



2019年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年2月4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2月8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：有（アナリスト向け）

百万円未満切捨て

1. 2019年3月期第3四半期の連結業績（2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第3四半期	47,414	△17.1	2,671	△36.3	2,459	△39.3	1,707	△37.4
2018年3月期第3四半期	57,224	10.7	4,194	12.7	4,053	13.0	2,729	△13.1

（注）包括利益 2019年3月期第3四半期 1,851百万円（△32.9%） 2018年3月期第3四半期 2,758百万円（△13.7%）

	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
2019年3月期第3四半期	36.40	—
2018年3月期第3四半期	58.18	—

（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
2019年3月期第3四半期	103,524	52,837	50.9	1,124.10
2018年3月期	99,969	51,736	51.6	1,100.74

（参考）自己資本 2019年3月期第3四半期 52,727百万円 2018年3月期 51,631百万円

（注）「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」を第1四半期連結会計期間の期首から適用したため、2018年3月期につきましては遡及適用後の数値を記載しております。

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	円 銭	円 銭
2018年3月期	—	0.00	—	16.00	16.00
2019年3月期	—	0.00	—		
2019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. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019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	82,000	0.6	5,600	△17.2	5,400	△17.3	3,700	△21.9	78.88

（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）	2019年3月期3Q	46,951,260株	2018年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	2019年3月期3Q	45,432株	2018年3月期	45,432株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期3Q	46,905,828株	2018年3月期3Q	46,905,888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3四半期連結累計期間	8
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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3四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が続いていたものの、米国と中国の貿易摩擦をはじめ、世界経済に与える不安定要素は増しており、依然として先行きは不透明な状態です。

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の高止まりに加え、消費増税に対する消費者の購買意欲の減退も懸念されます。

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。

こうした中、当社グループの当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高が47,414百万円(前年同期比17.1%減)、売上総利益は7,705百万円(前年同期比15.9%減)、営業利益は2,671百万円(前年同期比36.3%減)、経常利益は2,459百万円(前年同期比39.3%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,707百万円(前年同期比37.4%減)の減益となりました。

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。

① 不動産事業

新築マンション分譲の完成引渡物件が第4四半期に集中していることから、売上高は14,158百万円(前年同期比24.7%減)となりました。

しかし、販売費及び一般管理費を削減したことにより、セグメント利益は331百万円(前年同期比19.3%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)	2017年3月期 (2016年4月～2017年3月)				2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	103	160	123	329	100	157	68	202	61	138	51

イ. 完成在庫の推移

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	226	266	166	122	95	104	66	73	57	35
デュオス テージ(戸)	—	54	49	40	29	19	23	11	24	68
その他	—	8	6	14	9	7	14	8	6	5
合計	226	328	221	176	133	130	103	92	87	108

ウ. 未完成在庫(事業支出金)

	2015年 3月末	2016年 3月末	2017年 3月末	2018年3月期 (2017年4月～2018年3月)				2018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)	12,889	12,446	10,600	12,430	12,206	13,954	14,977	17,930	17,023	18,657

(注) 1 事業支出金は主に土地代及び建築代金の一部です。

2 2018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53,300百万円です。

3 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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)				当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	421	15,066,072	209	7,617,862	361	13,817,774	216	8,571,391

(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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	18,143,621	12,035,476
不動産賃貸事業	345,028	247,055
その他附帯事業	71,539	410,208
合計	18,560,189	12,692,740

(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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
マンション	10,995,104	9,642,281
土地	765,000	—
不動産証券化事業	6,288,190	2,216,300
その他	95,326	176,894
合計	18,143,621	12,035,476

(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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	206	7,434,188	67.6	143	5,191,141	53.8
神奈川県	112	3,458,756	31.5	103	4,377,361	45.4
埼玉県	6	88,956	0.8	4	73,779	0.8
千葉県	1	13,203	0.1	—	—	—
合計	325	10,995,104	100.0	250	9,642,281	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3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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(%)
パレステージ	159	5,945,706	54.1	167	7,029,671	72.9
デュオステージ	94	3,385,522	30.8	64	2,213,279	23.0
中古	20	356,104	3.2	19	399,331	4.1
その他	52	1,307,772	11.9	—	—	—
合計	325	10,995,104	100.0	250	9,642,281	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29,749百万円(前年同期比1.2%増)とほぼ前年同期と同水準で推移しましたが、資材費及び人件費の上昇により、セグメント利益は2,008百万円(前年同期比22.8%減)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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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)	1,354,310	911,061
(建築工事)	34,669,082	41,484,883
合計	36,023,392	42,395,944

(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7,843,990千円、当第3四半期6,136,100千円あります。

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。

賃貸物件の販売が減少したため、売上高は6,021百万円（前年同期比39.2%減）、セグメント利益は566百万円（前年同期比51.7%減）となりました。

④ ゴルフ場事業

米国のゴルフ場2社は、引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560百万円（前年同期比5.0%増）、セグメント利益は7百万円（前年同期比490.9%増）となりました。

⑤ 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。

売上高は35百万円（前年同期比41.2%減）、セグメント損失は109百万円（前年同期34百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値と比較を行っております。

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 資産

前連結会計年度末より3,555百万円増加し、103,524百万円（前年度末比3.6%増）となりました。

この主な原因は、現金及び預金の減少7,960百万円、受取手形・完成工事未収入金等の増加4,706百万円、販売用不動産の増加2,557百万円、不動産事業支出金の増加4,630百万円であります。

