

変わること、変わらないこと。



# 2018年3月期第2四半期決算説明資料

2017年11月6日(月) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

A large, light gray, stylized 'A' shape that serves as a background graphic for the lower half of the page. It has a textured, brush-like appearance at its base.

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

# 第2四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 新築マンション市場は、地価の上昇・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、販売価格は上昇傾向が続き、首都圏全体では弱含みの状況だが、供給戸数や契約率は、都区部では堅調に推移。
- 資産運用型不動産市場は、金融緩和策の継続による良好な資金調達環境のもとで、国内外投資家の資金運用ニーズや相続税対策としての需要の高まりを反映し、取引は依然として安定的に推移。

## 業績トピックス

- [B/S] 資産運用型不動産市場に焦点を当てた仕入活動を行うとともに、資産形成に役立つコンパクトマンションの用地仕入・開発も積極的に推進  
⇒ たな卸資産を順調に積み上げ
- [P/L] 売上高、営業利益、経常利益、四半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

- 事業本部に新規事業開発室を開設し、都心での商業ビル・宿泊施設等の開発プロジェクトに着手
- 学生向け賃貸用マンションの開発・運営に着手

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	2,389	2,881	2,555	△325
販売用不動産	266	999	718	● △280
仕掛販売用不動産	4,798	4,790	5,803	● 1,012
その他	411	486	933	447
<b>流動資産合計</b>	<b>7,865</b>	<b>9,157</b>	<b>10,011</b>	<b>854</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>602</b>	<b>800</b>	<b>970</b>	<b>169</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>△0</b>
<b>資産合計</b>	<b>8,475</b>	<b>9,964</b>	<b>10,987</b>	<b>1,023</b>
工事未払金	324	163	121	△42
借入金(短期・1年内)	3,038	2,389	3,233	● 844
その他	173	363	480	116
<b>流動負債合計</b>	<b>3,535</b>	<b>2,917</b>	<b>3,835</b>	<b>918</b>
社債	250	250	250	● -
長期借入金	1,497	3,064	3,267	● 202
その他	87	97	135	37
<b>固定負債合計</b>	<b>1,834</b>	<b>3,411</b>	<b>3,652</b>	<b>240</b>
<b>負債合計</b>	<b>5,370</b>	<b>6,328</b>	<b>7,488</b>	<b>1,159</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	2,210	2,741	2,558	△182
その他	△0	△1	44	46
<b>純資産合計</b>	<b>3,104</b>	<b>3,635</b>	<b>3,499</b>	<b>● △136</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>8,475</b>	<b>9,964</b>	<b>10,987</b>	<b>1,023</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期2Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	511	403	△108
戸建販売	487	315	△172
<b>合計</b>	<b>999</b>	<b>718</b>	<b>△280</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期2Q	増減額
流動化	2,740	3,675	935
マンション販売	980	1,631	650
戸建販売	1,069	496	△573
<b>合計</b>	<b>4,790</b>	<b>5,803</b>	<b>1,012</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	17/3期	18/3期2Q	増減額
短期	2,389	3,233	844
長期	3,314	3,517	202
<b>合計</b>	<b>5,704</b>	<b>6,751</b>	<b>1,047</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	17/3期	18/3期2Q	増減額
自己資本	3,635	3,499	△136

# 損益計算書

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3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	4,243	100.0%	● 5,518	100.0%	1,275	30.1%	13,430
売上原価	3,493	82.3%	4,501	81.6%	1,008	28.9%	-
売上総利益	750	17.7%	1,017	18.4%	267	35.6%	-
販売管理費	544	12.8%	● 712	12.9%	167	30.7%	-
営業利益	205	4.8%	305	5.5%	99	48.6%	880
営業外収益	8	0.2%	14	0.3%	6	78.7%	-
営業外費用	51	1.2%	● 59	1.1%	8	15.5%	-
経常利益	161	3.8%	259	4.7%	98	60.7%	810
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	22	0.5%	-	-	△22	△100.0%	-
税引前利益	139	3.3%	259	4.7%	120	86.7%	-
法人税等	0	0.0%	44	0.8%	43	-	-
四半期純利益	138	3.3%	215	3.9%	76	55.4%	690

## ●数量

	17/3期2Q	18/3期2Q	増減数
流動化	9件	7件	△2件
マンション販売	10戸	37戸	27戸
戸建販売	19棟	37棟	18棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	17/3期2Q	18/3期2Q	増減額
人件費	266	315	49
販売手数料	30	83	53
広告宣伝費	42	68	25
その他	205	244	38
合計	544	712	167

