

2022年3月期 決算説明資料

2022年5月12日

 **エスリード株式会社**

東証プライム市場 証券コード：8877

ありがとうございます。 おかげさまでエスリードは創業30年。

エスリード株式会社は5月8日、おかげさまで創業30年を迎えます。ほんとうにありがとうございます。
「都市と住まいの未来を見据えて」創業時から変わらぬその想いを胸に実績を積み重ねてまいりました。
今後、創業以来の良質なマンション供給体制は維持しつつ、マンション周辺事業をさらに拡大充実させます。
そしてその他の不動産事業の積極的な拡大成長を推し進め、不動産ソリューションにも取り組み、
真の総合不動産会社として永続的に成長してまいります。
これからもエスリードグループは心をつなげて、社会に貢献し、みなさまに幸せをお届けしてまいります。

エスリード株式会社 〒553-0003 大阪市福島区福島六丁目25番18号 TEL.06-6345-1880(代)

エスリード株式会社 グループ企業


東証プライム市場 上場

E エスリード株式会社

 エスリード建物管理


 エスリード賃貸


 SD 総電


 イー・エル建設

 EIR エスリード住宅流通

 エスリードハウス

 デジメーション株式会社

 EHM エスリードホテルマネジメント

 エスリード・アセットマネジメント

 EUC Eクリーンアップ

 南都ビルサービス

I.創業30周年の歩みとこれからのエスリードについて P. 4
II.2022年3月期 決算概要 P. 8
III.2023年3月期 業績予想概要 P.14
IV.今後の戦略 P.16
V.グループ会社の取組み P.24
VI.参考資料 P.36

I .創業30周年の歩みとこれからのエスリードについて





創業30周年を迎え、3rd Stageへ

1st Stage

創業～リーマンショック

2nd Stage

リーマンショック～創業30周年

3rd Stage

創業30周年～

2022年3月期連結業績

- ・売上高 74,597百万円
- ・経常利益 8,575百万円

過去最高を達成！

2023年3月期連結業績予想

- ・売上高 84,000百万円
- ・経常利益 9,000百万円

過去最高を更新！

1992年5月8日
日本エスリード
大阪で創業

2001年11月16日
当時最速で
東証1部上場

2012年2月23日
森トラストと
資本業務提携

2019年10月7日
エスリードへ
社名変更

2022年4月4日
東証プライム
市場上場



リーマンショック

2022年5月8日
当社創業30周年

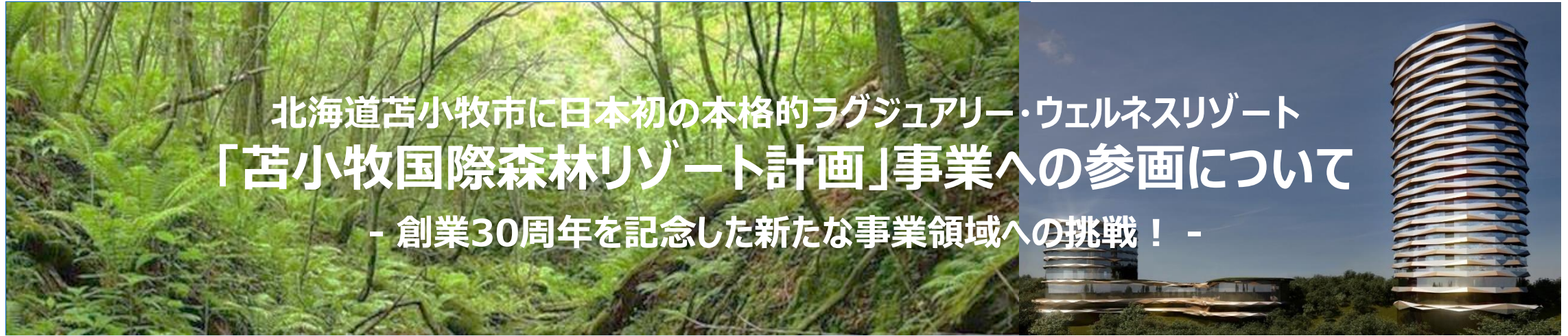
■売上高
■経常利益



1st Stage
マンション分譲事業急成長

2nd Stage
マンション周辺事業強化

3rd Stage
真の総合不動産会社へ！



- ▶日本初本格的ラグジュアリー・ウェルネスリゾート事業
- ▶MAプラットフォームとの共同事業

- ▶ウェルネスリゾートの世界的な需要の拡大
- ▶自然と人間の永続的な共生環境の創造を目指すことに賛同

- ▶新千歳国際空港に近接する森林にて展開

- ▶エスリード創業30周年の新たな挑戦

参画する事業の特徴

▶新千歳国際空港に近接する約1,000ヘクタールの森林に計画中の苫小牧国際森林リゾート計画として、ウェルネスホテルとコンドミニウム等を開発。

▶美しい自然を保全しながらも、その立地を生かし、世界中の人々に滞在を通じて心身の健康に触れていただく国際的なリゾート施設を目指しています。



エスリードの新たな挑戦

▶2022年5月8日に創業30周年を迎えたエスリードは、マンション以外の不動産事業の積極的な拡大、成長を推し進め、「真の総合不動産会社」として更なる発展と社会貢献を目指します。

▶旅行による滞在を通じて心身の健康をもたらすウェルネスリゾートの世界的な需要が拡大しています。

▶また、本プロジェクトは自然と人間との永続的な共生環境の創造を目指すことに賛同します。

▶よって、エスリードの新たな挑戦として事業参画を決定いたしました。



Ⅱ.2022年3月期 決算概要





今期業績

6期連続の完成在庫0を達成！

- ▶ 2022年3月期は2,606戸の引渡しを行い、完成在庫0を継続

今期に過去最高の売上高・経常利益を達成！

- ▶ コロナ禍の中でもマンション販売は好調
- ▶ グループ会社によるマンション周辺事業の成長
- ▶ 国内外の機関投資家など販売の出口戦略が拡充

翌期業績

**創業30周年にあたる事業年度に
過去最高の売上高・経常利益を更新！**

- ▶ 2023年3月期業績予想は売上高840億円・経常利益90億円

6期連続「完成在庫ゼロ」達成

- ※ 完成在庫.....竣工済未契約住戸
- ※ 日刊不動産経済通信2022年3月31日号より

- 2022年3月期期初に立てた目標を達成
- 「完成在庫ゼロ」により、キャッシュフローの健全化・販売経費の削減を実現

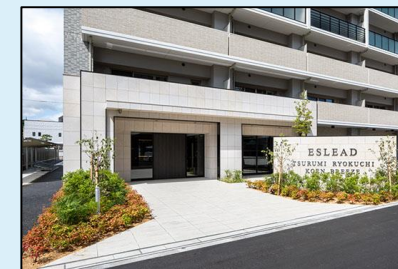
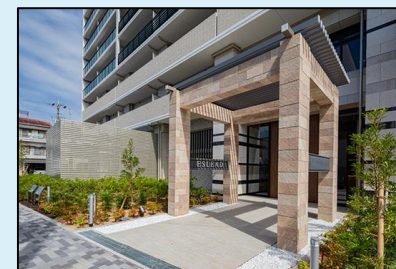
- エスリードの強みである仕入力・営業力を活かし、**お客様から選ばれる良質なマンションづくりを徹底** ⇒ 毎年多くの物件を発売し、かつ**完成在庫ゼロ**を継続

