



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27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11月12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2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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	%
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
27年3月期第2四半期	28,854	10.8	1,383	2.3	1,383	6.2	1,155	2.9

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 822百万円(△33.2%) 27年3月期第2四半期 1,232百万円(6.9%)

	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2四半期	17.54	—
27年3月期第2四半期	24.64	—

(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2四半期	80,507	39,806	48.8	837.29
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2四半期 39,274百万円 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	—	0.00	—	—	—
28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

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、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	72,000	13.8	4,200	11.0	4,100	10.8	3,100	8.1	66.08

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期2Q	46,951,260株	27年3月期	46,951,260株
28年3月期2Q	44,972株	27年3月期	44,972株
28年3月期2Q	46,906,288株	27年3月期2Q	46,906,638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)	11

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

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、連結売上高は30,342百万円（前年同期比5.2%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	184	9,011	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	67	1,159	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	107	1,001	多田建設株式会社
計	358	11,173	

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4,940百万円（前年同期比3.9%増）、営業利益及び経常利益は、売上総利益の増加によりそれぞれ1,568百万円（前年同期比13.3%増）及び1,444百万円（前年同期比4.4%増）を確保しました。

また、法人税等の増加により、親会社株主に帰属する四半期純利益は822百万円（前年同期比28.8%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

主力事業である新築分譲マンションの販売は、物件の完成が下期に集中していることから前期在庫物件の販売が中心となりました。オフィスビル販売が1棟ありましたが、売上高は9,311百万円（前年同期比13.8%減）となりました。また、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207百万円（前年同期458百万円の利益）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	7～9
戸数 (戸)	113	183	116	215	102	158	140	231	77	107

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	9月末
パレス テージ(戸)	249	298	330	309	278	241	226	178	116

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	9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	15,844

(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27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48,300百万円です。

エ. 契約状況

	前第2四半期累計期間 (自平成26年4月1日至平成26年9月30日)				当第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)			
	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	295	8,689,644	124	3,672,763	322	9,834,551	210	7,197,267

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第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)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	10,576,068	9,011,976
不動産賃貸事業	206,302	206,616
その他附帯事業	14,111	1,508
合計	10,796,482	9,220,101

(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、オフィスビルの売却分が前事業年度2棟、1,987,809千円、当事業年度1棟、2,210,000千円、土地の売却分が前事業年度15,000千円、当事業年度1,752,807千円、中古物件の売却分が前事業年度14戸、164,247千円、当事業年度46戸、643,819千円含まれています。

(a) 物件別販売状況

前第2四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)			当第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)		
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	41	1,929,331	パレステージ北久里浜	27	779,227
パレステージ溝の口	31	1,221,453	パレステージ長後	18	569,682
パレステージ稲城	20	718,290	パレステージ梅島	13	548,127
その他	168	6,706,993	その他	126	7,114,938
合計	260	10,576,068	合計	184	9,011,976

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

(b) 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)			当第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)		
	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)
東京都	139	5,026,841	47.5	79	2,277,048	25.2
神奈川県	43	1,529,428	14.5	65	1,783,544	19.8
埼玉県	48	1,349,002	12.8	11	284,743	3.2
千葉県	28	628,316	5.9	29	658,148	7.3
その他	2	2,042,480	19.3	—	4,008,491	44.5
合計	260	10,576,068	100.0	184	9,011,976	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、受注物件の大型化により建築資材費や人件費の上昇が抑制ができたことから、売上高は17,533百万円(前年同期比18.8%増)、セグメント利益は1,303百万円(前年同期比178.8%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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第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)
	期末受注残高(千円)	期末受注残高(千円)
建設事業		
(土木工事)	1,711,710	1,534,602
(建設工事)	24,756,300	30,346,983
合計	26,468,010	31,881,585

(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2,868,244千円、当第2四半期3,251,296千円あります。
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、ほぼ横ばいに推移し、売上高は2,211百万円(前年同期比4.5%減)、セグメント利益は321百万円(前年同期比0.4%増)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。

売上高は1,733百万円(前年同期比2.0%増)、セグメント利益は153百万円(前年同期比6.3%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、売上高は380百万円(前年同期比2.4%増)、セグメント損失は10百万円(前年同期4百万円の損失)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51百万円（前年同期比29.6%増）、セグメント損失は20百万円（前年同期37百万円の損失）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

主に現金及び預金と受取手形・完成工事未収入金等の減少が不動産事業支出金等の増加を上回った結果、総資産は80,507百万円（前年度末比1.4%減）となりました。

② 負債

主に長期借入金の増加を支払手形・工事未払金等の減少が上回った結果、負債合計は40,701百万円（前年度末比5.1%減）となりました。

③ 純資産

当期純利益の計上による利益剰余金の増加及び匿名組合が優先出資を受入れたことによる非支配株主持分の増加により、純資産合計は39,806百万円（前年度末比2.7%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28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72,000百万円、連結営業利益4,200百万円、連結経常利益4,100百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,100百万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)

