

# **E** エスリード

**2025年3月期中間期 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/>

**2024年10月31日**

<b>1. トピックス</b>	p.3	<b>4. グループ会社の取組み</b>	p.24
– 通期業績予想に対する進捗率	p.4	– エスリード建物管理株式会社	p.25
– 期末配当予想の修正（増配）	p.5	– エスリード賃貸株式会社	p.26
– エスリードグループ初の冷凍冷蔵倉庫開発	p.6	– 綜電株式会社	p.27
<b>2. 2025年3月期中間期 決算概要</b>	p.7	– イー・エル建設株式会社	p.28
– 2025年3月期中間期 決算ハイライト	p.8	– エスリードリアルティ株式会社	p.29
– セグメント別業績	p.10	– エスリードハウス株式会社	p.30
– 連結貸借対照表	p.11	– デジメーション株式会社	p.31
<b>3. 今後の戦略</b>	p.12	– エスリードホテルマネジメント株式会社	p.32
– エスリードグループの目指す姿	p.13	– エスリード・アセットマネジメント株式会社	p.33
– その他の不動産事業	p.15	– Eクリーンアップ株式会社	p.34
– マンション周辺事業	p.17	– 南都ビルサービス株式会社	p.35
– マンション分譲事業	p.18	<b>5. 参考資料</b>	p.36
– 2025年3月期 引渡予定物件	p.19	– 会社概要	p.37
– 脱炭素社会の実現に向けた考え方	p.20	– 会社沿革	p.38
– 脱炭素社会の実現に向けた取組み	p.21	– マンション供給戸数ランキング	p.40
– 持続可能な社会の実現に向けた取組み	p.23	– マンション市場動向	p.43
		– 地価動向	p.45
		– 建築費動向	p.46
		– 株主優待	p.47

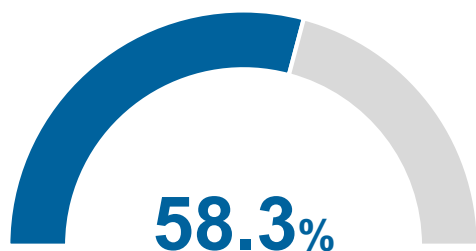
01

トピックス

**E**

## 売上高

57,385百万円



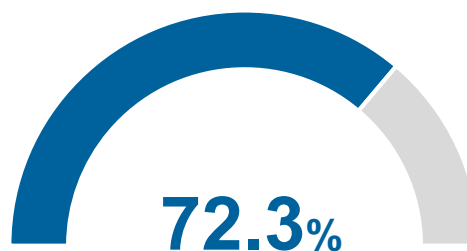
通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想：98,500百万円)

24年3月期 中間期  
36,257百万円

前年同期比 +58.3%

## 経常利益

9,909百万円



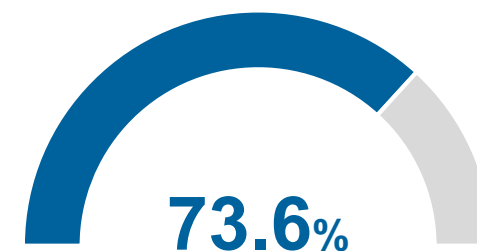
通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想：13,700百万円)

24年3月期 中間期  
5,771百万円

前年同期比 +71.7%

## 四半期純利益

6,399百万円



通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想：8,700百万円)

24年3月期 中間期  
3,663百万円

前年同期比 +74.7%

- 2025年3月期 1株当たり配当金について、**期末配当予想を85円から95円に増配し、年間配当予想を170円から180円とする**

	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	合計
前回予想		85円00銭	170円00銭
今回予想		<b>95円00銭</b>	<b>180円00銭</b>
当期実績	85円00銭		
前期実績（2024年3月期）	60円00銭	90円00銭	150円00銭

- 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。
- 今般、上記基本方針を基に、前年度比で大幅な増益となる2025年3月期の連結業績予想への堅調な進捗、内部留保の状況に加え、「真の総合不動産会社」として将来を展望できる順調な事業用地仕入の状況等を総合的に勘案し、2024年10月31日開催の取締役会において、1株当たり配当金について、2025年3月期期末配当予想を85円から95円、年間配当予想を170円から180円とすることにいたしました。
- 今後も当社グループが継続的に成長するとともに、企業価値の向上に応じて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。

## ■ 兵庫県神戸市東灘区向洋町西において、冷凍冷蔵倉庫プロジェクトを推進中



### —— 冷凍冷蔵倉庫プロジェクト ——

#### 神戸市東灘区向洋町西2丁目冷凍冷蔵倉庫開発

- 所在地	兵庫県神戸市東灘区向洋町西2丁目2番2
- 交通手段	阪神高速5号湾岸線 六甲アイランド北インターチェンジまで約2km 六甲ライナー「アイランド北口」駅まで約1.5km
- 敷地面積	6,334.98㎡
- 延床面積	12,931.13㎡
- 規模・構造	地上4階建て、S造
- 駐車場台数	普通車18台、トラックバース15台、 トラック待機場3台
- その他	床荷重1.5 t/㎡、梁下有効高5.5m以上、 全館LED完備、非常用発電機完備、 太陽光発電設備実装予定、 EV充電スタンドを敷地内に設置
- 設計・施工	株式会社ハンシン建設
- 着工	2024年10月1日
- 竣工	2026年1月末（予定）

