



平成23年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成23年11月11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23年11月11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23年12月期第3四半期の連結業績（平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期第3四半期	4,953	△47.6	379	△56.5	△112	—	△121	—
22年12月期第3四半期	9,447	△29.5	871	—	230	—	1,805	—

	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
23年12月期第3四半期	△362.58	—
22年12月期第3四半期	5,406.55	—

(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
23年12月期第3四半期	46,424	3,309	7.1	9,910.95
22年12月期	49,196	3,430	7.0	10,273.53

(参考) 自己資本 23年12月期第3四半期 3,309百万円 22年12月期 3,430百万円

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
22年12月期	—	0.00	—	0.00	0.00
23年12月期	—	0.00	—	—	—
23年12月期（予想）	—	—	—	0.00	0.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成23年12月期の連結業績予想（平成23年1月1日～平成23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	11,200	△25.7	1,200	△19.9	500	△27.6	490	△6.2	1,467.58

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他（詳細は、[添付資料] P. 3「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無
新規 - 社 (社名)、除外 - 社 (社名)
(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有
(注) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有
② ①以外の変更 : 無

(注) 「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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）	23年12月期3Q	333,964株	22年12月期	333,964株
② 期末自己株式数	23年12月期3Q	81株	22年12月期	81株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	23年12月期3Q	333,883株	22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、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。業績予想に関する事項は、【添付資料】 P. 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. 当四半期の連結業績等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	2
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	3
2. その他の情報	3
(1) 重要な子会社の異動の概要	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	3
(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	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 継続企業の前提に関する注記	9
(5) セグメント情報	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

1. 当四半期の連結業績等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、世界経済における米国の景気回復の鈍化や欧州の財政・金融への懸念等の影響を受け、先行き不透明な状況が見られるものの、生産、輸出、個人消費等の回復に伴い、東日本大震災の影響からは徐々に持ち直しの兆しが見られました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、東日本大震災による資材不足等の懸念の影響は徐々に薄れ、政府の経済対策効果もあり、底堅い個人の住宅需要により、回復の傾向が現れております。

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、事業再生計画に基づき、積極的に事業展開を行いました。分譲マンションの販売を促進するとともに、『ネバーランド阿波座アライヴ』（大阪市西区）等、新規事業用地の仕入れや、『ネバーランド西中島南方』（大阪市淀川区）等の既存保有物件の新規分譲マンション事業化を行い、南船場オフィスビル等の物件についても、計画どおり売却を実現いたしております。

不動産賃貸事業においては、福岡春日プロジェクト等におけるテナント誘致等リーシング活動を積極的に行い、出店契約等を進捗させるとともに、自社におけるプロパティマネジメント事業に注力し、保有資産の収益性向上と更なるバリューアップを図っております。また、ガーデンモール清和台プロジェクトにおいては、当社グループにおいてのデットストラクチャー及びキャッシュフローの両面での改善が見込まれることから、新規取引金融機関から長期安定資金を調達し、連結子会社から当社本体による保有とするなど、事業の効率化を図っております。

また、当社の強みである情報収集力、企画力を最大限に活かした不動産企画仲介コンサル事業においては、多様な事業会社様との多面的、応用的なコラボレーションにより、業務受託、企画コンサル事業、取引仲介等、不動産に係るビジネスにも積極的に取り組みました。

平成23年7月には、今後の更なる事業の活性化を鑑み、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井信不動産株式会社と、当社事業に関する情報提供等についての基本協定も締結いたし、多様な不動産関連ビジネスを一層充実させ、企業力の強化を図る取り組みを行っております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における売上高は4,953百万円（前年同四半期比47.6%減）、営業利益379百万円（前年同四半期比56.5%減）、経常損失112百万円（前年同四半期は経常利益230百万円）、四半期純損失121百万円（前年同四半期は四半期純利益1,805百万円）となりました。

セグメントの業績を示しますと、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号平成20年3月21日）を適用したため、各セグメントの対前年同四半期との金額比較は記載しておりません。

