

***E* エスリード**

2025年3月期 決算説明資料

エスリード株式会社

(東証プライム市場 : 8877)

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

2025年5月9日

1. トピックス	p.3	5. グループ会社の取組み	p.28
- 2025年3月期実績／2026年3月期業績予想	p.4	- エスリード建物管理株式会社	p.29
- 剰余金の配当及び配当予想の修正（増額）	p.5	- エスリード賃貸株式会社	p.30
- エスリードアパートメントの設立	p.6	- 綜電株式会社	p.31
- 2025年日本国際博覧会シンガポール館の建設	p.7	- イー・エル建設株式会社	p.32
2. 2025年3月期 決算概要	p.8	- エスリードリアルティ株式会社	p.33
- 2025年3月期 決算ハイライト	p.9	- エスリードハウス株式会社	p.34
- セグメント別業績	p.10	- デジメーション株式会社	p.35
- 連結貸借対照表	p.11	- エスリードホテルマネジメント株式会社	p.36
3. 2026年3月期 業績予想	p.12	- エスリード・アセットマネジメント株式会社	p.37
- 連結業績予想及び配当予想の公表	p.13	- エスリードアパートメント株式会社	p.38
4. 今後の戦略	p.14	- Eクリーンアップ株式会社	p.39
- 真の総合不動産会社へ	p.15	- 南都ビルサービス株式会社	p.40
- エスリードグループの目指す姿	p.16	6. 参考資料	p.41
- その他の不動産事業	p.17	- 会社概要	p.42
- マンション周辺事業	p.19	- 会社沿革	p.43
- マンション分譲事業	p.20	- マンション供給戸数ランキング	p.45
- 2026年3月期 引渡予定物件	p.21	- マンション市場動向	p.48
- 脱炭素社会の実現に向けた考え方及び取組み	p.22	- 地価動向	p.50
- 持続可能な社会の実現に向けた取組み	p.25	- 建築費動向	p.51
- 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応	p.26	- 株主優待	p.52

01

トピックス



2025年3月期：過去最高益を更新
2026年3月期：過去最高益を更新予定
事業が堅調に推移しており
来期以降も更なる利益拡大が見込まれる

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
2025年3月期	94,765	14,548	13,748	9,330
	前期比：+18.0%	前期比：+25.1%	前期比：+21.2%	前期比：+24.1%
2026年3月期 (予想)	110,000	18,000	16,000	10,700
	前期比：+16.1%	前期比：+23.7%	前期比：+16.4%	前期比：+14.7%

- 2025年3月期 1株当たり配当金を180円から**185円に増配**
- 2026年3月期 1株当たり配当金を185円から**210円に増配**

	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	合計
2024年3月期	60円00銭	90円00銭	150円00銭
2025年3月期（直近公表）	-	95円00銭	180円00銭
2025年3月期（実績）	85円00銭	100円00銭	185円00銭
2026年3月期（予想）	105円00銭	105円00銭	210円00銭

- ・ 2025年3月期の1株当たり配当金については、公表しておりました180円から、連結配当性向30%を超える185円に増配
- ・ 2026年3月期の1株当たり配当金についても、前期の185円から、連結配当性向30%を超える210円に増配
- ・ 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ることを基本方針としております。
- ・ 2026年3月期の連結業績予想は、2025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。

■ グループ会社 エスリードアパートメント株式会社を設立



—— アパート事業の更なる拡充を目指して ——

－ 社名	エスリードアパートメント株式会社
－ 代表者	代表取締役 森下 嘉文
－ 所在地	大阪市福島区福島六丁目25番19号
－ 設立日	2025年2月3日
－ 資本金	1,000万円
－ 株主	エスリード株式会社（100%）
－ 事業内容	アパートの開発・一棟販売

- ・ 当社グループは、創業当初のマンション専業体制から「真の総合不動産会社」へ成長する変革期にあります。その取り組みとして、マンション分譲事業及びマンション周辺事業以外に、大阪・関西万博（Expo 2025 Osaka）のシンガポールパビリオン建設、ラウンドワン三宮駅前店取得、冷凍冷蔵倉庫開発、ヘルスケア関連施設開発を手掛けるなど、商業・事業施設事業（商業・オフィスビル、倉庫、ヘルスケア関連施設、ホテル）や住宅事業（マンション、戸建、アパート）、総合建設業など多岐にわたる事業を展開してまいりました。
- ・ この度、当社及び当社グループにて展開しておりましたアパート事業を分社化することで、業務効率及び経営合理性の改善を促し、同事業を更に拡充するべく、エスリードアパートメント株式会社を設立いたしました。当事業は、当社グループが掲げる「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。」という経営理念、「総合不動産会社として都市の豊かさに貢献する。」という社会的使命に基づき、「真の総合不動産会社」に成長することを企図したものであります。今後も既存のマンション事業のみならず、新たな事業に積極的に挑戦し、総合不動産会社としての使命を果たしてまいります。

■ 2025年日本国際博覧会シンガポールパビリオン「The Dream Sphere」を建設



シンガポールパビリオン The Dream Sphere

— 施工業者	イー・エル建設株式会社
— 所在地	大阪市此花区夢洲東1丁目
— 敷地面積	1003.96㎡
— 建築面積	681.23㎡
— 延床面積	1846.92㎡
— 構造規模	S造3階建
— 竣工年月	2025年3月

- 「ドリーム・スフィア（赤い球体）」と名付けられた本パビリオンは、シンガポールの先進的なサステナビリティとイノベーションを体感できます。環境に配慮したリサイクル素材や、自然との共生をテーマにした設計が特徴で、木材やアルミニウムなど、持続可能な素材を積極的に活用しています。また、シンボルとなる高さ約17mの球体構造も建物の一部として組み込まれており、パビリオン全体がシンガポールの未来へのメッセージを体現する空間となっています。
- Point
 - ① 球体鉄骨の技術を持つパートナーと連携し、専門技術を最大限に活かすことで特徴的なデザインを実現
 - ② 関係各所とのスムーズな情報共有や工程ごとの役割整理による作業効率・生産性を追求した現場運営
 - ③ 開幕日に合わせた確実な建設が求められる中、課題の早期発見と即対応による確実なスケジュール管理で期限厳守

02

2025年3月期
決算概要



(単位：百万円)

	2024年3月期 実績	2025年3月期 業績予想	2025年3月期 実績	前期比 増減率	業績予想比 増減率
売上高	80,286	98,500	94,765	+18.0%	△3.8%
営業利益	11,631	14,200	14,548	+25.1%	+2.5%
経常利益	11,346	13,700	13,748	+21.2%	+0.4%
当期純利益	7,518	8,700	9,330	+24.1%	+7.3%
1株当たり当期純利益	487.27円	563.85円	604.73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
- 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21.2%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)

	2024年3月期			2025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	59,542	10,191	17.1%	65,710	11,451	17.4%
その他事業	20,744	3,548	17.1%	29,055	5,356	18.4%

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12.4%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51.0%増

