



平成29年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年8月8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 <https://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) 専務取締役 (氏名) 中西 稔 配当支払開始予定日 ー
 四半期報告書提出予定日 平成29年8月8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 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期第2四半期の連結業績（平成29年1月1日～平成29年6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		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	%
29年12月期第2四半期	11,701	△6.7	2,369	28.5	1,878	36.2	1,879	21.7
28年12月期第2四半期	12,541	34.9	1,844	37.0	1,379	57.0	1,544	33.5

(注) 包括利益 29年12月期第2四半期 1,874百万円 (21.6%) 28年12月期第2四半期 1,541百万円 (33.4%)

	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
29年12月期第2四半期	28.35	27.58
28年12月期第2四半期	23.04	23.00

(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
29年12月期第2四半期	92,024	17,862	19.4	268.63
28年12月期	73,703	17,363	23.6	259.07

(参考) 自己資本 29年12月期第2四半期 17,859百万円 28年12月期 17,360百万円

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
28年12月期	—	0.00	—	15.00	15.00
29年12月期	—	0.00	—	—	—
29年12月期（予想）	—	—	—	15.00	15.00

(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29年12月期の連結業績予想（平成29年1月1日～平成29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		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	45,500	32.5	5,700	21.8	4,800	34.2	4,400	11.8	66.27

(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）
新規 ー社（社名）、除外 ー社（社名） : 無

(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）	29年12月期2Q	69,228,887株	28年12月期	70,594,887株
② 期末自己株式数	29年12月期2Q	2,745,300株	28年12月期	3,583,600株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年12月期2Q	66,301,091株	28年12月期2Q	67,010,853株

（注）期末自己株式数には役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成29年12月期第2四半期 役員向け株式給付信託 543,200株、株式給付型E S O P信託 235,200株）を含めて記載しております。また、期中平均株式数（四半期累計）の算定に当たり、その計算において控除する自己株式に、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式（平成29年12月期第2四半期連結累計期間 783,400株）を含めております。

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
3. 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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策等により雇用・所得環境の改善傾向が続き、緩やかな回復基調で推移しているものの、欧米の政治的リスクや新興国の景気減速懸念等、先行きが不透明な状況にあります。

当社グループが属する不動産業界においては、金融緩和政策による低金利等により底堅く堅調に推移しているものの、地価の上昇や土地取得競争の激化等、楽観視できない状況にあります。

このような事業環境のもと、当期（平成29年12月期）より始動した第2次中期経営計画「IDEAL to REAL 2019」に基づき多面的な事業を積極的に展開しました。

中核事業である不動産販売事業においては、収益不動産の販売等を行うとともに、分譲マンションの販売も順調に進捗いたしました。

当期竣工予定の「グラン レ・ジェイド若松町レジデンス（東京都新宿区、総戸数31戸）」、「レ・ジェイド大津なぎさ公園（滋賀県大津市、総戸数44戸）」、「レ・ジェイド横濱花之木（神奈川県横浜市、総戸数69戸）」、「レ・ジェイド高槻クロス（大阪府高槻市、総戸数80戸）」、「レ・ジェイド伏見中書島（京都市伏見区、総戸数83戸）」等の販売が順調に進捗するとともに、「レ・ジェイド高槻ザ・マークス（大阪府高槻市、総戸数95戸）」、「レ・ジェイド桜上水ティアラ（東京都世田谷区、総戸数42戸）」及び来期竣工予定の「フィールガーデン南千里（大阪府吹田市、総戸数214戸）」、「レ・ジェイドサザンゲート豊田（東京都日野市、総戸数51戸）」は契約完売いたしております。

商業開発事業においては、複数の商業施設の底地を取得するとともに、新たな事業分野として物流施設の事業用地を取得し、着実に事業の多様化を推進しております。

このように、当第2四半期連結累計期間において分譲、商業等多面的な開発予定地として、首都圏6案件、近畿圏7案件、その他地域2案件の新規事業用地の取得を行い、着実かつ積極的に事業を展開いたしております。

不動産賃貸事業においては、当社が保有する商業施設等におけ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等を活かし、業務受託、企画仲介コンサル事業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2四半期連結累計期間の業績は、売上高11,701百万円（前年同四半期比6.7%減）、営業利益2,369百万円（同28.5%増）、経常利益1,878百万円（同36.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1,879百万円（同21.7%増）となりました。

