

2022年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2022年2月10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

管理本部長兼経営企画部長

TEL 03-5962-0776

四半期報告書提出予定日 2022年2月10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3四半期の業績(2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第3四半期	11,896	34.0	1,309	61.4	1,137	93.5	971	100.4
2021年3月期第3四半期	8,879	7.5	811	17.3	588	7.5	484	6.4

	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3四半期	48.83	
2021年3月期第3四半期	24.37	

(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3四半期	23,431	7,339	31.3
2021年3月期	21,462	6,810	31.7

(参考)自己資本 2022年3月期第3四半期 7,339百万円 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		0.00			
2022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

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

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3Q	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3Q	13,096 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3Q	19,902,001 株	2021年3月期3Q	19,903,089 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2022年2月10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3四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の長期化に伴い、経済活動への一部制限が継続したものの、ワクチン接種の進展により感染拡大が一服し、飲食業や宿泊業などの対面サービスへの支出が持ち直したことや海外需要の回復等が追い風となり、企業業績に改善の動きがみられました。しかしながら、感染力の強い変異株による感染再拡大や原油等の資源価格の高騰、また、円安を背景とした物価上昇による消費マインドの悪化等の懸念から、先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界では、首都圏では用地費や建築コストの高止まりが続き、東京23区の新築分譲マンションの平均分譲価格が1990年のバブル期を上回る水準となりました。また、物件価格が高騰し開発用地の取得が一段と厳しさを増しております。収益不動産市場では、良好な資金環境を背景に、都心で利便性の高い資産運用型マンションは、景気変動やコロナ禍の影響を受けにくい安定した収益が見込まれる資産として、需要が底堅く推移しました。物流施設市場におきましても、首都圏の物流施設の需要は高い状況です。一方、都心オフィスは、リモートワークの普及等により空室率が上昇傾向にあり、今後の賃料の動向に注意が必要な状況です。

このような事業環境のもと、流動化事業では、当社の事業提案力を活かし他デベロッパー向け開発用地や都市型コンパクトオフィスの販売を積極的に進めました。マンション販売事業では、都心部を中心とした高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画的に推進いたしました。この結果、当第3四半期累計期間の売上高は118億96百万円（前年同四半期比34.0%増）、営業利益は13億9百万円（前年同四半期比61.4%増）、経常利益は11億37百万円（前年同四半期比93.5%増）、四半期純利益は9億71百万円（前年同四半期比100.4%増）と増収・増益となりました。

	前第3四半期累計期間		当第3四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)	数量	売上高(百万円)
流動化事業	11件	6,015	11件	4,979
マンション販売事業	76戸	2,317	164戸	6,867
戸建販売事業	5棟	497	—	—
その他	—	48	—	48
売上高合計	—	8,879	—	11,896
営業利益	—	811	—	1,309

セグメントの業績は以下のとおりです。

(流動化事業)

当第3四半期累計期間においては、市場動向を見極めながら、他デベロッパー向け開発用地や都市型コンパクトオフィスの販売を進捗させた結果、高収益プロジェクトの販売などもあり、売上高は49億79百万円（前年同四半期比17.2%減）、営業利益は9億92百万円（前年同四半期比10.7%増）の増益となりました。

(マンション販売事業)

当第3四半期累計期間においては、千代田区や港区などの都心部を中心とした高品質な資産運用型マンションの一棟販売及び一括売却を行った結果、計164戸の引渡しを行い、売上高は68億67百万円（前年同四半期比196.3%増）、営業利益は8億19百万円（前年同四半期比240.7%増）の増収・増益となりました。

(戸建販売事業)

当第3四半期累計期間においては、投資家からの需要が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ことから、当事業における実績はありません。

(その他)

当第3四半期累計期間の売上高は48百万円(前年同四半期比0.1%増)となり、営業利益は15百万円(前年同四半期比2.6%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3四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ19億69百万円増加(前期末比9.2%増)し、234億31百万円となりました。流動資産は20億30百万円増加(前期末比10.2%増)の219億61百万円、固定資産は65百万円減少(前期末比4.2%減)の14億66百万円となりました。

流動資産の主な増加要因は、販売進捗が順調に推移したことにより、販売用不動産が42億8百万円減少(前期末比48.2%減)した一方、当第4四半期以降の竣工予定物件の建築工事が予定通り進み、来期以降の販売計画に沿った積極的な仕入活動の進捗により、仕掛販売用不動産が60億47百万円増加(前期末比101.5%増)したことによるものがあります。

(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14億39百万円増加(前期末比9.8%増)し、160億92百万円となりました。流動負債は26億2百万円減少(前期末比27.3%減)の69億40百万円、固定負債は40億42百万円増加(前期末比79.1%増)の91億51百万円となりました。

流動負債の主な減少要因は、順調な販売進捗よりプロジェクト資金借入金の返済が進んだことで、短期借入金が12億50百万円減少(前期末比45.1%減)、1年内返済予定の長期借入金が12億92百万円減少(前期末比21.2%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、好立地に厳選した積極的な仕入活動に伴う仕掛販売用不動産の順調な積み上げにより、長期借入金が38億33百万円増加(前期末比78.6%増)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5億29百万円増加(前期末比7.8%増)し、73億39百万円となりました。主な要因は、四半期純利益が9億71百万円あった一方で、剰余金の配当が4億37百万円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、第3四半期累計期間の事業が当初の計画通りに進捗した結果であり、2021年5月14日発表の予想値に変更はありません。今後、業績予想に変更が発生した場合は、速やかに公表いたします。

