



平成30年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年11月9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 平成30年11月9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. 平成30年12月期第3四半期の連結業績（平成30年1月1日～平成30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	%
30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
29年12月期第3四半期	19,414	12.9	3,276	39.9	2,550	56.8	2,522	22.5

(注) 包括利益 30年12月期第3四半期 4,010百万円 (59.5%) 29年12月期第3四半期 2,514百万円 (21.4%)

	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
30年12月期第3四半期	58.96	58.67
29年12月期第3四半期	37.93	36.96

(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3四半期	101,003	24,142	23.9	353.77
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3四半期 24,141百万円 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3Q	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3Q	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3Q	68,152,350株	29年12月期3Q	66,493,599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3四半期 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3四半期連結累計期間 777,805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
(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

平成30年8月28日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「資本業務提携」といいます。）を締結いたしました。

当社の強みである不動産事業に係る企画・事業ノウハウ等を活かし、中部電力グループの強みであるエネルギー供給、中部圏での顧客基盤や電力事業で培った設備工事のノウハウ等を活かすことにより相乗効果を生み出すことが可能となり、両社の企業価値を最大化させることを目的としております。

資本構成では、中部電力が当社の主要株主である筆頭株主の王厚龍氏、当社の主要株主である株式会社天満正龍及びその他2名の株主より、当社株式22,980,000株を取得し、当社は中部電力の持分法適用関連会社となりました。

平成30年6月30日及び平成30年9月30日現在の大株主の状況は下記のとおりであります。

<平成30年6月30日現在>

氏名又は名称	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合（%）
王 厚龍	10,600,000	14.8
株式会社天満正龍	9,000,000	12.6
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	9.1
株式会社三愛ハウジング	6,090,000	8.5
株式会社正龍アセットマネジメント	3,000,000	4.2

<平成30年9月30日現在>

氏名又は名称	所有株式数（株）	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合（%）
中部電力株式会社	22,980,000	32.1
日成ビルド工業株式会社	6,500,000	9.1
株式会社天満正龍	3,610,000	5.0
王 厚龍	2,100,000	2.9
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	1,506,900	2.1

(注) 上記のほか、自己株式が2,613,400株あります。

当社は、中部電力との資本業務提携により以下の取り組みに注力してまいります。

1. 街づくり、地域再生などの社会貢献性の高い事業への取り組み

当社が有する不動産事業にかかる企画・事業ノウハウと中部電力が有する地域の皆さまとの深いつながりを活かすことで、中部電力グループによる街づくり及び地域の皆さまへの新しいコミュニティの提供が可能となります。

2. 事業エリア及び不動産事業領域の相互補完による事業基盤強化及び企業価値向上

中部電力グループは中部圏を中心に主に不動産賃貸事業を行っており、当社は首都圏、関西圏及び福岡の主要都市で主に分譲マンションや賃貸用不動産の販売事業を行っております。事業エリア面及び不動産事業領域面での高い補完性を最大限に活かして不動産事業を共同するほか、事業領域の拡大と事業基盤の強化に努め、企業価値のさらなる向上を図ってまいります。

当第3四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、原油高や通商問題の動向が世界経済に与える影響、海外経済の不確実性、金融市場の変動の影響、自然災害による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、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、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）」、「レ・ジェイド南森町（大阪市北区、総戸数29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）」、「レ・ジェイド ビオ 船橋北習志野（千葉県船橋市、総戸数50戸）」等の分譲案件も順調に進捗しており、当期竣工予定の「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」の第1期開発が順調に推移し、平成30年11月23日にテナント数68店舗の満室稼働で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合員として「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、販売を開始しております。流通・工業団地（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注力しております。当期は東京、大阪、金沢、福岡において11プロジェクトの事業を推進し、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、新たに7プロジェクトの販売の売買契約を締結し、4プロジェクトの販売を完了しております。

