



平成24年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年11月2日

上場会社名 株式会社 日本エスコン 上場取引所 大
 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
 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24年11月9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24年12月期第3四半期の連結業績（平成24年1月1日～平成24年9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	%
24年12月期第3四半期	4,809	△2.9	700	84.7	221	—	211	—
23年12月期第3四半期	4,953	△47.6	379	△56.5	△112	—	△121	—

(注) 包括利益 24年12月期第3四半期 211百万円 (—%) 23年12月期第3四半期 △121百万円 (—%)

	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
24年12月期第3四半期	633.22	—
23年12月期第3四半期	△362.58	—

(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
24年12月期第3四半期	45,104	3,909	8.7	11,708.43
23年12月期	45,553	3,692	8.1	11,058.33

(参考) 自己資本 24年12月期第3四半期 3,903百万円 23年12月期 3,692百万円

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
23年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
24年12月期	—	0.00	—	—	—
24年12月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(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24年12月期の連結業績予想（平成24年1月1日～平成24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	10,300	10.9	1,430	52.8	750	158.1	740	182.4	22.16

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

平成24年12月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、平成24年12月1日を効力発生日として普通株式1株を100株に分割する株式分割を考慮した額を記載しております。なお、当該株式分割を考慮しない場合の1株当たり当期純利益は、2,216円34銭となります。

※ 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 : 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）	24年12月期3Q	333,964株	23年12月期	333,964株
② 期末自己株式数	24年12月期3Q	81株	23年12月期	81株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	24年12月期3Q	333,883株	23年12月期3Q	333,883株

※ 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ます。なお、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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	10
4. その他	12
契約及び販売の状況	12

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復の兆しがみられたものの、欧米の財政リスクや新興国の成長鈍化による減速傾向にあることから、景気が下振れするリスクが存在し予断を許さない状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、住宅ローン金利の低金利推移や住宅取得に関する経済対策等に支えられ、比較的安定的に推移いたしておりますが、世界経済の減速懸念による国内景気への影響等、引き続き経済の先行きは不透明な状況が想定されます。

このような事業環境のもと、当社グループは不動産販売事業において、日本橋兜町等、仕掛販売用不動産の販売により保有資産の最適化を図るとともに、「ネバーランド阿倍野西田辺」（大阪市阿倍野区）、「ネバーランド川口本町メルディア」（埼玉県川口市）の販売開始及び、（仮称）姫路南駅前プロジェクト（兵庫県姫路市）、（仮称）世田谷区上北沢プロジェクト（東京都世田谷区）等の新規分譲事業用地の仕入を行い、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のリーシング活動及び自社による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、ドコモショップや昭和シェル石油等が開業し、その他の区画も概ね出店計画に目処が立ち、安定的な賃料収入の確保に努めております。引き続き資産のバリューアップを図りつつ、自社によるプロパティマネジメント事業のノウハウやリーシング力等を活かし、更なる収益への貢献を図っております。

不動産企画仲介コンサル事業においては、当社の強みである企画力、情報収集力を駆使し、資金投下が少なく、高利益率かつ短期間サイクルでの収益確保が可能な不動産企画仲介コンサル等フィービジネスの強化に努め、事業間でのシナジー効果を発揮させる事業展開に注力いたしております。

また、メインバンクである株式会社三井住友銀行からは新規プロジェクト資金の融資が再開されるとともに、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続（以下「事業再生ADR手続」という。）の下で成立した事業再生計画において平成24年12月まで元本の返済をご猶予いただいていた対象債務について、その弁済猶予期間を繰り上げ、平成24年7月より約定による弁済を開始いたしており、事業再生ADR手続の完結宣言をいたしております。

このような状況下、中核事業である分譲事業において金融機関からプロジェクト資金の融資も順次いただいております。着実に事業用地の取得を進め収益基盤の強化を図っているところ、さらなる資金の効率化を目的に、今般平成24年11月20日を発行日とする第三者割当増資によって資金の調達を行うこととなりました。

