



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年11月5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.co.jp>
 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) 取締役兼執行役員専務 (氏名) 藤岡重三郎 (TEL) 03-5360-2011
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月13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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期第2四半期	26,038	23.7	1,353	128.1	1,303	143.3	1,123	194.2
25年3月期第2四半期	21,054	11.2	593	12.7	535	△24.0	381	△30.0

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 1,152百万円(241.7%) 25年3月期第2四半期 337百万円(△31.5%)

	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
26年3月期第2四半期	47.89	—
25年3月期第2四半期	16.28	—

(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
26年3月期第2四半期	64,123	34,163	53.3	1,456.07
25年3月期	64,904	33,246	51.2	1,416.93

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 34,150百万円 25年3月期 33,232百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
26年3月期	—	0.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	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

(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うことが予定されています。平成26年3月期(予想)の配当予想については当該株式分割の影響を考慮して記載しております。なお、平成25年3月期の配当金については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26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		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	57,000	15.6	2,800	22.3	2,700	31.3	2,400	54.1	51.16

(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) 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うことが予定されており、当該株式分割を反映した期中平均株式数を基に1株当たり(予想)当期純利益を算定しております。

※ 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 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (四半期累計)

26年3月期2Q	23,475,630株	25年3月期	23,475,630株
26年3月期2Q	22,166株	25年3月期	22,046株
26年3月期2Q	23,453,489株	25年3月期2Q	23,453,674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。

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うことが予定されており、当該株式分割を反映した期中平均株式数を基に1株当たり(予想)当期純利益を算定しております。

○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、分譲戸数296戸となり、期初想定を上回りました。また、多田建設株式会社の建設工事受注や日神住宅サポート株式会社の賃貸用物件の販売が好調に推移したことから、結果として連結売上高は26,038百万円（前年同期比23.7%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
新築分譲	296	10,461	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	105	1,399	日神住宅サポート株式会社
計	401	11,860	

利益面では、日神不動産株式会社において増収に伴う増益となったことや、多田建設株式会社において増収に加え利益率が想定を上回ったことから、売上総利益は4,465百万円（前年同期比24.4%増）に増加しました。

営業利益は、売上総利益の増益により1,353百万円（前年同期比128.1%増）、経常利益は1,303百万円（前年同期比143.3%増）となりました。

四半期純利益は、特別損益の計上がほとんどなかったことから1,123百万円（前年同期比194.2%増）を確保しました。

なお、報告セグメントにて区分した場合の売上高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、前年同期と比較して、販売戸数の増加及び販売単価の上昇の結果、売上高は10,958百万円（前年同期比35.6%増）、セグメント利益は576百万円（前年同期比550百万円の増加）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24年3月期 (平成23年4月～平成24年3月)				平成25年3月期 (平成24年4月～平成25年3月)				平成25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)	62	203	95	423	97	153	107	270	113	183

イ. 完成在庫の推移

	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年3月期 (平成24年4月～平成25年3月)				平成25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)	193	15	109	249	272	145	265	298	235	242
デュオス テージ(戸)	704	225	28	—	—	—	—	—	—	—
計(戸)	897	240	137	249	272	145	265	298	235	242

ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年3月期 (平成24年4月～平成25年3月)				平成25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)	10,778	10,491	12,474	9,108	12,125	14,239	12,440	9,726	10,637	9,102

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

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25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28,000百万円、戸数約800戸となっています。

エ. 契約状況

	前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年9月30日)				当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25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	307	10,299,412	125	4,373,593	299	10,657,878	123	4,153,668

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

オ. 営業収入の内訳

区分	前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	7,956,055	10,746,190
不動産賃貸事業	120,009	203,369
その他附帯事業	5,989	8,827
合計	8,082,054	10,958,388

