



平成27年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年4月28日

上場取引所 東

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) 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27年4月28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27年9月期第2四半期の連結業績(平成26年10月1日～平成27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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期第2四半期	1,491	8.6	85	74.0	24	199.4	20	214.1
26年9月期第2四半期	1,373	△64.5	48	△45.8	8	△46.5	6	△19.4

(注) 包括利益 27年9月期第2四半期 29百万円 (326.4%) 26年9月期第2四半期 7百万円 (△28.2%)

	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
27年9月期第2四半期	0.86	0.86
26年9月期第2四半期	0.27	0.27

(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	%		
27年9月期第2四半期	5,465		764		13.9	
26年9月期	4,909		735		15.0	

(参考) 自己資本 27年9月期第2四半期 761百万円 26年9月期 735百万円

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
26年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00
27年9月期	—	0.00	—	—	—
27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27年9月期の連結業績予想(平成26年10月1日～平成27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		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	7,037	102.1	689	217.0	505	302.7	466	184.7	19.77

(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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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4ページ「2. サマリー情報(注記情報)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)

27年9月期2Q	23,620,604 株	26年9月期	23,620,604 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

27年9月期2Q	— 株	26年9月期	— 株
----------	-----	--------	-----

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年9月期2Q	23,620,604 株	26年9月期2Q	23,620,212 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

本資料の作成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. 継続企業の前提に関する重要事象等	4
4. 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・日銀による経済対策や金融政策等により企業収益の改善が見られ、全体として回復基調にあるものの、消費者マインドの弱さや海外経済の下振れ懸念があるなど、依然として先行き不透明な状況となっております。

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%を割り込む月があるものの概ね堅調な水準で推移し※、底堅い需要がみられます。また、東京都心部を中心に国内外の投資家の旺盛な投資意欲により取引が増加しており、不動産投資市場は活況を呈しております。しかしながら、仕入コストの動向や市場の過熱感への懸念等、今後の不動産市場の動向は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開発1棟(共同事業)の竣工引渡を完了し、不動産ソリューション事業におけるバリューアップ3棟の売却を完了しております。一方、不動産開発事業において、分譲マンション開発用地1物件、戸建開発用地2物件、テラスハウス開発用地2物件、アパート開発1物件並びに不動産ソリューション事業においてバリューアップ物件3棟を取得するなど、将来収益獲得に向けて積極的な仕入活動を行っております。

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1,491百万円(前年同期比:117百万円増)、営業利益85百万円(前年同期比:36百万円増)、経常利益24百万円(前年同期比:16百万円増)、四半期純利益20百万円(前年同期比:13百万円増)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。

なお、第1四半期連結会計期間より、事業内容を明確に表示するために、従来の不動産ソリューション事業の「ソリューション」のセグメント名称を、「バリューアップ」に変更しております。

また、第1四半期連結会計期間より、「その他事業」に含めて表示していた「不動産ファンド事業」について、量的重要性が増したため、報告セグメントとして記載する方法に変更しており、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313百万円(前年同期比:313百万円増)、営業利益は7百万円(前年同期:営業損失36百万円)となりました。

分譲マンション開発においては、他社との共同事業の「IORIS」(総戸数20戸)の竣工引渡を完了しております。なお、共同事業を含め3物件の開発を推進しており、そのうち当連結会計年度においては「ASCOT PARK 東京リバーサイド」(総戸数18戸:本書提出日現在全戸契約済)の竣工引渡を予定しております。

また、分譲マンションに加え、戸建、テラスハウス及びアパート開発用地を積極的に取得しており、開発用途及び開発エリアの拡大を図り将来収益源となる開発事業を推進しております。

(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1,149百万円(前年同期比:216百万円減)、営業利益は188百万円(前年同期比:3百万円減)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34百万円(前年同期比:1,011百万円減)、営業利益は6百万円(前年同期比:36百万円減)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1,014百万円(前年同期比:872百万円増)、営業利益は140百万円(前年同期比:126百万円増)となりました。

