

2017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、地価の上昇や事業用地の取得競争の激化、建築コストの高止まり等により厳しい環境が継続。
- 資産運用型不動産市場は、良好な資金調達環境の中で、投資家による投資マインドは引き続き高く、取引は活発に推移。

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。
前期に比べ販売用・仕掛販売用不動産ともに着実に積み上げ。
- [P/L] 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益ともに、増収増益を達成。
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種優先株式の全株式(未取得分)の取得及び消却の実施。⇒ 2017年5月29日予定

貸借対照表

| (単位:百万円) | 2016/3期 | | 2017/3期 | | |
|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 実績 | 構成比 | 実績 | 構成比 | 増減額 |
| 現金・預金 | 2,745 | 34.1% | 2,881 | 28.9% | 135 |
| 販売用不動産 | 329 | 4.1% | 999 | 10.0% | ● 670 |
| 仕掛販売用不動産 | 4,215 | 52.3% | 4,790 | 48.1% | ● 574 |
| その他 | 322 | 4.0% | 486 | 4.9% | 163 |
| 流動資産合計 | 7,612 | 94.5% | 9,157 | 91.9% | 1,544 |
| 固定資産合計 | 447 | 5.5% | 800 | 8.0% | 353 |
| 繰延資産合計 | - | - | 6 | 0.1% | 6 |
| 資産合計 | 8,059 | 100.0% | 9,964 | 100.0% | 1,904 |
| 工事未払金 | 155 | 1.9% | 163 | 1.6% | 7 |
| 借入金(短期・1年内) | 2,266 | 28.1% | 2,389 | 24.0% | ● 123 |
| その他 | 335 | 4.2% | 363 | 3.7% | 28 |
| 流動負債合計 | 2,757 | 34.2% | 2,917 | 29.3% | 159 |
| 社債 | - | - | 250 | 2.5% | ● 250 |
| 長期借入金 | 1,936 | 24.1% | 3,064 | 30.7% | ● 1,127 |
| その他 | 97 | 1.2% | 97 | 1.0% | △0 |
| 固定負債合計 | 2,034 | 25.3% | 3,411 | 34.2% | 1,377 |
| 負債合計 | 4,792 | 59.5% | 6,328 | 63.5% | 1,536 |
| 資本金 | 854 | 10.6% | 854 | 8.6% | - |
| 資本剰余金 | 40 | 0.5% | 40 | 0.4% | - |
| 利益剰余金 | 2,372 | 29.4% | 2,741 | 27.5% | 368 |
| その他 | △0 | △0.0% | △1 | △0.0% | △0 |
| 純資産合計 | 3,267 | 40.5% | 3,635 | 36.5% | ● 367 |
| 負債純資産合計 | 8,059 | 100.0% | 9,964 | 100.0% | 1,904 |

● 販売用不動産の内訳

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 流動化 | - | - | - |
| マンション販売 | 260 | 511 | 251 |
| 戸建販売 | 68 | 487 | 418 |
| 合計 | 329 | 999 | 670 |

● 仕掛販売用不動産の内訳

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|--------------|--------------|------------|
| 流動化 | 1,284 | 2,740 | 1,455 |
| マンション販売 | 1,629 | 980 | △649 |
| 戸建販売 | 1,300 | 1,069 | △231 |
| 合計 | 4,215 | 4,790 | 574 |

● 有利子負債残高

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 短期 | 2,266 | 2,389 | 123 |
| 長期 | 1,936 | 3,314 | 1,377 |
| 合計 | 4,203 | 5,704 | 1,501 |

● 自己資本

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|----------|-------|-------|-----|
| 自己資本 | 3,267 | 3,635 | 367 |

