



# エスリード株式会社

2023年3月期 決算説明資料

2023年5月12日

東証プライム市場 証券コード：8877

<https://www.eslead.co.jp/>

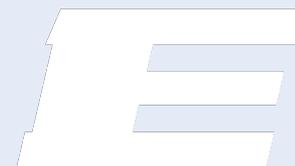


<b>1. トピックス</b>	<b>3</b>
配当予想の修正（増額）に関するお知らせ	5
資本コストや株価に関する当社の考え方	6
<b>2. 2023年3月期 決算概要</b>	<b>7</b>
2023年3月期 決算ハイライト	8
セグメント別業績	9
連結貸借対照表	10
7年連続「完成在庫0」達成！	11
<b>3. 2024年3月期 業績予想概要</b>	<b>12</b>
連結業績予想及び配当予想の公表	13
<b>4. 今後の戦略</b>	<b>14</b>
2024年3月期 引渡予定物件例	15
エスリードグループの目指す姿	16
その他の不動産事業の目指す姿	18
マンション周辺事業の目指す姿	19
マンション分譲事業の目指す姿	20
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組み	21
持続可能な社会の実現に向けたエスリードグループの取組み	24
<b>5. グループ会社の取組み</b>	<b>25</b>
<b>6. 参考資料</b>	<b>37</b>

---

# 1. トピックス

---



## 今期業績

**創業30周年を迎えた事業年度に過去最高の売上高・経常利益を達成！**

- マンション分譲事業及びマンション周辺事業、その他の不動産事業が順調に推移

**2023年3月期期末配当を40円から50円に増配**

- 昨今の業績実績や堅調な事業用地仕入の状況、内部留保の状況等を総合的に勘案し、一層の株主還元を図る

**7期連続の完成在庫0を達成！**

- 2023年3月期は1,652戸の引渡し（自社販売）を行い、完成在庫0を継続

## 翌期以降の業績

**真の総合不動産に向けて、翌期は過去最高の売上高・経常利益を更新予定  
翌期の経常利益は前期比20%増となる113億円！**

- 2024年3月期業績予想は売上高920億円・経常利益113億円
- 「変革・創造・実行」の精神のもと、エスリードグループ新時代を切り開く

**2024年3月期 1株当たり配当金を90円から100円に増配**

**事業用地の仕入が順調に推移し、翌期以降の安定した成長を確保**

- 2023年3月期における順調な仕入により、翌期以降の成長の礎となる潤沢な事業用地を確保
- 2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）、その後の大阪IRによる関西経済の発展を背景に、更なる成長を目指していく

# 配当予想の修正（増額）に関するお知らせ



## ● 2023年3月期 1株当たり配当金を80円から**90円に増配**

- 2023年3月期の1株当たり配当金について、期末配当を40円から50円、年間配当額を80円から90円とする

## ● 2024年3月期 1株当たり配当金を90円から**100円に増配**

- 2024年3月期の1株当たり配当金について、中間配当予想を50円、期末配当予想を50円とし、年間配当額は前期の90円から100円に増配

	1株当たり配当金（円）		
	第2四半期末	期末	合計
2022年3月期	20円00銭	20円00銭	40円00銭
2023年3月期（直近公表）	—	40円00銭	80円00銭
2023年3月期（実績）	40円00銭	<b>50円00銭</b>	<b>90円00銭</b>
2024年3月期（予想）	<b>50円00銭</b>	<b>50円00銭</b>	<b>100円00銭</b>

当社の2024年3月期の連結業績予想は、2023年3月期から大幅な増益となることを見込んでおります。当社はこれを着実に実現し、更なる利益還元を図ることで、当社株式への投資魅力を高め、株主の皆様のご期待にお応えしてまいります。

## 現状 評価

- ・ 2023年3月期のROEは10.5%で資本コスト（※）を上回っている
  - ・ 2023年3月末時点のPBRは0.6倍で1.0倍を下回っている
- ⇒当社は資本コストを上回る資本収益性を実現しているが、市場からの評価を得られていない

## 課題

- ・ **資本コストを超える資本収益性を維持する**
- ・ **市場からの評価を向上させ、PBR1.0倍超を早期に実現する**

## 取組み

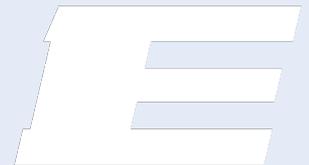
- ① **事業成長による更なる収益性向上**  
2024年3月期経常利益予想は前年比20%増加(P.13)
- ② **配当政策などの資本政策による投資魅力の向上**  
①の通り大幅な増益となる2024年3月期業績予想を実現し、更なる利益還元を図る
- ③ **IR活動・サステナビリティ推進による市場との対話の促進**  
その他の不動産事業を中心とした当社事業の将来性・成長性に関する理解を促進

※資本コストには株主資本コストを採用  
(計算式) 株主資本コスト = リスクフリーレート +  $\beta$ 値  $\times$  市場リスクプレミアム

---

## 2. 2023年3月期 決算概要

---



# 2023年3月期 決算ハイライト



単位：百万円

	2022年3月期 実績	2023年3月期 業績予想	2023年3月期 実績	前期比 増減率	業績予想比 増減率
売上高	74,597	84,000	<b>79,913</b>	+7.1%	△4.9%
営業利益	8,660	9,300	<b>9,481</b>	+9.5%	+2.0%
経常利益	8,575	9,000	<b>9,368</b>	+9.2%	+4.1%
当期純利益	5,428	5,600	<b>6,147</b>	+13.2%	+9.8%
1株当たり当期純利益(円)	351.83円	362.93円	<b>398.40円</b>	—	—

## 過去最高の売上高・経常利益を達成

- 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、7期連続完成在庫0
- 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7.1%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

単位：百万円

	2022年3月期			2023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	57,858	7,916	13.7%	58,742	8,202	14.0%
その他事業	16,739	2,873	17.2%	21,171	3,312	15.6%

※セグメント利益は連結財務諸表の経常利益と調整

## 不動産販売事業・その他事業ともに順調

- 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期比1.5%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、売上高前期比26.5%増

