

## 平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月6日

上場会社名 株式会社 新日本建物  
 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) 村上 三郎  
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼財務部長 (氏名) 壽松木 康晴  
 四半期報告書提出予定日 平成21年2月12日

上場取引所 JQ

TEL 03-6205-0705

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31日)

#### (1) 連結経営成績(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	%
21年3月期第3四半期	42,054	—	△1,665	—	△1,459	—	△1,599	—
20年3月期第3四半期	56,381	17.5	5,447	20.4	4,713	56.5	2,812	69.5

	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
21年3月期第3四半期	△47.79	—
20年3月期第3四半期	84.05	84.01

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期第3四半期	61,037	18,320	18,320	30.0	546.61	
20年3月期	88,374	20,590	20,590	23.3	614.31	

(参考) 自己資本 21年3月期第3四半期 18,291百万円 20年3月期 20,556百万円

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
21年3月期	—	0.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	20.00	20.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

### 3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	73,400	△10.7	3,160	△38.2	2,150	△45.9	910	△54.9	27.19

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有  
 新規 1社(社名 株式会社新日本レジデンス) 除外 1社(社名 アンドロメダ特定目的会社)  
 [(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有  
 [(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無  
 [(注) 詳細は、3ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。]

#### (4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	21年3月期第3四半期	33,463,666株	20年3月期	33,463,666株
② 期末自己株式数	21年3月期第3四半期	632株	20年3月期	566株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第3四半期	33,463,081株	20年3月期第3四半期	33,461,915株

### ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な条件に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。  
 2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

## 【定性的情報・財務諸表等】

### 1. 連結経営成績に関する定性的情報

当社グループの当第3四半期連結累計期間（9ヶ月）の売上高は420億54百万円、経常損失は14億59百万円、四半期純損失は15億99百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下のとおりであります。なお、売上高の金額につきましては、セグメント間の内部売上高を含めて記載しております。

#### （流動化事業）

当第3四半期連結累計期間において、引渡となったプロジェクトは11件となり、売上高は132億2百万円となりました。一方、営業損益につきましては、棚卸資産評価損として9億33百万円を原価計上したことや、プロジェクトの売却を推進するため、収益率を引き下げたことなどにより、営業損失19億60百万円となりました。

#### （マンション販売事業）

当第3四半期連結累計期間において、完成引渡となったマンションは、8棟・602戸となり、売上高は191億76百万円となりました。営業損益は、マンションの引渡戸数が減少したことや、広告宣伝費等の販売費が増加したことなどにより、営業利益10億71百万円となりました。

#### （戸建販売事業）

当第3四半期連結累計期間は、宅地分譲を含む全260棟を販売し、売上高は94億45百万円となりました。営業損益は、引渡棟数が増加したものの、販売単価が低下したことなどにより、営業利益2億20百万円となりました。

#### （その他の事業）

当第3四半期連結累計期間は、不動産仲介事業の売上高が、前年同四半期と比べて減少したことや、連結子会社である株式会社ステップアップの新規事業に係る運営費用を、賃料収入では吸収しきれず、営業損失は2億77百万円となりました。

### 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期末における総資産は、前連結会計年度末と比べ273億36百万円減少し、610億37百万円となりました。これは主に、借入金の返済や仕入債務の支払などにより、現金及び預金が110億37百万円減少したこと、販売用不動産が50億60百万円減少したことなどによるものであります。

純資産は、利益剰余金などが減少し、前連結会計年度末と比べ22億69百万円減少し、183億20百万円となりました。

### 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社を取り巻く事業環境におきましては、世界的な金融市場の混乱等を発端に、不動産への信用収縮の影響から、不動産取引の流動性は依然として低迷しております。また、金融危機から実体経済の急速な悪化へと波及し、新築マンション・戸建住宅については、物件購入意欲の減退により販売期間が長期化するなど厳しさを増しております。

このような環境に対処するため、当社グループにおいては堅実な経営のもと、一層強固な財務体質及び安定した経営基盤を構築することが重要であると考え、企業体力の強化を目的とした取組みを推進してまいります。こうした活動は、来るべき環境変化に備え事業基盤を盤石なものとし、高い競争力を維持することにより、将来的な企業価値を向上させることができると考えております。

平成21年3月期通期の見通しにつきましては、第4四半期にて流動化事業は「東日本橋Ⅰプロジェクト」（東京都中央区）、「東日本橋Ⅱプロジェクト」（東京都中央区）などの竣工・引渡し、また、マンション販売事業は7棟の竣工・引渡しを予定しており、売上計上時期が第4四半期に偏重しております。

