



# エスリード株式会社

2024年3月期 決算説明資料

2024年5月10日

東証プライム市場 証券コード：8877

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

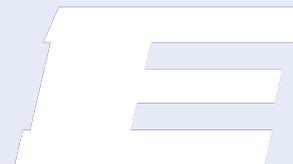


<b>1. トピックス</b>	<b>3</b>
2024年3月期実績及び2025年3月期業績予想	5
剰余金の配当及び配当予想の修正（増額）に関するお知らせ	6
大阪・関西万博のパビリオン建設について	7
ラウンドワン三宮駅前店の取得	8
8年連続「完成在庫0」達成！	9
<b>2. 2024年3月期 決算概要</b>	<b>10</b>
2024年3月期 決算ハイライト	11
セグメント別業績	12
連結貸借対照表	13
<b>3. 2025年3月期 業績予想</b>	<b>14</b>
連結業績予想及び配当予想の公表	15
<b>4. 今後の戦略</b>	<b>16</b>
2025年3月期 引渡予定物件例	17
エスリードグループの目指す姿	18
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	23
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	26
資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	27
<b>5. グループ会社の取組み</b>	<b>29</b>
<b>6. 参考資料</b>	<b>41</b>

---

# 1. トピックス

---



## I 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し、目標としていた前期比20%増となる経常利益113億円を達成

## II 翌期も過去最高の売上高・経常利益を更新予定

- ・ 2025年3月期は前期に引き続き、前期比20%増となる経常利益137億円を目指す

## III 剰余金の配当及び配当予想の修正（増額）

- ・ 2024年3月期 1株当たり配当金を120円から150円に増配し、2025年3月期 1株当たり配当金を150円から170円に増配

## IV 大阪・関西万博のパビリオン建設

- ・ 大阪・関西万博において、シンガポールのパビリオン建設を受注

## V ラウンドワン三宮駅前店の取得

- ・ 当社グループ成長の原動力と位置付けるその他の不動産事業の取組みとして、ラウンドワン三宮駅前店を取得

## VI 8期連続となる完成在庫0を達成

- ・ 2024年3月期は、1,416戸の引渡し（自社販売）を行い、完成在庫0を継続



2024年3月期は、目標としていた  
**経常利益 前期比20%増を達成し過去最高益を更新**

2025年3月期も2024年3月期同様、  
**経常利益 前期比20%増を目指し過去最高益を更新予定**

## 売上高

24年3月期	25年3月期
802.8億円	985.0億円

前期比+22.7%

## 営業利益

24年3月期	25年3月期
116.3億円	142.0億円

前期比+22.1%

## 経常利益

24年3月期	25年3月期
113.4億円	137.0億円

前期比+20.7%

## 当期純利益

24年3月期	25年3月期
75.1億円	87.0億円

前期比+15.7%

# 剰余金の配当及び配当予想の修正（増額）に関するお知らせ



## ■ 2024年3月期 1株当たり配当金を120円から**150円に増配**

## ■ 2025年3月期 1株当たり配当金を150円から**170円に増配**

- 2024年3月期の1株当たり配当金について、期末配当を60円から90円、年間配当額を120円から150円とする
- 2025年3月期の1株当たり配当金について、中間配当予想を85円、期末配当予想を85円とし、年間配当額は前期の150円から170円に増配

	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	合計
2023年3月期	40円00銭	50円00銭	90円00銭
2024年3月期（直近公表）	—	60円00銭	120円00銭
2024年3月期（実績）	60円00銭	<b>90円00銭</b>	<b>150円00銭</b>
2025年3月期（予想）	<b>85円00銭</b>	<b>85円00銭</b>	<b>170円00銭</b>

- 当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要な課題の一つと位置付け、業績推移や財務状況、今後の事業展開等を総合的に勘案しながら、企業価値の向上に応じて配当総額を持続的に高めてまいります。
- 2025年3月期の連結業績予想は、2024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。



画像引用元：シンガポール政府観光局

## ■ エスリードグループは大阪・関西万博を応援しています！

- 当社グループにて建設事業を手掛けるイー・エル建設株式会社が、大阪・関西万博（Expo 2025 Osaka）において、シンガポールのパビリオン建設を受注
- 海外パビリオン（international pavilion）では最初となる2024年1月10日に着工し、現在順調に工事も行われ、2024年度第4四半期中に完成予定
- マンション建設だけでなく、多様な建設需要に応じ、その他の不動産事業である総合建設業の確立を目指す
- 総合不動産会社として今後も積極的に多岐にわたる新たな事業に挑戦する

## ■ ラウンドワン三宮駅前店の取得

- 当社グループ成長の原動力と位置付けるその他の不動産事業の取組みとしてラウンドワン三宮駅前店を取得
- 近畿圏の代表的な商業都市である三宮という立地に加え、神戸市が策定している三宮再整備基本構想圏内であることから現時点の価値のみならず将来の価値や需要も見据える
- 総合不動産会社として今後も積極的に多岐にわたる新たな事業に挑戦する



### 三宮再整備基本構想

神戸市は、神戸全体のまちや経済を活性化し国際競争力を高めるために、神戸の玄関口である三宮周辺地区の再整備計画「三宮再整備基本構想」を2015年9月に策定。三宮交差点を中心として、地区内の6駅を結ぶフラワーロード及び中央幹線の一部を、人と公共交通が優先の道路空間「三宮クロススクエア」として段階的に整備し、人々の活動の拠点・基点として「えきまち空間」の象徴となる空間づくりを目指す。





## ■ 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れ、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

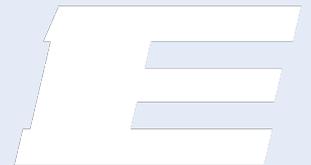
## ■ 今後も「完成在庫0」を継続

- 引き続き厳選した用地取得と商品企画による良質なマンション供給体制を徹底し「完成在庫0」を継続する
- 今後も、総合デベロッパーとしてZEH等による脱炭素社会の実現をはじめ、多様化する社会のニーズへの対応を通じ、持続可能な社会の実現に貢献しながら、お客様に選ばれるマンションだけをエスリードグループ一体となって提供する

