

2021年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年11月13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) 池田 友彦

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

TEL 03-5962-0776

四半期報告書提出予定日 2020年11月13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. 2021年3月期第2四半期の業績(2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	7,500	3.0	734	24.8	571	34.4	473	34.7
2020年3月期第2四半期	7,285	56.3	976	90.2	871	102.2	725	105.3

	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
2021年3月期第2四半期	23.78	
2020年3月期第2四半期	36.43	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2021年3月期第2四半期	20,158	6,299	31.2
2020年3月期	23,254	6,298	27.1

(参考)自己資本 2021年3月期第2四半期 6,299百万円 2020年3月期 6,298百万円

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
2020年3月期		0.00		25.00	25.00
2021年3月期		0.00			
2021年3月期(予想)				22.00	22.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2020年3月期 期末配当の内訳 普通配当20円 記念配当5円(創立45周年記念配当)

3. 2021年3月期の業績予想(2020年4月1日～2021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	19,830	17.3	2,010	1.7	1,730	10.1	1,450	9.2	72.85

(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)	2021年3月期2Q	19,914,617 株	2020年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2021年3月期2Q	11,636 株	2020年3月期	11,196 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期2Q	19,903,208 株	2020年3月期2Q	19,904,889 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2020年11月13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

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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が続くなか、徐々に経済活動が再開されたが、企業収益の悪化を背景に設備投資が減少、雇用・所得環境も弱い動きとなり、個人消費や輸出関連事業で持ち直しを見せたものの、厳しい状況で推移いたしました。

当社が属する不動産業界におきましては、マンション市場は、建築費の高止まりや供給戸数の減少などから販売価格は上昇傾向を維持するなか、低金利を背景に都心物件の需要は堅調に推移いたしました。一方で、商業ビル市場は、インバウンド需要が後押ししていた商業エリアの地価上昇率に鈍化がみられ、オフィスビル市場は、在宅勤務などの働き方の見直しによる賃料の下落圧力が強まるなど、慎重な事業運営が求められる状況にありました。

このような事業環境のもと、当社におきましては、市場動向を注視しながら他デベロッパー向け開発用地の販売を積極的に進捗させるとともに、資産運用型マンションの1棟販売や商業ビル物件の引渡しを計画的に進めた結果、当第2四半期累計期間の売上高は75億円（前年同四半期比3.0%増）、営業利益は7億34百万円（前年同四半期比24.8%減）、経常利益5億71百万円（前年同四半期比34.4%減）、四半期純利益4億73百万円（前年同四半期比34.7%減）となりました。

当第2四半期会計期間末における純資産合計は62億99百万円となり、自己資本比率は前期末より4.1ポイント上昇し、31.2%の水準となりました。

	前第2四半期累計期間		当第2四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)	数量	売上高(百万円)
流動化事業	5件	3,759	7件	5,061
マンション販売事業	99戸	3,183	73戸	2,202
戸建販売事業	3棟	307	2棟	203
その他	—	34	—	32
売上高合計	—	7,285	—	7,500
営業利益	—	976	—	734

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、市場動向を注視しながら他デベロッパー向け開発用地の販売を積極的に進捗させるとともに、商業ビル物件の引渡しを計画的に進めた結果、売上高は50億61百万円（前年同四半期比34.6%増）、営業利益は7億17百万円（前年同四半期比11.3%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の1棟販売を計画的に進めた結果、売上高は22億2百万円（前年同四半期比30.8%減）、営業利益は2億62百万円（前年同四半期比46.4%減）となりました。

(戸建販売事業)

当第2四半期累計期間においては、資産運用型アパート2棟の引渡しを行った結果、売上高は2億3百万円（前年同四半期比33.8%減）となり、営業利益は39百万円（前年同四半期比26.9%減）となりました。

(その他)

