



## 2026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/>

2025年10月31日

<b>1. トピックス</b>	p.3
- 通期業績予想に対する進捗率と今後の展望	p.4
- 期末配当予想の修正（増配）	p.5
- 東京支店の開設	p.6
<b>2. 2026年3月期中間期 決算概要</b>	p.7
- 2026年3月期中間期 決算ハイライト	p.8
- セグメント別業績	p.10
- 連結貸借対照表	p.11
<b>3. 今後の戦略</b>	p.12
- 真の総合不動産会社へ	p.13
- エスリードグループの目指す姿	p.14
- 総合不動産事業	p.15
- マンション周辺事業	p.17
- マンション分譲事業	p.18
- 2026年3月期 引渡予定物件	p.19
- 脱炭素社会の実現に向けた考え方	p.20
- 脱炭素社会の実現に向けた考え方及び取組み	p.21
- 脱炭素社会の実現に向けた取組み	p.22
- 持続可能な社会の実現に向けた取組み	p.23
<b>4. グループ会社の取組み</b>	p.24
- エスリード建物管理株式会社	p.25
- エスリード賃貸株式会社	p.26
- 總電株式会社	p.27
- イー・エル建設株式会社	p.28
- エスリードリアルティ株式会社	p.29
- エスリードハウス株式会社	p.30
- デジメーション株式会社	p.31
- 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・アセットマネジメント株式会社	p.33
- エスリードアパートメント株式会社	p.34
- Eクリーンアップ株式会社	p.35
- 南都ビルサービス株式会社	p.36
<b>5. 参考資料</b>	p.37
- 会社概要	p.38
- 会社沿革	p.39
- マンション供給戸数ランキング	p.41
- 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

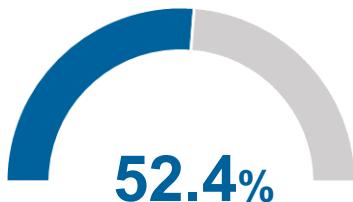
トピックス

E

## 過去最高売上高・過去最高益に向けて、計画通りに推移

売上高

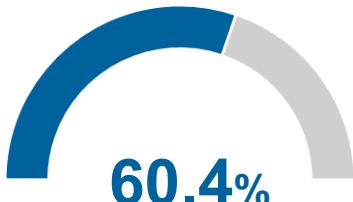
**57,675**百万円



通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想 : 110,000百万円)

経常利益

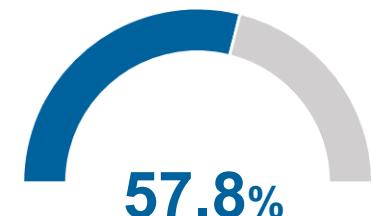
**9,669**百万円



通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想 : 16,000百万円)

四半期純利益

**6,188**百万円



通期業績予想に対する進捗率  
(通期業績予想 : 10,700百万円)

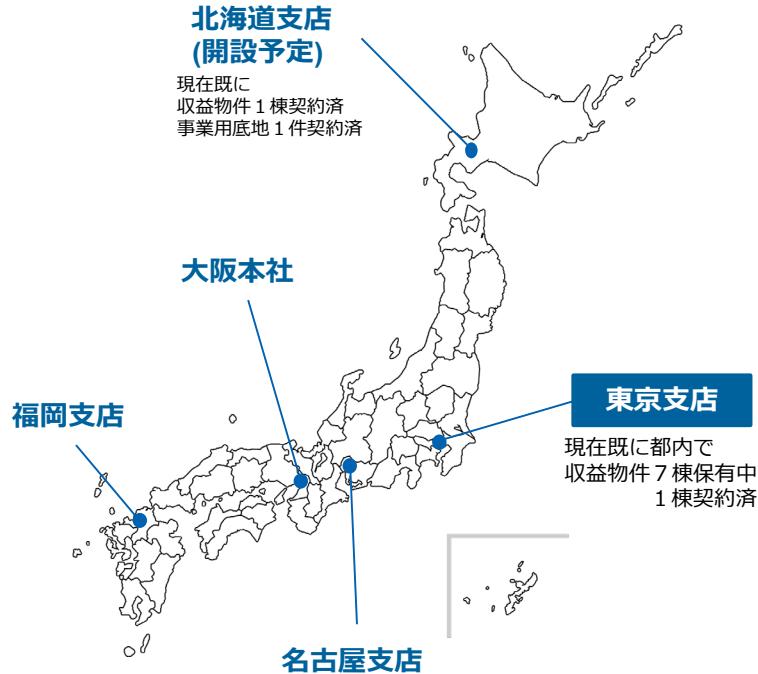
- 翌期・翌々期の引渡予定物件の仕入れにつきましても、順調に進捗しております。
- 3期後以降につきましては、関西を中心とした全国での事業拡大を図るとともに、首都圏及び北海道における事業展開や、ホテル事業、高齢者関連事業、再生可能エネルギー事業など、事業エリア・事業内容の拡大充実に努めてまいります。

- 2026年3月期 1株当たり配当金について、**期末配当予想を105円から135円に増配し、年間配当予想を210円から240円とする**

	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	合計
前回予想		105 円 00 銭	210 円 00 銭
今回予想		<b>135 円 00 銭</b>	<b>240 円 00 銭</b>
当期実績	105 円 00 銭		
前期実績（2025年3月期）	85 円 00 銭	100 円 00 銭	185 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、2026年3月期の連結業績予想に対する計画通りの進捗、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、2025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、2026年3月期末配当予想を105円から135円、年間配当予想を210円から240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。

