



平成27年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年5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27年5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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期第1四半期の連結業績（平成27年1月1日～平成27年3月31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1四半期	6,000	181.4	861	249.8	633	602.2	568	458.7
26年12月期第1四半期	2,132	61.7	246	17.2	90	58.6	101	△75.3

(注) 包括利益 27年12月期第1四半期 620百万円 (510.5%) 26年12月期第1四半期 101百万円 (△75.3%)

	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1四半期	8.24	8.22
26年12月期第1四半期	1.46	1.45

(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1四半期	51,601	12,017	23.3	174.29
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1四半期 12,062百万円 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	—				
27年12月期（予想）		0.00	—	6.00	6.00

(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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期（累計）	7,850	125.7	1,000	62.8	580	110.7	570	107.9	8.27
通期	26,000	38.0	3,400	20.8	2,500	20.5	2,450	1.6	35.56

(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）： 無
新規 一社 （社名）、除外 一社 （社名）

(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 1 Q	70,317,887株	26年12月期	70,317,887株
② 期末自己株式数	27年12月期 1 Q	1,413,500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 1 Q	68,904,387株	26年12月期 1 Q	69,740,787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、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1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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1四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とともに、原油価格の下落の影響や各種政策の効果等もあり、先行き緩やかに回復していくことが期待されます。

一方、当社グループが属する不動産業界においては、地価の上昇による用地仕入れ競争の激化や建築費の高止まり等懸念材料もあるものの、J-REIT等、不動産投資取引の活発化や住宅取得優遇制度の継続、低金利等により、底堅く堅調に推移いたしております。

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、京都市中京区及び大阪府西区における保有資産の販売を行うとともに、当期竣工引渡予定の「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート（兵庫県明石市）」、「グラン レ・ジェイド京都河原町（京都市中京区）」に加え、新規分譲案件「レ・ジェイド豊田（東京都日野市）」、「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）」も販売を開始し、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2案件及び大阪府内2案件の新規事業用地の取得も行い、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、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1四半期連結累計期間の業績は、売上高6,000百万円（前年同四半期比181.4%増）、営業利益861百万円（同249.8%増）、経常利益633百万円（同602.2%増）、四半期純利益568百万円（同458.8%増）となりました。

また、平成27年2月13日には、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、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5,318百万円（前年同四半期比247.4%増）、セグメント利益764百万円（同482.8%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631百万円（前年同四半期比11.3%増）、セグメント利益390百万円（同12.6%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んだ結果、売上高49百万円（前年同四半期比50.9%増）、セグメント利益49百万円（同67.9%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1四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1,460百万円増加し、51,601百万円となりました。これは主にたな卸資産が1,412百万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1,099百万円増加し、39,584百万円となりました。これは主に借入金757百万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361百万円増加し、12,017百万円となりました。これは主に四半期純利益568百万円及び剰余金の配当206百万円によるものであります。この結果、自己資本比率は23.3%（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3月31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。

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1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,733	4,722
受取手形及び売掛金	49	50
販売用不動産	5,054	3,560
仕掛販売用不動産	12,698	15,605
貯蔵品	0	0
その他	1,931	1,995
流動資産合計	24,468	25,933
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,922	6,942
減価償却累計額	△1,430	△1,492
建物及び構築物（純額）	5,492	5,450
土地	19,028	19,028
その他	80	90
減価償却累計額	△64	△66
その他（純額）	16	23
有形固定資産合計	24,537	24,503
無形固定資産		
その他	15	14
無形固定資産合計	15	14
投資その他の資産		
その他	1,043	1,087
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	1,040	1,084
固定資産合計	25,593	25,602
繰延資産		
株式交付費	79	65
繰延資産合計	79	65
資産合計	50,141	51,601

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,180	2,631
1年内返済予定の長期借入金	6,519	7,955
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	10	11
その他	1,936	2,258
流動負債合計	11,204	13,414
固定負債		
社債	557	557
長期借入金	25,612	24,483
資産除去債務	53	54
その他	1,056	1,074
固定負債合計	27,280	26,169
負債合計	38,484	39,584
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,019	6,019
資本剰余金	1,748	1,748
利益剰余金	4,192	4,553
自己株式	△311	△311
株主資本合計	11,648	12,009
新株予約権	8	8
純資産合計	11,656	12,017
負債純資産合計	50,141	51,601

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	2,132	6,000
売上原価	1,605	4,659
売上総利益	526	1,341
販売費及び一般管理費	279	479
営業利益	246	861
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	1	1
金利スワップ評価益	5	-
その他	1	0
営業外収益合計	9	2
営業外費用		
支払利息	150	207
株式交付費	13	13
その他	2	9
営業外費用合計	165	230
経常利益	90	633
特別利益		
固定資産売却益	16	-
新株予約権戻入益	-	0
特別利益合計	16	0
特別損失		
固定資産除却損	2	0
特別損失合計	2	0
税金等調整前四半期純利益	103	633
法人税、住民税及び事業税	2	12
法人税等調整額	-	52
法人税等合計	2	65
少数株主損益調整前四半期純利益	101	568
四半期純利益	101	568

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	101	568
四半期包括利益	101	568
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	101	568
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)

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1四半期連結累計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31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	1,531	567	32	2,132	—	2,132
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,531	567	32	2,132	—	2,132
セグメント利益	131	347	29	507	△261	246

(注) 1 セグメント利益の調整額△261百万円は、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1四半期連結累計期間（自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31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	5,318	631	49	6,000	—	6,000
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	5,318	631	49	6,000	—	6,000
セグメント利益	764	390	49	1,204	△343	861

(注) 1 セグメント利益の調整額△343百万円は、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1四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1四半期連結会計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31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	2,842	231	8,877
その他	—	3,197	—	3,060
計	72	6,040	231	11,937

（注）上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第1四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1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31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	17	562
	京都六角	—	3,150
	西区靱本町	—	1,450
	八尾市高美町	—	153
	その他	—	2
	小計	17	5,318
不動産賃貸事業			631
不動産企画仲介コンサル事業			49
	合計		6,000

（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。