当該資金の調達により、機動的な事業用地取得の機会が広がり、今後の事業計画達成の確実性が高まるものと考えております。なお、発行内容の詳細については、本添付資料10ページ「3. 四半期連結財務諸表（6）重要な後発事象」をご参照ください。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高4,809百万円（前年同四半期比2.9%減）、営業利益700百万円（同84.7%増）、経常利益221百万円（前年同四半期は経常損失112百万円）、四半期純利益211百万円（前年同四半期は四半期純損失121百万円）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、分譲マンションについて、平成24年9月末時点において、前期末在庫の58戸を35戸とするとともに、保有する土地の販売を行った結果、売上高3,033百万円（前年同四半期比4.9%減）、セグメント利益238百万円（同153.0%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、保有している収益不動産の更なるバリューアップを図るべく、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1,630百万円（前年同四半期比4.3%増）、セグメント利益1,096百万円（同17.6%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、業務受託及び取引仲介等フィービジネスに取り組んだ結果、売上高145百万円（前年同四半期比26.9%減）、セグメント利益116百万円（同29.5%減）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449百万円減少し、45,104百万円となりました。これは主にたな卸資産の販売等による減少額342百万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666百万円減少し、41,194百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金の減少額691百万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217百万円増加し、3,909百万円となりました。これは主に四半期純利益による増加額211百万円によるものであります。この結果、自己資本比率は8.7%（前連結会計年度末は8.1%）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、平成24年2月15日の決算短信で公表いたしました通期の連結業績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

1 株当たり当期純利益に関する会計基準等の適用

第2四半期連結会計期間より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）及び「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22年6月30日公表分）を適用しております。

潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、これによる潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額に与える影響はありません。

(4) 追加情報

「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」等の適用

第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

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23年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,426	1,253
受取手形及び売掛金	37	25
販売用不動産	5,813	5,105
仕掛販売用不動産	7,469	7,828
貯蔵品	0	6
その他	983	1,197
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,730	15,418
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,106	6,094
減価償却累計額	△794	△952
建物及び構築物 (純額)	5,311	5,142
土地	23,726	23,726
その他	98	118
減価償却累計額	△79	△84
その他 (純額)	18	33
有形固定資産合計	29,057	28,902
無形固定資産	19	8
投資その他の資産		
その他	748	776
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	746	775
固定資産合計	29,823	29,685
資産合計	45,553	45,104

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	335	—
1年内返済予定の長期借入金	3,290	3,719
1年内償還予定の社債	—	303
未払法人税等	4	1
事務所移転費用引当金	12	—
資産除去債務	6	—
その他	794	788
流動負債合計	4,444	4,812
固定負債		
社債	2,430	2,126
長期借入金	34,071	33,286
資産除去債務	46	49
その他	868	920
固定負債合計	37,416	36,382
負債合計	41,861	41,194
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,211	4,211
資本剰余金	4,265	4,265
利益剰余金	△4,773	△4,561
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,692	3,903
新株予約権	—	5
純資産合計	3,692	3,909
負債純資産合計	45,553	45,104

(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23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
売上高	4,953	4,809
売上原価	3,612	3,240
売上総利益	1,340	1,569
販売費及び一般管理費	961	868
営業利益	379	700
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	2	18
金利スワップ評価益	11	13
その他	2	2
営業外収益合計	17	34
営業外費用		
支払利息	508	509
その他	0	4
営業外費用合計	509	513
経常利益又は経常損失(△)	△112	221
特別利益		
貸倒引当金戻入額	0	—
投資有価証券売却益	0	—
特別利益合計	0	—
特別損失		
固定資産除却損	1	—
貸倒引当金繰入額	1	—
ゴルフ会員権評価損	1	4
特別損失合計	3	4
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△115	217
法人税、住民税及び事業税	5	5
法人税等合計	5	5
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△121	211
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△121	211

(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23年1月1日 至 平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失 (△)	△121	211
四半期包括利益	△121	211
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△121	211
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

該当事項はありません。

(5) セグメント情報等

I 前第3四半期連結累計期間（自 平成23年1月1日 至 平成23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	3,190	1,564	198	4,953	—	4,953
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,190	1,564	198	4,953	—	4,953
セグメント利益	94	932	165	1,192	△813	379

