



## 平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年5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 <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 ー  
 四半期報告書提出予定日 平成26年5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26年12月期第1四半期の連結業績（平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第1四半期	2,132	61.7	246	17.2	90	58.6	101	△75.3
25年12月期第1四半期	1,318	△1.4	210	9.2	56	32.9	411	905.7

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 101百万円 (△75.3%) 25年12月期第1四半期 411百万円 (905.7%)

	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1四半期	1.46	1.45
25年12月期第1四半期	7.72	7.63

(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、「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1四半期	45,003	9,621	21.4	137.60
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1四半期 9,596百万円 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、「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	—	—	—	—	—
26年12月期（予想）	—	0.00	—	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、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	%	
第2四半期（累計）	3,120	△41.3	510	△42.1	160	△71.4	170	△80.7	円 銭 2.44
通期	17,600	29.8	2,300	24.7	1,600	33.3	1,550	△18.7	22.23

（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1Q	69,748,887株	25年12月期	69,748,887株
② 期末自己株式数	26年12月期1Q	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1Q	69,740,787株	25年12月期1Q	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 .....	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 .....	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
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) 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1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、デフレ脱却に向けた政府による経済対策や金融政策を背景に、企業収益が改善するとともに個人消費の増加傾向、消費税増税前の駆け込み需要等もあり、徐々に景気回復の兆しが見えてまいりました。

一方、当社グループが属する不動産業界においては、J-REITや私募ファンド等の不動産取引が活発であることや、住宅取得に対する税制優遇策等もあり底堅く推移しているものの、地価の上昇や建築コストの高騰及び消費税増税後の景気動向も不透明であり、経営環境は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、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、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売、 「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）の販売が順調に推移するとともに、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）の販売も開始いたしております。さらに、収益不動産開発予定地（大阪市内2案件）やリノベーション事業予定地（大阪府内1件）、戸建事業予定地（東京都内1件）といった新規事業用地の取得も行き、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、自社が保有するガーデンモール系商業施設、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。

また、当社グループは、平成25年8月に平成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』を策定し、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高2,132百万円（前年同四半期比61.7%増）、営業利益246百万円（同17.2%増）、経常利益90百万円（同58.6%増）、四半期純利益101百万円（同75.3%減）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土地企画販売を行った結果、売上高1,531百万円（前年同四半期比121.2%増）、セグメント利益131百万円（同94.5%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567百万円（前年同四半期比1.6%増）、セグメント利益347百万円（同1.0%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32百万円（前年同四半期比50.9%減）、セグメント利益29百万円（同46.4%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1,307百万円増加し、45,003百万円となりました。これは主に現預金が630百万円減少したこと、たな卸資産が1,912百万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1,274百万円増加し、35,381百万円となりました。これは主に借入金が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33百万円増加し、9,621百万円となりました。これは主に四半期純利益101百万円及び剰余金の配当69百万円によるものであります。この結果、自己資本比率は21.4%（前連結会計年度末は21.9%）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1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,161	3,530
受取手形及び売掛金	46	42
販売用不動産	2,050	1,827
仕掛販売用不動産	7,898	10,033
貯蔵品	0	0
その他	1,789	1,993
流動資産合計	15,947	17,428
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	7,230
減価償却累計額	△1,246	△1,306
建物及び構築物（純額）	5,984	5,924
土地	20,689	20,597
その他	98	79
減価償却累計額	△78	△61
その他（純額）	20	17
有形固定資産合計	26,693	26,539
無形固定資産	17	17
投資その他の資産		
その他	907	900
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	904	897
固定資産合計	27,615	27,455
繰延資産		
株式交付費	132	119
繰延資産合計	132	119
資産合計	43,695	45,003

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	280	400
1年内返済予定の長期借入金	6,814	6,011
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	88	6
資産除去債務	—	0
その他	1,239	1,362
流動負債合計	8,978	8,338
固定負債		
社債	1,115	1,115
長期借入金	22,903	24,812
資産除去債務	52	52
その他	1,057	1,064
固定負債合計	25,128	27,043
負債合計	34,107	35,381
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	5,998	5,998
資本剰余金	1,727	1,727
利益剰余金	1,850	1,882
自己株式	△11	△11
株主資本合計	9,564	9,596
新株予約権	23	24
純資産合計	9,587	9,621
負債純資産合計	43,695	45,003



## (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25年1月1日 至 平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	1,318	2,132
売上原価	788	1,605
売上総利益	530	526
販売費及び一般管理費	319	279
営業利益	210	246
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	15	1
金利スワップ評価益	5	5
その他	2	1
営業外収益合計	22	9
営業外費用		
支払利息	176	150
株式交付費	0	13
その他	0	2
営業外費用合計	176	165
経常利益	56	90
特別利益		
固定資産売却益	—	16
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	—	2
特別損失合計	—	2
税金等調整前四半期純利益	477	103
法人税、住民税及び事業税	66	2
法人税等合計	66	2
少数株主損益調整前四半期純利益	411	101
四半期純利益	411	101

(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25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	411	101
四半期包括利益	411	101
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	411	101
少数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)

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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26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	1,531	567	32	2,132	—	2,132
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,531	567	32	2,132	—	2,132
セグメント利益	131	347	29	507	△261	246

(注) 1 セグメント利益の調整額△261百万円は、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。

## 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26年1月1日 至 平成26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	107	3,862	267	8,848
その他	—	1,228	—	3,443
計	107	5,090	267	12,291

(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26年1月1日 至 平成26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	7	245
	淡路町	—	675
	北区滝野川	—	300
	宇都宮	—	297
	その他	—	13
	小計	7	1,531
不動産賃貸事業			567
不動産企画仲介コンサル事業			32
	合計		2,132

(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。