- 建物は、延床面積約12,930㎡、地上4階建てです。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します。また、環境に配慮し、太陽光発電設備の実装やCASBEE®神戸ver.3 Aランクの取得を予定しています。
- 当社グループでは、「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。」を経営理念とし、「総合不動産会社として都市の豊かさに貢献する。」を社会的使命の一つとして掲げています。今後も既存のマンション事業のみならず、新たな事業領域に積極的に挑戦し、総合不動産会社としての使命を果たしてまいります。

# 02

## 2025年3月期中間期 決算概要



(単位：百万円)

	2024年3月期 中間期	2025年3月期 中間期	前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	36,257	57,385	+21,127	+58.3%
営業利益	5,872	10,173	+4,301	+73.3%
経常利益	5,771	9,909	+4,137	+71.7%
四半期純利益	3,663	6,399	+2,736	+74.7%
1株当たり四半期純利益	237.42円	414.77	+177.35	+74.7%
1株当たり配当金	60.00円	85.00円	+25.00	+41.7%

### 過去最高の売上高・経常利益に向けて順調に推移

- 底堅い不動産需要に加え、国内外の機関投資家などの出口戦略の拡充により売上高前年同期比58.3%増、経常利益前年同期比71.7%増



(単位：百万円)

	2024年3月期 実績		2025年3月期 業績予想		2025年3月期中間期 実績	
	中間期	通期	中間期	通期	実績	対業績 予想比
売上高	36,257	80,286	62,000	98,500	57,385	△4,614
営業利益	5,872	11,631	10,300	14,200	10,173	△126
経常利益	5,771	11,346	10,000	13,700	9,909	△90
四半期純利益	3,663	7,518	6,200	8,700	6,399	+199
1株当たり四半期純利益	237.42円	487.27円	401.83円	563.85円	414.76円	+12.94
1株当たり配当金	60.00円	150.00円	85.00円	180.00円	85.00円	±0.00円

## 通期の経常利益目標137億円（前期比20%増）に向けて順調に推移

- 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、販売・引渡が好調に推移し、2025年3月期中間期は順調に推移
- 当期も前期同様に、過去最高の売上高・経常利益を目指す

(単位：百万円)

	2024年3月期 中間期			2025年3月期 中間期		
	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	27,225	5,203	19.1%	43,733	8,888	20.3%
その他事業	9,032	1,514	16.8%	13,651	2,458	18.0%

### 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年同期比70.8%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、セグメント利益前年同期比62.4%増

(単位：百万円)

	2024年 3月期	2025年 3月期中間	前期比		2024年 3月期	2025年 3月期中間	前期比
流動資産	156,226	164,902	+8,676	流動負債	36,920	38,002	+1,081
現金及び預金	16,240	17,120	+879	支払手形及び 買掛金等	7,806	4,567	△3,239
販売用不動産	58,527	57,038	△1,488	借入金	21,947	26,991	+5,044
仕掛販売用不動産	73,932	85,022	+11,089	未払法人税等	2,303	3,858	+1,555
固定資産	12,727	13,285	+557	固定負債	65,160	68,364	+3,203
資産合計	168,954	178,188	+9,233	借入金	62,889	66,026	+3,136
自己資本比率	39.6%	40.3%	—	リース債務	1,152	1,113	△39
				負債合計	102,081	106,366	+4,285
				純資産合計	66,873	71,821	+4,948
				負債純資産合計	168,954	178,188	+9,233

