

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から3月31日まで
証券コード	8892
定時株主総会開催時期	6月下旬
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当 3月31日 なお、中間配当を行う場合、中間配当受領株主確定日は9月30日
上場証券取引所	東京証券取引所 プライム市場
単元株式数	100株
株主名簿管理人特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先（電話照会先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031（フリーダイヤル） 受付時間 9:00～17:00（土・日・祝日および12/31～1/3を除く） 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。
住所変更等のお申出先について	口座をお持ちの証券会社へお申出下さい。 なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
未払配当金の支払いについて	株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出下さい。
公告方法	電子公告（https://www.es-conjapan.co.jp/） ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

株主優待制度に関して

対象となる株主様

毎年9月30日を基準日とし、10単元（1,000株）以上を1年以上継続保有されている株主様

株主優待の内容

以下の区分により（右欄ご参照）、クオカードを年1回贈呈いたします。



継続保有期間		
保有株式数	1年以上2年未満	2年以上
1,000株以上 5,000株未満	クオカード1,000円分	クオカード3,000円分
5,000株以上 10,000株未満	クオカード2,000円分	クオカード5,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分	クオカード10,000円分

なお、この度の株主優待につきましては、株主様によるQUOカードの利用の有無に関わらず、券面額の3%にあたる額を当社指定の社会貢献団体へ寄付を実施する予定です。
* 寄付金は当社負担につき、株主様は全額ご利用いただけます。



株式会社エスコン

お問い合わせ専用番号：03-6230-9415
受付時間：土日祝日を除く平日9:00～18:00



第31期 株主通信
2026年3月期

証券コード：8892





2026年6月
代表取締役社長
伊藤 貴俊

株主・投資家の皆様へ

2026年3月期は、収益不動産の売却および不動産賃貸や資産管理からなるストック収益が好調に推移し、売上高と営業利益で過去最高を更新しました。2027年3月期も主力事業の継続的な成長を見込み、中期経営計画最終年度の目標を上回る営業利益265億円と最高益の更新を目指します。株主還元につきましては「累進的配当政策」を堅持し、2026年3月期の配当は48円、2027年3月期は前期比5円増配の53円を予定しております。事業面では、スポーツを核とした「まちづくり」が大きく前進しています。北海道ボールパークFビレッジでのホテルやタワーマンション、複合施設などの開発が進行するなか、新たにJリーグのサッカーチーム「モンテディオ山形」の新スタジアム構想への参画とクラブ運営会社の子会社化を決定しました。今後も「長期ビジョン2030」を見据え、事業領域の拡大により収益基盤を強化し、持続的な成長を通じた企業価値向上を目指してまいります。

2026年3月期業績（実績）

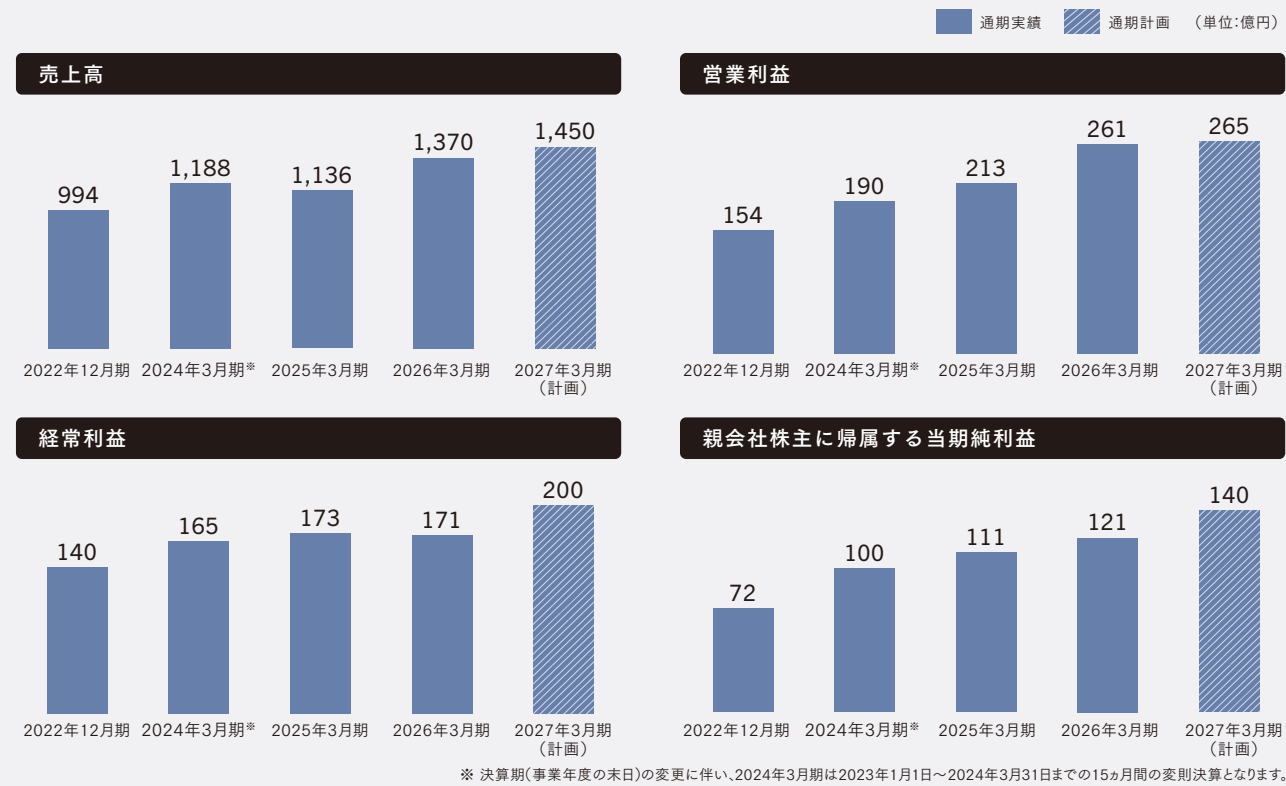
売上高	137,029 百万円
営業利益	26,101 百万円
経常利益	17,190 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	12,191 百万円

