

2026年3月期 決算説明資料

株式会社エスコン

(8892 : 東証プライム)

2026.4.24



1.	ハイライト	P.3
2.	決算実績	P.7
3.	業績計画	P.16
4.	中期経営計画に対する進捗	P.20
5.	セグメント詳細	P.25
6.	長期ビジョン2030	P.39
7-8.	Appendix	P.42

本資料における略称・用語の定義

(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
- ・四条大宮ビル：株式会社四条大宮ビル
- ・芝リアルエステート：株式会社芝リアルエステート

- ・EAM：株式会社エスコンアセットマネジメント
(EJR：エスコンジャパンリート投資法人運用会社)
- ・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
- ・ELS：株式会社エスコンリビングサービス

(その他／固有名詞)

- ・中部電力・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

1. ハイライト

<p>2026年3月期 実績</p>	<p>売上高1,370億円（前期比+234億円）、営業利益261億円（同+47.9億円）、経常利益171億円（同▲1.3億円）、親会社株主に帰属する当期純利益121億円（同+9.9億円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 豊富なパイプラインを基盤とした収益物件売却が、前期をさらに上回って進捗したことなどから、<u>売上高及び営業利益の過去最高を更新</u> ▶ <u>経常利益</u>については、持分法投資損失を計上した影響で、<u>前期比▲0.8%での着地</u>（P.7参照） ▶ <u>親会社株主に帰属する当期純利益</u>は、連結子会社の実効税率変更に係る繰延税金負債取崩しによる法人税等調整額の減少等の影響も含み、<u>前期比8.9%の増益</u>
<p>2027年3月期 業績予想</p>	<p>過去最高の売上高1,450億円（前期比+79.7億円）、営業利益265億円（同+3.9億円）、経常利益200億円（同+28.1億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は140億円（同+18.0億円）を計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>中期経営計画最終年度の営業利益目標250億円を、2026年3月期に続き、超過達成する見通し</u> ▶ <u>分譲マンションの収益増に加え、収益物件売却や賃貸・資産管理事業の伸長継続を背景に、売上高及び営業利益ともに過去最高更新を見込む</u>
<p>株主還元</p>	<p>2027年3月期については<u>5円の増配</u>予定。累進的配当政策を堅持、業績成長に伴う株主還元の充実を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2026年3月期実績：1株当たり年間配当金 48円（期末配当） ▶ 2027年3月期計画：1株当たり年間配当金 53円（期末配当）前期比+5円
<p>M&Aによる 事業成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2026年2月（完了）：モンテディオフットボールパークの株式取得（連結子会社化） ▶ 2026年7月（予定）：モンテディオ山形の株式取得を予定（連結子会社化予定） ▶ 2026年10月（予定）：アーク不動産の株式取得*による関西圏を中心とした収益物件の拡充を予定（連結子会社化予定） <p style="text-align: right;">} サッカースタジアム開発事業</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">*アーク不動産が実施する吸収分割により人材及び一部の資産等を承継させた後に全株式取得を予定</p>

北海道ボールパークFビレッジにおいて新たな開発に着手

エスコンフィールド隣接地において、**ホテル、タワーマンション、商業・オフィス・賃貸レジデンスの複合施設**のプロジェクトに順次着手
 ボールパークエリア最寄りの「JR新駅」が2028年に開業予定。新たな人流が創出され、交流人口が拡大する見通し



■ 開発完了

分譲マンション レ・ジェイド北海道ボールパーク  総戸数：118戸 2023年3月引渡し済	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  2024年6月～入居開始
--	---

■ 開発中 (2025年11-12月着工)

ホテル DAHWA (バンヤンツリーグループ)  客室数：182室 2027年秋開業予定	タワーマンション エスコンフィールドタワー  総戸数：508戸 2028年12月引渡し予定
---	--

■ 開発中 (2026年2-4月着工)

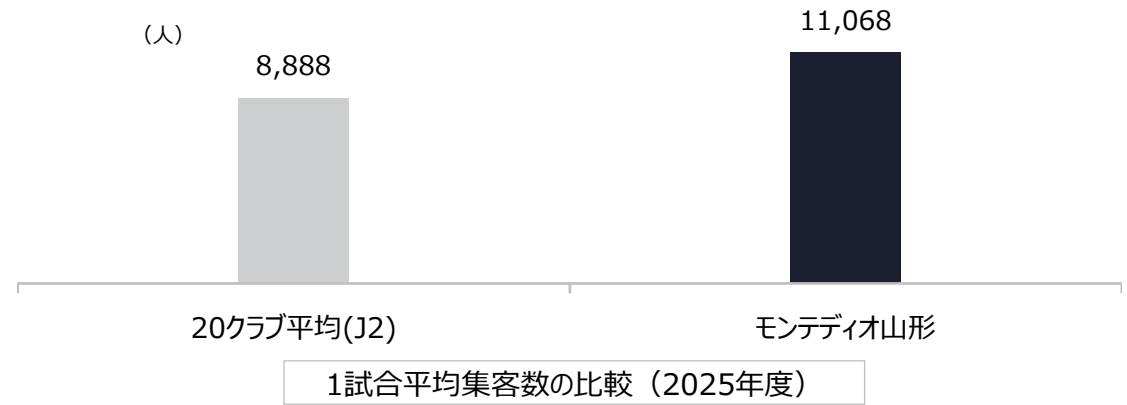
複合施設 (仮称) F Village複合施設プロジェクト  2028年春開業予定

*エスコンスポーツ&エンターテイメントによるプロジェクト
 連結子会社 (持分51%)

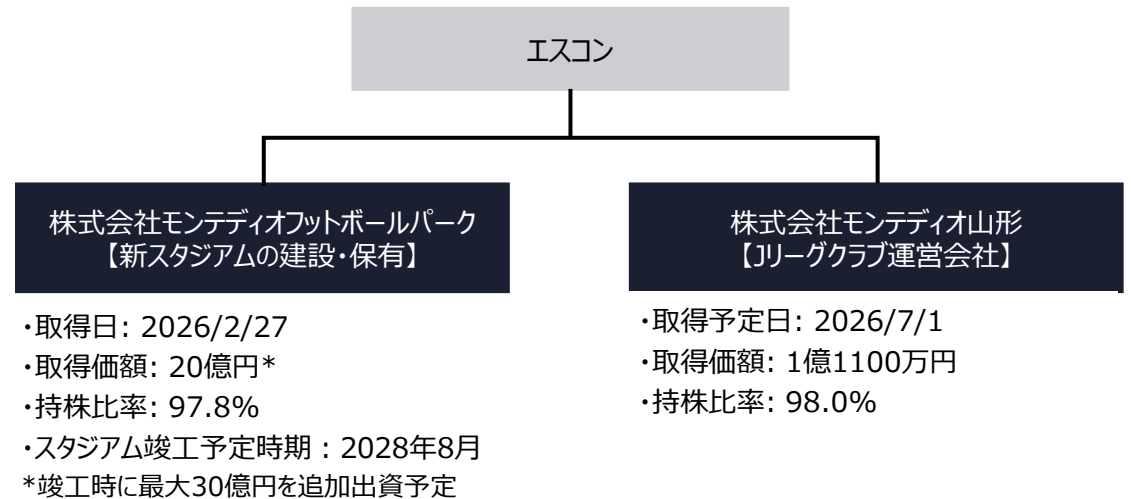
Jリーグ「モンテディオ山形」新スタジアム建設事業への出資およびクラブ運営会社の子会社化を決定
 スタジアム（ハード）とクラブ運営（ソフト）を一体で主導し、**地方におけるスポーツを核とした持続可能なまちづくりへ**



既存スタジアムでの高い集客力



概要図



2. 2026年3月期実績

2026年3月期実績：損益計算書

売上・利益ともに期初計画を上回り、過去最高を更新

- ▶ 不動産開発事業を中心とした主力事業が堅調に推移し、売上高、営業利益において前期実績及び期初計画を超過達成
- ▶ 持分法投資損失を計上したものの、本業の増益と税負担軽減で吸収し、当期純利益において前期実績及び期初計画を上回る着地
- ▶ 当期純利益については、連結子会社における実行税率変更に係る繰延税金負債取崩しによる法人税等調整額の減少1,224百万円を含む

持分法投資損失の計上について

合同会社TSUNAGU Community Farm*（TCF、野菜生産加工販売事業）の袋井工場（自動化植物工場）が2024年1月に始動。当初計画を下回って出荷が推移したことを受け、同社にて固定資産の帳簿価額と将来キャッシュ・フローによる回収可能額を再検討し、対象資産を減額し減損損失を計上。その結果、当社連結決算において持分法投資損失3,829百万円を営業外費用計上。*当社持分比率31.1%

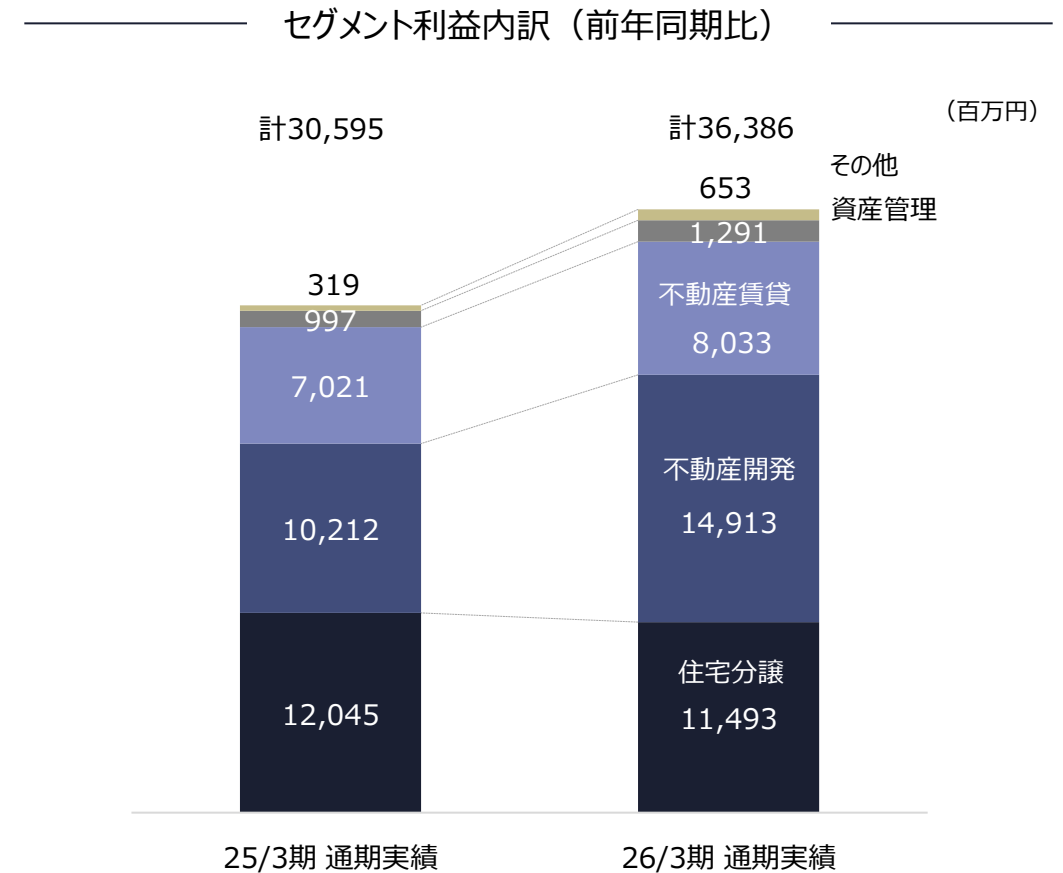
(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	26/3期 期初計画	対業績計画	持分法適用会社の損失計上等の影響
売上高	113,603	137,029	20.6%	133,000	103.0%	
売上総利益	36,469	41,008	12.4%	-	-	
販売費・一般管理費	15,157	14,906	▲1.7%	-	-	
営業利益	21,311	26,101	22.5%	23,000	113.5%	
営業外収益	309	809	161.1%	-	-	
営業外費用	4,301	9,720	126.0%	-	-	3,829 *持分法（TCF）による投資損失
経常利益	17,320	17,190	▲0.8%	17,500	98.2%	
特別利益	0	557	-	-	-	
特別損失	159	12	-	-	-	
親会社株主に帰属する当期純利益	11,193	12,191	8.9%	11,500	106.0%	*連結子会社における実行税率変更に係る繰延税金負債取崩しによる法人税等調整額の減少含む
一株当たり当期純利益（円）	117.18	127.31	-	120.20	-	