# 連結貸借対照表



単位：百万円	2022年 3月期	2023年 3月期	前期比	単位：百万円	2022年 3月期	2023年 3月期	前期比
<b>流動資産</b>	105,688	<b>123,455</b>	+17,766	<b>流動負債</b>	26,818	<b>38,973</b>	+12,155
(現金及び預金)	27,724	<b>26,551</b>	△1,173	(支払手形及び買掛金等)	6,345	<b>5,755</b>	△589
(販売用不動産)	21,638	<b>33,371</b>	+11,733	(借入金)	13,293	<b>26,360</b>	+13,067
(仕掛販売用不動産)	51,337	<b>59,296</b>	+7,958	(未払法人税等)	2,757	<b>2,733</b>	△23
<b>固定資産</b>	8,627	<b>12,412</b>	+3,784	<b>固定負債</b>	31,799	<b>35,927</b>	+4,128
<b>資産合計</b>	114,315	<b>135,867</b>	+21,551	(借入金)	29,439	<b>34,141</b>	+4,702
<b>自己資本比率</b>	48.7%	<b>44.9%</b>	—	(リース債務)	1,254	<b>1,213</b>	△41
				<b>負債合計</b>	58,617	<b>74,901</b>	+16,284
				<b>純資産合計</b>	55,698	<b>60,965</b>	+5,267
				<b>負債純資産合計</b>	114,315	<b>135,867</b>	+21,551

## 完成在庫0により財務の健全性を維持

- 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0」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、借入金が増加

# 7年連続「完成在庫0」達成！

※ 完成在庫.....竣工済未契約住戸  
※ 日刊不動産経済通信2023年3月31日号より



7年連続  
完成在庫  
ゼロ

ESLEAD SERIES

※1 各事業年度末(2017年~2023年の各年3月末)において竣工済未契約住戸0(日刊不動産経済通信(2023年3月31日号より))

## ● お客様に選ばれる良質な物件だけを供給

- ・ エスリードの強みである仕入力、営業力を活かし、お客様のニーズに沿った良質なマンションづくりを徹底した
- ・ 「完成在庫0」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している

## ● 今後も「完成在庫0」を継続

- ・ 今後も厳選した用地取得と商品企画を徹底し、お客様に選ばれるマンションだけを供給し「完成在庫0」を継続する

## 2023年3月期引渡済物件



エスリード  
神戸大倉山ヒルズ



エスリード  
京都梅小路公園



エスリード西大寺ザ・レジデンス



エスリード  
栄クロスシティ

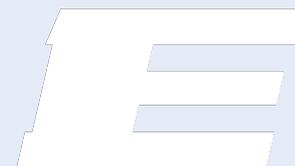


エスリード  
生駒ザ・レジデンス

---

## 3. 2024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

	2023年3月期 実績		2024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	27,554	79,913	38,000	<b>92,000</b>	+37.9%	<b>+15.1%</b>
営業利益	2,274	9,481	5,200	<b>11,700</b>	+128.6%	<b>+23.4%</b>
経常利益	2,235	9,368	5,000	<b>11,300</b>	+123.6%	<b>+20.6%</b>
当期（四半期）純利益	1,400	6,147	2,900	<b>7,100</b>	+107.0%	<b>+15.5%</b>
1株当たり 当期（四半期）純利益(円)	90.79円	398.40円	187.95円	<b>460.15円</b>	+107.0%	<b>+15.5%</b>
1株当たり配当金(円)	中間配当 40.00円	年間合計 90.00円	中間配当 50.00円	年間合計 <b>100.00円</b>	+25.0%	<b>+11.1%</b>

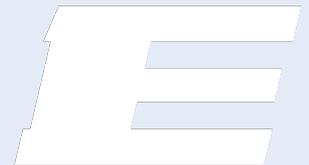
## 2024年3月期も過去最高の売上高・経常利益を目指す 経常利益は前期比20%増となる113億円！

- 通期売上高は920億円（前期比15.1%増）、経常利益は113億円（前期比20.6%増）
- 1株当たり配当金について、2024年3月期中間配当予想を50円、期末配当予想を50円、年間配当予想を100円とする。