(単位：百万円)

	2024年 3月期	2025年 3月期	前期比		2024年 3月期	2025年 3月期	前期比
流動資産	156,226	213,514	+57,288	流動負債	36,920	48,255	+11,344
現金及び預金	16,240	31,242	+15,002	支払手形及び 買掛金等	7,806	4,476	△3,329
販売用不動産	58,527	83,611	+25,084	借入金	21,947	36,587	+14,640
仕掛販売用不動産	73,932	90,657	+16,725	未払い法人税等	2,303	3,069	+766
固定資産	12,727	13,514	+787	固定負債	65,160	105,314	+40,153
資産合計	168,954	227,029	+58,075	借入金	62,889	101,559	+38,670
自己資本比率	39.6%	32.4%	—	リース債務	1,152	1,089	△63
				負債合計	102,081	153,569	+51,488
				純資産合計	66,873	73,460	+6,587
				負債純資産合計	168,954	227,029	+58,075

順調な事業用地取得

- 順調な用地取得により、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加するとともに、用地取得に伴う借入金も増加
- 従来の竣工後即引渡のビジネスモデルから、物件ごとに戦略を策定し保有期間を適切にコントロールすることで、賃料収入を得ながらキャピタルゲインを最大化させるビジネスモデルへの転換により、物件保有に伴う借入金が増加

03

**2026年3月期
業績予想**



(単位：百万円)

	2025年3月期		2026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	57,385	94,765	60,000	110,000	+4.6%	+16.1%
営業利益	10,173	14,548	11,000	18,000	+8.1%	+23.7%
経常利益	9,909	13,748	10,000	16,000	+0.9%	+16.4%
当期純利益	6,399	9,330	6,500	10,700	+1.6%	+14.7%
1株当たり当期純利益	414.77円	604.74円	421.27円	693.48円	+1.6%	+14.7%
1株当たり配当金	中間配当 85.00円	年間合計 185.00円	中間配当 105.00円	年間合計 210.00円	+23.5%	+13.5%

2026年3月期も過去最高の売上高・経常利益を目指す

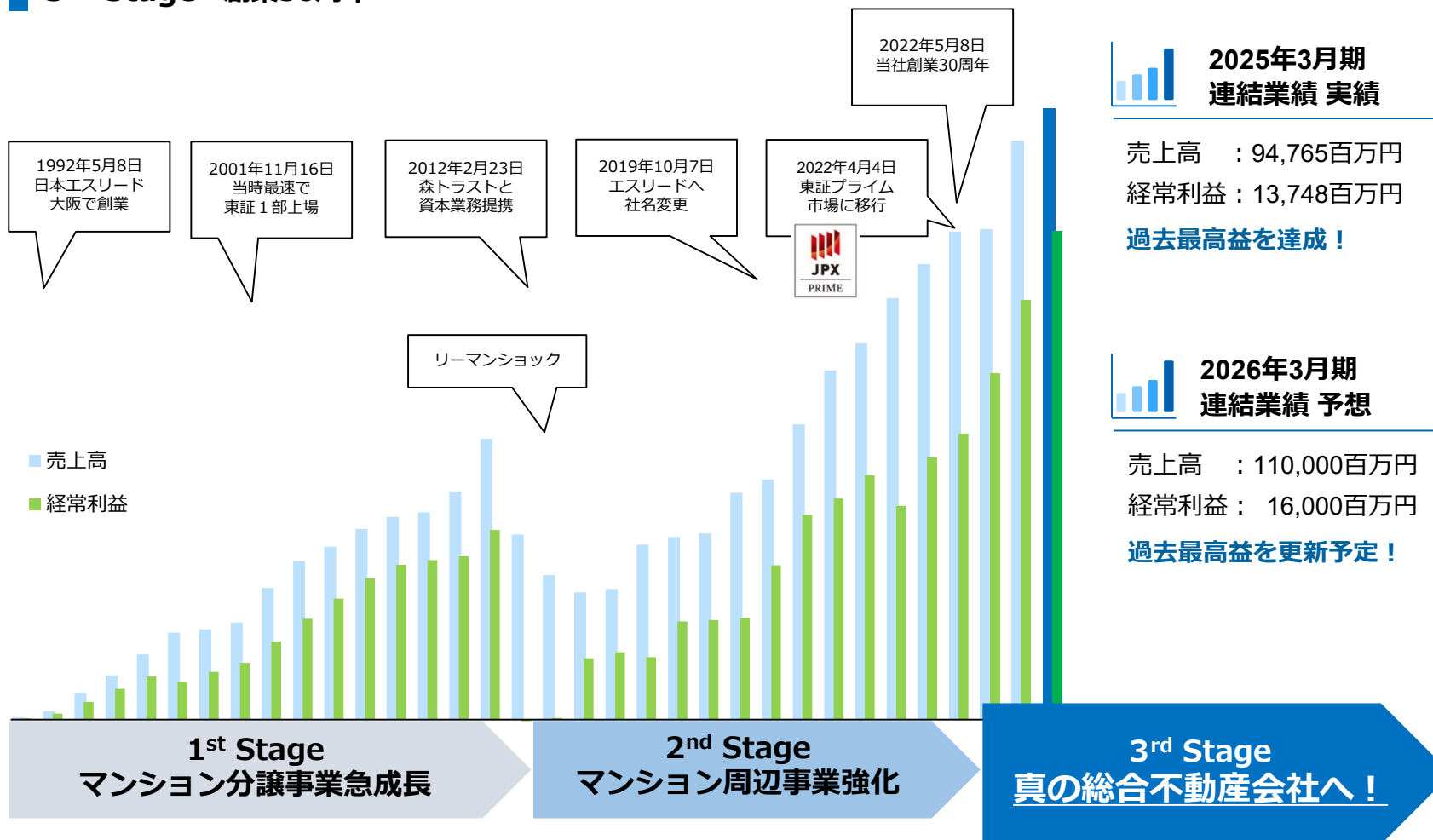
- 通期売上高は1,100億円（前期比16.1%増）、経常利益は160億円（前期比16.4%増）
- 1株当たり配当金について、2026年3月期中間配当予想を105円、期末配当予想を105円、年間配当予想を210円とする

