



2024年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年8月4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) 近藤 学

問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼執行役員 管理本部長 (氏名) 茂木 敬裕

TEL 03-5962-0776

四半期報告書提出予定日 2023年8月4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. 2024年3月期第1四半期の業績(2023年4月1日～2023年6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	%
2024年3月期第1四半期	8,157	883.0	1,111		1,062		722	
2023年3月期第1四半期	829	79.9	217	142.5	263	158.1	293	166.0

	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
2024年3月期第1四半期	36.33	
2023年3月期第1四半期	14.75	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年3月期第1四半期	28,039	9,237	32.9
2023年3月期	26,313	9,096	34.6

(参考)自己資本 2024年3月期第1四半期 9,237百万円 2023年3月期 9,096百万円

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
2023年3月期		0.00		30.00	30.00
2024年3月期					
2024年3月期(予想)		0.00		30.00	30.00

(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. 2024年3月期の業績予想(2023年4月1日～2024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	23,660	12.1	2,680	33.8	2,430	33.8	1,680	10.9	84.41

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

第2四半期累計期間の業績予想は行っておりません。

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)	2024年3月期1Q	19,914,617 株	2023年3月期	19,914,617 株
期末自己株式数	2024年3月期1Q	14,176 株	2023年3月期	13,956 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期1Q	19,900,603 株	2023年3月期1Q	19,901,305 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2023年8月4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
(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1四半期累計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行等により経済活動の正常化が進展し、インバウンドを中心とする宿泊・飲食等のサービス分野のリバウンド需要が景気の回復を牽引しました。また、春闘による賃金の上昇は今後の景気回復を期待させる一方で、資源価格や原材料価格の高騰による継続的な物価の上昇は家計における節約志向を高め、消費マインドの悪化や購買力の下押しが懸念される等、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いては、新築マンション市場については、輸入資材やエネルギー価格の高騰等により、首都圏の新築マンション価格が上昇を続けておりますが、需要は引き続き堅調に推移しております。賃貸オフィス市場については、新規供給が大幅に増加したものの、テナント移転等の動きは活発であり、空室率・賃料は共にほぼ横ばいで推移いたしました。物流施設市場については、新規供給の増加により空室率は上昇したものの、トラックドライバーの時間外労働時間上限が規制される、いわゆる「2024年問題」を背景とした物流の効率化ニーズは高く、今後も新規物流施設の需要は高く推移する見通しです。

このような事業環境のもと、当社は流動化事業においては、他デベロッパー向けマンション開発用地のほか、物流施設を計画通り引渡し、マンション販売事業においては、売却契約締結済みの複数棟一括販売が予定通り進捗いたしました。

この結果、売上高81億57百万円（前年同四半期比73億27百万円増）、営業利益11億11百万円（同13億28百万円増）、経常利益10億62百万円（同13億26百万円増）、四半期純利益7億22百万円（同10億16百万円増）となり、増収増益を達成いたしました。

	前第1四半期累計期間		当第1四半期累計期間	
	数量	売上高(百万円)	数量	売上高(百万円)
流動化事業	3件	807	4件	5,482
マンション販売事業	—	6	82戸	2,657
アセット ホールディング事業	—	16	—	17
その他	—	0	—	0
売上高合計	—	829	—	8,157
営業利益又は 営業損失(△)	—	△217	—	1,111

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1四半期累計期間においては、東京23区・神奈川県横浜市にて他デベロッパー向けマンション開発用地の販売活動を行い、また、物流施設の「入間プロジェクト」（埼玉県入間市）の引渡しを計画通り行った結果、売上高54億82百万円（前年同四半期比46億75百万円増）、営業利益10億66百万円（同10億29百万円増）となりました。

(マンション販売事業)

当第1四半期累計期間においては、「ルネサンスコート東中野（19戸）」（東京都中野区）、「ルネサンスコート上北沢Front（19戸）」（東京都世田谷区）など、東京23区の資産運用型マンションの複数棟一括販売を計画通り行った結果、売上高26億57百万円（前年同四半期比26億51百万円増）、営業利益2億75百万円（同3億32百万円増）となりました。

(アセットホールディング事業)

当第1四半期累計期間においては、所有する2棟の賃貸用不動産の運営を継続して行った結果、売上高17百万円（前年同四半期比1百万円増）、営業利益5百万円（同0百万円減）となりました。

(その他)

当第1四半期累計期間の売上高0百万円、営業利益0百万円となりました。

(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1四半期会計期間末における資産合計は、前期末と比べ17億26百万円増加(前期末比6.6%増)し、280億39百万円となりました。流動資産は19億10百万円増加(同7.8%増)の264億76百万円、固定資産は1億83百万円減少(同10.5%減)の15億60百万円となりました。

流動資産の主な増加要因は、建築工事が順調に進捗し物件の引渡しが行われたことにより仕掛販売用不動産が7億82百万円減少(同5.6%減)した一方、現金及び預金が26億68百万円増加(同38.6%増)したこと等によるものであります。

(負債)

当第1四半期会計期間末における負債合計は、前期末と比べ15億85百万円増加(前期末比9.2%増)し、188億2百万円となりました。流動負債は16億89百万円増加(同20.1%増)の101億5百万円、固定負債は1億4百万円減少(同1.2%減)の86億96百万円となりました。

流動負債の主な増加要因は、建築工事の進捗に伴い工事未払金が16億40百万円増加(同418.9%増)、新規物件の取得に伴い短期借入金が5億96百万円増加(同27.2%増)したこと等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67百万円減少(同0.8%減)、社債が25百万円減少(同16.7%減)したこと等によるものであります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は、前期末と比べ1億41百万円増加(前期末比1.6%増)し、92億37百万円となりました。主な要因は、四半期純利益により7億22百万円増加したほか、剰余金の配当で5億97百万円減少したこと等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

