



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月5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) 堤 幸芳
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役専務兼執行役員 (氏名) 黒岩 英樹 TEL 03-5360-2011
 四半期報告書提出予定日 2019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：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

百万円未満切捨て

1. 2020年3月期第2四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	36,700	11.1	2,198	23.5	1,997	20.9	2,040	68.0
2019年3月期第2四半期	33,046	△19.6	1,780	△43.8	1,651	△46.2	1,214	△43.5

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 2,325百万円 (65.6%) 2019年3月期第2四半期 1,404百万円 (△35.1%)

	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
2020年3月期第2四半期	43.49	—
2019年3月期第2四半期	25.88	—

(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
2020年3月期第2四半期	101,060	57,030	56.3	1,213.06
2019年3月期	103,708	55,380	53.3	1,177.99

(参考) 自己資本 2020年3月期第2四半期 56,899百万円 2019年3月期 55,254百万円

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
2019年3月期	—	0.00	—	16.00	16.00
2020年3月期	—	0.00	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	—	—	16.00	16.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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	86,000	8.0	6,000	△3.9	5,800	△2.8	4,800	14.7	102.33

(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（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) 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）	2020年3月期2Q	46,951,260株	2019年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	2020年3月期2Q	45,552株	2019年3月期	45,432株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年3月期2Q	46,905,748株	2019年3月期2Q	46,905,828株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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、添付資料の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想情報に関する説明」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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(会計方針の変更)	10
(会計上の見積りの変更)	10
(修正再表示)	10
(セグメント情報等)	11
(追加情報)	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

当第2四半期連結累計期間の我が国経済は、企業収益の改善や雇用環境の安定を背景に引続き緩やかな回復傾向にあります。米国と中国の貿易摩擦の長期化や日韓関係の悪化など、先行きが不透明な状態が続いております。

不動産業界では、マンション分譲市場において建設費の高騰により販売価格が高止まりしており、また、建設市場においては、公共事業・民間の設備投資ともに堅調な需要に支えられているものの、受注環境に鈍化の兆しが見られ、建設費・人件費も高騰しております。

このように、当社グループを取り巻く環境は厳しいものとなっております。

こうした中、当社グループの当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高が36,700百万円(前年同期比11.1%増)、売上総利益は5,664百万円(前年同期比9.8%増)、営業利益は2,198百万円(前年同期比23.5%増)、経常利益は1,997百万円(前年同期比20.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は2,040百万円(前年同期比68.0%増)となりました。

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。

なお、当第2四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

① 不動産事業

新築マンション分譲の引渡戸数が増加した結果、売上高は12,350百万円(前年同期比4.1%増)となりました。セグメント利益は629百万円(前年同期比47.0%増)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)	2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2019年3月期 (2018年4月～2019年3月)				2019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)	100	157	68	202	61	138	51	321	71	224

イ. 完成在庫の推移

	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末	2019年3月期 (2018年4月～2019年3月)				2019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)	266	166	66	73	57	35	89	65	70
デュオス テージ(戸)	54	49	23	11	24	68	32	41	130
その他	8	6	14	8	6	5	4	1	2
合計	328	221	103	92	87	108	125	107	202

ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年 3月末	2019年3月期 (2018年4月～2019年3月)				2019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)	12,446	10,600	14,977	17,930	17,023	18,657	13,981	15,210	10,058

- (注) 1. 事業支出金は主に土地代および建築代金の一部です。
 2. 2019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31,300百万円です。
 3. 2019年3月期12月末より、日神不動産販売株式会社の事業支出金を含めた金額を記載しております。
 4. 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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)				当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	274	10,385,752	180	7,237,906	340	10,852,005	87	3,144,123

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

オ. 営業収入の内訳

区分	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	9,857,135	11,648,481
不動産賃貸事業	163,594	174,370
その他附帯事業	174,789	31,577
合計	10,195,520	11,854,429

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

カ. 不動産販売事業の状況

区分	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
マンション	7,543,744	9,211,943
不動産証券化事業	2,216,300	2,349,500
その他	97,090	87,038
合計	9,857,135	11,648,481

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

キ. マンション販売の状況

(a) 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	103	3,674,806	48.7	204	6,410,864	69.6
神奈川県	93	3,809,707	50.5	84	2,540,493	27.6
埼玉県	3	59,231	0.8	7	260,586	2.8
合計	199	7,543,744	100.0	295	9,211,943	100.0

