



平成28年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年4月27日

上場会社名 株式会社アスコット

上場取引所 東

コード番号 3264 URL <http://www.ascotcorp.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 加賀谷 慎二

問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部マネジャー

(氏名) 中澤 智史

TEL 03-5363-8426

四半期報告書提出予定日 平成28年4月27日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

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28年9月期第2四半期の連結業績(平成27年10月1日～平成28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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期第2四半期	2,710	81.7	176	106.5	122	407.9	110	439.6
27年9月期第2四半期	1,491	8.6	85	74.0	24	199.4	20	214.1

(注) 包括利益 28年9月期第2四半期 110百万円 (268.1%) 27年9月期第2四半期 29百万円 (326.4%)

	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
28年9月期第2四半期	4.65	—
27年9月期第2四半期	0.86	0.86

28年9月期第2四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため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
	百万円	百万円	%
28年9月期第2四半期	5,438	1,212	22.3
27年9月期	5,752	1,102	19.2

(参考) 自己資本 28年9月期第2四半期 1,212百万円 27年9月期 1,102百万円

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
27年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年9月期	—	0.00	—	—	—
28年9月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(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28年9月期の連結業績予想(平成27年10月1日～平成28年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		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	6,378	11.8	563	7.5	437	8.2	385	7.2	16.29

(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) ー 、 除外 ー社 (社名) ー

(2) 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、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2)四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(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)

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年9月期2Q	23,654,804 株	27年9月期	23,654,804 株
28年9月期2Q	ー 株	27年9月期	ー 株
28年9月期2Q	23,654,804 株	27年9月期2Q	23,620,604 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、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は完了しております。

※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している一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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については、添付資料4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	4
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	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 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

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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による経済政策や日銀による金融緩和政策を背景に企業収益や雇用情勢が改善するなど、緩やかな景気回復基調が続いているものの、円高の進行や、中国をはじめとするアジア新興国における経済の減速等海外景気の下振れによる国内景気への影響も懸念され、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、首都圏における分譲マンション市場では、好不調の目安とされる契約率70%を大きく超える月があるものの概ね70%を割り込む水準となりました。また、収益不動産市場では、東京都心5区におけるオフィスビルの平均空室率の低下、平均賃料の上昇が緩やかに続いておりましたが、3月に平均空室率が上昇いたしました。今後の不動産市場は、市場の過熱感への懸念や仕入コストの動向等、予断を許さない状況となっております。

このような事業環境の中、当社グループは、不動産開発事業における分譲マンション、戸建、テラスハウス及び賃貸アパート、並びに不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却がバランス良く進捗いたしました。一方で、不動産開発事業において、分譲マンション開発用地及び賃貸アパート開発用地を取得するなど、将来収益獲得に向けて着実な仕入を行っております。

この結果、当社グループの当第2四半期連結累計期間における経営成績は、売上高2,710百万円（前年同期比：1,218百万円増）、営業利益176百万円（前年同期比：90百万円増）、経常利益122百万円（前年同期比：98百万円増）、親会社株主に帰属する四半期純利益110百万円（前年同期比：89百万円増）となりました。

※ 民間調査機関調べ

① セグメントの状況

セグメントの業績の概要は、以下のとおりであります。なお、各セグメントの売上高の金額は、セグメント間の内部売上高又は振替高を含めない数値を記載しております。

(不動産開発事業)

当第2四半期連結累計期間における不動産開発事業の売上高は1,755百万円（前年同期比：1,442百万円増）、営業利益は179百万円（前年同期比：172百万円増）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間から、不動産開発事業内において量的重要性が増加した区分があるため、開発規模に応じ「分譲マンション開発」並びに、戸建、テラスハウス及び賃貸アパート開発を含む「小規模開発」に区分しており、前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後の区分に組み替えた数値で比較しております。その売上高及び営業損益は次のとおりであります。

分譲マンション開発

当第2四半期連結累計期間における売上高は596百万円（前年同期比：309百万円増）、営業利益は96百万円（前年同期比：65百万円増）となりました。

「グラディス東京イースト」（販売戸数全46戸）の引渡を完了しております。

小規模開発

当第2四半期連結累計期間における売上高は1,158百万円（前年同期比：1,132百万円増）、営業利益は83百万円（前年同期比：106百万円増）となりました。

「ASCOTCASA代々木上原」他の戸建及び「FARE祐天寺」他の賃貸アパートを売却いたしました。なお、当連結会計年度末に向けて、引き続き戸建及び賃貸アパートを中心に売却を進めてまいります。

(不動産ソリューション事業)

