

平成 17 年 3 月期 個別財務諸表の概要

平成17年5月18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

本社所在都道府県

東京都

(URL <http://www.nisshinfudosan.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役会長 氏名 神山 和郎

問合せ先責任者 役職名 取締役兼執行役員常務 氏名 藤岡 重三郎

TEL (03) 5360 - 2011

決算取締役会開催日 平成17年5月18日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成17年6月29日

定時株主総会開催日

平成17年6月28日

単元株制度採用の有無 有 (1単元100株)

1. 17年3月期の業績 (平成16年10月1日～平成17年3月31日)

(1) 経営成績

(百万円未満四捨五入)

	売上高	営業利益		経常利益	
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	
17年3月期	17,639 -	1,512 -	1,385 -		
16年9月期	43,123 12.1	4,949 7.7	4,657 9.2		

	当期純利益	1株当たり 当期純利益	潜在株式 調整後 1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 錢	円 錢	%	%	%
17年3月期	777 -	41.70	34.59	3.0	2.5	7.9
16年9月期	2,131 4.2	114.77	113.68	8.7	8.4	10.8

(注) 期中平均株式数 17年3月期 18,639,344 株 16年9月期 18,567,824 株

(注) 会計処理の方法の変更 無

(注) 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(注) 平成17年3月期は決算期変更に伴い6ヶ月決算となっているため、対前期増減率を表示しておりません。

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金		配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間	期末			
17年3月期	円 錢 10.00	円 錢 0.00	円 錢 10.00	百万円 187	% 24.0 0.7
16年9月期	円 錢 15.00	円 錢 0.00	円 錢 15.00	百万円 279	% 13.1 1.1

(注) 17年3月期期末配当金の内訳 記念配当 2 円 50 錢 を含む 特別配当 - 円 - 錢

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 錢
17年3月期	54,377	26,105	48.0	1,393.61
16年9月期	55,408	25,481	46.0	1,370.04

(注) 期末発行済株式数 17年3月期 18,731,747 株 16年9月期 18,598,612 株

(注) 期末自己株式数 17年3月期 15,556 株 16年9月期 14,341 株

2. 18年3月期の業績予想 (平成17年4月1日～平成18年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				中間	期末
中間期	百万円 25,500	百万円 2,810	百万円 1,530	円 錢 0.00	円 錢 -
通期	45,000	5,150	2,560	-	15 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 136 円 67 錢

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき判断した見通しとなっております。
実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(生産、受注及び販売の状況)に記載しておりました、提出会社の営業収入の内訳及び不動産販売事業における販売の状況は『決算短信(連結)』(27頁から28頁)に記載しております。

記載項目の詳細は以下のとおりであります。

(1)営業収入の内訳

(2)契約の状況

(3)販売の状況

物件別販売状況

ブランド別販売状況

地域別販売状況

貸借対照表、損益計算書及び利益処分案

1. 貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	期 別	前事業年度 (平成16年9月30日現在)		当事業年度 (平成17年3月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比 %	金 額	構成比 %	金 額	増減率 %
(資 産 の 部)							
流 動 資 産							
1. 現 金 及 び 預 金		21,991		19,358		2,633	
2. 受 取 手 形		-		524		524	
3. 販 売 用 不 動 産		3,520		2,715		805	
4. 不 動 産 事 業 支 出 金	1	14,494		16,714		2,220	
5. 前 払 費 用		67		55		12	
6. 短 期 貸 付 金		1,480		1,350		130	
7. 繰 延 税 金 資 産		148		95		53	
8. 未 収 入 金		24		6		19	
9. そ の 他		254		225		29	
貸 倒 引 当 金		1		34		33	
流 動 資 産 合 計		41,977	75.8	41,007	75.4	970	2.3
固 定 資 産							
(1) 有形固定資産							
1. 建 物	1	5,582		5,584		2	
減 価 償 却 累 計 額		2,215		2,295		80	
2. 船 舶		46		46		-	
減 価 償 却 累 計 額		43	2	43	2	-	
3. 車両運搬具		41		40		1	
減 価 償 却 累 計 額		27		26		2	0
4. 工 具 器 具 備 品		100		100		1	
減 価 儻 却 累 計 額		76		80		3	
5. 土 地	1	5,623		5,631		7	
有形固定資産合計		9,030	16.3	8,957	16.5	73	0.8
(2) 無形固定資産							
1. 電 話 加 入 権		5		5		-	
2. ソ フ ト ウ エ ア		-		1		1	
無形固定資産合計		5	0.0	6	0.0	1	12.1
(3) 投資その他の資産							
1. 投 資 有 価 証 券		264		349		85	
2. 関 係 会 社 株 式		2,530		2,530		-	
3. 出 資 金		26		25		1	
4. 長 期 貸 付 金		55		54		1	
5. 長 期 前 払 費 用		5		4		1	
6. 繰 延 税 金 資 産		1,086		1,004		82	
7. 長 期 前 払 消 費 税 等		0		0		0	
8. 保 証 金		92		92		-	
9. 敷 金		100		100		-	
10. 会 員 権		86		86		-	
11. 保 険 積 立 金		170		181		11	
貸 倒 引 当 金		17		17		0	
投資その他の資産合計		4,396	7.9	4,408	8.1	12	0.3
固 定 資 産 合 計		13,431	24.2	13,370	24.6	60	0.4
資 産 合 計		55,408	100.0	54,377	100.0	1,031	1.9