## 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

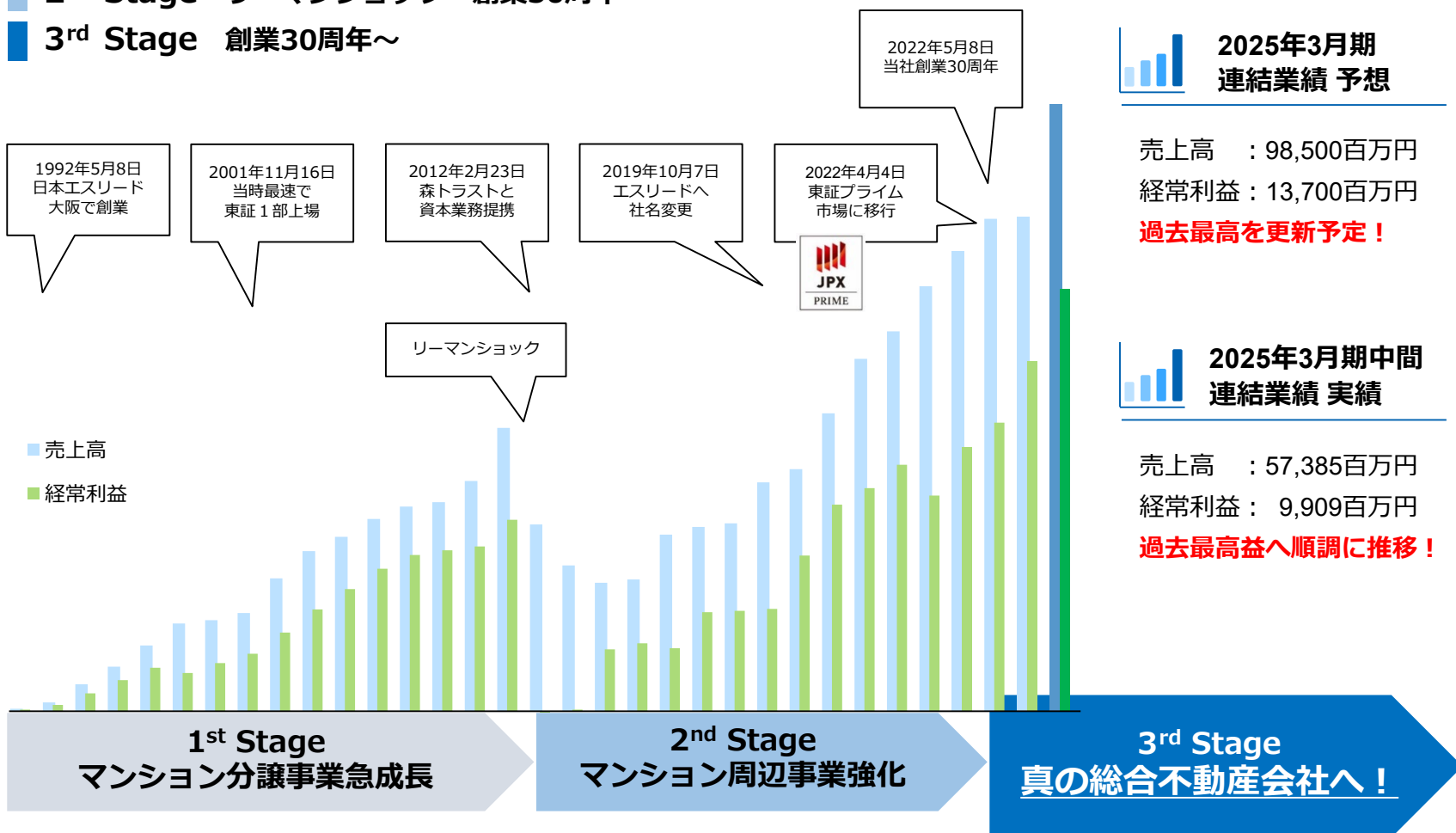
# 03

## 今後の戦略



# 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

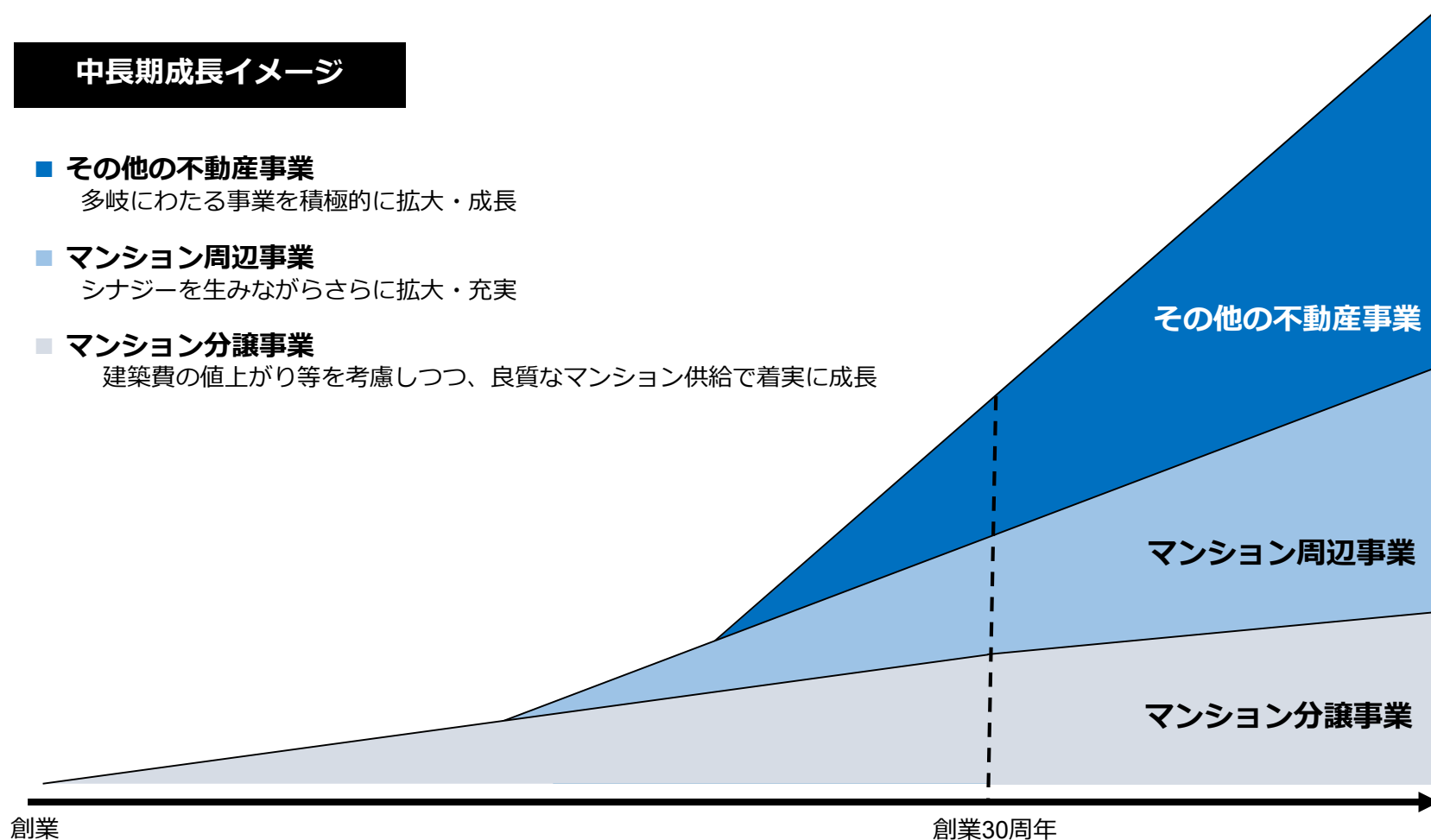
- 1<sup>st</sup> Stage 創業～リーマンショック
- 2<sup>nd</sup> Stage リーマンショック～創業30周年
- 3<sup>rd</sup> Stage 創業30周年～



