

# 平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年11月6日

上場会社名 株式会社 新日本建物

上場取引所 東

コード番号 8893 URL <http://www.kksnt.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長兼社長執行役員 (氏名) 池田 友彦

問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼常務執行役員 管理本部長兼 経営企画部長 (氏名) 佐藤 啓明

TEL 03-5962-0775

四半期報告書提出予定日 平成29年11月7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 : 有

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30年3月期第2四半期の業績(平成29年4月1日～平成29年9月30日)

### (1) 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年3月期第2四半期	5,518	30.1	305	48.6	259	60.7	215	55.4
29年3月期第2四半期	4,243	7.3	205	1.1	161	△4.0	138	△16.1

	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
30年3月期第2四半期	10.81	—
29年3月期第2四半期	6.95	5.77

### (2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率
	百万円	%	百万円	%	%
30年3月期第2四半期	10,987		3,499		31.9
29年3月期	9,964		3,635		36.5

(参考)自己資本 30年3月期第2四半期 3,499百万円 29年3月期 3,635百万円

## 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
29年3月期	—	0.00	—	5.00	5.00
30年3月期	—	0.00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

上記「配当の状況」は普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

## 3. 平成30年3月期の業績予想(平成29年4月1日～平成30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		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	13,430	18.8	880	5.3	810	10.9	690	3.1	34.66

(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) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 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

(3) 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

30年3月期2Q	19,914,617 株	29年3月期	19,914,617 株
30年3月期2Q	5,876 株	29年3月期	4,536 株
30年3月期2Q	19,909,292 株	29年3月期2Q	19,911,780 株

※四半期決算短信は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4ページ「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。

・決算補足説明資料は平成29年11月6日に当社ホームページに掲載いたします。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

A種優先株式

	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
29年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
30年3月期	—	—			

※A種優先株式については、平成29年5月29日に全株式の取得及び消却の手続きを完了しておりますので、平成30年3月期（予想）配当金は、記載しておりません。

○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 .....	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記 .....	5
(1) 四半期貸借対照表 .....	5
(2) 四半期損益計算書 .....	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(セグメント情報等) .....	9

## 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2四半期累計期間におけるわが国経済は、政府の経済対策や日本銀行の金融緩和策により、企業収益や雇用・所得環境の改善が見られ、底堅い内外需要を背景に、景気全体として緩やかな回復基調を維持しました。世界経済については、緩やかな回復が続くことが期待されるものの、米国の対外政策の不透明感や中東・アジアの地政学的なリスクの高まりなどの懸念材料もあり、日本経済に与える影響について留意が必要な状況にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、新築マンション市場では、地価の上昇・事業用地の取得競争の激化、建築コストの高止まり等により、販売価格は上昇傾向が続き、供給戸数や契約率は、首都圏全体では弱含みの状況が続いておりますが、都区部では堅調に推移しております。また、賃貸住宅の着工戸数は減少しているものの、資産運用型不動産市場では、金融緩和策の継続による良好な資金調達環境のもとで、国内外投資家の資金運用ニーズや相続税対策としての需要の高まりを反映し、取引は依然として安定的に推移しております。

このような事業環境の中で、当社は資産運用型不動産市場に焦点を当てた仕入活動を行うとともに、資産形成に役立つコンパクトマンションの用地仕入・開発も積極的に進め、前年同四半期を大幅に上回る仕入契約を締結し、たな卸資産の積み上げを順調に進めております。

この結果、当社の当第2四半期累計期間の売上高は55億18百万円（前年同四半期比30.1%増）となり、営業利益3億5百万円（前年同四半期比48.6%増）、経常利益2億59百万円（前年同四半期比60.7%増）、四半期純利益2億15百万円（前年同四半期比55.4%増）となりました。

セグメントの業績は以下のとおりであります。

## (流動化事業)

当第2四半期累計期間においては、堅調な資産運用型不動産市場を中心に、事業用地の確保、良質なプラン開発に注力してまいりました。この中で事業効率、エリア特性等を考慮し、デベロッパーを中心に、マンション等の開発用地7件の販売を行い、売上高は27億円（前年同四半期比14.0%減）となり、営業利益は3億88百万円（前年同四半期比10.5%減）となりました。

## (マンション販売事業)

当第2四半期累計期間においては、資産運用型マンション・コンパクトマンション2物件の引渡しを開始し、販売戸数は前年同四半期比27戸増の37戸、売上高は11億76百万円（前年同四半期比283.8%増）となり、営業利益は1億23百万円（前年同四半期は13百万円の営業損失）となりました。

## (戸建販売事業)

当第2四半期累計期間における宅地販売を含む販売棟数は、前年同四半期比18棟増の37棟、売上高は16億11百万円（前年同四半期比104.6%増）となり、営業利益は86百万円（前年同四半期比138.4%増）となりました。

