

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

2016年3月期第2四半期決算説明資料

2015年11月6日(金) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

おかげさまで

40th
Since 1975

第2四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 住宅業界は、低金利融資、各種住宅取得優遇政策等により、潜在見込み顧客への需要喚起が促され、堅調な動きが継続。
- 賃貸需要の伸びや相続税法の改正等により資産運用型不動産の取引が活発化。
- 不動産デベロッパーによる事業用地取得競争の激化により、用地費が上昇傾向。

業績トピックス

- [B/S] 既存物件の売却を実施するとともに、積極的な新規物件の取得を推進。
⇒ 販売用不動産の減少、仕掛販売用不動産は前期末比3倍の積み上げ
- [P/L] 適正利益の確保により、営業利益、経常利益、四半期純利益を計上。

経営トピックス

- 事業ポートフォリオの拡充。 ⇒ 「資産運用型マンション開発事業」に参入
- 10月1日付で株式併合を完了(普通株式:5株 ⇒ 1株)。

貸借対照表

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	1,008	2,532	1,795	△736
販売用不動産	2,838	1,897	● 799	△1,097
仕掛販売用不動産	3,292	1,208	● 3,729	2,521
その他	168	84	162	77
流動資産合計	7,307	5,723	6,488	764
固定資産合計	417	377	377	0
資産合計	7,725	6,100	6,865	764
工事未払金	261	72	666	593
借入金(短期・1年内)	4,356	2,527	1,584	● △943
その他	155	215	139	△75
流動負債合計	4,773	2,815	2,390	△425
長期借入金	878	489	1,504	● 1,014
その他	65	78	88	10
固定負債合計	944	567	1,592	1,025
負債合計	5,717	3,383	3,983	599
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,111	1,822	1,987	164
その他	0	△0	△0	△0
純資産合計	2,007	2,717	2,882	164
負債純資産合計	7,725	6,100	● 6,865	764

● **販売用不動産の減少** (2015/3期末比)

【16/3期 第2Q末内訳】

マンション販売 : 6億58百万円 ... 25戸

戸建販売 : 1億40百万円 ... 4棟

合計 : 7億99百万円

● **仕掛販売用不動産の増加** (2015/3期末比)

【16/3期 第2Q末内訳】

流動化 : 4億92百万円

マンション販売 : 23億4百万円

戸建販売 : 9億33百万円

合計 : 37億29百万円

● **有利子負債残高の状況**

15/3期末 30億17百万円

16/3期第2Q末 30億88百万円

増減 71百万円

● **自己資本比率42.0%**

損益計算書

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期				
	第2Q		第2Q		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	3,171	100.0%	● 3,954	100.0%	782	24.7%	10,600
売上原価	2,647	83.5%	3,129	79.1%	482	18.2%	-
売上総利益	524	16.5%	824	20.9%	300	57.3%	-
販売管理費	652	20.6%	● 621	15.7%	△30	△4.7%	-
営業利益	△128	△4.1%	203	5.2%	331	-	710
営業外収益	24	0.8%	9	0.2%	△15	△63.1%	-
営業外費用	111	3.5%	● 44	1.1%	△67	△60.6%	-
経常利益	△215	△6.8%	168	4.3%	383	-	565
特別利益	35	1.1%	-	-	△35	△100.0%	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	△180	△5.7%	168	4.3%	348	-	-
法人税等	2	0.1%	3	0.1%	0	19.2%	-
四半期純利益	△183	△5.8%	164	4.2%	348	-	560

●数量

	15/3期2Q	16/3期2Q	増減数
流動化	0件	5件	5件
マンション販売	36戸	60戸	24戸
戸建販売	51棟	14棟	△37棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	15/3期2Q	16/3期2Q	増減額
人件費	229	246	16
販売手数料	61	37	△24
広告宣伝費	172	121	△51
その他	188	217	29
合計	652	621	△30

