



平成30年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年8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
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055
 四半期報告書提出予定日 平成30年8月8日 配当支払開始予定日 ー
 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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年12月期第2四半期の連結業績（平成30年1月1日～平成30年6月30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	%
30年12月期第2四半期	24,636	110.5	3,685	55.5	3,178	69.2	2,148	14.3
29年12月期第2四半期	11,701	△6.7	2,369	28.5	1,878	36.2	1,879	21.7

(注) 包括利益 30年12月期第2四半期 2,139百万円 (14.1%) 29年12月期第2四半期 1,874百万円 (21.6%)

	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
30年12月期第2四半期	31.55	31.37
29年12月期第2四半期	28.35	27.58

(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
30年12月期第2四半期	102,107	22,272	21.8	326.35
29年12月期	86,435	21,433	24.8	315.14

(参考) 自己資本 30年12月期第2四半期 22,270百万円 29年12月期 21,432百万円

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
29年12月期	—	0.00	—	18.00	18.00
30年12月期	—	0.00			
30年12月期（予想）			—	26.00	26.00

(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. 平成30年12月期の連結業績予想（平成30年1月1日～平成30年12月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	55,000	23.0	11,300	60.5	10,200	70.3	7,000	28.3	102.68

(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）
新規 ー社（社名）、除外 ー社（社名） : 無

(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 : 有
- 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）	30年12月期2Q	71,631,387株	29年12月期	71,203,387株
② 期末自己株式数	30年12月期2Q	3,390,900株	29年12月期	3,195,300株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年12月期2Q	68,107,551株	29年12月期2Q	66,301,091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（平成30年12月期第2四半期 役員向け株式給付信託 543,200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（四半期累計）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（平成30年12月期第2四半期連結累計期間 777,961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。

○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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10
3. その他	11
契約及び販売の状況	11

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、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、米政権の保護主義的な政策や英国の欧州連合（EU）離脱交渉、米中貿易摩擦問題など海外経済の不確実性、金融資本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もあります。

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底堅く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、平成29年12月期（前期）より始動した第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」に基づき多面的な事業を積極的に展開しました。

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当期竣工の「フィールガーデン南千里（大阪府吹田市、総戸数214戸）」、「レ・ジェイドサザンゲート豊田（東京都日野市、総戸数51戸）」、「レ・ジェイド川崎（川崎市幸区、総戸数79戸）」は竣工完売し、「グラン レ・ジェイド自由が丘（東京都目黒区、総戸数23戸）」、「レ・ジェイド中野（東京都中野区、総戸数25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・ジェイド南森町（大阪市北区、総戸数29戸）」、「グラン レ・ジェイド岡本（神戸市東灘区、総戸数18戸）」は契約完売しております。

商業開発事業においては、奈良県大和高田市における商業施設「トナリエ大和高田」の開発が順調に推移し、平成30年11月に第一期オープンを予定しております。

また、分譲事業の多様化の推進を図るべく、マンション建替組合の参加組員として「レ・ジェイド樟葉（大阪府枚方市、総戸数78戸）」の建替え事業に参画し、社宅を分譲マンション「レ・ジェイド ビオ 船橋北習志野（千葉県船橋市、総戸数50戸）」とするリノベーション事業を開始しております。流通団地（福岡県古賀市、開発総面積 約80,000坪）を造成する土地区画整理事業や、物流施設（兵庫県加東市、建物面積 約42,000㎡、平成31年9月完成予定）を開発する物流事業にも着手しております。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業にも近年注力し、札幌、金沢、東京、大阪、福岡において16プロジェクト（2,066室）の事業を推進しております。当期においては大阪市中央区、東京都千代田区、石川県金沢市における6プロジェクトが開業し、2プロジェクトは販売済み、6プロジェクトは販売の売買契約を締結しております。

このように、当第2四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4案件、近畿圏9案件、その他地域2案件の新規事業用地の取得を行いました。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設等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。