2027年3月期業績（予想）

売上高	145,000 百万円
営業利益	26,500 百万円
経常利益	20,000 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	14,000 百万円

業績ハイライト（連結）

不動産開発事業の好調により、売上高と営業利益は過去最高となりました。
持分法投資損失の影響で経常利益は微減となりましたが、税金費用の減少などにより最終利益は前年を上回りました。



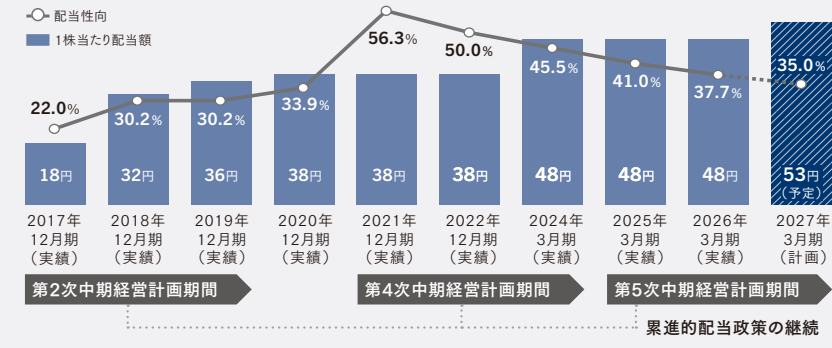
配当政策

2027年3月期は前期比**5円増配**（10.4%増）を予定

- ▶ 減配を実施しない「累進的配当政策」を堅持すると共に、安定的な還元を通じた株主利益の最大化を追求
- ▶ 企業価値最大化に向けた機動的な投資を継続しながら、利益成長に伴う株主還元充実による、成長投資と還元の両立を推進

2026年3月期配当実績
1株当たり**48円**
（配当性向37.7%）

2027年3月期配当計画
1株当たり**53円**
（配当性向35.0%）





住宅分譲事業

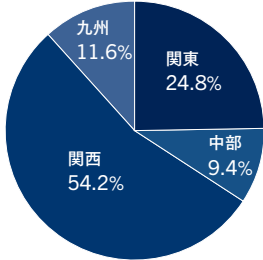
住宅分譲事業は、複数の大型物件の竣工が重なった前連結会計年度と比較して、分譲マンションの引渡し戸数が減少したことなどから減収減益となりました。当期はハイエンドレジデンス「DIAMAS葉山」や複合開発プロジェクトである「レ・ジェイドシティ千里藤白台」などの引渡しを実施しております。なお、翌連結会計年度(2027年3月期)の引渡し計画(910戸)に対する、2026年3月末時点の契約進捗率は70.7%となりました。

【2026年3月期 業績(実績)】

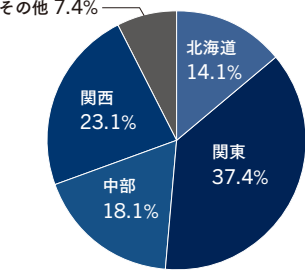
売上高 | 63,630 百万円 | セグメント利益 | 11,493 百万円

■ 比較表 (単位：百万円)					
	2025年3月期 通期実績	2026年3月期 通期実績	前年同期比 増減率	2027年3月期 通期計画	前年同期比 増減率
売上高	66,908	63,630	▲4.9%	66,500	4.5%
分譲マンション	64,063	60,514	▲5.5%	—	—
戸建(エスコンホーム)	2,845	3,116	9.5%	—	—
セグメント利益	12,045	11,493	▲4.6%	12,300	7.0%
セグメント利益率	18.0%	18.1%	0.1pt	18.5%	0.4pt
分譲マンション引渡し戸数	1,195戸	971戸	▲18.7%	910戸	▲6.3%

