



# 第2四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 住宅分譲市場では、建築費高騰の影響を受け、首都圏におけるマンション価格の高止まりが継続し、新規発売戸数・契約率は力強さを欠いた。
- 資産運用型不動産市場では、金融機関による不動産向け融資姿勢の積極化や低金利を背景に取引が活発化。

## 業績トピックス

- [B/S] 将来の収益の源泉となる開発用地の取得を積極化。  
⇒ 仕掛販売用不動産の着実な積み上げ
- [P/L] 流動化事業が牽引役。  
⇒ 当第2四半期の売上・利益は、ともに前年同四半期と同水準で着地。

## 経営トピックス

- 財務基盤の強化が進展。 ⇒ 第8回無担保社債の発行(2016年9月30日付)

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	1,795	2,745	2,389	△356
販売用不動産	799	329	266	● △62
仕掛販売用不動産	3,729	4,215	4,798	● 583
その他	162	322	411	88
<b>流動資産合計</b>	<b>6,488</b>	<b>7,612</b>	<b>7,865</b>	<b>253</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>377</b>	<b>447</b>	<b>602</b>	<b>155</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>資産合計</b>	<b>6,865</b>	<b>8,059</b>	<b>8,475</b>	<b>415</b>
工事未払金	666	155	324	168
借入金(短期・1年内)	1,584	2,266	3,038	● 772
その他	139	335	173	△162
<b>流動負債合計</b>	<b>2,390</b>	<b>2,757</b>	<b>3,535</b>	<b>777</b>
社債	-	-	250	● 250
長期借入金	1,504	1,936	1,497	● △439
その他	88	97	87	△9
<b>固定負債合計</b>	<b>1,592</b>	<b>2,034</b>	<b>1,834</b>	<b>△199</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,983</b>	<b>4,792</b>	<b>5,370</b>	<b>578</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,987	2,372	2,210	△162
その他	△0	△0	△0	△0
<b>純資産合計</b>	<b>2,882</b>	<b>3,267</b>	<b>3,104</b>	<b>● △162</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>6,865</b>	<b>8,059</b>	<b>8,475</b>	<b>415</b>

## ● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期2Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	260	-	△260
戸建販売	68	266	198
<b>合計</b>	<b>329</b>	<b>266</b>	<b>△62</b>

## ● 仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期2Q	増減額
流動化	1,284	1,388	103
マンション販売	1,629	2,136	506
戸建販売	1,300	1,274	△26
<b>合計</b>	<b>4,215</b>	<b>4,798</b>	<b>583</b>

## ● 有利子負債残高

(単位:百万円)	16/3期	17/3期2Q	増減額
短期	2,266	3,038	772
長期	1,936	1,747	△189
<b>合計</b>	<b>4,203</b>	<b>4,785</b>	<b>582</b>

## ● 自己資本

(単位:百万円)	16/3期	17/3期2Q	増減額
自己資本	3,267	3,104	△162

# 損益計算書

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3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	3,954	100.0%	● 4,243	100.0%	289	7.3%	11,900
売上原価	3,129	79.1%	3,493	82.3%	363	11.6%	-
<b>売上総利益</b>	<b>824</b>	<b>20.9%</b>	<b>750</b>	<b>17.7%</b>	<b>△74</b>	<b>△9.0%</b>	-
販売管理費	621	15.7%	● 544	12.8%	△76	△12.3%	-
<b>営業利益</b>	<b>203</b>	<b>5.2%</b>	<b>205</b>	<b>4.9%</b>	<b>2</b>	<b>1.1%</b>	<b>810</b>
営業外収益	9	0.2%	8	0.1%	△1	△12.0%	-
営業外費用	44	1.1%	● 51	1.2%	7	17.6%	-
<b>経常利益</b>	<b>168</b>	<b>4.3%</b>	<b>161</b>	<b>3.8%</b>	<b>△6</b>	<b>△4.0%</b>	<b>710</b>
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	22	0.5%	22	-	-
<b>税引前利益</b>	<b>168</b>	<b>4.3%</b>	<b>139</b>	<b>3.3%</b>	<b>△29</b>	<b>△17.3%</b>	-
法人税等	3	0.1%	0	0.0%	△2	△82.2%	-
<b>四半期純利益</b>	<b>164</b>	<b>4.2%</b>	<b>138</b>	<b>3.3%</b>	<b>△26</b>	<b>△16.1%</b>	<b>700</b>

