



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年11月7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) 取締役常務兼執行役員(氏名) 黒岩英樹 (TEL) 03-5360-2011
 四半期報告書提出予定日 平成28年11月11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 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年3月期第2四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28年9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	%
29年3月期第2四半期	34,538	13.8	2,428	54.9	2,385	65.2	2,244	172.7
28年3月期第2四半期	30,342	5.2	1,568	13.3	1,444	4.4	822	△28.8

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 2,178百万円(164.8%) 28年3月期第2四半期 822百万円(△33.2%)

	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
29年3月期第2四半期	47.85	—
28年3月期第2四半期	17.54	—

(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
29年3月期第2四半期	96,583	44,559	45.5	937.01
28年3月期	92,049	42,810	45.9	900.89

(参考) 自己資本 29年3月期第2四半期 43,951百万円 28年3月期 42,257百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	12.00	12.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日~平成29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		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
通期	82,500	13.7	5,200	0.2	5,100	3.3	4,500	16.4
								95.93

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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)	29年3月期2Q	46,951,260株	28年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	29年3月期2Q	45,152株	28年3月期	44,972株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期2Q	46,906,228株	28年3月期2Q	46,906,288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
(4) 追加情報	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

不動産事業セグメント及び不動産管理事業セグメントの増収により、連結売上高は34,538百万円（前年同期比13.8%増）となりました。

利益面では、建設事業セグメントの売上総利益率の改善により売上総利益は5,538百万円（前年同期比12.1%増）、営業利益は販売費及び一般管理費の削減により2,428百万円（前年同期比54.9%増）となり、これらを受け、経常利益は2,385百万円（前年同期比65.2%増）となりました。

また、当連結事業年度より連結納税制度を適用しており、増益による減税効果により、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,244百万円（前年同期比172.7%増）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

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が、販売戸数が増加し、かつ前年同期並みの利益率が確保できました。また、不動産証券化事業向けの土地の売上も増加したことから、売上高は11,528百万円（前年同期比23.8%増）となりました。販売費及び一般管理費の削減により、セグメント利益は482百万円（前年同期は207百万円の損失）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27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28年4月以降	
	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9
戸数 (戸)	102	158	140	231	77	107	91	287	103	160

イ. 完成在庫の推移

	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28年4月以降	
				6月末	9月末	12月末	3月末	6月末	9月末
パレス テージ(戸)	298	330	226	153	104	209	266	189	152
デュオス テージ(戸)	—	—	—	—	—	—	54	42	96
その他	—	—	—	25	12	6	8	6	9
合計	298	330	226	178	116	215	328	237	257

ウ. 未完成在庫（事業支出金）

	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28年4月以降	
				6月末	9月末	12月末	3月末	6月末	9月末
事業支出金 (百万円)	9,726	6,962	12,889	15,114	15,844	14,441	12,446	16,211	14,930

（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28年9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36,000百万円です。

エ. 契約状況

	前第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27年9月30日)				当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年9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	322	9,834,551	210	7,197,267	289	9,453,877	201	7,777,325

(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2四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	9,011,976	11,059,941
不動産賃貸事業	206,616	299,096
その他附帯事業	1,508	27,784
合計	9,220,101	11,386,822

カ. 不動産販売事業の状況

区分	前第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
マンション	5,003,484	7,943,253
土地	1,752,807	2,935,100
オフィスビル	2,210,000	—
その他	45,684	181,587
合計	9,011,976	11,059,941

キ. マンション販売の状況

(a) 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年9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	79	2,277,048	25.2	190	5,979,020	75.3
神奈川県	65	1,783,544	19.8	39	1,233,890	15.5
埼玉県	11	284,743	3.2	32	719,665	9.1
千葉県	29	658,148	7.3	1	7,378	0.1
その他	—	—	—	1	3,299	0.0
合計	184	5,003,484	100.0	263	7,943,253	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

