



平成27年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年11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) 常務取締役 (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27年11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27年12月期第3四半期の連結業績（平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第3四半期	12,897	33.3	2,160	29.3	1,478	30.1	1,641	45.3
26年12月期第3四半期	9,677	9.3	1,670	41.9	1,137	65.3	1,130	0.3

(注) 包括利益 27年12月期第3四半期 1,641百万円 (45.3%) 26年12月期第3四半期 1,130百万円 (0.3%)

	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
27年12月期第3四半期	24.00	23.93
26年12月期第3四半期	16.18	16.08

(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
27年12月期第3四半期	55,036	12,719	23.1	188.30
26年12月期	50,141	11,656	23.2	169.05

(参考) 自己資本 27年12月期第3四半期 12,713百万円 26年12月期 11,648百万円

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
26年12月期	—	0.00	—	3.00	3.00
27年12月期	—	0.00	—	—	—
27年12月期（予想）	—	—	—	8.00	8.00

(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27年12月期の連結業績予想（平成27年1月1日～平成27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	27,600	46.5	3,900	38.5	2,950	42.2	2,900	20.2	42.54

(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）
 新規 ー社（社名）、除外 ー社（社名） : 無

(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）	27年12月期3Q	70,394,887株	26年12月期	70,317,887株
② 期末自己株式数	27年12月期3Q	2,881,000株	26年12月期	1,413,500株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年12月期3Q	68,397,586株	26年12月期3Q	69,831,215株

(注) 期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成27年12月期第3四半期 役員向け株式給付信託 554,200株、株式給付型E S O P信託 235,400株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数（四半期累計）の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成27年12月期第3四半期連結累計期間 511,014株）を含めております。

※ 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
(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) 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
(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) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続く中、各種政策の効果もあり、引き続き緩やかに回復していくことが期待される一方で、中国をはじめとするアジア新興国等の景気の下振れなどにより景気が下押しされる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、不動産投資市場の活況傾向が継続するとともに、住宅取得に対する税制優遇政策や低金利等により総じて底堅く堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化、販売価格の上昇も顕在化してきており、先行きは不透明で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、収益不動産の販売及び土地企画販売等により利益を確保するとともに、当期竣工引渡予定の「グラン レ・ジェイド京都河原町（京都市中京区）」、「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート（兵庫県明石市）」や、当期に竣工した「レ・ジェイド葛西リゾルテ／ソラリオ（東京都江戸川区）」、「Park JADE杉並和泉（戸建て、東京都杉並区）」の販売が進捗するとともに、平成28年竣工予定の分譲案件も首都圏、近畿圏合わせ複数物件の販売を開始する等順調に推移いたしております。

また、「路庭のある街」をコンセプトとする「Park JADE杉並和泉」は、2015年度グッドデザイン賞を受賞するとともに、平成28年竣工予定の「レ・ジェイド世田谷砦（東京都世田谷区）」については、当社グループ直営のカフェダイニング「Cafe Apartment 183」を1階に配した新たな価値を提供する分譲マンションの開発にも取り組み、当社がテーマとする“ライフ・デベロッパー”を具現化する事業を展開いたしております。

商業開発事業においては、スポーツ施設等を兼ね備えた大型商業施設（奈良県大和高田市、将来新たな商業施設の開発を予定）及び商業底地案件の土地取得を行うとともに、土地区画整理事業（大阪府茨木市玉島地区）の事業化検討パートナーとして選定される等当社の持つ商業開発ノウハウを活かした事業展開を着実に推進しております。

このように分譲、商業等多面的な開発予定地として、首都圏6案件、近畿圏5案件の新規事業用地の取得を行い、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、当社が保有する商業施設、福岡県春日市における商業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等を活かし、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3四半期連結累計期間の業績は、売上高12,897百万円（前年同四半期比33.3%増）、営業利益2,160百万円（同29.3%増）、経常利益1,478百万円（同30.1%増）、四半期純利益1,641百万円（同45.3%増）となりました。

また、平成27年9月に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）より、同取引所市場第二部へ市場変更をいたしました。引き続き、更なる事業の発展と企業価値の向上に努めてまいりますとともに、次なるステップアップとして市場第一部への市場変更を目指してまいります。

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推進したこと、及び販売用不動産4案件、仕掛販売用不動産1案件の販売を行った結果、売上高10,742百万円（前年同四半期比38.3%増）、セグメント利益1,954百万円（同48.5%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2,040百万円（前年同四半期比13.0%増）、セグメント利益1,187百万円（同11.8%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、企画力と多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高114百万円（前年同四半期比6.7%増）、セグメント利益114百万円（同12.2%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

財政状態

当第3四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4,895百万円増加し、55,036百万円となりました。これは主にたな卸資産が3,956百万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3,832百万円増加し、42,316百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が1,577百万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1,062百万円増加し、12,719百万円となりました。これは主に四半期純利益1,641百万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23.1%（前連結会計年度末は23.2%）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27年7月29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。

（4）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、投資その他の資産（投資有価証券）の一部503百万円を営業投資有価証券に振替えております。

（役員向け株式給付信託）

当社は平成27年2月13日開催の取締役会において、平成27年3月20日開催の定時株主総会に、当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）の導入について付議することを決議し、当該株主総会において承認されております。この導入に伴い、平成27年4月に役員向け株式給付信託が当社株式554,200株を取得しております。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、業績達成度等に応じて当社株式を給付する業績連動型の株式報酬制度であります。なお、当社の取締役が当社の株式の給付を受ける時期は、原則として取締役の退任時となります。

