

平成20年12月期 第1四半期財務・業績の概況

平成20年5月20日

上場会社名 株式会社日本エスコン 上場取引所 JASDAQ
 コード番号 8892 URL <http://www.es-con.japan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 直江 啓文 TEL (03) 5512-7020
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 堺 正幹

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期第1四半期の連結業績 (平成20年1月1日 ~ 平成20年3月31日)

(1) 連結経営成績 (%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(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期第1四半期	6,405	△56.7	729	(-)	35	(-)	14	(-)
19年12月期第1四半期	14,798	158.9	-	(-)	-	(-)	-	(-)
(参考) 19年12月期	89,546		10,168		7,598		4,473	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年12月期第1四半期	78	53	70	20
19年12月期第1四半期	-	-	-	-
(参考) 19年12月期	24,738	59	22,043	94

(注) 売上高以外の四半期の経営成績の開示は前年第三四半期より行っているため、前年同四半期の数値は売上高を除き記載しておりません。また、前年同四半期との比較増減率についても売上高を除き記載しておりません。

(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
20年12月期第1四半期	119,688		21,741	18.1	119,300	02
19年12月期第1四半期	-		-	-	-	-
(参考) 19年12月期	111,740		22,349	20.0	123,132	51

(注) 四半期財政状態の開示は前年第三四半期より行っているため、前年同四半期の数値は記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年12月期第1四半期	△10,997	△2,472	11,158	27,786
19年12月期第1四半期	-	-	-	-
(参考) 19年12月期	2,777	△560	9,013	30,097

(注) 四半期連結キャッシュ・フローの状況の開示は前年第三四半期より行っているため、前年同四半期の数値は記載しておりません。

2. 平成20年12月期の連結業績予想 (平成20年1月1日 ~ 平成20年12月31日) 【参考】

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	13,000	△50.6	2,400	△53.5	900	△77.4	500	△78.8	2,759	72
通期	80,000	△10.7	10,000	△1.7	8,000	5.3	4,500	0.6	24,837	45

3. 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
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 (4) 公認会計士又は監査法人による監査の有無 : 無

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

【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（平成20年1月1日から平成20年3月31日）におけるわが国経済は、企業収益が減速傾向で、原油価格の高騰やサブプライムローン問題に端を発する米国経済の減速等により、株式・金融市場の先行きに対する不透明感が増しております。

当社グループが属する業界におきましては、地価や建築資材の高騰などのコスト増加要因に加え、個人所得の伸び悩みや物価の上昇、年金問題等将来不安もあり、個人消費の改善が進まないことから、消費動向は楽観視できない状況である等、厳しい局面を迎えております。

このような状況下、当社グループは、分譲事業を中核に安定した企業基盤の構築を図り、第1四半期連結会計期間の業績につきましては、売上高6,405百万円（前年同期比56.7%減）、営業利益729百万円、経常利益35百万円、四半期純利益14百万円となりました。

①分譲事業

分譲事業におきましては、人気の北摂エリアにおいて、緑豊かな環境と端正な街並みを実現した総戸数431戸（うち当社シェア172戸）の大規模プロジェクト『千里ディアヒルズ（大阪府吹田市）』における『千里ディアヒルズ ブライト・リッジ』（総戸数252戸（うち当社シェア101戸））、けやき並木の緑があふれる恵まれた住環境と大阪の都心へダイレクトにアクセスが可能な好立地を実現した『ネバーランド古川橋 並木通り（大阪府門真市）』、400年を超える歴史を持つ城下町大和郡山において、上質でスタイリッシュな住空間を提供した『ネバーランド大和郡山（奈良県大和郡山市）』の新規3プロジェクト、完工引渡戸数171戸の売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、5,826百万円（前年同期比22.3%減）、営業利益607百万円となりました。

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の販売により売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、4百万円（前年同期比99.1%減）、営業利益2百万円となりました。

③不動産関連業務受託

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いたしました。当該セグメントの売上高は、43百万円（前年同期は1百万円）、営業利益27百万円となりました。

④アセット開発事業

アセット開発事業におきましては、稼働中の保有物件及び新たに加わった『ガーデンモール南千里（大阪府吹田市）』など収益物件の賃料収入の売上を計上いたしました。当該セグメントの売上高は、397百万円（前年同期比94.1%減）、営業利益308百万円となりました。

⑤その他の事業

その他の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エヌエス管理株式会社が行う不動産管理事業などを計上いたしました。当該セグメントの売上高は、134百万円（前年同期比5.6%増）、営業利益12百万円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間末における総資産は、分譲事業及びアセット開発事業用地・収益物件の取得によるたな卸資産及び固定資産の増加等により、前連結会計年度末比7,947百万円増の119,688百万円となりました。負債は前連結会計年度末比8,556百万円増の97,947百万円となりました。純資産は前連結会計年度末比608百万円減の21,741百万円となり、自己資本比率は18.1%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当期の連結業績予想に関しましては、平成20年2月19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）

該当事項はありません。

- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

財務諸表等の作成については、中間連結財務諸表規則に準拠しておりますが、税金費用の計上基準等に一部簡便的な方法を採用しております。

- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当事項はありません。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

科目	当四半期末 (平成20年12月期第1四半期末)		(参考) 前期末 (平成19年12月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(資産の部)				
I 流動資産				
1 現金及び預金	27,788		30,101	
2 受取手形及び売掛金	90		125	
3 たな卸資産	77,366		68,817	
4 前払費用	1,348		1,356	
5 その他	2,740		3,876	
流動資産合計	109,334	91.4	104,277	93.3
II 固定資産				
1 有形固定資産	3,745	3.1	268	0.2
2 無形固定資産	157	0.1	159	0.2
3 投資その他の資産	6,450	5.4	7,034	6.3
固定資産合計	10,354	8.6	7,462	6.7
資産合計	119,688	100.0	111,740	100.0

