



## 2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月2日

上場会社名 日神不動産株式会社 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8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. 2020年3月期第1四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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		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1四半期	14,420	3.8	659	49.5	600	61.6	389	86.4
2019年3月期第1四半期	13,895	△23.7	441	△54.8	371	△59.2	208	△68.2

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 328百万円 (23.9%) 2019年3月期第1四半期 264百万円 (△60.5%)

	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1四半期	8.30	—
2019年3月期第1四半期	4.45	—

### (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1四半期	99,180	54,960	55.3	1,169.16
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1四半期 54,840百万円 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	—	—	—	—	—
2020年3月期（予想）	—	0.00	—	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、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		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1Q	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1Q	45,492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1Q	46,905,788株	2019年3月期1Q	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
(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
(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

当第1四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緩やかな回復傾向にありますが、本年10月に予定されている消費税率引き上げや、米国と中国の貿易摩擦の長期化による世界経済への影響等、先行きが不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界では、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、建設業界においては、旺盛な建設需要により堅調な受注状況が継続しておりますが、資材費・人件費の高騰により厳しい経営環境となっております。

こうした中、当社グループの当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高が14,420百万円（前年同期比3.8%増）、売上総利益が2,444百万円（前年同期比14.3%増）、営業利益が659百万円（前年同期比49.5%増）、経常利益が600百万円（前年同期比61.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益が389百万円（前年同期比86.4%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりです。

#### ① 不動産事業

マンション分譲事業の売上高は前年同期を上回ったものの、それ以外の一棟売却物の販売が減少した結果、売上高は2,688百万円（前年同期比18.7%減）、セグメント損失は132百万円（前年同期154百万円の損失）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)	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
戸数 (戸)	100	157	68	202	61	138	51	321	71

##### 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
パレス テージ (戸)	266	166	66	73	57	35	89	65
デュオス テージ (戸)	54	49	23	11	24	68	32	41
その他	8	6	14	8	6	5	4	1
合計	328	221	103	92	87	108	125	107

##### 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
事業支出金 (百万円)	12,446	10,600	14,977	17,930	17,023	18,657	13,981	15,210

(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 2019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38,000百万円です。

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1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)				当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	138	5,137,316	182	7,358,092	177	5,388,038	148	4,506,806

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)
不動産販売事業	3,057,822	2,385,293
不動産賃貸事業	82,381	84,384
その他附帯事業	93,802	32,403
合計	3,234,006	2,502,081

(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1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
	金額 (千円)	金額 (千円)
マンション	2,175,122	2,385,293
不動産証券化事業	833,300	—
その他	49,400	—
合計	3,057,822	2,385,293

(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1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	35	1,181,327	54.3	28	940,043	39.4
神奈川県	24	963,285	44.3	39	1,300,101	54.5
埼玉県	2	30,510	1.4	4	145,149	6.1
合計	61	2,175,122	100.0	71	2,385,293	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1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)			当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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(%)
パレステージ	36	1,522,947	70.0	24	861,435	36.1
デュオステージ	12	359,447	16.5	43	1,436,490	60.2
中古	13	292,728	13.5	4	87,368	3.7
合計	61	2,175,122	100.0	71	2,385,293	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

売上高が9,117百万円(前年同期比12.3%増)に増加した結果、セグメント利益は499百万円(前年同期比32.0%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1四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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)	953,994	358,615
(建築工事)	35,678,945	37,947,802
合計	36,632,939	38,306,417

(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6,728,390千円、当第1四半期4,758,200千円あります。

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3,406百万円(前年同期比39.4%増)、セグメント利益は348百万円(前年同期比31.7%増)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賃貸していることから、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198百万円（前年同期比11.1%増）、セグメント利益は7百万円（前年同期5百万円の損失）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います。

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17百万円（前年同期比5.2%増）、セグメント損失は14百万円（前年同期73百万円の損失）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

前連結会計年度末より4,527百万円減少し、99,180百万円となりました。この主な原因は、現金及び預金の減少9,943百万円、受取手形・完成工事未収入金等の増加3,210百万円及び販売用不動産の増加1,748百万円であります。

② 負債

前連結会計年度末より4,108百万円減少し、44,220百万円となりました。この主な原因は、支払手形・工事未払金等の減少3,174百万円及び未払法人税等の減少1,197百万円であります。

③ 純資産

前連結会計年度末より419百万円減少し、54,960百万円となりました。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389百万円及び剰余金の配当による減少750百万円であります。

(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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,381,631	36,437,767
受取手形・完成工事未収入金等	10,760,091	13,970,349
販売用不動産	5,864,881	7,613,611
不動産事業支出金	22,229,648	22,478,614
未成工事支出金	73,405	143,043
商品	11,442	12,069
短期貸付金	170,990	137,200
未収入金	543,464	541,223
その他	835,259	1,011,312
貸倒引当金	△70,015	△63,970
流動資産合計	86,800,798	82,281,221
固定資産		
有形固定資産	11,625,562	11,724,328
無形固定資産	110,102	101,873
投資その他の資産	5,171,952	5,073,058
固定資産合計	16,907,616	16,899,261
資産合計	103,708,415	99,180,482
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	11,098,692	7,924,505
短期借入金	13,686,490	13,769,225
1年内償還予定の社債	128,000	128,000
未払法人税等	1,299,426	101,604
引当金		
賞与引当金	411,661	186,277
完成工事補償引当金	157,922	186,290
その他	3,144,766	4,358,333
流動負債合計	29,926,959	26,654,236
固定負債		
社債	1,406,000	1,406,000
長期借入金	13,680,164	12,933,865
引当金		
役員退職慰労引当金	374,180	344,720
債務保証損失引当金	200,555	199,138
退職給付に係る負債	1,542,583	1,516,768
その他	1,197,782	1,165,363
固定負債合計	18,401,265	17,565,856
負債合計	48,328,225	44,220,093

