

変わること、変わらないこと。



2016年3月期決算説明資料

2016年5月9日(月) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

2016年3月期決算のトピックス

環境トピックス

- 住宅分譲市場は、事業コスト(用地費・建築費)上昇の価格転嫁が進展。
⇒ 販売価格の高騰により、一部で消費者マインドに変化が見られた
- 資産運用型不動産は、国内外投資家による活発な取引が継続。
- マイナス金利導入による不動産取引の需要喚起が期待される。

業績トピックス

- [B/S] 財務基盤の健全化が進展。
⇒ 仕掛販売用不動産を前期末比3.5倍の積み上げ
- [P/L] 売上高、当期純利益ともに、前期を上回る業績を達成。
また、全事業セグメントで営業利益を計上。

経営トピックス

- A種優先株式の一部(50%)取得及び消却の実施。⇒ 2016年7月29日予定

貸借対照表

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	2,532	41.5%	2,745	34.1%	212
販売用不動産	1,897	31.1%	329	4.1%	● △1,568
仕掛販売用不動産	1,208	19.8%	4,215	52.3%	● 3,007
その他	84	1.4%	322	4.0%	237
流動資産合計	5,723	93.8%	7,612	94.5%	1,889
固定資産合計	377	6.2%	447	5.5%	69
資産合計	6,100	100.0%	8,059	100.0%	1,958
工事未払金	72	1.2%	155	1.9%	83
借入金(短期・1年内)	2,527	41.5%	2,266	28.1%	● △261
その他	215	3.5%	335	4.2%	120
流動負債合計	2,815	46.2%	2,757	34.2%	△58
長期借入金	489	8.0%	1,936	24.1%	● 1,447
その他	78	1.3%	97	1.2%	19
固定負債合計	567	9.3%	2,034	25.3%	1,467
負債合計	3,383	55.5%	4,792	59.5%	1,408
資本金	854	14.0%	854	10.6%	-
資本剰余金	40	0.6%	40	0.5%	-
利益剰余金	1,822	29.9%	2,372	29.4%	550
その他	△0	△0.0%	△0	△0.0%	△0
純資産合計	2,717	44.5%	3,267	40.5%	● 549
負債純資産合計	6,100	100.0%	8,059	100.0%	1,958

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	1,214	260	△954
戸建販売	683	68	△614
合計	1,897	329	△1,568

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
流動化	463	1,284	821
マンション販売	613	1,629	1,016
戸建販売	131	1,300	1,169
合計	1,208	4,215	3,007

●有利子負債残高

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
短期	2,527	2,266	△261
長期	489	1,936	1,447
合計	3,017	4,203	1,185

●自己資本

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
自己資本	2,717	3,267	549

損益計算書

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期			
	通期		通期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	9,230	100.0%	● 9,627	100.0%	396	4.3%
売上原価	7,145	77.4%	7,662	79.6%	517	7.2%
売上総利益	2,085	22.6%	1,964	20.4%	△120	△5.8%
販売管理費	1,404	15.2%	● 1,298	13.5%	△105	△7.5%
営業利益	681	7.4%	666	6.9%	△14	△2.1%
営業外収益	89	0.9%	● 32	0.3%	△57	△64.1%
営業外費用	223	2.4%	● 96	1.0%	△127	△56.7%
経常利益	546	5.9%	601	6.3%	55	10.1%
特別利益	36	0.4%	-	-	△36	△100.0%
特別損失	49	0.5%	50	0.6%	0	1.8%
税引前利益	534	5.8%	551	5.7%	17	3.2%
法人税等	6	0.1%	1	0.0%	△5	△81.3%
当期純利益	527	5.7%	550	5.7%	22	4.2%

●数量

	15/3期	16/3期	増減数
流動化	2件	12件	10件
マンション販売	65戸	113戸	48戸
戸建販売	97棟	35棟	△62棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
人件費	482	515	32
販売手数料	182	87	△94
広告宣伝費	295	188	△106
その他	443	506	63
合計	1,404	1,298	△105

●営業外収益の内訳

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
受取地代	84	16	△68
その他	5	16	10
合計	89	32	△57

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	15/3期	16/3期	増減額
支払利息	206	95	△110
その他	17	1	△16
合計	223	96	△127