04

今後の戦略



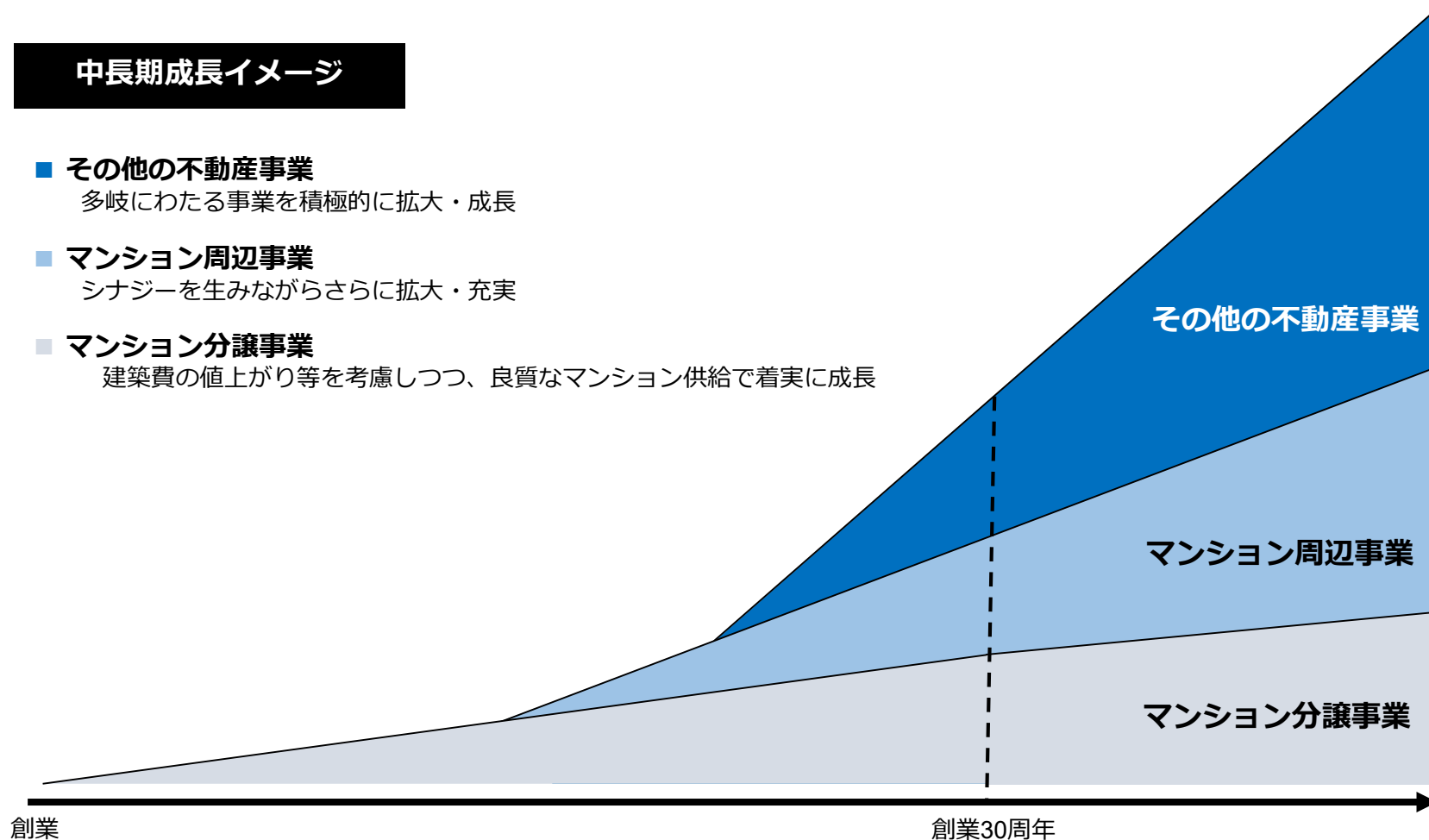
- 1st Stage 創業～リーマンショック
- 2nd Stage リーマンショック～創業30周年
- 3rd Stage 創業30周年～



創業当初のマンション専門体制から「真の総合不動産会社」へ

中長期成長イメージ

- 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
- ・ 既存事業である商業施設やホテル・民泊、オフィス、ホスピス、物流施設開発を拡大させるとともに老人ホーム開発、スーパーマーケットやホームセンター等のロードサイド店舗開発など、多岐にわたる新たな事業を見据える
- ・ 2024年10月にエスリードグループ初となる冷凍冷蔵倉庫の工事着工

商業施設

2024年2月に「ラウンドワン三宮駅前店」を取得。また、近畿圏を中心としたロードサイド店舗開発にも注力しており、立地特性や周辺環境、出店ニーズを踏まえ、最適な商業施設開発を目指す。



オフィス

2022年9月に福岡県福岡市博多区において当社初のオフィスである「エスリードグランビューロー博多駅前」を取得。2023年3月には神奈川県横浜市中区において2棟目となる「エスリードグランスクエア横浜関内」を取得。



ホテル・民泊

大阪府に4棟のホテル、7棟の民泊を開発・取得し運営中。大阪市内においてホテル及び民泊用地を取得し、開発中。



万博パビリオン

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、2025年3月に完成。



ホスピス・老人ホーム

当社は、大阪府及び兵庫県においてホスピス用地を取得し、現在開発中。老人ホームについては大阪府及び兵庫県にて3棟の開発計画を進めており、今後も積極的に事業を推進する。



冷凍冷蔵倉庫

当社グループのエスリードリアルティ株式会社が、2023年11月に兵庫県神戸市において、当社グループ初となる冷凍冷蔵倉庫開発の事業用地を取得。2024年10月1日に着工しており、2026年1月に竣工予定。



中央卸売市場

当社グループの南都ビルサービス株式会社が、奈良県唯一の卸売市場である奈良中央卸売市場を警備・管理している。



アパート

当社グループは、都市型コンパクトデザイナーズアパート”REGIES(レジエス)”シリーズを開発・販売している。当社グループの強みである厳選した用地取得及び商品企画、施工管理を徹底し、一棟収益物件として販売。



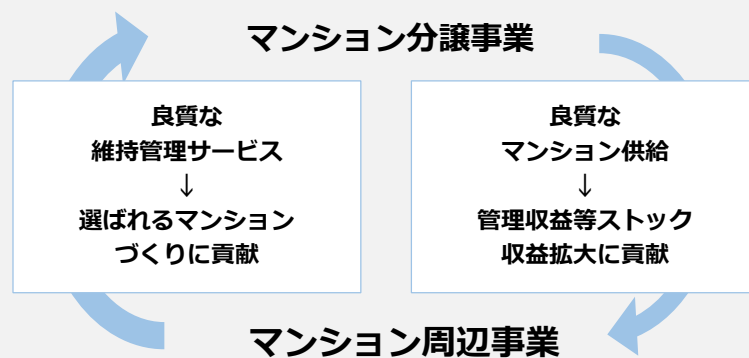
中古収益マンション

2022年より中古収益マンション計11棟を取得。リースUP及びリノベーション実施により、物件価値の極大化を図る。今後も都心部を中心に物件を取得し、一棟収益物件として販売する。



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

- マンション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**



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
- **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
- **投資用1Rマンションについては、従来の開発物件竣工後、即販売するビジネスモデルから、保有しながら販売するビジネスモデルへの転換を図る**
 - ✓ 足許の賃料上昇は当面続く見通し
 - ✓ 物件ごとに戦略を策定し、保有期間を適切にコントロールしながら販売する体勢を構築
 - ✓ 賃料収入を得ながら、キャピタルゲインを最大化させ、かつ、買主となる投資家向けにも安定稼働物件を供給できる



