

E エスリード

2026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/>

2026年5月14日

| | | | |
|----------------------------|------|------------------------|------|
| 1. トピックス | p.3 | 5. グループ会社の取組み | p.29 |
| - 2026年3月期実績／2027年3月期業績予想 | p.4 | - エスリード建物管理株式会社 | p.30 |
| - 開発価値循環型事業を主とした総合不動産事業を展開 | p.5 | - エスリード賃貸株式会社 | p.31 |
| - 北海道支店の開設 | p.6 | - 綜電株式会社 | p.32 |
| - エスリードグループ初のホスピスが竣工 | p.7 | - イー・エル建設株式会社 | p.33 |
| - 本社をグラングリーン大阪に移転予定 | p.8 | - エスリードリアルティ株式会社 | p.34 |
| 2. 2026年3月期 決算概要 | p.9 | - エスリードハウス株式会社 | p.35 |
| - 2026年3月期 決算ハイライト | p.10 | - デジメーション株式会社 | p.36 |
| - セグメント別業績 | p.11 | - エスリードホテルマネジメント株式会社 | p.37 |
| - 連結貸借対照表 | p.12 | - エスリード・アセットマネジメント株式会社 | p.38 |
| 3. 2027年3月期 業績予想 | p.13 | - エスリードアパートメント株式会社 | p.39 |
| - 連結業績予想及び配当予想の公表 | p.14 | - Eクリーンアップ株式会社 | p.40 |
| 4. 今後の戦略 | p.15 | - 南都ビルサービス株式会社 | p.41 |
| - 真の総合不動産会社へ | p.16 | 6. 参考資料 | p.42 |
| - エスリードグループの目指す姿 | p.17 | - 会社概要 | p.43 |
| - 総合不動産事業 | p.18 | - 会社沿革 | p.44 |
| - マンション周辺事業 | p.21 | - 2027年3月期 引渡予定物件 | p.46 |
| - マンション分譲事業 | p.22 | - マンション供給戸数ランキング | p.47 |
| - 脱炭素社会の実現に向けた考え方及び取組み | p.23 | - マンション市場動向 | p.48 |
| - 持続可能な社会の実現に向けた取組み | p.26 | - 地価動向 | p.50 |
| - 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.27 | - 建築費動向 | p.51 |
| | | - 株主優待 | p.52 |

01

トピックス

E

2026年3月期：過去最高益を更新

2027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持続的成長を目指します

※中東情勢等を背景とした資材価格及び供給動向については、引き続き注視が必要な状況にありますが、2027年3月期引渡予定物件については、概ね竣工済みであることから、業績予想への影響は限定的であると見込んでおります。

(単位：百万円)

| | 売上高 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| 2026年3月期 | 116,920 | 18,502 | 16,395 | 11,171 |
| | 前期比：+23.4% | 前期比：+27.2% | 前期比：+19.2% | 前期比：+19.7% |
| 2027年3月期 (予想) | 130,000 | 20,500 | 17,600 | 11,500 |
| | 前期比：+11.2% | 前期比：+10.8% | 前期比：+7.3% | 前期比：+2.9% |

開発価値循環型事業

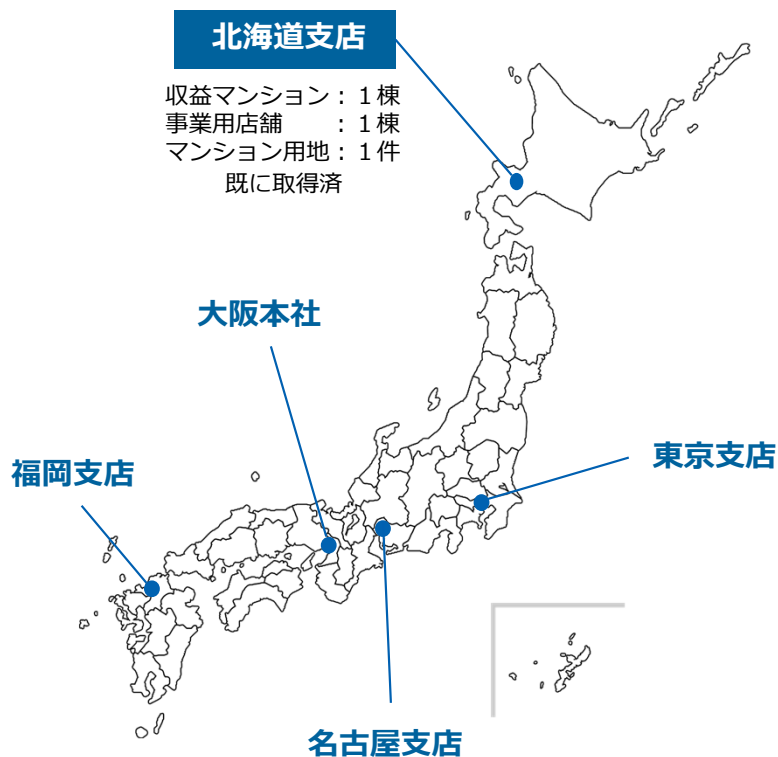


グループ会社による運用・管理を通じたストックビジネス

自社開発物件については、開発・売却で完結することなく、売却後においてもグループ会社による運用・管理を継続することで、持続的なインカムゲインの創出と安定的な収益基盤の構築を実現

- 当社グループは創業当初のマンション専業体制から事業領域を着実に拡大し、現在では「真の総合不動産会社」としての確かな基盤を構築し、マンションをはじめ、商業施設、事業施設、ホテル、オフィスビル等、多様な不動産アセットを対象とした事業を展開しております。
- これらのアセットタイプの拡充を基盤として、当社グループは、開発・取得・運用を一体的に推進することで収益機会の最大化を図る事業モデルを構築しております。自社開発物件における売却によるキャピタルゲインの獲得に加え、グループ会社による運用管理を通じた賃料収入等のインカムゲインの確保を組み合わせることで、開発を起点として創出される不動産価値を継続的に循環・拡張させる「開発価値循環型事業」を展開しております。
- さらに、新規事業領域の創出に加え、既存物件の取得及び運用管理を通じた不動産価値の最大化にも取り組むことで、開発領域に依存しない多層的な収益基盤の構築を推進し、市況変動への耐性を高めつつ、安定的かつ持続的な収益成長の実現を図っております。
- 今後も、開発領域に限定されない多様な事業展開を通じて事業ポートフォリオの高度化を進め、持続的な企業価値向上に努めてまいります。

■ 札幌市中央区北4条西に北海道支店を開設



北海道支店 Hokkaido office

| | |
|---------|----------------------------------|
| – 所在地 | 北海道札幌市中央区北4条西4丁目1-7 MMS札幌駅前ビル |
| – 支店設立日 | 2025年12月1日 |



札幌駅前の中核エリアに位置し、優れた交通利便性と高い視認性を有しております。主要企業や金融機関が集積する立地特性を活かし、営業活動の効率化および取引機会の拡大に寄与する拠点となっております。

- 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、2025年10月に東京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。
- 近年の北海道市場では、札幌圏における都市再開発の進展に加え、千歳エリアでの半導体関連投資の拡大や関連産業の集積が進むなど、産業面での成長が加速しております。また、国内外からの観光需要の高まりも地域経済を下支えし、多面的な不動産ニーズが一層拡大しております。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北海道各地に展開し、さらなる事業拡大を目指します。北海道支店の設立は、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。
- なお、2025年10月に開設した東京支店の仕入れ活動は順調に推移しております。

■ 大阪府吹田市にてエスリードグループ初のホスピスが竣工



CLASWELL 吹田

| | |
|--------|-------------------|
| – 用途種別 | ホスピス |
| – 所在地 | 大阪府吹田市岸部中3丁目22番5号 |
| – 敷地面積 | 1,364.66㎡ |
| – 建築面積 | 818.10㎡ |
| – 延床面積 | 2,166.31㎡ |
| – 構造規模 | 鉄筋コンクリート造 地上3階建 |
| – 竣工年月 | 2026年3月 |

- 当社初となるホスピス施設は、総合不動産会社としての新たな取り組みの一環です。高齢化の進展に伴い拡大する医療・介護ニーズを捉え、社会的課題の解決に貢献するとともに、新たな領域への展開を図るものです。
- デザイン性の高い外観や内部空間に加え、入居者や来訪者に心地よい印象を与える開放感のあるエントランスや食堂を備えています。また、日々の生活のしやすさに配慮した設備計画を採用し、動線や機能性にも細やかな工夫を施しています。さらに、素材や意匠の選定に至るまで細部にこだわりを重ね、快適性と品質を両立した建物となっております。

