



平成27年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年7月30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7月30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3四半期の連結業績(平成26年10月1日～平成27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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年9月期第3四半期	2,948	98.4	292	—	200	—	184	—
26年9月期第3四半期	1,485	△73.0	12	△71.7	△52	—	△53	—

(注)包括利益 27年9月期第3四半期 193百万円 (—%) 26年9月期第3四半期 △53百万円 (—%)

	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
27年9月期第3四半期	7.81		7.81	
26年9月期第3四半期	△2.28		—	

(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	%	百万円	%
27年9月期第3四半期	5,654		928		16.4	
26年9月期	4,909		735		15.0	

(参考)自己資本 27年9月期第3四半期 925百万円 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
26年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	0.00
27年9月期	—	0.00	—	—	—	—
27年9月期(予想)	—	—	—	0.00	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
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3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)

27年9月期3Q	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3Q	— 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3Q	23,620,604 株	26年9月期3Q	23,620,142 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、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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	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
(セグメント情報等)	7

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経済は、政府が推進する経済対策の効果等により企業収益や雇用・所得環境が改善しており、海外景気の下振れ懸念や円安等を要因とした物価上昇による個人消費への影響等、先行きに不透明な要素がみられるものの、景気は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、契約率が好不調の目安とされる70%を概ね超える水準で推移するなど引き続き底堅い需要が見られます※。また、収益不動産市場では、東京都心5区において、企業の事務所移転や拡大等による堅調なオフィスビル需要を背景に、オフィスビルの平均空室率は引き続き低下傾向にあり、平均賃料は上昇傾向にあります※。一方で、不動産価格や建築コストが上昇基調にあり仕入コストの上昇や、消費税の動向に対する警戒感も懸念されていることから、今後の市場の動向について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いて、分譲マンション1棟(共同事業)及び分譲マンション開発用地ならびに賃貸アパート2棟を売却いたしました。また、不動産ソリューション事業のバリューアップにおいて、収益不動産3棟及び区分所有マンション2戸を売却いたしました。

物件を売却する一方で、将来収益源となる仕入活動を積極的に行っており、当第3四半期連結累計期間では、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・テラスハウス開発用地7物件及びアパート開発用地3物件ならびに不動産ソリューション事業のバリューアップ物件4棟を取得するなど、環境の変化に備えリスク分散をしながら、単一の事業領域に偏らない着実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3四半期連結累計期間における経営成績は、売上高2,948百万円(前年同期比:1,462百万円増)、営業利益292百万円(前年同期比:279百万円増)、経常利益200百万円(前年同期:経常損失52百万円)、四半期純利益184百万円(前年同期:四半期純損失53百万円)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。

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1,336百万円(前年同期比:1,336百万円増)、営業利益は265百万円(前年同期:営業損失63百万円)となりました。

当第3四半期連結累計期間においては、分譲マンション1棟の引渡及び分譲マンション開発用地1物件の売却ならびに賃貸アパート2棟の売却を行っております。

さらに当連結会計年度末までに、分譲マンション1棟、戸建4棟及びテラスハウス3棟の竣工を予定しており、分譲マンションの「ASCOT PARK 東京リバーサイド」(総戸数18戸)については、全住戸完売となっております。

(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1,582百万円(前年同期比:104百万円増)、営業利益は221百万円(前年同期比:24百万円減)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ソリューション等に分かれており、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50百万円(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:38百万円減)となりました。

前年同期においては当社が開発した収益不動産の売却がりましたが、当第3四半期連結累計期間においては不動産の売却収入はなく、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1,429百万円(前年同期比:1,275百万円増)、営業利益は180百万円(前年同期比:167百万円増)となりました。

バリューアップ物件3棟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3四半期連結累計期間の売上高は102百万円(前年同期比:160百万円減)、営業利益は34百万円(前年同期比:154百万円減)となりました。

主に、不動産売買媒介における仲介手数料収入を計上しております。

(不動産ファンド事業)

当第3四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16百万円)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3四半期連結累計期間の売上高は7百万円(前年同期比:0百万円減)、営業損失は35百万円(前年同期:営業損失14百万円)となりました。

主に賃貸管理手数料収入、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

当第3四半期連結会計期間末の総資産は5,654百万円(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745百万円の増加となりました。

流動資産は4,020百万円(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1,491百万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いて開発用地を取得したこと等により仕掛販売用不動産が1,747百万円(前連結会計年度末:1,130百万円)となり前連結会計年度末と比較して616百万円増加したこと、不動産ソリューション事業において、固定資産として保有していた収益不動産開発の1物件を保有目的を変更したことにより販売用不動産へ振替えたこと及びバリューアップ物件を取得したこと等により販売用不動産が1,170百万円増加したこと等によります。