損益計算書

| (単位:百万円) | 2016/3期 | | 2017/3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 | 9,627 | 100.0% | ● 11,301 | 100.0% | 1,674 | 17.4% |
| 売上原価 | 7,662 | 79.6% | 9,172 | 81.2% | 1,510 | 19.7% |
| 売上総利益 | 1,964 | 20.4% | 2,128 | 18.8% | 164 | 8.3% |
| 販売管理費 | 1,298 | 13.5% | ● 1,292 | 11.4% | △5 | △0.4% |
| 営業利益 | 666 | 6.9% | 835 | 7.4% | 169 | 25.4% |
| 営業外収益 | 32 | 0.4% | ● 15 | 0.1% | △16 | △52.4% |
| 営業外費用 | 96 | 1.0% | ● 120 | 1.0% | 23 | 24.7% |
| 経常利益 | 601 | 6.3% | 730 | 6.5% | 128 | 21.4% |
| 特別利益 | - | - | - | - | - | - |
| 特別損失 | 50 | 0.6% | 59 | 0.6% | 9 | 18.6% |
| 税引前利益 | 551 | 5.7% | 670 | 5.9% | 119 | 21.6% |
| 法人税等 | 1 | 0.0% | 1 | 0.0% | △0 | △3.2% |
| 当期純利益 | 550 | 5.7% | 669 | 5.9% | 119 | 21.7% |

●数量

| | 16/3期 | 17/3期 | 増減数 |
|---------|-------|-------|-----|
| 流動化 | 12件 | 16件 | 4件 |
| マンション販売 | 113戸 | 178戸 | 65戸 |
| 戸建販売 | 35棟 | 34棟 | △1棟 |

●販売管理費の内訳

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 人件費 | 515 | 562 | 47 |
| 販売手数料 | 87 | 73 | △13 |
| 広告宣伝費 | 188 | 124 | △63 |
| その他 | 506 | 531 | 24 |
| 合計 | 1,298 | 1,292 | △5 |

●営業外収益の内訳

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|-----------|-----------|------------|
| 受取地代 | 16 | 12 | △3 |
| その他 | 16 | 2 | △13 |
| 合計 | 32 | 15 | △16 |

●営業外費用の内訳

| (単位:百万円) | 16/3期 | 17/3期 | 増減額 |
|-----------|-----------|------------|-----------|
| 支払利息 | 95 | 118 | 22 |
| その他 | 1 | 2 | 1 |
| 合計 | 96 | 120 | 23 |

セグメント別売上高・営業利益

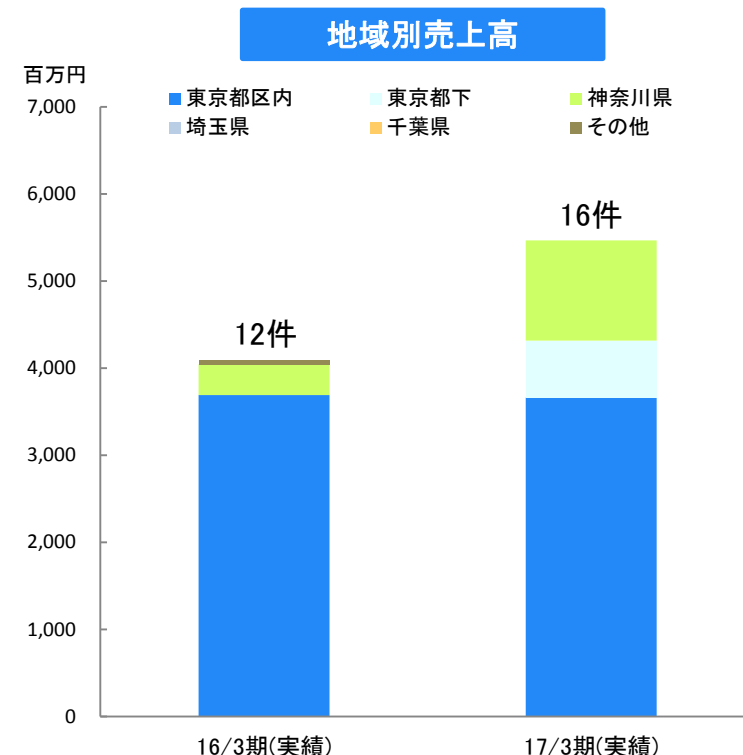
- ✓ 流動化事業及びマンション販売事業は好調に推移し、安定した収益・利益を確保。
- ✓ 戸建販売事業は引渡棟数が1棟減となったが、営業利益率が2.5pt改善し増益。