■ 2026年秋ごろに本社をグラングリーン大阪に移転予定



※「提供：グラングリーン大阪開発事業者」

グラングリーン大阪 パークタワー Grand Green Osaka Park Tower

| | |
|---------|---|
| – 所在地 | 大阪市北区大深町5-54 |
| – 入居フロア | 9階 (893.98㎡) 10階 (1,625.24㎡) |
| – アクセス | JR 大阪駅 徒歩5分 阪急 大阪梅田駅 徒歩5分 |
| – 構造規模 | 鉄骨造 (S造) 鉄筋コンクリート造 (RC造) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造) 地上39階・地下3階 |
| – 竣工年月 | 2024年11月 |

- 当社は、2026年秋ごろに本社オフィスをグラングリーン大阪パークタワーへ移転いたします。本移転は、今後の人員体制の拡充を見据えたオフィススペースの確保や、従業員の働きやすさの向上、業務の効率化、部門間の連携強化など、日常的な業務運営の円滑化を目的としております。グラングリーン大阪は、大阪・うめきたエリアに位置し、交通アクセスに優れるとともに、周辺環境の利便性も高く、日常的な業務運営に適した立地となっております。また、同施設は快適性や機能性に配慮されたオフィス仕様となっており、執務環境の改善にも寄与するものと考えております。なお、本件は事業規模の拡大に伴う拠点整備の一環として実施するものであり、当期業績に与える影響は軽微であります。

02

2026年3月期
決算概要



(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 実績 | 前期比 増減率 | 業績予想比 増減率 |
|------------|----------------|------------------|----------------|------------|--------------|
| 売上高 | 94,765 | 110,000 | 116,920 | +23.4% | +6.3% |
| 営業利益 | 14,548 | 18,000 | 18,502 | +27.2% | +2.8% |
| 経常利益 | 13,748 | 16,000 | 16,395 | +19.2% | +2.5% |
| 当期純利益 | 9,330 | 10,700 | 11,171 | +19.7% | +4.4% |
| 1株当たり当期純利益 | 604.74円 | 693.48円 | 724.06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19.3%増
- 売上高、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)

| | 2025年3月期 | | | 2026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 | 65,710 | 11,451 | 17.4% | 86,594 | 13,284 | 15.3% |
| その他事業 | 29,055 | 5,356 | 18.4% | 30,326 | 5,936 | 19.6% |

不動産販売事業・その他事業ともに順調

- 不動産販売事業は、マンション販売・引渡の好調により、セグメント利益前期比16.0%増
- その他事業は、グループ会社事業を中心とした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10.8%増

(単位：百万円)

| | 2025年 3月期 | 2026年 3月期 | 前期比 | | 2025年 3月期 | 2026年 3月期 | 前期比 |
|----------|--------------|--------------|---------|----------------|--------------|--------------|---------|
| 流動資産 | 213,514 | 254,764 | +41,249 | 流動負債 | 48,255 | 52,622 | +4,367 |
| 現金及び預金 | 31,242 | 17,400 | △13,842 | 支払手形及び 買掛金等 | 4,476 | 6,478 | +2,001 |
| 販売用不動産 | 83,611 | 111,523 | +27,911 | 借入金 | 36,857 | 36,804 | +217 |
| 仕掛販売用不動産 | 90,657 | 116,611 | +25,953 | 未払い法人税等 | 3,069 | 3,398 | +329 |
| 固定資産 | 13,514 | 13,737 | +222 | 固定負債 | 105,314 | 134,330 | +29,015 |
| 資産合計 | 227,029 | 268,501 | +41,472 | 借入金 | 101,559 | 131,475 | +29,915 |
| 自己資本比率 | 32.4% | 30.4% | — | リース債務 | 1,089 | 980 | △109 |
| | | | | 負債合計 | 153,569 | 186,952 | +33,382 |
| | | | | 純資産合計 | 73,460 | 81,549 | +8,089 |
| | | | | 負債純資産合計 | 227,029 | 268,501 | +41,472 |

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転換した、保有しながら販売するビジネスモデルを継続することにより、物件保有に伴う借入金が増加

03

2027年3月期
業績予想



(単位：百万円)

| | 2026年3月期 | | 2027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 | 57,675 | 116,920 | 84,000 | 130,000 | +45.6% | +11.2% |
| 営業利益 | 10,418 | 18,502 | 14,500 | 20,500 | +39.2% | +10.8% |
| 経常利益 | 9,669 | 16,395 | 12,800 | 17,600 | +32.4% | +7.3% |
| 当期純利益 | 6,188 | 11,171 | 8,700 | 11,500 | +40.6% | +2.9% |
| 1株当たり当期純利益 | 401.10円 | 724.06円 | 563.86円 | 745.33円 | +40.6% | +2.9% |
| 1株当たり配当金 | 中間配当 105.00円 | 年間合計 240.00円 | 中間配当 120.00円 | 年間合計 240.00円 | +14.3% | ±0.0% |

2027年3月期も過去最高の売上高・経常利益を目指す

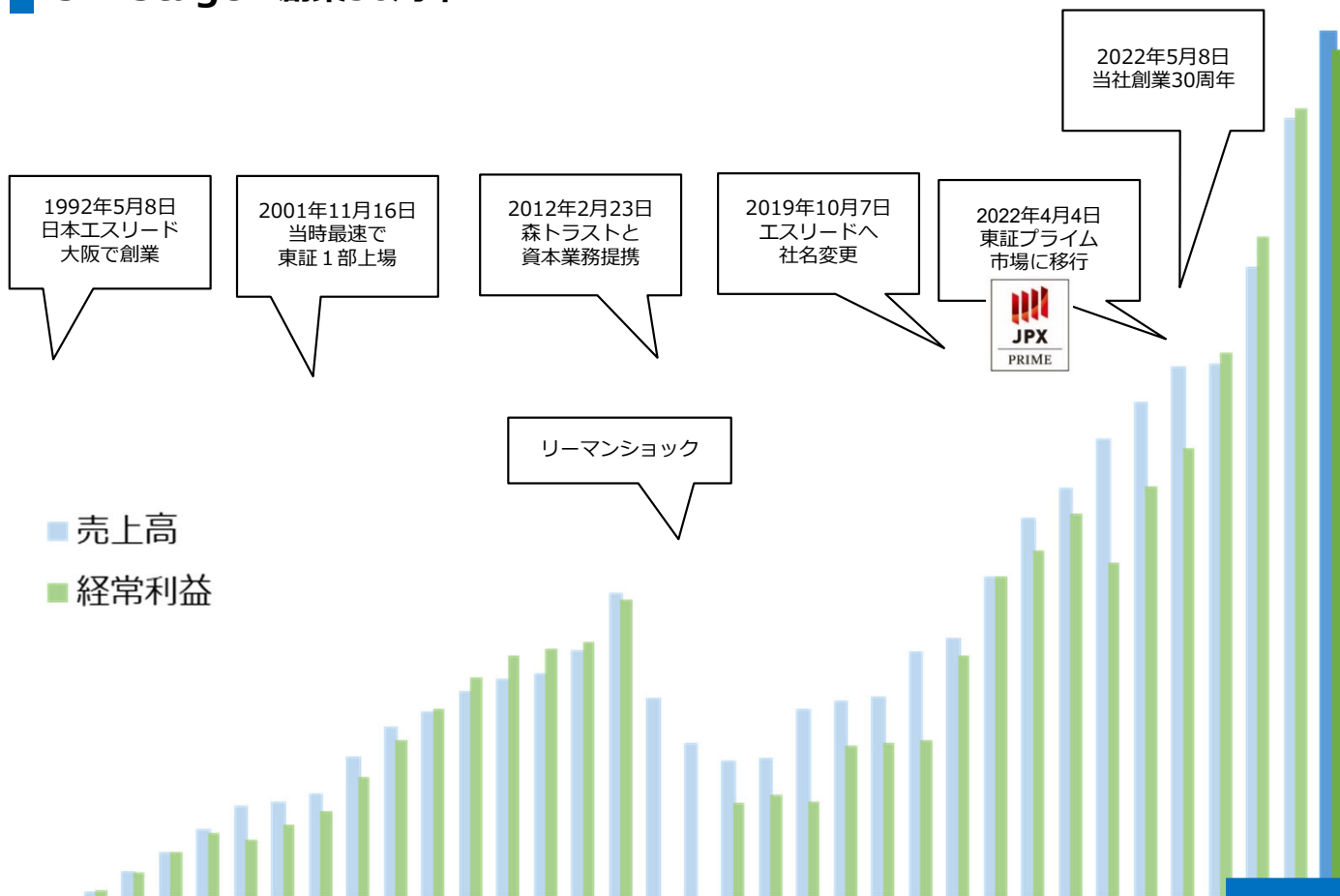
- 通期売上高は1,300億円（前期比11.2%増）、経常利益は176億円（前期比7.3%増）
- 1株当たり配当金について、2027年3月期中間配当予想を120円、期末配当予想を120円、年間配当予想を240円とする

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～



2026年3月期 連結業績 実績

売上高 : 116,920百万円
経常利益 : 16,395百万円
過去最高益を達成!

