

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年11月6日

上場取引所 東

上場会社名 日神不動産

コード番号 8881 URL <http://www.nisshinfudosan.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役会長兼社長

(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21年11月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	16,081	27.7	253	—	232	—	117	—
21年3月期第2四半期	12,594	—	△1,554	—	△1,661	—	△2,446	—

	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
22年3月期第2四半期	5.02	—
21年3月期第2四半期	△104.31	—

(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
22年3月期第2四半期	47,532	24,687	51.8	1,048.96
21年3月期	56,018	24,779	44.1	1,052.53

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 24,602百万円 21年3月期 24,686百万円

2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	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
21年3月期	—	—	—	5.00	5.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	32,500	10.9	560	—	500	—	280	—	11.93

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 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)	22年3月期第2四半期	23,475,630株	21年3月期	23,475,630株
② 期末自己株式数	22年3月期第2四半期	21,222株	21年3月期	20,976株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第2四半期	23,454,559株	21年3月期第2四半期	23,454,809株

※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、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づいて作成したものであり、今後の様々な要因により実際の業績が予想値と異なる可能性があります。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(1) 概況

当第2四半期連結累計期間の売上高は、分譲マンションの販売が回復に向かったことにより 16,081 百万円（前年同期比 27.7%増）となりました。

利益面では、棚卸資産の評価損の計上が 68 百万円にとどまったことにより、売上総利益 3,279 百万円（前年同期比 123.3%増、当第2四半期利益率 20.4%）、営業利益 253 百万円（前年同期営業損失 1,554 百万円）を確保できました。営業外損益では、ゴルフ場事業の名義書換料収入 38 百万円に加えて、借入金の返済により支払利息を 159 百万円に抑えられたことにより、経常利益は 232 百万円（前年同期経常損失 1,661 百万円）となりました。

四半期純利益は、特別損益が 6 百万円の利益となったことから、117 百万円（前年同期四半期純損失 2,446 百万円）を確保できました。

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あります。

ア. 不動産事業

当社グループの主力事業である分譲マンションの販売は、分譲マンションの販売が回復基調となったことにより、前年第2四半期連結累計期間の販売戸数 325 戸から 572 戸に増加しました。

当社はこれまで順次マンションの建設を行ってきたため、2008年3月末以降、完成在庫が常に 600 戸を超えておりましたが、分譲マンションの販売が計画通り進捗した結果、本年3月末をピークに減少に転じており、今後は急速に減少する見込であります。

なお、完成在庫の販売は建物竣工順に行っており、いわゆる不良在庫はありません。

当社の完成在庫の推移

	2008年				2009年		
	3月末	6月末	9月末	12月末	3月末	6月末	9月末
戸数(戸)	611	680	690	860	897	672	618

新規の用地取得に関しましては、平成21年9月25日付にて開示いたしましたとおり、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しております。

マンションやビルの管理業（日神管理株式会社）は横ばいでしたが、不動産仲介業（日神住宅流通株式会社）は、売買仲介が好調となりました。

この結果、売上高は 15,210 百万円（前年同期比 30.3%増）、営業利益は 385 百万円（前年同期営業損失 1,312 百万円）となりました。

イ. 建設事業

リフォーム工事の収益性を重視したため、売上高は 368 百万円（前年同期比 0.2%増）でしたが、営業利益は 26 百万円（前年同期比 17.5%増）となりました。

ウ. 信用保証業

信用保証業の売上高は50百万円(前年同期比11.1%増)、営業損失27百万円(前年同期営業損失58百万円)となりました。

エ. ゴルフ場事業

ゴルフ場事業は、株式会社平川カントリークラブは横ばいでしたが、米国のゴルフ場は、米国経済の悪化の影響から減収となりました。

米国ゴルフ場再建のため、ハンターズ・クリークG. C. では、第1四半期末よりゴルフ場資産の全てを米国の大手ゴルフ場運営会社に一括してリースし、安定収益の確保に努めることとしました。これにより、ハンターズ・クリークG. C. の当第2四半期会計期間の収益はリース料収入のみとなっております。また、フォレスト オークスC. C. においても再建策を策定中であります。

