

■ 株主メモ INFORMATION FOR SHAREHOLDERS

| | |
|----------------|---|
| 決算期 | 毎年3月31日 |
| 定時株主総会 | 毎年6月 |
| 公告方法 | 電子公告(ただし、電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。) |
| 株主名簿管理人 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 |
| 同事務取扱場所 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 |
| 証券会社に口座をお持ちの場合 | 特別口座の場合 |
| 郵便物送付先 | 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 |
| 電話お問い合わせ先 | フリーダイヤル 0120-288-324 |
| お取扱店 | お取引の証券会社になります。 |
| ご注意 | 未払配当金の支払、支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 単元未満の買取・買増以外の株式売買はできません。 |

※当社の貸借対照表及び損益計算書は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム(EDINET)にてご覧いただけます。
EDINETホームページ <http://info.edinet-fsa.go.jp/> EDINETコード E03984

●上場株式配当等の支払に関する通知書について

租税特別措置法の改正により、株主様に支払配当金額や源泉徴収税額等を記載した支払通知書を通知することとなっております。つきましては、支払通知書の法定要件を満たした配当金計算書を同封しておりますので、平成23年の確定申告の添付書類としてご使用ください。
なお、配当金を株式数比例配分方式によりお受け取りの場合、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われますので、平成23年の確定申告の添付書類としてご使用いただける支払通知書につきましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

株主優待制度のお知らせ

2010年3月31日現在の株主名簿に記録された単元株式数(100株)以上保有の株主様に、自社分譲マンションの分譲価格(消費税を除く定価)の1%を割引する「株主ご優待券」と一律2,000円相当額の「図書カード」を贈呈いたします。



NISSHIN
日神不動産株式会社

本社／東京都新宿区新宿五丁目8番1号
TEL.03-5360-2011 FAX.03-5360-2015
<http://www.nisshinfudosan.co.jp/>



NISSHIN
日神不動産株式会社

第36期
ビジネスレポート

2009年4月1日～2010年3月31日
証券コード番号：8881

財務ハイライト(連結)

在庫物件の販売に注力し売上を確保、黒字転換を達成することができました。

●連結売上高 310億円 (前期比5.8%増)

主力となるマンション分譲事業において、年度を通じて在庫物件の削減に積極的に取組むなど安定した売上を確保し、連結売上高は310億3百万円となりました。

●連結営業利益 8億円 (前期 営業損失113億円)