2026年3月期実績：セグメント概況（詳細P.25以降参照）

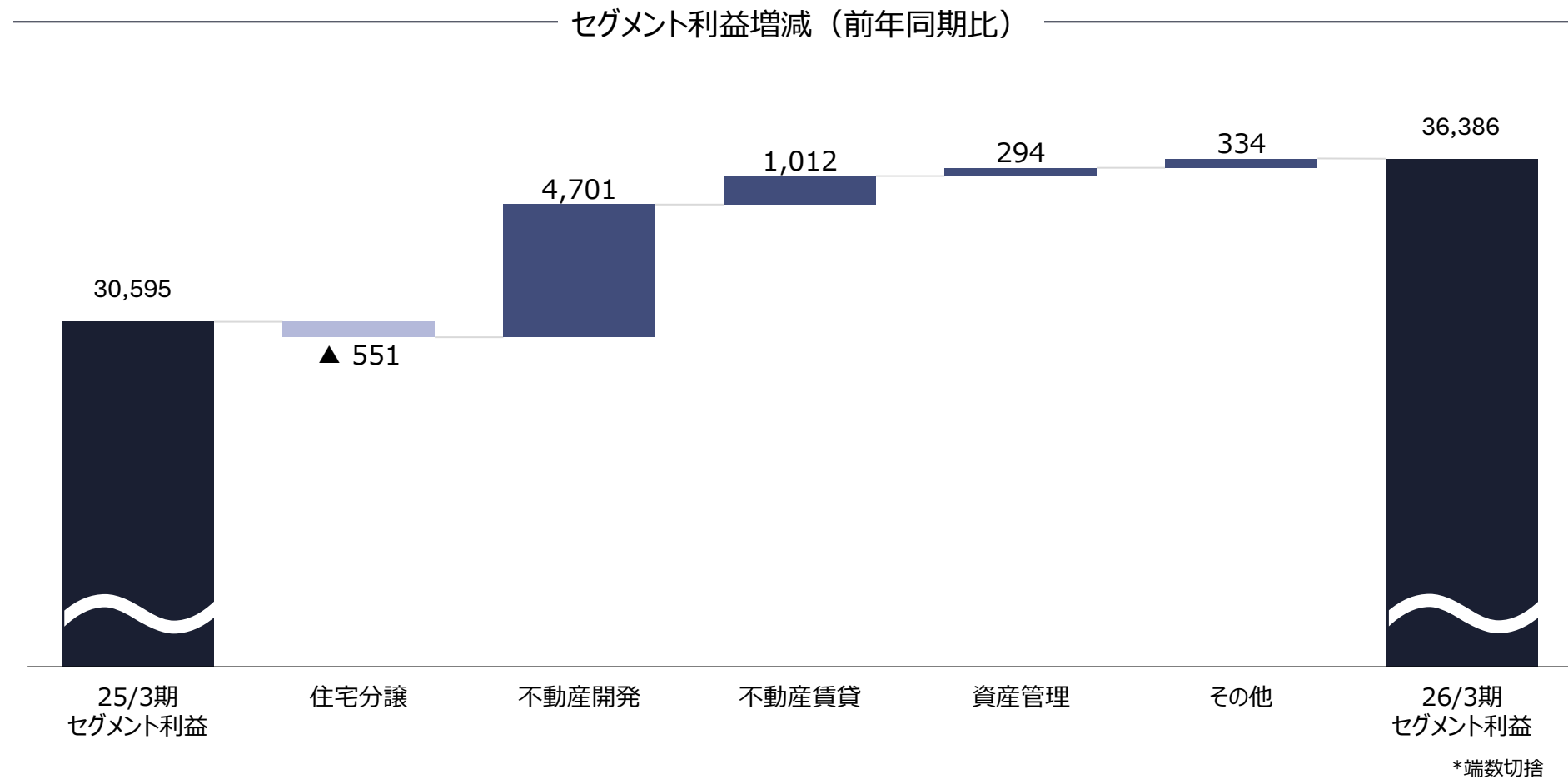
- 住宅分譲事業：販売単価上昇の一方で引渡し戸数減少に伴い、減収減益
- 不動産開発事業：複数の大型案件売却が収益に寄与し、大幅な増収増益
- 不動産賃貸事業：北海道北広島市の商業施設・ホテルの新規稼働及び芝リアルエステートの連結化寄与に加え、既存アセットの賃料上昇も進展し、増収増益
- 資産管理事業：上場リートの資産入替や当社開発物件を組入れた初の私募ファンド組成等によりAUMが拡大。運用報酬・管理報酬等が増加し、増収増益

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	増減額	前年同期比 増減率
売上高				
住宅分譲事業	66,908	63,630	▲ 3,278	▲4.9%
不動産開発事業	28,427	52,019	23,591	83.0%
不動産賃貸事業	15,600	17,262	1,661	10.7%
資産管理事業	1,645	2,207	562	34.2%
その他事業	1,020	1,909	888	87.1%
*ストック事業計	17,246	19,470	2,223	12.9%
セグメント利益				
住宅分譲事業	12,045	11,493	▲ 551	▲4.6%
不動産開発事業	10,212	14,913	4,701	46.0%
不動産賃貸事業	7,021	8,033	1,012	14.4%
資産管理事業	997	1,291	294	29.5%
その他事業	319	653	334	104.9%
*ストック事業計	8,018	9,325	1,306	16.3%
*ストック事業比率	26.2%	25.6%	-	▲0.6pt
セグメント利益率				
住宅分譲事業	18.0%	18.1%	-	0.1pt
不動産開発事業	35.9%	28.7%	-	▲7.3pt
不動産賃貸事業	45.0%	46.5%	-	1.5pt
資産管理事業	60.6%	58.5%	-	▲2.1pt
その他事業	31.3%	34.3%	-	3.0pt
*ストック事業計	46.5%	47.9%	-	1.4pt

*ストック事業：不動産賃貸事業及び資産管理事業



不動産開発事業が利益成長をけん引、不動産賃貸・資産管理事業によるストック事業も利益上乘せ



物件引渡しの進捗及び事業進捗の波に合わせた資金コントロールと、中長期的な成長を見据えた継続的な投資活動を両立
社債発行等の調達資金を、物件取得やM&A等の成長投資および配当還元へ充てた後も、
現預金残高は前期比160億円増の620億円を確保

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	主な要因等
営業活動によるキャッシュフロー	▲24,765	10,362	<ul style="list-style-type: none"> 税金等調整前当期純利益 17,735 減価償却費 2,017 持分法による投資損失 4,227 棚卸資産の増減 ▲5,116 利息の支払い ▲5,415 法人税等の支払額又は還付 ▲9,811
投資活動によるキャッシュフロー	▲17,293	▲12,164	<ul style="list-style-type: none"> 投資有価証券の取得 ▲1,657 固定資産の取得 ▲1,380 連結子会社株式の取得 ▲10,768
財務活動によるキャッシュフロー	39,469	17,750	<ul style="list-style-type: none"> 長期、短期借入金の借入れ、返済による純収入 12,332 社債発行 9,946 配当金支払 ▲4,658
現金及び現金同等物の期末残高	46,050	62,053	<ul style="list-style-type: none"> 前期比 16,003増加

物件取得およびM&Aを通じた資産積み増しにより、将来利益の源泉となる収益基盤をさらに拡充

- ▶ 販売用不動産 【減少】 分譲マンション引渡しやオフバランスの推進を含む収益物件の売却により減少
- ▶ 仕掛販売用不動産 【増加】 中長期成長に向けた、分譲マンション・収益不動産の仕入れが進捗
- ▶ 有形固定資産 【増加】 芝リアルエステートの子会社化等に伴い、安定収益を生む保有資産が増加

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 実績	前期末比 増減率
流動資産	335,103	372,134	11.1%
現金・預金	46,802	62,873	34.3%
販売用不動産	8,072	2,791	▲65.4%
仕掛販売用不動産	263,066	280,764	6.7%
固定資産	124,708	137,565	10.3%
有形固定資産	83,719	95,508	14.1%
無形固定資産	15,277	14,464	▲5.3%
投資その他の資産	25,711	27,593	7.3%
資産合計	459,847	509,773	10.9%

2026年3月期実績：貸借対照表 負債の部

【成長投資】 物件仕入れによるポートフォリオ拡充やM&Aの実施により、有利子負債が増加

【財務戦略】 安定したクレジットを基盤として、中長期的な企業価値向上と資本効率の最適化を図る

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 実績	前期末比 増減率
流動負債	95,654	91,890	▲3.9%
短期借入金	4,735	12,002	153.5%
1年内返済予定の長期借入金	66,387	48,760	▲26.6%
固定負債	285,512	331,761	16.2%
社債	7,400	17,400	135.1%
長期借入金	257,872	291,606	13.1%
負債合計	381,166	423,651	11.1%
純資産合計	78,681	86,122	9.5%
負債純資産合計	459,847	509,773	10.9%
自己資本比率	17.2%	17.0%	▲0.2pt

2026年3月期実績：格付及び棚卸資産と有利子負債の状況

当社格付（高格付を取得）

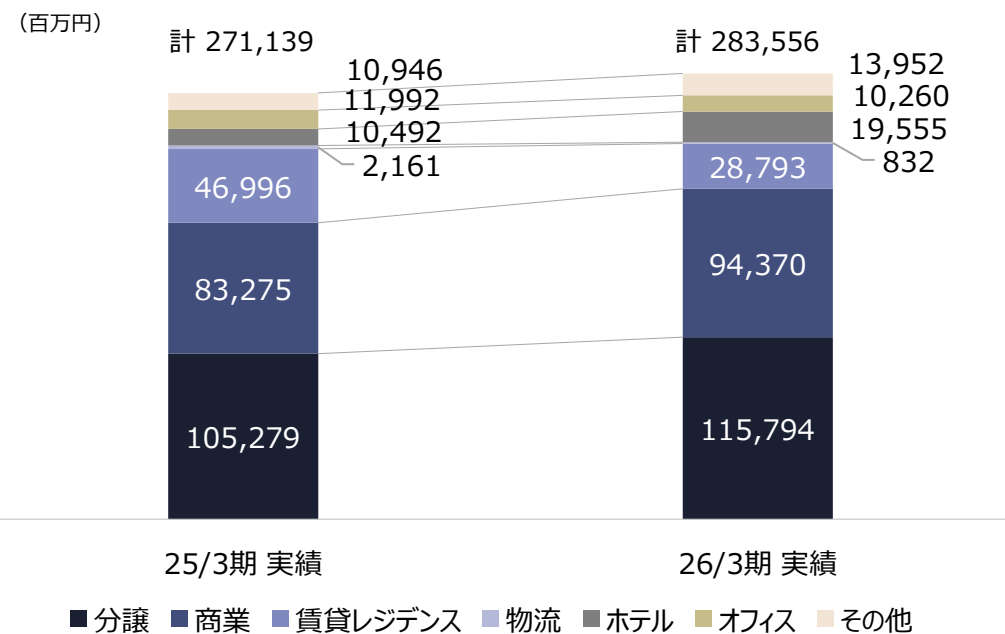
格付機関	格付対象	2025年8月8日付
JCR (日本格付研究所)	長期発行体格付 (格付の見通し)	AA- (安定的)
	発行登録債予備格付	AA-

*格付の定義や評価理由等の詳細（JCRニュースリリース）

<https://www.jcr.co.jp/download/6736267687ac7d7ac478e884cd026c4c36c686cdd7deacc4ec/25d0611.pdf>