---

## 4. 今後の戦略

---



## 関西エリア



### エスリード住吉公園ガラス

所在地：大阪市住之江区粉浜  
交通：南海本線 住吉大社駅  
徒歩 2分  
総戸数：54戸  
引渡日：2023年8月予定



### エスリード八尾駅前ザ・フロント

所在地：八尾市東本町  
交通：近鉄線 八尾駅  
徒歩 1分  
総戸数：36戸  
引渡日：2023年11月予定

## 名古屋エリア



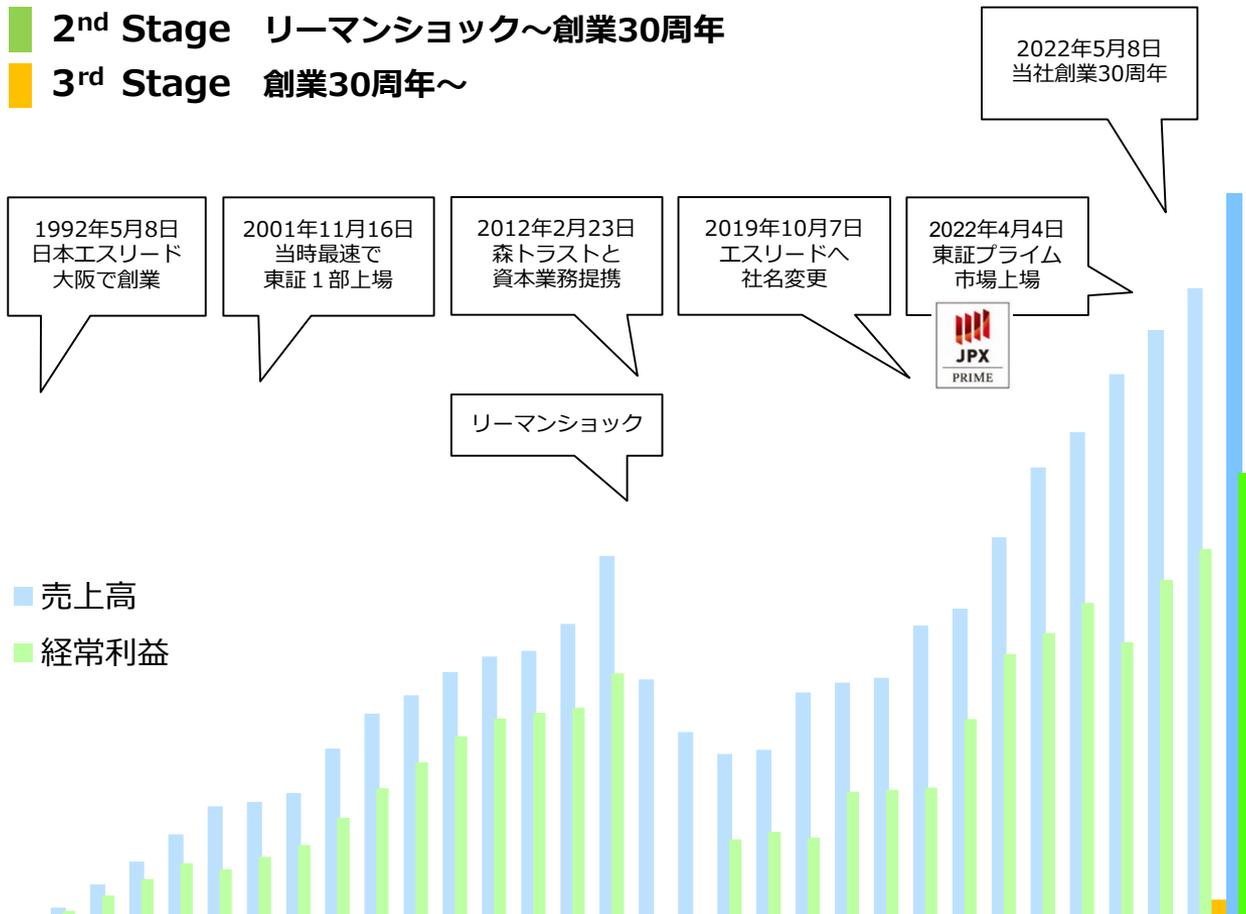
### エスリード栄ル・クール

所在地：名古屋市中区新栄  
交通：名古屋市営地下鉄東山線  
徒歩 7分  
総戸数：98戸  
引渡日：2023年9月予定

# エスリードグループの目指す姿



- 1<sup>st</sup> Stage 創業～リーマンショック
- 2<sup>nd</sup> Stage リーマンショック～創業30周年
- 3<sup>rd</sup> Stage 創業30周年～