第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」における成長戦略内容について、新たに『ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現』という目標を掲げ、「環境・社会・ガバナンス」の尺度から企業価値を高めてまいります。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高24,636百万円（前年同四半期比110.5%増）、営業利益3,685百万円（同55.5%増）、経常利益3,178百万円（同69.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,148百万円（同14.3%増）となりました。

セグメントの業績は、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、仕掛販売用不動産の販売等の販売を行った結果、売上高22,786百万円（前年同四半期比130.3%増）、セグメント利益3,889百万円（同42.4%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1,525百万円（前年同四半期比13.7%減）、セグメント利益932百万円（同8.7%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んだ結果、売上高324百万円（前年同四半期比755.9%増）、セグメント利益308百万円（同733.3%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①財政状態

当第2四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15,672百万円増加し、102,107百万円となりました。これは主にたな卸資産が14,115百万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14,833百万円増加し、79,835百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が14,493百万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838百万円増加し、22,272百万円となりました。これは配当金の支払1,238百万円及び自己株式の取得131百万円があったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益2,148百万円を計上したことによるものであります。この結果、自己資本比率は21.8%（前連結会計年度末は24.8%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、期首残高に比べて2,844百万円増加し、13,489百万円（前年同四半期末は7,192百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は10,465百万円の減少（前年同四半期は23,130百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益3,174百万円、たな卸資産の増加額13,528百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は134百万円の増加（前年同四半期は7,456百万円の増加）となりました。これは主に、預り保証金の受入等による純収入234百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は13,175百万円の増加（前年同四半期は14,674百万円の増加）となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ、返済による純収入14,313百万円、配当金の支払1,236百万円及び自己株式の取得による支出131百万円によるものであります。

(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、当社が推進する不動産販売事業が好調に推移し、当初計画よりも利益率が高まることから利益面について当初予想を上回る見込みとなったため、通期の連結業績予想を上方修正いたしました。これにより、親会社株主に帰属する当期純利益については、2期連続で過去最高益を更新する予定です。

また、配当についても1株当たり6円の増配を行う予定であります。これにより配当性向は22.7%の予想から25.0%の見込みとなります。

詳細については、平成30年6月29日に公表いたしました「平成30年12月期通期連結業績予想及び配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (平成29年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,667	13,534
受取手形及び売掛金	497	365
販売用不動産	4,162	4,865
仕掛販売用不動産	60,057	73,470
貯蔵品	0	0
その他	5,118	5,073
流動資産合計	80,504	97,310
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,476	1,492
減価償却累計額	△410	△435
建物及び構築物（純額）	1,066	1,057
土地	623	623
その他	147	148
減価償却累計額	△107	△106
その他（純額）	39	42
有形固定資産合計	1,729	1,722
無形固定資産		
その他	28	23
無形固定資産合計	28	23
投資その他の資産		
その他	4,177	3,055
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	4,173	3,050
固定資産合計	5,930	4,796
資産合計	86,435	102,107

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,953	6,425
1年内返済予定の長期借入金	22,462	25,381
1年内償還予定の社債	40	40
未払法人税等	467	10
その他	7,740	8,530
流動負債合計	32,664	40,387
固定負債		
社債	110	290
長期借入金	31,874	38,797
役員株式給付引当金	82	98
株式給付引当金	18	20
資産除去債務	93	100
その他	158	140
固定負債合計	32,337	39,448
負債合計	65,002	79,835
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,224	6,258
資本剰余金	1,953	1,987
利益剰余金	14,322	15,232
自己株式	△1,089	△1,220
株主資本合計	21,411	22,258
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20	11
その他の包括利益累計額合計	20	11
新株予約権	1	1
純資産合計	21,433	22,272
負債純資産合計	86,435	102,107

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年6月30日)
売上高	11,701	24,636
売上原価	7,893	18,299
売上総利益	3,807	6,336
販売費及び一般管理費	1,437	2,651
営業利益	2,369	3,685
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2	2
違約金収入	14	6
その他	1	1
営業外収益合計	18	9
営業外費用		
支払利息	506	492
その他	2	24
営業外費用合計	509	516
経常利益	1,878	3,178
特別利益		
固定資産売却益	11	—
新株予約権戻入益	—	0
特別利益合計	11	0
特別損失		
固定資産除却損	0	4
特別損失合計	0	4
税金等調整前四半期純利益	1,889	3,174
法人税、住民税及び事業税	21	14
法人税等調整額	△11	1,011
法人税等合計	10	1,026
四半期純利益	1,879	2,148
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,879	2,148