## ●数量

	16/3期2Q	17/3期2Q	増減数
流動化	5件	9件	4件
マンション販売	60戸	10戸	△50戸
戸建販売	14棟	19棟	5棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	16/3期2Q	17/3期2Q	増減額
人件費	246	266	20
販売手数料	37	30	△6
広告宣伝費	121	42	△78
その他	217	205	△11
<b>合計</b>	<b>621</b>	<b>544</b>	<b>△76</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	16/3期2Q	17/3期2Q	増減額
支払利息	43	51	8
その他	0	0	△0
<b>合計</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>7</b>

# セグメント別売上高・営業利益

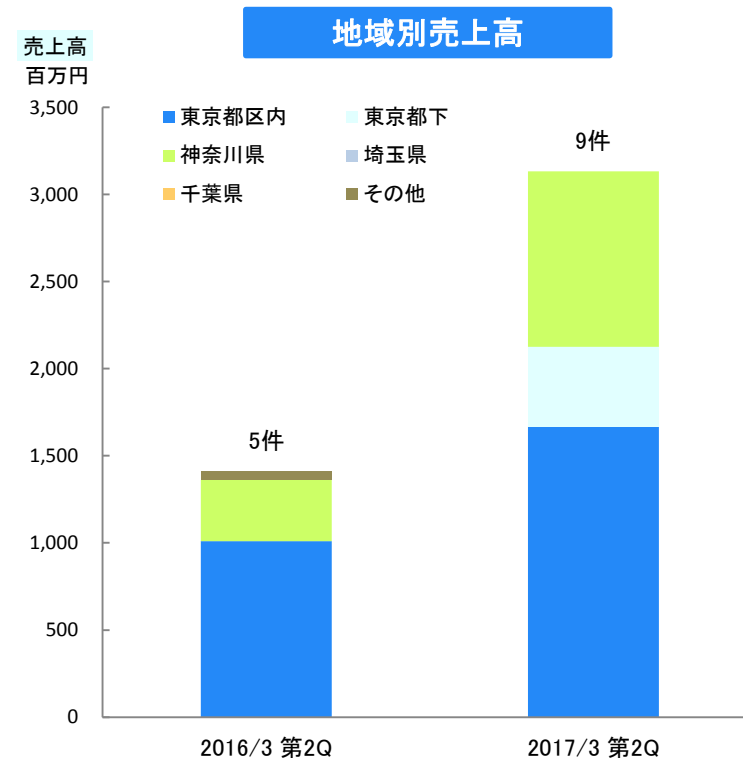
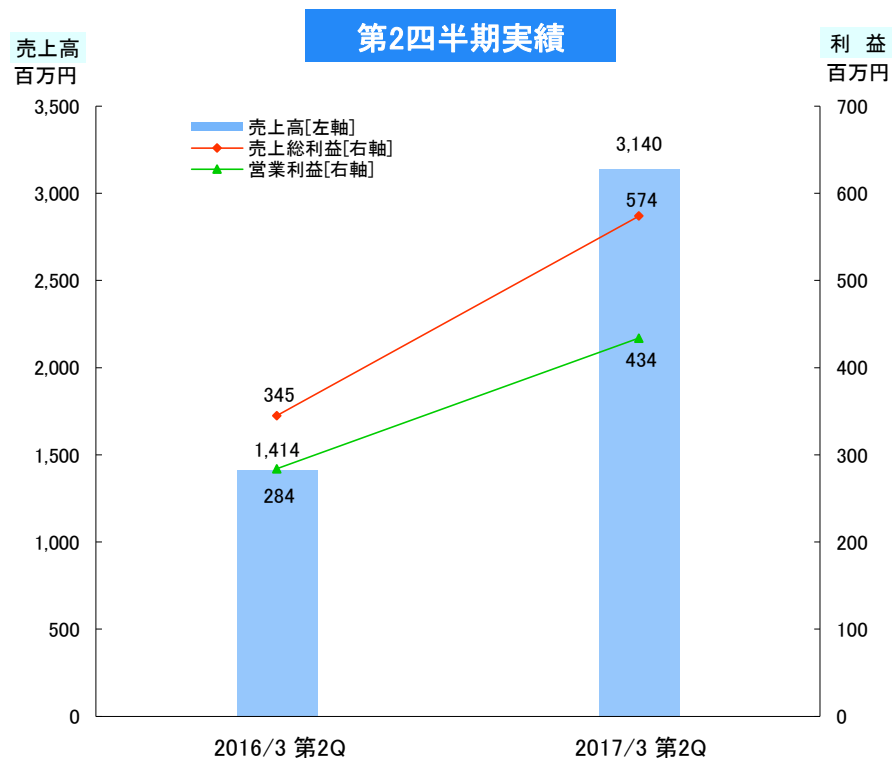
- ✓ 流動化事業の大幅な増収と戸建販売事業の黒字化により、営業黒字を確保。
- ✓ マンション販売事業は自社開発プロジェクトの竣工・引渡しが多岐に偏重しており、減収・減益。