科目	当四半期末 (平成20年12月期第 1 四半期末)		(参考) 前期末 (平成19年12月期末)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
1 支払手形及び買掛金	12		15	
2 短期借入金	19,588		13,126	
3 1年以内返済予定長期借入金	17,839		24,646	
4 コマーシャル・ペーパー	1,000		3,000	
5 その他	6,001		9,104	
流動負債合計	44,441	37.1	49,893	44.7
II 固定負債				
1 社債	14,883		11,958	
2 長期借入金	38,382		27,244	
3 その他	240		295	
固定負債合計	53,506	44.7	39,498	35.3
負債合計	97,947	81.8	89,391	80.0
(純資産の部)				
I 株主資本				
1 資本金	3,808	3.2	3,803	3.4
2 資本剰余金	3,862	3.2	3,858	3.4
3 利益剰余金	14,037	11.7	14,476	13.0
4 自己株式	△12	△0.0	△12	△0.0
株主資本合計	21,696	18.1	22,126	19.8
II 評価・換算差額等				
1 その他有価証券評価差額金	118	0.1	277	0.3
2 繰延ヘッジ損益	△116	△0.1	△94	△0.1
評価・換算差額等合計	2	0.0	182	0.2
III 少数株主持分	42	0.1	40	0.0
純資産合計	21,741	18.2	22,349	20.0
負債、純資産合計	119,688	100.0	111,740	100.0

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科目	当四半期 (平成20年12月期第1四半期)		(参考) 前期 (平成19年12月期)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 売上高	6,405	100.0	89,546	100.0
II 売上原価	4,387	68.5	74,754	83.5
売上総利益	2,017	31.5	14,791	16.5
III 販売費及び一般管理費	1,288	20.1	4,623	5.1
営業利益	729	11.4	10,168	11.4
IV 営業外収益	31	0.5	229	0.3
V 営業外費用	725	11.3	2,799	3.2
経常利益	35	0.6	7,598	8.5
VI 特別利益	—	—	24	0.0
VII 特別損失	—	—	61	0.1
税金等調整前四半期 (当期) 純利益	35	0.6	7,561	8.4
税金費用	19	0.3	3,091	3.4
少数株主利益又は損失	2	0.1	△3	△0.0
四半期 (当期) 純利益	14	0.2	4,473	5.0

(3) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	当四半期 (平成20年12月期第1四半期)	(参考) 前期 (平成19年12月期)
区分	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
1 税金等調整前四半期 (当期) 純利益	35	7,561
2 減価償却費	29	90
3 売上債権の減少額	34	1,298
4 たな卸資産の増加額	△7,311	△3,513
5 未払金の減少額	△510	△698
6 前受金の減少額	△596	△326
7 その他	△110	4,191
小計	△8,430	8,602
8 法人税等の支払額等	△2,567	△5,824
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,997	2,777
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
1 投資有価証券の取得による支出・ 売却による収入	483	△1,935
2 固定資産の取得による支出・ 売却等による収入	△3,600	245
3 その他	643	1,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,472	△560
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
1 短期・長期借入金の増減額	10,793	862
2 コマーシャル・ペーパーの増減額	△2,000	3,000
3 社債の増減額	2,909	6,765
4 配当金の支払額	△452	△270
5 その他	△91	△1,344
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,158	9,013
IV 現金及び現金同等物の増加額 (△は減少額)	△2,310	11,231
V 現金及び現金同等物の期首残高	30,097	18,866
VI 現金及び現金同等物の期末残高	27,786	30,097

(4) セグメント情報

前年同四半期 (平成19年12月期第1四半期)

	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	7,495	467	1	6,706	127	14,798	—	14,798
営業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
営業利益	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 売上高以外の四半期のセグメント情報の開示は前年第三四半期より行っているため、前年同四半期の数値は売上高を除き記載しておりません。

当四半期 (平成20年12月期第1四半期)

	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

(参考) 前期 (平成19年12月期)

	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	25,291	6,020	44	57,696	497	89,550	(3)	89,546
営業費用	22,424	5,145	5	50,446	462	78,483	894	79,378
営業利益	2,866	875	38	7,250	35	11,066	(898)	10,168

6. 契約及び販売の状況

(1) 売上実績

当第1四半期の売上実績を事業の種類別セグメントごとに示しますと、次のとおりであります。

区分		前年同四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)			当四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
分譲事業	中高層住宅	239	7,495	50.3	171	5,826	△22.3
	その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅	—	—	△100.0	—	—	—
小計		239	7,495	35.8	171	5,826	△22.3
不動産企画販売事業		—	467	—	—	4	△99.1
不動産関連業務受託事業		—	1	△78.2	—	43	—
アセット開発事業		—	6,706	—	—	397	△94.1
その他事業		—	127	△33.6	—	134	5.6
合計		239	14,798	158.9	171	6,405	△56.7

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 期中契約高

当第1四半期の分譲事業の期中契約高は、次のとおりであります。

区分		前年同四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)			当四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
中高層住宅		216	7,939	39.7	101	3,318	△58.2
その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅		—	—	△100.0	—	—	—
合計		216	7,939	36.6	101	3,318	△58.2

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 期末契約残高

当第1四半期の分譲事業の期末契約残高は、次のとおりであります。

区分		前年同四半期末 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)			当四半期末 (自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)		
		物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)	物件戸数 (戸)	金額 (百万円)	対前年同期 増減率 (%)
中高層住宅		546	19,357	△2.3	232	8,781	△54.6
その他の中高層住宅・ 分譲戸建住宅		—	—	△100.0	—	—	—
合計		546	19,357	△3.0	232	8,781	△54.6

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。