以上により、平成20年10月24日公表の「平成21年3月期（連結・個別）第2四半期累計期間及び通期の業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、連結売上高734億円（前期比10.7%減）、連結経常利益21億50百万円（同45.9%減）、連結当期純利益9億10百万円（同54.9%減）を見込んでおります。

#### 4. その他

##### (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

第1四半期連結会計期間において、連結子会社であったアンドロメダ特定目的会社は、流動化事業を行っていましたが、当該事業が完了し、目的を達成したことに伴い、解散し清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

また、第2四半期連結会計期間から、新規設立により、株式会社新日本レジデンスを、新たに連結の範囲に含めております。

##### (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

###### ①簡便的な会計処理

###### 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第3四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

###### ②四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理

###### 税金費用の計算

当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

##### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

①当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

###### ②棚卸資産の評価基準及び評価方法

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を、第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第3四半期連結累計期間の売上総損益、営業損益、経常損益及び税金等調整前四半期純損益は、それぞれ1,300,858千円減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

5. 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,640,328	14,677,370
信託預金	237,815	236,890
受取手形及び売掛金	1,162,657	475,804
販売用不動産	10,987,962	16,048,258
仕掛販売用不動産	34,083,042	47,640,674
未成工事支出金	214	—
その他	8,390,645	5,823,102
貸倒引当金	△404,550	△8,031
流動資産合計	58,098,116	84,894,069
固定資産		
有形固定資産	1,606,421	1,640,477
無形固定資産	67,314	69,994
投資その他の資産		
投資有価証券	319,859	778,401
その他	949,312	994,906
貸倒引当金	△3,494	△3,494
投資その他の資産合計	1,265,677	1,769,813
固定資産合計	2,939,413	3,480,286
資産合計	61,037,529	88,374,356
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,414,933	11,959,532
短期借入金	24,871,404	26,606,828
1年内償還予定の社債	220,000	150,000
未払法人税等	102,118	1,759,319
前受金	1,235,239	2,205,506
預り金	252,619	2,771,828
その他	1,402,162	874,961
流動負債合計	35,498,476	46,327,976
固定負債		
社債	100,000	230,000
長期借入金	6,384,460	20,509,687
退職給付引当金	83,291	79,815
役員退職慰労引当金	371,315	352,183
その他	279,337	284,605
固定負債合計	7,218,403	21,456,291
負債合計	42,716,880	67,784,267

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	6,414,933	6,414,933
資本剰余金	6,328,905	6,328,905
利益剰余金	5,574,813	7,843,117
自己株式	△384	△379
株主資本合計	18,318,267	20,586,576
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,926	△155
繰延ヘッジ損益	△28,826	△29,809
評価・換算差額等合計	△26,900	△29,964
新株予約権	—	5,280
少数株主持分	29,281	28,195
純資産合計	18,320,648	20,590,088
負債純資産合計	61,037,529	88,374,356

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
売上高	42,054,378
売上原価	37,987,993
売上総利益	4,066,385
販売費及び一般管理費	
販売手数料	967,221
広告宣伝費	2,205,517
貸倒引当金繰入額	392,469
役員報酬	246,328
給料及び手当	782,279
役員退職慰労引当金繰入額	18,824
減価償却費	25,167
その他	1,094,230
販売費及び一般管理費合計	5,732,039
営業損失(△)	△1,665,653
営業外収益	
受取利息	16,280
受取配当金	8,608
受取地代家賃	352,259
違約金収入	1,046,344
その他	100,688
営業外収益合計	1,524,182
営業外費用	
支払利息	1,010,199
その他	308,096
営業外費用合計	1,318,296
経常損失(△)	△1,459,767
特別利益	
投資有価証券売却益	28,780
ゴルフ会員権売却益	2,938
新株予約権戻入益	5,280
特別利益合計	36,998
特別損失	
投資有価証券売却損	38,560
投資有価証券評価損	71,473
ゴルフ会員権売却損	40,194
プロジェクト中止損失	789,439
特別損失合計	939,669
税金等調整前四半期純損失(△)	△2,362,438
法人税、住民税及び事業税	97,148
法人税等調整額	△861,730
法人税等合計	△764,581
少数株主利益	1,185
四半期純損失(△)	△1,599,042