①不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、分譲マンションの販売を促進したことにより、平成23年9月末時点において、前期末在庫の30戸を1戸に圧縮いたしました。また、事業再生計画に基づき、南船場オフィスビル（大阪府中央区）、茨木西中条（大阪府茨木市）等の保有物件の売却を行った結果、売上高3,190百万円、セグメント利益94百万円となりました。

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1,564百万円、セグメント利益932百万円となりました。

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、企画コンサル事業及び取引仲介に取り組んだ結果、売上高198百万円、セグメント利益165百万円となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(総資産)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は46,424百万円（前連結会計年度比5.6%減）となりました。これは主として、たな卸資産が2,833百万円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は前連結会計年度末比121百万円減少し、3,309百万円となりました。

(自己資本比率)

当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は、7.1%（前連結会計年度比0.1ポイント増）となりました。

(キャッシュ・フローの状況)

当第3四半期連結会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、前連結会計年度末に比べて120百万円減少し、1,287百万円となりました。当第3四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変動要因は、次のとおりであります。

①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2,393百万円の増加（前年同四半期は6,030百万円の増加）となりました。主な増加要因は、不動産販売事業におけるたな卸資産の減少額2,535百万円であり、一方、減少要因は未払金の減少額269百万円によるものであります。

②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7百万円の減少（前年同四半期は117百万円の増加）となりました。これは主として、出資金の払込による支出5百万円によるものであります。

③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2,506百万円の減少（前年同四半期は8,158百万円の減少）となりました。これは主として、長期借入れによる収入2,098百万円及び、長期借入金の返済による支出4,529百万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

平成23年2月15日に公表いたしました平成23年12月期連結業績予想に変更はございません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

①簡便な会計処理

(棚卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①会計処理基準に関する事項の変更

(資産除去債務に関する会計基準)

前連結会計年度末より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

前第3四半期連結累計期間までは当該会計基準等を適用しておりませんでした。今後の安定的な収益体質への転換を図るため、コスト構造の見直しを行った結果、前連結会計年度末より適用したものであります。従って、前第3四半期連結累計期間は、当該会計基準等適用後の方法によった場合に比べて、営業利益、経常利益は5百万円、税金等調整前四半期純利益は28百万円それぞれ多く計上されております。

②表示方法の変更

(四半期連結損益計算書関係)

「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20年12月26日）に基づく「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成21年3月24日 内閣府令第5号）の適用により、当第3四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純損失」の科目で表示しております。

(4) 追加情報

保有目的の変更

保有目的の変更により、第1四半期連結会計期間において、仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替えております。その内容は、以下のとおりであります。

土地	1,057百万円
計	1,057百万円

保有目的の変更により、第1四半期連結会計期間において、土地の一部を販売用不動産に振替えております。その内容は、以下のとおりであります。

販売用不動産	772百万円
計	772百万円

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)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,686	1,732
受取手形及び売掛金	32	104
販売用不動産	4,482	4,531
仕掛販売用不動産	9,417	12,203
貯蔵品	0	0
その他	900	798
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,521	19,370
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,121	6,352
減価償却累計額	△737	△792
建物及び構築物（純額）	5,384	5,560
土地	23,726	23,441
その他	94	98
減価償却累計額	△78	△76
その他（純額）	16	22
有形固定資産合計	29,127	29,024
無形固定資産	26	48
投資その他の資産		
その他	750	753
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	749	752
固定資産合計	29,902	29,825
資産合計	46,424	49,196

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成23年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	77	1,925
未払法人税等	3	4
その他	889	1,092
流動負債合計	971	3,022
固定負債		
社債	2,430	2,430
長期借入金	38,757	39,341
資産除去債務	68	67
その他	887	905
固定負債合計	42,144	42,744
負債合計	43,115	45,766
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	△5,156	△5,035
自己株式	△11	△11
株主資本合計	3,309	3,430
純資産合計	3,309	3,430
負債純資産合計	46,424	49,196