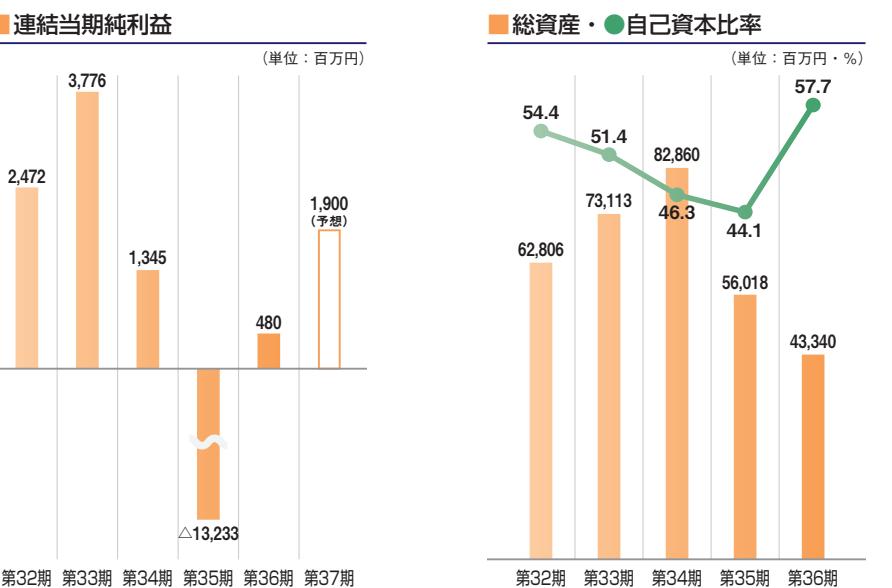
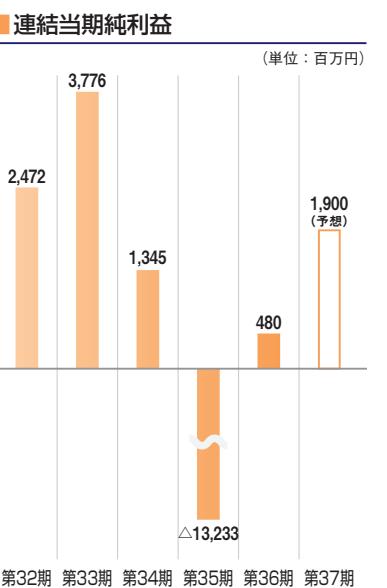
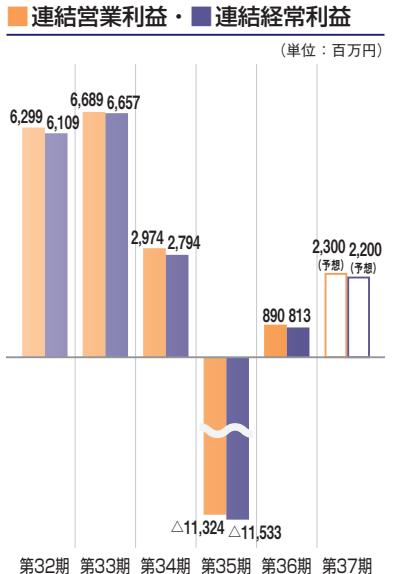
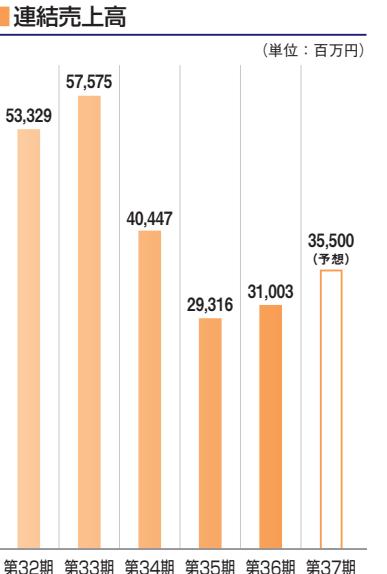
広告宣伝費等経費の削減を行ったことや、棚卸資産の評価損計上額が前期と比較して大幅に減少したことから、営業利益は8億90百万円となりました。

●連結当期純利益 4億円 (前期 純損失132億円)

連結売上高、連結営業利益の増加を受け、更に大きな損失がなかったことから、連結当期純利益は4億80百万円となりました。

●連結業績の推移

| | 百万円未満を切捨てております。 | | | | | |
|-------------|-----------------|--------|--------|---------|--------|--|
| 決算期 | 第32期 | 第33期 | 第34期 | 第35期 | 第36期 | |
| 売上高 (百万円) | 53,329 | 57,575 | 40,447 | 29,316 | 31,003 | |
| 営業利益 (百万円) | 6,299 | 6,689 | 2,974 | △11,324 | 890 | |
| 経常利益 (百万円) | 6,109 | 6,657 | 2,794 | △11,533 | 813 | |
| 当期純利益 (百万円) | 2,472 | 3,776 | 1,345 | △13,233 | 480 | |
| 総資産 (百万円) | 62,806 | 73,113 | 82,860 | 56,018 | 43,340 | |
| 自己資本比率 (%) | 54.4 | 51.4 | 46.3 | 44.1 | 57.7 | |



(注)第37期の予想数値は2010年5月14日発表の数値を掲載しております。

株主の皆様へ TO OUR SHAREHOLDERS

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
第36期(2009年4月1日から2010年3月31日まで)のビジネスレポートをお届けするにあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

当期の当社グループが属する不動産業界とりわけマンション販売業界は、中古物件の買取り再販売など、一部で収益性の高い事業展開を行う企業も現れましたが、前期に引き続き資金調達面や分譲価格において苦慮する状況となっており、新規物件の仕入れに支障をきたす企業があるなど、先行きに予断を許さない状況が続いております。

このような状況の中で当社は、主力となるマンション分譲事業において、年度を通じて在庫削減に取組み安定した売上を確保しました。在庫物件の販売は前期と比較すると回復基調にあり、この結果、当社のマンション完成在庫は期首時点の897戸をピークとして期末には240戸まで減少させることができ、併せて借入金の返済を行った結果、期末時点の借入金は前事業年度末19,070百万円から8,004百万円減少し11,065百万円となりました。また、完成在庫の安定的な販売に伴い、昨年9月より新規のマンション用地の仕入れを再開し、3月末現在でファミリータイプ約500戸分の仕入れを行いました。

