

2026年3月期第2四半期 決算説明資料

株式会社エスコン
(東証プライム：8892)

2025.10.24

決算概要

・ 連結P/L	P.3
・ セグメント概況	P.4
・ セグメント別実績	P.5～
・ 連結B/S	P.13～
・ 格付の向上及び第2回無担保社債発行	P.15
・ 投資計画進捗	P.16
・ 業績計画	P.17
・ 株主還元	P.18

トピックス

・ まちづくり事業の展開（北海道）	P.20
・ まちづくり事業の展開（長崎県）	P.21
・ まちづくり事業の展開（愛知県等）	P.22
・ 進行中の土地区画整理事業	P.22
・ グッドデザイン賞 8 年連続受賞	P.23

Appendix

<u>中期経営計画</u>	
・ 経営目標	P.25
・ 資本コストや株価を意識した経営	P.26
<u>長期ビジョン2030</u>	
・ 概要	P.28
・ 業績推移	P.29

*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

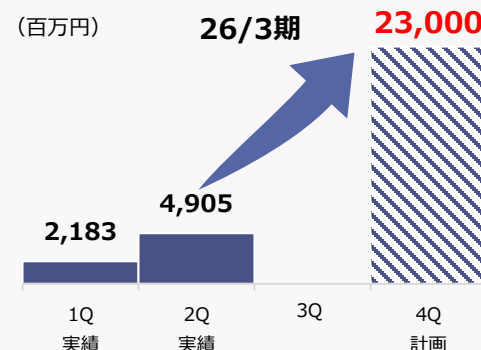
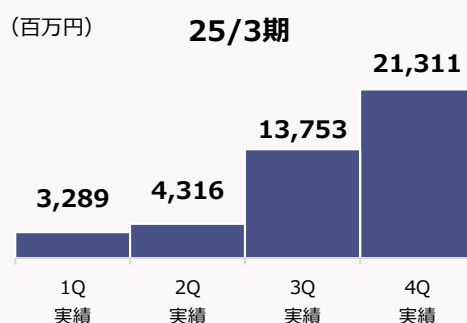
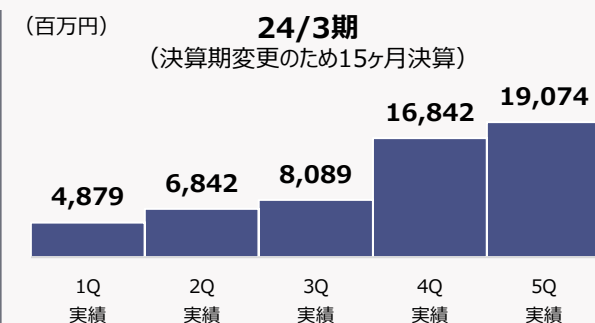
決算概要

2026年3月期第2四半期 連結P/L

- 売上高35,181百万円（前年同期比+4,144百万円）、営業利益4,905百万円（同+589百万円）、経常利益2,380百万円（同▲251百万円）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,858百万円（同+395百万円）
- 当第2四半期は通期の連結業績予想における計画に沿って進捗

(百万円)	25/3期 2Q実績	26/3期 2Q実績	増減率	26/3期 通期計画	進捗率
売上高	31,036	35,181	13.4%	133,000	26.5%
売上総利益	9,935	11,109	11.8%	-	-
販売費・一般管理費	5,619	6,203	10.4%	-	-
営業利益	4,316	4,905	13.7%	23,000	21.3%
営業外収益	145	325	123.9%	-	-
営業外費用	1,829	2,850	55.8%	-	-
経常利益	2,632	2,380	▲9.6%	17,500	13.6%
特別利益	0	555	-	-	-
特別損失	0	0	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,463	1,858	27.0%	11,500	16.2%
一株当たり当期純利益（円）	15.32	19.42	-	120.15	-

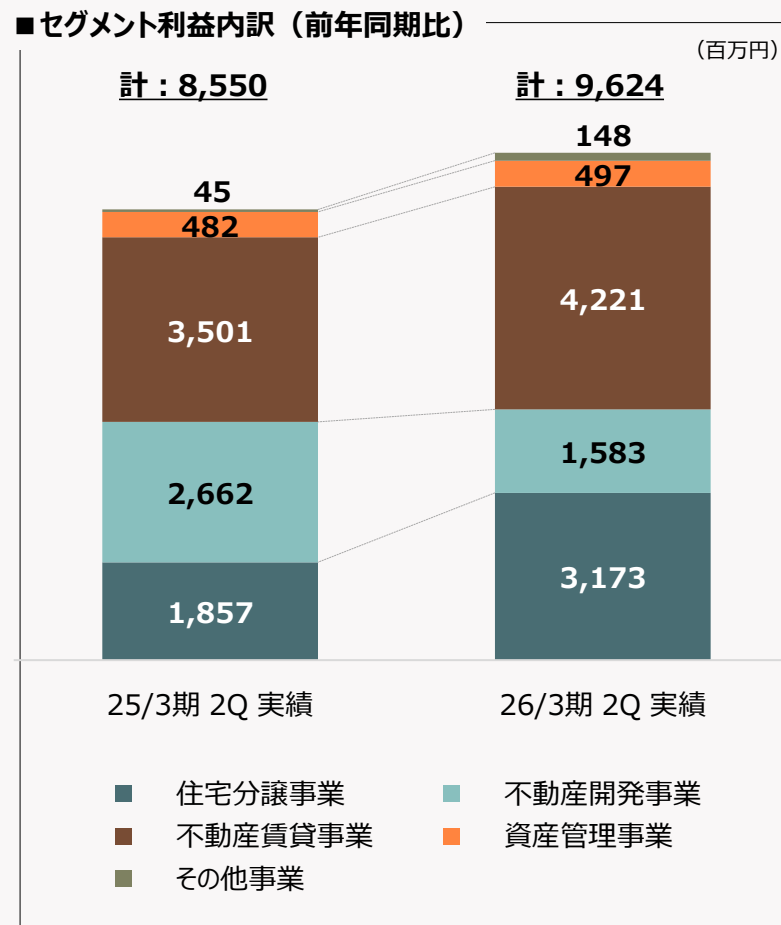
■ 四半期（累計）ごとの営業利益推移



2026年3月期第2四半期 セグメント概況

- ・ 住宅分譲事業： ハイエンドレジデンス「DIAMAS葉山」の引渡し等が寄与し増収増益
- ・ 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開業、芝リアルエステートの組込や賃料増等で増収増益

