



2020年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年4月28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 2020年4月28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. 2020年12月期第1四半期の連結業績（2020年1月1日～2020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	%
2020年12月期第1四半期	42,196	116.6	9,678	198.1	9,329	220.1	6,439	220.0
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

(注) 包括利益 2020年12月期第1四半期 6,091百万円 (201.8%) 2019年12月期第1四半期 2,018百万円 (18.0%)

	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
2020年12月期第1四半期	94.08	93.94
2019年12月期第1四半期	29.42	29.35

(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
2020年12月期第1四半期	131,336	37,148	28.3	542.70
2019年12月期	132,696	33,546	25.3	490.08

(参考) 自己資本 2020年12月期第1四半期 37,146百万円 2019年12月期 33,544百万円

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
2019年12月期	—	0.00	—	36.00	36.00
2020年12月期	—				
2020年12月期（予想）		0.00	—	38.00	38.00

(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. 2020年12月期の連結業績予想（2020年1月1日～2020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）	54,000	78.6	9,500	39.9	9,000	45.2	6,200	44.4	90.58
通期	86,000	19.3	13,300	3.0	12,300	4.1	8,500	4.2	124.18

(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）	2020年12月期 1 Q	71,841,887株	2019年12月期	71,841,887株
② 期末自己株式数	2020年12月期 1 Q	3,394,700株	2019年12月期	3,394,700株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年12月期 1 Q	68,447,187株	2019年12月期 1 Q	68,398,292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（2020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 233,100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（2020年12月期第1四半期 720,300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。

○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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	9
3. その他	10
契約及び販売の状況	10

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、新型コロナウイルス感染症の影響により、足元で大幅に下押しされており、厳しい状況にあります。感染症の世界的な拡大による影響により厳しい状況が続くと見込まれ、内外経済をさらに下振れさせるリスクに十分注意するとともに、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、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の影響等、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、当期は2020年12月期から2022年12月期までの3ヶ年を期間とする第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」の初年度であり、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「EAM」といいます。）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「EJR」といいます。）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。

EJR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」といいます。）及びEJR並びにEAMの3社間においてサポート契約を締結し、このサポート契約に基づくEJRへの譲渡を前提とした一時的な保有（ウェアハウジング）機能を利用し、2020年2月に当社が保有する販売用不動産（トナリエ大和高田 持分50%、トナリエ榎・美木多 持分50%、滋賀県近江八幡市商業底地、京都府向日市商業底地、奈良県生駒郡商業底地）を中電不動産に譲渡しました。

また、スポンサーサポート会社である当社が保有する販売用不動産（トナリエ大和高田 持分50%、トナリエ榎・美木多 持分50%、大阪府堺市商業底地）を、EJRに譲渡しました。

EJRについては、2020年2月に上場後初めての増資を実施しており、資産規模は上場時の416億円から増資後519億円になっております。

当社グループはEJRのスポンサーとしてEJRの収益の向上と安定的な成長を全面的に支援し、さらなる成長を目指しております。

② 中部電力グループとのシナジー効果発揮状況

2018年8月に中部電力株式会社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。中電不動産との共同事業として、2019年6月に第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、同年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し、第1号、第2号案件ともに、中部圏における事業展開を着々と実行しております。

また、2020年3月に大阪府吹田市において取得した事業用地について、中電不動産と第3号案件となる分譲マンション開発及び商業開発にかかる共同事業に着手しております。

今後も中部電力グループ各社との連携を強化しながら、シナジー効果を発揮し地域の皆様に喜ばれる事業を展開してまいります。

③ 北海道ボールパーク事業への参画及び新球場ネーミングライツの取得

2020年1月に、北海道北広島市において2023年の新設及び開業を予定している北海道日本ハムファイターズの新球場に係るネーミングライツ（命名権）について、株式会社北海道日本ハムファイターズ及び北海道ボールパークFビレッジ全体のマネジメント業務や球場の保有・運営を行う株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテインメントと球場ネーミングライツ契約を締結しました。

新球場の名称は、「ES CON FIELD HOKKAIDO（エスコンフィールド HOKKAIDO）」となります。当該球場周辺は、北広島市の総合運動公園予定地としての重要な拠点であり、北海道ボールパークFビレッジ（総開発面積約36.7ha）として新駅の建設も計画された大規模な開発エリアとなっております。当社は2020年7月に開設予定の北海道支店を基盤に、今後このエリアにおいて球場に隣接する約9,400㎡の土地にホテル等の様々な不動産開発を手掛け、まちづくりに参画する予定となっております。これを機にスポーツや文化振興等にも協力し、北海道地域の皆様に喜ばれ、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

