

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月5日

上場取引所 東

上場会社名 日神不動産

コード番号 8881 URL <http://www.nisshinfudosan.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役会長兼社長

(氏名) 神山 和郎

問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員専務

(氏名) 藤岡 重三郎

TEL 03-5360-2011

四半期報告書提出予定日 平成22年2月12日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12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	%
22年3月期第3四半期	22,688	14.4	383	—	334	—	159	—
21年3月期第3四半期	19,836	—	△4,236	—	△4,395	—	△5,824	—

	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
22年3月期第3四半期	6.79	—
21年3月期第3四半期	△248.33	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
22年3月期第3四半期	44,235	24,753	55.8	1,051.83
21年3月期	56,018	24,779	44.1	1,052.53

(参考) 自己資本 22年3月期第3四半期 24,669百万円 21年3月期 24,686百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	—	—	5.00	5.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31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	32,500	10.9	560	—	500	—	280	—	11.93

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 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)	22年3月期第3四半期	23,475,630株	21年3月期	23,475,630株
② 期末自己株式数	22年3月期第3四半期	21,427株	21年3月期	20,976株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第3四半期	23,454,476株	21年3月期第3四半期	23,454,757株

※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、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想値と異なる可能性があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(1) 概況

当第3四半期連結累計期間の売上高は、分譲マンションの販売が厳しいながらも前年を上回ったことにより 22,688 百万円（前年同期比 14.4%増）となりました。

利益面では、市況の回復による販売状況の改善により売上総利益は 4,675 百万円（前年同期比 1,794.9%増、当第3四半期利益率 20.6%）となりました。販管費の削減に努めた結果、営業利益は 383 百万円（前年同期営業損失 4,236 百万円）を確保できました。営業外損益では、ゴルフ場事業の名義書換料収入 48 百万円に加えて、借入金の返済により支払利息を 232 百万円に抑えられたことにより、経常利益は 334 百万円（前年同期経常損失 4,395 百万円）となりました。

四半期純利益は、特別損益が 9 百万円の利益となったことから、159 百万円（前年同期四半期純損失 5,824 百万円）となりました。

セグメントにて区分した場合の売上高は以下のとおりであります。

ア. 不動産事業

当社グループの主力事業である分譲マンションの販売は、分譲マンションの販売戸数が、前年第3四半期連結累計期間の販売戸数 557 戸から 825 戸に増加しました。

当社の分譲(売上)戸数の推移

	2009年3月期 (2008年4月～2009年3月)				2010年3月期 (2009年4月～2009年12月)		
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
戸数(戸)	111	214	232	352	322	283	220

当社はこれまで順次マンションの建設を行ってきたため、2008年3月末以降、完成在庫が常に 600 戸を超えておりましたが、分譲マンションの販売が計画通り進捗した結果、2009年3月末をピークに減少に転じており、今期末には、過去 10 年間の在庫水準と同水準である 100 戸前後となる見込であります。

なお、完成在庫の販売は建物竣工順に行っており、長期にわたり販売を止めている、いわゆる不良在庫はありません。

当社の完成在庫の推移

	2008年				2009年			
	3月末	6月末	9月末	12月末	3月末	6月末	9月末	12月末
戸数(戸)	611	680	690	860	897	672	618	398

新規の用地取得に関しましては、不動産市況の底打ちと、当社在庫物件の適正水準への減少に伴い、昨年来控えていたマンション分譲用地の取得を 2009年9月より再開しており、10月以降も完成時の販売価格を十分に検討した上で、慎重に購入を進めております。尚、分譲用地の取得は全物件とも銀行借入によって行っておりますが、新規借入は円滑に進んでおります。

