

## 平成21年12月期 第1四半期決算短信

平成21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

四半期報告書提出予定日 平成21年5月15日

TEL 06-6223-8067

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年12月期第1四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21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	%
21年12月期第1四半期	6,331	△1.6	420	△42.3	△38	—	△204	—
20年12月期第1四半期	6,405	△56.7	729	—	35	—	14	—

	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
21年12月期第1四半期	△1,121.74	—
20年12月期第1四半期	78.53	70.20

## (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
21年12月期第1四半期	90,834	10,475	11.5	57,418.25
20年12月期	96,366	10,611	11.0	58,192.14

(参考) 自己資本 21年12月期第1四半期 10,443百万円 20年12月期 10,584百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	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	年間
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭
20年12月期	—	—	—	—	—
21年12月期	—	—	—	—	—
21年12月期(予想)	—	—	—	500.00	500.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21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	18,500	47.2	1,300	△24.1	150	△59.5	150	△36.4	825.74
連結累計期間	43,000	21.2	3,200	239.8	800	—	800	—	4,401.18

(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) 有  
新規 一社 (社名 ) 除外 1社 (社名 有限会社コンステレーション・ワン )

(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・財務諸表等】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 有
- ② ①以外の変更 無

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

(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)	21年12月期第1四半期	181,964株	20年12月期	181,964株
② 期末自己株式数	21年12月期第1四半期	81株	20年12月期	81株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第1四半期	181,883株	20年12月期第1四半期	181,769株

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載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影響を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。  
当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)及び「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 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、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や円高の進行、雇用環境の悪化、所得の低迷による個人消費の伸び悩み等により景気の先行きは昨年引き続き厳しい状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、世界的な信用収縮懸念等の影響から資金調達環境が悪化し、昨年より建設・不動産関連業界の経営破綻が相次ぐ等、経営環境は依然として極めて不透明であり、なお厳しい状況が続くものと考えられます。

このような状況下、当社グループは、不動産全般への融資が厳格化している中、主力行をはじめとする金融機関との良好な関係を維持することに努めるとともに、在庫の早期売却による資金回収の促進及び優良保有資産による賃料収入等の確保並びに一部保有資産の売却に注力いたしました。

この結果、当第1四半期連結会計期間の業績は売上高6,331百万円（前年同期比1.6%減）、営業利益420百万円（前年同期比42.3%減）、経常損失38百万円（前年同期は経常利益35百万円）、四半期純損失204百万円（前年同期は当期純利益14百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下の通りであります。

#### ①分譲事業

分譲事業におきましては、昨年末に比べ年明けにはモデルルームへの顧客の来場が、やや戻ってきたものの、本格的な回復基調とは言えず、景気の先行きが懸念される厳しい環境下において、在庫の早期売却に注力し、完工引渡戸数94戸の売上を計上いたしました。一方、昨今の販売環境悪化により値引き販売等を行った結果、当該セグメントの売上高は3,421百万円（前年同期比41.3%減）、営業利益250百万円（前年同期比58.7%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、関西圏を中心にディベロップメントビジネスのノウハウを活かした事業企画販売に付随して発生する売上を計上し、前年同期に比べ受注案件が増加した結果、当該セグメントの売上高は90百万円（前年同期比2,143.3%増）、営業利益29百万円（前年同期比1,046.2%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、前年同期に比べ業務受託案件が増加した結果、当該セグメントの売上高は85百万円（前年同期比97.7%増）、営業利益26百万円（前年同期比0.8%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、神奈川県川崎市におけるアセット開発案件の物件売却や稼働中の保有物件の賃料収入等により売上を計上した結果、当該セグメントの売上高は2,583百万円（前年同期比549.2%増）、営業利益276百万円（前年同期比10.4%減）となりました。

#### ⑤その他事業

その他事業におきましては、分譲事業やアセット開発事業に関連して子会社であるエヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業等による売上を計上した結果、当該セグメントの売上高は151百万円（前年同期比12.6%増）、営業利益21百万円（前年同期比76.0%増）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1四半期連結会計期間末における総資産は90,834百万円（前連結会計年度比5.7%減）となりました。これは主として、現金及び預金が2,471百万円、有利子負債が3,290百万円減少したこと等によります。

#### (純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は10,475百万円（前連結会計年度比1.3%減）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11.5%（前連結会計年度比0.5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2,715百万円減少し、1,527百万円となりました。当第1四半期連結会計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1四半期連結会計期間において営業活動により増加した資金は998百万円となりました。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3,022百万円による資金の増加と、未払金の減少2,292百万円による資金の減少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1四半期連結会計期間において投資活動により減少した資金は179百万円となりました。これは主として、投資有価証券の売却による収入33百万円、預り保証金の返還による支出245百万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