この結果、売上高は451百万円(前年同期比11.8%減)、営業損失は132百万円(前年同期営業損失207百万円)となりました。

(2) 不動産事業における分譲マンションの契約状況

12ページに記載しております。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

(1) 資産、負債及び純資産の状況

① 総資産

棚卸資産の減少により、総資産は47,532百万円(前連結会計年度末比15.1%減)となりました。

② 負債

仕入債務及び借入金の減少により、負債合計は22,844百万円(前連結会計年度末比26.9%減)となりました。

③ 純資産

配当金の支払額と純利益の計上による利益剰余金の増加額がほぼ同額となったことに伴い、純資産合計は24,687百万円(前連結会計年度末比0.4%減)となりました。

(2) キャッシュ・フローの分析

当第2四半期連結累計期間末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)残高は、前連結会計年度末に比べ1,124百万円増加し、6,608百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は、4,325百万円(前第2四半期連結累計期間は8,512百万円の使用)となり、これは主に、税金等調整前四半期純損失が利益に変わったこと、たな卸資産の減少が拡大したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果得られた資金は、1,258百万円(前第2四半期連結累計期間8,049百万円)となり、前年同期に比べ6,791百万円減少しました。これは主に、定期預金の払戻しによる収入が減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は、4,457百万円(前第2四半期連結累計期間4,011百万円)となり、前年同期に比べ445百万円増加しました。これは主に借入金の返済による支出が増加したことによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年3月期の業績予想につきましては、平成21年10月23日付にて開示いたしましたとおり、連結の売上高32,500百万円、営業利益560百万円、当期純利益280百万円に修正しております。

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。

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
該当事項はありません。
- (2) 簡便な会計処理及び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) 四半期連結財務諸表作成にかかる会計処理の原則・手続、表示方法等の変更
該当事項はありません。

5. 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,568,906	12,654,157
受取手形及び売掛金	267,339	921,214
有価証券	—	200,000
販売用不動産	12,405,427	17,787,679
不動産事業支出金	8,241,202	10,778,041
未成工事支出金	15,855	12,167
商品	10,495	15,004
その他	1,637,286	1,688,731
貸倒引当金	△3,461	△3,090
流動資産合計	35,143,052	44,053,905
固定資産		
有形固定資産	9,098,050	8,722,429
無形固定資産		
のれん	704,504	763,212
その他	60,098	71,906
無形固定資産合計	764,602	835,119
投資その他の資産	2,527,103	2,407,532
固定資産合計	12,389,757	11,965,080
資産合計	47,532,809	56,018,986
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,580,182	5,790,048
短期借入金	7,885,022	12,145,773
未払法人税等	146,111	136,917
引当金		
賞与引当金	108,865	96,773
その他	2,415,966	3,169,916
流動負債合計	13,136,148	21,339,429
固定負債		
長期借入金	7,439,369	7,516,973
引当金		
退職給付引当金	486,242	520,276
役員退職慰労引当金	249,320	244,540
債務保証損失引当金	453,837	461,442
その他	1,079,929	1,157,162
固定負債合計	9,708,699	9,900,394
負債合計	22,844,847	31,239,823

(単位:千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31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	14,550,471	14,549,852
自己株式	△24,290	△24,197
株主資本合計	25,064,171	25,063,644
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	9,604	9,226
為替換算調整勘定	△470,946	△386,105
評価・換算差額等合計	△461,341	△376,878
少数株主持分	85,131	92,397
純資産合計	24,687,961	24,779,163
負債純資産合計	47,532,809	56,018,986

