

【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28年2月10日
【四半期会計期間】	第76期第3四半期（自 平成27年10月1日 至 平成27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75期 第3四半期連結 累計期間	第76期 第3四半期連結 累計期間	第75期
会計期間	自平成26年 4月1日 至平成26年 12月31日	自平成27年 4月1日 至平成27年 12月31日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日
営業収益 (百万円)	19,018	11,991	25,531
経常利益 (百万円)	2,382	2,865	3,302
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	1,536	1,857	1,808
四半期包括利益または包括利益 (百万円)	3,194	690	4,499
純資産額 (百万円)	28,289	30,096	29,594
総資産額 (百万円)	118,519	135,267	119,261
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	122.71	148.40	144.49
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 (%)	23.9	22.3	24.8

回次	第75期 第3四半期連結 会計期間	第76期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自平成26年 10月1日 至平成26年 12月31日	自平成27年 10月1日 至平成27年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	55.99	91.31

- (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. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

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。

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。

なお、第1四半期連結累計期間より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

(1) 業績の状況

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7,991百万円（前年同四半期6,654百万円、前年同四半期比20.1%増）、駐車場事業につきましては2,103百万円（同1,993百万円、5.5%増）、住宅事業につきましては544百万円（同8,948百万円、93.9%減）、不動産営業事業につきましては638百万円（同654百万円、2.4%減）、有料老人ホーム事業につきましては644百万円（同667百万円、3.4%減）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11,991百万円（前年同四半期19,018百万円、前年同四半期比36.9%減）、経常利益は2,865百万円（同2,382百万円、20.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,857百万円（同1,536百万円、20.9%増）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。

(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3四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】

①【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

②【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27年12月31日）	提出日現在発行数（株） （平成28年2月10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 （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27年10月1日～ 平成27年12月31日	—	12,921,111	—	2,527	—	0

(6)【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。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27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	—	12508	—

② 【自己株式等】

平成27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

- (1) 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) 当社の四半期連結財務諸表に掲記される科目その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、第1四半期連結会計期間および第1四半期連結累計期間より百万円単位をもって記載することに変更しました。

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27年10月1日から平成27年12月31日まで）および第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27年12月31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：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,451	15,699
営業未収入金	424	887
販売用不動産	7,903	13,317
仕掛販売用不動産	1,550	4,712
その他	749	1,151
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,079	35,768
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	25,975	25,697
土地	52,579	52,902
その他（純額）	1,024	1,498
有形固定資産合計	79,579	80,098
無形固定資産	1,749	1,738
投資その他の資産		
投資有価証券	17,928	14,750
その他	2,939	2,927
貸倒引当金	△14	△14
投資その他の資産合計	20,853	17,662
固定資産合計	102,181	99,499
資産合計	119,261	135,267

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	12,000	9,500
コマーシャル・ペーパー	2,497	4,293
1年内償還予定の社債	500	400
1年内返済予定の長期借入金	16,820	18,606
未払法人税等	354	312
引当金	192	93
その他	3,213	3,305
流動負債合計	35,579	36,511
固定負債		
社債	6,200	6,000
長期借入金	35,109	50,670
引当金	358	399
退職給付に係る負債	345	352
資産除去債務	229	236
その他	11,845	11,001
固定負債合計	54,088	68,659
負債合計	89,667	105,171
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	18,172	19,842
自己株式	△347	△347
株主資本合計	20,353	22,023
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,892	3,711
繰延ヘッジ損益	△32	△19
土地再評価差額金	4,380	4,380
その他の包括利益累計額合計	9,240	8,072
純資産合計	29,594	30,096
負債純資産合計	119,261	135,267

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第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)
営業収益	19,018	11,991
営業原価	13,992	7,204
営業総利益	5,025	4,787
販売費及び一般管理費	1,931	1,177
営業利益	3,094	3,609
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	173	187
その他	22	39
営業外収益合計	198	228
営業外費用		
支払利息	723	705
持分法による投資損失	0	0
その他	185	267
営業外費用合計	909	972
経常利益	2,382	2,865
特別利益		
固定資産売却益	—	0
投資有価証券売却益	2	—
特別利益合計	2	0
特別損失		
固定資産売却損	—	1
契約解除損	—	33
その他	—	7
特別損失合計	—	41
税金等調整前四半期純利益	2,385	2,823
法人税、住民税及び事業税	108	895
法人税等調整額	740	70
法人税等合計	849	966
四半期純利益	1,536	1,857
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,536	1,857

【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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第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)
四半期純利益	1,536	1,857
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,649	△1,181
繰延ヘッジ損益	9	13
その他の包括利益合計	1,658	△1,167
四半期包括利益	3,194	690
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,194	690
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

【注記事項】

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）および「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更および少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間および前連結会計年度については、四半期連結財務諸表および連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項(4)、連結会計基準第44－5項(4)および事業分離等会計基準第57－4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第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)
減価償却費	1,125百万円	1,130百万円

(株主資本等関係)

Ⅰ 前第3四半期連結累計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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26年6月27日 定時株主総会	普通株式	187	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。

Ⅱ 当第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. 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27年6月25日 定時株主総会	普通株式	187	15	平成27年3月31日	平成27年6月26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】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至平成26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	6,646	1,993	8,948	654	667	18,911	107	19,018
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	8	—	—	—	—	8	5	14
計	6,654	1,993	8,948	654	667	18,919	113	19,032
セグメント利益 または損失(△)	2,771	303	1,066	34	△82	4,092	△30	4,062

(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	4,092
「その他」の区分の利益	△30
セグメント間取引消去	0
全社費用(注)	△968
四半期連結損益計算書の営業利益	3,094

(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。

Ⅱ 当第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	7,983	2,103	544	638	644	11,914	77	11,991
セグメント間 の内部営業収 益または振替 高	8	—	—	—	—	8	11	19
計	7,991	2,103	544	638	644	11,922	88	12,011
セグメント利益 または損失(△)	4,303	436	△24	43	△109	4,649	△63	4,586

（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	4,649
「その他」の区分の利益	△63
セグメント間取引消去	0
全社費用（注）	△976
四半期連結損益計算書の営業利益	3,609

（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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第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株当たり四半期純利益金額	122円71銭	148円40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)	1,536	1,857
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)	1,536	1,857
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、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28年2月10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27年4月1日から平成28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27年10月1日から平成27年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。