



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月4日

上場会社名 日神不動産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8881 URL http://www.nisshinfudosan.com/  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 佐藤哲夫  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員 (氏名) 黒岩英樹 (TEL) 03-5360-2011  
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月8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 : 無  
 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3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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3月期第1四半期	13,471	42.3	561	433.1	582	433.1	477	832.7
26年3月期第1四半期	9,464	△6.0	105	30.4	109	65.8	51	—

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 483百万円(441.5%) 26年3月期第1四半期 89百万円(—%)

	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3月期第1四半期	10.18	—
26年3月期第1四半期	1.09	—

(注) 平成25年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
27年3月期第1四半期	67,436	36,220	53.7	772.18
26年3月期	67,420	36,017	53.4	767.84

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 36,220百万円 26年3月期 36,017百万円

(注) 平成25年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

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3月期	—	0.00	—	6.00	6.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00

(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3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	25,000	△4.0	700	△48.3	650	△50.1	500	△55.5	10.65
通期	63,700	5.8	3,600	0.3	3,500	△0.9	3,000	0.3	63.95

(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 : 無  
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)  
 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 : 無

(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 : 有
- 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3月期1Q	46,951,260株	26年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	44,632株	26年3月期	44,572株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期1Q	46,906,648株	26年3月期1Q	46,907,028株

(注)平成25年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、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、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続きが実施中です。

※ 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、添付資料6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 .....	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	6
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	7
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	7
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	7
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	7
3. 四半期連結財務諸表 .....	8
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	8
(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 .....	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	12
(継続企業の前提に関する注記) .....	12
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	12
(セグメント情報等) .....	12

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

日神不動産株式会社の新築分譲マンションの販売は、前期在庫物件の販売が中心となりました。多田建設株式会社の建設工事受注が好調だったことや、日神住宅サポート株式会社の賃貸用物件1棟の販売ができたことから、結果として連結売上高は13,471百万円（前年同期比42.3%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
マンション分譲	102	4,017	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	58	1,055	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	20	479	多田建設株式会社
計	180	5,551	

利益面では、多田建設株式会社及び日神住宅サポート株式会社の増収増益に伴い、売上総利益は2,214百万円（前年同期比33.0%増）に増加しました。

営業利益は、売上総利益の増加により561百万円（前年同期比433.1%増）、経常利益は582百万円（前年同期比433.1%増）を確保しました。

四半期純利益は、477百万円（前年同期比832.7%増）の黒字となりました。

なお、報告セグメントにて区分した場合の売上高及びセグメント損益は以下のとおりです。

① 不動産事業

当社グループの主力事業である新築分譲マンションの販売は、前期在庫物件の販売を中心に行いました。

前年同期と比較して、販売単価の上昇の結果、売上高は4,121百万円（前年同期比7.3%増）、セグメント損失は15百万円（前年同期49百万円の損失）となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間期首より、日神不動産投資顧問株式会社を連結対象に加え、不動産事業セグメントに含めております。

（日神不動産株式会社の営業状況）

ア. 分譲戸数の推移

期間(月)	平成25年3月期 (平成24年4月～平成25年3月)				平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26年 4月以降
	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6
戸数(戸)	97	153	107	270	113	183	116	215	102

イ. 完成在庫の推移

	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26年 4月以降
				6月末	9月末	12月末	3月末	6月末
パレス テージ(戸)	109	249	298	235	242	320	330	309
デュオス テージ(戸)	28	—	—	—	—	—	—	—
合計(戸)	137	249	298	235	242	320	330	309

ウ. 未完成在庫 (事業支出金)

	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26年 4月以降
				6月末	9月末	12月末	3月末	6月末
事業支出金 (百万円)	12,474	9,108	9,726	10,637	9,102	7,429	6,962	6,209

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

エ. 契約状況

	前第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年6月30日)				当第1四半期累計期間 (自平成26年4月1日至平成26年6月30日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)	戸数 (戸)	金額(千円)
分譲マンション	163	6,129,951	170	6,347,589	103	3,531,366	90	3,067,702

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

オ. 営業収入の内訳

区分	前第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自平成26年4月1日至平成26年6月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	3,733,161	4,017,611
不動産賃貸事業	101,786	95,648
その他附帯事業	4,810	7,730
合計	3,839,758	4,120,990

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

カ. 販売の状況

(a) 物件別販売状況

前第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)		
物件名	戸数(戸)	金額(千円)	物件名	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ西新井本町	17	473,721	パレステージ大森	40	1,885,541
パレステージ本厚木	16	446,175	パレステージ溝の口	11	442,883
パレステージ綾瀬	13	429,702	パレステージ八王子	9	282,022
その他	67	2,383,561	その他	42	1,407,164
合計	113	3,733,161	合計	102	4,017,611