【2022年3月期引渡物件例】

エスリード鶴見緑地公園

人気の新築マンションランキングで
関西エリア1位、全国エリア2位を獲得！

※不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」 7/27～8/2のデイリーランキング





2022年3月期 決算ハイライト

単位：百万円

	2021年3月期 実績	2022年3月期 業績予想	2022年3月期 実績	前期比 増減率	業績予想比 増減率
売上高	68,999	75,000	74,597	+8.1%	△0.5%
営業利益	7,018	8,300	8,660	+23.4%	+4.3%
経常利益	7,001	8,100	8,575	+22.5%	+5.9%
当期純利益	4,506	4,950	5,428	+20.5%	+9.7%
1株当たり当期純利益(円)	292.06円	320.80円	351.83円	—	—

- お客様に選ばれる良質なマンションづくりを徹底したことで、**6期連続完成在庫ゼロ**を達成
- マンション販売・引渡の好調、周辺事業の成長により、**売上高前期比8.1%増**
- 営業利益、経常利益、当期純利益において**業績予想値を達成**

セグメント別業績



単位：百万円

	2021年3月期			2022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	57,123	5,941	10.4%	57,858	7,916	13.7%
その他	11,875	2,687	22.6%	16,739	2,873	17.2%

※セグメント利益は連結財務諸表の経常利益と調整

- マンション販売・引渡の好調により不動産販売事業の売上高は前年同期比1.3%増
- グループ会社事業を中心としたその他事業は、各社が重点的取組を着実に推し進めたことにより、売上高前年同期比41.0%増

連結貸借対照表



単位：百万円	2021年 3月期	2022年 3月期	前期比	単位：百万円	2021年 3月期	2022年 3月期	前期比
流動資産	97,298	105,688	+8,390	流動負債	28,467	26,818	△1,649
(現金及び預金)	31,846	27,724	△4,121	(支払手形及び買掛金等)	11,435	6,345	△5,090
(販売用不動産)	16,320	21,638	+5,317	(借入金)	12,532	13,293	+761
(仕掛販売用不動産)	46,037	51,337	+5,300	(未払法人税等)	2,077	2,757	+679
固定資産	7,581	8,627	+1,045	固定負債	25,275	31,799	+6,523
資産合計	104,879	114,315	+9,435	(借入金)	23,050	29,439	+6,389
				(リース債務)	1,231	1,254	+23
自己資本比率	48.8%	48.7%	—	負債合計	53,742	58,617	+4,874
				純資産合計	51,137	55,698	+4,561
				負債純資産合計	104,879	114,315	+9,435

- 自己資本比率の高さは不動産デベロッパーの中でもトップクラス。
- マンション竣工後の資金回収サイクルを「完成在庫ゼロ」の効果で最短化。マンションプロジェクト資金を当該マンションの販売代金で賄うことができ、その結果、財務の健全性を維持できている。
- マンションプロジェクトの増加及びマンション周辺事業の運転資金を新たに調達したことで借入金が増加。

Ⅲ. 2023年3月期 業績予想概要





連結業績予想及び配当予想の公表

単位：百万円

	2022年3月期 実績		2023年3月期 業績予想		対前年同期比	
	中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期
売上高	25,696	74,597	30,000	84,000	+16.7%	+12.6%
営業利益	2,197	8,660	1,800	9,300	△18.1%	+7.4%
経常利益	2,120	8,575	1,600	9,000	△24.5%	+5.0%
当期（四半期）純利益	1,275	5,428	1,000	5,600	△21.6%	+3.2%
1株当たり 当期（四半期）純利益(円)	82.68円	351.83円	64.81円	362.93円	△21.6%	+3.2%
1株当たり配当金(円)	中間配当 20.00円	年間合計 40.00円	中間配当 20.00円	年間合計 40.00円	±0.0%	±0.0%

➤ 通期売上高は840億円（前期比12.6%増）、経常利益は90億円（前期比5.0%増）

2023年3月期も過去最高の売上高・経常利益を目指す

➤ 1株当たり配当金は前期から据え置きの年間40.00円を予定

IV. 今後の戦略

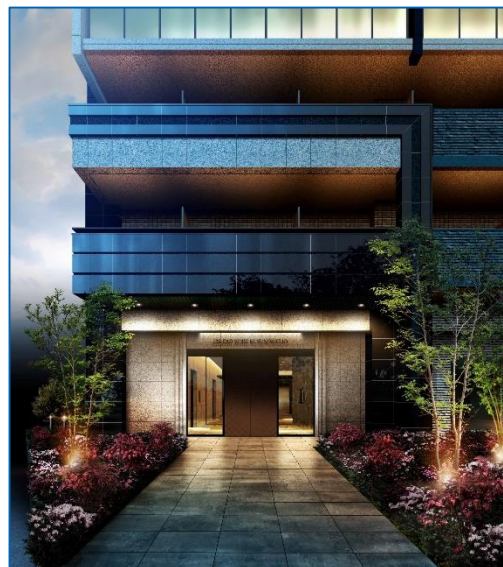


2023年3月期 引渡予定物件例



環境配慮型分譲マンション

投資用分譲ワンルーム業界初
ZEH Oriented認証取得物件



(仮称) 神戸市中央区楠町3丁目

所在地：神戸市中央区楠町
交通：神戸市営地下鉄 大倉山駅 徒歩1分
総戸数：138戸
引渡日：2023年1月予定

居住者向けEVカーシェアリング
サービス導入物件



エスリード京都梅小路公園

所在地：京都市下京区観喜寺町
交通：JR 梅小路京都西駅 徒歩3分
総戸数：93戸
引渡日：2023年2月予定

NSモールド×NSコート
導入物件 (P22参照)



(仮称) 大阪市西淀川区千船1丁目

所在地：大阪市西淀川区千舟
交通：JR 御幣島駅 徒歩1分
総戸数：144戸
引渡日：2023年1月予定

関西エリア



エスリード堺レジデンシア

所在地：堺市堺区竜神橋
交通：南海 堺駅 徒歩2分
総戸数：41戸
引渡日：2022年8月予定

名古屋エリア



エスリード大須アヴェニュー

所在地：名古屋市中区松原
交通：地下鉄 大須観音駅 徒歩7分
総戸数：85戸
引渡日：2022年7月予定

- 名古屋エリアのマンションも安定的に開発・供給していく
- 2023年3月期も着実に販売・引渡を行うことで **7期連続完成在庫ゼロ・過去最高益の更新を目指す**

エスリードグループの目指す姿・その他の不動産事業の目指す姿

創業30周年を機に、グループ総力を結集し**真の総合不動産会社**へ新たな一歩を踏み出す

その他の不動産事業

多岐にわたる事業を積極的に拡大・成長

マンション周辺事業

シナジーを生みながらさらに拡大・充実

マンション分譲事業

建築費の値上がり等に鑑み、中期的には現在のマンション供給体制を堅持

■ 創業30年の歩みと今後の成長のイメージ

その他の不動産事業

マンション周辺事業

マンション分譲事業

創業

創業30周年

その他の不動産事業

- 3rd Stageにおけるエスリードグループ成長の原動力とする
- マンション事業に縛られず、総合不動産会社として新たな事業領域に積極的に挑戦
- 既存事業であるリゾート開発やホテル事業、総合建設業、中央卸売市場および官公庁ビジネスなどを拡大成長
- 大型商業施設やデータセンター、物流施設、ニュータウン開発、コンパクトシティ開発などの多岐にわたる新たな事業を見据えて事業体制の構築を図る



奈良中央卸売市場

マンション分譲事業の目指す姿

当社の強み

- 良質なマンションを数多く供給してきた実績
 - 創業以来培ってきた高い用地仕入力・商品企画力
- ⇒ **創業以来の基本方針である「完成在庫ゼロ」を6期連続達成!**



