

2023年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2022年8月5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 <https://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) 近藤 学
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員 取締役兼執行役員 (氏名) 茂木 敬裕
 管理本部長兼財務経理部長 TEL 03-5962-0776
 四半期報告書提出予定日 2022年8月5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. 2023年3月期第1四半期の業績(2022年4月1日～2022年6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	%
2023年3月期第1四半期	829	79.9	217	142.5	263	158.1	293	166.0
2022年3月期第1四半期	4,134	16.0	510	23.2	454	30.7	444	57.3

	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
2023年3月期第1四半期	14.75	
2022年3月期第1四半期	22.34	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年3月期第1四半期	20,297	6,872	33.9
2022年3月期	20,419	7,612	37.3

(参考)自己資本 2023年3月期第1四半期 6,874百万円 2022年3月期 7,612百万円

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
2022年3月期		0.00		22.00	22.00
2023年3月期					
2023年3月期(予想)		0.00		26.00	26.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2023年3月期の業績予想(2022年4月1日～2023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	21,260	9.2	1,950	12.5	1,710	12.9	1,470	18.9	73.86

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

第2四半期累計期間の業績予想は行ってありません。

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
- 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - 以外の会計方針の変更 : 無
 - 会計上の見積りの変更 : 無
 - 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年3月期1Q	19,914,617 株	2022年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2023年3月期1Q	13,436 株	2022年3月期	13,256 株
期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期1Q	19,901,305 株	2022年3月期1Q	19,902,285 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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2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2022年8月5日に当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	1
(1) 経営成績に関する説明	1
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(セグメント情報等)	6
(収益認識関係)	7

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1四半期累計期間のわが国経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の感染拡大リスクがあるものの、ワクチン接種の進展等により行動制限が解除されたことで、旅行業やサービス業などの個人消費が回復を見せ日本経済の正常化への動きがみられましたが、一方で、海外の金利引き上げによる急激な円安やウクライナ情勢の影響などから、資源・エネルギー価格が上昇しており、また、新型コロナウイルス感染症の変異株への感染者数が再び増加傾向にあることなどから、今後の先行きは不透明な状況です。

当社が属する不動産業界においては、土地や建築コストが高止まりの傾向にありますが、低金利下での良好な資金調達環境により、国内外の投資家の投資意欲は依然として高い状態にあります。収益不動産市場においては、安定収益が見込まれる都心で利便性の高い資産運用型マンションの需要は引続き堅調に推移いたしました。物流施設においては、EC(電子商取引)事業の拡大に伴う拡張など需要は底堅い状況にあります。オフィス市場においては、空室率は横ばいで推移しているものの事務所の集約や縮小の動きなどもあり、今後の都心エリアの賃料・空室率の動向には注意が必要です。

このような事業環境のもと、当社は流動化事業においては、他デベロッパー向け開発用地を計画的に引渡し、マンション販売事業においては、当初の予定通り前期で売却締結済みの資産運用型マンションの引渡しが第2四半期となったため、その準備を進めつつ、都内で駅近の事業用地の取得活動を積極的に取り組みました。

この結果、売上高8億29百万円(前年同四半期比79.9%減)、営業利益△2億17百万円(前年同四半期比142.5%減)、経常利益△2億63百万円(前年同四半期比158.1%減)、四半期純利益△2億93百万円(前年同四半期比166.0%減)となりました。

	前第1四半期累計期間		当第1四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)	数量	売上高(百万円)
流動化事業	6件	2,721	3件	807
マンション販売事業	14戸	1,396	—	6
アセット ホールディング事業	—	17	—	16
その他	—	0	—	0
売上高合計	—	4,134	—	829
営業利益又は 営業損失(△)	—	510	—	△217

セグメントの業績は以下のとおりであります。

なお、当第1四半期会計期間より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載する方法に変更することといたしました。

前第1四半期会計期間のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載しております。

(流動化事業)

