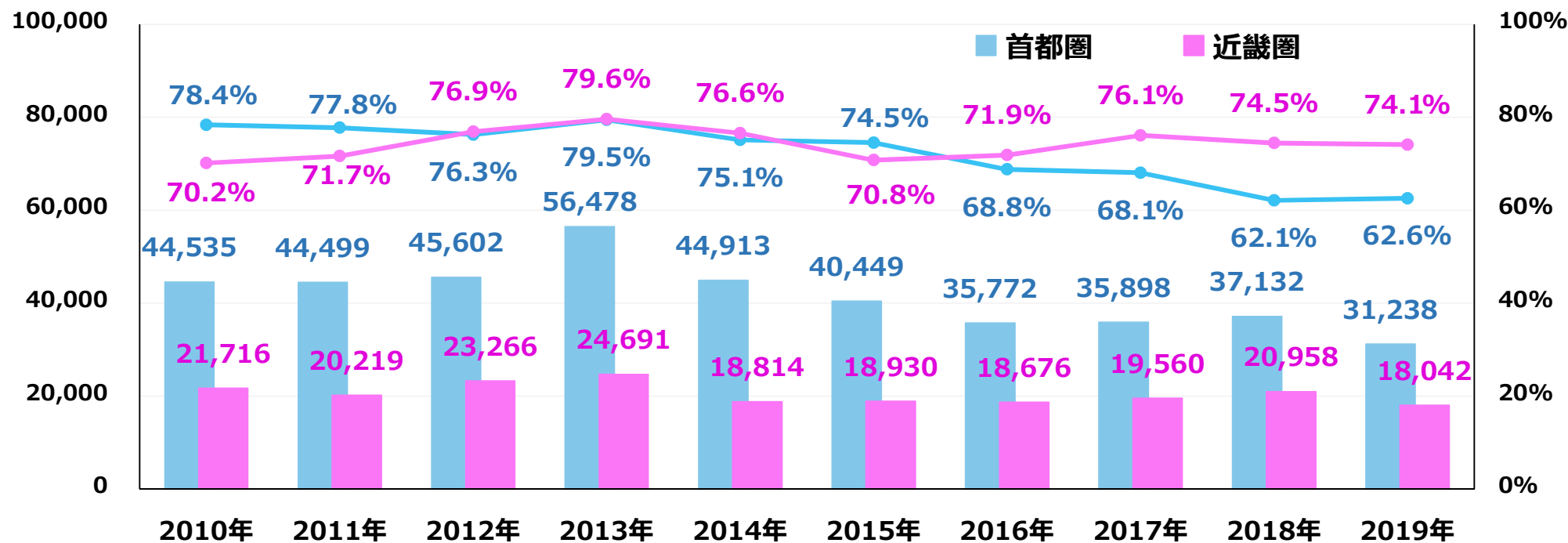


IV.参考資料

近畿圏マンション市場動向



首都圏・近畿圏における 新規供給戸数（戸）・初月契約率（%） 推移



出所：不動産経済研究所資料より（暦年ベース）

- 近畿圏のマンション新規供給戸数は例年約20,000戸
- 近畿圏のマンション初月契約率は10年連続70%超

IV. 参考資料

近畿圏における当社のポジション



- 近畿圏供給ランキング**第2位** 全国供給ランキング**第6位**（ともに2019年実績）
- 累積供給戸数**39,000戸超** 近畿圏でトップクラスの実績

近畿圏供給戸数ランキング

2015年			2016年			2017年			2018年			2019年		
1	プロバンス・ポレシオン	1,669戸	1	プロバンス・ポレシオン	2,435戸	1	プロバンス・ポレシオン	3,845戸	1	プロバンス・ポレシオン	4,133戸	1	プロバンス・ポレシオン	3,825戸
2	日本エスリード	1,377戸	2	日本エスリード	1,476戸	2	日本エスリード	2,017戸	2	日本エスリード	2,401戸	2	エスリード	2,121戸
3	住友不動産	915戸	3	和田興産	800戸	3	住友不動産	968戸	3	日商エステム	1,053戸	3	住友不動産	744戸
4	野村不動産	856戸	4	近鉄不動産	730戸	4	野村不動産	769戸	4	阪急阪神不動産	966戸	4	近鉄不動産	704戸
5	和田興産	838戸	5	東急不動産	713戸	5	日商エステム	759戸	5	近鉄不動産	734戸	5	日商エステム	646戸

