



平成30年9月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30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) 濱崎 拓実

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 03-6721-0245

四半期報告書提出予定日 平成30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30年9月期第2四半期の連結業績(平成29年10月1日～平成30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	%
30年9月期第2四半期	2,499	34.4	70		183		187	
29年9月期第2四半期	1,859	31.4	83		23		40	

(注) 包括利益 30年9月期第2四半期 187百万円 (%) 29年9月期第2四半期 40百万円 (%)

	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
30年9月期第2四半期	3.17	
29年9月期第2四半期	1.70	

(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	%
30年9月期第2四半期	25,796	10,597	41.0
29年9月期	16,645	10,784	64.6

(参考) 自己資本 30年9月期第2四半期 10,571百万円 29年9月期 10,759百万円

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
29年9月期		0.00		0.00	0.00
30年9月期		0.00			
30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30年9月期の連結業績予想(平成29年10月1日～平成30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	17,050	126.7	1,353	217.9	1,035	153.7	888	166.0	15.06

(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 社 (社名) 、 除外 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 : 有

(注)詳細は、添付資料9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項」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

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

30年9月期2Q	58,948,922 株	29年9月期	58,948,922 株
30年9月期2Q	株	29年9月期	株
30年9月期2Q	58,948,922 株	29年9月期2Q	23,654,804 株

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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、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等については、決算短信(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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	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の経済は、企業収益や雇用環境は堅調に推移し、緩やかな回復基調が続いております。

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賃料は緩やかな上昇基調にあり、平均空室率は低下傾向が続いております※。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いて、分譲マンション2棟、小規模賃貸マンション2棟を売却し、8プロジェクトの小規模賃貸マンション開発用地、3プロジェクトの賃貸マンション開発用地、1プロジェクトのオフィス開発用地を取得いたしました。また不動産ソリューション事業においては、9プロジェクトの収益不動産を取得いたしました。

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2,499百万円（前年同期比：639百万円増）、営業損失70百万円（前年同期：営業損失83百万円）、経常損失183百万円（前年同期：経常損失23百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失187百万円（前年同期：親会社株主に帰属する四半期純損失40百万円）となりました。

※ 民間調査機関調べ

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。また、当第2四半期連結累計期間において、「不動産管理事業」の量的重要性が乏しくなったため、当該事業を「その他事業」に含んでおり、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セグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(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2,299百万円（前年同期比：1,683百万円増）、営業利益は179百万円（前年同期：営業損失45百万円）となりました。当社グループの不動産開発事業は、分譲マンション開発及び小規模開発に分かれており、その売上高及び営業利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1,880百万円（前年同期比：1,880百万円増）、営業利益は212百万円（前年同期：営業損失45百万円）となりました。前年同期は分譲マンション開発の売却はありませんでしたが、当第2四半期連結累計期間においてはASCOTPARK森下（総戸数31戸中全戸売却引渡完了）及びブランドン日本橋小伝馬町（共同事業：総戸数22戸中21戸売却引渡完了）を売却いたしました。当連結会計年度においては、さらにブランドン日本橋大伝馬町（共同事業：総戸数27戸）の売却を予定しております。

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419百万円（前年同期比：197百万円減）、営業損失は32百万円（前年同期：営業損失0百万円）となりました。

当第2四半期連結累計期間において「FARE梅ヶ丘」及び「FARE馬込」の2棟を売却いたしました。当連結会計年度においては、主に下期での物件売却を予定しております。

(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184百万円（前年同期比：1,021百万円減）、営業損失は4百万円（前年同期：営業利益83百万円）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31百万円（前年同期比：0百万円増）、営業損失は19百万円（前年同期：営業利益4百万円）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110百万円(前年同期比:1,031百万円減)、営業利益は5百万円(前年同期比:87百万円減)となりました。前年同期はバリューアップ物件2棟を売却いたしました。当第2四半期連結累計年度においては物件の売却はなく、保有しているバリューアップ物件からの賃貸収入を得ております。当連結会計年度においては、下期での物件売却を予定しております。

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42百万円(前年同期比:8百万円増)、営業利益は9百万円(前年同期:営業損失13百万円)となりました。主に他社開発物件の企画コンサルティング業務収入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の売上高は14百万円(前年同期比:21百万円減)、営業損失は20百万円(前年同期:営業利益14百万円)となりました。主に、賃貸管理手数料収入を得ております。