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	17/3期2Q	18/3期2Q	増減額
支払利息	51	59	7
その他	0	0	0
合計	51	59	8

# セグメント別売上高・営業利益

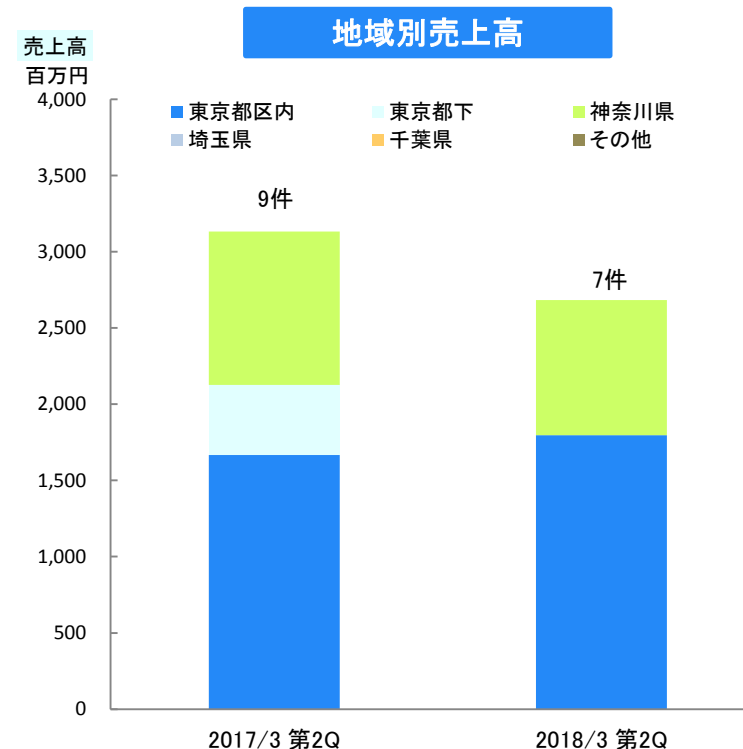
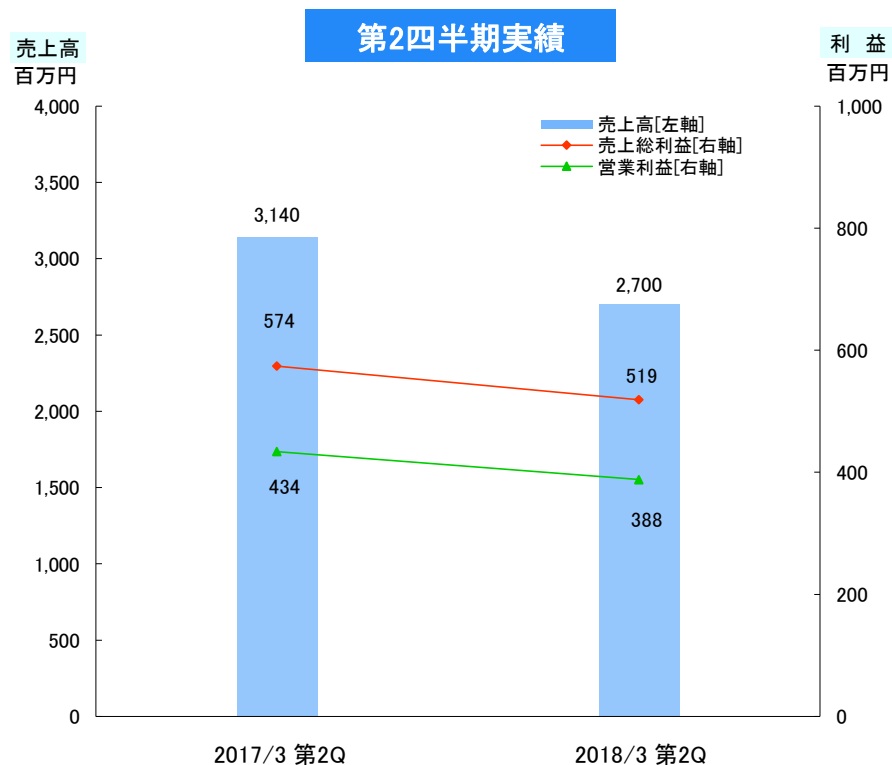
- ✓ 全ての事業セグメントにおいて、営業利益を計上。
- ✓ マンション販売事業・戸建販売事業では、増収・増益を達成。