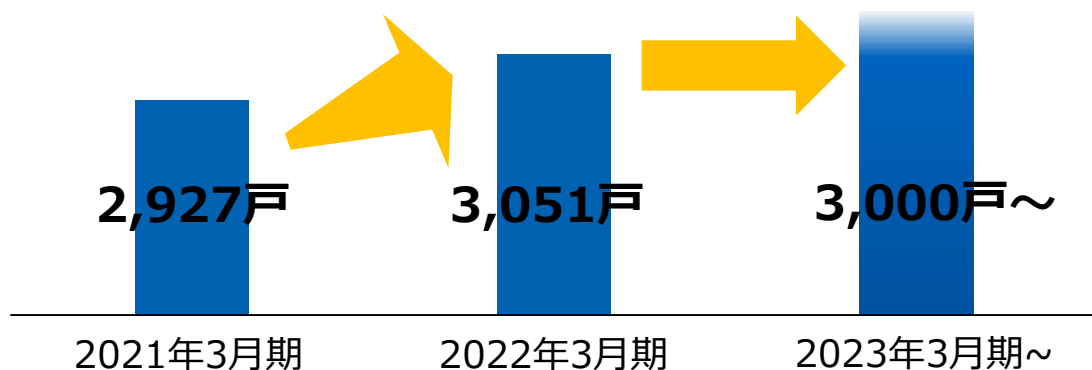
現状認識

- **底堅い住宅需要**
- **出口戦略の選択肢拡充**
 - ・ 個人（実需・投資）
 - ・ 法人
 - ・ 自社グループのファンド/REIT（エスリードアセットマネジメント）
 - ・ 国内外の機関投資家



【年間3,000戸販売体制】

2022年3月期に年間販売3,000戸超を達成。年間3,000戸販売体制を維持すべく、現在仕入を順調に進めている



今後の戦略

- **良質なマンション供給体制を維持**
 - **完成在庫ゼロを継続**
- ⇒ お客様に選ばれるマンションづくりを継続
SDGs等のニーズに沿ったマンション供給
- 年間3,000戸販売体制の維持**

マンション周辺事業の目指す姿

当社の強み

- ▶ 住まいに関する多様なニーズにお応えできる体制

マンション分譲事業

良質な
維持管理サービス



選ばれるマンション
づくりに貢献

良質な
マンション供給



管理収益等ストック
収益拡大に貢献

マンション周辺事業

現状認識

- ▶ 数年来準備したマンション周辺事業体制が完成
- ▶ マンション分譲事業とのシナジーを生み出し、グループを支える収益源となっている

今後の戦略

- ▶ **周辺事業の更なる拡大・充実**
- ▶ **グループ外からの収益獲得強化**
- ▶ **シナジーが見込まれる新規事業にも積極進出**

管理



賃貸



仲介



太陽光発電



戸建分譲



建設・大規模修繕
リフォーム事業



警備・管理



電力供給



脱炭素社会の実現に向けたエスリードグループの考え方と取り組み

■ 経営理念

総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。



エスリードグループでは経営理念をもとに、三つの社会的使命を掲げています。

■ 社会的使命（重要課題）

総合不動産会社として都市の豊かさに貢献する。
お客様の暮らしの豊かさ向上に貢献する。
多様化する社会のニーズへの対応を通じ、持続可能な社会に貢献する。

エスリードは総合デベロッパーとして、グループ一体となって積極的に新たな取り組みにチャレンジし、脱炭素社会の実現に向けた事業展開を推進します。

脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組み

脱炭素社会の実現に向けたエスリードグループの考え方と取り組み



環境配慮型 マンション 開発

■ ZEHへの取り組み

(仮称) 神戸市中央区楠町3丁目PJが投資用分譲ワンルームマンション業界で初めて「ZEH Oriented」認証取得。2023年1月に最速供給を目指す。エスリードハウスでもZEH仕様の戸建を販売。



■ NSモールド×NSコート採用拡大

NSモールド×NSコートはイー・エル建設が実用新案権を取得した、建物の外観を損なわないタイル剥落対策工法。タイルを使用しないタイル調意匠付けトータルシステム工法で、タイル製作過程の成型や焼成時に発生する二酸化炭素排出を抑制。



■ 建材見直し

マンション建設に使用する建築材料及び建築商品を見直すことで建設時の二酸化炭素の排出量を削減。

クリーン エネルギー 活用

■ 太陽光発電設備

総電保有のメガソーラーが現在7基稼働し、クリーンエネルギーを供給。
(エスリードのファミリーマンションの約27% 3,100戸の消費電力に相当)



■ EVカーシェアリングサービス








エスリード京都梅小路公園の居住者向けにEVカーシェアリングサービスを提供。



■ 電気自動車の活用

エスリードの社用車をガソリン車からPHV(プラグインハイブリッド車)に変更。
エスリード本社敷地内にEV急速充電設備を設置予定。

【参考】持続可能な社会の実現に向けて エスリードグループの取り組み

Environment 環境	Social 社会	Governance ガバナンス				
<p>都市と住まいの未来を見据えて、 住み続けられる豊かな都市と住まいをつくるために</p>		<p>社会に貢献できる企業で あり続けるために</p>				
<p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> 	<p>8 働きがいも 経済成長も</p> 	<p>11 住み続けられる まちづくりを</p> 	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> 	<p>16 平和と公正を すべての人に</p> 	<p>17 パートナーシップで 目標を達成しよう</p> 
<p>【住み続けられる都市・住まいづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 厳格な安全基準をクリアした、災害に強いマンションづくり ● 永くお住まいいただくための適切な維持管理サービス ● 当社マンション居住者のコロナワクチン接種 ● ZEH等への取り組み 		<p>【コーポレートガバナンス体制の構築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● TCFD提言への対応 ● 透明・迅速な開示 ● コンプライアンス遵守 ● リスク管理委員会によるリスクマネジメント 				
<p>【カーボンニュートラルへの貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 太陽光発電・EVカーシェア・EV充電器 ● マンション建築材料の見直し ● 本社施設内のLED化 ● NSモールド×NSコート採用拡大 <p>【環境負荷の低減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物削減（NSモールド×NSコート） 	<p>【住宅にまつわる社会課題の解決】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 販売価格の適正化 良質な住宅の提供 ● 中古物件再生・販売による空き家対策 <p>【働きがい創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者含めた幅広い雇用の創出 (マンション管理人・清掃員など) 	<p>【取引先等との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 取引先・金融機関との協力 ● 外部団体への参加 				

当社は上記の取り組みに留まらず積極的なチャレンジを続け、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。


V.グループ会社の取組み



1 エスリード建物管理 管理物件32,000戸突破

会社概要

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 藤野 正明

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

また顧客サービスとして管理組合向け物販も実施



トピックス

マンション管理戸数：
434組合 32,790戸（2022年3月31日現在）

- エスリード物件を中心にマンション管理の実績を積み重ねてきた
- **他社物件のリプレイスを獲得**。今後もビル管理事業を含め社外物件への業容拡大を図る
- 「Eお助けサービス」(住まいのトラブルの応急処置等)をはじめ、マンション管理のサービスレベル向上に努める
- 2022年4月よりスタートするマンション管理適正評価制度を推進し、マンションの維持管理水準・資産価値の向上に貢献する




さらにお客様に選ばれるマンションへ

2 エスリード賃貸 管理物件15,000戸突破

会社概要

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 中澤 博司

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

トピックス

賃貸管理受託戸数：**15,869戸**（2022年4月1日現在）



- 2020年12月に名古屋支店を開設し、名古屋エリアでも賃貸事業をスタートさせた
- 入居申込及び重要事項説明の電子化による業務のDX化を実施した
- 賃貸契約の電子化をはじめとするさらなるDX化を推進し、サービスレベルの向上を図っていく