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	15/3期2Q	16/3期2Q	増減額
支払利息	110	43	△67
その他	1	0	△0
合計	111	44	△67

セグメント別売上高・営業利益

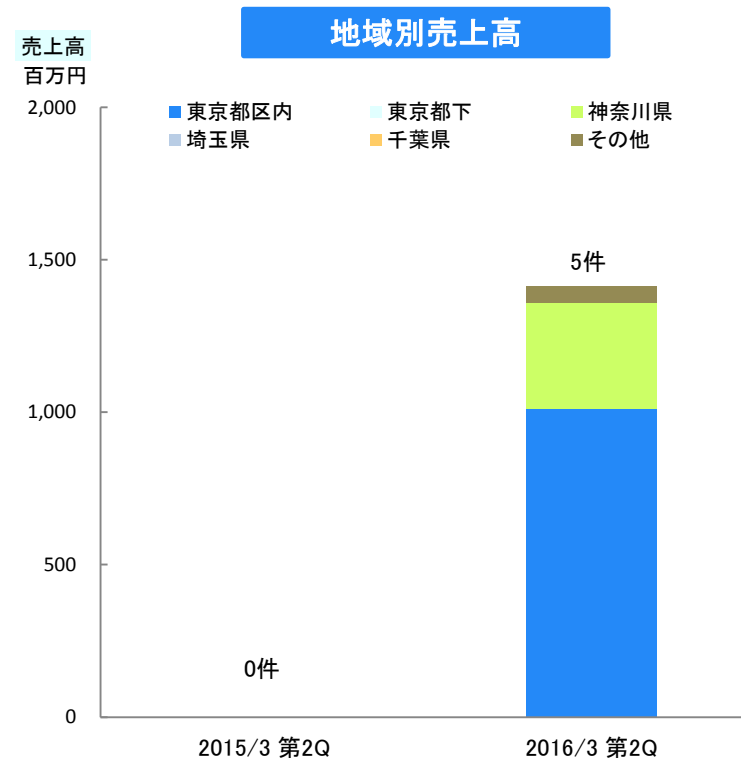
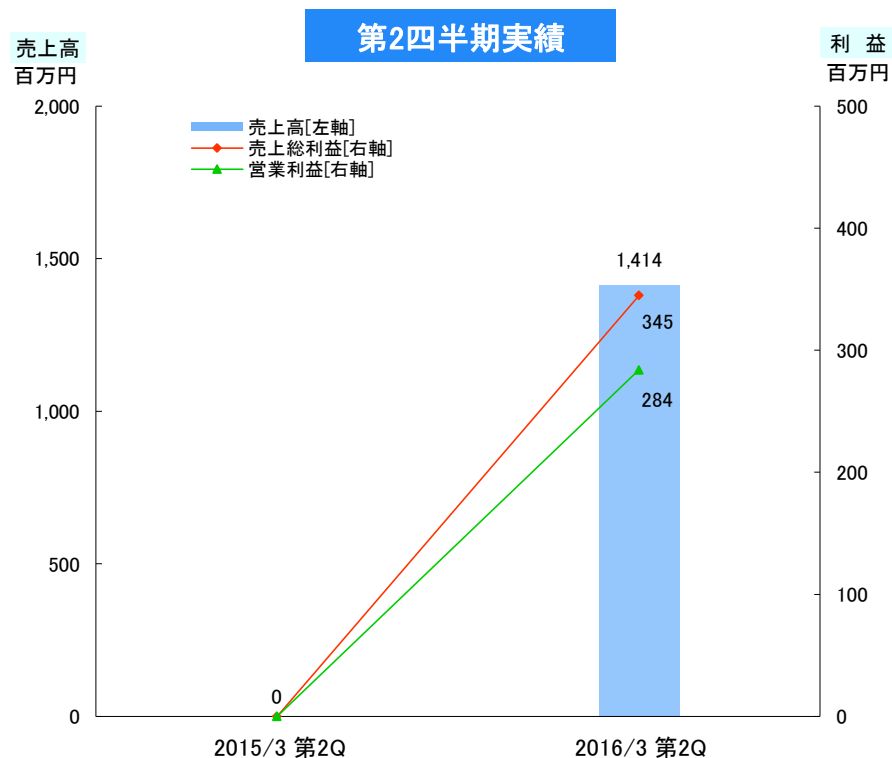
- ✓ 流動化事業とマンション販売事業が牽引し、増収・増益。
- ✓ 流動化事業は、高い利益率を確保。 ⇒ 営業利益率20.1%