| 【売上高】 (単位:百万円) | | 2016/3期 | | 2017/3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 | 4,095 | 42.5% | 5,487 | 48.6% | 1,392 | 34.0% | |
| マンション販売事業 | 3,695 | 38.4% | 4,027 | 35.6% | 332 | 9.0% | |
| 戸建販売事業 | 1,813 | 18.8% | 1,769 | 15.7% | △44 | △2.5% | |
| その他の事業 | 23 | 0.3% | 17 | 0.1% | △6 | △27.1% | |
| 消去又は全社 | — | — | — | — | — | — | |
| 売上高合計 | 9,627 | 100.0% | 11,301 | 100.0% | 1,674 | 17.4% | |

| 【営業利益】 (単位:百万円) | | 2016/3期 | | 2017/3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 | 831 | 20.3% | 780 | 14.2% | △51 | △6.2% | |
| マンション販売事業 | 292 | 7.9% | 535 | 13.3% | 243 | 83.3% | |
| 戸建販売事業 | 75 | 4.2% | 118 | 6.7% | 42 | 56.5% | |
| その他の事業 | 14 | 63.2% | 13 | 76.1% | △1 | △12.2% | |
| 消去又は全社 | △547 | — | △611 | — | △63 | — | |
| 営業利益合計 | 666 | 6.9% | 835 | 7.4% | 169 | 25.4% | |

流動化事業の状況

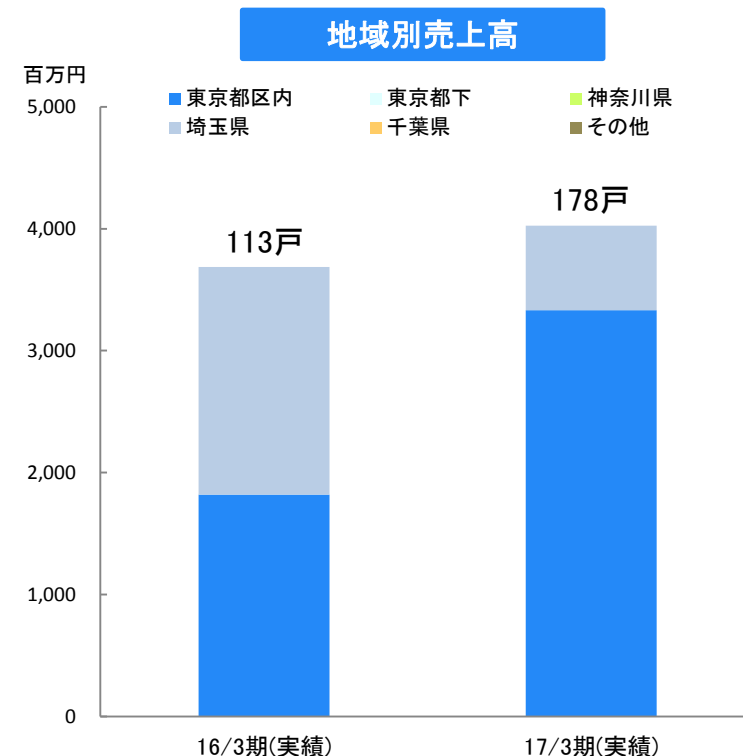
| (単位:百万円) | 2016/3期 | 2017/3期 | | |
|----------|---------|---------|--------|-------|
| | 実績 | 実績 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 4,095 | 5,487 | 1,392 | 34.0% |
| 営業利益 | 831 | 780 | △51 | △6.2% |
| 営業利益率 | 20.3% | 14.2% | △6.1Pt | — |



- ✓ 当期は東京都区内・神奈川県・東京都下にて、開発用不動産16件の引渡しを完了。
- ✓ 不動産デベロッパーの開発用不動産へのニーズは旺盛で、今後も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