関西エリア



Esリード天王寺プライムコート

所在地：大阪府大阪市天王寺区

交通：JR大阪環状線 天王寺駅
徒歩 7 分

総戸数：56戸

引渡日：2025年 6 月予定



Esリード長居公園PARK AVENUE

所在地：大阪府大阪市住吉区

交通：大阪メトロ御堂筋線 長居駅
徒歩 8 分

総戸数：126戸

引渡日：2025年10月予定



Esリードザ・グレア大阪

所在地：大阪府大阪市生野区

交通：大阪メトロ千日前線 今里駅
徒歩 8 分

総戸数：148戸

引渡日：2025年10月予定

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。

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への取り組み

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。

現在は全ての投資用ワンルームマンションがZEH仕様。

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

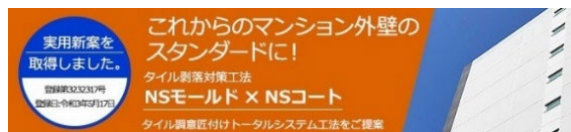


エスリードハウス枚方養父丘

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排出は材料と施工手間で約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。

綜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。



Environment 環境	Social 社会	Governance ガバナンス
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		社会に貢献できる企業で あり続けるために
7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	8 働きがいも 経済成長も 	16 平和と公正を すべての人に 
11 住み続けられる まちづくりを 	12 つくる責任 つかう責任 	17 パートナースhipで 目標を達成しよう 
【住み続けられる都市・住まいづくり】 ● 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		【コーポレートガバナンス体制の構築】 ● TCFD提言への賛同 ● 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
【カーボンニュートラルへの貢献】 ● 太陽光発電 EVカーシェア・EV充電器 ● ZEH・マンション建築材料の見直し ● 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 ● DX化促進に伴うペーパーレ ス化によるCO2排出量の抑制	【住宅にまつわる社会課題の解決】 ● 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 【働きがい創出】 ● 高齢者含めた幅広い雇用の創出 ● 従業員の基本給ベースアップ ● 「健康経営優良法人2025」認定	【取引先等との連携】 ● 取引先・金融機関との協力 ● 外部団体への参加 ● グリーンローンによる資金調達

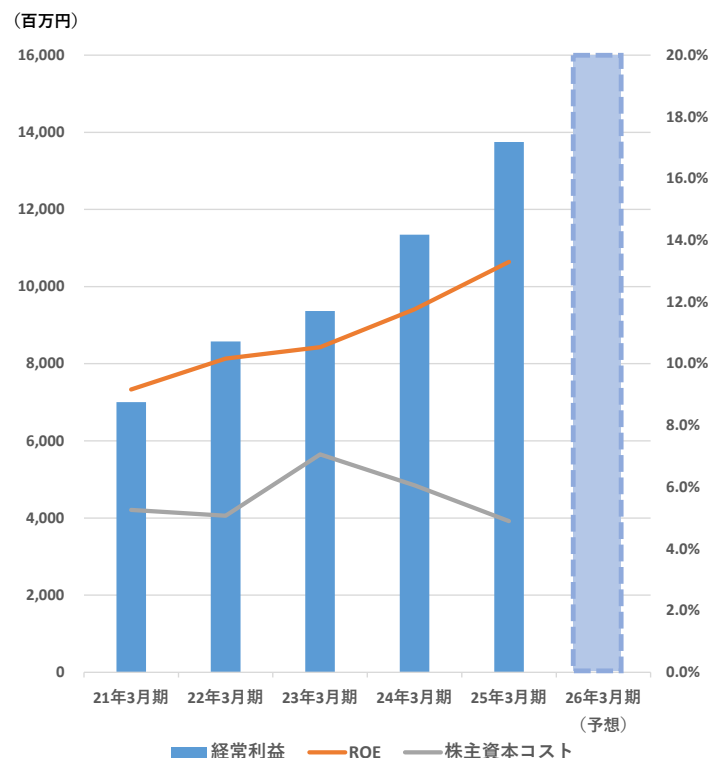
当社は上記の取り組みに留まらず積極的なチャレンジを続け、持続可能な社会の実現に貢献します。

■ 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4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 + β 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）



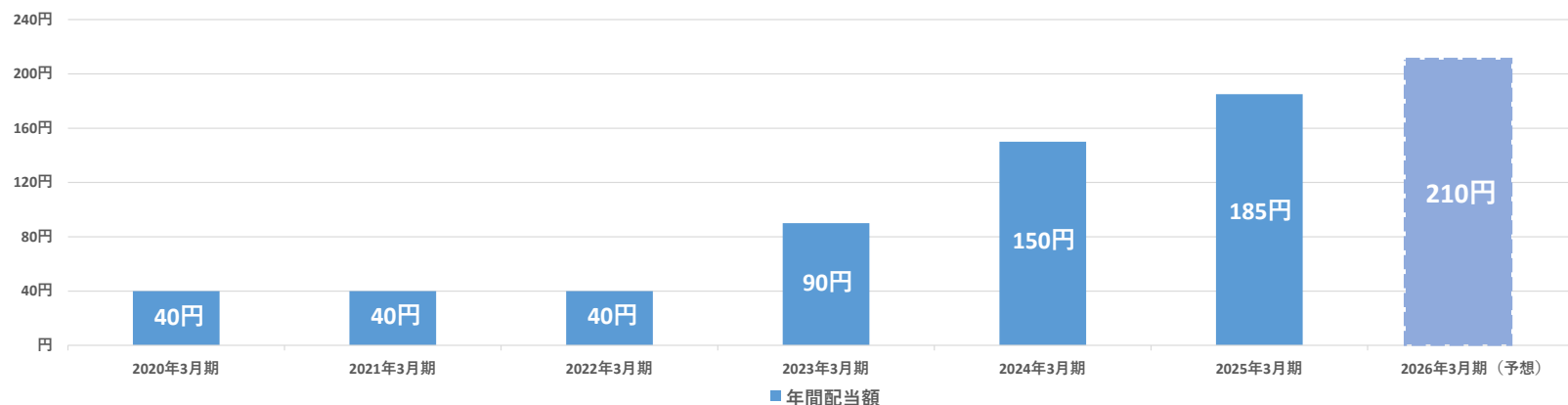
■ 課題 & 方針

- ・ 資本コストを超える資本収益性を維持する
- ・ PBR1.0倍超を持続的に実現する

■ 今後の取組

- ① 事業成長による更なる収益性向上
 - ・ 2026年3月期も引き続き過去最高益を達成する
- 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



05

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 :

517棟 40,433戸 (2025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
- ・ 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「置き配サービス」の導入による居住者の利便性向上及び再配達問題への対応を実施中
- ・ 昨今の管理人含めた人件費高騰について管理組合に納得いただき、管理費の改定を推進中

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

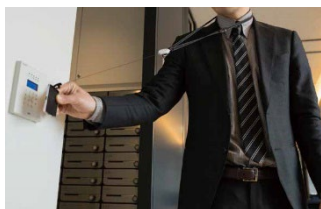
資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