【売上高】 (単位:百万円)	2016/3期		2017/3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%	3,140	74.0%	1,726	122.0%
マンション販売事業	1,929	48.8%	306	7.2%	△1,622	△84.1%
戸建販売事業	594	15.0%	787	18.6%	192	32.3%
その他の事業	14	0.4%	8	0.2%	△6	△42.8%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
<b>売上高合計</b>	<b>3,954</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,243</b>	<b>100.0%</b>	<b>289</b>	<b>7.3%</b>

【営業利益】 (単位:百万円)	2016/3期		2017/3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%	434	13.8%	150	52.9%
マンション販売事業	202	10.5%	△13	△4.3%	△216	-
戸建販売事業	△55	△9.3%	36	4.6%	91	-
その他の事業	9	61.0%	7	84.6%	△1	△20.7%
消去又は全社	△237	-	△259	-	△21	-
<b>営業利益合計</b>	<b>203</b>	<b>5.2%</b>	<b>205</b>	<b>4.9%</b>	<b>2</b>	<b>1.1%</b>

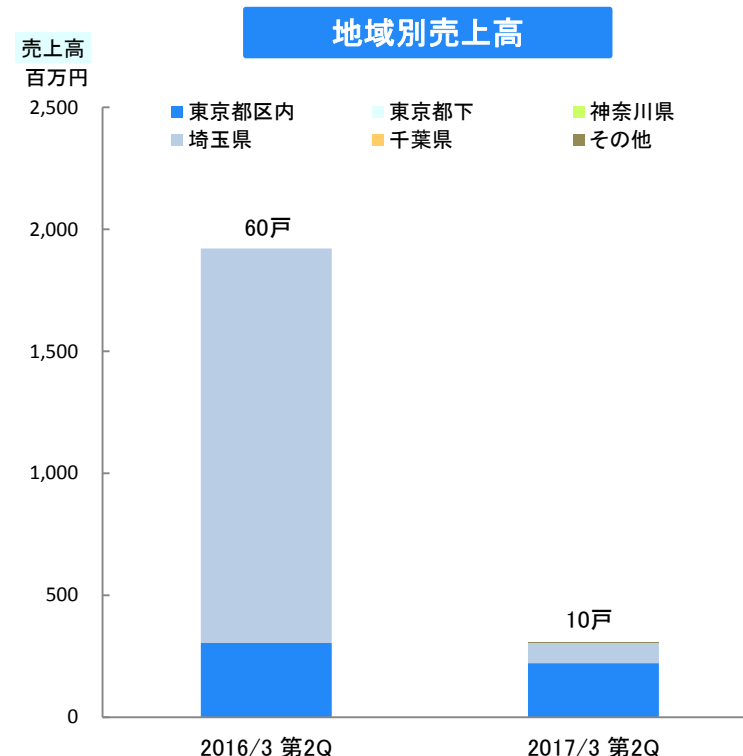
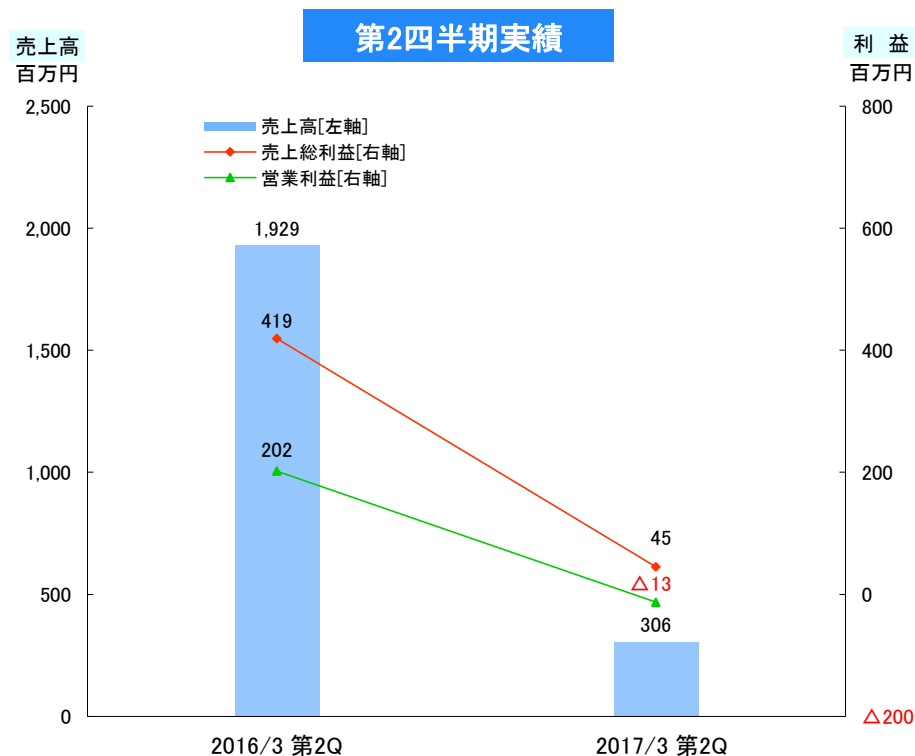
# 流動化事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、開発用不動産・収益物件9件(前年同四半期比4件増)の引渡しを完了。
- ✓ 引渡しプロジェクトの大型化もあり、売上高が大幅に伸長。  
⇒ 利益面においても適正な水準を確保