当第1四半期連結会計期間における財務活動により減少した資金は3,534百万円となりました。これは主として、長期、短期借入金の借入れ、返済による純支出3,215百万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21年2月20日に発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）

当第1四半期連結会計期間において、有限会社コンステレーション・ワンが清算終了し、連結子会社(特定子会社)でなくなりました。

(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

(たな卸資産の評価方法)

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下があきらかなものについてのみ正味売却価格を見積り、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

①当第1四半期連結会計期間より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②重要な資産の評価基準及び評価方法の変更

たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成20年9月26日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、営業利益は57百万円減少し、経常損失及び税金等調整前四半期純損失は、それぞれ57百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(4) 追加情報

①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、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部を固定資産に振替しております。その内容は以下のとおりであります。

建物及び構築物	6,028百万円
土地	15,313百万円
建設仮勘定	1,051百万円
計	22,393百万円

②四半期連結貸借対照表の表示方法の変更

前連結会計年度において、連結貸借対照表の流動資産として区分掲記しておりました「SPC保有たな卸資産」に

については、当第1四半期連結会計期間より「販売用不動産」に含めて表示しております。

なお、当第1四半期連結会計期間において「販売用不動産」に含めて表示している「SPC保有たな卸資産」の金額は、7,327百万円であります。

前連結会計年度において連結貸借対照表の流動負債として区分掲記しておりました「1年以内返済予定長期借入金」と「1年以内返済予定ノンリコースローン」及び、固定負債として区分掲記しておりました「長期借入金」と「ノンリコースローン」については、当第1四半期連結会計期間より「1年以内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」に一括掲載する方法に変更いたしました。

なお、当第1四半期連結会計期間において「1年以内返済予定の長期借入金」に含めて表示している「1年以内返済予定ノンリコースローン」の金額は13,081百万円、「長期借入金」に含めて表示している「ノンリコースローン」の金額は4,050百万円であります。

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21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20年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,371	4,843
受取手形及び売掛金	503	143
販売用不動産	19,912	40,348
仕掛販売用不動産	34,672	39,718
貯蔵品	1	1
その他	2,781	2,840
貸倒引当金	△7	△0
流動資産合計	60,234	87,894
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,455	2,414
減価償却累計額	△393	△144
建物及び構築物(純額)	8,061	2,270
土地	16,656	1,343
建設仮勘定	1,059	—
その他	145	142
減価償却累計額	△88	△83
その他(純額)	56	59
有形固定資産合計	25,834	3,672
無形固定資産合計	113	122
投資その他の資産		
その他	4,652	4,677
貸倒引当金	△1	△1
投資その他の資産合計	4,651	4,676
固定資産合計	30,599	8,471
資産合計	90,834	96,366
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	22	27
短期借入金	9,098	9,927
1年内返済予定の長期借入金	35,638	33,888
1年内償還予定の社債	8,680	8,680
未払法人税等	10	19
その他	3,822	6,092
流動負債合計	57,272	58,635
固定負債		
社債	6,318	6,393
長期借入金	15,991	20,127
その他	776	597
固定負債合計	23,085	27,118
負債合計	80,358	85,754

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21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20年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,808	3,808
資本剰余金	3,862	3,862
利益剰余金	2,923	3,127
自己株式	△11	△11
株主資本合計	10,582	10,786
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△28	△47
繰延ヘッジ損益	△110	△155
評価・換算差額等合計	△139	△202
少数株主持分	32	27
純資産合計	10,475	10,611
負債純資産合計	90,834	96,366

(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)

	当第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)
売上高	6,331
売上原価	5,090
売上総利益	1,240
販売費及び一般管理費	820
営業利益	420
営業外収益	
受取利息及び配当金	5
違約金収入	5
保険解約返戻金	14
その他	1
営業外収益合計	27
営業外費用	
支払利息	476
その他	11
営業外費用合計	487
経常損失(△)	△38
特別損失	
投資有価証券売却損	27
解約金損失	111
特別損失合計	139
税金等調整前四半期純損失(△)	△178
法人税、住民税及び事業税	11
法人税等調整額	9
法人税等合計	21
少数株主利益	4
四半期純損失(△)	△204

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第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)

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損失 (△)	△178
減価償却費	263
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
受取利息及び受取配当金	△5
支払利息	476
売上債権の増減額 (△は増加)	△359
たな卸資産の増減額 (△は増加)	3,022
前払費用の増減額 (△は増加)	△172
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5
未払金の増減額 (△は減少)	△2,292
未払又は未収消費税等の増減額	28
前受金の増減額 (△は減少)	666
その他の資産の増減額 (△は増加)	108
その他の負債の増減額 (△は減少)	△211
小計	1,374
利息及び配当金の受取額	5
利息の支払額	△372
法人税等の支払額	△9
営業活動によるキャッシュ・フロー	998
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
固定資産の売却等による収入	40
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
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△179
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
長期借入金の返済による支出	△2,386
社債の償還による支出	△75
割賦債務の返済による支出	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,534
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,715
現金及び現金同等物の期首残高	4,243
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,527

