

変わること、変わらないこと。



2017年3月期第3四半期決算説明資料

2017年2月3日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

第3四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、首都圏マンション販売価格の高止まりが継続し、契約率が好調ラインと言われる70%を下回った。但し、住宅支援策や低金利を背景に住宅取得への関心は高まった。
- 資産運用型不動産市場では、国内投資家の投資マインドは依然として高く、海外投資家の不動産需要も底堅いことから、資産運用型不動産は活発な取引が継続。

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。
前期末に比べ棚卸資産(販売用・仕掛販売用不動産合計)を積み上げ。
- [P/L] 全事業セグメントで営業利益を計上。
前年同四半期に比べ営業利益、経常利益、四半期純利益ともに増益を達成。

経営トピックス

- 事業ポートフォリオの拡充。 ⇒ 新たに「リノベーション(中古マンション買取再販)事業」を開始

貸借対照表

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	1,816	2,745	2,031	△714
販売用不動産	1,346	329	2,649	● 2,320
仕掛販売用不動産	3,199	4,215	3,778	● △436
その他	444	322	627	304
流動資産合計	6,806	7,612	9,086	1,474
固定資産合計	456	447	665	218
繰延資産合計	-	-	6	6
資産合計	7,263	8,059	9,758	1,698
工事未払金	130	155	594	438
借入金(短期・1年内)	2,457	2,266	4,598	● 2,332
その他	145	335	195	△139
流動負債合計	2,733	2,757	5,388	2,630
社債	-	-	250	● 250
長期借入金	1,639	1,936	918	● △1,018
その他	96	97	93	△4
固定負債合計	1,736	2,034	1,262	△772
負債合計	4,469	4,792	6,650	1,858
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,898	2,372	2,213	△159
その他	△0	△0	△1	△0
純資産合計	2,793	3,267	3,108	● △159
負債純資産合計	7,263	8,059	9,758	1,698

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期3Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	260	2,561	2,301
戸建販売	68	87	19
合計	329	2,649	2,320

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期3Q	増減額
流動化	1,284	1,286	1
マンション販売	1,629	1,106	△523
戸建販売	1,300	1,386	85
合計	4,215	3,778	△436

●有利子負債残高

(単位:百万円)	16/3期	17/3期3Q	増減額
短期	2,266	4,598	2,332
長期	1,936	1,168	△768
合計	4,203	5,766	1,563

●自己資本

(単位:百万円)	16/3期	17/3期3Q	増減額
自己資本	3,267	3,108	△159

損益計算書

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3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	5,359	100.0%	● 6,070	100.0%	710	13.3%	11,900
売上原価	4,328	80.8%	4,972	81.9%	643	14.9%	-
売上総利益	1,031	19.2%	1,098	18.1%	67	6.5%	-
販売管理費	905	16.9%	● 830	13.7%	△74	△8.2%	-
営業利益	125	2.3%	267	4.4%	141	112.5%	810
営業外収益	24	0.5%	10	0.2%	△13	△56.2%	-
営業外費用	69	1.3%	● 75	1.3%	6	8.8%	-
経常利益	80	1.5%	202	3.3%	121	151.2%	710
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	59	1.0%	59	-	-
税引前利益	80	1.5%	142	2.3%	62	77.1%	-
法人税等	4	0.1%	0	0.0%	△3	△82.2%	-
四半期純利益	75	1.4%	141	2.3%	66	87.0%	700

●数量

	16/3期3Q	17/3期3Q	増減数
流動化	6件	11件	5件
マンション販売	78戸	38戸	△40戸
戸建販売	19棟	27棟	8棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	16/3期3Q	17/3期3Q	増減額
人件費	359	408	48
販売手数料	57	41	△15
広告宣伝費	161	73	△88
その他	326	308	△18
合計	905	830	△74

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	16/3期3Q	17/3期3Q	増減額
支払利息	68	75	7
その他	1	0	△0
合計	69	75	6