■エリア別売上高割合
(分譲マンション)
60,514百万円



■ストック状況
プロジェクト売上高計画ベース
約4,057億円(約4,300戸)



* 2026年3月末時点
(仕入決定時点における計画も含まれるため変動の可能性あり)

不動産開発事業

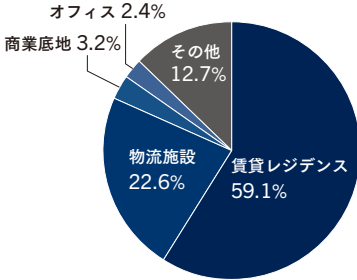
不動産開発事業は、北海道千歳市の物流施設などの大型案件の売却や上場リート・私募ファンドへの物件供給が寄与したことなどから、大幅な増収増益となりました。また、連結子会社が保有する収益物件の戦略的売却も利益成長を牽引いたしました。引き続き戦略的な用地取得・開発・売却を実行し、資産循環型モデルを通じたAUM(運用資産残高)の積み上げと、収益の最大化に努めてまいります。

【2026年3月期 業績(実績)】

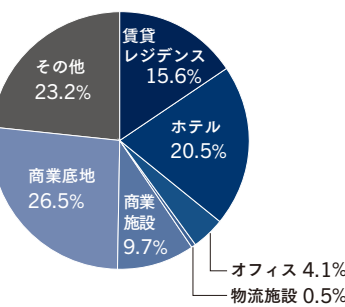
売上高 | 52,019 百万円 | セグメント利益 | 14,913 百万円

■ 比較表 (単位：百万円)					
	2025年3月期 通期実績	2026年3月期 通期実績	前年同期比 増減率	2027年3月期 通期計画	前年同期比 増減率
売上高	28,427	52,019	83.0%	55,800	7.3%
セグメント利益	10,212	14,913	46.0%	15,700	5.3%
セグメント利益率	35.9%	28.7%	▲7.3pt	28.1%	▲0.5pt

■アセット別売上高シェア
52,019百万円



■ストック状況
プロジェクト売上高計画ベース
約2,800億円



* 2026年3月末時点



LEASING ASSET MANAGEMENT Other Business

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、商業施設「tonarie北広島」などの通期稼働や、既存施設でのテナント入替えに伴う賃料増などから、増収増益となりました。また、新たに連結子会社化した株式会社芝リアルエステートの収益寄与も加わり、当社のコア事業として、安定的な収益基盤のさらなる拡充を実現いたしました。

【2026年3月期 業績（実績）】

売上高 | **17,262** 百万円 | セグメント利益 | **8,033** 百万円

■ 比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 通期実績	2026年3月期 通期実績	前年同期比 増減率	2027年3月期 通期計画	前年同期比 増減率
売上高	15,600	17,262	10.7%	17,500	1.4%
セグメント利益	7,021	8,033	14.4%	8,100	0.8%
セグメント利益率	45.0%	46.5%	1.5pt	46.3%	▲0.3pt

資産管理事業

資産管理事業は、AUM(運用資産残高)の拡大に伴う運用報酬の増加に加え、受託物件数の伸長が寄与し、増収増益となりました。さらに、上場リートや私募ファンド関連の物件取得・入替えなどに伴う各種手数料も、利益を押し上げました。

【2026年3月期 業績（実績）】

売上高 | **2,207** 百万円 | セグメント利益 | **1,291** 百万円

■ 比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 通期実績	2026年3月期 通期実績	前年同期比 増減率	2027年3月期 通期計画	前年同期比 増減率
売上高	1,645	2,207	34.2%	2,800	26.8%
セグメント利益	997	1,291	29.5%	1,600	23.9%
セグメント利益率	60.6%	58.5%	▲2.1pt	57.1%	▲1.3pt

その他事業

その他事業は、主に海外事業における投資案件からの分配金収入などが寄与し、大幅な増収増益となりました。

【2026年3月期 業績（実績）】

売上高 | **1,909** 百万円 | セグメント利益 | **653** 百万円

■ 比較表 (単位：百万円)

	2025年3月期 通期実績	2026年3月期 通期実績	前年同期比 増減率	2027年3月期 通期計画	前年同期比 増減率
売上高	1,020	1,909	87.1%	2,400	25.7%
セグメント利益	319	653	104.9%	400	▲38.8%
セグメント利益率	31.3%	34.3%	3.0pt	16.7%	▲17.6pt

TOPICS

会社分割を伴うアーク不動産株式会社の株式取得（連結子会社化）に関する株式譲渡契約締結

当社は、不動産賃貸事業および資産管理事業からなるストック型ビジネスの収益基盤のさらなる拡充を目的に、関西圏を中心に不動産事業を展開するアーク不動産株式会社が実施する吸収分割により一部の事業等を承継させた後の全株式を取得し連結子会社化することといたしました。現在、当社は「第5次中期経営計画」（2025年3月期～2027年3月期）に

