



平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月2日

東

上場会社名 日神不動産株式会社 上場取引所
 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) 取締役常務兼執行役員 (氏名) 黒岩英樹 (TEL) 03-5360-2011
 四半期報告書提出予定日 平成28年2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 : 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28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日~平成27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		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	%
28年3月期第3四半期	48,012	10.0	2,550	26.8	2,358	19.9	1,404	△12.4
27年3月期第3四半期	43,631	6.5	2,011	△2.6	1,966	△0.5	1,602	△4.6

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 1,421百万円(△18.3%) 27年3月期第3四半期 1,740百万円(△2.0%)

	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
28年3月期第3四半期	29.95	—
27年3月期第3四半期	34.17	—

(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
28年3月期第3四半期	82,203	40,405	48.5	849.87
27年3月期	81,619	38,745	47.5	826.01

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 39,864百万円 27年3月期 38,745百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	6.00	6.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28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 : 有

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日~平成28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	72,000	13.8	4,200	11.0	4,100	10.8	3,100	8.1	66.08

(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 : 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)	28年3月期3Q	46,951,260株	27年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	28年3月期3Q	44,972株	27年3月期	44,972株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年3月期3Q	46,906,288株	27年3月期3Q	46,906,574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	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. サマリー情報(注記事項)に関する事項	6
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	6
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	6
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	6
3. 四半期連結財務諸表	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(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	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(セグメント情報等)	11
(重要な後発事象)	13

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

多田建設株式会社の建設工事の受注が前期に引き続き増加したことにより、連結売上高は48,012百万円（前年同期比10.0%増）となりました。

	分譲戸数（戸）	売上高（百万円）	摘要
不動産販売	275	15,162	日神不動産株式会社
賃貸用物件販売等	98	1,641	日神住宅サポート株式会社
自社施工物件	164	2,029	多田建設株式会社
計	537	18,833	

利益面では、多田建設株式会社の増収増益に伴い売上総利益は7,489百万円（前年同期比9.6%増）、営業利益及び経常利益は、売上総利益の増加によりそれぞれ2,550百万円（前年同期比26.8%増）及び2,358百万円（前年同期比19.9%増）を確保しました。

また、法人税等の増加により、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,404百万円（前年同期比12.4%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及びセグメント損益は以下のとおりです。

① 不動産事業

主力事業である新築分譲マンションの販売は、物件の完成が第4四半期に集中しております。このため、オフィスビル販売が1棟あったものの、売上高は15,625百万円（前年同期比0.5%減）となりました。また、不動産流動化事業の推進により土地販売高が増加したことから利益率が低下したため、セグメント損失が188百万円（前年同期477百万円の利益）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26年3月期 (平成25年4月～平成26年3月)				平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	113	183	116	215	102	158	140	231	77	107	91

イ. 完成在庫の推移

	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	249	298	330	309	278	241	226	178	116	215

ウ. 未完成在庫 (事業支出金)

	平成24年 3月末	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成27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)	9,108	9,726	6,962	6,209	9,650	10,255	12,889	15,114	15,844	14,441

(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27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41,300百万円です。

エ. 契約状況

	前第3四半期累計期間 (自平成26年4月1日至平成26年12月31日)				当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27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	442	13,030,206	131	4,290,327	493	14,785,220	290	9,680,851

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

オ. 営業収入の内訳

区分	前第3四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	15,339,746	15,162,130
不動産賃貸事業	318,738	310,761
その他附帯事業	37,256	8,595
合計	15,695,741	15,481,487

(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、土地販売高が前事業年度385,700千円、当事業年度5,351,366千円、オフィスビル等の売却分が前事業年度3棟、2,651,973千円、当事業年度1棟、2,210,000千円含まれています。

(a) 物件別販売状況

前第3四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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)
パレステージ大森	41	1,929,331	パレステージ北久里浜	36	1,036,381
パレステージ溝の口	38	1,484,946	パレステージ梅島	17	705,165
パレステージ稲城	27	974,603	パレステージ長後	19	599,595
その他	294	10,950,865	その他	203	12,820,988
合計	400	15,339,746	合計	275	15,162,130