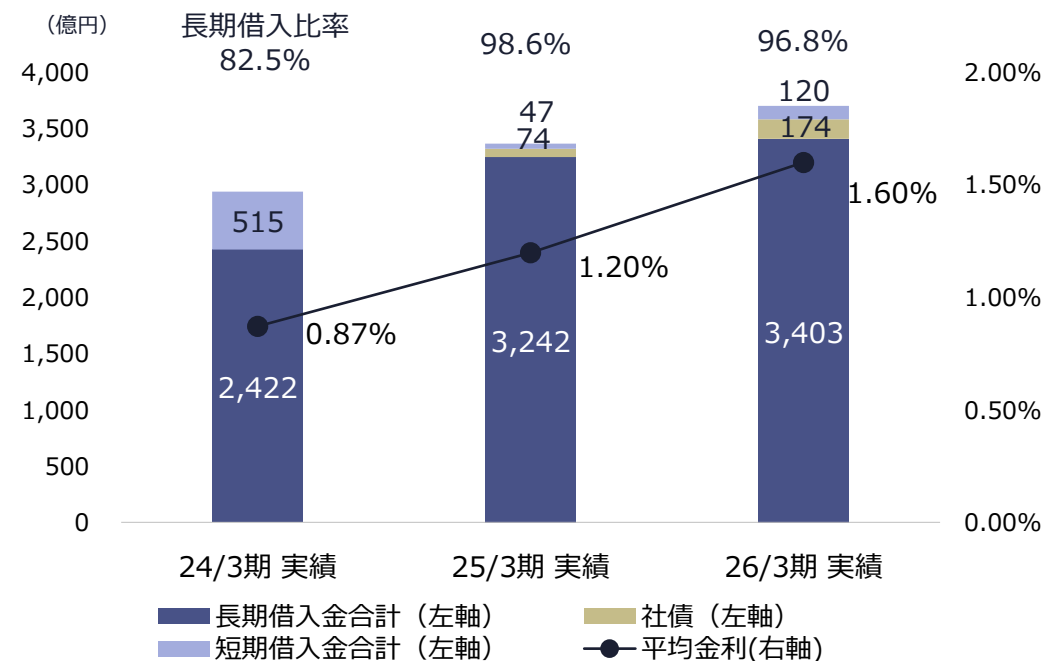
棚卸資産アセットタイプ別内訳

賃貸レジデンスは、オフバランス化及び子会社芝リアルエステート等において売却推進



*端数切捨

借入金長期比率



設定したマテリアリティ目標に沿って着実に取り組みを推進

(重点課題) マテリアリティ	(進捗状況) 2026年3月期実績	達成目標	達成年度
多様な人材の活用	36.0%	女性採用割合35%以上	毎年度
	エンゲージメントサーベイ (グループ全体) ランク：BB	エンゲージメントサーベイの向上 ⇒サーベイ開始（2025年3月期）から確実な向上	2031年3月期
	「健康経営優良法人2026（大規模法人部門）」 認定取得	健康経営優良法人 認定	毎年度
コンプライアンスの徹底	中部電力と協調した研修・講演会の実施 受講率100%	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
	受講率100%	コンプライアンス研修受講率 100%	毎年度
グループ会社を含む ガバナンス・リスク管理の強化	取締役に対するアンケートの実施 及び実効性の評価	取締役会の実効性向上・継続的な改善	毎年度
脱炭素社会の推進	算定中	GHG削減量（2022年12月期対比）△40% *SCOPE 1・2 が対象	2031年3月期
ウェルビーイングな 社会の実現	【北海道北広島市】「駅西口エリア活性化事業」 【大阪府吹田市】「TSUNAGU GARDEN千里藤白台」	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	2031年3月期

3. 2027年3月期計画

フローとストックの両輪による成長を加速させ、過去最高を再更新する増収増益を見込む

▶ 収益不動産の売却を戦略的に推進、分譲マンションの販売単価増も継続、ストック事業の成長による安定収益基盤底上げ

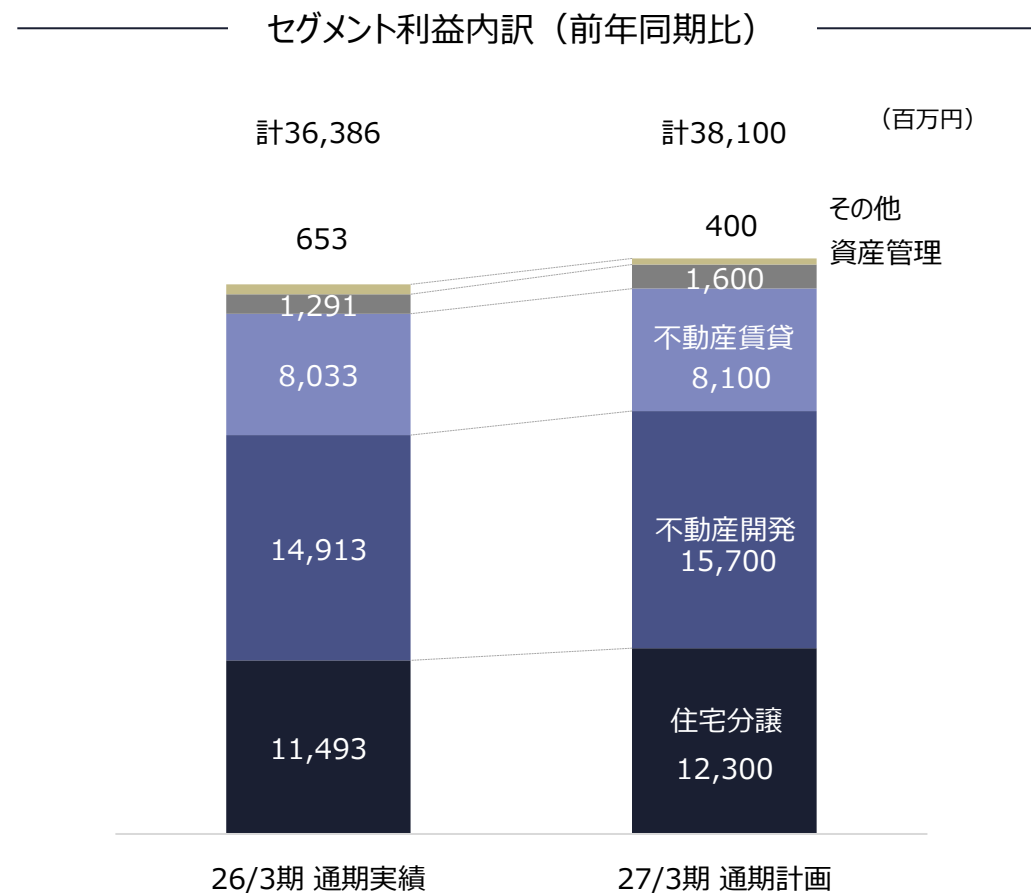
(百万円)	26/3期 通期実績	27/3期 通期計画	前年同期比増減率	利益率
売上高	137,029	145,000	5.8%	-
営業利益	26,101	26,500	1.5%	18.3%
経常利益	17,190	20,000	16.3%	13.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	12,191	14,000	14.8%	9.7%
一株当たり当期純利益 (円)	127.31	151.42	-	-

2027年3月期計画：セグメント概況

- 住宅分譲事業：1戸あたりの販売単価上昇による高付加価値化を継続
- 不動産開発事業：開発利益の最大化を目標に戦略的な売却を推進。売却対象物件とストック収益物件を選別し、ポートフォリオの最適化を進める
- 不動産賃貸事業：商業施設・賃貸レジデンスにおける賃料改定、及びホテル事業での高稼働・高単価（ADR）の維持を図る
- 資産管理事業：上場リートや私募ファンドの受託資産拡大に伴う、運用報酬増を計画。自社開発物件を組込む私募ファンドの組成も継続し、AUM伸長を加速

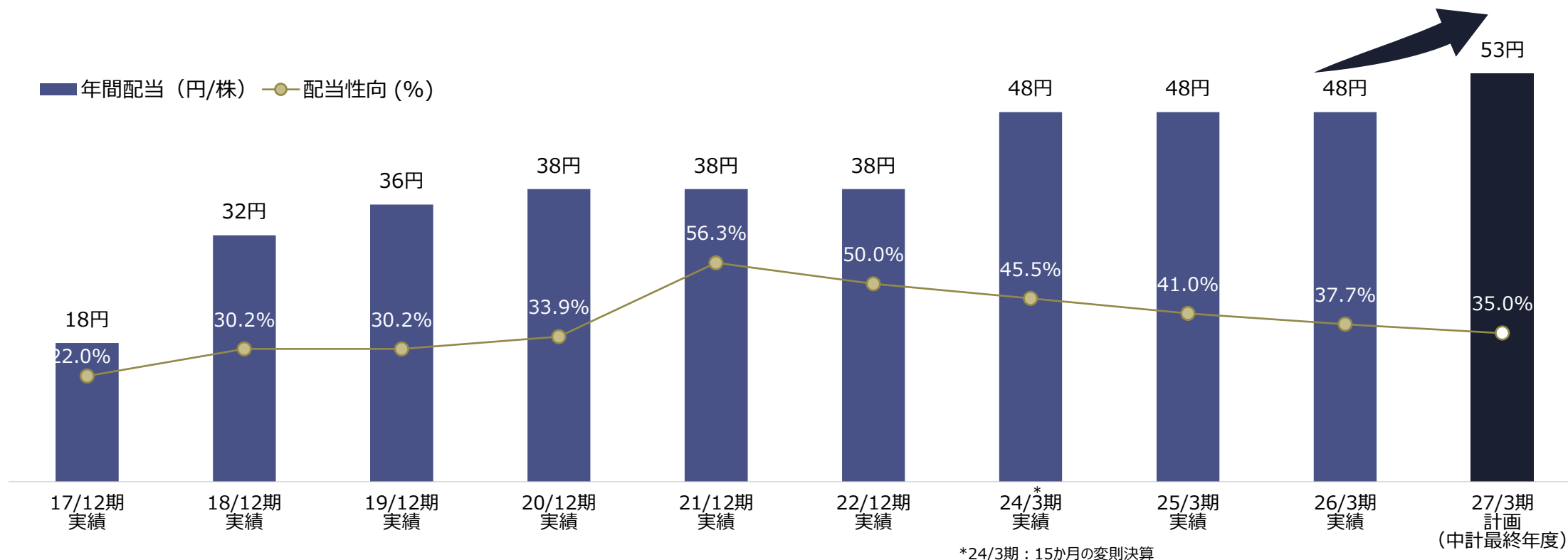
(百万円)	26/3期 通期実績	27/3期 通期計画	増減額	前年同期比 増減率
売上高				
住宅分譲事業	63,630	66,500	2,869	4.5%
不動産開発事業	52,019	55,800	3,780	7.3%
不動産賃貸事業	17,262	17,500	237	1.4%
資産管理事業	2,207	2,800	592	26.8%
その他事業	1,909	2,400	490	25.7%
*ストック事業計	19,470	20,300	829	4.3%
セグメント利益				
住宅分譲事業	11,493	12,300	806	7.0%
不動産開発事業	14,913	15,700	786	5.3%
不動産賃貸事業	8,033	8,100	66	0.8%
資産管理事業	1,291	1,600	308	23.9%
その他事業	653	400	▲253	▲38.8%
*ストック事業計	9,325	9,700	374	4.0%
*ストック事業比率	25.6%	25.5%	-	▲0.2pt
セグメント利益率				
住宅分譲事業	18.1%	18.5%	-	0.4pt
不動産開発事業	28.7%	28.1%	-	▲0.5pt
不動産賃貸事業	46.5%	46.3%	-	▲0.3pt
資産管理事業	58.5%	57.1%	-	▲1.3pt
その他事業	34.3%	16.7%	-	▲17.6pt
*ストック事業計	47.9%	47.8%	-	▲0.1pt

