

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年4月26日
【四半期会計期間】	第27期第1四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	ES-CON JAPAN Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 伊藤 貴俊
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号
【電話番号】	03(6230)9303（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 中西 稔
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区伏見町四丁目1番1号
【電話番号】	06(6223)8050（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 中西 稔
【縦覧に供する場所】	株式会社日本エスコン大阪本社 （大阪市中央区伏見町四丁目1番1号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第26期 第1四半期連結 累計期間	第27期 第1四半期連結 累計期間	第26期
会計期間	自2020年1月1日 至2020年3月31日	自2021年1月1日 至2021年3月31日	自2020年1月1日 至2020年12月31日
売上高 (百万円)	42,196	12,436	77,308
経常利益 (百万円)	9,329	920	11,164
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	6,439	647	7,663
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	6,091	688	7,533
純資産額 (百万円)	37,148	36,670	38,627
総資産額 (百万円)	131,336	162,110	149,423
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	94.08	9.45	111.94
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	93.94	9.42	111.37
自己資本比率 (%)	28.3	22.6	25.8

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3 1株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益の算定上の基礎となる普通株式の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を含めております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、2021年4月5日付で中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)を割当先とする第三者割当による新株式の発行により、当社は中部電力の連結子会社となりました。詳細は「第4 経理の状況

1 四半期連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」をご参照ください。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

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拡大の影響により2021年1月に緊急事態宣言が再度発令され、同年3月には解除されたものの、収束の見通しが未だ立たず予断を許さない状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症対策関連の政策や金融緩和政策の継続により、不動産マーケットは大きく落ち込むことはなく、比較的安定した推移を見せております。しかしながら、感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、感染の動向が国内外経済及び不動産市場に与える影響を予測することが極めて困難な状況にあります。

このような難しい事業環境ではありますが、これを事業展開のチャンスとも捉え、新たな事業領域を拡大し、持続的成長に向けた布石も打ってまいりました。

2021年2月に、さらなる連携強化の促進等を目的として中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）との間で新たに資本業務提携契約を締結し、中部電力を割当先とする第三者割当による新株式の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）が2021年3月開催の第26回定時株主総会で承認されました。本第三者割当増資の実施（2021年4月5日払込完了済み）により、中部電力の議決権の所有割合は51.54%となり、当社は中部電力の連結子会社となりました。

本第三者割当増資を通じてコーポレートクレジットの高い中部電力の連結子会社となることで、当社の信用力向上による資金調達方法の多様化や資金調達コストの低減が可能となること、かつ中部電力グループとのさらなる事業連携の推進を通じて大型まちづくりへ参入も可能となり、当社の収益基盤の安定と拡大並びに経営の安定性の強化等により当社の企業価値をさらに高めることができると考えております。

併せて、2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を期間とする第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定しました。新中期経営計画は「想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤の確立」と「収益構造の変換と事業領域の拡大を同時実現」を経営戦略としております。

第4次中期経営計画の策定

1．経営戦略基本方針

想定外の経済環境の変化に耐えうる事業基盤を確立する。

いかなる経済環境下においても資金調達力を維持することができる、堅固な事業及び財務基盤を確立させること。

収益構造の変換と事業領域の拡大を同時に実現する。

不動産賃貸事業の拡大により、フロー収益重視からストック収益重視への収益構造の転換を図ると同時に、事業の多様化及び事業展開地域の拡大を実現させること。

2．基本方針 「転換&飛躍」

「転換」

- ・長期収益不動産への積極投資、BS構造の改善
- ・フロー重視の経営からストック重視の経営へと転換

「飛躍」

- ・中部電力グループシナジーの発展
- ・売上高1,100億円、営業利益160億円の達成（中期経営計画最終年度）

3. 経営戦略

持続的かつ安定収益構造への転換
事業の多様化、エリア戦略による既存コア事業の安定成長
事業の多様化、エリア戦略による新規事業のコア化
新領域の挑戦
日本エスコングループシナジー強化
5大都市を中心とした拠点拡大
中部電力グループシナジー強化
E S Gの推進

4. 業績計画

(単位：百万円)

