



2019年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年11月2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) 取締役専務兼執行役員 (氏名) 黒岩英樹 TEL 03-5360-2011
 四半期報告書提出予定日 2018年11月9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：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第2四半期の連結業績（2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第2四半期	33,046	△19.6	1,780	△43.8	1,651	△46.2	1,214	△43.5
2018年3月期第2四半期	41,117	19.0	3,166	30.4	3,069	28.6	2,148	△4.3

(注) 包括利益 2019年3月期第2四半期 1,404百万円 (△35.1%) 2018年3月期第2四半期 2,163百万円 (△0.7%)

	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
2019年3月期第2四半期	25.88	—
2018年3月期第2四半期	45.79	—

(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
2019年3月期第2四半期	98,965	52,390	52.8	1,114.51
2018年3月期	99,969	51,736	51.6	1,100.74

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 52,277百万円 2018年3月期 51,631百万円

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を第1四半期連結会計期間の期首から適用したため、2018年3月期につきましては遡及適用後の数値を記載しております。

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
2018年3月期	—	0.00	—	16.00	16.00
2019年3月期	—	0.00	—	—	—
2019年3月期（予想）	—	—	—	16.00	16.00

(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. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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	82,000	0.6	5,600	△17.2	5,400	△17.3	3,700	△21.9	78.88

(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（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) 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 : 無
- 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）	2019年3月期2Q	46,951,260株	2018年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	2019年3月期2Q	45,432株	2018年3月期	45,432株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期2Q	46,905,828株	2018年3月期2Q	46,905,888株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、添付資料の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想情報に関する説明」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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(会計方針の変更)	10
(会計上の見積りの変更)	10
(修正再表示)	10
(セグメント情報等)	11
(追加情報)	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

当第2四半期連結累計期間の我が国経済は、企業収益の改善や雇用環境の安定を背景に引続き緩やかな回復傾向が続いております。しかし、米国と中国の貿易摩擦をはじめ、世界経済に与える不安定要素は増しており、先行き不透明な状態が続いております。

不動産業界では、マンション分譲市場において建設費の高騰により販売価格が高止まりしており、また、建設市場においては、公共事業・民間の設備投資とともに堅調な需要に支えられているものの、受注環境に鈍化の兆しが見られ、建設費・人件費も高騰しております。

こうした中、当社グループの当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高が33,046百万円(前年同期比19.6%減)、売上総利益は5,159百万円(前年同期比19.9%減)、営業利益は1,780百万円(前年同期比43.8%減)、経常利益は1,651百万円(前年同期比46.2%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,214百万円(前年同期比43.5%減)の減益となりました。

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

新築マンション分譲の引渡戸数が減少した結果、売上高は11,867百万円(前年同期比22.9%減)となりました。ただし、不動産証券化事業向けの利益率が上昇したため、セグメント利益は428百万円(前年同期比5.1%増)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)	2017年3月期 (2016年4月～2017年3月)				2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	103	160	123	329	100	157	68	202	61	138

イ. 完成在庫の推移

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	226	266	166	122	95	104	66	73	57
デュオス テージ(戸)	—	54	49	40	29	19	23	11	24
その他	—	8	6	14	9	7	14	8	6
合計	226	328	221	176	133	130	103	92	87

ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	12,889	12,446	10,600	12,430	12,206	13,954	14,977	17,930	17,023

(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。

2018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45,500百万円です。

エ. 契約状況

	前第2四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)				当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	263	9,299,099	119	4,307,642	274	10,385,752	180	7,237,906

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	14,917,388	9,857,135
不動産賃貸事業	231,109	163,594
その他附帯事業	30,869	174,789
合計	15,179,367	10,195,520

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

カ. 不動産販売事業の状況

区分	前第2四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
マンション	8,538,351	7,543,744
土地・建物	765,000	—
不動産証券化事業	5,518,710	2,216,300
その他	95,326	97,090
合計	14,917,388	9,857,135

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	151	5,432,022	63.6	103	3,674,806	48.7
神奈川県	101	3,046,335	35.7	93	3,809,707	50.5
埼玉県	4	46,790	0.5	3	59,231	0.8
千葉県	1	13,203	0.2	—	—	—
合計	257	8,538,351	100.0	199	7,543,744	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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	112	4,063,540	47.6	145	5,989,982	79.4
デュオステージ	84	3,035,372	35.5	36	1,168,979	15.5
中古	9	131,667	1.5	18	384,783	5.1
その他	52	1,307,772	15.3	—	—	—
合計	257	8,538,351	100.0	199	7,543,744	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

売上高は17,198百万円(前年同期比6.5%減)でしたが、第1四半期同様資材費及び人件費の上昇により、セグメント利益は978百万円(前年同期比39.6%減)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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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)	663,173	688,067
(建築工事)	37,131,989	38,317,058
合計	37,795,162	39,005,125

(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5,365,000千円、当第2四半期6,827,100千円あります。

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

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。

賃貸物件の販売の減少により、売上高は4,435百万円（前年同期比46.9%減）、セグメント利益は444百万円（前年同期比56.8%減）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340百万円（前年同期比0.1%減）、セグメント損失は17百万円（前年同期14百万円の損失）となりました。

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。

売上高は30百万円（前年同期比30.6%減）、セグメント損失は97百万円（前年同期18百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準の改訂』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