(百万円)	25/3期 2Q 実績	26/3期 2Q 実績	増減額	増減率
売上高	31,036	35,181	4,144	13.4%
住宅分譲事業	12,644	18,409	5,764	45.6%
不動産開発事業	9,595	6,236	▲3,359	▲35.0%
不動産賃貸事業	7,761	8,881	1,120	14.4%
資産管理事業	804	952	148	18.4%
その他事業	230	702	471	204.0%
セグメント利益	8,550	9,624	1,074	12.6%
住宅分譲事業	1,857	3,173	1,315	70.8%
不動産開発事業	2,662	1,583	▲1,079	▲40.5%
不動産賃貸事業	3,501	4,221	719	20.6%
資産管理事業	482	497	14	3.0%
その他事業	45	148	103	228.1%
セグメント利益率	27.5%	27.4%	-	▲0.2pt
住宅分譲事業	14.7%	17.2%	-	2.5pt
不動産開発事業	27.8%	25.4%	-	▲2.4pt
不動産賃貸事業	45.1%	47.5%	-	2.4pt
資産管理事業	60.0%	52.2%	-	▲7.8pt
その他事業	19.6%	21.2%	-	1.6pt



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年同期を上回ったこと等により増収

利 益：高額物件による利益寄与や、建築コストの適切なコントロール等が奏功し増益

(百万円)	25/3期 2Q 実績	26/3期 2Q 実績	増減率
売上高	12,644	18,409	45.6%
分譲マンション	11,165	17,501	56.7%
戸建て	1,478	907	▲38.6%
セグメント利益	1,857	3,173	70.8%
セグメント利益率	14.7%	17.2%	2.5pt
分譲マンション引渡し戸数	177戸	289戸	63.3%

■ 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2Q末時点 契約戸数※	26/3期通期 進捗率
1,000戸	816戸	81.6%

※26/3期中に引渡し予定の物件に限る

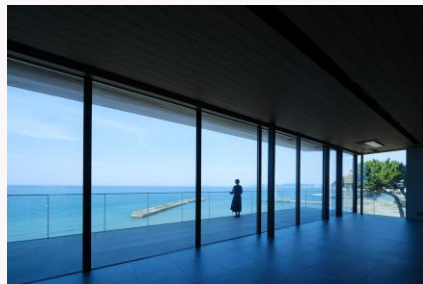
住宅分譲事業

■ 26/3期2Q（7月～9月）に竣工・引渡しした主な物件

DIAMAS葉山（神奈川県三浦郡）

ハイエンドレジデンス

葉山町の森戸海岸を眼前に望む希少ロケーション。専有部は全戸100㎡超

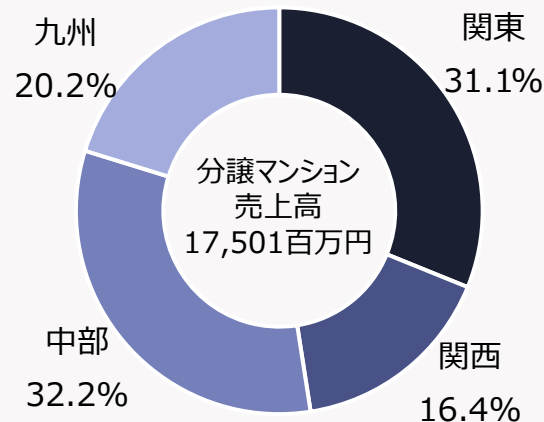


引渡し：2025年7月

総戸数：17戸

■ 26/3期2Q エリア別売上高割合

(分譲マンション)



■ 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※
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（JV）	398戸	大阪府吹田市	2026年3月

