

## 2022年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2021年11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 <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 2021年11月9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2四半期の業績(2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第2四半期	11,475	53.0	1,425	94.2	1,307	128.7	1,124	137.6
2021年3月期第2四半期	7,500	3.0	734	24.8	571	34.4	473	34.7

	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2四半期	56.51	
2021年3月期第2四半期	23.78	

#### (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2四半期	20,750	7,491	36.1
2021年3月期	21,462	6,810	31.7

(参考)自己資本 2022年3月期第2四半期 7,491百万円 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2Q	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2Q	12,776 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2Q	19,902,147 株	2021年3月期2Q	19,903,208 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2021年11月8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	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
（会計方針の変更）	9
（セグメント情報等）	10
（収益認識関係）	10

## 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2四半期におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大により経済活動は大きく制限を受け、個人消費はサービス支出を中心に下押し圧力が強く、また、一部製造業の減産の影響などから、景気を持ち直しの動きが一般化する状況となりました。今後の景気の先行きにつきましては、ワクチン接種の進展や海外経済の回復によりプラス成長が見込まれるものの、原材料価格の高騰や半導体の供給不足の影響による下振れリスクが懸念され、依然として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におきましては、首都圏のマンション市場では、用地費、建築コストの高止まりから販売価格の上昇が続いております。収益不動産市場におきましては、安定収益が見込まれる資産として、都心で利便性の高い資産運用型マンションの需要は底堅く推移いたしました。物流施設市場につきましても、首都圏の物流施設の需要は依然として根強く、供給が不足気味となっております。一方、都心オフィスの空室率は上昇傾向にあり、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、当社は市場動向を注視しながら、流動化事業では、用地の仕入企画力や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、マンション販売事業では、都心部を中心に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させた結果、当第2四半期累計期間の売上高は114億75百万円（前年同四半期比53.0%増）、営業利益は14億25百万円（前年同四半期比94.2%増）、経常利益13億7百万円（前年同四半期比128.7%増）、四半期純利益11億24百万円（前年同四半期比137.6%増）と増収・増益となりました。

当第2四半期会計期間末における純資産合計は74億91百万円となり、自己資本比率は前期末より4.4ポイント上昇し、36.1%の水準となりました。

	前第2四半期累計期間		当第2四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)	数量	売上高(百万円)
流動化事業	7件	5,061	10件	4,578
マンション販売事業	73戸	2,202	164戸	6,864
戸建販売事業	2棟	203	—	—
その他	—	32	—	32
売上高合計	—	7,500	—	11,475
営業利益	—	734	—	1,425

セグメントの業績は以下のとおりです。

## (流動化事業)

当第2四半期累計期間においては、市場動向に注視しながら、当社が得意とする用地の仕入企画力や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た結果、売上高は45億78百万円（前年同四半期比9.5%減）、営業利益は9億31百万円（前年同四半期比29.9%増）の増益となりました。

## (マンション販売事業)

当第2四半期累計期間においては、千代田区や港区、目黒区などの都心部を中心に高品質な資産運用型マンションの一棟販売ならびに一括売却を行った結果、計164戸の引渡しを行い、売上高は68億64百万円（前年同四半期比211.6%増）、営業利益は8億85百万円（前年同四半期比237.6%増）の増収・増益となりました。

## (戸建販売事業)

当第2四半期累計期間においては、投資家からの需要が高い都内の不動産市況を考慮し、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ため、当事業に関する実績はありません。

（その他）

当第2四半期累計期間の売上高は32百万円（前年同四半期比2.1%増）となり、営業利益は10百万円（前年同四半期比3.8%増）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2四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ7億12百万円減少（前期末比3.3%減）し、207億50百万円となりました。流動資産は6億65百万円減少（前期末比3.3%減）の192億64百万円、固定資産は45百万円減少（前期末比3.0%減）の14億85百万円となりました。

流動資産の主な減少要因は、現金及び預金が12億47百万円増加（前期末比25.3%増）、仕掛販売用不動産が24億11百万円増加（前期末比40.5%増）した一方、販売進捗が順調に推移したことに伴い、販売用不動産が42億10百万円減少（前期末比48.2%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13億93百万円減少（前期末比9.5%減）し、132億58百万円となりました。流動負債は31億48百万円減少（前期末比33.0%減）の63億94百万円、固定負債は17億54百万円増加（前期末比34.3%増）の68億64百万円となりました。

