



平成27年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年8月7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 -
 四半期報告書提出予定日 平成27年8月7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27年12月期第2四半期の連結業績（平成27年1月1日～平成27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	%
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
26年12月期第2四半期	3,478	△34.6	614	△30.2	275	△50.8	274	△68.9

(注) 包括利益 27年12月期第2四半期 1,156百万円 (321.8%) 26年12月期第2四半期 274百万円 (△68.9%)

	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2四半期	16.87	16.81
26年12月期第2四半期	3.93	3.90

(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2四半期	52,136	12,418	23.8	182.10
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2四半期 12,411百万円 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	42.43

(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2Q	70,359,887株	26年12月期	70,317,887株
② 期末自己株式数	27年12月期2Q	2,203,100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2Q	68,544,560株	26年12月期2Q	69,785,173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27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、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、緩やかに回復していくことが期待される一方で、円安による物価上昇や海外景気の下振れなど、景気を下押しす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、住宅取得に対する税制優遇政策や低金利等により底堅く推移しているものの、地価の上昇や消費税増税等の懸念材料もあり、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）」、当期に竣工した「レ・ジェイド葛西（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、「ザ・ネバーランド明石ハーバースペース（兵庫県明石市）」については、全戸竣工前に契約完売し、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。さらに、分譲事業開発予定地として東京都内3案件、神奈川県内2案件及び大阪府内3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。

また、商業開発事業においても、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。

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2四半期連結累計期間の業績は、売上高9,295百万円（前年同四半期比167.2%増）、営業利益1,346百万円（同119.2%増）、経常利益878百万円（同219.2%増）、四半期純利益1,156百万円（同321.8%増）となりました。

また、平成27年2月に現在推進中の中期経営計画『Make The One for 2016』（平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年の期間）の後半2年の計画を上方修正し、平成27年7月には平成27年12月期連結業績予想を上方修正するなど、さらなる発展と成長に向け事業を推進しております。

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3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7,950百万円（前年同四半期比256.3%増）、セグメント利益1,222百万円（同265.9%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1,263百万円（前年同四半期比7.4%増）、セグメント利益761百万円（同4.7%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81百万円（前年同四半期比15.7%増）、セグメント利益81百万円（同22.9%増）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きましては、前連結会計年度末比1,995百万円増加し、52,136百万円となりました。これは主にたな卸資産が1,950百万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1,233百万円増加し、39,718百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が541百万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761百万円増加し、12,418百万円となりました。これは主に四半期純利益1,156百万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23.8%（前連結会計年度末は23.2%）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974百万円減少し、3,372百万円（前年同四半期末は2,527百万円）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982百万円の減少（前年同四半期は4,788百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益878百万円、たな卸資産の増加額2,163百万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214百万円の減少（前年同四半期は97百万円の増加）となりました。これは主に、預り保証金の返還による支出171百万円、投資有価証券の取得による支出60百万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221百万円の増加（前年同四半期は3,394百万円の増加）となりました。これは、長期・短期借入金の借入れ・返済及び社債の償還による純収入541百万円、配当金の支払204百万円及び自己株式の取得による支出189百万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2四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2四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2四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2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,733	3,694
受取手形及び売掛金	49	46
営業投資有価証券	—	503
販売用不動産	5,054	4,015
仕掛販売用不動産	12,698	15,687
貯蔵品	0	0
その他	1,931	3,061
流動資産合計	24,468	27,008
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,922	6,943
減価償却累計額	△1,430	△1,554
建物及び構築物（純額）	5,492	5,389
土地	19,028	19,028
その他	80	90
減価償却累計額	△64	△68
その他（純額）	16	21
有形固定資産合計	24,537	24,440
無形固定資産		
その他	15	13
無形固定資産合計	15	13
投資その他の資産		
その他	1,043	624
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	1,040	621
固定資産合計	25,593	25,075
繰延資産		
株式交付費	79	52
繰延資産合計	79	52
資産合計	50,141	52,136

