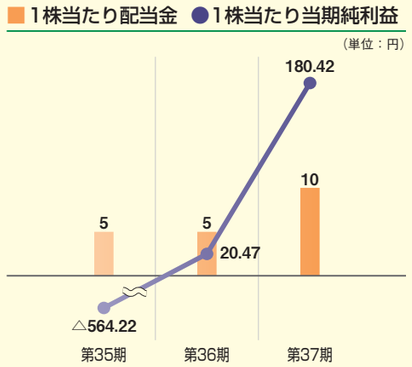
NISSHIN 株主スクエア

利益配分に関する基本方針

当社は、企業価値を継続的に拡大し、株主の皆様に対する利益還元を行うことを重要な経営課題の一つとして認識しております。配当による利益還元につきましては、安定的な配当の継続を基本とした上で、業績連動型の配当も意識することを基本方針にしております。

配当金は、2009年3月期以来5円とさせていただいておりましたが、当期業績は、営業利益等において前期実績を大幅に上回ることとなりましたので、期末配当を1株当たり10円とさせていただきました。



株主優待制度のお知らせ

当社は、株主の皆様からの優待制度に対するご意見やご要望を踏まえた上で、以下の優待品を贈呈いたします。

●株主ご優待券贈呈

当社が売主となる新築マンションの購入契約締結時に本券を提出していただくことにより、消費税を除く分譲価格(定価)の1%を割引いたします。株主様ご自身はもちろんのこと、株主様以外の方もご使用いただけます。ご使用上の注意点等詳細につきましては、株主ご優待券裏面をご覧下さい。

●おこめ券贈呈

保有株式数 100株から999株
…2kg 相当額
保有株式数 1,000株以上
…5kg 相当額

NISSHIN 日神不動産株式会社
本社／東京都新宿区新宿五丁目8番1号
TEL.03-5360-2011　FAX.03-5360-2015
http://www.nisshinfudosan.co.jp/

新宿本社ビル

NISSHIN 日神不動産株式会社

第37期 ビジネスレポート

2010年4月1日～2011年3月31日

マンション分譲は回復基調。
新たに出資した
多田建設株式会社も、好調に推移。

●特集1 **日神住宅サポートとのシナジー創出**

●特集2 **多田建設グループ化**
総合デベロッパーとしての体制を確立

証券コード番号：8881

■財務ハイライト(連結)

マンション分譲は回復基調。
新たに出資した多田建設株式会社も
好調でした。

連結売上高　380億円
(前期比22.6%増)

新築分譲マンションの販売が848戸にとどまったものの、日神住宅サポート株式会社にて行った中古分譲や、多田建設株式会社が直接分譲した住戸を加え、分譲総戸数は961戸となり、売上高は380億16百万円となりました。

連結営業利益　24億円
(前期比178.5%増)

在庫が適正水準となり、新規取得した物件の分譲を主に行ったことにより粗利益率が改善しました。

連結当期純利益　42億円
(前期比781.0%増)

2010年6月30日付で多田建設株式会社を連結したことによる「負ののれん発生益」14億23百万円を特別利益として計上したことにより、当期純利益は42億31百万円となりました。

■株主の皆様へ　TO OUR SHAREH　OLDERS

株主の皆様には、日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

東日本大震災により被災された皆様には、心からお見舞申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

第37期(2010年4月1日から2011年3月31日まで)のビジネスレポートをお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当期の業績について

当期におけるわが国経済は、政府の景気対策や新興国の景気回復により前年度に引き続き持ち直しの動きが見られましたが、円高傾向が続いたことやデフレ等により企業業績はゆるやかな回復にとどまりました。また、雇用環境の悪化から個人消費も回復には至らず、総じて厳しい経営環境が続きました。更に3月には未曾有の大震災が発生したことにより、経済環境は混乱しております。

当社グループが属する不動産業界とりわけマンション販売業界は、年間を通じて回復傾向にありました。

首都圏における分譲マンション市場は、マンション発売戸数において2004年の85,429戸から2009年には36,376戸まで減少しましたが、2010年には44,535戸となり6年ぶりに増加(前年比22.4%増)しました。一方、3月末の販売在庫数は4,716戸となり前年同月末6,022戸から1,306戸削減しました。また、3月の月間契約率(新規発売戸数に対する契約戸数の割合)は79.7%となり2008年3月末以降改善傾向が見られました。しかしながら前年同月末との比較では3.1%減となっております(不動産調査機関調べ)。

このような状況の中で当社グループは、期末の物件引渡を大震災の影響を受けることなく行うことができた結果、日神不動産株式会社における新築分譲マンションの販売が848戸にとどまったものの、日神住宅サポート株式会社にて行った中古分譲や、多田建設株式会社が直接分譲した住戸を加え、分譲総戸数は961戸となりました。

この結果、売上高は38,016百万円(前期比22.6%増)となりました。

日神不動産株式会社における新築分譲は、在庫が適正水準となり、新規取得した物件の分譲を主に行ったことにより粗利益率が改善しました。この結果、売上総利益は8,684百万円(前期比35.7%増)となりました。営業利益は多田建設株式会社の販売費及び一般管理費増加分を吸収して2,479百万円(前期比178.5%増)となりました。

2010年6月30日付で多田建設株式会社を連結したことによる「負ののれん発生益」1,423百万円を特別利益として計上したことにより、当期純利益は4,231百万円(前期比781.0%増)となりました。

