



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8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25年8月9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1四半期の連結業績 (平成25年4月1日～平成25年6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	%
26年3月期第1四半期	9,464	△6.0	105	30.4	109	65.8	51	—
25年3月期第1四半期	10,064	47.5	80	—	65	△28.8	△20	—

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 89百万円(—%) 25年3月期第1四半期 △53百万円(—%)

	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1四半期	2.18	—
25年3月期第1四半期	△0.86	—

(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1四半期	63,342	33,100	52.2	1,410.55
25年3月期	64,904	33,246	51.2	1,416.93

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 33,082百万円 25年3月期 33,232百万円

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
25年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26年3月期(予想)	—	0.00	—	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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	21,000	△0.3	100	△83.1	50	△90.7	△50	△113.1	△2.13
通期	51,000	3.5	2,000	△12.6	1,800	△12.5	1,600	2.7	68.22

(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 : 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1Q	23,475,630株	25年3月期	23,475,630株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	22,166株	25年3月期	22,046株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年3月期1Q	23,453,514株	25年3月期1Q	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「財政状態に関する説明」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、前期在庫物件の販売を中心に好調に推移しました。日神住宅サポート株式会社の賃貸用物件の販売において完成物件がなかったことから、結果として連結売上高は9,464百万円（前年同期比6.0%減）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
新築分譲	113	3,733	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	3	50	日神住宅サポート株式会社
計	116	3,783	

利益面では、主に日神不動産株式会社の利益率が向上したことから、売上総利益は1,664百万円（前年同期比6.0%増）に増加しました。

営業利益は、売上総利益の増加により105百万円（前年同期比30.4%増）、経常利益は109百万円（前年同期比65.8%増）を確保しました。

四半期純利益は、2期ぶりに51百万円（前年同期は20百万円の損失）の黒字となりました。

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、前期在庫物件の販売を中心に行いました。

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3,839百万円（前年同期比20.6%増）、セグメント損失は49百万円（前年同期184百万円の損失）となりました。

（日神不動産株式会社の営業状況）

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	
戸数(戸)	62	203	95	423	97	153	107	270	113

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
パレス テージ(戸)	193	15	109	249	272	145	265	298	235
デュオス テージ(戸)	704	225	28	—	—	—	—	—	—
計(戸)	897	240	137	249	272	145	265	298	235

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
事業支出金 (百万円)	10,778	10,491	12,474	9,108	12,125	14,239	12,440	9,726	10,637

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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6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33,000百万円、戸数約900戸となっております。

エ. 契約状況

	前第1四半期累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年6月30日)				当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日至平成25年6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	139	4,726,489	110	3,630,220	163	6,129,951	170	6,347,589

(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1四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	3,119,576	3,733,161
不動産賃貸事業	60,535	101,786
その他附帯事業	2,747	4,810
合計	3,182,859	3,839,758

(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1四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)		
物件名	戸数(戸)	金額(千円)	物件名	戸数(戸)	金額(千円)
パレステージ井土ヶ谷	9	308,204	パレステージ西新井本町	17	473,721
日神パレステージ池袋西	8	302,354	パレステージ本厚木	16	446,175
パレステージ三ツ沢上町	9	267,829	パレステージ綾瀬	13	429,702
その他	71	2,241,188	その他	67	2,383,561
合計	97	3,119,576	合計	113	3,733,161

(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1四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6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	24	97	3,024,567	20	113	3,733,161
その他	—	—	95,008	—	—	—
合計	24	97	3,119,576	20	113	3,733,161

(注) 1 棟数の内、新規に供給した棟数は、前第1四半期パレステージ4棟、当第1四半期パレステージ9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1四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6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	50	1,682,944	54.0	86	2,928,556	78.4
神奈川県	39	1,108,976	35.6	27	804,604	21.6
埼玉県	7	201,076	6.4	—	—	—
千葉県	1	31,570	1.0	—	—	—
その他	—	95,008	3.0	—	—	—
合計	97	3,119,576	100.0	113	3,733,161	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引続き好調であるものの、建築資材費や人件費の上昇により利益率は低下しております。この結果、売上高は4,885百万円（前年同期比1.8%減）、セグメント利益は14百万円（前年同期比61.0%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1四半期累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第1四半期累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6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）	1,349,826	1,503,571
（建設工事）	8,474,229	19,829,868
合計	9,824,055	21,333,439

(注) 1 他に当社グループ向け工事受注残高が前第1四半期7,320,152千円、当第1四半期6,378,475千円あります。

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少なく、結果として、売上高は815百万円（前年同期比4.0%減）、セグメント利益は77百万円（前年同期比12.3%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。

なお、賃貸用物件の販売は、完成物件がなかったことから、当該売上高及び戸数は50百万円、3戸にとどまりました。この結果、売上高は555百万円（前年同期比67.2%減）、セグメント利益は50百万円（前年同期比68.2%減）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、売上高は155百万円（前年同期比6.7%減）、セグメント損失は14百万円（前年同期4百万円の損失）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85百万円（前年同期比102.5%増）、セグメント利益は8百万円（前年同期12百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四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63,342百万円(前年度末比2.4%減)となりました。