## ■ 東京都千代田区丸の内に東京支店を開設



### 東京支店 Tokyo office

#### – 所在地

東京都千代田区丸の内一丁目9番2号  
グラントウキヨウサウスタワー9階

#### – 支店設立日

2025年10月1日



東京駅直結という抜群の交通利便性を活かし、首都圏の主要企業や取引先への迅速なアクセスを実現しております。商談機会の拡充や情報収集力の強化を通じて、営業活動の効率化と市場開拓を推進する拠点としての発展が見込まれます。

- 当社は1992年に大阪で創業以来、同年に福岡支店開設、2018年に名古屋支店開設、と事業の拡大とともに事業エリアを広げてまいりました。
- 近年の首都圏市場では人口流入の継続と多様な住まいのニーズの拡大が見られ、東京23区を中心に幅広い層に支えられた需要が堅調に推移しております。こうした市場環境を踏まえ、当社は関西で築いてきた事業モデルを首都圏に展開し、さらなる事業拡大を目指します。東京支店の開設は、当社が総合不動産会社として次の成長段階へ踏み出す挑戦であり、「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。」という経営理念をより一層重視してまいります。

# 02

## 2026年3月期中間期 決算概要

E

(単位：百万円)

	2025年3月期 中間期	2026年3月期 中間期	前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	57,385	57,675	+289	+0.5%
営業利益	10,173	10,418	+244	+2.4%
経常利益	9,909	9,669	△240	△2.4%
四半期純利益	6,399	6,188	△211	△3.3%
1株当たり四半期純利益	414.77円	401.10円	△13.67円	△3.3%
1株当たり配当金	85.00円	105.00円	+20.00円	+23.5%

## 過去最高の売上高・経常利益に向けて計画通りに推移

- 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計画通りに推移し、売上高57,675百万円、経常利益9,669百万円となっている。

(単位：百万円)

	2025年3月期 実績		2026年3月期 業績予想		2026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	57,385	94,765	60,000	110,000	57,675	△2,324
営業利益	10,173	14,548	11,000	18,000	10,418	△581
経常利益	9,909	13,748	10,000	16,000	9,669	△330
四半期純利益	6,399	9,330	6,500	10,700	6,188	△311
1株当たり四半期純利益	414.77円	604.74円	421.27円	693.48円	401.10円	△20.18円
1株当たり配当金	85.00円	185.00円	105.00円	240.00円	105.00円	±0.00円

## 通期の経常利益目標160億円（前期比16.4%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による販売・引渡の好調や、マンション以外の総合不動産事業の拡大充実による売上高・利益増加により、2026年3月期中間期は計画通りに推移
- 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)

	2025年3月期 中間期			2026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	43,733	8,888	20.3%	41,862	8,076	19.3%
その他事業	13,651	2,458	18.0%	15,812	2,995	18.9%

## 不動産販売事業・その他事業ともに順調

- 不動産販売事業においては、当社の強みである個人法人顧客や機関投資家等を対象にした充実した出口戦略を活かし、物件の引渡が計画通りに推移した結果、外部顧客への売上高は41,862百万円、セグメント利益は8,076百万円となりました。
- 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、外部顧客への売上高は15,812百万円、セグメント利益は2,995百万円となりました。

(単位：百万円)

	2025年 3月期	2026年 3月期中間	前期比		2025年 3月期	2026年 3月期中間	前期比
<b>流動資産</b>	213,514	<b>231,395</b>	+17,880	<b>流動負債</b>	48,255	<b>54,330</b>	+6,075
現金及び預金	31,242	<b>33,434</b>	+2,192	支払手形及び 買掛金等	4,476	<b>1,660</b>	△2,816
販売用不動産	83,611	<b>83,689</b>	+77	借入金	36,587	<b>44,330</b>	+7,742
仕掛け販売用不動産	90,657	<b>105,697</b>	+15,039	未払法人税等	3,069	<b>3,649</b>	+579
<b>固定資産</b>	13,514	<b>13,688</b>	+173	<b>固定負債</b>	105,314	<b>112,589</b>	+7,275
<b>資産合計</b>	227,029	<b>245,083</b>	+18,054	借入金	101,559	<b>109,015</b>	+7,455
<b>自己資本比率</b>	32.4%	<b>31.9%</b>	–	リース債務	1,089	<b>1,025</b>	△63
				<b>負債合計</b>	153,569	<b>166,920</b>	13,351
				<b>純資産合計</b>	73,460	<b>78,163</b>	+4,702
				<b>負債純資産合計</b>	227,029	<b>245,083</b>	+18,054

