

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**



Stock Code : 8893

2016年3月期第3四半期決算説明資料

2016年2月5日(金) 株式会社新日本建物



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

おかげさまで

40th
Since 1975

第3四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 住宅市場は、東京都区部を中心に販売価格の上昇が見られるものの、政策面のサポート等が後押しになり底堅い需要が継続。
- 国内外投資家の投資マインドの高さを背景に、資産運用型不動産の取引が活発化。

業績トピックス

- [B/S] 将来の収益の源泉となる新規物件取得を積極的に推進。
⇒仕掛販売用不動産の積み上げ
- [P/L] 前年同四半期に比べ、大幅な利益改善を達成。
⇒営業利益、経常利益、四半期純利益を計上

経営トピックス

- 財務基盤の健全化により、資金調達力が向上。
⇒長期借入金金の増加、調達コストの減少
- 新規事業「資産運用型アパート物件」の竣工・引渡しを開始。

貸借対照表

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	1,228	2,532	1,816	△715
販売用不動産	2,824	1,897	● 1,346	△551
仕掛販売用不動産	2,600	1,208	● 3,199	1,990
その他	102	84	444	359
流動資産合計	6,755	5,723	6,806	1,082
固定資産合計	377	377	456	79
資産合計	7,132	6,100	7,263	1,162
工事未払金	81	72	130	57
借入金(短期・1年内)	3,715	2,527	2,457	● △70
その他	437	215	145	△69
流動負債合計	4,234	2,815	2,733	△82
長期借入金	915	489	1,639	● 1,149
その他	66	78	96	18
固定負債合計	982	567	1,736	1,168
負債合計	5,216	3,383	4,469	1,086
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,021	1,822	1,898	75
その他	△0	△0	△0	△0
純資産合計	1,916	2,717	2,793	75
負債純資産合計	7,132	6,100	● 7,263	1,162

● **販売用不動産の減少** (2015/3期末比)

【16/3期 第3Q末内訳】

マンション販売 : 12億88百万円 ... 45戸

戸建販売 : 58百万円 ... 1棟

合計 : 13億46百万円

● **仕掛販売用不動産の増加** (2015/3期末比)

【16/3期 第3Q末内訳】

流動化 : 4億49百万円

マンション販売 : 12億87百万円

戸建販売 : 14億62百万円

合計 : 31億99百万円

● **有利子負債残高の状況**

15/3期末 30億17百万円

16/3期第3Q末 40億96百万円

増減 10億79百万円

● **自己資本比率38.5%**

損益計算書

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期				
	第3Q		第3Q		前年同期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	4,622	100.0%	● 5,359	100.0%	737	16.0%	10,600
売上原価	3,883	84.0%	4,328	80.8%	444	11.5%	-
売上総利益	738	16.0%	1,031	19.2%	292	39.7%	-
販売管理費	953	20.7%	● 905	16.9%	△48	△5.1%	-
営業利益	△215	△4.7%	125	2.3%	341	-	710
営業外収益	85	1.9%	24	0.5%	△61	△71.6%	-
営業外費用	176	3.8%	● 69	1.3%	△106	△60.5%	-
経常利益	△306	△6.6%	80	1.5%	386	-	565
特別利益	36	0.8%	-	-	△36	△100.0%	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	△269	△5.8%	80	1.5%	349	-	-
法人税等	3	0.1%	4	0.1%	0	18.7%	-
四半期純利益	△273	△5.9%	75	1.4%	349	-	560

●数量

	15/3期3Q	16/3期3Q	増減数
流動化	0件	6件	6件
マンション販売	46戸	78戸	32戸
戸建販売	75棟	19棟	△56棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	15/3期3Q	16/3期3Q	増減額
人件費	348	359	11
販売手数料	93	57	△36
広告宣伝費	234	161	△73
その他	277	326	49
合計	953	905	△48

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	15/3期3Q	16/3期3Q	増減額
支払利息	175	68	△106
その他	1	1	0
合計	176	69	△106

