

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年2月14日

【四半期会計期間】 第39期第3四半期(自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)

【会社名】 株式会社新日本建物

【英訳名】 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長兼社長執行役員

近 藤 学

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【電話番号】 03-5962-0775（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役兼執行役員 管理本部長

茂 木 敬 裕

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿四丁目3番17号

【電話番号】 03-5962-0775（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役兼執行役員 管理本部長

茂 木 敬 裕

【縦覧に供する場所】 株式会社新日本建物横浜支店

(神奈川県横浜市神奈川区台町8番地14)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第39期 第 3 四半期 連結累計期間
会計期間	自 2022年 4 月 1 日 至 2022年12月31日
売上高 (千円)	15,169,387
経常利益 (千円)	1,158,936
親会社株主に帰属する 四半期純利益 (千円)	769,714
四半期包括利益 (千円)	790,459
純資産額 (千円)	8,152,266
総資産額 (千円)	25,749,696
1 株当たり四半期純利益 (円)	38.68
潜在株式調整後 1 株当たり 四半期純利益 (円)	—
自己資本比率 (%)	31.02

回次	第39期 第 3 四半期 連結会計期間
会計期間	自 2022年10月 1 日 至 2022年12月31日
1 株当たり四半期純利益 (円)	0.68

- (注) 1.当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2.当社は第 2 四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しておりますので、前第 3 四半期連結累計期間及び前連結会計年度の主要な経営指標等については記載しておりません。
- 3.潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第 3 四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容に重要な変更はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において、当社グループが判断したものであります。なお、第2四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、前年同四半期及び前連結会計年度末との比較分析は行っておりません。

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、全国旅行支援の実施によるサービス需要の本格化や、水際対策緩和によるインバウンド需要の回復等により、個人消費が持ち直しの動きを見せた他、企業がコロナ禍で先送りにしてきた設備投資への意欲も旺盛であり、緩やかながらも回復傾向にありました。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化によるエネルギー価格の高騰や、原材料・物流費の高騰による食品・サービスの値上げ等の物価上昇が依然として景気の下振れリスクとなっており、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つきましては、土地や建築コストの高止まりは続いているものの、不動産投資への意欲は強い状態が続いております。収益不動産市場では、都心におけるオフィスビルや資産運用型マンションの需要が底堅く推移しました。物流施設は、首都圏については物流会社の牽引による需要増が続いている状況です。オフィス市場においては、都心オフィスの空室率は小幅な低下が続いておりますが、景気の下振れリスクもあり引き続き今後の賃料の動向に注意が必要です。

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、市況を見極め、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の販売を着実に積み上げて参りました。マンション販売事業においては、資産運用型マンションの引き渡しを予定通り行った他、複数棟一括売却契約を締結し、第4四半期以降の売上確保に向けた準備を進捗させました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高151億69百万円、営業利益12億96百万円、経常利益11億58百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益7億69百万円となりました。

	当第3四半期連結累計期間	
	数量	売上高(百万円)
流動化事業	11件	8,700
マンション販売事業	162戸	6,421
アセット ホールディング事業	—	47
その他	—	0
売上高合計	—	15,169
営業利益	—	1,296

セグメントの業績は以下のとおりです。

(流動化事業)

当第3四半期連結累計期間においては、東京23区の物件を中心に他デベロッパー向けマンション開発用地の販売を着実に積み上げ、売上高は87億円、営業利益11億70百万円となりました。

（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は、東京23区の駅近で利便性の高い資産運用型マンションの一棟販売を計画的に進捗させた結果、売上高64億21百万円、営業利益8億47百万円となりました。

（アセットホールディング事業）

当第3四半期連結累計期間においては、所有する2棟の賃貸用不動産につき運営を継続した結果、売上高47百万円、営業利益15百万円となりました。

（その他）

当第3四半期連結累計期間の売上高0百万円、営業利益0百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

（資産）

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は、257億49百万円となりました。流動資産は240億56百万円、固定資産は16億90百万円となりました。流動資産の主な内訳は、仕掛販売用不動産115億78百万円、販売用不動産60億10百万円、現金及び預金55億52百万円であり、固定資産の主な内訳は、投資有価証券7億12百万円、建物及び構築物5億6百万円であります。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は、175億97百万円となりました。流動負債は81億15百万円、固定負債は94億81百万円となりました。流動負債の主な内訳は、1年内返済予定の長期借入金46億71百万円、短期借入金21億54百万円であり、固定負債の主な内訳は長期借入金91億47百万円であります。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は、81億52百万円となりました。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	49,060,000
計	49,060,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2022年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年2月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	19,914,617	19,914,617	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	19,914,617	19,914,617	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2022年12月31日	—	19,914,617	—	854,500	—	40,983