(単位：百万円)

科 目	期 別	前事業年度 (平成16年9月30日現在)		当事業年度 (平成17年3月31日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
(負 債 の 部)			%		%		%
流 動 負 債							
1. 支 払 手 形 2		9,492		4,270		5,222	
2. 短 期 借 入 金 1		1,000		1,550		550	
3. 一 年 以 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金 1		8,921		7,568		1,353	
4. 未 払 金		200		174		26	
5. 未 払 費 用		113		103		10	
6. 未 払 法 人 税 等		1,042		490		552	
7. 前 受 金		137		941		804	
8. 預 り 金		1,110		1,090		20	
9. 賞 与 引 当 金		141		115		27	
10. 未 払 消 費 税 等		42		6		35	
11. そ の 他		30		4		26	
流 動 負 債 合 計		22,228	40.1	16,311	30.0	5,917	26.6
固 定 負 債							
1. 社 債		-		5,000		5,000	
2. 長 期 借 入 金 1		6,578		5,815		763	
3. 長 期 未 払 金		19		15		4	
4. 退 職 給 付 引 当 金		431		435		4	
5. 役 員 退 職 慰 勞 引 当 金		273		279		7	
6. 投 資 損 失 引 当 金		332		351		18	
7. そ の 他		66		67		1	
固 定 負 債 合 計		7,699	13.9	11,962	22.0	4,263	55.4
負 債 合 計		29,927	54.0	28,273	52.0	1,655	5.5
(資 本 の 部)							
資 本 金 3		3,611	6.5	3,659	6.7	49	1.3
資 本 剰 余 金							
資 本 準 備 金		1,691		1,739		48	
資 本 剰 余 金 合 計		1,691	3.1	1,739	3.2	48	2.9
利 益 剰 余 金							
1. 利 益 準 備 金		169		169		-	
2. 任 意 積 立 金							
別 途 積 立 金		17,600		19,600		2,000	
3. 当 期 未 処 分 利 益		2,367		866		1,502	
利 益 剰 余 金 合 計		20,136	36.3	20,635	37.9	498	2.5
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		58	0.1	88	0.2	30	51.5
自 己 株 式 4		15	0.0	16	0.0	1	9.3
資 本 合 計		25,481	46.0	26,105	48.0	624	2.4
負 債 ・ 資 本 合 計		55,408	100.0	54,377	100.0	1,031	1.9

2. 損益計算書

(単位:百万円)

(注) 当事業年度は決算期変更に伴い6ヶ月決算となっているため、前事業年度との比較増減の表示を行なわず、参考として前中間会計期間を掲載しております。

(単位：百万円)

科 目	期 別	前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕		当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕		前中間会計期間(参考) 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年3月31日〕	
		金 額	百分比 %	金 額	百分比 %	金 額	百分比 %
營 業 外 収 益							
1. 受 取 利 息		19		6		16	
2. 受 取 配 当 金		3		1		1	
3. 違 約 金 収 入		19		6		9	
4. 受 取 手 数 料		6		2		3	
5. そ の 他		26	72 0.2	6	22 0.1	19	47 0.5
營 業 外 費 用							
1. 支 払 利 息		363		138		169	
2. そ の 他		0	363 0.9	11	149 0.9	0	170 1.6
経 常 利 益		4,657	10.8		1,385	7.8	431 4.0
特 別 利 益							
1. 貸 倒 引 当 金 戻 入 額		2	2 0.0	-	-	4	4 0.0
特 別 損 失							
1. 会 員 権 売 却 損		4		-		4	
2. 投 資 損 失 引 当 金 繰 入 額		70		18		61	
3. 減 損 損 失	1	510		-		-	
4. そ の 他		1	585 1.4	-	18 0.1	1	65 0.6
税 引 前 当 期 純 利 益		4,074	9.4		1,366	7.7	369 3.4
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		2,044		475		110	
法 人 税 等 調 整 額		101	1,943 4.5	114	589 3.3	61	171 1.6
当 期 純 利 益		2,131	4.9		777 4.4		199 1.8
前 期 繰 越 利 益		236			88		236
当 期 未 処 分 利 益		2,367			866		435