(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25,796百万円(前連結会計年度末:16,645百万円)となり、前連結会計年度末と比較して9,150百万円の増加となりました。

流動資産は23,894百万円(前連結会計年度末:14,751百万円)となり、前連結会計年度末と比較して9,142百万円の増加となりました。主な要因として、不動産開発事業における賃貸アパートの竣工及び不動産開発事業におけるバリューアップ物件の取得等により販売用不動産が11,049百万円増加したこと及び開発用地の取得や建築費の支払いにより仕掛販売用不動産が1,476百万円増加したこと並びにこれらに伴う支出により現金及び預金が3,925百万円減少したこと等によります。

固定資産は1,818百万円(前連結会計年度末:1,792百万円)となり、前連結会計年度末と比較して25百万円の増加となりました。

②負債の部

当第2四半期連結会計期間末の負債は15,198百万円(前連結会計年度末5,861百万円)となり、前連結会計年度末と比較して9,337百万円の増加となりました。

流動負債は4,328百万円(前連結会計年度末:4,606百万円)となり、前連結会計年度末と比較して277百万円の減少となりました。主な要因として、物件の取得及び売却に伴う借入金の増減及び建築費等の支払いに伴い買掛金が187百万円減少したこと等によります。

固定負債は10,869百万円(前連結会計年度末:1,254百万円)となり、前連結会計年度末と比較して9,615百万円の増加となりました。主な要因として、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業における物件取得により長期借入金が9,517百万円増加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10,597百万円(前連結会計年度末:10,784百万円)となり、前連結会計年度末と比較して187百万円の減少となりました。要因として、親会社株主に帰属する四半期純損失の計上により利益剰余金が187百万円減少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12,937百万円の支出、投資活動により20百万円の支出、財務活動により9,662百万円の収入となりました。これらの結果、現金及び現金同等物の四半期末残高は4,696百万円(前年同期:312百万円)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、12,937百万円の支出(前年同期:1,159百万円の支出)となりました。主な要因として、たな卸資産が12,589百万円増加したこと、仕入債務が149百万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、前年同期と比べて、販売用不動産及び仕掛等販売用不動産の取得が増加いたしました。

(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、20百万円の支出(前年同期:175百万円の支出)となりました。主な要因として、事務所内装工事に伴う有形固定資産の取得による支出29百万円があ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、9,662百万円の収入(前年同期:953百万円の収入)となりました。主な要因として、物件の売却等により長期借入金の返済による支出1,655百万円があったものの、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業における物件の取得に伴い、短期借入金732百万円、長期借入金10,589百万円がそれぞれ増加し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30年9月期の連結業績予想につきましては、平成29年10月31日発表の予想に変更はありません。

当第2四半期連結累計期間におきましては、物件の取得が進捗し、将来収益となるたな卸資産残高が18,676百万円となり、前連結会計年度末と比較して12,525百万円増加いたしました。

当第2四半期連結累計期間までの業績については、概ね当社の想定のとおり進捗しております。通期業績につきましては、当初の計画のとおり物件の売却を実現できるよう、業績達成に向けて邁進してまいります。

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：千円)

	前連結会計年度 (平成29年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成30年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,995,336	4,699,794
売掛金	38,542	16,297
販売用不動産	1,127,029	12,176,302
仕掛販売用不動産	5,024,139	6,500,572
貯蔵品	136	226
その他	568,151	502,563
貸倒引当金	△1,740	△1,547
流動資産合計	14,751,595	23,894,208
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,319,270	1,319,270
その他(純額)	296,060	308,293
有形固定資産合計	1,615,330	1,627,563
無形固定資産		
その他	14,320	32,266
無形固定資産合計	14,320	32,266
投資その他の資産	163,304	158,182
固定資産合計	1,792,956	1,818,012
繰延資産		
株式交付費	98,082	81,448
その他	3,315	2,673
繰延資産合計	101,398	84,121
資産合計	16,645,949	25,796,343
負債の部		
流動負債		
買掛金	334,805	147,621
短期借入金	301,800	1,034,000
1年内返済予定の長期借入金	3,601,639	2,963,454
未払法人税等	76,948	23,091
賞与引当金	5,000	-
その他	286,536	160,760
流動負債合計	4,606,730	4,328,928
固定負債		
長期借入金	1,208,360	10,779,888
その他	46,157	89,864
固定負債合計	1,254,517	10,869,752
負債合計	5,861,247	15,198,681
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,367,721	5,367,721
資本剰余金	5,030,523	5,030,523
利益剰余金	360,774	173,733
株主資本合計	10,759,019	10,571,979
新株予約権	25,682	25,682
純資産合計	10,784,701	10,597,661
負債純資産合計	16,645,949	25,796,343