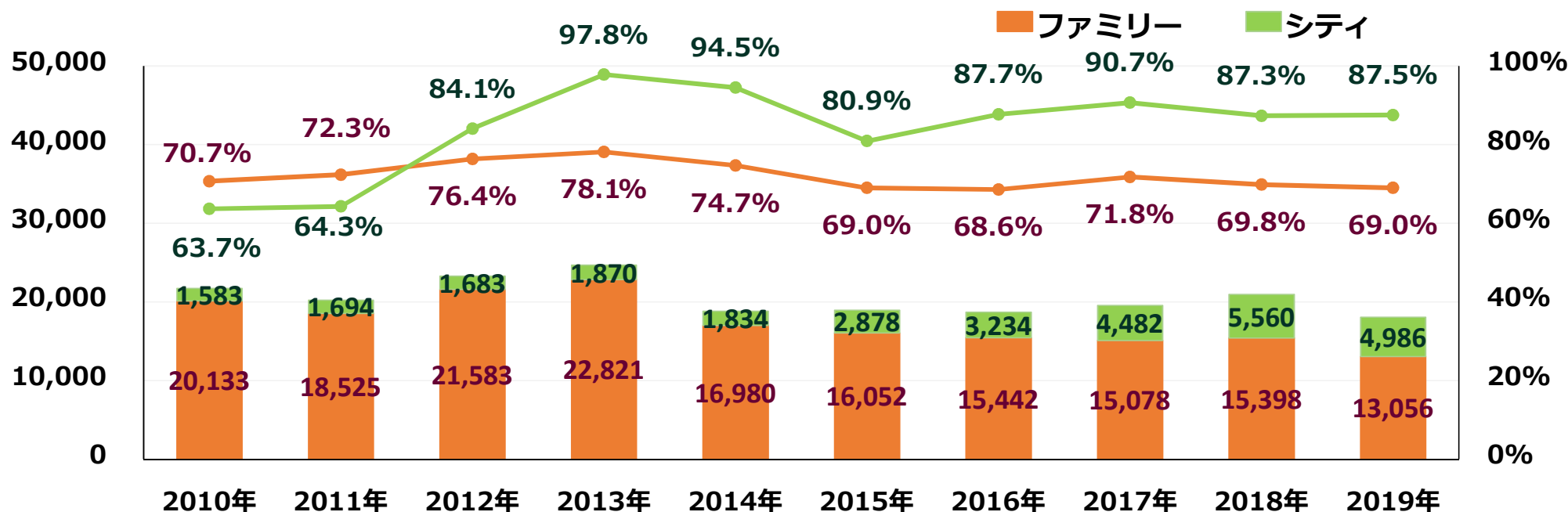
全国供給戸数ランキング

2015年			2016年			2017年			2018年			2019年		
1	住友不動産	5,398戸	1	住友不動産	6,034戸	1	住友不動産	7,177戸	1	住友不動産	7,377戸	1	住友不動産	5,690戸
2	野村不動産	4,556戸	2	三井不動産レジデンシャル	4,320戸	2	プロバンス・ポレシオン	5,267戸	2	プロバンス・ポレシオン	5,267戸	2	プロバンス・ポレシオン	5,305戸
3	三井不動産レジデンシャル	4,308戸	3	野村不動産	4,056戸	3	野村不動産	5,158戸	3	野村不動産	5,224戸	3	野村不動産	3,941戸
4	三菱地所レジデンス	4,005戸	4	プロバンス・ポレシオン	3,225戸	4	三井不動産レジデンシャル	3,787戸	4	三菱地所レジデンス	3,614戸	4	三菱地所レジデンス	3,365戸
5	大和ハウス工業	2,770戸	5	三菱地所レジデンス	3,215戸	5	三菱地所レジデンス	3,101戸	5	三井不動産レジデンシャル	3,198戸	5	三井不動産レジデンシャル	2,365戸
6	プロバンス・ポレシオン	2,512戸	6	大和ハウス工業	2,185戸	6	大和ハウス工業	2,098戸	6	あなぶき興産	2,450戸	6	エスリード	2,121戸
7	東急不動産	1,838戸	7	あなぶき興産	1,619戸	7	日本エスリード	2,017戸	7	日本エスリード	2,401戸	7	東急不動産	1,812戸
			8	東急不動産	1,551戸	8	あなぶき興産	1,798戸	8	タカラレーベン	1,873戸	8	タカラレーベン	1,765戸
			9	日本エスリード	1,476戸	9	積水ハウス	1,503戸	9	大和ハウス工業	1,627戸	9	大和ハウス工業	1,702戸
11	日本エスリード	1,377戸	10	タカラレーベン	1,204戸	10	タカラレーベン	1,467戸	10	新日鉄興和不動産	1,539戸	10	あなぶき興産	1,599戸