【売上高】		2017/3期		2018/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	3,140	74.0%	2,700	49.0%	△439	△14.0%	
マンション販売事業	306	7.2%	1,176	21.3%	870	283.8%	
戸建販売事業	787	18.6%	1,611	29.2%	824	104.6%	
その他の事業	8	0.2%	29	0.5%	20	244.9%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>4,243</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,518</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,275</b>	<b>30.1%</b>	

【営業利益】		2017/3期		2018/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	434	13.8%	388	14.4%	△45	△10.5%	
マンション販売事業	△13	△4.3%	123	10.5%	136	-	
戸建販売事業	36	4.6%	86	5.3%	50	138.4%	
その他の事業	7	84.6%	15	53.5%	8	118.3%	
消去又は全社	△259	-	△308	-	△49	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>205</b>	<b>4.8%</b>	<b>305</b>	<b>5.5%</b>	<b>99</b>	<b>48.6%</b>	

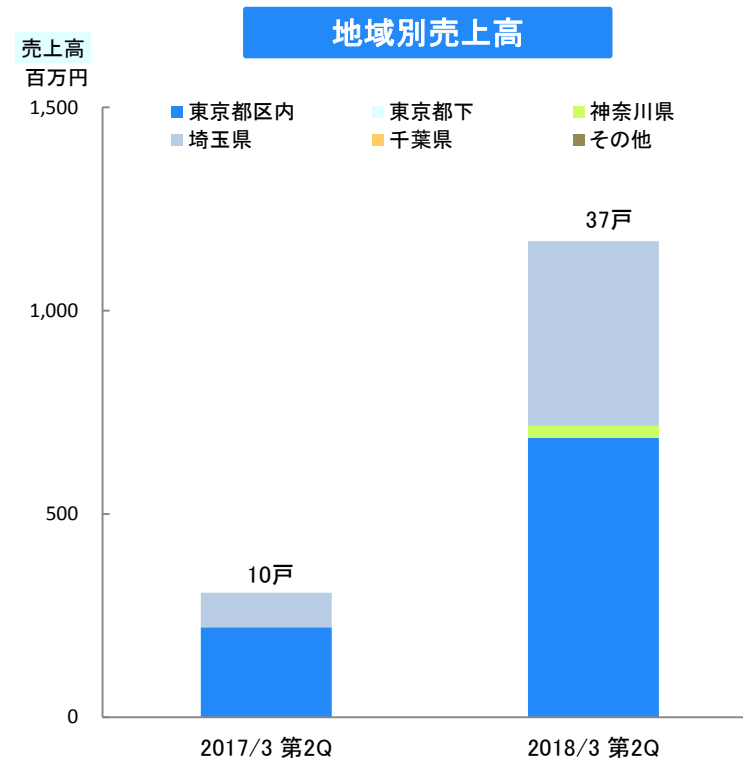
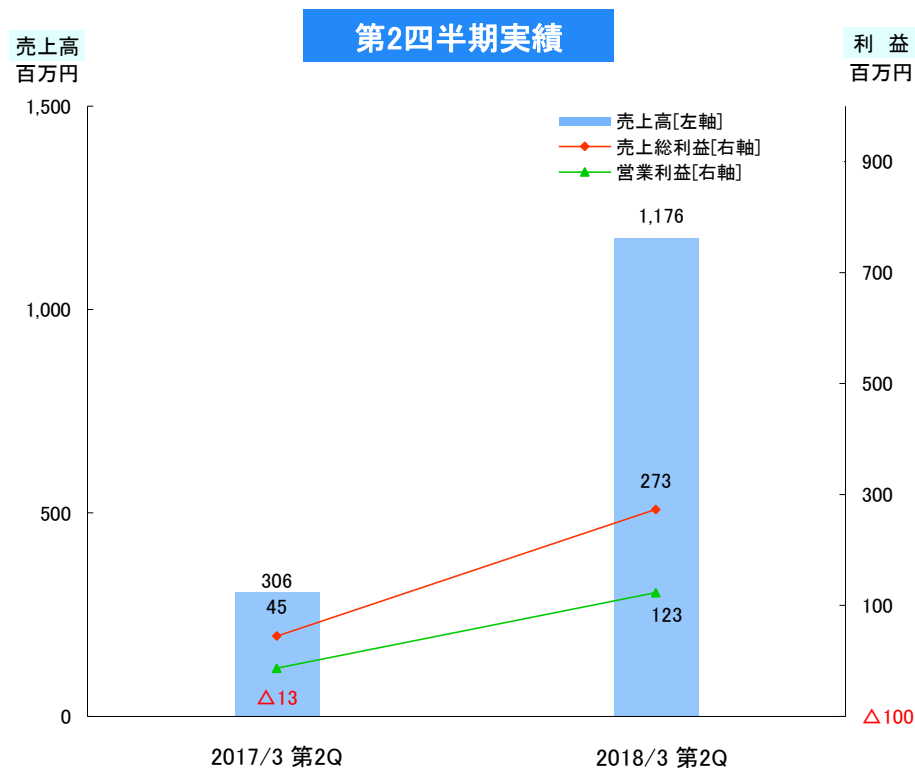
# 流動化事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、東京都区内、神奈川県にてマンション等の開発用地7件を引渡し、売上高27億円を計上。
- ✓ 引渡しが第3四半期にズレ込んだことにより件数の減少（前年同四半期比2件減少）、減収となったものの、事業効率・エリア特性等を考慮した販売活動の結果、営業利益率は0.6ポイント改善。営業利益3億88百万円を達成。