セグメント別売上高・営業利益

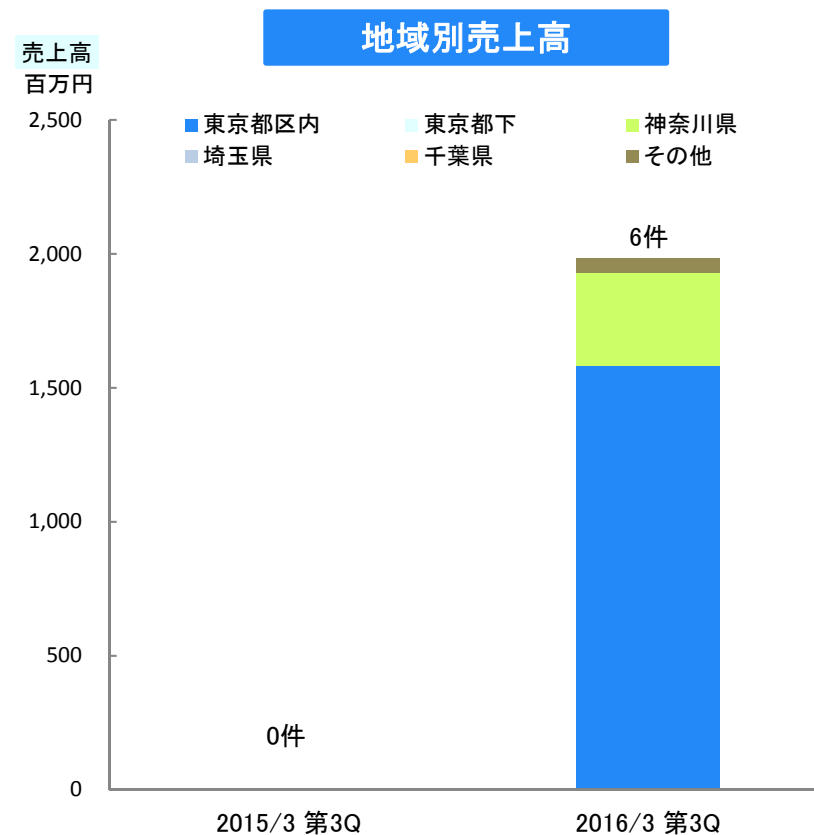
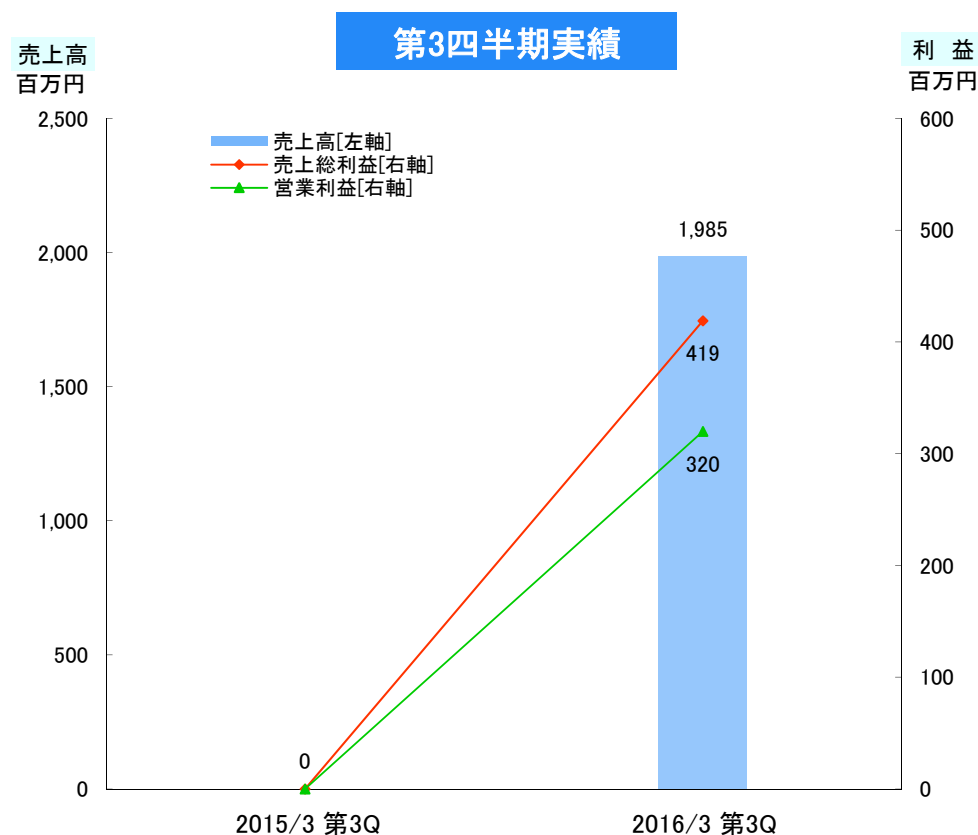
- ✓ 流動化事業とマンション販売事業は好調に推移し、増収・増益。
- ✓ 戸建販売事業は竣工・引渡が第4四半期に偏重していることから、減収・減益。

