

平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年5月14日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 日本エスコン

 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) 直江啓文

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員

(氏名) 古川格

TEL 06-6223-8067

四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22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	%
22年12月期第1四半期	3,810	△39.8	284	△32.3	76	—	1,657	—
21年12月期第1四半期	6,331	△1.6	420	△42.3	△38	—	△204	—

	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
22年12月期第1四半期	4,964.58	—
21年12月期第1四半期	△1,121.74	—

(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
22年12月期第1四半期	59,269	4,565	7.7	13,673.98
21年12月期	63,309	2,907	4.6	8,709.41

(参考) 自己資本 22年12月期第1四半期 4,565百万円 21年12月期 2,907百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年12月期	—	—	—	—	—
22年12月期	—	—	—	—	—
22年12月期(予想)	—	—	—	—	—

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間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2四半期連結累計期間	13,100	19.8	600	—	250	—	1,950	—	5,838.95
通期	22,200	△18.5	1,500	—	800	—	2,400	—	7,186.40

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中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) 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 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務情報】4. その他をご参照ください。

(3) 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(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もの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 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) 22年12月期第1四半期 333,964株 21年12月期 333,964株

② 期末自己株式数 22年12月期第1四半期 81株 21年12月期 81株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年12月期第1四半期 333,883株 21年12月期第1四半期 181,883株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

平成22年2月15日発表の業績予想は修正していません。本資料の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、主要国での景気対策の効果や輸出の回復に伴い、景気に一部持ち直しの兆しが見られるものの、国内の厳しい雇用情勢や個人消費の低迷等デフレの深刻化等により景気低迷の長期化が懸念され、依然として先行き不透明な状況で推移しております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、マンション販売価格の調整や住宅ローン減税の拡充をはじめとする景気対策の効果等により、一部に回復の兆しが見られるものの、景気低迷の長期化懸念や将来不安に伴う消費者の不動産購入意欲の冷え込みは依然として続いており、また資金調達環境の厳しさは継続していることから、本格的な市況の回復には時間を要するものと考えられます。

このような状況下、当社グループは事業再生計画に基づき、在庫の早期販売及び資産の圧縮を進めてまいりました。

また、平成22年1月に社債の買入消却により、社債買入消却益1,605百万円を特別利益に計上いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の業績は売上高3,810百万円（前年同期比39.8%減）、営業利益284百万円（前年同期比32.3%減）、経常利益76百万円（前年同期は経常損失38百万円）、四半期純利益1,657百万円（前年同期は四半期純損失204百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。

①分譲事業

分譲事業におきましては、平成22年3月末時点において前期末在庫135戸を99戸に圧縮し、販売を促進いたしました。これにより、売上高1,554百万円（前年同期比54.6%減）、営業利益52百万円（前年同期比78.9%減）となりました。

②不動産企画販売事業

不動産企画販売事業におきましては、仲介案件等の売上を計上し、売上高109百万円（前年同期比21.4%増）、営業利益60百万円（前年同期比105.9%増）となりました。

③不動産関連業務受託事業

不動産関連業務受託事業におきましては、小型のコンサルティング業務を中心に売上を計上し、売上高2百万円（前年同期比97.1%減）、営業利益1百万円（前年同期比94.4%減）となりました。

④アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、最優先事項である資産の圧縮に注力し、福岡春日プロジェクトにおける戸建エリアの一部売却、神奈川県厚木市におけるアセット開発物件の売却を行ったことや、保有物件の賃料収入等により、売上高は2,142百万円（前年同期比17.0%減）、営業利益295百万円（前年同期比6.9%増）となりました。

⑤その他事業

その他事業におきましては、保険手数料等の売上計上により、売上高0百万円（前年同期比99.7%減）、営業損失0百万円（前年同期は営業利益21百万円）となりました。これは、平成21年7月に子会社であったエヌエス管理株式会社の株式を売却し同社が連結子会社ではなくなったことによるものであります。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

（総資産）

当第1四半期連結会計期間末における総資産は59,269百万円（前連結会計年度比6.4%減）となりました。これは主として、現金及び預金が2,033百万円、たな卸資産が12,042百万円、有利子負債が6,022百万円減少したこと等によるものであります。

（純資産）

当第1四半期連結会計期間末における純資産は4,565百万円（前連結会計年度比57.0%増）となりました。

（自己資本比率）

当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は7.7%（前連結会計年度比3.1ポイント増）となりました。

（キャッシュ・フローの状況）

当第1四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2,033百万円減少し、882百万円となりました。当第1四半期連結会計期間末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