今後の事業展開について

2011年3月11日に発生した東日本大震災は、日本経済に未曾有の混乱をもたらしております。

こうした中、当社は、多田建設株式会社を連結子会社としたことにより、マンションの品質管理をより徹底し高品質のマンションを一次取得者向けに安定的に供給してまいります。

また、省エネルギーの推進にも努め、太陽光発電システムなどの採用も検討してまいります。

日神管理株式会社では、中心業務であるマンション管理業や大規模修繕工事は、継続して安定的な収益が見込めますが、安堵することなく、常にお客さまに満足していただけるように体制を強化してまいります。

代表取締役会長兼社長
最高経営責任者(CEO)
神山　和郎

日神住宅サポート株式会社では、従来の賃貸管理仲介業務に加え、リノベーション(中古住宅の再生)による分譲に力を注いでまいります。

株主の皆様へメッセージ

当社グループの営業エリアが主に東京都、神奈川県であり、更に販売物件が一次取得者向けの実需に対応する物件であることから消費者の購買マインドに大きな変化があるとは感じておりませんが、今後の経済動向に左右される不確実性の高い状況が続くものと予想しております。

2012年3月期の見通しにつきましては、売上高48,000百万円、経常利益3,000百万円、当期純利益2,800百万円を見込んでおり、好不況に左右されない安定した発展を目指してまいります。

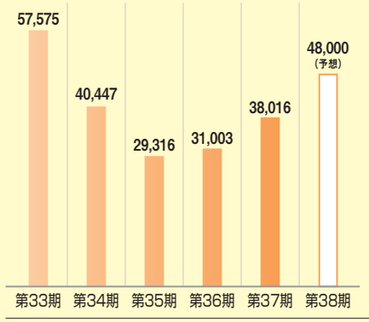
今後とも、株主の皆様のご要望、ご期待に沿えるよう努力いたす所存でありますので、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

連結業績の推移

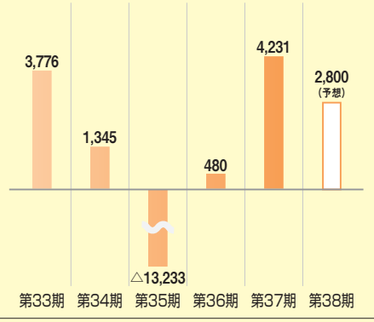
百万円未満を切捨てております。

決算期		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
売上高	(百万円)	57,575	40,447	29,316	31,003	38,016
営業利益	(百万円)	6,689	2,974	△11,324	890	2,479
経常利益	(百万円)	6,657	2,794	△11,533	813	2,344
当期純利益	(百万円)	3,776	1,345	△13,233	480	4,231
総資産	(百万円)	73,113	82,860	56,018	43,340	58,733
自己資本比率	(%)	51.4	46.3	44.1	57.7	49.4

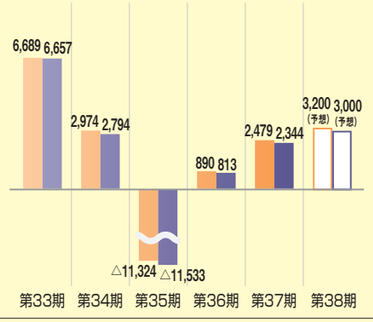
■連結売上高



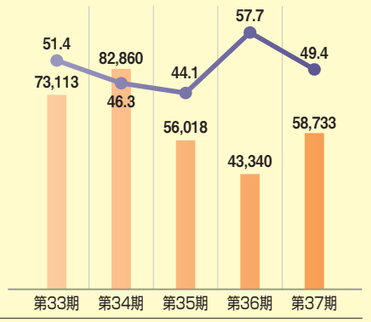
■連結当期純利益



■連結営業利益・■連結経常利益



■総資産・●自己資本比率



(注)第38期の予想数値は2011年5月13日発表の数値を掲載しております。

NISSHIN Palacestage すべての家族が心地よく、安らぎに満ちた“Just Fit Family Life”をテーマに。

日神パレステージ 王子神谷 Ⅱ

2駅／2街の好立地を活かした快適生活。
住む人が使いやすい居住空間を多彩に演出します。

日神パレステージ 王子神谷Ⅱは、「王子」と「東十条」の2つの街の魅力を満喫できる場所に位置しています。その恵まれた立地は、スタイリッシュな外観ともマッチし、上質でありながら暖かみを感じさせ、「高級感」という表現が似合うデザインになっています。外観だけではなくルームプランニングにも多彩な企画を取り入れ、家族との団欒、友達を招いての時間の過ごし方など、住む方の使い勝手を十分に考慮した居心地の良い空間を演出しています。

物件概要

所在地	東京都北区神谷一丁目2番11（地番）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階、地上10階建
建築面積	302.00㎡
延床面積	2,445.74㎡（容積率対象外面積409.28㎡含む）
総戸数	37戸（住居：36戸、管理事務室：1戸）
間取り	1LDK～3LDK

▶アクセス周辺環境

最寄り駅の東京メトロ南北線「王子神谷駅」まで徒歩3分という好立地。その他にもJR京浜東北線「東十条駅」を利用することができます。都心を南北に走るこれらの路線は、途中、東西を結ぶ各路線に乗り換える駅と数多く交差することから、通勤や通学にたいへん便利です。深夜営業のスーパー、商店街、公園や公共施設も揃っており、2つの街の利便性を活かした快適な生活環境です。

