

# 平成31年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年11月9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 (氏名) 佐藤 啓明

管理本部長

TEL 03-5962-0775

四半期報告書提出予定日 平成30年11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2四半期の業績(平成30年4月1日～平成30年9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2四半期	4,660	15.5	513	68.3	430	66.0	353	64.2
30年3月期第2四半期	5,518	30.1	305	48.6	259	60.7	215	55.4

	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
31年3月期第2四半期	17.74	
30年3月期第2四半期	10.81	

### (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2四半期	16,701	4,527	27.1
30年3月期	16,897	4,385	26.0

(参考)自己資本 31年3月期第2四半期 4,527百万円 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2Q	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2Q	9,236 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2Q	19,905,656 株	30年3月期2Q	19,909,292 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、添付資料の4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11月9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	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュフロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(追加情報)	9

## 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2四半期累計期間におけるわが国経済は、好調な企業業績や設備投資の増加、雇用・所得環境の改善などを背景に、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、米国の企業景況感が高水準を維持し、ユーロ圏の企業関連指数は横ばいに推移するなど、欧米を中心に経済は底堅い動きが続いているものの、米中貿易摩擦の激化や英国のEU離脱問題の混迷、新興国の一部の不確実性の高まりなどにより先行きの不透明感が増しており、今後の動向については留意が必要です。

当社が属する不動産業界におきましては、住宅地、商業地ともに首都圏の地価は上昇基調を強め引き続き回復が続いております。低金利や雇用の改善に加え、利便性などのニーズが高いエリアを中心に住宅需要は堅調であり、商業地は訪日客の増加により店舗やホテル需要が高まりを見せております。また、オフィスビル市場は空室率の低下と緩やかな賃料の上昇により、投資需要が高まっております。一方、都市部における収益用不動産の事業環境は、用地費や建築コストが依然として高止まりの状況にあり、不動産価格が引き続き高い水準を保つなか物件との採算性を見極めることが重要となっております。

このような事業環境において、当社は今後の成長を盤石なものにするべく開発用地の仕入活動の強化を図ると同時に、採算性に重きを置いて事業を推進してまいりました。この結果、当社の当第2四半期累計期間は、売上高は対前年同四半期比で減少しましたが、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2四半期累計期間の売上高は46億60百万円（前年同四半期比15.5%減）となり、営業利益5億13百万円（前年同四半期比68.3%増）、経常利益4億30百万円（前年同四半期比66.0%増）、四半期純利益3億53百万円（前年同四半期比64.2%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2四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5件（前年同四半期比2件減）の販売を行った結果、売上高は26億20百万円（前年同四半期比3.0%減）、利益率の高い大型プロジェクトが寄与したことから営業利益は5億57百万円（前年同四半期比43.5%増）となりました。

#### (マンション販売事業)

当第2四半期累計期間においては、新規販売の資産運用型マンション1物件を含む販売戸数は前年同四半期比7戸増の44戸となりましたが、ワンルームマンションの増加に伴い1戸当たりの販売単価が低下したことから売上高は11億38百万円（前年同四半期比3.2%減）、営業利益は94百万円（前年同四半期比23.2%減）となりました。

#### （戸建販売事業）

当第2四半期累計期間においては、仕入物件を厳選したことから前年同四半期比25棟減の12棟（宅地販売を含む）の販売に留まり、売上高は8億61百万円（前年同四半期比46.6%減）となりましたが、利益率が改善したことから営業利益は1億17百万円（前年同四半期比36.8%増）となりました。

#### （その他）

当第2四半期累計期間の売上高は40百万円（前年同四半期比36.7%増）となり、営業利益は17百万円（前年同四半期比12.1%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2四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ1億95百万円減少（前期末比1.2%減）し、167億1百万円となりました。流動資産は1億51百万円減少（前期末比1.0%減）の152億68百万円、固定資産は43百万円減少（前期末比2.9%減）の14億29百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が2億39百万円（前期末比6.5%増）、仕掛販売用不動産が2億97百万円増加（前期末比2.9%増）した一方で、販売用不動産が7億57百万円減少（前期末比62.5%減）したことによるものであります。

