



平成25年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年5月9日

上場会社名 株式会社 日本エスコン
コード番号 8892

上場取引所 大
URL <http://www.es-conjapan.co.jp>

代表者 （役職名） 代表取締役社長 （氏名） 伊藤 貴俊

問合せ先責任者 （役職名） 取締役 （氏名） 明石 啓子

TEL 06 (6223) 8055

四半期報告書提出予定日 平成25年5月10日

配当支払開始予定日 —

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25年12月期第1四半期の連結業績（平成25年1月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
25年12月期第1四半期	1,318	△1.4	210	9.2	56	32.9	411	905.7
24年12月期第1四半期	1,337	29.9	192	94.5	42	—	40	—

（注）包括利益 25年12月期第1四半期 411百万円（905.7％） 24年12月期第1四半期 40百万円（—％）

	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
25年12月期第1四半期	11.69	11.55
24年12月期第1四半期	1.22	—

（注）平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」を算定しております。

（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
25年12月期第1四半期	44,369	4,626	10.4	131.15
24年12月期	45,910	4,212	9.2	119.46

（参考）自己資本 25年12月期第1四半期 4,614百万円 24年12月期 4,203百万円

（注）平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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
24年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
25年12月期	—	—	—	—	—
25年12月期（予想）	—	0.00	—	1.00	1.00

（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25年12月期の連結業績予想（平成25年1月1日～平成25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		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）	4,080	15.9	630	26.8	300	66.5	640	271.9	18.19
通期	11,700	14.9	1,720	14.3	920	7.0	1,330	238.5	37.79

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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： 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： 有
- ④ 修正再表示： 無

(注) 当第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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）	25年12月期 1 Q	35,196,400株	24年12月期	35,196,400株
② 期末自己株式数	25年12月期 1 Q	8,100株	24年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年12月期 1 Q	35,188,300株	24年12月期 1 Q	33,388,300株

(注) 平成24年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続は、終了しておりません。

※ 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3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
(4) 追加情報	4
3. 四半期連結財務諸表	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) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	9
(5) セグメント情報等	9
(6) 重要な後発事象	9
4. 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）連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新政権発足後、大胆な金融緩和や円高修正の流れ、株価上昇等により、今後の景気回復等に期待感が高まる状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、新政権の政策の打ち出しを背景に、REIT市場が勢いを増すとともに、消費税増税前の駆け込み需要等、不動産市場の活性化が期待できる状況にあります。

このような事業環境のもと、当社グループは中核事業である不動産販売事業において、仕掛販売用不動産について収益バランスを考慮し、土地企画販売による利益確保を行うとともに、新ブランド『レ・ジェイド』を発信し、第1弾案件として「レ・ジェイド上北沢」（東京都世田谷区）の販売を開始、「ネバーランド難波パークエアー」（大阪市浪速区）については全戸完売し、着実かつ積極的に事業を展開いたしました。

不動産賃貸事業においては、自社で保有するガーデンモール系商業施設等のリーシング活動及び自社による施設管理運営等を行うプロパティマネジメント事業に注力するとともに、福岡春日プロジェクトについて、新たにau、SoftBank、といった複数の商業店舗が開業し、開発も目処が立ち、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。

また、当社の強みである情報収集力、企画力を最大限に活かした不動産企画仲介コンサル事業においては、様々な事業会社様との多面的なコラボレートにより、業務受託、企画コンサル事業、取引仲介等、不動産に係るビジネスにも積極的に取り組み、販売業務受託案件として手がけた「ラフィーネ城陽駅前ザ・ファースト」（京都府城陽市）については全戸完売する等、事業間でのシナジー効果を発揮し収益に貢献をいたしております。

さらに大阪府枚方市において商業開発用地を取得し、高収益案件として事業構築するといった新たなスキームにも取り組み、収益体制の強化を図っております。

また、平成25年3月には、平成22年7月に提起した、平和不動産株式会社を相手先とする不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟（大阪市淀川区所在の土地及び建築建物に係る売買契約等）について、東京地方裁判所からの和解提示がありこれを受け入れ、平和不動産株式会社が当社に対して解決金を支払うことで、和解が成立し解決いたしました。これにより、特別利益として420百万円を計上いたしております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高1,318百万円（前年同四半期比1.4%減）、営業利益210百万円（同9.2%増）、経常利益56百万円（同32.9%増）、四半期純利益411百万円（同905.7%増）となりました。

セグメントの業績は、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きましては、分譲マンションの販売を促進したこと及び仕掛販売用不動産の土地企画販売を行った結果、売上高692百万円（前年同四半期比8.1%減）、セグメント利益67百万円（同14.6%減）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、保有してい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558百万円（前年同四半期比4.9%増）、セグメント利益343百万円（同6.4%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きましては、事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託及び取引仲介等積極的に取り組んだ結果、売上高67百万円（前年同四半期比32.1%増）、セグメント利益55百万円（同22.2%増）となりました。