利益面では、棚卸資産の評価損の計上が、前年第3四半期連結累計期間の 3,197 百万円から 73 百万円に減少しました。

マンションやビルの管理業（日神管理株式会社）は横ばいでしたが、不動産仲介業（日神住宅流通

株式会社)は、売買仲介が好調で増収となりました。

この結果、売上高は21,338百万円(前年同期比15.8%増)、営業利益は529百万円(前年同期営業損失3,982百万円)となりました。

イ. 建設事業

売上高は571百万円(前年同期比3.2%増)でしたが、営業利益は41百万円(前年同期比0.7%増)となりました。

ウ. 信用保証業

信用保証業の売上高は86百万円(前年同期比27.0%増)、営業損失30百万円(前年同期営業損失58百万円)となりました。

エ. ゴルフ場事業

国内ゴルフ場の株式会社平川カントリークラブでは、販管費の削減などにより収益の確保に努めております。

米国ゴルフ場は、ハンターズ・クリークG. C. では、第1四半期末よりゴルフ場資産の全てを米国の大手ゴルフ場運営会社に一括してリースし、安定収益の確保に努めております。これにより、ハンターズ・クリークG. C. の第2及び第3四半期会計期間の収益はリース料収入のみとなっております。また、フォレスト オークスC. C. においては、諸経費の削減に努め、収支の均衡を目指しております。

この結果、売上高は690百万円(前年同期比11.7%減)、営業損失は159百万円(前年同期営業損失238百万円)となりました。

(2) 不動産事業における分譲マンションの契約状況

12ページに記載しております。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(1) 資産、負債及び純資産の状況

① 総資産

棚卸資産の減少により、総資産は44,235百万円(前連結会計年度末比21.0%減)となりました。

② 負債

仕入債務及び借入金の減少により、負債合計は19,481百万円(前連結会計年度末比37.6%減)となりました。

③ 純資産

配当金の支払額と純利益の計上による利益剰余金の増加額がほぼ同額となったことに伴い、純資産合計は24,753百万円(前連結会計年度末比0.1%減)となりました。

(2) キャッシュ・フローの分析

当第3四半期連結累計期間末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)残高は、前連結会計年度末に比べ595百万円減少し、4,888百万円となりました。

(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、5,422百万円(前第3四半期連結累計期間は5,900百万円の支出)となり、これは主に、税金等調整前四半期純損失が利益に変わったこと、たな卸資産の減少が拡大したことによるものであります。

(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、702百万円(前第3四半期連結累計期間は10,196百万円の収入)となりました。これは主に、定期預金の払戻しによる収入が減少したことによるものであります。

(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、5,313百万円(前第3四半期連結累計期間9,495百万円)となり、前年同期に比べ4,181百万円減少しました。これは主に借入れによる収入の増加が借入金の返済による支出の増加を上回ったことによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年3月期の業績予想につきましては、平成21年10月23日付にて開示した、連結の売上高32,500百万円、営業利益560百万円、当期純利益280百万円から修正しておりません。

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しとなっております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

4. その他

(1) 期中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)

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 四半期連結財務諸表作成にかかる会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

該当事項はありません。

5. 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,788,577	12,654,157
受取手形及び売掛金	238,807	921,214
有価証券	—	200,000
販売用不動産	8,074,103	17,787,679
不動産事業支出金	8,943,182	10,778,041
未成工事支出金	11,800	12,167
商品	9,154	15,004
その他	1,207,170	1,688,731
貸倒引当金	△4,091	△3,090
流動資産合計	31,268,706	44,053,905
固定資産		
有形固定資産		
土地	5,209,266	4,422,276
その他	4,500,014	4,300,153
有形固定資産合計	9,709,281	8,722,429
無形固定資産		
のれん	675,149	763,212
その他	53,089	71,906
無形固定資産合計	728,239	835,119
投資その他の資産	2,528,836	2,407,532
固定資産合計	12,966,357	11,965,080
資産合計	44,235,063	56,018,986
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	272,142	5,790,048
短期借入金	7,511,971	12,145,773
未払法人税等	55,562	136,917
引当金		
賞与引当金	29,699	96,773
その他	2,397,448	3,169,916
流動負債合計	10,266,824	21,339,429
固定負債		
長期借入金	6,981,550	7,516,973
引当金		
退職給付引当金	470,402	520,276
役員退職慰労引当金	251,690	244,540
債務保証損失引当金	451,591	461,442
その他	1,059,615	1,157,162
固定負債合計	9,214,850	9,900,394
負債合計	19,481,674	31,239,823