この結果、当社グループの連結売上高につきましては、31,003百万円(前期比5.8%増)、販売戸数は1,093戸となりました。

利益面では連結営業利益890百万円、連結経常利益813百万円、連結当期純利益480百万円となりました。

次期においては、昨年の9月より開始した新規用地取得を継続し、顧客ニーズを捉えた物件供給を加速させます。また、当社グループとのシナジー効果が期待できる企業に出資することにより、さらなる業容拡大を図る所存であります。

今後とも、株主の皆様のご要望、ご期待に沿えるよう努力いたす所存でありますので、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

代表取締役会長兼社長
最高経営責任者(CEO) 神山 和郎

物件情報

Palace stage

家族団欌の時間を心地よく過ごす。
自然と調和しながら永く暮らす。

日神パレステージ 八広

駅から至近の好立地。しかもプライベートに配慮した設計で、住む人に便利な機能満載の居住空間です。



『日神パレステージ 八広』は、下町のぬくもりが残る墨田区八広に位置し、ゆっくり流れる東京の時間を満喫できるコンセプトのマンションです。10階建ての外観デザインには、落ち着いた色と暖かみを出す3つのカラーを採用することで街との調和を取っています。また、エントランスホールは、重厚感を醸し出しながらも、柔らかな間接照明で格調の高さを演出しています。1フロア3戸で全戸角住戸というプライベートに配慮した企画です。

●物件概要

所在地/東京都墨田区八広五丁目13番1(地番)
構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上10階建
建築面積/234.86m² 延床面積/1,785.20m²
総戸数/29戸(住居:27戸、管理室:1戸、集会室1戸)
間取り/1DK~3LDK

▲アクセス周辺環境

最寄り駅の京成押上線「八広」駅まで徒歩2分という好立地。都営浅草線・京浜急行線の乗り入れを利用して、品川や羽田空港にもアクセスが便利です。また、東武伊勢崎線「東向島」駅を利用する事もできます。八広駅至近ということもあり、買い物、金融機関、医療機関、学校などの施設も自由無く利用することができ、ビジネスとプライベートの両面で満足がいく生活をおくることができます。

日神パレステージ 三ノ輪竜泉

豊富な住戸タイプをご用意し、機能性に富んだそれぞれのライフスタイルを提案します。



『日神パレステージ 三ノ輪竜泉』は、下町風情溢れる三ノ輪に、モトーンのタイル貼りの外壁が調和しています。28戸全てが角住戸で、採光面に優れたつくりになっています。また、内廊下を採用し、プライバシーを確保したホテルのような仕様で、1DK~3LDKまでバリエーションも豊富です。ウォークインクローゼットなど、収納スペースも充実し、一人暮らしから家族での居住をお考えの方に、それぞれの機能性をご提供します。

●物件概要

所在地/東京都台東区竜泉三丁目298番1(地番)
構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上10階建
建築面積/216.00m² 延床面積/1,848.18m²
総戸数/29戸(住居:28戸、管理室:1戸)
間取り/1DK~3LDK

▲アクセス周辺環境

「三ノ輪」は、東京駅から約6km圏内の好立地です。日比谷線を利用し都心へのアクセスも便利。他にも都電も利用でき、情緒溢れる下町の雰囲気を味わうことができます。都市生活を快適に過ごすためのショッピング施設も充実、また学校・幼稚園・公共医療機関も整っている好環境です。

DUO STAGE

都市型のパーソナル空間を追求。
利便性と落ち着いた住環境を演出。

日神デュオステージ 浅草三筋

クール&モダンの居住コンセプト。
自分なりのアレンジがしやすい室内空間を実現しました。



『日神デュオステージ 浅草三筋』は、浅草という独特な風情と賑わいが魅力の地で、「クール&モダン」をコンセプトに建築された地上14階建てのマンションです。インナープランを重視し、間仕切りに引き戸を採用したほか、収納スペースを機能的に設置するなど、暮らしを自在にアレンジできる可変性の高い室内空間を実現しました。都市生活の多彩なニーズに対応するよう、細部にわたる機能を充実させた居住空間を演出しています。

●物件概要

所在地/東京都台東区三筋一丁目4番4(地番)
構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上14階建
建築面積/343.00m² 延床面積/3,779.24m²
総戸数/87戸(住居:86戸、管理室:1戸)
間取り/1DK

