

平成31年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成31年2月8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 管理本部長 (氏名) 佐藤 啓明

TEL 03-5962-0775

四半期報告書提出予定日 平成31年2月12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3四半期の業績(平成30年4月1日～平成30年12月31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3四半期	5,440	46.6	514	29.9	372	42.4	269	50.6
30年3月期第3四半期	10,189	67.8	733	174.0	646	219.1	545	284.6

	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3四半期	13.56	
30年3月期第3四半期	27.42	

(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3四半期	18,433	4,417	24.0
30年3月期	16,897	4,385	26.0

(参考)自己資本 31年3月期第3四半期 4,417百万円 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		0.00			
31年3月期(予想)				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

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3Q	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3Q	9,416 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3Q	19,905,540 株	30年3月期3Q	19,908,947 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31年2月8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3四半期累計期間におけるわが国経済は、個人消費の持ち直し、設備投資の増加や企業業績の持続的な改善などにより、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、米国では景気拡大が続いているものの、中国では景気の減速の兆候が見られ、ユーロ圏では英国のEU離脱問題など政策の不透明感が高まっており、今後の動向については一層の留意が必要です。

当社が属する不動産業界におきましては、住宅ローン減税の継続や雇用の改善などが住宅需要を下支えし、新設住宅着工件数やマンション供給量は横ばいで推移しております。一方、都市部における収益用不動産の事業環境は底堅い需要が継続し、用地費や建築コストが引き続き上昇傾向にある中、国内・海外の投資家を選ばれるために魅力ある物件開発がこれまで以上に重要になっております。

このような事業環境において、当社は今後の成長の布石として、東京23区内における開発用地仕入の一層の強化や事業ポートフォリオの多角化といった中長期的に収益拡大に貢献する活動に注力してまいりました。

一方で、流動化事業やマンション販売事業で複数の大型プロジェクトの引渡しが第4四半期に集中し第3四半期の引渡し可能なプロジェクトが減ったため、減収・減益となりましたが、流動化事業で取り組むプロジェクトを厳選したことや、戸建販売事業において直接販売によりコストを削減したことなどにより、営業利益率（前同四半期7.2%、当同四半期9.5%）が大きく改善しました。

この結果、当社の当第3四半期累計期間における売上高は54億40百万円（前年同四半期比46.6%減）となり、営業利益5億14百万円（前年同四半期期比29.9%減）、経常利益3億72百万円（前年同四半期比42.4%減）、四半期純利益2億69百万円（前年同四半期比50.6%減）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3四半期累計期間においては、今年度の大型プロジェクトの引渡しが第4四半期に集中したため、売上高は33億37百万円（前年同四半期比50.8%減）となり、営業利益は6億91百万円（前年同四半期比25.8%減）となりましたが、採算性をより重視し、取り組むプロジェクトを厳選したことで、営業利益率（前同四半期13.7%、当同四半期20.7%）は大きく改善しました。

（マンション販売事業）

当第3四半期累計期間においては、コンパクトマンションの引渡し戸数が減少したことや1棟収益物件の引渡しが第4四半期に予定されていることなどにより、売上高は11億44百万円（前年同四半期比15.4%減）となり、営業利益は70百万円（前年同四半期比41.9%減）となりました。

（戸建販売事業）

当第3四半期累計期間においては、第3四半期には引渡し物件がなく、第4四半期に引渡しが予定されているため、売上高は8億61百万円（前年同四半期比57.1%減）となりました。一方で、第2四半期までに利益率の高い東京23区内の資産運用型アパートの引渡しが増加したことなどにより、営業利益は103百万円（前年同四半期比5.9%増）と増益になりました。

（その他）

当第3四半期累計期間の売上高は97百万円（前年同四半期比134.7%増）となり、営業利益は47百万円（前年同四半期比115.8%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3四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ15億35百万円増加（前期末比9.1%増）し、184億33百万円となりました。流動資産は13億13百万円増加（前期末比8.5%増）の167億33百万円、固定資産は2億23百万円増加（前期末比15.2%増）の16億96百万円となりました。

流動資産の主な増加要因は、仕掛販売用不動産が20億9百万円（前期末比19.4%減）、現金及び預金が11億82百万円減少（前期末比31.8%減）した一方で、販売用不動産が42億5百万円増加（前期末比346.7%増）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、関係会社長期貸付金が3億36百万円増加（前期末比425.3%増）したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は、前期末と比べ15億4百万円増加（前期末比12.0%増）し、140億15百万円となりました。流動負債は18億63百万円増加（前期末比30.5%増）の79億79百万円、固定負債は3億59百万円減少（前期末比5.6%減）の60億35百万円となりました。

流動負債の主な増加要因は、1年内返済予定の長期借入金が12億88百万円（前期末比52.6%増）、短期借入金が5億48百万円増加（前期末比19.0%増）したことによるものであります。

固定負債の主な減少要因は、長期借入金が4億42百万円減少（前期末比7.4%減）したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は、前期末と比べ31百万円増加（前期末比0.7%増）し、44億17百万円となりました。主な増加要因は、その他有価証券評価差額金が38百万円減少（53.5%減）した一方、利益剰余金が70百万円増加（2.1%増）したことによるものです。