## 順調な事業用地取得

- 順調な用地取得により、仕掛け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

## 今後の戦略

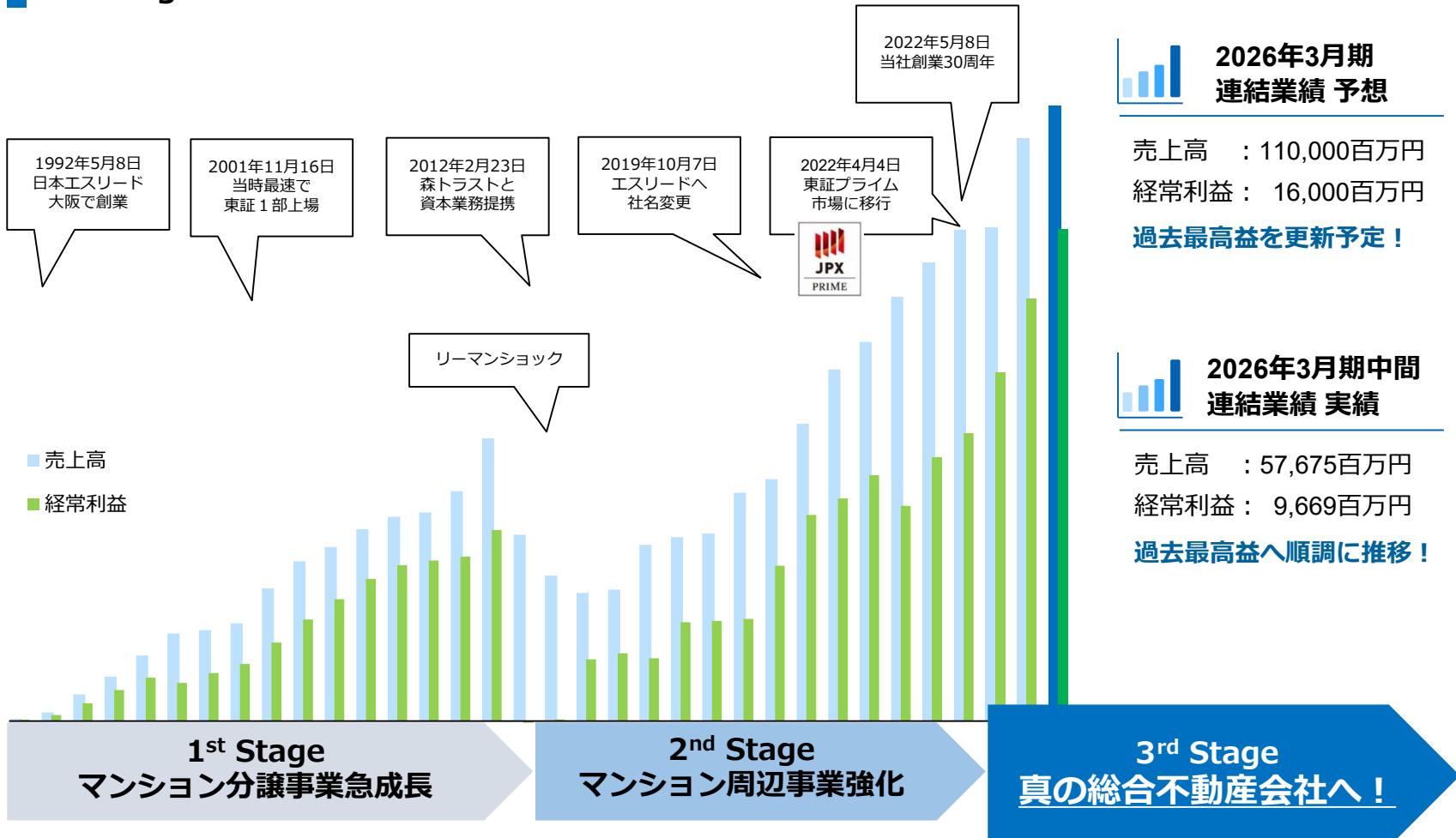
E

# 真の総合不動産会社へ

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～



グループ総力を結集し「真の総合不動産会社」として永続的に成長を続ける

## 中長期成長イメージ

### ■ 総合不動産事業

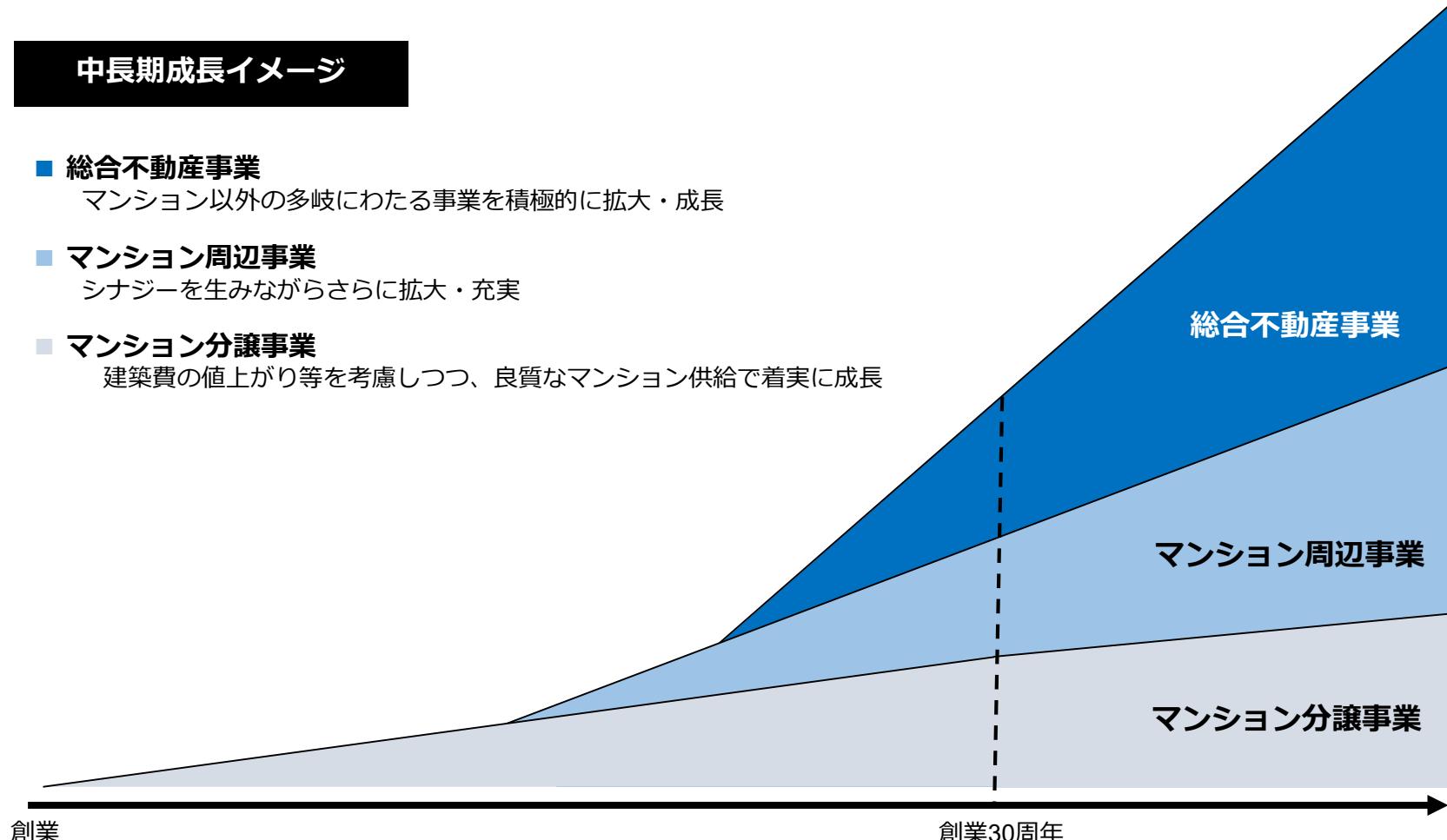
マンション以外の多岐にわたる事業を積極的に拡大・成長

### ■ 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

### 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5棟の開発計画を進めしており、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

当社グループのエスリードアパートメント株式会社が、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。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17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

### マンション分譲事業

良質な  
維持管理サービス  
↓  
選ばれるマンション  
づくりに貢献

良質な  
マンション供給  
↓  
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



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

## 今後の戦略

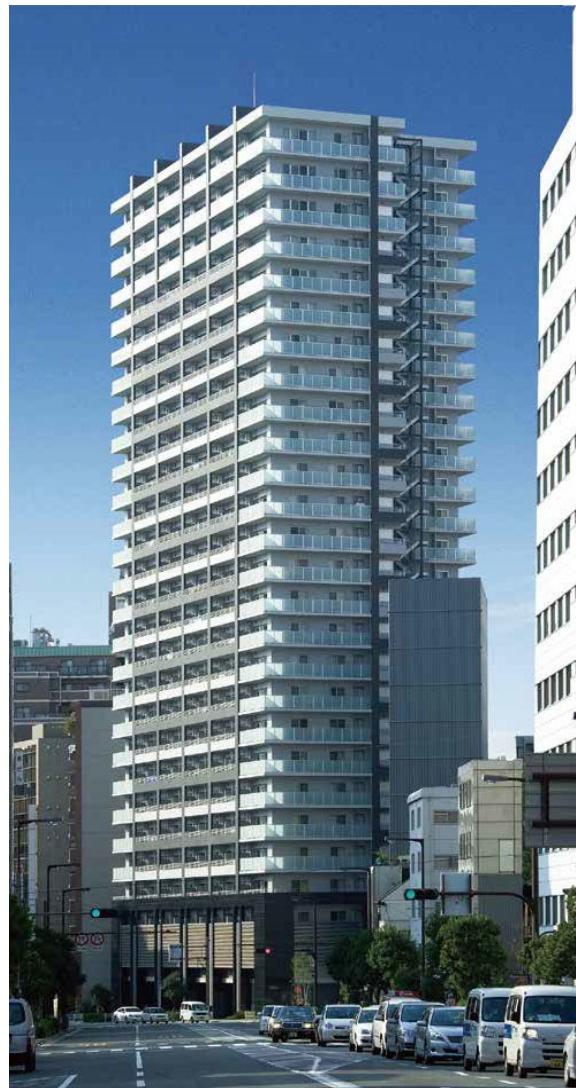
- マンション周辺事業の更なる拡大・充実
- **グループ外からの収益獲得強化**
- **シナジーが見込まれる新規事業にも積極進出**

## 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



### エスリード長居公園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11月予定



### エスリードザ・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11月予定

## 名古屋エリア



### エスリード 大曽根プレシャス

所在地：愛知県名古屋市北区

交通：地下鉄名城線 大曽根駅  
徒歩 5 分

総戸数：98戸

引渡日：2025年11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

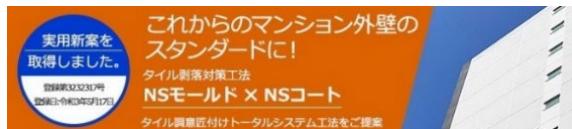


エスリードハウス枚方養父丘