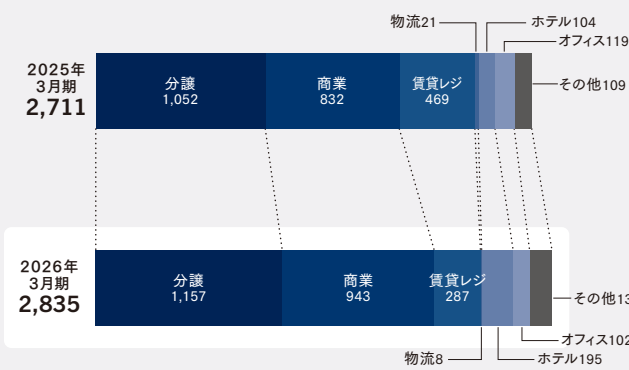
おいて、ストック収益比率の向上を経営目標の一つとして掲げ、事業を推進しております。本契約の実行を通じて稼働中の収益物件を積み上げる方針で、当社の収益力強化および経営基盤の安定化に寄与するものと考えております。本契約の実行日は、2026年10月30日を予定しております。

連結財務データ

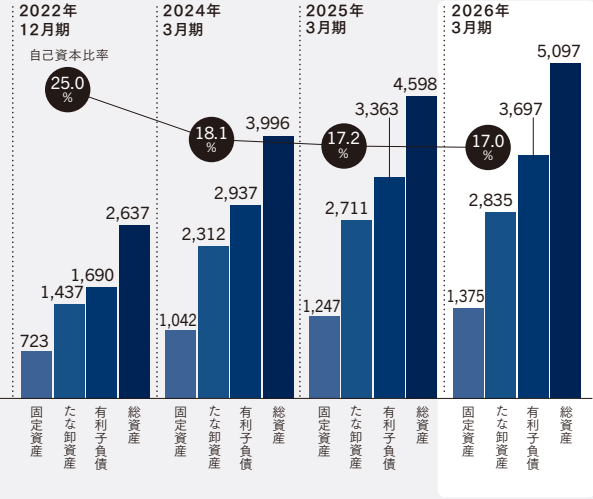
連結貸借対照表の概要（単位：億円）



たな卸資産の内訳・推移（単位：億円）



資産・負債および自己資本比率の推移（単位：億円）



長期ビジョン2030／第5次中期経営計画 進捗状況

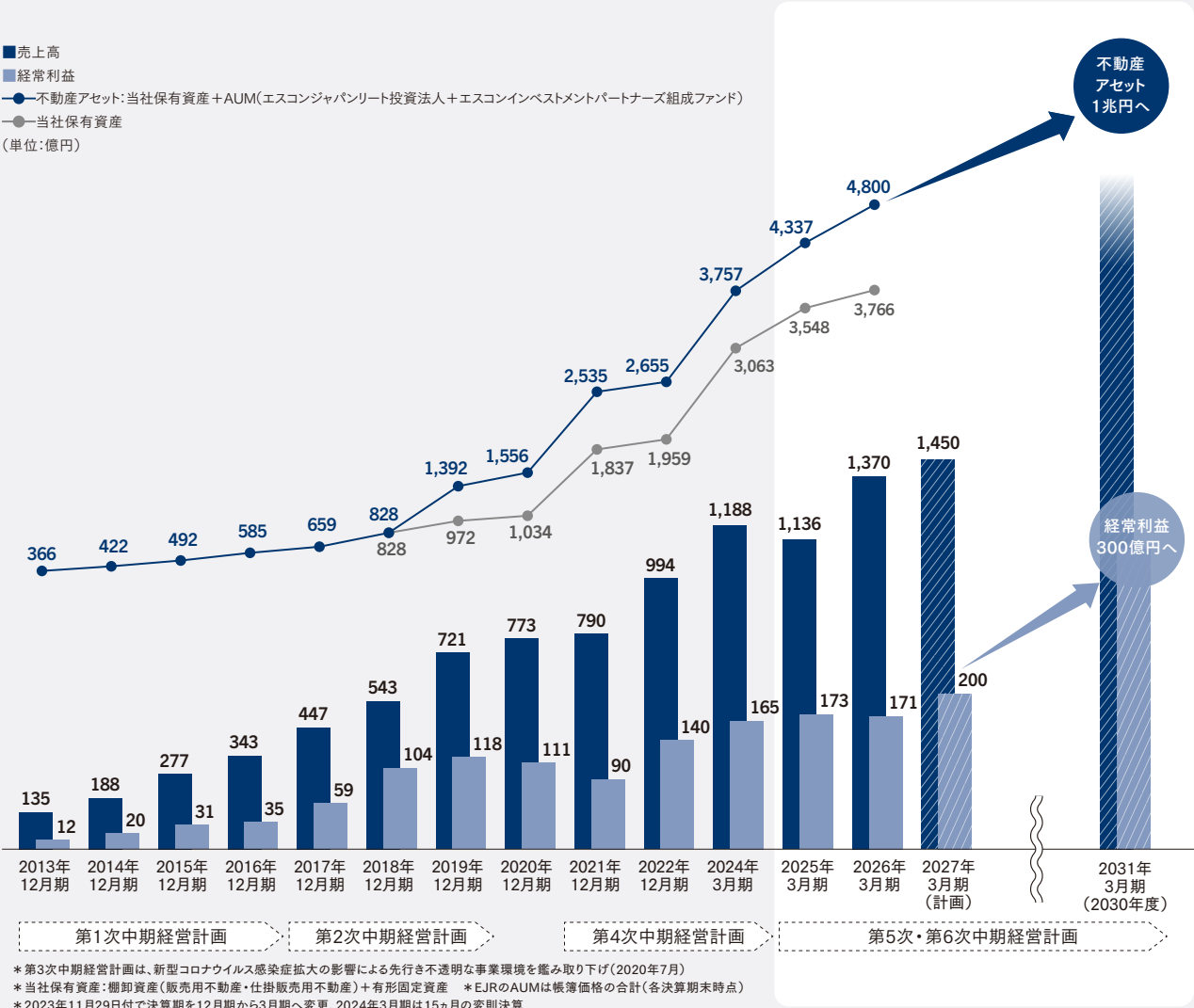
長期ビジョン2030 概要

「深化」「進化」のそれぞれのテーマに基づき取組を推進しております。



業績推移

第1次中期経営計画期間以降、安定した増収を継続して実現。
長期ビジョン2030のもと、着実な企業価値向上を目指し事業を推進。



投資計画

2027年3月期期初時点において、中期経営計画期間の投資目標に対して69%の進捗となりました(契約・内定を含む)。

(単位:億円)

	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期			期間累計※		第5次 中期経営計画 2025年3月期 ~2027年3月期
	実績	実績	通期計画	契約済・内定	対通期計画進捗率	実績・契約済・内定	対中計進捗率	
グロス投資額 計	720	547	1,230	458	37.3%	1,728	69.2%	2,500
分譲マンション開発	161	161	300	129	43.0%	451	73.9%	611
収益物件開発	427	143	450	43	9.6%	614	54.5%	1,127
稼働中収益物件取得	78	204	400	286	71.5%	568	98.3%	578
海外投資	54	11	50	0	0.0%	66	37.8%	174
その他	0	27	30	0	0.0%	28	282.6%	10
回収額	220	332	405	-	-	553	58.5%	945