(2) 【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20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
売上高	12,594,256	16,081,295
売上原価	11,125,637	12,801,693
売上総利益	1,468,619	3,279,602
販売費及び一般管理費	3,023,457	3,026,485
営業利益又は営業損失(△)	△1,554,837	253,116
営業外収益		
受取利息	35,445	12,054
受取配当金	4,917	2,888
受取手数料	54,500	38,000
持分法による投資利益	—	18,984
その他	39,120	70,541
営業外収益合計	133,983	142,468
営業外費用		
支払利息	229,138	159,609
その他	11,202	2,979
営業外費用合計	240,341	162,589
経常利益又は経常損失(△)	△1,661,195	232,996
特別利益		
固定資産売却益	2,168	5,204
貸倒引当金戻入額	17,557	1,092
債務保証損失引当金戻入額	—	1,956
その他	—	0
特別利益合計	19,726	8,253
特別損失		
減損損失	579,470	—
出資金評価損	—	1,500
貸倒引当金繰入額	135,024	—
訴訟損失引当金繰入額	273,249	—
その他	6,788	303
特別損失合計	994,533	1,803
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,636,002	239,446
法人税、住民税及び事業税	119,572	133,049
法人税等調整額	△296,847	△4,229
法人税等合計	△177,275	128,819
少数株主損失(△)	△11,929	△7,265
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△2,446,797	117,891

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△2,636,002	239,446
減価償却費	127,261	126,693
減損損失	579,470	—
のれん償却額	58,708	58,708
貸倒引当金の増減額(△は減少)	133,518	△34,754
受取利息及び受取配当金	△40,362	△14,942
支払利息	229,138	159,609
売上債権の増減額(△は増加)	△26,646	652,292
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,199,354	7,290,540
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,495,051	△3,207,724
その他	412,354	△683,662
小計	△7,458,254	4,586,206
利息及び配当金の受取額	38,210	13,252
利息の支払額	△222,486	△140,561
法人税等の支払額	△870,042	△133,592
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,512,573	4,325,304
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△3,100,000	—
有価証券の売却による収入	4,520,000	200,000
投資有価証券の取得による支出	—	△10,000
関係会社株式の取得による支出	—	△105,500
関係会社株式の売却による収入	—	124,484
貸付金の回収による収入	1,200	2,400
有形及び無形固定資産の取得による支出	△246,057	△11,262
有形及び無形固定資産の売却による収入	14,635	23,052
定期預金の預入による支出	△9,280,000	△8,510,000
定期預金の払戻による収入	16,340,000	9,720,000
その他の支出	△253,958	△226,937
その他の収入	54,022	52,529
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,049,841	1,258,766
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	20,714	799,028
短期借入金の返済による支出	△422,501	△2,255
長期借入れによる収入	533,576	4,176,000
長期借入金の返済による支出	△3,744,266	△9,275,004
自己株式の取得による支出	△114	△92
配当金の支払額	△351,823	△117,994
その他	△47,281	△36,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,011,696	△4,457,248
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,123	△2,073
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,470,303	1,124,749
現金及び現金同等物の期首残高	9,409,823	5,484,157
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,939,520	6,608,906

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

[事業の種類別セグメント情報]

前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

(単位: 千円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	ゴルフ場 事業	計	消去又 は全社	連結
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	11,669,181	367,954	45,315	511,804	12,594,256	—	12,594,256
(2) セグメント間の 内部売上高	6,214	15,666	—	—	21,881	(21,881)	—
計	11,675,395	383,621	45,315	511,804	12,616,137	(21,881)	12,594,256
営業利益又は 営業損失(△)	△1,312,225	22,150	△58,571	△207,056	△1,555,703	865	△1,554,837

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、市場における類似性により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

- (1) 不動産事業 マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。
- (2) 建設事業 住宅のリフォーム及び営繕等を行っております。
- (3) 信用保証業 マンションの購入者の一部に対してローンの保証及び住宅資金の貸付を行っております。
- (4) ゴルフ場事業 ゴルフ場の運営を行っております。

3. 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用によるセグメント情報への影響

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べ、「不動産事業」及び「連結」における営業損失が、それぞれ1,101,104千円増加しております。