■ 売上高  
■ 経常利益



**1<sup>st</sup> Stage**  
マンション分譲事業急成長

**2<sup>nd</sup> Stage**  
マンション周辺事業強化

**3<sup>rd</sup> Stage**  
真の総合不動産会社へ！

## 2023年3月期 連結業績 結果

売上高 : 79,913百万円  
経常利益 : 9,368百万円  
**過去最高を達成！**

## 2024年3月期 連結業績 予想

売上高 : 92,000百万円  
経常利益 : 11,300百万円  
**過去最高を更新予定！**  
**経常利益は前期比20%増！**

# エスリードグループの目指す姿



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した

## その他の不動産事業

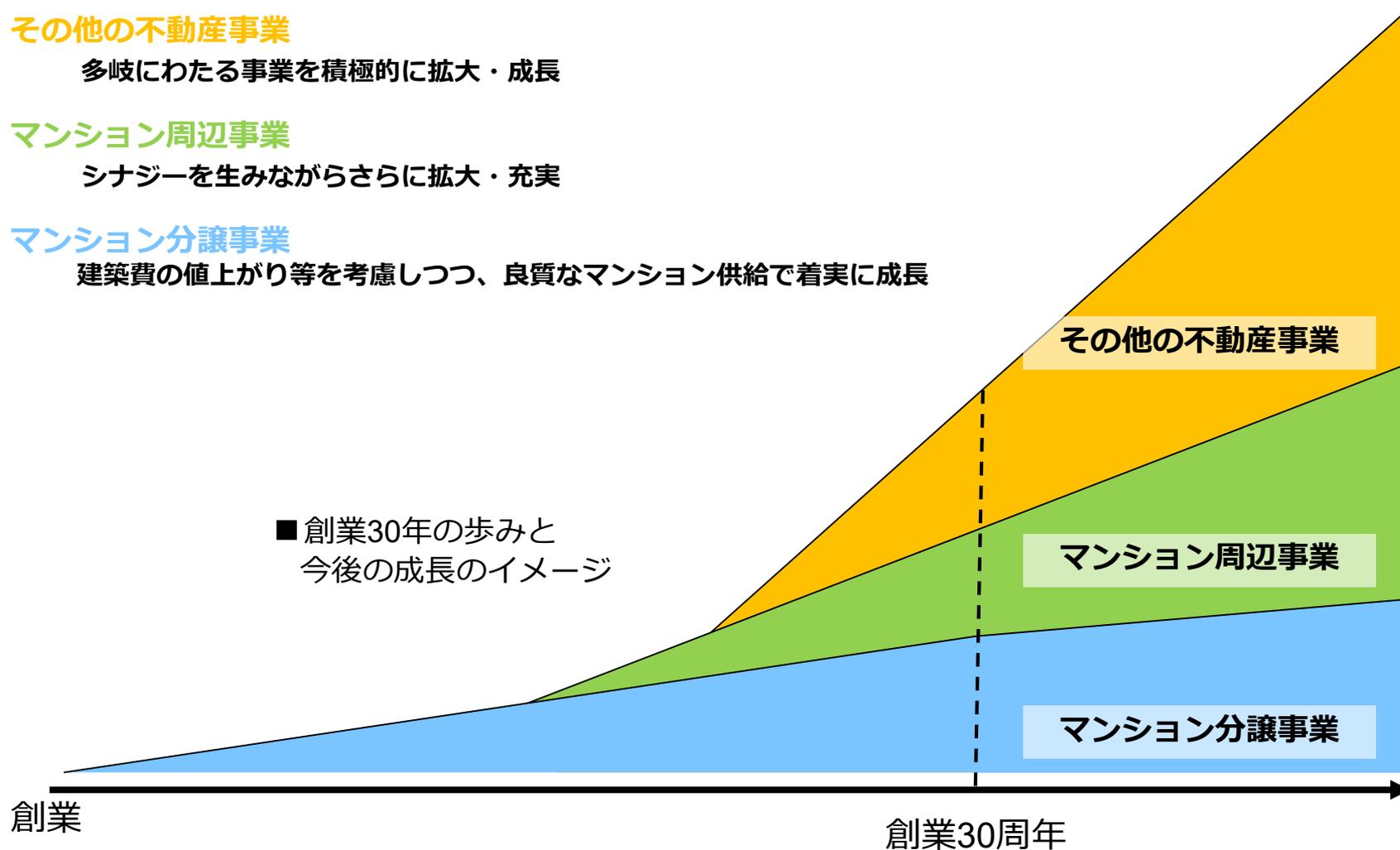
多岐にわたる事業を積極的に拡大・成長

## 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を考慮しつつ、良質なマンション供給で着実に成長



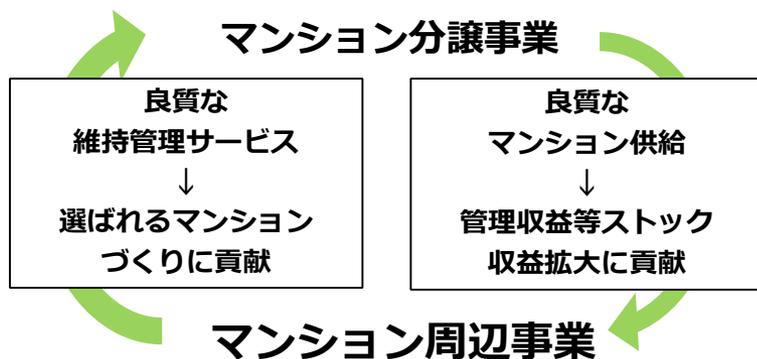
## 3rd Stageにおけるエスリードグループ成長の原動力とする

- 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オフィスビル開発、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させるとともに、商業施設や物流施設、ニュータウン開発などの多岐にわたる新たな事業を見据える
- その他の不動産事業用の開発用地・物件取得および人材確保・育成は順調



## 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



## 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

## 事業例



管理



賃貸



電力供給・太陽光発電



建設・大規模修繕  
リフォーム



仲介・買取再販



戸建分譲



清掃



警備・管理

## 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0」を7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
  - ・国内外の機関投資家
  - ・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）

## 今後の戦略

- 良質なマンション供給体制を維持
  - 完成在庫0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**

7年連続完成在庫ゼロ

ESLEAD SERIES

※1 各事業年度末(2017年～2023年の各年3月末)において竣工済未販売戸0(日刊不動産経済通信(2023年3月31日号より))





## REAL ESTATE LEAD

(=不動産)

(=リードする)

### ESLEAD

新しい時代の日本の不動産業界を力強くリードする企業を目指す、という意味を込めた社名

#### 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。

#### 経営方針

- ・ 厳選された良質なマンション供給体制を維持する。
- ・ グループ一体となりシナジーを生みながらマンション周辺事業を拡充する。
- ・ マンション事業に縛られず、多様化する社会のニーズに適合できる総合不動産会社として新たな事業領域に挑戦する。

#### 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。

## 環境配慮型マンション開発

### ZEHへの取組み

エスリード神戸大倉山ヒルズが投資用ワンルームマンション業界で初めて「ZEH Oriented」認証取得。業界最速供給達成。

エスリードハウスでもZEH仕様の戸建を販売。



エスリード神戸大倉山ヒルズ



エスリードハウス枚方養父丘

### 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。



### 枠無メーターボックス扉 共同開発・特許取得

枠のないシンプルなデザインのマンションメーターボックス扉を採用し、CO2排出は材料と施工時間で約1/2



### 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

綜電保有のメガソーラーが現在10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40%・約4,800戸の消費電力に相当

8基目の岩手県盛岡市メガソーラーを取得するにあたり、当社グループ初となるグリーンローン契約を締結



福井県あわら市メガソーラー



岩手県盛岡市メガソーラー

### 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

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。



# 持続可能な社会の実現に向けた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><b>【住み続けられる都市・住まいづくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 永くお住まいいただくための適切な維持管理サービス</li> <li>● 当社マンション居住者のコロナワクチン接種</li> <li>● ZEH等への取り組み</li> </ul>		<p><b>【コーポレートガバナンス体制の構築】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● TCFD提言への賛同</li> <li>● 透明・迅速な開示</li> <li>● コンプライアンス遵守</li> <li>● リスク管理委員会によるリスクマネジメント</li> </ul>				
<p><b>【カーボンニュートラルへの貢献】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 太陽光発電</li> <li>● EVカーシェア・EV充電器</li> <li>● マンション建築材料の見直し</li> <li>● 本社施設内のLED化</li> <li>● NSモールド×NSコートおよび枠無しMB扉の推進によるCO2排出量の抑制および廃棄物削減</li> </ul>	<p><b>【住宅にまつわる社会課題の解決】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 販売価格の適正化</li> <li>● 良質な住宅の提供</li> <li>● 中古物件再生・販売による空き家対策</li> </ul> <p><b>【働きがい創出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> </ul>	<p><b>【取引先等との連携】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 取引先・金融機関との協力</li> <li>● 外部団体への参加</li> <li>● グリーンローンによる資金調達</li> </ul>				

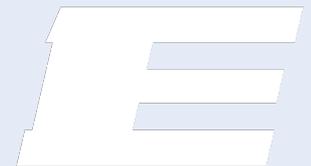
当社は上記の取り組みに留まらず積極的なチャレンジを続け、持続可能な社会の実現に貢献する。



---

## 5. グループ会社の取組み

---



## 1 エスリード建物管理 管理物件34,000戸突破

### 会社概要

商号 :  エスリード建物管理株式会社

事業内容 : マンションの管理事業

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 :

**456組合 34,981戸** (2023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る
- **他社物件のリプレイスを獲得。**営業部門を強化し、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
- 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・管理水準の向上に貢献
- 電動モビリティ・EV充電設備の導入を推進中

マンション資産価値・居住者の利便性向上  
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16,000戸突破

### 会社概要

商号 :  エスリード賃貸株式会社  
事業内容 : マンションの賃貸管理事業  
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 : **16,469戸** (2023年4月1日現在)



Instagram当社アカウントにて賃貸管理物件を紹介中

- 主な賃貸管理開始物件のご紹介

エリア	名称	管理開始	戸数
関西	エスリード大阪STATION	2022年6月	55戸
関西	エスリード神戸大倉山ヒルズ	2023年1月	138戸
名古屋	エスリード大須アヴェニュー	2022年7月	85戸
名古屋	エスリード今池アヴェール	2022年7月	60戸
名古屋	エスリード泉プライム	2022年8月	57戸
名古屋	エスリード栄クロスシティ	2022年12月	104戸

管理戸数の拡大による収益拡大を目指す

## 3 綜電 メガソーラー事業の拡大



### 会社概要

商号 : **SD 綜電株式会社**

事業内容 : 電力供給事業

設立 : 2006年5月

資本金 : 9,000万円 (100%子会社)