【売上高】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		第3Q		第3Q		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	-	-	1,985	37.0%	1,985	-	
マンション販売事業	1,731	37.5%	2,535	47.3%	803	46.4%	
戸建販売事業	2,877	62.2%	819	15.3%	△2,057	△71.5%	
その他の事業	12	0.3%	19	0.4%	6	49.8%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	4,622	100.0%	5,359	100.0%	737	16.0%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		第3Q		第3Q		前年同期比	
		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	-	-	320	16.1%	320	-	
マンション販売事業	△32	△1.9%	221	8.7%	253	-	
戸建販売事業	120	4.2%	△76	△9.3%	△197	-	
その他の事業	9	76.2%	11	58.3%	1	14.6%	
消去又は全社	△313	-	△350	-	△36	-	
営業利益合計	△215	△4.7%	125	2.3%	341	-	

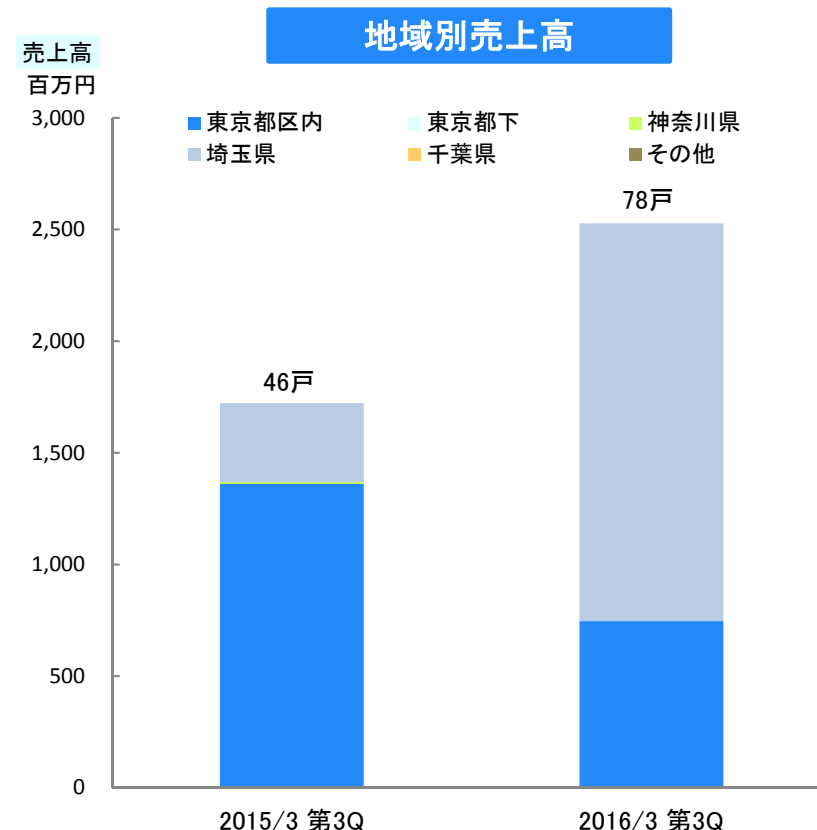
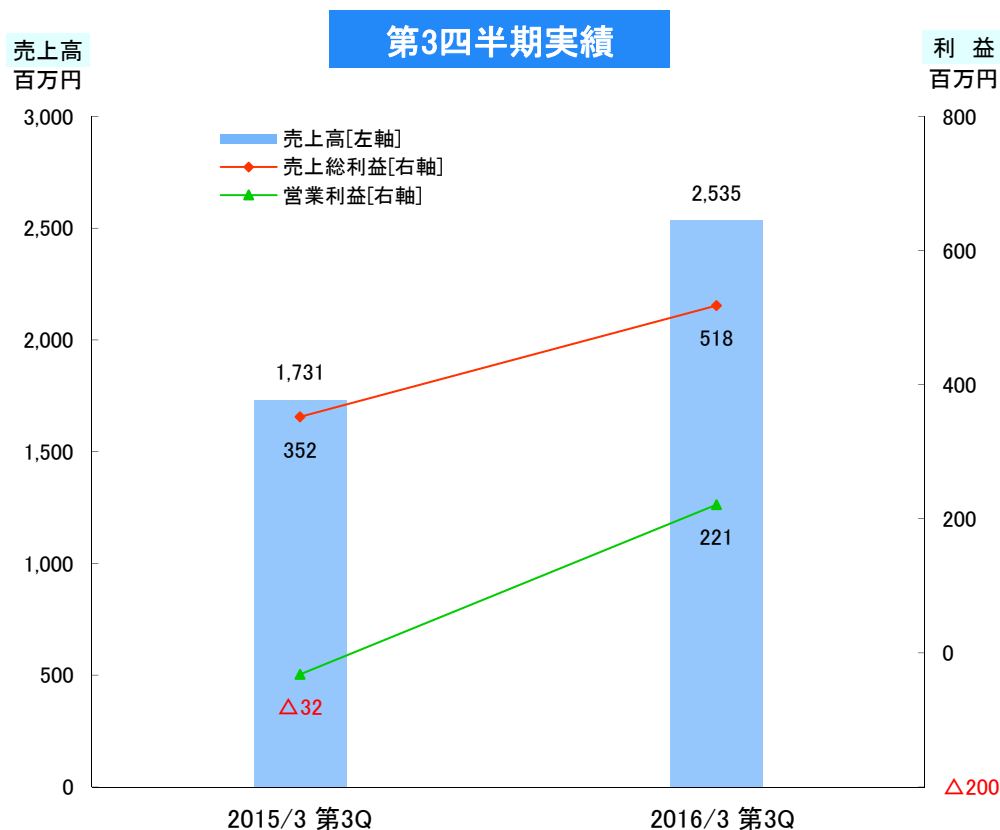
流動化事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計で、開発用不動産6件の引渡しを完了。
- ✓ 収益性の高いプロジェクトの引渡しにより、売上高・利益ともに大幅に伸長。
- ✓ 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。