【売上高】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		第2Q		第2Q		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	-	-	1,414	35.8%	1,414	-	
マンション販売事業	1,344	42.4%	1,929	48.8%	585	43.5%	
戸建販売事業	1,818	57.3%	594	15.0%	△1,223	△67.3%	
その他の事業	8	0.3%	14	0.4%	6	74.8%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	3,171	100.0%	3,954	100.0%	782	24.7%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2015/3期		2016/3期			
		第2Q		第2Q		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	-	-	284	20.1%	284	-	
マンション販売事業	△16	△1.2%	202	10.5%	219	-	
戸建販売事業	89	5.0%	△55	△9.3%	△145	-	
その他の事業	6	72.2%	9	61.0%	2	47.7%	
消去又は全社	△207	-	△237	-	△30	-	
営業利益合計	△128	△4.1%	203	5.2%	331	-	

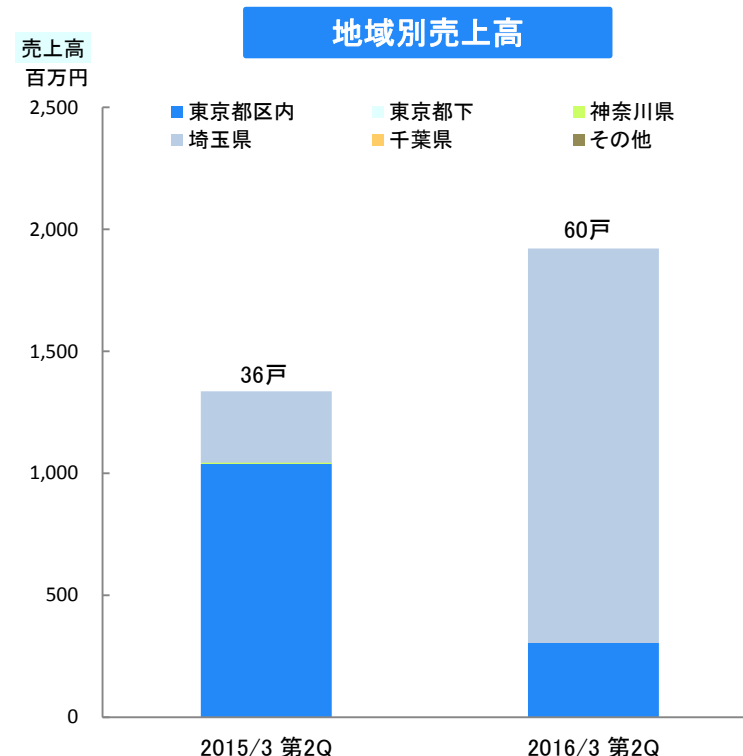
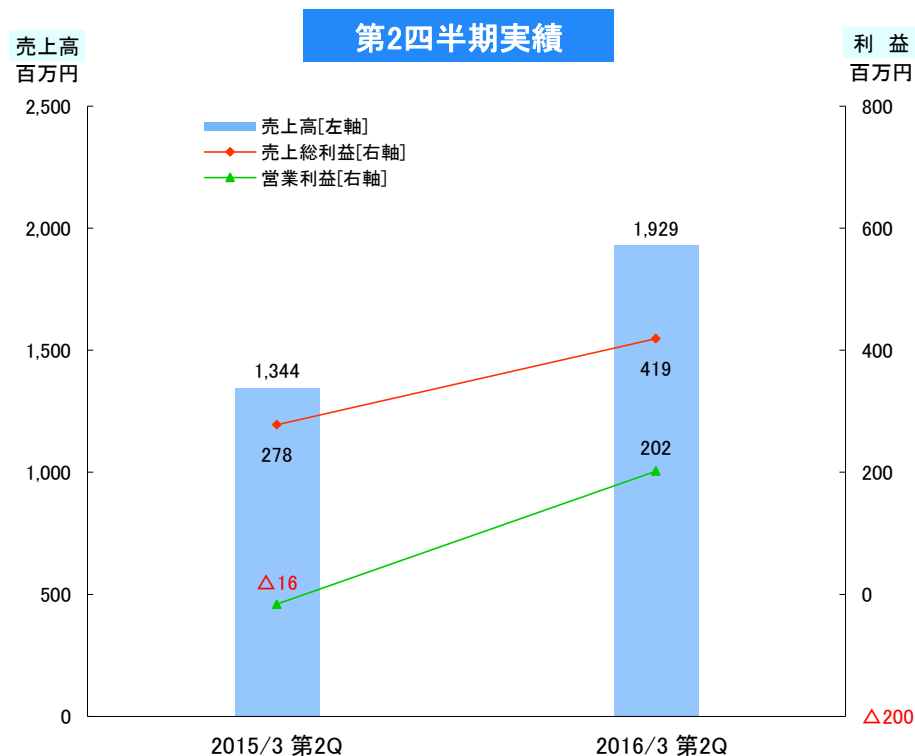
流動化事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、開発用不動産5件の引渡しを完了。
- ✓ マーケットを鑑み、物件売却を推進。
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。