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2022年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2022年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 13,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 19,762,100	197,621	—
単元未満株式	普通株式 139,117	—	—
発行済株式総数	19,914,617	—	—
総株主の議決権	—	197,621	—

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が80株含まれております。

【自己株式等】

2022年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社新日本建物	東京都新宿区新宿四丁目3 番17号	13,400	—	13,400	0.1
計	—	13,400	—	13,400	0.1

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

なお、当社は第2四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、比較情報を記載しておりません。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2022年10月1日から2022年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2022年4月1日から2022年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、RSM清和監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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
(2022年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,552,121
販売用不動産	6,010,957
仕掛販売用不動産	11,578,402
その他	914,746
流動資産合計	24,056,227
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	625,578
減価償却累計額	118,668
建物及び構築物（純額）	506,910
土地	79,594
その他	78,689
減価償却累計額	57,231
その他（純額）	21,458
有形固定資産合計	607,963
無形固定資産	9,964
投資その他の資産	
投資有価証券	712,921
繰延税金資産	216,065
その他	158,407
貸倒引当金	14,979
投資その他の資産合計	1,072,414
固定資産合計	1,690,343
繰延資産	3,125
資産合計	25,749,696

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2022年12月31日)

負債の部	
流動負債	
工事未払金	456,504
短期借入金	2,154,000
1年内返済予定の長期借入金	4,671,956
1年内償還予定の社債	50,000
未払法人税等	191,606
その他	591,581
流動負債合計	8,115,648
固定負債	
社債	150,000
長期借入金	9,147,862
資産除去債務	26,153
退職給付に係る負債	57,823
その他	99,942
固定負債合計	9,481,781
負債合計	17,597,429
純資産の部	
株主資本	
資本金	854,500
資本剰余金	49,699
利益剰余金	6,979,027
自己株式	4,424
株主資本合計	7,878,802
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	109,627
その他の包括利益累計額合計	109,627
非支配株主持分	163,837
純資産合計	8,152,266
負債純資産合計	25,749,696

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
売上高	15,169,387
売上原価	12,249,594
売上総利益	2,919,792
販売費及び一般管理費	1,623,595
営業利益	1,296,197
営業外収益	
受取利息	365
受取配当金	820
受取地代家賃	15,802
保険解約返戻金	21,150
その他	725
営業外収益合計	38,864
営業外費用	
支払利息	175,477
その他	647
営業外費用合計	176,125
経常利益	1,158,936
特別損失	
固定資産除却損	34,166
投資有価証券売却損	2,390
貸倒損失	21,688
工事補償損失	39,087
特別損失合計	97,333
税金等調整前四半期純利益	1,061,603
法人税、住民税及び事業税	292,170
法人税等調整額	282
法人税等合計	291,888
四半期純利益	769,714
非支配株主に帰属する四半期純利益	-
親会社株主に帰属する四半期純利益	769,714

【四半期連結包括利益計算書】

【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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	
四半期純利益	769,714
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	20,744
その他の包括利益合計	20,744
四半期包括利益	790,459
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	790,459
非支配株主に係る四半期包括利益	-

【注記事項】

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

当第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年12月31日）

連結の範囲の重要な変更

第2四半期連結会計期間より、重要性が増した株式会社エールを連結の範囲に含めております。

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係）

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費（無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	
減価償却費	30,479千円

（株主資本等関係）

当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1．配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	437,829	22.00	2022年3月31日	2022年6月29日	利益剰余金

2．基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日
後となるもの

該当事項はありません。

3．株主資本の著しい変動

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】

当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	四半期連結 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	8,700,178	6,325,337	42	15,025,558	743	15,026,301	—	15,026,301
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	8,700,178	6,325,337	42	15,025,558	743	15,026,301	—	15,026,301
その他の収益 (注) 4	—	95,831	47,253	143,085	—	143,085	—	143,085
外部顧客への売上高	8,700,178	6,421,168	47,296	15,168,643	743	15,169,387	—	15,169,387
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	8,700,178	6,421,168	47,296	15,168,643	743	15,169,387	—	15,169,387
セグメント利益	1,170,527	847,007	15,328	2,032,864	731	2,033,595	737,397	1,296,197

(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
ルデ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 737,397千円は、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、四半期連結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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第 3 四半期連結累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年12月31日)
1 株当たり四半期純利益	38円68銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	769,714
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益(千円)	769,714
普通株式の期中平均株式数(株)	19,901,153

(注)潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2023年 2月14日

株式会社新日本建物
取締役会 御中

RSM清和監査法人 東京事務所

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 箕 悦生

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士 戸谷 英之

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社新日本建物の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(2022年10月1日から2022年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2022年4月1日から2022年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社新日本建物及び連結子会社の2022年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。