

※全文はIR情報よりご覧ください

抜粋

2020年3月期 第2四半期 決算説明資料

2019年10月25日

 **エスリード株式会社**

Ⅲ.今後の戦略

※全文はIR情報よりご覧ください

今後の戦略（サマリー）



2023年のうめきた新駅開業及び多くの大型複合商業施設の開発が進む大阪キタエリア
インバウンド需要の受け皿として開発が進む大阪ミナミエリア
2025年 万博開催・IR誘致活動 2045年 リニア中央新幹線の延伸



関西エリア全体での開発が進む
オリンピック後の日本経済を牽引していく可能性のある関西

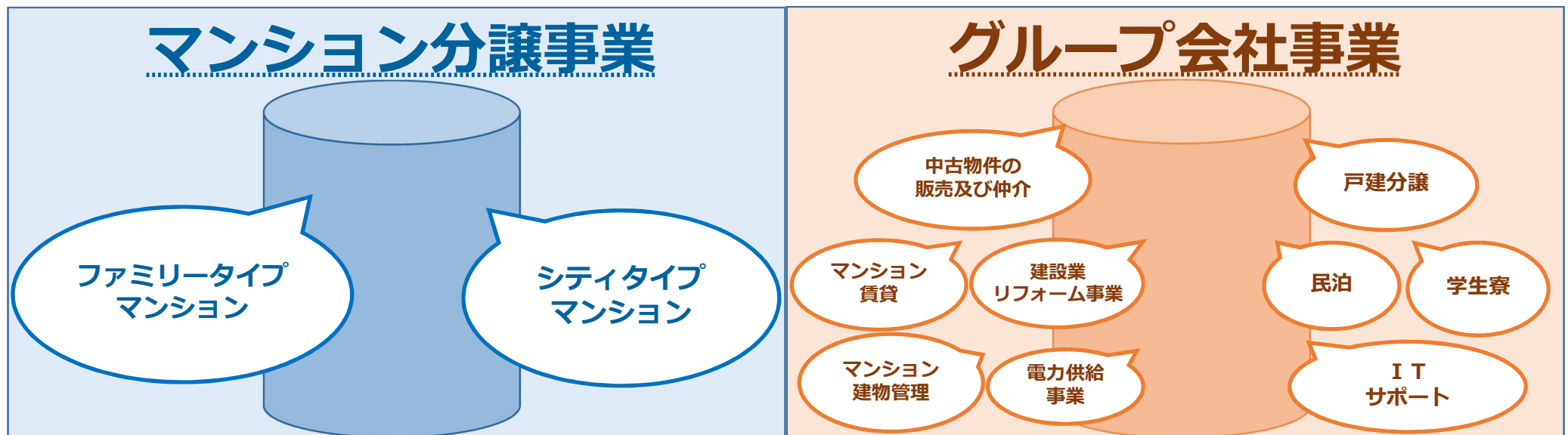


関西圏を中心に
マンション分譲事業及びグループ会社事業の更なる成長を目指す

今後の戦略（グループ戦略（2本の柱））



今後迎える少子高齢化、人口減少社会において、企業の持続的な発展を支えるためには
新築マンション分譲事業以外のもう一つの柱が必要となってくる



- 2本の大きな柱で持続的にグループを発展させ、
多様化するニーズに常に対応できる事業体制を構築

今後の戦略（当社グループの強み）



良質なマンション供給が、マンション周辺事業の安定した収益源となる。
(分譲後のマンションにグループでサービスを提供することで、継続的・安定的な収益確保)
グループの高品質なサービス提供が、さらにマンション分譲を促進させる。

