



平成28年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28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 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
 問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 (氏名) 中西 稔 TEL 06 (6223) 8055
 四半期報告書提出予定日 平成28年8月8日 配当支払開始予定日 ー
 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28年12月期第2四半期の連結業績（平成28年1月1日～平成28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		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2四半期	12,541	34.9	1,844	37.0	1,379	57.0	1,544	33.5
27年12月期第2四半期	9,295	167.2	1,346	119.2	878	219.2	1,156	321.8

(注) 包括利益 28年12月期第2四半期 1,541百万円 (33.4%) 27年12月期第2四半期 1,156百万円 (321.8%)

	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2四半期	23.04	23.00
27年12月期第2四半期	16.87	16.81

(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2四半期	67,813	14,939	22.0	223.06
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2四半期 14,936百万円 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2Q	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2Q	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2Q	67,010,853株	27年12月期2Q	68,544,560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2四半期 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2四半期連結累計期間 369,413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) 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等)	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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続き、緩やかな回復基調で推移しているものの、中国経済をはじめとする新興国経済の減速懸念や英国のEU離脱問題などの影響等、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界においては、J-R E I T等、不動産投資市場の活況や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、建築価格の上昇等、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、土地企画販売及び宅地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。

また、当期竣工引渡予定の「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）」、「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）」が契約完売し、「レ・ジェイド世田谷砦（東京都世田谷区）」、「レ・ジェイド南葛西パークアリーナ（東京都江戸川区）」等の販売も順調に進捗いたしております。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としても選定される等、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着手し、北海道、北陸、関東、関西と全国各地において複数のプロジェクト事業用地を取得しております。

このように、当第2四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8案件、近畿圏6案件、その他地域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2四半期連結累計期間の業績は、売上高12,541百万円（前年同四半期比34.9%増）、営業利益1,844百万円（同37.0%増）、経常利益1,379百万円（同57.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,544百万円（同33.5%増）となりました。

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、いちごグループホールディングス株式会社と業務提携契約を締結するとともに、平成28年6月には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、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。

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10,871百万円（前年同四半期比36.7%増）、セグメント利益1,861百万円（同52.3%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1,641百万円（前年同四半期比29.9%増）、セグメント利益945百万円（同24.1%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28百万円（前年同四半期比64.5%減）、セグメント利益28百万円（同64.5%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

① 財政状態

当第2四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9,724百万円増加し、67,813百万円となりました。これは主にたな卸資産が9,931百万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8,779百万円増加し、52,873百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が9,201百万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945百万円増加し、14,939百万円となりました。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1,544百万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22.0%（前連結会計年度末は24.1%）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末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909百万円減少し、3,305百万円（前年同四半期末は3,372百万円）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9,650百万円の減少（前年同四半期は982百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,336百万円、たな卸資産の増加額10,061百万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146百万円の増加（前年同四半期は214百万円の減少）となりました。これは主に、預り保証金の受入・返還による純収入327百万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8,594百万円の増加（前年同四半期は221百万円の増加）となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ・返済及び社債の調達・償還による純収入9,201百万円、配当金の支払541百万円及び自己株式の取得による支出54百万円によるものであります。

(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2四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）を当第2四半期連結会計期間に適用し、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2四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2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,516	3,631
受取手形及び売掛金	85	111
営業投資有価証券	547	—
販売用不動産	4,744	5,708
仕掛販売用不動産	22,676	32,192
貯蔵品	17	17
その他	2,989	3,705
流動資産合計	35,578	45,367
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,391	5,381
減価償却累計額	△1,445	△1,532
建物及び構築物（純額）	3,946	3,849
土地	17,864	17,864
その他	107	114
減価償却累計額	△69	△73
その他（純額）	37	40
有形固定資産合計	21,848	21,754
無形固定資産		
その他	11	15
無形固定資産合計	11	15
投資その他の資産		
その他	626	678
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	623	675
固定資産合計	22,483	22,446
繰延資産		
株式交付費	26	—
繰延資産合計	26	—
資産合計	58,088	67,813

