



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月7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) 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29年2月14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29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日~平成28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	%
29年3月期第3四半期	51,681	7.6	3,723	46.0	3,586	52.1	3,139	123.5
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

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 3,195百万円(124.8%) 28年3月期第3四半期 1,421百万円(△18.3%)

	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
29年3月期第3四半期	66.93	—
28年3月期第3四半期	29.95	—

(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
29年3月期第3四半期	99,902	45,576	45.0	958.71
28年3月期	92,049	42,810	45.9	900.89

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 44,969百万円 28年3月期 42,257百万円

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
28年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
29年3月期	—	0.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	15.00	15.00

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日~平成29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	82,500	13.7	5,600	7.9	5,500	11.4	4,800	24.2	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 : 有

※ 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)	29年3月期3Q	46,951,260株	28年3月期	46,951,260株
② 期末自己株式数	29年3月期3Q	45,252株	28年3月期	44,972株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年3月期3Q	46,906,175株	28年3月期3Q	46,906,288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
(4) 追加情報	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)	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

不動産事業セグメント、不動産管理事業セグメント及び建設セグメントの増収により、連結売上高は51,681百万円（前年同期比 7.6%増）となりました。

利益面では、不動産事業セグメントの売上総利益率の改善により売上総利益は8,353百万円（前年同期比11.5%増）、営業利益は販売費及び一般管理費の削減により3,723百万円（前年同期比46.0%増）となり、これらを受け、経常利益は3,586百万円（前年同期比52.1%増）となりました。

また、第1四半期会計期間より連結納税制度を適用しており、増益による減税効果により、親会社株主に帰属する四半期純利益は3,139百万円（前年同期比123.5%増）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

分譲マンションの販売は、前期在庫物件の販売が中心となりましたが、販売戸数が増加し、かつ利益率が改善しました。また、不動産証券化事業向けの土地の売上も増加したことから、売上高は16,452百万円（前年同期比5.3%増）となりました。販売費及び一般管理費の削減により、セグメント利益は736百万円（前年同期は188百万円の損失）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27年3月期 (平成26年4月～平成27年3月)				平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28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)	102	158	140	231	77	107	91	287	103	160	123

イ. 完成在庫の推移

	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28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)	298	330	226	153	104	209	266	189	152	100
デュオス テージ(戸)	—	—	—	—	—	—	54	42	96	81
その他	—	—	—	25	12	6	8	6	9	8
合計	298	330	226	178	116	215	328	237	257	189

ウ. 未完成在庫（事業支出金）

	平成25年 3月末	平成26年 3月末	平成27年 3月末	平成28年3月期 (平成27年4月～平成28年3月)				平成28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)	9,726	6,962	12,889	15,114	15,844	14,441	12,446	16,211	14,930	15,471

（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28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37,800百万円です。

エ. 契約状況

	前第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)				当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28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	493	14,785,220	290	9,680,851	430	14,291,944	285	9,986,872

(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27年4月1日至平成27年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
不動産販売事業	15,162,130	15,720,762
不動産賃貸事業	310,761	484,705
その他附帯事業	8,595	39,723
合計	15,481,487	16,245,190

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

カ. 不動産販売事業の状況

区分	前第3四半期累計期間 (自平成27年4月1日至平成27年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28年12月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
マンション	7,470,570	12,168,474
土地	5,351,366	3,370,700
一棟売物件	2,210,000	—
その他	130,193	181,587
合計	15,162,130	15,720,762

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれていません。

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 (自平成27年4月1日至平成27年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日至平成28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	111	3,280,901	43.9	302	9,872,576	81.1
神奈川県	90	2,484,012	33.3	45	1,476,014	12.1
埼玉県	29	678,304	9.1	37	809,206	6.7
千葉県	45	1,027,352	13.8	1	7,378	0.1
その他	—	—	—	1	3,299	0.0
合計	275	7,470,570	100.0	386	12,168,474	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 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)			当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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(%)
パレスステージ	212	6,595,834	88.3	257	8,570,604	70.4
デュオステージ	—	—	—	96	3,291,170	27.1
その他	63	874,735	11.7	33	306,700	2.5
合計	275	7,470,570	100.0	386	12,168,474	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、期初に想定していた原価の上昇が計画値を下回ったため、売上高は27,727百万円(前年同期比3.1%増)、セグメント利益は2,157百万円(前年同期比7.0%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)	当第3四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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)	1,197,443	1,497,510
(建設工事)	31,998,334	27,529,054
合計	33,195,777	29,026,564

(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3,401,196千円、当第3四半期2,953,575千円あります。
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

平成28年4月1日付で、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を行い、商号を日神管財株式会社に変更しております。このため、第1四半期連結会計期間より日神管財株式会社を対象としております。

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。

賃貸物件の販売により、売上高は7,066百万円(前年同期比22.2%増)となりましたが、合併に伴う費用の発生等があったため、セグメント利益は683百万円(前年同期比1.9%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、外部のコース管理受託が終了したため、売上高は530百万円(前年同期比9.6%減)、セグメント利益は3百万円(前年同期比50.3%減)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。

米国のゴルフ場の宅地分譲売上を計上しましたが、売上高は42百万円（前年同期比38.7%減）、セグメント損失は31百万円（前年同期33百万円の損失）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 資産