*ストック事業：不動産賃貸事業及び資産管理事業



2027年3月期は前期比 **5円増配**（10.4%増）を予定

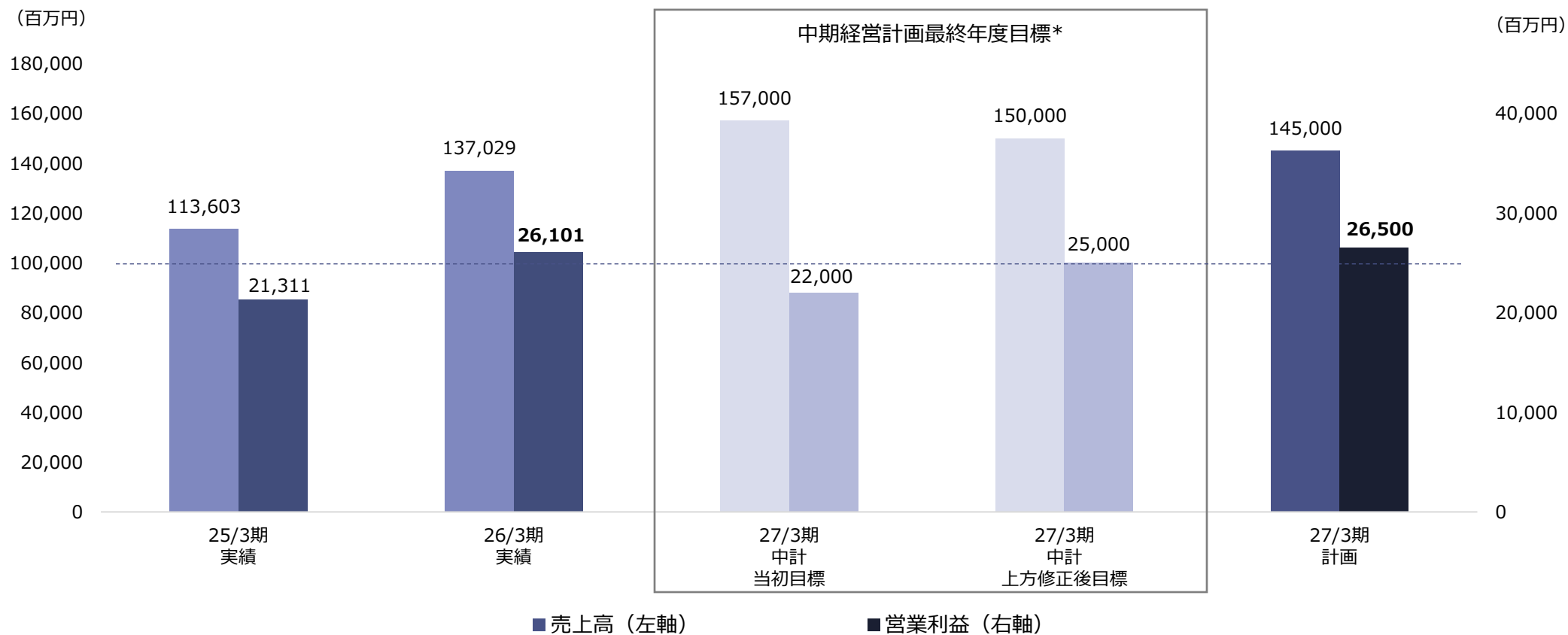
- ▶ 減配を実施しない「累進的配当政策」を堅持すると共に、安定的な還元を通じた株主利益の最大化を追求
- ▶ 企業価値最大化に向けた機動的な投資を継続しながら、利益成長に伴う株主還元充実による、成長投資と還元の両立を推進
 - 26/3期配当実績：1株当たり 48円（配当性向37.7%）
 - 27/3期配当計画：1株当たり 53円（配当性向35.0%）



4. 中期経営計画に対する進捗

中期経営計画最終年度の営業利益目標超過達成の継続を見込む

最終年度の営業利益目標250億円に対して、2027年3月期計画は265億円（対上方修正後中期経営計画+6.0%）
 当初計画策定時の目標220億円に対しては45億円増（同+20.5%）の見通し



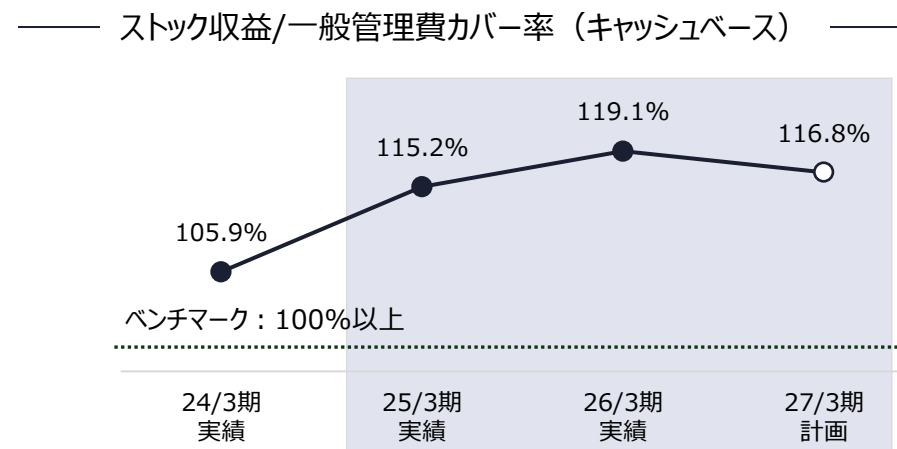
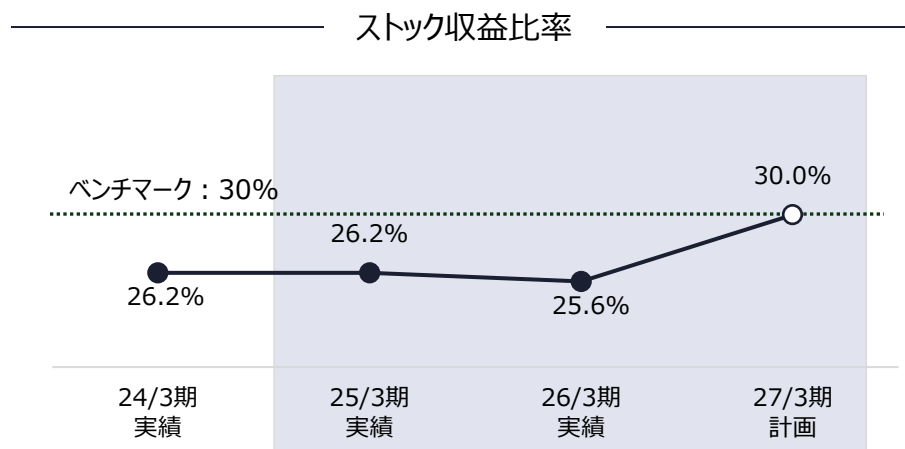
*25/3期決算発表時に営業利益計画を上方修正（26/3期：20,000百万円→23,000百万円、27/3期：22,000百万円→25,000百万円）

2027年3月期期初時点において、中期経営計画期間の投資目標に対して69%の進捗（契約・内定含む）

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期			期間累計*		第5次中期経営計画
			通期計画	契約済・内定	対通期計画 進捗率	実績・契約済・ 内定	対中計 進捗率	25/3期－27/3期
グロス投資額 計	72,000	54,760	123,000	45,863	37.3%	172,884	69.2%	250,000
分譲マンション開発	16,130	16,141	30,000	12,905	43.0%	45,177	73.9%	61,130
収益物件開発	42,759	14,308	45,000	4,339	9.6%	61,407	54.5%	112,759
稼動中収益物件取得	7,842	20,411	40,000	28,618	71.5%	56,871	98.3%	57,842
海外投資	5,448	1,155	5,000	0	0.0%	6,603	37.8%	17,448
その他	82	2,744	3,000	0	0.0%	2,826	282.6%	1,000
回収額	22,070	33,299	40,500	-	-	55,369	58.5%	94,570
内、収益物件	8,400	15,512	28,700	-	-	23,912	47.4%	50,500
ネット投資額	49,930	21,461	82,500	-	-	71,391	46.1%	155,000

*25/3期-27/3期期初時点（27/3期投資予定の契約及び内定含む）

		25/3期 実績	26/3期 実績	27/3期 中期経営計画
安全性	ストック収益 ^{*1} 割合 ^{*2}	26.2%	25.6%	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%	119.1%	116.8%
	自己資本比率	17.2%	17.0%	17.5%
資本 効率性	ROE	14.8%	14.7%	14.0%
	ROIC ^{*4}	3.5%	3.2%	3.6%



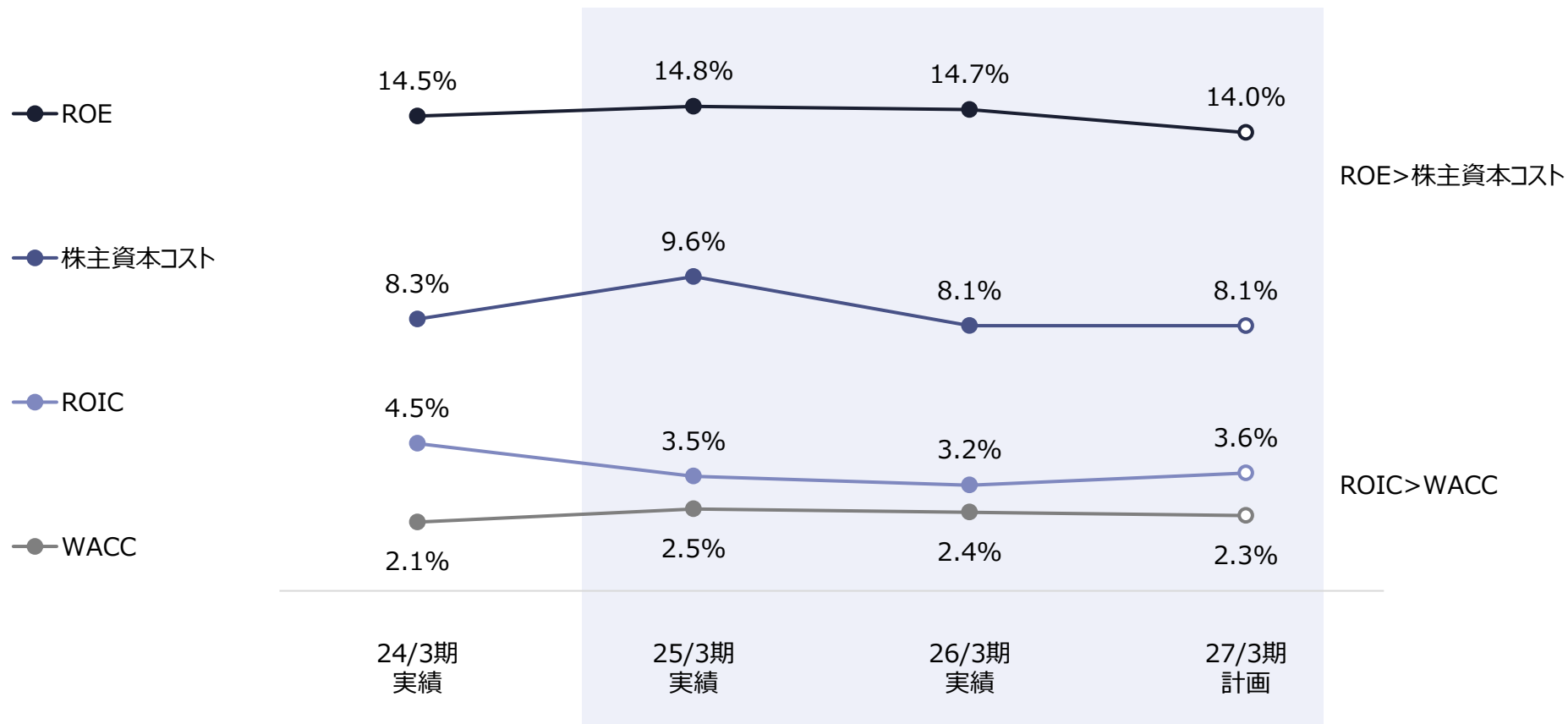
*1. スtock収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益

*2. スtock収益比率：ストック収益／セグメント利益合計

*3. スtock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）

重点経営指標



*株主資本コスト 25/3期：15Y, 26/3期以降：10Y

5. セグメント詳細

2026年3月期実績：減収減益

▶ 前年同期比で引渡し戸数減少が主要因となり減収減益

2027年3月期計画：増収増益

▶ 分譲マンションの引渡し戸数減を販売単価の上昇が補完し、増収増益を計画

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	66,908	63,630	▲4.9%	66,500	2,869	4.5%
分譲マンション	64,063	60,514	▲5.5%	—	—	—
戸建て	2,845	3,116	9.5%	—	—	—
セグメント利益	12,045	11,493	▲4.6%	12,300	806	7.0%
セグメント利益率	18.0%	18.1%	0.1pt	18.5%	-	0.4pt
分譲マンション引渡し戸数	1,195	971	▲18.7%	910	▲61	▲6.3%