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3四半期会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,933,785	5,248,548
販売用不動産	8,731,547	4,522,765
仕掛販売用不動産	5,961,007	12,008,709
原材料及び貯蔵品	487	1,150
前渡金	64,250	30,500
前払費用	29,596	26,843
関係会社短期貸付金	10,000	-
その他	199,999	122,763
流動資産合計	19,930,673	21,961,280
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,900
減価償却累計額	△78,553	△92,845
建物(純額)	517,625	504,054
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△4,706	△5,771
構築物(純額)	9,485	8,420
工具、器具及び備品	67,929	67,929
減価償却累計額	△39,730	△45,871
工具、器具及び備品(純額)	28,199	22,058
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△9,489	△13,164
リース資産(純額)	9,017	5,341
有形固定資産合計	643,922	619,471
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,258	786
リース資産	13,075	9,961
無形固定資産合計	15,798	12,212
投資その他の資産		
投資有価証券	232,854	431,644
関係会社株式	63,880	51,737
出資金	31,530	31,530
関係会社長期貸付金	468,610	70,256
破産更生債権等	8,116	7,869
長期前払費用	1,057	5,299
差入保証金	76,944	88,917
繰延税金資産	181,887	170,420
その他	19,047	12,770
貸倒引当金	△212,468	△35,996
投資その他の資産合計	871,459	834,449
固定資産合計	1,531,180	1,466,133
繰延資産		
社債発行費	677	4,315
繰延資産合計	677	4,315
資産合計	21,462,531	23,431,729

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	100,178	319,925
短期借入金	2,769,300	1,519,000
1年内返済予定の長期借入金	6,092,880	4,800,190
1年内償還予定の社債	250,000	50,000
リース債務	9,837	9,580
未払金	12,472	13,355
未払費用	53,088	46,766
未払法人税等	129,369	41,882
前受金	55,983	23,086
預り金	16,581	18,222
賞与引当金	51,535	13,607
その他	1,421	84,752
流動負債合計	9,542,649	6,940,367
固定負債		
社債	-	200,000
長期借入金	4,879,677	8,713,306
リース債務	14,123	7,002
資産除去債務	25,743	25,918
退職給付引当金	47,079	50,975
役員退職慰労引当金	106,696	119,392
その他	36,391	35,210
固定負債合計	5,109,711	9,151,805
負債合計	14,652,360	16,092,173
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	6,208,857
利益剰余金合計	5,834,062	6,368,091
自己株式	△3,789	△4,125
株主資本合計	6,725,755	7,259,449
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	84,414	80,106
評価・換算差額等合計	84,414	80,106
純資産合計	6,810,170	7,339,555
負債純資産合計	21,462,531	23,431,729

(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2020年4月1日 至2020年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年12月31日)
売上高		
流動化販売高	6,015,215	4,979,995
マンション販売高	2,317,709	6,867,768
戸建販売高	497,894	-
その他	48,759	48,823
売上高合計	8,879,578	11,896,586
売上原価		
流動化販売原価	4,803,802	3,721,192
マンション販売原価	1,889,489	5,561,157
戸建販売原価	395,563	-
その他	27,381	26,824
売上原価合計	7,116,238	9,309,173
売上総利益	1,763,340	2,587,412
販売費及び一般管理費	951,771	1,277,888
営業利益	811,568	1,309,524
営業外収益		
受取利息	9,759	7,920
受取配当金	695	794
受取地代家賃	3,043	2,956
その他	1,259	738
営業外収益合計	14,757	12,409
営業外費用		
支払利息	179,933	179,921
解約金	30,000	-
その他	28,327	4,090
営業外費用合計	238,261	184,012
経常利益	588,065	1,137,921
特別利益		
関係会社株式売却益	9,001	26,894
投資有価証券売却益	-	1,001
特別利益合計	9,001	27,895
特別損失		
関係会社株式評価損	-	9,999
貸倒引当金繰入額	-	20,256
特別損失合計	-	30,256
税引前四半期純利益	597,066	1,135,560
法人税、住民税及び事業税	84,322	150,310
法人税等調整額	27,750	13,368
法人税等合計	112,073	163,679
四半期純利益	484,993	971,880

(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3四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3四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	6,015,215	2,317,709	497,894	8,830,819	48,759	8,879,578	—	8,879,578
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	6,015,215	2,317,709	497,894	8,830,819	48,759	8,879,578	—	8,879,578
セグメント利益	897,097	240,628	72,623	1,210,349	15,724	1,226,073	△414,504	811,568

- (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△414,504千円は、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 2021年4月1日 至 2021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	4,854,392	6,840,732	—	11,695,125	458	11,695,583	—	11,695,583
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	4,854,392	6,840,732	—	11,695,125	458	11,695,583	—	11,695,583
その他の収益(注) 4	125,602	27,035	—	152,638	48,364	201,002	—	201,002
外部顧客への売上高	4,979,995	6,867,768	—	11,847,763	48,823	11,896,586	—	11,896,586
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	4,979,995	6,867,768	—	11,847,763	48,823	11,896,586	—	11,896,586
セグメント利益	992,684	819,743	—	1,812,428	15,322	1,827,751	△518,226	1,309,524

- (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△518,226千円は、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。