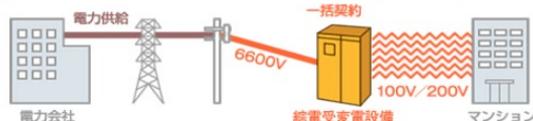
代表者 : 代表取締役 黒川 博志

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 : **12,911戸**

2023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

#### ● 太陽光発電設備の取得



【9基目】熊本県山鹿



【10基目】山口県船木

- ▶ 太陽光発電設備を10基保有 (2023年3月期は3基取得)
- ▶ 8基目の岩手県盛岡市メガソーラーを取得するにあたり、当社グループ初となるグリーンローン契約を締結
- ▶ 再生可能エネルギー事業を成長戦略の一つに位置づけ、太陽光発電事業の積極的な展開を図る
- ▶ 太陽光発電事業を通じてSDGsや脱炭素社会への取組みに貢献

## 4 イー・エル建設

## グループ外案件拡大

### 会社概要

商号 :  エスリードグループ  
イー・エル建設株式会社  
事業内容 : 建設・リフォーム事業  
設立 : 2006年6月  
資本金 : 2億円 (100%子会社)  
代表者 : 代表取締役 鈴木 渉

新築工事 (現在施工中10件)  
大規模修繕工事 (現在施工中4件)  
その他リフォーム工事を多数実施



### トピックス

#### ● グループ外物件を引き続き強化

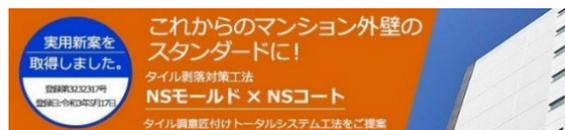
- グループ外物件 8棟目施工中
- 今後もグループ外案件を順調に拡大させる
- 新築工事・改修工事ともに順調に拡大
- ⇒ 今後もグループ外物件をはじめとするマンション以外の施工を目指す



#### ● 環境配慮型マンション開発の推進 (タイル剥落対策工法・枠無メーターボックス扉)



- タイル剥落対策工法は、タイル剥落リスクを完全に排除し、廃棄物削減効果により脱炭素社会実現へ貢献
- 枠無メーターボックス扉について、枠のないシンプルなデザインを採用し、CO2排出量は材料と施工手間で約1/2
- ⇒ 脱炭素社会実現・お客様の暮らしの豊かさ向上に貢献



## 5 エスリードリアルティ 商号変更

### 会社概要

商号 : **ER** エスリードリアルティ株式会社

事業内容 : 不動産の仲介・買取再販事業

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・売買やその他の不動産事業を手掛ける



### トピックス

#### ● 「**エスリードリアルティ株式会社**」への商号変更

旧商号 : エスリード住宅流通株式会社

新商号 : エスリードリアルティ株式会社



#### — 社名変更の想い

総合不動産業の中核となるべく、住宅事業のみならず、エスリードグループの成長の原動力と位置付けるその他の不動産事業を担う

#### — 今後の戦略

- 従来の住宅セクターを対象としたマンション事業部及び、その他の不動産事業を担うソリューション事業部を編成
- エスリードの営業部社員や事業部社員を配置し、強固な事業体制を構築
- 事業展開用の開発用地・物件取得および人材確保・育成を積極的に推し進める

## 6 エスリードハウス 戸建事業拡大に向けて用地取得中

### 会社概要

商号 :  エスリードハウス株式会社

事業内容 : 戸建分譲事業

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



ESLEAD\_HOUSE\_OFFICIAL

Instagramにて戸建住宅紹介中

### トピックス

#### ● 「エスリードハウス枚方養父丘」早期完売を達成



エスリードハウス枚方養父丘

- グループ創業30周年記念事業物件「エスリードハウス枚方養父丘」29区画について、好評につき年度内早期完売を達成。今後も新規物件を随時販売開始予定。

#### ● 戸建事業拡大

- 更なる事業拡大を目指し、新たに名古屋支店を開設予定。
- 従来の戸建事業に加え、木造賃貸アパート事業を開始。
- 名古屋支店の開設・木造賃貸アパート事業の展開に向けた用地取得、人材確保・育成を積極的に推し進める

## 7 デジメーション デジタルマーケティング事業の推進

### 会社概要

商号 :  デジメーション株式会社  
事業内容 : デジタルマーケティング事業  
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  
支援業務を展開



### トピックス

#### デジタルマーケティング事業の拡大

##### グループ外 案件強化

グループ外案件の受注  
拡大に注力し、来期以  
降も受注予定  
更なる拡大に向けた人  
員の確保・育成は順調

##### グループ内 事業支援

既存事業へのデジタル  
マーケティングは継続  
的に支援  
新しいチャレンジヘデ  
ジタルマーケティング  
を提供し収益貢献

グループ内外の  
デジタル需要を  
模索・挑戦

多様なデジタル需要に応える  
より強固なデジタルマーケティング事業を展開

## 8 エスリードホテル

楽天トラベル ブロンズアワード2022を獲得

### 会社概要

商号 :  エスリードホテルマネジメント株式会社

事業内容 : 宿泊施設の運営・管理事業

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



Instagramにて運営中ホテル紹介中

### トピックス

#### ● 楽天トラベル ブロンズアワード2022を獲得



エスリードホテルなんば大国町



エスリードホテル大阪鶴橋

- エスリードホテルなんば大国町とエスリードホテル大阪鶴橋が楽天トラベル ブロンズアワード2022を獲得
- 今後もお客様に選ばれるホテル・民泊運営に努める

#### ● インバウンド需要の獲得強化

- 現在賃貸住宅に転用中の民泊物件については、賃貸借契約満了次第順次、民泊事業を再開していく
- 2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）や、その後の大阪IR等によって増大するインバウンド需要を獲得していく

## 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

商号 : エスリード・アセットマネジメント株式会社

事業内容 : 不動産証券化事業

設立 : 2021年3月

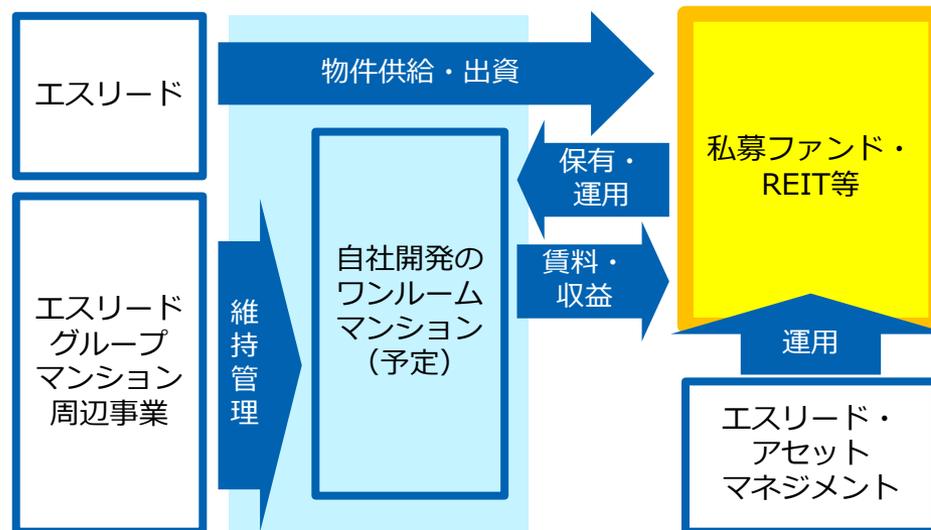
資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