2027年3月期 連結業績 予想

売上高 : 130,000百万円
経常利益 : 17,600百万円
過去最高益を更新予定!

1st Stage
マンション分譲事業急成長

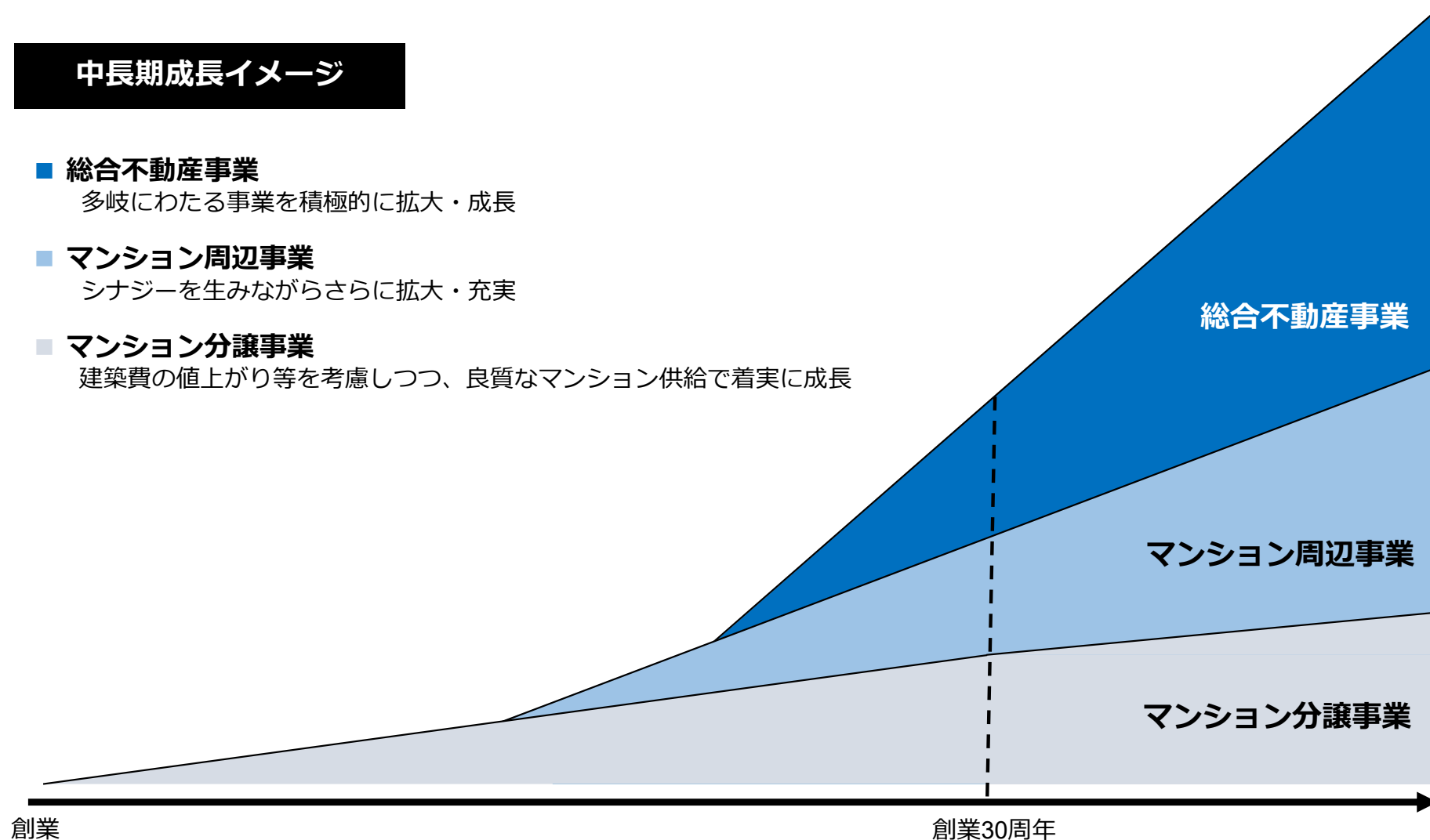
2nd Stage
マンション周辺事業強化

3rd Stage
真の総合不動産会社へ!

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

- **総合不動産事業**
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

- 総合不動産会社として、従来の枠組みにとらわれることなく、新たな事業領域への積極的な挑戦を推進しています。多様化する社会ニーズや市場環境の変化に対応しながら、持続的な成長を実現するため、事業ポートフォリオの拡充を図っています。
- 具体的には、商業施設やホテル・民泊事業をはじめ、オフィス、ホスピスや老人ホームといった高齢化社会に対応した施設、さらには物流施設やロードサイド店舗開発など、幅広い分野において事業展開を強化しています。それぞれの領域において専門性と付加価値の高いサービスを提供することで、地域社会への貢献と企業価値の向上を目指しています。

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、当社グループのエスリードホテルマネジメントが管理運営中。大阪市内においてホテルを7件取得、東京都内においてホテル用地を1件取得し、開発中。今後も旺盛なインバウンド需要を背景に、都市部を中心とした宿泊施設の開発・取得を積極的に推進していく方針。



エスリードホテル大阪鶴橋



エスリードホテルなんば大国町

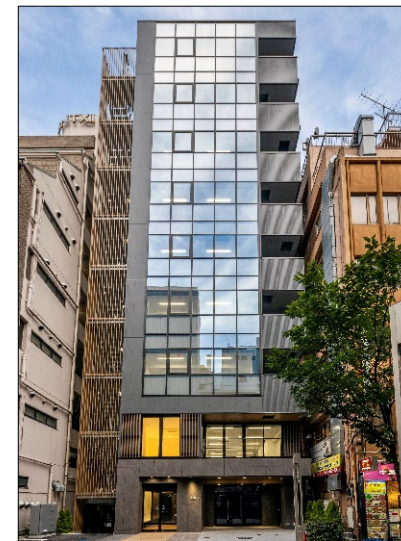
オフィス

2022年9月に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。



エスリードグランビューロー博多



エスリードグランスクエア横浜関内

商業施設

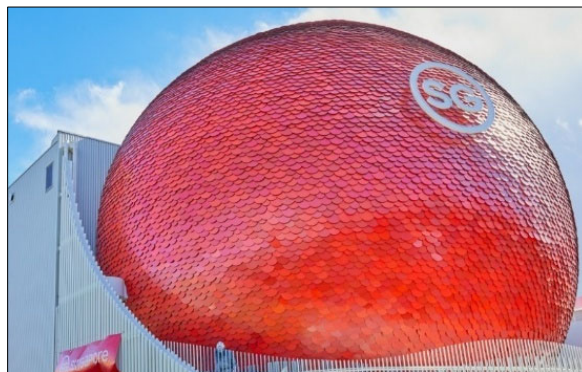
2024年2月に当社グループ初の商業施設である「ラウンドワン三宮駅前店」を取得。安定的な収益基盤の構築に加え、立地特性や周辺環境、テナントニーズを的確に捉えたリーシングを目指す。



ラウンドワン三宮駅前店

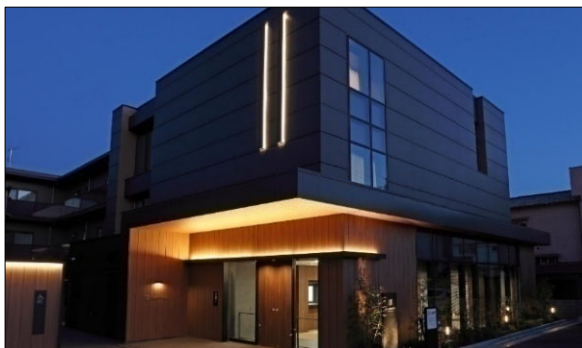
万博パビリオン

当社グループのイー・エル建設株式会社が、大阪・関西万博（Expo 2025 Osaka）において、シンガポールパビリオン建設を受注。海外パビリオンでは最初となる2024年1月10日に着工し、2025年3月に竣工。