(b) ブランド別販売状況

ブランド名	前第2四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)		
	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)
パレスステージ	138	4,359,665	87.1	205	6,815,734	85.8
デュオステージ	—	—	—	31	926,112	11.7
その他	46	643,819	12.9	27	201,406	2.5
合計	184	5,003,484	100.0	263	7,943,253	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

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、期初に想定していた原価の上昇が計画値を下回ったため、売上高は17,725百万円(前年同期比1.1%増)、セグメント利益は1,343百万円(前年同期比3.1%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2四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9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)	1,534,602	1,645,112
(建設工事)	30,346,983	33,511,527
合計	31,881,585	35,156,639

(注) 1 他に当社グループ向け工事受注残高が前第2四半期3,251,296千円、当第2四半期2,954,675千円あります。
2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 不動産管理事業

平成28年4月1日付で、日神管理株式会社を存続会社とし、日神住宅サポート株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、商号を日神管財株式会社に変更しております。このため、第1四半期連結会計期間より日神管財株式会社を対象としております。

不動産管理事業は、マンション共用部分の管理、ビル管理、賃貸物件の管理受託、これら管理業務に伴うリフォームや大規模修繕等の工事及び賃貸物件の販売を行っております。

賃貸物件の販売により、売上高は5,013百万円(前年同期比27.1%増)となりましたが、合併に伴う費用の発生等があったため、セグメント利益は479百万円(前年同期比1.0%増)となりました。

④ ゴルフ場事業

米国のゴルフ場2社は、引続きゴルフ場資産の全てをゴルフ場運営会社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、外部のコース管理受託が終了したため、売上高は334百万円(前年同期比12.0%減)、セグメント損失は8百万円(前年同期10百万円の損失)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います。

⑤ 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売上を計上しましたが、売上高は27百万円（前年同期比46.5%減）、セグメント損失は18百万円（前年同期20百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末の財政状態は次のとおりです。

① 資産

主に受取手形・完成工事未収入金等の増加とたな卸資産の増加が現金及び預金の減少を上回った結果、資産合計は96,583百万円（前年度末比4.9%増）となりました。

② 負債

主に短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52,024百万円（前年度末比5.7%増）となりました。

③ 純資産

親会社株主に帰属する四半期純利益2,244百万円を計上し、純資産合計は44,559百万円（前年度末比4.1%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29年3月期の連結業績予想につきましては、当第2四半期連結累計期間の実績等を勘案し、連結売上高82,500百万円、連結営業利益5,200百万円、連結経常利益5,100百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,500百万円に修正しております。

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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第2四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に与える影響額は軽微であります。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,669,703	26,190,257
受取手形・完成工事未収入金等	10,060,823	14,361,712
販売用不動産	16,536,145	16,844,832
不動産事業支出金	18,748,641	23,245,068
未成工事支出金	98,177	178,808
商品	10,122	9,485
短期貸付金	110,600	28,400
未収入金	827,032	604,388
その他	2,204,901	2,555,447
貸倒引当金	△58,946	△54,456
流動資産合計	79,207,201	83,963,945
固定資産		
有形固定資産	10,285,333	10,096,454
無形固定資産	115,670	95,922
投資その他の資産	2,440,865	2,427,428
固定資産合計	12,841,870	12,619,805
資産合計	92,049,071	96,583,750
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	11,622,808	8,201,913
短期借入金	11,733,858	20,929,148
1年内償還予定の社債	158,000	59,000
未払法人税等	1,180,830	399,145
引当金		
賞与引当金	333,295	336,718
完成工事補償引当金	87,298	112,385
その他	3,563,661	3,904,624
流動負債合計	28,679,752	33,942,935
固定負債		
社債	395,000	370,000
長期借入金	16,767,187	14,425,848
引当金		
役員退職慰労引当金	302,780	307,120
債務保証損失引当金	309,258	295,468
退職給付に係る負債	1,558,041	1,528,524
その他	1,226,812	1,154,564
固定負債合計	20,559,080	18,081,525
負債合計	49,238,832	52,024,461

