

【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31年2月8日
【四半期会計期間】	第79期第3四半期（自 平成30年10月1日 至 平成30年12月31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さいたま支店 （さいたま市大宮区桜木町2丁目287番地）

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78期 第3四半期連結 累計期間	第79期 第3四半期連結 累計期間	第78期
会計期間	自平成29年 4月1日 至平成29年 12月31日	自平成30年 4月1日 至平成30年 12月31日	自平成29年 4月1日 至平成30年 3月31日
営業収益 (百万円)	21,925	18,566	28,858
経常利益 (百万円)	3,255	2,385	3,938
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	1,890	1,580	2,275
四半期包括利益または包括利益 (百万円)	3,272	231	3,021
純資産額 (百万円)	35,464	35,194	35,213
総資産額 (百万円)	133,587	133,161	133,244
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	150.98	126.23	181.73
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 (%)	26.5	26.4	26.4

回次	第78期 第3四半期連結 会計期間	第79期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成29年 10月1日 至平成29年 12月31日	自平成30年 10月1日 至平成30年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	36.98	16.36

(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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 「『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、前第3四半期連結累計期間および前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第3四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3四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【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・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判断したものであります。

なお、「『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で比較を行っております。

(1) 財政状態および経営成績の状況

経営成績の状況

当第3四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物件の取得等に伴い賃貸料等の増加が見られたものの、証券化出資配当金が減少したこと等により7,291百万円（前年同四半期7,390百万円、前年同四半期比1.3%減）となりました。駐車場事業につきましては収容台数の増加等により2,315百万円（同2,185百万円、5.9%増）、住宅事業につきましては竣工引渡し物件が減少したため7,313百万円（同10,511百万円、30.4%減）、不動産営業事業につきましては823百万円（同1,020百万円、19.4%減）、有料老人ホーム事業につきましては758百万円（同729百万円、4.0%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18,566百万円（前年同四半期21,925百万円、前年同四半期比15.3%減）、経常利益は2,385百万円（同3,255百万円、26.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,580百万円（同1,890百万円、16.4%減）、1株当たり四半期純利益は126.23円（同150.98円、16.4%減）となりました。

財政状態の状況

当第3四半期連結会計期間末の総資産は133,161百万円となり、前連結会計年度末と比べ83百万円の減少となりました。流動資産は、前連結会計年度末と比べ2,708百万円減少し27,705百万円となりました。これは「仕掛販売用不動産」が1,446百万円増加したものの、「販売用不動産」が3,884百万円、「営業未収入金」が961百万円減少したことが主な要因となっております。また、固定資産は、前連結会計年度末と比べ2,624百万円増加し105,455百万円となりました。これは有形固定資産が3,858百万円増加したことが主な要因となっております。

当第3四半期連結会計期間末の負債は、コマーシャル・ペーパーが増加したものの、借入金が減少したこと等により前連結会計年度末と比べ64百万円減少し97,966百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間末の純資産は利益剰余金が増加したものの、その他有価証券評価差額金が減少したこと等により前連結会計年度末と比べ18百万円減少し35,194百万円となりました。

この結果、当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は26.4%（前連結会計年度末は26.4%）、1株当たり純資産は2,811.40円（前連結会計年度末は2,812.88円）となりました。

(2) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(3) 事業上および財務上の対処すべき課題

当第3四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。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 主要な設備

前連結会計年度末において計画中であった主要な設備の新設のうち、「共同ビル」については平成30年6月に取得を完了いたしました。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四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。

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3四半期会計期間末現在発行数(株) (平成30年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年2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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の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)【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成30年10月1日～ 平成30年12月31日	-	12,921,111	-	2,527	-	0

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年12月31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30年12月31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3四半期連結会計期間（平成30年10月1日から平成30年12月31日まで）および第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY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。

なお、新日本有限責任監査法人は平成30年7月1日付をもって、名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年 3 月31日)	当第 3 四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,786	10,569
営業未収入金	1,458	497
販売用不動産	14,854	10,969
仕掛販売用不動産	3,100	4,546
その他	1,214	1,123
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	30,413	27,705
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	26,104	26,423
土地	49,257	53,075
その他（純額）	3,932	3,654
有形固定資産合計	79,295	83,153
無形固定資産	1,755	1,741
投資その他の資産		
投資有価証券	18,797	17,710
その他	3,033	2,899
貸倒引当金	50	50
投資その他の資産合計	21,779	20,559
固定資産合計	102,830	105,455
資産合計	133,244	133,161