## (その他)

当第2四半期累計期間の売上高は29百万円（前年同四半期比244.9%増）となり、営業利益は15百万円（前年同四半期比118.3%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当第2四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ10億23百万円増加（前期末比10.3%増）し、109億87百万円となりました。流動資産は8億54百万円増加（前期末比9.3%増）の100億11百万円、固定資産は1億69百万円増加（前期末比21.2%増）の9億70百万円となりました。

流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が3億25百万円（前期末比11.3%減）、販売用不動産が2億80百万円（前期末比28.1%減）減少した一方で、仕掛販売用不動産が10億12百万円（前期末比21.1%増）、前渡金が2億67百万円（前期末比201.2%増）、短期貸付金が2億47百万円増加したことによるものであります。

固定資産の主な増加要因は、投資有価証券が96百万円（前期末比250.4%増）、建設仮勘定が41百万円（前期末比979.0%増）、関係会社長期貸付金が26百万円増加したことによるものであります。

## (負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は、前期末と比べ11億59百万円増加（前期末比18.3%増）し、74億88百万円となりました。流動負債は9億18百万円増加（前期末比31.5%増）の38億35百万円、固定負債は2億40百万円増加（前期末比7.1%増）の36億52百万円となりました。

流動負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が7億77百万円（前期末比398.4%増）、短期借入金が66百万円（前期末比3.0%増）、前受金が58百万円（前期末比51.6%増）増加したことによるものであります。

固定負債の主な増加は、長期借入金が2億2百万円増加（前期末比6.6%増）したことによるものであります。

## (純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は、前期末と比べ1億36百万円減少（前期末比3.7%減）し、34億99百万円となりました。主な減少要因は、四半期純利益が2億15百万円、その他有価証券評価差額金が46百万円となった一方で、自己株式の消却（2億98百万円減）及び配当（99百万円減）により、利益剰余金が減少したことによるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ3億25百万円減少し、25億55百万円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、6億48百万円の資金の減少（前年同四半期は4億66百万円の減少）となりました。これは主に、税引前四半期純利益が2億59百万円となった一方で、たな卸資産が7億31百万円増加、前渡金が2億67百万円増加したことによるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、3億26百万円の資金の減少（前年同四半期は1億63百万円の減少）となりました。これは主に、短期貸付金の増加が2億28百万円、有形固定資産の取得による支出が41百万円、長期貸付けによる支出が26百万円、投資有価証券の取得による支出が20百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、6億49百万円の資金の増加(前年同四半期は2億74百万円の増加)となりました。これは主に、優先株式の取得による支出が2億98百万円、配当金の支払額が99百万円となった一方で、借入金の増加による収入が10億47百万円となったことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年3月期の業績につきましては、平成29年5月8日発表の予想値に変更はありません。

## 2. 四半期財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成29年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,881,157	2,555,742
販売用不動産	999,716	718,772
仕掛販売用不動産	4,790,355	5,803,149
原材料及び貯蔵品	748	3,623
前渡金	132,800	399,959
前払費用	20,065	21,351
短期貸付金	-	247,000
関係会社短期貸付金	19,000	-
立替金	159,489	156,888
その他	154,068	105,139
流動資産合計	9,157,401	10,011,626
固定資産		
有形固定資産		
建物	416,572	416,572
減価償却累計額	△99,170	△104,931
建物(純額)	317,401	311,640
構築物	27,496	27,496
減価償却累計額	△18,219	△18,701
構築物(純額)	9,277	8,795
工具、器具及び備品	36,031	36,031
減価償却累計額	△14,222	△16,938
工具、器具及び備品(純額)	21,808	19,092
土地	189,603	189,603
建設仮勘定	4,248	45,838
有形固定資産合計	542,338	574,969
無形固定資産		
ソフトウェア	4,192	3,606
無形固定資産合計	4,192	3,606
投資その他の資産		
投資有価証券	38,702	135,632
関係会社株式	40,000	41,240
その他の関係会社有価証券	0	-
出資金	15,630	15,630
関係会社長期貸付金	-	26,491
破産更生債権等	7,700	6,539
長期前払費用	9,283	8,251
差入保証金	136,931	150,835
その他	24,845	24,745
貸倒引当金	△18,718	△17,557
投資その他の資産合計	254,375	391,809
固定資産合計	800,906	970,385
繰延資産		
社債発行費	6,093	5,416
繰延資産合計	6,093	5,416
資産合計	9,964,402	10,987,429