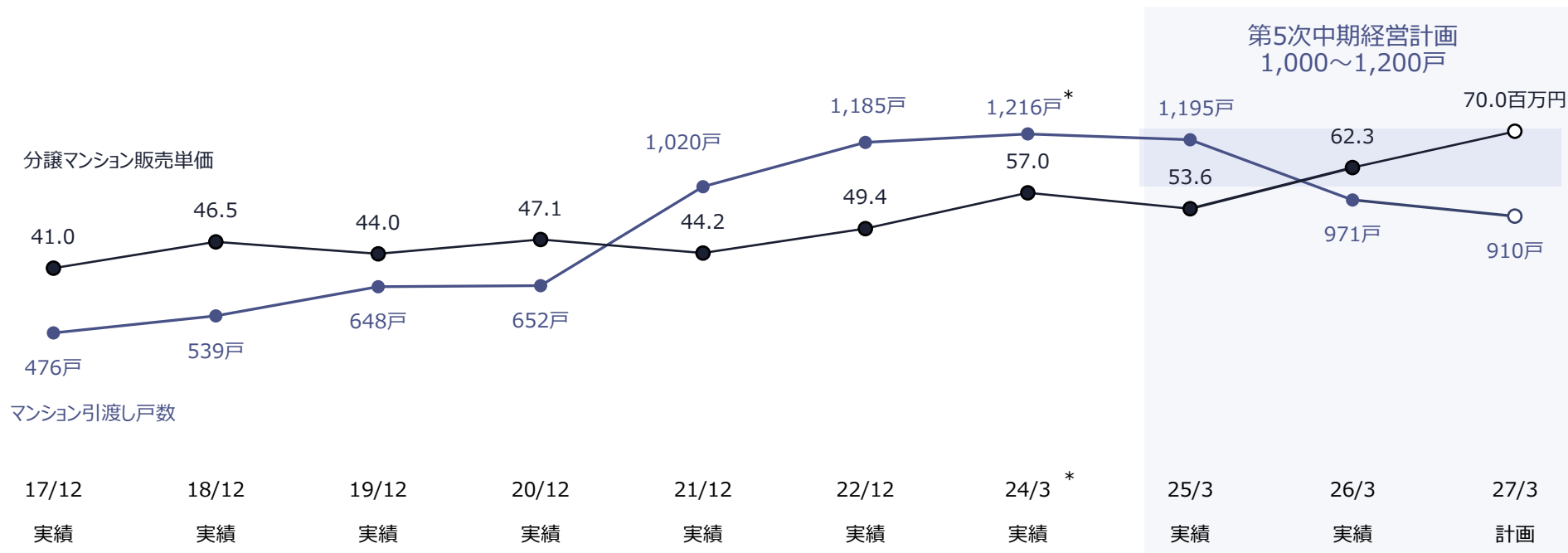
住宅分譲事業：分譲マンション引渡し戸数

2027年3月期の引渡し計画910戸（3月末時点契約進捗率70.7%）
 販売単価の上昇継続を見込み、引渡し戸数減を上回る増収効果により、セグメント増益の見通し

2027年3月期通期 引渡し戸数計画	2026年3月末時点 契約戸数*	2026年3月末時点 進捗率*
910戸	643戸	70.7%

*27/3期中に引渡し予定の物件に限る（27/3期竣工予定物件及び完成在庫）

分譲マンション引渡し戸数及び販売単価の推移



*24/3期：15か月の変則決算

住宅分譲事業：分譲マンション竣工実績及び計画

26/3期竣工済

物件名	総戸数	所在地	引渡し月
レ・ジイド名古屋	125戸	名古屋市中村区	2025年4月
レジアス大橋DUX	90戸	福岡市南区	2025年6月
DIAMAS葉山	17戸	神奈川県三浦郡	2025年7月
レ・ジイド熊本日赤通り	92戸	熊本市東区	2025年11月
レ・ジイド甲子園口	60戸	兵庫県西宮市	2025年12月
レ・ジ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・ジイド西宮甲子園	124戸	兵庫県西宮市	2026年3月
レ・ジイド帝塚山	26戸	大阪市住吉区	2026年3月
グランレ・ジイド三宿通り	10戸	東京都世田谷区	2026年3月
レ・ジイドシティ千里藤白台センター/ ウエストレジデンス (JV*)	398戸 *279戸	大阪府吹田市	2026年3月

27/3期竣工予定及び完成在庫

物件名	総戸数	所在地	引渡し月
レ・ジイド茨木	31戸	大阪府茨木市	2026年6月
レ・ジイド名古屋丸の内	39戸	名古屋市中区	2026年7月
レ・ジイド奈良三条通り	77戸	奈良県奈良市	2026年8月
レ・ジイド札幌大通りザ・タワー	80戸	北海道札幌市	2026年9月
レ・ジイド西宮ミッドプレイス	49戸	兵庫県西宮市	2026年10月
オストガーデン軽井沢 (JV*)	24戸 *23戸	長野県北佐久郡	2026年10月
レ・ジイド北海道北広島	197戸	北海道北広島市	2026年11月
レ・ジイド箕面船場 THE HOUSE	27戸	大阪府箕面市	2026年12月
レ・ジイド篠崎	38戸	東京都江戸川区	2026年12月
レ・ジイド大阪梅田	145戸	大阪府大阪市	2026年12月
セントラルパーク盛南新都心 (JV*)	152戸 *38戸	岩手県盛岡市	2027年2月
レ・ジイド札幌手稲	56戸	北海道札幌市	2027年2月
レ・ジイド鶴舞	70戸	名古屋市中区	2027年3月
完成在庫	41戸	—	—

*2026年3月末時点の引渡し予定時期のため、引渡月等が変更となる場合あり



複合開発

レ・ジイドシティ千里藤白台 (大阪府吹田市)



ハイエンド

グランレ・ジイド三宿通り (東京都世田谷区)



複合開発

レ・ジイド北海道北広島 (北海道北広島市)



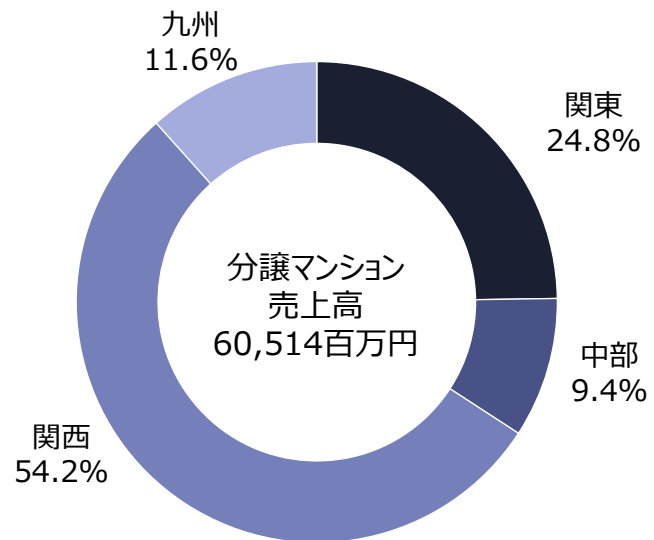
ハイエンド

オストガーデン軽井沢 (長野県北佐久郡)

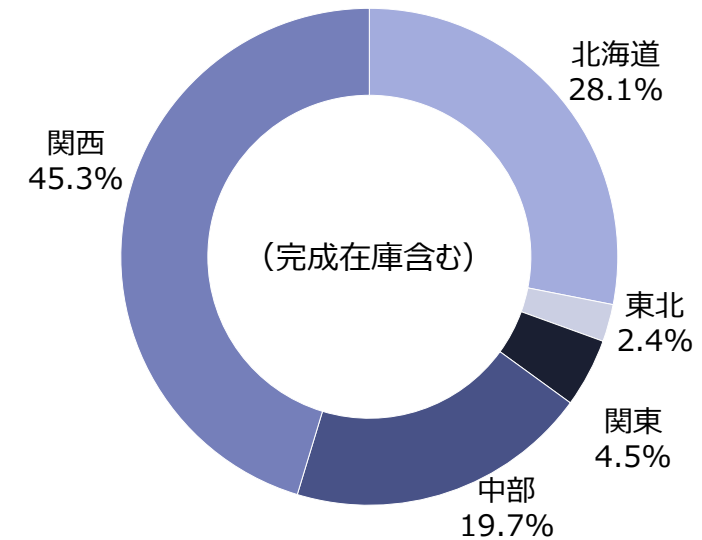
主要都市部の需要を捉えたマンション適地を選別し、収益の安定化を図る

分譲マンション売上高エリア比率

26/3期実績



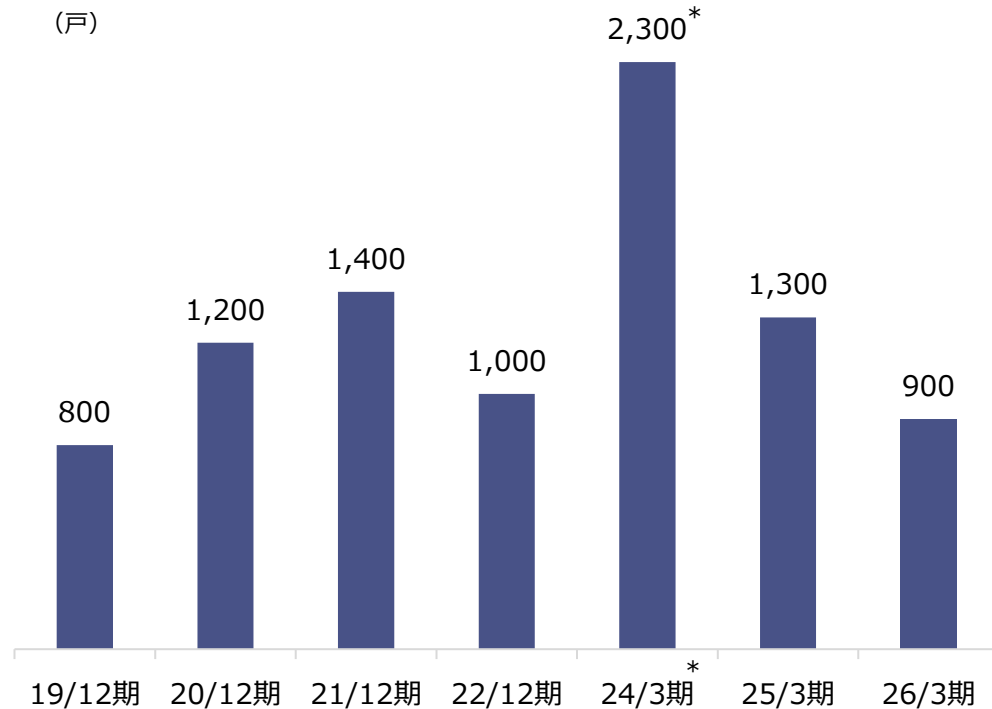
27/3期竣工計画



住宅分譲事業：分譲マンション用地仕入れ及びストック状況

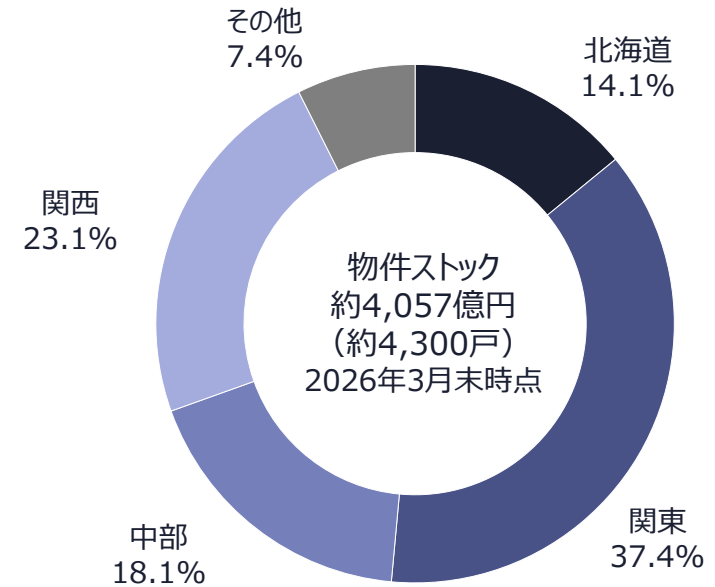
2031年3月期までのマンション開発用地の仕入れを完了
エリア分散を図り、市場変動に左右されにくいポートフォリオを構築

分譲マンション用地取得の推移（戸数ベース、契約予定含む）



*24/3期は15か月の変則決算
*仕入決定時点のため変動可能性あり
*端数切上げ

ランドバンク（分譲マンション）エリア比率



物件ストック
約4,057億円
(約4,300戸)
2026年3月末時点

*プロジェクト売上高ベース

2026年3月期実績：大幅増益

- ▶ 多様なパイプラインを活用した複数の大型物件のイグジットが寄与し、好調だった前期実績を上回る利益成長を実現
- ▶ グループAM会社（エスコンインベストメントパートナーズ）への物件供給など、資産循環も推進（P.37参照）