セグメント別売上高・営業利益

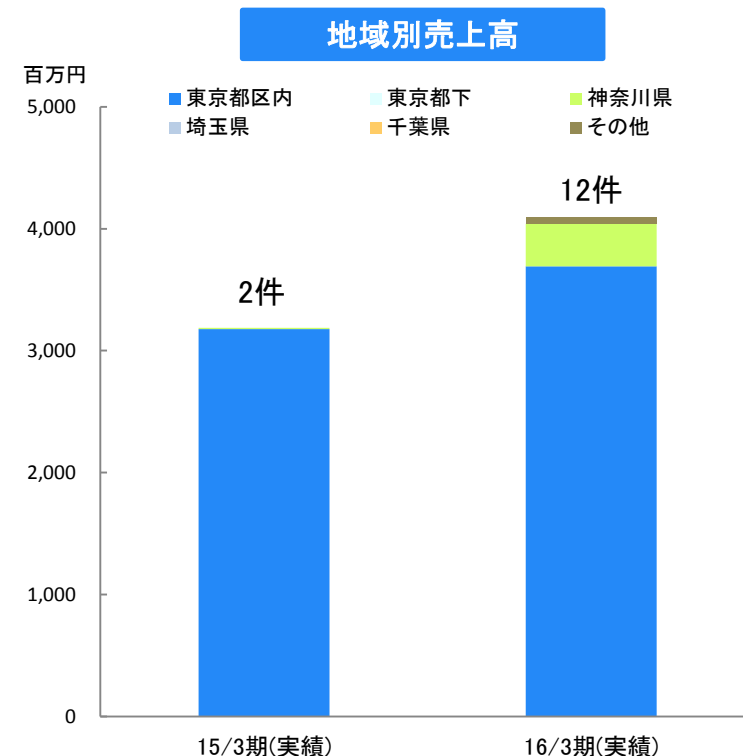
- ✓ 流動化事業とマンション販売事業が好調に推移し、安定した収益を確保。
- ✓ 戸建販売事業は一部の物件で引渡しが翌期へずれ込み、減収。

【売上高】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	3,188	34.5%	4,095	42.5%	907	28.5%	
マンション販売事業	2,348	25.5%	3,695	38.4%	1,346	57.3%	
戸建販売事業	3,677	39.8%	1,813	18.8%	△1,863	△50.7%	
その他の事業	17	0.2%	23	0.3%	6	37.4%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	9,230	100.0%	9,627	100.0%	396	4.3%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	1,029	32.3%	831	20.3%	△198	△19.3%	
マンション販売事業	6	0.3%	292	7.9%	285	—	
戸建販売事業	133	3.6%	75	4.2%	△57	△43.3%	
その他の事業	13	76.3%	14	63.2%	1	13.8%	
消去又は全社	△502	—	△547	—	△45	—	
営業利益合計	681	7.4%	666	6.9%	△14	△2.1%	

流動化事業の状況

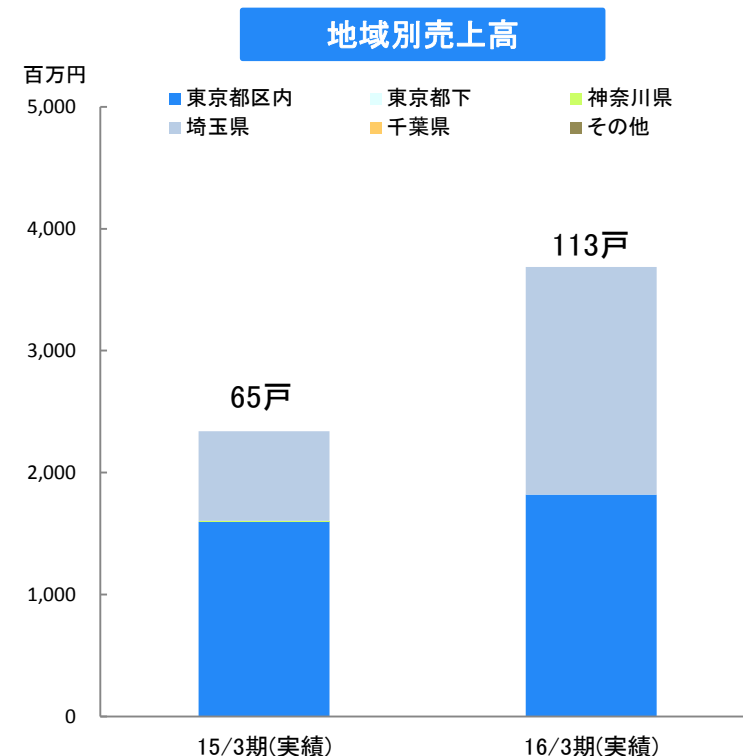
(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	3,188	4,095	907	28.5%
営業利益	1,029	831	△198	△19.3%
営業利益率	32.3%	20.3%	△12.0Pt	—