このように、当第3四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6案件、近畿圏10案件、その他地域3案件の新規事業用地の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開いたしております。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、ESG活動の強化にも取り組んでおります。その活動の一環として、当社が開発する分譲マンションについて、環境に配慮したZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）対応の取り組みを開始するとともに、学校法人東京理科大学と環境設計システムにかかる共同研究を開始する等、「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3四半期連結累計期間の業績は、売上高36,031百万円（前年同四半期比85.6%増）、営業利益6,682百万円（同104.0%増）、経常利益5,907百万円（同131.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,018百万円（同59.3%増）となりました。

セグメント別の業績は、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を行った結果、売上高33,225百万円（前年同四半期比98.3%増）、セグメント利益7,195百万円（同85.7%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2,448百万円（前年同四半期比6.0%減）、セグメント利益1,532百万円（同20.6%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357百万円（前年同四半期比557.2%増）、セグメント利益326百万円（同567.7%増）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14,568百万円増加し、101,003百万円となりました。これは主に現金及び預金が3,579百万円、たな卸資産が11,964百万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11,858百万円増加し、76,860百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が11,120百万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2,709百万円増加し、24,142百万円となりました。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4,018百万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23.9%（前連結会計年度末は24.8%）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、平成30年6月29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 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,667	14,247
受取手形及び売掛金	497	363
販売用不動産	4,162	5,632
仕掛販売用不動産	60,057	70,552
貯蔵品	0	0
その他	5,118	5,333
流動資産合計	80,504	96,129
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,476	1,494
減価償却累計額	△410	△449
建物及び構築物（純額）	1,066	1,044
土地	623	623
その他	147	150
減価償却累計額	△107	△110
その他（純額）	39	40
有形固定資産合計	1,729	1,707
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	3,146
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	4,173	3,142
固定資産合計	5,930	4,873
資産合計	86,435	101,003

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成29年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,953	5,491
1年内返済予定の長期借入金	22,462	26,222
1年内償還予定の社債	40	40
未払法人税等	467	328
その他	7,740	8,608
流動負債合計	32,664	40,690
固定負債		
社債	110	270
長期借入金	31,874	35,537
役員株式給付引当金	82	98
株式給付引当金	18	22
資産除去債務	93	101
その他	158	140
固定負債合計	32,337	36,170
負債合計	65,002	76,860
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	17,103
自己株式	△1,089	△1,220
株主資本合計	21,411	24,128
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20	12
その他の包括利益累計額合計	20	12
新株予約権	1	1
純資産合計	21,433	24,142
負債純資産合計	86,435	101,003

(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 (自平成29年1月1日 至平成29年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成30年1月1日 至平成30年9月30日)
売上高	19,414	36,031
売上原価	13,548	25,567
売上総利益	5,865	10,464
販売費及び一般管理費	2,588	3,781
営業利益	3,276	6,682
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2	2
違約金収入	18	6
貸倒引当金戻入額	29	—
その他	1	1
営業外収益合計	51	10
営業外費用		
支払利息	770	764
その他	6	21
営業外費用合計	777	785
経常利益	2,550	5,907
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	2,561	5,903
法人税、住民税及び事業税	41	535
法人税等調整額	△1	1,349
法人税等合計	39	1,884
四半期純利益	2,522	4,018
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,522	4,018

（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 平成29年1月1日 至 平成29年9月30日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成30年1月1日 至 平成30年9月30日）
四半期純利益	2,522	4,018
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△7	△7
その他の包括利益合計	△7	△7
四半期包括利益	2,514	4,010
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,514	4,010
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)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自平成29年1月1日至平成29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	16,754	2,605	54	19,414	—	19,414
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	16,754	2,605	54	19,414	—	19,414
セグメント利益	3,875	1,270	48	5,194	△1,918	3,276

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,918百万円は、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(自平成30年1月1日至平成30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。

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 平成30年7月1日 至 平成30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	220	9,337	382	17,338
その他	—	—	—	17,540
計	220	9,337	382	34,878

(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 平成30年1月1日 至 平成30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	429	19,220
	中央区淡路町Ⅰ	—	3,420
	中央区淡路町Ⅱ	—	3,420
	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	429	33,225
不動産賃貸事業			2,448
不動産企画仲介コンサル事業			357
	合計		36,031

(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。