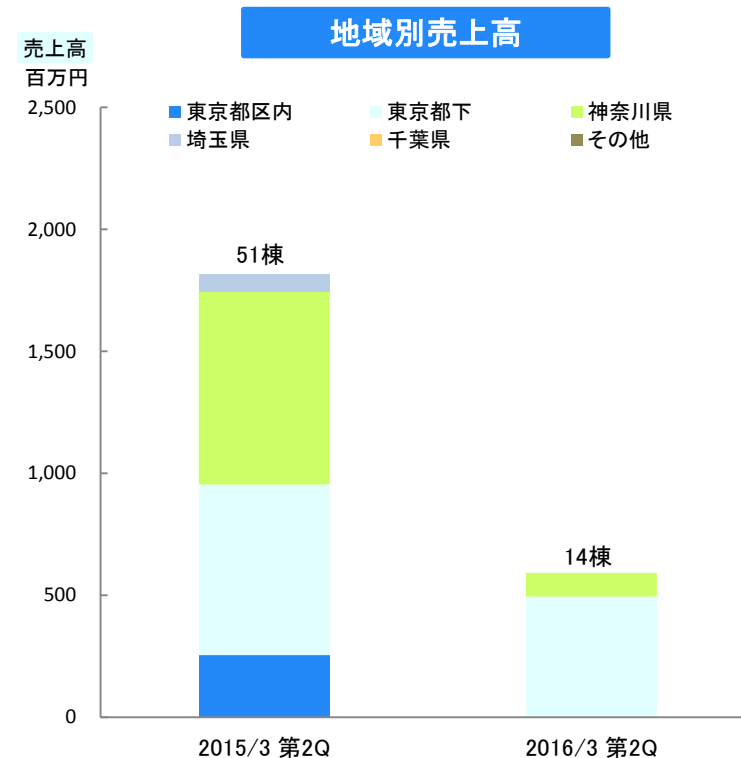
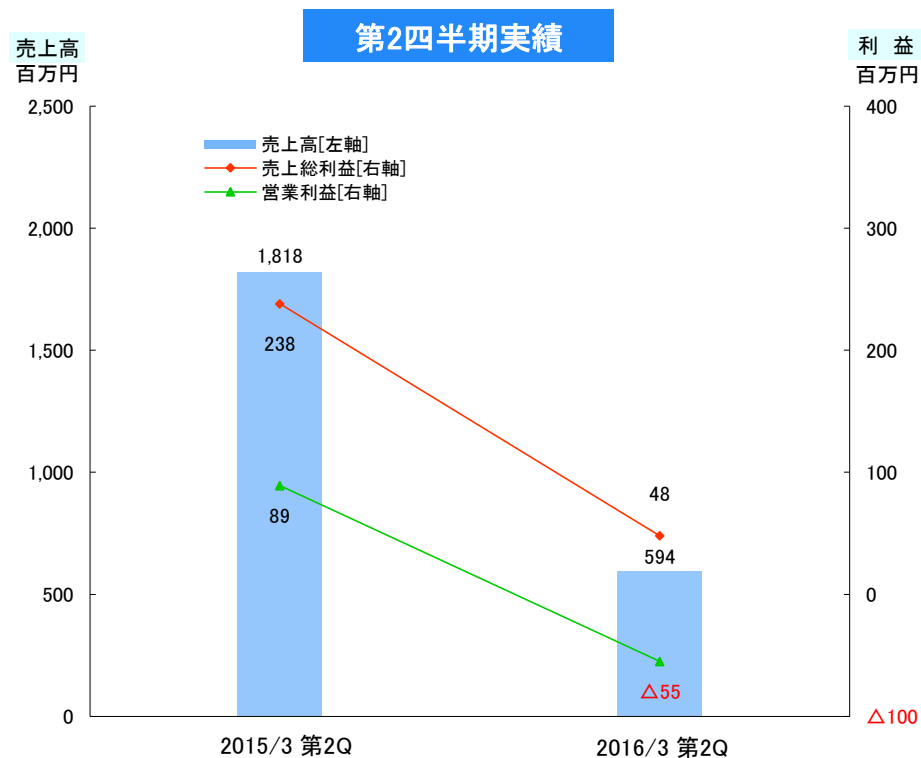
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、東京都区内・埼玉県にて60戸（前年同四半期比24戸増）を引渡し、売上高1,929百万円（前年同四半期比43.5%増）を計上。
- ✓ 適正利益の確保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202百万円を計上



