



2024年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年11月7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 管理本部長 (氏名) 茂木 敬裕

TEL 03-5962-0776

四半期報告書提出予定日 2023年11月8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. 2024年3月期第2四半期の業績(2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	17,743		1,985		1,915		1,328	
2023年3月期第2四半期								

	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
2024年3月期第2四半期	66.76	
2023年3月期第2四半期		

(注)2023年3月期第2四半期は連結決算のため、対前期比較情報等については記載していません。

(2) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	
	百万円	%	百万円	%	%	%
2024年3月期第2四半期	23,082		9,853		42.7	
2023年3月期	26,313		9,096		34.6	

(参考)自己資本 2024年3月期第2四半期 9,853百万円 2023年3月期 9,096百万円

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
2023年3月期		0.00		30.00	30.00
2024年3月期		0.00			
2024年3月期(予想)				30.00	30.00

(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. 2024年3月期の業績予想(2023年4月1日～2024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	23,660	12.1	2,680	33.8	2,430	33.8	1,680	10.9	84.41

(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

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)	2024年3月期2Q	19,914,617 株	2023年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2024年3月期2Q	14,576 株	2023年3月期	13,956 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期2Q	19,900,432 株	2023年3月期2Q	19,901,224 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2023年11月7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	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
(収益認識関係)	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、新型コロナウイルス感染症の影響が急速に収束へと向かったことを要因として、インバウンド需要の回復を受けた旅行業や飲食業などサービス産業の牽引に始まり、幅広い事業分野において経済活動の正常化が加速しました。一方で、円安の進行を主因とする物価高が継続しているほか、欧米における金融引き締め長期化や中国の景気不安が世界経済に及ぼす影響も懸念され、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、海外との相対的な金利差や都市としての魅力を背景として、世界の都市別不動産投資額では東京を含む首都圏への投資額が増大しており、日本市場へ参入する海外投資家にとっては、賃貸住宅やオフィスのほか、物流施設用地も高い人気となるなど、不動産投資の資産規模は前年を上回る数値で成長しております。

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マンション開発用地のほか、物流施設を計画通りに引渡し、マンション販売事業においても、売却契約締結済み物件の引渡しが計画通りに行われたほか、新規に販売を開始した物件の売却契約も順調に進捗いたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高177億43百万円、営業利益19億85百万円、経常利益19億15百万円、四半期純利益13億28百万円となりました。

	当第2四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)
流動化事業	13件	12,514
マンション販売事業	148戸	5,193
アセット ホールディング事業	—	33
その他	—	1
売上高合計	—	17,743
営業利益	—	1,985

セグメントの業績は以下のとおりです。

(流動化事業)

当第2四半期累計期間においては、東京23区を中心に他デベロッパー向けマンション開発用地の販売活動を行い、また、物流施設の「入間プロジェクト」(埼玉県入間市)の引渡しを計画通りに行った結果、売上高125億14百万円、営業利益18億15百万円となりました。

(マンション販売事業)

当第2四半期累計期間においては、売却契約締結済み物件であった資産運用型マンション「ルネサンスコート文京白山(30戸)」(東京都文京区)「ルネサンスコート東中野(19戸)」(東京都中野区)などの引渡しを計画通りに行ったほか、「ルネサンスコート高田馬場Calme(22戸)」(東京都新宿区)など新規に販売を開始した物件の売却契約も順調に推移した結果、売上高51億93百万円、営業利益6億92百万円となりました。

(アセットホールディング事業)

当第2四半期累計期間においては、所有する2棟の賃貸用不動産の運営を継続して行い、また、東京都杉並区において新規に賃貸用不動産を取得した結果、売上高33百万円、営業利益4百万円となりました。

(その他)

当第2四半期累計期間の売上高1百万円、営業利益0百万円となりました。

(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32億30百万円減少（前期末比12.3%減）し、230億82百万円となりました。流動資産は35億93百万円減少（同14.6%減）の209億71百万円、固定資産は3億63百万円増加（同20.8%増）の21億7百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、物件の引渡しが順調に行われたことにより、販売用不動産が19億5百万円減少（同59.3%減）、仕掛販売用不動産が18億89百万円減少（同13.6%減）したこと等によるものであります。