（2）連結財政状態に関する定性的情報

①財政状態

当第1四半期連結会計期間末の資産につきましては、前連結会計年度末比1,541百万円減少し、44,369百万円となりました。これは主に訴訟の和解に伴う未収入金の増加額900百万円及び固定資産の譲渡による減少額2,242百万円によるものであります。

負債につきましては、前連結会計年度末比1,954百万円減少し、39,743百万円となりました。これは主に未払金の減少額320百万円及び長期・短期の借入金の減少額1,650百万円によるものであります。

純資産につきましては、前連結会計年度末比413百万円増加し、4,626百万円となりました。これは主に四半期純利益による増加額411百万円によるものであります。この結果、自己資本比率は10.4%（前連結会計年度末は9.2%）となりました。

（3）連結業績予想に関する定性的情報

連結業績予想につきましては、第2四半期における業績予想について、本日別途公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」において上方修正を行っております。通期における業績予想については、平成25年3月14日に公表いたしました予想に変更はございません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

（2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用
該当事項はありません。

（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計方針の変更
（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成25年1月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

（4）追加情報

（訴訟の解決）

当社は、平成22年7月8日に、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」という。）に対して不動産売買代金及び遅延損害金の支払を求める訴訟の提起をいたしました。

今般、東京地方裁判所より、平和不動産が当社に対して解決金を支払うことを内容とする和解案が提示され、当社及び平和不動産がこれを受け入れ、平成25年3月14日付で和解が成立しました。

これに伴い、当第1四半期連結累計期間において、420百万円を受取解決金として特別利益に計上しております。

3. 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 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,234	1,720
受取手形及び売掛金	48	43
販売用不動産	5,716	5,457
仕掛販売用不動産	8,055	8,628
貯蔵品	4	1
その他	842	1,800
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,900	17,651
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,094	6,106
減価償却累計額	△1,006	△1,062
建物及び構築物（純額）	5,087	5,043
土地	23,088	20,845
その他	97	99
減価償却累計額	△70	△73
その他（純額）	27	25
有形固定資産合計	28,202	25,914
無形固定資産	11	16
投資その他の資産		
その他	795	787
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	792	784
固定資産合計	29,007	26,715
繰延資産		
株式交付費	2	2
繰延資産合計	2	2
資産合計	45,910	44,369

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	570	1,378
1年内返済予定の長期借入金	6,521	4,797
1年内償還予定の社債	607	607
未払法人税等	1	0
その他	1,017	786
流動負債合計	8,718	7,569
固定負債		
社債	1,822	1,822
長期借入金	29,941	29,207
資産除去債務	49	51
その他	1,165	1,091
固定負債合計	32,979	32,173
負債合計	41,697	39,743
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,270	4,270
資本剰余金	4,325	—
利益剰余金	△4,380	355
自己株式	△11	△11
株主資本合計	4,203	4,614
新株予約権	8	11
純資産合計	4,212	4,626
負債純資産合計	45,910	44,369

(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 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	1,337	1,318
売上原価	844	788
売上総利益	493	530
販売費及び一般管理費	300	319
営業利益	192	210
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	13	15
金利スワップ評価益	5	5
その他	1	2
営業外収益合計	20	22
営業外費用		
支払利息	170	176
株式交付費	—	0
その他	0	0
営業外費用合計	170	176
経常利益	42	56
特別利益		
受取解決金	—	420
特別利益合計	—	420
税金等調整前四半期純利益	42	477
法人税、住民税及び事業税	1	66
法人税等合計	1	66
少数株主損益調整前四半期純利益	40	411
四半期純利益	40	411

（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 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日）	当第1四半期連結累計期間 （自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日）
少数株主損益調整前四半期純利益	40	411
四半期包括利益	40	411
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	40	411
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成25年3月22日開催の定時株主総会決議により、会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金4,325百万円及び利益準備金10百万円を減少し、それぞれその他資本剰余金及び繰越利益剰余金に振り替えた後、同日付で会社法第452条の規定に基づき、上記振替後のその他資本剰余金4,325百万円及び別途積立金13,580百万円を減少させ、繰越利益剰余金に17,905百万円を振り替えることにより、欠損を補填しております。

(5) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成24年1月1日 至 平成24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	753	532	50	1,337	—	1,337
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	753	532	50	1,337	—	1,337
セグメント利益	78	322	45	447	△254	192

(注) 1 セグメント利益の調整額△254百万円は、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 平成25年1月1日 至 平成25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	692	558	67	1,318	—	1,318
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	692	558	67	1,318	—	1,318
セグメント利益	67	343	55	466	△255	210

(注) 1 セグメント利益の調整額△255百万円は、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。

(6) 重要な後発事象

該当事項はありません。

4. 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 平成25年1月1日 至 平成25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	67	1,908	127	3,435
その他	—	1,572	—	1,325
計	67	3,481	127	4,760

(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 平成25年1月1日 至 平成25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	15	444
	下京区植松町	—	185
	福岡春日	—	32
	その他	—	30
	小計	15	692
不動産賃貸事業			558
不動産企画仲介コンサル事業			67
	合計		1,318

(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。