※2025年9月末時点の引渡し予定時期のため変更となる場合あり

グラン レ・ジェイド三宿通り

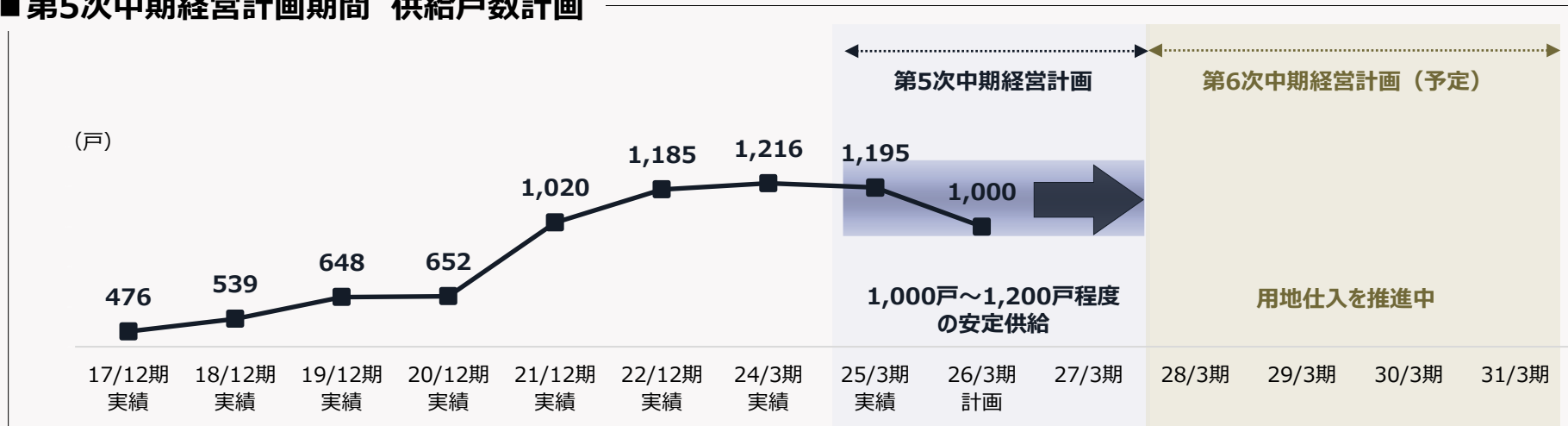


レ・ジェイドシティ千里藤白台

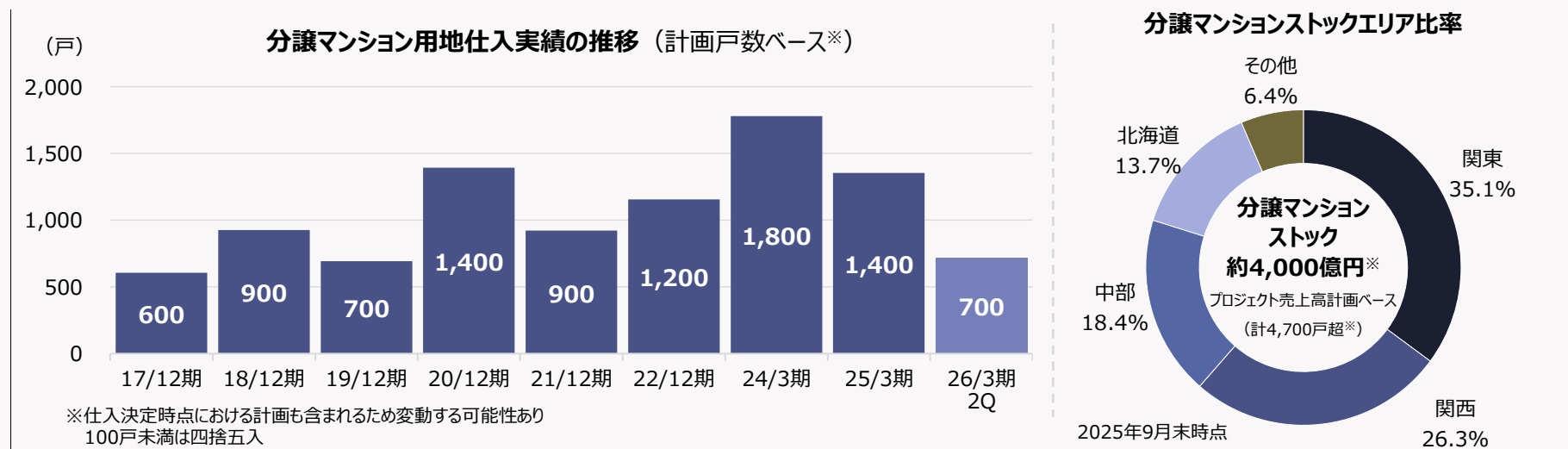


住宅分譲事業

■第5次中期経営計画期間 供給戸数計画



■分譲マンション用地仕入・計画の状況



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

(百万円)	25/3期 2Q実績	26/3期 2Q実績	増減率
売上高	9,595	6,236	▲35.0%
セグメント利益	2,662	1,583	▲40.5%
セグメント利益率	27.8%	25.4%	▲2.4pt

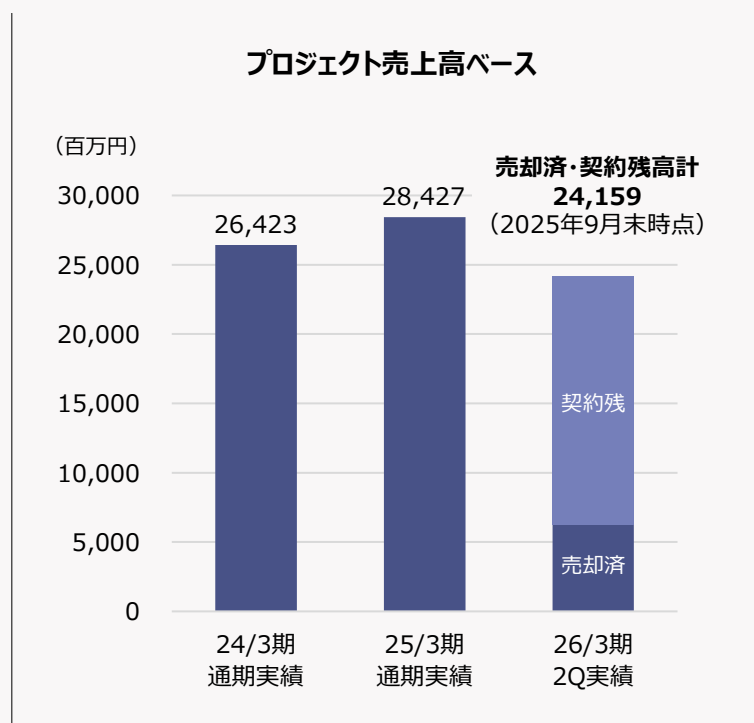
■ 主な売却実績

25/3期 2Q実績（累計）	26/3期 2Q実績（累計）
- ESCON九段北ビル（オフィスビル） - 台東区寿4丁目（賃貸レジデンス） - seven x seven糸島（ホテル） - LOGITRES佐野（物流） - 足立区東和5丁目（その他）	- コーナントナリエ大和高田店（底地） - ピカソグループ、芝リアルエステート保有物件（賃貸レジデンス等複数物件）

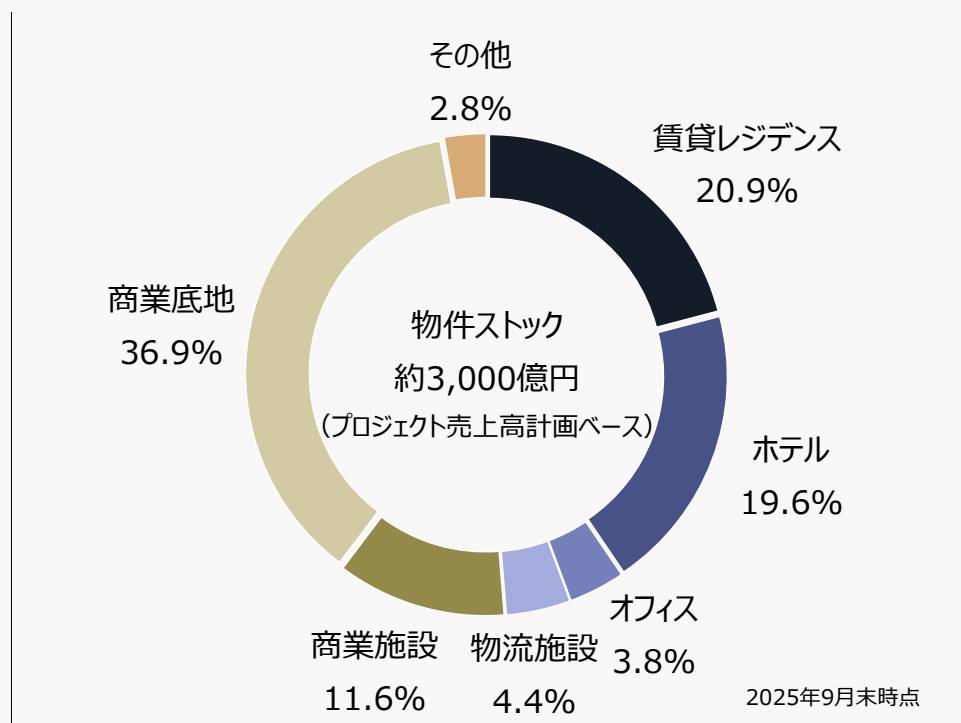
不動産開発事業

- ▶ 売却済及び26/3期中に売却予定契約残高の合計：24,159百万円（2025年9月末時点）
- ▶ 26/3期中に売却予定の物件アセットタイプ：物流施設、賃貸レジデンス等
- ▶ 新規取得した主な事業用地：商業施設（茨城県つくば市）、賃貸レジデンス（大阪府東大阪市）

■ 当期売却済・売却予定契約残高合計



■ アセットタイプ別物件ストック



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商業施設等でのテナント入替え及び新規物件取得・稼働
- ③2025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

(百万円)	25/3期 2Q実績	26/3期 2Q実績	増減率
売上高	7,761	8,881	14.4%
セグメント利益	3,501	4,221	20.6%
セグメント利益率	45.1%	47.5%	2.4pt

不動産賃貸事業

■ 賃貸事業子会社3社

(2025年9月末時点)