入居者様の満足度向上につなげ
エスリードブランドを確かなものにする

V.グループ会社の取組み

3 綜電 メガソーラー事業の拡大

会社概要

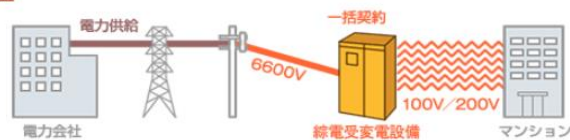
電力供給事業

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 黒川 博志

高圧一括受電サービスや太陽光発電など多様なエネルギー事業を展開

電力供給戸数：**12,631戸** 2022年4月1日現在
(予定も含む)

▼でんでんサポート… 高圧電力を一括契約し電気料金の割引をします。



トピックス

【太陽光発電設備】

1. 静岡県賀茂郡河津町
2. 岡山県津山市①
3. 岡山県津山市②
4. 栃木県足利市
5. 北海道千歳市
6. **北海道北広島市**
7. **福井県あわら市**

【6基目】

北海道北広島市
2022年6月稼働
予定



【7基目】

福井県あわら市
2022年3月稼働




- 再生可能エネルギー事業を成長戦略の一つに位置づけ、マンションへの電力供給や安定した売電収入による収益面での貢献を期待
- 太陽光発電事業を通じてSDGsや脱炭素社会への取り組みに貢献



4 イー・エル建設

会社概要

建設・リフォーム事業

商号	 エスリードグループ 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

新築工事(現在施工中8件)、大規模修繕工事(現在施工中5件)を中心にその他リフォーム工事を多数実施

新築工事・改修工事 順調に拡大

トピックス

グループ外物件引渡完了

- 2022年1月、グループ外物件である「SDグランツ神戸ウエスト」引渡完了
- 新築工事・改修工事ともに順調に拡大
- ⇒ 今後もグループ外物件に着手するなど更なる業容拡大を目指す



タイル剥落対策工法の**実用新案権取得**

- タイル剥落リスク完全排除
- 打診検査不要 ランニングコスト削減に貢献
- 廃棄物削減効果による脱炭素社会実現への貢献
- ⇒ お客様の暮らしの豊かさ向上に貢献



これからのマンション外壁のスタンダードに!
タイル剥落対策工法
NSモールド × NSコート
タイル調意匠付けトータルシステム工法をご提案



5 エスリード住宅流通 デジタルマーケティング強化

会社概要

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・土地等の仲介・売買を手掛ける

トピックス

MA(マーケティングオートメーション)ツールの導入

業務基盤となるMAツールを導入し、顧客情報を一元管理

- ・ 帳票作成等を自動化し、業務効率化・コストカット
- ・ 各オーナー向けポータルサイトを通じて情報提供
- ・ オーナーの興味関心を可視化・分析

SNS広告

FacebookやInstagramを活用して高精度のターゲティングを実現

HPリニューアル

視認性の向上・企業イメージの向上を図る


新規顧客・既存顧客ともに効果的かつ効率的な営業活動を実現し、さらなる業績向上につなげていく

6 エスリードハウス

ZEHを主力に戸建事業大幅拡大

会社概要

戸建分譲事業

商号	 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 西田 睦朗

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

トピックス

エスリードハウス浜寺



(仮称) 枚方市プロジェクト



- 今後年間供給目標1,000区画を見据えた用地取得及び販売体制を早急に確立。
- エスリードグループ30周年の記念事業として、枚方市にてZEH相当の環境性能+IoTスマートホームの街づくりを計画中。