(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3四半期会計期間 (平成30年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,714,933	2,532,044
販売用不動産	1,213,052	5,418,522
仕掛販売用不動産	10,365,853	8,355,932
原材料及び貯蔵品	537	660
前渡金	34,100	173,950
前払費用	17,588	60,566
短期貸付金	50,000	-
その他	23,823	191,418
流動資産合計	15,419,889	16,733,094
固定資産		
有形固定資産		
建物	697,210	684,620
減価償却累計額	△110,692	△125,115
建物(純額)	586,518	559,505
構築物	36,451	36,451
減価償却累計額	△19,183	△20,467
構築物(純額)	17,268	15,984
工具、器具及び備品	55,564	55,564
減価償却累計額	△19,749	△25,803
工具、器具及び備品(純額)	35,815	29,761
土地	189,603	155,689
リース資産	-	9,510
減価償却累計額	-	△1,268
リース資産(純額)	-	8,242
有形固定資産合計	829,205	769,182
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,533	2,600
リース資産	-	4,930
無形固定資産合計	3,998	8,996
投資その他の資産		
投資有価証券	173,662	87,002
関係会社株式	31,240	31,240
出資金	15,730	17,030
関係会社長期貸付金	79,148	415,736
破産更生債権等	6,299	5,899
長期前払費用	7,220	5,673
差入保証金	126,078	144,603
繰延税金資産	201,139	210,370
その他	16,145	17,394
貸倒引当金	△17,317	△16,917
投資その他の資産合計	639,346	918,032
固定資産合計	1,472,550	1,696,211
繰延資産		
社債発行費	4,739	3,723
繰延資産合計	4,739	3,723
資産合計	16,897,180	18,433,030

(単位：千円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当第3四半期会計期間 (平成30年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	149,318	131,959
短期借入金	2,878,240	3,426,400
1年内返済予定の長期借入金	2,451,778	3,740,630
リース債務	-	3,007
未払金	7,851	8,027
未払費用	76,783	36,981
未払法人税等	194,259	-
前受金	198,077	600,459
預り金	63,113	18,256
賞与引当金	47,670	14,106
役員賞与引当金	26,800	-
その他	22,780	-
流動負債合計	6,116,673	7,979,827
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	6,022,092	5,579,397
リース債務	-	11,310
退職給付引当金	38,121	37,445
役員退職慰労引当金	54,208	71,052
その他	30,484	86,611
固定負債合計	6,394,906	6,035,817
負債合計	12,511,579	14,015,644
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	9,955	29,861
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,410,298	3,461,208
利益剰余金合計	3,420,253	3,491,070
自己株式	△2,264	△2,678
株主資本合計	4,313,472	4,383,874
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	72,127	33,510
評価・換算差額等合計	72,127	33,510
純資産合計	4,385,600	4,417,385
負債純資産合計	16,897,180	18,433,030

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年12月31日)
売上高		
流動化販売高	6,787,151	3,337,280
マンション販売高	1,352,449	1,144,205
戸建販売高	2,008,399	861,212
その他	41,640	97,740
売上高合計	10,189,640	5,440,438
売上原価		
流動化販売原価	5,617,265	2,407,345
マンション販売原価	1,035,976	952,682
戸建販売原価	1,735,969	656,844
その他	14,249	42,714
売上原価合計	8,403,461	4,059,587
売上総利益	1,786,178	1,380,850
販売費及び一般管理費	1,052,572	866,666
営業利益	733,606	514,184
営業外収益		
受取利息	2,487	1,957
受取配当金	311	313
受取地代家賃	11,319	17,226
その他	7,750	6,380
営業外収益合計	21,869	25,878
営業外費用		
支払利息	94,985	158,385
その他	14,078	9,243
営業外費用合計	109,063	167,629
経常利益	646,411	372,434
特別利益		
投資有価証券売却益	-	1,200
特別利益合計	-	1,200
特別損失		
投資有価証券売却損	-	374
減損損失	-	46,503
特別損失合計	-	46,877
税引前四半期純利益	646,411	326,756
法人税、住民税及び事業税	100,491	49,065
法人税等調整額	-	7,812
法人税等合計	100,491	56,877
四半期純利益	545,920	269,879

(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3四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31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	6,787,151	1,352,449	2,008,399	10,147,999	41,640	10,189,640	—	10,189,640
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	6,787,151	1,352,449	2,008,399	10,147,999	41,640	10,189,640	—	10,189,640
セグメント利益	932,043	121,282	97,453	1,150,780	22,134	1,172,914	△439,308	733,606

(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△439,308千円は、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3四半期累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年12月31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	3,337,280	1,144,205	861,212	5,342,698	97,740	5,440,438	—	5,440,438
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,337,280	1,144,205	861,212	5,342,698	97,740	5,440,438	—	5,440,438
セグメント利益	691,628	70,446	103,249	865,324	47,759	913,084	△398,899	514,184

(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△398,899千円は、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。