資産の状況

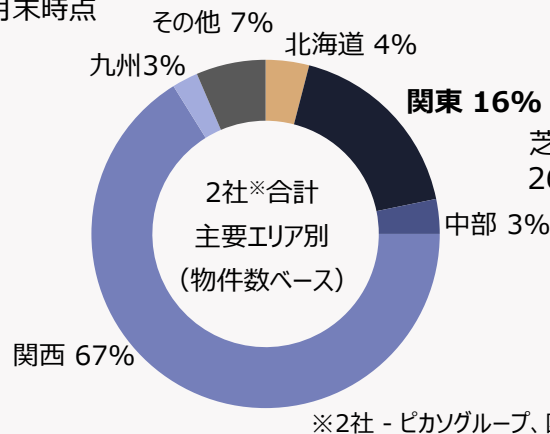
稼働の状況

(百万円)	資産の状況			稼働の状況	
	棚卸資産	固定資産	資産合計	空室率※ 住居	事業用
ピカソグループ	15,939	35,402	51,340	1.5%	1.7%
四条大宮ビル	16,460	25,007	41,467	1.6%	0.2%
芝リアルエステート	10,623	7,766	18,389	11.4%	3.8%
合計	43,022	68,174	111,196		

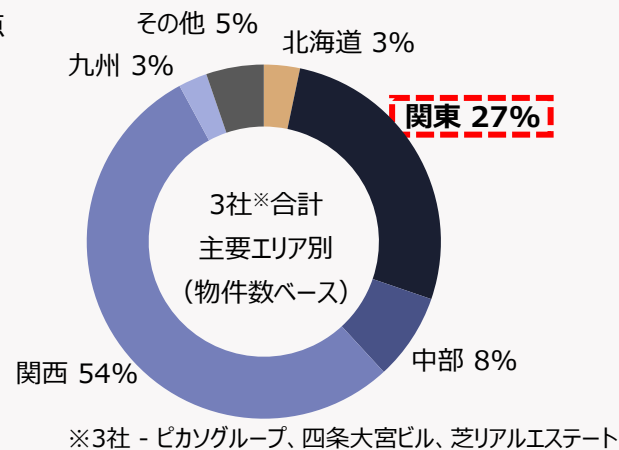
※住居は戸数・事業用は賃貸可能面積ベース

■ 賃貸事業子会社保有物件の主要エリア比率

2025年3月末時点



2025年9月末時点

芝リアルエステートの物件組入れで
26/3期より関東エリア比率が拡大

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増益

(百万円)	25/3期 2Q実績	26/3期 2Q実績	増減率
売上高	804	952	18.4%
セグメント利益	482	497	3.0%
セグメント利益率	60.0%	52.2%	▲7.8pt

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

(百万円)	25/3期 2Q実績	26/3期 2Q実績	増減率
売上高	230	702	204.0%
セグメント利益	45	148	228.1%
セグメント利益率	19.6%	21.2%	1.6pt

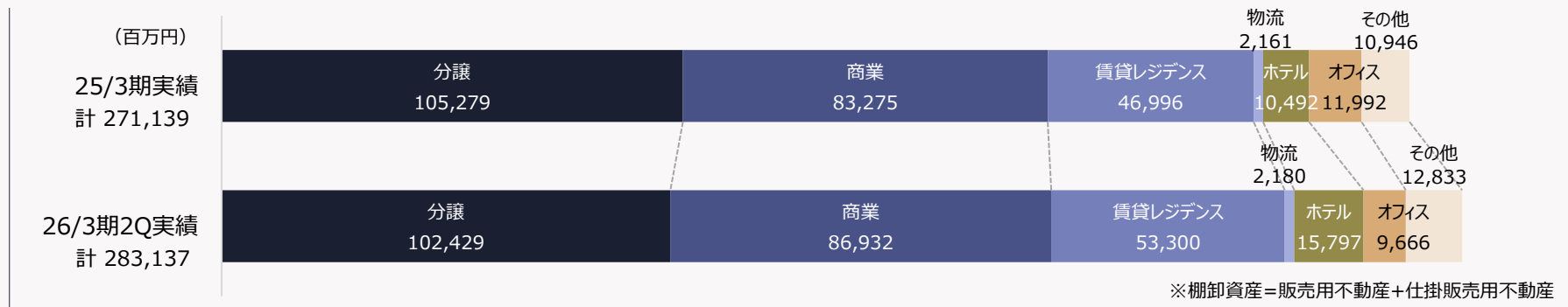
資産の部

棚卸資産全体では25/3期比増加

- ・ 販売用不動産：分譲マンションの引渡し等で減少
- ・ 仕掛販売用不動産：事業成長に向けた投資推進により増加

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 2Q 実績	増減率
流動資産	335,103	351,347	4.8%
現金・預金	46,802	47,867	2.3%
販売用不動産	8,072	3,924	▲51.4%
仕掛販売用不動産	263,066	279,212	6.1%
固定資産	124,708	129,627	3.9%
有形固定資産	83,719	90,288	7.8%
無形固定資産	15,277	14,839	▲2.9%
投資その他の資産	25,711	24,498	▲4.7%
資産合計	459,847	481,057	4.6%

■ 棚卸資産アセットタイプ別内訳



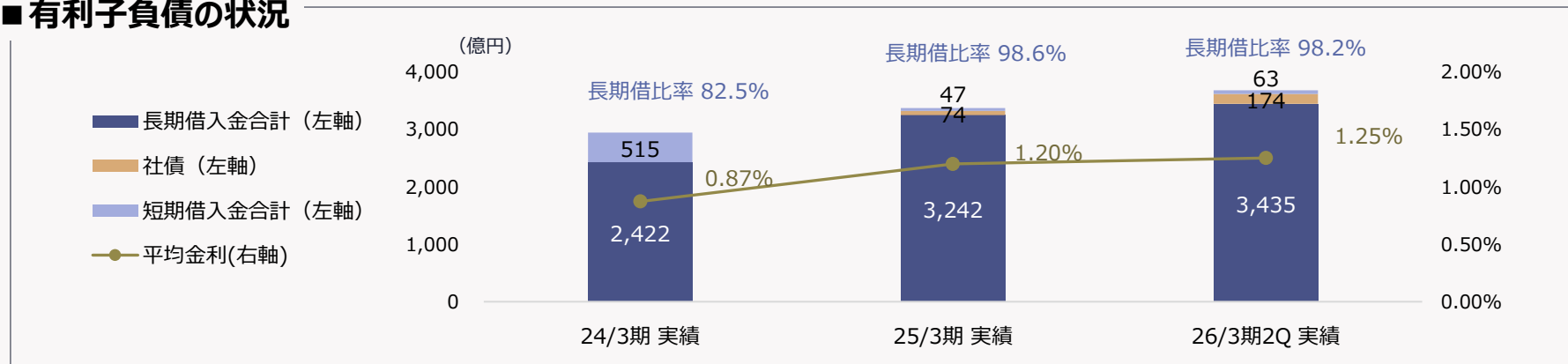
負債の部

物件仕入れ等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)

