



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月4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26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27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26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	%
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
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

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 1,232百万円(6.9%) 26年3月期第2四半期 1,152百万円(241.7%)

	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
27年3月期第2四半期	24.64	—
26年3月期第2四半期	23.94	—

(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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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
27年3月期第2四半期	72,060	36,969	51.3	788.15
26年3月期	67,420	36,017	53.4	767.84

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 36,969百万円 26年3月期 36,017百万円

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
26年3月期	—	0.00	—	6.00	6.00
27年3月期	—	0.00	—	—	—
27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27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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	63,700	5.8	3,600	0.3	3,500	△0.9	3,000	0.3	63.95

(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 : 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)

27年3月期2Q	46,951,260株	26年3月期	46,951,260株
27年3月期2Q	44,812株	26年3月期	44,572株
27年3月期2Q	46,906,638株	26年3月期2Q	46,906,978株

(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っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、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、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 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

日神不動産株式会社の新築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。多田建設株式会社の建設工事受注が好調だったことや、日神住宅管理株式会社の大規模修繕工事が増加したことから、結果として連結売上高は28,854百万円（前年同期比10.8%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
マンション分譲等	260	10,576	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	69	1,344	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	20	479	多田建設株式会社
計	349	12,399	

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4,754百万円（前年同期比6.5%増）に増加しました。

売上総利益の増加により、営業利益は1,383百万円（前年同期比2.3%増）、経常利益は1,383百万円（前年同期比6.2%増）を確保しました。

四半期純利益は、1,155百万円（前年同期比2.9%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

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、前期在庫物件の販売を中心に行いました。

前年同期と比較して引渡し戸数が減少した結果、売上高は10,796百万円（前年同期比1.5%減）、セグメント利益は458百万円（前年同期比20.5%減）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間期首より、日神不動産投資顧問株式会社を連結対象に加え、不動産事業セグメントに含めております。

（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25年3月期 (平成24年4月～平成25年3月)				平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26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)	97	153	107	270	113	183	116	215	102	158

イ. 完成在庫の推移

	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26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)	109	249	298	235	242	320	330	309	278
デュオス テージ(戸)	28	—	—	—	—	—	—	—	—
合計(戸)	137	249	298	235	242	320	330	309	278

ウ. 未完成在庫 (事業支出金)

	平成23年 3月末	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成26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)	12,474	9,108	9,726	10,637	9,102	7,429	6,962	6,209	9,650

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

エ. 契約状況

	前第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)				当第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)			
	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	299	10,657,878	123	4,153,668	295	8,689,644	124	3,672,763

(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25年4月1日至平成25年9月30日)	当第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)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	10,746,190	10,576,068
不動産賃貸事業	203,369	206,302
その他附帯事業	8,827	14,111
合計	10,958,388	10,796,482

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

カ. 販売の状況

その他の金額欄には、土地販売高が当事業年度15,000千円、オフィスビル等の売却分が前事業年度1棟、285,000千円、当事業年度2棟、1,987,809千円含まれています。

(a) 物件別販売状況

前第2四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年9月30日)			当第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)		
物件名	戸数(戸)	金額(千円)	物件名	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ浅草橋	27	1,109,007	パレステージ大森	41	1,929,331
パレステージ阿佐ヶ谷	22	1,018,150	パレステージ溝の口	31	1,221,453
パレステージ六町	29	978,964	パレステージ稲城	20	718,290
その他	218	7,640,068	その他	168	6,706,993
合計	296	10,746,190	合計	260	10,576,068

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)			当第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)		
	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)
東京都	240	8,820,155	82.1	139	5,026,841	47.5
神奈川県	54	1,600,513	14.9	43	1,529,428	14.5
埼玉県	1	26,072	0.2	48	1,349,002	12.8
千葉県	1	14,450	0.1	28	628,316	5.9
その他	—	285,000	2.7	2	2,042,480	19.3
合計	296	10,746,190	100.0	260	10,576,068	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、建築資材費や人件費の上昇を上回る選別受注ができました。この結果、売上高は14,760百万円(前年同期比18.4%増)、セグメント利益は467百万円(前年同期比77.7%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25年4月1日 至平成25年9月31日)	当第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)
	期末受注残高(千円)	期末受注残高(千円)
建設事業		
(土木工事)	1,254,352	1,711,710
(建設工事)	27,569,812	24,756,300
合計	28,824,164	26,468,010

(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5,851,538千円、当第2四半期2,868,244千円あります。
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、賃貸仲介、賃貸物件の管理受託等についてはほぼ横ばいで推移しました。

賃貸用物件販売については一棟売り物件3棟を含む69戸を引渡し、当該売上高は1,344百万円となりましたが、前年同期比では若干のマイナスとなりました。この結果、売上高は2,314百万円(前年同期比3.7%減)、セグメント利益は320百万円(前年同期比12.1%減)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26,000戸超となっております。

