

# 平成31年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成30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 <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) 専務取締役兼専務執行役員 管理本部 (氏名) 佐藤 啓明  
長兼経営企画部長

TEL 03-5962-0775

四半期報告書提出予定日 平成30年8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31年3月期第1四半期の業績(平成30年4月1日～平成30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	%
31年3月期第1四半期	3,412	16.5	526	74.9	482	68.5	394	61.1
30年3月期第1四半期	4,087	227.7	300		286		244	

	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
31年3月期第1四半期	19.82	
30年3月期第1四半期	12.30	

### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
31年3月期第1四半期	16,341	4,594	28.1
30年3月期	16,897	4,385	26.0

(参考)自己資本 31年3月期第1四半期 4,594百万円 30年3月期 4,385百万円

## 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
30年3月期		0.00		10.00	10.00
31年3月期					
31年3月期(予想)		0.00		10.00	10.00

(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. 平成31年 3月期の業績予想(平成30年 4月 1日～平成31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	18,870	25.8	1,550	32.4	1,310	25.6	1,130	5.0	56.77

(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おりません。

## 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)	31年3月期1Q	19,914,617 株	30年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	31年3月期1Q	9,076 株	30年3月期	8,336 株
期中平均株式数(四半期累計)	31年3月期1Q	19,905,871 株	30年3月期1Q	19,909,592 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平成30年8月6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	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
(セグメント情報等)	7
(追加情報)	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1四半期累計期間におけるわが国経済は、政府による継続的な経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、企業業績の回復や雇用・所得情勢の改善が見られ、個人消費の持ち直しの動きが続くなど、引き続き緩やかな回復基調で推移しました。一方、世界経済は、欧米を中心に安定的に成長が続いているものの、今後は中国やアジア新興国等の経済の減退懸念、米国発の貿易摩擦によって生じた緊張関係、金融資本市場の変動など、先行きに対する不確実性が増しており、今後の動向に留意が必要です。

当社が属する不動産業界におきましては、良好な資金調達環境が継続していることから、首都圏では資産運用型不動産に対する投資需要は引続き底堅く推移したほか、雇用・所得環境の改善による需要下支え効果も相俟って、都市部を中心に住宅地の地価も回復傾向が続いております。また、外国人観光客の増加によるホテル稼働率の向上や、好調な企業業績を背景としたオフィス空室率の継続的な低下などにより、住居系以外の分野においても幅広く不動産需要が底上げされております。このため、物件価格が上昇し、供給量が減少しており、物件の取得競争が一層厳しくなる一面も発生しております。

このような事業環境において、当社は将来の成長に向けて開発用地および収益物件等の取得を積極的に進めると同時に、事業効率や採算性をより重視し、事業を推進してまいりました。この結果、売上高は減少したものの、営業利益、経常利益、四半期純利益ともに前年同四半期を上回りました。

この結果、当社の当第1四半期累計期間の売上高は34億12百万円（前年同四半期比16.5%減）となり、営業利益5億26百万円（前年同四半期比74.9%増）、経常利益4億82百万円（前年同四半期比68.5%増）、四半期純利益3億94百万円（前年同四半期比61.1%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1四半期累計期間においては、他デベロッパーに対し、オフィス・ホテル等の開発用地4件（前年同四半期比1件減）の販売を行った結果、売上高は24億79百万円（前年同四半期比9.2%増）となり、営業利益は5億68百万円（前年同四半期比80.7%増）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、販売戸数は前年同四半期比5戸増の23戸、売上高は6億14百万円（前年同四半期比11.2%減）となり、営業利益は51百万円（前年同四半期比43.6%減）となりました。

#### （戸建販売事業）

当第1四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22棟減の5棟、売上高は2億97百万円（前年同四半期比73.1%減）となり、営業利益は37百万円（前年同四半期比19.5%減）となりました。

(その他)

当第1四半期累計期間の売上高は20百万円（前年同四半期比18.5%増）となり、営業利益は10百万円（前年同四半期比8.8%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5億55百万円減少（前期末比3.3%減）し、163億41百万円となりました。流動資産は5億64百万円減少（前期末比3.7%減）の148億55百万円、固定資産は9百万円増加（前期末比0.6%増）の14億81百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が1億86百万円増加（前期末比5.0%増）した一方で、仕掛販売用不動産が6億20百万円（前期末比6.0%減）、販売用不動産が1億16百万円減少（前期末比9.6%減）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、リース資産が9百万円増加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7億64百万円減少（前期末比6.1%減）し、117億46百万円となりました。流動負債は8億39百万円減少（前期末比13.7%減）の52億76百万円、固定負債は75百万円増加（前期末比1.2%増）の64億70百万円となりました。

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4億93百万円（前期末比20.1%減）、短期借入金が4億8百万円減少（前期末比14.2%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68百万円増加（前期末比1.1%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2億8百万円増加（前期末比4.8%増）し、45億94百万円となりました。主な増加要因は、剰余金の配当（199百万円減）があった一方で、四半期純利益が3億94百万円により、利益剰余金が増加したほか、その他有価証券評価差額金が13百万円増加（前期末比19.0%増）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