日神パレステージ 武蔵小金井

大規模駅前再開発で生まれ変わった武蔵小金井に、
新生活を彩る開放的なマンションが誕生しました。

日神パレステージ 武蔵小金井は、駅前の再開発が進んだJR中央線の「武蔵小金井駅」近くにあります。武蔵野の豊かな自然環境と調和し、明るくナチュラルなカラーでデザインされた外観の10階建て。光と風を感じながら、ゆとりある住空間を味わうことができます。天然石を床に敷きつめたアプローチで、エントランスホールはやさしく人々を迎え入れてくれます。リビング、プライベートルーム、キッチンなど、どれも家族みんなが快適に過ごせる造りです。

物件概要

所在地	東京都小金井市本町一丁目1837番3（地番）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階建
建築面積	217.26㎡
延床面積	1,708.24㎡（容積率対象外面積241.99㎡含む）
総戸数	26戸（住居：23戸、非分譲住戸：2戸、管理事務室：1戸）
間取り	1LDK+S～2LDK

▶アクセス周辺環境

東京を東西に結ぶ大動脈のJR中央線。「吉祥寺」「新宿」「東京」など、都内の主要スポットにスピーディなアクセスが可能です。駅周辺には大型商業施設や商店街が充実し、徒歩10分圏内に市役所、銀行、各種医療機関が揃っています。そして、何と言っても広大な美しい小金井公園が近くにあり、四季を通じて武蔵野の自然が満喫できます。

日神パレステージ 戸　部

海からの風と先進的な暮らしの風を感じながら、
たくさんの楽しみを味わう横浜ライフが待っています。

日神パレステージ 戸部は、横浜駅からわずか1駅。京浜急行線「戸部駅」近くに立地する全戸南向きのマンションです。一部住戸に開口面を増やす設計上の工夫を取り入れ、防犯カメラ、オートロックなどのセキュリティ対策も充実しています。外観は上品なホワイトカラーを基調に明るさを演出し、エントランス周囲は重厚なイメージの石積調タイルでデザインされています。他にも「エコウォール」を採用するなど、環境対策にも十分配慮しています。

物件概要

所在地	神奈川県横浜市西区中央一丁目22番1（地番）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階建
建築面積	417.72㎡
延床面積	2,651.61㎡（容積率対象外面積498.65㎡含む）
総戸数	36戸（住居：35戸、管理事務室：1戸）
間取り	1LDK+S～3LDK

▶アクセス周辺環境

横浜駅周辺やみなとみらい地区へは散歩圏内。併せてバス路線も充実しています。ショッピング、アミューズメント、グルメ、文化と歴史、それぞれのエリアに至便なのは何よりも魅力です。もちろん、東京都心への通勤にも便利です。また、徒歩約10分圏内には、区役所などの公共機関、医療機関、金融機関や各種商業施設が多数あり、暮らしやすさをサポートしています。

友の会のご案内

首都圏を中心に事業展開「NPS-MATE」

首都圏で分譲する「パレステージシリーズ」の物件情報をいち早くピンポイントでメールにてご案内いたします。
入会金・年会費は一切無料です。

第37期の主要供給物件

物件名	場所	総戸数
●日神パレステージ宮崎台Ⅱ	神奈川県川崎市	49
●日神パレステージ大和	神奈川県大和市	57
●日神パレステージ巣鴨	東京都豊島区	35
●日神デュオステージ王子	東京都北区	37

第38期の主要供給予定物件

物件名	場所	総戸数
●日神パレステージ浦和本太	埼玉県さいたま市	27
●日神パレステージ下赤塚	東京都板橋区	73
●日神パレステージ横浜鶴ヶ峰	神奈川県横浜市	32
●日神パレステージ大塚	東京都豊島区	29
●日神パレステージ四つ木	東京都葛飾区	41
●日神パレステージ京王よみうりランド	東京都稲城市	28
●日神パレステージ初台オペラ通り	東京都渋谷区	30
●日神パレステージ西新井（仮名称）	東京都足立区	38
●日神パレステージ江戸川船堀	東京都江戸川区	29
●日神パレステージ梅島（仮名称）	東京都足立区	36
●日神パレステージ小田急相模原フロント	神奈川県座間市	92
●日神パレステージ曳舟	東京都墨田区	49
●日神パレステージ池袋西	東京都板橋区	28
●日神パレステージ海老名	神奈川県海老名市	79
●日神パレステージ川口元郷	埼玉県川口市	37
●日神パレステージ板橋滝野川	東京都北区	52
●日神パレステージ新小岩EAST	東京都葛飾区	26

NISSHIN DUOSTAGE

“Just My Size”の仕立ての良さに包まれ、美しく、心地よい“Just My Size”を叶える。

日神デュオステージ 浅草Ⅱ

庶民の街「浅草」。都心へのアクセスも便利で、開放的なプライベート空間が誕生しました。

日神デュオステージ 浅草Ⅱは、東京の歴史を物語る浅草の地に、印象的な外観フォルムで確かな存在感を示しています。三方が道路に面した開放的な角地という立地条件を活かし、全40戸中30戸が角住戸になっています。また、1階部分には駐車場、駐輪場、エントランスホール、24時間取り出し可能な宅配便用ボックスなど、居住者共用スペースを充実させました。さらに、敷地内には6台の防犯カメラを設置して安全対策を施しています。

