

2022年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年8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 <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 (氏名) 佐藤 啓明

TEL 03-5962-0776

四半期報告書提出予定日 2021年8月6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. 2022年3月期第1四半期の業績(2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第1四半期	4,134	16.0	510	23.2	454	30.7	444	57.3
2021年3月期第1四半期	3,564	7.1	414	33.2	347	36.9	282	37.7

	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
2022年3月期第1四半期	22.34	
2021年3月期第1四半期	14.21	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年3月期第1四半期	22,397	6,835	30.5
2021年3月期	21,462	6,810	31.7

(参考)自己資本 2022年3月期第1四半期 6,835百万円 2021年3月期 6,810百万円

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
2021年3月期		0.00		22.00	22.00
2022年3月期					
2022年3月期(予想)		0.00		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

3. 2022年3月期の業績予想(2021年4月1日～2022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	16,270	3.0	1,650	2.4	1,460	1.9	1,270	30.5	63.81

(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 | : 有 |
| 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)	2022年3月期1Q	19,914,617 株	2021年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2022年3月期1Q	12,416 株	2021年3月期	12,276 株
期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期1Q	19,902,285 株	2021年3月期1Q	19,903,341 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3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2021年8月6日に当社ホームページに掲載します。

○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	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8
(収益認識関係)	8

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、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、繰返し緊急事態宣言が発令され、サービス業を中心に個人消費が減少するなど引続き厳しい状況にありました。今後は、ワクチン接種の進捗に伴う世界経済の回復を背景に、輸出の増加が見込まれることや緩和的な金融環境、政府の各種政策の効果等に支えられ再び持ち直していくことが期待されております。しかしながら、足元では変異株による感染症の再拡大や資源価格の高騰などもあり先行きは不透明です。

当社が属する不動産業界においては、良好な資金調達環境が継続し、収益不動産市場においては、安定収益が見込まれる都心の利便性の高い資産運用型マンションの投資家の需要は引続き堅調に推移致しました。物流施設についてもEC(電子商取引)の拡大から需要は根強く、首都圏では供給が不足気味であります。一方、商業系・オフィス市場では都心エリアの賃料・空室率など今後の動向に注意が必要です。

このような事業環境のもと、当社は流動化事業において他デベロッパー向け開発用地の計画的な引渡し、マンション販売事業において「ルネサンス六本木プレミアムコート」など高品質な資産運用型マンションの一棟販売に取り組みました。

この結果、売上高41億34百万円(前年同四半期比16.0%増)、営業利益5億10百万円(前年同四半期比23.2%増)、経常利益4億54百万円(前年同四半期比30.7%増)、四半期純利益4億44百万円(前年同四半期比57.3%増)の増収・増益となりました。

	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	3件	2,964	6件	2,721
マンション販売事業	14戸	574	14戸	1,396
戸建販売事業	—	8	—	—
その他	—	16	—	17
売上高合計	—	3,564	—	4,134
営業利益	—	414	—	510

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1四半期累計期間においては、東京・神奈川エリアにおいて、他デベロッパー向けマンション開発用地を中心に6物件の引渡しを行った結果、売上高27億21百万円(前年同四半期比8.2%減)、営業利益4億90百万円(前年同四半期比0.1%増)を計上しました。

(マンション販売事業)

当第1四半期累計期間においては、ルネサンス六本木プレミアムコートをはじめとする都心で高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画通りに進め、計14戸の引渡しを行った結果、売上高13億96百万円(前年同四半期比143.1%増)、営業利益1億74百万円(前年同四半期比171.9%増)となり、増収・増益となりました。

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を、当第2四半期に予定しております。

(戸建販売事業)

当第1四半期累計期間においては、都内の不動産市況を考慮し、投資家からの需要の高い流動化事業及びマンション販売事業に経営資源を集中させたため、当事業に関する実績は発生いたしませんでした。

(その他)

当第1四半期累計期間の売上高17百万円(前年同四半期比4.2%増)、営業利益5百万円(前年同四半期比9.3%増)を計上しました。

(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9億35百万円増加(前期末比4.4%増)し、223億97百万円となりました。流動資産は6億70百万円増加(前期末比3.4%増)の206億円、固定資産は2億65百万円増加(前期末比17.3%増)の17億96百万円となりました。

流動資産の主な増加要因は、現金及び預金が2億97百万円減少(前期末比6.0%減)した一方、仕掛販売用不動産が9億52百万円増加(前期末比16.0%増)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9億9百万円増加(前期末比6.2%増)し、155億61百万円となりました。流動負債は8億11百万円減少(前期末比8.5%減)の87億31百万円、固定負債は17億20百万円増加(前期末比33.7%増)の68億30百万円となりました。

流動負債の主な減少要因は、短期借入金が1億66百万円減少(前期末比6.0%減)、1年内返済予定の長期借入金が6億79百万円減少(前期末比11.2%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17億12百万円増加(前期末比35.1%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25百万円増加(前期末比0.4%増)し、68億35百万円となりました。主な要因は、四半期純利益が4億44百万円、その他有価証券評価差額金が18百万円増加した一方で、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