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とともに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
- 2023年2月2日に金融商品取引法に基づく投資助言・代理業の登録を完了し、金融商品取引業に係る通知（近畿財務局長（金商）第424号）を近畿財務局より受領

## 10 Eクリーンアップ 清掃事業の拡大

### 会社概要

商号 : **ECLEAN** Eクリーンアップ株式会社

事業内容 : マンション・ビルの清掃事業

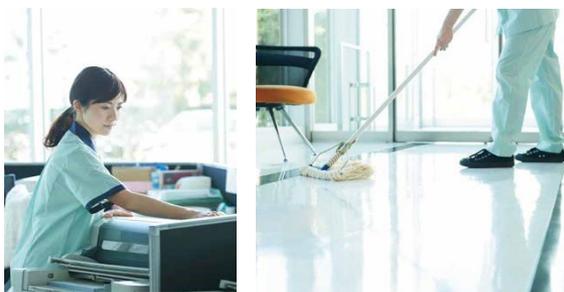
設立 : 2019年11月

資本金 : 1,000万円

〔エスリード建物管理(株)の  
100%子会社〕

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



### トピックス

#### ● エスリード建物管理・南都ビルサービスとの連携強化

- 南都ビルサービスが管理・警備業務を請負う春日病院の清掃を一部受託。今後もシナジー効果を見据え、連携強化・業容拡大を図る
- 代行清掃要員増員によるマンション管理員の内製化を推進

#### ● 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をEクリーンアップが実行



## 11 南都ビルサービス 官民ともに取引拡大

### 会社概要

商号 :  南都ビルサービス株式会社

事業内容 : ビルメンテナンス事業

設立 : 1970年5月

資本金 : 1,000万円

( エスリード建物管理(株)の  
100%子会社 )

代表者 : 代表取締役 中谷 尚央

- ・ 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 (奈良県唯一の卸売市場)



奈良春日病院



桜井市役所庁舎



奈良春日野国際フォーラム



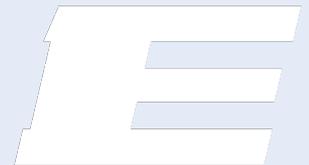
橿原総合庁舎

- 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を拡大・充実
- 官民共に工事売り上げ見込み案件が増加
- 奈良県・近隣の民間取引の獲得強化を図る

---

## 6. 參考資料

---

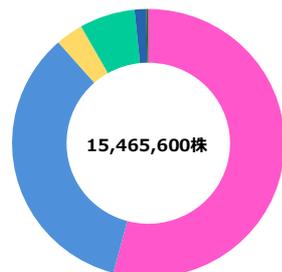


# 会社概要（エスリード株式会社）



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（二）第21863号
役員・従業員数	1,091名（グループ会社含む）：2023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

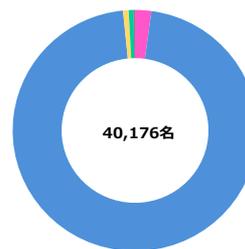


■ 事業法人・その他法人	8,372,414 株	54.13 %
■ 個人その他	5,318,237 株	34.39 %
■ 外国法人等	505,262 株	3.27 %
■ 金融機関	1,018,700 株	6.59 %
■ 金融商品取引業者	215,161 株	1.39 %
■ 自己株式	35,826 株	0.23 %

（2023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	863 名	2.15 %
■ 100株～499株	38,682 名	96.29 %
■ 500株～999株	298 名	0.74 %
■ 1,000株～4,999株	259 名	0.64 %
■ 5,000株～9,999株	42 名	0.10 %
■ 10,000株～49,999株	24 名	0.06 %
■ 50,000株～99,999株	3 名	0.01 %
■ 100,000株～499,999株	3 名	0.01 %
■ 500,000株以上	2 名	0.00 %

（2023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
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
2023年 4月	エスリード住宅流通株式会社からエスリードリアルティ株式会社に商号変更