当第2四半期累計期間の売上高は32百万円（前年同四半期比5.6%減）となり、営業利益は9百万円（前年同四半期比10.4%減）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30億95百万円減少（前期末比13.3%減）し、201億58百万円となりました。流動資産は33億41百万円減少（前期末比15.5%減）の182億68百万円、固定資産は2億46百万円増加（前期末比15.0%増）の18億88百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が6億38百万円減少（前期末比12.9%減）、販売用不動産が7億91百万円減少（前期末比17.4%減）、仕掛販売用不動産が18億85百万円減少（前期末比15.7%減）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30億96百万円減少（前期末比18.3%減）し、138億58百万円となりました。流動負債は1億93百万円減少（前期末比2.5%減）の76億94百万円、固定負債は29億2百万円減少（前期末比32.0%減）の61億64百万円となりました。

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4億21百万円増加（前期末比10.5%増）した一方、工事未払金が2億55百万円減少（前期末比70.2%減）、短期借入金が2億32百万円減少（前期末比8.2%減）、前受金が2億27百万円減少（前期末比88.3%減）したことによるものであります。

固定負債の主な減少要因は、長期借入金が26億59百万円減少（前期末比30.9%減）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、62億99百万円となりました。四半期純利益が4億73百万円、その他有価証券評価差額金が25百万円増加した一方で、剰余金の配当4億97百万円があっ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の残高は、前期末と比べ6億38百万円減少し、43億9百万円となりました。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、26億3百万円の増加（前年同四半期は5億25百万円の増加）となりました。これは主に、税引前四半期純利益を5億71百万円計上したことのほかに、たな卸資産が26億76百万円減少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、2億68百万円の減少（前年同四半期は26百万円の減少）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出1億65百万円および長期貸付による支出1億円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、29億73百万円の減少（前年同四半期は4億32百万円の増加）となりました。これは主に、借入金が24億70百万円減少したこと、剰余金の配当を4億97百万円行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

2021年3月期の業績につきましては、2020年5月15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 (2020年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,947,881	4,309,460
販売用不動産	4,535,672	3,744,581
仕掛販売用不動産	11,990,711	10,105,015
原材料及び貯蔵品	254	751
前渡金	74,050	38,500
前払費用	29,973	33,427
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	4,000	-
その他	28,076	36,994
流動資産合計	21,610,621	18,268,732
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,178
減価償却累計額	△59,511	△69,032
建物(純額)	536,667	527,146
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△3,287	△3,997
構築物(純額)	10,904	10,194
工具、器具及び備品	71,143	73,482
減価償却累計額	△38,016	△39,902
工具、器具及び備品(純額)	33,127	33,580
土地	79,594	79,594
リース資産	18,085	18,506
減価償却累計額	△4,588	△7,037
リース資産(純額)	13,496	11,468
有形固定資産合計	673,790	661,985
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,904	1,581
リース資産	17,227	15,151
無形固定資産合計	20,596	18,197
投資その他の資産		
投資有価証券	108,392	315,275
関係会社株式	71,120	75,120
出資金	27,030	27,030
関係会社長期貸付金	396,756	485,710
破産更生債権等	5,368	8,321
長期前払費用	3,109	2,089
差入保証金	87,256	77,089
繰延税金資産	249,004	223,299
その他	22,051	17,044
貸倒引当金	△23,078	△22,883
投資その他の資産合計	947,011	1,208,096
固定資産合計	1,641,398	1,888,279
繰延資産		
社債発行費	2,031	1,354
繰延資産合計	2,031	1,354
資産合計	23,254,050	20,158,365

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	363,488	108,186
短期借入金	2,812,800	2,580,800
1年内返済予定の長期借入金	4,021,580	4,442,780
1年内償還予定の社債	-	250,000
リース債務	9,682	9,837
未払金	21,541	13,698
未払費用	70,177	31,373
未払法人税等	179,561	97,632
前受金	257,856	30,140
預り金	42,745	28,640
賞与引当金	49,511	26,572
役員賞与引当金	50,050	-
その他	9,399	75,147
流動負債合計	7,888,395	7,694,808
固定負債		
社債	250,000	-
長期借入金	8,596,957	5,937,217
リース債務	23,651	19,042
資産除去債務	25,511	25,627
退職給付引当金	44,124	46,617
役員退職慰労引当金	90,293	98,638
その他	36,374	36,929
固定負債合計	9,066,913	6,164,072
負債合計	16,955,308	13,858,881
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	65,690	115,449
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,292,614	5,218,561
利益剰余金合計	5,358,305	5,334,011
自己株式	△3,398	△3,541
株主資本合計	6,250,390	6,225,953
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	48,350	73,531
評価・換算差額等合計	48,350	73,531
純資産合計	6,298,741	6,299,484
負債純資産合計	23,254,050	20,158,365

