



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年2月3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26年2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3四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25年12月31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3四半期	40,954	31.2	2,066	181.6	1,977	235.6	1,679	386.5
25年3月期第3四半期	31,224	9.3	733	△8.6	589	△22.6	345	△17.6

(注) 包括利益 26年3月期第3四半期 1,775百万円(355.6%) 25年3月期第3四半期 389百万円(4.1%)

	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3四半期	35	80	—	—
25年3月期第3四半期	7	35	—	—

(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	
26年3月期第3四半期	63,860		34,782		54.5	741	31	
25年3月期	64,904		33,246		51.2	708	46	

(参考) 自己資本 26年3月期第3四半期 34,772百万円 25年3月期 33,232百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

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
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

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。平成26年3月期(予想)の配当金については、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

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。1株当たり当期純利益については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

※ 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)

26年3月期3Q	46,951,260株	25年3月期	46,951,260株
26年3月期3Q	44,572株	25年3月期	44,092株
26年3月期3Q	46,906,928株	25年3月期3Q	46,907,348株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

(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。

○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412戸となりました。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40,954百万円（前年同期比31.2%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	412	14,364	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	174	2,648	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	16	500	多田建設株式会社
計	602	17,512	

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6,708百万円（前年同期比24.9%増）に増加しました。

営業利益は、売上総利益の増益により2,066百万円（前年同期比181.6%増）、経常利益は1,977百万円（前年同期比235.6%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1,679百万円（前年同期比386.5%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14,967百万円（前年同期比26.8%増）、セグメント利益は696百万円（前年同期比797百万円の増加）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	10～12
戸数(戸)	62	203	95	423	97	153	107	270	113	183	116

## イ. 完成在庫の推移

	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	12月末
パレス テージ(戸)	15	109	249	272	145	265	298	235	242	320
デュオス テージ(戸)	225	28	—	—	—	—	—	—	—	—
計(戸)	240	137	249	272	145	265	298	235	242	320

## ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	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	12月末
事業支出金 (百万円)	10,491	12,474	9,108	12,125	14,239	12,440	9,726	10,637	9,102	7,429

(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12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27,000百万円、戸数約800戸となっています。

## エ. 契約状況

	前第3四半期累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年12月31日)				当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年12月31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	466	15,822,793	177	6,248,122	442	15,631,682	150	5,230,503

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

期末契約残戸数に売上戸数を加えると562戸(前年同期534戸)となり、期末売上予想戸数670戸に対する進捗率は83.9%となります。

## オ. 営業収入の内訳

区分	前第3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	11,612,107	14,649,186
不動産賃貸事業	180,372	305,368
その他附帯事業	9,604	12,929
合計	11,802,084	14,967,484

(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3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)		
物件名	戸数(戸)	金額(千円)	物件名	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ町田イースト	31	1,171,900	パレステージ浅草橋	36	1,490,091
パレステージ綾瀬	32	1,037,098	パレステージ阿佐ヶ谷	25	1,182,967
パレステージ横浜台町	24	878,660	パレステージ六町	34	1,149,959
その他	270	8,524,447	その他	317	10,826,167
合計	357	11,612,107	合計	412	14,649,186

(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3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31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	29	357	11,502,969	32	411	14,345,317
その他	—	—	109,137	—	1	303,869
合計	29	357	11,612,107	32	412	14,649,186

(注) 1 棟数の内、新規に供給した棟数は、前第3四半期8棟、当第3四半期9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3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)		
	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)	戸数(戸)	金額(千円)	構成比(%)
東京都	233	7,733,549	66.6	311	11,381,661	77.7
神奈川県	110	3,371,375	29.0	71	2,126,630	14.5
埼玉県	13	366,475	3.2	26	749,056	5.1
千葉県	1	31,570	0.3	4	106,838	0.7
その他	—	109,137	0.9	—	285,000	2.0
合計	357	11,612,107	100.0	412	14,649,186	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24,017百万円（前年同期比46.9%増）、セグメント利益は721百万円（前年同期比145.3%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3四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31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）	1,054,147	869,591
（建設工事）	11,378,011	24,410,698
合計	12,432,158	25,280,289

- (注) 1 他に当社グループ向け工事受注残高が前第3四半期7,811,014千円、当第3四半期2,791,179千円あります。  
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26,000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2,349百万円（前年同期比4.1%減）、セグメント利益は228百万円（前年同期比6.6%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2,648百万円、174戸に達しました。この結果、売上高は4,116百万円（前年同期比23.5%増）、セグメント利益は574百万円（前年同期比63.5%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480百万円（前年同期比2.0%減）、セグメント損失は31百万円（前年同期30百万円の損失）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118百万円（前年同期比30.4%増）、セグメント損失は21百万円（前年同期57百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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不動産事業支出金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63,860百万円（前年度末比1.6%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29,078百万円（前年度末比8.1%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34,782百万円（前年度末比4.6%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