	2020年12月期 (実績)	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)	2023年12月期 (計画)
売上高	77,308	80,000	98,000	110,000
営業利益	12,202	10,800	14,000	16,000

5. 経営目標

	2020年12月期 (実績)	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)	2023年12月期 (計画)
賃貸利益割合(注)2	14.2%	23.0%	24.0%	26.0%
ROE(自己資本利益率)	21.2%	12.0%	13.0%	13.0%
ROIC(投下資本利益率)(注)1	6.6%	4.0%	4.0%	4.0%
自己資本比率	25.8%	29.0%	26.0%	23.0%
長期収益不動産割合(注)3	9.5%	12.0%	14.0%	18.0%
純資産額	386億円	610億円	660億円	720億円

- (注)1 ROIC(投下資本利益率)：税引後営業利益 / (株主資本 + 有利子負債)
2 賃貸利益割合：賃貸セグメント利益 / セグメント利益合計(調整額除く)
3 長期収益不動産割合：固定資産計上の賃貸収益不動産 / 純資産

6. 投資計画

(単位：百万円)

	2021年12月期 (計画)	2022年12月期 (計画)	2023年12月期 (計画)	3ヶ年累計 (計画)
収益不動産への投資額	30,000	40,000	60,000	130,000
その他開発への投資額	25,000	30,000	35,000	90,000
グロス投資額	55,000	70,000	95,000	220,000

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月の名古屋支店開設後、中部圏において既に9案件の新規事業用地を取得しております。

また、中電不動産株式会社(以下「中電不動産」といいます。)との共同事業として、名古屋市東区白壁、愛知県一宮市、静岡県掛川市及び大阪府吹田市におけるマンション・商業開発事業についても着手しております。

中部電力の連結子会社となったことにより、中部電力グループとの連携を強化し、大型まちづくりや「新しいコミュニティの形」の実現を中部圏だけではなく全国に拡大し積極的に取り組んでまいります。

北海道ボールパーク構想における事業の進捗

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となる「ES CON FIELD HOKKAIDO(エスコフィールド HOKKAIDO)」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株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテイメントと球場ネーミングライツ契約を締結しました。

新球場周辺は、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、日本初のボールパーク開発に参画してまいります。

また、北海道北広島市におけるJR北広島駅「駅西口周辺エリア活性化事業」のパートナー協定を北広島市と2021年3月30日に締結しております。JR北広島駅は、JR札幌駅と新千歳空港駅の間に位置し、電車で空港から約20分、札幌から約16分と交通利便性の高い場所に位置しており、ボールパークへの重要なアクセス拠点としてさらなる期待が集まっております。このような立地特性と、当社のこれまでの駅前で分譲マンション・商業施設開発等の開発ノウハウを活かし、ボールパークエリアにおける開発に加え、その玄関口となる北広島駅周辺の開発も行うことで、地域に密着し北広島市全体に賑わいを創出できるまちづくりを推進してまいります。

引き続き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るよう、地域全体の活性化と発展に貢献してまいります。

エスコ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アセットマネジメント(以下「EAM」といいます。)を資産運用会社とするエスコジャパンリート投資法人(以下「EJR」といいます。)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519億円に増加し、着実に規模を拡大しております。

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。

私募リート組成に向けた取組み

EAMを資産運用会社とする不動産私募投資法人(私募リート)を2021年度に組成及び運用開始することを企図し、2020年に東京都東大和市、神奈川県藤沢市及び東京都稲城市における賃貸マンションを運用する私募ファンドを、日神不動産株式会社と協働連携して行い、組成しております。また、2021年1月には、神奈川県伊勢原市における4案件目を組成しております。

納骨堂の永代使用権販売及び運営管理事業の開始

2020年10月に、高齢化による多死社会での墓地不足や、少子化による小家族での墓を守る人がいなくなる現状、特に都心部でのお墓を手に入れることが相当困難な状況等、現代社会の課題解決を図るべく、東京都港区において都市型の納骨堂の運営管理事業を開始し、2021年3月から納骨堂の永代使用権の販売を開始しております。