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、東京都下・神奈川県にて14棟(前年同四半期比37棟減)を引渡し、売上高594百万円(前年同四半期比67.3%減)を計上。
- ✓ 当期は物件の竣工・引渡しが第4四半期に偏重。



新規物件の仕入状況

現時点で、前期実績を超える新規物件の仕入を完了

今後も収益性を見極めながら、将来の収益の源泉となる物件の取得を積極的に進める方針

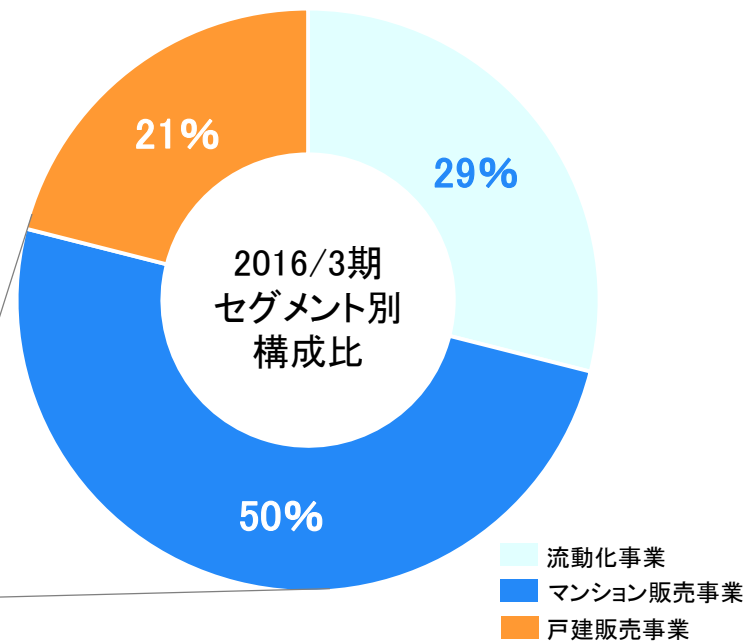
新規仕入実績の概況

2015/3期
(前期1年間:
2014/4~2015/3)

計画売上高: 71億円

2016/3期
(当期7ヶ月間:
2015/4~2015/10)

計画売上高: 77億円



※仕入時の計画売上高を集計。

資産運用型マンション開発事業(新たな事業の開始)

■ 資産運用型マンション開発事業に参入

▶▶▶ 財務基盤の安定化により実現可能となった新たな開発事業の取り組み

当社の強み

住居系不動産の開発ノウハウを活かした「住み心地」を追求する物件の創出



外部環境

購入需要・・・低金利融資の継続、相続税法の改正等により新たな需要が喚起
賃貸需要・・・東京圏の単身世帯数の増加、人口の都心回帰

当社が手掛ける物件コンセプト

〔物件の特徴〕

都心部の好立地

先進の設備・仕様

〔入居者〕

利便性が良く、ニーズが高い

安心・安全の確保
快適性の実現

〔投資家〕

安定収入の確保

空室リスクの低減

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)ルネサンスコート田端

【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。



イメージバース

ルネコートお花茶屋

【概要】

所在地：東京都葛飾区宝町二丁目

交通：京成本線「お花茶屋」駅 徒歩5分

総戸数：10戸

Point 1