---

## 2. 2024年3月期 決算概要

---



# 2024年3月期 決算ハイライト



(単位：百万円)

	2023年3月期 実績	2024年3月期 業績予想	2024年3月期 実績	前期比 増減率	業績予想比 増減率
売上高	79,913	92,000	80,286	+0.5%	△12.7%
営業利益	9,481	11,700	11,631	+22.7%	+0.6%
経常利益	9,368	11,300	11,346	+21.1%	+0.4%
当期純利益	6,147	7,100	7,518	+22.3%	+5.9%
1株当たり当期純利益	398.40円	460.15円	487.27円	—	—

## 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、8期連続完成在庫0
- マンション販売・引渡の好調に加え、マンション周辺事業の成長により、経常利益前期比21.1%増
- 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)

	2023年3月期			2024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	58,742	8,202	14.0%	59,542	10,191	17.1%
その他事業	21,171	3,312	15.6%	20,744	3,548	17.1%

## 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セグメント利益は前期比24.3%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、セグメント利益前期比7.1%増

# 連結貸借対照表



(単位：百万円)

	2023年 3月期	2024年 3月期	前期比
流動資産	123,455	156,226	+32,771
現金及び預金	26,551	16,240	△10,310
販売用不動産	33,371	58,527	+25,155
仕掛販売用不動産	59,296	73,932	+14,636
固定資産	12,412	12,727	+315
資産合計	135,867	168,954	+33,086
自己資本比率	44.9%	39.6%	—

	2023年 3月期	2024年 3月期	前期比
流動負債	38,973	36,920	△2,053
支払手形及び買掛金等	5,755	7,806	+2,050
借入金	26,360	21,947	△4,413
未払い法人税等	2,733	2,303	△430
固定負債	35,927	65,160	+29,232
借入金	34,141	62,889	+28,748
リース債務	1,213	1,152	△60
負債合計	74,901	102,081	+27,179
純資産合計	60,965	66,873	+5,907
負債純資産合計	135,867	168,954	+33,086

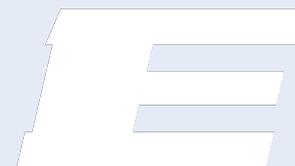
## 完成在庫0により財務の健全性を維持

- 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

---

## 3. 2025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)

	2024年3月期		2025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	36,257	80,286	62,000	98,500	+71.0%	+22.7%
営業利益	5,872	11,631	10,300	14,200	+75.4%	+22.1%
経常利益	5,771	11,346	10,000	13,700	+73.3%	+20.7%
当期純利益	3,663	7,518	6,200	8,700	+69.2%	+15.7%
1株当たり当期純利益	237.42円	487.27円	401.83円	563.85円	+69.3%	+15.7%
1株当たり配当金	中間配当 60.00円	年間合計 150.00円	中間配当 85.00円	年間合計 170.00円	+41.7%	+13.3%

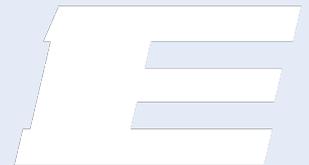
## 2025年3月期も過去最高の売上高・経常利益を目指す

- 通期売上高は985億円（前期比22.7%増）、経常利益は137億円（前期比20.7%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85円、期末配当予想を85円、年間配当予想を170円とする