物件概要

所在地	東京都台東区千束一丁目96番11（地番）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上11階建
建築面積	186.12㎡
延床面積	1,799.80㎡（容積率対象外面積370.43㎡含む）
総戸数	41戸（住居：40戸、管理室：1戸）
間取り	1DK

▶アクセス周辺環境

つくばエクスプレスと都営浅草線「浅草駅」、東京メトロ日比谷線「入谷駅」と銀座線「田原町駅」。4路線4駅利用できるので、行き先に合わせて利用路線を選べます。都心スポットの「秋葉原」「上野」「日本橋」「銀座」などへのアクセスが便利で、近隣には生活に便利なお店も多数あり、庶民の街らしい雰囲気を醸し出しています。

日神デュオステージ 王　子

外へ出れば徒歩10分圏内に魅力満載。中へ入れば機能性いっぱいの心地良い空間が存在します。

日神デュオステージ 王子は、明るさと開放感にこだわり、さらに快適性を追求しました。南向きの住戸を中心に約75%が角住戸です。少し高台のロケーションにそびえる13階建てのフォルムは、周辺環境との調和を十分に配慮したデザインになっています。ダイニングルームと寝室を間仕切る、または一体利用できるフレキシブルな空間設計になっており、収納スペースの充実度や窓付きバスルームなど、随所に心地良さへの機能を盛り込みました。

物件概要

所在地	東京都北区王子本町二丁目１番8（地番）
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上13階建
建築面積	247.14㎡
延床面積	1,606.69㎡（容積率対象外面積241.30㎡含む）
総戸数	38戸（住居：37戸、管理室：1戸）
間取り	1DK～2LDK

▶アクセス周辺環境

徒歩10分圏内に、多種多様な生活施設が揃っていることが大きな魅力です。区役所、大型スーパー、総合病院、銀行、図書館、多目的施設、広大な緑地公園に囲まれた立地になっています。東京メトロ、JR京浜東北線、都電荒川線「王子駅」はもちろん、少し足を伸ばせばJR埼京線「十条駅」も利用することができますので、ビジネスエリアにも軽快にアクセスできます。

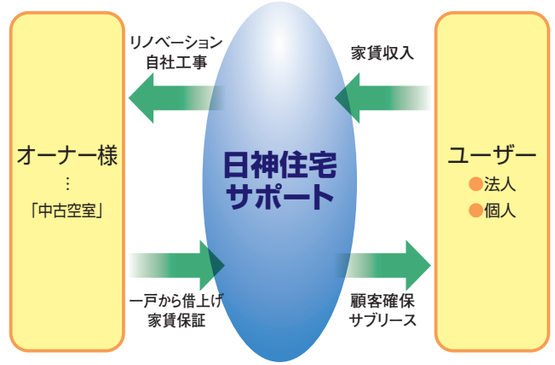
日神住宅サポートとのシナジー創出。

リノベーション事業の新たな展開がスタート、買取物件の再販も強化。

近年、建物を改修し、用途や機能を変更することで価値を高める「リノベーション」が注目されています。ライフスタイルの多様化を捉え、人と住まいのマッチングを改善するリノベーションは、築年数が経過した物件に一般的なリフォーム以上の効果をもたらします。

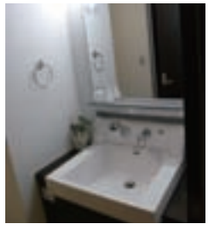
この分野に注力するため、2010年4月に連結子会社2社の合併により、日神住宅サポート株式会社が誕生しました。賃貸管理とリノベーション工事の両機能を1社に統合した日神住宅サポートは、施工したリノベーション物件のサブリースにも対応。物件の価値向上と空室不安の解消をワンストップでオーナー様に提供します。また、買取物件の再販においても、リノベーションによる競争力の強化を図っています。

