

日本エスコン(8892)

2024年12月11日

執筆担当者：QUICK 企業価値研究所 前田俊明、園田三保

○会社概要

多面的な不動産事業を手掛ける不動産の総合デベロッパー

分譲マンション開発を中核に、商業・物流施設、オフィス、ホテル、賃貸レジデンス開発など多面的な不動産事業を手掛ける不動産の総合デベロッパー。人々の暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」を経営ビジョンに掲げる。不動産の総合開発業者として、全方位の不動産ニーズに対応する体制を整備している。

同社グループの事業領域は幅広く、分譲マンション・戸建事業、商業開発事業、物流開発事業、賃貸事業、アセットマネジメント事業、ホテル開発事業などを展開する。21年に中部電力(9502)の子会社となった。中部電力グループの総合デベロッパーとして、中部電力グループとの共同事業も数多く手掛ける。

▶売上構成（24/3期連結、外部顧客への売上高）

不動産販売事業 84%、不動産賃貸事業 15%、不動産企画仲介コンサル事業 1%。

▶ビジネスモデル、事業戦略等

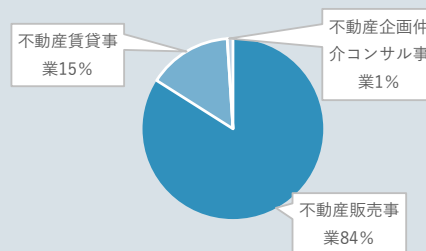
不動産の総合開発業者として、全方位の不動産ニーズに対応する体制を整備している。分譲マンションは自社を事業主として企画・開発・販売する。5大都市圏を中心に「レ・ジェイド」「グラン レ・ジェイド」のブランド名で展開する。分譲事業と並ぶ中核事業の位置付けで、自社ブランド「tonarie」シリーズとして地域密着型商業施設を開発・運営する。稼働中の商業施設を活性化するほか、商業底地開発などの事業も展開する。同社が保有する商業施設、商業底地、賃貸マンションの自社ブランド「TOPAZ」などの資産から賃料収入や配当収入などを得る事業も手掛ける。また、保有資産の価値向上を目的にプロパティマネジメント事業やアセットマネジメント事業を行い、不動産ビジネスを多面的に展開している。

株価・指標

(表示単位未満四捨五入)

株価(24/12/10 終値)	970.0 円
年初来高値(24/5/8)	1,117.0 円
年初来安値(24/8/5)	853.0 円
連結 PER(25/3期会社予想)	9.26 倍
連結 PBR(最新実績)	1.34 倍
基準 BPS	726.42 円
予想配当利回り(25/3期会社予想)	4.95 %
1株当たり年間予想配当金	48 円
普通株発行済株式数	98,581 千株
普通株時価総額	956 億円

売上構成



株価チャート



◇本資料は会社側の資料・見解および事実報道等を要約したものであり、執筆担当者自身の分析・評価および特定の見解を表明したものではありません。
◇本ページの図表の個別注記以外の説明および出所は、後掲の<データの説明>にまとめて記載しております。

※本資料のご利用に際して重要な事項を最終ページに記載しておりますので、必ずご確認下さい。

○業績動向

今期は分譲マンションの引き渡し時期が下期に集中する計画

▶実績：上期は分譲マンションの販売が順調に進捗

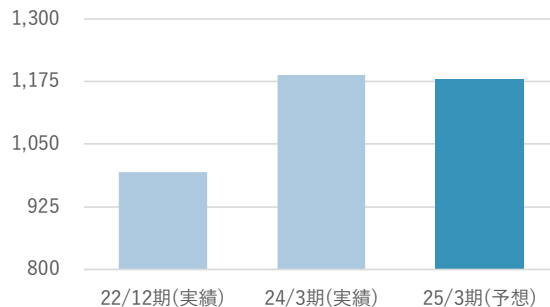
25/3期上期の連結業績は売上高が310億円、営業利益が43億円。前期は決算期変更（12月末→3月末）により23年1月～24年3月までの15カ月決算だったことから、前期上期との比較はできない。なお、24/3期3Q累計-24/3期1Qで計算した参考値との比較では、売上高は減少したが、営業利益は増加した。

事業別に見ると、住宅分譲事業は売上高が126億円、セグメント利益が19億円。分譲マンションの販売が順調に進捗した。25/3期の分譲戸数の計画1250戸に対し、9月30日（上期末）時点の契約済戸数の進捗は85.5%、11月5日時点では88.0%に上昇した。下期の竣工物件は13棟を予定。不動産開発事業は売上高が96億円、セグメント利益が27億円。福岡県糸島半島で開発したホテル「seven x seven 糸島」や、同社としては首都圏で初めて開発したオフィスビル「ESCON 九段北ビル」、栃木県で開発した物流施設「LOGITRES 佐野」などの売却を行った。不動産賃貸事業は売上高が78億円、セグメント利益が35億円。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事業に注力した。