内、収益物件	84	155	287	-	-	239	47.4%	505
ネット投資額	499	214	825	-	-	713	46.1%	1,550

※ 2025年3月期~2027年3月期期初時点(2027年3月期投資予定の契約および内定を含む)

経営指標

	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期計画
	実績	実績	中期経営計画
安定性	ストック収益割合※1※2	26.2%	25.6%
	ストック収益／一般管理費 カバー率(キャッシュベース)※3	115.2%	119.1%
	自己資本比率	17.2%	17.0%
資本効率性	ROE	14.8%	14.7%
	ROIC※4	3.5%	3.2%

※1 ストック収益:不動産賃貸セグメント利益+資産管理セグメント利益

※2 ストック収益割合:ストック収益/セグメント利益合計

※3 ストック収益/一般管理費カバー率:(ストック収益+不動産賃貸セグメントの減価償却費+不動産賃貸セグメントののれん償却額)/(一般管理費+一般管理費の減価償却費+全体ののれん償却額)

※4 ROIC:(連結経常利益+支払利息-受取利息-法人税等)/(「有利子負債+純資産」の期首期末平均)

Topics 1 事業トピックス

北海道ボールパークFビレッジで新たな開発が進行 (北海道北広島市)

エリア内にJR新駅も開業予定。
開発中のホテルやタワーマンション、複合施設との相乗効果による交流人口拡大を目指します。



■開発完了



分譲マンション

レ・ジェイド
北海道ボールパーク
●総戸数:118戸
●2023年3月引渡し済



シニアレジデンス

マスターズヴェラス
北海道ボールパーク
●サービス付き
高齢者向け住宅:278戸
●介護居室:12戸
●2024年6月入居開始

■開発中 (2025年11-12月着工)



ホテル

(仮称)北海道ボールパーク
ホテルプロジェクト
●ホテルブランド:DAHWA*
●客室数:182室
●2027年秋開業予定

※ シンガポールの独立系ホスピタリティ
グループ「バンヤン・グループ」が
展開するホテルブランド



タワーマンション

エスコンフィールドタワー
●総戸数:508戸
●2028年12月引渡し予定

■開発中 (2026年2-4月着工)