当社は今後、日神住宅サポートとのシナジーを活かし、リノベーション事業をさらに推進していきます。

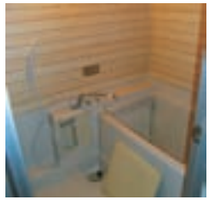


■リノベーション事例

リフォーム前のパウダールーム。小さな洗面ボウルや鏡や床材をリノベーション。



リフォーム後のパウダールーム。ホワイトを基調とした大型洗面台でニーズも高まりそう。



リフォーム前のバスルーム。ちょっとデザインを変えると――

リフォーム後のバスルーム。面材・鏡をはじめ機能も先進のものに変える。

リフォーム前のキッチン。ちょっと古いタイプのキッチンも、モダンで機能的なスタイルに。

リフォーム後のキッチン。使いやすく、カウンターの高さも調整された、明るいシステムキッチンに。

多田建設をグループ化して、総合デベロッパーとしての体制を確立しました。

3つのシナジー効果

マンション建設に実績のある多田建設をグループ企業とし、より高度な住宅供給を追求しています。

その1 両社の連携による品質の向上とノウハウの蓄積

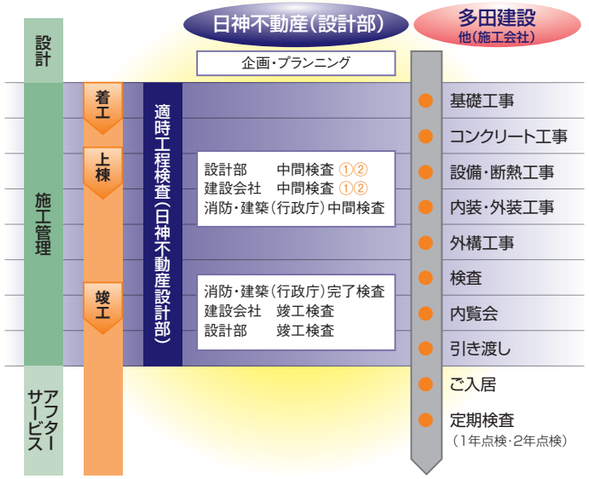
2010年6月、当社は多田建設株式会社の株式を取得し、連結子会社化しました。多田建設は、従来より当社の主要なマンション工事発注先であり、その施工技術の高さ、納期対応、協力会社との関係などを極めて高く評価しています。

当社は多田建設をグループ企業とすることで、創業以来保持し続けているマンションの一貫供給システムをより強化し、総合デベロッパーとしての体制を確立しました。お客様に高品質な物件を安定的・継続的に提供する上で、多田建設とのシナジー効果の拡大は、今後の成長戦略における重要な柱となります。

シナジー効果の1点目は、両社の連携による品質の向上です。企画・設計段階からマンションづくりに取り組むデベロッパーとして、当社は以前から設計部による専門性を確保してきましたが、多田建設をグループ化したことにより、双方の綿密な打合せのもとで自社ブランドの品質を大きく向上させています。そして、企画・設計に続く施工、販売、管理、アフターサービスに至るまでの各業務においても、協業体制による拡充が図られていることは、言うまでもありません。

当社は今年で創業37年目を迎えますが、多田建設の創業は1916年(大正5年)、実に95年もの歴史を持つ企業です。両社が培ってきた住まいづくりのノウハウは、相乗的に波及し合い、未来に向けてさらに蓄積されていきます。

●ISO9001の品質マネジメントシステム



その2 グループ化を通じて、協働における責任体制を明確化

シナジー効果の2点目は、グループ化によって協働における責任体制の明確化が果たされていることです。

当社設計部は、建設工程(施工管理)において品質マネジメントシステムの国際規格「ISO9001」の認証を取得しています。一方、多田建設の全店においても同認証を取得しており、品質管理体制はグループとして一体化しています。これにより、協働にかかわる統治力は従来以上に強まり、責任体制も一層明確なものとなりました。

また、お客様アンケートによるユーザーからの声や、施工者視点での細かな指摘事項など、両社の間に今まで届かなかった情報が共有化され、品質管理面の大きなメリットとなっています。

その3 工事発注先の確保により、グループの信用力を向上

暮らしの安心・安全を支え、人々の生活を豊かにする高品質なマンションを安定供給することは、総合デベロッパーとしての社会的なミッションです。シナジー効果の3点目は、このミッションを果たすための基盤となる工事発注先の確保、そして、それによるグループの信用力向上です。

多田建設は、マンション建設を基幹事業としながらも、幅広いビジネスフィールドを有しています。ホテル、テナントビル、病院、老人福祉施設、保育所、遊技場、工場などの多岐にわたる建築工事。大規模な宅地造成や道路、橋梁、護岸、公園など土木工事における数々の実績。こうした総合力を持つ工事発注先をグループ内に擁することで、当社は今後の事業拡大にかかわる大きなアドバンテージを得たと言えます。

また、商品開発の面でも、多田建設の技術力を活かし、環境に配慮したエコロジーマンションの開発に取り組むといった協業展開を進めてまいります。

①日神不動産設計部と多田建設の綿密な打合せの様子。

中間検査時の打合せ風景。(日神パレステージ武蔵小金井の現場事務所にて)

②徹底した施工管理で、安心できる住まいを提供。女性も活躍する施工現場では、細かな部分にも目が届きます。

鉄筋配筋検査の様子。設計部、多田建設、設計事務所による徹底したチェックを実施。

設備配管検査の様子。設計部と多田建設による綿密なチェックを実施。

施工管理の現場では女性も活躍。女性ならではの目線で細かく確認します。

下地検査の様子。住まいの基礎となる、目に見えない部分もプロの目で、徹底的にチェック・確認します。

豊かな暮らしを創造する総合デベロッパーとして、アマチュアスポーツを育む、社会貢献も展開しています。

当社では、アマチュアスポーツを教育の一環として捉え、スポーツ大会の後援・協賛も行っています。社会への貢献を使命に、豊かな暮らしを創造する企業として、これからもマンション分譲から社会貢献事業まで、幅広い活動を展開していく予定です。

日神杯・横浜市柔道選手権大会。日神不動産では、15年以上も連続して協賛している。

丸山茂樹選手をはじめ、歴代優勝者に数多くのプロ選手が名を連ねている日神カップ。

ホームページもご覧ください。

当社は迅速かつ適切な情報開示を行うために、ホームページを活用して直近のプレスリリースや決算発表資料、株主優待情報などのIR情報をご提供しております。是非当社ホームページをご覧ください。