(単位:千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,111,411	10,111,411
資本剰余金	426,578	426,578
利益剰余金	14,601,570	14,549,852
自己株式	△24,382	△24,197
株主資本合計	25,115,177	25,063,644
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,681	9,226
為替換算調整勘定	△450,952	△386,105
評価・換算差額等合計	△445,271	△376,878
少数株主持分	83,481	92,397
純資産合計	24,753,388	24,779,163
負債純資産合計	44,235,063	56,018,986

(2) 【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20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
売上高	19,836,899	22,688,035
売上原価	19,590,145	18,012,405
売上総利益	246,754	4,675,629
販売費及び一般管理費	4,482,836	4,292,052
営業利益又は営業損失(△)	△4,236,082	383,577
営業外収益		
受取利息	42,725	16,781
受取配当金	5,851	3,667
受取手数料	75,800	48,100
持分法による投資利益	—	18,984
その他	57,953	99,187
営業外収益合計	182,329	186,719
営業外費用		
支払利息	329,571	232,236
その他	12,085	3,171
営業外費用合計	341,656	235,407
経常利益又は経常損失(△)	△4,395,409	334,888
特別利益		
固定資産売却益	2,168	13,258
貸倒引当金戻入額	72,291	—
その他	—	0
特別利益合計	74,459	13,258
特別損失		
減損損失	579,470	—
出資金評価損	—	1,500
貸倒引当金繰入額	—	2,100
貸倒損失	137,778	—
訴訟損失引当金繰入額	273,249	—
その他	4,035	303
特別損失合計	994,533	3,903
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(△)	△5,315,483	344,244
法人税、住民税及び事業税	170,252	178,716
法人税等調整額	350,088	15,172
法人税等合計	520,340	193,889
少数株主損失(△)	△11,152	△8,915
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△5,824,671	159,270

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12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又は税金等調整前四半期純損失(△)	△5,315,483	344,244
減価償却費	185,613	176,224
減損損失	579,470	—
のれん償却額	88,063	88,063
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△59,928	25,602
受取利息及び受取配当金	△48,576	△20,448
支払利息	329,571	232,236
売上債権の増減額(△は増加)	38,828	681,196
たな卸資産の増減額(△は増加)	3,990,665	10,313,957
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,995,912	△5,516,269
持分法による投資損益(△は益)	—	△18,984
その他	581,347	△441,885
小計	△4,626,341	5,863,937
利息及び配当金の受取額	48,182	18,412
利息の支払額	△321,169	△200,856
法人税等の支払額	△1,000,841	△258,892
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,900,170	5,422,600
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△4,140,000	—
有価証券の売却による収入	6,260,000	200,000
投資有価証券の取得による支出	—	△10,000
関係会社株式の取得による支出	—	△105,500
関係会社株式の売却による収入	—	124,484
貸付金の回収による収入	1,600	3,600
有形及び無形固定資産の取得による支出	△56,426	△23,535
有形及び無形固定資産の売却による収入	6,222	49,629
定期預金の預入による支出	△13,540,000	△16,110,000
定期預金の払戻による収入	21,940,000	15,380,000
その他の支出	△345,204	△272,138
その他の収入	69,954	60,698
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,196,145	△702,762
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	18,206	815,322
短期借入金の返済による支出	△776,879	△76,602
長期借入れによる収入	522,887	5,593,800
長期借入金の返済による支出	△8,857,584	△11,474,134
自己株式の取得による支出	△114	△184
配当金の支払額	△351,823	△118,052
その他	△49,858	△53,981
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,495,166	△5,313,832
現金及び現金同等物に係る換算差額	△11,174	△1,585
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,210,366	△595,579
現金及び現金同等物の期首残高	9,409,823	5,484,157
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,199,457	4,888,577

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

(単位：千円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	ゴルフ場 事業	計	消去又 は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に対 する売上高	18,433,066	553,506	68,359	781,966	19,836,899	—	19,836,899
(2) セグメント間の 内部売上高	9,379	23,906	—	—	33,285	(33,285)	—
計	18,442,445	577,412	68,359	781,966	19,870,184	(33,285)	19,836,899
営業利益又は 営業損失(△)	△3,982,071	41,497	△58,477	△238,455	△4,237,506	1,424	△4,236,082