7 デジメーション デジタルマーケティング事業と新規事業の推進

会社概要

デジタルマーケティング事業 <New> レンタル家具事業

商号	デジメーション株式会社
設立	2018年5月
資本金	1,000万円 (100%子会社)
代表者	代表取締役 天谷 勇一

法人企業様向けデジタルマーケティング支援業務を提供

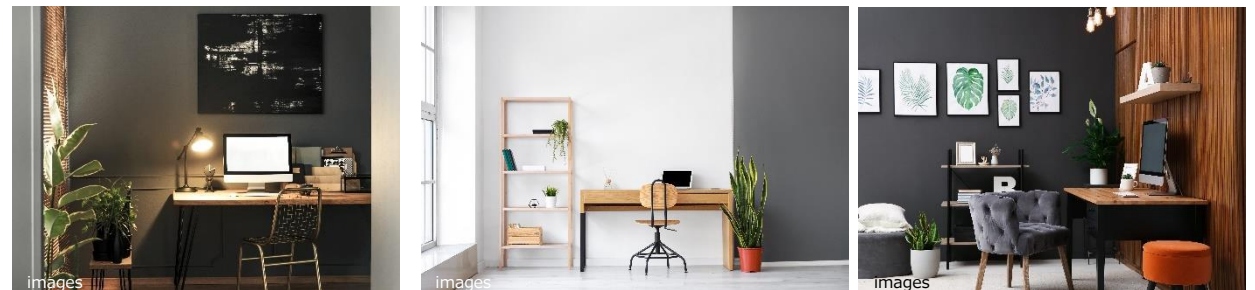
トピックス

【新規事業】 レンタル家具事業

エスリードご入居者をはじめ、多様なより良い暮らしをご提供いただけるよう在宅ワークのサポートを目的としたレンタル家具事業の開始を予定しております。

一般消費者様向け

法人企業様向け



2022年6月末サービス開始予定

8 エスリードホテル アフターコロナの宿泊需要に準備

会社概要

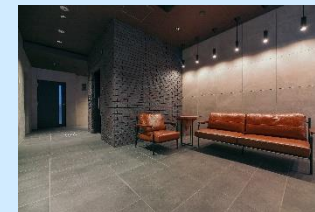
宿泊施設の運営・管理事業

商号	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

トピックス

ESLEAD HOTEL NAMBA SOUTH Ⅲ（42室）2020年12月1日開業

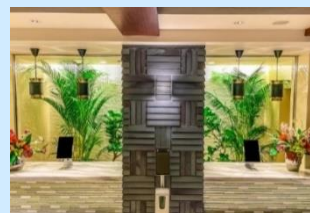


恵美須駅徒歩2分

ご予約は
こちら⇒



エスリードホテル大阪鶴橋（42室）2021年7月22日開業



鶴橋駅徒歩1分

ご予約は
こちら⇒



エスリードホテルなんば大国町（48室）2021年11月2日開業



大国町駅徒歩3分

ご予約は
こちら⇒



9 エスリード・アセットマネジメント 不動産証券化事業の参入準備中

会社概要

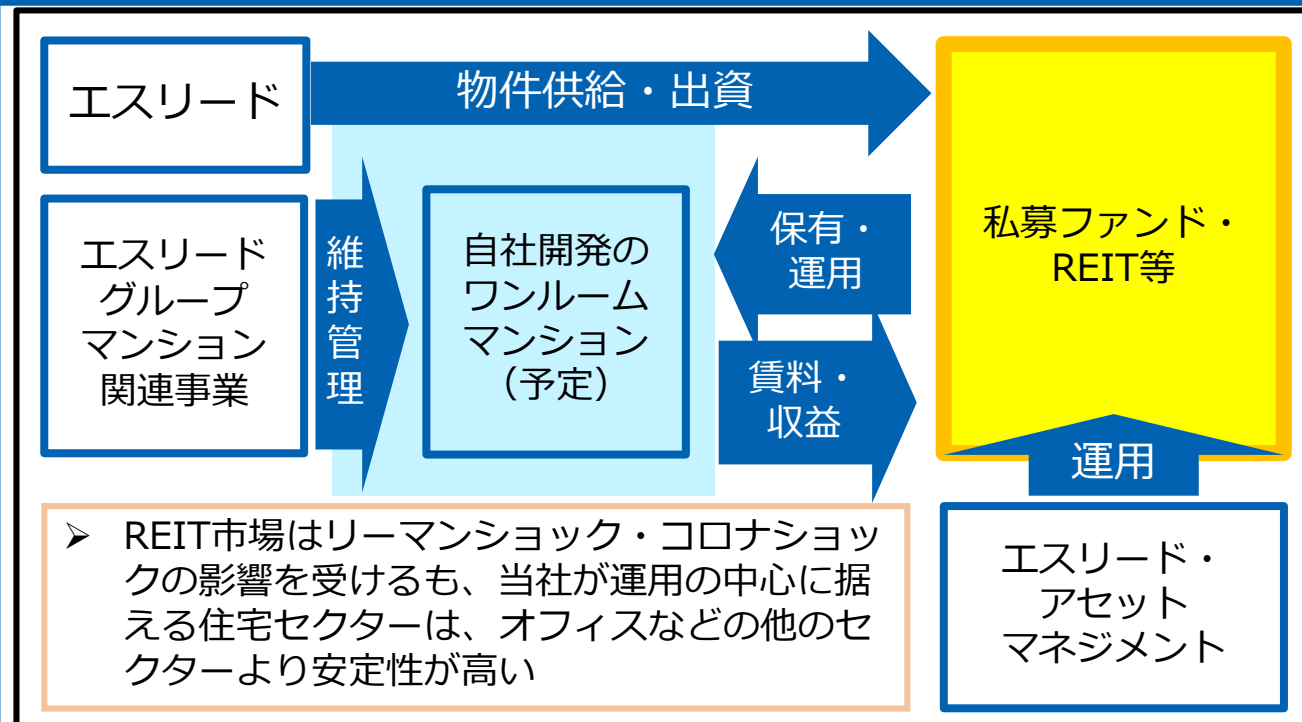
不動産証券化事業

商号	エスリード・アセットマネジメント株式会社
設立	2021年3月
資本金	1,000万円（100%子会社）
代表者	代表取締役 白水 清史

私募ファンド・REIT等を含めた不動産証券化事業の参入準備を進める

- ・財務省近畿財務局と事前協議中
- ・証券化用物件の仕入活動に注力

トピックス



- REIT市場はリーマンショック・コロナショックの影響を受けるも、当社が運用の中心に据える住宅セクターは、オフィスなどの他のセクターより安定性が高い

- 2021年3月にエスリード・アセットマネジメントを設立
- 機関投資家・個人投資家の需要に応えるべく、人材の確保を完了、私募ファンド・REIT等の運用体制の構築を進めている

V.グループ会社の取組み

エスリード建物管理(株)の100%子会社

10 Eクリーンアップ

清掃事業の拡大

会社概要

エスリードホテルマネジメント株式会社



マンション・ビルの清掃事業

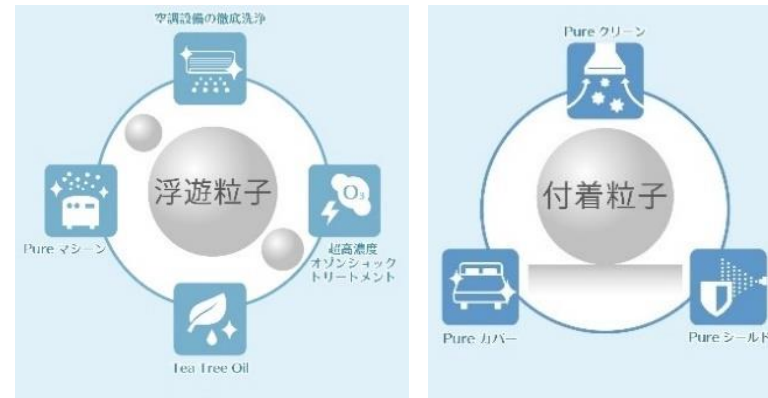
商号	Eクリーンアップ株式会社
設立	2019年11月
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役 藤野 正明

マンション・ビルの清掃事業を展開
南都ビルサービスとのシナジー効果
を見据え、業容拡大を図る

トピックス

事業例：Pure wellness room

米国Pure Solution LLC提供室内環境清浄化プログラム



- ▶ 森トラストがPure Solution LLCと日本独占販売店契約締結
- ▶ エスリードホテルマネジメントが森トラストと販売代理契約締結
- ▶ エスリードホテルマネジメントが販売したプログラムはEクリーンアップが実行

- ▶ 関西の高級ホテルや個人住宅を中心に販売予定
- ▶ クリーンな空気環境の実現という社会課題解決に貢献

エスリード建物管理(株)の100%子会社

11

南都ビルサービス

2021年10月エスリードグループに参画

会社概要

ビルメンテナンス事業

商号	 南都ビルサービス株式会社
設立	1970年5月
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役 藤野 正明

- ・ビルの環境衛生管理業務
- ・建築物のエネルギー管理業務
- ・設備管理業務建物・設備保全業務
- ・警備・防災業務

トピックス

奈良県を中心に官公庁などの管理・警備等を展開



奈良中央卸売市場（奈良県で唯一の卸売市場）



奈良県立病院



桜井市役所庁舎



奈良春日野国際フォーラム



なら100年会館

- 清掃・設備管理・警備をワンストップで受注できる事業体制を確立し、強みである官公庁取引の拡大・充実
- 奈良県・近隣県の民間取引の獲得強化を図る

VI. 參考資料

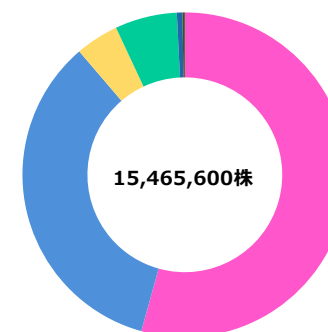


会社概要 (エスリード株式会社)



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	1,058名 (グループ会社含む) : 2022年4月1日現在
上場市場	東京証券取引所 プライム市場 (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

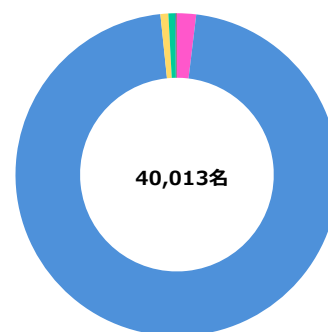


■ 事業法人・その他法人	8,401,986 株	54.32 %
■ 個人その他	5,321,200 株	34.41 %
■ 外国法人等	665,133 株	4.30 %
■ 金融機関	955,400 株	6.18 %
■ 金融商品取引業者	86,055 株	0.56 %
■ 自己株式	35,826 株	0.23 %

(2022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	767 名	1.92 %
■ 100株~499株	38,591 名	96.45 %
■ 500株~999株	316 名	0.79 %
■ 1,000株~4,999株	269 名	0.67 %
■ 5,000株~9,999株	43 名	0.11 %
■ 10,000株~49,999株	19 名	0.05 %
■ 50,000株~99,999株	1 名	0.00 %
■ 100,000株~499,999株	5 名	0.01 %
■ 500,000株以上	2 名	0.00 %

(2022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。

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
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



