



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月2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.co.jp>  
 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24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25年3月期第2四半期の連結業績 (平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	21,054	11.2	593	12.7	535	△24.0	381	△30.0
24年3月期第2四半期	18,931	40.6	526	189.4	704	332.3	545	△64.1

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 337百万円(△31.5%) 24年3月期第2四半期 492百万円(△64.8%)

	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
25年3月期第2四半期	16.28	—
24年3月期第2四半期	23.24	—

(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
25年3月期第2四半期	60,903	31,933	52.4	1,359.98
24年3月期	62,207	31,832	51.1	1,355.13

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 31,896百万円 24年3月期 31,782百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
25年3月期	—	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	10.00	10.00

(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25年3月期の連結業績予想 (平成24年4月1日～平成25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	50,000	△1.1	2,200	△23.9	2,100	△29.3	1,700	△42.4	72.48

(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 : 有
- 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)

25年3月期2Q	23,475,630株	24年3月期	23,475,630株
----------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数

25年3月期2Q	21,956株	24年3月期	21,956株
----------	---------	--------	---------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

25年3月期2Q	23,453,674株	24年3月期2Q	23,453,674株
----------	-------------	----------	-------------

※ 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四半期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「連結業績予想に関する定性的情報」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) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	6
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	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) 継続企業の前提に関する注記 .....	12
(4) セグメント情報等 .....	12
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	13

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 連結経営成績に関する定性的情報

日神不動産株式会社の新築分譲マンションは、一部の物件で販売が長引いた結果、分譲戸数は250戸にとどまりました。

一方、多田建設株式会社の建設工事や日神住宅サポート株式会社の住宅物件販売が堅調に推移した結果、連結売上高は21,054百万円（前年同期比11.2%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
新築分譲	250	7,956	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	54	1,329	日神住宅サポート株式会社
計	304	9,285	

利益面では、多田建設株式会社の利益率が低下したことから、売上総利益は3,588百万円（前年同期比5.4%減）にとどまりました。

営業利益では、販売費及び一般管理費の削減ができたことにより、593百万円（前年同期比12.7%増）を確保しました。

経常利益では、前年同期は引当金戻入益を中心に382百万円の営業外収益を計上したのに対し、当期は122百万円にとどまった結果、535百万円（前年同期比24.0%減）となりました。四半期純利益は、381百万円（前年同期比30.0%減）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は以下のとおりであります。

## 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、販売戸数は前年同期を下回ったものの、パレステージシリーズのみの販売だったことや一戸当たり面積が若干広くなったことから、販売単価は上昇しています。この結果、売上高は8,082百万円（前年同期比0.7%減）、セグメント利益は25百万円（前年同期20百万円の損失）となりました。

## (日神不動産株式会社の営業状況)

下記の金額には、いずれも消費税等は含まれておりません。

## ア. 分譲戸数の推移

期間（月）	平成23年3月期 （平成22年4月～平成23年3月）				平成24年3月期 （平成23年4月～平成24年3月）				平成24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）	99	205	133	411	62	203	95	423	97	153

イ. 完成在庫の推移

	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年3月期 (平成23年4月～平成24年3月)				平成24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)	193	15	109	59	56	195	249	272	145
デュオス テージ(戸)	704	225	28	17	6	5	—	—	—
計(戸)	897	240	137	76	62	200	249	272	145

ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	平成21年 3月末	平成22年 3月末	平成23年 3月末	平成24年3月期 (平成23年4月～平成24年3月)				平成24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)	10,778	10,491	12,474	15,821	14,062	15,078	9,108	12,125	14,239

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24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44,000百万円、戸数約1,240戸となっております。

エ. 契約状況

	前第2四半期累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)				当第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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	413	12,384,105	194	5,849,071	307	10,299,412	125	4,373,593

オ. 営業収入の内訳

区分	前第2四半期累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	7,934,309	7,956,055
不動産賃貸事業	158,203	120,009
その他附帯事業	46,860	5,989
合計	8,139,373	8,082,054