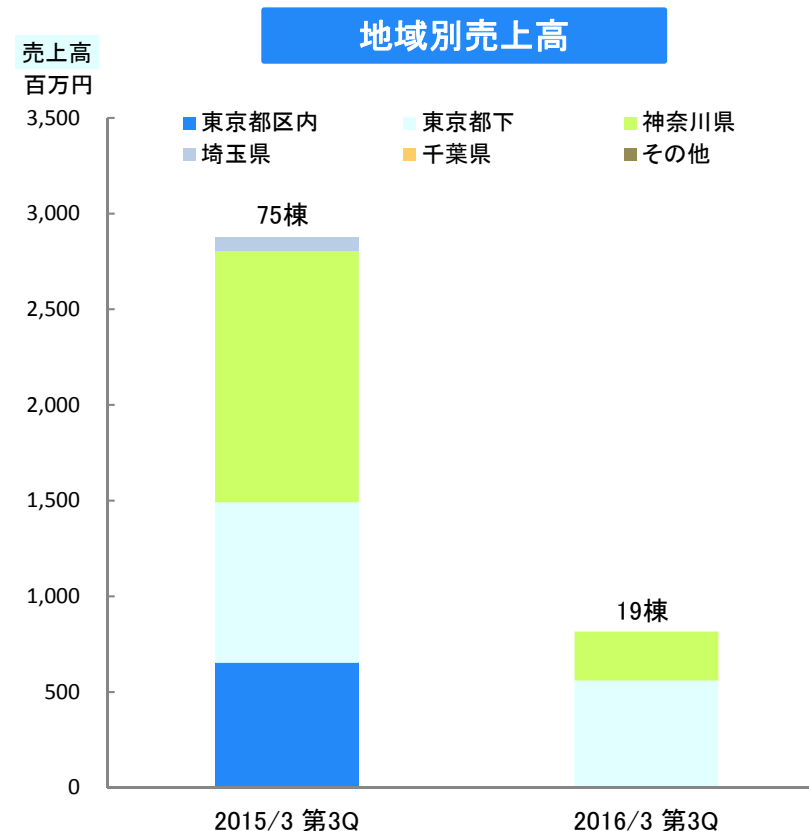
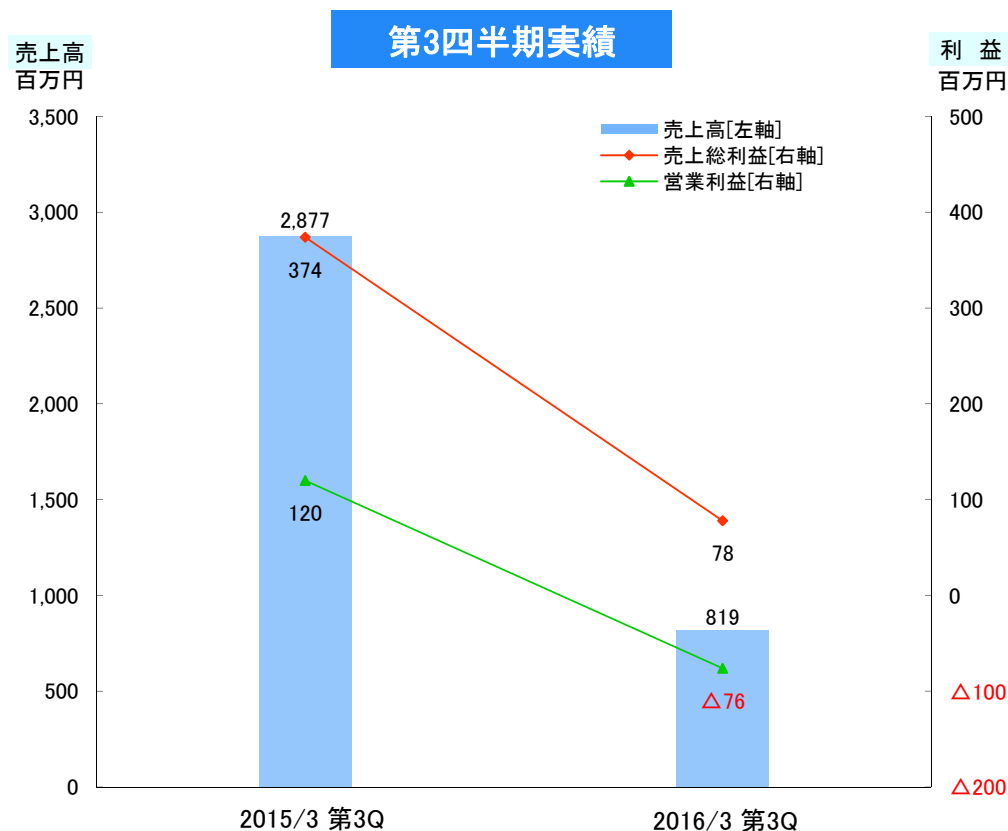
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計で、東京都区内・埼玉県にて78戸（前年同四半期比32戸増）を引渡し、売上高2,535百万円（前年同四半期比46.4%増）を計上。
- ✓ 早期完売の実現と自社販売体制へのシフト等による販売費の圧縮により、大幅増益を達成。
⇒ 営業利益221百万円を計上