バリューアップ物件3棟(うち1棟は区分マンション2戸)の売却を完了しております。

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101百万円（前年同期比：76百万円減）、営業利益は41百万円（前年同期比：93百万円減）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。

(不動産ファンド事業)

当第2四半期連結累計期間における売上高は21百万円（前年同期比：21百万円増）、営業利益は17百万円（前年同期：営業損失11百万円）となりました。

主に投資先のLLC（アメリカ合衆国ニューヨーク州）が保有する不動産を売却したことに伴い、分配金として当該出資金全額を収受しております。

(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7百万円（前年同期比：0百万円減）、営業損失は12百万円（前年同期：営業損失2百万円）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5,465百万円（前連結会計年度末：4,909百万円）となり、前連結会計年度末と比較して555百万円の増加となりました。

流動資産は3,100百万円（前連結会計年度末：2,529百万円）となり、前連結会計年度末と比較して571百万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及び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取得したことにより、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が前連結会計年度末と比較して合計で915百万円増加したこと、進行中プロジェクトの建築費等の支払いにより、現金及び預金が前連結会計年度末と比較して315百万円減少したことによります。

固定資産は2,364百万円（前連結会計年度末：2,380百万円）となり、前連結会計年度末と比較して15百万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4,700百万円（前連結会計年度末：4,174百万円）となり、前連結会計年度末と比較して526百万円の増加となりました。

流動負債は1,811百万円（前連結会計年度末：1,487百万円）となり、前連結会計年度末と比較して324百万円の増加となりました。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292百万円増加したことによります。

固定負債は2,889百万円（前連結会計年度末：2,687百万円）となり、前連結会計年度末と比較して201百万円の増加となりました。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減少した一方、開発用地及びバリューアップ物件の取得に伴う借入により、長期借入金が203百万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764百万円（前連結会計年度末：735百万円）となり、前連結会計年度末と比較して29百万円の増加となりました。主な要因として、四半期純利益の計上により利益剰余金が20百万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909百万円の支出、投資活動により0百万円の支出、財務活動により593百万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324百万円（前年同期：390百万円）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、909百万円の支出（前年同期：280百万円の支出）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24百万円を計上いたしましたが、不動産開発事業及び不動産ソリューション事業においてたな卸資産の取得を進めたことにより、たな卸資産が946百万円増加したことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、0百万円の支出(前年同期:173百万円の支出)となりました。

(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、593百万円の収入(前年同期:129百万円の収入)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の売却に伴い長期借入金を返済した一方、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たな卸資産の取得に伴い短期借入金の増加98百万円及び長期借入れによる収入1,441百万円があったことによります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年9月期の連結業績予想につきましては、平成26年10月30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. 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

4. 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26年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	642,714	327,172
売掛金	18,944	5,386
販売用不動産	535,649	740,656
仕掛販売用不動産	1,130,567	1,840,587
貯蔵品	217	212
その他	201,825	187,694
貸倒引当金	△814	△1,200
流動資産合計	2,529,103	3,100,509
固定資産		
土地	1,860,772	1,860,772
その他(純額)	438,779	435,981
有形固定資産合計	2,299,552	2,296,753
無形固定資産		
その他	4,630	4,126
無形固定資産合計	4,630	4,126
投資その他の資産	75,931	63,788
固定資産合計	2,380,114	2,364,668
資産合計	4,909,218	5,465,177
負債の部		
流動負債		
買掛金	356,855	337,726
短期借入金	-	98,200
1年内返済予定の長期借入金	916,478	1,209,290
未払法人税等	17,237	4,785
賞与引当金	934	688
その他	195,543	160,528
流動負債合計	1,487,048	1,811,219
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	2,341,769	2,545,359
その他	45,380	43,681
固定負債合計	2,687,149	2,889,040
負債合計	4,174,197	4,700,260
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,434,638	1,434,638
資本剰余金	1,134,435	1,134,435
利益剰余金	△1,827,714	△1,807,318
株主資本合計	741,358	761,754
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	△6,338	-
その他の包括利益累計額合計	△6,338	-
少数株主持分	-	3,162
純資産合計	735,020	764,917
負債純資産合計	4,909,218	5,465,177

