

四半期報告書

(第20期第3四半期)

自 平成26年7月1日

至 平成26年9月30日

株式会社日本エスコン

E03992

目 次

頁

表 紙

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 1
- 2 事業の内容 1

第2 事業の状況

- 1 事業等のリスク 2
- 2 経営上の重要な契約等 2
- 3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 2

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

- (1) 株式の総数等 4
- (2) 新株予約権等の状況 4
- (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 4
- (4) ライツプランの内容 4
- (5) 発行済株式総数、資本金等の推移 4
- (6) 大株主の状況 4
- (7) 議決権の状況 5

2 役員の状況 5

第4 経理の状況 6

1 四半期連結財務諸表

- (1) 四半期連結貸借対照表 7
- (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 9
 - 四半期連結損益計算書 9
 - 四半期連結包括利益計算書 10

2 その他 14

第二部 提出会社の保証会社等の情報 15

[四半期レビュー報告書]

【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】	平成26年11月7日
【四半期会計期間】	第20期第3四半期（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）
【会社名】	株式会社日本エスコン
【英訳名】	E S - C O N J A P A N L t d .
【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】	東京都千代田区内神田二丁目15番9号
【電話番号】	03(5297)6161（代表）
【事務連絡者氏名】	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】	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19期 第3四半期連結 累計期間	第20期 第3四半期連結 累計期間	第19期
会計期間	自平成25年1月1日 至平成25年9月30日	自平成26年1月1日 至平成26年9月30日	自平成25年1月1日 至平成25年12月31日
売上高 (百万円)	8,852	9,677	13,558
経常利益 (百万円)	687	1,137	1,200
四半期(当期)純利益 (百万円)	1,126	1,130	1,905
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	1,126	1,130	1,905
純資産額 (百万円)	8,802	10,659	9,587
総資産額 (百万円)	43,242	47,645	43,695
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	19.32	16.18	31.14
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	18.46	16.08	29.81
自己資本比率 (%)	20.4	22.3	21.9

回次	第19期 第3四半期連結 会計期間	第20期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成25年7月1日 至平成25年9月30日	自平成26年7月1日 至平成26年9月30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	3.60	12.24

(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。

2【事業の内容】

当第3四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、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した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の重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【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) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあり緩やかに回復していくことが期待される一方で、駆け込み需要の反動の長期化や海外景気の下振れ、天候不順など、景気を下押しするリスクに留意する必要がある状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、建築コストの高騰や物価上昇等懸念材料はあるものの、景気回復基調とともに、各種政策効果や低金利等もあり安定した状況で推移いたしております。

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、商業施設底地開発案件の販売及び土地企画販売、保有資産の販売による利益確保を行うとともに、「レ・ジェイド下目黒」（東京都目黒区）、「レ・ジェイド江坂」（大阪府吹田市）等について全戸引渡完売をいたしました。また、平成26年12月期第4四半期に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・ジェイドイクス」（大阪市中央区）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・ジェイド東向島」（東京都墨田区）についても販売進捗いたしております。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）の販売も進捗いたしております。さらに、マンション開発予定地、商業開発予定地、収益不動産開発予定地、リノベーション事業予定物件、土地企画販売予定地といった新規事業用地及び事業予定物件の取得を行い、多面的な事業に積極的に取り組み着実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、福岡春日市における複数の商業施設底地に加え、新たな収益物件（大阪市西区）の取得を行い、テナント等によ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、多面的な事業構築力を活かし、業務受託、企画仲介コンサル業務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3四半期連結累計期間の業績は、売上高9,677百万円（前年同四半期比9.3%増）、営業利益1,670百万円（同41.9%増）、経常利益1,137百万円（同65.3%増）、四半期純利益1,130百万円（同0.3%増）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、中期経営計画も達成に向け順調に推移しております。また、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に着手しました。

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商業施設底地開発案件及び土地企画販売、保有資産の販売を行った結果、売上高7,765百万円（前年同四半期比12.4%増）、セグメント利益1,315百万円（同118.2%増）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1,805百万円（前年同四半期比9.1%増）、セグメント利益1,062百万円（同1.2%減）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に積極的に取り組みましたが、売上高107百万円（前年同四半期比62.8%減）、セグメント利益101百万円（同61.9%減）となりました。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において新たに発生した事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	72,000,000
計	72,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成26年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年11月7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	69,955,887	69,955,887	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	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	69,955,887	69,955,887	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成26年11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】

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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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)
平成26年7月1日～ 平成26年9月30日 (注)	42,000	69,955,887	1	6,006	1	1,735

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成26年9月30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 8,100	—	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 69,946,300	699,463	同上
単元未満株式	普通株式 1,487	—	—
発行済株式総数	普通株式 69,955,887	—	—
総株主の議決権	—	699,463	—

(注) 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,200株含まれております。また、「議決権の数」の欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数12個が含まれております。

② 【自己株式等】

平成26年9月30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	東京都千代田区内神田 二丁目15番9号	8,100	—	8,100	0.0
計	—	8,100	—	8,100	0.0