固定資産の主な減少要因は、投資有価証券が47百万円減少（前期末比27.4%減）したことによるものであります。

##### （負債）

当第2四半期会計期間末における負債合計は、前期末と比べ3億37百万円減少（前期末比2.7%減）し、121億74百万円となりました。流動負債は5億76百万円増加（前期末比9.4%増）の66億93百万円、固定負債は9億14百万円減少（前期末比14.3%減）の54億80百万円となりました。

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6億30百万円増加（前期末比25.7%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9億31百万円減少（前期末比15.5%減）したことによるものであります。

##### （純資産）

当第2四半期会計期間末における純資産合計は、前期末と比べ1億42百万円増加（前期末比3.2%増）し、45億27百万円となりました。主な増加要因は、配当（1億99百万円減）があった一方で、四半期純利益が3億53百万円により、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11百万円減少（前期末比15.9%減）したことによるものであります。

### （3）キャッシュ・フローの状況

当第2四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前期末に比べ2億39百万円増加し、39億54百万円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、6億87百万円の資金の増加（前年同四半期は6億48百万円の減少）となりました。これは主に、税引前四半期純利益が4億31百万円となり、たな卸資産が4億53百万円減少、前受金が1億21百万円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、47百万円の資金の増加(前年同四半期は3億26百万円の減少)となりました。これは主に、投資有価証券の売却による収入が31百万円、短期貸付金の減少が20百万円となったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、4億94百万円の資金の減少(前年同四半期は6億49百万円の増加)となりました。これは主に、借入金の減少による支出が2億94百万円、配当金の支払額が1億99百万円とな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

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2四半期会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,714,933	3,954,875
販売用不動産	1,213,052	455,396
仕掛販売用不動産	10,365,853	10,663,737
未成工事支出金	-	6,275
原材料及び貯蔵品	537	3,358
前渡金	34,100	86,390
前払費用	17,588	59,393
短期貸付金	50,000	30,000
その他	23,823	9,122
流動資産合計	15,419,889	15,268,549
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	△120,061
建物(純額)	586,518	577,149
構築物	36,451	36,451
減価償却累計額	△19,183	△20,014
構築物(純額)	17,268	16,437
工具、器具及び備品	55,564	55,564
減価償却累計額	△19,749	△23,663
工具、器具及び備品(純額)	35,815	31,901
土地	189,603	189,603
リース資産	-	9,510
減価償却累計額	-	△792
リース資産(純額)	-	8,717
有形固定資産合計	829,205	823,809
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	2,533	1,793
無形固定資産合計	3,998	3,258
投資その他の資産		
投資有価証券	173,662	126,102
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	84,609
破産更生債権等	6,299	6,019
長期前払費用	7,220	6,188
差入保証金	126,078	140,197
繰延税金資産	201,139	188,369
その他	16,145	19,544
貸倒引当金	△17,317	△17,037
投資その他の資産合計	639,346	602,264
固定資産合計	1,472,550	1,429,332
繰延資産		
社債発行費	4,739	4,062
繰延資産合計	4,739	4,062
資産合計	16,897,180	16,701,944

(単位：千円)

	前事業年度 (平成30年3月31日)	当第2四半期会計期間 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	149,318	215,336
短期借入金	2,878,240	2,884,800
1年内返済予定の長期借入金	2,451,778	3,082,307
リース債務	-	1,902
未払金	7,851	7,561
未払費用	76,783	32,204
未払法人税等	194,259	72,305
前受金	198,077	319,883
預り金	63,113	27,920
賞与引当金	47,670	27,106
役員賞与引当金	26,800	-
その他	22,780	21,974
流動負債合計	6,116,673	6,693,302
固定負債		
社債	250,000	250,000
長期借入金	6,022,092	5,090,789
リース債務	-	7,512
退職給付引当金	38,121	35,409
役員退職慰労引当金	54,208	67,081
その他	30,484	29,960
固定負債合計	6,394,906	5,480,753
負債合計	12,511,579	12,174,055
<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	3,544,536
利益剰余金合計	3,420,253	3,574,397
自己株式	△2,264	△2,630
株主資本合計	4,313,472	4,467,250
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	72,127	60,638
評価・換算差額等合計	72,127	60,638
純資産合計	4,385,600	4,527,888
負債純資産合計	16,897,180	16,701,944