複合施設

(仮称)F Village
複合施設プロジェクト
●商業・オフィス:S造 地上11階建
●2028年春開業予定
(仮称)ドームFビレッジ
●賃貸レジデンス:242室
●2028年春開業予定

Jリーグ「モンテディオ山形」新スタジアム構想への 出資およびクラブ運営会社の子会社化を決定

スタジアム(ハード)とクラブ運営(ソフト)を一体で主導し、スポーツを核とした持続可能なまちづくりを推進します。



【概要図】

ES CON

株式会社
モンテディオフットボールパーク
役割:新スタジアムの建設・保有

- ・取得価額:20億円
- ・持株比率:97.8%
- ・取得日:2026年2月27日

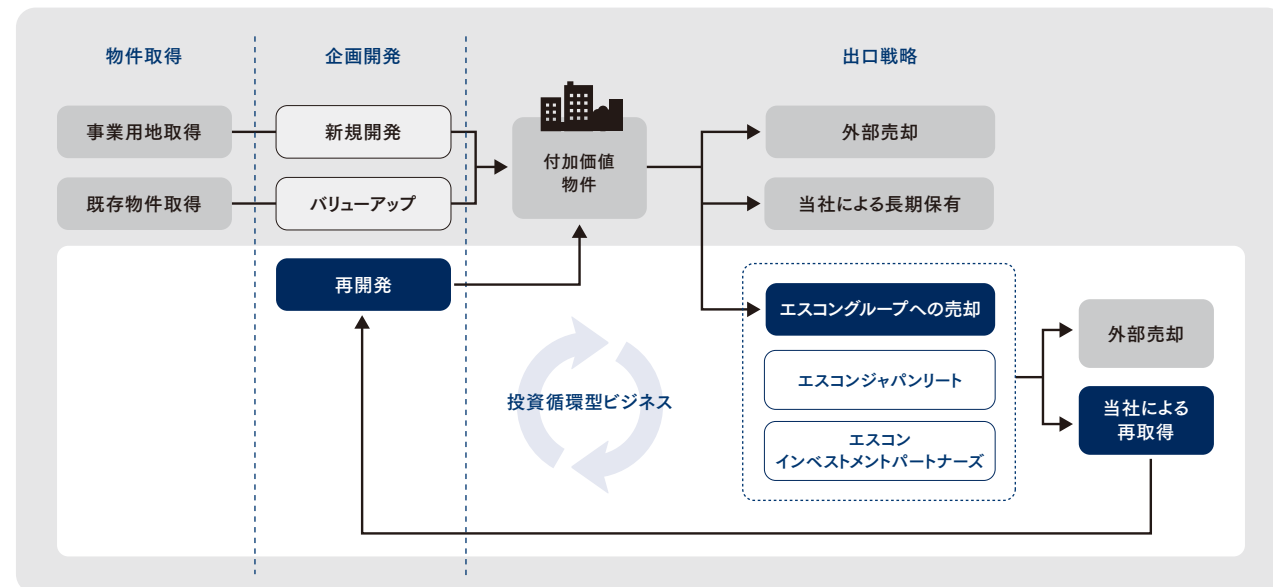
株式会社
モンテディオ山形
役割:Jリーグクラブ運営

- ・取得価額:1億1,100万円
- ・持株比率:98.0%
- ・取得予定日:2026年7月1日



上場REITの資産入替えおよび私募ファンドの組成

中部電力グループ各社や当社グループ会社(エスコンアセットマネジメントやエスコンインベストメントパートナーズなど)を活用した出口戦略の多様化により、適時適切な物件売却を図ることで、投資循環による持続的成長や資産効率性の維持・向上、バランスシートのコントロールを目指します。



【2026年3月期実績】

当社からリートへの物件抛出～資産入替えによるポートフォリオ拡充

ES CON JAPAN REIT
上場REIT(エスコンジャパンリート)

新規取得

- コーナントナリエ大和高田店(商業底地) *売主エスコン
- ナインアワーズウーマン新宿(ホテル)
- コンパスホテル名古屋(ホテル) * (現)ソノムーン名古屋

譲渡

合計4物件

2026年3月末時点 AUM 764億円

当社開発パイプラインを活用した私募ファンド組成～循環型ビジネス

ES CON
INVESTMENT PARTNERS
私募ファンド(エスコンインベストメントパートナーズ)

新規ファンド組成

- 商業施設(埼玉県)
- 賃貸レジデンス TOPAZシリーズ 計3棟 (東京・神奈川・大阪) *売主エスコン

新規AM受託

物流施設(静岡県)