2 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日以降、当四半期累計期間における役員の変動は、次のとおりであります。
役職の変動

新役名	新職名	旧役名	旧職名	氏名	異動年月日
代表取締役社長	東京本店長	代表取締役社長	開発事業本部長 東京本店長	伊藤 貴俊	平成26年8月8日
取締役	管理本部長	取締役	管理本部長 財務経理部長 投資顧問部長	中西 稔	平成26年8月8日

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3四半期連結会計期間（平成26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日から平成26年9月30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 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,161	3,536
受取手形及び売掛金	46	51
販売用不動産	2,050	327
仕掛販売用不動産	7,898	14,497
貯蔵品	0	0
その他	1,789	2,644
流動資産合計	15,947	21,058
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	7,361
減価償却累計額	△1,246	△1,371
建物及び構築物 (純額)	5,984	5,990
土地	20,689	19,420
その他	98	108
減価償却累計額	△78	△65
その他 (純額)	20	42
有形固定資産合計	26,693	25,453
無形固定資産	17	15
投資その他の資産		
その他	907	1,028
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	904	1,025
固定資産合計	27,615	26,494
繰延資産		
株式交付費	132	92
繰延資産合計	132	92
資産合計	43,695	47,645

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	280	783
1年内返済予定の長期借入金	6,814	9,439
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	88	7
資産除去債務	—	0
その他	1,239	1,783
流動負債合計	8,978	12,570
固定負債		
社債	1,115	836
長期借入金	22,903	22,378
資産除去債務	52	52
その他	1,057	1,147
固定負債合計	25,128	24,415
負債合計	34,107	36,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,006
資本剰余金	1,727	1,735
利益剰余金	1,850	2,910
自己株式	△11	△11
株主資本合計	9,564	10,639
新株予約権	23	19
純資産合計	9,587	10,659
負債純資産合計	43,695	47,645

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
売上高	8,852	9,677
売上原価	6,617	6,861
売上総利益	2,234	2,816
販売費及び一般管理費	1,057	1,145
営業利益	1,177	1,670
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	18	8
金利スワップ評価益	15	16
その他	4	2
営業外収益合計	40	29
営業外費用		
支払利息	510	513
株式交付費	13	39
その他	5	9
営業外費用合計	529	563
経常利益	687	1,137
特別利益		
固定資産売却益	42	16
新株予約権戻入益	—	0
社債買入消却益	34	—
受取解決金	420	—
特別利益合計	497	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	1,185	1,141
法人税、住民税及び事業税	58	11
法人税等合計	58	11
少数株主損益調整前四半期純利益	1,126	1,130
四半期純利益	1,126	1,130

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,126	1,130
四半期包括利益	1,126	1,130
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,126	1,130
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

【注記事項】

(追加情報)

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当第3四半期連結累計期間において、建物の一部485百万円及び土地の一部1,568百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

(四半期連結貸借対照表関係)

保証債務

金融機関からの借入に対する保証

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
顧客(つなぎ保証)	一百万円	53百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
減価償却費	185百万円	205百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当第3四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3四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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成26年1月1日 至平成26年9月30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
平成26年3月26日 定時株主総会	普通株式	69	1.00	平成25年12月31日	平成26年3月27日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25年9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	6,908	1,655	288	8,852	—	8,852
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	6,908	1,655	288	8,852	—	8,852
セグメント利益	603	1,075	267	1,945	△768	1,177

(注) 1 セグメント利益の調整額△768百万円は、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3四半期連結累計期間(自平成26年1月1日至平成26年9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	7,765	1,805	107	9,677	—	9,677
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,765	1,805	107	9,677	—	9,677
セグメント利益	1,315	1,062	101	2,479	△809	1,670

(注) 1 セグメント利益の調整額△809百万円は、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。

(1株当たり情報)

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

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	19円32銭	16円18銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	1,126	1,130
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額 (百万円)	1,126	1,130
普通株式の期中平均株式数(株)	58,303,897	69,831,215
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 金額	18円46銭	16円08銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	2,725,523	464,695
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金額の算定に含 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	—	—

(重要な後発事象)

当社は、平成26年11月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき自己株式の取得について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|----------------|---|
| (1) 取得対象株式の種類 | 普通株式 |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 2,100,000株(上限)
(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合 3.0%) |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 300百万円(上限) |
| (4) 取得期間 | 平成26年11月17日～平成27年3月24日 |
| (5) 取得方法 | 信託方式による市場買付 |

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

平成26年11月7日

株式会社日本エスコン

取締役会 御中

三優監査法人

代表社員
業務執行社員 公認会計士 鳥居 陽 印

業務執行社員 公認会計士 坂下 藤男 印

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平成26年1月1日から平成26年12月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年1月1日から平成26年9月30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。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

監査人の結論

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平成26年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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すべての重要な点において認められなかった。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成26年11月7日開催の取締役会において自己株式の取得を決議している。

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。

利害関係

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 XBR 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。