2022年3月期の業績につきましては、2021年5月14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 (2021年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,933,785	4,636,738
販売用不動産	8,731,547	8,682,573
仕掛販売用不動産	5,961,007	6,913,448
原材料及び貯蔵品	487	543
前渡金	64,250	65,900
前払費用	29,596	38,750
関係会社短期貸付金	10,000	10,000
その他	199,999	253,016
流動資産合計	19,930,673	20,600,969
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,178
減価償却累計額	△78,553	△83,313
建物(純額)	517,625	512,865
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△4,706	△5,061
構築物(純額)	9,485	9,130
工具、器具及び備品	67,929	67,929
減価償却累計額	△39,730	△41,777
工具、器具及び備品(純額)	28,199	26,152
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△9,489	△10,714
リース資産(純額)	9,017	7,792
有形固定資産合計	643,922	635,534
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,258	1,101
リース資産	13,075	12,037
無形固定資産合計	15,798	14,603
投資その他の資産		
投資有価証券	232,854	458,994
関係会社株式	63,880	63,880
出資金	31,530	31,530
関係会社長期貸付金	468,610	468,136
破産更生債権等	8,116	8,075
長期前払費用	1,057	542
差入保証金	76,944	80,924
繰延税金資産	181,887	227,468
その他	19,047	20,299
貸倒引当金	△212,468	△213,505
投資その他の資産合計	871,459	1,146,345
固定資産合計	1,531,180	1,796,483
繰延資産		
社債発行費	677	338
繰延資産合計	677	338
資産合計	21,462,531	22,397,791

(単位:千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100,178	170,095
短期借入金	2,769,300	2,602,500
1年内返済予定の長期借入金	6,092,880	5,412,980
1年内償還予定の社債	250,000	250,000
リース債務	9,837	9,837
未払金	12,472	63,148
未払費用	53,088	32,012
未払法人税等	129,369	73,076
前受金	55,983	28,444
預り金	16,581	66,520
賞与引当金	51,535	21,375
その他	1,421	1,305
流動負債合計	9,542,649	8,731,294
固定負債		
長期借入金	4,879,677	6,591,707
リース債務	14,123	11,664
資産除去債務	25,743	25,801
退職給付引当金	47,079	48,962
役員退職慰労引当金	106,696	110,725
その他	36,391	41,843
固定負債合計	5,109,711	6,830,704
負債合計	14,652,360	15,561,998
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	115,449	159,234
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,718,613	5,681,675
利益剰余金合計	5,834,062	5,840,909
自己株式	△3,789	△3,844
株主資本合計	6,725,755	6,732,548
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	84,414	103,244
評価・換算差額等合計	84,414	103,244
純資産合計	6,810,170	6,835,792
負債純資産合計	21,462,531	22,397,791

(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2020年4月1日 至2020年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年6月30日)
売上高		
流動化販売高	2,964,679	2,721,231
マンション販売高	574,532	1,396,538
戸建販売高	8,288	-
その他	16,518	17,206
売上高合計	3,564,018	4,134,975
売上原価		
流動化販売原価	2,344,649	2,096,093
マンション販売原価	438,711	1,074,794
戸建販売原価	404	-
その他	9,108	8,977
売上原価合計	2,792,875	3,179,866
売上総利益	771,142	955,109
販売費及び一般管理費	356,469	444,376
営業利益	414,673	510,733
営業外収益		
受取利息	1,311	1,634
受取配当金	365	464
受取地代家賃	982	1,308
その他	1,021	511
営業外収益合計	3,680	3,919
営業外費用		
支払利息	61,943	59,783
その他	9,044	819
営業外費用合計	70,987	60,602
経常利益	347,366	454,049
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	347,366	455,050
法人税、住民税及び事業税	42,037	64,242
法人税等調整額	22,564	△53,891
法人税等合計	64,602	10,351
四半期純利益	282,764	444,699

(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。

(会計方針の変更)

・収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。

なお、四半期財務諸表に与える影響もありません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

・時価の算定に関する会計基準の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、四半期財務諸表に与える影響はありません。

(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 2020年4月1日 至 2020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

(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	2,964,679	574,532	8,288	3,547,499	16,518	3,564,018	—	3,564,018
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,964,679	574,532	8,288	3,547,499	16,518	3,564,018	—	3,564,018
セグメント利益	490,056	63,999	3,854	557,910	5,149	563,059	△148,386	414,673

- (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△148,386千円は、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	戸建 販売事業	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	—	59,252	17,102	76,354	—	76,354
外部顧客への売上高	2,721,231	1,396,538	—	4,117,769	17,206	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	—	4,117,769	17,206	4,134,975	—	4,134,975
セグメント利益	490,788	174,035	—	664,824	5,626	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、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△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。

(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。