(百万円)	25/3期 実績	26/3期 2Q 実績	増減率
流動負債	95,654	101,384	6.0%
短期借入金	4,735	6,334	33.8%
1年内返済予定の長期借入金	66,387	76,253	14.9%
固定負債	285,512	304,953	6.8%
社債	7,400	17,400	135.1%
長期借入金	257,872	267,298	3.7%
負債合計	381,166	406,337	6.6%
純資産合計	78,681	74,720	▲5.0%
負債純資産合計	459,847	481,057	4.6%
自己資本比率	17.2%	15.7%	▲1.5pt
格付け (JCR)	A+ ポジティブ	AA- 安定的	-

▶詳細P.15

■有利子負債の状況



格付の向上及び第2回無担保社債発行

格付けの向上：A+（ポジティブ）→ AA－（安定的）

格付機関	格付対象	変更前	変更後（2025/8/8付）
JCR （日本格付研究所）	長期発行体格付 （格付の見通し）	A+ （ポジティブ）	AA－ （安定的）
	発行登録債予備格付	A+	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>

第2回無担保社債発行

- ・ 開発プロジェクト推進に伴う事業資金に充当すること等を目的に、2025年7月に100億円の5年債を発行
- ・ 中部電力の連結対象に該当しなくなる場合に期限前償還請求事由が付与される、チェンジ・オブ・コントロール（COC）特約付き。中部電力との強固な関係を背景に想定以上の投資家需要に繋がり、当初発行予定額を上回る

社債の名称	発行額 （百万円）	利率	発行年月日	償還期限
第2回期限前償還条項付無担保社債 （社債間限定同順位特約付）	10,000	1.917%	2025年7月25日	2030年7月25日 （5年）
第1回期限前償還条項付無担保社債 （社債間限定同順位特約付）	7,400	1.488%	2024年7月19日	2029年7月19日 （5年）

通期の投資計画に対する進捗率 56.4%

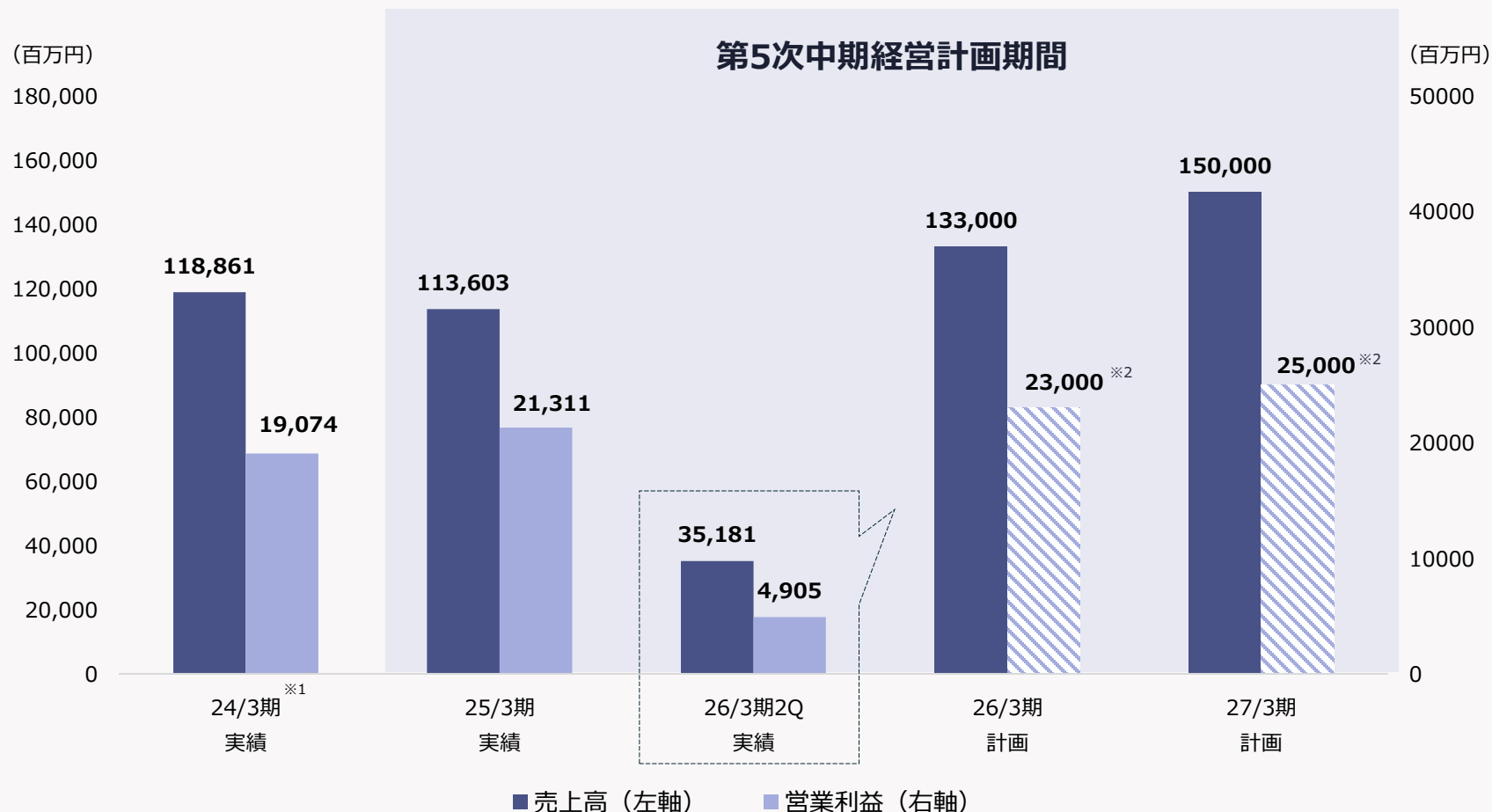
➤ 第1四半期（4-6月）：芝リアルエステートの子会社化により稼働中収益物件投資を超過達成

➤ 第2四半期（7-9月）：分譲マンション、収益物件開発投資を推進

(百万円)	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	2Q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	72,000	37,252	66,000	56.4%	112,000	250,000	43.7%
分譲マンション開発	16,130	5,901	20,000	29.5%	25,000	61,130	36.0%
収益物件開発	42,759	9,401	20,000	47.0%	50,000	112,759	46.3%
稼働中収益物件取得	7,842	20,410	20,000	102.1%	30,000	57,842	48.8%
海外投資	5,448	907	6,000	15.1%	6,000	17,448	36.4%
その他	0	633	0	-	1,000	1,000	63.3%
回収額計	22,070	7,168	32,500	22.1%	40,000	94,570	30.9%
内、収益物件	8,400	3,436	14,400	23.9%	27,700	50,500	23.4%
ネット投資額計	50,000	30,084	33,500	89.8%	72,000	155,500	51.5%