セグメントの業績は、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いては、分譲マンションの販売を推進したこと及び収益不動産3案件の販売を行った結果、売上高9,895百万円（前年同四半期比9.0%減）、セグメント利益2,732百万円（同46.8%増）となりました。

②不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、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1,768百万円（前年同四半期比7.7%増）、セグメント利益857百万円（同9.3%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いては、企画力、多面的な事業構築力を最大限に活かし、企画コンサル等の業務受託等に積極的に取り組んだ結果、売上高37百万円（前年同四半期比30.7%増）、セグメント利益37百万円（同28.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①財政状態

当第2四半期連結会計期間末の資産については、前連結会計年度末比18,321百万円増加し、92,024百万円となりました。これは主にたな卸資産が25,566百万円増加したことによるものであります。

負債については、前連結会計年度末比17,822百万円増加し、74,161百万円となりました。これは主に長期・短期の借入金・社債が16,071百万円増加したことによるものであります。

純資産については、前連結会計年度末比498百万円増加し、17,862百万円となりました。これは配当金の支払1,017百万円及び自己株式の取得429百万円があったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益1,879百万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19.4%（前連結会計年度末は23.6%）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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、期首残高に比べて999百万円減少し、7,192百万円（前年同四半期末は3,305百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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）

営業活動による資金は23,130百万円の減少（前年同四半期は9,650百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,889百万円、たな卸資産の増加額25,450百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金は7,456百万円の増加（前年同四半期は146百万円の増加）となりました。これは主に、固定資産の売却等による収入8,464百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金は14,674百万円の増加（前年同四半期は8,594百万円の増加）となりました。これは主に、長期・短期借入金の借入れ・返済及び社債の調達・償還による純収入16,071百万円、配当金の支払1,015百万円及び自己株式の取得による支出429百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想につきましては、平成28年2月12日に公表いたしました予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,204	7,225
受取手形及び売掛金	285	517
販売用不動産	6,103	3,187
仕掛販売用不動産	39,319	67,834
貯蔵品	32	0
その他	3,782	5,761
貸倒引当金	△73	△73
流動資産合計	57,654	84,453
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	5,351	3,802
減価償却累計額	△1,614	△1,095
建物及び構築物（純額）	3,737	2,707
土地	9,320	1,966
その他	176	176
減価償却累計額	△86	△99
その他（純額）	90	77
有形固定資産合計	13,147	4,751
無形固定資産		
その他	17	17
無形固定資産合計	17	17
投資その他の資産		
その他	2,887	2,806
貸倒引当金	△4	△4
投資その他の資産合計	2,883	2,802
固定資産合計	16,048	7,571
資産合計	73,703	92,024

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,308	6,561
1年内返済予定の長期借入金	16,753	24,204
1年内償還予定の社債	40	40
未払法人税等	69	14
その他	4,320	6,392
流動負債合計	25,492	37,213
固定負債		
社債	150	130
長期借入金	29,784	36,170
役員株式給付引当金	54	65
株式給付引当金	13	15
資産除去債務	83	93
その他	761	474
固定負債合計	30,847	36,948
負債合計	56,339	74,161
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,034	6,068
資本剰余金	1,763	1,797
利益剰余金	10,417	10,746
自己株式	△876	△770
株主資本合計	17,338	17,841
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	22	17
その他の包括利益累計額合計	22	17
新株予約権	3	2
純資産合計	17,363	17,862
負債純資産合計	73,703	92,024

(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：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
売上高	12,541	11,701
売上原価	9,042	7,893
売上総利益	3,499	3,807
販売費及び一般管理費	※ 1,655	※ 1,437
営業利益	1,844	2,369
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	1	2
違約金収入	2	14
その他	0	1
営業外収益合計	4	18
営業外費用		
支払利息	437	506
株式交付費	26	—
その他	5	2
営業外費用合計	469	509
経常利益	1,379	1,878
特別利益		
固定資産売却益	—	11
新株予約権戻入益	0	—
特別利益合計	0	11
特別損失		
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損	42	—
特別損失合計	42	0
税金等調整前四半期純利益	1,336	1,889
法人税、住民税及び事業税	127	21
法人税等調整額	△335	△11
法人税等合計	△207	10
四半期純利益	1,544	1,879
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,544	1,879