当第1四半期累計期間においては、東京23区において、他デベロッパー向けマンション開発用地の仕入活動を積極的に行い、市況をみながら販売活動を計画的に進捗させた結果、3物件の引渡しを行い、売上高8億7百万円(前年同四半期比70.3%減)、営業利益36百万円(前年同四半期比92.6%減)となりました。

(マンション販売事業)

当第1四半期累計期間においては、当初の予定通り前期で売却締結済みの資産運用型マンションの引渡し第2四半期となったため、当期での物件の引渡しはありませんでしたが、第2四半期での物件引渡しに向けて準備を進めつつ、都内で駅近の事業用地の取得活動を積極的に取り組み、また建設中の販売用不動産が進捗した結果、売上高6百万円(前年同四半期比99.5%減)、営業利益△56百万円(前年同四半期比132.4%減)となりました。

なお、前期に売却契約締結済みの資産運用型マンションの引渡しは、第2四半期に予定しております。

(アセットホールディング事業)

当第1四半期累計期間においては、所有する2棟の賃貸用不動産を継続して運営を行った結果、売上高16百万円(前年同四半期比5.9%減)、営業利益5百万円(前年同四半期比5.4%減)となりました。

(その他)

当第1四半期累計期間の売上高0百万円(前年同四半期比181.1%増)、営業利益0百万円(前年同四半期比184.6%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第1四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ1億21百万円減少(前期末比0.6%減)し、202億97百万円となりました。流動資産は78百万円減少(前期末比0.4%減)の190億67百万円、固定資産は43百万円減少(前期末比3.4%減)の12億27百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、仕掛販売用不動産が7億81百万円増加(前期末比7.6%増)した一方、現金及び預金が15億30百万円減少(前期末比21.8%減)したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期会計期間末における負債合計は、前期末と比べ6億18百万円増加(前期末比4.8%増)し、134億24百万円となりました。流動負債は4億69百万円減少(前期末比9.0%減)の47億68百万円、固定負債は10億87百万円増加(前期末比14.4%増)の86億56百万円となりました。

流動負債の主な減少要因は、1年内返済予定の長期借入金が3億56百万円減少(前期末比15.8%減)、未払法人税等が1億14百万円減少(前期末比98.9%減)、したことによるものであります。

固定負債の主な増加要因は、長期借入金が11億76百万円増加(前期末比16.4%増)したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は、前期末と比べ7億39百万円減少(前期末比9.7%減)し、68億72百万円となりました。主な要因は、四半期純利益△2億93百万円、剰余金の配当4億37百万円があ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

2023年3月期の業績につきましては、2022年5月13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 (2022年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,029,853	5,499,834
販売用不動産	1,724,566	2,093,704
仕掛販売用不動産	10,238,427	11,020,172
原材料及び貯蔵品	1,063	2,681
前渡金	17,500	149,600
前払費用	25,636	34,174
関係会社短期貸付金	-	100,000
その他	108,331	166,882
流動資産合計	19,145,378	19,067,048
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,900	596,900
減価償却累計額	△97,618	△102,380
建物(純額)	499,282	494,519
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△6,125	△6,480
構築物(純額)	8,066	7,711
工具、器具及び備品	67,412	67,412
減価償却累計額	△47,497	△48,926
工具、器具及び備品(純額)	19,915	18,486
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△14,389	△15,379
リース資産(純額)	4,116	3,127
有形固定資産合計	610,974	603,439
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	629	542
リース資産	8,923	7,885
無形固定資産合計	11,017	9,892
投資その他の資産		
投資有価証券	228,294	216,104
関係会社株式	26,027	26,027
出資金	31,530	31,530
関係会社長期貸付金	50,000	50,000
破産更生債権等	7,733	7,577
長期前払費用	5,719	5,416
差入保証金	76,886	80,777
繰延税金資産	224,938	198,938
その他	12,770	12,770
貸倒引当金	△15,603	△15,447
投資その他の資産合計	648,296	613,694
固定資産合計	1,270,289	1,227,026
繰延資産		
社債発行費	3,723	3,524
繰延資産合計	3,723	3,524
資産合計	20,419,391	20,297,599