## 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3棟のホテル、7棟の民泊を開発し運営中。大阪市浪速区において4棟目となるホテル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、2024年度第4四半期中に完成予定。



## 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。



## 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。



## 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。



## 中央卸売市場

当社グループにて、奈良県を中心に官公庁などの警備管理事業を展開する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。

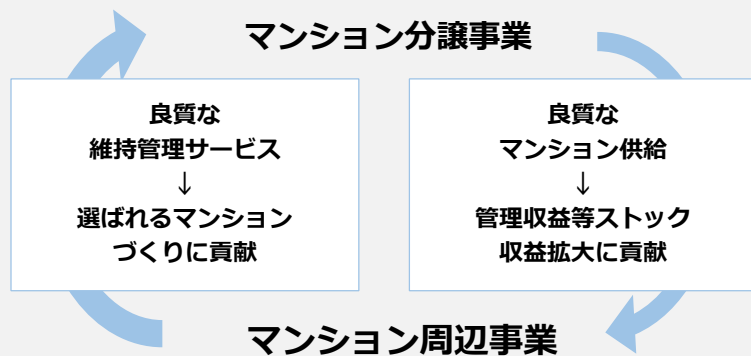
その他にも奈良春日病院、桜井市役所庁舎、奈良市企業局等を警備・管理している。





## 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
- 創業以来の基本方針である「完成在庫0」を8期連続達成
- **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



## 関西エリア



### エスリード大阪リブレ

所在地：大阪府大阪市大正区

交通：JR大阪環状線 大正駅  
徒歩15分

総戸数：89戸

引渡日：2025年2月予定



### エスリード弁天町桜通レジデンス

所在地：大阪府大阪市港区

交通：大阪メトロ中央線 弁天町駅  
徒歩9分

総戸数：105戸

引渡日：2024年12月予定



### エスリード神戸兵庫駅ミッドポート

所在地：兵庫県神戸市兵庫区

交通：JR神戸線 兵庫駅  
徒歩10分

総戸数：189戸

引渡日：2025年2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り組み」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。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

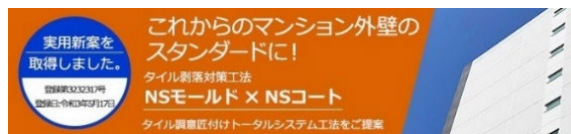


エスリードハウス枚方養父丘

### 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



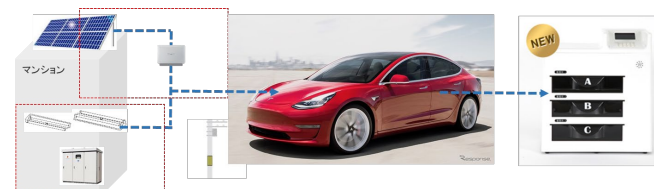
エスリード京都梅小路公園

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				
<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>● 長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 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。



# 04


## 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 :  
**501棟 38,496戸** (2024年9月30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
- 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「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

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

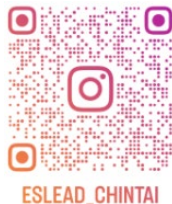
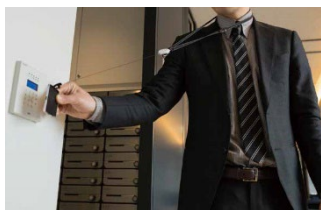
資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

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 : 17,151戸**

(2024年9月30日現在)



ESLEAD\_CHINTAI

Instagramにて賃貸管理物件を紹介中

### トピックス

#### ■ 新規事業拡大中、2棟目となる新築マンションを取得



#### —— 自社保有物件第2号 ——

##### 名古屋市市中村区新築マンション取得

- 物件名	リーデンス名古屋駅西
- 所在地	愛知県名古屋市中村区 若宮町一丁目19番
- 交通	名古屋市営地下鉄桜通線 「太閤通」駅 徒歩2分
- 総戸数	35戸
- 間取り	1LDK
- 規模・構造	鉄筋コンクリート (RC) 造・地上5階建
- 竣工日	2024年7月31日
- 物件取得日	2024年7月31日