なお、当第3四半期連結会計期間末に役員向け株式給付信託が所有する当社株式は、総額法の適用により四半期連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として計上しており、帳簿価額（付随費用の金額を除く。）は129百万円、株式数は554,200株であります。

（株式給付型E S O P信託）

当社は平成27年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び業績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。この導入に伴い、平成27年4月に株式給付型E S O P信託が当社株式235,400株を取得しております。

本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して、当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

なお、当第3四半期連結会計期間末に株式給付型E S O P信託が所有する当社株式は、総額法の適用により四半期連結貸借対照表の純資産の部に自己株式として計上しており、帳簿価額（付随費用の金額を除く。）は59百万円、株式数は235,400株であります。

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26年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,733	4,158
受取手形及び売掛金	49	76
営業投資有価証券	-	521
販売用不動産	5,054	2,431
仕掛販売用不動産	12,698	19,241
貯蔵品	0	18
その他	1,931	3,503
流動資産合計	24,468	29,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,922	6,938
減価償却累計額	△1,430	△1,616
建物及び構築物（純額）	5,492	5,322
土地	19,028	19,028
その他	80	91
減価償却累計額	△64	△71
その他（純額）	16	20
有形固定資産合計	24,537	24,371
無形固定資産		
その他	15	12
無形固定資産合計	15	12
投資その他の資産		
その他	1,043	664
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	1,040	661
固定資産合計	25,593	25,045
繰延資産		
株式交付費	79	39
繰延資産合計	79	39
資産合計	50,141	55,036

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,180	1,841
1年内返済予定の長期借入金	6,519	7,749
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	10	9
資産除去債務	-	4
その他	1,936	4,154
流動負債合計	11,204	14,316
固定負債		
社債	557	278
長期借入金	25,612	26,577
役員株式給付引当金	-	22
株式給付引当金	-	2
資産除去債務	53	51
その他	1,056	1,068
固定負債合計	27,280	28,000
負債合計	38,484	42,316
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,019	6,022
資本剰余金	1,748	1,751
利益剰余金	4,192	5,627
自己株式	△311	△688
株主資本合計	11,648	12,713
新株予約権	8	6
純資産合計	11,656	12,719
負債純資産合計	50,141	55,036

(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26年1月1日 至平成26年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年9月30日)
売上高	9,677	12,897
売上原価	6,861	9,363
売上総利益	2,816	3,533
販売費及び一般管理費	1,145	1,372
営業利益	1,670	2,160
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	8	13
金利スワップ評価益	16	-
その他	2	0
営業外収益合計	29	15
営業外費用		
支払利息	513	601
株式交付費	39	39
その他	9	56
営業外費用合計	563	697
経常利益	1,137	1,478
特別利益		
固定資産売却益	16	-
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	16	0
特別損失		
固定資産除却損	11	0
減損損失	-	7
特別損失合計	11	7
税金等調整前四半期純利益	1,141	1,471
法人税、住民税及び事業税	11	18
法人税等調整額	-	△188
法人税等合計	11	△170
少数株主損益調整前四半期純利益	1,130	1,641
四半期純利益	1,130	1,641

（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26年1月1日 至 平成26年9月30日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成27年1月1日 至 平成27年9月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	1,130	1,641
四半期包括利益	1,130	1,641
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,130	1,641
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)

当第3四半期連結累計期間において、「役員向け株式給付信託」の信託契約に基づき自己株式554,200株及び「株式給付型E S O P信託」の信託契約に基づき自己株式235,400株の取得をそれぞれ行いました。また、平成27年9月9日開催の取締役会決議に基づき、自己株式677,900株の取得を行いました。これらの取得により自己株式が376百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末の自己株式は688百万円となっております。

(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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27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	10,742	2,040	114	12,897	—	12,897
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,742	2,040	114	12,897	—	12,897
セグメント利益	1,954	1,187	114	3,255	△1,094	2,160

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,094百万円は、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。

（重要な後発事象）

自己株式の取得

当社は平成27年9月9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、自己株式を取得すること及びその具体的な取得方法について決議し、自己株式の取得を以下のとおり実施いたしました。

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. 取得に係る決議内容

(1) 取得対象株式の種類	普通株式
(2) 取得する株式の総数	1,500,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 2.18%）
(3) 株式の取得価額の総額	320百万円（上限）
(4) 取得期間	平成27年9月14日～平成27年10月14日
(5) 取得の方法	信託方式による市場買付

3. その他

上記信託方式による市場買付の取得の結果、平成27年10月7日までに当社普通株式1,138,900株（取得価額319百万円）を取得し、自己株式取得は終了いたしました。

なお、平成27年9月30日までに当社普通株式677,900株（取得価額186百万円）を取得しております。

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27年7月1日 至 平成27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	74	3,831	365	15,000
その他	—	2,894	—	3,906
計	74	6,725	365	18,906

(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27年1月1日 至 平成27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	49	1,724
	京都六角	—	3,150
	淀川区宮原2丁目	—	1,807
	渋谷区本町	—	1,800
	西区鞆本町	—	1,450
	福岡春日	—	350
	分譲戸建	2	155
	八尾市高美町	—	153
	西東京市西原町	—	137
	その他	—	14
	小計	51	10,742
不動産賃貸事業			2,040
不動産企画仲介コンサル事業			114
	合計		12,897

(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。