(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28年10月1日 至平成29年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年3月31日)
売上高	1,859,233	2,499,025
売上原価	1,553,705	1,895,911
売上総利益	305,528	603,114
販売費及び一般管理費	389,247	673,406
営業損失(△)	△83,719	△70,292
営業外収益		
受取利息	3	47
受取配当金	-	39
貸倒引当金戻入額	-	1,016
違約金収入	116,062	1,546
保険解約返戻金	-	3,229
還付加算金	-	4,917
その他	62	45
営業外収益合計	116,128	10,839
営業外費用		
支払利息	52,800	78,362
その他	2,720	46,097
営業外費用合計	55,521	124,460
経常損失(△)	△23,111	△183,913
特別利益		
固定資産売却益	715	-
特別利益合計	715	-
特別損失		
固定資産売却損	-	2,432
固定資産除却損	7,728	-
本社移転費用	9,440	-
特別損失合計	17,168	2,432
税金等調整前四半期純損失(△)	△39,564	△186,345
法人税等	565	695
四半期純損失(△)	△40,129	△187,040
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△40,129	△187,040

(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28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年10月1日 至 平成30年3月31日)
四半期純損失(△)	△40,129	△187,040
四半期包括利益	△40,129	△187,040
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△40,129	△187,040
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：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30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(△)	△39,564	△186,345
減価償却費	16,618	40,773
繰延資産償却額	-	19,907
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△153	△192
賞与引当金の増減額(△は減少)	△7,000	△5,000
受取利息及び受取配当金	△3	△86
保険解約返戻金	-	△3,229
支払利息	52,800	78,362
為替差損益(△は益)	△1	0
固定資産売却損益(△は益)	△715	2,432
固定資産除却損	7,728	-
売上債権の増減額(△は増加)	14,447	22,245
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,079,091	△12,589,540
仕入債務の増減額(△は減少)	△113,923	△149,297
その他	76,434	△60,634
小計	△1,072,421	△12,830,604
利息及び配当金の受取額	3	86
利息の支払額	△51,866	△72,277
法人税等の支払額	△35,040	△34,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,159,325	△12,937,017
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	△82,738	△29,948
有形固定資産の売却による収入	3,368	3,000
無形固定資産の取得による支出	△2,729	-
敷金及び保証金の差入による支出	△91,514	△1,200
敷金及び保証金の回収による収入	13,595	3,000
その他	△15,601	4,239
投資活動によるキャッシュ・フロー	△175,620	△20,908
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)	153,180	732,200
長期借入れによる収入	1,967,600	10,589,000
長期借入金の返済による支出	△1,166,974	△1,655,656
繰延資産の取得による支出	-	△2,841
その他	△426	△318
財務活動によるキャッシュ・フロー	953,379	9,662,384
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	△0
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△381,565	△3,295,542
現金及び現金同等物の期首残高	693,967	7,992,332
現金及び現金同等物の四半期末残高	312,401	4,696,790

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(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。

(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。

(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10月1日至平成29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	616,486	1,206,337	1,822,823	36,410	1,859,233	-	1,859,233
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	1,756	1,756	△1,756	-
計	616,486	1,206,337	1,822,823	38,166	1,860,990	△1,756	1,859,233
セグメント利益又は損失(△)	△45,947	83,792	37,845	14,880	52,726	△136,445	△83,719

(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△136,445千円は、セグメント間取引消去166千円と全社費用△136,611千円であります。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損失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10月1日至平成30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	2,299,551	184,538	2,484,090	14,934	2,499,025	-	2,499,025
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	3,354	3,354	△3,354	-
計	2,299,551	184,538	2,484,090	18,289	2,502,379	△3,354	2,499,025
セグメント利益又は損失(△)	179,571	△4,760	174,811	△20,834	153,976	△224,269	△70,292

(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△224,269千円は、セグメント間取引消去666千円と全社費用△224,935千円であります。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損失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、「不動産管理事業」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。