(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

## (a) 物件別販売状況

前第2四半期累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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)
日神パレステージ下赤塚	66	2,075,536	パレステージ池袋西	21	785,879
日神パレステージ大塚	28	1,046,459	パレステージ根岸	22	726,670
日神パレステージ 浦和本太	27	877,263	パレステージ横浜台町	19	693,451
日神パレステージ三ノ輪	27	734,855	パレステージ井土ヶ谷	17	573,529
その他	117	3,200,193	その他	171	5,176,525
合計	265	7,934,309	合計	250	7,956,055

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (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 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		
	棟数(棟)	戸数(戸)	金額(千円)	棟数(棟)	戸数(戸)	金額(千円)
(日神)パレステージ	19	244	7,530,515	26	250	7,854,117
日神デュオステージ	9	21	380,059	—	—	—
その他	—	—	23,733	—	—	101,937
合計	28	265	7,934,309	26	250	7,956,055

(注) 1 棟数の内、新規に供給した棟数は、前第2四半期パレステージ5棟、当第2四半期パレステージ5棟です。  
2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (c) 地域別販売状況

地域名	前第2四半期累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)			当第2四半期累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	189	5,680,936	71.6	145	4,722,961	59.4
神奈川県	24	678,135	8.6	91	2,733,110	34.3
埼玉県	47	1,399,102	17.6	13	366,475	4.6
千葉県	5	152,402	1.9	1	31,570	0.4
その他	—	23,733	0.3	—	101,937	1.3
合計	265	7,934,309	100.0	250	7,956,055	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## ② 建設事業

多田建設株式会社の建設受注は好調に推移したものの、建築資材費や人件費の上昇により利益率が低下した結果、売上高は9,932百万円（前年同期比6.0%増）、セグメント利益は247百万円（前年同期比22.2%減）となりました。

なお、利益率の低下は期初想定範囲内です。

#### 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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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)	1,108,212	1,526,799
(建設工事)	9,097,390	9,615,246
合計	10,205,602	11,142,045

(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8,315,601千円、当第2四半期8,834,160千円あります。

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25,000戸超となっております。

前年同期に比べて大規模修繕工事の完了件数が多く、結果として、売上高は1,736百万円（前年同期比15.1%増）、セグメント利益は166百万円（前年同期比34.4%増）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及び賃貸管理に伴う工事売上等、堅調に推移しました。

なお、前期より強化した賃貸用物件の販売が進捗しており、当該売上高及び戸数は1,329百万円、54戸となっております。この結果、売上高は2,184百万円（前年同期比43.8%増）、セグメント利益は206百万円（前年同期比10.0%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、6月にシニアツアーの開催地に選定されたことにより、会場使用料収入が加わりました。この結果、売上高は314百万円（前年同期比3.1%増）、セグメント損失は24百万円（前年同期35百万円の損失）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56百万円（前年同期比16.0%減）、セグメント損失は43百万円（前年同期79百万円の損失）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

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

主に現金及び預金や販売用不動産の減少が不動産事業支出金の増加を上回った結果、総資産は60,903百万円(前年度末比2.1%減)となりました。

② 負債

主に、支払手形の減少が借入金の増加を上回った結果、負債合計は28,970百万円(前年度末比4.6%減)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増加による利益剰余金の増加が上回った結果、純資産合計は31,933百万円(前年度末比0.3%増)となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成24年10月19日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」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

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更により、当第2四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

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24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	22,557,774	17,495,710
受取手形・完成工事未収入金等	6,710,603	5,824,283
販売用不動産	7,208,182	4,700,767
不動産事業支出金	11,548,191	18,889,884
未成工事支出金	194,410	147,117
商品	6,653	6,139
短期貸付金	403,348	408,846
その他	1,910,119	2,001,326
貸倒引当金	△241,929	△211,929
流動資産合計	50,297,354	49,262,146
固定資産		
有形固定資産	9,054,661	9,130,723
無形固定資産		
のれん	410,960	352,252
その他	55,346	80,725
無形固定資産合計	466,306	432,977
投資その他の資産	2,389,490	2,077,790
固定資産合計	11,910,458	11,641,491
資産合計	62,207,812	60,903,637
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	7,753,783	3,521,037
1年内償還予定の社債	14,000	44,000
短期借入金	6,652,860	9,938,393
未払法人税等	227,194	163,086
引当金		
賞与引当金	204,035	229,780
完成工事補償引当金	79,650	84,476
短期更生債権	470,062	453,179
その他	3,381,021	2,920,083
流動負債合計	18,782,607	17,354,038
固定負債		
社債	58,000	171,000
長期借入金	7,021,053	7,359,834
引当金		
退職給付引当金	1,523,325	1,511,181
役員退職慰労引当金	270,810	276,230
債務保証損失引当金	491,312	483,928
更生債権	1,192,370	739,274
その他	1,035,585	1,074,986
固定負債合計	11,592,457	11,616,436
負債合計	30,375,064	28,970,475