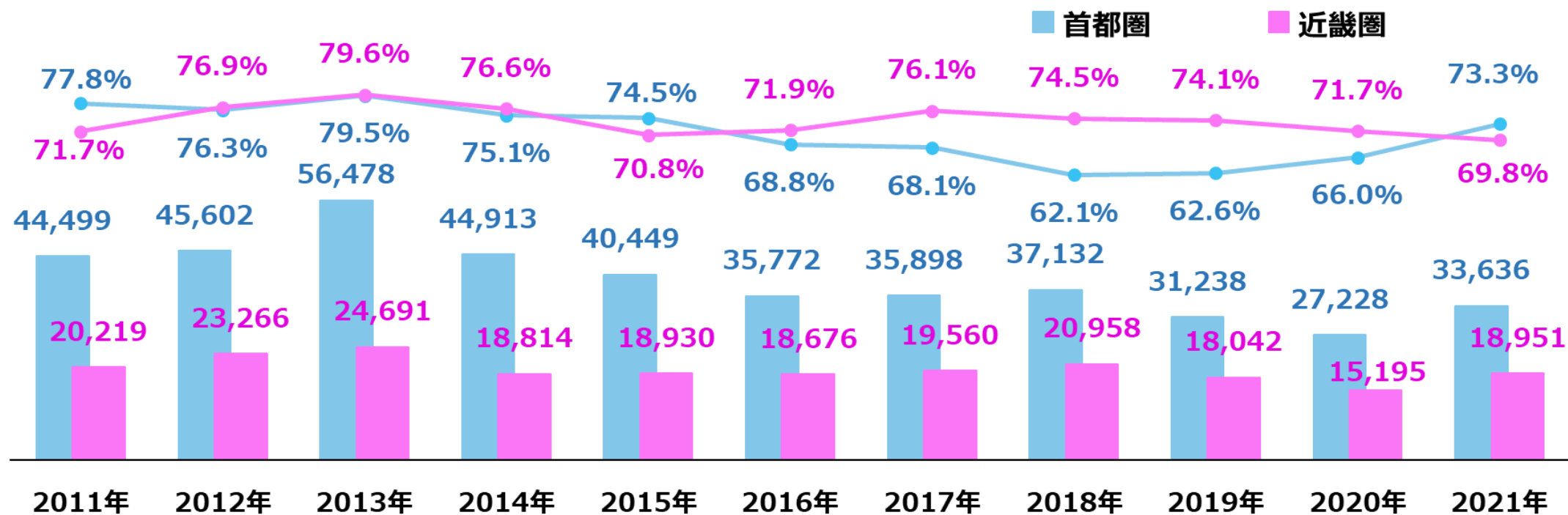
2013年1月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けに賛同表明
2013年3月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けが成立。同社が当社の親会社となる
2016年6月	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
2018年10月	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
2019年4月	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
2019年4月	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
2019年10月	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
2019年11月	Eグリーンアップ株式会社（マンション・ビルの清掃事業、エスリード建物管理株式会社100%出資）を設立
2020年6月	名古屋エリア第1号となる新築マンションを販売開始
2021年3月	エスリード・アセットマネジメント株式会社（不動産証券化事業、当社100%出資）を設立
2021年10月	南都ビルサービス株式会社（ビルメンテナンス事業）の株式を取得
2022年4月	東京証券取引所プライム市場に株式を上場
2022年5月	エスリード創業30周年



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）

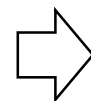
- 近畿圏・首都圏ともにコロナ禍で新規供給戸数は減少
- 近畿圏のマンション初月契約率は70%前後を推移

近畿圏における当社のポジション

出所：不動産経済研究所より（暦年ベース）



近畿圏供給ランキング（2021年まで直近25年）



長期にわたる安定した供給実績

順位	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
1										日本エスリード			
2					日本エスリード	日本エスリード	日本エスリード	日本エスリード	日本エスリード		日本エスリード		
3													
4			日本エスリード										
5												日本エスリード	
6				日本エスリード									
7		日本エスリード											日本エスリード
8													
9	日本エスリード												
10													

順位	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1												
2				日本エスリード		日本エスリード	日本エスリード	日本エスリード	日本エスリード	エスリード	エスリード	
3					日本エスリード							
4			日本エスリード									エスリード
5												
6		日本エスリード										
7												
8												
9												
10												
	16位	日本エスリード										

東海・中京圏／名古屋市供給ランキング
(2021年まで直近2年)



2020年供給開始から順調なスタートダッシュ

【東海・中京圏】

順位	2020年	2021年
1		
2		エスリード
3		
4		
5	エスリード	
6		
7		
8		
9		
10		

【名古屋市】

順位	2020年	2021年
1		
2		エスリード
3		
4	エスリード	
5		
6		
7		
8		
9		
10		

□名古屋支店の歩み

2018年10月 名古屋支店開設

2020年6月 名古屋支店第1号物件「エスリード名古屋東別院」供給

エスリード名古屋東別院



所在地：愛知県名古屋市中区橋一丁目2111番1、2112番

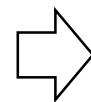
構造規模：鉄筋コンクリート造、地上11階建
総戸数：78戸

全国における当社のポジション

出所：不動産経済研究所より（暦年ベース）



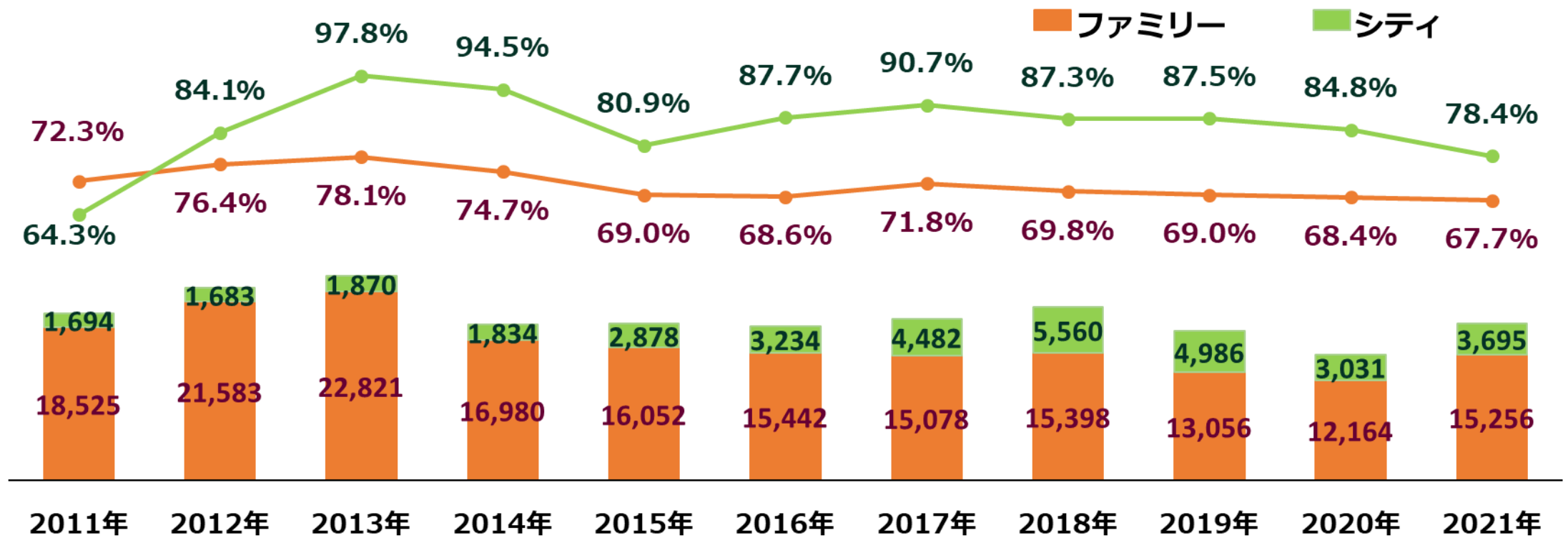
全国供給ランキング（2021年まで直近10年）



6年連続トップ10

順位	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1										
2										
3										
4										
5									エスリード	
6								エスリード		
7						日本エスリード	日本エスリード			エスリード
8										
9					日本エスリード					
10										
	18位 日本エスリード	20位 日本エスリード	20位 日本エスリード	11位 日本エスリード						