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等を手掛ける

賃貸管理受託戸数 : **18,030 戸**

(2025年3月31日現在)



Instagramにて賃貸管理物件を紹介中

トピックス

■ 新規サービス「おまかせ修理パック」



- 既存賃貸物件にも導入可能なサブスク型の設備保証サービスを提供開始
- 月額1,500円（税別）で、給湯器・コンロ・エアコンなど主要設備の修理費用を保証（最大10万円まで）
- 事前審査不要で、故障時の修理依頼が何度でも可能
- 修理不能時は同等の代替品を提供し、入居者の快適な住環境を維持

				会員価格
機種	トラブル	対応	通常費用	
給湯器	シャワーの水が設定温度まで上がらない	故障原因部品交換	約 5 万円	無償
浴室乾燥機	風が出ない	故障原因部品が生産終了のため製品交換	約 14 万円	負担約 4 万円
エアコン	冷風にならない	室外機の基板交換	約 3 万円	無償

※10万円を超える場合は係る修理費用のうち10万円をお支払いいたします。

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)

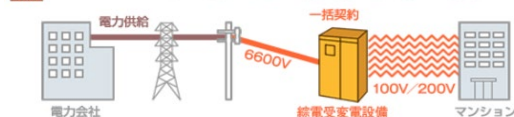
代表者 : 代表取締役 黒川 博志

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 : 13,614戸

2025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
- **FIT特定卸供給の検討を開始**
アグリケーターと呼ばれる特定卸供給事業者を介し、工場などの決まった電力需要家へ綜電の太陽光が発電した電力を供給することでエネルギーの地産地消に貢献

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

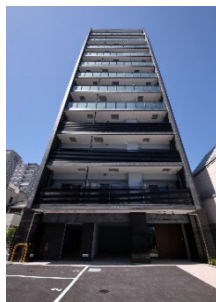
設立 : 2006年6月

資本金 : 2 億円 (100%子会社)

代表者 : 代表取締役 北川 猛

新築工事及び大規模修繕工事、食品工場
などその他工事を多数実施

大手デベロッパーからの受注増加中
グループ外案件を引き続き強化
以下、グループ外物件の新築工事



トピックス

■ 2025大阪関西万博シンガポールパビリオン建設



- 「ドリーム・スフィア（赤い球体）」と名付けられた本パビリオンは、シンガポールの先進的なサステナビリティとイノベーションを体感できます。環境に配慮したリサイクル素材や、自然との共生をテーマにした設計が特徴で、木材やアルミニウムなど、持続可能な素材を積極的に活用しております。
- また、シンボルとなる高さ約17mの球体構造も建物の一部として組み込まれており、パビリオン全体がシンガポールの未来へのメッセージを体現する空間を実現しています。

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



その他の不動産事業として、兵庫県神戸市にて冷凍冷蔵倉庫の開発を進める

建物は延床面積約12,930㎡、地上4階建て。1階には15台の大型トラックが同時接車可能なバースを構えており、配送拠点としてスムーズな入出荷を実現。また、環境に配慮し、太陽光発電設備の実装やCASBEE®神戸ver3 Aランクの取得を予定

今後は、不動産全般の買取や仲介、業務委託業にも着手し、総合不動産業の確立を目指す

■ 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、再販売
- ・ 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
- ・ 注目される中古不動産マーケット、中でも自社ブランド投資マンションの買取再販を軸に、その他の不動産事業も幅広く手掛ける
- ・ WEBによる投資マンション販売を開始、直仕入れのメリットを活かし利益拡大を狙う

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、戸建住宅分譲事業を展開



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、差別化を図るブランディング



エスリードハウス八幡石清水



新企画「One Eco series ～ワンコシリーズ～」

- 「エスリードハウス八幡石清水」26区画について、YKKAPエクステリアスタイル大賞5年連続受賞
- 「エスリードハウス枚方長尾」4区画 ZEH住宅を新規分譲
「エスリードハウス名古屋城主町」5区画 ZEH住宅を新規分譲
「エスリードハウス枚方市星丘（仮称）」54区画 造成工事中
- 新商品企画である愛犬と暮らす平屋「One Eco series ～ワンコシリーズ～」の商品化
- 戸建事業を軸に、総合不動産事業の推進に向けた用地取得、人材確保・育成を積極的に推進する。

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・民泊施設の運営及び管理事業を手掛ける



公式ホームページからの予約がお得

トピックス

■ 宿泊予約サイト Booking.com と Agoda のアワードを受賞



- ・ 運営中のエスリードホテル全8施設がBooking.comのTraveller Review Awardsを受賞しました
- ・ エスリードホテル難波サウスⅢ、エスリードホテル大阪鶴橋、エスリードホテル難波戎ウエストの3施設がAgoda Customer Review Awardを受賞しました
- ・ いずれも国内外からのお客様から高いクチコミ評価を得続けた結果であり、今後も質の高い宿泊体験を提供してまいります

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

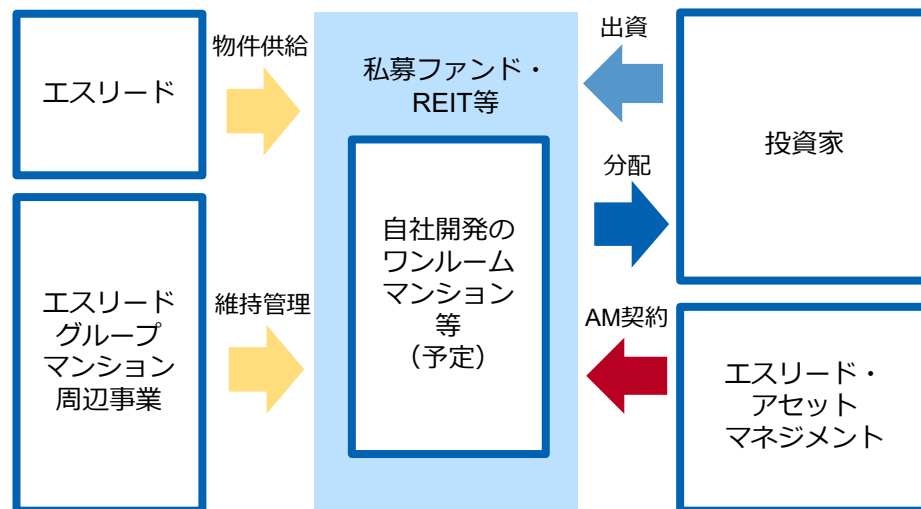
私募ファンド・REIT等を含めた不動産証券化事業の参入準備を進めるとともに証券化用物件の仕入活動に注力