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3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	21,435,875	19,033,422
受取手形・完成工事未収入金等	5,618,304	10,202,989
販売用不動産	9,169,044	9,752,310
不動産事業支出金	12,687,662	9,612,968
未成工事支出金	101,904	103,787
商品	6,580	8,844
短期貸付金	377,179	14,666
その他	1,942,434	1,854,255
貸倒引当金	△192,846	△143,380
流動資産合計	51,146,137	50,439,865
固定資産		
有形固定資産	11,201,094	10,889,091
無形固定資産		
のれん	293,543	205,480
その他	107,425	114,629
無形固定資産合計	400,969	320,109
投資その他の資産	2,156,708	2,211,670
固定資産合計	13,758,771	13,420,871
資産合計	64,904,909	63,860,736
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	6,028,936	7,678,951
短期借入金	8,370,638	7,889,420
1年内償還予定の社債	80,380	80,380
未払法人税等	255,875	192,582
引当金		
賞与引当金	237,052	113,936
完成工事補償引当金	81,070	65,998
工事損失引当金	14,432	—
短期更生債権	444,339	442,364
その他	2,765,653	3,312,698
流動負債合計	18,278,378	19,776,331
固定負債		
社債	1,182,620	1,142,430
長期借入金	8,012,711	4,457,801
引当金		
退職給付引当金	1,529,441	1,480,963
役員退職慰労引当金	285,130	293,690
債務保証損失引当金	484,813	472,443
更生債権	715,698	273,418
その他	1,169,909	1,181,644
固定負債合計	13,380,325	9,302,391
負債合計	31,658,703	29,078,722

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12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	23,106,080	24,550,909
自己株式	△24,701	△24,900
株主資本合計	33,619,369	35,063,998
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	98,577
為替換算調整勘定	△467,321	△389,927
その他の包括利益累計額合計	△387,201	△291,349
少数株主持分	14,037	9,364
純資産合計	33,246,205	34,782,013
負債純資産合計	64,904,909	63,860,736

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
売上高	31,224,402	40,954,958
売上原価	25,853,246	34,246,615
売上総利益	5,371,155	6,708,342
販売費及び一般管理費	4,637,392	4,642,025
営業利益	733,763	2,066,317
営業外収益		
受取利息	8,076	10,862
受取配当金	7,621	7,329
受取手数料	56,400	45,500
貸倒引当金戻入額	15,512	43,904
完成工事補償引当金戻入額	12,657	—
債務保証損失引当金戻入額	—	3,643
その他	60,576	62,479
営業外収益合計	160,843	173,718
営業外費用		
支払利息	264,536	259,257
その他	40,799	3,195
営業外費用合計	305,335	262,452
経常利益	589,271	1,977,582
特別利益		
固定資産売却益	7,401	870
負ののれん発生益	2,279	4,573
特別利益合計	9,681	5,444
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	569,557	1,983,027
法人税、住民税及び事業税	214,765	324,946
法人税等調整額	22,213	△21,494
法人税等合計	236,979	303,451
少数株主損益調整前四半期純利益	332,577	1,679,576
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△12,590	211
四半期純利益	345,168	1,679,364

四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	332,577	1,679,576
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,413	18,457
為替換算調整勘定	32,734	77,393
その他の包括利益合計	57,147	95,851
四半期包括利益	389,725	1,775,427
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	403,376	1,775,215
少数株主に係る四半期包括利益	△13,651	211

(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3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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	11,727,024	13,183,711	2,420,847	3,312,641	489,688	31,133,914	90,487	31,224,402
セグメント間の内部 売上高又は振替高	75,060	3,166,629	29,407	20,522	—	3,291,619	560	3,292,179
計	11,802,084	16,350,341	2,450,254	3,333,163	489,688	34,425,533	91,048	34,516,581
セグメント利益 又は損失(△)	△101,670	294,221	244,208	351,287	△30,351	757,696	△57,620	700,076

(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	757,696
「その他」の区分の損失(△)	△57,620
セグメント間取引消去	121,750
のれんの償却額	△88,063
四半期連結損益計算書の営業利益	733,763

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3四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31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	14,885,384	19,068,444	2,308,547	4,094,289	480,012	40,836,678	118,280	40,954,958
セグメント間の内部 売上高又は振替高	82,099	4,948,696	41,032	22,630	—	5,094,458	402	5,094,861
計	14,967,484	24,017,140	2,349,579	4,116,919	480,012	45,931,136	118,683	46,049,819
セグメント利益 又は損失(△)	696,007	721,601	228,071	574,400	△31,167	2,188,913	△21,478	2,167,435

(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	2,188,913
「その他」の区分の損失(△)	△21,478
セグメント間取引消去	△13,055
のれんの償却額	△88,063
四半期連結損益計算書の営業利益	2,066,317

## 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。