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019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	427,432	427,432
利益剰余金	44,844,941	44,483,905
自己株式	△25,306	△25,332
株主資本合計	55,358,479	54,997,417
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	190,388
為替換算調整勘定	△352,455	△368,720
退職給付に係る調整累計額	28,862	21,646
その他の包括利益累計額合計	△103,877	△156,685
非支配株主持分	125,587	119,657
純資産合計	55,380,189	54,960,389
負債純資産合計	103,708,415	99,180,482

## (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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
売上高	13,895,575	14,420,361
売上原価	11,757,962	11,976,069
売上総利益	2,137,613	2,444,292
販売費及び一般管理費	1,696,444	1,784,853
営業利益	441,168	659,439
営業外収益		
受取利息	1,426	3,809
受取配当金	6,567	7,134
受取手数料	16,900	20,500
貸倒引当金戻入額	6,927	8,528
債務保証損失引当金戻入額	2,319	1,416
その他	21,073	35,399
営業外収益合計	55,214	76,788
営業外費用		
支払利息	96,849	87,790
支払手数料	25,453	46,482
その他	2,612	1,803
営業外費用合計	124,915	136,075
経常利益	371,467	600,151
特別損失		
固定資産除却損	9	—
特別損失合計	9	—
税金等調整前四半期純利益	371,457	600,151
法人税、住民税及び事業税	90,563	111,958
法人税等調整額	67,565	107,119
法人税等合計	158,128	219,077
四半期純利益	213,328	381,073
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(△)	4,363	△8,383
親会社株主に帰属する四半期純利益	208,965	389,457

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	213,328	381,073
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	797	△29,327
為替換算調整勘定	47,658	△16,265
退職給付に係る調整額	3,163	△7,215
その他の包括利益合計	51,619	△52,808
四半期包括利益	264,947	328,265
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	260,584	336,649
非支配株主に係る四半期包括利益	4,363	△8,383

(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。

(セグメント情報等)

セグメント情報

I 前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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	ゴルフ場 事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	3,275,078	8,012,974	2,423,951	178,833	13,890,837	4,738	13,895,575
セグメント間の内部売上高又は振替高	29,196	106,800	20,231	105	156,332	11,434	167,767
計	3,304,274	8,119,774	2,444,182	178,938	14,047,170	16,173	14,063,343
セグメント利益又は損失(△)	△154,081	378,547	264,615	△5,196	483,884	△73,515	410,369

(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	483,884
「その他」の区分の損失(△)	△73,515
セグメント間取引消去	30,799
四半期連結損益計算書の営業利益	441,168

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 2019年4月1日 至 2019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	ゴルフ場 事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	2,659,539	8,164,072	3,391,178	198,736	14,413,527	6,834	14,420,361
セグメント間の内部売上高又は振替高	28,466	953,507	15,046	105	997,124	10,175	1,007,299
計	2,688,006	9,117,579	3,406,224	198,841	15,410,651	17,009	15,427,661
セグメント利益又は損失(△)	△132,897	499,751	348,613	7,694	723,161	△14,430	708,731

(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	723,161
「その他」の区分の損失(△)	△14,430
セグメント間取引消去	△49,292
四半期連結損益計算書の営業利益	659,439

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)

(子会社株式の売却)

当社は、2019年5月27日付けの会社法370条（取締役会の決議に替わる書面決議）による決議によって、当社が発行済株式の100%を所有する株式会社平川カントリークラブの株式の全部を、エヌディファクター株式会社へ譲渡する事を決議し、2019年7月1日付けで実行いたしました。

1. 株式譲渡の理由

2018年8月2日付「会社分割による持株会社体制への移行及び子会社の設立に関するお知らせ」で発表したとおり、当社グループは2020年1月1日付けで持株会社体制に移行する予定であります。

これに当たり、「総合不動産・建設業としてのグループの発展」を目的とした経営資源の選択と集中を進めるための譲渡であります。

2. 売却した相手会社の名称

エヌディファクター株式会社

3. 売却の時期

2019年7月1日

4. 当該子会社の名称、事業内容及び当社との取引内容

名称 株式会社平川カントリークラブ

事業内容 ゴルフ場運営事業

当社との取引内容 該当事項はありません。

5. 売却した株式の数、売却価額、売却損益及び売却後の持分比率

売却した株式の数 1,800株

売却価額 90百万円

売却益 512百万円（見込み）

売却後の持分比率 ー%

なお、この株式譲渡に伴い、「不動産事業」、「建設事業」、「不動産管理事業」及び「ゴルフ場事業」としていた報告セグメントが、翌連結会計年度より「不動産事業」、「建設事業」及び「不動産管理事業」に変更となります。