（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：百万円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）
四半期純利益	1,544	1,879
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	△4
その他の包括利益合計	△2	△4
四半期包括利益	1,541	1,874
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,541	1,874
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年1月1日 至平成29年6月30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	1,336	1,889
減価償却費	109	99
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	—
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	12	11
株式給付引当金の増減額 (△は減少)	1	1
受取利息及び受取配当金	△1	△2
支払利息	437	506
株式交付費	26	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△11
固定資産除却損	0	0
投資有価証券評価損益 (△は益)	42	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△25	△231
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△10,061	△25,450
前払費用の増減額 (△は増加)	55	△911
未払金の増減額 (△は減少)	△84	1,165
未払又は未収消費税等の増減額	△319	320
前受金の増減額 (△は減少)	△314	774
預り金の増減額 (△は減少)	41	△23
その他の資産の増減額 (△は増加)	△179	△537
その他の負債の増減額 (△は減少)	17	2
小計	△8,903	△22,394
利息及び配当金の受取額	1	2
利息の支払額	△524	△628
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△224	△110
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,650	△23,130
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△9	△9
投資有価証券の取得による支出	△65	△583
投資有価証券の払戻による収入	6	8
固定資産の取得による支出	△101	△101
固定資産の売却等による収入	23	8,464
資産除去債務の履行による支出	△3	△0
貸付金の回収による収入	0	0
預り保証金の受入による収入	348	394
預り保証金の返還による支出	△21	△712
出資金の払込による支出	△31	△4
投資活動によるキャッシュ・フロー	146	7,456
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	4,443	9,665
短期借入金の返済による支出	△2,428	△7,411
長期借入れによる収入	13,522	29,606
長期借入金の返済による支出	△6,155	△15,769
社債の発行による収入	100	—
社債の償還による支出	△278	△20
リース債務の返済による支出	△1	△2
割賦債務の返済による支出	—	△16
株式の発行による収入	1	68
自己株式の取得による支出	△54	△429
配当金の支払額	△541	△1,015
預金の担保解除による収入	△10	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,594	14,674
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△909	△999
現金及び現金同等物の期首残高	4,214	8,191
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 3,305	※ 7,192

(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)

当第2四半期連結累計期間において、役員向け株式給付信託から対象者への株式11,000株及び株式給付型E S O P信託から対象者への株式100株の給付をそれぞれ行いました。また、平成28年12月27日開催の取締役会決議に基づき、自己株式972,800株の取得及び平成29年3月24日開催の取締役会決議に基づき、自己株式1,800,000株の消却を行いました。この結果、自己株式が106百万円減少し、当第2四半期連結会計期間末の自己株式は770百万円となっております。

(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28年1月1日 至 平成28年6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	10,871	1,641	28	12,541	—	12,541
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	10,871	1,641	28	12,541	—	12,541
セグメント利益	1,861	945	28	2,836	△992	1,844

(注) 1 セグメント利益の調整額△992百万円は、各報告セグメントに配賦され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2四半期連結累計期間（自 平成29年1月1日 至 平成29年6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	9,895	1,768	37	11,701	—	11,701
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,895	1,768	37	11,701	—	11,701
セグメント利益	2,732	857	37	3,626	△1,256	2,369

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,256百万円は、各報告セグメントに配賦され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。

3. その他

契約及び販売の状況

当第2四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2四半期連結会計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6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	209	8,987	529	21,750
その他	—	1,909	—	10,876
計	209	10,897	529	32,627

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

当第2四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2四半期連結累計期間 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6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	41	1,987
	トナリエ清和台	—	3,290
	日本橋茅場町	—	2,200
	日本橋馬喰町	—	1,520
	西区川口2丁目	—	389
	福岡春日	—	231
	分譲戸建	3	169
	福岡春日7工区	—	46
	その他	—	59
	小計	44	9,895
不動産賃貸事業			1,768
不動産企画仲介コンサル事業			37
	合計		11,701

(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。