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(b) 地域別販売状況

地域名	前第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)		
	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)
東京都	86	2,928,556	78.4	73	3,066,145	76.3
神奈川県	27	804,604	21.6	15	574,866	14.3
埼玉県	—	—	—	8	226,089	5.6
千葉県	—	—	—	4	110,840	2.8
その他	—	—	—	2	39,670	1.0
合計	113	3,733,161	100.0	102	4,017,611	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## ② 建設事業

多田建設株式会社の建設工事が引き続き好調であり、建築資材費や人件費の上昇を上回る選別受注ができました。この結果、売上高は6,942百万円（前年同期比42.1%増）、セグメント利益は270百万円（前年同期は14百万円の利益）となりました。

## 建設事業の受注状況

セグメントの名称	前第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
	期末受注残高(千円)	期末受注残高(千円)
建設事業		
(土木工事)	1,503,571	578,871
(建設工事)	19,829,868	21,399,764
合計	21,333,439	21,978,635

(注) 1 他に当社グループ向け工事受注残高が前第1四半期6,378,475千円、当第1四半期3,687,957千円あります。  
2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## ③ 賃貸管理事業

賃貸管理事業は、賃貸仲介、賃貸物件の管理受託等、堅調に推移しました。

なお、賃貸用物件1棟を販売したことから、当該売上高及び戸数は1,055百万円、58戸となりました。この結果、売上高は1,526百万円（前年同期比174.6%増）、セグメント利益は220百万円（前年同期比336.9%増）となりました。

## ④ 不動産管理事業

不動産管理事業は、マンションの共用部分の管理業を中心として、ビル管理も受託しており、当四半期連結会計期間末におけるマンションの管理戸数は26,000戸超となっております。

一部の修繕工事について、消費税増税前のかけこみ需要の反動減があったため、売上高は769百万円（前年同期比5.6%減）、セグメント利益は68百万円（前年同期比11.8%減）となりました。

## ⑤ ゴルフ場事業

米国のゴルフ場2社は、前期に引き続きゴルフ場資産の全てをゴルフ場運営会社に一括してリースしていることから、ゴルフ場事業から除外しており、株式会社平川カントリークラブのみを対象としております。

同社が運営している平川カントリークラブでは、売上高は183百万円（前年同期比17.6%増）、セグメント損失は7百万円（前年同期14百万円の損失）となりました。

なお、営業外収益として名義書換料収入を計上しており、経常損益は黒字となっております。

## ⑥ その他

引き続き、米国のゴルフ場2社はゴルフ場資産を全て一括して賃貸しております。日神ファイナンス株式会社は、少額の新規貸付を若干行っておりますが、縮小均衡を目指しております。

この結果、売上高は18百万円（前年同期比78.5%減）、セグメント損失は16百万円（前年同期8百万円の利益）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の財政状態は次のとおりです。

① 総資産

主に受取手形・完成工事未収入金等の減少と固定資産の増加が均衡した結果、総資産は67,436百万円（前年度末比0.0%増）となりました。

② 負債

主に短期借入金の減少により、負債合計は31,215百万円（前年度末比0.6%減）となりました。

③ 純資産

配当金の支払等による利益剰余金の減少を四半期純利益の計上による利益剰余金の増加が上回った結果、純資産合計は36,220百万円（前年度末比0.6%増）となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年5月12日公表の決算短信に記載した数値から変更はありません。



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

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債権の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債が1,806千円減少し、利益剰余金が1,806千円増加しております。また、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ15千円減少しております。

## 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3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,066,071	21,873,518
受取手形・完成工事未収入金等	10,407,985	8,757,688
販売用不動産	12,832,504	11,272,269
不動産事業支出金	8,166,401	8,600,464
未成工事支出金	99,343	61,153
商品	7,796	7,208
短期貸付金	233,731	2,960
その他	1,893,143	3,149,382
貸倒引当金	△94,219	△76,857
流動資産合計	55,612,757	53,647,788
固定資産		
有形固定資産	9,274,451	11,326,511
無形固定資産		
のれん	176,126	146,771
その他	125,912	123,534
無形固定資産合計	302,038	270,306
投資その他の資産	2,231,088	2,191,763
固定資産合計	11,807,578	13,788,581
資産合計	67,420,336	67,436,370
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	8,859,379	8,077,431
短期借入金	6,622,650	4,341,256
1年内償還予定の社債	84,380	84,380
未払法人税等	383,516	77,318
引当金		
賞与引当金	262,112	114,230
完成工事補償引当金	66,452	68,889
工事損失引当金	10,676	12,987
短期更生債権	442,364	442,364
その他	3,164,351	3,111,373
流動負債合計	19,895,882	16,330,230
固定負債		
社債	1,198,240	1,198,240
長期借入金	6,679,357	9,898,936
引当金		
役員退職慰労引当金	296,800	290,260
債務保証損失引当金	388,066	384,115
退職給付に係る負債	1,484,942	1,430,974
更生債権	273,418	273,418
その他	1,186,416	1,409,281
固定負債合計	11,507,241	14,885,226
負債合計	31,403,124	31,215,457