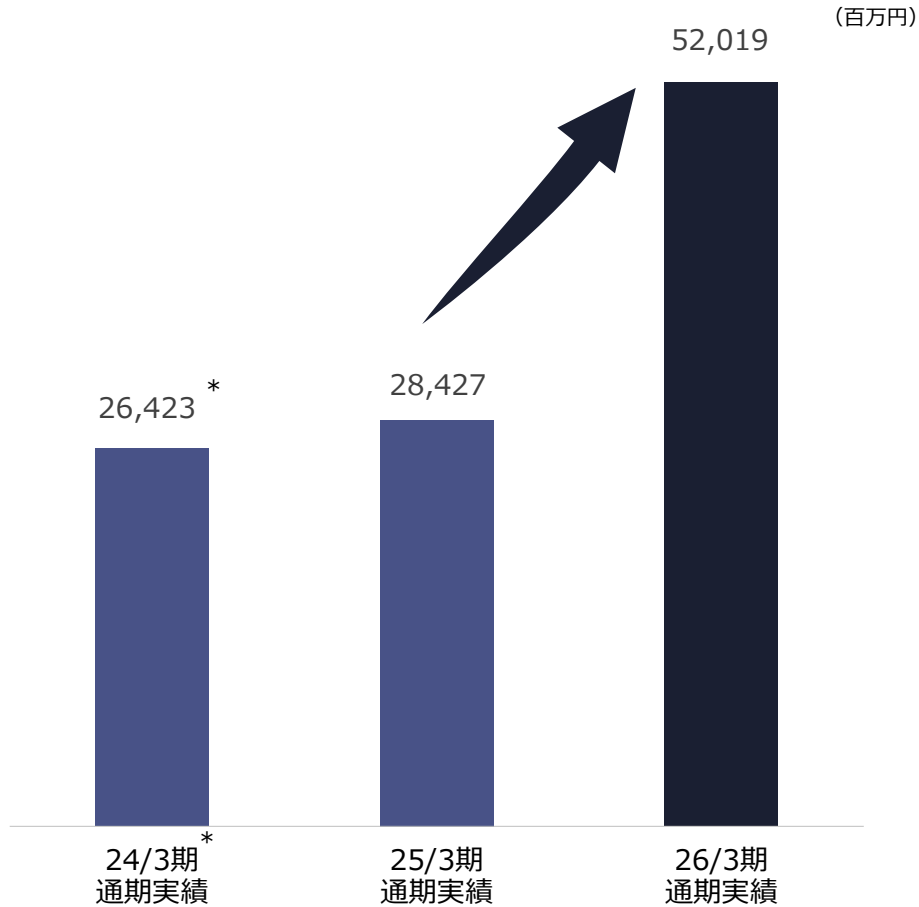
2027年3月期計画：増収増益

- ▶ 引き続き成長ドライバーの1つとして、グループ会社保有物件を含む収益物件の売却を戦略的に推進

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	28,427	52,019	83.0%	55,800	3,780	7.3%
セグメント利益	10,212	14,913	46.0%	15,700	786	5.3%
セグメント利益率	35.9%	28.7%	▲7.3pt	28.1%	-	▲0.5pt

不動産開発事業：セグメント利益の推移及び主な売却実績

不動産開発事業の売上高推移



*25/3期より現セグメント適用のため24/3期より数値開示

*24/3期は15か月の変則決算

主な売却案件

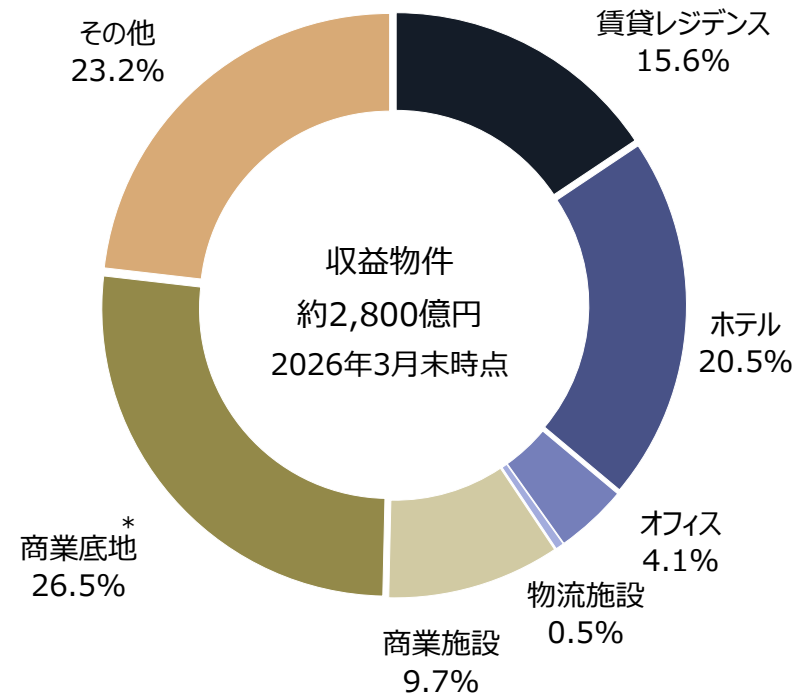
25/3期 通期実績	26/3期 通期実績
<ul style="list-style-type: none"> • tonarie星田 (商業施設) • LOGITRES佐野 (物流) • LOGITRES習志野芝園 (物流) • 台東区寿4丁目 (賃貸レジデンス) • seven x seven糸島 (ホテル) • ESCON九段北ビル (オフィスビル) • 明石市大久保町 (その他) • 足立区東和5丁目 (その他) • ピカソグループ保有物件 (賃貸レジデンス等計3物件) 	<ul style="list-style-type: none"> • コーナートナリエ大和高田店 (商業底地) *エスコンジャパンリートへ売却 • 東京都中野区 (賃貸レジデンス) • 大阪府大阪市 (賃貸レジデンス) • TOPAZシリーズ3物件 (賃貸レジデンス) *エスコンインベストメントパートナーズ組成ファンドへ売却 • 北海道千歳市 (物流施設) • 兵庫県明石市 (その他) • ピカソグループ、芝リアルエステート保有 (賃貸レジデンス等 計32物件)

主な取得案件

25/3期 通期実績	26/3期 通期実績
------------	------------

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 東京都北区（賃貸レジデンス） 神奈川県横須賀市
（商業施設、商業底地） 愛知県刈谷市（商業底地） 東京都品川区（賃貸レジデンス） 大阪府堺市（商業底地） 北海道札幌市（ホテル） 大阪府城東区（賃貸レジデンス） 兵庫県川西市（複合開発） 愛知県豊田市（商業底地 等） 大阪府大阪狭山市（商業施設） 東京都葛飾区（商業施設） 宮城県仙台市（その他） 静岡県浜松市（商業底地） | <ul style="list-style-type: none"> 大阪府東大阪市（賃貸レジデンス） 東京都大田区（賃貸レジデンス） 茨城県つくば市
（商業施設、商業底地） 愛知県刈谷市（商業底地、その他）
*25/3期取得の商業底地隣地 「堺市高倉台近隣センター土地区画
整理事業」区域内保留地B（商業底地） 「彩都東部地区C区域土地区画
整理事業」区域内保留地B（その他） 北海道富良野市（ホテル） 北海道函館市（ホテル） |
|---|--|

物件パイプライン（アセットタイプ別）

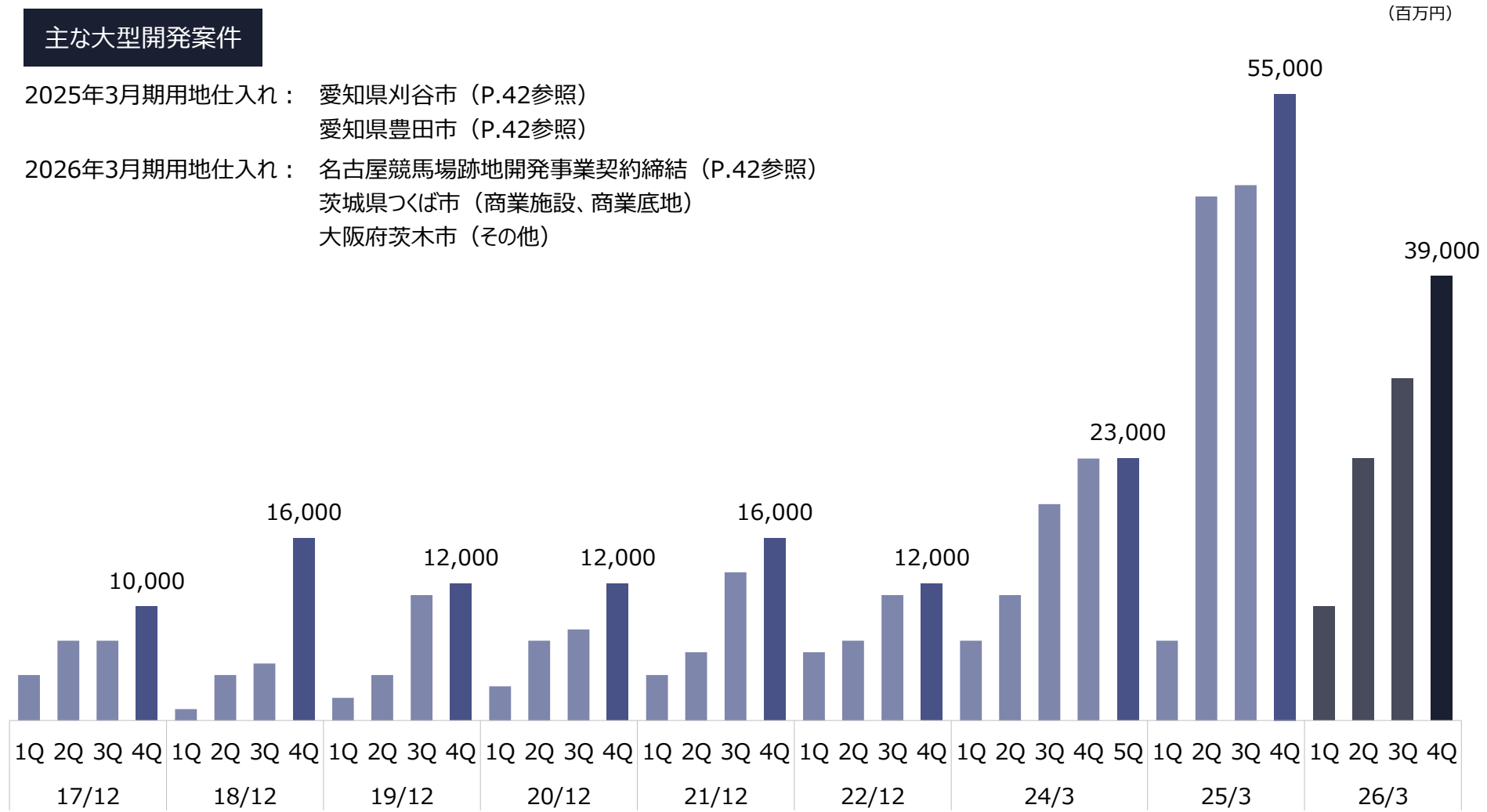


*中部エリアプロジェクトの刈谷市、豊田市、名古屋競馬場跡地開発事業の一部を含む

不動産開発事業：仕入額の四半期推移（累計）

主な大型開発案件

- 2025年3月期用地仕入れ： 愛知県刈谷市（P.42参照）
愛知県豊田市（P.42参照）
- 2026年3月期用地仕入れ： 名古屋競馬場跡地開発事業契約締結（P.42参照）
茨城県つくば市（商業施設、商業底地）
大阪府茨木市（その他）



(24/3期：15か月の変則決算)

*子会社除く
*契約ベース、端数切り上げ

2026年3月期実績：増収増益

- ▶ 北海道北広島市「駅西口周辺エリア活性化事業」における「商業施設及びホテル（複合交流拠点）」の新規稼働（P.43参照）
- ▶ 2025年4月1日付で子会社化した芝リアルエステートの収益寄与
- ▶ 既存物件におけるテナント入替えなどによる賃料増

2027年3月期計画：増収増益

- ▶ 賃料増の継続やホテル事業のADR及び稼働率の堅調維持を見込む
- ▶ 2026年10月にアーク不動産の株式取得による関西圏を中心とした収益物件の取得を予定