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計で、東京都下・神奈川県にて19棟(前年同四半期比56棟減)を引渡し、売上高819百万円(前年同四半期比71.5%減)を計上。
- ✓ 当第3四半期より資産運用型アパート物件の竣工・引渡しを開始。
⇒当期は9棟の竣工を予定。

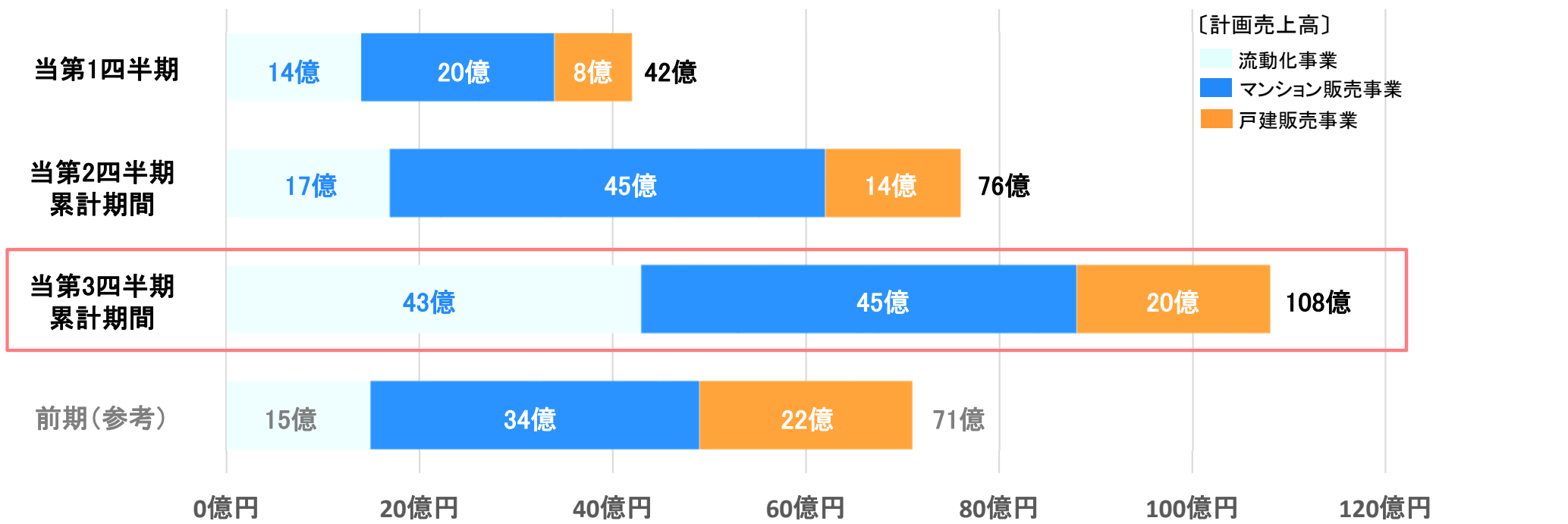


新規物件の仕入状況

当第3四半期累計期間で、計画売上高108億円の仕入を完了

引き続き将来の収益の源泉となる新規物件の取得を推進

新規仕入実績の概況



※仕入時の計画売上高を集計。

進行中プロジェクト(資産運用型マンション・アパート)

(仮称)ルネサンスコート西川口

【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」駅に徒歩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

ルネコート東村山

【概要】

所在地：東京都東村山市久米川町四丁目

交通：西武新宿線・西武国分寺線
「東村山」駅 徒歩7分

総戸数：6戸

建物構造：木造2階建・共同住宅

竣工：2016年2月

Point 1

「東村山」駅に徒歩7分、新宿・国分寺までアクセスの良い立地の資産運用型アパート。

Point 2

緑豊かな住環境に加え、生活圏内に病院や総合スーパーなどの多彩な施設が充実。



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。



本資料は、2016年3月期第3四半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。