当第2四半期連結累計期間における不動産ソリューション事業の売上高は952百万円（前年同期比：197百万円減）、営業利益は139百万円（前年同期比：49百万円減）となりました。当社グループの不動産ソリューション事業は、「収益不動産開発」「バリューアップ」等に区分されており、その売上高及び営業損益は次のとおりであります。

収益不動産開発

当第2四半期連結累計期間における売上高は23百万円（前年同期比：10百万円減）、営業利益は3百万円（前年同期比：3百万円減）となりました。

長期保有目的の不動産からの賃料収入を得ております。

バリューアップ

当第2四半期連結累計期間における売上高は888百万円（前年同期比：125百万円減）、営業利益は119百万円（前年同期比：21百万円減）となりました。

バリューアップ物件2棟及び区分マンション2戸を売却しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当第2四半期連結累計期間における売上高は39百万円（前年同期比：61百万円減）、営業利益は16百万円（前年同期比：24百万円減）となりました。

主に不動産売買仲介手数料を計上しております。

(その他事業)

当第2四半期連結累計期間におけるその他事業の売上高は2百万円（前年同期比：25百万円減）、営業損失は18百万円（前年同期：営業利益4百万円）となりました。

賃貸管理業務、保険代理店手数料収入等の手数料収入を計上しております。

(2) 財政状態に関する説明

①資産の部

当第2四半期連結会計期間末の総資産は5,438百万円（前連結会計年度末：5,752百万円）となり、前連結会計年度末と比較して313百万円の減少となりました。

流動資産は3,807百万円（前連結会計年度末：4,118百万円）となり、前連結会計年度末と比較して310百万円の減少となりました。主な要因として、不動産開発事業における開発用地を取得したこと等により仕掛販売用不動産が398百万円増加した一方、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却等により販売用不動産が764百万円減少したこと等によります。

固定資産は1,631百万円（前連結会計年度末：1,634百万円）となり、前連結会計年度末と比較して3百万円の減少となりました。

②負債の部

当第2四半期連結会計期間末の負債は4,226百万円（前連結会計年度末：4,650百万円）となり、前連結会計年度末と比較して423百万円の減少となりました。

流動負債は2,974百万円（前連結会計年度末：3,220百万円）となり、前連結会計年度末と比較して245百万円の減少となりました。主な要因として、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件を売却したこと等に伴い借入金を返済しておりますが、長期借入金からの振替等により、1年内返済予定の長期借入金が359百万円増加したこと、不動産開発事業における開発費用の支払い等により買掛金が299百万円及びその他（流動負債）が72百万円減少したこと等によります。

固定負債は1,251百万円（前連結会計年度末：1,429百万円）となり、前連結会計年度末と比較して177百万円の減少となりました。主な要因として、不動産開発事業において開発用地取得に伴い新規借入が増加しているものの、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却による返済及び1年内返済予定の長期借入金への振替等により長期借入金が173百万円減少したことによります。

③純資産の部

当第2四半期連結会計期間末の純資産は1,212百万円（前連結会計年度末：1,102百万円）となり、前連結会計年度末と比較して110百万円の増加となりました。要因として、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が110百万円増加したことによります。

④キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間におけるキャッシュ・フローは、営業活動により62百万円の収入、投資活動により3百万円の支出、財務活動により28百万円の支出となりました。これらの結果、現金及び現金同等物の四半期末残高は566百万円（前年同期：324百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間における各活動別の主な要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、62百万円の収入（前年同期：909百万円の支出）となりました。主な要因として、税金等調整前四半期純利益122百万円を計上した一方、売上債権が34百万円増加したこと及び未払金等の流動負債の減少を含むその他が82百万円減少したこと等によります。なお、当第2四半期連結累計期間においては、前年同期に比して、販売用不動産の売却が進む一方、仕掛等販売用不動産は緩やかな増加となりました。

(投資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・フローは、3百万円の支出（前年同期：0百万円の支出）となりました。主な要因として、有形固定資産の取得による支出が1百万円となったこと等によります。

(財務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・フローは、28百万円の支出（前年同期：593百万円の収入）となりました。主な要因として、不動産開発事業におけるたな卸資産の取得に伴う借入金が増加した一方、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ物件の売却に伴い借入金を返済したこと等により、長期借入による収入が1,132百万円、短期借入金の減少が213百万円、長期借入金の返済による支出が946百万円となったこと等によります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年9月期の連結業績予想につきましては、平成27年10月29日発表の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

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(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：千円)