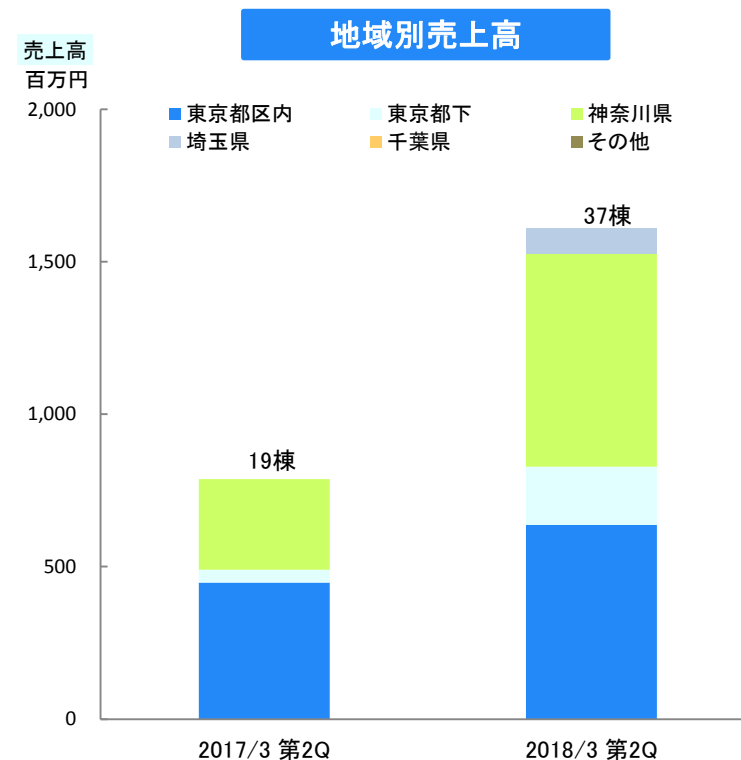
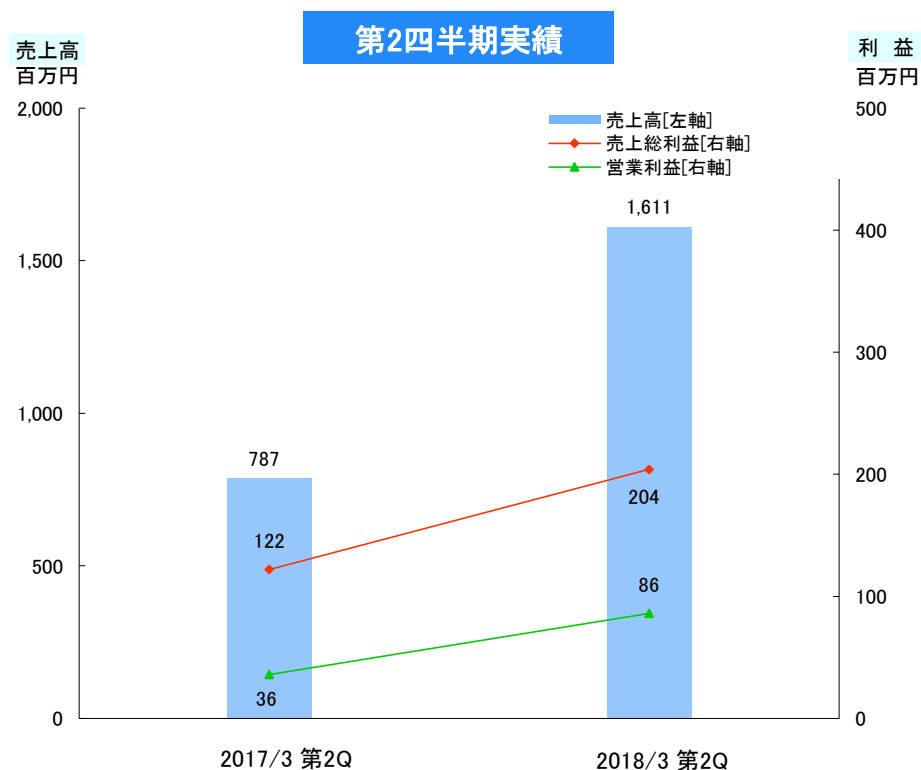
# マンション販売事業の状況