ホスピス

2026年3月に大阪府吹田市において当社グループ初となるホスピスが竣工。現在、兵庫県西宮市において2棟目となるホスピスを開発中。



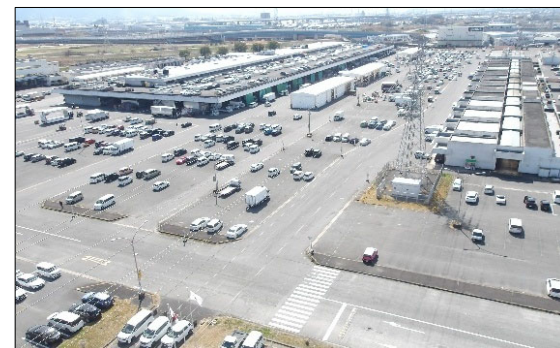
冷凍冷蔵倉庫

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。



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。



中古収益マンション

2022年より中古収益マンション計24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。



ロードサイド

幹線道路沿いなどに位置する用地を厳選して取得し、立地特性や商圏分析に基づいたテナントリーシングを行うことで、安定した収益基盤の構築を目指す。これまでに、スーパーマーケット、ドラッグストア、葬儀場など、多様な業種のテナント誘致実績を有している。



※画像はイメージです。

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。



REGIES堺七道

駐車場

当社グループのエスリード賃貸株式会社が、自社ブランド駐車場「エスリードパーク」を展開。交通利便性の高いエリアを中心に、限られた都市空間の有効活用を目指す。



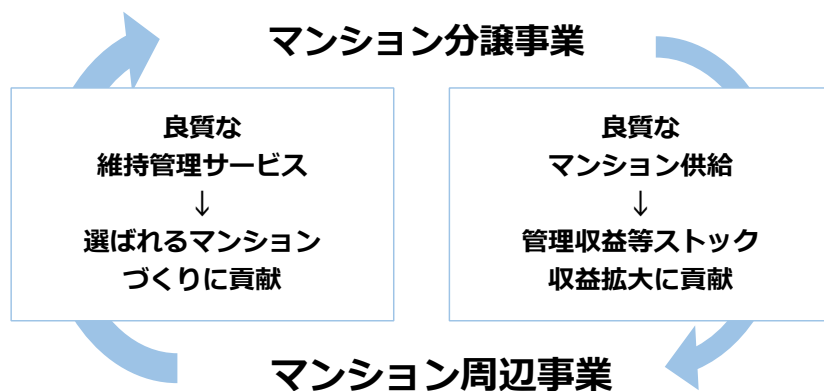
老人ホーム

大阪府・兵庫県・奈良県・神奈川県にて6棟の開発計画を進めており、2026年5月に兵庫県西宮市にて1棟目の老人ホームが竣工予定。



当社の強み

- 実物資産の保有に加えて、これまでに販売を通じて築いてきたお客様との関係性を基盤に、継続的な管理・運営収益を創出できる
- 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
- 着工済・竣工済物件を多数保有しており、将来的利益を確保済
- 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

- インフレ対策として立地等条件の良いマンションを厳選して保有・販売。
- **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転換した、保有しながら販売するビジネスモデルを継続**
 - ✓ 大阪はIR（統合型リゾート）開発などの大型プロジェクトを背景に、今後も賃貸需要の堅調に推移する見通し
 - ✓ 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
 - ✓ 賃料収入を確保しつつ物件価値の向上を図り、併せて投資家に対して安定稼働物件を継続的に供給可能な事業モデルを構築



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

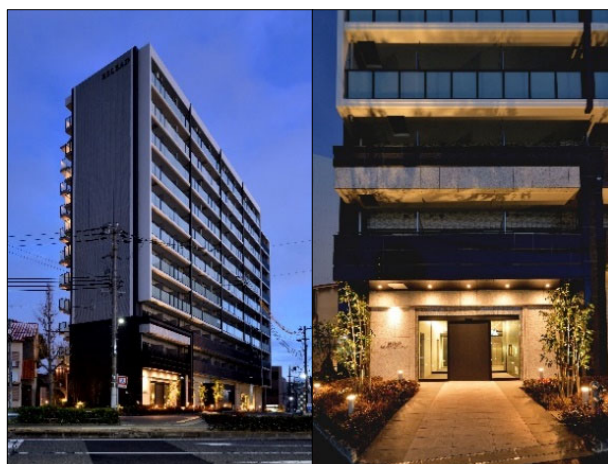
環境配慮型マンション開発

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

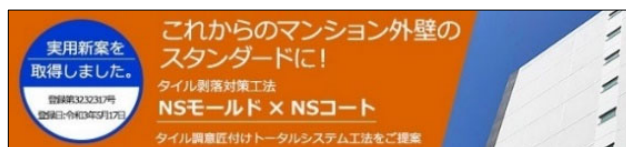


エスリードハウス枚方養父丘

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、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

総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。

総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。



| 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>【住み続けられる都市・住まいづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 長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 | | <p>【コーポレートガバナンス体制の構築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | | | | |
| <p>【カーボンニュートラルへの貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | <p>【住宅にまつわる社会課題の解決】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <p>【働きがい創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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2026」認定 | <p>【取引先等との連携】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。

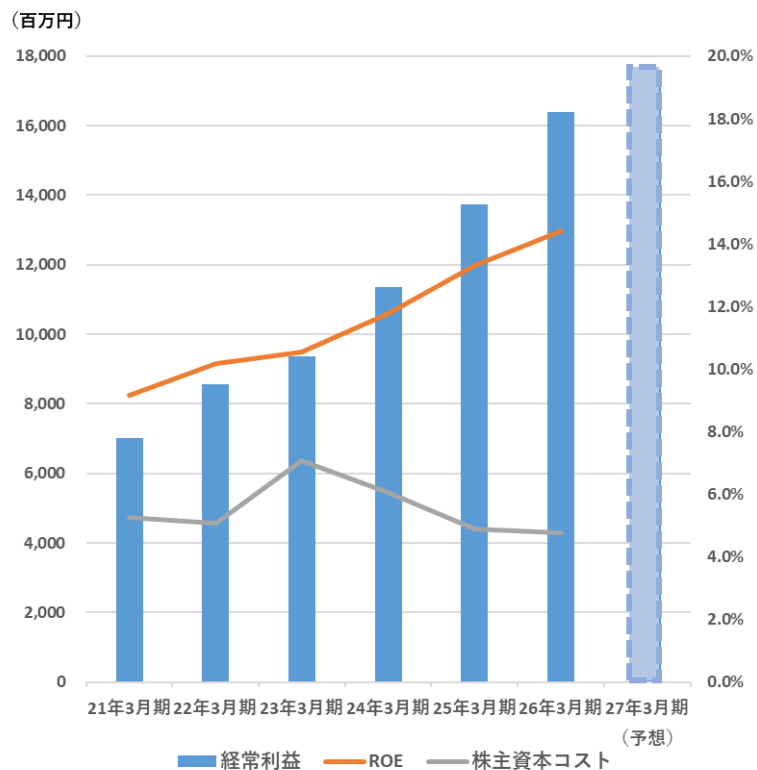


■ 現状分析

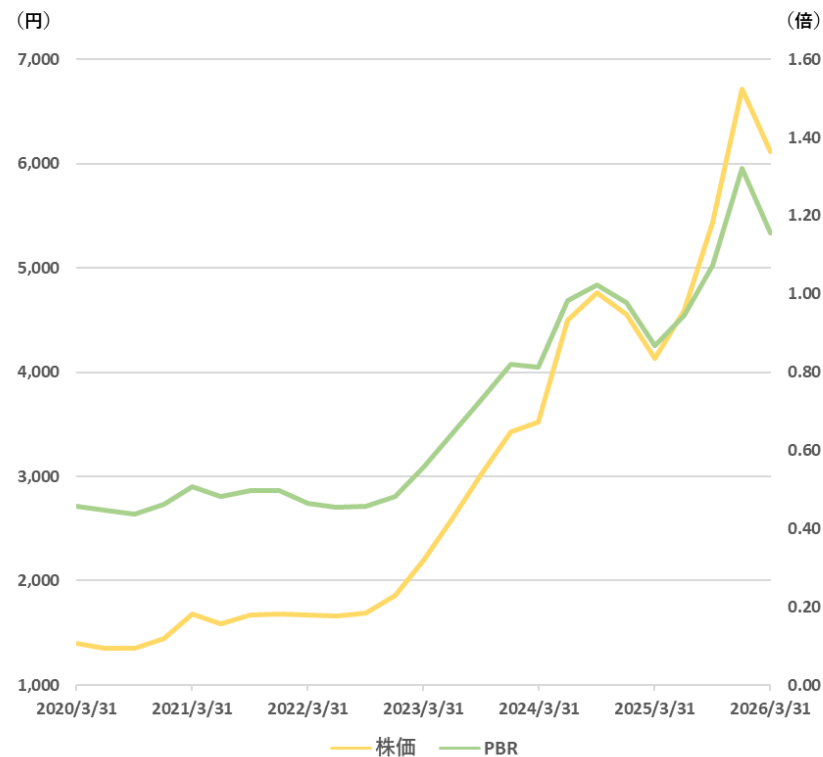
- ROEは10%前後を右肩上がりに推移しており、資本コスト※を継続して上回っている
- 重要指標の一つである経常利益は右肩上がりの傾向にあり、直近5ヶ年では過去最高益を継続して達成している
- 順調な業績推移や配当政策等から株価及びPBRは上昇傾向にあり、市場評価も向上している

