



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年8月8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 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 TEL 06 (6223) 8055
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 中西 稔 配当支払開始予定日 -
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月8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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第2四半期の連結業績（平成26年1月1日～平成26年6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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期第2四半期	3,478	△34.6	614	△30.2	275	△50.8	274	△68.9
25年12月期第2四半期	5,314	51.0	880	77.3	559	210.5	881	412.0

(注) 包括利益 26年12月期第2四半期 274百万円 (△68.9%) 25年12月期第2四半期 881百万円 (412.0%)

	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
26年12月期第2四半期	3.93	3.90
25年12月期第2四半期	16.53	15.17

(注) 平成25年5月26日付でライツ・オフアリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成23年3月25日）第16項に基づき、前連結会計年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、「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」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
26年12月期第2四半期	47,352	9,801	20.7	139.91
25年12月期	43,695	9,587	21.9	137.14

(参考) 自己資本 26年12月期第2四半期 9,780百万円 25年12月期 9,564百万円

(注) 平成25年5月26日付でライツ・オフアリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成23年3月25日）第16項に基づき、前連結会計年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、「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
25年12月期	—	0.00	—	1.00	1.00
26年12月期	—	0.00	—	—	—
26年12月期（予想）	—	—	—	2.00	2.00

(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26年12月期の連結業績予想（平成26年1月1日～平成26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		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	17,600	29.8	2,300	24.7	1,600	33.3	1,550	△18.7	22.19

（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）	26年12月期 2 Q	69,913,887株	25年12月期	69,748,887株
② 期末自己株式数	26年12月期 2 Q	8,100株	25年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年12月期 2 Q	69,785,173株	25年12月期 2 Q	53,289,161株

（注）平成25年5月26日付でライツ・オファリング（ノンコミットメント型／上場型新株予約権の無償割当て）に基づく新株予約権の株主割当てを行い、当該新株予約権の行使に伴い新株式を発行しております。当該新株予約権の行使価格は時価よりも低いため、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成23年3月25日）第16項に基づき、前連結会計年度の期首に遡って当該新株式発行により発生した株式分割相当部分たる株式数を調整して、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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	6
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 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
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) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動によりやや弱い動きがみられるものの企業収益及び雇用情勢は着実に改善し、緩やかな景気回復基調が続いております。当面は政府による各種政策効果等もあり、さらなる景気の回復が期待される一方で、海外景気の下振れによる日本経済への下押しリスクも存在しております。

当社グループが属する不動産業界においては、景気回復と住宅取得に対する底堅い需要及び各種政策支援、低金利等により安定した状況で推移し、地価の上昇、建築コストの高騰等懸念材料はあるものの、不動産投資市場が活況であり、東京オリンピックの開催決定や政府による景気浮揚政策等も不動産市場にとって追い風となること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は、商業施設底地開発案件の販売及び土地企画販売による利益確保を行うとともに、「ネバーランド逆瀬川野上」（兵庫県宝塚市）について全戸引渡完売をいたしました。また、平成26年竣工予定の新規分譲案件「ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント」（兵庫県姫路市）及び「レ・ジェイド江坂」（大阪府吹田市）については全戸契約完売し、「ネバーランド弁天町 はぐくみの街」（大阪市港区）、「レ・ジェイドイクス」（大阪市中央区）、「レ・ジェイド下目黒」（東京都目黒区）、「レ・ジェイド東向島」（東京都墨田区）の販売が進捗するとともに、平成27年竣工予定の新規大型分譲案件「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート」（兵庫県明石市、総戸数149戸）、業務提携先である日成ビルド工業株式会社との協業事業である「グラン レ・ジェイド京都河原町」（京都市中京区、総戸数135戸）の販売も進捗しております。さらに、マンション開発予定地（兵庫県内1件）、戸建事業予定地（東京都内1件）、商業開発予定地（大阪府内、兵庫県内 各1件）、収益不動産開発予定地（大阪市内2件）、リノベーション事業予定物件（大阪府内1件）、土地企画販売予定地（大阪市内、東京都内 各1件）といった新規事業用地及び事業予定物件の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開しております。

不動産賃貸事業においては、自社が保有する商業施設、福岡県春日市における複数の商業テナント等により、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、多面的な事業構築力を活かし、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。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高3,478百万円（前年同四半期比34.6%減）、営業利益614百万円（同30.2%減）、経常利益275百万円（同50.8%減）、四半期純利益274百万円（同68.9%減）となりました。

また、当社グループは、平成25年8月に策定した平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の2年目として、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。次なる事業展開を見据え、平成26年7月に当社100%出資子会社「株式会社エスコンアセットマネジメント」を設立し、不動産投資顧問事業を本格的にスタートさせていきます。

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促進したこと及び仕掛販売用不動産の商業施設底地開発案件及び土地企画販売を行いました。売上高2,231百万円（前年同四半期比43.5%減）、セグメント利益334百万円（同22.3%減）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1,176百万円（前年同四半期比7.0%増）、セグメント利益727百万円（同0.3%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、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に積極的に取り組みましたが、売上高70百万円（前年同四半期比73.4%減）、セグメント利益66百万円（同72.8%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①財政状態