(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	163,722	121,424
短期借入金	2,194,400	2,260,800
1年内返済予定の長期借入金	195,230	973,076
未払金	9,291	6,711
未払費用	88,352	73,814
未払法人税等	1,668	53,566
前受金	113,360	171,840
預り金	120,367	144,125
賞与引当金	30,746	30,244
流動負債合計	2,917,139	3,835,603
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	3,064,470	3,267,432
退職給付引当金	41,925	38,815
役員退職慰労引当金	33,446	46,736
繰延税金負債	-	20,493
その他	22,005	29,171
固定負債合計	3,411,847	3,652,648
負債合計	6,328,986	7,488,251
純資産の部		
株主資本		
資本金	854,500	854,500
資本剰余金		
資本準備金	40,983	40,983
資本剰余金合計	40,983	40,983
利益剰余金		
利益準備金	-	9,955
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,741,129	2,548,784
利益剰余金合計	2,741,129	2,558,739
自己株式	△1,196	△1,481
株主資本合計	3,635,416	3,452,741
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	46,436
評価・換算差額等合計	-	46,436
純資産合計	3,635,416	3,499,177
負債純資産合計	9,964,402	10,987,429

## (2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	3,140,891	2,700,993
マンション販売高	306,562	1,176,731
戸建販売高	787,421	1,611,435
その他	8,556	29,510
売上高合計	4,243,432	5,518,671
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	2,566,576	2,181,465
マンション販売原価	261,230	903,440
戸建販売原価	665,178	1,406,942
その他	228	9,484
売上原価合計	3,493,214	4,501,333
<b>売上総利益</b>	750,217	1,017,338
販売費及び一般管理費	544,948	712,284
<b>営業利益</b>	205,269	305,053
<b>営業外収益</b>		
受取利息	641	1,111
受取配当金	466	311
受取地代家賃	6,872	8,521
その他	33	4,373
営業外収益合計	8,013	14,318
<b>営業外費用</b>		
支払利息	51,586	59,188
その他	232	677
営業外費用合計	51,819	59,865
<b>経常利益</b>	161,463	259,506
<b>特別損失</b>		
工事補償損失	22,441	-
特別損失合計	22,441	-
<b>税引前四半期純利益</b>	139,022	259,506
法人税、住民税及び事業税	562	44,346
法人税等合計	562	44,346
<b>四半期純利益</b>	138,459	215,160

## (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	139,022	259,506
減価償却費	6,236	11,224
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△140	△1,160
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△13,465	△3,110
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	8,186	13,290
受取利息及び受取配当金	△1,107	△1,423
支払利息	51,586	59,188
売上債権の増減額(△は増加)	3,780	-
たな卸資産の増減額(△は増加)	△521,129	△731,850
前渡金の増減額(△は増加)	△23,750	△267,159
仕入債務の増減額(△は減少)	168,083	△42,298
前受金の増減額(△は減少)	△149,335	58,480
預り金の増減額(△は減少)	41,407	23,758
その他	△116,093	25,309
小計	△406,718	△596,243
利息及び配当金の受取額	1,107	826
利息の支払額	△60,094	△52,197
法人税等の支払額	△1,052	△1,012
営業活動によるキャッシュ・フロー	△466,757	△648,627
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△94,229	△41,590
無形固定資産の取得による支出	-	△450
投資有価証券の取得による支出	△29,900	△20,000
関係会社株式の取得による支出	△10,000	△11,240
短期貸付金の純増減額(△は増加)	△30,000	△228,000
長期貸付けによる支出	-	△26,491
長期貸付金の回収による収入	120	1,160
その他	224	451
投資活動によるキャッシュ・フロー	△163,784	△326,159
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,171,000	66,400
長期借入れによる収入	500,000	2,231,900
長期借入金の返済による支出	△1,338,800	△1,251,092
社債の発行による収入	243,229	-
優先株式の取得による支出	△301,000	△298,000
配当金の支払額	-	△99,550
その他	△269	△285
財務活動によるキャッシュ・フロー	274,159	649,372
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△356,383	△325,414
現金及び現金同等物の期首残高	2,745,425	2,881,157
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,389,042	2,555,742

## (4) 四半期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)

当社は、平成29年5月8日開催の取締役会決議に基づき、平成29年5月29日付で、A種優先株式298株を自己株式として取得し、会社法第178条の規定に基づき、消却を実施しております。この結果、当第2四半期累計期間において利益剰余金が298,000千円減少しております。

(セグメント情報等)

## I 前第2四半期累計期間(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

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) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	3,140,891	306,562	787,421	4,234,876	8,556	4,243,432	—	4,243,432
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,140,891	306,562	787,421	4,234,876	8,556	4,243,432	—	4,243,432
セグメント利益又は 損失(△)	434,550	△13,216	36,140	457,474	7,236	464,710	△259,441	205,269

- (注) 1. 「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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△259,441千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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. セグメント利益又は損失(△)は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## II 当第2四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)

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) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 計上額 (注) 3
	流動化事業	マンション 販売事業	戸建 販売事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	2,700,993	1,176,731	1,611,435	5,489,160	29,510	5,518,671	—	5,518,671
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,700,993	1,176,731	1,611,435	5,489,160	29,510	5,518,671	—	5,518,671
セグメント利益	388,811	123,247	86,174	598,234	15,799	614,033	△308,980	305,053

- (注) 1. 「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、賃貸事業、建築請負事業、仲介事業、コンサルティング事業等を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△308,980千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、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. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。