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

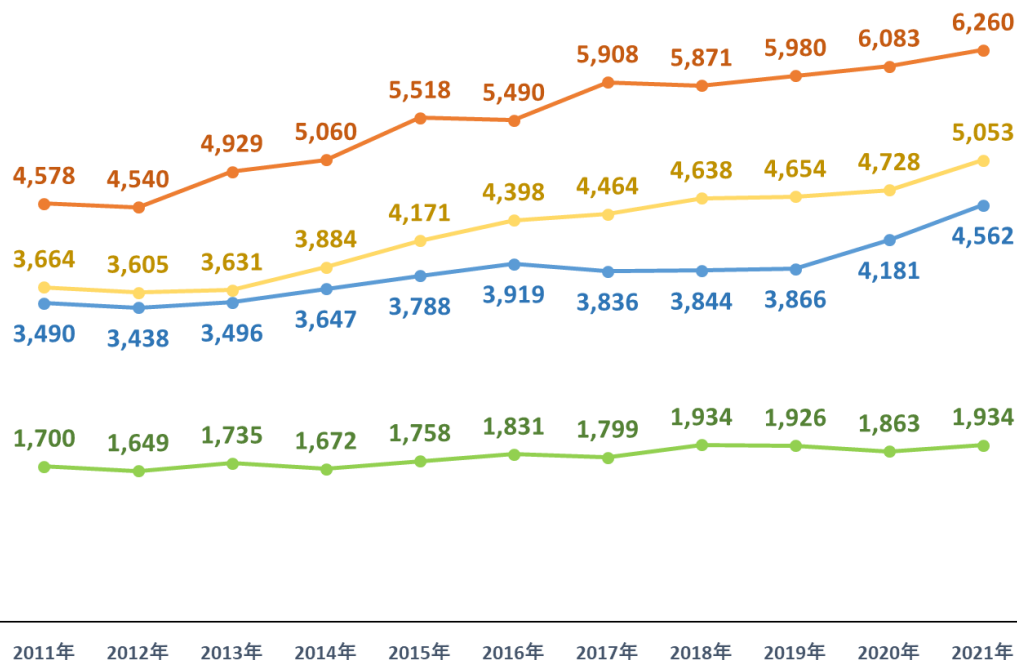
近畿圏タイプ別マンション市場動向（戸当たり平均価格・㎡当たり単価）



戸当たり平均価格

単位：万円

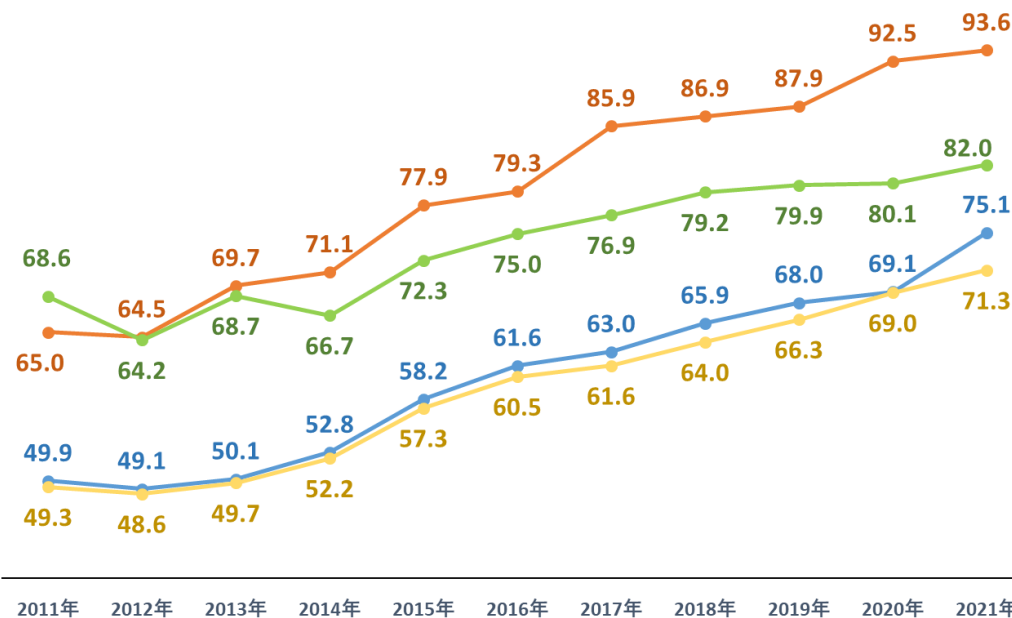
— 首都圏 — 近畿圏（全体） — 近畿圏（ファミリー） — 近畿圏（シティ）



㎡当たり単価

単位：万円

— 首都圏 — 近畿圏（全体） — 近畿圏（ファミリー） — 近畿圏（シティ）



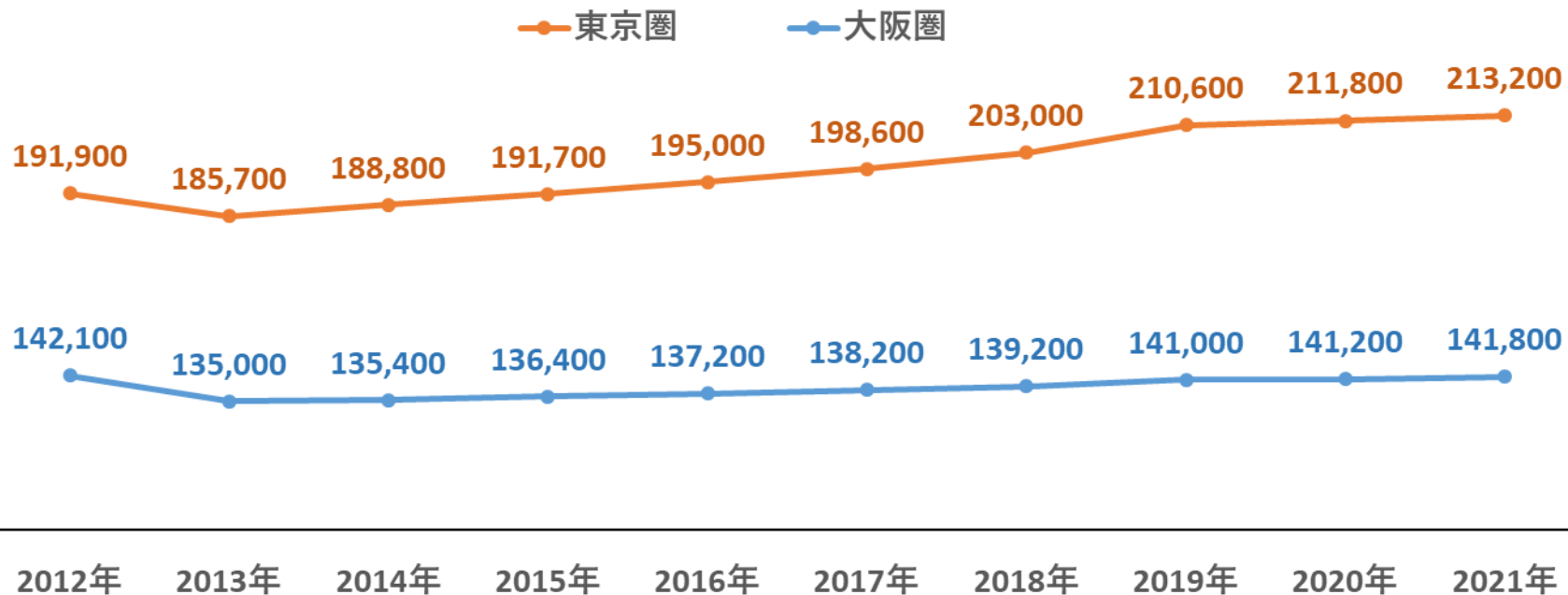
- 近畿圏・首都圏ともに戸当たり平均価格・㎡当たり単価は上昇傾向
- 近畿圏におけるファミリータイプマンションの平均価格は約5,000万円