修繕工事の内、大規模修繕工事が前期比増となったため、売上高は1,699百万円(前年同期比7.9%増)となりましたが、販売費及び一般管理費の増加を受けセグメント利益は144百万円(前年同期比4.9%減)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、当期より他のゴルフ場の管理受託を開始したため、売上高は371百万円（前年同期比21.7%増）、セグメント損失は4百万円（前年同期33百万円の損失）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おります。

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。

この結果、売上高は39百万円（前年同期比60.7%減）、セグメント損失は37百万円（前年同期11百万円の損失）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

販売用不動産の減少と不動産事業支出金の増加がほぼ均衡し、主に現金及び預金が増加した結果、総資産は72,060百万円（前年度末比6.9%増）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35,091百万円（前年度末比11.7%増）となりました。

③ 純資産

配当金の支払等による利益剰余金の減少を四半期純利益の計上による利益剰余金の増加が上回った結果、純資産合計は36,969百万円（前年度末比2.6%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

通期の業績予想については、単体・連結とも平成26年5月12日公表の決算短信に記載した数値から変更はありません。

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

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、割引率の決定方法を割引率決定の基礎となる債権の期間について従業員の平均残存勤務期間に近似した年数とする方法から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が1,806千円減少し、利益剰余金が1,806千円増加しております。また、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はそれぞれ30千円減少しております。

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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,066,071	25,100,068
受取手形・完成工事未収入金等	10,407,985	9,035,821
販売用不動産	12,832,504	8,533,911
不動産事業支出金	8,166,401	12,464,434
未成工事支出金	99,343	79,228
商品	7,796	6,508
短期貸付金	233,731	165,660
その他	1,893,143	3,040,334
貸倒引当金	△94,219	△71,193
流動資産合計	55,612,757	58,354,774
固定資産		
有形固定資産	9,274,451	11,291,334
無形固定資産		
のれん	176,126	117,417
その他	125,912	115,331
無形固定資産合計	302,038	232,749
投資その他の資産	2,231,088	2,181,701
固定資産合計	11,807,578	13,705,785
資産合計	67,420,336	72,060,560
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	8,859,379	6,892,313
短期借入金	6,622,650	5,845,488
1年内償還予定の社債	84,380	84,380
未払法人税等	383,516	182,541
引当金		
賞与引当金	262,112	269,343
完成工事補償引当金	66,452	86,908
工事損失引当金	10,676	38,536
短期更生債権	442,364	—
その他	3,164,351	3,571,744
流動負債合計	19,895,882	16,971,256
固定負債		
社債	1,198,240	1,156,050
長期借入金	6,679,357	13,320,007
引当金		
役員退職慰労引当金	296,800	293,720
債務保証損失引当金	388,066	395,151
退職給付に係る負債	1,484,942	1,554,869
更生債権	273,418	—
その他	1,186,416	1,400,031
固定負債合計	11,507,241	18,119,831
負債合計	31,403,124	35,091,087

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26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	25,862,444	26,738,661
自己株式	△24,900	△25,007
株主資本合計	36,375,533	37,251,643
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	91,433	108,552
為替換算調整勘定	△410,077	△370,897
退職給付に係る調整累計額	△39,865	△19,932
その他の包括利益累計額合計	△358,509	△282,277
少数株主持分	187	106
純資産合計	36,017,211	36,969,472
負債純資産合計	67,420,336	72,060,560

(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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第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)
売上高	26,038,104	28,854,790
売上原価	21,572,223	24,100,164
売上総利益	4,465,880	4,754,626
販売費及び一般管理費	3,112,830	3,370,978
営業利益	1,353,050	1,383,647
営業外収益		
受取利息	7,823	4,045
受取配当金	5,274	5,815
受取手数料	35,500	39,400
貸倒引当金戻入額	31,103	39,377
その他	42,376	64,307
営業外収益合計	122,076	152,946
営業外費用		
支払利息	170,493	140,890
その他	1,239	12,040
営業外費用合計	171,732	152,931
経常利益	1,303,394	1,383,662
特別利益		
固定資産売却益	102	10,892
負ののれん発生益	752	—
特別利益合計	855	10,892
税金等調整前四半期純利益	1,304,249	1,394,555
法人税、住民税及び事業税	219,852	158,912
法人税等調整額	△39,168	79,804
法人税等合計	180,684	238,716
少数株主損益調整前四半期純利益	1,123,564	1,155,838
少数株主利益又は少数株主損失(△)	146	△12
四半期純利益	1,123,418	1,155,850

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25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,123,564	1,155,838
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,137	17,119
為替換算調整勘定	21,961	39,179
退職給付に係る調整額	—	19,932
その他の包括利益合計	29,098	76,231
四半期包括利益	1,152,663	1,232,070
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,152,517	1,232,082
少数株主に係る四半期包括利益	146	△12

(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	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	10,903,819	10,792,447	2,388,792	1,547,061	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	14,613	28,404	—	1,770,077	278	1,770,355
計	10,958,388	12,464,938	2,403,405	1,575,465	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	364,375	152,056	△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。

Ⅱ 当第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。