当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

(単位:千円)

	不動産事業	建設事業	信用保証業	ゴルフ場 事業	計	消去又 は全社	連結
売上高							
(1)外部顧客に 対する売上高	15,210,664	368,691	50,357	451,583	16,081,295	—	16,081,295
(2)セグメント間の 内部売上高	6,233	2,645	—	—	8,879	(8,879)	—
計	15,216,897	371,337	50,357	451,583	16,090,175	(8,879)	16,081,295
営業利益又は 営業損失(△)	385,525	26,032	△27,802	△132,160	251,594	1,521	253,116

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は、市場における類似性により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

(1)不動産事業 マンションの販売、不動産の賃貸、仲介、不動産管理等を行っております。

(2)建設事業 住宅のリフォーム及び営繕等を行っております。

(3)信用保証業 マンションの購入者の一部に対してローンの保証及び住宅資金の貸付を行っております。

(4)ゴルフ場事業 ゴルフ場の運営を行っております。

[所在地別セグメント情報]

前第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

本邦の売上高の金額は、全セグメントの売上高の合計に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

[海外売上高]

前第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(6)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。

6. 生産、受注及び販売の状況

(1) 受注状況

当第2四半期連結累計期間における不動産事業の内、不動産販売事業の受注状況（契約状況）を示すと次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)				当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	
	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)	数量(戸)	金額(千円)
不動産事業 (不動産販売事業)	489	12,730,060	376	9,906,681	477	10,790,912	139	3,407,216

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 販売実績

当第2四半期連結累計期間における販売実績を事業の種類別セグメントに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別 セグメントの名称	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
	販売高 (千円)	
不動産事業	11,669,181	15,210,664
建設事業	367,954	368,691
信用保証業	45,315	50,357
ゴルフ場事業	511,804	451,583
合 計	12,594,256	16,081,295

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

なお、参考のため、提出会社の営業収入の内訳は次のとおりであります。

(3) 営業収入の内訳

区分	前第2四半期累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
	金額 (千円)	
不動産販売事業	9,243,936	13,774,273
不動産賃貸事業	95,472	124,302
その他附帯事業	12,583	16,279
合計	9,351,993	13,914,855

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

不動産販売事業における販売の明細は次のとおりであります。

なお、当第2四半期累計期間における数量及び金額欄には、日神管理株式会社への販売分が、33戸、616,000千円含まれております。

① 物件別販売状況

前第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)		
物件名	数量(戸)	金額(千円)	物件名	数量(戸)	金額(千円)
日神デュオステージ船橋	32	720,960	日神デュオステージ新中野	44	1,251,497
日神デュオステージ亀戸	28	679,180	日神デュオステージ浅草	40	961,857
日神パレスステージ 東久留米WEST	20	612,380	日神デュオステージ 蔵前NEXT	37	943,294
日神パレスステージ籠原	26	595,420	日神デュオステージ板橋	32	753,524
その他	219	6,635,995	その他	452	9,864,098
合計	325	9,243,936	合計	605	13,774,273

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の「物件名」の「その他」の金額欄には、土地販売高が、当四半期130,000千円、前四半期768,000千円が含まれております。

② 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20年4月1日 至平成20年9月30日)		当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
	戸数(戸)	金額(千円)	戸数(戸)	金額(千円)
日神パレスステージ	145	4,018,028	130	2,818,462
日神デュオステージ	180	4,457,908	475	10,825,810
土地売上高	—	768,000	—	130,000
合計	325	9,243,936	605	13,774,273

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当第2四半期累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
	戸数(戸)	金額(千円)	戸数(戸)	金額(千円)
東京都	186	5,025,373	479	11,008,991
神奈川県	27	641,269	36	931,874
埼玉県	52	1,234,788	46	834,969
千葉県	60	1,574,505	44	868,437
土地売上高	—	768,000	—	130,000
合計	325	9,243,936	605	13,774,273

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。