（四半期連結包括利益計算書）
（第2四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成30年1月1日 至 平成30年6月30日）
四半期純利益	1,879	2,148
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4	△8
その他の包括利益合計	△4	△8
四半期包括利益	1,874	2,139
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,874	2,139
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

（3）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前第2四半期連結累計期間 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成30年1月1日 至平成30年6月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,889	3,174
減価償却費	99	39
役員株式給付引当金の増減額（△は減少）	11	15
株式給付引当金の増減額（△は減少）	1	2
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	506	492
固定資産売却損益（△は益）	△11	—
固定資産除却損	0	4
売上債権の増減額（△は増加）	△231	131
たな卸資産の増減額（△は増加）	△25,450	△13,528
前払費用の増減額（△は増加）	△911	△139
未払金の増減額（△は減少）	1,165	△577
未払又は未収消費税等の増減額	320	△208
前受金の増減額（△は減少）	774	1,513
預り金の増減額（△は減少）	△23	△171
その他の資産の増減額（△は増加）	△537	△231
その他の負債の増減額（△は減少）	2	△68
小計	△22,394	△9,555
利息及び配当金の受取額	2	2
利息の支払額	△628	△508
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△110	△404
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,130	△10,465
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△9
投資有価証券の取得による支出	△583	△110
投資有価証券の払戻による収入	8	8
固定資産の取得による支出	△101	△45
固定資産の売却等による収入	8,464	73
資産除去債務の履行による支出	△0	—
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の受入による収入	394	336
預り保証金の返還による支出	△712	△101
出資金の払込による支出	△4	△17
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,456	134
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,665	6,461
短期借入金の返済による支出	△7,411	△1,989
長期借入れによる収入	29,606	21,113
長期借入金の返済による支出	△15,769	△11,270
社債の発行による収入	—	200
社債の償還による支出	△20	△20
リース債務の返済による支出	△2	△0
割賦債務の返済による支出	△16	△16
株式の発行による収入	68	67
自己株式の取得による支出	△429	△131
配当金の支払額	△1,015	△1,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,674	13,175
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△999	2,844
現金及び現金同等物の期首残高	8,191	10,644
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,192	13,489

（4）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）

当第2四半期連結累計期間において、株式給付型E S O P信託から対象者への株式900株の給付を行いました。また、平成29年12月1日開催の取締役会決議に基づき、自己株式196,500株の取得を行いました。この結果、自己株式が130百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末の自己株式は1,220百万円となっております。

（会計方針の変更）

（従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用）

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」（実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。）等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」（企業会計基準第8号平成17年12月27日）等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自平成29年1月1日至平成29年6月30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	9,895	1,768	37	11,701	—	11,701
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,895	1,768	37	11,701	—	11,701
セグメント利益	2,732	857	37	3,626	△1,256	2,369

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,256百万円は、各報告セグメントに配賦され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2四半期連結累計期間（自平成30年1月1日至平成30年6月30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	22,786	1,525	324	24,636	—	24,636
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	22,786	1,525	324	24,636	—	24,636
セグメント利益	3,889	932	308	5,130	△1,445	3,685

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,445百万円は、各報告セグメントに配賦され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

契約及び販売の状況

当第2四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2四半期連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30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	176	8,530	220	11,599
その他	—	21,470	—	24,380
計	176	30,000	220	35,979

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 平成30年1月1日 至 平成30年6月30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	371	15,621
	金沢市堀川新町	—	2,030
	新宿区若松町31	—	1,968
	中央区南船場Ⅲ	—	1,850
	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	—	1,317
	小計	371	22,786
不動産賃貸事業			1,525
不動産企画仲介コンサル事業			324
	合計		24,636

(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。