ESG活動の取り組み状況

当社における重要な経営戦略として「ESG推進による社会課題への対応」を掲げております。

ア．環境（E）

・エコアクション21認証

2020年5月に、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）である「エコアクション21」の認証を取得しました。「エコアクション21」はCO2排出量削減等の「環境経営」に積極的、効果的に取り組むための環境マネジメントシステムであり、その活動は「PDCAサイクル」に基づき、継続的に取り組むことを目指します。エコアクション21への取り組みを通じて、環境に配慮した経営を継続していくことにより、環境負荷を低減するという社会的責任を果たすとともに、経費削減・生産性の向上といった経営面でのメリットや企業価値の向上にも寄与していくことが期待されます。

・Green Building

2020年7月に、当社が開発し、EJRが保有する商業施設「トナリエ大和高田」及び「トナリエ梅・美木多」に続き、2021年2月には「トナリエ南千里」並びに「トナリエ清和台」についても株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）より、DBJ Green Building認証（環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月にDBJが創設した認証制度）を取得しました。

・CASBEE不動産評価認証「Sランク」

2020年7月には、当社が保有する商業施設「ソコカふじみ野」について、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE（ ）評価認証機関より、CASBEE不動産評価認証の最高ランクである「Sランク」を取得しております。

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

・ZEHビルダー

2020年11月には、連結子会社である株式会社エスコンホーム及び株式会社エスコンクラフトにおいて、ZEHビルダー認証登録をしております。

・環境人づくり企業大賞「優秀賞」受賞

2021年3月には、環境省と環境人材育成コンソーシアム（EcoLead）が主催する「環境人づくり企業大賞2020（環境人材育成に関する先進企業等表彰）」において、「優秀賞」を受賞しております。これは持続可能な社会に向けた取り組みが不可欠となっている情勢を踏まえ、環境に配慮した経営やそのための人材育成を行う日本国内企業の取り組みを奨励し、環境・経済・社会の総合的向上に寄与する企業が増えることを目的に2014年度環境省事業において創設されました。

イ．社会（S）

・医療への貢献

病気や事故で苦しんでいる多くの方々のために、iPS細胞による治療を早期にかつ安価で提供実現する活動を支援するため、京都大学「iPS細胞研究基金」に2020年以来寄付を行っております。

また、がん治療薬として期待されているガンワクチンの治験支援として大阪大学大学院医学系研究科に2019年以来寄付を行っております。

ウ．ガバナンス（G）

・取締役指名及び報酬に関する任意の委員会設置

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、「指名・報酬諮問委員会」を設置しました。

・後継者育成

後継者候補制度いわゆるサクセッションプランへの取り組みも開始し、2021年1月には、新たに雇用型の執行役員7名が選任されております。

・取締役会の多様性

取締役会の多様性を確保するため、2021年3月26日開催の第26回定時株主総会に独立役員2名が選任され、1名は企業経営経験者、1名は証券アナリストで女性と多様性を備えた構成にいたしました。

また、取締役のスキルマトリックスをコーポレート・ガバナンス報告書で開示しております。

エ．その他

2020年3月及び12月に株式会社三井住友銀行が提供する「ESG/SDGs評価融資」による資金調達を行いました。いずれも「良好なESG・SDGsの取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を獲得し、プロジェクト2案件で合計65億円を調達しました。

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が進捗しております。

分譲事業においては「レ・ジェイド平野（大阪市平野区、総戸数58戸）」、「レ・ジェイド上本町（大阪市天王寺区、総戸数56戸）」、「レ・ジェイドつくば Station Front（茨城県つくば市、総戸数218戸）」等の新規分譲案件の販売を開始しており、「レ・ジェイド長居公園通（大阪市住吉区、総戸数108戸）」は契約完売しております。

また、九州エリアにおいても初の新規分譲事業用地（福岡市南区）や商業施設「シュロアモール長嶺（熊本県熊本市）」を取得しております。

不動産賃貸事業においては、新たに地域密着型ショッピングセンター「トナリエ四日市（三重県四日市市）」や商業施設「フジグランナタリー（広島県廿日市市）」を取得する等、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12,436百万円（前年同四半期比70.5%減）、営業利益1,207百万円（同87.5%減）、経常利益920百万円（同90.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益647百万円（同89.9%減）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。

