



## 2019年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年5月8日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 東  
 コード番号 8892 URL <https://www.es-conjapan.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 貴俊 TEL 06 (6223) 8055  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 配当支払開始予定日 ー  
 四半期報告書提出予定日 2019年5月8日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年12月期第1四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年3月31日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期第1四半期	19,485	5.8	3,246	18.4	2,914	16.4	2,012	17.1
2018年12月期第1四半期	18,411	85.7	2,742	11.9	2,504	13.9	1,719	△22.1

(注) 包括利益 2019年12月期第1四半期 2,018百万円 (18.0%) 2018年12月期第1四半期 1,710百万円 (△22.4%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年12月期第1四半期	29.42	29.35
2018年12月期第1四半期	25.29	25.25

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年12月期第1四半期	115,474	27,193	23.5	397.13
2018年12月期	109,747	27,359	24.9	400.47

(参考) 自己資本 2019年12月期第1四半期 27,192百万円 2018年12月期 27,358百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年12月期	—	0.00	—	32.00	32.00
2019年12月期	—				
2019年12月期（予想）		0.00	—	35.00	35.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2019年12月期の連結業績予想（2019年1月1日～2019年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期（累計）	30,500	23.8	6,200	68.2	5,600	76.2	3,800	76.9	55.51
通期	74,800	37.7	12,500	8.1	11,200	6.7	7,800	7.9	113.95

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無  
新規 ー社 （社名） 、除外 ー社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年12月期 1 Q	71,806,887株	2018年12月期	71,649,387株
② 期末自己株式数	2019年12月期 1 Q	3,334,900株	2018年12月期	3,334,900株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年12月期 1 Q	68,398,292株	2018年12月期 1 Q	67,973,182株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2019年12月期第1四半期 役員向け株式給付信託 487,200株、株式給付型E S O P信託 234,300株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（2019年12月期第1四半期 721,500株）を含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(日付の表示変更)

「2019年12月期 第1四半期決算短信」より、日付の表示を和暦表示から西暦表示に変更しております。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	8
3. その他	9
契約及び販売の状況	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出や生産の一部に弱さもみられるものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待できるものの、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響、中国景気の下振れリスク、英国のEU離脱問題を含む海外経済の不確実性、金融市場の変動の影響に留意する必要がある等、先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、金利上昇リスクや消費税増税等、楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当期（2019年12月期）は、2017年12月期より始動した第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」の最終年度として、多面的な事業を積極的に展開しております。

## ① エスコンジャパンリート投資法人の上場

連結子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントが資産の運用を受託するエスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」と言います。）が発行する投資口について、2019年2月に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場しております。本投資法人は地域コミュニティに根差した「暮らし密着型」の商業施設及び商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型J-REITとなります。

当社グループは本投資法人のスポンサーとして本投資法人の収益の向上と安定的な成長を全面的に支援し、更なる成長を目指してまいります。また、中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）は本投資法人のサポート会社であります。

## ② 名古屋支店の開設

2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結いたしました。2019年3月に名古屋支店を開設し、中部電力及び中部電力グループ会社である中電不動産株式会社の持つ中部地域での圧倒的な顧客基盤の厚さと当社の不動産開発力を相互に活用し、中部地域においても首都圏、関西圏に並ぶ重要事業地域として地域の皆様に喜ばれ、地域活性化に寄与できるよう事業を展開してまいります。

中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売も順調に進捗いたしました。

分譲事業においては「レ・ジェイド辻堂東海岸（神奈川県藤沢市、総戸数51戸）」、「グランレ・ジェイド等々力（東京都世田谷区、総戸数43戸）」、「レ・ジェイド池田満寿美町（大阪府池田市、総戸数35戸）」、「レ・ジェイド甲東園（兵庫県西宮市、総戸数49戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、当期竣工予定の「レ・ジェイド須磨海浜公園（神戸市須磨区、総戸数30戸）」及び来期竣工予定の「レ・ジェイド樟葉（大阪府枚方市、総戸数78戸）」は契約完売しております。

商業開発事業においては、茨城県つくば市において2018年12月に「つくばQ' t（キュート）」及び「つくばMOG（モグ）」を、2019年3月に「つくばクレオ」の商業施設をそれぞれ取得し、これまでの多面的な不動産開発のノウハウを活かし、地域に貢献できる3施設一体でのつくば駅前開発を推進していきます。

また、物流開発事業については、物流の新ブランド「LOGITRES（ロジトレス）」を立ち上げました。更に、新規事業としてハワイ不動産投資ファンドへ出資し、海外事業展開に着手いたしました。次代を見据えた新たな事業分野への取組みやグローバル化等、着実に事業の多様化を推進しております。