2026年3月末時点 AUM 268億円

Topics

2

サステナビリティピックアップ

サステナビリティ経営の推進

- ▶サステナビリティ経営は、当社の持続的成長を実現するための事業戦略に並ぶ”両輪のひとつ”と捉え、取組を強力に推進してまいります。
- ▶サステナビリティ経営における重点課題として特定した5つのマテリアリティに紐づく達成目標を指針として、様々な取組を進めてまいります。

マテリアリティ(重点課題)		達成目標	達成年度	進捗状況(2026年3月実績)
深化 Deepening	 多様な人材の活用	女性採用割合35%以上	毎年度	36.0%
		エンゲージメントサーベイの向上 ⇒サーベイ開始(2024年度) から確実な向上	2031年 3月期	(グループ全体) ランク:BB
		健康経営優良法人 認定	毎年度	「健康経営優良法人2026 (大規模法人部門)」認定取得
	 コンプライアンスの徹底	中部電力と協調した コンプライアンス推進施策の実施	毎年度	中部電力と協調した 研修・講演会を実施し、 受講率100%
		コンプライアンス研修受講率100%	毎年度	受講率100%
	 グループ会社を含む ガバナンス・リスク 管理の強化	取締役会の実効性向上・ 継続的な改善	毎年度	取締役に対するアンケートの実施 および実効性の評価
進化 Evolution	 脱炭素社会の推進	温室効果ガス排出量 (2022年度対比) △40% ※ ※SCOPE1・2が対象	2031年 3月期	算定中
	 ウェルビーイングな 社会の実現	環境・社会に配慮したまちづくりの 推進による地域活性化・ 暮らしやすさ向上への寄与	2031年 3月期	【北海道北広島市】 駅西口周辺エリア活性化事業 【大阪府吹田市】 TSUNAGU GARDEN 千里藤白台

評価の獲得

- ESG指数「FTSE JPX Blossom Japan
Sector Relative Index」に初選定
- CDP「気候変動」評価において、
マネジメントレベルの「B」スコアを獲得
- 健康経営優良法人2026の認定取得



地域共生と持続的な価値創出

- 北広島市「北広公園」リニューアル(2026年11月開業予定)



サステナブルファイナンス

- JCR適合評価の「グリーンファイナンス・フレームワーク」策定

持続可能な社会の実現へ寄与するとともに資金調達が多様化を図ることを目的としたサステナブルファイナンスの手法を拡充。
本フレームワークは「グリーンボンド原則(2025年版)」、「グリーンローン原則(2025年版)」、
「グリーンボンドガイドライン(2024年版)」および「グリーンローンガイドライン(2024年版)」に則り作成し、
その適合性について株式会社日本格付研究所より最上位評価である「Green 1」セカンド・パーティ・オピニオンを取得しています。

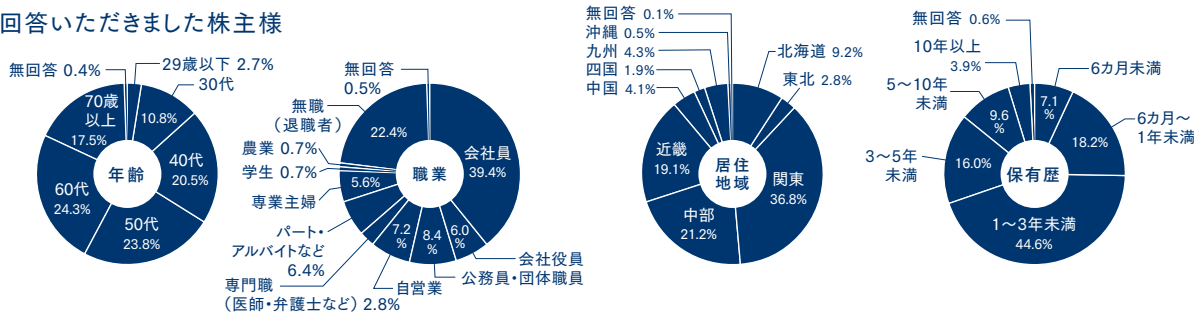
調達実績(2026年5月末時点)

調達年度	プロジェクト名称	貸付人	適格クライテリア(ZEH)	借入金額
2025年度	エスコンフィールドタワー	株式会社北洋銀行	ZEH認証を取得予定	20.73億円
	レ・ジェイド北海道北広島	株式会社北洋銀行	ZEH-M Oriented	40億円
2026年度	(仮称)大阪市天王寺区烏ヶ辻	株式会社山陰合同銀行	ZEH認証を取得予定	43億円
	(仮称)大阪市天王寺区逢坂	株式会社山口銀行	ZEH認証を取得予定	35億円
	(仮称)芦屋市松ノ内町	株式会社みなと銀行	ZEH認証を取得予定	15億円
	(仮称)箕面市船場東IV	株式会社関西西みらい銀行	ZEH認証を取得予定	9.7億円