---

## 4. 今後の戦略

---



## 関西エリア



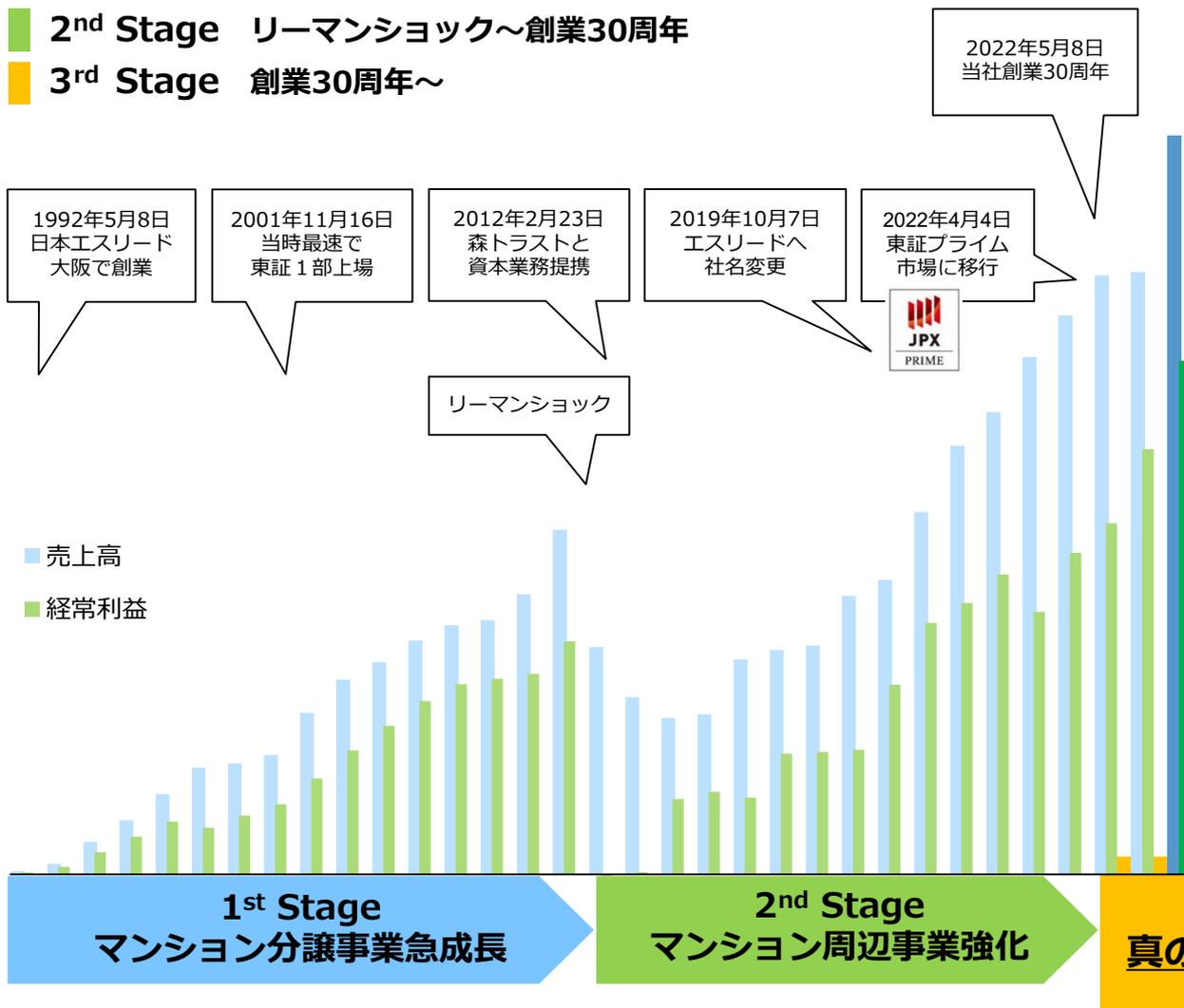
## 名古屋エリア



# 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～



## 2024年3月期 連結業績実績

売上高 : 80,286百万円  
 経常利益 : 11,346百万円  
**過去最高を達成！**

## 2025年3月期 連結業績予想

売上高 : 98,500百万円  
 経常利益 : 13,700百万円  
**過去最高を更新予定！**

グループ総力を結集し**真の総合不動産会社**になるべく永続的に成長を続ける

## その他の不動産事業

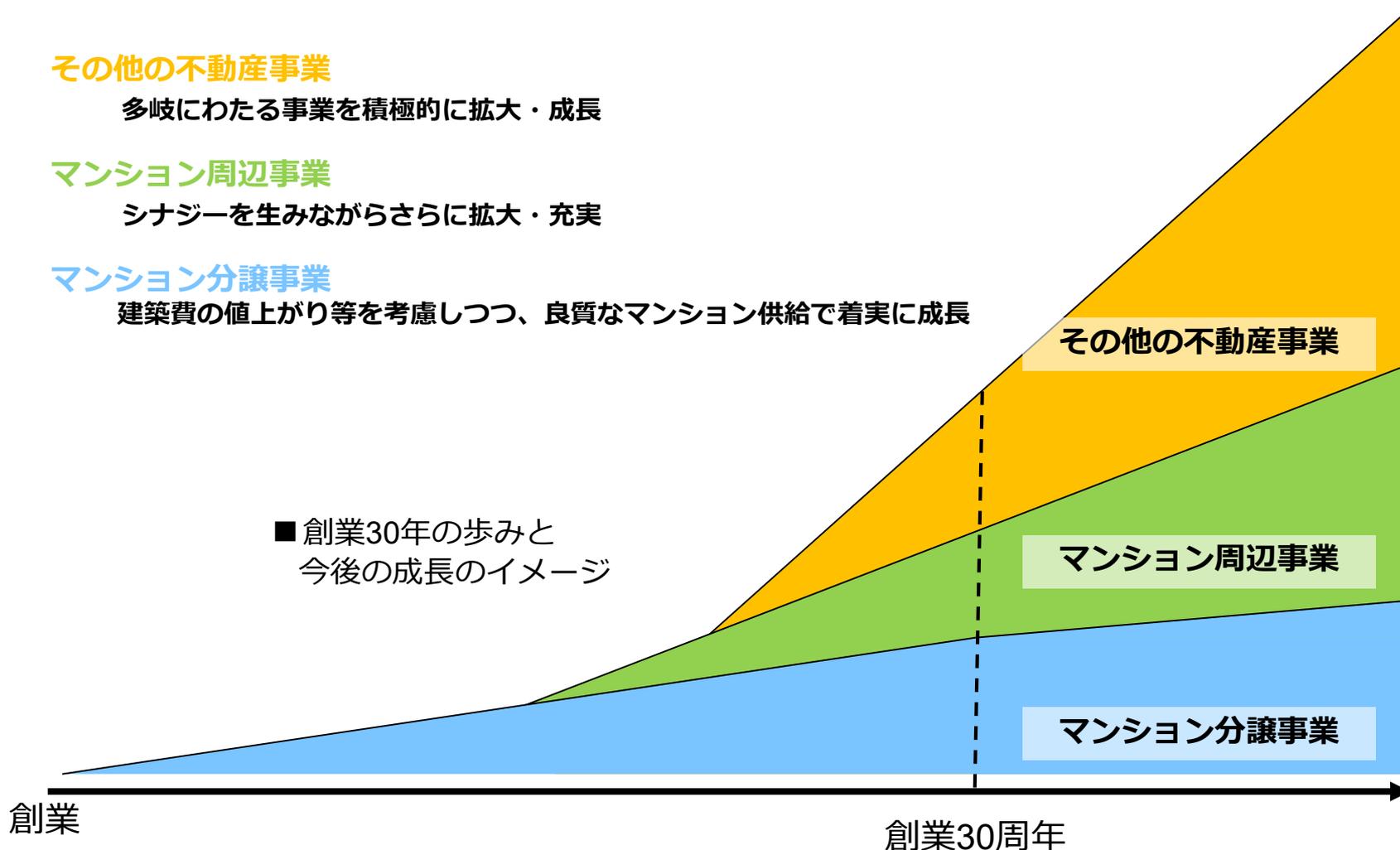
多岐にわたる事業を積極的に拡大・成長

## 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



# エスリードグループの目指す姿（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
- ・ 既存事業であるオフィスビルや商業施設開発、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、リゾート開発等を拡大させるとともに、物流施設やニュータウン開発等の多岐にわたる新たな事業を見据える
- ・ 2023年8月に都市型コンパクトデザイナーズアパート”REGIES”の販売を開始
- ・ 2023年8月にエスリードグループ初となるヘルスケア関連施設開発を目的とした事業用地を取得
- ・ 2024年2月に**エスリードグループ初となる商業施設「ラウンドワン三宮駅前店」**を取得