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 エスリードアパートメント株式会社

会社概要

商号 : EA エスリードアパートメント株式会社

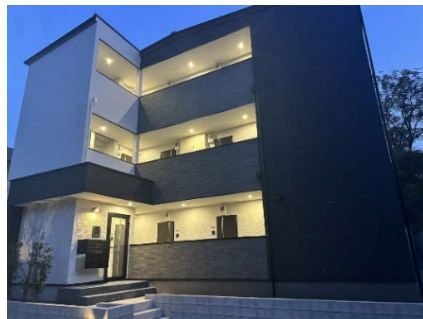
事業内容 : アパートメント事業

設立 : 2025年4月

資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

代表者 : 代表取締役 森下 嘉文

- 投資用木造アパート「REGIES (レジエス)」の開発・一棟販売



REGIES仁川

トピックス

■ アパートの一棟販売事業の更なる拡大



REGIES姫島 I・II



REGIES堺七道

- エスリードグループが培った土地仕入れの情報力と経験を活用し、マンションには不向きな小規模の土地に木造アパートを開発
- 1戸ではなく1棟単位で投資商品化することで、高い利回りを実現
- 土地の仕入れからリーシング、賃貸管理までを一貫して提供し、土地所有者や投資家の負担を軽減しつつ、長期安定収益の確保を可能にする
- 郊外エリアに強みを持つ不動産管理会社と連携し、高い入居率を実現
- 従来のアパート商品と比べて、全ての物件で耐震等級3・劣化等級3・住宅性能評価を標準取得するなど、品質面での差別化を徹底

11 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㈱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した室内環境浄化プログラムの一部を実行



12 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



桜井市役所庁舎



奈良中央卸売市場



奈良春日病院



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

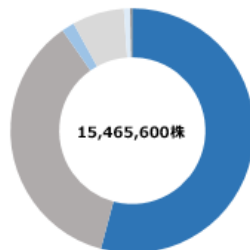
06

參考資料



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	総合不動産業
免 許 等	宅地建物取引業者免許／国土交通大臣（7）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	1,201名（グループ会社含む）：2025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

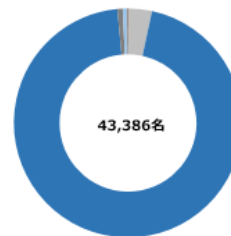


■事業法人・その他法人	8,375,325 株	54.15 %
■個人その他	5,589,874 株	36.14 %
■外国法人等	262,630 株	1.70 %
■金融機関	1,064,600 株	6.88 %
■金融商品取引業者	136,978 株	0.89 %
■自己株式	36,193 株	0.23 %

（2025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	1,471 名	3.39 %
■100株～499株	41,267 名	95.12 %
■500株～999株	330 名	0.76 %
■1,000株～4,999株	254 名	0.59 %
■5,000株～9,999株	35 名	0.08 %
■10,000株～49,999株	24 名	0.06 %
■50,000株～99,999株	2 名	0.00 %
■100,000株～499,999株	1 名	0.00 %
■500,000株以上	2 名	0.00 %

（2025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

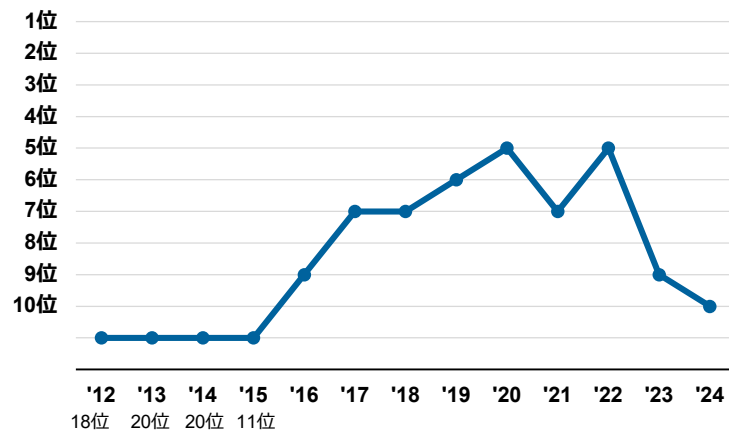


2013年 3月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けが成立。 同社が当社の親会社となる
2016年 6月	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
2018年10月	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
2019年 1月	エスリードホテルマネジメント株式会社（宿泊施設の運営・管理事業、当社100%出資）を設立
2019年 4月	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
2019年 4月	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
2019年10月	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
2019年11月	E 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
2024年 4月	エスリードアパートメント株式会社（アパート事業、当社100%出資）を設立