④ 新規事業への取り組み状況

深刻な人手不足を背景に、一部職種で新たな在留資格を認める改正出入国管理法が2019年4月に施行され、外国人労働者の就労環境整備が進められている状況下、この社会問題解決の一助となるべく、職業紹介事業を行う連結子会社「株式会社エスコングローバルワークス」を設立し、外食業、宿泊業、ビルクリーニング、外食業に特化した、外国人の職業紹介サービス、海外進出コンサルティングの事業を2020年3月に開始しました。

また、2020年4月にクラウド型ホテル運営を活用したホテル運営事業を行う株式会社 SQUEEZE に出資しました。ホテル運営事業に参画し、不動産オペレーション事業収益の強化及び不動産事業を多面的に展開するとともに、同社が推進する「クラウド型ホテル運営システム」をより多くの宿泊施設に提供し、通常のオペレーションでは宿泊施設としての事業化が困難であるため有効活用されていない不動産や人の空き時間を有効活用することで、宿泊業界の立場から我が国の観光立国への一助となり社会貢献していきます。

これからも引き続き新たな事業分野に挑戦し、グループ全体で持続的成長を目指してまいります。

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、同年7月にはタイにおいて子会社 ESCON JAPAN (THAILAND) CO., LTD. を設立し、バンコクで分譲マンションの共同開発プロジェクトへ参画しております。2020年3月には新たにカリフォルニア不動産投資ファンドへ出資するなど、海外事業を着実に展開してまいります。

⑥E S G 活動の取り組み状況

第3次中期経営計画「IDEAL to REAL 2022」における経営戦略のひとつとして「E S G 推進による社会課題への対応」を掲げており、その活動の一環として地域活性化への貢献や社会課題解決の一助となる新規事業の取り組みに加え、病気や事故で苦しんでいる多くの方々のために、i P S細胞による治療を早期に、かつ安価で実現する活動を支援するため、京都大学「i P S細胞研究基金」に寄付を行っております。

また、2020年3月に株式会社三井住友銀行が提供する「E S G / S D G s 評価融資」による資金調達が実現しました。「良好なE S G ・ S D G s の取り組みと情報開示を実施している」とする7ランク中の上位3番目に相当する総合評価ランク「A*」を獲得したことにより、2020年3月に用地取得した藤白台5丁目プロジェクト（中電不動産との共同事業）における同行をアレンジャーとするシンジケートローンのプロジェクト資金の内、「E S G / S D G s 評価融資」により30億円を調達しました。

さらにガバナンス面では、2020年1月に取締役の指名、報酬等にかかる取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することを目的として、取締役会の下に「指名・報酬諮問委員会」を設置しました。サクセッションプランいわゆる後継者候補制度への取り組みも開始しております。

今後もE S G 経営を重要な経営戦略として着実に実行し、当社の持続的成長を目指して積極的に取り組んでまいります。

⑦セグメント別の事業展開

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しております。

分譲事業においては「レ・ジェイド大倉山（横浜市港北区、総戸数25戸）」、「レ・ジェイド森ノ宮（大阪市東成区、総戸数45戸）」、「レ・ジェイド大和高田駅前（奈良県大和高田市、総戸数205戸）」等の新規分譲案件を販売開始しており、「レ・ジェイド樟葉（大阪府枚方市、総戸数78戸）」、「レ・ジェイド甲東園（兵庫県西宮市、総戸数49戸）」は竣工完売し、当期竣工予定の「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。

物流開発案件である「LOGITORES東条（兵庫県加東市）」、大阪市北区本庄並びに世田谷区松原における収益不動産の販売及びE J R と中電不動産への商業施設及び商業底地の譲渡が完了しております。

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42,196百万円（前年同四半期比116.6%増）、営業利益9,678百万円（同198.1%増）、経常利益9,329百万円（同220.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益6,439百万円（同220.0%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、分譲マンション及び収益不動産の販売等を行った結果、売上高40,827百万円（前年同四半期比123.4%増）、セグメント利益10,522百万円（同211.3%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ましたが、売上高1,300百万円（前年同四半期比9.2%増）、セグメント利益464百万円（同42.0%減）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68百万円（前年同四半期比295.6%増）、セグメント利益44百万円（同157.0%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