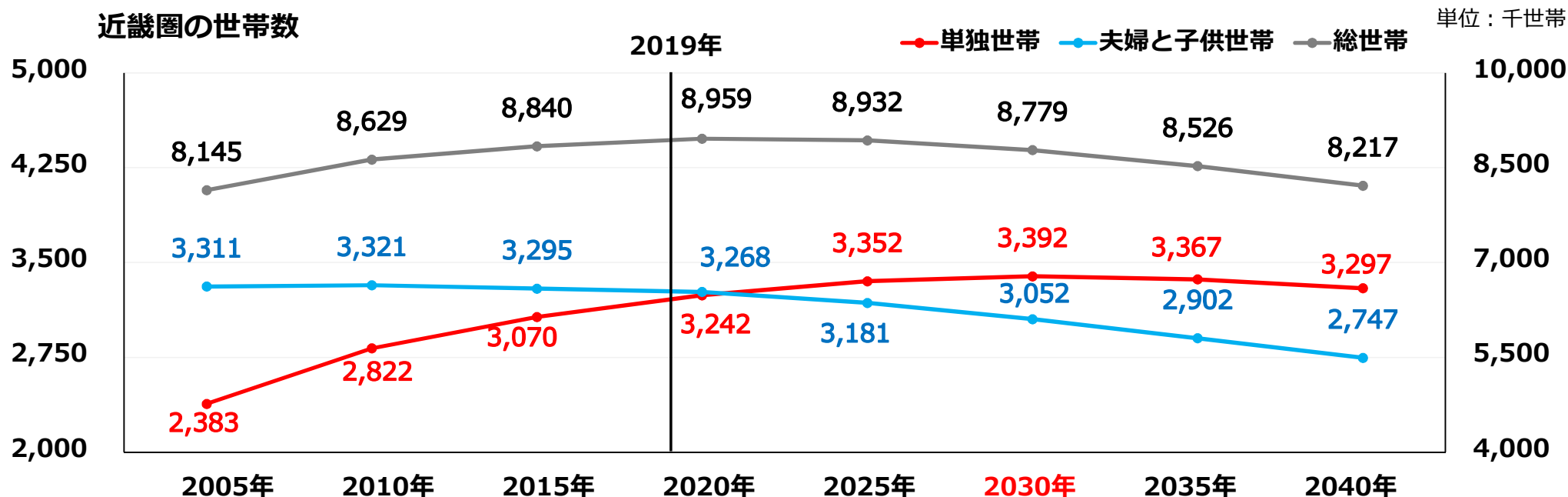
マンション分譲事業
(フロービジネス)

良質な維持管理サービスの提供が
選ばれるマンションづくりに貢献

良質なマンションの供給が
管理収益等ストック収益拡大に貢献

マンション周辺事業
(ストックビジネス)

今後の戦略（マンション分譲事業に対する認識）



出所：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の将来推計人口」 より当社作成

人口減少社会といわれている中、近畿圏において、**単独世帯は2030年まで増加傾向予想**
⇒シティタイプをはじめ今後も底堅い需要が見込まれる

今後の戦略（マンション分譲事業における戦略）



事業エリアの拡大（名古屋エリアでのプロジェクト開発）

名古屋支店の開設（2018年10月）

- リニア中央新幹線開通など、今後安定的に供給できる地域と判断



16棟1,198戸分のプロジェクト用地取得（2019年10月25日現在）

- 名古屋市内中心部のみで積極的に用地取得
- 2021年3月期より順次プロジェクト竣工予定

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



グループ会社事業における新たな取り組み

- ① 将来を見据えた中古マンション取得の強化
- ② 電力供給事業の拡充
- ③ マンション管理におけるAIの導入
- ④ 新会社の設立決議
- ⑤ 新築工事の自社施工体制構築
- ⑥ 民泊事業の推進
- ⑦ 学生寮事業の開始
- ⑧ 賃貸仲介事業の強化

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



1 将来を見据えた中古マンション取得の強化

今後の中古市場におけるシェア拡大を図るため
中古マンション取得を強化



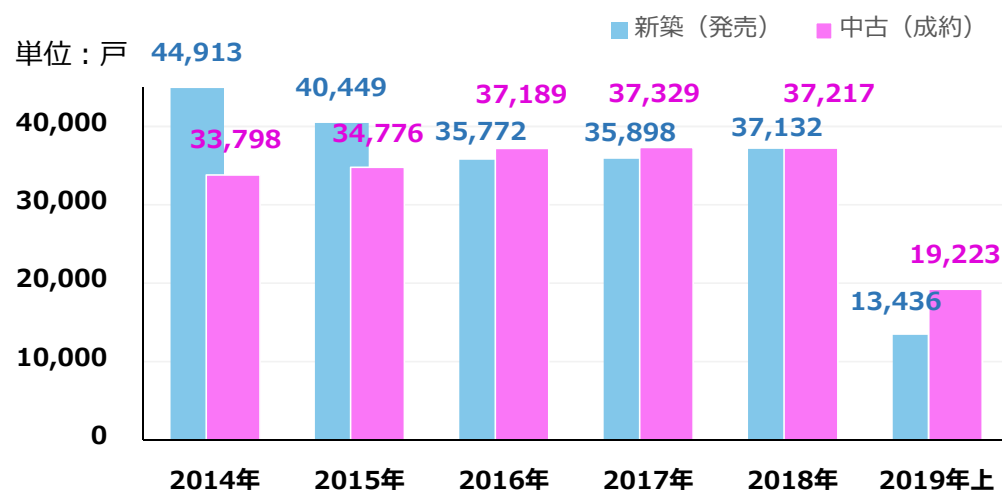
将来を見据えて今期だけで500戸の保有を目指し
来期以降、さらに保有物件を増やしていく