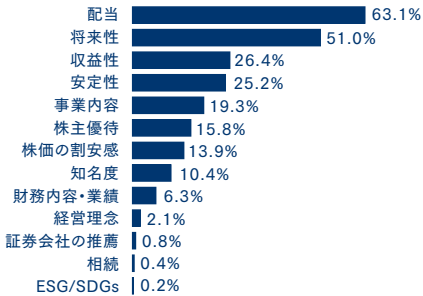
株主様アンケート結果のご報告

2025年12月～2026年1月に実施しました株主様へのアンケートについて、ご回答いただき、誠にありがとうございました。その結果の一部をご紹介します。

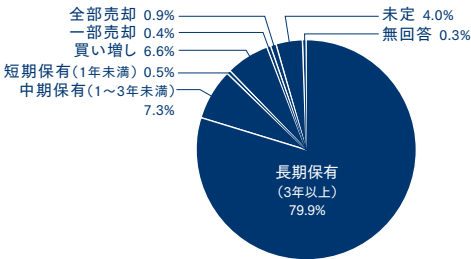
ご回答いただきました株主様



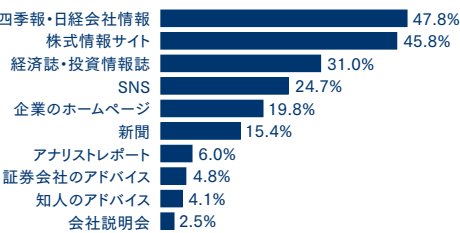
当社の株式を購入された理由 (複数回答可)



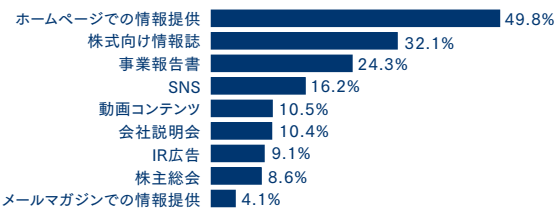
今後の当社株式保有方針



投資先を検討する際の参考情報源 (複数回答可)



当社に希望するIR活動 (複数回答可)



ご意見

●北海道日本ハムファイターズのファンです。エスコンフィールドをご縁に感じ、応援の意味で株購入させていただきました。御社の不動産事業、北海道での事業拡大も期待しております。 ●私の居住アパートの隣にレ・ジェイドが建つことになり、説明会に伺ったところ丁寧な対応で感心しました。その後も引越し先にレ・ジェイドが建つことになり縁を感じて株を購入しました。すでに配当で購入価格は上回っておりますので、ずっと待つつもりです。これからは頑張ってください。 ●株主通信は紙ではなく、デジタルで十分かと思います。 ●最近WEBでのみ情報を開示する企業が増えてますが、株主通信等の情報を今後も書類でお送りいただけますようお願いします。

貴重なご意見、多くの声援と期待を頂戴し、ありがとうございました。今後も株主の皆様のご期待にそえるよう努力してまいります。

会社概要 (2026年3月31日現在)

株式会社エスコン

設立	1995年4月18日
資本金	165億19百万円
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 オークラブステージタワー20F
従業員数	487名(連結) 320名(単体)

役員一覧

代表取締役 社長執行役員 伊藤 貴俊◆	専務執行役員 江頭 智彦◆
専務取締役 専務執行役員 中西 稔◆	常務執行役員 水野谷 明◆
取締役 執行役員 坪内 優和◆	常務執行役員 織井 渉◆
社外取締役 大槻 啓子●	上席執行役員 加藤 嘉朗
社外取締役 服部 博明●	上席執行役員 若山 勝志
社外取締役 木場 弘子●	執行役員 田中 雅
社外取締役 (常勤の監査等委員) 西岳 正義●	執行役員 中田 智人
取締役 (常勤の監査等委員) 若山 智彦	執行役員 内藤 聖健
社外取締役 (監査等委員) 溝端 浩人●	執行役員 中堂 蘭 芽美
社外取締役 (監査等委員) 福田 正●	執行役員 大和 弘幸

◆印の6名は委任契約型の執行役員、それ以外の執行役員は雇用契約型となります。
●印の6名は独立役員となります。

株式の状況

発行可能株式総数	99,000,000株
発行済株式総数	98,580,887株
株主総数	35,199名

大株主の状況

株主名	所有株式数(株)	持株比率(%)
中部電力株式会社	49,599,000	51.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,896,000	5.0
株式会社天満正龍	3,610,000	3.7
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2,456,700	2.5
株式会社正龍コーポレーション	2,100,000	2.2
伊藤 貴俊	1,291,200	1.3
MSIP CLIENT SECURITIES	718,500	0.7
野村證券株式会社	621,900	0.6
JP MORGAN CHASE BANK	576,865	0.6
明石 啓子	531,000	0.5
(自己株式)	1,277,454	除外

*持株比率は、自己株式を除き、小数第2位を四捨五入

所有者別の状況