(注) 当事業年度は決算期変更に伴い6ヶ月決算となっているため、前事業年度との比較増減の表示を行なわず、参考として前中間会計期間を掲載しております。

3. 利益処分案

(単位:百万円)

科 目	期 別	前事業年度 平成16年12月22日		当事業年度 (平成17年6月28日)		増 減	
		金 額	金 額	金 額	金 額	金 額	金 額
当期未処分利益			2,367		866		1,502
利益処分額							
1. 配 当 金		279		187		92	
2. 任 意 積 立 金							
別途積立金		2,000	2,279	500	687	1,500	1,592
次期繰越利益			88		178		90
			<hr/>		<hr/>		<hr/>

(注) 日付は株主総会承認日(予定日)であります。

重要な会計方針

1 . 有価証券の評価基準及び評価方法
子会社株式 総平均法による原価法
その他有価証券
時価のあるもの
決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
時価のないもの
総平均法による原価法
2 . たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産及び不動産事業支出金 個別法による原価法
3 . 固定資産の減価償却の方法
(1) 有形固定資産 定率法
ただし、平成10年4月1日以降取得の建物（建物付属設備を除く）は定額法によっております。
(2) 無形固定資産 ソフトウェア（自社利用）について、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
4 . 引当金の計上基準
(1) 貸倒引当金
将来の債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
(2) 賞与引当金
従業員賞与の支給に充てるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。
(3) 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。なお、数理計算上の差異はその発生時の翌会計年度において一括費用処理することにしております。
(4) 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。
(5) 投資損失引当金
子会社等に対する投資により発生すると見込まれる損失に備えるため、子会社等の財政状態及び事業内容を勘案して損失見込額を計上しております。
5 . リース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
6 . その他財務諸表作成のための重要な事項
消費税等の会計処理
消費税等については税抜方式により処理しております。
ただし、資産に係る控除対象外消費税等のうち、固定資産に係るものは「長期前払消費税等」に計上し5年間で均等償却を行っております。

追加情報

（外形標準課税制度）

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当事業年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会実務対応報告第12号)に従い法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に含めて表示しております。なお、これに伴う影響額は軽微であります。

注記事項
(貸借対照表関係)

項目	期別	前事業年度 (平成16年9月30日現在)	当事業年度 (平成17年3月31日現在)
1 担保に供している資産及びこれに対応する債務			
(1)担保に供している資産		百万円	百万円
不動産事業支出金		14,434	12,234
建物		3,210	3,134
土地		5,311	5,311
計		22,955	20,680
(2)担保に対応する債務		百万円	百万円
短期借入金		600	150
一年以内に返済予定の長期借入金		8,921	7,568
長期借入金		6,578	6,003
計		16,099	13,721
2 関係会社に対する主な資産・負債		百万円	百万円
支払手形		133	65
3 会社が発行する株式の総数		50,000,000株	50,000,000株
発行済株式総数		18,612,953株	18,747,303株
4 自己株式		普通株式 14,341株	普通株式 15,556株
5 偶発債務 連帯保証		関係会社が負担する保証債務について連帯保証を行っております。 日神ファイナンス(株) 8,491百万円	同 左 日神ファイナンス(株) 8,066百万円
6 配当制限		商法施行規則第124号第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は58百万円であります。	商法施行規則第124号第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は88百万円であります。

(損益計算書関係)

	前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕	当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕																								
1 減損損失	<p>当社は、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として物件別にグルーピングしております。当事業年度において、継続的な地価下落及び賃貸不動産に係る賃料の下落等により以下の4物件について減損損失を計上しております。</p> <p style="text-align: right;">百万円</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>栃木</td> <td>遊休不動産</td> <td>土地</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>東京</td> <td>自用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>山梨</td> <td>自用不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>神奈川</td> <td>賃貸不動産</td> <td>土地及び建物</td> <td>261</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td><td>510</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当該対象資産の回収可能価額は、上記の遊休不動産及び自用不動産に関しましては正味売却価額を採用し、上記の賃貸不動産に関しましては使用価値により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づき評価しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローを当社の税引前資本コスト(8%)で割り引いて算定しております。</p>	地域	用途	種類	減損損失	栃木	遊休不動産	土地	189	東京	自用不動産	土地及び建物	40	山梨	自用不動産	土地及び建物	19	神奈川	賃貸不動産	土地及び建物	261	合計			510	
地域	用途	種類	減損損失																							
栃木	遊休不動産	土地	189																							
東京	自用不動産	土地及び建物	40																							
山梨	自用不動産	土地及び建物	19																							
神奈川	賃貸不動産	土地及び建物	261																							
合計			510																							