(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25年10月1日 至平成26年3月31日)	当第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)
売上高	1,373,935	1,491,580
売上原価	1,109,645	1,121,901
売上総利益	264,289	369,678
販売費及び一般管理費	215,300	284,422
営業利益	48,989	85,256
営業外収益		
受取利息	61	46
貸倒引当金戻入額	43	95
賞与引当金戻入額	503	285
その他	53	16
営業外収益合計	662	443
営業外費用		
支払利息	39,848	53,727
その他	1,738	7,821
営業外費用合計	41,586	61,548
経常利益	8,065	24,151
税金等調整前四半期純利益	8,065	24,151
法人税等	1,572	592
少数株主損益調整前四半期純利益	6,493	23,558
少数株主利益	—	3,162
四半期純利益	6,493	20,395

(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25年10月1日 至平成26年3月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,493	23,558
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	517	6,338
その他の包括利益合計	517	6,338
四半期包括利益	7,011	29,896
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,011	26,734
少数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25年10月1日 至平成26年3月31日)	当第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)
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	8,065	24,151
減価償却費	8,065	13,362
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△43	385
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,349	△246
受取利息及び受取配当金	△61	△46
支払利息	39,848	53,727
為替差損益(△は益)	-	695
持分法による投資損益(△は益)	585	-
売上債権の増減額(△は増加)	232	13,557
たな卸資産の増減額(△は増加)	△306,500	△946,361
仕入債務の増減額(△は減少)	6,030	7,734
その他	9,538	△10,193
小計	△235,587	△843,232
利息及び配当金の受取額	49	36
利息の支払額	△43,730	△54,256
法人税等の支払額	△1,130	△12,045
営業活動によるキャッシュ・フロー	△280,398	△909,496
投資活動によるキャッシュ・フロー		
預け金の払戻による収入	10,000	-
有形固定資産の取得による支出	△175,946	△5,885
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	△6,600	△628
敷金及び保証金の回収による収入	-	7,570
その他	△1,078	△1,030
投資活動によるキャッシュ・フロー	△173,625	△117
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)	660,000	98,200
長期借入れによる収入	575,000	1,441,800
長期借入金の返済による支出	△905,126	△945,398
社債の償還による支出	△200,000	-
株式の発行による収入	54	-
その他	△579	△960
財務活動によるキャッシュ・フロー	129,349	593,641
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	△695
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△324,675	△316,668
現金及び現金同等物の期首残高	714,776	640,839
現金及び現金同等物の四半期末残高	390,101	324,170

(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25年10月1日至平成26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	不動産ファ ンド事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	—	1,366,514	—	1,366,514	7,420	1,373,935	—	1,373,935
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	5,321	5,321	△5,321	—
計	—	1,366,514	—	1,366,514	12,741	1,379,256	△5,321	1,373,935
セグメント利益 又はセグメント 損失(△)	△36,390	192,172	△11,172	144,609	△2,868	141,741	△92,751	48,989

(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セグメント損失(△)の調整額△92,751千円は、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セグメント損失(△)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	不動産ファ ンド事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	313,041	1,149,818	21,646	1,484,506	7,073	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	21,646	1,484,506	7,073	1,491,580	—	1,491,580
セグメント利益 又はセグメント 損失(△)	7,066	188,958	17,005	213,031	△12,901	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セグメント損失(△)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セグメント損失(△)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等に関する事項

第1四半期連結会計期間において、「その他」に含まれていた「不動産ファンド事業」について、量的な重要性が増したため報告セグメントして記載する方法に変更しております。

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。