セグメント別売上高・営業利益

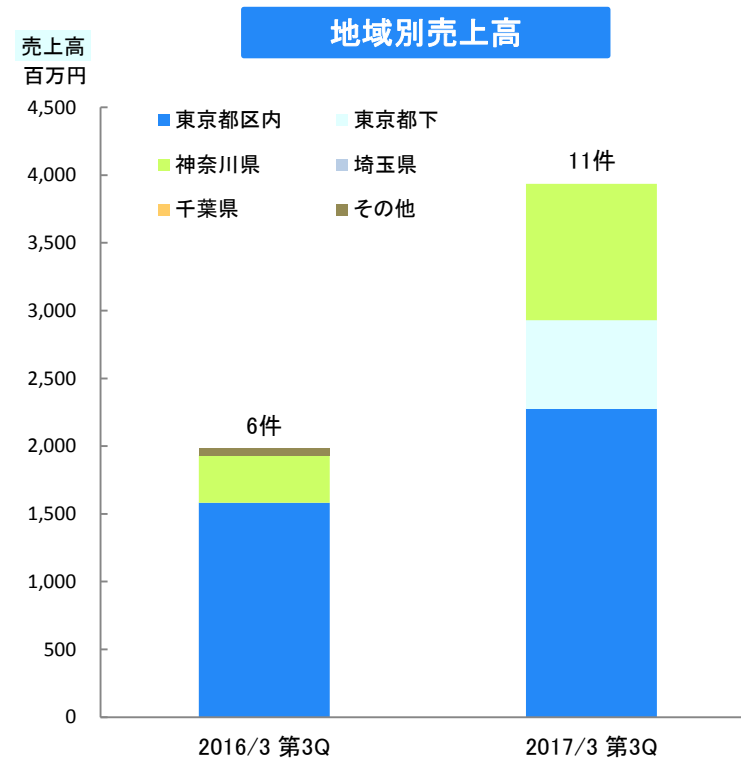
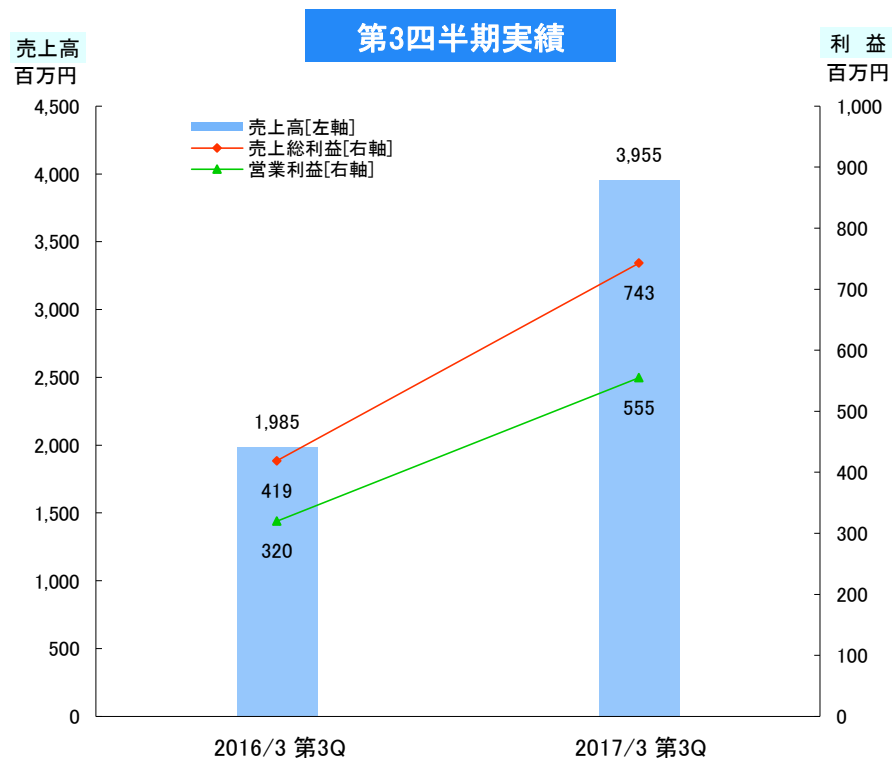
- ✓ 全事業セグメントにおいて営業利益を計上。
- ✓ 好調な流動化事業・戸建販売事業が牽引役となり、増収・増益を達成。