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、市場における類似性により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要内容

- (1) 不動産事業 マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。
- (2) 建設事業 住宅のリフォーム及び営繕等を行っております。
- (3) 信用保証業 マンションの購入者の一部に対してローンの保証及び住宅資金の貸付を行っております。
- (4) ゴルフ場事業 ゴルフ場の運営を行っております。

3. 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用によるセグメント情報への影響

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方によった場合に比べ、「不動産事業」及び「連結」における営業損失が、それぞれ3,197,564千円増加しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31日)

(単位:千円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	ゴルフ場事業	計	消去又は全社	連結
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	21,338,951	571,459	86,817	690,806	22,688,035	—	22,688,035
(2)セグメント間の内部売上高	9,413	5,934	—	—	15,348	(15,348)	—
計	21,348,365	577,394	86,817	690,806	22,703,383	(15,348)	22,688,035
営業利益又は営業損失(△)	529,567	41,774	△30,265	△159,901	381,174	2,402	383,577

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、市場における類似性により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要内容

(1)不動産事業 マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。

(2)建設事業 住宅のリフォーム及び営繕等を行っております。

(3)信用保証業 マンションの購入者の一部に対してローンの保証及び住宅資金の貸付を行っております。

(4)ゴルフ場事業 ゴルフ場の運営を行っております。

[所在地別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31日)

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

[海外売上高]

前第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(6)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。

6. 生産、受注及び販売の状況

(1) 受注状況

当第3四半期連結累計期間における不動産事業の内、不動産販売事業の受注状況（契約状況）を示すと次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)				当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
不動産事業 (不動産販売事業)	706	17,196,714	361	8,790,084	651	14,615,607	139	3,407,216

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

当第3四半期連結累計期間における販売実績を事業の種類別セグメントに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
	販売高 (千円)	
不動産事業	18,433,066	21,338,951
建設事業	553,506	571,459
信用保証業	68,359	86,817
ゴルフ場事業	781,966	690,806
合 計	19,836,899	22,688,035

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

なお、参考のため、提出会社の営業収入の内訳は次のとおりであります。

(3) 営業収入の内訳

区分	前第3四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
	金額 (千円)	
不動産販売事業	14,827,188	18,750,961
不動産賃貸事業	149,082	190,123
その他附帯事業	19,333	22,205
合計	14,995,604	18,963,290

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

不動産販売事業における販売の明細は次のとおりであります。

なお、当第3四半期累計期間における数量及び金額欄には、日神管理株式会社への販売分が、33戸、616,000千円含まれております。

① 物件別販売状況

前第3四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
日神パレステージ籠原	45	968,845	日神デュオステージ新中野	47	1,337,006
日神デュオステージ船橋	41	929,132	日神デュオステージ押上	52	1,306,385
日神デュオステージ 蔵前NEXT	29	800,491	日神デュオステージ両国	45	1,144,717
日神デュオステージ亀戸	32	772,973	日神デュオステージ 蔵前NEXT	40	1,016,059
その他	410	11,355,745	その他	641	13,946,791
合計	557	14,827,188	合計	825	18,750,961

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の「物件名」の「その他」の金額欄には、土地販売高が、当四半期130,000千円、前四半期768,000千円が含まれております。

② ブランド別販売状況

ブランド名	前第3四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)		当第3四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	
	戸数(戸)	金額(千円)	戸数(戸)	金額(千円)
日神パレステージ	229	6,073,848	176	3,838,494
日神デュオステージ	328	7,985,339	649	14,782,466
土地売上高	—	768,000	—	130,000
合計	557	14,827,188	825	18,750,961

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 地域別販売状況

地域名	前第3四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)		当第3四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	
	戸数(戸)	金額(千円)	戸数(戸)	金額(千円)
東京都	345	8,942,440	653	15,072,760
神奈川県	41	934,239	47	1,224,395
埼玉県	93	2,135,247	68	1,205,851
千葉県	78	2,047,260	57	1,117,954
土地売上高	—	768,000	—	130,000
合計	557	14,827,188	825	18,750,961

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。