



平成24年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24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 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8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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期第2四半期の連結業績（平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第2四半期	3,519	74.2	496	110.1	180	—	172	—
23年12月期第2四半期	2,020	△70.0	236	△61.2	△89	—	△96	—

(注) 包括利益 24年12月期第2四半期 172百万円(—%) 23年12月期第2四半期 △96百万円(—%)

	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2四半期	515.43	—
23年12月期第2四半期	△288.54	—

(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2四半期	45,225	3,866	8.5	11,580.88
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2四半期 3,864百万円 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	2,216.34

(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 : 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 2 Q	333,964株	23年12月期	333,964株
② 期末自己株式数	24年12月期 2 Q	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 2 Q	333,883株	23年12月期 2 Q	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) 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2四半期連結累計期間 .....	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	9
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	10
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	10
(6) セグメント情報等 .....	10
(7) 重要な後発事象 .....	10
4. その他 .....	11
契約及び販売の状況 .....	11

## 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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、復興需要などの内需が牽引し、回復基調にあるものの、欧州債務危機の影響による円高圧力や夏場の電力不足の懸念等、景気が下振れするリスクが存在し先行き不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、底堅い住宅需要に加え、景気の復調に伴い、安定的に推移いたしておりますが、復興需要の本格化による建築原価の上昇懸念や電気料金の値上げ、消費税増税の議論など経済の先行き不透明感は増してくるものと想定されます。

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、保有資産の最適化を目的に、日本橋兜町及び福岡春日プロジェクトにおいて戸建用地として仕掛販売用不動産の販売を行うとともに、中核事業として、関西圏では、新規分譲マンション「ネバーランド阿倍野西田辺」、（仮称）大阪市浪速区塩草プロジェクトの仕入れを行い、首都圏では、「ネバーランド川口本町メルディア」の着工とともに、（仮称）世田谷区上北沢プロジェクト並びに（仮称）浦和区常盤プロジェクトといった新規事業用地の仕入れを行い、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、福岡春日プロジェクトの店舗出店及び出店契約が順調に推移し、引き続き新たな店舗の開業等も予定しており、街の活性化をさらに促進しております。これに加え保有するガーデンモール系商業施設においては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も努め、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。

この結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高3,519百万円（前年同四半期比74.2%増）、営業利益496百万円（同110.1%増）、経常利益180百万円（前年同四半期は経常損失89百万円）、四半期純利益172百万円（前年同四半期は四半期純損失96百万円）となりました。

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、今般、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、全対象金融機関様合意のうえ、変更契約を締結し、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ます。これに伴い名実共に、事業再生ADR手続が完結したことを宣言いたしております。

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6月末時点において、前期末在庫の58戸を42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2,349百万円（前年同四半期比175.5%増）、セグメント利益185百万円（同517.8%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1,075百万円（前年同四半期比3.7%増）、セグメント利益742百万円（同19.1%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94百万円（前年同四半期比27.2%減）、セグメント利益76百万円（同35.8%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328百万円減少し、45,225百万円となりました。これは主にたな卸資産の販売等による減少額209百万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502百万円減少し、41,358百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金の減少額559百万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174百万円増加し、3,866百万円となりました。これは主に四半期純利益による増加額172百万円によるものであります。この結果、自己資本比率は8.5%（前連結会計年度末は8.1%）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79百万円減少し、1,009百万円（前年同四半期は1,052百万円）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538百万円の増加（前年同四半期は122百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益175百万円、減価償却費127百万円及びたな卸資産の減少額214百万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48百万円の減少（前年同四半期は4百万円の減少）となりました。これは主に、固定資産の取得・売却等による純支出40百万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569百万円の減少（前年同四半期は473百万円の減少）となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ、返済による純支出559百万円によるものであります。