このように、当第1四半期連結累計期間において分譲、商業等多面的な開発予定地として、首都圏2案件、近畿圏3案件の新規事業用地及び商業施設の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開しております。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設における安定的な賃料収入の確保と資産価値の向上に努めております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社が強みとする企画力等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業等ノンアセットで利益率の高い事業として注力いたしております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高19,485百万円（前年同四半期比5.8%増）、営業利益3,246百万円（同18.4%増）、経常利益2,914百万円（同16.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,012百万円（同17.1%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業においては、分譲マンションの販売を推進したこと及び販売用不動産の販売等を行った結果、売上高18,276百万円(前年同四半期比3.8%増)、セグメント利益3,380百万円(同10.7%増)となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、保有する収益不動産の賃料収入の増加を含めた資産価値の向上を図るべくリーシング活動及びプロパティマネジメント事業に注力した結果、売上高1,190百万円(前年同四半期比61.5%増)、セグメント利益800百万円(同89.1%増)となりました。

③不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業においては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組みましたが、売上高17百万円(前年同四半期比76.2%減)、セグメント利益17百万円(同70.2%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

当第1四半期連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比5,727百万円増加し、115,474百万円となりました。これは主にたな卸資産が3,170百万円増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比5,893百万円増加し、88,280百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が6,118百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比166百万円減少し、27,193百万円となりました。これは親会社株主に帰属する四半期純利益2,012百万円を計上したものの、配当金の支払2,209百万円があったことによるものであります。この結果、自己資本比率は23.5%(前連結会計年度末は24.9%)となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、2019年2月8日に公表いたしました予想に変更はありません。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,598	18,703
受取手形及び売掛金	491	407
販売用不動産	15,308	3,558
仕掛販売用不動産	65,890	80,810
その他	6,353	6,369
流動資産合計	104,642	109,851
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,459	1,483
減価償却累計額	△462	△475
建物及び構築物（純額）	997	1,008
土地	623	623
その他	151	178
減価償却累計額	△113	△118
その他（純額）	38	59
有形固定資産合計	1,658	1,690
無形固定資産		
その他	30	28
無形固定資産合計	30	28
投資その他の資産		
その他	3,453	3,941
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	3,415	3,903
固定資産合計	5,104	5,623
資産合計	109,747	115,474

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1,720	2,916
1年内返済予定の長期借入金	23,993	29,447
1年内償還予定の社債	40	40
未払法人税等	1,448	895
資産除去債務	33	33
その他	9,973	10,304
流動負債合計	37,210	43,638
固定負債		
社債	270	250
長期借入金	44,568	44,057
役員株式給付引当金	97	97
株式給付引当金	30	30
資産除去債務	77	83
その他	132	123
固定負債合計	45,176	44,642
負債合計	82,387	88,280
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	6,259	6,272
資本剰余金	1,988	2,001
利益剰余金	20,310	20,113
自己株式	△1,207	△1,207
株主資本合計	27,352	27,180
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	11
その他の包括利益累計額合計	6	11
新株予約権	1	1
純資産合計	27,359	27,193
負債純資産合計	109,747	115,474

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
売上高	18,411	19,485
売上原価	13,859	14,907
売上総利益	4,551	4,577
販売費及び一般管理費	1,809	1,331
営業利益	2,742	3,246
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	0	3
その他	0	0
営業外収益合計	1	3
営業外費用		
支払利息	237	332
その他	1	3
営業外費用合計	239	336
経常利益	2,504	2,914
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	4	—
特別損失合計	4	—
税金等調整前四半期純利益	2,499	2,914
法人税、住民税及び事業税	678	851
法人税等調整額	101	49
法人税等合計	780	901
四半期純利益	1,719	2,012
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,719	2,012



(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)
四半期純利益	1,719	2,012
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8	5
その他の包括利益	△8	5
四半期包括利益	1,710	2,018
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,710	2,018
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間（自 2018年1月1日 至 2018年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	17,601	737	72	18,411	—	18,411
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	17,601	737	72	18,411	—	18,411
セグメント利益	3,054	423	57	3,536	△793	2,742

(注) 1 セグメント利益の調整額△793百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業			
売上高						
外部顧客への 売上高	18,276	1,190	17	19,485	—	19,485
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	18,276	1,190	17	19,485	—	19,485
セグメント利益	3,380	800	17	4,198	△952	3,246

(注) 1 セグメント利益の調整額△952百万円は、各報告セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

## 3. その他

## 契約及び販売の実績

当第1四半期連結会計期間における不動産販売事業の契約実績は、次のとおりであります。

区分	当第1四半期連結会計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)			
	期中契約高		期末契約残高	
	物件戸数(戸)	金額(百万円)	物件戸数(戸)	金額(百万円)
中高層住宅等	221	9,633	615	25,786
その他	—	220	—	15,130
計	221	9,854	615	40,917

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第1四半期連結累計期間におけるセグメントごとの主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)		
	物件名	物件戸数(戸)	金額(百万円)
不動産販売事業	分譲マンション	51	2,428
	北名古屋パレマルシェ西春	—	4,610
	あすみが丘ブランニューモール	—	3,200
	ケーズデンキおゆみ野店	—	2,710
	長堀橋駅前	—	2,100
	神戸市西区水谷	—	1,430
	堺市大仙西商業Ⅱ	—	946
	西白井駅前	—	451
	福岡春日	—	401
	小計		18,276
不動産賃貸事業			1,190
不動産企画仲介コンサル事業			17
	合計		19,485

(注) 1 セグメント間の取引はありません。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。