## (2) 四半期損益計算書

第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	2,700,993	2,620,830
マンション販売高	1,176,731	1,138,583
戸建販売高	1,611,435	861,222
その他	29,510	40,329
売上高合計	5,518,671	4,660,965
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	2,181,465	1,902,466
マンション販売原価	903,440	950,649
戸建販売原価	1,406,942	657,336
その他	9,484	18,219
売上原価合計	4,501,333	3,528,672
<b>売上総利益</b>	1,017,338	1,132,292
販売費及び一般管理費	712,284	619,038
<b>営業利益</b>	305,053	513,254
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,111	1,122
受取配当金	311	313
受取地代家賃	8,521	13,099
為替差益	44	5,509
その他	4,329	4,105
営業外収益合計	14,318	24,149
<b>営業外費用</b>		
支払利息	59,188	102,287
その他	677	4,211
営業外費用合計	59,865	106,498
<b>経常利益</b>	259,506	430,905
<b>特別利益</b>		
投資有価証券売却益	-	1,200
特別利益合計	-	1,200
<b>特別損失</b>		
投資有価証券売却損	-	374
特別損失合計	-	374
税引前四半期純利益	259,506	431,731
法人税、住民税及び事業税	44,346	60,684
法人税等調整額	-	17,840
法人税等合計	44,346	78,524
<b>四半期純利益</b>	215,160	353,206

## (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	259,506	431,731
減価償却費	11,224	15,646
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,160	△280
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△3,110	△2,712
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	13,290	12,872
受取利息及び受取配当金	△1,423	△1,436
支払利息	59,188	102,287
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△826
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△731,850	453,496
前渡金の増減額 (△は増加)	△267,159	△52,290
仕入債務の増減額 (△は減少)	△42,298	66,018
前受金の増減額 (△は減少)	58,480	121,805
預り金の増減額 (△は減少)	23,758	△35,193
その他	25,309	△155,332
小計	△596,243	955,788
利息及び配当金の受取額	826	358
利息の支払額	△52,197	△100,049
法人税等の支払額	△1,012	△169,063
営業活動によるキャッシュ・フロー	△648,627	687,033
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△41,590	-
無形固定資産の取得による支出	△450	-
投資有価証券の取得による支出	△20,000	-
投資有価証券の売却による収入	-	31,826
関係会社株式の取得による支出	△11,240	-
短期貸付金の純増減額 (△は増加)	△228,000	20,000
長期貸付けによる支出	△26,491	-
長期貸付金の回収による収入	1,160	280
その他	451	△4,699
投資活動によるキャッシュ・フロー	△326,159	47,406
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	66,400	6,560
長期借入れによる収入	2,231,900	1,804,650
長期借入金の返済による支出	△1,251,092	△2,105,423
優先株式の取得による支出	△298,000	-
配当金の支払額	△99,550	△199,062
その他	△285	△1,222
財務活動によるキャッシュ・フロー	649,372	△494,497
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△325,414	239,941
現金及び現金同等物の期首残高	2,881,157	3,714,933
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,555,742	3,954,875

(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2四半期累計期間(自 平成29年4月1日 至 平成29年9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	2,700,993	1,176,731	1,611,435	5,489,160	29,510	5,518,671	—	5,518,671
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,700,993	1,176,731	1,611,435	5,489,160	29,510	5,518,671	—	5,518,671
セグメント利益	388,811	123,247	86,174	598,234	15,799	614,033	△308,980	305,053

(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△308,980千円は、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2四半期累計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

(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	2,620,830	1,138,583	861,222	4,620,635	40,329	4,660,965	—	4,660,965
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,620,830	1,138,583	861,222	4,620,635	40,329	4,660,965	—	4,660,965
セグメント利益	557,887	94,601	117,845	770,334	17,705	788,039	△274,785	513,254

(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△274,785千円は、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。