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30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	25,862,444	26,060,505
自己株式	△24,900	△24,923
株主資本合計	36,375,533	36,573,571
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	91,433	96,675
為替換算調整勘定	△410,077	△419,555
退職給付に係る調整累計額	△39,865	△29,899
その他の包括利益累計額合計	△358,509	△352,779
少数株主持分	187	121
純資産合計	36,017,211	36,220,912
負債純資産合計	67,420,336	67,436,370

## (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1四半期連結累計期間

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
売上高	9,464,415	13,471,428
売上原価	7,799,783	11,257,287
売上総利益	1,664,632	2,214,140
販売費及び一般管理費	1,559,304	1,652,666
営業利益	105,327	561,473
営業外収益		
受取利息	3,581	1,769
受取配当金	5,274	5,815
受取手数料	18,700	21,000
貸倒引当金戻入額	34,423	24,105
債務保証損失引当金戻入額	4,543	3,950
その他	23,665	26,712
営業外収益合計	90,187	83,353
営業外費用		
支払利息	86,076	61,797
その他	151	470
営業外費用合計	86,227	62,268
経常利益	109,287	582,558
特別利益		
固定資産売却益	102	3,982
負ののれん発生益	752	—
特別利益合計	855	3,982
税金等調整前四半期純利益	110,142	586,541
法人税、住民税及び事業税	36,844	67,203
法人税等調整額	17,577	41,641
法人税等合計	54,421	108,844
少数株主損益調整前四半期純利益	55,720	477,696
少数株主利益	4,504	2
四半期純利益	51,216	477,694

四半期連結包括利益計算書  
第1四半期連結累計期間

	(単位：千円)	
	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	55,720	477,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,983	5,241
為替換算調整勘定	30,577	△9,478
退職給付に係る調整額	—	9,966
その他の包括利益合計	33,560	5,729
四半期包括利益	89,281	483,426
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	84,776	483,424
少数株主に係る四半期包括利益	4,504	2

## (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)

## I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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)	合計
	不動産事業	建設事業	賃貸 管理事業	不動産 管理事業	ゴルフ場 事業	計		
売上高								
外部顧客に 対する売上高	3,812,474	4,062,460	547,692	800,814	155,731	9,379,174	85,241	9,464,415
セグメント間の内部 売上高又は振替高	27,284	823,525	8,094	14,469	—	873,373	141	873,514
計	3,839,758	4,885,985	555,787	815,283	155,731	10,252,547	85,382	10,337,930
セグメント利益 又は損失(△)	△49,356	14,018	50,570	77,540	△14,508	78,265	8,069	86,334

(注) 「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、賃貸ゴルフ場事業、信用保証業を含んでおります。

## 2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	78,265
「その他」の区分の利益	8,069
セグメント間取引消去	48,347
のれんの償却額	△29,354
四半期連結損益計算書の営業利益	105,327

## 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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 平成26年4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)	合計
	不動産事業	建設事業	賃貸 管理事業	不動産 管理事業	ゴルフ場 事業	計		
売上高								
外部顧客に 対する売上高	4,052,789	6,942,339	1,518,869	756,000	183,145	13,453,144	18,283	13,471,428
セグメント間の内部 売上高又は振替高	68,249	150	7,378	13,711	—	89,489	108	89,598
計	4,121,039	6,942,489	1,526,247	769,712	183,145	13,542,634	18,392	13,561,026
セグメント利益 又は損失(△)	△15,691	270,405	220,954	68,428	△7,450	536,646	△16,889	519,756

(注) 「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、賃貸ゴルフ場事業、信用保証業を含んでおります。

2. 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	536,646
「その他」の区分の損失(△)	△16,889
セグメント間取引消去	71,070
のれんの償却額	△29,354
四半期連結損益計算書の営業利益	561,473

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。