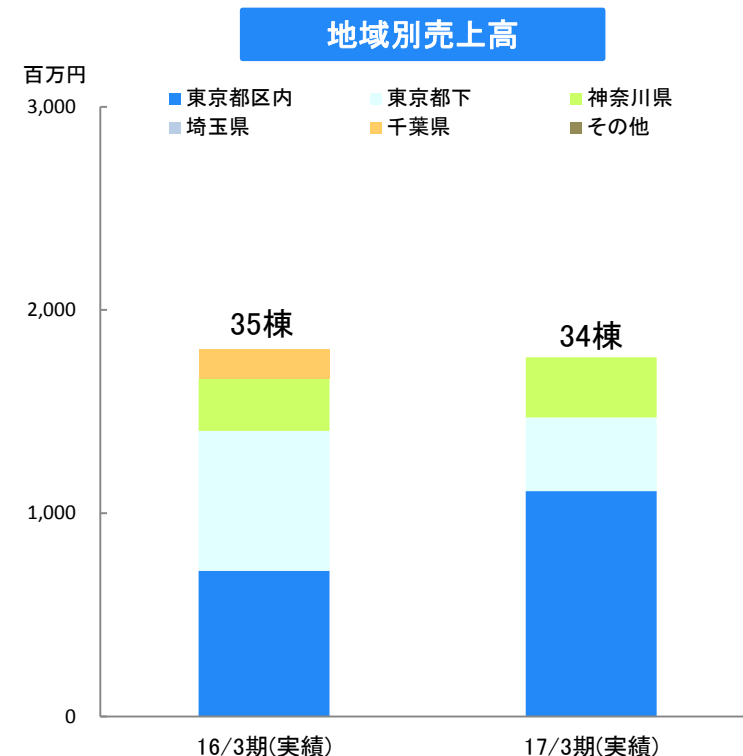
| (単位:百万円) | 2016/3期 | 2017/3期 | | |
|----------|---------|---------|-------|-------|
| | 実績 | 実績 | | |
| | | | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 3,695 | 4,027 | 332 | 9.0% |
| 営業利益 | 292 | 535 | 243 | 83.3% |
| 営業利益率 | 7.9% | 13.3% | 5.4Pt | — |



- ✓ 当期は、東京都区内・埼玉県にて178戸(前期比65戸増)を引渡し、売上高4,027百万円(前期比9.0%増)を計上。
- ✓ 利益面においても利益率が改善し、大幅な増益を達成。

戸建販売事業の状況

| (単位:百万円) | 2016/3期 | 2017/3期 | | |
|----------|---------|---------|-------|-------|
| | 実績 | 実績 | 増減額 | 増減率 |
| 売上高 | 1,813 | 1,769 | △44 | △2.5% |
| 営業利益 | 75 | 118 | 42 | 56.5% |
| 営業利益率 | 4.2% | 6.7% | 2.5Pt | — |



- ✓ 当期は、東京都区内・神奈川県・東京都下にて、宅地分譲を含む34棟(前期比1棟減)を引渡し、売上高1,769百万円(前期比2.5%減)を計上。
- ✓ 利益面においては、利益率が改善し、営業利益118百万円(前期比42百万円増)を確保。