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いました。売上高10,723百万円（前年同四半期比73.7%減）、セグメント利益1,750百万円（同83.4%減）となりました。

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1,599百万円（前年同四半期比23.0%増）、セグメント利益687百万円（同47.8%増）となりました。

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113百万円（前年同四半期比65.3%増）、セグメント損失6百万円（前年同四半期は44百万円のセグメント利益）となりました。

契約及び販売の実績は次のとおりであります。

契約実績

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累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	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)				当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		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)	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	338	17,373	665	31,375
その他	-	12,966	-	5,757	-	573	-	1,257
計	115	18,444	345	20,943	338	17,946	665	32,633

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

主な販売実績

前第1四半期連結累計期間及び当第1四半期連結累計期間における主な販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)		
	物件名	物件 戸数 (戸)	金額 (百万円)	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	分譲マンション	189	8,191
	トナリエ大和高田	-	8,175	古賀市玄望園	-	1,874
	LOGITRES東条	-	8,120	吹田市青山台3丁目	-	226
	トナリエ梅・美木多	-	6,875	平塚市松風町	-	71
	堺市商業底地	-	2,733	その他	-	358
	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	小計	189	10,723
	不動産賃貸事業			1,300		
不動産企画仲介 コンサル事業			68			113
合計			42,196	合計		12,436

(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。

財政状態の状況は次のとおりであります。

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12,687百万円増加し、162,110百万円となりました。これは主に現金及び預金が2,531百万円減少したものの、たな卸資産が11,122百万円、固定資産が2,144百万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14,644百万円増加し、125,440百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が13,348百万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1,957百万円減少し、36,670百万円となりました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益647百万円を計上したものの、配当金の支払2,645百万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22.6%（前連結会計年度末は25.8%）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、記載を省略しております。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期連結累計期間において、2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年を期間とする第4次中期経営計画「IDEAL to REAL 2023」を策定しました。詳細は「第2 事業の状況 2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

2018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を締結いたしました。さらなる連携強化の促進等を目的として、2021年2月24日開催の取締役会決議に基づき、同日付で中部電力と新たに資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結いたしました。なお、2021年2月24日付で締結した本資本業務提携契約に伴い、2018年8月28日付で締結した資本業務提携契約は効力を失います。

また2021年4月5日に中部電力を割当先とする第三者割当増資を行い、中部電力は当社株式49,599,000株を保有することとなり、当社は中部電力の連結子会社となりました。

(1) 目的及び理由

コーポレートクレジットの高い中部電力の連結子会社となることで、当社の信用力向上による資金調達方法の多様化や資金調達コストの低減が可能となること、かつ中部電力グループとのさらなる事業連携の推進を通じて大型まちづくりへ参入できること、不動産情報量の増加も見込むことができること、ひいては当社の収益性の拡大並びに経営の安定性の強化等により当社の企業価値をさらに高めることを目的としております。

(2) 業務提携の内容

当社と中部電力は、2021年2月24日付で新たに締結した本資本業務提携契約において、両社の事業の発展及び企業価値向上のため、以下に掲げる事項を主なテーマとして業務提携を行うことについて合意しております。

エネルギー供給・設備工事に関する連携強化

次世代型スマートハウスまたはコネクティッドホーム等に関するビジネスについての共同研究及び共同実施

中部電力グループである中電不動産とのさらなる連携強化

中部電力グループの遊休地または低利用地の有効活用及び開発に係る連携強化

まちづくり事業等社会貢献に資する事業の協同取組

なお、業務提携の詳細については、本資本業務提携契約締結後に、当社及び中部電力との間で協議していく予定であります。

(3) 資本提携の内容

当社は、上記に記載のとおり、本第三者割当増資により発行される新株式の発行により、中部電力を割当先として当社の普通株式の割当を行いました。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	99,000,000
計	99,000,000

(注) 2021年3月26日開催の定時株主総会において定款の一部変更が行われ、発行可能株式総数は同日より27,000,000株増加し、99,000,000株となっております。