固定資産の主な増加要因は、アセットホールディング事業にて新規に賃貸用不動産を取得したことにより、有形固定資産が6億69百万円増加（同110.3%増）したこと等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39億87百万円減少（前期末比23.2%減）し、132億28百万円となりました。流動負債は18億90百万円減少（同22.5%減）の65億26百万円、固定負債は20億97百万円減少（同23.8%減）の67億2百万円となりました。

主な減少要因は、物件の引渡しが進捗したことに伴い、長期借入金が20億89百万円減少（同24.7%減）、短期借入金が8億84百万円減少（同40.3%減）、1年内返済予定の長期借入金が2億41百万円減少（同5.6%減）、前受金が8億98百万円減少（同79.9%減）したこと等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7億57百万円増加（前期末比8.3%増）し、98億53百万円となりました。主な要因は、四半期純利益により13億28百万円増加したほか、剰余金の配当で5億97百万円減少したこと等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の残高は、期首と比べ1億39百万円増加し、70億60百万円となりました。当第2四半期累計期間のキャッシュ・フローの状況は次のとおりです。

(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、46億2百万円の資金の増加となりました。これは主に、税引前四半期純利益19億18百万円の計上や、物流施設や資産運用型マンションの販売が順調に推移したことにより、棚卸資産が37億93百万円減少したこと等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、6億23百万円の資金の減少となりました。これは主に、アセットホールディング事業にて新規に賃貸用不動産を取得したことにより、有形固定資産の取得による支出6億81百万円があったこと等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、38億39百万円の資金の減少となりました。これは主に、物件の引渡しが進捗したことにより借入金が32億14百万円減少したことや、剰余金の配当で5億97百万円減少し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

2024年3月期の業績につきましては、第2四半期累計期間の事業が当初の計画通りに進捗した結果であり、2023年5月15日発表の予想値に変更はありません。今後、業績予想に変更が発生した場合は、速やかに公表いたします。

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 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,920,669	7,060,297
販売用不動産	3,212,035	1,306,933
仕掛販売用不動産	13,895,131	12,006,036
原材料及び貯蔵品	1,130	1,689
前渡金	172,100	400,200
前払費用	30,289	49,803
その他	334,483	147,012
流動資産合計	24,565,840	20,971,972
固定資産		
有形固定資産		
建物	622,831	732,795
減価償却累計額	△116,149	△127,359
建物(純額)	506,682	605,435
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△7,545	△8,254
構築物(純額)	6,646	5,937
工具、器具及び備品	53,562	65,145
減価償却累計額	△39,582	△38,969
工具、器具及び備品(純額)	13,980	26,175
土地	79,594	639,131
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△18,347	△18,427
リース資産(純額)	158	79
有形固定資産合計	607,063	1,276,759
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	282	1,847
リース資産	4,771	2,907
無形固定資産合計	6,518	6,220
投資その他の資産		
投資有価証券	690,102	686,560
関係会社株式	20,389	5,363
出資金	31,630	31,630
破産更生債権等	6,937	6,808
長期前払費用	5,169	4,960
差入保証金	76,376	76,342
繰延税金資産	287,116	-
その他	27,770	27,770
貸倒引当金	△14,807	△14,678
投資その他の資産合計	1,130,684	824,756
固定資産合計	1,744,266	2,107,736
繰延資産		
社債発行費	2,925	2,526
繰延資産合計	2,925	2,526
資産合計	26,313,031	23,082,235