主に受取手形・完成工事未収入金等の増加とたな卸資産の増加が現金及び預金の減少を上回った結果、資産合計は99,902百万円（前年度末比8.5%増）となりました。

② 負債

主に短期借入金の増加が支払手形・工事未払金等の減少を上回った結果、負債合計は54,325百万円（前年度末比10.3%増）となりました。

③ 純資産

親会社株主に帰属する四半期純利益3,139百万円を計上し、純資産合計は45,576百万円（前年度末比6.5%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

平成29年3月期の連結業績予想につきましては、当第3四半期連結累計期間の実績等を勘案し、連結営業利益5,600百万円、連結経常利益5,500百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円に修正しております。

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)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経営利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響額は軽微であります。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	30,669,703	28,083,083
受取手形・完成工事未収入金等	10,060,823	12,700,793
販売用不動産	16,536,145	19,539,497
不動産事業支出金	18,748,641	23,276,511
未成工事支出金	98,177	148,180
商品	10,122	7,954
短期貸付金	110,600	1,800
未収入金	827,032	630,004
その他	2,204,901	2,761,222
貸倒引当金	△58,946	△51,594
流動資産合計	79,207,201	87,097,452
固定資産		
有形固定資産	10,285,333	10,132,472
無形固定資産	115,670	94,027
投資その他の資産	2,440,865	2,578,374
固定資産合計	12,841,870	12,804,874
資産合計	92,049,071	99,902,327
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	11,622,808	9,691,767
短期借入金	11,733,858	24,367,628
1年内償還予定の社債	158,000	59,000
未払法人税等	1,180,830	274,145
引当金		
賞与引当金	333,295	148,890
完成工事補償引当金	87,298	129,183
その他	3,563,661	3,765,833
流動負債合計	28,679,752	38,436,448
固定負債		
社債	395,000	370,000
長期借入金	16,767,187	12,248,168
引当金		
役員退職慰労引当金	302,780	312,720
債務保証損失引当金	309,258	277,329
退職給付に係る負債	1,558,041	1,520,082
その他	1,226,812	1,160,983
固定負債合計	20,559,080	15,889,284
負債合計	49,238,832	54,325,733

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28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	32,030,731	34,701,173
自己株式	△25,082	△25,187
株主資本合計	42,544,493	45,214,830
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,094	103,420
為替換算調整勘定	△362,690	△348,101
退職給付に係る調整累計額	△3,046	△761
その他の包括利益累計額合計	△286,643	△245,442
非支配株主持分	552,387	607,206
純資産合計	42,810,238	45,576,594
負債純資産合計	92,049,071	99,902,327

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
売上高	48,012,276	51,681,175
売上原価	40,523,133	43,328,150
売上総利益	7,489,142	8,353,025
販売費及び一般管理費	4,938,290	4,629,238
営業利益	2,550,852	3,723,786
営業外収益		
受取利息	6,980	2,062
受取配当金	8,240	8,562
受取手数料	56,900	67,800
貸倒引当金戻入額	17,679	14,484
債務保証損失引当金戻入額	18,593	8,738
保険返戻金	13,309	111,079
その他	40,238	65,021
営業外収益合計	161,942	277,749
営業外費用		
支払利息	325,260	388,386
その他	28,582	26,280
営業外費用合計	353,842	414,667
経常利益	2,358,952	3,586,869
特別利益		
固定資産売却益	831	69
特別利益合計	831	69
特別損失		
固定資産売却損	—	54
固定資産除却損	240	16
減損損失	—	7,587
特別損失合計	240	7,658
税金等調整前四半期純利益	2,359,543	3,579,281
法人税、住民税及び事業税	949,825	623,378
法人税等調整額	△17,022	△198,420
法人税等合計	932,803	424,957
四半期純利益	1,426,740	3,154,323
非支配株主に帰属する四半期純利益	21,816	14,819
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,404,924	3,139,504

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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
四半期純利益	1,426,740	3,154,323
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,742	24,325
為替換算調整勘定	△6,396	14,589
退職給付に係る調整額	8,123	2,285
その他の包括利益合計	△5,014	41,200
四半期包括利益	1,421,725	3,195,524
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,399,909	3,180,705
非支配株主に係る四半期包括利益	21,816	14,819

(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	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	5,706,033	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	79,108	315	940,914	241	941,156
計	15,625,348	26,887,555	5,785,142	586,618	48,884,664	68,768	48,953,432
セグメント利益 又は損失(△)	△188,606	2,017,016	671,314	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。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28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	16,366,095	27,725,699	7,017,555	529,860	51,639,210	41,965	51,681,175
セグメント間の内部 売上高又は振替高	86,599	1,337	49,362	315	137,614	201	137,815
計	16,452,694	27,727,036	7,066,918	530,175	51,776,824	42,167	51,818,991
セグメント利益 又は損失(△)	736,236	2,157,946	683,923	3,700	3,581,806	△31,354	3,550,452

(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	3,581,806
「その他」の区分の損失(△)	△31,354
セグメント間取引消去	173,334
四半期連結損益計算書の営業利益	3,723,786

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

日神管理株式会社と日神住宅サポート株式会社の合併に伴い、第1四半期連結会計期間より、従来の報告セグメントの「賃貸管理事業」と「不動産管理事業」を統合し「不動産管理事業」としております。これにより報告セグメントを、従来の「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」の5区分から「不動産事業」「建設事業」「不動産管理事業」「ゴルフ場事業」の4区分に変更しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

4. 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。