- ・ 愛知県名古屋市中村区にて、自社保有物件第2号となる新築賃貸マンション「リーデンス名古屋駅西」を取得
- ・ 今後も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)

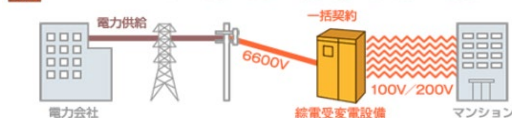
代表者 : 代表取締役 黒川 博志

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9月30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

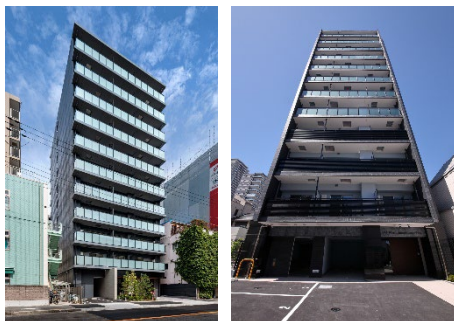
設立 : 2006年6月

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、その他工事を多数実施

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中

- ・ 海外パビリオンの中でいち早く着工した建設工事はいよいよ外装工事に着工
- ・ 現在順調に進行しており、来年4月の開幕で皆様にお披露目できる日を楽しみにしております





## 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
- ・ エスリード物件を買い取ることで、賃貸管理など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
- ・ 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

## 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・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



エスリードハウス八幡石清水




REGIES柴原阪大前II

- ・ 「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  
「(仮称)枚方市星丘」54区画 造成工事中  
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柴原阪大前I・II」引渡し完了。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・民泊施設の運営及び管理事業を手掛ける



[Instagramにて運営ホテル紹介中](#)

### 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)

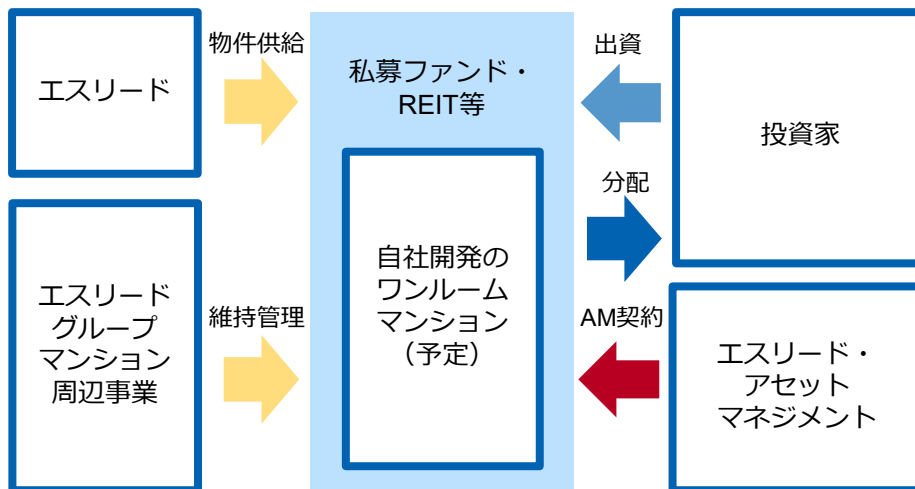
代表者 : 代表取締役 白水 清史

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

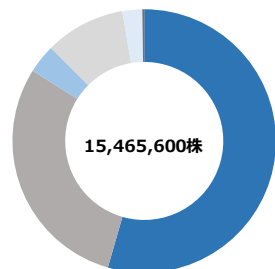
# 05

參考資料

**E**

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（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

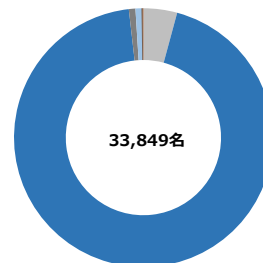


■ 事業法人・その他法人	8,421,078 株	54.45 %
■ 個人その他	4,560,638 株	29.49 %
■ 外国法人等	548,995 株	3.55 %
■ 金融機関	1,522,300 株	9.84 %
■ 金融商品取引業者	376,489 株	2.43 %
■ 自己株式	36,100 株	0.23 %

（2024年9月30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	1,424 名	4.21 %
■ 100株～499株	31,814 名	93.99 %
■ 500株～999株	278 名	0.82 %
■ 1,000株～4,999株	253 名	0.75 %
■ 5,000株～9,999株	41 名	0.12 %
■ 10,000株～49,999株	31 名	0.09 %
■ 50,000株～99,999株	2 名	0.01 %
■ 100,000株～499,999株	4 名	0.01 %
■ 500,000株以上	2 名	0.01 %

