



平成28年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28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28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28年12月期第3四半期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期第3四半期	17,198	33.3	2,342	8.4	1,627	10.0	2,059	25.4
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

(注) 包括利益 28年12月期第3四半期 2,070百万円 (26.1%) 27年12月期第3四半期 1,641百万円 (45.3%)

	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
28年12月期第3四半期	30.74	30.67
27年12月期第3四半期	24.00	23.93

(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
28年12月期第3四半期	77,883	15,467	19.9	230.95
27年12月期	58,088	13,994	24.1	208.28

(参考) 自己資本 28年12月期第3四半期 15,464百万円 27年12月期 13,989百万円

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
27年12月期	—	0.00	—	8.00	8.00
28年12月期	—	0.00	—	—	—
28年12月期（予想）	—	—	—	12.00	12.00

(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28年12月期の連結業績予想（平成28年1月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	32,700	18.0	4,200	4.7	3,300	5.5	3,200	5.3	47.77

(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 : 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）	28年12月期3Q	70,544,887株	27年12月期	70,511,887株
② 期末自己株式数	28年12月期3Q	3,583,700株	27年12月期	3,342,000株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年12月期3Q	66,994,177株	27年12月期3Q	68,397,586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28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28年12月期第3四半期連結累計期間 789,600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
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
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・所得環境の改善が続く中で、各種政府の経済対策もあって、緩やかな回復基調で推移しているものの、中国をはじめとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の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、金融緩和政策による低金利等により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等、先行き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、当社は平成28年6月に東京証券取引所市場第二部から市場第一部へ指定替えを果たしました。事業展開においては、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を行うとともに、分譲マンションの販売も順調に進捗いたしました。

分譲事業においては「レ・ジェイド豊田（東京都日野市、総戸数53戸（非分譲10戸含む）」は平成28年8月に竣工引渡完売し、当期竣工引渡予定の「レ・ジェイド横濱鶴見（横浜市鶴見区、総戸数45戸）」、「レ・ジェイド高槻（大阪府高槻市、総戸数136戸）」、「レ・ジェイド西田辺 阿倍野阪南町（大阪市阿倍野区、総戸数38戸）」が契約完売する等、順調に進捗いたしております。

「レ・ジェイド世田谷砦（東京都世田谷区、総戸数25戸）」には、マンション1階部分に当社グループ直営のコンシェルジュ機能を有し、かつ地域の皆様のコミュニケーションの場を創出し心地よい空間づくりにこだわったカフェダイニング「Cafe Apartment 183」をオープンしております。また、商業施設や住宅、図書館が入る複合の「花の北モールマンション建替事業（兵庫県姫路市）」について、今般参加組合員の一社として当社が参画することとなりました。このように新しい取り組みも含め引き続き、暮らしを開発する「ライフ・デベロッパー」としての開発を行ってまいります。

商業開発事業においては、複数の商業施設の底地を取得するとともに、兼ねてより取り組んでいた大型複合開発「福岡春日プロジェクト」の開発が全て完了し、まちづくり事業（大阪府河内長野市上原・高向地区）の事業化検討パートナーにも選定される等、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。

さらに、インバウンドニーズを捉えたホテル開発事業にも注力し、札幌、金沢、東京、大阪において既に15プロジェクトの事業用地の取得を行っております。

このように、当第3四半期連結累計期間において分譲、商業、ホテル等多面的な開発予定地として、首都圏10案件、近畿圏13案件、その他地域6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。

平成28年5月に、ホテル開発事業及び商業開発事業において、情報提供により事業における相互の発展が見込めることから、いちご株式会社と業務提携契約を締結いたしました。

平成28年9月には、次なる成長戦略の一環として、当社100%出資子会社である株式会社エスコンリビングサービスを設立し、マンション管理事業、カフェ事業、ホテルオペレート事業、リノベーション事業等オペレーション事業の創出、強化を図り、事業領域の拡大を推進いたします。

さらに、ホテル開発事業に注力する中、開発のみならずホテルオペレーターとしての事業展開も鑑み、株式会社バルニバービと平成28年7月に業務提携を行い、同社がJR大津駅にて手掛ける簡易宿泊施設「CALENDAR HOTEL」（平成28年10月オープン）における事業出資を行っております。

次に成長戦略の二つ目として、平成28年8月には商業施設の底地を主要な投資対象とする総合型投資法人「エスコンジャパンリート投資法人」を設立し、地域社会の生活の利便性に資する、地域コミュニティに根付いた地域密着型の商業底地を主要な投資資産とし、長期安定的に収益を確保する特徴あるREITを目指して東京証券取引所上場に向けた準備に取り組んでおります。