【売上高】 (単位:百万円)		2016/3期		2017/3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%	3,955	65.2%	1,970	99.3%	
マンション販売事業	2,535	47.3%	843	13.9%	△1,692	△66.7%	
戸建販売事業	819	15.3%	1,258	20.7%	439	53.5%	
その他の事業	19	0.4%	12	0.2%	△6	△33.2%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	5,359	100.0%	6,070	100.0%	710	13.3%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2016/3期		2017/3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%	555	14.0%	235	73.4%	
マンション販売事業	221	8.7%	35	4.2%	△185	△83.9%	
戸建販売事業	△76	△9.3%	48	3.8%	124	-	
その他の事業	11	58.3%	10	80.0%	△0	△8.3%	
消去又は全社	△350	-	△381	-	△31	-	
営業利益合計	125	2.3%	267	4.4%	141	112.5%	

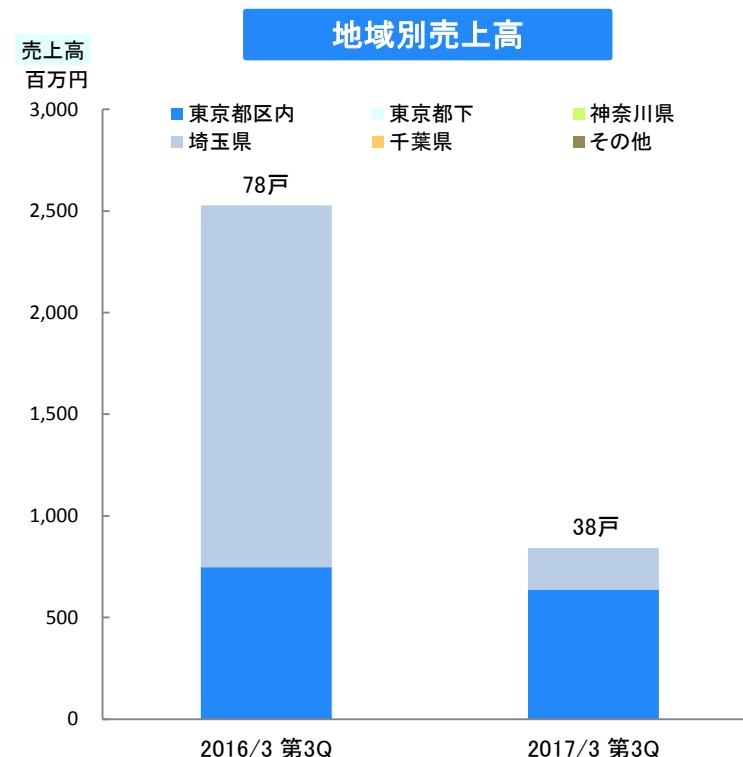
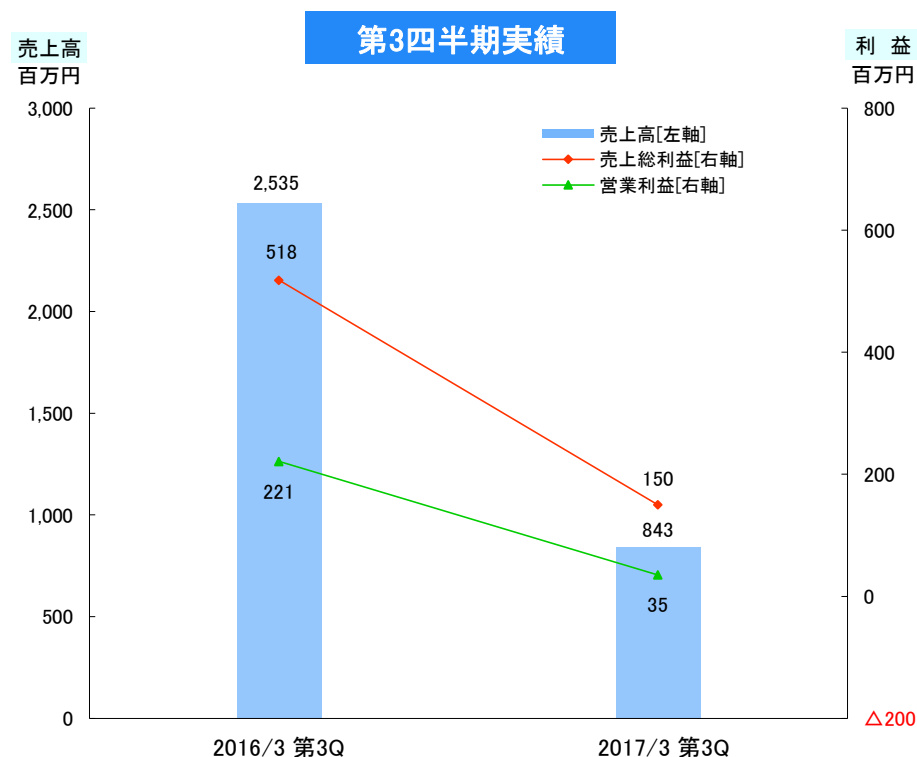
流動化事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計で、開発用不動産・収益物件11件(前年同四半期比5件増)の引渡しを完了。
⇒大幅な増収・増益を達成。
- ✓ 不動産デベロッパーの開発用不動産への需要は高く、今後も積極的に新規物件の取得及び販売を継続。