日神不動産 検索

TOP画面

IR情報TOP画面

http://www.nisshinfudosan.co.jp/

Life Style Column

～居心地の良い部屋をつくるためのヒント～

涼を呼びこむ部屋づくり

最近の夏、気温がだいぶ高く、そして長く続くようになったと思いませんか?
クールビズは定着してきましたが、それでも、うだるような蒸し暑さだと、ついついエアコンをかけたくなります…。
エコや身体のことを考えれば、エアコンや扇風機を必要以上にかけるのは避けたいもの。
毎日過ごしている部屋のインテリアやコーディネートを見直して、部屋に涼を取り入れてはいかがでしょうか。

日本の夏、住まいに“涼”を活かす

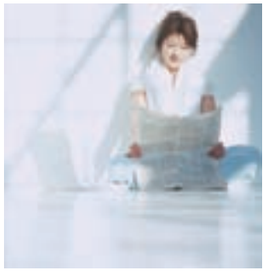
日本の夏は蒸し暑い季節。今はエアコンや扇風機などがありますが、昔の人はちょっとした道具で涼しさを演出していました。
例えば、うちわや風鈴、日よけのすだれ、打ち水…。今も使われているこれらの道具類は、
科学的根拠に裏付けされたものであると同時に、日本人の美意識に響いて、暑さを忘れさせてくれます。
昔ながらの道具をうまく活用しながら、現代の感性を活かして、盛夏をのりきる部屋づくりを紹介します。

部屋に、風の通り道をつくる

湿気を含んだ暑さをやわらげるには、風を上手に取りこむと効果的です。基本的に、冷たい空気は下の方に集まるため、背の高いスタンドなどを避け、ラグや円座などを利用して床に座るようなロースタイルを意識しましょう。

また、吸湿作用や通気性の高いイグサやアシ、竹などを使ったすだれなどは、遮光と風通しを両立させた優れモノ。直射日光が当たる部屋に比べて、室温が数度ダウンします。

見た目にも涼しい雰囲気が、気持ちをさわやかにしてくれるでしょう。



寒色系のカラーコーディネートで、涼を感じる

ラグ、カーテンなど部屋のイメージを決定するようなファブリック類の色は、季節によって変えるのがオススメです。夏には、寒色系を意識したコーディネートで涼しさを演出してみては?

例えば、海をイメージさせる明るいブルーやホワイト、アクセントとしてひまわりをイメージさせるイエローなどを取り入れてもいいでしょう。基本的に、同じトーンでまとめるのがコツで、見た目の涼感がぐっと高まります。柄を取り入れたいなら、無地と組み合わせてうるさくならない工夫をしましょう。

涼を誘う、ちょっとした小物使い

インテリア小物の質感や音でも、涼を得られる方法があります。

代表的な例が夏の風物詩でもある風鈴。ガラス製や鉄製など、材質によって涼やかな音色もさまざま。風の動きが、澄んだ響きを引きだすしかけは、昔から変わらない涼の取り方です。

また、ファブリック類に麻の布を使ったり、ラグの素材をイグサや竹など和風素材に替えれば、熱がこもりません。ベッド周りに麻の素材を利用すれば、夜の寝苦しさも緩和されます。

食器類や、ちょっとした小物をインテリアに取り入れるなら、ガラスにこだわるのもひとつの手。ひんやりとした素材感と透明度が、気分をよりクールにしてくれます。

暮らしに役立つライフスタイルガイド「Brush up Life!」は当社ホームページに掲載しております。 http://www.nisshinfudosan.co.jp/column/interior/

（百万円未満を切り捨てております。）

連結貸借対照表

（単位：百万円）

科　目	当連結会計年度（2011年3月31日現在）	前連結会計年度（2010年3月31日現在）
資産の部		
流動資産	46,820	30,509
固定資産	11,913	12,830
有形固定資産	8,719	9,615
無形固定資産	600	715
投資その他の資産	2,592	2,500
① 資産合計	58,733	43,340
負債の部		
流動負債	18,070	11,213
固定負債	11,591	7,051
② 負債合計	29,662	18,265
純資産の部		
株主資本	29,540	25,426
資本金	10,111	10,111
資本剰余金	426	426
利益剰余金	19,027	14,912
自己株式	△24	△24
その他の包括利益累計額	△535	△430
その他有価証券評価差額金	9	10
為替換算調整勘定	△545	△441
少数株主持分	66	79
③ 純資産合計	29,071	25,075
負債純資産合計	58,733	43,340

①総資産

主に多田建設株式会社を連結子会社としたことにより、現金及び預金、完成工事未収入金、未成工事支出金等が増加したこと及び、新規の分譲用地仕入を強化したことにより、不動産事業支出金が増加した結果、総資産は58,733百万円（前年度末比35.5%増）となりました。

②負債

主に多田建設株式会社を連結子会社としたことにより、工事未払金、更生債権等が増加したこと及び、新規の分譲用地仕入に伴い借入金が増加した結果、負債合計は29,662百万円（前年度末比62.4%増）となりました。

③純資産

当期純利益の計上による利益剰余金の増加に伴い、純資産合計は29,071百万円（前年度末比15.9%増）となりました。

連結損益計算書

（単位：百万円）

科　目	当連結会計年度（2010年4月1日～2011年3月31日）	前連結会計年度（2009年4月1日～2010年3月31日）
① 売上高	38,016	31,003
売上原価	29,332	24,601
販売費及び一般管理費	6,204	5,511
② 営業利益	2,479	890
営業外収益	223	240
営業外費用	357	317
経常利益	2,344	813
特別利益	2,104	14
特別損失	539	74
税金等調整前当期純利益	3,910	753
法人税、住民税及び事業税	170	293
法人税等調整額	△479	△7
少数株主損失	12	12
③ 当期純利益	4,231	480