（2024年9月30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



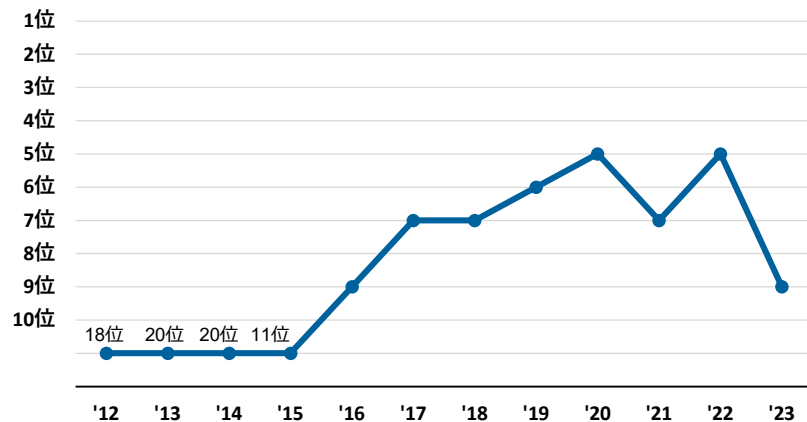


2013年3月	森トラスト株式会社による当社株式に対する公開買付けが成立。 同社が当社の親会社となる
2016年6月	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
2018年10月	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
2019年1月	エスリードホテルマネジメント株式会社（宿泊施設の運営・管理事業、当社100%出資）を設立
2019年4月	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
2019年4月	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
2019年10月	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
2019年11月	Eクリーンア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