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,180	2,251
1年内返済予定の長期借入金	6,519	9,464
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	10	13
その他	1,936	2,590
流動負債合計	11,204	14,877
固定負債		
社債	557	278
長期借入金	25,612	23,417
役員株式給付引当金	—	14
株式給付引当金	—	3
資産除去債務	53	55
その他	1,056	1,071
固定負債合計	27,280	24,840
負債合計	38,484	39,718
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,019	6,021
資本剰余金	1,748	1,750
利益剰余金	4,192	5,141
自己株式	△311	△501
株主資本合計	11,648	12,411
新株予約権	8	7
純資産合計	11,656	12,418
負債純資産合計	50,141	52,136

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
売上高	3,478	9,295
売上原価	2,310	7,002
売上総利益	1,167	2,292
販売費及び一般管理費	553	945
営業利益	614	1,346
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	11	—
その他	1	0
営業外収益合計	22	15
営業外費用		
支払利息	329	411
株式交付費	26	26
その他	6	45
営業外費用合計	361	483
経常利益	275	878
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
特別損失合計	11	0
税金等調整前四半期純利益	280	878
法人税、住民税及び事業税	5	16
法人税等調整額	—	△293
法人税等合計	5	△277
少数株主損益調整前四半期純利益	274	1,156
四半期純利益	274	1,156

（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26年1月1日 至 平成26年6月30日）	当第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）
少数株主損益調整前四半期純利益	274	1,156
四半期包括利益	274	1,156
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	274	1,156
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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第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)
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	280	878
減価償却費	134	130
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	14
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	—	3
株式交付費	26	26
固定資産売却損益 (△は益)	△16	—
固定資産除却損	11	0
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	329	411
金利スワップ評価損益 (△は益)	△11	—
売上債権の増減額 (△は増加)	3	3
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,996	△2,163
前払費用の増減額 (△は増加)	△339	△349
未払金の増減額 (△は減少)	△262	267
未払又は未収消費税等の増減額	82	△173
前受金の増減額 (△は減少)	522	817
預り金の増減額 (△は減少)	8	△116
その他の資産の増減額 (△は増加)	△125	△279
その他の負債の増減額 (△は減少)	△3	△4
小計	△4,356	△534
利息及び配当金の受取額	1	1
利息の支払額	△361	△452
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△72	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,788	△982
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	△12	△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
固定資産の取得による支出	△57	△37
固定資産の売却等による収入	139	14
貸付金の回収による収入	0	0
貸付けによる支出	△1	—
預り保証金の受入による収入	80	43
預り保証金の返還による支出	△47	△171
出資金の払込による支出	△5	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	97	△214
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	1,085	1,621
短期借入金の返済による支出	△300	△1,549
長期借入れによる収入	5,055	7,760
長期借入金の返済による支出	△2,364	△7,010
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	△0	△1
株式の発行による収入	7	2
自己株式の取得による支出	—	△189
配当金の支払額	△68	△204
預金の担保解除による収入	259	75
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	3,394	221
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,296	△974
現金及び現金同等物の期首残高	3,824	4,347
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,527	3,372

(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)

当第2四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。この取得により自己株式が189百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末の自己株式は501百万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2四半期連結累計期間(自平成26年1月1日至平成26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	2,231	1,176	70	3,478	—	3,478
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	2,231	1,176	70	3,478	—	3,478
セグメント利益	334	727	66	1,128	△513	614

(注) 1 セグメント利益の調整額△513百万円は、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。

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27年4月1日 至 平成27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	94	3,607	302	11,654
その他	—	2,058	—	3,318
計	94	5,666	302	14,973

(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27年1月1日 至 平成27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	39	1,319
	京都六角	—	3,150
	渋谷区本町	—	1,800
	西区靱本町	—	1,450
	八尾市高美町	—	153
	分譲戸建	1	74
	その他	—	2
	小計	40	7,950
不動産賃貸事業			1,263
不動産企画仲介コンサル事業			81
	合計		9,295

(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。