当第1四半期連結累計期間において営業活動により増加した資金は2,415百万円（前年同期は998百万円の増加）と

なりました。これは主として、分譲事業及びアセット開発事業等におけるたな卸資産の減少1,745百万円及び、未払金の増加額432百万円による資金の増加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

当第1四半期連結累計期間において投資活動により減少した資金は2百万円（前年同期は179百万円の減少）となりました。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

当第1四半期連結累計期間における財務活動により減少した資金は4,445百万円（前年同期は3,534百万円の減少）となりました。これは主として、長期・短期借入金の返済による支出4,165百万円及び、社債の償還による支出278百万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

当第1四半期の実績等を勘案した結果、現時点において、第2四半期連結累計期間・通期ともに、平成22年2月15日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

4. その他

(1) 期中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）

該当事項はありません。

(2) 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

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、簿価切下げを行な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) 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

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。

建設仮勘定	10,795百万円
-------	-----------

計	10,795百万円
---	-----------

保有目的の変更により、当第1四半期連結会計期間において、建物及び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	498百万円
--------	--------

計	498百万円
---	--------

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社グループは、前々連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しており、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、前連結会計年度においても、営業損失7,424百万円、経常損失9,159百万円及び当期純損失8,685百万円を計上しております。

当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループといたしましては、以下の施策の実行により、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。

A. 収益構造の転換

I) 事業の選択と集中

①分譲事業

ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。

(a)未着工プロジェクト

経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益（竣工販売）を確保すべく、事業を推進してまいります。

(b)新規プロジェクト

分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。

②アセット開発事業

(a)大規模開発案件

昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。

(b)開発済みプロジェクト

バリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適正規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。

一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。

(c)未着工プロジェクト

既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。

II) コスト削減

当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。

B. 財務基盤の安定化

事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。

これらの対応策に取り組み、当第1四半期連結会計期間において、経常利益76百万円、四半期純利益1,657百万円を計上いたしました。対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

5. 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1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,496	3,529
受取手形及び売掛金	38	94
販売用不動産	10,124	11,074
仕掛販売用不動産	14,536	25,629
貯蔵品	0	0
その他	1,579	1,706
貸倒引当金	△2	△1
流動資産合計	27,773	42,034
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,347	6,691
減価償却累計額	△590	△572
建物及び構築物（純額）	5,757	6,119
土地	13,256	13,452
建設仮勘定	11,569	773
その他	125	139
減価償却累計額	△89	△99
その他（純額）	36	40
有形固定資産合計	30,620	20,386
無形固定資産	71	78
投資その他の資産		
その他	804	812
貸倒引当金	△0	△2
投資その他の資産合計	803	809
固定資産合計	31,495	21,275
資産合計	59,269	63,309

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	1,000
1年内返済予定の長期借入金	77	77
未払法人税等	1	4
その他	2,383	2,044
流動負債合計	2,462	3,126
固定負債		
社債	2,430	4,285
長期借入金	49,111	52,277
その他	699	712
固定負債合計	52,241	57,275
負債合計	54,703	60,401
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	△3,899	△5,557
自己株式	△11	△11
株主資本合計	4,565	2,907
純資産合計	4,565	2,907
負債純資産合計	59,269	63,309

(2) 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21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
売上高	6,331	3,810
売上原価	5,090	2,999
売上総利益	1,240	810
販売費及び一般管理費	820	525
営業利益	420	284
営業外収益		
受取利息及び配当金	5	0
違約金収入	5	—
保険解約返戻金	14	0
金利スワップ評価益	—	12
その他	1	3
営業外収益合計	27	17
営業外費用		
支払利息	476	223
その他	11	1
営業外費用合計	487	225
経常利益又は経常損失(△)	△38	76
特別利益		
社債買入消却益	—	1,605
特別利益合計	—	1,605
特別損失		
投資有価証券売却損	27	—
解約金損失	111	—
特別退職金	—	22
特別損失合計	139	22
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(△)	△178	1,659
法人税、住民税及び事業税	11	1
法人税等調整額	9	0
法人税等合計	21	2
少数株主利益	4	—
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△204	1,657