※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）



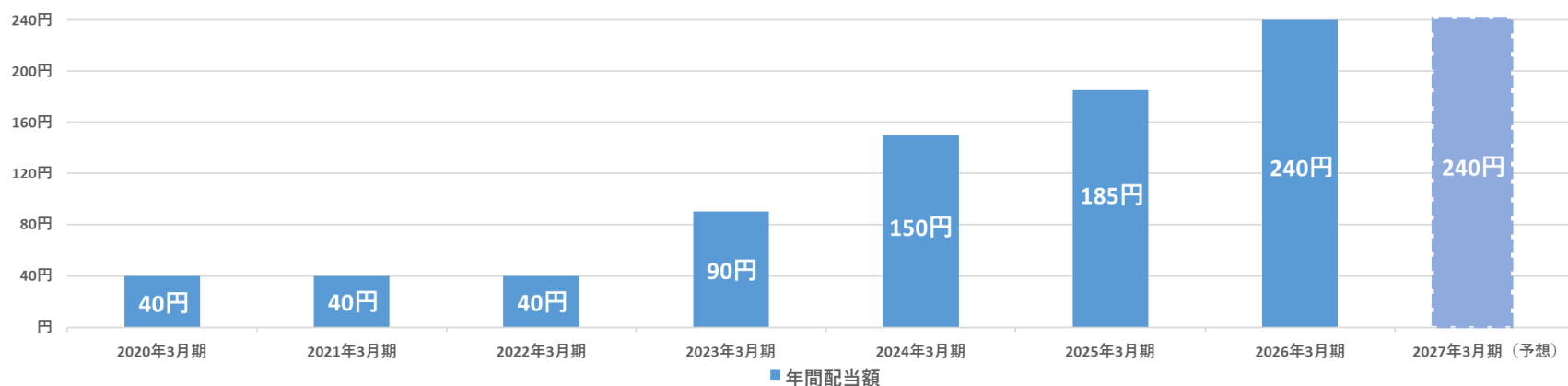
■ 課題 & 方針

- ・ 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
 - ・ 2027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
 - ・ 総合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 : 545棟 43,017戸 (2026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)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
- ・ デジタル技術やサイネージの組み合わせにより、管理業務の効率化や人的リソースに依存しすぎない運営モデルの構築を計画中。2028年4月運用開始予定。



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

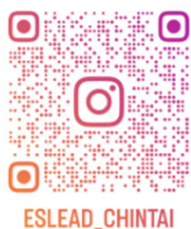
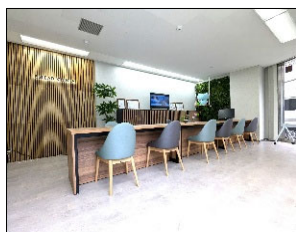
資本金 : 1,000万円 (100%子会社)

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 : **18,206 戸**

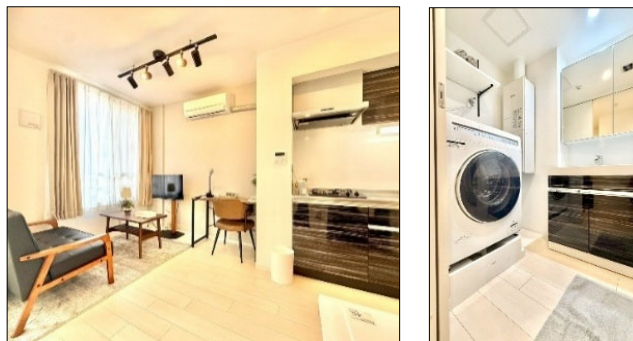
(2026年3月31日現在)



Instagramにて賃貸管理物件を紹介中

トピックス

■ マンスリー事業展開開始



当社は、エスリードホテルマネジメントが運営している短期滞在向けのホテル・民泊に加え、ワーケーションやビジネス滞在などの中長期滞在に対応するマンスリーマンションを展開することで、インバウンド需要を滞在期間全体で取り込む体制を構築してまいります。

■ コインパーキング事業拡大



自社ブランド「エスリードパーク」

安定的な収益基盤の強化を目的として、収益性や需要を見極めた立地を厳選し、コインパーキング事業の拡大を推進しております。本事業は、時間貸し駐車場として継続的なキャッシュフローを創出するとともに、保有不動産や開発予定地の有効活用を通じて資産効率の向上に寄与しております。

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)

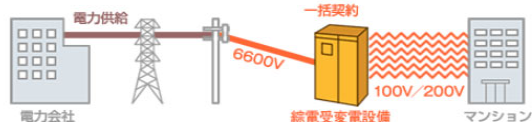
代表者 : 代表取締役 藤野 正明

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**

2026年3月31日現在

▼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

■ 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 当社初となる系統用蓄電所案件が開始

- 滋賀県近江八幡市にて、当社初となる系統用蓄電所案件事業化に向けた取り組みを推進しております。系統用蓄電所は、電力需給バランスを安定させるための重要な設備であり、蓄電設備の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します。




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

グループ外物件が多数竣工



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)



S-RESIDENCE
堺湊駅前azure
(サムティ様)

トピックス

■ 東京支店を開設 (浜松町エリア 港区芝大門)

- 事業基盤のさらなる強化と首都圏における事業拡大を目的として、2025年10月1日に東京支店を開設いたしました。これにより、関東エリアでの営業体制を強化し、より多くのお客様のニーズに迅速かつ的確に対応できる体制を整えてまいります。



所在地 : 東京都港区芝大門1丁目2-14 H'O 浜松町

■ 木造案件の受注を開始

- 当社はこのたび、グループ会社であるエスリードアパートメント株式会社より、木造アパート建設事業を受注いたしました。
- 本案件は、当社にとって木造建築分野における取り組みを加速させる重要なプロジェクトであり、今後継続的に展開していく予定です。これまで培ってきた施工技術と品質管理体制を活かし、安全・高品質な建設を推進してまいります。



※画像はエスリードアパートメントの過去事例

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)

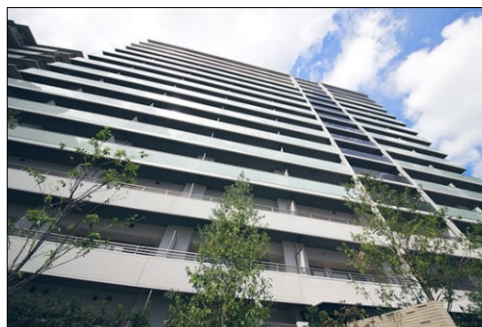
代表者 : 代表取締役 秦 定政

エスリードシリーズをはじめとした中古マンションの買取再販を手掛ける



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



ER エスリード
ダイレクト



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。

■ 今後の戦略

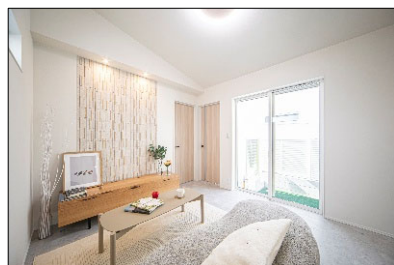
- エスリード顧客から投資マンションを買い取り、再販売
- 今後重要となる中古マンション市場を見据え競争力のある営業スタッフを育成
- 注目される中古不動産マーケット、中でも自社ブランド投資マンションの買取再販を軸に、その他の不動産事業も幅広く手掛ける
- WEBによる投資マンション販売を開始、直仕入れのメリットを活かし利益拡大を狙う

