

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年11月7日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 新日本建物

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) 村上 三郎

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼財務部長 (氏名) 壽松木 康晴

TEL 03-6205-0705

四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年9月30日)

(1) 連結経営成績(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	%
21年3月期第2四半期	19,925	—	△1,659	—	△1,640	—	△1,468	—
20年3月期第2四半期	43,983	59.0	4,782	147.3	4,295	430.2	2,500	589.3

	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
21年3月期第2四半期	△43.88	—
20年3月期第2四半期	74.72	74.69

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
21年3月期第2四半期	70,100	—	18,484	—	26.3	551.05	—	
20年3月期	88,374	—	20,590	—	23.3	614.31	—	

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 18,439百万円 20年3月期 20,556百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
21年3月期	—	0.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	20.00	20.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	73,400	△10.7	3,160	△38.2	2,150	△45.9	910	△54.9	27.19

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有
新規 1社(社名 株式会社新日本レジデンス) 除外 1社(社名 アンドロメダ特定目的会社)
[(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
[(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの
① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無
[(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]
- (4) 発行済株式数(普通株式)
① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期第2四半期 33,463,666株 20年3月期 33,463,666株
② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 566株 20年3月期 566株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 33,463,100株 20年3月期第2四半期 33,461,319株

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 平成20年10月24日公表の「平成21年3月期(連結・個別)第2四半期累計期間及び通期の業績予想の修正に関するお知らせ」にて通期の業績予想を修正しております。
2. 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な条件に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。
3. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当社グループの当第2四半期連結累計期間(6ヶ月)の売上高は199億25百万円、経常損失は16億40百万円、四半期純損失は14億68百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。なお、売上高の金額につきましては、セグメント間の内部売上高を含めて記載しております。

(流動化事業)

当第2四半期連結累計期間において、引渡となったプロジェクトは6件となり、売上高は47億64百万円となりました。一方、営業損益につきましては、棚卸資産評価損として8億20百万円を原価計上したことなどから、営業損失10億76百万円となりました。

(マンション販売事業)

当第2四半期連結累計期間において、完成引渡となったマンションは、4棟・287戸となり、売上高は80億14百万円となりました。営業損益は、マンションの引渡戸数が減少したことや、広告宣伝費等の販売費が増加したことなどにより、営業損失3億33百万円となりました。

(戸建販売事業)

当第2四半期連結累計期間は、宅地分譲を含む全185棟を販売し、売上高は70億57百万円となりました。営業損益は、引渡棟数の増加したことなどにより、営業利益4億28百万円となりました。

(その他の事業)

当第2四半期連結累計期間は、不動産仲介事業の売上高が、前年同四半期と比べて減少したことや連結子会社である株式会社ステップアップの新規事業に係る運営費用を、賃料収入では吸収しきれず、営業損失は1億96百万円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末における総資産は、前連結会計年度末と比べ182億73百万円減少し、701億0百万円となりました。これは主に、借入金返済や仕入債務の支払などにより、現金及び預金が115億90百万円減少したこと、販売用不動産が46億80百万円減少したことなどによるものであります。

純資産は、利益剰余金などが減少し、前連結会計年度末と比べ21億5百万円減少し、184億84百万円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

世界的な金融市場の混乱と信用収縮が、不動産事業に関わるプレーヤーの資金調達環境を激変させたことにより、特に投資用不動産の流通性が著しく低下するなど、不動産取引市場に多大な影響を及ぼしております。また、新築マンション・戸建住宅については、原材料の高騰、及び景気の先行き不透明感を背景に購入者の買い控え傾向が顕著となり販売期間が長期化するなど事業環境は厳しさを増しております。

このような状況の中、第3、第4四半期に引渡しを予定している物件につきましては、流動化事業では「東日本橋Ⅰプロジェクト」(東京都中央区)、「東日本橋Ⅱプロジェクト」(東京都中央区)をはじめ4件契約済みであり、また、マンション販売事業では「アクアリーナ川崎(全395戸 当社持分40%)」(神奈川県川崎市)、「パークシティさいたま北(全1,045戸 当社持分25%)」(埼玉県さいたま市)、「多摩センター ザ・パークウィング(全81戸 当社持分55%)」(東京都多摩市)などの販売契約が堅調に推移しており、概ね計画通りに進捗しています。一方で、当期に販売・引渡しを予定していた流動化事業の一部の物件について、不動産が持つポテンシャルを見極め、更に付加価値を高めるために、事業計画の見直しを図り、販売時期を翌期以降に変更したことなどによって、期初の計画が未達成となる部分も生じています。

以上により、通期の見通しにつきましては、平成20年10月24日公表の「平成21年3月期(連結・個別)第2四半期累計期間及び通期の業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、連結売上高734億円(前期比10.7%減)、連結経常利益21億50百万円(同45.9%減)、連結当期純利益9億10百万円(同54.9%減)を見込んでおります。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