(注) 1 セグメント利益の調整額△813百万円は、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3四半期連結累計期間（自 平成24年1月1日 至 平成24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	3,033	1,630	145	4,809	—	4,809
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	3,033	1,630	145	4,809	—	4,809
セグメント利益	238	1,096	116	1,452	△751	700

(注) 1 セグメント利益の調整額△751百万円は、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。

(6) 重要な後発事象

I. 株式分割、単元株制度の採用

当社は平成24年10月23日開催の取締役会において、株式分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更を決議いたしました。

1. 株式分割、単元株制度採用の目的

平成19年11月27日に全国証券取引所が公表した「売買単位の集約に向けた行動計画」の趣旨に鑑み、当社株式の売買単位を100株とするため、株式の分割を実施するとともに、100株を1単元とする単元株制度を採用いたします。

なお、この株式分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はありません。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成24年11月30日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき100株の割合をもって分割いたします。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	333,964株
今回の分割により増加する株式数	33,062,436株
株式分割後の発行済株式総数	33,396,400株
株式分割後の発行可能株式総数	72,000,000株

(3) 分割の日程

基準日設定公告日	平成24年11月15日
基準日	平成24年11月30日
効力発生日	平成24年12月1日

(4) 新株予約権行使価額の調整

株式分割に伴い、新株予約権の目的となる株式についても同様に調整されます。また、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価額を平成24年12月1日以降、以下のとおり調整いたします。

新株予約権	調整前行使価額	調整後行使価額
第3回新株予約権	6,666円	67円

3. 単元株制度の採用

(1) 新設する単元株の数

上記の株式分割の効力発生を条件として、単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたします。

(2) 新設の日程

効力発生日 平成24年12月1日

(参考)平成24年11月28日をもって、大阪証券取引所における売買単位は、1株から100株に変更されます。

4. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前連結会計年度の開始日に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は、以下のとおりであります。

1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額又は 1株当たり四半期純損失金額(△)	△3円63銭	6円33銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	—	—

(注) 1 第17期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

2 第18期第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

II. 第三者割当増資及び業務提携契約の締結

当社は平成24年11月2日開催の取締役会において、日成ビルド工業株式会社（東証一部）に対する第三者割当による新株式の発行及び同社との業務提携基本契約の締結を決議いたしました。

1. 第三者割当による新株式の発行

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 18,000株
(2) 払込金額	1株につき金6,590円
(3) 申込期日	平成24年11月20日
(4) 払込期日	平成24年11月20日
(5) 払込金額の総額	118,620,000円
(6) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額 1株につき3,295円（総額 59,310,000円） 増加する資本準備金の額 1株につき3,295円（総額 59,310,000円）
(7) 募集または割当方法	第三者割当の方法により以下の割当先に割り当てる。 日成ビルド工業株式会社 18,000株
(8) 資金使途	新規分譲プロジェクト案件における事業資金
(9) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とする。

2. 業務提携基本契約の締結

(1) 業務提携の内容

当社と日成ビルド工業株式会社は、両社が、分譲マンション及びそれに付随する事業、商業施設開発事業、及びプレハブ建設その他設備商品企画について協業を行うことで合意しております。

業務提携の具体的な方針、内容等については、今後、両社間で協議を行う予定です。

(2) 本提携の日程

①取締役会 平成24年11月2日

②本提携契約締結 平成24年11月2日

4. その他

契約及び販売の状況

当第3四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3四半期連結会計期間 (自 平成24年7月1日 至 平成24年9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	34	1,141	131	3,584
その他	—	461	—	42
計	34	1,603	131	3,627

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年9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	23	844
	福岡春日	—	694
	江東区南砂	—	392
	阿倍野区昭和町	—	349
	さいたま市浦和区常盤	—	320
	日本橋兜町	—	300
	その他	—	133
	小計	23	3,033
不動産賃貸事業			1,630
不動産企画仲介コンサル事業			145
	合計		4,809

(注) 1 セグメント間の取引については相殺消去しております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。