## 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



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



エスリード大阪ガ・ルクス

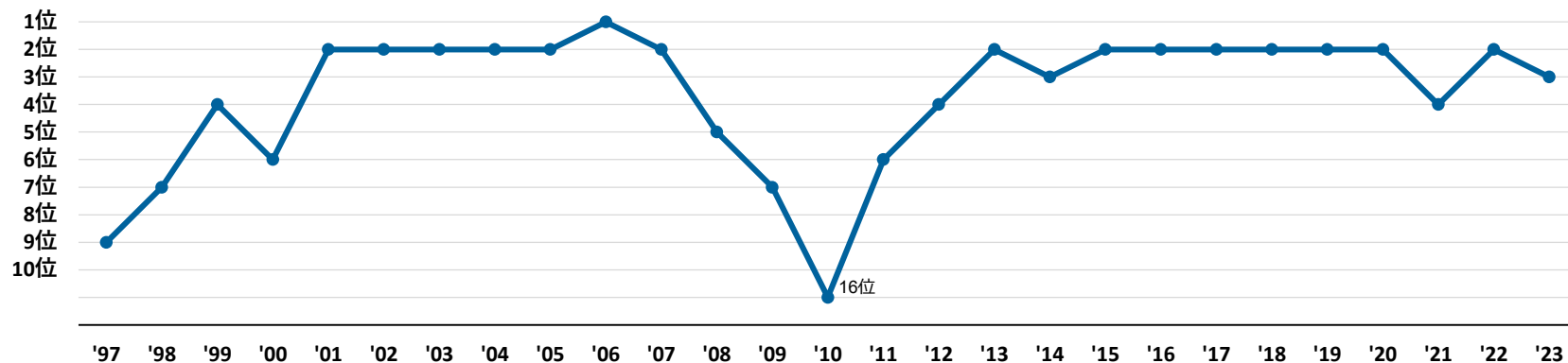


エスリード阿波座プライムコート



## 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



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



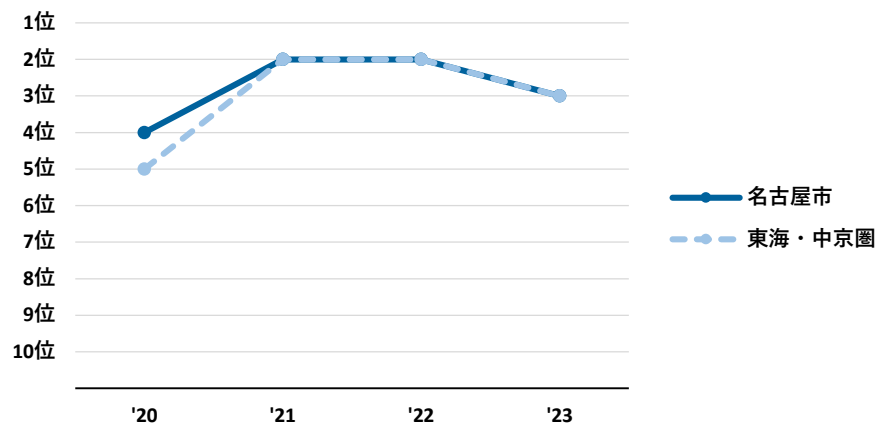
エスリード大阪フェリス



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）

### 2020年供給開始から着実な実績積み上げ



## 2023年販売物件



エスリード葵 THE PARK



エスリード葵ラ・ヴィ



エスリード葵ル・クール



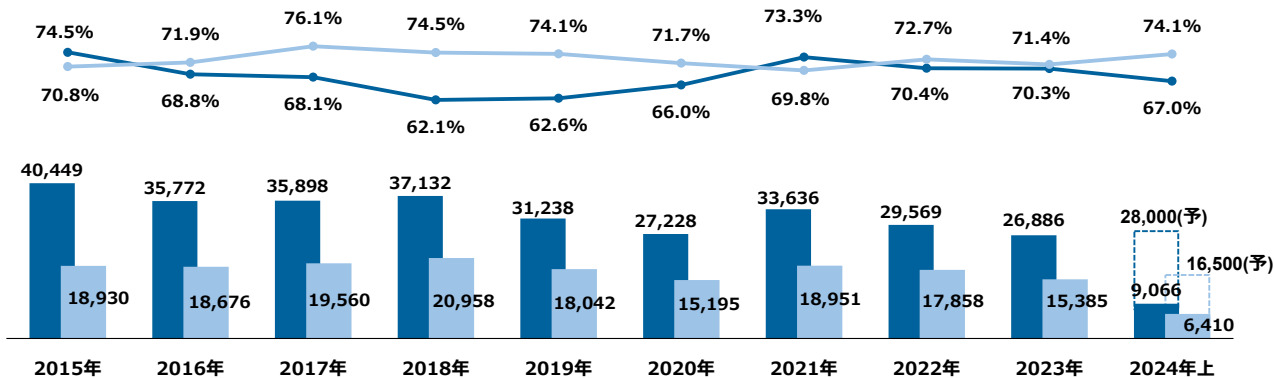
エスリード泉外堀通



エスリード名古屋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

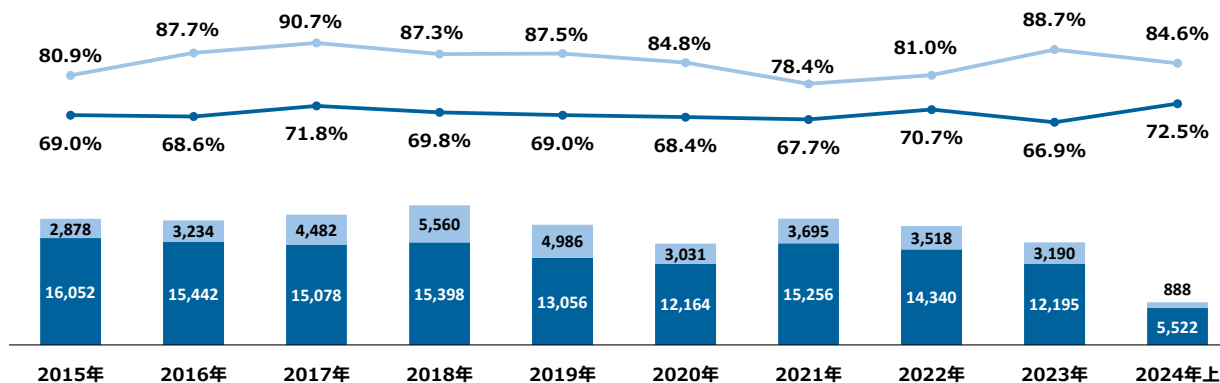


- 首都圏
- 近畿圏

(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

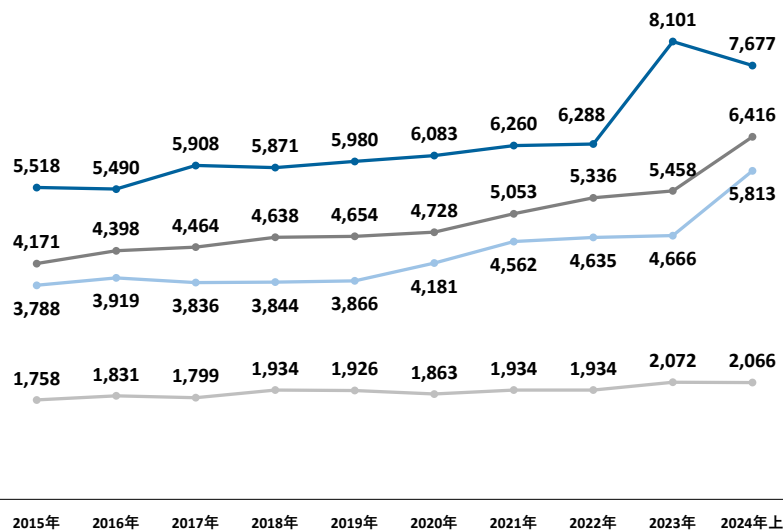
(注)  
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

## 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）

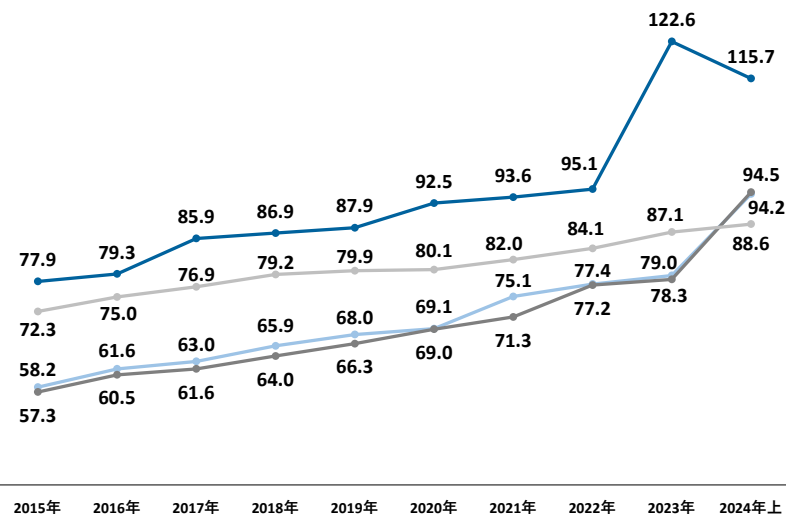
近畿圏・首都圏ともに戸当たり平均価格・㎡当たり単価は上昇傾向

近畿圏については、平均価格が5,813万円（21.8%アップ）、㎡単価が94.2万円（19.7%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