第1四半期連結会計期間において、連結子会社であったアンドロメダ特定目的会社は、流動化事業を行っていましたが、当該事業が完了し、目的を達成したことに伴い、解散し清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

また、当第2四半期連結会計期間から、新規設立により、株式会社新日本レジデンスを、新たに連結の範囲に含めております。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

①簡便的な会計処理

一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第2四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

税金費用の計算

当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

②棚卸資産の評価基準及び評価方法

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を、第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の売上総損益、営業損益、経常損益及び税金等調整前四半期純損益は、それぞれ966,863千円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

5. 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,086,659	14,677,370
信託預金	240,242	236,890
受取手形及び売掛金	197,110	475,804
販売用不動産	11,367,797	16,048,258
仕掛販売用不動産	45,376,887	47,640,674
未成工事支出金	70,213	—
その他	7,178,163	5,823,102
貸倒引当金	△387,172	△8,031
流動資産合計	67,129,902	84,894,069
固定資産		
有形固定資産	1,616,140	1,640,477
無形固定資産	68,938	69,994
投資その他の資産		
投資有価証券	372,357	778,401
その他	917,071	994,906
貸倒引当金	△3,494	△3,494
投資その他の資産合計	1,285,935	1,769,813
固定資産合計	2,971,014	3,480,286
資産合計	70,100,917	88,374,356
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,446,586	11,959,532
短期借入金	34,375,588	26,606,828
1年内償還予定の社債	220,000	150,000
未払法人税等	166,120	1,759,319
前受金	2,436,900	2,205,506
預り金	2,692,626	2,771,828
その他	987,844	874,961
流動負債合計	44,325,667	46,327,976
固定負債		
社債	100,000	230,000
長期借入金	6,476,373	20,509,687
退職給付引当金	92,296	79,815
役員退職慰労引当金	364,436	352,183
その他	257,411	284,605
固定負債合計	7,290,517	21,456,291
負債合計	51,616,184	67,784,267

(単位:千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,414,933	6,414,933
資本剰余金	6,328,905	6,328,905
利益剰余金	5,705,343	7,843,117
自己株式	△379	△379
株主資本合計	18,448,802	20,586,576
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,112	△155
繰延ヘッジ損益	△19,976	△29,809
評価・換算差額等合計	△8,864	△29,964
新株予約権	—	5,280
少数株主持分	44,794	28,195
純資産合計	18,484,732	20,590,088
負債純資産合計	70,100,917	88,374,356

(2) 【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
売上高	19,925,415
売上原価	17,826,859
売上総利益	2,098,555
販売費及び一般管理費	
販売手数料	509,587
広告宣伝費	1,431,892
貸倒引当金繰入額	379,260
役員報酬	165,077
給料及び手当	483,240
役員退職慰労引当金繰入額	12,166
減価償却費	16,693
その他	760,326
販売費及び一般管理費合計	3,758,244
営業損失(△)	△1,659,688
営業外収益	
受取利息	11,850
受取配当金	8,108
受取地代家賃	233,208
違約金収入	522,719
その他	75,780
営業外収益合計	851,667
営業外費用	
支払利息	695,765
その他	136,975
営業外費用合計	832,741
経常損失(△)	△1,640,761
特別利益	
貸倒引当金戻入額	120
投資有価証券売却益	28,780
ゴルフ会員権売却益	2,938
新株予約権戻入益	5,280
特別利益合計	37,118
特別損失	
投資有価証券売却損	38,560
投資有価証券評価損	36,278
ゴルフ会員権売却損	35,366
プロジェクト中止損失	523,562
特別損失合計	633,767
税金等調整前四半期純損失(△)	△2,237,411
法人税、住民税及び事業税	167,651
法人税等調整額	△953,249
法人税等合計	△785,597
少数株主利益	16,698
四半期純損失(△)	△1,468,512

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第 2 四半期連結累計期間
(自 平成20年 4 月 1 日
至 平成20年 9 月 30 日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失 (△)	△2,237,411
減価償却費	34,469
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	12,481
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	12,252
受取利息及び受取配当金	△19,958
支払利息	695,765
売上債権の増減額 (△は増加)	278,693
たな卸資産の増減額 (△は増加)	6,874,034
前渡金の増減額 (△は増加)	145,227
仕入債務の増減額 (△は減少)	△8,512,946
前受金の増減額 (△は減少)	231,393
預り金の増減額 (△は減少)	△79,201
その他	84,534
小計	△2,480,665
利息及び配当金の受取額	17,170
利息の支払額	△722,390
法人税等の支払額	△1,732,305
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,918,190
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増減額 (△は増加)	68,900
有形固定資産の取得による支出	△698
有形固定資産の売却による収入	1,219
投資有価証券の売却による収入	369,019
短期貸付けによる支出	△80,000
短期貸付金の回収による収入	1,500
長期貸付金の回収による収入	262
その他	33,343
投資活動によるキャッシュ・フロー	393,547
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)	△1,338,640
長期借入れによる収入	4,785,000
長期借入金の返済による支出	△9,710,914
社債の償還による支出	△60,000
配当金の支払額	△669,262
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,993,816
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△11,518,459
現金及び現金同等物の期首残高	14,470,804
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,952,344