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2021年4月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	71,961,887	98,580,887	東京証券取引所 (市場第一部)	完全議決権株式であり、 権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる 株式であり、単元株式 数は100株であります。
計	71,961,887	98,580,887	-	-

(注) 1 2021年4月5日を払込期日とする第三者割当による増資により、発行済株式総数は26,619,000株増加し、98,580,887株となっております。

2 「提出日現在発行数」欄には、2021年4月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年1月1日～ 2021年3月31日	-	71,961,887	-	6,284	-	2,013

(注) 2021年4月5日を払込期日とする第三者割当による増資により、発行済株式総数が26,619,000株、資本金が10,235百万円、資本準備金が10,235百万円、それぞれ増加しております。

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2021年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,344,400	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 69,602,400	696,024	同上
単元未満株式	普通株式 15,087	-	-
発行済株式総数	71,961,887	-	-
総株主の議決権	-	696,024	-

(注) 1 2021年4月5日を払込期日とする第三者割当による増資により、発行済株式総数が26,619,000株増加しております。

- 2 「完全議決権株式(その他)」の欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が1,200株(議決権12個)が含まれております。また、役員向け株式給付信託が所有する当社株式851,000株(議決権8,510個)及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式232,500株(議決権2,325個)が含まれております。

【自己株式等】

2021年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社日本エスコン	東京都港区虎ノ門2丁目10番4号	2,344,400	-	2,344,400	3.3
計	-	2,344,400	-	2,344,400	3.3

(注) 上記のほか、前記「発行済株式」に記載の役員向け株式給付信託が所有する当社株式851,000株及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式232,500株を四半期連結財務諸表において自己株式として計上しております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2021年1月1日から2021年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,870	21,338
受取手形及び売掛金	927	1,061
販売用不動産	6,262	10,322
仕掛販売用不動産	82,316	89,378
その他	8,739	10,558
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	122,117	132,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,359	5,549
減価償却累計額	889	993
建物及び構築物(純額)	3,470	4,556
土地	11,262	12,326
その他	335	336
減価償却累計額	191	203
その他(純額)	143	133
有形固定資産合計	14,876	17,015
無形固定資産		
のれん	339	315
その他	63	61
無形固定資産合計	403	376
投資その他の資産		
その他	12,064	12,096
貸倒引当金	37	37
投資その他の資産合計	12,026	12,058
固定資産合計	27,306	29,450
資産合計	149,423	162,110

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,907	5,373
1年内返済予定の長期借入金	26,093	31,246
1年内償還予定の社債	230	10
未払法人税等	1,460	244
その他	9,121	11,032
流動負債合計	39,813	47,906
固定負債		
長期借入金	69,274	75,225
役員株式給付引当金	135	135
株式給付引当金	46	49
資産除去債務	260	260
その他	1,265	1,862
固定負債合計	70,982	77,533
負債合計	110,795	125,440
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,284	6,284
資本剰余金	2,088	2,088
利益剰余金	31,429	29,432
自己株式	1,348	1,348
株主資本合計	38,454	36,456
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	153	258
為替換算調整勘定	18	13
その他の包括利益累計額合計	134	245
新株予約権	1	1
非支配株主持分	37	32
純資産合計	38,627	36,670
負債純資産合計	149,423	162,110

(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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
売上高	42,196	12,436
売上原価	30,281	9,080
売上総利益	11,914	3,356
販売費及び一般管理費	2,235	2,149
営業利益	9,678	1,207
営業外収益		
受取利息	4	3
受取配当金	0	0
違約金収入	3	6
為替差益	-	53
その他	0	2
営業外収益合計	8	65
営業外費用		
支払利息	293	309
持分法による投資損失	27	23
その他	37	20
営業外費用合計	357	352
経常利益	9,329	920
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	9,329	920
法人税、住民税及び事業税	2,772	226
法人税等調整額	118	116
法人税等合計	2,890	342
四半期純利益	6,439	577
非支配株主に帰属する四半期純損失()	-	70
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,439	647

【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 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
四半期純利益	6,439	577
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	375	105
為替換算調整勘定	16	8
持分法適用会社に対する持分相当額	10	13
その他の包括利益合計	347	110
四半期包括利益	6,091	688
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,091	758
非支配株主に係る四半期包括利益	-	70