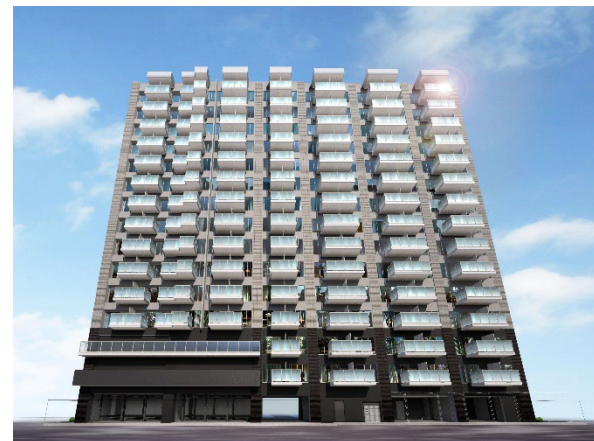


全国ランキング推移（2024年まで直近12年）

9年連続トップ10



2024年販売物件



エスリード神戸三宮ヒルズ



エスリード ザ・ジスタス八尾桜ヶ丘



エスリード神戸兵庫駅ミッドポート



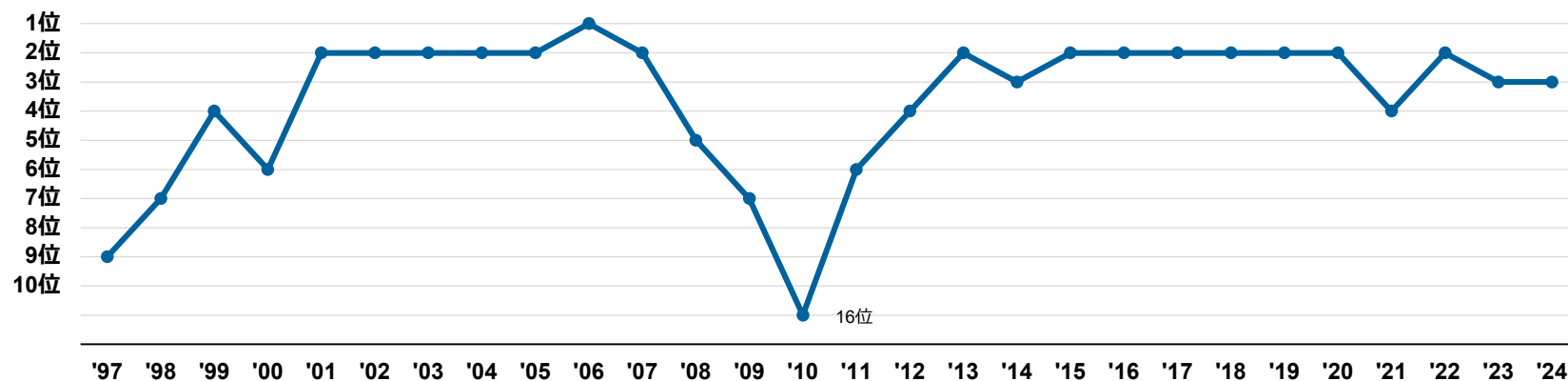
エスリード大阪リブレ



エスリード弁天町ルシェンテ

近畿圏ランキング推移（2024年まで直近28年）

長期にわたる安定した供給実績



2024年販売物件



エスリードザ・グラン大阪サウス



エスリードザ・グラン天六



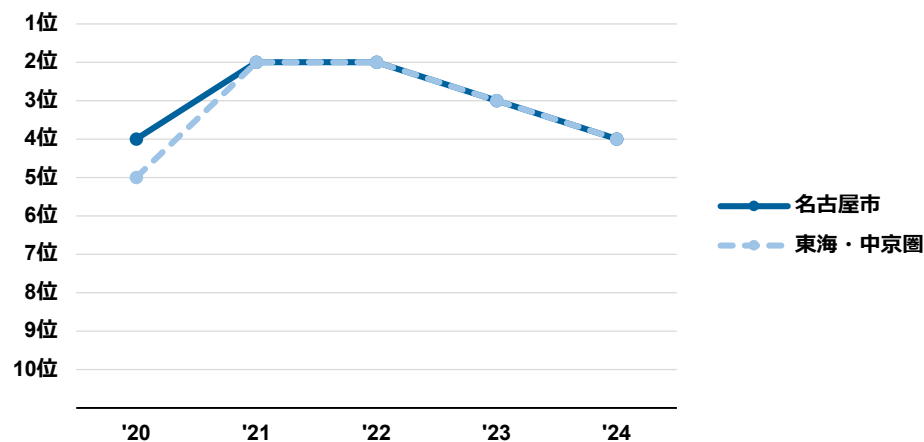
エスリード難波ザ・ブライト



エスリード弁天町ノースプレミア

東海・中京圏 / 名古屋市ランキング推移（2024年まで直近5年）

2020年供給開始から着実な実績積み上げ



2024年販売物件



エスリード今池ルミナス



エスリード葵広小路通



エスリード上前津LIVIA



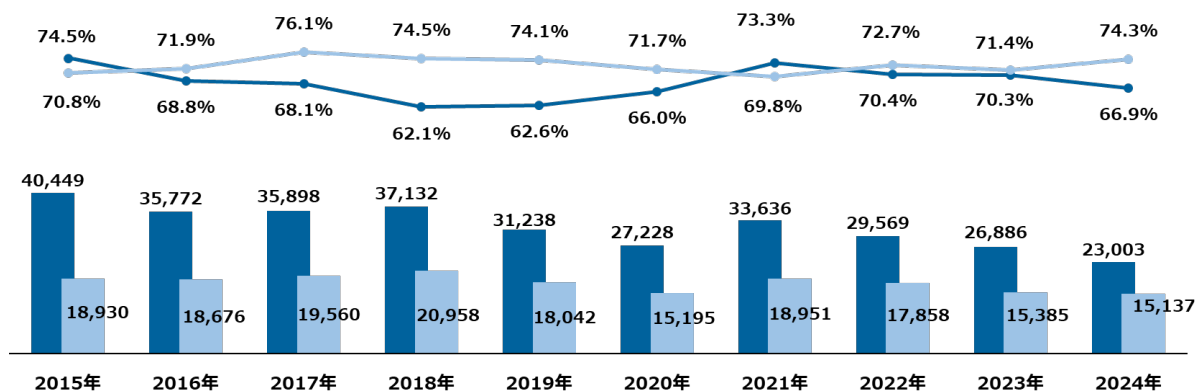
エスリード泉プレステージ



エスリード大曽根プレシャス

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



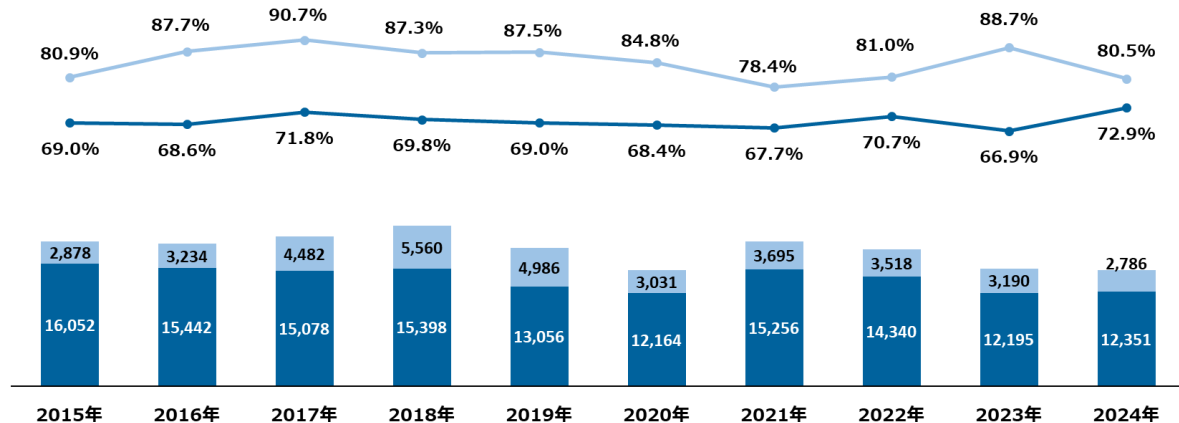
■ 首都圏

■ 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

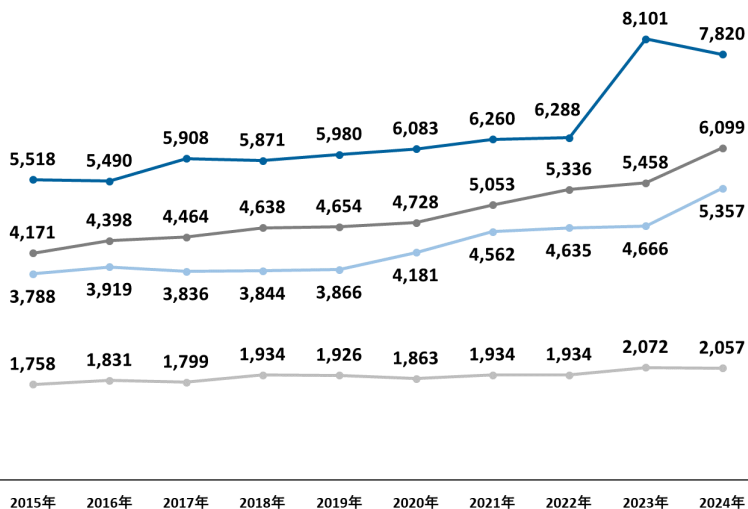
(注)
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