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高	4,764,340	8,014,807	7,057,312	88,954	19,925,415	—	19,925,415
営業利益又は営業損失(△)	△1,076,231	△333,531	428,082	△196,958	△1,178,638	(481,050)	△1,659,688

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業区分の主要な事業内容

- (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (2) マンション販売事業…中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
- (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(491,848千円)の主なものは、親会社本社の経営企画部、財務部等管理部門にかかる費用であります。

4 たな卸資産評価損について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を、第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業損益は、流動化事業が820,620千円、マンション販売事業が135,842千円、戸建販売事業が10,400千円それぞれ減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

(6) 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。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月 30 日)	
	金額(千円)	百分比 (%)
I 売上高		43,983,949 100.0
II 売上原価		34,814,203 79.2
売上総利益		9,169,746 20.8
III 販売費及び一般管理費		
1 販売手数料	870,765	
2 広告宣伝費	1,744,540	
3 貸倒引当金繰入額	5,082	
4 役員報酬	156,302	
5 給与手当	512,729	
6 役員退職慰労引当金 繰入額	11,268	
7 減価償却費	16,906	
8 その他	1,069,551	4,387,146 9.9
営業利益		4,782,599 10.9
IV 営業外収益		
1 受取利息	20,365	
2 受取配当金	8,663	
3 受取地代家賃	207,969	
4 解約違約金	213,914	
5 その他	24,474	475,387 1.1
V 営業外費用		
1 支払利息	905,384	
2 社債発行費	3,315	
3 株式交付費	30	
4 その他	53,738	962,468 2.2
経常利益		4,295,517 9.8
VI 特別利益		
1 固定資産売却益	3,979	
2 投資有価証券売却益	48,448	52,427 0.1
VII 特別損失		
1 固定資産売却損	6,703	6,703 0.0
税金等調整前 中間純利益		4,341,241 9.9
法人税、住民税 及び事業税	1,843,250	
法人税等調整額	10,329	1,853,580 4.2
少数株主損失(△)		△12,677 0.0
中間純利益		2,500,338 5.7

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
1 税金等調整前中間純利益	4,341,241
2 減価償却費	26,309
3 固定資産除売却損益	2,724
4 退職給付引当金の増減額	△87
5 役員退職慰労引当金の増減額	8,583
6 受取利息及び受取配当金	△29,029
7 支払利息	905,384
8 社債発行費	3,315
9 株式交付費	30
10 売上債権の増減額	△540,427
11 棚卸資産の増減額	△4,198,511
12 前渡金の増減額	1,715,506
13 仕入債務の増減額	△3,334,828
14 前受金の増減額	△274,262
15 その他	△2,473,429
小計	△3,847,482
16 利息及び配当金の受取額	25,116
17 利息の支払額	△925,716
18 法人税等の支払額	△1,837,296
営業活動による キャッシュ・フロー	△6,585,378

	前中間連結会計期間 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月 30日)
区分	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
1 定期預金の増減額	8,700
2 有形固定資産の取得による支出	△136,857
3 有形固定資産の売却による収入	242,882
4 投資有価証券の取得による支出	△220,000
5 投資有価証券の売却による収入	62,683
6 短期貸付金による支出	△1,210,000
7 短期貸付金の回収による収入	1,235,000
8 長期貸付金の回収による収入	265
9 その他	△36,551
投資活動による キャッシュ・フロー	△53,878
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
1 短期借入金の増減額	△2,050,900
2 長期借入れによる収入	15,748,000
3 長期借入金の返済による支出	△13,756,328
4 社債の発行による収入	96,684
5 社債の償還による支出	△158,000
6 株式の発行による収入	908
7 配当金の支払額	△669,222
8 その他	△405
財務活動による キャッシュ・フロー	△789,262
IV 現金及び現金同等物の増減額	△7,428,519
V 現金及び現金同等物の期首残高	18,126,441
VI 現金及び現金同等物の 中間期末残高	10,697,921

(3) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高	22,666,272	17,058,829	3,911,756	347,091	43,983,949	—	43,983,949
営業費用	18,780,912	15,641,379	3,984,794	174,766	38,581,853	619,496	39,201,350
営業利益又は営業損失(△)	3,885,360	1,417,450	△73,038	172,324	5,402,096	(619,496)	4,782,599

- (注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。
 2 各事業区分の主要な事業内容
 (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
 (2) マンション販売事業…中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
 (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
 (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他
 3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用(629,214千円)の主なものは、親会社本社の経営企画部、財務部等管理部門にかかる費用であります。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

前中間連結会計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。