流動負債の主な減少要因は、順調な販売進捗に伴いプロジェクト資金借入金の返済が進んだ結果、短期借入金が17億円減少（前期末比61.4%減）、1年内返済予定の長期借入金が14億67百万円減少（前期末比24.1%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17億51百万円増加（前期末比35.9%増）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6億81百万円増加（前期末比10.0%増）し、74億91百万円となりました。主な要因は、四半期純利益が11億24百万円あった一方で、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。

②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の残高は、前期末と比べ12億47百万円増加し、61億81百万円となりました。当第2四半期累計期間のキャッシュ・フローの状況は次のとおりです。

（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、33億38百万円の増加（前年同四半期は26億3百万円の増加）となりました。これは主に、税引前四半期純利益を13億5百万円計上したことのほかに、棚卸資産が17億97百万円減少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、19百万円の増加（前年同四半期は2億68百万円の減少）となりました。これは主に、投資有価証券の取得による支出2億10百万円があった一方、長期貸付金の回収による収入が2億6百万円あったこと等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、21億9百万円の減少（前年同四半期は29億73百万円の減少）となりました。これは主に、借入金で14億16百万円減少したこと、剰余金の配当を4億37百万円行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2四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2四半期会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,933,785	6,181,432
販売用不動産	8,731,547	4,520,877
仕掛販売用不動産	5,961,007	8,372,454
原材料及び貯蔵品	487	1,990
前渡金	64,250	18,500
前払費用	29,596	28,754
関係会社短期貸付金	10,000	10,000
その他	199,999	130,709
流動資産合計	19,930,673	19,264,719
固定資産		
有形固定資産		
建物	596,178	596,630
減価償却累計額	△78,553	△88,076
建物（純額）	517,625	508,554
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△4,706	△5,416
構築物（純額）	9,485	8,775
工具、器具及び備品	67,929	67,929
減価償却累計額	△39,730	△43,824
工具、器具及び備品（純額）	28,199	24,105
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△9,489	△11,939
リース資産（純額）	9,017	6,566
有形固定資産合計	643,922	627,597
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	1,258	943
リース資産	13,075	10,999
無形固定資産合計	15,798	13,408
投資その他の資産		
投資有価証券	232,854	424,034
関係会社株式	63,880	53,880
出資金	31,530	31,530
関係会社長期貸付金	468,610	80,000
破産更生債権等	8,116	8,034
長期前払費用	1,057	26
差入保証金	76,944	84,927
繰延税金資産	181,887	185,310
その他	19,047	12,770
貸倒引当金	△212,468	△36,161
投資その他の資産合計	871,459	844,351
固定資産合計	1,531,180	1,485,357
繰延資産		
社債発行費	677	-
繰延資産合計	677	-
資産合計	21,462,531	20,750,076

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	100,178	282,407
短期借入金	2,769,300	1,068,600
1年内返済予定の長期借入金	6,092,880	4,625,268
1年内償還予定の社債	250,000	-
リース債務	9,837	9,837
未払金	12,472	17,284
未払費用	53,088	35,786
未払法人税等	129,369	203,929
前受金	55,983	33
預り金	16,581	25,287
賞与引当金	51,535	26,749
その他	1,421	98,885
流動負債合計	9,542,649	6,394,068
固定負債		
長期借入金	4,879,677	6,631,048
リース債務	14,123	9,205
資産除去債務	25,743	25,859
退職給付引当金	47,079	49,048
役員退職慰労引当金	106,696	114,976
その他	36,391	34,445
固定負債合計	5,109,711	6,864,583
負債合計	14,652,360	13,258,651
<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	115,449	159,234
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,718,613	6,361,710
利益剰余金合計	5,834,062	6,520,944
自己株式	△3,789	△3,992
株主資本合計	6,725,755	7,412,435
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	84,414	78,989
評価・換算差額等合計	84,414	78,989
純資産合計	6,810,170	7,491,424
負債純資産合計	21,462,531	20,750,076