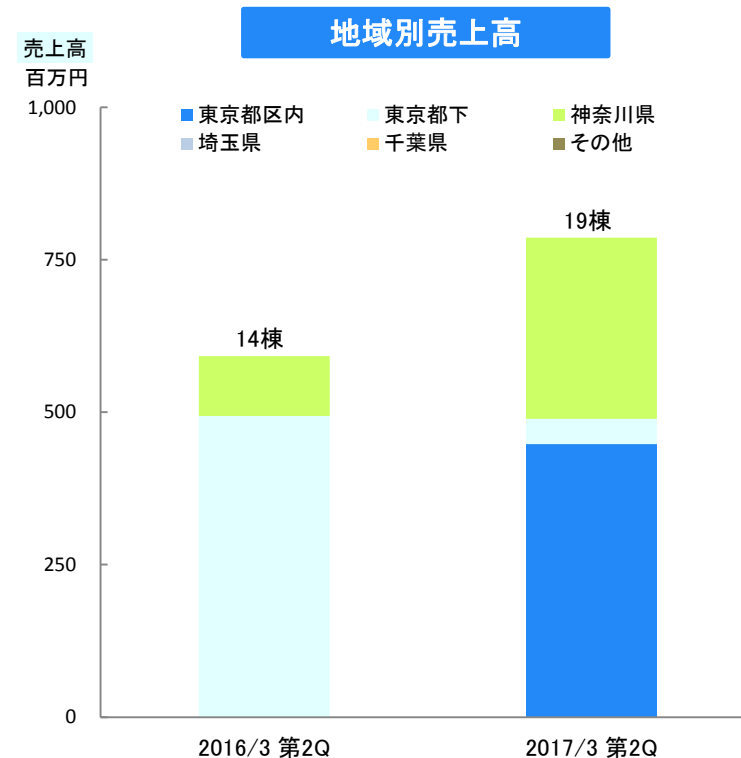
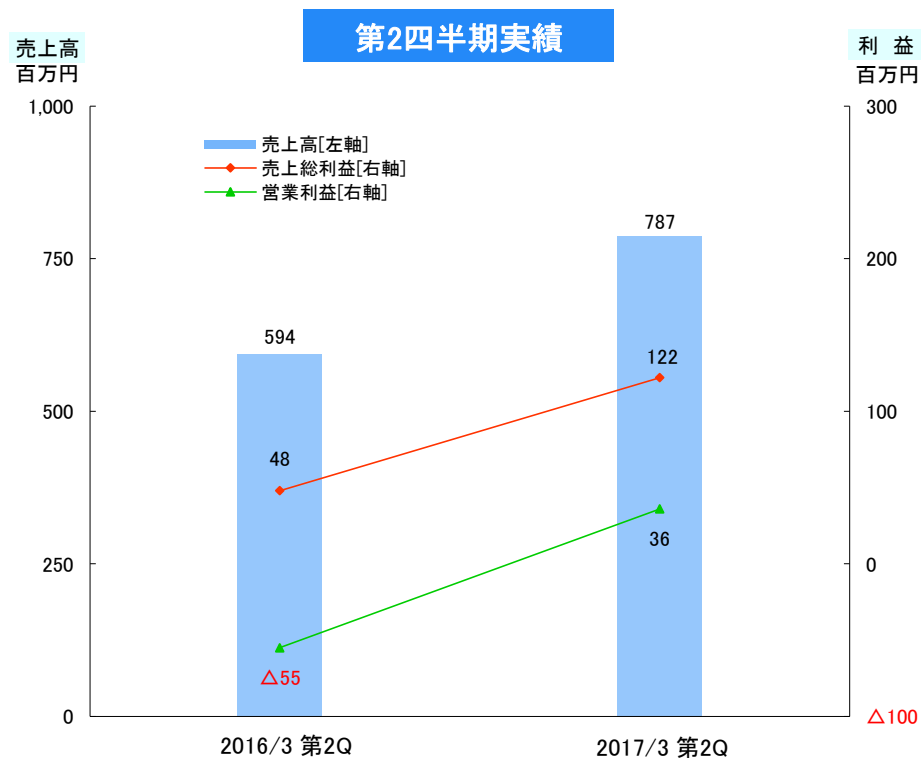
# マンション販売事業の状況