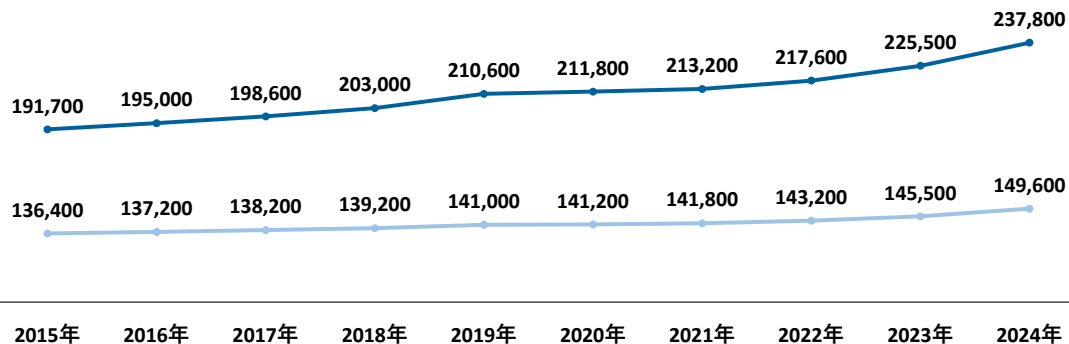
（注）  
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

## 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

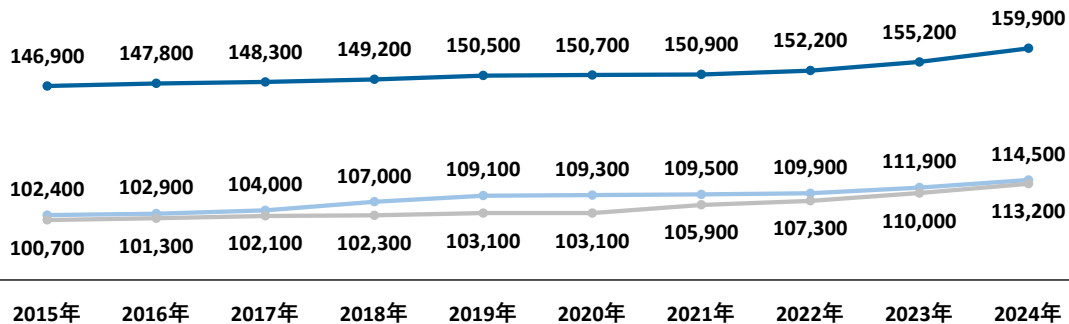
### ■東京圏・大阪圏



単位：円/m²

- 東京圏
- 近畿圏

### ■大阪・京都・兵庫



単位：円/m²

- 大阪
- 京都
- 兵庫

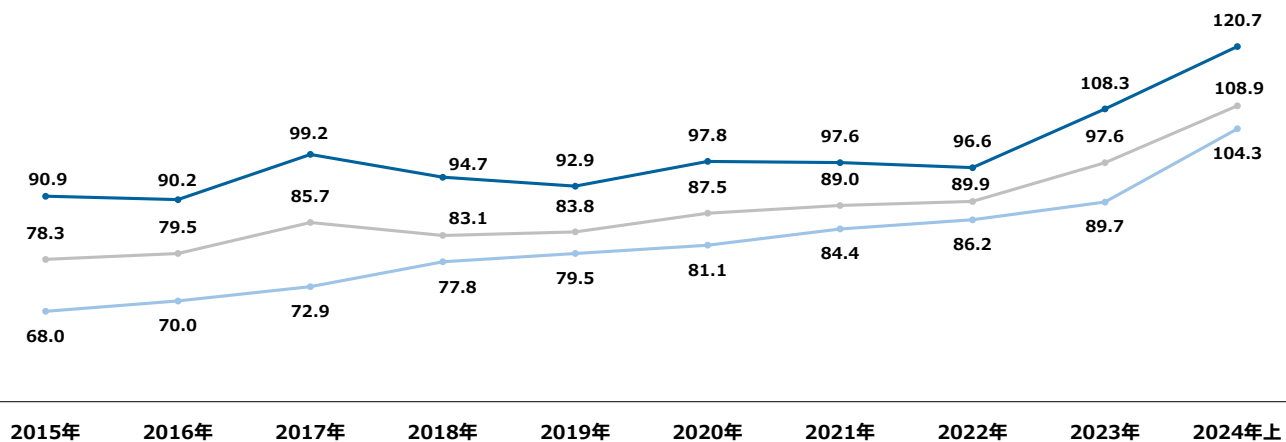
(出所)  
国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

(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



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2025年3月期中間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10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。