※25/3期実績及び26/3期当期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



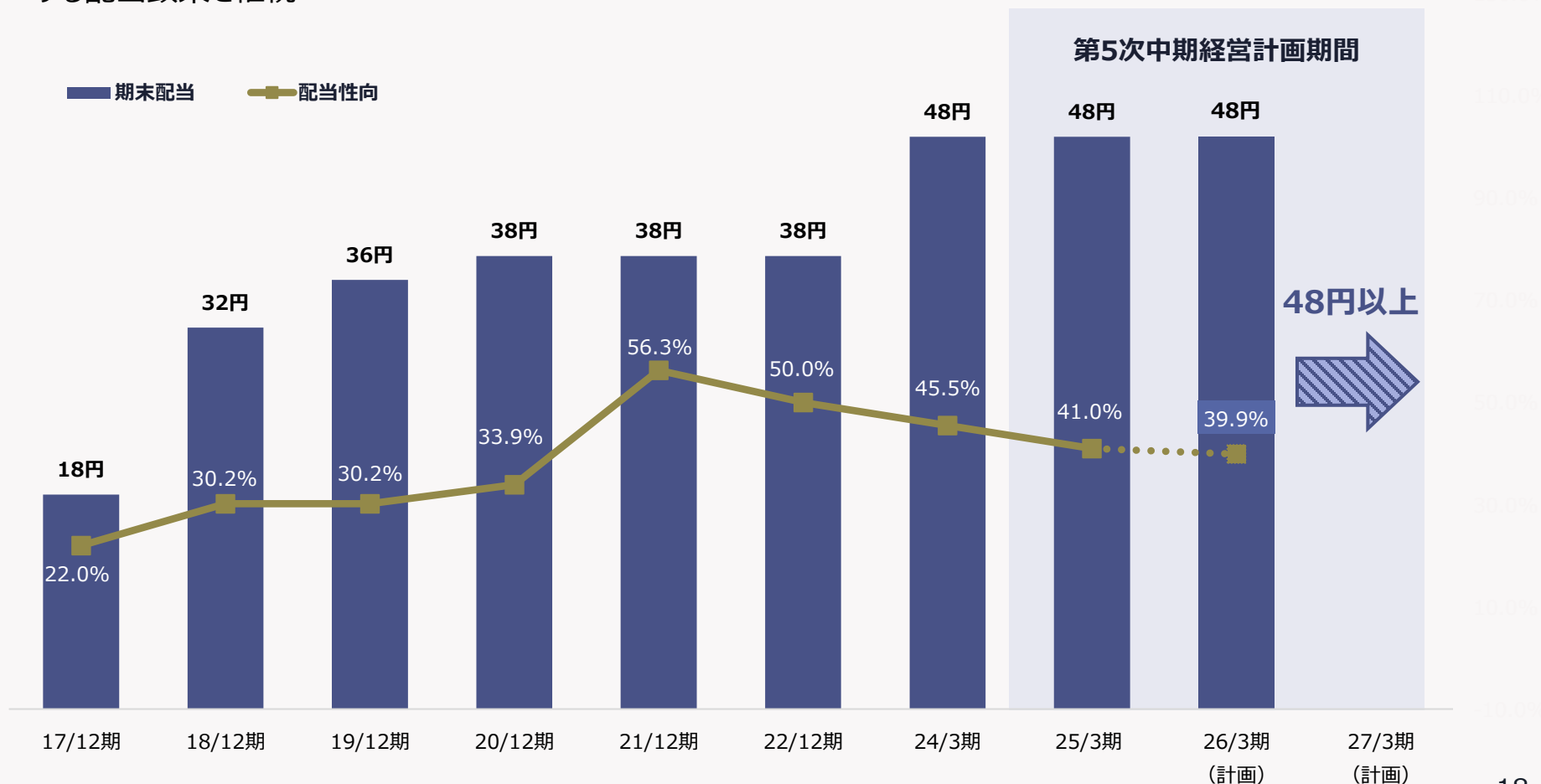
※1：決算期変更による15か月の変則決算

※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

▶ 北海道JR北広島駅「駅西口エリア活性化事業」

- ・ 北広島市との官民連携事業、A敷地⇒B敷地⇒それ以降と段階的に開発
- ・ 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」

26/3期1Qより収益寄与

ES CON FIELD
HOKKAIDO HOTEL

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」

27/3期3Q収益寄与

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)



2026年11月 引渡し予定

■ 今後の開発予定

・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『キタヒロ・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）

～2029年度予定

▶ JR新大村駅前のまちづくり事業「SAKURA MIRAI SHIN-ŌMURA」

- ・ 大村市より選定された、エスコン、大和ハウス工業、イズミの3社で取り組む複合開発事業
- ・ エスコン／分譲マンション2棟、大和ハウス／商業施設、イズミ／スーパーマーケット

分譲マンション2棟「レ・ジェイド新大村ステーションフロント/パークサイド（計191戸）」～2025年9月全戸完売



■商業施設

業種	店名
生活雑貨	無印良品
カフェ	スターバックスコーヒー
クリーニング	ホワイト急便
携帯電話	ドコモショップ
歯科	ブライトデンタルクリニック
クリニック	上田皮ふ科 PAAK
調剤薬局	新大村薬局3号店
美容室	HAIR & MAKE EARTH
フィットネスクラブ	フィットイージー

■レ・ジェイド新大村ステーションフロント



総戸数：119戸



2024年11月～入居開始

■レ・ジェイド新大村パークサイド



総戸数：72戸



2024年11月～入居開始

▶ 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



用地取得: 2024年9月

規模: 約3.1万坪

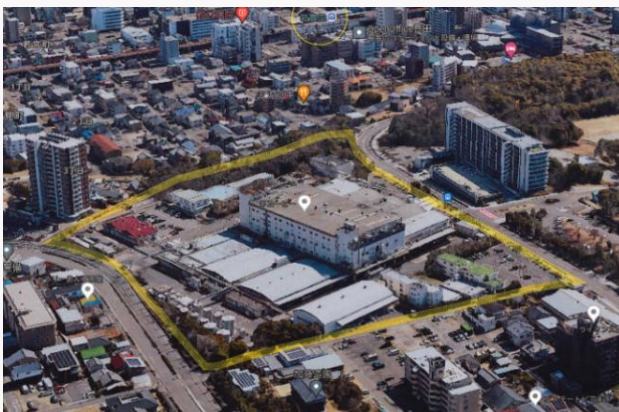
■ 名古屋競馬場跡地開発事業



事業参画: 2022年

規模: 約6.2万坪 (約20.7ha)