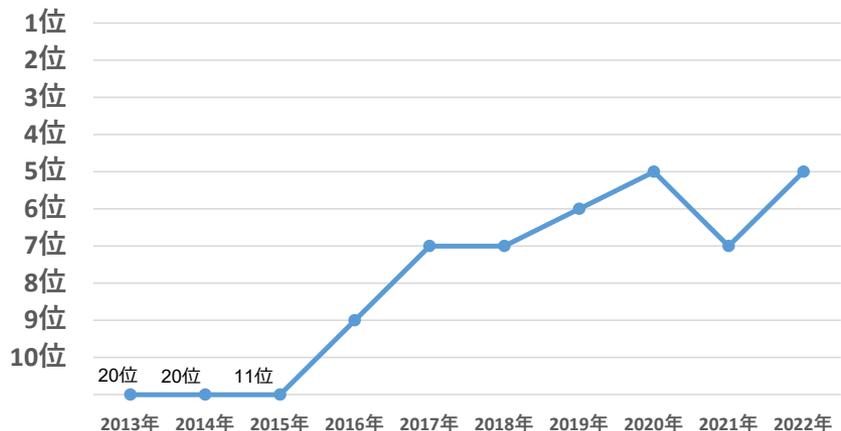
# 全国マンション供給戸数ランキング

出所：不動産経済研究所より（暦年ベース）



## 全国ランキング推移（2022年まで直近10年）

### 7年連続トップ10



## 2022年引渡済物件（全国）



エスリード生駒ザ・レジデンス



エスリード  
近江八幡鷹飼町



エスリード  
堺レジデンス



エスリード  
南森町ラグリス



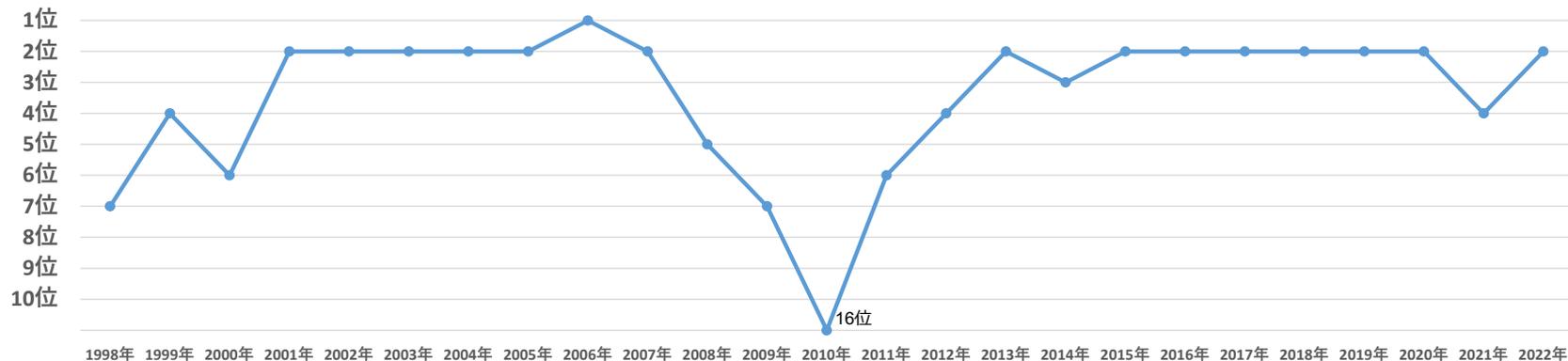
エスリード  
栄クロスシティ



エスリード  
大須アヴェニュー

## 近畿圏ランキング推移（2022年まで直近25年）

### 長期にわたる安定した供給実績



## 2022年引渡済物件（近畿圏）



エスリード岸和田駅前



エスリード小阪ミッドゲート



エスリード大阪STATION

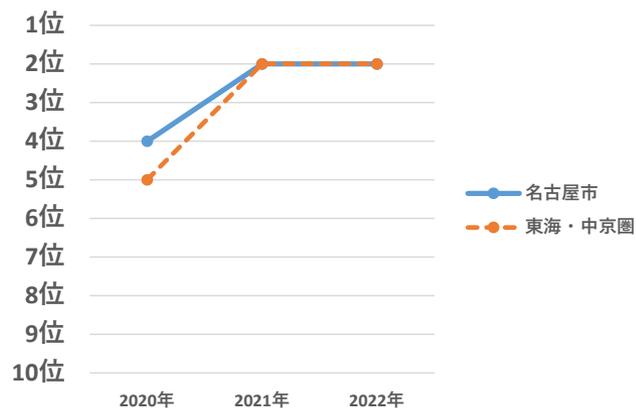


エスリード弁天町クレール

## 東海・中京圏／名古屋市ランキング推移（2022年まで直近3年）

## 2022年引渡済物件（東海・中京圏／名古屋市）

### 2020年供給開始から順調なスタートダッシュ



エスリード大須プレシア



エスリード  
栄イーストスクエア



エスリード  
金山リュクス



エスリード  
今池アヴェール



エスリード  
新栄グラティア



エスリード泉プライム



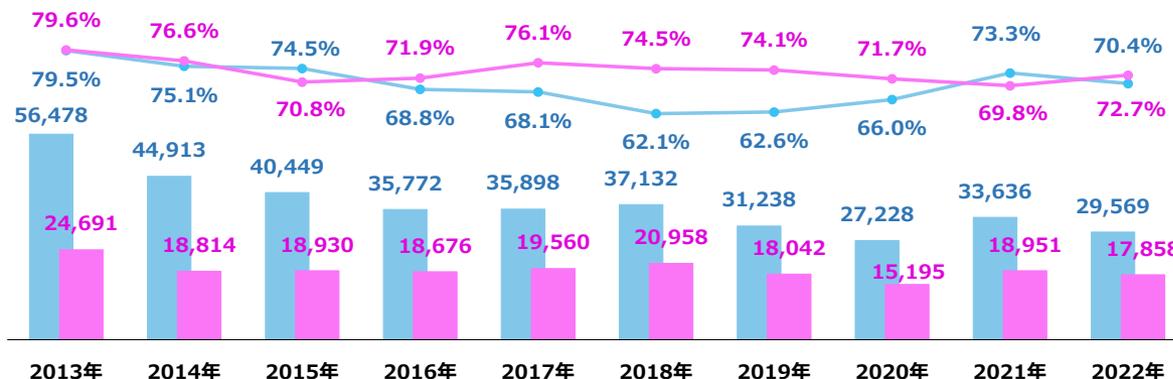
エスリード金山エクセア

# 首都圏・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

近畿圏のマンション初月契約率は70%前後を推移

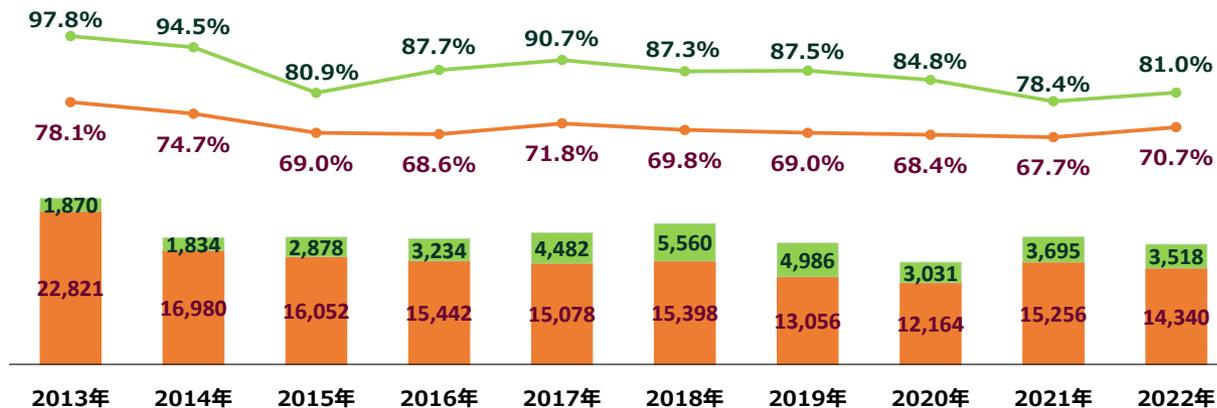


- 首都圏
- 近畿圏

(出所)  
不動産経済研究所資料より (暦年ベース)