- ✓ 当期は東京都区内・神奈川県を中心に、開発用不動産12件の引渡しを完了。
- ✓ デベロッパーの開発用不動産へのニーズは非常に強く、引き続き積極的な新規物件の取得・販売を推進。

マンション販売事業の状況

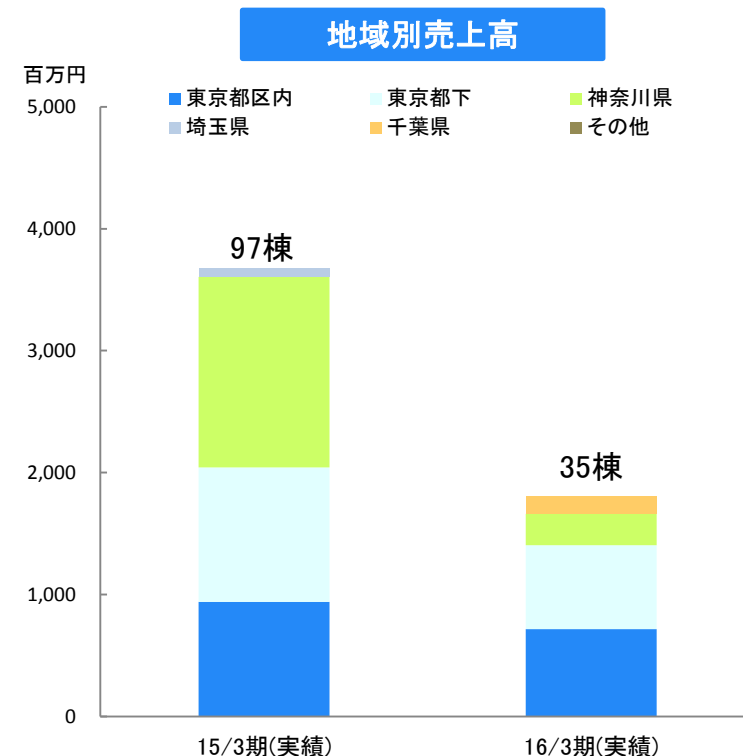
(単位:百万円)	2015/3期	2016/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	2,348	3,695	1,346	57.3%
営業利益	6	292	285	—
営業利益率	0.3%	7.9%	7.6Pt	—



- ✓ 当期は、東京都区内・埼玉県にて113戸(前期比48戸増)を引渡し、売上高3,695百万円(前期比57.3%増)を計上。
- ✓ 概ね販売好調で適正な利益水準を確保。

戸建販売事業の状況

(単位: 百万円)	2015/3期	2016/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	3,677	1,813	△1,863	△50.7%
営業利益	133	75	△57	△43.3%
営業利益率	3.6%	4.2%	0.6Pt	—



- ✓ 当期は、東京都を中心に、宅地分譲を含む35棟(前期比62棟減)を引渡し、売上高1,813百万円(前期比50.7%減)を計上。
- ✓ 当期より販売開始した資産運用型アパート物件8棟の引渡しを完了。
- ✓ 造成工事物件の工事遅延等により、引渡しが翌期へずれ込む。