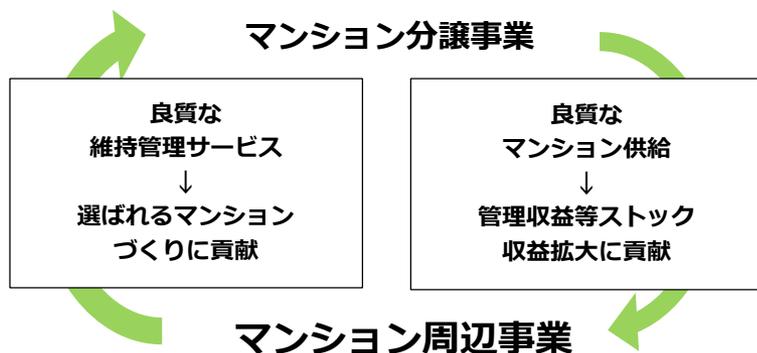


# エスリードグループの目指す姿（マンション周辺事業）



## 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

# エスリードグループの目指す姿（マンション分譲事業）



## 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8期連続達成！**

## 現状認識

- ・ 底堅い住宅需要
- ・ **充実した出口戦略**
  - ・ 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**

ゼロ  
**8年連続  
完成在庫0**



ESLEAD SERIES



## 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。

次ページ「脱炭素社会の実現に向けた具体的な取組み」へ

## 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

総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。

総電が電力を供給するファミリーマンションの約43%・約5,500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 EVカーシェア・EV充電器</li> <li>● ZEH・マンション建築材料の見直し</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> <li>● 会計システム更改に伴うペーパーレス化によるCO2排出量の抑制</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 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> <li>● 従業員のベースアップ</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ます。

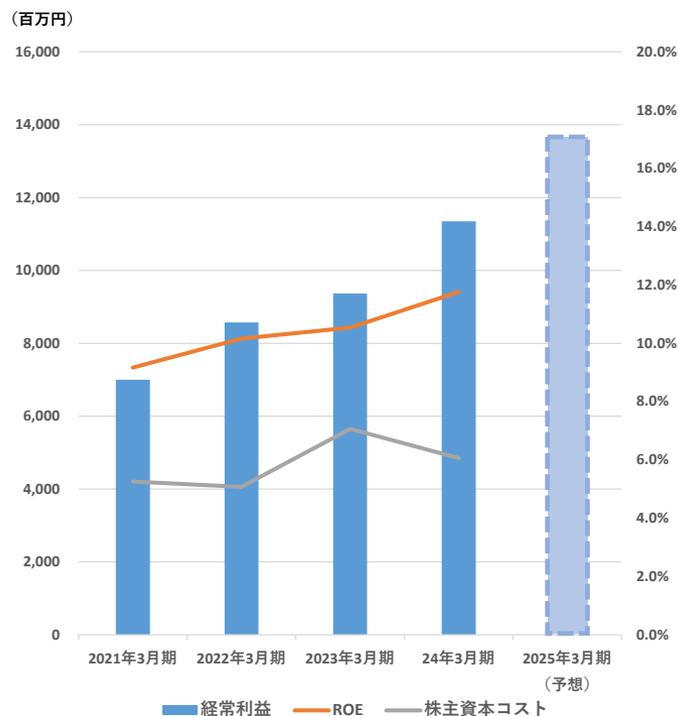


## ■ 現状分析

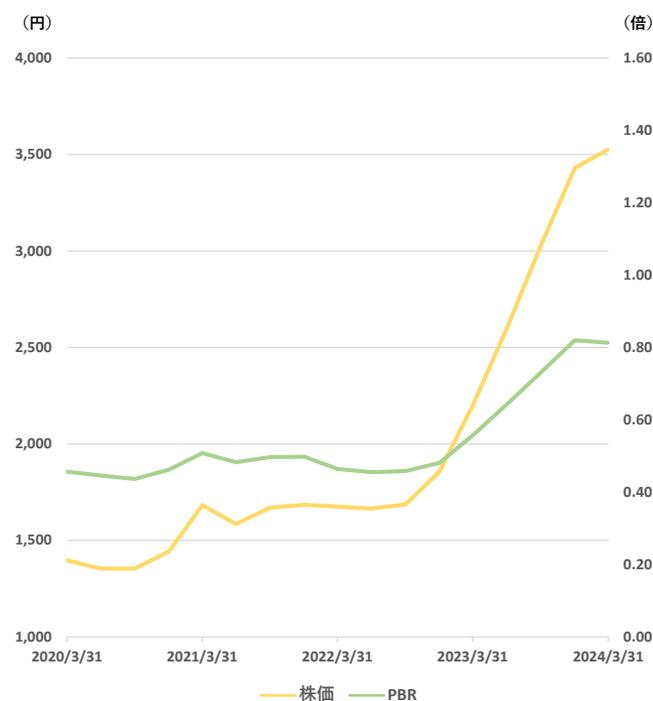
- ROEは10%前後を推移しており、資本コスト※を継続して上回っている
- 重要指標の一つである経常利益は右肩上がりの傾向にあり、直近3ヶ年では過去最高益を継続して達成している
- 順調な業績推移や配当政策等から株価及びPBRは上昇傾向にあり、市場評価も向上している

