

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第2項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年8月8日
【四半期会計期間】	第75期第1四半期（自平成26年4月1日至平成26年6月30日）
【会社名】	大栄不動産株式会社
【英訳名】	Daiei Real Estate & Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 石村 等
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員企画財務部長 赤澤 秀之
【縦覧に供する場所】	大栄不動産株式会社浦和支店 (さいたま市浦和区高砂2丁目2番3号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第74期 第1四半期連結 累計期間	第75期 第1四半期連結 累計期間	第74期
会計期間	自平成25年 4月1日 至平成25年 6月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 6月30日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
営業収益 (千円)	4,181,598	4,818,943	23,816,668
経常利益 (千円)	554,288	485,429	3,857,132
四半期(当期)純利益 (千円)	346,096	313,765	2,087,461
四半期包括利益または包括利益 (千円)	574,160	874,511	2,795,701
純資産額 (千円)	23,060,928	25,969,141	25,282,469
総資産額 (千円)	117,718,750	113,712,516	113,526,336
1株当たり四半期(当期)純利益 金額 (円)	27.65	25.06	166.75
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.6	22.8	22.3

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 営業収益には、消費税等は含んでおりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、第74期第1四半期連結累計期間および第74期については新株予約権はありますが、当社株式は非上場株式であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、第75期第1四半期連結累計期間については潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社および当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

3【財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社および連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期連結累計期間の当社グループ営業収益は、ビル賃貸事業につきましては2,165百万円（前年同四半期2,263百万円、前年同四半期比4.3%減）、駐車場事業につきましては657百万円（同698百万円、5.8%減）、住宅事業につきましては1,597百万円（同865百万円、84.5%増）、不動産営業事業につきましては166百万円（同151百万円、10.1%増）、有料老人ホーム事業につきましては225百万円（同181百万円、24.7%増）となりました。

これらの結果、当社グループ全体の営業収益は4,818百万円（前年同四半期4,181百万円、前年同四半期比15.2%増）、経常利益は485百万円（同554百万円、12.4%減）、四半期純利益は313百万円（同346百万円、9.3%減）となりました。

(2) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

(4) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	41,561,111
計	41,561,111

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (平成26年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年8月8日)	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	12,921,111	12,921,111	-	単元株式数 1,000株
計	12,921,111	12,921,111	-	-

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨の定めを設けております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
平成26年4月1日～ 平成26年6月30日	-	12,921,111	-	2,527,000	-	604

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7)【議決権の状況】
 【発行済株式】

平成26年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 402,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,508,000	12,508	-
単元未満株式	普通株式 11,111	-	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	12,921,111	-	-
総株主の議決権	-	12,508	-

【自己株式等】

平成26年6月30日現在

所有者の氏名または名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
大栄不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町1丁目1番8号	402,000	-	402,000	3.11
計	-	402,000	-	402,000	3.11

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）および第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,712,748	8,626,400
営業未収入金	4,209,421	299,328
販売用不動産	9,223,871	7,174,118
仕掛販売用不動産	1,721,512	1,873,305
その他	1,379,985	1,698,886
貸倒引当金	4,333	2,573
流動資産合計	20,243,205	19,669,465
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	26,477,185	26,376,427
土地	49,582,030	49,582,030
その他(純額)	638,967	626,721
有形固定資産合計	76,698,183	76,585,179
無形固定資産	1,764,867	1,760,011
投資その他の資産		
投資有価証券	12,022,366	12,938,187
その他	2,812,414	2,774,373
貸倒引当金	14,700	14,700
投資その他の資産合計	14,820,079	15,697,860
固定資産合計	93,283,130	94,043,050
資産合計	113,526,336	113,712,516