▲アクセス周辺環境

「新御徒町」駅、「蔵前」駅など、都営大江戸線、都営浅草線、つくばエクスプレスを中心に6駅8路線が使える好立地が魅力です。秋葉原、銀座、新橋、品川といったビジネス街へのアクセスも便利です。また、浅草は有名観光スポットの宝庫。中でも三筋界隈は、風情を保った閑静な場所として知られ、近隣に隅田川や旧安田庭園などの自然を満喫できるスポットがあるのも魅力です。

日神デュオステージ 祖師ヶ谷大蔵

世田谷の自然を堪能できる祖師ヶ谷大蔵に、全7タイプのプライベート空間が誕生しました。



『日神デュオステージ 祖師ヶ谷大蔵』は、憧れの地「世田谷」の景観と、「砧公園」を背景とした、「オアシス」がテーマのライフステージです。外観は木目調ルーバーとグリッドラインのコントラストでアクセントを効かせ、エントランスには天然石を使用して上質感をプラスしています。ルームプランは、カウンターキッチンタイプや、ウォークインクローゼット付きのプランなど、全7タイプのバリエーションをご用意しています。

●物件概要

所在地/東京都世田谷区大蔵一丁目1番41(地番)
構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上8階建
建築面積/279.16m² 延床面積/1,441.89m²
総戸数/34戸(住居:33戸、管理室:1戸)
間取り/1DK~1LDK

▲アクセス周辺環境

小田急線と東急田園都市線の2路線が利用できるので、新宿、東京方面のビジネスユースのみならず、ショッピングなどで渋谷、青山、六本木へもスムーズにアクセスできます。周辺には世田谷らしい豊かな自然が点在し、暮らしに爽やかな潤いを与えてくれます。都立砧公園を中心としたエリアには、数々のスポーツ施設や美術館などが集中し、休日を満喫できます。

日神不動産グループの取り組みやニュースなどを、株主の皆様にお伝えいたします。



●マンション分譲用地の取得を再開

当社は、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再開いたしました。2010年3月までに約500戸分の仕入れを行っており、今後「日神パレステージシリーズ」のマンションを建設し分譲する予定です。なお建物の完成及び分譲は、2011年3月期下期を目指しております。

●トーセイ株式会社と業務提携

トーセイ株式会社グループは、東京都区部を中心に総合不動産企業として多彩な商品をファンド等に提供し、事業を展開しています。本業務提携により、両社グループの特有のノウハウ・経営資源をもって、相互補完体制を構築し、両社グループ各々の多面的な競争力・販売力強化を図っていくものと考えております。

●日神住宅サポート株式会社を設立

グループの再編の一環として、連結子会社である「日神住宅流通株式会社」と「グッドリフォーム株式会社」を合併し、新会社「日神住宅サポート株式会社」を設立いたしました。これは、賃貸建物の管理の重要性が求められる中で、これまで別々に行っていた賃貸管理事業とリフォーム事業を1社で提供することにより、お客様に対するサービス向上と、営業及び事務の効率化を目的としたものです。2011年3月期には、売上高30億円(2010年3月期2社合計



売上高は19億円程度)を目指し努力してまいります。

●大宮支店を廃止、本店(新宿)に集約

2000年に開設した大宮支店を廃止し、本店(新宿)に集約することにいたしました。これは、埼玉県内におけるマンション供給及び営業エリアから判断して、大宮支店の設置は営業活動上のメリットが少ないと判断したものです。この大宮支店統廃合により、支店の賃借料やその他を合わせた大幅な額の経費削減となります。なお、今後の埼玉県南地域については新宿を拠点に営業を継続いたします。



ホームページもご覧ください。

当社は迅速かつ適切な情報開示を行うために、ホームページを活用して直近のプレスリリースや決算発表資料、株主優待情報などのIR情報をご提供しております。是非当社ホームページをご覧ください。

<http://www.nisshinfudosan.co.jp/>

日神不動産

検索

TOP画面



IR情報TOP画面



財務諸表(連結)

(百万円未満を切り捨ててあります。)