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,267	3,281
1年内返済予定の長期借入金	8,317	11,058
1年内償還予定の社債	557	298
未払法人税等	84	4
資産除去債務	3	—
その他	3,259	2,911
流動負債合計	13,490	17,554
固定負債		
社債	—	80
長期借入金	29,588	34,213
役員株式給付引当金	29	41
株式給付引当金	5	7
資産除去債務	82	83
その他	897	893
固定負債合計	30,603	35,319
負債合計	44,094	52,873
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	8,025
自己株式	△821	△876
株主資本合計	13,989	14,938
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	△2
その他の包括利益累計額合計	—	△2
新株予約権	4	3
純資産合計	13,994	14,939
負債純資産合計	58,088	67,813

(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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
売上高	9,295	12,541
売上原価	7,002	9,042
売上総利益	2,292	3,499
販売費及び一般管理費	945	1,655
営業利益	1,346	1,844
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	1
違約金収入	13	2
その他	0	0
営業外収益合計	15	4
営業外費用		
支払利息	411	437
株式交付費	26	26
その他	45	5
営業外費用合計	483	469
経常利益	878	1,379
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
特別損失合計	0	42
税金等調整前四半期純利益	878	1,336
法人税、住民税及び事業税	16	127
法人税等調整額	△293	△335
法人税等合計	△277	△207
四半期純利益	1,156	1,544
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,156	1,544

（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27年1月1日 至 平成27年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）
四半期純利益	1,156	1,544
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△2
その他の包括利益合計	—	△2
四半期包括利益	1,156	1,541
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,156	1,541
非支配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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	878	1,336
減価償却費	130	109
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	14	12
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	3	1
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	411	437
株式交付費	26	26
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	42
売上債権の増減額 (△は増加)	3	△25
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,163	△10,061
前払費用の増減額 (△は増加)	△349	55
未払金の増減額 (△は減少)	267	△84
未払又は未収消費税等の増減額	△173	△319
前受金の増減額 (△は減少)	817	△314
預り金の増減額 (△は減少)	△116	41
その他の資産の増減額 (△は増加)	△279	△179
その他の負債の増減額 (△は減少)	△4	17
小計	△534	△8,903
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△452	△524
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	3	△224
営業活動によるキャッシュ・フロー	△982	△9,650
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△9
定期預金の払戻による収入	6	—
投資有価証券の取得による支出	△60	△65
投資有価証券の払戻による収入	—	6
固定資産の取得による支出	△37	△101
固定資産の売却等による収入	14	23
資産除去債務の履行による支出	—	△3
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の受入による収入	43	348
預り保証金の返還による支出	△171	△21
出資金の払込による支出	—	△31
投資活動によるキャッシュ・フロー	△214	146
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,621	4,443
短期借入金の返済による支出	△1,549	△2,428
長期借入れによる収入	7,760	13,522
長期借入金の返済による支出	△7,010	△6,155
社債の発行による収入	—	100
社債の償還による支出	△278	△278
リース債務の返済による支出	△1	△1
株式の発行による収入	2	1
自己株式の取得による支出	△189	△54
配当金の支払額	△204	△541
預金の担保解除による収入	75	△10
預金の担保提供による支出	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	221	8,594
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△974	△909
現金及び現金同等物の期首残高	4,347	4,214
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,372	3,305

(4) 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2四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27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	7,950	1,263	81	9,295	—	9,295
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,950	1,263	81	9,295	—	9,295
セグメント利益	1,222	761	81	2,065	△719	1,346

(注) 1 セグメント利益の調整額△719百万円は、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28年1月1日至平成28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	10,871	1,641	28	12,541	—	12,541
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,871	1,641	28	12,541	—	12,541
セグメント利益	1,861	945	28	2,836	△992	1,844

(注) 1 セグメント利益の調整額△992百万円は、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。

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28年4月1日 至 平成28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	72	3,135	301	12,063
その他	—	1,606	—	1,797
計	72	4,742	301	13,861

(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28年1月1日 至 平成28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	101	4,648
	福岡春日7工区	—	2,862
	中央区島町	—	2,223
	分譲戸建	10	546
	名古屋砂田橋	—	480
	茅ヶ崎市美住町	—	81
	高槻市城西町	—	28
	小計	111	10,871
不動産賃貸事業			1,641
不動産企画仲介コンサル事業			28
	合計		12,541

(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。