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）

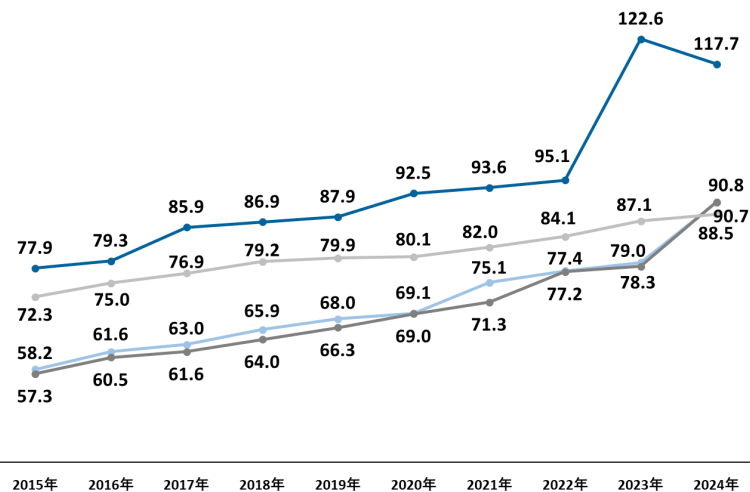
近畿圏・首都圏ともに戸当たり平均価格・㎡当たり単価は上昇傾向

近畿圏については、平均価格が5,357万円（14.8%アップ）、㎡単価が90.7万円（14.8%アップ）

■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

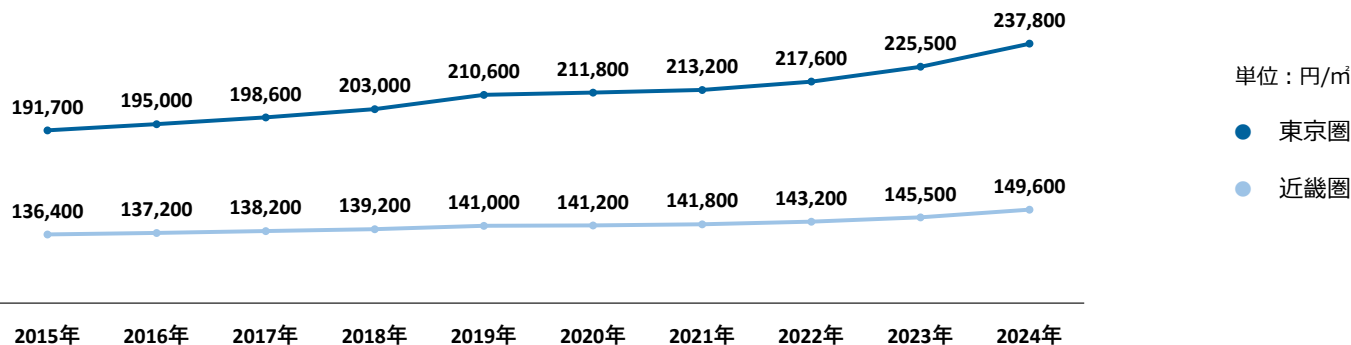
（注）
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

住宅地地価推移（都道府県地価調査）

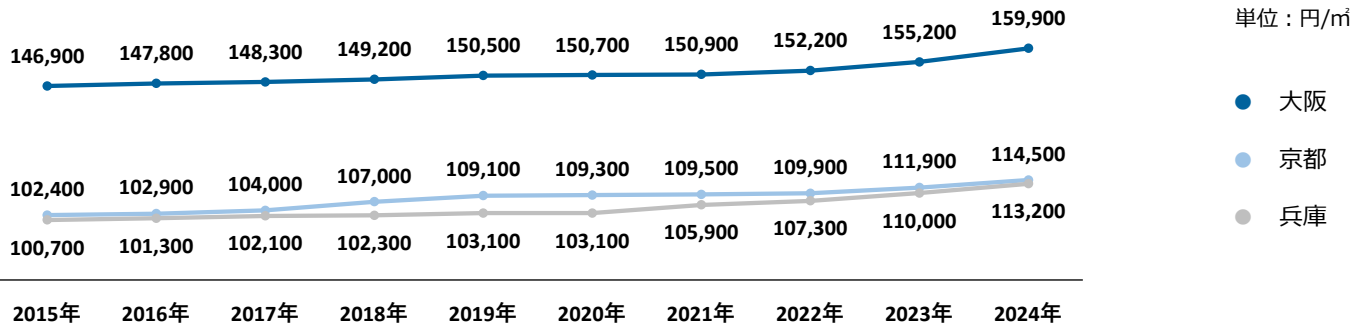
東京圏の価格は他の地域と比べて高い

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

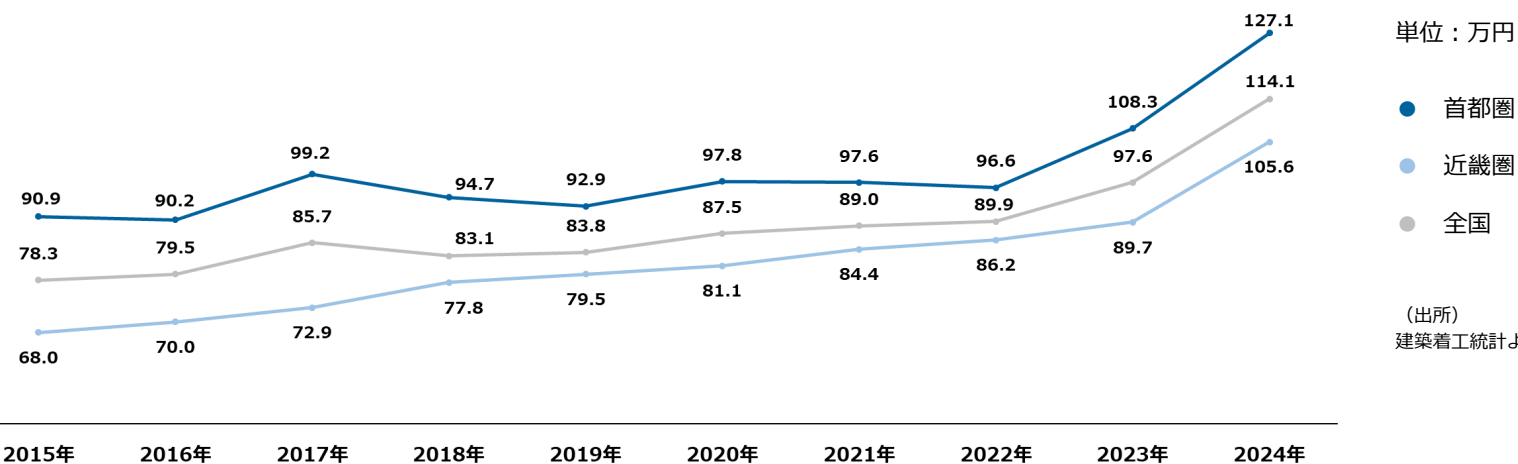


（出所）
国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

（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区町村の区域

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



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

- 本資料は2025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2025年3月31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。