(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  
会計方針の変更

当第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2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,426	1,365
受取手形及び売掛金	37	29
販売用不動産	5,813	5,317
仕掛販売用不動産	7,469	7,749
貯蔵品	0	6
その他	983	1,028
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	15,730	15,497
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,106	6,093
減価償却累計額	△794	△897
建物及び構築物 (純額)	5,311	5,196
土地	23,726	23,726
その他	98	106
減価償却累計額	△79	△82
その他 (純額)	18	23
有形固定資産合計	29,057	28,946
無形固定資産	19	10
投資その他の資産		
その他	748	774
貸倒引当金	△1	△2
投資その他の資産合計	746	771
固定資産合計	29,823	29,728
資産合計	45,553	45,225

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	335	145
1年内返済予定の長期借入金	3,290	3,182
1年内償還予定の社債	—	303
未払法人税等	4	0
事務所移転費用引当金	12	—
資産除去債務	6	—
その他	794	876
流動負債合計	4,444	4,508
固定負債		
社債	2,430	2,126
長期借入金	34,071	33,809
資産除去債務	46	48
その他	868	866
固定負債合計	37,416	36,850
負債合計	41,861	41,358
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	△4,601
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,692	3,864
新株予約権	—	2
純資産合計	3,692	3,866
負債純資産合計	45,553	45,225



(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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
売上高	2,020	3,519
売上原価	1,139	2,437
売上総利益	880	1,082
販売費及び一般管理費	643	586
営業利益	236	496
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	2	15
金利スワップ評価益	9	9
その他	2	2
営業外収益合計	15	27
営業外費用		
支払利息	338	340
その他	2	4
営業外費用合計	340	344
経常利益又は経常損失(△)	△89	180
特別利益		
貸倒引当金戻入額	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	1
ゴルフ会員権評価損	1	3
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(△)	△92	175
法人税、住民税及び事業税	3	3
法人税等合計	3	3
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(△)	△96	172
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△96	172

(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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6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 (△)	△96	172
四半期包括利益	△96	172
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△96	172
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23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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(△)	△92	175
減価償却費	133	127
固定資産除却損	1	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	1
事務所移転費用引当金の増減額(△は減少)	—	△12
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	338	340
金利スワップ評価損益(△は益)	△9	△9
売上債権の増減額(△は増加)	67	8
たな卸資産の増減額(△は増加)	419	214
前払費用の増減額(△は増加)	△91	△152
未払金の増減額(△は減少)	△312	46
未払又は未収消費税等の増減額	△57	23
前受金の増減額(△は減少)	147	30
預り金の増減額(△は減少)	△47	58
その他の資産の増減額(△は増加)	30	13
その他の負債の増減額(△は減少)	△66	2
小計	461	867
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	△361	△335
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	22	6
営業活動によるキャッシュ・フロー	122	538
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△9
固定資産の取得による支出	△3	△68
固定資産の売却等による収入	3	27
資産除去債務の履行による支出	—	△6
預り保証金の受入による収入	6	28
預り保証金の返還による支出	△12	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4	△48
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	395
短期借入金の返済による支出	—	△585
長期借入れによる収入	231	726
長期借入金の返済による支出	△704	△1,096
預金の担保提供による支出	△0	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△473	△569
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△355	△79
現金及び現金同等物の期首残高	1,408	1,089
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,052	1,009

## (4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (5) 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。

## (6) セグメント情報等

## I 前第2四半期連結累計期間（自 平成23年1月1日 至 平成23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	852	1,037	130	2,020	—	2,020
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	852	1,037	130	2,020	—	2,020
セグメント利益	30	623	118	772	△536	236

(注) 1 セグメント利益の調整額△536百万円は、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24年1月1日 至 平成24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	2,349	1,075	94	3,519	—	3,519
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,349	1,075	94	3,519	—	3,519
セグメント利益	185	742	76	1,004	△507	496

(注) 1 セグメント利益の調整額△507百万円は、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。

## (7) 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24年4月1日 至 平成24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	15	400	104	2,697
その他	—	718	—	10
計	15	1,118	104	2,708

(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24年1月1日 至 平成24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	16	589
	福岡春日	—	694
	江東区南砂	—	392
	阿倍野区昭和町	—	349
	日本橋兜町	—	300
	その他	—	23
	小計	16	2,349
不動産賃貸事業			1,075
不動産企画仲介コンサル事業			94
	合計		3,519

(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。