



## 2019年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年10月29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10月29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3四半期の連結業績（2019年1月1日～2019年9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	%
2019年12月期第3四半期	45,923	27.5	8,586	28.5	7,722	30.7	5,252	30.7
2018年12月期第3四半期	36,031	85.6	6,682	104.0	5,907	131.6	4,018	59.3

(注) 包括利益 2019年12月期第3四半期 5,417百万円 (35.1%) 2018年12月期第3四半期 4,010百万円 (59.5%)

	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3四半期	76.74	76.59
2018年12月期第3四半期	58.96	58.67

#### （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3四半期	129,883	30,553	23.5	446.58
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3四半期 30,551百万円 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	—	0.00	—	—	—
2019年12月期（予想）	—	—	—	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、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	74,800	37.7	12,500	8.1	11,200	6.7	7,800	7.9	113.98

(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 : 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3Q	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3Q	3,394,700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3Q	68,437,040株	2018年12月期3Q	68,152,350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3四半期 役員向け株式給付信託 487,200株、株式給付型E S O P信託 233,100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（2019年12月期第3四半期連結累計期間 721,426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4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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 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
(追加情報)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出を中心に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善が続く中で、米中通商問題の動向が世界経済に与える影響や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動向、消費税の増税、原油価格の上昇や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、建築費の高止まり等、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成長戦略実施状況

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（以下「本資産運用会社」と言います。）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ました。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であります。

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おります。

本投資法人の成長戦略の一つとして、2019年9月に中電不動産株式会社（以下「中電不動産」と言います。）及び本投資法人並びに本資産運用会社の3社間においてサポート契約を締結いたしました。

サポート契約はウェアハウジング機能をはじめとする広範なサポート内容になっており、中電不動産の信用力、不動産事業のノウハウを活かし、本投資法人の成長はもとより、スポンサーである当社にとっても、不動産事業における中部電力グループとのシナジー効果が発揮できるものと考えております。

本投資法人はすでに締結済みのスポンサーサポート会社である当社、サポート会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」と言います。）に加え、中電不動産のサポートが加わることにより、本投資法人のさらなる成長に大きく資するものと期待しております。

#### ② 中部圏での事業展開

2018年8月に中部電力と資本業務提携契約を締結し、中部圏を首都圏、関西圏と並ぶ重点事業エリアとして位置付け、2019年3月に名古屋支店を開設しました。2019年6月に中部圏第1号となる分譲マンション用地を名古屋市東区に取得し、9月にも同じく名古屋市東区に第2号となる分譲マンション用地を取得する等、着々と中部圏においての事業展開を実行しております。

今後も中部電力グループ各社との連携を強化しながら、中部圏での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。

#### ③ 地域密着型ショッピングセンター「tonarie 梅・美木多」のオープン

堺市南区において開発した地域密着型商業施設「tonarie 梅・美木多」が、2019年4月にオープンし、梅・美木多エリアで生活する皆様の「賑わい・交流」のターミナルとして、お子様から高齢者まで多様な世代が楽しみ、日常生活を支えられる場を提供しております。今後も引き続きこのような地域密着型の商業施設の開発を行い、地域活性化、街づくりを通じて社会に貢献してまいります。

#### ④ 戸建事業会社2社の株式取得

2019年7月に、埼玉県を基盤として戸建分譲販売を手掛けるワンズOWNハウス株式会社及び戸建建築工事を手掛けるライズホーム株式会社の株式を取得し、それぞれ100%子会社化しました。埼玉エリアは都心のベッドタウンとして安定的な発展が展望される首都圏においても魅力的なマーケットであり、首都圏での更なる事業拡大にも寄与するものと考えております。

#### ⑤ 海外投資事業

海外での新規事業として2019年3月にハワイ不動産投資ファンドへ出資しました。また7月にはタイにおいて子会社 ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. を設立し、新たに分譲マンション共同開発プロジェクトに参画するなど、海外事業展開に着手いたしました。