※資本コストには株主資本コストを採用（株主資本コスト = リスクフリーレート +  $\beta$ 値 × マーケットリスクプレミアム）

### 収益性分析（経常利益・ROE・株主資本コスト）



### 市場評価分析（株価・PBR）



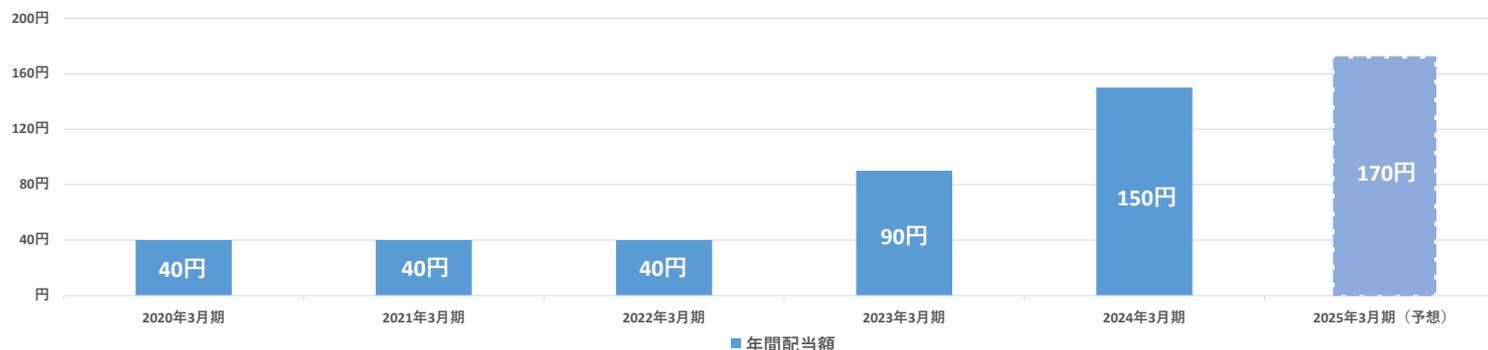
## ■ 課題 & 方針

- 資本コストを超える資本収益性を維持する
- PBR1.0倍超を早期に実現する

## ■ 今後の取組

- ① 事業成長による更なる収益性向上
  - ・ 2025年3月期も引き続き過去最高益を達成する（経常利益は前期比20%増を予定）
- ② 配当政策などの資本政策による投資魅力の向上
  - ・ 当社グループが継続的に成長し、企業価値の向上に応じて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の促進を図る

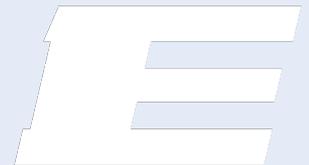
## ■ 年間配当額の推移



---

## 5. グループ会社の取組み

---



## 1 エスリード建物管理株式会社

### 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 :

**492棟 36,469戸** (2024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
- ・ 他社物件のリプレースを獲得
- ・ 収益アパート事業による業容拡大
- ・ リユース事業を展開するブックオフコーポレーション(株)との業務提携による管理マンション居住者特典サービスの導入
- ・ 「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
- ・ 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 エスリード賃貸株式会社

### 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

**賃貸管理受託戸数 : 17,016戸**  
(2024年3月31日現在)



ESLEAD\_CHINTAI

Instagram当社アカウントにて賃貸管理物件を紹介中

### トピックス

#### ■ 新規事業として新築賃貸マンションを取得



物件名	エスリードコート今池
所在地	名古屋市千種区内山二丁目1-20-1
交通	名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅 徒歩6分
間取り・戸数	1LDK・28戸
構造・規模	RC造地上5階建
竣工日	2024年2月20日
物件取得日	2024年3月6日

- 新規事業として名古屋市内の新築賃貸マンションを取得
- 今後は、関西圏と東海圏を中心に自らが管理できる物件を積極的に取得し、賃貸管理会社として自らが管理サービスを提供することで、ハード面・ソフト面ともに満足いただける暮らしをご入居者様に提供する

## 3 綜電株式会社



### 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**

2024年3月31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

#### ■ メガソーラー事業の拡大



【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
- 1日当たりおよそ**53,800kW**発電しており、これは綜電が電力を供給するファミリーマンションの**43%・約5,500戸**に相当する
- FIT (固定価格買取制度) 期間が終了した場合でも当社マンションに供給できるという強みを持つ
- 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・エル建設株式会社

### 会社概要

商号 : 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

新築工事及び大規模修繕工事、  
その他工事を多数実施



### トピックス

#### ■ 脱炭素社会の実現に貢献した事業展開



CO2排出量を削減できる枠無メーターボックス扉を搭載したエスリード大阪デュアルゲートの完成・施工現場見学会を開催し、約50社のデベロッパー様や設計事務所様にご来場いただいた。

#### ■ 当社初の鉄骨食肉加工工場の建設



当社初の鉄骨造食肉加工工場を建設。今後もマンション建設に限らず多様な建設需要に応え、総合建設業を確立する。

## 5 エスリードリアルティ株式会社

### 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 : 総合不動産業  
区分マンション買取再販事業

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 中川 欣一郎

総合不動産業として、多岐にわたる事業の開発用地、収益物件等の売買及び仲介。エスリードシリーズをはじめとした中古マンションの買取再販を手掛ける



### トピックス

#### ■ 総合不動産業の推進

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



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手掛け、総合不動産業の一翼を担う

#### ■ 今後の戦略

- ・ エスリード顧客から投資マンションを買い取り、エスリードと連携して再販売
- ・ エスリード顧客からの買取に注力し、グループ内収益が外部に流出することを防ぐ
- ・ 今後重要となる中古マンション市場を見据え、競争力のある営業スタッフを育成
- ・ 不動産全般につき、買取や仲介、業務委託業にも着手