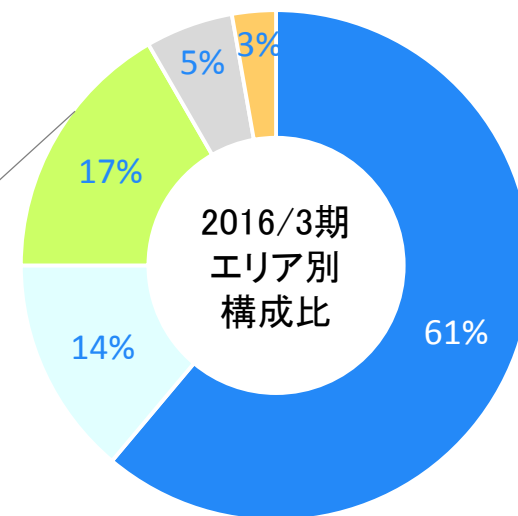
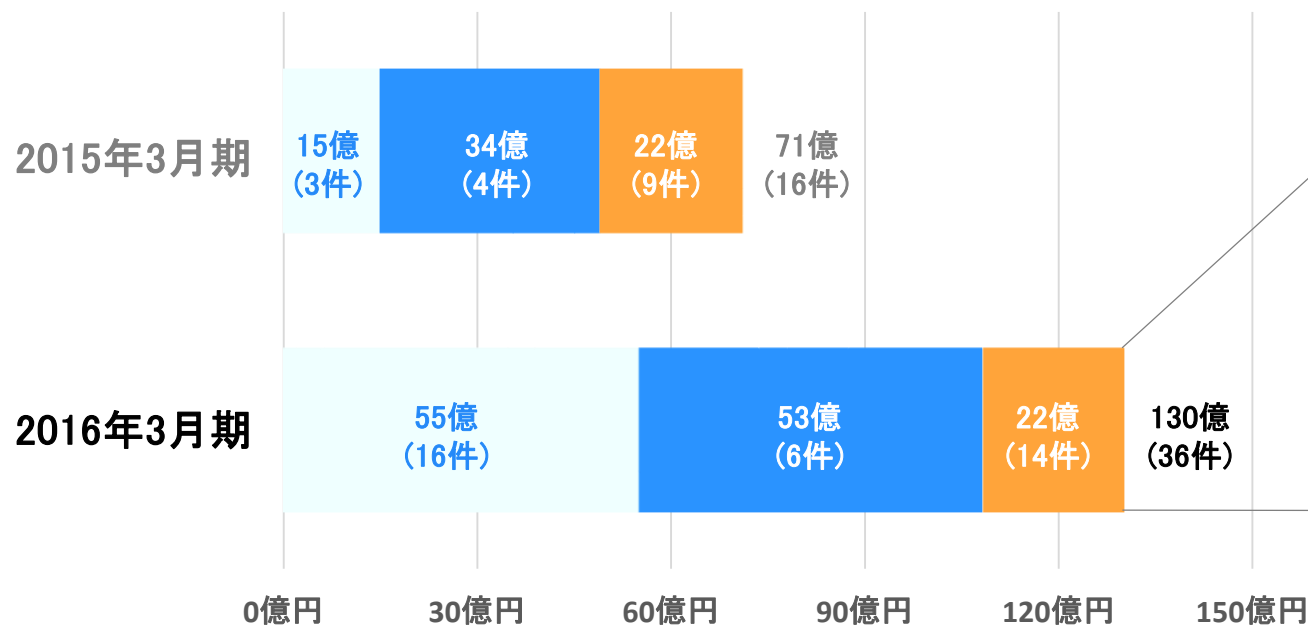
新規物件の仕入状況

仕入件数36件・計画売上高130億円の仕入を実施

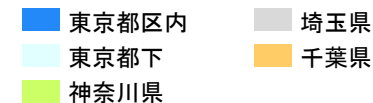
前期に比べ仕入件数2.3倍、計画売上高1.8倍を達成

新規仕入実績の概況

〔計画売上高〕 流動化事業 (水色) マンション販売事業 (青) 戸建販売事業 (オレンジ)



〔エリア別構成比〕



※仕入時の計画売上高を集計。

2017年3月業績予想

■ 2017年3月期業績予想と2016年3月期実績の比較

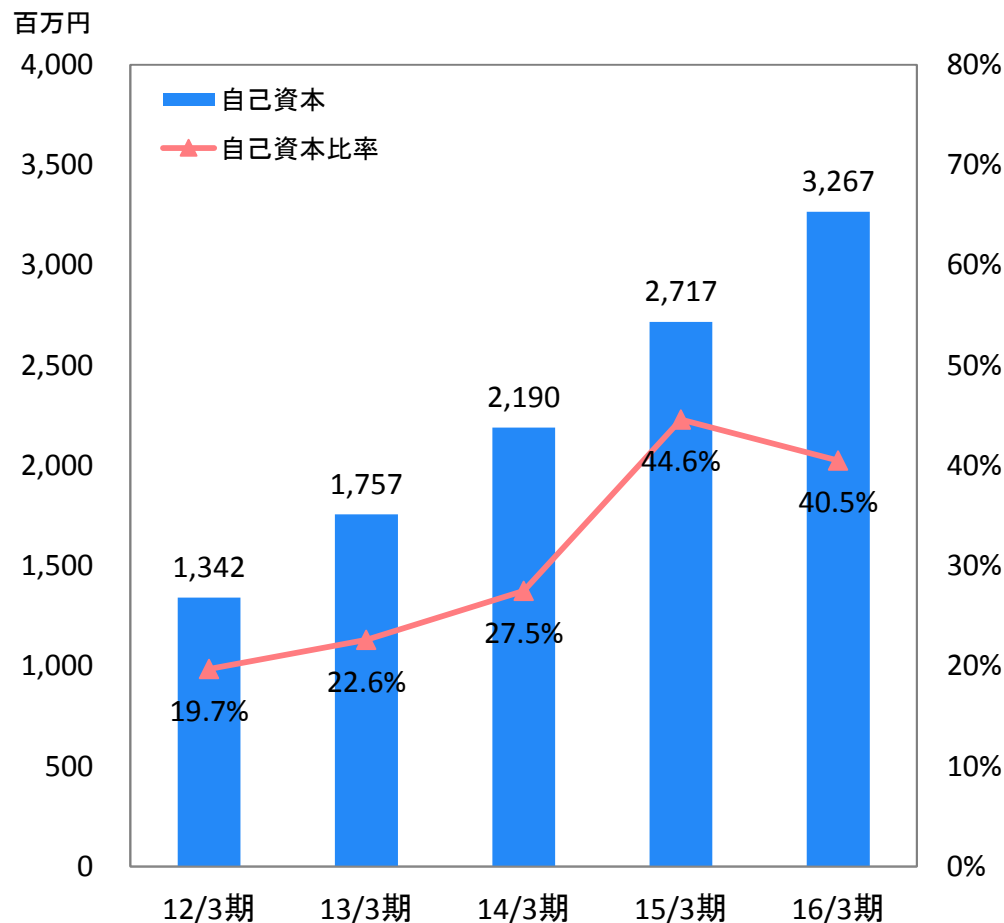
	2016年3月期	2017年3月期	
	実績	今回計画	差異
(単位:百万円)			
売上高	9,627	11,900	2,273
営業利益	666	810	144
経常利益	601	710	109
当期純利益	550	700	150

