



平成30年9月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成30年7月31日

上場会社名 株式会社アスコット
 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
 四半期報告書提出予定日 平成30年7月31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

上場取引所 東
 TEL 03-6721-0245

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年9月期第3四半期の連結業績(平成29年10月1日～平成30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	%
30年9月期第3四半期	3,360	36.3	100		295		293	
29年9月期第3四半期	2,464	23.7	202		177		198	

(注) 包括利益 30年9月期第3四半期 293百万円 (%) 29年9月期第3四半期 198百万円 (%)

	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3四半期	4.98	
29年9月期第3四半期	6.16	

30年9月期第3四半期及び29年9月期第3四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、潜在株式は存在するものの、1株当たり四半期純損失金額である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	%
30年9月期第3四半期	27,267	10,490	38.4
29年9月期	16,645	10,784	64.6

(参考) 自己資本 30年9月期第3四半期 10,465百万円 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7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 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 : 有

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

(注)詳細は、添付資料7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項」をご覧ください。

(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3Q	58,948,922 株	29年9月期	58,948,922 株
----------	--------------	--------	--------------

期末自己株式数

30年9月期3Q	株	29年9月期	株
----------	---	--------	---

期中平均株式数(四半期累計)

30年9月期3Q	58,948,922 株	29年9月期3Q	32,187,448 株
----------	--------------	----------	--------------

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)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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(セグメント情報等)	8

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3棟を売却し、16プロジェクトの小規模賃貸マンション開発用地、5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、11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3四半期連結累計期間における経営成績は、売上高3,360百万円（前年同期比：896百万円増）、営業損失100百万円（前年同期：営業損失202百万円）、経常損失295百万円（前年同期：経常損失177百万円）、親会社株主に帰属する四半期純損失293百万円（前年同期：親会社株主に帰属する四半期純損失198百万円）となりました。

※民間調査機関調べ

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3四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3四半期連結累計期間における不動産開発事業の売上高は3,037百万円（前年同期比：2,413百万円増）、営業利益は247百万円（前年同期：営業損失123百万円）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3四半期連結累計期間における売上高は1,889百万円（前年同期比：1,889百万円増）、営業利益は163百万円（前年同期：営業損失80百万円）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3四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）、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）及びブランドン日本橋大伝馬町（共同事業：総戸数27戸中4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、ブランドン日本橋小伝馬町（共同事業：残1戸）及びブランドン日本橋大伝馬町（共同事業：残23戸）の売却を計画しております。

小規模開発

当第3四半期連結累計期間における売上高は1,148百万円（前年同期比：524百万円増）、営業利益は84百万円（前年同期：営業損失42百万円）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」、「FARE馬込」及び「FAREウエハラノイエWEST」の3棟を売却いたしました。当連結会計年度においては、第4四半期において12棟の物件売却を計画しております。

(不動産ソリューション事業)

当第3四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302百万円（前年同期比：1,497百万円減）、営業利益は32百万円（前年同期比：104百万円減）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」ならびに「バリューアップ」等に分かれており、その売上高及び営業利益は次のとおりであります。

収益不動産開発

当第3四半期連結累計期間の売上高は46百万円（前年同期比：0百万円増）、営業損失は4百万円（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計上しております。

バリューアップ

当第3四半期連結累計期間の売上高は213百万円（前年同期比：1,492百万円減）、営業利益は21百万円（前年同期比：129百万円減）となりました。物件の売却による売上計上はなく、保有中の不動産からの賃料収入を計上しております。当連結会計年度においては、第4四半期において8棟の物件売却を計画しております。

不動産コンサルティング、不動産仲介

当第3四半期連結累計期間の売上高は42百万円(前年同期比:4百万円減)、営業利益は15百万円(前年同期:営業損失18百万円)となりました。主に、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3四半期連結累計期間の売上高は21百万円(前年同期比:20百万円減)、営業損失は25百万円(前年同期:営業利益12百万円)となりました。主に賃貸管理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

当第3四半期連結会計期間末の総資産は27,267百万円(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10,621百万円の増加となりました。流動資産は25,381百万円(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10,630百万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開発用地の取得及び建築費等の開発費用の支出、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取得により、現金及び預金が5,292百万円減少した一方、棚卸資産が15,873百万円増加したこと等によります。なお、不動産開発事業においては、16プロジェクトの小規模賃貸マンション開発用地、5プロジェクトの賃貸マンション開発用地及び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、11プロジェクトの収益不動産を取得いたしました。固定資産は1,811百万円(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18百万円の増加となりました。

②負債

当第3四半期連結会計期間末の負債は16,776百万円(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10,915百万円の増加となりました。流動負債は5,530百万円(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923百万円の増加となりました。主な要因として、新規物件取得に伴う借入により短期借入金が355百万円増加、長期借入金からの振替え等により1年内返済予定の長期借入金が586百万円増加したこと等によります。固定負債は11,245百万円(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9,991百万円の増加となりました。主な要因として、1年内返済予定の長期借入金への振替えがあるものの新規物件取得による借入により長期借入金が9,922百万円増加したこと等によります。