## ⑥ESG活動の強化

現在進めている第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」における成長戦略のひとつとして「ESG推進による新たな価値創造と持続可能な成長の実現」を掲げており、その活動の一環として不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価、Global Real Estate Sustainability Benchmark（以下GRESB ※1と言います。）リアルエステイト「デベロッパー評価」に参加し、日本の事業会社として初となる「Green Star」及び「2Star」評価を獲得しました。

また、当社が横浜市港北区において手がける新築分譲マンション「レ・ジェイド大倉山」が、環境省の「平成31年度 高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）支援事業 ※2」に当社事業として初めて採択されました。今後も年間1棟を目標に「ZEH-M（ゼッチ・マンション）」の導入に取り組み、住まいづくりを通して環境と社会への貢献を果たしてまいります。

※1 「GRESB」とは、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

※2 「高層ZEH-M（ゼッチ・マンション）支援事業」とは、集合住宅のZEH化をとりまく目標や課題の存在を踏まえて、集合住宅のZEH化を促進するための設計ガイドラインを策定するために必要な事業を公募し、設計仕様やエネルギー性能に関する情報を提供する事業者に対し、集合住宅のZEH化にかかる費用の一部を補助すると共に、ZEHデベロッパー登録制度を導入することでロードマップに基づくZEHの普及実現を目指すものです。

なお、「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

## ⑦セグメント別の事業展開

ア. 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・ジェイド豊田マスターヒルズ（東京都日野市、総戸数63戸）」、「レ・ジェイド美しが丘（横浜市青葉区、総戸数90戸）」、「レ・ジェイド西宮北口樋ノ口町（兵庫県西宮市、総戸数94戸）」、「レ・ジェイド高槻宮野町（大阪府高槻市、総戸数99戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド須磨海浜公園（神戸市須磨区、総戸数30戸）」、「グランレ・ジェイド高槻天神（大阪府高槻市、総戸数28戸）」、「レ・ジェイド高槻古曾部（大阪府高槻市、総戸数181戸）」は竣工完売し、当期竣工予定の「レ・ジェイド新金岡パーク フィールズ（堺市北区、総戸数204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）」、「レ・ジェイド東住吉 今川緑道（大阪市東住吉区、総戸数41戸）」は契約完売しております。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業においては、大阪府中央区において開発した2プロジェクトの販売を完了しております。

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）」を立ち上げるとともに、オフィス開発事業については、東京都千代田区において事業用地を取得するなど、次代を見据えた新たな事業分野への取り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。

イ. 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。

ウ. 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しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高45,923百万円（前年同四半期比27.5%増）、営業利益8,586百万円（同28.5%増）、経常利益7,722百万円（同30.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益5,252百万円（同30.7%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商業施設及びホテル等の販売用不動産の販売等を行った結果、売上高42,049百万円（前年同四半期比26.6%増）、セグメント利益8,929百万円（同24.1%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3,673百万円（前年同四半期比50.0%増）、セグメント利益2,320百万円（同51.5%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200百万円（前年同四半期比43.8%減）、セグメント利益147百万円（同54.7%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第3四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20,136百万円増加し、129,883百万円となりました。これは保有目的の変更により、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えておりますが、主に現金及び預金が962百万円、たな卸資産が15,850百万円それぞれ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16,942百万円増加し、99,329百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が15,630百万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3,194百万円増加し、30,553百万円となりました。これは配当金の支払2,209百万円がありましたが、親会社株主に帰属する四半期純利益5,252百万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3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,598	17,561
受取手形及び売掛金	491	611
販売用不動産	15,308	10,454
仕掛販売用不動産	65,890	78,184
その他	6,353	6,908
流動資産合計	104,642	113,720
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,459	2,012
減価償却累計額	△462	△533
建物及び構築物（純額）	997	1,478
土地	623	8,528
その他	151	981
減価償却累計額	△113	△146
その他（純額）	38	835
有形固定資産合計	1,658	10,843
無形固定資産		
のれん	—	460
その他	30	34
無形固定資産合計	30	495
投資その他の資産		
その他	3,453	4,862
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	3,415	4,824
固定資産合計	5,104	16,163
資産合計	109,747	129,883