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

カ. 販売の状況

その他の金額欄には、土地の販売高が前事業年度91,000千円、オフィスビルの売却分が当事業年度1棟、285,000千円含まれています。

(a) 物件別販売状況

前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)		
物件名	戸数(戸)	金額(千円)	物件名	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ池袋西	21	785,879	パレステージ浅草橋	27	1,109,007
パレステージ根岸	22	726,670	パレステージ阿佐ヶ谷	22	1,018,150
パレステージ横浜台町	19	693,451	パレステージ六町	29	978,964
その他	188	5,750,054	その他	218	7,640,068
合計	250	7,956,055	合計	296	10,746,190

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)		
	棟数(棟)	戸数(戸)	金額(千円)	棟数(棟)	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ	26	250	7,854,117	28	296	10,461,190
その他	—	—	101,937	—	—	285,000
合計	26	250	7,956,055	28	296	10,746,190

(注) 1 棟数の内、新規に供給した棟数は、前第2四半期パレステージ5棟、当第2四半期パレステージ6棟です。

2 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

(c) 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	145	4,722,961	59.4	240	8,820,155	82.1
神奈川県	91	2,733,110	34.3	54	1,600,513	14.9
埼玉県	13	366,475	4.6	1	26,072	0.2
千葉県	1	31,570	0.4	1	14,450	0.1
その他	—	101,937	1.3	—	285,000	2.7
合計	250	7,956,055	100.0	296	10,746,190	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受注は引続き好調であり、建築資材費や人件費の上昇を考慮した選別受注に成功しました。この結果、売上高は12,464百万円（前年同期比25.5%増）、セグメント利益は263百万円（前年同期比6.3%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2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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）	1,526,799	1,254,352
（建設工事）	9,615,246	27,569,812
合計	11,142,045	28,824,164

(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8,834,160千円、当第2四半期5,851,538千円あります。

2 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

③ 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、当連結会計期間末におけるマンションの管理戸数は25,000戸超となっています。

前年同期に比べて大規模修繕工事の完了件数が少なく、結果として、売上高は1,575百万円（前年同期比9.3%減）、セグメント利益は152百万円（前年同期比8.7%減）となりました。

④ 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。賃貸用物件の販売も順調に推移し、当該売上高及び戸数は1,399百万円、105戸に達しました。この結果、売上高は2,403百万円（前年同期比10.0%増）、セグメント利益は364百万円（前年同期比76.8%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います。

同社が運営している平川カントリークラブでは、天候不順などにより売上高は305百万円（前年同期比3.1%減）、セグメント損失は33百万円（前年同期24百万円の損失）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。

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います。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いますが、縮小均衡を目指しています。

この結果、売上高は101百万円（前年同期比78.2%増）、セグメント損失は11百万円（前年同期43百万円の損失）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 総資産

主に現金及び預金や販売不動産の減少が完成工事未収入金の増加を上回った結果、総資産は64,123百万円（前年度末比1.2%減）となりました。

② 負債

主に長・短期借入金の減少により、負債合計は29,960百万円（前年度末比5.4%減）となりました。

③ 純資産

利益剰余金の増加に伴い、純資産合計は34,163百万円（前年度末比2.8%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25年10月21日公表の「業績予想及び配当予想の修正並びに株主優待制度見直しのお知らせ」に記載した数値から変更はありません。

なお、日神不動産株式会社における期末販売予定戸数670戸に変更はありません。

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

該当事項はありません。

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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,435,875	19,889,513
受取手形・完成工事未収入金等	5,618,304	7,753,028
販売用不動産	9,169,044	8,126,645
不動産事業支出金	12,687,662	12,995,145
未成工事支出金	101,904	82,261
商品	6,580	8,629
短期貸付金	377,179	13,919
その他	1,942,434	2,052,426
貸倒引当金	△192,846	△155,312
流動資産合計	51,146,137	50,766,257
固定資産		
有形固定資産	11,201,094	10,827,404
無形固定資産		
のれん	293,543	234,834
その他	107,425	113,801
無形固定資産合計	400,969	348,636
投資その他の資産	2,156,708	2,181,268
固定資産合計	13,758,771	13,357,309
資産合計	64,904,909	64,123,567
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	6,028,936	7,300,813
短期借入金	8,370,638	8,129,120
1年内償還予定の社債	80,380	80,380
未払法人税等	255,875	237,307
引当金		
賞与引当金	237,052	246,755
完成工事補償引当金	81,070	72,502
工事損失引当金	14,432	477
短期更生債権	444,339	442,364
その他	2,765,653	2,975,017
流動負債合計	18,278,378	19,484,738
固定負債		
社債	1,182,620	1,142,430
長期借入金	8,012,711	5,611,981
引当金		
退職給付引当金	1,529,441	1,500,126
役員退職慰労引当金	285,130	290,700
債務保証損失引当金	484,813	479,553
更生債権	715,698	273,418
その他	1,169,909	1,177,156
固定負債合計	13,380,325	10,475,366
負債合計	31,658,703	29,960,104