出所：不動産経済研究所より（暦年ベース）

IV.参考資料

近畿圏タイプ別マンション市場動向（供給戸数・契約率）



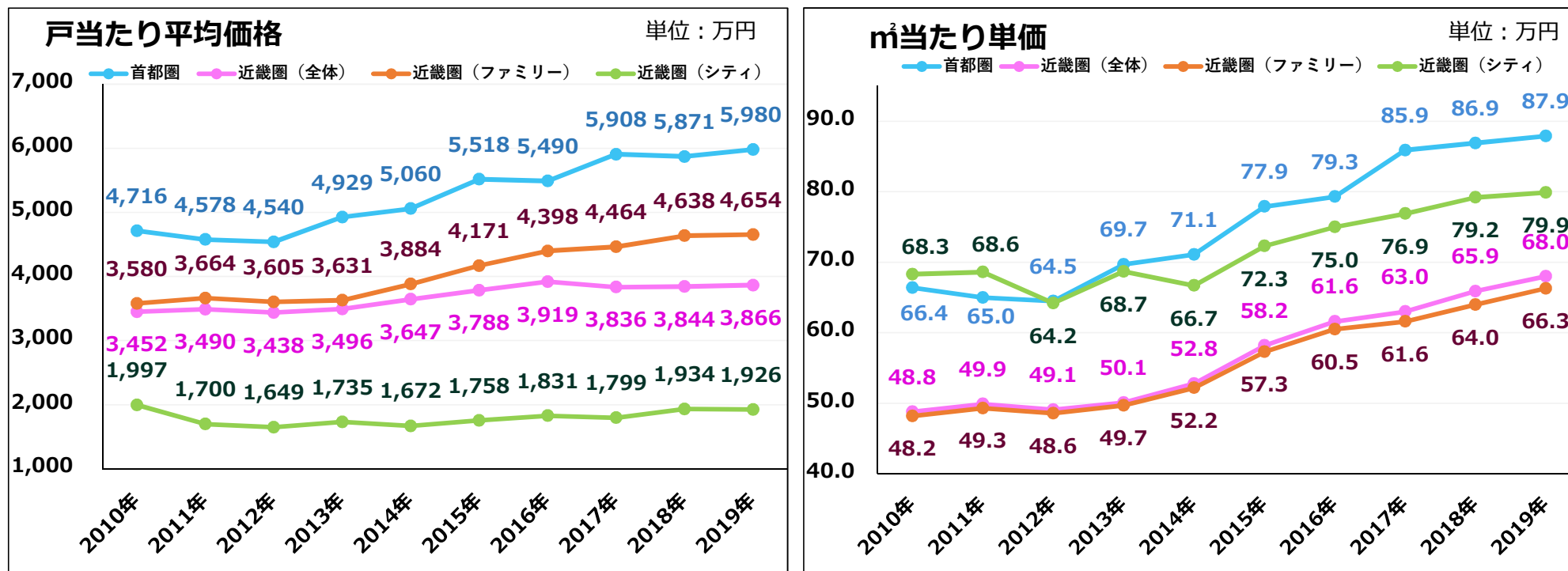
出所：不動産経済研究所資料より当社作成

※当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

- シティタイプマンションの初月契約率は高水準で推移
- ファミリータイプマンションの初月契約率は好不調の分かれ目である70%前後を推移

IV. 参考資料

近畿圏タイプ別マンション市場動向（戸当たり平均価格・㎡当たり単価）



出所：不動産経済研究所資料より当社作成

※当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

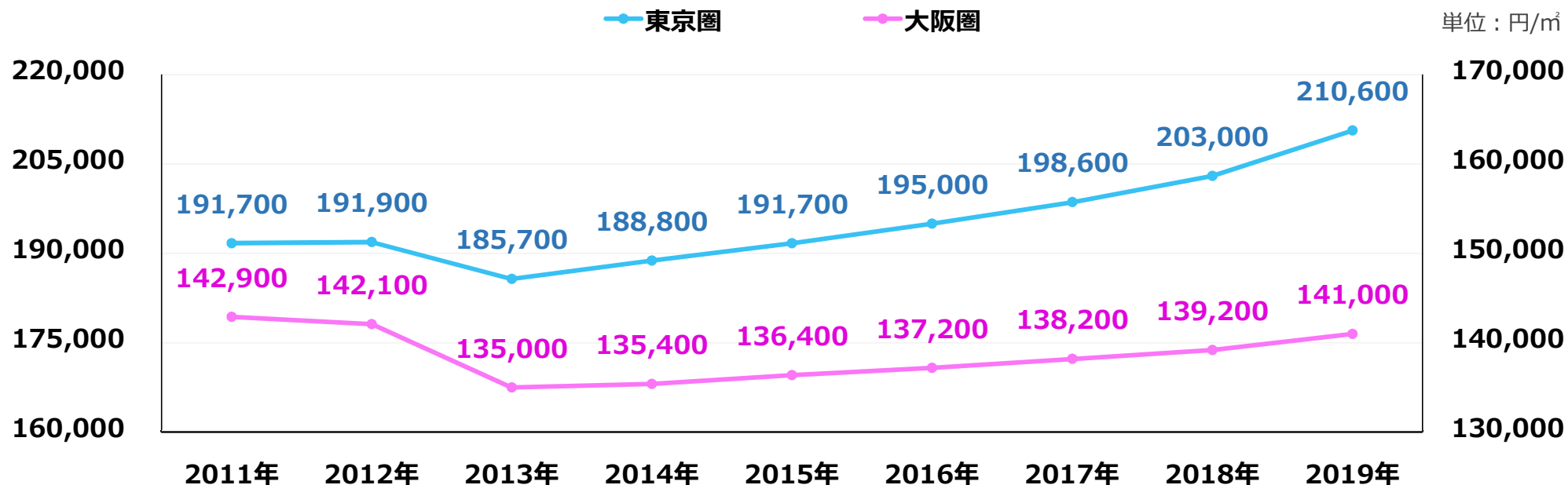
- 近畿圏・首都圏ともに戸当たり平均価格・㎡当たり単価は上昇傾向
- 近畿圏におけるファミリータイプマンションの平均価格は約4,600万円

IV. 参考資料

地価動向（近畿圏・首都圏）



住宅地地価推移（都道府県地価調査）



1. 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいう。 出所：国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成
2. 大阪圏とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。