■ 愛知県豊田市



用地取得: 2025年1月

規模: 約1.2万坪

▶ 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

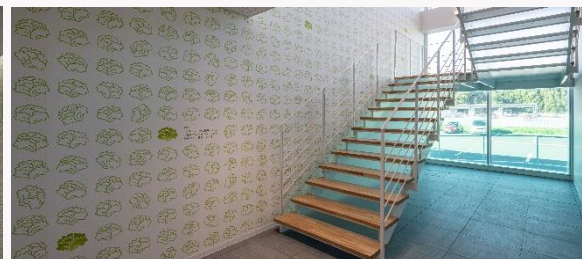
※事業完了予定年は当期末時点の見通しのため変更となる場合あり

▶ 世界最大規模の完全人工光型植物工場「テクノファーム袋井」（静岡県袋井市）

- ・ 「TSUNAGU Community Farm」（当社持分法適用会社）運営のレタス工場
- ・ 高品質な食材の安定供給を通じて食料・農業課題の解決に貢献



GOOD DESIGN
AWARD 2025



■ グッドデザイン賞受賞歴

受賞年度	物件名	アセットタイプ
2018年度	グラン レ・ジェイド若松町レジデンス Park JADE杉並和泉	分譲マンション 戸建
2019年度	レ・ジェイド中野 tonarie大和高田	分譲マンション 商業施設
2020年度	レ・ジェイド辻堂東海岸 グラン レ・ジェイド等々力	分譲マンション 分譲マンション
2021年度	レ・ジェイド大倉山	分譲マンション
2022年度	オストレジデンス軽井沢	分譲マンション
2023年度	TOPAZ新御徒町 ES CON九段北ビル	賃貸マンション オフィスビル
2024年度	TOPAZ江坂 SEVENS VILLA軽井沢	賃貸マンション 分譲マンション

2024年度受賞物件

TOPAZ江坂



SEVENS VILLA軽井沢

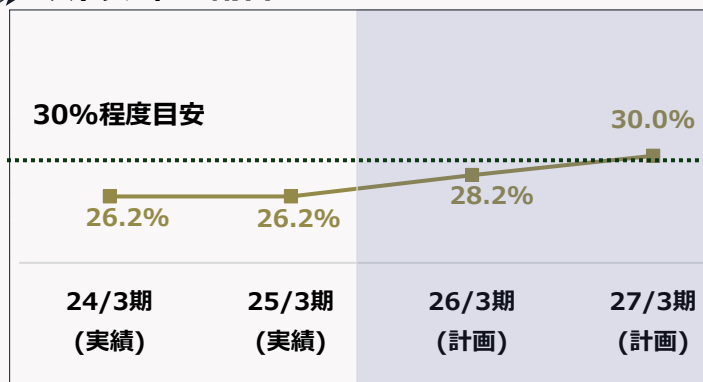


Appendix

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)