③純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産は10,490百万円(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293百万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293百万円減少したことによります。

(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3四半期連結累計期間におきましては、収益源となる物件の取得及び開発を進め、棚卸資産残高は前連結会計年度末と比較して15,873百万円増加し22,024百万円となりました。

不動産開発事業の小規模開発につきましては、第3四半期及び第4四半期に竣工する物件が多いため、第4四半期に物件の売却が偏重する計画となっております。平成27年9月期以降の売却実績として、竣工から売却までの平均期間は約1ヶ月、竣工から1ヶ月以内で売却した物件は全体の約65%となっております。竣工から短期間での売却を目指し、期末までの売却に向けて販売活動に注力してまいります。

不動産ソリューション事業につきましては、上半期に販売用不動産の取得を進め、主に第4四半期で物件を売却する計画となっております。平成26年9月期以降の売却実績として、仕入から売却までの平均期間は約6ヶ月、仕入から9ヶ月以内で売却した物件は全体の約80%となっており、物件取得から短期間での売却の実績があります。連結業績予想に見合う仕入は確保しており、期末までの売却に向けて販売活動に注力してまいります。

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3四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,995,336	2,702,428
売掛金	38,542	39,920
販売用不動産	1,127,029	13,832,007
仕掛販売用不動産	5,024,139	8,192,790
貯蔵品	136	202
その他	568,151	616,608
貸倒引当金	△1,740	△2,024
流動資産合計	14,751,595	25,381,933
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	304,158
有形固定資産合計	1,615,330	1,623,428
無形固定資産		
その他	14,320	30,376
無形固定資産合計	14,320	30,376
投資その他の資産	163,304	157,778
固定資産合計	1,792,956	1,811,583
繰延資産		
株式交付費	98,082	71,674
その他	3,315	2,352
繰延資産合計	101,398	74,027
資産合計	16,645,949	27,267,544
負債の部		
流動負債		
買掛金	334,805	458,977
短期借入金	301,800	657,638
1年内返済予定の長期借入金	3,601,639	4,188,142
未払法人税等	76,948	3,411
賞与引当金	5,000	-
その他	286,536	222,499
流動負債合計	4,606,730	5,530,668
固定負債		
長期借入金	1,208,360	11,131,331
その他	46,157	114,608
固定負債合計	1,254,517	11,245,940
負債合計	5,861,247	16,776,608
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	67,008
株主資本合計	10,759,019	10,465,254
新株予約権	25,682	25,682
純資産合計	10,784,701	10,490,936
負債純資産合計	16,645,949	27,267,544

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成28年10月1日 至平成29年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
売上高	2,464,437	3,360,947
売上原価	2,051,678	2,527,681
売上総利益	412,758	833,266
販売費及び一般管理費	615,069	933,590
営業損失(△)	△202,310	△100,324
営業外収益		
受取利息	4	49
受取配当金	464	409
貸倒引当金戻入額	-	1,016
保険解約返戻金	-	3,229
違約金収入	116,062	1,546
その他	62	45
営業外収益合計	116,594	6,295
営業外費用		
支払利息	81,876	129,459
その他	9,732	71,719
営業外費用合計	91,609	201,178
経常損失(△)	△177,325	△295,207
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	6,703	-
本社移転費用	11,617	-
特別損失合計	18,320	2,432
税金等調整前四半期純損失(△)	△194,930	△297,639
法人税等	3,396	△3,874
四半期純損失(△)	△198,327	△293,765
親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△198,327	△293,765

(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：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年10月1日 至 平成29年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)
四半期純損失(△)	△198,327	△293,765
四半期包括利益	△198,327	△293,765
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△198,327	△293,765
非支配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。

(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3四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。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号平成30年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を平成30年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号平成17年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(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28年10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:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 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	623,467	1,799,399	2,422,867	41,570	2,464,437	-	2,464,437
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	4,413	4,413	△4,413	-
計	623,467	1,799,399	2,422,867	45,983	2,468,850	△4,413	2,464,437
セグメント利益又は損 失(△)	△123,680	137,407	13,726	12,433	26,160	△228,471	△202,310

- (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△228,471千円は、セグメント間消去250千円と各報告セグメントに配分していない全社費用△228,721千円であります。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3四半期連結累計期間(自平成29年10月1日至平成30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:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 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	3,037,412	302,290	3,339,703	21,243	3,360,947	-	3,360,947
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	16,478	16,478	△16,478	-
計	3,037,412	302,290	3,339,703	37,721	3,377,425	△16,478	3,360,947
セグメント利益又は損 失(△)	247,605	32,929	280,535	△25,087	255,447	△355,772	△100,324

- (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△355,772千円は、セグメント間消去750千円と各報告セグメントに配分していない全社費用△356,522千円であります。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等に関する事項
 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3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四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。