6 エスリードハウス株式会社

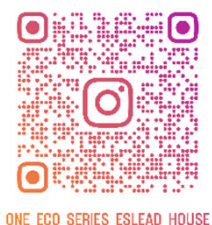
会社概要

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One Eco series 紹介中



ONE_ECO_SERIES_ESLEAD_HOUSE



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



新築一戸建×アパート 共同事業

エスリードハウス八尾高安 × REGIES八尾高安
One Eco series (木造アパート)



エスリードハウス枚方市星丘

- 「エスリードハウス八尾高安」One Eco series 全2区画建物竣工
- 「エスリードハウス八幡石清水」全26区画 ZEH住宅を完売
- 「エスリードハウス中村区城主町」全5区画 ZEH住宅を完売
- 「エスリードハウス枚方市星丘」全54区画うち30区画販売完了

■ リフォーム（住宅価値向上）事業への参入

- リフォーム事業に参入し、グループ内のリフォーム需要を一体的に担う体制を構築することで、収益機会の拡大および顧客価値の向上を図る。

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

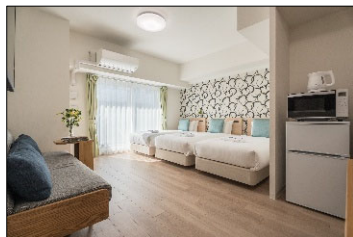
事業内容 : 宿泊施設の運営・管理事業

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

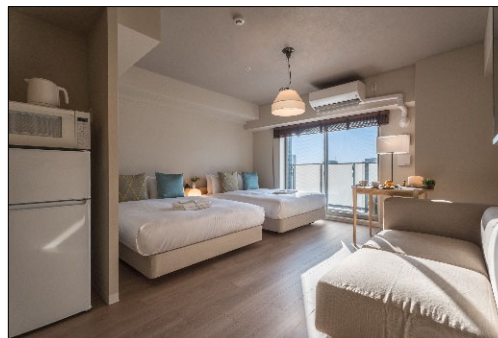
ホテル・民泊施設の運営及び管理事業を手掛ける



公式ホームページからの予約がお得

トピックス

■ シリーズ12棟目となるエスリードホテル難波イーストが開業



シグネチャールーム
(株式会社良品計画がトータルコーディネート)



Tabi+ バスアメニティ
(エスリードホテルオリジナル製品)

- 2026年4月1日に、エスリードホテルシリーズ12棟目となる、「エスリードホテル難波イースト」が開業。これまでの運営で培ったノウハウを最大限に活かし、快適性と機能性を両立し、ご家族やグループ旅行に最適な宿泊施設を展開。
- 株式会社良品計画が内装をトータルコーディネートした客室や、香りや素材にこだわったホテルオリジナルのバスアメニティを開発し、顧客満足度の向上や集客力の強化を図る。
- 2026年7月に2施設、グループ外物件の宿泊施設の開業も予定しており、更なる事業拡大を図る。

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

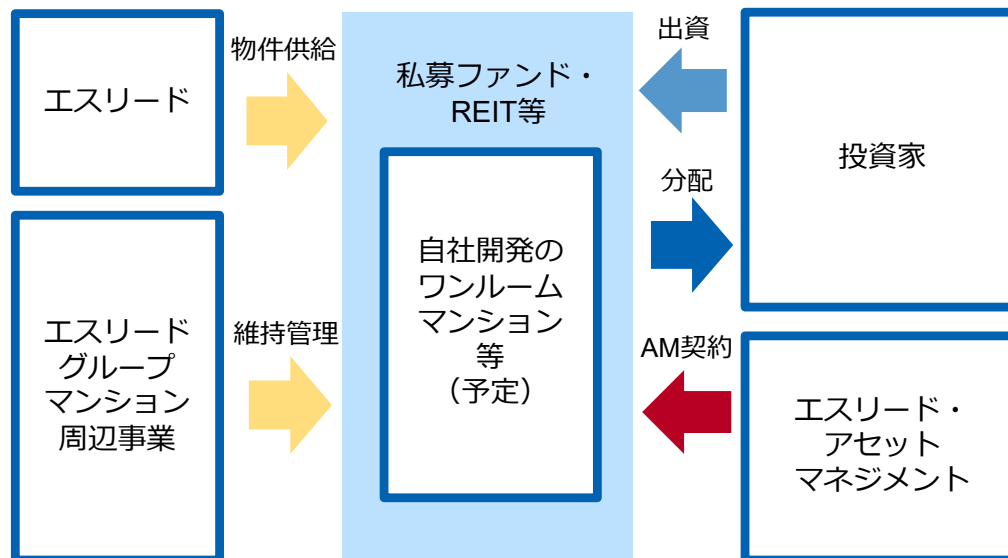
私募ファンド・REIT等を含めた不動産証券化事業の参入準備を進めるとともに証券化用物件の仕入活動に注力



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 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

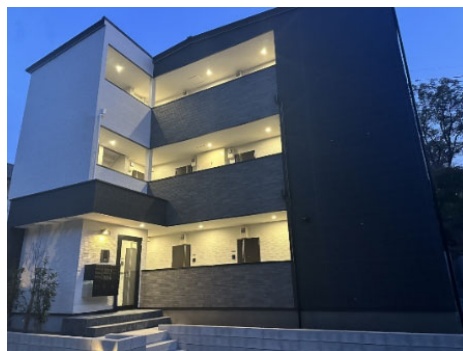
事業内容 : アパートメント事業

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



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(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



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

■ 官公庁・物流施設などの管理・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



神戸六甲MT Logi Cold



奈良市企業局

■ 2026年秋ごろに大阪営業所を開設予定

- ・ 奈良で長年実績を積み上げ、2026年秋ごろに大阪営業所を開設予定。培ってきた信頼とノウハウをもとにさらなる展開を目指す。

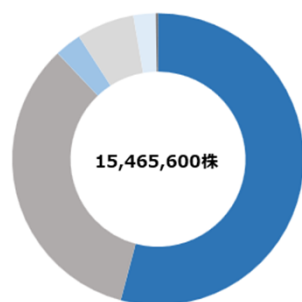
06

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 | 1,329名（グループ会社含む）：2026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：東京都千代田区丸の内一丁目9番2号 グラントウキョウサウスタワー9階 北海道支店：北海道札幌市中央区北4条西4丁目1-7 MMS札幌駅前ビル |

所有者別 株式分布状況

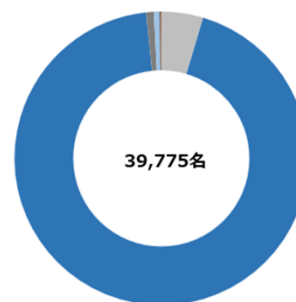


| 所有者別 | 株数 | 割合 |
|-------------|-------------|---------|
| ■事業法人・その他法人 | 8,370,342 株 | 54.12 % |
| ■個人その他 | 5,228,240 株 | 33.81 % |
| ■外国法人等 | 458,257 株 | 2.96 % |
| ■金融機関 | 988,900 株 | 6.39 % |
| ■金融商品取引業者 | 383,587 株 | 2.48 % |
| ■自己株式 | 36,274 株 | 0.23 % |

（2026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



| 所有株式数別 | 株主数 | 割合 |
|--------------------|----------|---------|
| ■1株～99株 | 1,830 名 | 4.60 % |
| ■100株～499株 | 37,284 名 | 93.74 % |
| ■500株～999株 | 341 名 | 0.86 % |
| ■1,000株～4,999株 | 249 名 | 0.63 % |
| ■5,000株～9,999株 | 36 名 | 0.09 % |
| ■10,000株～49,999株 | 29 名 | 0.07 % |
| ■50,000株～99,999株 | 1 名 | 0.00 % |
| ■100,000株～499,999株 | 3 名 | 0.01 % |
| ■500,000株以上 | 2 名 | 0.01 % |

（2026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 |
| 2025年2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 |
| 2025年10月 | 東京都千代田区丸の内に東京支店を設置 |
| 2025年12月 | 札幌市中央区北4条西に北海道支店を設置 |