② 負債

主に長期借入金の減少により、負債合計は30,242百万円(前年度末比4.5%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に伴い、純資産合計は33,100百万円(前年度末比0.4%減)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5月10日公表の決算短信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

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1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,435,875	20,287,699
受取手形・完成工事未収入金等	5,618,304	5,837,047
販売用不動産	9,169,044	7,540,905
不動産事業支出金	12,687,662	14,570,462
未成工事支出金	101,904	42,178
商品	6,580	7,245
短期貸付金	377,179	11,391
その他	1,942,434	1,840,289
貸倒引当金	△192,846	△157,113
流動資産合計	51,146,137	49,980,105
固定資産		
有形固定資産	11,201,094	10,813,594
無形固定資産		
のれん	293,543	264,189
その他	107,425	118,873
無形固定資産合計	400,969	383,062
投資その他の資産	2,156,708	2,166,158
固定資産合計	13,758,771	13,362,815
資産合計	64,904,909	63,342,921
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	6,028,936	4,449,236
短期借入金	8,370,638	9,773,160
1年内償還予定の社債	80,380	80,380
未払法人税等	255,875	44,718
引当金		
賞与引当金	237,052	94,560
完成工事補償引当金	81,070	78,866
工事損失引当金	14,432	2,335
短期更生債権	444,339	444,339
その他	2,765,653	3,336,200
流動負債合計	18,278,378	18,303,795
固定負債		
社債	1,182,620	1,182,620
長期借入金	8,012,711	6,608,490
引当金		
退職給付引当金	1,529,441	1,498,541
役員退職慰労引当金	285,130	287,560
債務保証損失引当金	484,813	471,542
更生債権	715,698	715,698
その他	1,169,909	1,174,590
固定負債合計	13,380,325	11,939,044
負債合計	31,658,703	30,242,839

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6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	23,106,080	22,922,761
自己株式	△24,701	△24,809
株主資本合計	33,619,369	33,435,942
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	83,103
為替換算調整勘定	△467,321	△436,743
その他の包括利益累計額合計	△387,201	△353,640
少数株主持分	14,037	17,779
純資産合計	33,246,205	33,100,081
負債純資産合計	64,904,909	63,342,921

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
売上高	10,064,066	9,464,415
売上原価	8,493,425	7,799,783
売上総利益	1,570,640	1,664,632
販売費及び一般管理費	1,489,847	1,559,304
営業利益	80,793	105,327
営業外収益		
受取利息	2,604	3,581
受取配当金	5,757	5,274
受取手数料	18,000	18,700
貸倒引当金戻入額	—	34,423
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	375	4,543
その他	21,479	23,665
営業外収益合計	60,874	90,187
営業外費用		
支払利息	75,599	86,076
その他	149	151
営業外費用合計	75,749	86,227
経常利益	65,917	109,287
特別利益		
固定資産売却益	4,889	102
負ののれん発生益	2,279	752
特別利益合計	7,169	855
税金等調整前四半期純利益	73,087	110,142
法人税、住民税及び事業税	74,130	36,844
法人税等調整額	22,445	17,577
法人税等合計	96,576	54,421
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△23,488	55,720
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△3,193	4,504
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△20,295	51,216

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益又は少数株主損益 調整前四半期純損失(△)	△23,488	55,720
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,930	2,983
為替換算調整勘定	△20,864	30,577
その他の包括利益合計	△29,794	33,560
四半期包括利益	△53,283	89,281
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△49,335	84,776
少数株主に係る四半期包括利益	△3,948	4,504

(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1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6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	3,157,839	4,171,410	839,770	1,686,229	166,858	10,022,108	41,957	10,064,066
セグメント間の内部 売上高又は振替高	25,020	806,106	9,802	9,218	—	850,147	207	850,355
計	3,182,859	4,977,517	849,572	1,695,448	166,858	10,872,256	42,165	10,914,421
セグメント利益 又は損失(△)	△184,637	35,966	88,384	158,917	△4,818	93,811	△12,867	80,943

(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、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	93,811
「その他」の区分の損失(△)	△12,867
セグメント間取引消去	29,203
のれんの償却額	△29,354
四半期連結損益計算書の営業利益	80,793

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1四半期連結累計期間(自 平成25年4月1日 至 平成25年6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	3,812,474	4,062,460	800,814	547,692	155,731	9,379,174	85,241	9,464,415
セグメント間の内部 売上高又は振替高	27,284	823,525	14,469	8,094	—	873,373	141	873,514
計	3,839,758	4,885,985	815,283	555,787	155,731	10,252,547	85,382	10,337,930
セグメント利益 又は損失(△)	△49,356	14,018	77,540	50,570	△14,508	78,265	8,069	86,334

(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	78,265
「その他」の区分の利益	8,069
セグメント間取引消去	48,347
のれんの償却額	△29,354
四半期連結損益計算書の営業利益	105,327

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。