- 東京圏の価格は他の地域と比べて高い
- 大阪圏は緩やかに上昇しているものの東京圏の価格と比べると低い

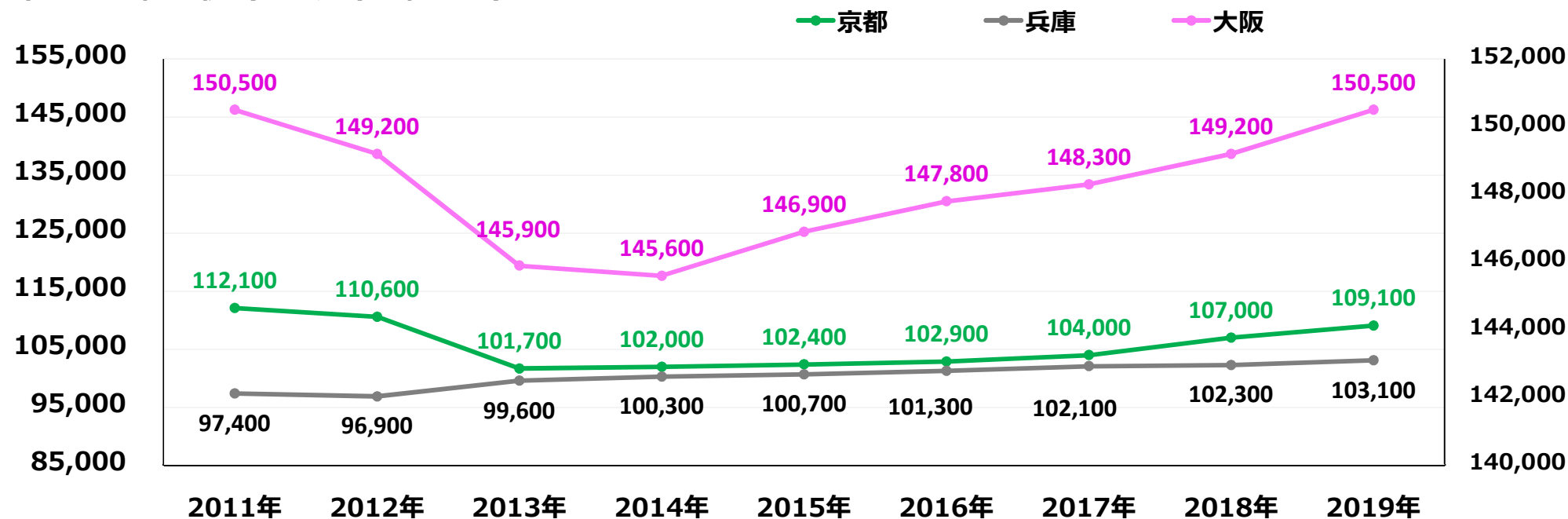
IV. 参考資料

地価動向（大阪・兵庫・京都）



住宅地地価推移（都道府県地価調査）

単位：円/㎡



出所：国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

- 近畿圏も年々上昇している
- エリアと価格をしっかりと選定すれば今後も安定的な販売は可能

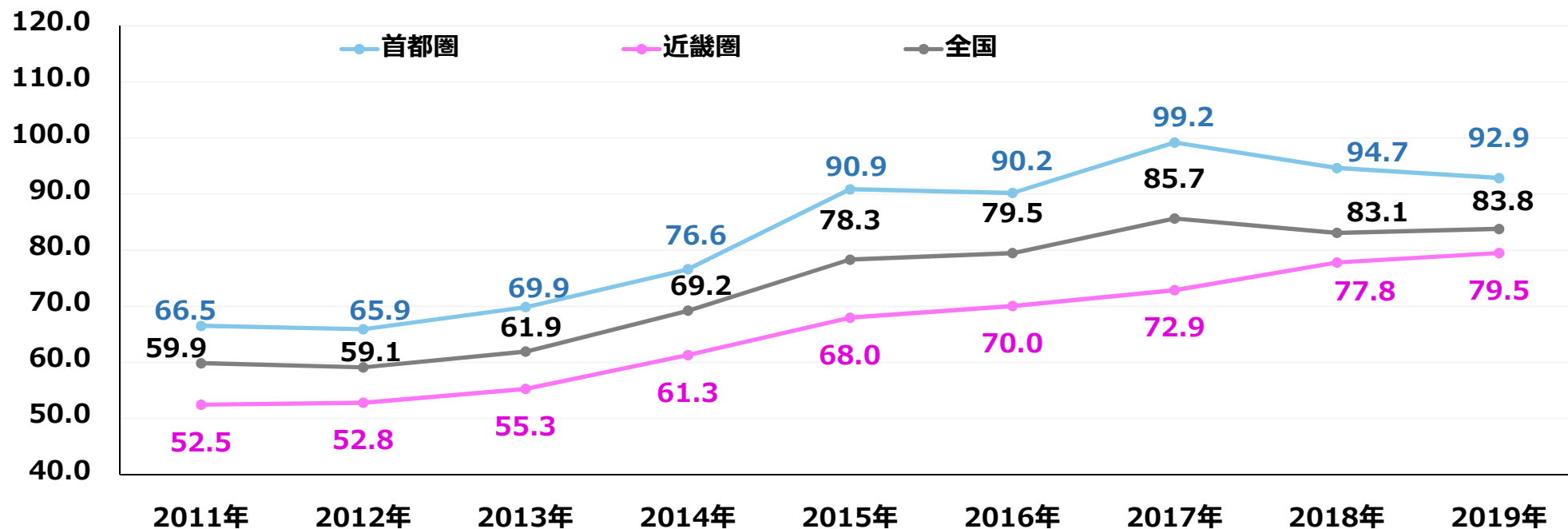
IV. 参考資料

建築費動向（全国・近畿圏・首都圏）



分譲住宅（鉄筋コンクリート造・共同住宅） 工事費坪単価

単位：万円



出所：建築着工統計より当社作成

- 建築コストは建設業における高齢化・人手不足や東京五輪の影響等でここ数年上昇傾向
- 大阪万博開催決定等の近畿圏の建築コストはさらに上昇見込み

株主優待



対象	100株以上 保有の株主様
割当基準日	3月31日
優待の内容	3,000円相当の カタログギフト

季節の旬な食材や、
全国各地の特産品を
お届けします。





エスリード株式会社

<お問い合わせ先>

管理本部 経営戦略部 IR担当

TEL : 06-6345-1880

E-mail : ir-information@eslead.co.jp

- 本資料は2020年3月期決算の業績及び今後の経営戦略等に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。
- 本資料は2020年5月22日現在のデータに基づいて作成されています。
- 本資料に記載された意見、計画、予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その実現・達成を保証、約束するものではありません。またその情報の正確性、完全性を保証、約束するものではありません。
- 本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。