- ✓ 当期はプロジェクトの竣工・引渡しだが、第3四半期以降に偏重していることにより、売上高・営業利益は前年同四半期を下回る着地。
- ✓ 当第2四半期をもって在庫販売に目処。  
⇒ 第3四半期から新規竣工プロジェクトの計上を見込む



# 戸建販売事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、19棟(前年同四半期比5棟増)を引渡し、売上高787百万円(前年同四半期比192百万円増)を計上。
- ✓ 資産運用型アパートを中心に概ね販売好調で、大幅に利益が増加。  
⇒ 売上総利益率7.4%アップ





# 財務基盤の強化

## これまでの取組み

内部留保の積み上げによる自己資本比率の向上



**2016年3月期末40.5%**

A種優先株式(一部)の取得・消却



**2016年7月29日実施**

事業実績に裏付けされた信用力の向上



**取引金融機関の増加**

**財務基盤の健全化に一定の成果 ⇒ 戦略的財務活動の推進へ**

### 取引金融機関を引受先とする『無担保社債』の発行

**【概要】**

発行日：2016年9月30日

期間：5年間

発行額：2億5,000万円

償還方法：満期一括償還

**今後も新規物件取得に備えた機動的な資金調達体制の構築を進める**

# 進行中プロジェクト(資産運用型マンション)

## AXAS上北沢ルネサンスコート

### 【概要】

所在地：東京都杉並区下高井戸五丁目

交通：京王線「上北沢」駅 徒歩6分

総戸数：73戸

建物構造：RC造地上7階建

竣工：2016年12月下旬(予定)

### Point 1

ビッグターミナル「新宿」駅へのアクセスが良好で、通勤・買物など多様なニーズを満たす利便性を兼ね備えた資産運用型マンション。外観は、こだわりのシンプルモダンデザイン。都会的でハイセンスな印象を演出。



## (仮称)ルネサンスコート三軒茶屋

### 【概要】

所在地：東京都世田谷区太子堂二丁目

交通：東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩6分

総戸数：16戸

建物構造：RC造地上4階建

竣工：2017年2月中旬(予定)

### Point 1

「三軒茶屋」駅まで徒歩6分の好立地にある資産運用型マンション。ビッグターミナル「渋谷」駅へのアクセスが良好で、人情味ある商店街があるなど、住みたい街として常に上位に名を連ねる人気のエリア。



# 進行中プロジェクト(資産運用型アパート・戸建)

## ルネコート千住大橋

### 【概要】

所在地：東京都足立区千住緑町二丁目  
 交通：京成本線「千住大橋」駅 徒歩9分  
 総戸数：A号棟 6戸  
           B号棟 6戸  
 建物構造：木造3階建  
 竣工：2016年11月下旬(予定)

### Point 1

「千住大橋」駅から徒歩9分の資産運用型アパート。オートロック完備で、全室バルコニー・ウォークインクローゼット・エアコン・照明付の充実した設備。

### Point 2

北千住・上野など活気溢れるエリアが生活圏にあるほか、花火大会で有名な隅田川、さくら公園が周辺にあるなど自然も楽しめる注目のエリア。



A号棟 イメージパース

## (仮称)ルネタウン国領

### 【概要】

所在地：東京都調布市国領町六丁目  
 交通：京王線「国領」駅 徒歩10分  
 総棟数：3棟  
 竣工：2017年1月中旬(予定)

### Point 1

再開発により魅力を増し、ファミリー層に人気の国領エリア。子育て関連施設や公園、緑地にも恵まれる閑静な住宅街に誕生した好環境の住まい。

### Point 2

全棟95㎡超南向き・ワイドスパン4LDKプランを採用。明るくゆったりとした心地良い室内空間を実現。室数変更可能なフレキシブルプランや、充実した収納スペースを設けるなどこだわりのプランニング。



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。