(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2四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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(%)
パレスステージ	145	5,989,982	79.4	48	1,768,061	19.2
デュオステージ	36	1,168,979	15.5	239	7,277,462	79.0
中古	18	384,783	5.1	8	166,420	1.8
合計	199	7,543,744	100.0	295	9,211,943	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

売上高は21,008百万円(前年同期比22.2%増)となり、売上高の増加を受け、セグメント利益は1,209百万円(前年同期比23.5%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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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)	688,067	667,395
(建築工事)	38,317,058	36,452,575
合計	39,005,125	37,119,970

(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6,827,100千円、当第2四半期3,733,900千円あります。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 不動産管理事業

不動産管理事業は、マンション共用部分の管理、ビル管理、賃貸物件の管理受託、これら管理業務に伴うリフォームや大規模修繕等の工事及び賃貸物件の販売を行っております。

賃貸物件の販売の増加により、売上高は5,275百万円（前年同期比18.9%増）、セグメント利益は485百万円（前年同期比9.1%増）となりました。

④ その他

当社が所有していた株式会社平川カントリークラブの株式の全てを譲渡したことに伴い、第1四半期末日をみなし譲渡日として同社を連結の範囲から除外し、当第2四半期連結会計期間より「ゴルフ場事業セグメント」を廃止しております。そのため、同セグメントの第1四半期連結会計期間までの数値を「その他」に含めております。

米国のゴルフ場はゴルフ場資産を全て一括して賃貸しております。なお、フォレスト オークス カントリークラブ、INC. は、当第2四半期連結会計期間において清算終了しているため、米国ゴルフ場はハンターズ クリーク ゴルフ コース、INC. 1社のみとなっております。

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。

売上高は234百万円（前年同期比36.9%減）、セグメント損失は49百万円（前年同期114百万円の損失）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 資産

前連結会計年度末より2,648百万円減少し、101,060百万円（前年度末比2.6%減）となりました。

この主な原因は、現金及び預金の減少6,517百万円、受取手形・完成工事未収入金等の増加1,716百万円、販売用不動産の増加6,193百万円、不動産事業支出金の減少3,871百万円であります。

② 負債

前連結会計年度末より4,298百万円減少し、44,029百万円（前年度末比8.9%減）となりました。

この主な原因は、支払手形・工事未払金等の減少1,194百万円、電子記録債務の増加1,155百万円、短期借入金の減少3,696百万円、未払法人税等の減少1,080百万円、社債の減少874百万円、長期借入金の増加1,588百万円であります。

③ 純資産

前連結会計年度末より1,649百万円増加し、57,030百万円（前年度末比3.0%増）となりました。

この主な原因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上による増加2,040百万円、剰余金の配当による減少750百万円及び為替換算調整勘定の増加297百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年5月10日公表の決算短信に記載した数値から変更ありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,381,631	39,864,309
受取手形・完成工事未収入金等	10,753,091	12,469,198
電子記録債権	7,000	531,020
販売用不動産	5,864,881	12,058,216
不動産事業支出金	22,229,648	18,357,701
未成工事支出金	73,405	38,502
商品	11,442	4,350
短期貸付金	170,990	115,180
未収入金	543,464	565,990
その他	835,259	1,150,976
貸倒引当金	△70,015	△73,138
流動資産合計	86,800,798	85,082,308
固定資産		
有形固定資産	11,625,562	10,985,130
無形固定資産	110,102	112,608
投資その他の資産	5,171,952	4,879,958
固定資産合計	16,907,616	15,977,698
資産合計	103,708,415	101,060,006
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,040,342	8,845,457
電子記録債務	1,058,350	2,214,260
短期借入金	13,686,490	9,990,218
1年内償還予定の社債	128,000	88,000
未払法人税等	1,299,426	218,427
引当金		
賞与引当金	411,661	402,645
完成工事補償引当金	157,922	204,517
工事損失引当金	—	77,419
その他	3,144,766	3,891,231
流動負債合計	29,926,959	25,932,177
固定負債		
社債	1,406,000	532,000
長期借入金	13,680,164	15,268,361
引当金		
役員退職慰労引当金	374,180	338,040
債務保証損失引当金	200,555	155,459
退職給付に係る負債	1,542,583	1,478,555
その他	1,197,782	325,257
固定負債合計	18,401,265	18,097,674
負債合計	48,328,225	44,029,851