(2) 四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)	当第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)
売上高	9,447	4,953
売上原価	7,167	3,612
売上総利益	2,280	1,340
販売費及び一般管理費	1,408	961
営業利益	871	379
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	1	2
保険解約返戻金	0	—
金利スワップ評価益	15	11
その他	4	2
営業外収益合計	23	17
営業外費用		
支払利息	626	508
その他	38	0
営業外費用合計	664	509
経常利益又は経常損失(△)	230	△112
特別利益		
固定資産売却益	0	—
貸倒引当金戻入額	—	0
投資有価証券売却益	—	0
社債買入消却益	1,605	—
特別利益合計	1,605	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
特別退職金	22	—
その他	2	—
特別損失合計	25	3
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(△)	1,811	△115
法人税、住民税及び事業税	5	5
法人税等調整額	0	—
法人税等合計	6	5
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	—	△121
四半期純利益又は四半期純損失(△)	1,805	△121

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年9月30日)	当第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)
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又は税金等調整前四半期純損失(△)	1,811	△115
減価償却費	209	204
固定資産売却損益(△は益)	△0	—
固定資産除却損	—	1
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△0
社債買入消却益	△1,605	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	0	0
受取利息及び受取配当金	△0	△0
支払利息	626	508
金利スワップ評価損益(△は益)	△15	△11
売上債権の増減額(△は増加)	50	72
たな卸資産の増減額(△は増加)	5,576	2,535
前払費用の増減額(△は増加)	8	△194
未払金の増減額(△は減少)	△296	△269
未払又は未収消費税等の増減額	△78	△61
前受金の増減額(△は減少)	59	148
預り金の増減額(△は減少)	△73	△46
その他の資産の増減額(△は増加)	257	218
その他の負債の増減額(△は減少)	57	△80
小計	6,586	2,907
利息及び配当金の受取額	1	0
利息の支払額	△631	△511
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	74	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,030	2,393
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	—	0
固定資産の取得による支出	△4	△5
固定資産の売却等による収入	15	4
預り保証金の受入による収入	128	16
預り保証金の返還による支出	△21	△18
出資金の払込による支出	—	△5
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	117	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,000	—
長期借入れによる収入	—	2,098
長期借入金の返済による支出	△6,875	△4,529
社債の償還による支出	△278	—
リース債務の返済による支出	△4	—
割賦債務の返済による支出	△0	—
預金の担保提供による支出	△0	△75
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,158	△2,506
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,009	△120
現金及び現金同等物の期首残高	2,915	1,408
現金及び現金同等物の四半期末残高	905	1,287

(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) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（自平成22年1月1日 至平成22年9月30日）

	分譲事業 (百万円)	不動産企画 販売事業 (百万円)	不動産関連 業務受託事業 (百万円)	アセット 開発事業 (百万円)	その他事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高								
(1) 外部顧客に対する 売上高	3,483	324	61	5,576	1	9,447	—	9,447
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,483	324	61	5,576	1	9,447	—	9,447
営業利益	192	184	17	858	0	1,251	(379)	871

(注) 1 事業区分は、販売内容の類似性を考慮して決定しております。

2 各事業の主な内容

- (1) 分譲事業……………分譲マンション及び分譲戸建住宅販売
- (2) 不動産企画販売事業……………不動産企画付建物・土地の販売等
- (3) 不動産関連業務受託事業……………不動産再生事業、不動産関連業務受託及び仲介収入等
- (4) アセット開発事業……………商業施設・複合施設の開発等
- (5) その他事業……………建材、住設機器販売及び不動産賃貸収入等

[所在地別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（自平成22年1月1日 至平成22年9月30日）

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

[海外売上高]

前第3四半期連結累計期間（自平成22年1月1日 至平成22年9月30日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

[セグメント情報]

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象としているものであります。

当社は、製品・サービスの内容等が概ね類似している各個別プロジェクトを集約し、「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」の3つを報告セグメントとしております。

各報告セグメントの主要な内容は、次のとおりであります。

不動産販売事業・・・・・・・・・・分譲マンション・商業施設等の開発・販売、土地の販売等

不動産賃貸事業・・・・・・・・・・不動産賃貸等

不動産企画仲介コンサル事業・・・不動産関連業務受託、取引仲介、販売代理、リノベーション事業等

2. 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

当第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)

(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。

3. 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) 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。