(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2020年4月1日 至2020年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自2021年4月1日 至2021年9月30日)
<b>売上高</b>		
流動化販売高	5,061,480	4,578,745
マンション販売高	2,202,922	6,864,123
戸建販売高	203,807	-
その他	32,116	32,806
売上高合計	7,500,326	11,475,675
<b>売上原価</b>		
流動化販売原価	4,142,602	3,438,888
マンション販売原価	1,796,114	5,559,291
戸建販売原価	157,537	-
その他	18,240	17,905
売上原価合計	6,114,494	9,016,086
<b>売上総利益</b>	1,385,831	2,459,588
販売費及び一般管理費	651,699	1,033,724
<b>営業利益</b>	734,132	1,425,864
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,966	2,042
受取配当金	695	794
受取地代家賃	2,226	1,386
その他	1,212	624
営業外収益合計	7,100	4,847
<b>営業外費用</b>		
支払利息	119,908	121,209
解約金	30,000	-
その他	19,487	1,703
営業外費用合計	169,395	122,913
<b>経常利益</b>	571,836	1,307,799
<b>特別利益</b>		
関係会社株式売却益	-	26,894
投資有価証券売却益	-	1,001
特別利益合計	-	27,895
<b>特別損失</b>		
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
<b>税引前四半期純利益</b>	571,836	1,305,437
法人税、住民税及び事業税	83,954	181,731
法人税等調整額	14,591	△1,028
法人税等合計	98,545	180,703
<b>四半期純利益</b>	473,291	1,124,733

## (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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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	571,836	1,305,437
減価償却費	20,464	19,167
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△195	21,252
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,492	1,968
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	8,345	8,280
受取利息及び受取配当金	△3,661	△2,836
支払利息	119,908	121,209
棚卸資産の増減額 (△は増加)	2,676,290	1,797,719
前渡金の増減額 (△は増加)	35,550	45,750
仕入債務の増減額 (△は減少)	△255,302	182,228
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△1,001
前受金の増減額 (△は減少)	△227,716	△55,950
預り金の増減額 (△は減少)	△14,105	8,705
その他	△69,455	113,146
小計	2,864,451	3,565,078
利息及び配当金の受取額	853	8,420
利息の支払額	△120,385	△120,051
法人税等の支払額	△141,830	△115,378
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,603,088	3,338,069
<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	△5,839	△452
投資有価証券の取得による支出	△165,681	△210,000
投資有価証券の売却による収入	-	12,001
関係会社株式の売却による収入	-	26,894
長期貸付けによる支出	△100,000	△15,000
長期貸付金の回収による収入	-	206,050
その他	3,156	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△268,365	19,490
<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)	△232,000	△1,700,700
長期借入れによる収入	916,500	4,384,000
長期借入金の返済による支出	△3,155,040	△4,100,240
社債の償還による支出	-	△250,000
リース債務の返済による支出	△4,876	△4,918
配当金の支払額	△497,585	△437,851
その他	△142	△202
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,973,144	△2,109,912
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△638,421	1,247,646
現金及び現金同等物の期首残高	4,947,881	4,933,785
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,309,460	6,181,432

（4）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1四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2四半期累計期間(自 2020年4月1日 至 2020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	5,061,480	2,202,922	203,807	7,468,210	32,116	7,500,326	—	7,500,326
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,061,480	2,202,922	203,807	7,468,210	32,116	7,500,326	—	7,500,326
セグメント利益	717,085	262,282	39,154	1,018,523	9,945	1,028,469	△294,337	734,132

- (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△294,337千円は、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 2021年4月1日 至 2021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	4,494,299	6,840,243	—	11,334,543	103	11,334,647	—	11,334,647
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	4,494,299	6,840,243	—	11,334,543	103	11,334,647	—	11,334,647
その他の収益 (注) 4	84,445	23,880	—	108,325	32,702	141,027	—	141,027
外部顧客への売上高	4,578,745	6,864,123	—	11,442,868	32,806	11,475,675	—	11,475,675
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	4,578,745	6,864,123	—	11,442,868	32,806	11,475,675	—	11,475,675
セグメント利益	931,243	885,550	—	1,816,794	10,327	1,827,121	△401,256	1,425,864

- (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△401,256千円は、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。