### 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、CO<sub>2</sub>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。

1日あたりの発電量は、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の居住者向けにEVカーシェアリングサービスを提供。

エスリード京都梅小路公園

### 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				
<b>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</b>		<b>社会に貢献できる企業で あり続けるために</b>				
 <b>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</b>	 <b>8 働きがいも経済成長も</b>	 <b>11 住み続けられるまちづくりを</b>	 <b>12 つくる責任つかう責任</b>	 <b>13 気候変動に具体的な対策を</b>	 <b>16 平和と公正をすべての人へ</b>	 <b>17 パートナーシップで目標を達成しよう</b>
<b>【住み続けられる都市・住まいづくり】</b> <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> </ul>		<b>【コーポレートガバナンス体制の構築】</b> <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>				
<b>【カーボンニュートラルへの貢献】</b> <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・電子稟議システ ム導入に伴うペーパーレス化による CO2排出量の抑制</li> </ul>		<b>【住宅にまつわる社会課題の解決】</b> <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> <b>【働きがい創出】</b> <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>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。</p>						

# 04

## グループ会社の取組み

E

## 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 :

**523棟 40,901戸** (2025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
- 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)の提供によるマンション管理のサービス向上及び快適な住環境を維持
- 電動モビリティ・EV自動車充電設備・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に資する取り組みを実施
- 昨今の管理員を含めた人件費高騰について受託管理組合に納得いただき、管理委託費の改定を継続して推進中
- 人手不足の対応や居住者の利便性向上を目的として、システム導入によるWEB受付体制等の構築を計画中