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019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	427,432	427,432
利益剰余金	44,844,941	46,207,299
自己株式	△25,306	△25,362
株主資本合計	55,358,479	56,720,781
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	219,716	219,739
為替換算調整勘定	△352,455	△55,180
退職給付に係る調整累計額	28,862	14,431
その他の包括利益累計額合計	△103,877	178,990
非支配株主持分	125,587	130,383
純資産合計	55,380,189	57,030,154
負債純資産合計	103,708,415	101,060,006

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
売上高	33,046,523	36,700,748
売上原価	27,886,772	31,036,426
売上総利益	5,159,751	5,664,322
販売費及び一般管理費	3,379,674	3,465,838
営業利益	1,780,076	2,198,483
営業外収益		
受取利息	2,709	6,948
受取配当金	7,303	8,034
受取手数料	44,050	20,500
貸倒引当金戻入額	8,715	3,305
債務保証損失引当金戻入額	1,612	—
保険戻金	26,422	8,125
その他	32,592	54,959
営業外収益合計	123,406	101,874
営業外費用		
支払利息	201,918	196,944
支払手数料	31,723	73,709
長期前払費用償却	2,201	—
その他	15,861	32,006
営業外費用合計	251,704	302,660
経常利益	1,651,778	1,997,697
特別利益		
固定資産売却益	138,501	1,464
関係会社株式売却益	—	549,825
特別利益合計	138,501	551,289
特別損失		
固定資産売却損	—	170,889
固定資産除却損	9	—
関係会社清算損	—	196,422
特別損失合計	9	367,311
税金等調整前四半期純利益	1,790,270	2,181,675
法人税、住民税及び事業税	599,653	166,191
法人税等調整額	△31,534	△27,214
法人税等合計	568,119	138,976
四半期純利益	1,222,150	2,042,698
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,810	2,381
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,214,340	2,040,317

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	1,222,150	2,042,698
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	114,460	37
為替換算調整勘定	61,532	297,275
退職給付に係る調整額	6,327	△14,431
その他の包括利益合計	182,320	282,882
四半期包括利益	1,404,471	2,325,581
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,396,390	2,323,184
非支配株主に係る四半期包括利益	8,080	2,396

(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。

(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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(修正再表示)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客に対する売上高	11,799,910	16,503,170	4,394,107	32,697,187	349,336	33,046,523
セグメント間の内部売上高又は振替高	67,872	695,092	41,370	804,335	21,682	826,017
計	11,867,782	17,198,262	4,435,477	33,501,522	371,019	33,872,541
セグメント利益又は損失(△)	428,289	978,982	444,813	1,852,085	△114,744	1,737,340

(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	1,852,085
「その他」の区分の損失(△)	△114,744
セグメント間取引消去	42,736
四半期連結損益計算書の営業利益	1,780,076

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2019年4月1日至2019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	不動産管理 事業	計		
売上高						
外部顧客に対する売上高	12,293,825	18,951,317	5,241,841	36,486,983	213,764	36,700,748
セグメント間の内部売上高又は振替高	56,932	2,057,605	33,931	2,148,468	20,313	2,168,782
計	12,350,757	21,008,922	5,275,772	38,635,452	234,078	38,869,530
セグメント利益又は損失(△)	629,632	1,209,069	485,237	2,323,939	△49,996	2,273,943

(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	2,323,939
「その他」の区分の損失(△)	△49,996
セグメント間取引消去	△75,460
四半期連結損益計算書の営業利益	2,198,483

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの廃止)

「ゴルフ場事業」につきましては、同事業を実質的に単独で営んでいた株式会社平川カントリークラブの当社保有株式を全て譲渡し、第1四半期末日をみなし譲渡日として同社を連結の範囲から除外したことに伴い、当第2四半期連結会計期間より報告セグメントを廃止しております。その結果、「その他」の区分はゴルフ場事業、賃貸ゴルフ場事業、信用保証業を含んでおります。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

4. 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。

(追加情報)

該当事項はありません。