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	6,100,000	4,500,000
コマーシャル・ペーパー	-	3,491,804
1年内償還予定の社債	2,880,000	2,820,000
1年内返済予定の長期借入金	15,101,132	15,277,699
未払法人税等	3,211	90,436
引当金	214,435	127,495
その他	4,911,401	3,934,451
流動負債合計	29,210,181	30,241,886
固定負債		
社債	1,700,000	1,700,000
長期借入金	44,599,324	42,440,514
引当金	339,138	308,735
退職給付に係る負債	355,034	352,687
資産除去債務	220,930	222,565
その他	11,819,259	12,476,986
固定負債合計	59,033,686	57,501,488
負債合計	88,243,867	87,743,375
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527,000	2,527,000
資本剰余金	1,109	1,109
利益剰余金	17,393,315	16,677,586
自己株式	347,047	347,047
株主資本合計	19,574,377	18,858,648
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,670,669	3,228,854
繰延ヘッジ損益	46,197	43,696
土地再評価差額金	3,083,619	3,925,334
その他の包括利益累計額合計	5,708,091	7,110,492
純資産合計	25,282,469	25,969,141
負債純資産合計	113,526,336	113,712,516

(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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	4,181,598	4,818,943
営業原価	2,963,662	3,652,221
営業総利益	1,217,935	1,166,721
販売費及び一般管理費	442,277	513,713
営業利益	775,657	653,008
営業外収益		
受取利息	11,025	578
受取配当金	98,800	123,763
その他	8,041	7,864
営業外収益合計	117,868	132,205
営業外費用		
支払利息	296,813	244,160
持分法による投資損失	4,376	265
その他	38,047	55,358
営業外費用合計	339,237	299,784
経常利益	554,288	485,429
特別利益		
投資有価証券売却益	224	-
特別利益合計	224	-
特別損失		
固定資産売却損	1,521	-
特別損失合計	1,521	-
税金等調整前四半期純利益	552,991	485,429
法人税、住民税及び事業税	109,470	107,615
法人税等調整額	97,423	64,048
法人税等合計	206,894	171,663
少数株主損益調整前四半期純利益	346,096	313,765
四半期純利益	346,096	313,765

【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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	346,096	313,765
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	210,518	558,244
繰延ヘッジ損益	17,545	2,500
その他の包括利益合計	228,063	560,745
四半期包括利益	574,160	874,511
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	574,160	874,511
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
減価償却費	325,518 千円	374,220 千円

(株主資本等関係)

前第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. 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	187,779	15	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動に関する事項

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

1. 配当に関する事項

配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年6月27日 定時株主総会	普通株式	187,779	15	平成26年3月31日	平成26年6月30日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動に関する事項

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】

前第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および利益また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
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	2,260,322	698,186	865,933	151,163	181,094	4,156,701	24,896	4,181,598
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	2,767	-	-	-	-	2,767	1,008	3,775
計	2,263,090	698,186	865,933	151,163	181,094	4,159,468	25,904	4,185,373
セグメント利益 または損失()	1,005,520	109,328	88,819	88,679	57,465	1,057,523	20,804	1,036,719

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

2. 報告セグメントの利益また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およ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	1,057,523
「その他」の区分の利益	20,804
セグメント間取引消去	1
全社費用(注)	261,063
四半期連結損益計算書の営業利益	775,657

(注)全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失またはのれん等に関する情報
 該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間（自平成26年4月1日 至平成26年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高および利益また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
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	2,162,766	657,505	1,597,537	166,401	225,883	4,810,093	8,850	4,818,943
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	2,730	-	-	-	-	2,730	616	3,346
計	2,165,495	657,505	1,597,537	166,401	225,883	4,812,823	9,466	4,822,289
セグメント利益 または損失()	844,161	85,668	135,322	69,450	22,733	972,969	27,684	945,284

（注）「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。

2. 報告セグメントの利益また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および当該差額
 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	972,969
「その他」の区分の利益	27,684
セグメント間取引消去	539
全社費用（注）	292,816
四半期連結損益計算書の営業利益	653,008

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失またはのれん等に関する情報
 該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益金額および算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前第 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)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	27円65銭	25円06銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	346,096	313,765
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額 (千円)	346,096	313,765
普通株式の期中平均株式数 (千株)	12,518	12,518
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

(注) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額については、前第 1 四半期連結累計期間については新株予約権はありますが、当社株式は非上場株式であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。また、当第 1 四半期連結累計期間については潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26年8月8日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 正一郎 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 谷口 公一 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、大栄不動産株式会社及び連結子会社の平成26年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。