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

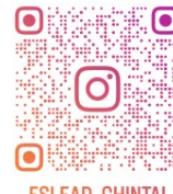
設立 : 1996年5月

資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

代表者 : 代表取締役 泉 憲佑

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 : 17,768 戸**  
(2025年9月30日現在)



Instagramにて賃貸管理物件を紹介中

### トピックス

- オーナー様の決済方法の拡充  
クレジットカード・QR決済に対応



- 原状回復工事、設備修繕工事代金のお支払い方法を拡充
- 銀行振込だけだったものをクレジットカード、PayPayに対応
- オーナー様の利便性・満足度向上に向けサービス品質向上を目指す

## 3 総電株式会社

### 会社概要

商号 : SD 総電株式会社

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 藤野 正明

マンションへの高圧一括受電サービスを  
はじめ、多様なエネルギー事業を展開

**電力供給戸数 : 13,614戸**

2025年9月30日現在 (予定も含む)



### トピックス

#### ■ 再生可能エネルギー事業の推進

当社は、持続可能な社会の実現に向けて、再生可能エネルギー事業の拡大・強化に注力しております。脱炭素社会の実現に向け、安定した電力供給と環境負荷の低減を両立する事業モデルの構築を進めてまいります。

##### ①系統用蓄電所の運用を計画

- 電力需給バランスを安定させるため、系統用蓄電所の運用を計画しております。蓄電設備導入により、再生可能エネルギー特有の発電量変動を平準化し、電力系統全体の安定性向上に寄与することが可能となります。今後は蓄電池の導入拡大に加え、効率的な運用体制の確立を進めてまいります。



蓄電所イメージ

##### ②既存太陽光発電事業について

- 既存の太陽光発電施設については、近年の自然災害リスクの高まりを踏まえ、災害に強い設備構造への改修・強化を進めております。さらに、次世代型太陽電池であるペロブスカイト太陽電池の導入・実証にも着手し、発電効率の向上と低コスト化を両立する新たな取り組みを展開してまいります。これらの施策を通じて、再生可能エネルギー事業の収益性・持続性を高め、地域社会と共生するエネルギーインフラの構築を目指します。



## 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：総合建設業

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などその他工事を多数実施

EXPO2025で建設をしたシンガポール館  
閉幕後の解体工事準備に着手



### トピックス

#### ■ グループ外物件が多数竣工



APARTMENT HOTEL 11 shinimamiya



S-RESIDENCE堺湊駅前azure



Urbanex Shinmachi II

- 「APARTMENT HOTEL 11 shinimamiya／多田建設 様  
新今宮駅前で民泊物件を竣工」
- 「S-RESIDENCE堺湊駅前azure／サムティ 様  
堺市湊駅前で中高層マンションを竣工」
- 「Urbanex Shinmachi II／大阪ガス都市開発 様  
西長堀駅前で中高層のマンションを竣工」
- 「ソラシアレジデンス千里丘／大和ハウスリアルエステート 様  
摂津駅前で中高層のマンションが竣工」

その他 京阪電鉄不動産 様 銀泉 様 長谷工総合開発 様 など  
グループ外案件を引き続き強化、大手デベロッパーからの受注増加中

## 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：区分マンション販売・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 秦 定政

エスリードシリーズをはじめとした中古マンションの販売・再販を手掛ける



### トピックス

#### ■ 投資用中古マンションのエンド向け販売の推進



エスリードグループが自社で開発・管理する投資用中古ワンルームマンションを対象に、一般市場に流通する前の段階で、会員限定にて先行公開し、直販価格でご案内する。エスリードダイレクト。

仲介手数料不要、情報開示の徹底、そしてグループによる長期サポートにより、投資家の皆さまが安心して資産運用に取り組める環境を提供いたします。

**ED** エスリード  
ダイレクト



#### ■ 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販売・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 瞳朗

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One Eco series 紹介中



### トピックス

#### ■ 戸建事業の更なる拡大、差別化を図るリブランディング



エスリードハウス八尾高安  
One Eco series ~ワンコシリーズ~



エスリードハウス枚方市星丘（仮称）  
造成完了

- 「エスリードハウス八尾高安」2区画 One Eco seriesを新規分譲  
「エスリードハウス八幡石清水」26区画 ZEH住宅を完売  
「エスリードハウス枚方市星丘（仮称）」54区画 新規分譲
- 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~」のブランディング
- 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 : EHM 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8施設がBooking.comのTraveller Review Awardsを、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。
- 2025年5月に1施設、9月に2施設が新たに開業し、計11施設を運営しております。また9月からはグループ外物件の宿泊施設運営を受託し、事業の拡大を図っております。

## 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

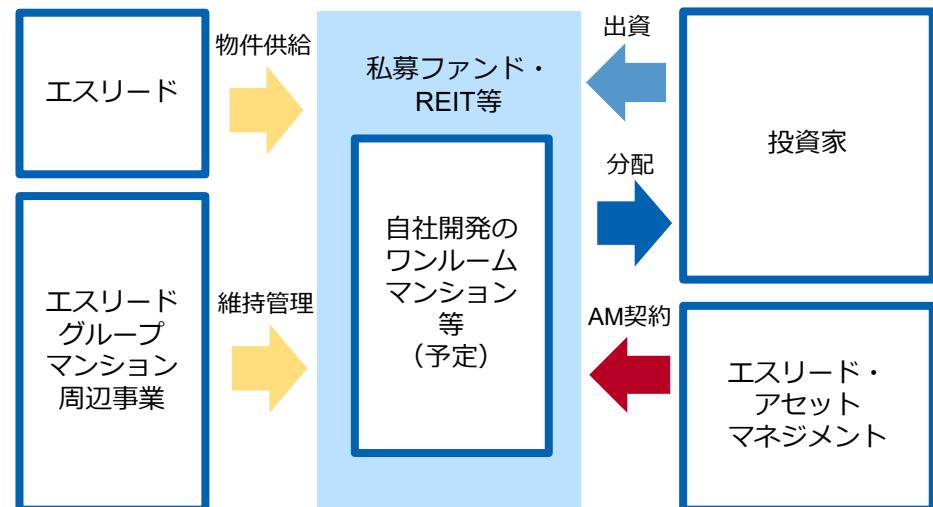
私募ファンド・REIT等を含めた不動産証券化事業の参入準備を進めるとともに証券化用物件の仕入活動に注力