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2018年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1,720	4,365
1年内返済予定の長期借入金	23,993	29,098
1年内償還予定の社債	40	40
未払法人税等	1,448	1,689
資産除去債務	33	34
その他	9,973	10,577
流動負債合計	37,210	45,805
固定負債		
社債	270	230
長期借入金	44,568	52,489
役員株式給付引当金	97	109
株式給付引当金	30	34
資産除去債務	77	282
その他	132	378
固定負債合計	45,176	53,524
負債合計	82,387	99,329
<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	23,353
自己株式	△1,207	△1,247
株主資本合計	27,352	30,379
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6	177
為替換算調整勘定	—	△6
その他の包括利益累計額合計	6	171
新株予約権	1	1
非支配株主持分	—	0
純資産合計	27,359	30,553
負債純資産合計	109,747	129,883



## (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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年1月1日 至 2018年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9月30日)
売上高	36,031	45,923
売上原価	25,567	32,908
売上総利益	10,464	13,014
販売費及び一般管理費	3,781	4,428
営業利益	6,682	8,586
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	2	2
違約金収入	6	13
その他	1	2
営業外収益合計	10	20
営業外費用		
支払利息	764	871
その他	21	13
営業外費用合計	785	884
経常利益	5,907	7,722
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	3
特別損失合計	4	3
税金等調整前四半期純利益	5,903	7,719
法人税、住民税及び事業税	535	2,403
法人税等調整額	1,349	63
法人税等合計	1,884	2,466
四半期純利益	4,018	5,252
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,018	5,252

（四半期連結包括利益計算書）  
（第3四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第3四半期連結累計期間 （自 2018年1月1日 至 2018年9月30日）	当第3四半期連結累計期間 （自 2019年1月1日 至 2019年9月30日）
四半期純利益	4,018	5,252
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7	171
為替換算調整勘定	—	△6
その他の包括利益合計	△7	165
四半期包括利益	4,010	5,417
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,010	5,417
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」等の適用）

「『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、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

（保有目的の変更）

保有目的の変更により、当第3四半期連結累計期間において、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## I 前第3四半期連結累計期間(自 2018年1月1日 至 2018年9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	33,225	2,448	357	36,031	—	36,031
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	33,225	2,448	357	36,031	—	36,031
セグメント利益	7,195	1,532	326	9,054	△2,371	6,682

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,371百万円は、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3四半期連結累計期間(自 2019年1月1日 至 2019年9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	42,049	3,673	200	45,923	—	45,923
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	42,049	3,673	200	45,923	—	45,923
セグメント利益	8,929	2,320	147	11,398	△2,811	8,586

(注) 1 セグメント利益の調整額△2,811百万円は、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

不動産販売事業において、ワンズOWNハウス株式会社及びライズホーム株式会社の全株式を取得し子会社化したことにより、のれんが460百万円増加しております。

## 3. その他

## 契約及び販売の状況

当第3四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3四半期連結会計期間 (自 2019年7月1日 至 2019年9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	134	5,779	611	24,983
その他	—	12,406	—	21,317
計	134	18,185	611	46,300

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 2019年1月1日 至 2019年9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	357	16,742
	中央区南船場 I	—	6,580
	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
	千代田区三番町	—	2,034
	神戸市西区水谷	—	1,430
	堺大仙西商業 II	—	946
	西白井駅前	—	451
	分譲戸建	15	415
	福岡春日	—	401
	中野区中野	—	346
	その他	—	83
	小計	372	42,049
不動産賃貸事業			3,673
不動産企画仲介コンサル事業			200
合計			45,923

(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。