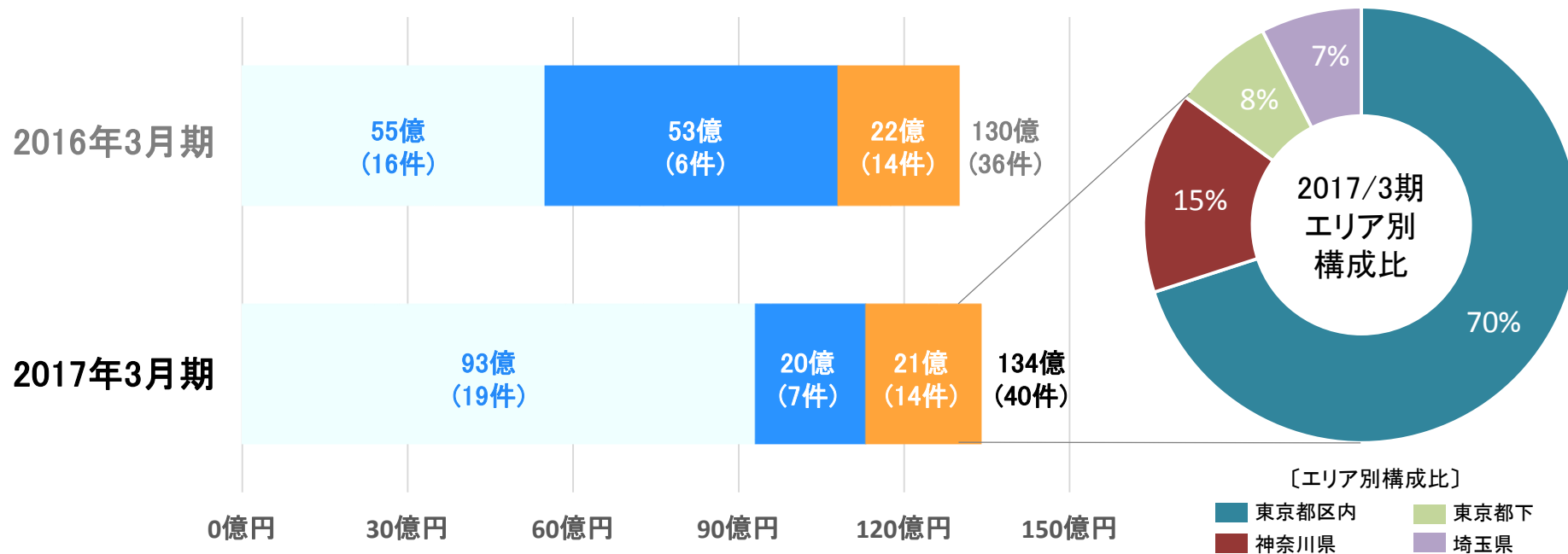
新規物件の仕入状況

仕入件数40件・計画売上高134億円の仕入を実施

前期に比べ仕入件数1.1倍（計画売上高前期比4億円増）を達成

新規仕入実績の概況

〔計画売上高〕 流動化事業 マンション販売事業 戸建販売事業



※仕入時の計画売上高を集計。

2018年3月業績予想

■ 2018年3月期業績予想と2017年3月期実績の比較

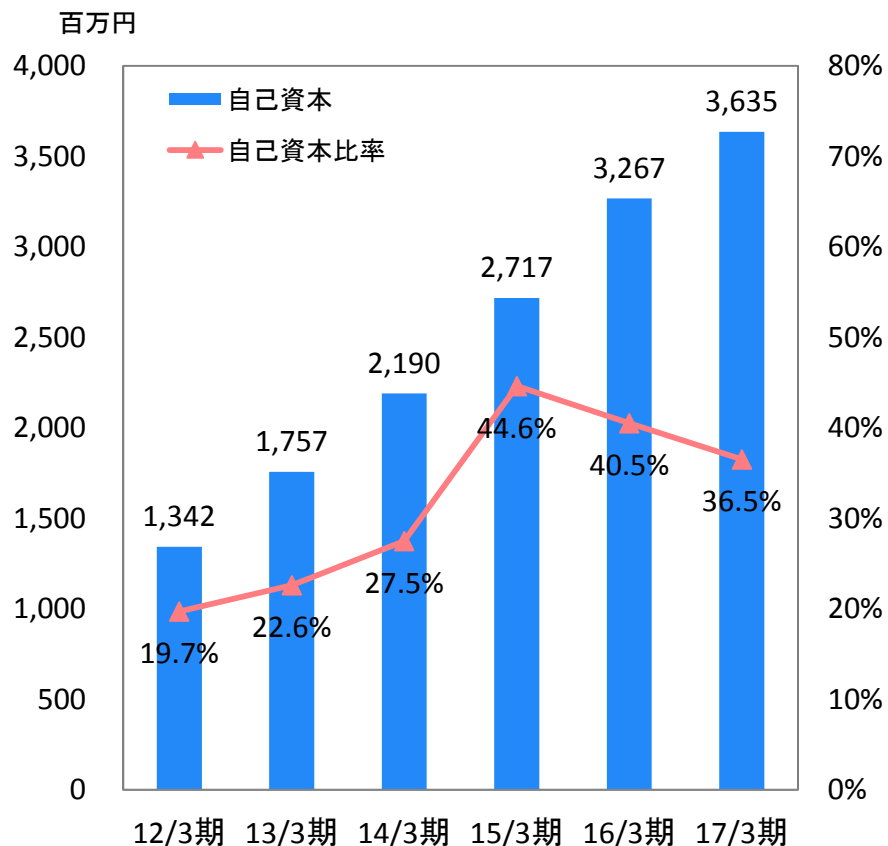
| (単位:百万円) | 2017年3月期 | 2018年3月期 | |
|----------|----------|----------|-------|
| | 実績 | 今回計画 | 差異 |
| 売上高 | 11,301 | 13,430 | 2,129 |
| 営業利益 | 835 | 880 | 45 |
| 経常利益 | 730 | 810 | 80 |
| 当期純利益 | 669 | 690 | 21 |