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	296,858	318,116
短期借入金	2,159,460	2,131,000
1年内返済予定の長期借入金	2,264,228	1,907,235
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
リース債務	8,799	7,632
未払金	8,490	202,619
未払費用	39,864	23,088
未払法人税等	115,396	1,283
前受金	23,020	44,020
預り金	18,936	69,500
賞与引当金	55,526	13,358
その他	197,387	695
流動負債合計	5,237,968	4,768,550
固定負債		
社債	200,000	175,000
長期借入金	7,157,408	8,333,971
リース債務	5,323	4,031
資産除去債務	25,976	26,035
退職給付引当金	49,616	50,304
役員退職慰労引当金	123,808	60,470
その他	6,742	6,619
固定負債合計	7,568,875	8,656,432
負債合計	12,806,844	13,424,982
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	159,234	172,641
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,473,138	5,728,332
利益剰余金合計	6,632,373	5,900,974
自己株式	△4,192	△4,266
株主資本合計	7,523,664	6,792,191
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	88,882	80,425
評価・換算差額等合計	88,882	80,425
純資産合計	7,612,547	6,872,616
負債純資産合計	20,419,391	20,297,599

(2) 四半期損益計算書

第1四半期累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自2022年4月1日 至2022年6月30日)
売上高		
流動化販売高	2,721,231	807,117
マンション販売高	1,396,538	6,320
アセットホールディング販売高	17,102	16,093
その他	103	292
売上高合計	4,134,975	829,823
売上原価		
流動化販売原価	2,096,093	713,016
マンション販売原価	1,074,794	1,397
アセットホールディング販売原価	8,977	8,899
売上原価合計	3,179,866	723,312
売上総利益	955,109	106,510
販売費及び一般管理費	444,376	323,522
営業利益又は営業損失(△)	510,733	△217,012
営業外収益		
受取利息	1,634	383
受取配当金	464	490
受取地代家賃	1,308	16
その他	511	154
営業外収益合計	3,919	1,044
営業外費用		
支払利息	59,783	47,282
その他	819	377
営業外費用合計	60,602	47,660
経常利益又は経常損失(△)	454,049	△263,627
特別利益		
投資有価証券売却益	1,001	-
特別利益合計	1,001	-
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	455,050	△263,627
法人税、住民税及び事業税	64,242	208
法人税等調整額	△53,891	29,733
法人税等合計	10,351	29,941
四半期純利益又は四半期純損失(△)	444,699	△293,569

(3) 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)

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1四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6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並びに収益の分解情報

(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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	2,679,862	1,378,655	—	4,058,517	103	4,058,621	—	4,058,621
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	2,679,862	1,378,655	—	4,058,517	103	4,058,621	—	4,058,621
その他の収益 (注) 4	41,369	17,882	17,102	76,354	—	76,354	—	76,354
外部顧客への売上高	2,721,231	1,396,538	17,102	4,134,871	103	4,134,975	—	4,134,975
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,721,231	1,396,538	17,102	4,134,871	103	4,134,975	—	4,134,975
セグメント利益	490,788	174,035	5,523	670,347	103	670,450	△159,716	510,733

(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、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△159,716千円は、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。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

II 当第1四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30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並びに収益の分解情報

(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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	807,057	—	15	807,072	292	807,364	—	807,364
一定の期間にわたり移 転される財	—	—	—	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	807,057	—	15	807,072	292	807,364	—	807,364
その他の収益(注) 4	60	6,320	16,077	22,458	—	22,458	—	22,458
外部顧客への売上高	807,117	6,320	16,093	829,530	292	829,823	—	829,823
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	807,117	6,320	16,093	829,530	292	829,823	—	829,823
セグメント利益又は 損失(△)	36,198	△56,384	5,225	△14,959	292	△14,667	△202,344	△217,012

(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、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△202,344千円は、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損失と調整を行っております。

4. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく収入等であります。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当第1四半期累計期間より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載する方法に変更することといたしました。

なお、前第1四半期累計期間のセグメント情報については、変更後の区分により作成したものを記載しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。