



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年11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) 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26年11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 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期第3四半期の連結業績（平成26年1月1日～平成26年9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	%
26年12月期第3四半期	9,677	9.3	1,670	41.9	1,137	65.3	1,130	0.3
25年12月期第3四半期	8,852	84.1	1,177	68.1	687	210.8	1,126	432.7

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 1,130百万円 (0.3%) 25年12月期第3四半期 1,126百万円 (432.7%)

	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
26年12月期第3四半期	16.18	16.08
25年12月期第3四半期	19.32	18.46

(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
26年12月期第3四半期	47,645	10,659	22.3	152.11
25年12月期	43,695	9,587	21.9	137.14

(参考) 自己資本 26年12月期第3四半期 10,639百万円 25年12月期 9,564百万円

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
25年12月期	-	0.00	-	1.00	1.00
26年12月期	-	0.00	-	-	-
26年12月期（予想）	-	-	-	3.00	3.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

配当予想の修正については、本日（平成26年11月7日）公表いたしました「期末配当予想の増額修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 平成26年12月期の連結業績予想（平成26年1月1日～平成26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	18,850	39.0	2,760	49.6	2,010	67.5	2,000	5.0	28.63

(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 ー社 (社名) 、除外 ー社 (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）	26年12月期3Q	69,955,887株	25年12月期	69,748,887株
② 期末自己株式数	26年12月期3Q	8,100株	25年12月期	8,100株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年12月期3Q	69,831,215株	25年12月期3Q	58,303,897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	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
(4) 追加情報	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続く中、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、駆け込み需要の反動の長期化や海外景気の下振れ、天候不順など、景気を下押しするリスクに留意する必要がある状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、建築コストの高騰や物価上昇等懸念材料はあるものの、景気の回復基調とともに、各種政策効果や低金利等もあり安定した状況で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、商業施設底地開発案件の販売及び土地企画販売、保有資産の販売による利益確保を行うとともに、「レ・ジェイド下目黒」（東京都目黒区）、「レ・ジェイド江坂」（大阪府吹田市）等について全戸引渡完売をいたしました。また、平成26年12月期第4四半期に竣工予定の新規分譲案件「ネバーランド姫路駅前ザ・ステーションフロント」（兵庫県姫路市）及び「レ・ジェイドイクス」（大阪府中央区）については全戸契約完売し、「ネバーランド弁天町 はぐくみの街」（大阪府港区）、「レ・ジェイド東向島」（東京都墨田区）についても販売進捗いたしております。平成27年竣工予定の新規大型分譲案件「ザ・ネバーランド明石ハーバーゲート」（兵庫県明石市、総戸数149戸）、業務提携先である日成ビルド工業株式会社との協業事業である「グラン レ・ジェイド京都河原町」（京都市中京区、総戸数135戸）の販売も進捗いたしております。さらに、マンション開発予定地、商業開発予定地、収益不動産開発予定地、リノベーション事業予定物件、土地企画販売予定地といった新規事業用地及び事業予定物件の取得を行い、多面的な事業に積極的に取り組み着実に事業を展開しております。

不動産賃貸事業においては、自社が保有する商業施設、福岡春日市における複数の商業施設底地に加え、新たな収益物件（大阪府西区）の取得を行い、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、多面的な事業構築力を活かし、業務受託、企画仲介コンサル業務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3四半期連結累計期間の業績は、売上高9,677百万円（前年同四半期比9.3%増）、営業利益1,670百万円（同41.9%増）、経常利益1,137百万円（同65.3%増）、四半期純利益1,130百万円（同0.3%増）となりました。

また、当社グループは、平成25年8月に策定した平成25年12月期から平成28年12月期の4ヶ年を期間とする中期経営計画『Make The One for 2016』の2年目として、さらなる発展と成長に向け事業を推進しており、中期経営計画も達成に向け順調に推移しております。また、次なる事業展開を見据え、平成26年7月に当社100%出資子会社「株式会社エスコンアセットマネジメント」を設立し、不動産投資顧問事業に着手しました。

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きましては、分譲マンションの販売を促進したこと及び仕掛販売用不動産の商業施設底地開発案件及び土地企画販売、保有資産の販売を行った結果、売上高7,765百万円（前年同四半期比12.4%増）、セグメント利益1,315百万円（同118.2%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、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1,805百万円（前年同四半期比9.1%増）、セグメント利益1,062百万円（同1.2%減）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きましては、事業間でのシナジー効果を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託及び取引仲介等に積極的に取り組みましたが、売上高107百万円（前年同四半期比62.8%減）、セグメント利益101百万円（同61.9%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