(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2019年4月1日 至2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2020年4月1日 至2020年9月30日)
売上高		
流動化販売高	3,759,708	5,061,480
マンション販売高	3,183,675	2,202,922
戸建販売高	307,713	203,807
その他	34,038	32,116
売上高合計	7,285,135	7,500,326
売上原価		
流動化販売原価	2,679,412	4,142,602
マンション販売原価	2,452,795	1,796,114
戸建販売原価	226,560	157,537
その他	18,634	18,240
売上原価合計	5,377,403	6,114,494
売上総利益	1,907,731	1,385,831
販売費及び一般管理費	931,312	651,699
営業利益	976,419	734,132
営業外収益		
受取利息	2,795	2,966
受取配当金	335	695
受取地代家賃	4,067	2,226
助成金収入	12,804	-
その他	2,393	1,212
営業外収益合計	22,396	7,100
営業外費用		
支払利息	115,242	119,908
為替差損	11,592	11,156
解約金	-	30,000
その他	902	8,331
営業外費用合計	127,737	169,395
経常利益	871,079	571,836
税引前四半期純利益	871,079	571,836
法人税、住民税及び事業税	136,599	83,954
法人税等調整額	9,296	14,591
法人税等合計	145,895	98,545
四半期純利益	725,183	473,291

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	871,079	571,836
減価償却費	17,033	20,464
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△240	△195
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3,647	2,492
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	7,277	8,345
受取利息及び受取配当金	△3,131	△3,661
支払利息	115,242	119,908
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△356,767	2,676,290
前渡金の増減額 (△は増加)	△19,950	35,550
仕入債務の増減額 (△は減少)	△102,115	△255,302
前受金の増減額 (△は減少)	85,962	△227,716
預り金の増減額 (△は減少)	2,946	△14,105
その他	155,215	△69,455
小計	776,200	2,864,451
利息及び配当金の受取額	589	853
利息の支払額	△129,126	△120,385
法人税等の支払額	△122,108	△141,830
営業活動によるキャッシュ・フロー	525,554	2,603,088
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	△14,842	△5,839
無形固定資産の取得による支出	△150	-
投資有価証券の取得による支出	-	△165,681
関係会社株式の取得による支出	△10,000	-
長期貸付けによる支出	-	△100,000
長期貸付金の回収による収入	7,240	-
その他	△8,899	3,156
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,652	△268,365
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)	△1,113,500	△232,000
長期借入れによる収入	4,419,990	916,500
長期借入金の返済による支出	△2,514,480	△3,155,040
リース債務の返済による支出	-	△4,876
配当金の支払額	△358,292	△497,585
その他	△1,071	△142
財務活動によるキャッシュ・フロー	432,645	△2,973,144
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	931,547	△638,421
現金及び現金同等物の期首残高	4,191,103	4,947,881
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,122,650	4,309,460

(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】

I 前第2四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	3,759,708	3,183,675	307,713	7,251,096	34,038	7,285,135	—	7,285,135
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,759,708	3,183,675	307,713	7,251,096	34,038	7,285,135	—	7,285,135
セグメント利益	808,010	489,649	53,596	1,351,256	11,097	1,362,354	△385,934	976,419

(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△385,934千円は、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。

II 当第2四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	5,061,480	2,202,922	203,807	7,468,210	32,116	7,500,326	—	7,500,326
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,061,480	2,202,922	203,807	7,468,210	32,116	7,500,326	—	7,500,326
セグメント利益	717,085	262,282	39,154	1,018,523	9,945	1,028,469	△294,337	734,132

(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△294,337千円は、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。