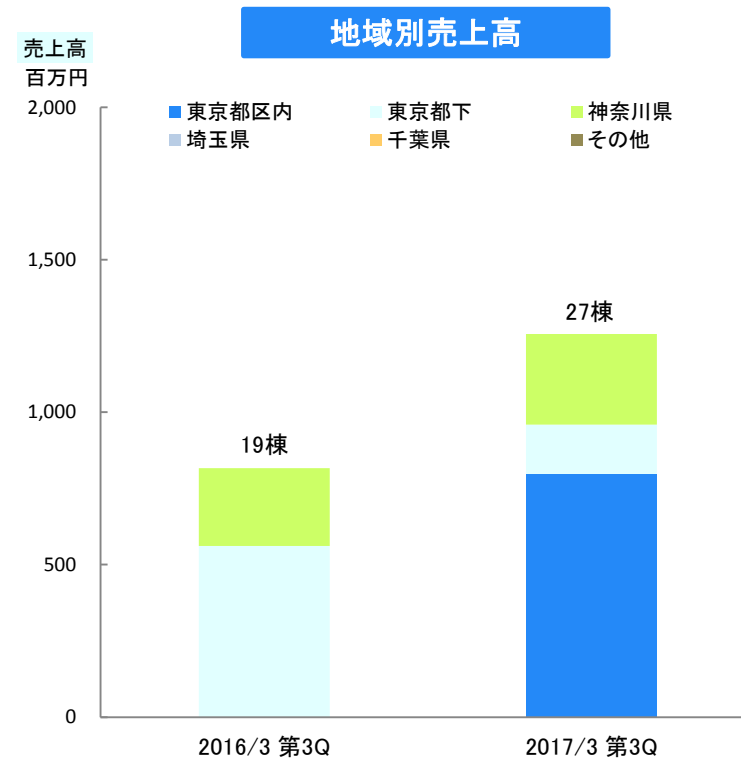
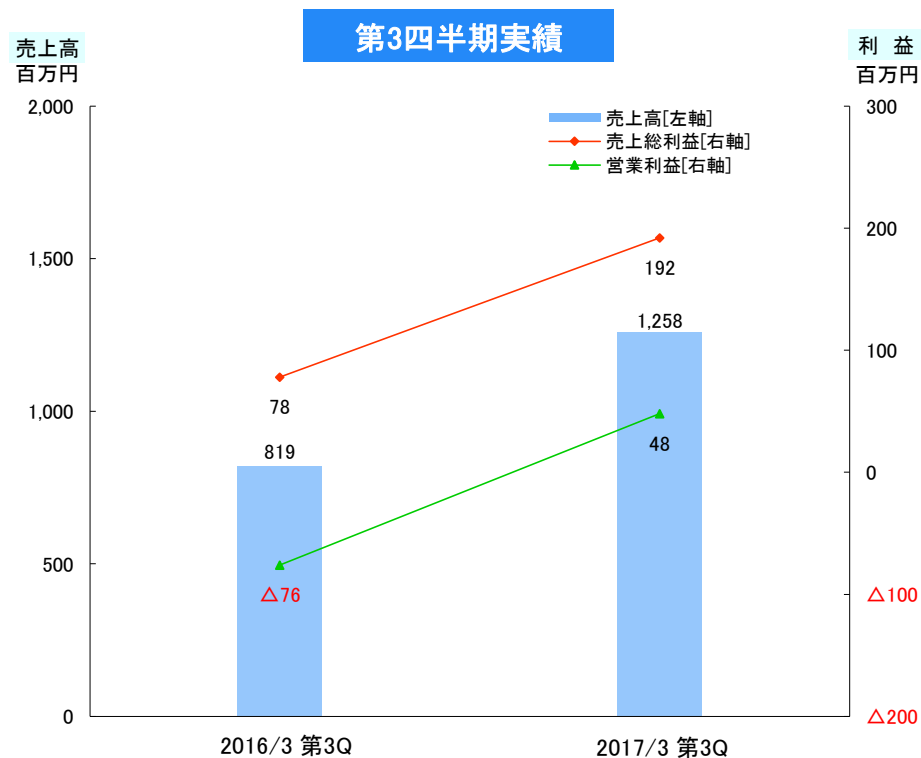
マンション販売事業の状況