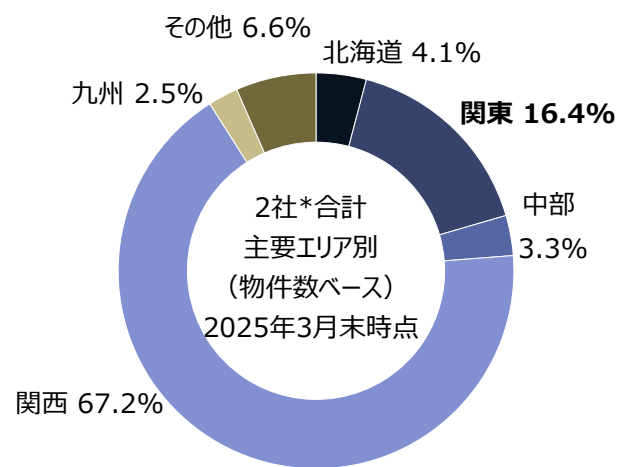
(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	15,600	17,262	10.7%	17,500	237	1.4%
セグメント利益	7,021	8,033	14.4%	8,100	66	0.8%
セグメント利益率	45.0%	46.5%	1.5pt	46.3%	-	▲0.3pt

資産及び稼働の状況（2026年3月期実績）

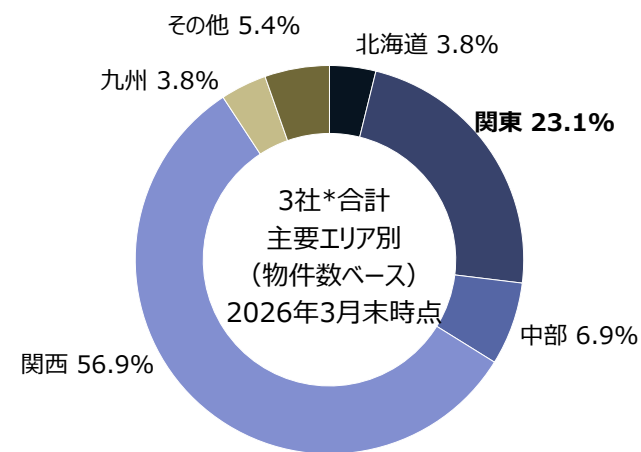
(百万円)	棚卸資産	固定資産	資産合計	空室率*1	
				住居	事業用
エスコ	283,555	94,528	378,083	0.6%	3.4% *2
ピカソグループ	12,481	35,154	47,634	0.9%	1.7%
四条大宮ビル	13,341	27,958	41,299	0.8%	0.2%
芝リアルエステート	4,726	7,746	12,471	6.7%	5.7%

*1住居は戸数、事業用は賃貸可能面積ベース
*2商業施設のみ算出

子会社の保有賃貸資産の主要エリア比率（芝リアルエステートの物件組入れにより26/3期より関東エリア比率が拡大）



*ピカソグループ、四条大宮ビル



*ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート

■ 資産管理事業及びその他：実績及び計画

■ 資産管理事業

2026年3月期実績：増収増益

▶ 上場リート資産の資産入替や自社開発物件を組み入れた初の私募ファンド組成等によりAUM1,000億円超へ拡大。運用報酬・管理報酬等が増加し、増収増益

2027年3月期計画：増収増益

▶ 上場リート及びAM会社の受託資産拡大に伴う、運用報酬増。自社開発物件を組み込む私募ファンドの組成も継続し、AUM成長の加速を見込む

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	1,645	2,207	34.2%	2,800	592	26.8%
セグメント利益	997	1,291	29.5%	1,600	308	23.9%
セグメント利益率	60.6%	58.5%	▲2.1pt	57.1%	-	▲1.3pt

■ その他事業

2026年3月期実績：増収増益

▶ 海外事業の受取配当金等の影響により増収増益

2027年3月期計画：増収減益

▶ 海外事業の受取配当金の減少等

(百万円)	25/3期 通期実績	26/3期 通期実績	前年同期比 増減率	27/3期 通期計画	前年同期比 増減	前年同期比 増減率
売上高	1,020	1,909	87.1%	2,400	490	25.7%
セグメント利益	319	653	104.9%	400	▲253	-38.8%
セグメント利益率	31.3%	34.3%	3.0pt	16.7%	-	▲17.6pt

■ 資産管理事業：上場リートへの資産入替え及び私募ファンドの組成

— 当社からリートへの物件抛出～資産入替えによるポートフォリオ拡充 —

エスコンジャパンリート投資法人

2026年3月期実績

【物件取得及び譲渡によるポートフォリオの良化】

新規取得

- ・ コーナントナリエ大和高田店（商業底地）*売主エスコン
- ・ ナインアワーズウーマン新宿（ホテル）
- ・ コンパスホテル名古屋（ホテル）*オペレーターチェンジを予定

譲渡

- ・ 合計4物件

2026年3月末時点 AUM 764億円



コーナントナリエ大和高田店（商業底地）



ナインアワーズウーマン新宿



コンパスホテル名古屋

— 当社開発パイプラインを活用した私募ファンド組成～循環型ビジネス —

エスコンインベストメントパートナーズ

2026年3月期実績

【当社開発物件を組入れたファンド組成に着手】

新規ファンド組成

- ・ 商業施設（埼玉県）
- ・ 賃貸レジデンス TOPAZシリーズ 計3棟
（東京都、神奈川県、大阪府）*売主エスコン

新規AM受託

- ・ 物流施設（静岡県）

2026年3月末時点 AUM 268億円



TOPAZ江坂（大阪府吹田市）



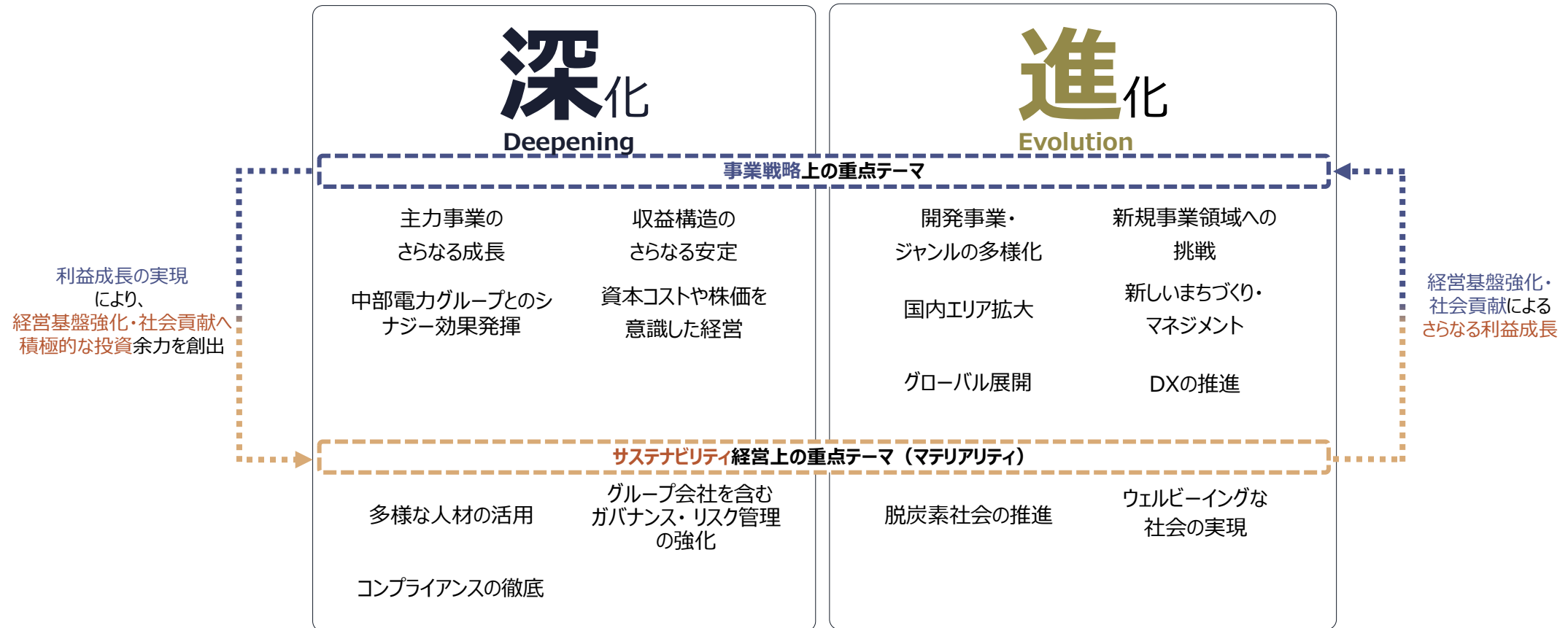
TOPAZ本厚木（神奈川県厚木市）



TOPAZ町田（東京都町田市）

6. 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



2030年度指標

経常利益

300億円

不動産アセット*

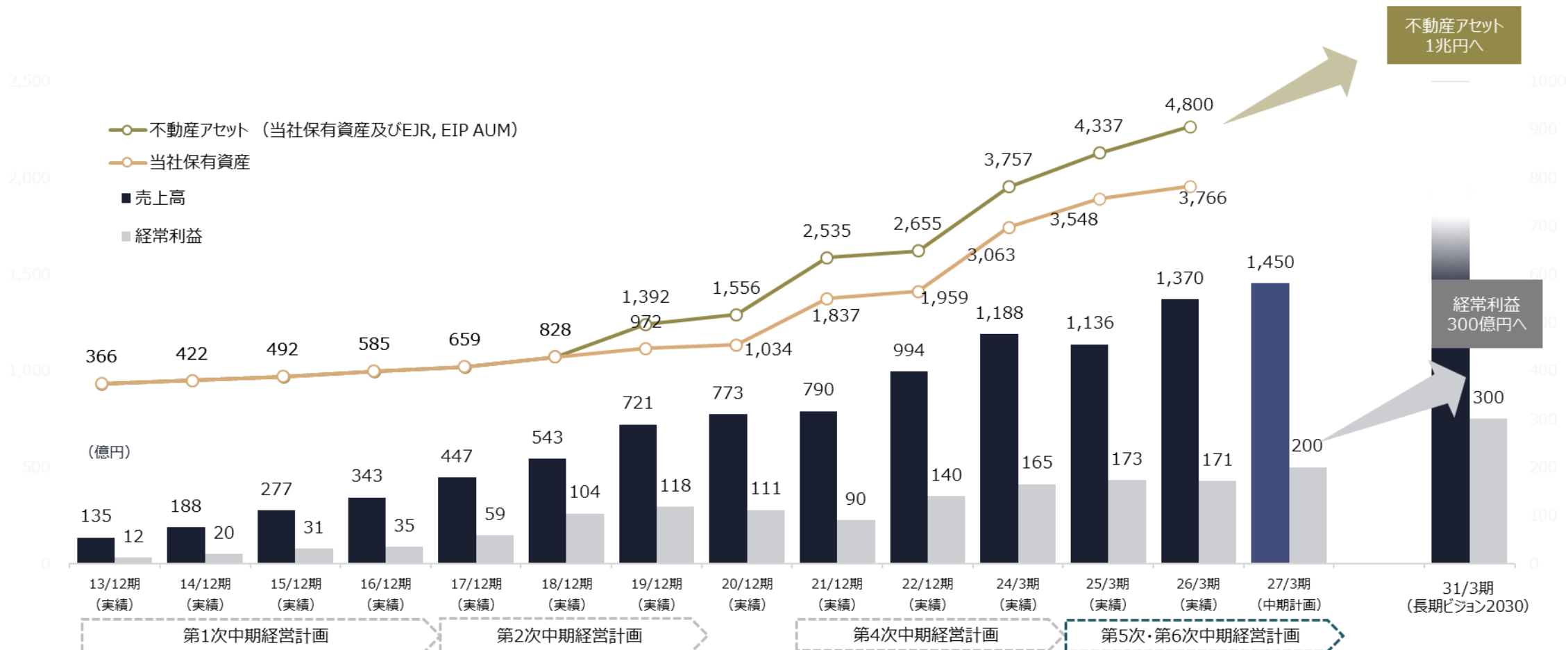
1兆円

*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

長期ビジョン2030：数値目標

(億円)

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を目指し事業を推進



※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12月期から3月期へ変更、24/3期は15ヶ月の変則決算

7. Appendix-1

当社のまちづくり事例

刈谷市の開発プロジェクトにおいて隣地を2026年1月に追加取得：取得済み用地との一体開発により、さらなるシナジーを創出
名古屋競馬場跡地開発事業用地の売買契約を2026年2月に締結：2029年頃のまちびらきにむけ、複合商業施設や分譲マンション等の開発を推進