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31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(△)	△178	1,659
減価償却費	263	70
社債買入消却益	—	△1,605
投資有価証券売却損益(△は益)	27	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	7	△0
受取利息及び受取配当金	△5	△0
支払利息	476	223
金利スワップ評価損益(△は益)	—	△12
売上債権の増減額(△は増加)	△359	56
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,022	1,745
前払費用の増減額(△は増加)	△172	11
仕入債務の増減額(△は減少)	△5	—
未払金の増減額(△は減少)	△2,292	432
未払又は未収消費税等の増減額	28	△108
前受金の増減額(△は減少)	666	122
その他の資産の増減額(△は増加)	108	131
その他の負債の増減額(△は減少)	△211	△33
小計	1,374	2,692
利息及び配当金の受取額	5	0
利息の支払額	△372	△242
法人税等の支払額	△9	△35
営業活動によるキャッシュ・フロー	998	2,415
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	33	—
固定資産の取得による支出	△9	△0
固定資産の売却等による収入	40	4
預り保証金の受入による収入	2	—
預り保証金の返還による支出	△245	△6
その他	0	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△179	△2
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	3,688	—
短期借入金の返済による支出	△4,517	△1,000
長期借入金の返済による支出	△2,386	△3,165
社債の償還による支出	△75	△278
リース債務の返済による支出	—	△1
割賦債務の返済による支出	△0	△0
預金の担保解除による収入	245	—
預金の担保提供による支出	△489	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,534	△4,445
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,715	△2,033
現金及び現金同等物の期首残高	4,243	2,915
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,527	882

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結会計期間(自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)

当社グループは、前々連結会計年度において重要な経常損失及び当期純損失を計上しており、不動産市況の更なる悪化による予想を上回る販売不振の影響を受け、前連結会計年度においても、営業損失7,424百万円、経常損失9,159百万円及び当期純損失8,685百万円を計上しております。

当該状況により、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。

当社グループといたしましては、以下の施策の実行により、業績の回復に努め、当該状況の解消を目指しております。

1. 収益構造の転換

(1) 事業の選択と集中

①分譲事業

ネバーランドブランドは関西での知名度も高く、また、ファミリータイプの住宅は景気の変動に拘わらず底堅い需要が見込めます。永年の事業展開により、ブランド価値は評価いただけるものと考え、今後もコア事業として経営資源を集中してまいります。

(a)未着工プロジェクト

経済合理性に基づき、各プロジェクトについて、素地売却又は事業化を決定、早期に事業収益(竣工販売)を確保すべく、事業を推進してまいります。

(b)新規プロジェクト

分譲事業をコア事業として位置づけ、良質の物件を厳選して仕入に着手し、早期に事業収益を確保すべく、事業を推進してまいります。

②アセット開発事業

(a)大規模開発案件

昨今の景気環境においては売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がるおそれがありますので、追加の投資を抑えながら、資金化を目指してまいります。多額の投資でありますので、資産価値の毀損を回避することに集中し、プロジェクトを実現させ、拡大ではなく、確実な売却による資金の回収を実現すべく経営資源を投入してまいります。

(b)開発済みプロジェクト

バリューアップを図りつつ、事業展開することにより、一定の賃貸収入を確保できておりますが、資産規模を適正規模にまでスリム化するため、外部売却を推進してまいります。

一方、現状では不動産の価格相場が低迷しており、売却を急ぐのは損失を拡大することに繋がることから、資産規模・賃貸収入・売却益を勘案しながら適正規模まで資産のスリム化を実施することに経営資源を投入し、追加資金は原則バリューアップ・メンテナンスに限定して、安定収益を確保してまいります。

(c)未着工プロジェクト

既に仕入を行っている物件については資金投入を行わず、損失の拡大を抑える方向で売却を優先事項として経営資源を投入し、外部売却により資産のスリム化を図ってまいります。

(2) コスト削減

当社は、現在の経営状況を鑑み、人員縮小も含めた人件費の削減を進めるとともに、事務所規模の縮小等固定費の削減を図ってまいります。

2. 財務基盤の安定化

事業収益を確保し、取引金融機関との信用回復及び良好な取引関係の構築に努め、早期に資金調達に取り組み、財務基盤の強化・安定化を図ってまいります。

これらの対応策に取り組み、当第1四半期連結会計期間において、経常利益76百万円、四半期純利益1,657百万円を計上いたしましたが、対応策を実行している途上であり、不動産市況の回復状況にも影響されるため、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期連結財務諸表は、継続企業を前提に作成されており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を四半期連結財務諸表に反映しておりません。

(5) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31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	3,421	90	85	2,583	151	6,331	—	6,331
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	34	34	(34)	—
計	3,421	90	85	2,583	185	6,366	(34)	6,331
営業利益	250	29	26	276	21	605	(184)	420

(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

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31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	1,554	109	2	2,142	0	3,810	—	3,810
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,554	109	2	2,142	0	3,810	—	3,810
営業利益又は営業損失(△)	52	60	1	295	△0	411	(126)	284

(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1四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年3月31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。

当第1四半期連結累計期間（自平成22年1月1日 至平成22年3月31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1四半期連結累計期間（自平成21年1月1日 至平成21年3月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間（自平成22年1月1日 至平成22年3月31日）
海外売上高がないため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。

6. その他の情報

該当事項はありません。