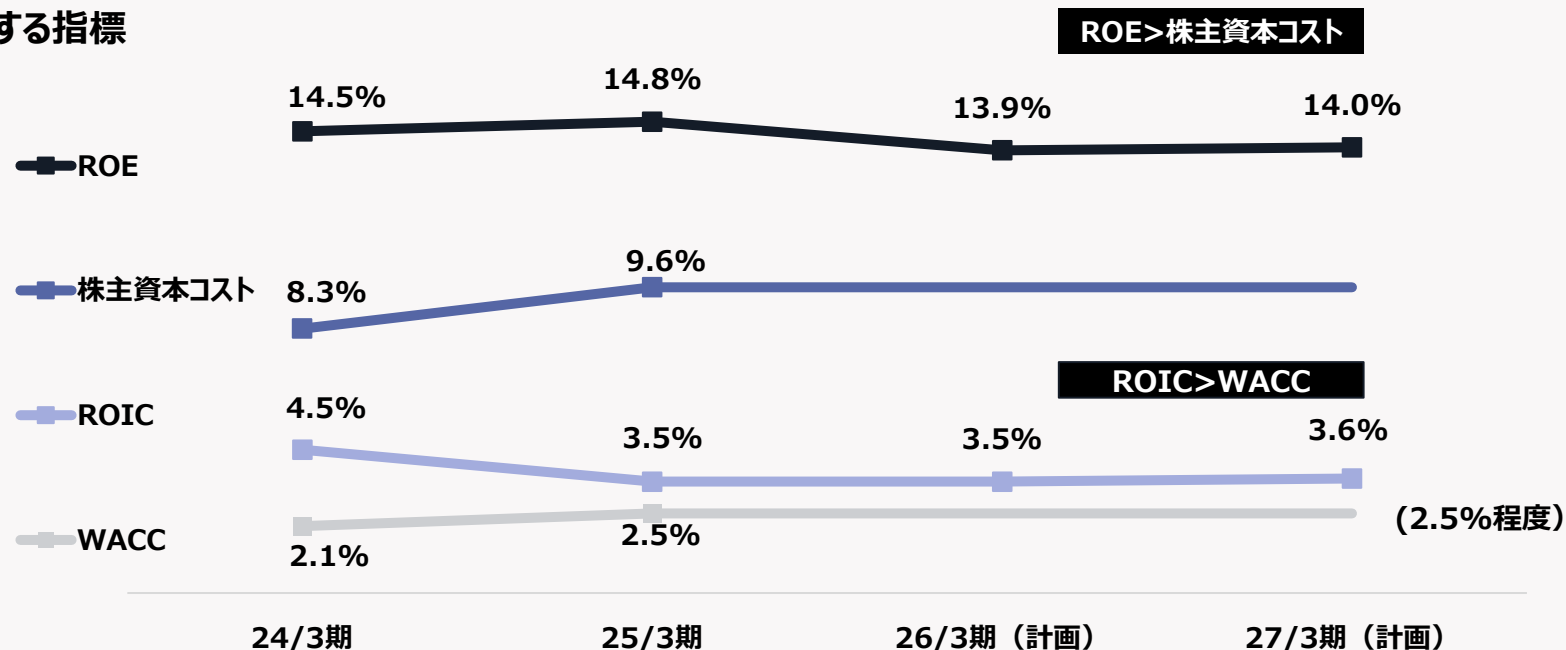
※ 1.ストック収益：不動産賃貸セグメント利益＋資産管理セグメント利益

※ 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

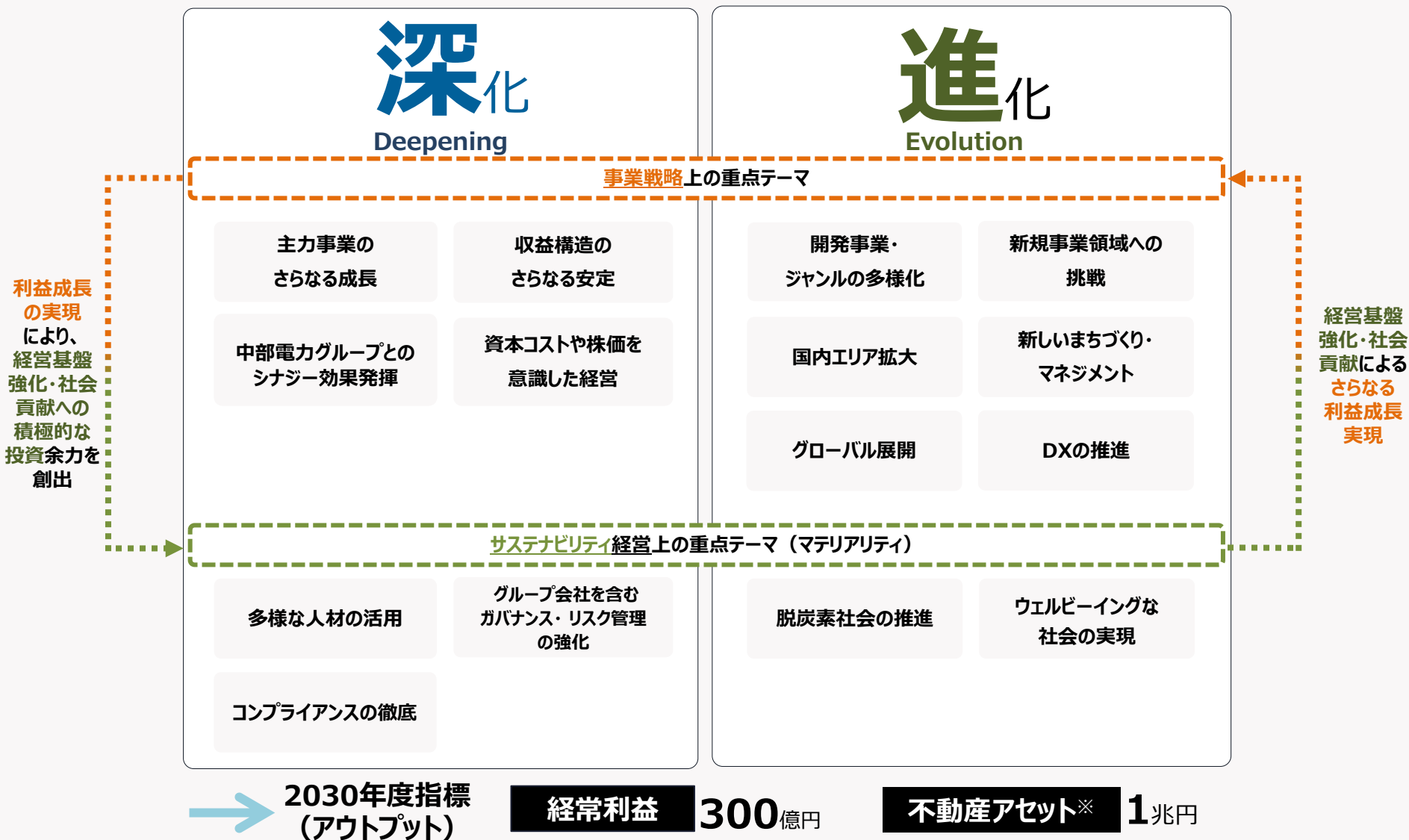
■ 株主様・機関投資家様との建設的な対話

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

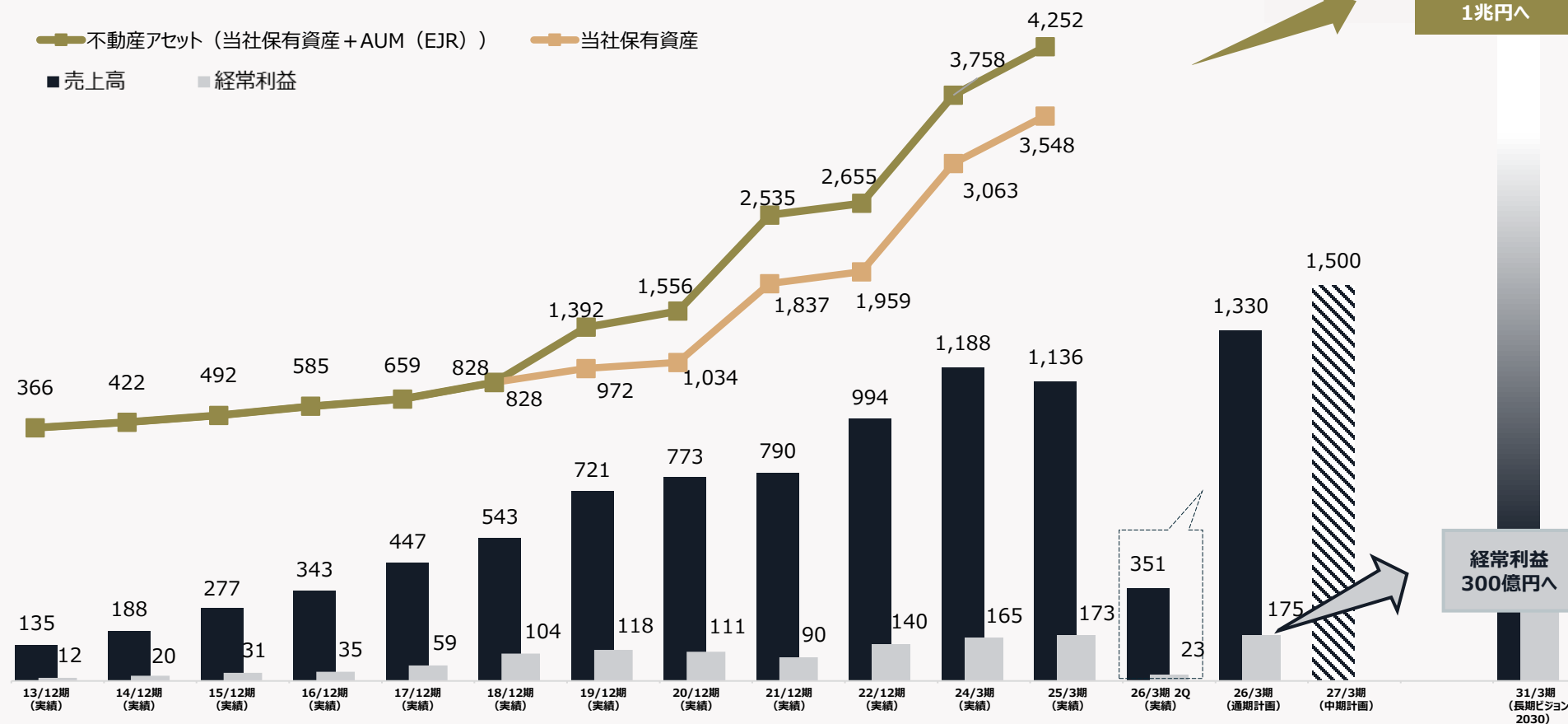
(億円)

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



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

▶ 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。