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24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	21,782,950	21,930,305
自己株式	△24,648	△24,648
株主資本合計	32,296,292	32,443,647
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,050	26,987
為替換算調整勘定	△540,562	△573,960
その他の包括利益累計額合計	△513,511	△546,972
少数株主持分	49,967	36,487
純資産合計	31,832,748	31,933,162
負債純資産合計	62,207,812	60,903,637

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
売上高	18,931,966	21,054,322
売上原価	15,137,638	17,465,627
売上総利益	3,794,328	3,588,694
販売費及び一般管理費	3,267,985	2,995,483
営業利益	526,342	593,211
営業外収益		
受取利息	9,242	6,073
受取配当金	5,706	5,757
受取手数料	46,800	41,900
貸倒引当金戻入額	196,982	12,718
完成工事補償引当金戻入額	56,667	12,657
その他	66,793	43,652
営業外収益合計	382,192	122,760
営業外費用		
支払利息	184,457	163,002
その他	19,617	17,235
営業外費用合計	204,075	180,238
経常利益	704,459	535,732
特別利益		
固定資産売却益	13,720	9,200
負ののれん発生益	—	2,279
特別利益合計	13,720	11,479
特別損失		
減損損失	116,143	29,395
投資有価証券評価損	17,188	—
特別損失合計	133,331	29,395
税金等調整前四半期純利益	584,848	517,816
法人税、住民税及び事業税	101,493	141,621
法人税等調整額	△46,574	4,730
法人税等合計	54,919	146,352
少数株主損益調整前四半期純利益	529,929	371,464
少数株主損失(△)	△15,303	△10,427
四半期純利益	545,233	381,891

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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	529,929	371,464
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,786	△685
為替換算調整勘定	△42,195	△33,398
その他の包括利益合計	△37,408	△34,083
四半期包括利益	492,520	337,380
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	507,109	348,520
少数株主に係る四半期包括利益	△14,589	△11,140

## (3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (4) セグメント情報等

## I 前第2四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23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	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	8,032,828	7,530,900	1,487,458	1,508,457	305,283	18,864,929	67,037	18,931,966
セグメント間の内部 売上高又は振替高	106,545	1,835,502	21,501	10,766	—	1,974,315	553	1,974,868
計	8,139,373	9,366,403	1,508,960	1,519,223	305,283	20,839,244	67,590	20,906,835
セグメント利益 又は損失(△)	△20,464	318,116	123,900	187,401	△35,721	573,233	△79,216	494,016

(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おります。

## 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	573,233
「その他」の区分の損失(△)	△79,216
セグメント間取引消去	91,034
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	526,342

## 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

(固定資産に係る重要な減損損失)

「その他」において米国のゴルフ場の減損損失114,945千円を計上しております。

## II 当第2四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24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	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	8,032,014	8,763,331	1,716,553	2,171,252	314,798	20,997,950	56,372	21,054,322
セグメント間の内部 売上高又は振替高	50,040	1,169,516	19,604	13,662	—	1,252,823	397	1,253,220
計	8,082,054	9,932,848	1,736,158	2,184,914	314,798	22,250,774	56,769	22,307,543
セグメント利益 又は損失(△)	25,313	247,590	166,553	206,055	△24,837	620,674	△43,987	576,687

(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おります。

## 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	620,674
「その他」の区分の損失(△)	△43,987
セグメント間取引消去	75,232
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	593,211

## 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。

## (5) 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。