



平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)



平成27年8月3日 東

上場会社名 日神不動産株式会社 上場取引所  
 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27年8月7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28年3月期第1四半期の連結業績(平成27年4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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第1四半期	13,674	1.5	574	2.3	503	△13.6	283	△40.6
27年3月期第1四半期	13,471	42.3	561	433.1	582	433.1	477	832.7

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 308百万円(△36.3%) 27年3月期第1四半期 483百万円(441.5%)

	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
28年3月期第1四半期	6.05	—
27年3月期第1四半期	10.18	—

(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
28年3月期第1四半期	83,350	39,251	46.5	826.58
27年3月期	81,619	38,745	47.5	826.01

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 38,771百万円 27年3月期 38,745百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	6.00	6.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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)	29,000	0.5	450	△67.5	400	△71.1	100	△91.3	2.13
通期	68,000	7.5	3,300	△12.8	3,200	△13.5	2,200	△23.3	46.90

(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)	28年3月期1Q	46,951,260株	27年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	28年3月期1Q	44,972株	27年3月期	44,972株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期1Q	46,906,288株	27年3月期1Q	46,906,648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、四半期連結財務諸表に対するレビュー手続が実施中です。

※ 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5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 .....	5
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	5
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 .....	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	6
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	6
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	6
3. 四半期連結財務諸表 .....	7
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	7
(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 .....	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	11
(継続企業の前提に関する注記) .....	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	11
(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

日神住宅サポート株式会社において物件の販売がなかったため、売上高が大幅に減少しましたが、多田建設株式会社の建設工事の受注が前期に引き続き増加したことにより、結果として連結売上高はほぼ前年同期並みの13,674百万円（前年同期比1.5%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
不動産販売	77	4,113	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	—	—	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	—	—	多田建設株式会社
計	77	4,113	

利益面では、多田建設株式会社の増収増益に伴い、売上総利益は2,253百万円（前年同期比1.8%増）、営業利益は、売上総利益の増加により574百万円（前年同期比2.3%増）を確保しました。

経常利益は営業外収益の減少及び営業外費用の増加により503百万円（前年同期比13.6%減）となりました。

また、法人税等の増加により、四半期純利益は283百万円（前年同期比40.6%減）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、当第1四半期会計期間において完成物件がなかったことから前期在庫物件の販売のみとなりましたが、オフィスビル1棟の販売により、売上高は4,261百万円（前年同期比3.4%増）となりました。しかし、建設費の上昇による分譲マンションの利益率の低下により、セグメント損失は109百万円（前年同期15百万円の損失）となりました。

（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26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	113	183	116	215	102	158	140	231	77

イ. 完成在庫の推移

	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	249	298	330	309	278	241	226	178

## ウ. 未完成在庫 (事業支出金)

	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	9,108	9,726	6,962	6,209	9,650	10,255	12,889	15,114

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

事業支出金は主に土地代および建築代金の一部です。

平成27年6月末に計上している事業支出金にかかる物件の販売計画は、売上高約36,800百万円、戸数約1,100戸です。

## エ. 契約状況

	前第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)				当第1四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27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	103	3,531,366	90	3,067,702	137	4,594,394	132	5,069,194

(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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	4,017,611	4,113,653
不動産賃貸事業	95,648	108,252
その他附帯事業	7,730	156
合計	4,120,990	4,222,062

(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

その他の金額欄には、オフィスビルの売却が、当第1四半期累計期間2,210,000千円含まれております。

## (a) 物件別販売状況

前第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)			当第1四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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)
パレステージ大森	40	1,885,541	パレステージ北久里浜	15	419,192
パレステージ溝の口	11	442,883	パレステージ金町	10	334,809
パレステージ八王子	9	282,022	パレステージ長後	6	188,098
その他	42	1,407,164	その他	46	3,171,553
合計	102	4,017,611	合計	77	4,113,653

(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26年4月1日 至平成26年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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	73	3,066,145	76.3	34	834,429	20.3
神奈川県	15	574,866	14.3	27	696,045	16.9
埼玉県	8	226,089	5.6	7	185,520	4.5
千葉県	4	110,840	2.8	9	187,658	4.6
その他	2	39,670	1.0	—	2,210,000	53.7
合計	102	4,017,611	100.0	77	4,113,653	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7,825百万円(前年同期比12.7%増)、セグメント利益は509百万円(前年同期比88.3%増)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26年4月1日 至平成26年6月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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)	578,871	1,082,436
(建設工事)	21,399,764	25,839,360
合計	21,978,635	26,921,796

(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3,687,957千円、当第1四半期3,365,116千円あります。

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については、堅調に推移しましたが、物件の販売がなかったことから、売上高は522百万円（前年同期比65.8%減）、セグメント利益は76百万円（前年同期比65.5%減）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27,000戸超となっております。

大規模修繕工事が増加したため、売上高は886百万円（前年同期比15.1%増）、セグメント利益は79百万円（前年同期比15.6%増）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、利用者の増加により売上高は211百万円（前年同期比15.7%増）、セグメント利益は0百万円（前年同期7百万円の損失）となりました。