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、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。

このように多面的に事業を展開し、更なる発展と企業価値の向上に努めております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高17,198百万円（前年同四半期比33.3%増）、営業利益2,342百万円（同8.4%増）、経常利益1,627百万円（同10.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,059百万円（同25.4%増）となりました。

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2案件の販売を行った結果、売上高14,565百万円（前年同四半期比35.6%増）、セグメント利益2,271百万円（同16.2%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2,589百万円（前年同四半期比26.9%増）、セグメント利益1,499百万円（同26.3%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、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みましたが、売上高43百万円（前年同四半期比62.0%減）、セグメント利益43百万円（同61.9%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四半期連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比19,794百万円増加し、77,883百万円となりました。これは主にたな卸資産が17,846百万円増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比18,321百万円増加し、62,415百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が17,439百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比1,473百万円増加し、15,467百万円となりました。これは配当金の支払543百万円及び自己株式の取得54百万円があったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益2,059百万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19.9%（前連結会計年度末は24.1%）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28年2月12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
（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税制の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第2四半期連結会計期間から適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

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27年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,516	4,668
受取手形及び売掛金	85	163
営業投資有価証券	547	—
販売用不動産	4,744	5,259
仕掛販売用不動産	22,676	40,545
貯蔵品	17	28
その他	2,989	4,530
流動資産合計	35,578	55,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,391	5,418
減価償却累計額	△1,445	△1,582
建物及び構築物（純額）	3,946	3,836
土地	17,864	17,864
その他	107	274
減価償却累計額	△69	△78
その他（純額）	37	195
有形固定資産合計	21,848	21,896
無形固定資産		
その他	11	19
無形固定資産合計	11	19
投資その他の資産		
その他	626	775
貸倒引当金	△2	△4
投資その他の資産合計	623	771
固定資産合計	22,483	22,687
繰延資産		
株式交付費	26	—
繰延資産合計	26	—
資産合計	58,088	77,883

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,267	2,546
1年内返済予定の長期借入金	8,317	13,516
1年内償還予定の社債	557	318
未払法人税等	84	13
資産除去債務	3	—
その他	3,259	4,201
流動負債合計	13,490	20,597
固定負債		
社債	—	150
長期借入金	29,588	40,638
役員株式給付引当金	29	41
株式給付引当金	5	12
資産除去債務	82	83
その他	897	892
固定負債合計	30,603	41,817
負債合計	44,094	62,415
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,029	6,030
資本剰余金	1,758	1,759
利益剰余金	7,024	8,540
自己株式	△821	△876
株主資本合計	13,989	15,453
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	11
その他の包括利益累計額	—	11
新株予約権	4	3
純資産合計	13,994	15,467
負債純資産合計	58,088	77,883

(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27年1月1日 至平成27年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年9月30日)
売上高	12,897	17,198
売上原価	9,363	12,373
売上総利益	3,533	4,824
販売費及び一般管理費	1,372	2,482
営業利益	2,160	2,342
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
違約金収入	13	3
その他	0	0
営業外収益合計	15	5
営業外費用		
支払利息	601	686
株式交付費	39	26
その他	56	7
営業外費用合計	697	720
経常利益	1,478	1,627
特別利益		
新株予約権戻入益	0	0
特別利益合計	0	0
特別損失		
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	—	42
減損損失	7	—
特別損失合計	7	42
税金等調整前四半期純利益	1,471	1,585
法人税、住民税及び事業税	18	25
法人税等調整額	△188	△499
法人税等合計	△170	△474
四半期純利益	1,641	2,059
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,641	2,059

（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27年1月1日 至 平成27年9月30日）	当第3四半期連結累計期間 （自 平成28年1月1日 至 平成28年9月30日）
四半期純利益	1,641	2,059
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金（税引前）	—	11
その他の包括利益	—	11
四半期包括利益	1,641	2,070
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,641	2,070
非支配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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成28年1月1日至平成28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	14,565	2,589	43	17,198	—	17,198
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	14,565	2,589	43	17,198	—	17,198
セグメント利益	2,271	1,499	43	3,813	△1,471	2,342

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,471百万円は、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28年7月1日 至 平成28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	153	6,268	361	14,637
その他	—	6,061	—	7,859
計	153	12,329	361	22,496

(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28年1月1日 至 平成28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	191	8,169
	福岡春日7工区	—	2,862
	中央区島町	—	2,223
	分譲戸建	13	719
	名古屋砂田橋	—	480
	茅ヶ崎市美住町	—	81
	高槻市城西町	—	28
	小計	204	14,565
不動産賃貸事業			2,589
不動産企画仲介コンサル事業			43
	合計		17,198

(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。