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

前連結会計年度末より1,004百万円減少し、98,965百万円（前年度末比1.0%減）となりました。

この主な原因は、現金及び預金の減少6,042百万円、不動産事業支出金の増加4,275百万円であります。

② 負債

前連結会計年度末より1,657百万円減少し、46,575百万円（前年度末比3.4%減）となりました。

この主な原因は、支払手形・工事未払金等の減少3,179百万円、短期借入金増加2,811百万円、長期借入金の減少2,807百万円、社債の増加986百万円であります。

③ 純資産

前連結会計年度末より653百万円増加し、52,390百万円（前年度末比1.3%増）となりました。

この主な原因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加1,214百万円、剰余金の配当による減少750百万円及びその他有価証券評価差額金の増加114百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年5月11日公表の決算短信に記載した数値から変更ありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,873,079	35,830,217
受取手形・完成工事未収入金等	11,072,811	13,823,650
販売用不動産	5,029,076	3,722,758
不動産事業支出金	23,907,348	28,182,605
未成工事支出金	14,230	31,503
商品	9,018	11,490
短期貸付金	86,470	259,610
未収入金	1,207,959	515,710
その他	1,055,184	924,599
貸倒引当金	△44,129	△56,861
流動資産合計	84,211,049	83,245,285
固定資産		
有形固定資産	11,076,644	11,077,328
無形固定資産	133,905	118,140
投資その他の資産	4,547,593	4,524,758
固定資産合計	15,758,143	15,720,227
資産合計	99,969,192	98,965,513
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,986,701	7,807,291
短期借入金	11,787,104	14,598,565
1年内償還予定の社債	48,000	128,000
未払法人税等	748,987	578,302
引当金		
賞与引当金	386,771	394,028
完成工事補償引当金	136,746	209,083
その他	3,237,322	3,803,223
流動負債合計	27,331,633	27,518,494
固定負債		
社債	484,000	1,470,000
長期借入金	17,076,758	14,269,339
引当金		
役員退職慰労引当金	347,300	359,990
債務保証損失引当金	211,787	208,001
退職給付に係る負債	1,557,656	1,576,401
その他	1,223,702	1,172,954
固定負債合計	20,901,205	19,056,686
負債合計	48,232,838	46,575,181

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018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	41,409,377	41,873,224
自己株式	△25,306	△25,306
株主資本合計	51,922,914	52,386,762
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118,392	232,529
為替換算調整勘定	△397,327	△335,795
退職給付に係る調整累計額	△12,655	△6,327
その他の包括利益累計額合計	△291,589	△109,593
非支配株主持分	105,029	113,163
純資産合計	51,736,354	52,390,331
負債純資産合計	99,969,192	98,965,513

(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2017年4月1日 至2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自2018年4月1日 至2018年9月30日)
売上高	41,117,539	33,046,523
売上原価	34,673,609	27,886,772
売上総利益	6,443,929	5,159,751
販売費及び一般管理費	3,277,311	3,379,674
営業利益	3,166,618	1,780,076
営業外収益		
受取利息	1,564	2,709
受取配当金	6,227	7,303
受取手数料	40,200	44,050
貸倒引当金戻入額	9,224	8,715
債務保証損失引当金戻入額	10,795	1,612
保険戻金	8,671	26,422
その他	49,438	32,592
営業外収益合計	126,120	123,406
営業外費用		
支払利息	178,084	201,918
支払手数料	3,119	31,723
長期前払費用償却	38,848	2,201
その他	3,549	15,861
営業外費用合計	223,601	251,704
経常利益	3,069,138	1,651,778
特別利益		
固定資産売却益	2,529	138,501
特別利益合計	2,529	138,501
特別損失		
固定資産除却損	140	9
特別損失合計	140	9
税金等調整前四半期純利益	3,071,527	1,790,270
法人税、住民税及び事業税	523,013	599,653
法人税等調整額	399,533	△31,534
法人税等合計	922,546	568,119
四半期純利益	2,148,980	1,222,150
非支配株主に帰属する四半期純利益	856	7,810
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,148,123	1,214,340

(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 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	2,148,980	1,222,150
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,981	114,460
為替換算調整勘定	△2,241	61,532
退職給付に係る調整額	3,253	6,327
その他の包括利益合計	14,993	182,320
四半期包括利益	2,163,973	1,404,471
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,163,117	1,396,390
非支配株主に係る四半期包括利益	856	8,080

(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。

(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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(修正再表示)

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2017年4月1日至2017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	14,561,794	17,865,167	8,316,059	340,511	41,083,532	34,006	41,117,539
セグメント間の内部売 上高又は振替高	823,192	530,250	41,576	210	1,395,228	10,302	1,405,531
計	15,384,986	18,395,417	8,357,635	340,721	42,478,760	44,309	42,523,070
セグメント利益又は損失 (△)	407,522	1,620,108	1,030,135	△14,144	3,043,621	△18,269	3,025,352

(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	3,043,621
「その他」の区分の損失(△)	△18,269
セグメント間取引消去	141,266
四半期連結損益計算書の営業利益	3,166,618

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2018年4月1日至2018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	11,799,910	16,503,170	4,394,107	340,060	33,037,248	9,275	33,046,523
セグメント間の内部売 上高又は振替高	67,872	695,092	41,370	210	804,545	21,472	826,017
計	11,867,782	17,198,262	4,435,477	340,270	33,841,793	30,748	33,872,541
セグメント利益又は損失 (△)	428,289	978,982	444,813	△17,108	1,834,977	△97,636	1,737,340

(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	1,834,977
「その他」の区分の損失(△)	△97,636
セグメント間取引消去	42,736
四半期連結損益計算書の営業利益	1,780,076

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。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。