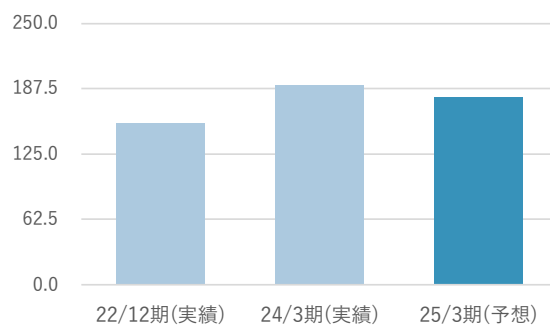
▶業績見通し：通期計画を据え置き

25/3期通期の連結業績について会社側は、売上高1180億円、営業利益180億円の期初公表計画を据え置いた。分譲マンションの引き渡しの時期が下期に集中する計画。上期は期初の計画通りの進捗としている。

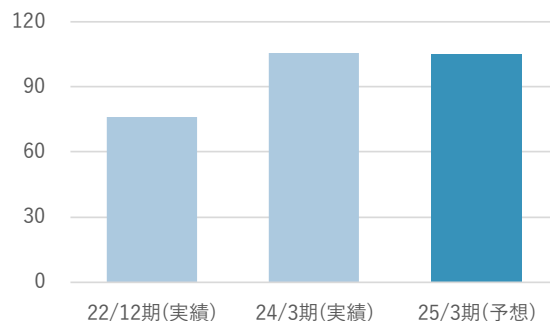
売上高(億円)



営業利益(億円)



EPS(円)



(出所) 会社資料、QUICK Workstation で当研究所作成

業績データ 会計基準：日本基準

(%は前期比増減率)

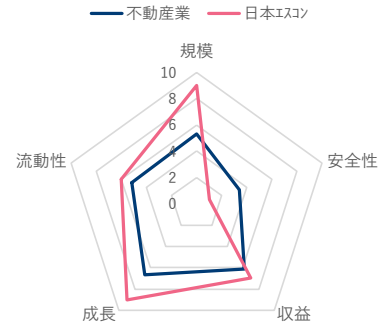
決算期	売上高(百万円)		営業利益(百万円)		経常利益(百万円)		純利益(百万円)		EPS(円)
連 22/12 期(実績)	99,431	25.8%	15,492	49.2%	14,012	54.0%	7,250	21.6%	76.04
連 24/3 期(実績)	118,861	-	19,074	-	16,585	-	10,050	-	105.44
連 25/3 期(予想)	118,000	-	18,000	-	15,000	-	10,000	-	104.74

注1：24/3期は決算期変更に伴う15カ月間の変則決算。このため、24/3期および25/3期の前期比増減率は記載しない

注2：予想は会社予想。ただし、予想EPSは会社予想純利益をベースに当研究所で算出している

○沿革、企業分析レーダーチャート

1995年に建築設計、施工管理会社を目的に大阪市で創業。翌96年、現商号の日本エスコに変更するとともに、不動産関連業務受託事業を開始。97年に「ネバーランド西宮駅前」プロジェクトに着手し、分譲マンション事業に進出した。2000年に東京支店を開設し、東京都国立市内に用地を取得。首都圏での分譲マンション事業に乗り出した。13年にエスコプロパティを設立し、商業施設運営管理業務、ビル管理業務などを手掛ける。翌14年にはエスコアセットマネジメントを設立してアセットマネジメント事業に事業を拡げた。18年に中部電力と資本業務提携契約を締結し持分法適用関連会社に、21年には第三者割当増資により連結子会社になった。