平成31年3月期の業績につきましては、平成30年5月7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30年3月31日)	当第1四半期会計期間 (平成30年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,714,933	3,901,211
販売用不動産	1,213,052	1,096,216
仕掛販売用不動産	10,365,853	9,744,888
原材料及び貯蔵品	537	1,557
前渡金	34,100	10,000
前払費用	17,588	56,411
短期貸付金	50,000	30,000
その他	23,823	15,074
流動資産合計	15,419,889	14,855,358
固定資産		
有形固定資産		
建物	697,210	697,210
減価償却累計額	△110,692	△115,007
建物(純額)	586,518	582,203
構築物	36,451	36,451
減価償却累計額	△19,183	△19,561
構築物(純額)	17,268	16,889
工具、器具及び備品	55,564	55,564
減価償却累計額	△19,749	△21,522
工具、器具及び備品(純額)	35,815	34,042
土地	189,603	189,603
リース資産	-	9,510
減価償却累計額	-	△317
リース資産(純額)	-	9,193
有形固定資産合計	829,205	831,932
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,533	2,163
無形固定資産合計	3,998	3,628
投資その他の資産		
投資有価証券	173,662	193,442
関係会社株式	31,240	31,240
出資金	15,730	16,130
関係会社長期貸付金	79,148	82,352
破産更生債権等	6,299	6,139
長期前払費用	7,220	6,704
差入保証金	126,078	136,207
繰延税金資産	201,139	171,349
その他	16,145	19,595
貸倒引当金	△17,317	△17,157
投資その他の資産合計	639,346	646,002
固定資産合計	1,472,550	1,481,563
繰延資産		
社債発行費	4,739	4,401
繰延資産合計	4,739	4,401
資産合計	16,897,180	16,341,322

(単位：千円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当第1四半期会計期間 (平成30年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	149,318	260,409
短期借入金	2,878,240	2,470,000
1年内返済予定の長期借入金	2,451,778	1,958,245
リース債務	-	2,060
未払金	7,851	57,891
未払費用	76,783	65,986
未払法人税等	194,259	72,799
前受金	198,077	296,930
預り金	63,113	68,402
賞与引当金	47,670	14,493
役員賞与引当金	26,800	-
その他	22,780	9,594
流動負債合計	6,116,673	5,276,814
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	6,022,092	6,090,512
リース債務	-	8,039
退職給付引当金	38,121	38,293
役員退職慰労引当金	54,208	53,435
その他	30,484	29,731
固定負債合計	6,394,906	6,470,011
負債合計	12,511,579	11,746,825
<b>純資産の部</b>		
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	29,861
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,410,298	3,585,879
利益剰余金合計	3,420,253	3,615,741
自己株式	△2,264	△2,578
株主資本合計	4,313,472	4,508,646
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	72,127	85,850
評価・換算差額等合計	72,127	85,850
純資産合計	4,385,600	4,594,497
負債純資産合計	16,897,180	16,341,322

## (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 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年6月30日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	2,271,995	2,479,921
マンション販売高	692,698	614,942
戸建販売高	1,105,220	297,038
その他	17,370	20,580
売上高合計	4,087,284	3,412,483
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	1,882,621	1,811,418
マンション販売原価	534,483	519,922
戸建販売原価	992,664	223,465
その他	4,684	8,310
売上原価合計	3,414,453	2,563,116
<b>売上総利益</b>	672,830	849,366
販売費及び一般管理費	372,126	323,344
<b>営業利益</b>	300,703	526,021
<b>営業外収益</b>		
受取利息	395	583
受取配当金	1	3
受取地代家賃	4,086	6,442
為替差益	-	3,226
その他	925	2,155
営業外収益合計	5,408	12,411
<b>営業外費用</b>		
支払利息	19,525	55,153
その他	370	930
営業外費用合計	19,895	56,084
<b>経常利益</b>	286,216	482,347
税引前四半期純利益	286,216	482,347
法人税、住民税及び事業税	41,346	64,064
法人税等調整額	-	23,733
法人税等合計	41,346	87,797
<b>四半期純利益</b>	244,870	394,550



(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 平成29年4月1日 至 平成29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	2,271,995	692,698	1,105,220	4,069,914	17,370	4,087,284	—	4,087,284
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,271,995	692,698	1,105,220	4,069,914	17,370	4,087,284	—	4,087,284
セグメント利益	314,586	92,132	46,163	452,882	9,479	462,361	△161,657	300,703

(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△161,657千円は、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 平成30年4月1日 至 平成30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	2,479,921	614,942	297,038	3,391,902	20,580	3,412,483	—	3,412,483
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,479,921	614,942	297,038	3,391,902	20,580	3,412,483	—	3,412,483
セグメント利益	568,455	51,938	37,145	657,539	10,315	667,855	△141,833	526,021

(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△141,833千円は、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。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。