## 6 エスリードハウス株式会社

### 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・アパート事業  
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、戸建住宅分譲事業やアパート事業を展開



ESLEAD\_HOUSE\_OFFICIAL

[Instagramにて戸建住宅紹介中](#)

### トピックス

#### ■ 戸建事業の更なる拡大とアパート事業の推進



REGIES近大SOUTH



エスリードハウス八幡石清水

- ・ 「エスリードハウス枚方養父丘」29区画について、YKKAPエクステリアスタイル大賞4年連続受賞
- ・ 「エスリードハウス八幡石清水」26区画好評分譲中。今後も新規物件を随時販売開始予定
- ・ 都市型コンパクトデザイナーズアパート「REGIES近大SOUTH」が完成。アパート事業を今後も拡大させる
- ・ 戸建事業及びアパート事業、不動産事業の推進に向けた用地取得、人材確保・育成を積極的に推し進める

## 7 デジメーション株式会社

### 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

新しいチャレンジへデ  
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 エスリードホテルマネジメント株式会社

### 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

#### ■ アゴダ2023 ゴールドサークルアワード 楽天トラベルブロンズアワード2023 を受賞



- ・ エスリード難波サウスⅢがアゴダ2023 ゴールドサークルアワードを受賞
- ・ アゴダゴールドサークルアワードは、顧客への価値に基づいた価格設定、優れた旅行体験の提供、アゴダのプログラムやキャンペーンへの参加など、いくつかの主要分野で優れた宿泊施設に授与され、日本では200施設が受賞
- ・ エスリードホテルなんば大国町が昨年に引き続き、楽天トラベルブロンズアワードを受賞
- ・ 今後もお客様に選ばれるホテル・民泊運営に努める

## 9 エスリード・アセットマネジメント株式会社

### 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)

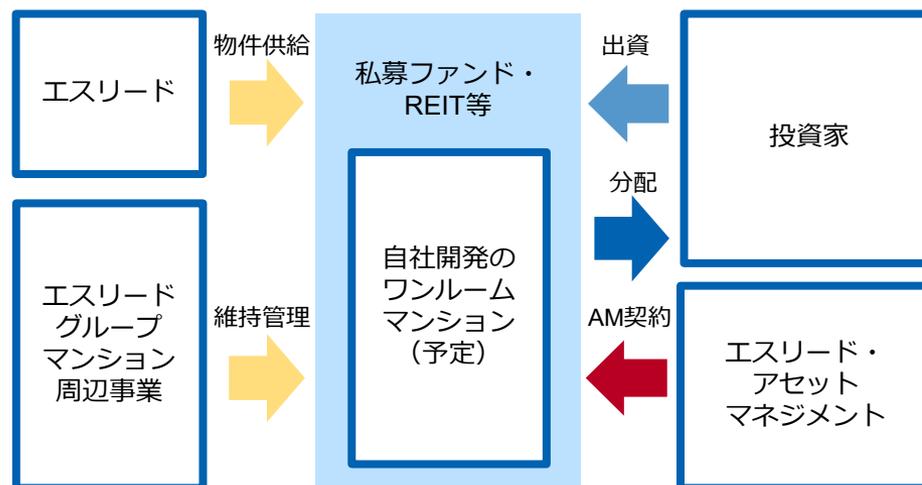
代表者 : 代表取締役 白水 清史

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

#### ■ 不動産証券化事業の参入準備中



- 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。近畿財務局より金融商品取引業に係る通知（近畿財務局長（金商）第424号）を受領

## 10 Eクリーンアップ株式会社

### 会社概要

商号 : 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

- ・ エスリード建物管理が管理するマンション共用部分の定期的な床面機械洗浄作業を実施
- ・ 南都ビルサービスが管理業務を請負う病院施設やビル施設の清掃を一部受託。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した室内環境浄化プログラムの一部を実行



## 11 南都ビルサービス株式会社

### 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



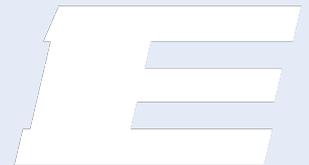
奈良市企業局

- ・ 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

---

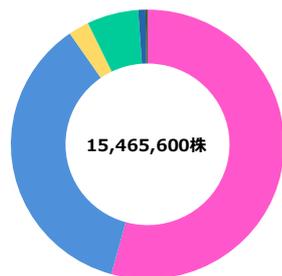


# 会社概要（エスリード株式会社）



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	1,157名（グループ会社含む）：2024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

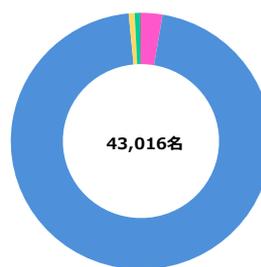


■ 事業法人・その他法人	8,393,267 株	54.28 %
■ 個人その他	5,582,925 株	36.10 %
■ 外国法人等	378,873 株	2.45 %
■ 金融機関	942,400 株	6.09 %
■ 金融商品取引業者	132,120 株	0.85 %
■ 自己株式	36,015 株	0.23 %

(2024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	1,148 名	2.67 %
■ 100株～499株	41,217 名	95.82 %
■ 500株～999株	319 名	0.74 %
■ 1,000株～4,999株	265 名	0.62 %
■ 5,000株～9,999株	39 名	0.09 %
■ 10,000株～49,999株	21 名	0.05 %
■ 50,000株～99,999株	3 名	0.01 %
■ 100,000株～499,999株	2 名	0.00 %
■ 500,000株以上	2 名	0.00 %