- ✓ 当期はプロジェクトの竣工・引渡しに、第4四半期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った。
- ✓ 当第3四半期累計で、東京都区内・埼玉県にて38戸（前年同四半期比40戸減）を引渡し、売上高843百万円（前年同四半期比66.7%減）を計上。



戸建販売事業の状況

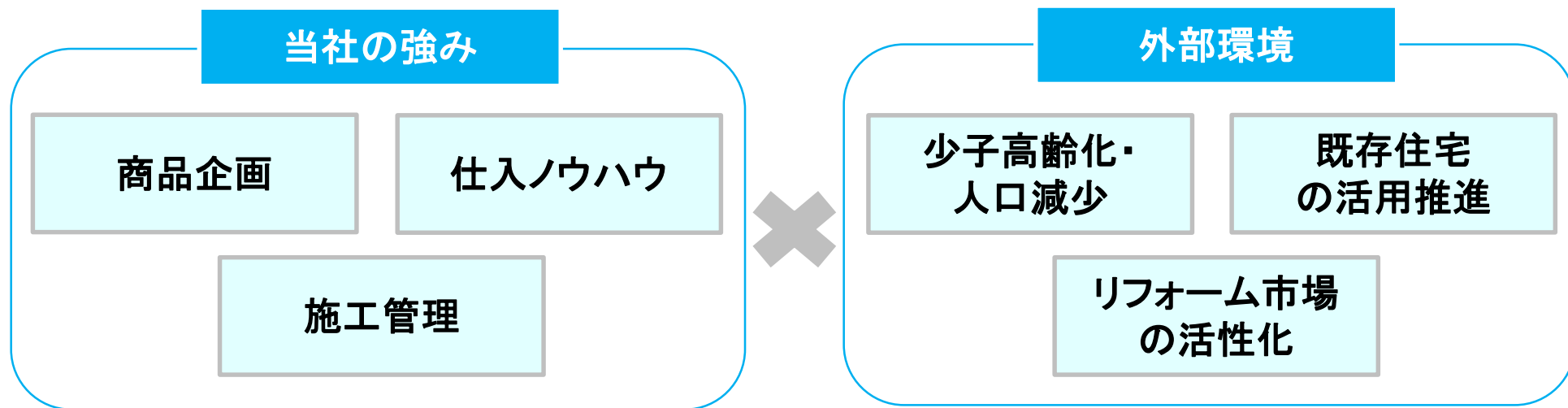
- ✓ 前四半期に引き続き、資産運用型アパートを中心に概ね販売好調で、大幅に利益が増加。
- ✓ 当第3四半期累計で、東京都区内・東京都下・神奈川県にて27棟(前年同四半期比8棟増)を引渡し、売上高1,258百万円(前年同四半期比53.5%増)を計上。