①売上高

当社グループは、期末の物件引渡を大震災の影響を受けることなく行うことができた結果、日神不動産株式会社における新築分譲マンションの販売が848戸にとどまったものの、日神住宅サポート株式会社にて行った中古分譲や、多田建設株式会社が直接分譲した住戸を加え、分譲総戸数は961戸となりました。この結果、売上高は38,016百万円（前期比22.6%増）となりました。

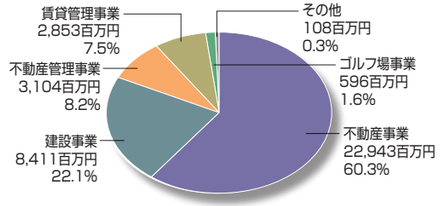
②営業利益

日神不動産株式会社における新築分譲は、在庫が適正水準となり、新規取得した物件の分譲を主に行ったことにより粗利益率が改善しました。この結果、売上総利益は8,684百万円（前期比35.7%増）となりました。営業利益は多田建設株式会社の販売費及び一般管理費増加分を吸収して2,479百万円（前期比178.5%増）となりました。

③当期純利益

2010年6月30日付で多田建設株式会社を連結したことによる「負ののれん発生益」1,423百万円を特別利益として計上したことにより、当期純利益は4,231百万円（前期比781.0%増）となりました。

セグメント別の概況（外部顧客に対する売上高）



●不動産事業	分譲マンションの企画・販売、不動産の賃貸を行っております。売上高は22,943百万円となりました。
●建設事業	多田建設株式会社を連結子会社とし、新たに建設事業の売上高を計上しております。マンション等の建設売上に一部土木工事も加え、売上高は8,411百万円となりました。
●不動産管理事業	賃貸物件の管理業務及びリフォーム工事の企画・施工・中古物件の買取り再販等を行っております。売上高は3,104百万円となりました。
●賃貸管理事業	不動産の管理及び管理計画に基づく大規模修繕工事等を行っております。大規模修繕工事の受注が増加した結果、売上高は2,853百万円となりました。
●ゴルフ場事業	ゴルフ場の運営を行っております。売上高は596百万円となりました。株式会社平川カントリークラブは、営業外収益として名義書換料収入があるため、経常利益では黒字を確保しております。
●その他	ゴルフ場資産を全て一括賃貸した米国のゴルフ場2社と、小口の保証業務以外は新規融資を行っておらず、縮小均衡を目指しております日神ファイナンス株式会社をその他区分にしております。売上高は108百万円となりました。

連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

科　目	当連結会計年度（2010年4月1日～2011年3月31日）	前連結会計年度（2009年4月1日～2010年3月31日）
① 営業活動によるキャッシュ・フロー	4,884	8,100
② 投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,862	1,550
③ 財務活動によるキャッシュ・フロー	△201	△7,639
現金及び現金同等物期末残高	8,320	7,493

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果得られた資金は4,884百万円（前年同期は8,100百万円の資金増加）となり、これは主に、たな卸資産が大幅な減少から増加に転じ、仕入債務が減少から増加に転じたことを上回ったことによるものです。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は、3,862百万円（前年同期は1,550百万円の資金増加）となり、これは主に定期預金の預入れによる支出が払戻しによる収入を上回り、前期と逆になったことによるものです。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果使用した資金は、201百万円（前年同期は7,639百万円の資金減少）となり、これは主に借入金及び更生債権の返済支出が借入による収入を上回ったものの、前期よりその差が少額だったことによるものです。

連結株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

当連結会計年度（2010年4月1日～2011年3月31日）	株主資本					その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	10,111	426	14,912	△24	25,426	10	△441	△430	79	25,075
当期変動額										
剰余金の配当			△117		△117					△117
当期純利益			4,231		4,231					4,231
自己株式の取得				△0	△0					△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△0	△104	△105	△13	△118
当期変動額合計	—	—	4,114	△0	4,114	△0	△104	△105	△13	3,995
当期末残高	10,111	426	19,027	△24	29,540	9	△545	△535	66	29,071