## 近畿圏タイプ別マンション市場動向 (供給戸数・契約率)

初月契約率について、シティタイプは高水準、ファミリータイプは好不調の分かれ目である70%前後を推移



- シティ
- ファミリー

(出所)  
不動産経済研究所資料より当社作成

(注)  
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

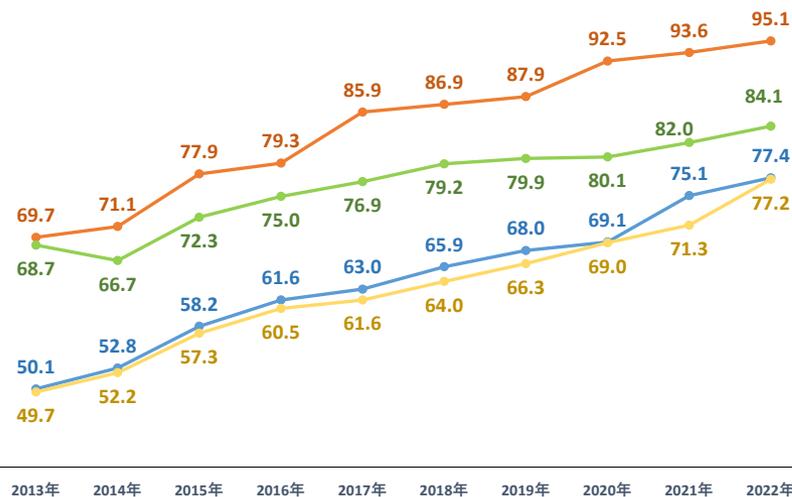
## 近畿圏タイプ別マンション市場動向（戸当たり平均価格・㎡当たり単価）

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5,300万円

### ■戸当たり平均価格



### ■㎡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）

（出所）  
 不動産経済研究所資料より当社作成

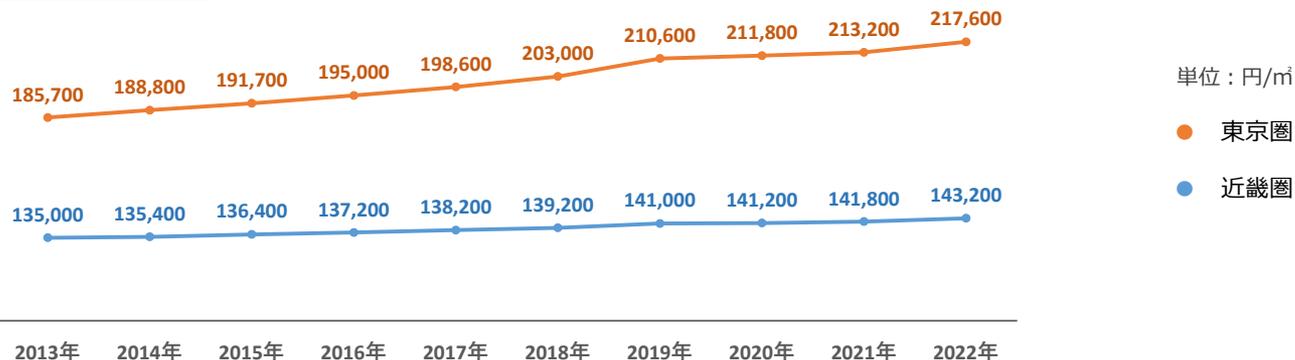
（注）  
 当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、  
 その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

## 住宅地地価推移（都道府県地価調査）

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

### ■東京圏・大阪圏



### ■大阪・京都・兵庫

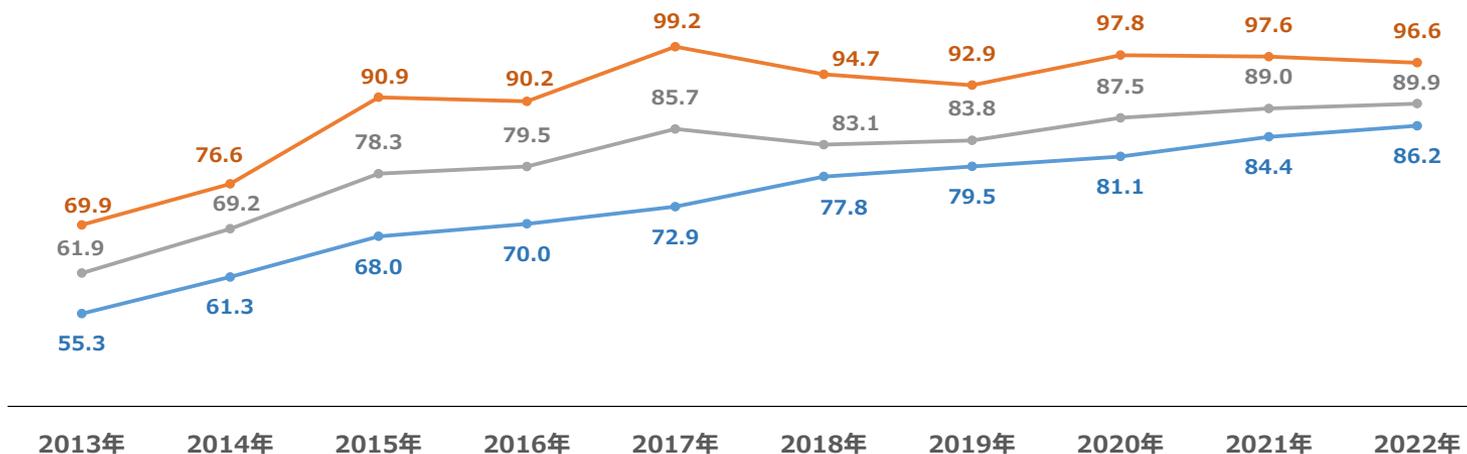


(出所)  
国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

(注)  
東京圏：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  
大阪圏：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

## 分譲住宅（鉄筋コンクリート造・共同住宅）工事費坪単価

建築コストは年々上昇傾向にある



単位：万円

● 首都圏

● 近畿圏

● 全国

(出所)  
建築着工統計より当社作成

## 季節の旬な食材や全国各地の特産品をお届けします。

### 対象

100株以上の株主様

### 割当基準日

3月31日

### 配当の内容

3,000円相当のカタログギフト



# 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](mailto:ir-information@eslead.co.jp)

- 本資料は2023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2023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。