■ 愛知県刈谷市

隣地約1万坪を追加取得（2026年1月）



用地取得:2024年9月

約3.1万坪+約1万坪（追加取得）

■ 愛知県豊田市



用地取得: 2025年1月

約1.2万坪

■ 名古屋競馬場跡地開発事業

2026年2月：土地売買契約締結



まちびらき：2029年頃

約6.2万坪

▶ 進行中の土地区画整理事業

事業名称	エリア	事業完了予定*
大阪府堺市高倉台土地区画整理事業	関西	2026年
大阪府茨木市彩都東部地区C区域土地区画整理事業	関西	2027年
大阪府河内長野市上原高向区画整理事業	関西	2029年
大阪府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
愛知県瀬戸市中水野駅周辺土地区画整理事業	中部	2033年

*事業完了予定年等は当期末時点の見通しのため変更となる場合あり

北海道JR北広島駅「駅西口エリア活性化事業」

JR北広島駅から 商業 + ホテル、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、地域のにぎわい創出
A敷地の開発が完了し、**今後も段階的に開発が進む見通し**



■ A敷地 開発完了

エスコフィールドHOKKAIDOホテル
北広島駅前
tonarie北広島



ホテル + 商業施設
2025年3月 開業

■ B敷地

27/3期収益寄与予定

レ・ジエイド北海道北広島

全戸契約完売
(2025年7月)



総戸数：197戸
2026年11月 引渡し予定



隣接する「北広公園」の整備

■ 今後の開発予定

- ・多様な世代に向けた良質な住宅と生活施設の整備
- ・公共駐車場の整備

* 駅西口周辺エリア活性化整備計画「キタヒロ・ホームタウン-BASE 2021-2029」発表時点計画（2021/4：北海道北広島市）

～2029年度予定

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



■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
引渡し済



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

■九州エリア



春日フォレストシティ（福岡県春日市）

- 商業エリア *EJRへ売却済
- 戸建て開発エリア 等



SAKURA MIRAI SHIN ŌMURA（長崎県大村市）

- レ・ジェイド新大村ステーションフロント/パークサイド（分譲マンション）
- 商業施設 等

■経年商業施設のコンバージョン事例



奈良県大和高田市

- tonarie大和高田（商業施設）*EJRへ売却済
- 隣地にてレ・ジェイド大和高田駅前を開発（分譲マンション）



茨城県つくば市

- tonarieつくばスクエア（商業施設、オフィス）
- レ・ジェイドつくば Station Front（分譲マンション）

8. Appendix-2

展開事業・業績推移

	分譲マンション・戸建て	収益不動産	まちづくり・海外
フロー ビジネス	分譲マンション Le JADE Grand Le JADE DIAMAS 戸建て エスコンホーム エスコンクラブ ES CON HOME ES CON CRAFT	賃貸レジデンス TOPAZ (EIPへの売却実績) 地域密着型商業施設 tonarie (EJRへの売却実績) ホテル 物流施設 LOGITRES オフィス等	まちづくり・複合開発 ・長崎県JR新大村駅前 ・大阪府吹田市藤白台 ・愛知県刈谷市 ・愛知県豊田市 ・名古屋競馬場跡地 ・北海道ボールパークFビレッジ ・JR北広島駅西口 ・茨城県つくば駅前 ・福岡県春日市 ・モンテディオフットボールパーク 等 海外事業 米国ハワイ州 米国本土 タイ
	ストック ビジネス	分譲マンション管理 エスコンリビングサービス ES CON LIVING SERVICE 不動産賃貸 ピカソグループ、四条大宮ビル、芝リアルエステート等 picasso 四条大宮ビル PM (運営管理) エスコプロパティ ES CON PROPERTY AM (資産運用: 上場リート, 私募ファンド) エスコジャパンリート投資法人 (EJR) エスコインベストメントパートナーズ (EIP) ES CON ASSET MANAGEMENT ES CON INVESTMENT PARTNERS	

- ▶ 基幹ブランド「Le JADE (レ・ジェイド)」を中心に、一次取得者をはじめとする実需層をコアターゲットとしながら、希少性の高いハイエンドレジデンスまで幅広く展開。立地の潜在価値を引き出す、非画一的な企画力を基盤に、独自のプロダクトを供給



レ・ジェイド箕面船場サウスレジデンス
(大阪府箕面市)



グラン・ジェイド三宿通り
(東京都世田谷区)



■ハイエンドレジデンス



DIAMAS葉山
(神奈川県三浦郡)



オストレジデンス軽井沢



SEVENS VILLA 軽井沢
(長野県北佐久郡軽井沢町)



オストガーデン軽井沢
(長野県北佐久郡軽井沢町)

- ▶ マンション分譲事業で培ってきたノウハウを賃貸事業に活用
意匠設計も特徴とする、賃貸レジデンス専用ブランド「TOPAZ（トパーズ）」を2023年より展開



TOPAZ新御徒町（東京都台東区）*売却済



■グループ私募ファンド（EIP）へ売却済



TOPAZ江坂（大阪府吹田市）



TOPAZ本厚木（神奈川県厚木市）



TOPAZ町田（東京都町田市）

▶ 「tonarie (トナリエ)」ブランドを中心に、地域ニーズに即した核施設の開発・再開発を展開
住宅事業との複合開発も多く、日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化を推進



tonarie北広島
(北海道北広島市) *保有中



tonarie大和高田
(奈良県大和高田市) *EJRへ売却済



■ 保有中



tonarie南千里アネックス
(大阪市吹田市)



tonarie宇都宮
(栃木県宇都宮市)



tonarieつくばスクエア
(茨城県つくば市)



tonarie四日市
(三重県四日市市)



tonarieふしみ野
(埼玉県ふしみ野市)



tonarie medical姫路夢前川
(兵庫県姫路市)

■ グループ上場REIT (EJR) へ売却済



tonarie南千里
(大阪市吹田市)



tonarie榎・美木多
(大阪府堺市)



tonarie清和台
(兵庫県川西市)



■ 外部売却

tonarie星田
(大阪市交野市)

▶ 足元では、北海道におけるプロジェクトを中心に開発を推進
 エスコンフィールド北海道周辺やJR北広島駅前に加え、札幌市内等においてもホテル開発を進行中



ホテル「DAHWA」
 (仮称) 北海道ボールパークホテルプロジェクト
 (北海道北広島市) *開発中



ランドーホテル札幌ヘリテージ
 (北海道札幌市) *開発中



■ 保有中・開発中 (抜粋)



エスコンフィールドHOKKAIDOホテル
 北広島駅前 (北海道北広島市)



ホテルリブマックス博多中洲
 (福岡市博多区)



(仮称) 中央区南6西4プロジェクト
 (北海道札幌市) *開発中



日和ホテルflex大阪道頓堀
 (大阪市中央区)

■ 売却済 (抜粋)



ビスポークホテル心齋橋
 (大阪市中央区)



ホテルリブマックス東京馬喰町
 (東京都中央区)



ホテル・ザ・エム金沢 雨庵
 (石川県金沢市)



ホテルWBF淀屋橋南
 (大阪市中央区)



ネストホテル東京半蔵門
 (東京都中央区)



seven x seven糸島
 (福岡県糸島市)

▶ 「LOGITRES（ロジレス）」ブランドを軸に、エリア特性、交通利便性に優れた用地を選定効率的な設計を重視した開発を展開



LOGITRES東条Ⅱ
(兵庫県加東市) *売却済



LOGITRES習志野芝園
(千葉県習志野市) *売却済



■ 売却済



千歳市上長都物流開発PJ
(北海道千歳市)



LOGITRES佐野
(栃木県佐野市)



LOGITRES東条
(兵庫県加東市)



岐阜県羽島市物流施設開発PJ
(岐阜県羽島市)



LOGITRESちばサーチパーク
(千葉県千葉市)



LOGITRES古賀市玄望園
(福岡県古賀市)

▶ 注力先のアメリカ ハワイ州をはじめ、カリフォルニア州、タイ バンコクのプロジェクトへ出資、参画

■アメリカ（抜粋）

ハワイ州



Alia

*コンドミニアム開発事業への出資及び販売・マーケティングパートナーとして参画



Kuilei Place



Waikiki Galleria Tower

*コンバージョン事業への参画

カリフォルニア州



Tower 521 N. Orange



Tower 520 N. Central

*賃貸アパートメント開発共同事業への参画



■タイ



KNIGHTSBRIDGE
SUKHUMVIT
THEPHARAK

*分譲マンション開発事業への参画

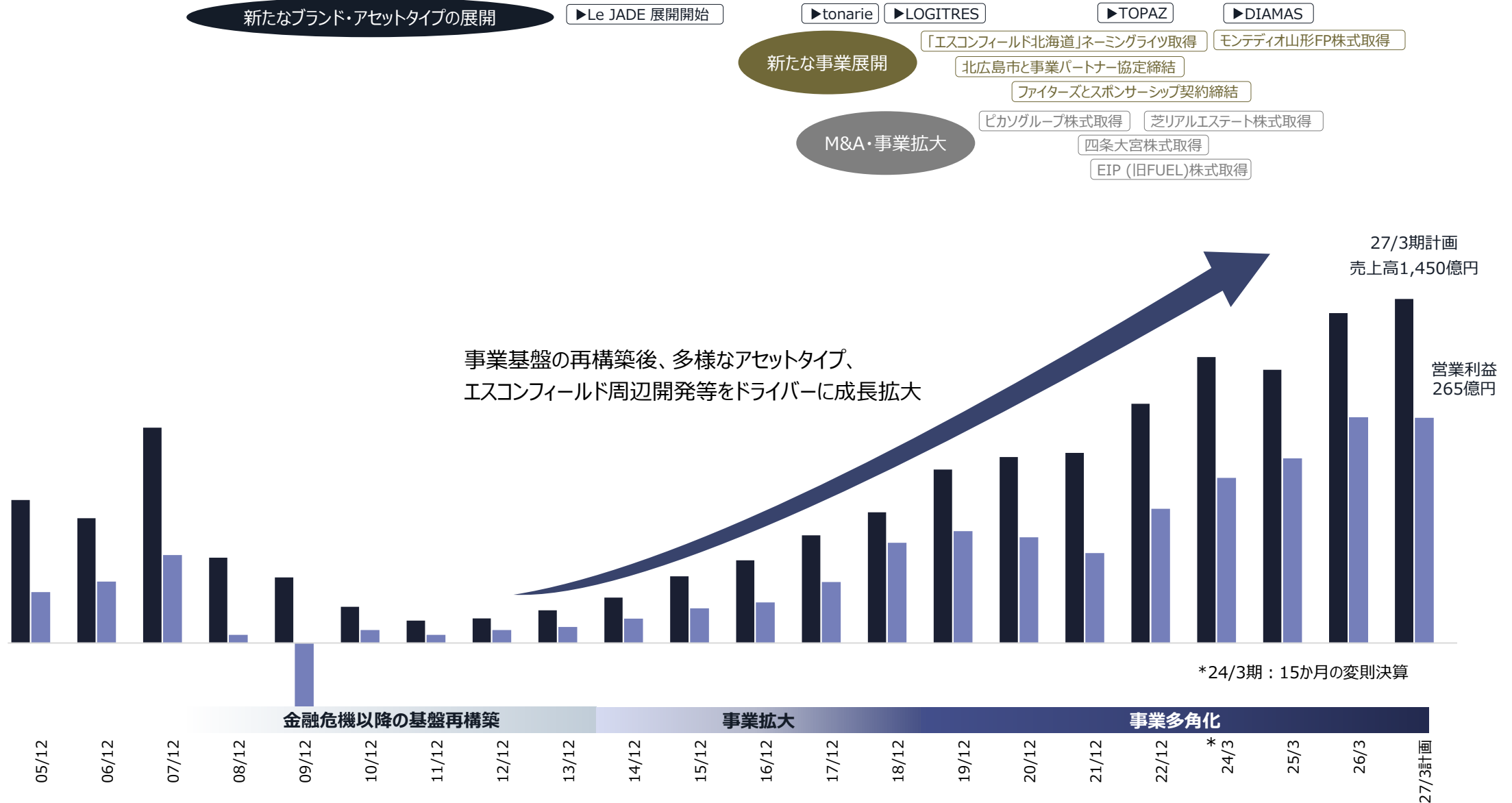


Origin Place
Chaengwattana



BRITANIA BANGNA KM.39

*分譲戸建開発事業への参画



▶ IRに関するお問い合わせ先

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

▶ IRライブラリー

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

▶ プレスリリース配信サービス

ご登録は[こちら](#)



▶ 統合報告書2025



WEB版は[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。

E S / C N
ES CON
Ideal to Real