■ 連結貸借対照表

(単位：百万円)

| 科目 | 当連結会計年度 (2010年3月31日現在) | 前連結会計年度 (2009年3月31日現在) |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 30,509 | 44,053 |
| 固定資産 | 12,830 | 11,965 |
| 有形固定資産 | 9,615 | 8,722 |
| 無形固定資産 | 715 | 835 |
| 投資その他の資産 | 2,500 | 2,407 |
| 資産合計 | 43,340 | 56,018 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 11,213 | 21,339 |
| 固定負債 | 7,051 | 9,900 |
| 負債合計 | 18,265 | 31,239 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | 25,426 | 25,063 |
| 資本金 | 10,111 | 10,111 |
| 資本剰余金 | 426 | 426 |
| 利益剰余金 | 14,912 | 14,549 |
| 自己株式 | △24 | △24 |
| 評価・換算差額等 | △430 | △376 |
| その他有価証券評価差額金 | 10 | 9 |
| 為替換算調整勘定 | △441 | △386 |
| 少数株主持分 | 79 | 92 |
| 純資産合計 | 25,075 | 24,779 |
| 負債純資産合計 | 43,340 | 56,018 |

■ 連結損益計算書

(単位：百万円)

| 科目 | 当連結会計年度 (2009年4月1日～2010年3月31日) | 前連結会計年度 (2008年4月1日～2009年3月31日) |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 売上高 | 31,003 | 29,316 |
| 売上原価 | 24,601 | 34,678 |
| 販売費及び一般管理費 | 5,511 | 5,962 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 890 | △11,324 |
| 営業外収益 | 240 | 226 |
| 営業外費用 | 317 | 435 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 813 | △11,533 |
| 特別利益 | 14 | 86 |
| 特別損失 | 74 | 1,081 |
| 税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△) | 753 | △12,527 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 293 | 279 |
| 法人税等調整額 | △7 | 428 |
| 少数株主損失 | 12 | 2 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 480 | △13,233 |

■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| 科目 | 当連結会計年度 (2009年4月1日～2010年3月31日) | 前連結会計年度 (2008年4月1日～2009年3月31日) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,100 | △3,341 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 1,550 | 7,605 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △7,639 | △8,187 |
| 現金及び現金同等物期末残高 | 7,493 | 5,484 |

■ 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

| 当連結会計年度 (2009年4月1日～2010年3月31日) | 株主資本 | | | | | 評価・換算差額等 | | | 少数株主持分 | 純資産合計 |
|-----------------------------------|--------|-------|--------|------|--------|--------------|----------|------------|--------|--------|
| | 資本金 | 資本剰余金 | 利益剰余金 | 自己株式 | 株主資本合計 | その他有価証券評価差額金 | 為替換算調整勘定 | 評価・換算差額等合計 | | |
| 前期末残高 | 10,111 | 426 | 14,549 | △24 | 25,063 | 9 | △386 | △376 | 92 | 24,779 |
| 当期変動額 | | | | | | △117 | 480 | △117 | | △117 |
| 剩余金の配当 | | | | | | | | 480 | | 480 |
| 当期純利益 | | | | | | | | △0 | | △0 |
| 自己株式の取得 | | | | | | | | △0 | | △0 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | | | | | | | | 1 | △54 | △53 |
| 当期変動額合計 | | | | | | — | — | 363 | 1 | △12 |
| 当期末残高 | 10,111 | 426 | 14,912 | △24 | 25,426 | 10 | △441 | △430 | 79 | 25,075 |

財務諸表(単体)

(百万円未満を切り捨ててあります。)

■ 貸借対照表

(単位：百万円)

| 科目 | 当事業年度 (2010年3月31日現在) | 前事業年度 (2009年3月31日現在) |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | 26,030 | 39,761 |
| 固定資産 | 10,918 | 10,331 |
| 有形固定資産 | 6,465 | 6,032 |
| 無形固定資産 | 22 | 30 |
| 投資その他の資産 | 4,430 | 4,267 |
| 資産合計 | 36,948 | 50,092 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | 8,599 | 19,250 |
| 固定負債 | 4,897 | 7,859 |
| 負債合計 | 13,497 | 27,110 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | 23,440 | 22,972 |
| 資本金 | 10,111 | 10,111 |
| 資本剰余金 | 426 | 426 |
| 利益剰余金 | 12,927 | 12,459 |
| 自己株式 | △24 | △24 |
| 評価・換算差額等 | 10 | 9 |
| その他有価証券評価差額金 | 10 | 9 |
| 純資産合計 | 23,451 | 22,982 |
| 負債純資産合計 | 36,948 | 50,092 |