主な要因

- ✓ 計画売上高は、新規供給予定のマンション5物件の売上寄与をはじめ、開発用不動産、資産運用型アパート等の販売により13,430百万円(2,129百万円の増収)を見込む。
- ✓ 計画利益は、前期を上回る営業利益880百万円、経常利益810百万円、当期純利益690百万円を計画。

経営施策の成果

継続的な財務体質改善



成果①

収益体質の安定化により、財務基盤を着実に改善。安定的な利益の獲得に基づく内部留保の積み上げにより、自己資本が大幅に増加

⇒ 自己資本は36億円まで拡大 (17/3月期)

成果②

財務基盤の改善・収益体質の安定化を背景に、A種優先株式の未取得分を取得し完全消却へ

⇒ 2017年5月29日に実施予定
(取得株式数:298株、取得価格:2.98億円)

**今後も財務基盤及び収益力の更なる改善を推進し、
より戦略的な資本政策の実現を目指す**

進行中プロジェクト

(仮称)ルネサンスコート鷺ノ宮 (資産運用型マンション)

【概要】

所在地：東京都中野区鷺ノ宮三丁目
 交通：西武新宿線「都立家政」駅 徒歩5分、
 「鷺ノ宮」駅 徒歩8分
 総戸数：21戸
 建物構造：RC造地上8階建
 竣工：2017年12月(予定)

Point 1

「都立家政」駅から徒歩5分、「鷺ノ宮」駅から徒歩8分に位置し、周辺には鷺ノ宮商明会商店街と都立家政商店街の二つの商店街があるなど、風情ある街並み特徴。

Point 2

ビクターミナル「新宿」駅へのアクセスが良く交通便利性が優れているほか、スタイリッシュな外観が目目を惹く資産運用型マンション。



(仮称)押上3丁目プロジェクト (資産運用型マンション)

【概要】

所在地：東京都墨田区押上三丁目
 交通：都営浅草線・東京メトロ半蔵門線
 「押上」駅 徒歩6分
 総戸数：24戸
 建物構造：RC造地上9階建
 竣工：2018年1月中旬(予定)

Point 1

「押上」駅から徒歩6分に位置し、「新橋」・「大手町」駅等の都心へのアクセスが良好。東京スカイツリーや商業施設「東京ソラマチ」が象徴する先進性と浅草・両国エリアに残る古き良き江戸情緒が融合された注目のエリア。

Point 2

外観は、洗練されたシンプルモダンデザイン。都会的でハイセンスな印象が魅力の資産運用型マンション。



進行中プロジェクト

ルネタウン篠崎（戸建）

【概要】

所在地：東京都江戸川区鹿骨五丁目
 交通：都営新宿線「篠崎」駅 バス11分
 下車徒歩4分
 総棟数：7棟
 5～6号棟 2017年3月
 竣工：7号棟 2017年4月
 1～4号棟 2017年6月下旬(予定)

Point 1

周辺にはスポーツ施設や児童遊園、バーベキュー場等が揃った篠崎公園があるほか、文化施設も充実。緑に恵まれた穏やかな立地で、子育てに最適な住環境。

Point 2

高断熱仕様や最新のエコ仕様を多数搭載。スカイルーフバルコニーやホビールーム付プランもご用意し、快適な住まいを提供。



イメージパース

ルネコート新小岩（資産運用型アパート）

【概要】

所在地：東京都葛飾区新小岩二丁目
 交通：JR総武快速線「新小岩」駅
 徒歩6分
 総戸数：1棟 6戸
 建物構造：木造3階建
 竣工：2017年3月

Point 1

JR総武快速線「新小岩」駅から徒歩6分に位置し、ビッグターミナル「東京」・「品川」駅等の都心へのアクセスも良好。

Point 2

駅前のショッピングモールや周辺の大学施設を徒歩圏内とし、錦糸町・秋葉原など多種多様な施設・飲食店が並ぶ活気溢れるエリアが生活圏にあるなど充実した生活環境が魅力。



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、2017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。