リノベーション事業(新たな事業の開始)

リノベーション(中古マンション買取再販)事業に参入

住居系不動産の企画・開発で培った強みを活かし、更なる収益機会の獲得を企図



買い取ったマンションの一室に「最適なリノベーション」を行い、お客様が「快適に暮らせる住まい」を提案

積極的な物件取得を進め、年間100戸超の
リノベーションマンションの供給を計画。収益拡大を図る

進行中プロジェクト

ルネサンスシティ川口並木 ザ・レジデンス(コンパクトマンション)

【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4分

総戸数：38戸(他管理事務室1戸)

建物構造：RC造地上8階建

竣工：2017年8月下旬(予定)

Point 1

「西川口」駅まで徒歩4分、信号なしのノンストップアプローチが可能な好立地。「池袋」駅など主要駅へのアクセスも抜群。

Point 2

眼前に広がる公園と開放的な住空間が、快適な毎日を演出。全邸公園向きの緑を望むプライベートレジデンス。



イメージパース

ルネコート五反野南(資産運用型アパート)

【概要】

所在地：東京都足立区足立二丁目

交通：東武スカイツリーライン(東武伊勢崎線)
「小菅」駅 徒歩5分

総戸数：A棟 10戸
B棟 10戸

建物構造：木造2階建

竣工：2017年2月下旬(予定)

Point 1

「小菅」駅まで徒歩5分、「東京」駅などビッグターミナルへのアクセスも良好で旺盛な賃貸需要が見込める資産運用型アパート。

Point 2

オートロック完備で、全室エアコン・収納・IHクッキングヒーター・浴室乾燥機など充実の設備を搭載。



B棟 イメージパース

進行中プロジェクト

ルネタウン桜上水(戸建)

【概要】

所在地：東京都杉並区下高井戸四丁目

交通：京王線「桜上水」駅 徒歩8分

総棟数：2棟

竣工：2017年1月下旬

Point 1

京王線急行停車駅「桜上水」駅まで徒歩8分、「新宿」駅へ直通11分の快適アクセス。商業・教育・公共・医療施設も身近に揃う好環境。

Point 2

リビング天井高 最高約4m、ゆとりのルーフバルコニーを備えた開放感溢れるプランを実現。閑静な邸宅街で上質に包まれた暮らしを提供。



イメージパース

ルネタウン武蔵小杉(戸建)

【概要】

所在地：神奈川県川崎市中原区下小田中三丁目

交通：東急東横線・目黒線、JR南武線「武蔵小杉」駅 徒歩19分

総棟数：3棟

竣工：2017年1月下旬

Point 1

東急東横線「武蔵小杉」駅など3駅5路線が利用可。主要都市へ快適なダイレクトアクセスが可能。

Point 2

周辺には公園や緑道、河川が点在し、自然に寄り添う心地よい住環境。都市の利便と自然の潤いを楽しむ待望のライフステージ。



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。