地価動向（東京圏・大阪圏）



住宅地地価推移（都道府県地価調査）

単位：円/㎡



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。
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。

出所：国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

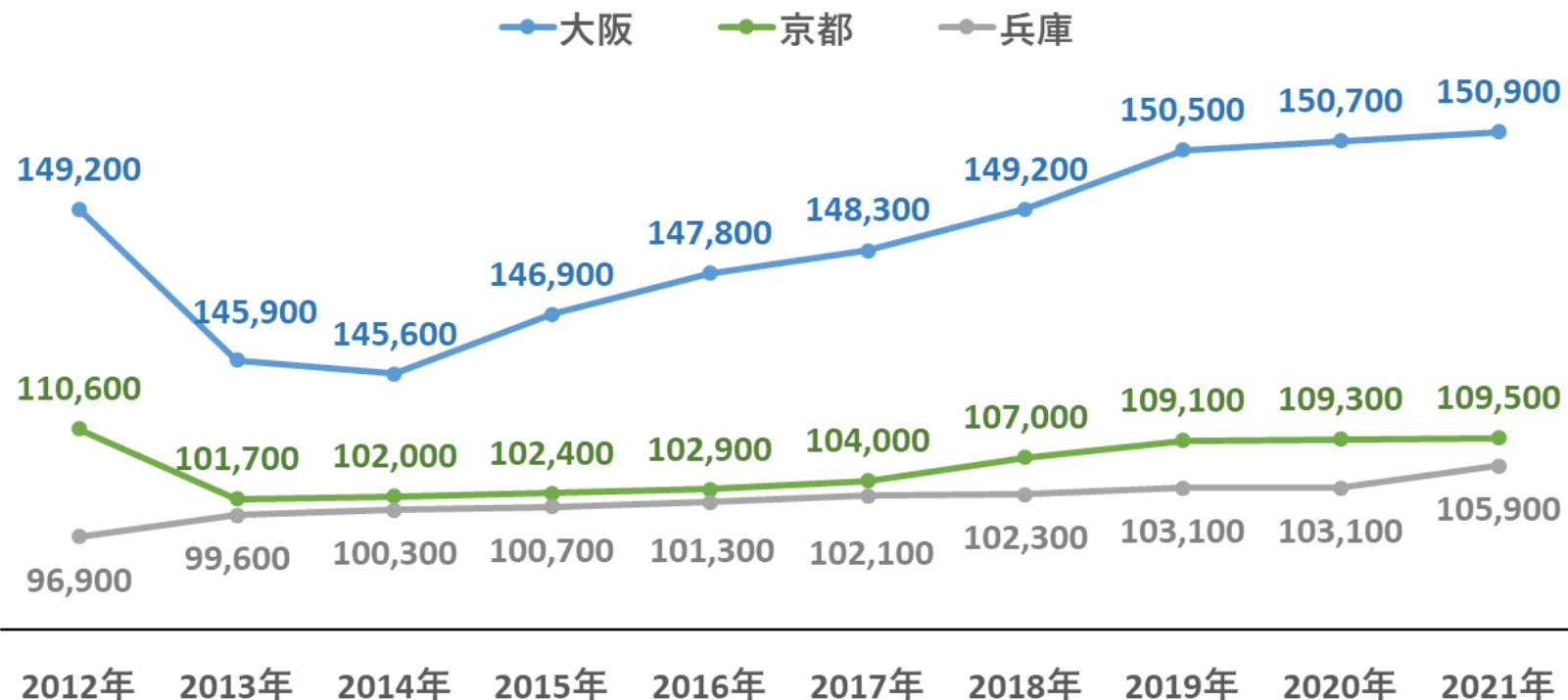
- 東京圏の価格は他の地域と比べて高い
- 大阪圏は緩やかに上昇しているものの東京圏の価格と比べると低い

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

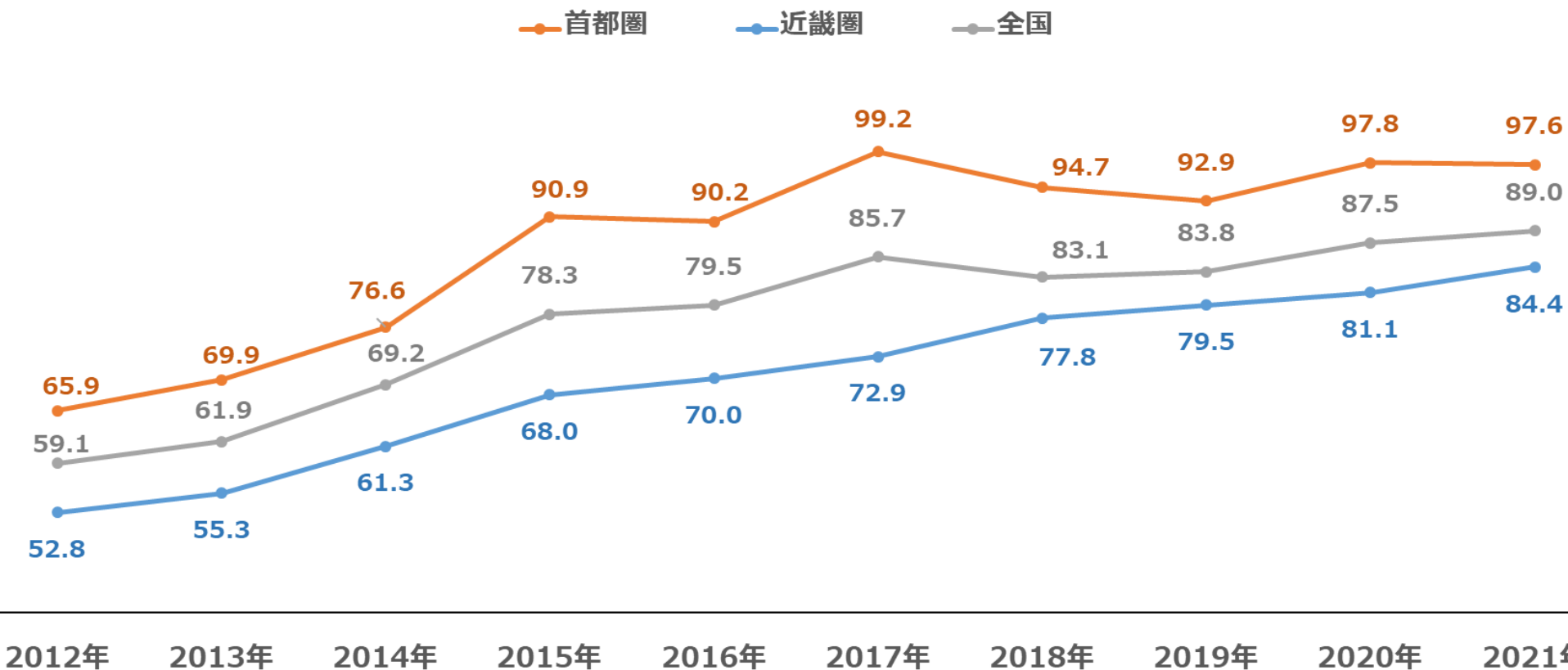
- 近畿圏も年々上昇している
- エリアと価格をしっかりと選定すれば今後も安定的な販売は可能

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

➤ 建築コストは年々上昇傾向にある

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 経営企画部 IR担当

TEL : 06-6345-1880

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

- 本資料は2022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2022年5月12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、約束するものではなく、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。