## 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2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

### 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



REGIES仁川

- 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(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・近隣県の民間取引の獲得強化を図る

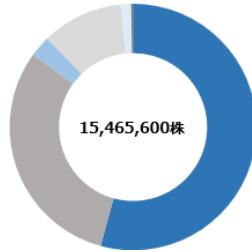
05

## 參考資料

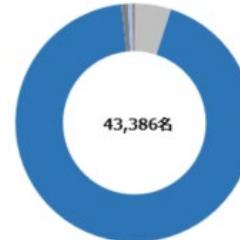
E

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（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 東京支店： 東京都千代田丸の内一丁目9番2号 グラントウキヨウサウスタワー9階

所有者別 株式分布状況



所有株式数別 株主分布状況



<b>1992年5月</b>	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
<b>1992年9月</b>	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
<b>1993年11月</b>	本社を大阪市北区梅田に移転
<b>1996年5月</b>	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
<b>1999年4月</b>	ホームワランティを日本で初めて標準装備
<b>1999年10月</b>	大阪証券取引所市場第2部に株式を上場
<b>2001年3月</b>	大阪証券取引所市場第1部に株式を上場
<b>2001年11月</b>	東京証券取引所市場第1部に株式を上場
<b>2006年5月</b>	綜電株式会社（電力供給事業、当社100%出資）を設立
<b>2006年6月</b>	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
<b>2007年5月</b>	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
<b>2009年9月</b>	本社を大阪市福島区福島（現所在地）に移転
<b>2012年2月</b>	森トラスト株式会社と資本業務提携契約を締結
<b>2013年1月</b>	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
<b>2013年3月</b>	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



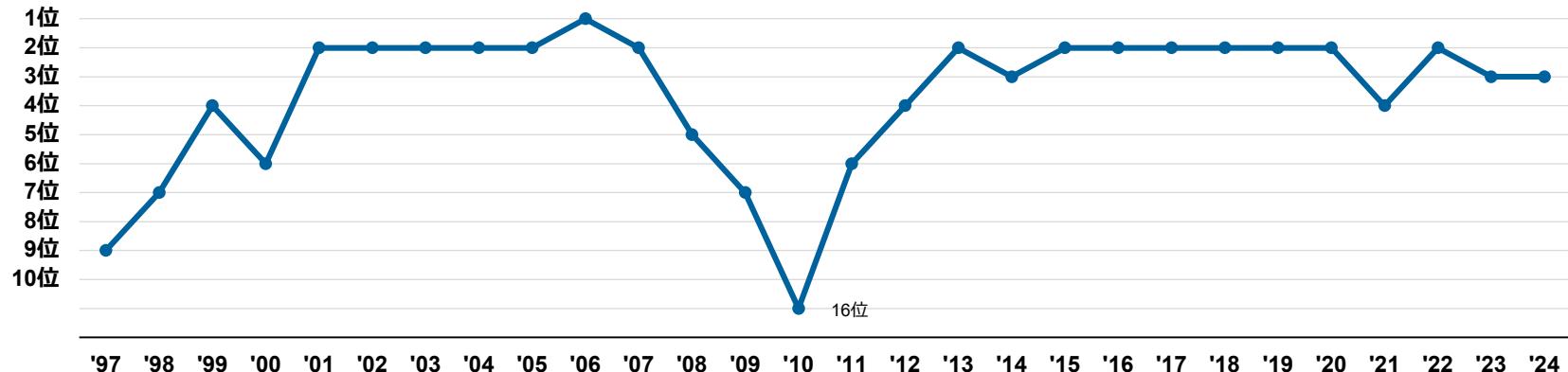
<b>2016年6月</b>	エスリードハウス株式会社（戸建分譲事業、当社100%出資）を設立
<b>2018年10月</b>	名古屋市中村区名駅に名古屋支店を設置
<b>2019年1月</b>	エスリードホテルマネジメント株式会社（宿泊施設の運営・管理事業、当社100%出資）を設立
<b>2019年4月</b>	名古屋支店を名古屋市中区栄に移転
<b>2019年4月</b>	エスリード管理株式会社をエスリード建物管理株式会社・エスリード賃貸株式会社に分社化
<b>2019年10月</b>	日本エスリード株式会社からエスリード株式会社に商号変更
<b>2019年11月</b>	Eクリーンアップ株式会社（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
<b>2020年6月</b>	名古屋エリア第1号となる新築マンションを販売開始
<b>2021年3月</b>	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
<b>2021年10月</b>	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
<b>2022年4月</b>	東京証券取引所プライム市場に株式を上場
<b>2022年5月</b>	エスリード創業30周年
<b>2023年4月</b>	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
<b>2025年2月</b>	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
<b>2025年10月</b>	東京都千代田区丸の内に東京支店を設立