固定資産は1,634百万円(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746百万円の減少となりました。主な要因として、固定資産として保有していた収益不動産開発の1物件を販売用不動産へ振替えたこと等により有形固定資産が1,564百万円(前連結会計年度末:2,299百万円)となり、前連結会計年度末と比較して735万円減少したことによります。

②負債

当第3四半期連結会計期間末の負債は4,725百万円(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551百万円の増加となりました。

流動負債は1,935百万円(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448百万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物件の取得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の取得に伴う新規借入れにより、短期借入金が246百万円、一年内返済予定の長期借入金が208百万円それぞれ増加したことによります。

固定負債は2,790百万円(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103百万円の増加となりました。主な要因として、流動負債と同様、物件取得に伴う新規借入れにより、長期借入金が105百万円増加したことによります。

③純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産は928百万円(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193百万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184百万円増加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。

(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26年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	642,714	400,402
売掛金	18,944	4,127
販売用不動産	535,649	1,706,428
仕掛販売用不動産	1,130,567	1,747,095
貯蔵品	217	205
その他	201,825	163,678
貸倒引当金	△814	△1,500
流動資産合計	2,529,103	4,020,437
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,860,772	1,319,270
その他(純額)	438,779	245,257
有形固定資産合計	2,299,552	1,564,527
無形固定資産		
その他	4,630	4,710
無形固定資産合計	4,630	4,710
投資その他の資産	75,931	64,821
固定資産合計	2,380,114	1,634,059
資産合計	4,909,218	5,654,496
負債の部		
流動負債		
買掛金	356,855	387,888
短期借入金	—	246,000
1年内返済予定の長期借入金	916,478	1,124,666
未払法人税等	17,237	10,438
賞与引当金	934	344
その他	195,543	166,204
流動負債合計	1,487,048	1,935,541
固定負債		
社債	300,000	300,000
長期借入金	2,341,769	2,447,129
その他	45,380	43,165
固定負債合計	2,687,149	2,790,294
負債合計	4,174,197	4,725,836
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	△1,643,158
株主資本合計	741,358	925,914
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	—	2,745
純資産合計	735,020	928,660
負債純資産合計	4,909,218	5,654,496

(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25年10月1日 至平成26年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年10月1日 至平成27年6月30日)
売上高	1,485,986	2,948,302
売上原価	1,142,405	2,198,298
売上総利益	343,581	750,003
販売費及び一般管理費	331,226	457,916
営業利益	12,355	292,087
営業外収益		
受取利息	62	46
受取配当金	297	222
貸倒引当金戻入額	43	95
賞与引当金戻入額	717	499
その他	27	353
営業外収益合計	1,148	1,216
営業外費用		
支払利息	63,150	82,907
その他	3,313	9,520
営業外費用合計	66,464	92,427
経常損失(△)	△52,961	200,875
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期 純損失(△)	△52,961	200,875
法人税等	847	13,574
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△53,808	187,301
少数株主利益	—	2,745
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△53,808	184,555

(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25年10月1日 至平成26年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年10月1日 至平成27年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△53,808	187,301
その他の包括利益		
持分法適用会社に対する持分相当額	372	6,338
その他の包括利益合計	372	6,338
四半期包括利益	△53,436	193,639
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△53,436	190,893
少数株主に係る四半期包括利益	—	2,745

(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。

(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25年10月1日至平成26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	不動産ファ ンド事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	—	1,477,991	—	1,477,991	7,995	1,485,986	—	1,485,986
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	5,321	5,321	△5,321	—
計	—	1,477,991	—	1,477,991	13,316	1,491,308	△5,321	1,485,986
セグメント利益 又は損失(△)	△63,067	246,158	△16,053	167,037	△14,529	152,507	△140,152	12,355

(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△140,152千円は、セグメント間消去△66千円と各報告セグメントに配分していない全社費用△140,086千円であります。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3四半期連結累計期間(自平成26年10月1日至平成27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	不動産ファ ンド事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	1,336,681	1,582,004	21,646	2,940,332	7,970	2,948,302	—	2,948,302
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,336,681	1,582,004	21,646	2,940,332	7,970	2,948,302	—	2,948,302
セグメント利益 又は損失(△)	265,788	221,638	17,154	504,581	△35,846	468,734	△176,647	292,087

(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△176,647千円は、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△176,897千円であります。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より、「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として記載する方法に変更しております。

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。