【注記事項】

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書の追加情報に記載した新型コロナウイルス感染症拡大の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、不動産市況がさらに悪化した場合には、保有する不動産に係るたな卸資産評価損や減損損失の計上等により、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(役員向け株式給付信託)

(1) 取引の概要

当社は、当社の取締役(監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。)及び役員執行役員(委任型)(以下「取締役等」といい、断りが無い限り同様とします。)の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度(以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。)を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役等に対する業績連動型株式報酬の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役等に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、経営成績達成度等に応じて当社の取締役等に当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付するインセンティブ制度であります。なお、当社の取締役等が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2023年12月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

取締役等に給付する予定の株式の総数

・2015年3月20日開催の定時株主総会決議

株式取得資金の上限(2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度)240百万円

・2020年3月26日開催の定時株主総会決議

株式取得資金の上限(2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円

・2021年3月26日開催の定時株主総会決議

株式取得資金の上限(2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間)330百万円

本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度347百万円、851,000株、当第1四半期連結会計期間347百万円、851,000株であります。

(株式給付型E S O P信託)

(1) 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」(以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。)を導入することを決議しております。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度59百万円、233,000株、当第1四半期連結会計期間59百万円、232,500株であります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
減価償却費	92百万円	120百万円
のれんの償却額	24	24

(株主資本等関係)

前第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. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2020年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,490	36.00	2019年12月31日	2020年3月27日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金17百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動
該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自2021年1月1日 至2021年3月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2021年3月26日 定時株主総会	普通株式	2,645	38.00	2020年12月31日	2021年3月29日	利益剰余金

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金32百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万円が含まれております。

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動
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】

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2021年1月1日 至 2021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	10,723	1,599	113	12,436	-	12,436
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-
計	10,723	1,599	113	12,436	-	12,436
セグメント利益又 はセグメント損失 ()	1,750	687	6	2,430	1,223	1,207

- (注) 1 セグメント利益又はセグメント損失の調整額 1,223百万円は、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 セグメント利益又はセグメント損失は、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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	94円08銭	9円45銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	6,439	647
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(百万円)	6,439	647
普通株式の期中平均株式数(株)	68,447,187	68,533,745
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	93円94銭	9円42銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	96,727	247,145
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり四半期純利益の算定に含めな かった潜在株式で、前連結会計年度末から 重要な変動があったものの概要	-	-

(注) 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定上の基礎となる普通株式の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(前第1四半期連結累計期間720,300株、当第1四半期連結累計期間1,083,741株)を含めております。

(重要な後発事象)

(第三者割当による新株式の発行)

当社は、2021年2月24日開催の取締役会の決議及び2021年3月26日開催の第26回定時株主総会の承認に基づき、中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)を割当先として第三者割当の方法による新株式の発行(以下「本第三者割当増資」といいます。)を行い、2021年4月5日に払込が完了しました。これに伴い当社は中部電力の連結子会社となりました。

(1) 目的及び理由

本第三者割当増資は、中部電力との間で2021年2月24日付で新たに締結した資本業務提携契約の一環として実施されるものであり、事業及び財務基盤の強化を目的として、中部電力を割当先とし新株式を発行しました。

(2) 発行要項

募集株式の種類・数	普通株式 26,619,000株
払込金額	1株につき 769円
払込金額の総額	20,470百万円
発行価額のうち資本へ組入れる額	10,235百万円
募集方法	第三者割当増資
資金の用途	新規の収益不動産の開発及び保有を目的とする不動産の取得資金の一部に充当する予定であります。

2【その他】

特記事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2021年4月26日

株式会社日本エスコン

取締役会 御中

三優監査法人

大阪事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鳥居 陽 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西川 賢 治 印

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本エスコンの2021年1月1日から2021年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2021年1月1日から2021年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年1月1日から2021年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社日本エスコン及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2021年2月24日開催の取締役会の決議及び2021年3月26日開催の第26回定時株主総会の承認に基づき、中部電力株式会社を割当先として第三者割当の方法による新株式の発行を行い、2021年4月5日に払込が完了している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。