今後の戦略（グループ会社事業戦略）

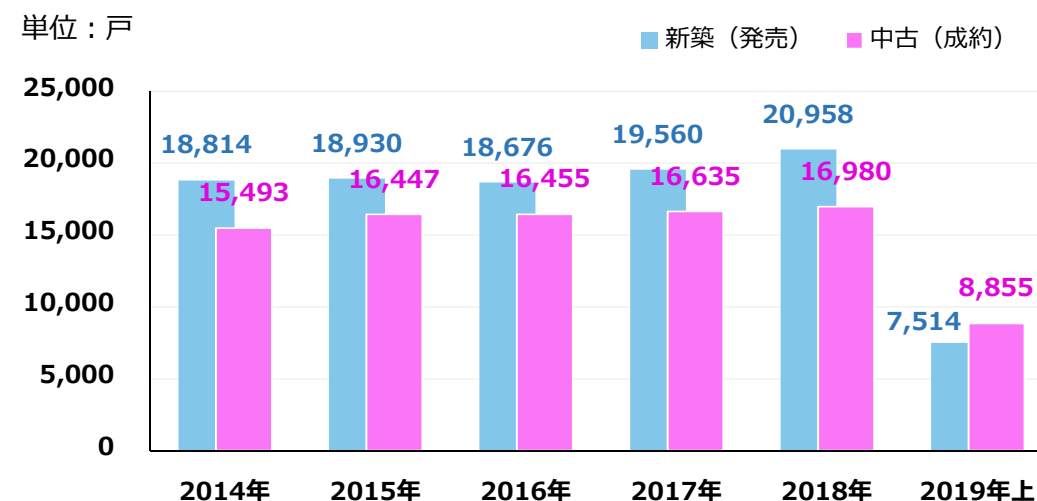


1 将来を見据えた中古マンション取得の強化

首都圏 新築物件発売戸数・中古物件成約戸数



近畿圏 新築物件発売戸数・中古物件成約戸数



出所：東日本不動産流通機構「マーケットウォッチ」・近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」・不動産経済研究所より当社作成

- 近畿圏においても中古物件の成約戸数が新築物件の発売戸数を上回りつつある
- 新築マンションの価格高騰等の影響により中古マンションの需要増

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



2 電力供給事業の拡充

昨今の異常気象等を鑑みると

**今後、近畿圏においてもいつ自然災害等
が発生してもおかしくない状況**

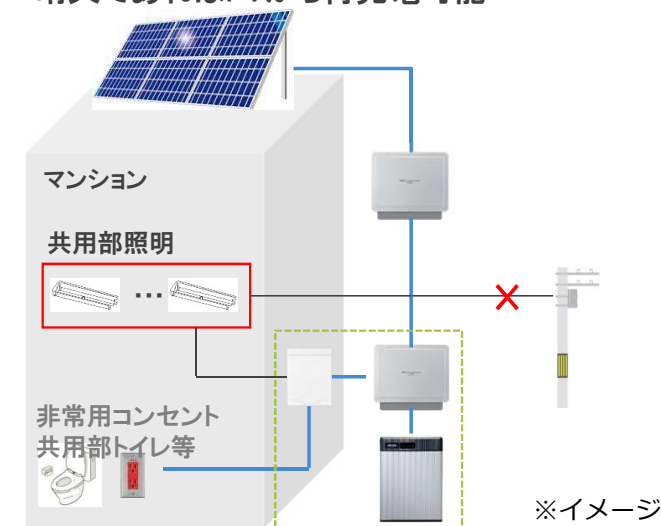
**停電など災害に強い、日本初のシステムである
『お助けソーラーでんき』の導入提案開始**

高圧一括受電に太陽光発電システムと蓄電池システムを
標準搭載することで、防災対応非常用電源として活用。

2019年10月より導入提案開始。2021年3月よりサービス開始予定。

システム使用者停電時（非常用電源）

- 蓄電池からの放電により
 - ・共用部トイレ、照明、情報モニタ等への電源供給
 - ・スマホ充電など非常用コンセントへ電源供給
- 晴天であればPVから再充電可能



※電力消費状況に応じ、自動で最適化された送電・蓄電を行う太陽光+蓄電池システムとして日本初

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



2 電力供給事業の拡充

太陽光発電設備の取得

環境負荷の低減を目指す新規事業として、
2019年9月30日に太陽光発電設備を取得。

太陽光発電設備の概要

設備名称：SD東伊豆メガソーラー発電所
所在地：静岡県賀茂郡河津町
定格出力：1,990kW
予想年間発電量：2,735,300kWh
(一般家庭約567世帯分の年間使用量相当)
年間二酸化炭素削減量：1,232.3t