(2024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

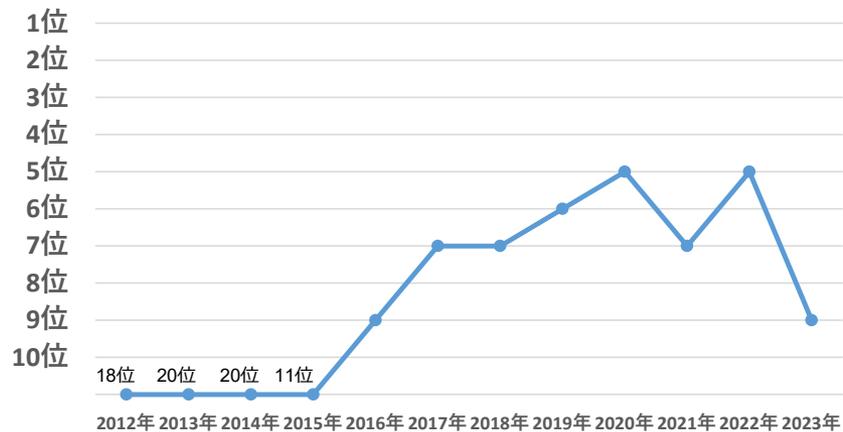


2013年 3月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けが成立。 同社が当社の親会社となる
2016年 6月	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
2018年10月	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
2019年 4月	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
2019年 4月	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
2019年10月	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
2019年11月	Eクリーンアップ株式会社（マンション・ビルの清掃事業、エスリード建物管理株式会社100%出資）を設立
2020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