関西エリア



エスリード大阪城EAST

所在地：大阪府大阪市東成区

交通：Osaka Metro中央線 緑橋駅
徒歩9分

総戸数：120戸

引渡日：2026年8月予定



エスリード新大阪ザ・プレミアWEST

所在地：大阪府大阪市淀川区

交通：Osaka Metro御堂筋線 新大阪駅
徒歩11分

総戸数：126戸

引渡日：2027年1月予定

名古屋エリア



エスリード名古屋サザンプレイス

所在地：愛知県名古屋市中川区

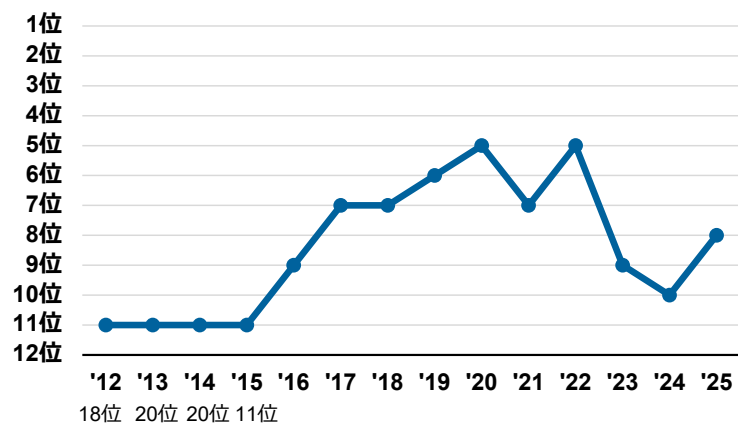
交通：JR東海道本線 尾頭橋駅
徒歩5分

総戸数：60戸

引渡日：2026年8月予定

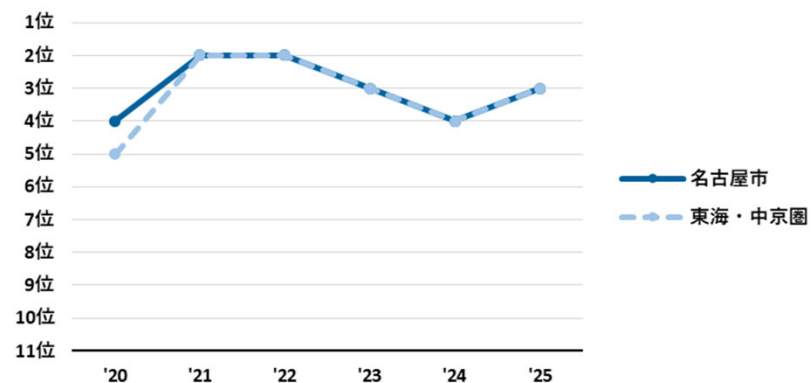
全国ランキング推移（直近14年）

10年連続トップ10



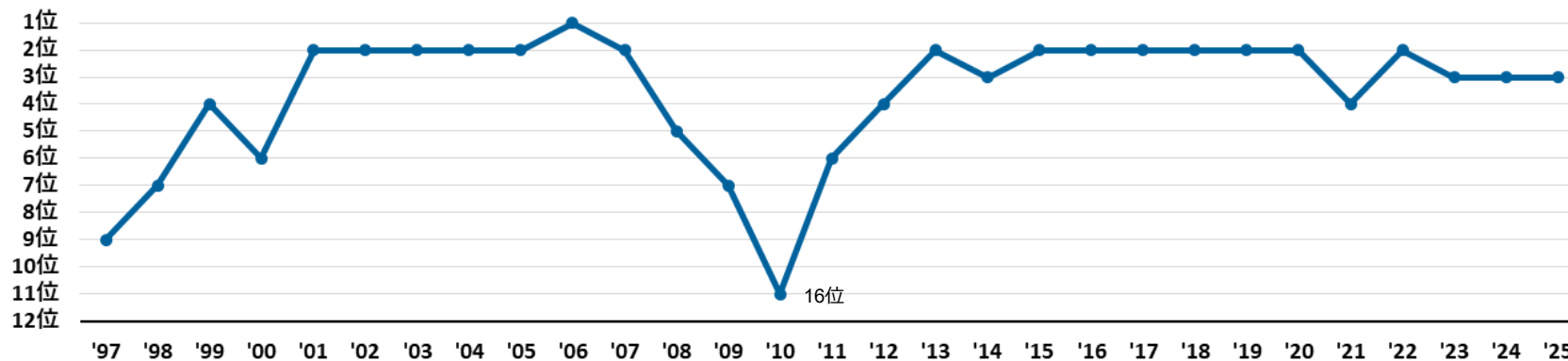
東海・中京圏 / 名古屋ランキング推移（直近6年）

2020年供給開始から着実な実績積み上げ



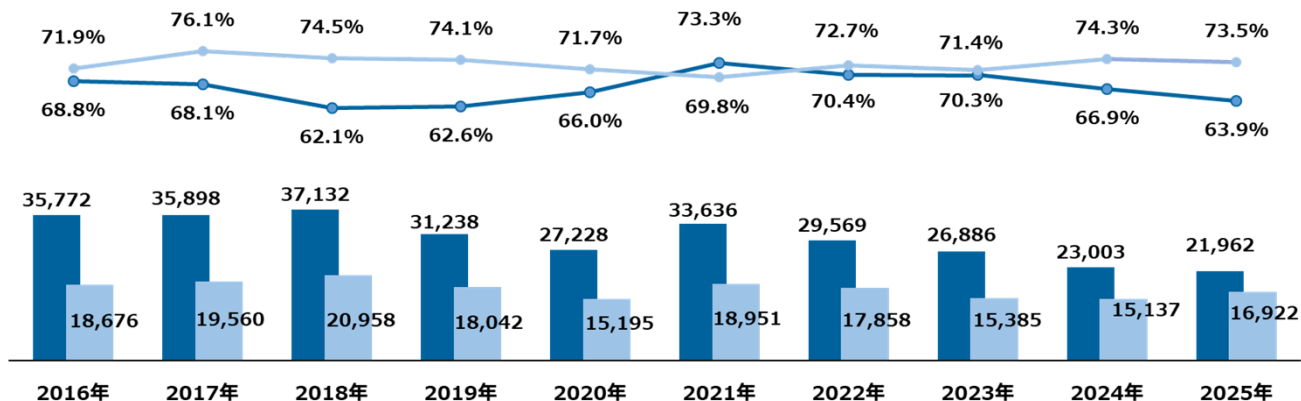
近畿圏ランキング推移（直近29年）

長期にわたる安定した供給実績



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

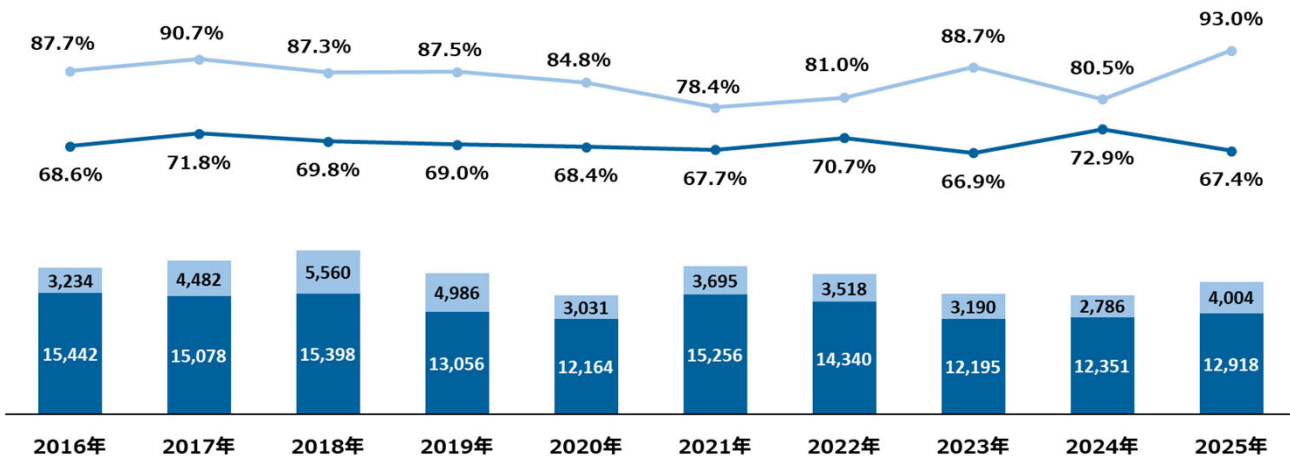


- 首都圏
- 近畿圏

(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

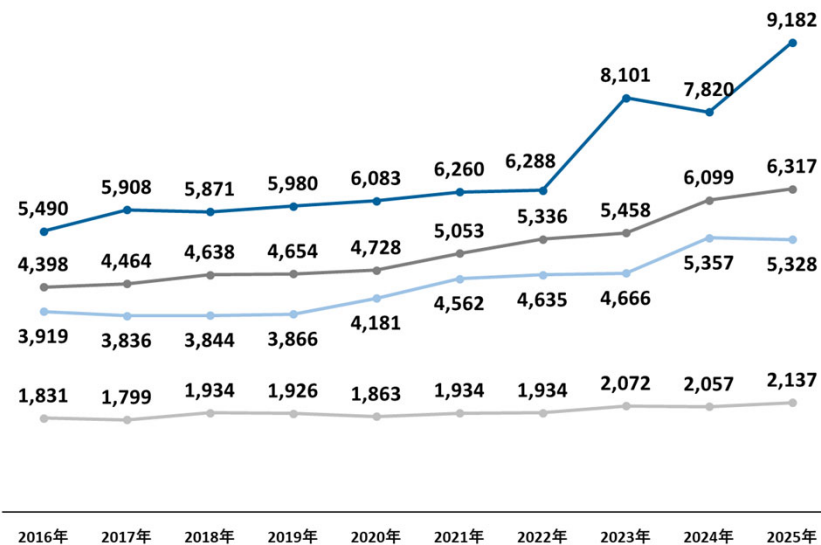
(出所)
不動産経済研究所資料より当社作成