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,100	1,400
コマーシャル・ペーパー	-	1,896
1年内償還予定の社債	400	200
1年内返済予定の長期借入金	12,108	9,132
未払法人税等	204	187
引当金	227	119
その他	3,706	3,612
流動負債合計	20,747	16,549
固定負債		
社債	6,000	6,000
長期借入金	58,077	62,585
引当金	475	503
退職給付に係る負債	337	360
資産除去債務	385	390
その他	12,007	11,577
固定負債合計	77,283	81,417
負債合計	98,030	97,966
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金	1	1
利益剰余金	22,959	24,289
自己株式	347	347
株主資本合計	25,140	26,470
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,692	3,343
繰延ヘッジ損益	7	6
土地再評価差額金	5,387	5,387
その他の包括利益累計額合計	10,072	8,724
純資産合計	35,213	35,194
負債純資産合計	133,244	133,161

(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 : 百万円)

	前第 3 四半期連結累計期間 (自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成30年 4 月 1 日 至 平成30年12月31日)
営業収益	21,925	18,566
営業原価	15,711	13,744
営業総利益	6,214	4,821
販売費及び一般管理費	2,350	2,083
営業利益	3,864	2,738
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	233	255
その他	44	55
営業外収益合計	278	311
営業外費用		
支払利息	599	521
その他	287	142
営業外費用合計	887	664
経常利益	3,255	2,385
特別損失		
固定資産除却損	428	-
投資有価証券評価損	-	95
契約解除損	100	-
特別損失合計	528	95
税金等調整前四半期純利益	2,726	2,290
法人税、住民税及び事業税	560	569
法人税等調整額	276	140
法人税等合計	836	709
四半期純利益	1,890	1,580
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,890	1,580

【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:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
四半期純利益	1,890	1,580
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,379	1,349
繰延ヘッジ損益	3	0
その他の包括利益合計	1,382	1,348
四半期包括利益	3,272	231
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,272	231
非支配株主に係る四半期包括利益	-	-

【注記事項】

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31日)
減価償却費	1,217百万円	1,317百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成29年6月28日 定時株主総会	普通株式	212	17	平成29年3月31日	平成29年6月29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3四半期連結累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成30年6月27日 定時株主総会	普通株式	250	20	平成30年3月31日	平成30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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31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: 百万円)

	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	7,380	2,185	10,511	1,000	729	21,807	118	21,925
セグメント間の 内部営業収 益または振替 高	9	-	-	20	-	29	8	37
計	7,390	2,185	10,511	1,020	729	21,836	126	21,963
セグメント利益 または損失()	3,046	480	1,123	401	39	5,012	21	4,991

(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: 百万円)

利益	金額
報告セグメント計	5,012
「その他」の区分の利益	21
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	1,127
四半期連結損益計算書の営業利益	3,864

(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3四半期連結累計期間（自平成30年4月1日 至平成30年12月31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：百万円）

	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	7,282	2,315	7,313	787	758	18,456	110	18,566
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	9	-	-	36	-	45	27	73
計	7,291	2,315	7,313	823	758	18,501	138	18,639
セグメント利益 または損失（ ）	2,960	537	312	165	17	3,957	7	3,950

（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：百万円）

利益	金額
報告セグメント計	3,957
「その他」の区分の利益	7
セグメント間取引消去	14
全社費用（注）	1,197
四半期連結損益計算書の営業利益	2,738

（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 3 四半期連結累計期間 (自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成30年 4 月 1 日 至 平成30年12月31日)
1 株当たり四半期純利益金額	150円98銭	126円23銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	1,890	1,580
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	1,890	1,580
普通株式の期中平均株式数 (千株)	12,518	12,518

(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、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31年 2 月 8 日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

EY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 谷口 公一 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 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30年4月1日から平成31年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成30年10月1日から平成30年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成30年4月1日から平成30年12月31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30年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。