(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21年1月1日 至 平成21年3月31日）

当社グループは、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の収縮及び不動産市況の低迷という極めて厳しい経営環境等に加え、たな卸資産の評価損の計上並びに繰延税金資産の一部を取り崩したことにより、前連結会計年度において1,535百万円の経常損失及び10,895百万円の当期純損失を計上いたしました。その結果、当社が金融機関と契約しているシンジケートローン契約（平成21年3月31日現在借入金残高11,923百万円）について財務制限条項（売上条項、利益条項、純資産条項）に抵触しており、当該金融機関からの請求により期限の利益を喪失するおそれがあります。

当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当社グループは、引き続き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まいります。

①収益構造の転換

分譲事業については、当第1四半期連結会計期間末において、前連結会計年度末時点における完成在庫194戸を100戸に圧縮させる等、引続き在庫の早期売却を図り、資金の回収を促進して行くとともに、当社の得意とする商品企画に特化した「顧客ニーズを創造する」ものづくりを主体とする事業戦略を推進してまいります。

アセット開発事業については、物件売却を進捗させるとともに、引き続き優良保有資産による賃料収入等の確保に努めてまいります。

更に、中核事業である分譲事業との相互補完性の高い複合型の事業構成を目指し、生産性を高めた利益指向及び付加価値の高い企業体への転換を推進してまいります。当面は選択と集中による経営資源の最適配分により経営の合理化を図り、安定的且つ継続的な収益の計上を目指してまいります。

②財務基盤の安定化

当社はこれまで取引先金融機関との良好な関係を構築しており、当該財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引先金融機関へ今後の事業計画について説明を行い、期限の利益喪失請求を行わない方針である旨、確認を得ております。

引き続き、財務体質を改善すべく、取引金融機関との良好な関係を維持していくとともに、取引金融機関の協力を得て、これまで以上に資金調達が多様化に積極的に取り組み、財務基盤の強化、安定化を図ってまいります。

以上の施策の実行により、継続企業の前提に関する重要な疑義を解消できるものと判断しております。

したがって、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、このような重要な疑義の影響は四半期連結財務諸表には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〕

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

3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「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」2.に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成20年9月26日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方によった場合に比べて、営業利益が、分譲事業で57百万円減少しております。

〔所在地別セグメント情報〕

当第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。

〔海外売上高〕

当第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。

（6）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第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）

該当事項はありません。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第1四半期連結累計期間(平成20年1月1日～3月31日)

科目	前年同四半期 (平成20年12月期 第1四半期)
	金額(百万円)
売上高	6,405
売上原価	4,387
売上総利益	2,017
販売費及び一般管理費	1,288
営業利益	729
営業外収益	31
営業外費用	725
経常利益	35
特別利益	—
特別損失	—
税金等調整前四半期(当期)純利益	35
税金費用	19
少数株主利益又は損失	2
四半期(当期)純利益	14

## (2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第1四半期連結累計期間(平成20年1月1日～3月31日)

	前年同四半期 (平成20年12月期 第1四半期)
区分	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期(当期)純利益	35
減価償却費	29
売上債権の減少額	34
たな卸資産の増加額	△7,311
未払金の減少額	△510
前受金の減少額	△596
その他	△110
小計	8,430
法人税等の支払額等	△2,567
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,997
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得による支出・売却による収入	483
固定資産の取得による支出・売却等による収入	△3,600
その他	643
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,472
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期・長期借入金の増減額	10,793
コマーシャル・ペーパーの増減額	△2,000
社債の増減額	2,909
配当金の支払額	△452
その他	△91
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,158
IV 現金及び現金同等物の増加額(△は減少額)	△2,310
V 現金及び現金同等物の期首残高	30,097
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	27,786

(3) 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（平成20年1月1日～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)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高	5,826	4	43	400	134	6,407	(2)	6,405
営業費用	5,218	1	15	91	122	5,449	227	5,676
営業利益	607	2	27	308	12	958	(229)	729

〔所在地別セグメント情報〕

前第1四半期連結累計期間（平成20年1月1日～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（平成20年1月1日～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. その他の情報

(重要な後発事象)

### 投資有価証券の売却

当社が保有する投資有価証券を売却したことにより、以下のとおり投資有価証券売却損が発生しております。

#### ①売却日

平成21年4月23日及び24日

#### ②売却の内容

銘柄	券面総額	売却価格
ドレスナー銀行・日経平均連動型・ユーロ円債	1,000百万円	275百万円
マルチコーラブル・日経平均連動型・ユーロ円債	500百万円	80百万円

#### ③損益に及ぼす影響

平成21年12月期第2四半期において、投資有価証券売却損として、1,144百万円を計上する予定であります。