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9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	427,432	427,432
利益剰余金	32,030,731	33,806,214
自己株式	△25,082	△25,145
株主資本合計	42,544,493	44,319,913
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,094	69,195
為替換算調整勘定	△362,690	△435,745
退職給付に係る調整累計額	△3,046	△1,523
その他の包括利益累計額合計	△286,643	△368,073
非支配株主持分	552,387	607,449
純資産合計	42,810,238	44,559,289
負債純資産合計	92,049,071	96,583,750

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
売上高	30,342,479	34,538,998
売上原価	25,401,670	29,000,777
売上総利益	4,940,808	5,538,220
販売費及び一般管理費	3,372,719	3,110,008
営業利益	1,568,088	2,428,211
営業外収益		
受取利息	5,848	1,509
受取配当金	5,788	5,850
受取手数料	38,900	55,600
貸倒引当金戻入額	14,634	10,406
債務保証損失引当金戻入額	20,872	4,203
保険返戻金	13,309	111,079
その他	22,752	34,187
営業外収益合計	122,106	222,837
営業外費用		
支払利息	225,575	248,398
その他	20,040	16,847
営業外費用合計	245,616	265,246
経常利益	1,444,579	2,385,803
特別利益		
固定資産売却益	—	69
特別利益合計	—	69
特別損失		
固定資産売却損	—	54
固定資産除却損	240	—
減損損失	—	7,587
特別損失合計	240	7,641
税金等調整前四半期純利益	1,444,339	2,378,231
法人税、住民税及び事業税	636,182	388,722
法人税等調整額	△27,862	△270,098
法人税等合計	608,319	118,624
四半期純利益	836,020	2,259,607
非支配株主に帰属する四半期純利益	13,074	15,061
親会社株主に帰属する四半期純利益	822,945	2,244,545

四半期連結包括利益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
四半期純利益	836,020	2,259,607
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,511	△9,899
為替換算調整勘定	△7,209	△73,054
退職給付に係る調整額	5,415	1,523
その他の包括利益合計	△13,304	△81,430
四半期包括利益	822,715	2,178,176
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	809,640	2,163,115
非支配株主に係る四半期包括利益	13,074	15,061

(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2四半期連結累計期間(自 平成27年4月1日 至 平成27年9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	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	9,254,356	16,767,430	3,889,339	379,990	30,291,117	51,361	30,342,479
セグメント間の内部 売上高又は振替高	56,963	766,195	54,155	210	877,524	165	877,689
計	9,311,320	17,533,625	3,943,495	380,200	31,168,642	51,526	31,220,168
セグメント利益 又は損失(△)	△207,320	1,303,277	475,431	△10,474	1,560,913	△20,782	1,540,131

(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います。

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	1,560,913
「その他」の区分の損失(△)	△20,782
セグメント間取引消去	86,666
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	1,568,088

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2四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年9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	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	11,471,427	17,725,261	4,980,390	334,506	34,511,585	27,413	34,538,998
セグメント間の内部 売上高又は振替高	57,407	39	32,770	250	90,467	138	90,606
計	11,528,835	17,725,300	5,013,160	334,756	34,602,052	27,551	34,629,604
セグメント利益 又は損失(△)	482,311	1,343,025	479,781	△8,193	2,296,925	△18,951	2,277,974

(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います。

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	2,296,925
「その他」の区分の損失(△)	△18,951
セグメント間取引消去	150,237
四半期連結損益計算書の営業利益	2,428,211

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

日神管理株式会社と日神住宅サポート株式会社の合併に伴い、第1四半期連結会計期間より、従来の報告セグメントの「賃貸管理事業」と「不動産管理事業」を統合し「不動産管理事業」としております。これにより報告セグメントを、従来の「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」の5区分から「不動産事業」「建設事業」「不動産管理事業」「ゴルフ場事業」の4区分に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後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。

4. 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。