主な要因

- ✓ 計画売上高は、主として新規供給予定のマンション5物件の売上寄与と開発用不動産の旺盛な需要を取り込むことにより、2,273百万円の増収を見込む。
- ✓ 計画利益は、前期を上回る営業利益810百万円、経常利益710百万円、当期純利益700百万円を計画。

財務活動の取組み

財務基盤の健全化に一定の成果



今後の方針①

内部留保と更なる財務体質の強化を図り、今後の事業成長をサポート
⇒ 利益の積み上げを図る

今後の方針②

A種優先株式の取得・消却の実施
⇒ 一部(50%)を
2016年7月29日に予定

残るA種優先株式(50%)も早期に買戻しを行い、
より柔軟な資本政策の実現を目指す

進行中プロジェクト

(仮称)ルネサンスコート田端 (資産運用型マンション)

【概要】

所在地：東京都荒川区西尾久一丁目
 交通：JR山手線「田端」駅 徒歩13分
 総戸数：29戸
 建物構造：RC造地上8階建
 竣工：2016年10月下旬(予定)

Point 1

3駅5路線利用可能な好立地が特徴の資産運用型マンション。

Point 2

通勤・通学はもとより都市型レジャーにも利便性の高いロケーション。



イメージパース

(仮称)ルネサンスコート西川口 (資産運用型マンション)

【概要】

所在地：埼玉県川口市並木三丁目
 交通：JR京浜東北線「西川口」駅 徒歩5分
 総戸数：40戸
 建物構造：RC造地上11階建
 竣工：2016年11月下旬(予定)

Point 1

「西川口」駅徒歩5分の好立地が特徴の資産運用型マンション。

Point 2

都心へのアクセスが良く、通勤・通学だけでなく、レジャーやショッピングなどにも利便性の高いロケーション。



イメージパース

進行中プロジェクト

(仮称)ルネタウン多磨 (戸建)

【概要】

所在地：東京都府中市紅葉丘一丁目

交通：西武多摩川線「多磨」駅 徒歩7分

総棟数：3棟

竣工：2016年6月下旬(予定)

Point 1

「多磨」駅に徒歩7分、中央線「武蔵境」駅までアクセスの良い立地。

Point 2

前面道路には桜並木が並ぶプレミアムな環境に加え、大きな間取りを備えたゆとりあるプランニング。



イメージパース

(仮称)ルネコート金町 (資産運用型アパート)

【概要】

所在地：東京都葛飾区金町五丁目

交通：JR常磐線「金町」駅 徒歩7分

総戸数：A号棟 8戸
B号棟 8戸

建物構造：木造2階建・共同住宅

竣工：2016年7月下旬(予定)

Point 1

都心へのアクセスが良い「金町」駅から徒歩7分。周辺に多彩な生活施設が充実する利便性の高い立地。

Point 2

新たな大学施設が開設するなど、今後旺盛な賃貸需要が見込めるエリア。



イメージパース

【お問合せ先】

IR担当部門：経営企画チーム

TEL：03-5962-0775 FAX：03-5962-0774

E-mail：ir@kksnt.co.jp URL：http://www.kksnt.co.jp/

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

本資料は、2016年3月期の業績に関する情報を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は当社が現時点で入手可能な情報に基づいて作成されております。本資料に記載された意見、計画、予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更されることがあります。