(出所) QUICK スコア

<データの説明>

- ・株価高安値：表示期間中の株式分割等の影響は調整済み。市場変更があった場合には市場変更後の高安値を表示
 - ・PER（予想）・PBR（実績）：PERは株価収益率、PBRは株価純資産倍率の略。PER（予想）＝株価÷EPS（予想）。PBR（実績）＝株価÷BPS（実績）。“-”（ハイフン）の表示はEPS・BPSがゼロもしくはマイナスの場合、EPS・BPSが非常に少額でPER200倍・PBR20倍を上回る場合、EPSの予想値がない場合、変則決算のためPER（予想）の算出が不適当な場合など
 - ・EPS（予想）・BPS（実績）：EPSは予想1株当たり利益の略で、普通株主に帰属しない配当を控除した予想純利益を用いて算出。“-”（ハイフン）は利益予想がない場合。この算出に用いる株式数はQUICKが日々算出する直近の普通株発行済株式数（自己株式除く）を使用。BPSは直近実績の1株当たり純資産の略で、QUICKが日々算出する1株当たり純資産を使用。株式分割等の影響は遡及修正している
 - ・配当利回り：1株当たり年間予想配当金÷株価。“-”（ハイフン）は配当金予想がない場合、変則決算の場合
 - ・年間予想配当金：株式分割等の権利落ちがあった場合には遡及修正した1株当たり配当金を表示。“-”（ハイフン）は会社予想がない場合、変則決算のため年間配当金としての表示が不適当な場合
 - ・普通株発行済株式数：QUICKが日々算出する直近の普通株発行済株式数（自己株式含む）を表示
 - ・普通株時価総額：株価×上記の普通株発行済株式数
 - ・株価チャート：表示期間中の株式分割等の影響は遡及修正済み。また、市場変更があった場合は新旧両市場の株価を連続的に描画している
 - ・業績データ：会計基準の変更などに伴う過年度決算数値の遡及修正は会社が開示している範囲内で反映している。純利益は親会社株主に帰属する当期純利益。米国会計基準、国際会計基準において非継続事業が発生した場合は、原則として純利益を除き継続事業ベースの数値を表示
 - ・企業分析レーダーチャートは、QUICKスコア(※)より以下の5項目を抽出。規模（企業規模の大小を表し、スコア値が高い銘柄ほど企業規模が大きい。構成要素：時価総額、売上高、総資産）、流動性（流動性すなわち売上のしやすさを表し、スコア値が高いほど流動性が高い。同：平均売買代金[25日]、売買回転率）、成長（企業の過去および将来における売上や利益、資産の成長性を表し、スコア値が高いほど成長性が高い。同：売上高成長率[3期平均]、経常利益成長率[3期平均]、総資産成長率[3期平均]、予想売上高伸び率[当期・日経予想]、予想経常利益伸び率[当期・日経予想]）、収益性（企業の収益性や利益率を表し、スコア値が高いほど収益性が高い。同：ROE[自己資本利益率]、ROA[総資産利益率]、売上高経常利益率）、安全性（企業の財務的な安定性を表し、スコア値が高いほど安全性が高い。なお、銀行など金融事業を営む企業は、事業の特性上、自己資本比率が小さく、安全性スコアも低くなる傾向にある。同：自己資本比率）を表示。
- (※) QUICKスコア：国内上場全銘柄を対象に各スコアの構成要素の値を順位付け後、順位（グループ）を点数化したもの。点数は最上位グループを10とし、以降降順に付与。各項目に複数の構成要素が含まれる場合は、その全構成要素のスコア平均値を採用。
- ・売上構成はセグメント等で調整されることがあり、合計が100%とならないことがあります。
 - ・出所：株価・チャート等はQUICKのデータベース。業績データ・予想配当金等は決算短信、有価証券報告書、その他会社開示資料

株式会社QUICKからのお知らせ

本資料は、本資料の対象会社、株式会社QUICKおよび野村インベスター・リレーションズ株式会社の3社間の契約に基づき、株式会社QUICKが作成したものです。

本資料の各ページに注記している通り、株式会社QUICKは、本資料の作成に当たり対象会社からスポンサー料を受領しているため、本資料の執筆者は対象会社から独立した立場にありません。

本資料の執筆者は、対象会社の公表済み事実・情報、並びに一般に入手可能な情報の範囲で、正確性・客観性を重視して本資料を作成しております。

なお、株式会社QUICKは本資料の正確性・客観性を確保する態勢を整備し、対象会社との契約においては、対象会社は事実誤認による記載についてのみ訂正を要求できるよう定めております。

免責事項

- ・本資料は、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的としており、投資勧誘を目的とするものではありません。株式・債券等の有価証券の投資には、損失が生じるおそれがあります。投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断で行っていただきますようお願い致します。
- ・本資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて株式会社QUICKの一部門であるQUICK企業価値研究所が作成したものです。同研究所は、同研究所が基にした情報およびそれに基づく同研究所の要約または見解の正確性、完全性、適時性などを保証するものではありません。本資料に記載された内容は、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更される可能性があります。
- ・本資料を参考に投資を行った結果、お客様に何らかの損害が発生した場合でも、株式会社QUICKは、理由の如何を問わず、一切責任を負いません。
- ・本資料に関する著作権を含む一切の権利は、株式会社QUICKまたは情報源に帰属しており、理由の如何を問わず無断での複製、転載、転送、改ざんおよび第三者への再配布等を一切禁止します。

野村インベスター・リレーションズ株式会社からのお知らせ

本資料は、株式会社QUICK、野村証券株式会社、野村インベスター・リレーションズ株式会社が共同で企画し、株式会社QUICKが作成、野村インベスター・リレーションズ株式会社が配信をしています。よって、本資料は、当社が正確かつ完全であることを保証するものではありません。使用するデータおよび表現等の欠落・誤謬等につきましては、当社はその責を負いかねますのでご了承ください。

本資料は、株式等についての参考情報の提供を唯一の目的としております。銘柄の選択、投資の最終決定は、ご自身のご判断でおこなってください。なお、本資料は金融商品取引法に基づく開示資料や外国証券情報ではありません。本資料は提供させていただいたお客様限りでご使用いただきますようお願いいたします。