「お花茶屋」駅から徒歩5分の資産運用型アパート。駅周辺は、買い物に便利な商店街と落ち着いた雰囲気を感じさせる公園が点在する下町情緒溢れる街並み。

建物構造：木造2階建・共同住宅

竣工：2016年2月下旬(予定)



イメージバース

ルネコート京成高砂

【概要】

所在地：東京都葛飾区高砂二丁目

交通：京成本線「京成高砂」駅 徒歩4分

総戸数：A号棟 8戸
B号棟 8戸

Point 1

「京成高砂」駅から徒歩4分の資産運用型アパート。暮らしに嬉しいスーパーや病院が周辺に充実した住環境。

建物構造：木造2階建・タウンハウス

竣工：2016年2月下旬(予定)



イメージバース

進行中プロジェクト(戸建)

ルネタウン瑞江Ⅱ

【概要】

所在地：東京都江戸川区西瑞江三丁目
 交通：都営新宿線「瑞江」駅 徒歩11分
 総棟数：2棟
 販売開始：2015年12月下旬(予定)
 竣工：2015年12月下旬(予定)

Point 1

風情ある江戸川の潤いを身近に感じるロケーション。開放感と都心直通の利便性を備えた新しい暮らしのステージ。

Point 2

引戸の採用や共用収納の充実など、空間効率に配慮したプランニング。畳コーナーやゆったり設計のLDKを取り入れた2階建4LDK。



イメージパース

ルネタウン市川真間

【概要】

所在地：千葉県市川市真間二丁目
 交通：JR総武快速線「市川」駅 徒歩12分
 京成本線「市川真間」駅 徒歩8分
 総棟数：3棟
 販売開始：2016年1月下旬(予定)
 竣工：2016年1月下旬(予定)

Point 1

2駅4路線利用可能な利便性に加え、四季の潤いを愉しめる真間川と桜並木という貴重な自然に恵まれたプレミアム立地。

Point 2

全棟のLDKを20畳以上確保。周辺の環境と調和する快適さとゆとりにこだわったプランニングを実現。



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2四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。