(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

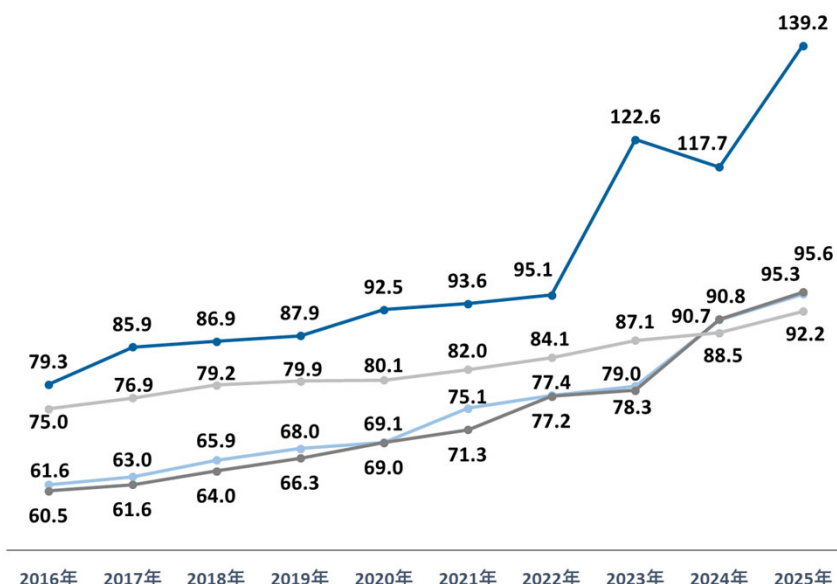
近畿圏タイプ別マンション市場動向（戸当たり平均価格・㎡当たり単価）

首都圏は戸当たり平均価格・㎡当たり単価は上昇傾向、近畿圏は㎡当たり平均価格が上昇傾向
 近畿圏については、平均価格が5,328万円（0.5%ダウン）、㎡単価が90.7万円（5.7%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

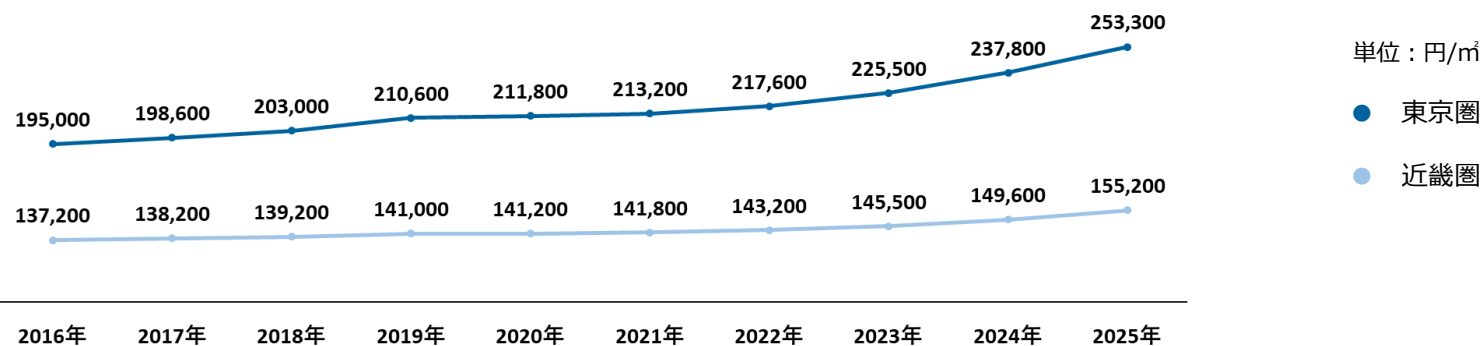
（注）
 当社にて「ワンルーム・1K・1DK」タイプをシティタイプ（単身用・投資用）、その他「1LDK」以上をファミリータイプと定義

住宅地地価推移（都道府県地価調査）

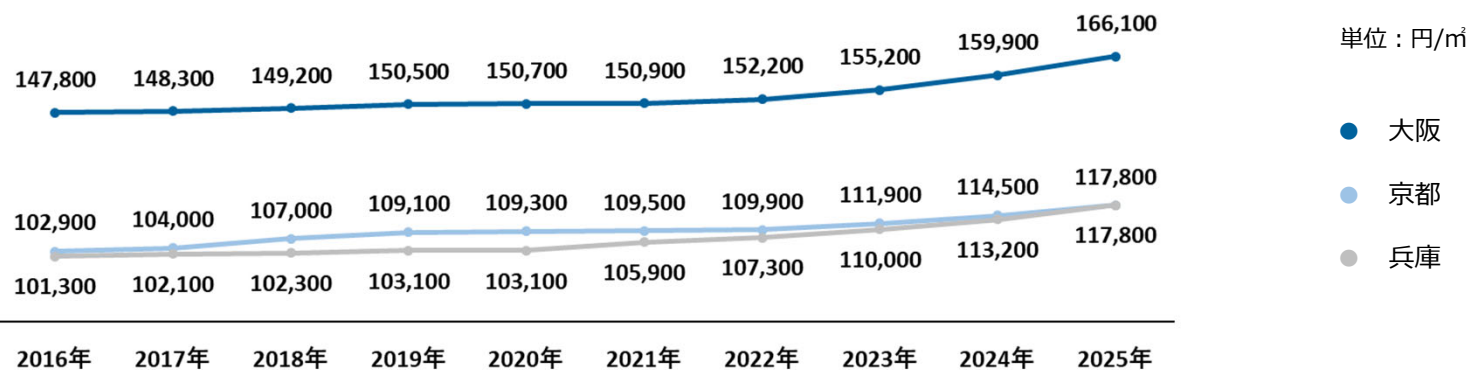
東京圏の価格は他の地域と比べて高い

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



■大阪・京都・兵庫

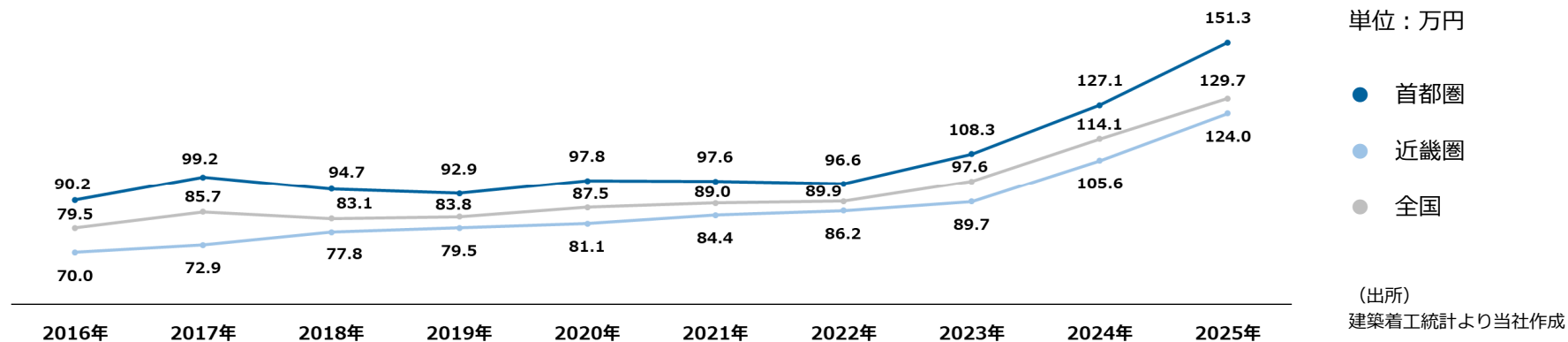


(出所)
国土交通省「都道府県地価調査」より当社作成

(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2026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2026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。