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25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	426,578	426,578
利益剰余金	23,106,080	23,994,963
自己株式	△24,701	△24,809
株主資本合計	33,619,369	34,508,144
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	80,119	87,257
為替換算調整勘定	△467,321	△445,359
その他の包括利益累計額合計	△387,201	△358,102
少数株主持分	14,037	13,421
純資産合計	33,246,205	34,163,463
負債純資産合計	64,904,909	64,123,567

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
売上高	21,054,322	26,038,104
売上原価	17,465,627	21,572,223
売上総利益	3,588,694	4,465,880
販売費及び一般管理費	2,995,483	3,112,830
営業利益	593,211	1,353,050
営業外収益		
受取利息	6,073	7,823
受取配当金	5,757	5,274
受取手数料	41,900	35,500
貸倒引当金戻入額	12,718	31,103
完成工事補償引当金戻入額	12,657	—
その他	43,652	42,376
営業外収益合計	122,760	122,076
営業外費用		
支払利息	163,002	170,493
その他	17,235	1,239
営業外費用合計	180,238	171,732
経常利益	535,732	1,303,394
特別利益		
固定資産売却益	9,200	102
負ののれん発生益	2,279	752
特別利益合計	11,479	855
特別損失		
減損損失	29,395	—
特別損失合計	29,395	—
税金等調整前四半期純利益	517,816	1,304,249
法人税、住民税及び事業税	141,621	219,852
法人税等調整額	4,730	△39,168
法人税等合計	146,352	180,684
少数株主損益調整前四半期純利益	371,464	1,123,564
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△10,427	146
四半期純利益	381,891	1,123,418

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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	371,464	1,123,564
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△685	7,137
為替換算調整勘定	△33,398	21,961
その他の包括利益合計	△34,083	29,098
四半期包括利益	337,380	1,152,663
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	348,520	1,152,517
少数株主に係る四半期包括利益	△11,140	146

(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24年4月1日 至 平成24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	賃貸 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	8,032,014	8,763,331	1,716,553	2,171,252	314,798	20,997,950	56,372	21,054,322
セグメント間の内部 売上高又は振替高	50,040	1,169,516	19,604	13,662	—	1,252,823	397	1,253,220
計	8,082,054	9,932,848	1,736,158	2,184,914	314,798	22,250,774	56,769	22,307,543
セグメント利益 又は損失 (△)	25,313	247,590	166,553	206,055	△24,837	620,674	△43,987	576,687

(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	620,674
「その他」の区分の損失 (△)	△43,987
セグメント間取引消去	75,232
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	593,211

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25年4月1日 至 平成25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	賃貸 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	10,903,819	10,792,447	1,547,061	2,388,792	305,075	25,937,195	100,909	26,038,104
セグメント間の内部 売上高又は振替高	54,568	1,672,491	28,404	14,613	—	1,770,077	278	1,770,355
計	10,958,388	12,464,938	1,575,465	2,403,405	305,075	27,707,273	101,187	27,808,460
セグメント利益 又は損失(△)	576,311	263,064	152,056	364,375	△33,946	1,321,861	△11,954	1,309,906

(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	1,321,861
「その他」の区分の損失(△)	△11,954
セグメント間取引消去	101,852
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	1,353,050

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。