出所：不動産経済研究所より（曆年ベース）

## 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・ライト



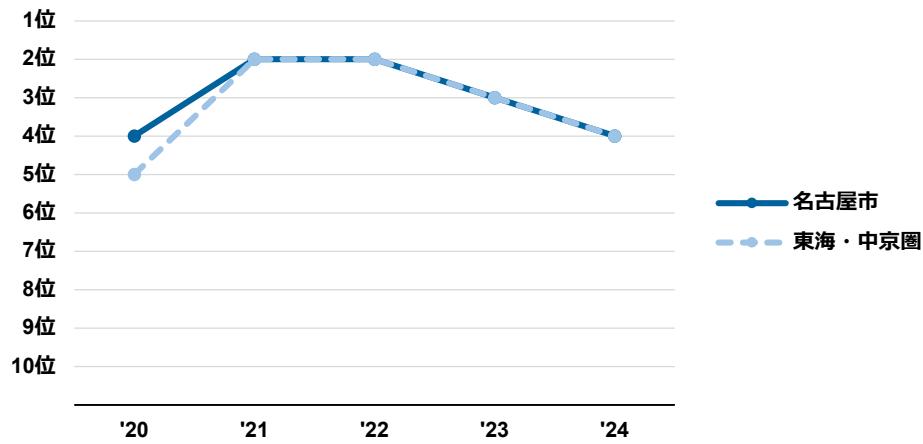
エスリード弁天町ノースプレミア



## 東海・中京圏／名古屋市ランキング推移（2024年まで直近5年）

## 2024年販売物件

### 2020年供給開始から着実な実績積み上げ



エスリード今池レミナス



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

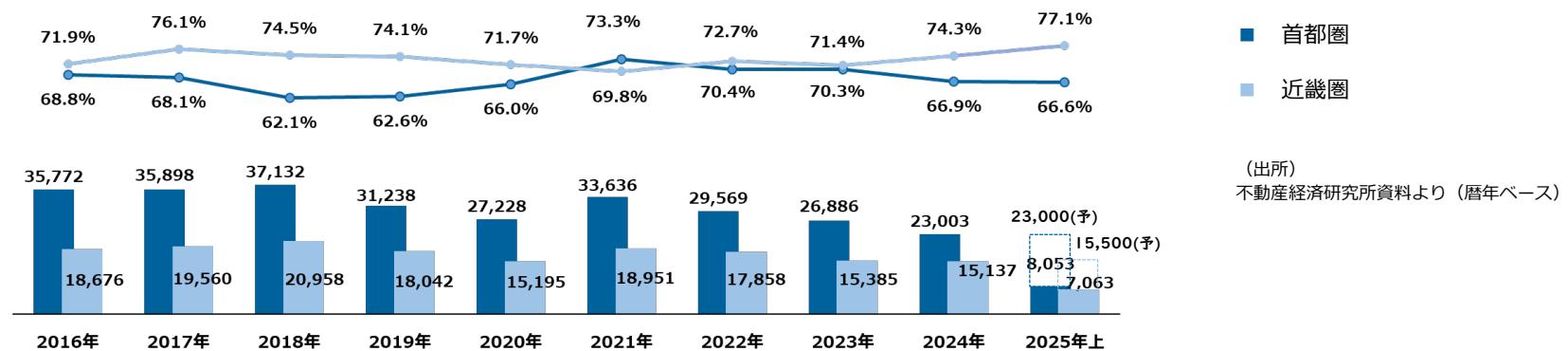


エスリード大曾根プレシャス

# マンション市場動向

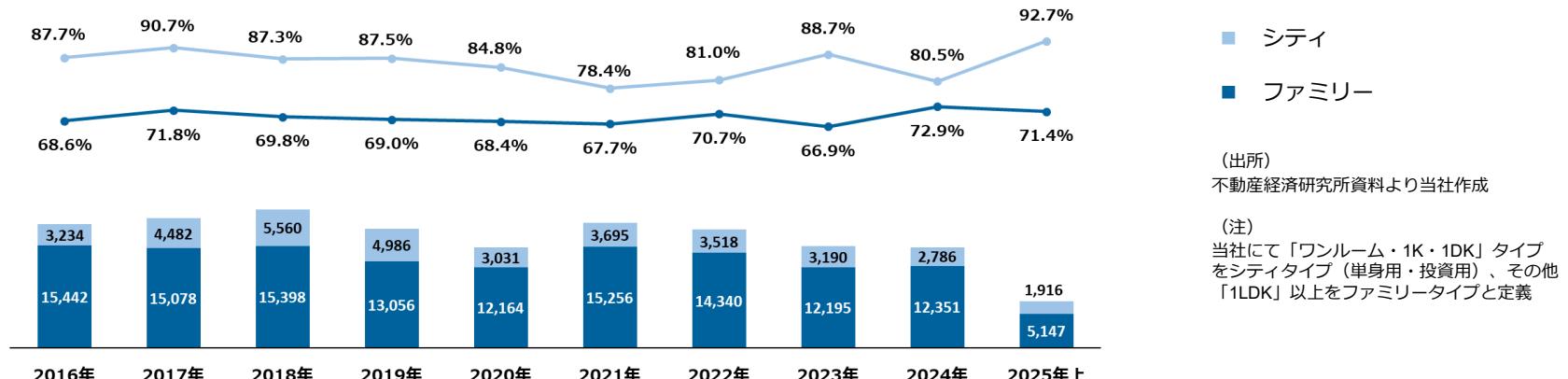
## 首都圏・近畿圏における 新規供給戸数（戸）・初月契約率（%）推移

近畿圏のマンション初月契約率は70%前後を推移



## 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

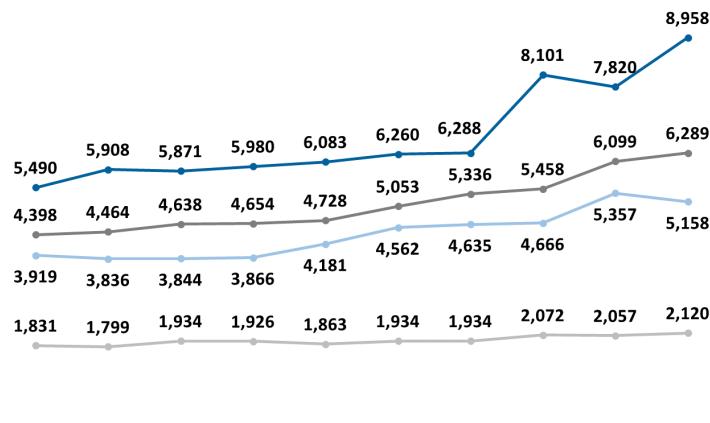


## 近畿圏タイプ別マンション市場動向（戸当たり平均価格・m<sup>2</sup>当たり単価）

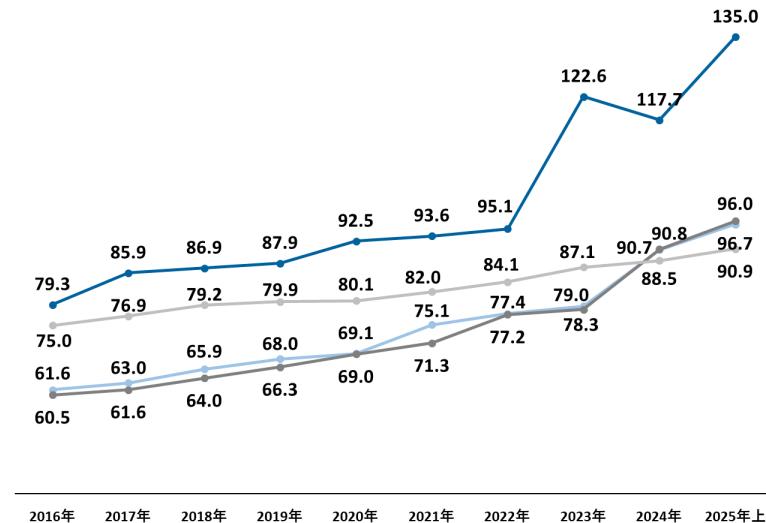