■ 損益計算書

(単位：百万円)

| 科目 | 当事業年度 (2009年4月1日～2010年3月31日) | 前事業年度 (2008年4月1日～2009年3月31日) |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 売上高 | 25,649 | 22,637 |
| 売上原価 | 21,663 | 30,232 |
| 販売費及び一般管理費 | 3,378 | 3,783 |
| 営業利益又は営業損失(△) | 606 | △11,378 |
| 営業外収益 | 325 | 134 |
| 営業外費用 | 280 | 399 |
| 経常利益又は経常損失(△) | 651 | △11,643 |
| 特別利益 | 12 | 0 |
| 特別損失 | 70 | 2,135 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△) | 593 | △13,777 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 8 | 17 |
| 法人税等調整額 | — | 322 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 585 | △14,118 |

株式の状況 (2010年3月31日現在)

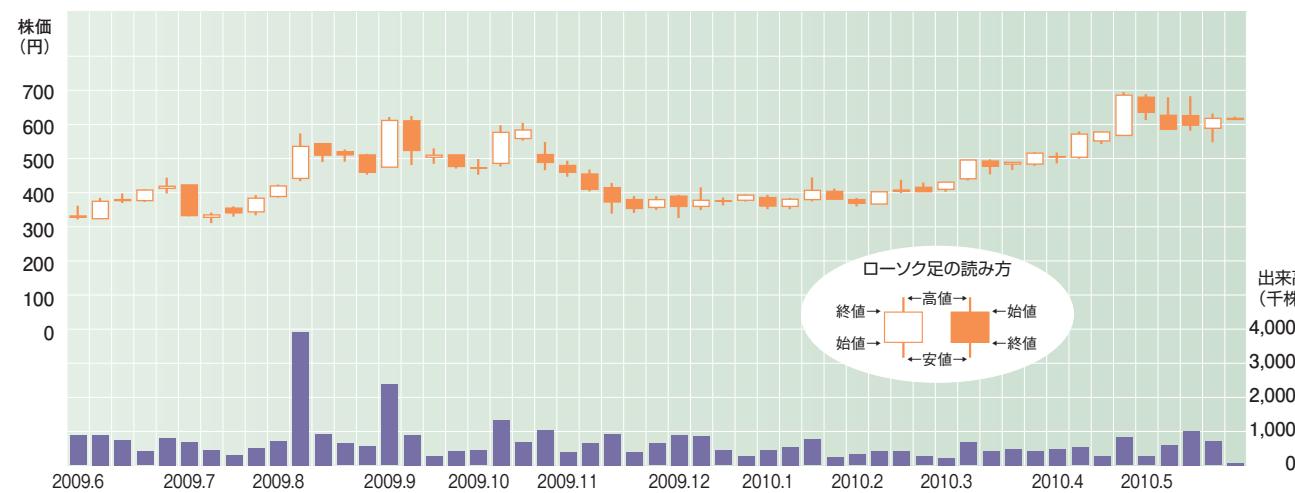
- 発行可能株式総数 74,000,000株
- 発行済株式総数 23,475,630株
- 株主総数 9,844名

※発行済株式総数は自己株式21,632株を含めております。
株主総数は証券保管振替機構分・自己株式分の2名を含めております。

● 大株主

| 株主名 | 持株数(株) |
|--|-----------|
| エヌディファクター株式会社 | 5,922,500 |
| 神山和郎 | 3,018,790 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 2,306,200 |
| オーエム04エスエスピークリアントオムニバス | 864,666 |
| 日神不動産社員持株会 | 757,517 |
| 日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口) | 714,500 |
| パクオブニヨークジーシームクリアントアカント・ヨイビーラルテイアイスジーエフイーイシ | 688,110 |
| 宮寄純行 | 668,100 |
| 財団法人本願寺維持財団 | 351,000 |
| ゴールドマン・サックス・インターナショナル | 337,190 |

● 株価と出来高の推移 (週足)



会社の概要 (2010年6月25日現在)

- 商号 日神不動産株式会社
- 設立 1975年3月
- 本店 東京都新宿区新宿五丁目8番1号
- 横浜支店 横浜市神奈川区鶴屋町二丁目20番地の1
- 資本金 101億円 (2010年5月31日現在)
- 従業員数 連結従業員数439名 (2010年5月31日現在)
- 事業内容 自社ブランドマンション「日神パレスステージ」「日神デュオスステージ」の企画・開発・販売、ビル・マンション賃貸業務、不動産業務全般

● 組織図