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第3 四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期純損失 (△)	△2,362,438
減価償却費	52,249
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3,476
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	19,131
受取利息及び受取配当金	△24,888
支払利息	1,010,199
売上債権の増減額 (△は増加)	△686,852
たな卸資産の増減額 (△は増加)	18,617,713
前渡金の増減額 (△は増加)	246,757
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,544,599
前受金の増減額 (△は減少)	△970,267
預り金の増減額 (△は減少)	△2,519,208
その他	△879,237
<b>小計</b>	<b>7,962,034</b>
利息及び配当金の受取額	18,239
利息の支払額	△1,011,596
法人税等の支払額	△1,732,305
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>5,236,372</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の増減額 (△は増加)	67,850
有形固定資産の取得による支出	△9,918
有形固定資産の売却による収入	1,219
投資有価証券の売却による収入	369,019
短期貸付けによる支出	△80,000
短期貸付金の回収による収入	1,500
長期貸付金の回収による収入	266
その他	35,341
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>385,277</b>
<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)	△2,219,490
長期借入れによる収入	4,151,000
長期借入金の返済による支出	△17,792,161
社債の償還による支出	△60,000
配当金の支払額	△669,262
その他	△4
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△16,589,917</b>
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△10,968,267
現金及び現金同等物の期首残高	14,470,804
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,502,536

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高	13,202,540	19,176,546	9,445,600	229,690	42,054,378	—	42,054,378
営業利益又は営業損失（△）	△ 1,960,261	1,071,453	220,578	△ 277,553	△ 945,782	(719,871)	△ 1,665,653

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業区分の主要な事業内容

- (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (2) マンション販売事業…中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
- (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他

3 たな卸資産評価損について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を、第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第3四半期連結累計期間の営業損益は、流動化事業が933,585千円、マンション販売事業が355,482千円、戸建販売事業が11,790千円それぞれ減少しております。

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

【海外売上高】

当第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）

海外売上高がないため該当事項はありません。

(6) 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。



「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) (要約)四半期連結損益計算書

(単位：千円)

科 目	前年同四半期 (平成20年3月期第3四半期)
	金額
I 売上高	56,381,259
II 売上原価	44,836,678
売上総利益	11,544,580
III 販売費及び一般管理費	6,097,504
営業利益	5,447,076
IV 営業外収益	632,320
V 営業外費用	1,366,039
経常利益	4,713,357
VI 特別利益	52,427
VII 特別損失	6,703
税金等調整前四半期純利益	4,759,081
税金費用	1,946,859
少数株主損失(△)	△320
四半期純利益	2,812,542

## (2) (要約)四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前年同四半期 (平成20年3月期第3四半期)
区分	金額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前四半期(当期)純利益	4,759,081
減価償却費	41,726
固定資産除売却損益	2,724
受取利息及び受取配当金	△32,505
支払利息	1,278,876
社債発行費	3,315
株式交付費	60
売上債権の増減額	151,750
棚卸資産の増減額	△4,465,420
仕入債務の増減額	△6,586,578
その他	△4,771,796
小計	△9,618,766
利息及び配当金の受取額	29,011
利息の支払額	△1,288,989
法人税等の支払額	△1,837,532
営業活動によるキャッシュ・フロー	△12,716,276
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
定期預金の増減額	147,100
有形固定資産の取得による支出	△151,820
有形固定資産の売却による収入	242,882
投資有価証券の取得による支出	△220,000
投資有価証券の売却による収入	62,683
その他	31,080
投資活動によるキャッシュ・フロー	111,924
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
短期借入金の増減額	△2,972,900
長期借入れによる収入	25,254,000
長期借入金の返済による支出	△20,838,309
社債の発行による収入	96,684
社債の償還による支出	△768,000
株式の発行による収入	878
配当金の支払額	△669,222
その他	△405
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,726
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額</b>	△12,501,625
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	18,126,441
<b>VI 現金及び現金同等物の四半期末(期末)残高</b>	5,624,816

### (3) セグメント情報

#### 【事業の種類別セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

	流動化 事業 (千円)	マンション 販売事業 (千円)	戸建 販売事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高	26,367,060	20,099,629	9,533,608	380,960	56,381,259	—	56,381,259
営業費用	21,620,292	18,766,741	9,360,236	311,806	50,059,076	875,106	50,934,183
営業利益又は営業損失(△)	4,746,768	1,332,888	173,371	69,154	6,322,182	(875,106)	5,447,076

(注) 1 事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各事業区分の主要な事業内容

- (1) 流動化事業 …ファンド向けの投資物件や他デベロッパーに対するマンション用地等の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (2) マンション販売事業…中高層住宅の販売、左記に附帯するコンサルティング業務の請負等
- (3) 戸建販売事業 …建売住宅、宅地の販売等
- (4) その他の事業 …アパート・オフィスビル等の賃貸、中高層住宅・建売住宅等の売買の斡旋、建築・造成工事の請負他

#### 【所在地別セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する支店及び連結子会社がないため該当事項はありません。

#### 【海外売上高】

前第3四半期連結累計期間(自平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。