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

(b) 地域別販売状況

地域名	前第3四半期累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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	241	7,796,464	50.8	111	3,280,901	21.6
神奈川県	57	1,918,933	12.5	90	2,484,012	16.4
埼玉県	58	1,631,954	10.6	29	678,304	4.5
千葉県	42	915,050	6.0	45	1,027,352	6.8
その他	2	3,077,343	20.1	—	7,691,560	50.7
合計	400	15,339,746	100.0	275	15,162,130	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工事が引き続き好調であり、受注物件の大型化により建築資材費や人件費の上昇を抑制できたことから、売上高は26,887百万円(前年同期比19.8%増)、セグメント利益は2,017百万円(前年同期比132.2%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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27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)	1,501,478	1,054,147
(建設工事)	25,297,694	11,378,011
合計	26,799,172	12,432,158

(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3,501,720千円、当第3四半期7,811,014千円あります。
2 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

③ 賃貸管理事業

賃貸管理事業は、ほぼ横ばいに推移し、売上高は3,239百万円(前年同期比10.0%減)、セグメント利益は448百万円(前年同期比2.7%増)となりました。

④ 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、当四半期連結会計期間末におけるマンションの管理戸数は27,000戸超となっております。

売上高は2,547百万円(前年同期比2.3%増)、セグメント利益は222百万円(前年同期比4.9%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、売上高は586百万円(前年同期比2.3%増)、セグメント利益は7百万円(前年同期0百万円の利益)となりました。

⑥ その他

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。

米国のゴルフ場の宅地分譲及び日神ファイナンス株式会社の担保不動産の販売により、売上高は68百万円（前年同期比25.5%増）、セグメント損失は33百万円（前年同期45百万円の損失）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

主に現金及び預金の減少と販売用不動産及び不動産事業支出金等の増加が均衡した結果、総資産は82,203百万円（前年度末比0.7%増）となりました。

② 負債

主に借入金の増加を支払手形・工事未払金等の減少が上回った結果、負債合計は41,797百万円（前年度末比2.5%減）となりました。

③ 純資産

当期純利益の計上による利益剰余金の増加及び匿名組合が優先出資を受入れたことによる非支配株主持分の増加により、純資産合計は40,405百万円（前年度末比4.3%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

通期の業績予想については、単体・連結とも平成27年11月2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

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び
「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)
等を、第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額
を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更い
たしました。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定
による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方
法に変更いたします。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更
を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、
四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及
び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時
点から将来にわたって適用しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	29,569,668	23,050,011
受取手形・完成工事未収入金等	10,756,471	11,344,109
販売用不動産	9,516,960	11,719,472
不動産事業支出金	15,481,507	20,459,662
未成工事支出金	153,097	197,177
商品	9,216	8,766
短期貸付金	473,180	1,800
未収入金	1,658,526	875,065
その他	1,472,144	1,591,041
貸倒引当金	△63,360	△55,941
流動資産合計	69,027,413	69,191,164
固定資産		
有形固定資産	9,971,830	10,380,883
無形固定資産		
のれん	58,708	—
その他	118,356	120,949
無形固定資産合計	177,065	120,949
投資その他の資産	2,443,396	2,510,333
固定資産合計	12,592,292	13,012,165
資産合計	81,619,705	82,203,329
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,567,864	8,754,186
短期借入金	11,664,716	9,406,818
1年内償還予定の社債	48,000	48,000
未払法人税等	465,930	671,821
引当金		
賞与引当金	282,907	146,648
完成工事補償引当金	68,294	94,765
工事損失引当金	20,323	—
その他	4,176,713	3,773,903
流動負債合計	27,294,752	22,896,143
固定負債		
社債	153,000	129,000
長期借入金	11,877,819	15,288,967
引当金		
役員退職慰労引当金	301,750	296,560
債務保証損失引当金	375,761	338,553
退職給付に係る負債	1,579,159	1,574,946
その他	1,292,298	1,273,745
固定負債合計	15,579,789	18,901,773
負債合計	42,874,541	41,797,916