当第2四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3,657百万円増加し、47,352百万円となりました。これは主に現金及び預金が1,543百万円減少したこと、たな卸資産が4,778百万円増加したこと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3,443百万円増加し、37,550百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が3,197百万円増加したこと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213百万円増加し、9,801百万円となりました。これは主に四半期純利益274百万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20.7%（前連結会計年度末は21.9%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、期首残高に比べて1,296百万円減少し、2,527百万円（前年同四半期は1,865百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金は4,788百万円の減少（前年同四半期は2,047百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益280百万円、たな卸資産の増加額4,996百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金は97百万円の増加（前年同四半期は2,219百万円の増加）となりました。これは主に、固定資産の取得・売却等による純収入81百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金は3,394百万円の増加（前年同四半期は4,288百万円の減少）となりました。これは、長期・短期借入金の借入れ・返済及び社債の償還による純収入3,197百万円によるものであります。

(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26年2月14日に公表いたしました予想に変更はありません。

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

該当事項はありません。

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25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,161	2,617
受取手形及び売掛金	46	43
販売用不動産	2,050	1,827
仕掛販売用不動産	7,898	12,899
貯蔵品	0	0
その他	1,789	2,414
流動資産合計	15,947	19,803
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	7,252
減価償却累計額	△1,246	△1,370
建物及び構築物（純額）	5,984	5,881
土地	20,689	20,597
その他	98	84
減価償却累計額	△78	△63
その他（純額）	20	20
有形固定資産合計	26,693	26,499
無形固定資産	17	16
投資その他の資産		
その他	907	929
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	904	927
固定資産合計	27,615	27,443
繰延資産		
株式交付費	132	105
繰延資産合計	132	105
資産合計	43,695	47,352

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	280	1,065
1年内返済予定の長期借入金	6,814	8,670
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	88	13
資産除去債務	—	0
その他	1,239	1,543
流動負債合計	8,978	11,850
固定負債		
社債	1,115	836
長期借入金	22,903	23,738
資産除去債務	52	52
その他	1,057	1,073
固定負債合計	25,128	25,700
負債合計	34,107	37,550
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,004
資本剰余金	1,727	1,733
利益剰余金	1,850	2,054
自己株式	△11	△11
株主資本合計	9,564	9,780
新株予約権	23	20
純資産合計	9,587	9,801
負債純資産合計	43,695	47,352

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
売上高	5,314	3,478
売上原価	3,730	2,310
売上総利益	1,583	1,167
販売費及び一般管理費	703	553
営業利益	880	614
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	15	8
金利スワップ評価益	11	11
その他	4	1
営業外収益合計	33	22
営業外費用		
支払利息	349	329
株式交付費	0	26
その他	4	6
営業外費用合計	354	361
経常利益	559	275
特別利益		
固定資産売却益	—	16
新株予約権戻入益	—	0
受取解決金	420	—
特別利益合計	420	16
特別損失		
固定資産除却損	—	11
特別損失合計	—	11
税金等調整前四半期純利益	979	280
法人税、住民税及び事業税	98	5
法人税等合計	98	5
少数株主損益調整前四半期純利益	881	274
四半期純利益	881	274

（四半期連結包括利益計算書）
（第2四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	881	274
四半期包括利益	881	274
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	881	274
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	979	280
減価償却費	117	134
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	—
株式交付費	0	26
固定資産売却損益 (△は益)	—	△16
固定資産除却損	—	11
受取利息及び受取配当金	△0	△1
支払利息	349	329
金利スワップ評価損益 (△は益)	△11	△11
売上債権の増減額 (△は増加)	8	3
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,171	△4,996
前払費用の増減額 (△は増加)	△209	△339
未払金の増減額 (△は減少)	△287	△262
未払又は未収消費税等の増減額	△118	82
前受金の増減額 (△は減少)	302	522
預り金の増減額 (△は減少)	2	8
その他の資産の増減額 (△は増加)	60	△125
その他の負債の増減額 (△は減少)	7	△3
小計	2,373	△4,356
利息及び配当金の受取額	0	1
利息の支払額	△351	△361
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	25	△72
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,047	△4,788
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△12
固定資産の取得による支出	△56	△57
固定資産の売却等による収入	2,343	139
貸付金の回収による収入	—	0
貸付けによる支出	△6	△1
預り保証金の受入による収入	56	80
預り保証金の返還による支出	△107	△47
出資金の払込による支出	△0	△5
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,219	97
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,435	1,085
短期借入金の返済による支出	△1,316	△300
長期借入れによる収入	1,805	5,055
長期借入金の返済による支出	△5,908	△2,364
社債の償還による支出	△303	△278
リース債務の返済による支出	—	△0
株式の発行による収入	—	7
配当金の支払額	—	△68
預金の担保解除による収入	—	259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,288	3,394
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△21	△1,296
現金及び現金同等物の期首残高	1,887	3,824
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,865	2,527

(4) 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2四半期連結累計期間（自 平成25年1月1日 至 平成25年6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	3,949	1,099	265	5,314	—	5,314
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,949	1,099	265	5,314	—	5,314
セグメント利益	429	725	243	1,399	△518	880

(注) 1 セグメント利益の調整額△518百万円は、各報告セグメントに配賦され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2四半期連結累計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26年6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	2,231	1,176	70	3,478	—	3,478
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,231	1,176	70	3,478	—	3,478
セグメント利益	334	727	66	1,128	△513	614

(注) 1 セグメント利益の調整額△513百万円は、各報告セグメントに配賦され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。

4. その他

契約及び販売の状況

当第2四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2四半期連結会計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6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	83	2,655	350	11,504
その他	—	—	—	2,743
計	83	2,655	350	14,247

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6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	7	245
	神戸市北区赤松台	—	700
	淡路町	—	675
	北区滝野川	—	300
	宇都宮	—	297
	その他	—	13
	小計	7	2,231
不動産賃貸事業			1,176
不動産企画仲介コンサル事業			70
	合計		3,478

(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。