「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、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、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2四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、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。

この結果、当第2四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は軽微であります。

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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,569,668	26,429,742
受取手形・完成工事未収入金等	10,756,471	8,334,780
販売用不動産	9,516,960	7,900,134
不動産事業支出金	15,481,507	21,363,997
未成工事支出金	153,097	457,033
商品	9,216	10,146
短期貸付金	473,180	237,900
未収入金	1,658,526	1,975,112
その他	1,472,144	1,288,853
貸倒引当金	△63,360	△57,589
流動資産合計	69,027,413	67,940,111
固定資産		
有形固定資産	9,971,830	9,943,437
無形固定資産		
のれん	58,708	—
その他	118,356	123,388
無形固定資産合計	177,065	123,388
投資その他の資産	2,443,396	2,500,571
固定資産合計	12,592,292	12,567,398
資産合計	81,619,705	80,507,509
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,567,864	5,452,934
短期借入金	11,664,716	11,421,580
1年内償還予定の社債	48,000	48,000
未払法人税等	465,930	673,799
引当金		
賞与引当金	282,907	312,205
完成工事補償引当金	68,294	82,459
工事損失引当金	20,323	—
その他	4,176,713	3,796,333
流動負債合計	27,294,752	21,787,311
固定負債		
社債	153,000	129,000
長期借入金	11,877,819	15,303,316
引当金		
役員退職慰労引当金	301,750	292,140
債務保証損失引当金	375,761	336,274
退職給付に係る負債	1,579,159	1,555,506
その他	1,292,298	1,297,557
固定負債合計	15,579,789	18,913,795
負債合計	42,874,541	40,701,106

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27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	427,432
利益剰余金	28,446,358	28,987,866
自己株式	△25,082	△25,082
株主資本合計	38,959,266	39,501,628
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	105,223
為替換算調整勘定	△320,038	△327,248
退職給付に係る調整累計額	△10,831	△5,415
その他の包括利益累計額合計	△214,136	△227,441
非支配株主持分	33	532,216
純資産合計	38,745,164	39,806,403
負債純資産合計	81,619,705	80,507,509

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第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)
売上高	28,854,790	30,342,479
売上原価	24,100,164	25,401,670
売上総利益	4,754,626	4,940,808
販売費及び一般管理費	3,370,978	3,372,719
営業利益	1,383,647	1,568,088
営業外収益		
受取利息	4,045	5,848
受取配当金	5,815	5,788
受取手数料	39,400	38,900
貸倒引当金戻入額	39,377	14,634
債務保証損失引当金戻入額	—	20,872
その他	64,307	36,062
営業外収益合計	152,946	122,106
営業外費用		
支払利息	140,890	225,575
その他	12,040	20,040
営業外費用合計	152,931	245,616
経常利益	1,383,662	1,444,579
特別利益		
固定資産売却益	10,892	—
特別利益合計	10,892	—
特別損失		
固定資産除却損	—	240
特別損失合計	—	240
税金等調整前四半期純利益	1,394,555	1,444,339
法人税、住民税及び事業税	158,912	636,182
法人税等調整額	79,804	△27,862
法人税等合計	238,716	608,319
四半期純利益	1,155,838	836,020
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△12	13,074
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,155,850	822,945

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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第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)
四半期純利益	1,155,838	836,020
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17,119	△11,511
為替換算調整勘定	39,179	△7,209
退職給付に係る調整額	19,932	5,415
その他の包括利益合計	76,231	△13,304
四半期包括利益	1,232,070	822,715
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,232,082	809,640
非支配株主に係る四半期包括利益	△12	13,074

(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26年4月1日至平成26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	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	10,685,081	13,799,869	2,288,765	1,670,345	371,186	28,815,248	39,542	28,854,790
セグメント間の内部 売上高又は振替高	111,466	960,163	26,021	29,650	105	1,127,407	208	1,127,615
計	10,796,547	14,760,032	2,314,787	1,699,996	371,291	29,942,655	39,750	29,982,406
セグメント利益 又は損失(△)	458,187	467,450	320,439	144,569	△4,742	1,385,905	△37,735	1,348,169

(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	1,385,905
「その他」の区分の損失(△)	△37,735
セグメント間取引消去	94,186
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	1,383,647

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	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	9,254,356	16,767,430	2,196,776	1,692,563	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	14,472	41,090	210	878,931	165	879,097
計	9,311,320	17,533,625	2,211,248	1,733,654	380,200	31,170,049	51,526	31,221,576
セグメント利益 又は損失(△)	△207,320	1,303,277	321,822	153,608	△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。