会社の概要 CORPORATE DATA

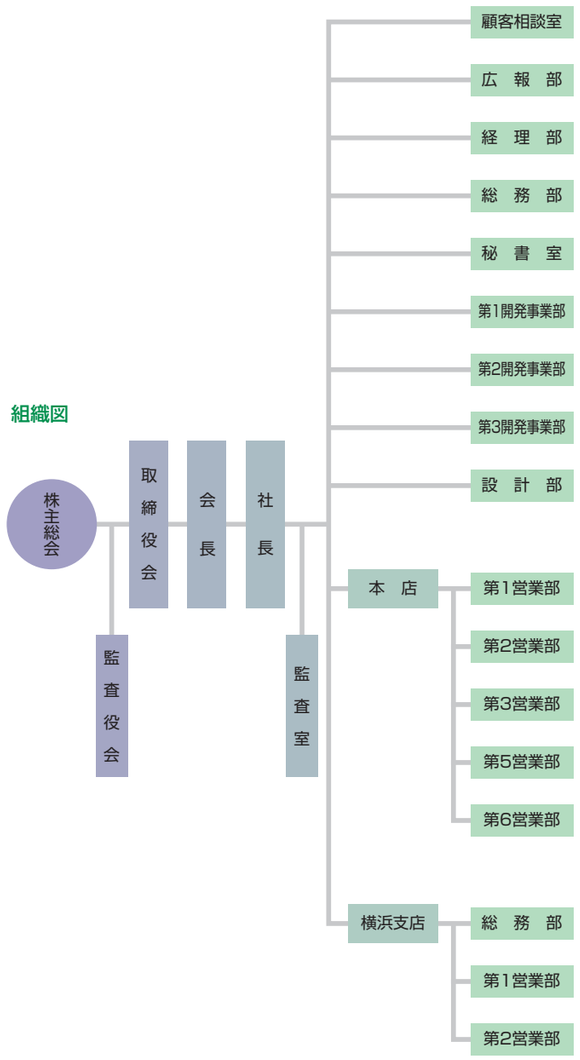
（2011年6月28日現在）

商　号	日神不動産株式会社
設　立	1975年3月
本　店	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
横浜支店	横浜市神奈川区鶴屋町二丁目20番地の1
資本金	101億円（2011年5月31日現在）
従業員数	連結従業員数652名（2011年5月31日現在）
事業内容	自社ブランドマンション「日神パレステージ」「日神デュオステージ」の企画・開発・販売、ビル・マンション賃貸業務、不動産業務全般

役　員

代表取締役会長兼社長　最高経営責任者（CEO）	神山　和郎
取締役兼執行役員専務（本店長）	佐藤　哲夫
取締役兼執行役員専務（経理・財務・広報・内部統制担当）	藤岡　重三郎
取締役兼執行役員専務（開発事業・設計担当）	堤　幸芳
取締役兼執行役員常務（横浜支店長）	大貫　康和
取締役兼執行役員（副本店長兼本店第1営業部長）	黒柳　誠
取締役兼執行役員（総務部長）	蓮尾　彰久
常勤監査役	倉野　十一郎
常勤監査役	大橋　國雄
監査役	仲野　滋夫
監査役	小島　徹也

組織図



株式の状況 STOCK INFORMATION

（2011年3月31日現在）

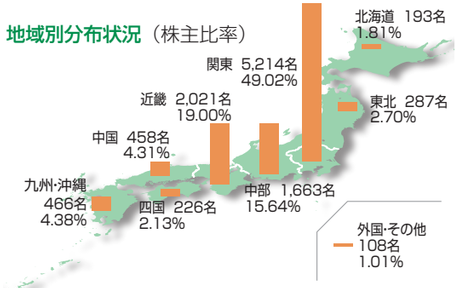
発行可能株式総数……74,000,000株
発行済株式総数……23,475,630株
株主総数……10,636名

※発行済株式総数は自己株式21,956株を含めております。
　株主総数は証券保管振替機構分・自己株式分の2名を含めております。

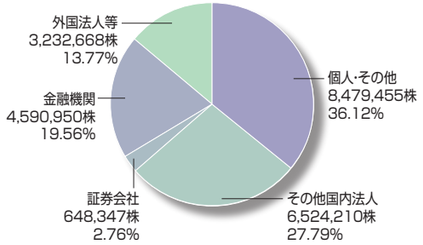
大株主

株　主　名	持株数（株）
エヌディファクター株式会社	5,922,500
神山和郎	3,022,990
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,898,700
日神不動産社員持株会	763,117
STATE STREET BANK CLIENT OMNIBUS OM04	411,566
一般財団法人本願寺文化興隆財団	351,000
大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社	334,600
NORTHERN TRUST CO.（AVFC）SUB A/C USL	278,400
神山都子	270,770
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	226,100

地域別分布状況（株主比率）



所有者別分布状況（持株比率）



株主メモ INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

決算期	毎年3月31日	
定時株主総会	毎年6月	
公告方法	電子公告（ただし、電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。）	
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行株式会社	
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号　みずほ信託銀行株式会社　本店証券代行部	
	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先 電話お問い合わせ先 お取扱店	お取引の証券会社になります。	〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 フリーダイヤル　0120-288-324 みずほ信託銀行株式会社　全国本支店 みずほインベスターズ証券株式会社　全国本支店
ご注意	未払配当金の支払い（※）、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。	単元未満の買取・買増以外の株式売買はできません。

※未払配当金の支払いのみ、株式会社みずほ銀行全国本支店でもお取扱いたします。
※当社の貸借対照表及び損益計算書は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）にてご覧いただけます。
　EDINETホームページ　http://info.edinet-fsa.go.jp/　　EDINETコード　E03984

●上場株式配当等の支払に関する通知書について

租税特別措置法の改正により、株主様に支払配当金額や源泉徴収税額等を記載した支払通知書を通知することとなっております。つきましては、支払通知書の法定要件を満たした配当金計算書を同封しておりますので、平成24年の確定申告の添付書類としてご使用ください。
なお、配当金を株式数比例配分方式によりお受け取りの場合、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われますので、平成24年の確定申告の添付書類としてご使用いただける支払通知書につきましては、お取引の証券会社等へご確認ください。