今後の見通し

- 安定した売電収益による
当社グループの収益力強化への貢献
- 綜電(株)がサービスを提供
するマンションに対する
電力供給
- 環境負荷の低減による持
続可能な社会への貢献
(SDGsへの取組み)

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



3 マンション管理におけるAIの導入

AI管理員の導入

- ・ 管理員の慢性的な人材不足に対応
- ・ 12月管理開始の物件より導入開始
- ・ 将来的には管理物件の無人化を目指す



AI管理員とは

AIを活用した音声対話システムで、常時24時間365日、お客様からのリクエストに音声とテキスト、画像や動画などで応対することが可能

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



4 新会社の設立決議

- グループ内でのトータルサービス提供に向けマンションをはじめとした建物の清掃事業を行う新会社設立を本日の取締役会にて決議

商号	Eクリーンアップ株式会社
設立	2019年11月（予定）
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 中澤 博司



※通期連結業績予想に対する影響は軽微であります。

5 新築工事の自社施工体制構築

▶ 新築物件を自社施工できる体制を整える

⇒2019年8月に第1号物件を着工開始

さらに、11月には第2・3号物件を着工開始



現在 5物件を同時施工可能な体制づくりを進めている

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



6 民泊事業の推進

特区民泊対象地である大阪市の地域性を活かし、民泊事業を推進していく

※特区民泊対象地としては大阪市以外に大阪府の一部地域、東京都大田区、福岡県北九州市、千葉県千葉市などがある。

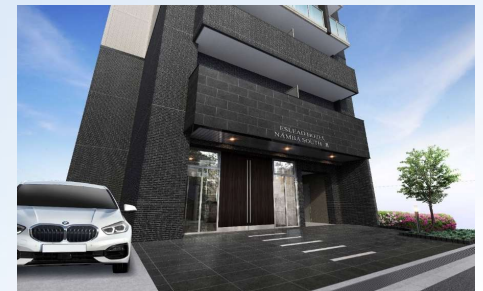
13物件665室分の事業用地
仕入済（2019年10月25日現在）



2020年3月期より順次竣工予定

当社グループの開発する民泊物件概要

構造：RC（鉄筋コンクリート）
専有面積：30㎡～35㎡台
特徴：将来的に共同住宅への転用も可能
主要開発エリア：大阪ミナミエリア



民泊物件完成予想図（一例）

今後の戦略（グループ会社事業戦略）



7 学生寮事業の開始

新たに学生寮の開発をスタート

すでに**2棟228戸分**の事業用地を仕入済（2019年10月25日現在）

2021年3月期より順次竣工予定

関西大学近隣・近畿大学近隣
に開発予定

⇒**安定的な需要が見込める**



今後の戦略（グループ会社事業戦略）



8 賃貸仲介事業の強化

法人社宅取組強化

- 大手法人への営業強化
- 個人向け営業と合わせ物件の早期満室を目指す

SNS等による賃貸促進

- SNS等を活用した直接賃貸付けの強化

⇒LINE・Facebook・Instagram等で展開
Web広告等で認知度向上を図る



IV. 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（ハ）第21863号
役員・従業員数	連結：701名 単体：244名（2019年9月30日現在）
上 場 市 場	東証1部（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



所有株式数別 株主分布状況



会社概要（グループ会社）



マンション管理事業

商号	 エスリード建物管理株式会社
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 中澤 博司

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

マンション管理実績：**344組合 25,967戸**

（2019年9月30日現在）



賃貸仲介事業

商号	 エスリード賃貸株式会社
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 松下 恒幸

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

賃貸管理受託実績：**13,193戸**（2019年9月30日現在）



会社概要（グループ会社）



電力供給事業

商号	SD 綜電株式会社
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 藤野 正明

管理受託実績：**122棟 10,115戸**

（2019年9月30日現在）

これまで展開していた**高圧一括受電サービス**に加え、**エネルギー事業**を始めとした、様々な**電気関連サービス**の拡充を図る



建設・リフォーム事業

商号	 イー・エル建設株式会社
設立	2006年6月
資本金	1億円（100%子会社）
代表者	代表取締役 鈴木 渉

大規模修繕・リフォーム工事を実施

新築自社施工もスタート

さらに施工体制を強化



会社概要（グループ会社）



仲介・買取再販事業

商号	EIR エスリード住宅流通株式会社
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

- ・中古マンション需要の増加
⇒中古マンション市場におけるシェア拡大を図るため

中古マンション取得を強化

戸建分譲事業

商号	EH エスリードハウス株式会社
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 新井 浩一

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

民泊事業・ITサポート事業

民泊物件の運営・コンサルティング事業やITを活用した住まいのサポート事業を手掛ける