⑥ その他

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。

米国のゴルフ場の宅地分譲及び日神ファイナンス株式会社の担保不動産の販売により、売上高は36百万円（前年同期比100.8%増）、セグメント損失は8百万円（前年同期16百万円の損失）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

主に完成工事未収入金等と不動産事業支出金等の増加が現金預金の減少を上回った結果、総資産は83,350百万円（前年度末比2.1%増）となりました。

② 負債

主に長期借入金の増加が支払手形・工事未払金等の減少を上回った結果、負債合計は44,098百万円（前年度末比2.9%増）となりました。

③ 純資産

匿名組合が優先出資を受入れたことにより非支配株主持分が増加した結果、純資産合計は39,251百万円（前年度末比1.3%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27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

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び  
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等を、当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差  
額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更  
いたしました。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の  
確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させ  
る方法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の  
変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度につい  
ては、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び  
事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時  
点から将来にわたって適用しております。

なお、当第1四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額ははありません。



## 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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	29,569,668	24,006,041
受取手形・完成工事未収入金等	10,756,471	13,261,644
販売用不動産	9,516,960	9,219,748
不動産事業支出金	15,481,507	20,709,865
未成工事支出金	153,097	311,726
商品	9,216	10,763
短期貸付金	473,180	157,000
未収入金	1,658,526	1,878,546
その他	1,472,144	1,279,231
貸倒引当金	△63,360	△63,460
流動資産合計	69,027,413	70,771,106
固定資産		
有形固定資産	9,971,830	9,979,429
無形固定資産		
のれん	58,708	29,354
その他	118,356	131,753
無形固定資産合計	177,065	161,107
投資その他の資産	2,443,396	2,438,465
固定資産合計	12,592,292	12,579,002
資産合計	81,619,705	83,350,108
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,567,864	8,932,302
短期借入金	11,664,716	11,323,684
1年内償還予定の社債	48,000	48,000
未払法人税等	465,930	200,801
引当金		
賞与引当金	282,907	144,971
完成工事補償引当金	68,294	65,703
工事損失引当金	20,323	8,240
その他	4,176,713	4,236,030
流動負債合計	27,294,752	24,959,735
固定負債		
社債	153,000	153,000
長期借入金	11,877,819	15,477,867
引当金		
役員退職慰労引当金	301,750	286,090
債務保証損失引当金	375,761	367,231
退職給付に係る負債	1,579,159	1,557,348
その他	1,292,298	1,296,838
固定負債合計	15,579,789	19,138,376
負債合計	42,874,541	44,098,111

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>純資産の部</b>		
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	28,446,358	28,448,907
自己株式	△25,082	△25,082
株主資本合計	38,959,266	38,961,814
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116,734	127,515
為替換算調整勘定	△320,038	△309,333
退職給付に係る調整累計額	△10,831	△8,123
その他の包括利益累計額合計	△214,136	△189,941
非支配株主持分	33	480,124
純資産合計	38,745,164	39,251,997
負債純資産合計	81,619,705	83,350,108

## (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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
売上高	13,471,428	13,674,504
売上原価	11,257,287	11,420,800
売上総利益	2,214,140	2,253,703
販売費及び一般管理費	1,652,666	1,679,576
営業利益	561,473	574,126
営業外収益		
受取利息	1,769	3,809
受取配当金	5,815	5,788
受取手数料	21,000	20,500
貸倒引当金戻入額	24,105	1,609
債務保証損失引当金戻入額	3,950	6,129
その他	26,712	12,869
営業外収益合計	83,353	50,707
営業外費用		
支払利息	61,797	115,004
その他	470	6,528
営業外費用合計	62,268	121,533
経常利益	582,558	503,300
特別利益		
固定資産売却益	3,982	—
特別利益合計	3,982	—
税金等調整前四半期純利益	586,541	503,300
法人税、住民税及び事業税	67,203	186,901
法人税等調整額	41,641	32,322
法人税等合計	108,844	219,223
四半期純利益	477,696	284,076
非支配株主に帰属する四半期純利益	2	90
親会社株主に帰属する四半期純利益	477,694	283,986

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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
四半期純利益	477,696	284,076
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,241	10,781
為替換算調整勘定	△9,478	10,704
退職給付に係る調整額	9,966	2,707
その他の包括利益合計	5,729	24,194
四半期包括利益	483,426	308,270
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	483,424	308,180
非支配株主に係る四半期包括利益	2	90

(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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自 平成27年4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)	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	4,232,583	7,822,444	513,918	856,947	211,765	13,637,659	36,844	13,674,504
セグメント間の内部 売上高又は振替高	28,456	3,146	8,404	29,240	105	69,352	83	69,436
計	4,261,040	7,825,590	522,322	886,187	211,870	13,707,012	36,928	13,743,940
セグメント利益 又は損失(△)	△109,096	509,057	76,305	79,109	586	555,961	△8,215	547,745

(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	555,961
「その他」の区分の損失(△)	△8,215
セグメント間取引消去	55,734
のれんの償却額	△29,354
四半期連結損益計算書の営業利益	574,126

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。