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27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	427,432
利益剰余金	28,446,358	29,569,845
自己株式	△25,082	△25,082
株主資本合計	38,959,266	40,083,607
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	116,734	109,991
為替換算調整勘定	△320,038	△326,434
退職給付に係る調整累計額	△10,831	△2,707
その他の包括利益累計額合計	△214,136	△219,150
非支配株主持分	33	540,957
純資産合計	38,745,164	40,405,413
負債純資産合計	81,619,705	82,203,329

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	43,631,916	48,012,276
売上原価	36,795,775	40,523,133
売上総利益	6,836,140	7,489,142
販売費及び一般管理費	4,824,307	4,938,290
営業利益	2,011,833	2,550,852
営業外収益		
受取利息	5,354	6,980
受取配当金	8,090	8,240
受取手数料	55,700	56,900
貸倒引当金戻入額	43,651	17,679
債務保証損失引当金戻入額	759	18,593
その他	80,463	53,548
営業外収益合計	194,019	161,942
営業外費用		
支払利息	222,362	325,260
その他	16,552	28,582
営業外費用合計	238,915	353,842
経常利益	1,966,938	2,358,952
特別利益		
固定資産売却益	14,498	831
特別利益合計	14,498	831
特別損失		
固定資産除却損	—	240
特別損失合計	—	240
税金等調整前四半期純利益	1,981,436	2,359,543
法人税、住民税及び事業税	218,910	949,825
法人税等調整額	159,616	△17,022
法人税等合計	378,526	932,803
四半期純利益	1,602,910	1,426,740
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△13	21,816
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,602,923	1,404,924

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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
四半期純利益	1,602,910	1,426,740
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,441	△6,742
為替換算調整勘定	92,336	△6,396
退職給付に係る調整額	29,899	8,123
その他の包括利益合計	137,677	△5,014
四半期包括利益	1,740,588	1,421,725
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,740,601	1,399,909
非支配株主に係る四半期包括利益	△13	21,816

(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26年4月1日至平成26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	賃貸 管理事業	不動産 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	15,555,416	21,437,903	3,566,183	2,444,767	573,168	43,577,439	54,477	43,631,916
セグメント間の内部 売上高又は振替高	141,107	997,566	32,660	44,839	210	1,216,383	303	1,216,687
計	15,696,524	22,435,469	3,598,844	2,489,606	573,378	44,793,822	54,780	44,848,603
セグメント利益 又は損失(△)	477,361	868,820	436,605	212,337	86	1,995,210	△45,977	1,949,233

(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	1,995,210
「その他」の区分の損失(△)	△45,977
セグメント間取引消去	150,663
のれんの償却額	△88,063
四半期連結損益計算書の営業利益	2,011,833

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27年4月1日 至 平成27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	賃貸 管理事業	不動産 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	15,540,158	26,111,254	3,211,275	2,494,757	586,303	47,943,749	68,526	48,012,276
セグメント間の内部 売上高又は振替高	85,189	776,301	28,223	52,853	315	942,883	241	943,124
計	15,625,348	26,887,555	3,239,499	2,547,611	586,618	48,886,632	68,768	48,955,401
セグメント利益 又は損失(△)	△188,606	2,017,016	448,516	222,798	7,439	2,507,164	△33,987	2,473,176

(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	2,507,164
「その他」の区分の損失(△)	△33,987
セグメント間取引消去	136,383
のれんの償却額	△58,708
四半期連結損益計算書の営業利益	2,550,852

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。

(重要な後発事象)

当社は、平成28年2月2日開催の取締役会において、当社の完全子会社である日神管理株式会社と同じく当社の完全子会社である日神住宅サポート株式会社を合併し、合併後に存続会社の商号を変更することを決議しました。

1. 企業結合の概要

(1) 結合企業の名称及び事業内容

日神管理株式会社 不動産管理業

日神住宅サポート株式会社 賃貸管理業

(2) 企業結合日

平成28年4月1日

(3) 企業結合の法的形式

日神管理株式会社を存続会社とし、日神住宅サポート株式会社を消滅会社とする吸収合併方式であります。

なお、本合併は当社の完全子会社同士の合併であるため、これに伴う当社に対する合併対価の交付はありません。

(4) 企業結合後の名称

日神管財株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

経営効率化および事業拡大を図ることによる企業価値向上を目的としております。

2. 実施予定の会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行う予定であります。