② 負債

前連結会計年度末より2,454百万円増加し、50,687百万円（前年度末比5.1%増）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1,865百万円、短期借入金の増加7,781百万円、長期借入金の減少4,268百万円、社債の増加976百万円であります。

③ 純資産

前連結会計年度末より1,101百万円増加し、52,837百万円（前年度末比2.1%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1,707百万円、剰余金の配当による減少750百万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

2018年5月11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. 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 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	41,873,079	33,912,354
受取手形・完成工事未収入金等	11,072,811	15,779,132
販売用不動産	5,029,076	7,586,827
不動産事業支出金	23,907,348	28,537,931
未成工事支出金	14,230	202,244
商品	9,018	11,430
短期貸付金	86,470	134,300
未収入金	1,207,959	568,077
その他	1,055,184	1,094,078
貸倒引当金	△44,129	△56,059
流動資産合計	84,211,049	87,770,319
固定資産		
有形固定資産	11,076,644	11,201,097
無形固定資産	133,905	117,758
投資その他の資産	4,547,593	4,435,653
固定資産合計	15,758,143	15,754,510
資産合計	99,969,192	103,524,829
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	10,986,701	9,120,780
短期借入金	11,787,104	19,569,040
1年内償還予定の社債	48,000	128,000
未払法人税等	748,987	227,823
引当金		
賞与引当金	386,771	202,450
完成工事補償引当金	136,746	203,148
その他	3,237,322	3,568,888
流動負債合計	27,331,633	33,020,131
固定負債		
社債	484,000	1,460,000
長期借入金	17,076,758	12,807,877
引当金		
役員退職慰労引当金	347,300	367,000
債務保証損失引当金	211,787	206,376
退職給付に係る負債	1,557,656	1,590,213
その他	1,223,702	1,235,499
固定負債合計	20,901,205	17,666,966
負債合計	48,232,838	50,687,098

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018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	427,432	427,432
利益剰余金	41,409,377	42,366,488
自己株式	△25,306	△25,306
株主資本合計	51,922,914	52,880,026
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118,392	201,561
為替換算調整勘定	△397,327	△351,236
退職給付に係る調整累計額	△12,655	△3,163
その他の包括利益累計額合計	△291,589	△152,838
非支配株主持分	105,029	110,543
純資産合計	51,736,354	52,837,731
負債純資産合計	99,969,192	103,524,829

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	57,224,499	47,414,442
売上原価	48,057,463	39,708,832
売上総利益	9,167,036	7,705,609
販売費及び一般管理費	4,972,135	5,033,721
営業利益	4,194,900	2,671,887
営業外収益		
受取利息	7,237	3,920
受取配当金	9,344	10,486
受取手数料	57,700	60,650
貸倒引当金戻入額	9,752	6,889
債務保証損失引当金戻入額	20,960	3,237
保険戻金	8,671	26,422
その他	85,353	44,583
営業外収益合計	199,018	156,190
営業外費用		
支払利息	268,624	301,887
支払手数料	26,395	34,775
その他	45,162	31,464
営業外費用合計	340,182	368,126
経常利益	4,053,737	2,459,951
特別利益		
固定資産売却益	2,529	140,367
特別利益合計	2,529	140,367
特別損失		
固定資産売却損	—	6,167
固定資産除却損	356	395
特別損失合計	356	6,562
税金等調整前四半期純利益	4,055,910	2,593,756
法人税、住民税及び事業税	730,478	832,447
法人税等調整額	599,079	48,471
法人税等合計	1,329,558	880,918
四半期純利益	2,726,352	1,712,837
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(△)	△2,701	5,233
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,729,053	1,707,604

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)
四半期純利益	2,726,352	1,712,837
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30,575	83,492
為替換算調整勘定	△3,138	46,091
退職給付に係る調整額	4,880	9,491
その他の包括利益合計	32,317	139,075
四半期包括利益	2,758,669	1,851,912
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,761,371	1,846,409
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,701	5,503

（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)

I 前第3四半期連結累計期間(自2017年4月1日至2017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	ゴルフ場 事業	計		
売上高							
外部顧客に対する 売上高	17,956,320	28,852,420	9,843,749	532,849	57,185,339	39,159	57,224,499
セグメント間の内部売 上高又は振替高	852,288	530,250	60,561	315	1,443,414	22,002	1,465,417
計	18,808,609	29,382,670	9,904,311	533,164	58,628,754	61,162	58,689,917
セグメント利益又は損失 (△)	278,214	2,600,682	1,172,534	1,215	4,052,647	△34,557	4,018,090

(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	4,052,647
「その他」の区分の損失(△)	△34,557
セグメント間取引消去	176,810
四半期連結損益計算書の営業利益	4,194,900

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2018年4月1日至2018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	ゴルフ場 事業	計		
売上高							
外部顧客に対する 売上高	14,062,043	26,817,062	5,961,121	559,742	47,399,971	14,470	47,414,442
セグメント間の内部売 上高又は振替高	96,338	2,932,152	60,537	315	3,089,343	21,509	3,110,853
計	14,158,382	29,749,215	6,021,659	560,057	50,489,315	35,980	50,525,295
セグメント利益又は損失 (△)	331,987	2,008,184	566,471	7,181	2,913,825	△109,783	2,804,041

(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	2,913,825
「その他」の区分の損失(△)	△109,783
セグメント間取引消去	△132,153
四半期連結損益計算書の営業利益	2,671,887

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。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。