財政状態

当第3四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3,950百万円増加し、47,645百万円となりました。これは主に現金及び預金が624百万円減少したこと、たな卸資産4,876百万円及び流動資産その他854百万円がそれぞれ増加したこと及び有形固定資産が1,240百万円減少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2,878百万円増加し、36,986百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が2,324百万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1,071百万円増加し、10,659百万円となりました。これは主に四半期純利益1,130百万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22.3%（前連結会計年度末は21.9%）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26年8月26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3四半期連結累計期間において、建物の一部485百万円及び土地の一部1,568百万円を仕掛販売用不動産に振替えております。

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25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,161	3,536
受取手形及び売掛金	46	51
販売用不動産	2,050	327
仕掛販売用不動産	7,898	14,497
貯蔵品	0	0
その他	1,789	2,644
流動資産合計	15,947	21,058
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,230	7,361
減価償却累計額	△1,246	△1,371
建物及び構築物（純額）	5,984	5,990
土地	20,689	19,420
その他	98	108
減価償却累計額	△78	△65
その他（純額）	20	42
有形固定資産合計	26,693	25,453
無形固定資産	17	15
投資その他の資産		
その他	907	1,028
貸倒引当金	△2	△2
投資その他の資産合計	904	1,025
固定資産合計	27,615	26,494
繰延資産		
株式交付費	132	92
繰延資産合計	132	92
資産合計	43,695	47,645

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	280	783
1年内返済予定の長期借入金	6,814	9,439
1年内償還予定の社債	557	557
未払法人税等	88	7
資産除去債務	—	0
その他	1,239	1,783
流動負債合計	8,978	12,570
固定負債		
社債	1,115	836
長期借入金	22,903	22,378
資産除去債務	52	52
その他	1,057	1,147
固定負債合計	25,128	24,415
負債合計	34,107	36,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,998	6,006
資本剰余金	1,727	1,735
利益剰余金	1,850	2,910
自己株式	△11	△11
株主資本合計	9,564	10,639
新株予約権	23	19
純資産合計	9,587	10,659
負債純資産合計	43,695	47,645

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
売上高	8,852	9,677
売上原価	6,617	6,861
売上総利益	2,234	2,816
販売費及び一般管理費	1,057	1,145
営業利益	1,177	1,670
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	0	0
違約金収入	18	8
金利スワップ評価益	15	16
その他	4	2
営業外収益合計	40	29
営業外費用		
支払利息	510	513
株式交付費	13	39
その他	5	9
営業外費用合計	529	563
経常利益	687	1,137
特別利益		
固定資産売却益	42	16
新株予約権戻入益	—	0
社債買入消却益	34	—
受取解決金	420	—
特別利益合計	497	16
特別損失		
固定資産除却損	—	11
特別損失合計	—	11
税金等調整前四半期純利益	1,185	1,141
法人税、住民税及び事業税	58	11
法人税等合計	58	11
少数株主損益調整前四半期純利益	1,126	1,130
四半期純利益	1,126	1,130

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,126	1,130
四半期包括利益	1,126	1,130
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,126	1,130
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3四半期連結累計期間（自 平成25年1月1日 至 平成25年9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	6,908	1,655	288	8,852	—	8,852
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	6,908	1,655	288	8,852	—	8,852
セグメント利益	603	1,075	267	1,945	△768	1,177

(注) 1 セグメント利益の調整額△768百万円は、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3四半期連結累計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26年9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	7,765	1,805	107	9,677	—	9,677
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,765	1,805	107	9,677	—	9,677
セグメント利益	1,315	1,062	101	2,479	△809	1,670

(注) 1 セグメント利益の調整額△809百万円は、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。

（重要な後発事象）

当社は、平成26年11月7日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき自己株式の取得について決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上と経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

2. 取得に係る事項の内容

- | | |
|---------------|---|
| （1）取得対象株式の種類 | 普通株式 |
| （2）取得し得る株式の総数 | 2,100,000株（上限）
（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合 3.0%） |
| （3）株式の取得価額の総額 | 300百万円（上限） |
| （4）取得期間 | 平成26年11月17日～平成27年3月24日 |
| （5）取得方法 | 信託方式による市場買付 |

4. その他

契約及び販売の状況

当第3四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3四半期連結会計期間 (自 平成26年7月1日 至 平成26年9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	79	2,524	365	11,613
その他	—	6,662	—	6,288
計	79	9,187	365	17,901

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第3四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3四半期連結累計期間 (自 平成26年1月1日 至 平成26年9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	71	2,661
	宮原	—	2,200
	東淀川区東中島	—	918
	神戸市北区赤松台	—	700
	淡路町	—	675
	北区滝野川	—	300
	宇都宮	—	297
	その他	—	13
	小計	71	7,765
不動産賃貸事業			1,805
不動産企画仲介コンサル事業			107
	合計		9,677

(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。