(リース取引関係)

前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕	当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
百万円	百万円
工具器具備品 ソフトウェア 合 計	工具器具備品 ソフトウェア 合 計
取得価額相当額 52 90 142	取得価額相当額 31 14 45
減価償却累計額相当額 39 80 119	減価償却累計額相当額 22 11 33
期末残高相当額 13 10 23	期末残高相当額 8 4 12
同 左	
なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	未経過リース料期末残高相当額
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額
1年以内 15百万円	1年以内 8百万円
1年超 7	1年超 4
計 23	計 12
同 左	
なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料及び減価償却費相当額	支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料 28百万円	支払リース料 11百万円
減価償却費相当額 28	減価償却費相当額 11
減価償却費相当額の算定方法	減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同 左

(税効果会計)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成16年9月30日現在)	当事業年度 (平成17年3月31日現在)
繰延税金資産(流动)		
未払事業税否認	81	37
賞与引当金損金算入限度超過額	57	46
その他	10	12
計	148	95
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金超過額	162	166
関係会社株式評価損否認	488	488
役員退職慰労引当金繰入額	109	112
投資損失引当金繰入額	133	140
会員権評価損否認	10	10
減損損失	204	128
その他	19	19
計	1,125	1,063
繰延税金資産合計	1,272	1,158
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額	39	59
計	39	59
繰延税金負債合計	39	59
繰延税金資産の純額	1,234	1,099

(1 株当たり情報)

前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕	当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕
1 株当たり純資産額 1,370円04銭	1 株当たり純資産額 1,393円61銭
1 株当たり当期純利益金額 114円77銭	1 株当たり当期純利益金額 41円70銭
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 113円68銭	潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 34円59銭
当社は平成15年11月19日付けで所有株式 1 株につき 1.3株の株式分割を行いました。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定し た場合の前事業年度の 1 株当たり情報については、 以下のとおりとなります。	
1 株当たり純資産額 1,266円79銭	
1 株当たり当期純利益金額 134円24銭	
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 133円67銭	

(注) 1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりで
あります。

	前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕	当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕
1 株当たり当期純利益金額 当期純利益 (百万円)	2,131	777
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	2,131	777
期中平均株式数 (株)	18,567,824	18,639,344
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額 当期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数 (株)	177,073	3,831,573
(うち新株予約権) (株)	(177,073)	(160,288)
(うち2008年11月7日満期円貨建転換社 債型新株予約権付社債) (株)	(-)	(3,671,285)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額の算定に含めなか った潜在株式の概要	_____	_____

(重要な後発事象)

前事業年度 〔自 平成15年10月1日 至 平成16年9月30日〕	当事業年度 〔自 平成16年10月1日 至 平成17年3月31日〕
<p>平成16年10月19日開催の取締役会決議により、次のように2008年11月7日満期円貨建転換社債型新株予約権付社債を発行し、平成16年11月5日にその払込を受けております。</p> <p>1. 社債の名称 日神不動産株式会社2008年11月7日満期円貨建 転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 発行総額 50億円</p> <p>3. 発行価額 社債額面金額の100% (各社債額面金額100万円)</p> <p>4. 発行価格 (募集価格) 社債額面金額の102.5%</p> <p>5. 償還期限 2008年11月7日</p> <p>6. 利率 本社債に利息は付さない。</p> <p>7. 本新株予約権の目的となる株式の種類及び数 (1) 種類 当社普通株式 (2) 数 本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転(以下、当社普通株式の発行又は移転を当社普通株式の「交付」という。)する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の合計額を下記9(2)記載の転換価額で除した数とする。</p> <p>8. 本新株予約権の総数 5,000個</p> <p>9. 本新株予約権の行使に際して払い込むべき額 (1) 本社債の発行価額と同額とする。 (2) 新株予約権の行使により交付すべき当社普通株式数を算出するための1株当たりの金額(転換価額)は、当初1,100円とする。</p> <p>10. 本新株予約権の行使期間 2004年11月19日から2008年10月24日</p> <p>11. 担保の内容 無担保とする。</p> <p>12. 資金の使途 運転資金に充当する。</p>	