## 全国ランキング推移（2023年まで直近12年）

### 8年連続トップ10



## 2023年販売物件（全国）



エスリード箕面船場阪大前



エスリード新北野アーデル



エスリード大阪ラ・リュール



エスリード玉造THE CLASS



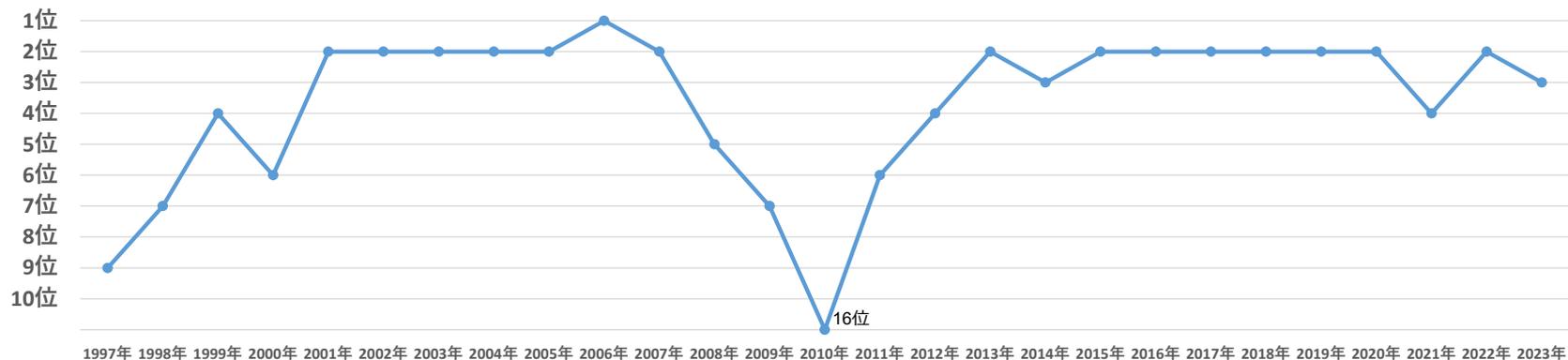
エスリード大阪ザ・ルクス



エスリード  
阿波座プレミアムコート

## 近畿圏ランキング推移（2023年まで直近27年）

### 長期にわたる安定した供給実績



## 2023年販売物件（近畿圏）



エスリード  
八尾駅前ザ・フロント



エスリード  
ザ・グラン上本町



エスリード  
大阪デュアルゲート



エスリード大阪フェリス

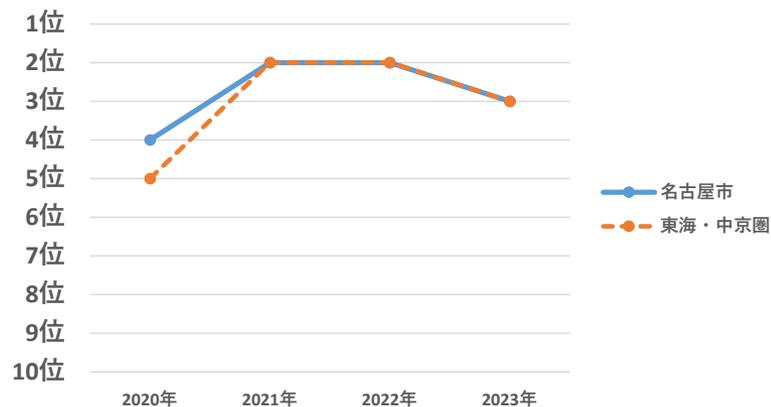


エスリード大阪リエート

## 東海・中京圏／名古屋市ランキング推移（2023年まで直近4年）

## 2023年販売物件（東海・中京圏／名古屋市）

### 2020年供給開始から着実な実績積み上げ



Esリード葵 THE PARK



Esリード葵ラ・ヴィ



Esリード葵ル・クール



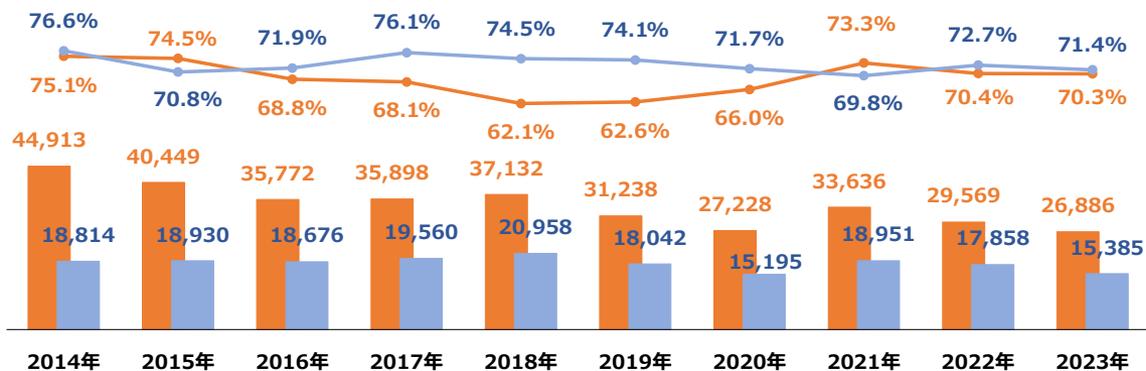
Esリード泉外堀通



Esリード名古屋STATION CENTRAL

## 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

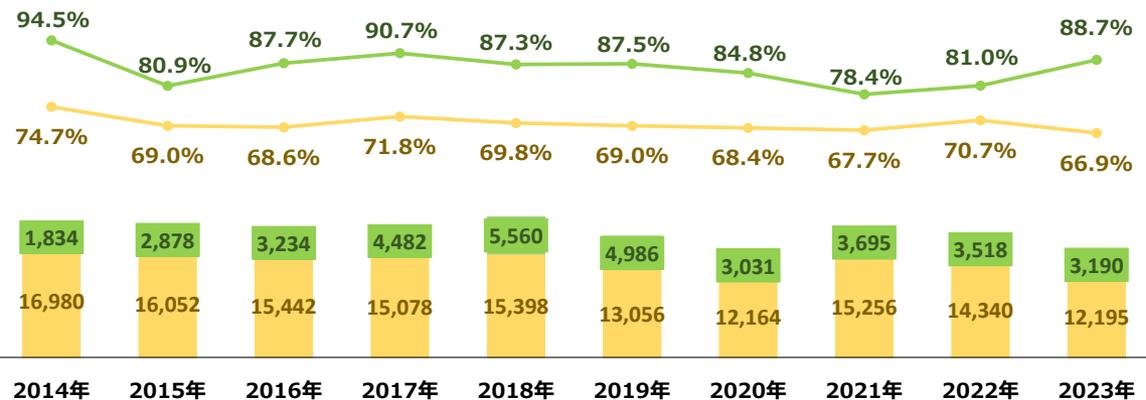


- 首都圏
- 近畿圏

(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

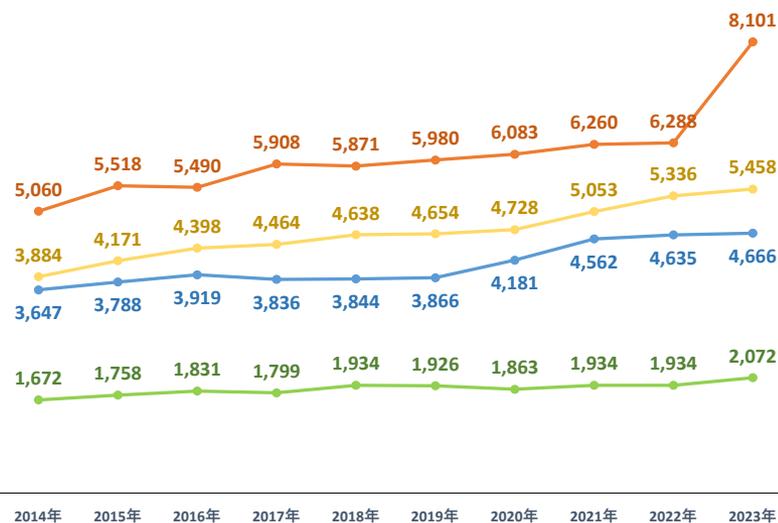
(注)  
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ (単身用・投資用)、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

## 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

首都圏については、都心の超高級物件がけん引したことや東京23区のシェアが高水準となったこと等から過去最高値を大幅に更新

■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



（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

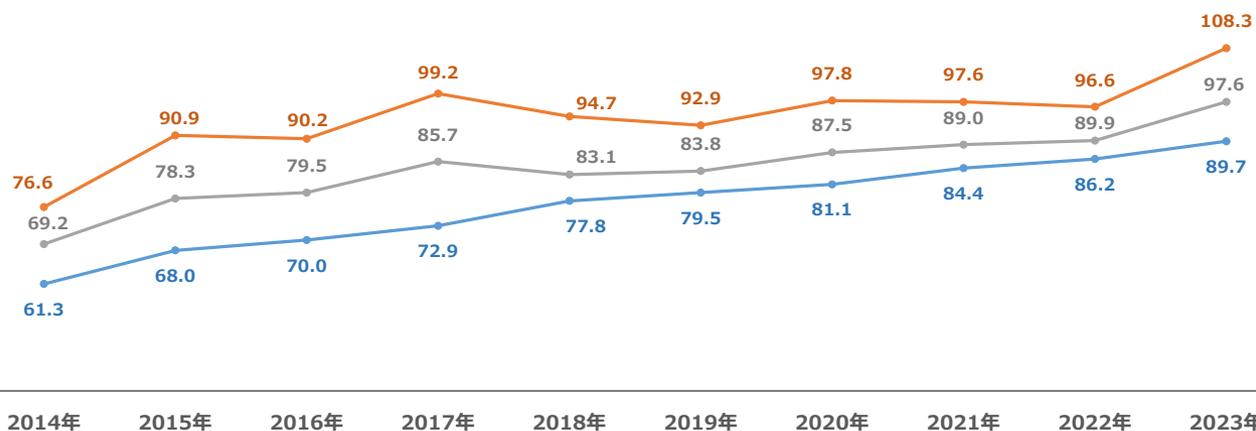


(出所)  
国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

(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atalog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2024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2024年5月10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。