2024年3月期の業績につきましては、2023年5月15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 (2023年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,920,669	9,589,002
販売用不動産	3,212,035	3,297,524
仕掛販売用不動産	13,895,131	13,112,845
原材料及び貯蔵品	1,130	1,501
前渡金	172,100	142,100
前払費用	30,289	36,779
その他	334,483	296,773
流動資産合計	24,565,840	26,476,527
固定資産		
有形固定資産		
建物	622,831	622,831
減価償却累計額	△116,149	△121,369
建物(純額)	506,682	501,462
構築物	14,192	14,192
減価償却累計額	△7,545	△7,899
構築物(純額)	6,646	6,292
工具、器具及び備品	53,562	64,766
減価償却累計額	△39,582	△41,012
工具、器具及び備品(純額)	13,980	23,753
土地	79,594	79,594
リース資産	18,506	18,506
減価償却累計額	△18,347	△18,387
リース資産(純額)	158	118
有形固定資産合計	607,063	611,221
無形固定資産		
借地権	1,465	1,465
ソフトウェア	282	1,994
リース資産	4,771	3,839
無形固定資産合計	6,518	7,299
投資その他の資産		
投資有価証券	690,102	672,642
関係会社株式	20,389	20,389
出資金	31,630	31,630
破産更生債権等	6,937	6,851
長期前払費用	5,169	5,312
差入保証金	76,376	80,251
繰延税金資産	287,116	111,907
その他	27,770	27,770
貸倒引当金	△14,807	△14,721
投資その他の資産合計	1,130,684	942,033
固定資産合計	1,744,266	1,560,553
繰延資産		
社債発行費	2,925	2,726
繰延資産合計	2,925	2,726
資産合計	26,313,031	28,039,807

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	391,676	2,032,435
短期借入金	2,194,000	2,790,000
1年内返済予定の長期借入金	4,315,793	3,690,793
1年内償還予定の社債	50,000	50,000
リース債務	4,196	3,749
未払金	10,027	75,198
未払費用	82,662	34,753
未払法人税等	175,034	175,187
前受金	1,125,217	1,103,375
預り金	10,292	100,587
賞与引当金	56,872	19,463
その他	269	29,943
流動負債合計	8,416,042	10,105,487
固定負債		
社債	150,000	125,000
長期借入金	8,455,973	8,388,084
リース債務	1,127	281
資産除去債務	26,212	26,271
退職給付引当金	51,926	53,437
役員退職慰労引当金	79,766	83,465
その他	35,627	19,993
固定負債合計	8,800,633	8,696,533
負債合計	17,216,676	18,802,021
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	172,641	172,641
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,908,265	8,034,169
利益剰余金合計	8,080,907	8,206,811
自己株式	△4,502	△4,614
株主資本合計	8,971,887	9,097,680
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	124,467	140,105
評価・換算差額等合計	124,467	140,105
純資産合計	9,096,355	9,237,786
負債純資産合計	26,313,031	28,039,807

(2) 四半期損益計算書

第1四半期累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高		
流動化販売高	807,117	5,482,184
マンション販売高	6,320	2,657,400
アセットホールディング販売高	16,093	17,613
その他	292	310
売上高合計	829,823	8,157,508
売上原価		
流動化販売原価	713,016	4,265,210
マンション販売原価	1,397	2,238,868
アセットホールディング販売原価	8,899	9,580
売上原価合計	723,312	6,513,659
売上総利益	106,510	1,643,848
販売費及び一般管理費	323,522	532,399
営業利益又は営業損失(△)	△217,012	1,111,449
営業外収益		
受取利息	383	1,414
受取配当金	490	491
受取地代家賃	16	10,990
その他	154	871
営業外収益合計	1,044	13,766
営業外費用		
支払利息	47,282	61,919
その他	377	501
営業外費用合計	47,660	62,420
経常利益又は経常損失(△)	△263,627	1,062,795
特別損失		
投資有価証券売却損	-	12,727
特別損失合計	-	12,727
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△263,627	1,050,068
法人税、住民税及び事業税	208	158,836
法人税等調整額	29,733	168,307
法人税等合計	29,941	327,144
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△293,569	722,923

(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1四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財	807,057	—	15	807,072	292	807,364	—	807,364
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	807,057	—	15	807,072	292	807,364	—	807,364
その他の収益 (注) 4	60	6,320	16,077	22,458	—	22,458	—	22,458
外部顧客への売上高	807,117	6,320	16,093	829,530	292	829,823	—	829,823
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	807,117	6,320	16,093	829,530	292	829,823	—	829,823
セグメント利益又は 損失(△)	36,198	△56,384	5,225	△14,959	292	△14,667	△202,344	△217,012

(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、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. セグメント利益又は損失の調整額△202,344千円は、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. セグメント利益又は損失は、四半期損益計算書の営業損失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。

II 当第1四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)

1. 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	アセットホー ルディング 事業	計				
売上高								
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移 転される財	5,482,184	2,636,119	12	8,118,316	310	8,118,626	—	8,118,626
顧客との契約から 生じる収益	5,482,184	2,636,119	12	8,118,316	310	8,118,626	—	8,118,626
その他の収益(注) 4	—	21,280	17,600	38,881	—	38,881	—	38,881
外部顧客への売上高	5,482,184	2,657,400	17,613	8,157,198	310	8,157,508	—	8,157,508
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	5,482,184	2,657,400	17,613	8,157,198	310	8,157,508	—	8,157,508
セグメント利益	1,066,195	275,670	5,184	1,347,050	235	1,347,285	△235,836	1,111,449

(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、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△235,836千円は、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。