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	391,676	357,456
短期借入金	2,194,000	1,310,000
1年内返済予定の長期借入金	4,315,793	4,074,299
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
リース債務	4,196	2,910
未払金	10,027	17,820
未払費用	82,662	55,069
未払法人税等	175,034	330,499
前受金	1,125,217	226,262
預り金	10,292	12,851
賞与引当金	56,872	42,031
その他	269	46,808
流動負債合計	8,416,042	6,526,010
固定負債		
社債	150,000	125,000
長期借入金	8,455,973	6,366,852
リース債務	1,127	-
資産除去債務	26,212	26,331
退職給付引当金	51,926	54,556
役員退職慰労引当金	79,766	94,910
繰延税金負債	-	11,592
その他	35,627	23,517
固定負債合計	8,800,633	6,702,760
負債合計	17,216,676	13,228,770
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	172,641	172,641
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,908,265	8,639,871
利益剰余金合計	8,080,907	8,812,513
自己株式	△4,502	△4,850
株主資本合計	8,971,887	9,703,146
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	124,467	150,318
評価・換算差額等合計	124,467	150,318
純資産合計	9,096,355	9,853,464
負債純資産合計	26,313,031	23,082,235

(2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	
流動化販売高	12,514,184
マンション販売高	5,193,419
アセットホールディング販売高	33,601
その他	1,860
売上高合計	17,743,064
売上原価	
流動化販売原価	10,382,859
マンション販売原価	4,237,756
アセットホールディング販売原価	24,562
売上原価合計	14,645,178
売上総利益	3,097,886
販売費及び一般管理費	1,112,873
営業利益	1,985,012
営業外収益	
受取利息	6,487
受取配当金	20,193
受取地代家賃	21,836
その他	975
営業外収益合計	49,492
営業外費用	
支払利息	116,434
その他	2,224
営業外費用合計	118,659
経常利益	1,915,846
特別利益	
固定資産売却益	48
投資有価証券売却益	20,197
関係会社株式売却益	432
特別利益合計	20,678
特別損失	
投資有価証券売却損	12,727
関係会社株式評価損	5,026
特別損失合計	17,753
税引前四半期純利益	1,918,771
法人税、住民税及び事業税	302,845
法人税等調整額	287,299
法人税等合計	590,145
四半期純利益	1,328,626

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	1,918,771
減価償却費	17,880
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△129
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,629
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	15,144
受取利息及び受取配当金	△26,680
支払利息	116,434
棚卸資産の増減額 (△は増加)	3,793,638
前渡金の増減額 (△は増加)	△228,100
仕入債務の増減額 (△は減少)	△34,219
投資有価証券売却損益 (△は益)	△7,470
関係会社株式売却損益 (△は益)	△432
関係会社株式評価損	5,026
前受金の増減額 (△は減少)	△898,955
預り金の増減額 (△は減少)	2,559
その他	155,044
小計	4,831,142
利息及び配当金の受取額	26,680
利息の支払額	△104,004
法人税等の支払額	△151,388
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,602,429
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△681,509
有形固定資産の売却による収入	1,491
無形固定資産の取得による支出	△1,800
投資有価証券の売却による収入	48,272
関係会社株式の売却による収入	3,000
関係会社株式の有償減資による収入	7,432
その他	△293
投資活動によるキャッシュ・フロー	△623,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△884,000
長期借入れによる収入	2,982,200
長期借入金の返済による支出	△5,312,815
社債の償還による支出	△25,000
リース債務の返済による支出	△2,413
配当金の支払額	△597,019
その他	△347
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,839,395
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	139,627
現金及び現金同等物の期首残高	6,920,669
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,060,297

(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)

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】

当第2四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	12,514,184	5,152,209	27	17,666,421	1,860	17,668,282	—	17,668,282
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	12,514,184	5,152,209	27	17,666,421	1,860	17,668,282	—	17,668,282
その他の収益(注) 4	—	41,209	33,573	74,782	—	74,782	—	74,782
外部顧客への売上高	12,514,184	5,193,419	33,601	17,741,204	1,860	17,743,064	—	17,743,064
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	12,514,184	5,193,419	33,601	17,741,204	1,860	17,743,064	—	17,743,064
セグメント利益	1,815,516	692,663	4,745	2,512,925	223	2,513,148	△528,136	1,985,012

(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. セグメント利益の調整額△528,136千円は、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。

(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。