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1,360百万円減少し、131,336百万円となりました。これは主に現金及び預金が6,808百万円増加したものの、たな卸資産が10,157百万円減少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4,962百万円減少し、94,187百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が4,091百万円減少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3,601百万円増加し、37,148百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益6,439百万円を計上したものの、配当金の支払2,490百万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28.3%（前連結会計年度末は25.3%）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、2020年1月30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 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,511	29,319
受取手形及び売掛金	598	700
販売用不動産	24,234	4,894
仕掛販売用不動産	59,619	68,803
その他	7,173	6,667
流動資産合計	114,137	110,384
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,216	4,217
減価償却累計額	△566	△642
建物及び構築物（純額）	2,649	3,575
土地	10,621	11,262
その他	295	315
減価償却累計額	△132	△145
その他（純額）	163	169
有形固定資産合計	13,433	15,006
無形固定資産		
のれん	436	412
その他	56	70
無形固定資産合計	492	483
投資その他の資産		
その他	4,670	5,499
貸倒引当金	△37	△37
投資その他の資産合計	4,632	5,461
固定資産合計	18,558	20,951
資産合計	132,696	131,336

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,580	4,607
1年内返済予定の長期借入金	32,415	27,827
1年内償還予定の社債	40	240
未払法人税等	3,396	2,897
その他	9,768	8,747
流動負債合計	50,199	44,319
固定負債		
社債	230	10
長期借入金	47,720	48,209
役員株式給付引当金	114	114
株式給付引当金	35	39
資産除去債務	249	249
その他	600	1,245
固定負債合計	48,950	49,867
負債合計	99,149	94,187
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,275	6,275
資本剰余金	2,004	2,004
利益剰余金	26,256	30,205
自己株式	△1,247	△1,247
株主資本合計	33,288	37,237
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	256	△118
為替換算調整勘定	△0	27
その他の包括利益累計額合計	256	△90
新株予約権	1	1
非支配株主持分	0	0
純資産合計	33,546	37,148
負債純資産合計	132,696	131,336

(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 2019年1月1日 至 2019年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)
売上高	19,485	42,196
売上原価	14,907	30,281
売上総利益	4,577	11,914
販売費及び一般管理費	1,331	2,235
営業利益	3,246	9,678
営業外収益		
受取利息	0	4
受取配当金	—	0
違約金収入	3	3
その他	0	0
営業外収益合計	3	8
営業外費用		
支払利息	332	293
持分法による投資損失	—	27
その他	3	37
営業外費用合計	336	357
経常利益	2,914	9,329
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	—	0
特別損失合計	—	0
税金等調整前四半期純利益	2,914	9,329
法人税、住民税及び事業税	851	2,772
法人税等調整額	49	118
法人税等合計	901	2,890
四半期純利益	2,012	6,439
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,012	6,439

（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 2019年1月1日 至 2019年3月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2020年1月1日 至 2020年3月31日）
四半期純利益	2,012	6,439
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5	△375
為替換算調整勘定	—	16
持分法適用会社に対する持分相当額	—	10
その他の包括利益合計	5	△347
四半期包括利益	2,018	6,091
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,018	6,091
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。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2020年1月1日 至 2020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	40,827	1,300	68	42,196	—	42,196
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	40,827	1,300	68	42,196	—	42,196
セグメント利益	10,522	464	44	11,031	△1,352	9,678

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,352百万円は、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。

(重要な後発事象)

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 2020年1月1日 至 2020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	115	5,477	345	15,185
その他	—	12,966	—	5,757
計	115	18,444	345	20,943

(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 2020年1月1日 至 2020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	185	7,825
	トナリエ大和高田	—	8,175
	LOGITORES東条	—	8,120
	トナリエ梅・美木多	—	6,875
	堺市商業底地	—	2,733
	世田谷区松原	—	2,167
	北区本庄西	—	1,967
	近江八幡市商業底地	—	970
	生駒郡商業底地	—	690
	向日市商業底地	—	445
	古賀市玄望園	—	393
	その他	—	464
	小計	185	40,827
不動産賃貸事業			1,300
不動産企画仲介コンサル事業			68
	合計		42,196

(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。