近畿圏・首都圏ともに戸当たり平均価格・m<sup>2</sup>当たり単価は上昇傾向

近畿圏については、平均価格が5,813万円（21.8%アップ）、m<sup>2</sup>単価が94.2万円（19.7%アップ）

■戸当たり平均価格



■m<sup>2</sup>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

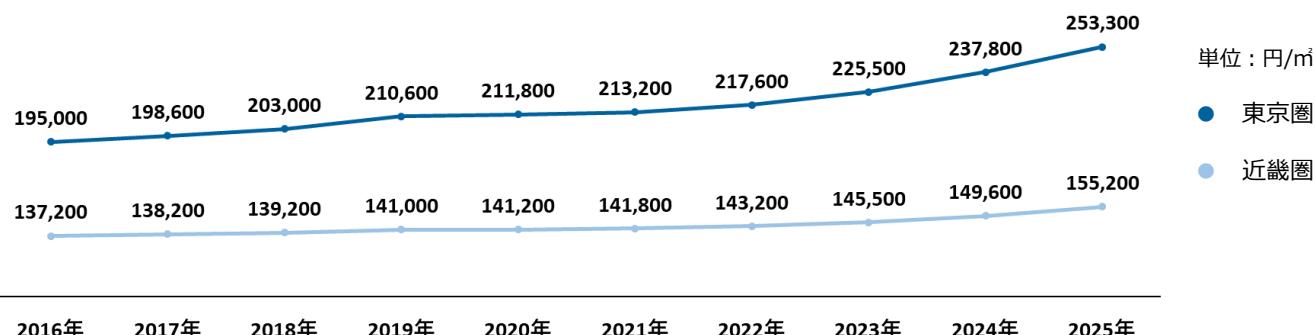
(注)  
当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他  
「1LDK」以上をファミリータイプと定義

## 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

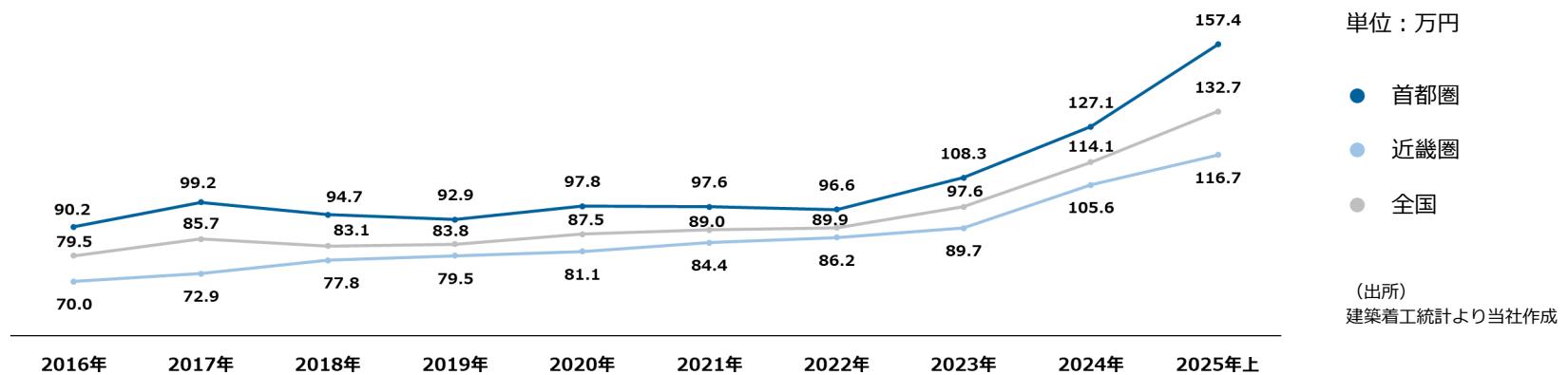
(注)

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円相当のカタログギフト



# ESLEAD 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2026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2025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。