	前連結会計年度 (平成27年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	539,073	569,459
売掛金	11,108	46,015
販売用不動産	2,259,555	1,495,100
仕掛販売用不動産	1,177,887	1,576,263
貯蔵品	190	161
その他	131,772	122,147
貸倒引当金	△1,525	△1,801
流動資産合計	4,118,062	3,807,345
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,319,270	1,319,270
その他(純額)	242,795	238,624
有形固定資産合計	1,562,065	1,557,894
無形固定資産		
その他	5,065	3,980
無形固定資産合計	5,065	3,980
投資その他の資産	67,487	69,696
固定資産合計	1,634,618	1,631,571
資産合計	5,752,680	5,438,917
負債の部		
流動負債		
買掛金	374,936	75,760
短期借入金	440,000	226,500
1年内返済予定の長期借入金	2,236,877	2,596,169
未払法人税等	28,121	15,966
賞与引当金	7,587	-
その他	133,169	60,402
流動負債合計	3,220,691	2,974,799
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	1,091,342	917,708
その他	38,479	34,188
固定負債合計	1,429,821	1,251,896
負債合計	4,650,513	4,226,695
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,436,177	1,436,177
資本剰余金	1,134,273	1,134,273
利益剰余金	△1,468,283	△1,358,228
株主資本合計	1,102,167	1,212,221
純資産合計	1,102,167	1,212,221
負債純資産合計	5,752,680	5,438,917

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)
売上高	1,491,580	2,710,250
売上原価	1,121,901	2,140,343
売上総利益	369,678	569,907
販売費及び一般管理費	284,422	393,873
営業利益	85,256	176,033
営業外収益		
受取利息	46	47
貸倒引当金戻入額	95	-
賞与引当金戻入額	285	-
違約金収入	-	10,000
その他	16	-
営業外収益合計	443	10,047
営業外費用		
支払利息	53,727	61,502
その他	7,821	1,922
営業外費用合計	61,548	63,425
経常利益	24,151	122,655
税金等調整前四半期純利益	24,151	122,655
法人税等	592	12,601
四半期純利益	23,558	110,054
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,162	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	20,395	110,054

(四半期連結包括利益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)
四半期純利益	23,558	110,054
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	6,338	-
その他の包括利益合計	6,338	-
四半期包括利益	29,896	110,054
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	26,734	110,054
非支配株主に係る四半期包括利益	3,162	-

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	24,151	122,655
減価償却費	13,362	19,587
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	385	276
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△246	△7,587
受取利息及び受取配当金	△46	△47
支払利息	53,727	61,502
為替差損益 (△は益)	695	0
売上債権の増減額 (△は増加)	13,557	△34,907
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△946,361	63,693
仕入債務の増減額 (△は減少)	7,734	△9,954
その他	△10,193	△82,670
小計	△843,232	132,550
利息及び配当金の受取額	36	39
利息の支払額	△54,256	△46,469
法人税等の支払額	△12,045	△23,706
営業活動によるキャッシュ・フロー	△909,496	62,414
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,885	△1,595
無形固定資産の取得による支出	△143	-
敷金及び保証金の差入による支出	△628	△1,200
敷金及び保証金の回収による収入	7,570	-
その他	△1,030	△1,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△117	△3,805
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	98,200	△213,500
長期借入れによる収入	1,441,800	1,132,000
長期借入金の返済による支出	△945,398	△946,342
その他	△960	△381
財務活動によるキャッシュ・フロー	593,641	△28,223
現金及び現金同等物に係る換算差額	△695	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△316,668	30,384
現金及び現金同等物の期首残高	640,839	536,071
現金及び現金同等物の四半期末残高	324,170	566,455

(4) 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2四半期連結累計期間(自平成26年10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:千円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	313,041	1,149,818	1,462,860	28,720	1,491,580	—	1,491,580
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	313,041	1,149,818	1,462,860	28,720	1,491,580	—	1,491,580
セグメント利益又は 損失(△)	7,066	188,958	196,025	4,103	200,129	△114,873	85,256

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△114,873千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)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2四半期連結累計期間(自平成27年10月1日至平成28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:千円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産 開発事業	不動産 ソリューション事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	1,755,127	952,298	2,707,425	2,825	2,710,250	—	2,710,250
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	1,755,127	952,298	2,707,425	2,825	2,710,250	—	2,710,250
セグメント利益又は 損失(△)	179,980	139,643	319,623	△18,284	301,339	△125,305	176,033

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△125,305千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益又は損失(△)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. 報告セグメントの変更に関する事項

第1四半期連結会計期間より「不動産ファンド事業」の重要性が乏しくなったため、当該事業を「その他」に含んでおります。なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第2四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

3. 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。