- ✓ 当第2四半期は、資産運用型マンション・コンパクトマンション2物件の引渡しを開始。
- ✓ 当第2四半期累計で、東京都区内・埼玉県・神奈川県にて37戸(前年同四半期比27戸増)を引渡し、売上高11億76百万円(前年同四半期比283.8%増)を計上。
- ✓ 増収および原価率の改善により、大幅増益を達成。  
⇒営業利益1億23百万円を計上。



# 戸建販売事業の状況

- ✓ 当第2四半期累計で、東京都区内・神奈川県を中心に宅地販売を含む37棟(前年同四半期比18棟増)を引渡し、売上高16億11百万円(前年同四半期比104.6%増)を計上。
- ✓ 販売活動強化に伴い、販売手数料・広告宣伝費等の販売費が増加したものの、大幅な増収により、営業利益は86百万円を達成。





# 新規物件の仕入契約状況

当第2四半期累計期間で、計画売上高約172億円の  
新規物件の仕入契約を締結

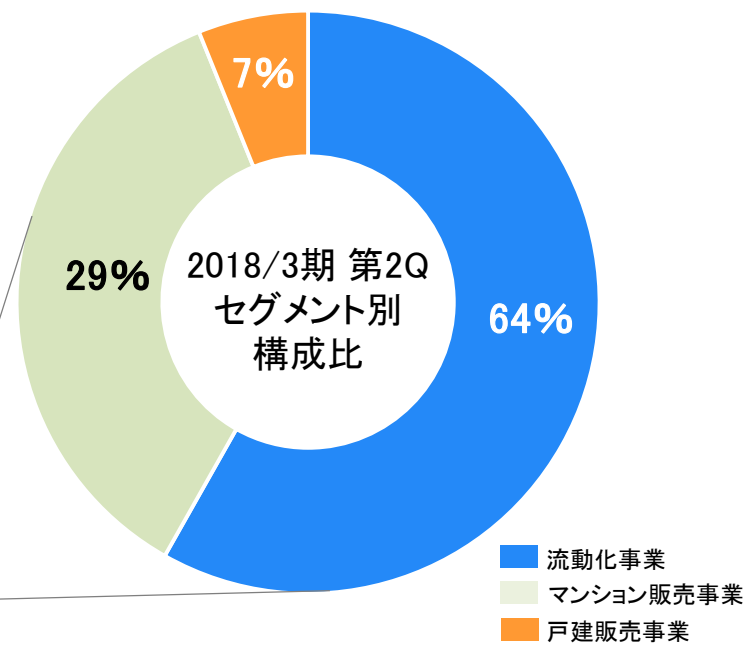
## 新規仕入契約の概況

2017/3 第2Q  
(2016/4~2016/9)

計画売上高:  
約59億円

2018/3 第2Q  
(2017/4~2017/9)

計画売上高:約172億円



# 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9月

### 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。



## (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、風情ある街並みが特徴。

### Point 2

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



# 進行中プロジェクト

## ルネタウン沼袋 サウステラス (戸建)

### 【概要】

所在地：東京都中野区沼袋一丁目  
 西武新宿線「沼袋」駅 徒歩6分  
 JR中央線・東京メトロ東西線  
 交通：「中野」徒歩17分  
 バス4分「新井小学校」  
 バス停下車徒歩3分  
 総棟数：4棟  
 竣工：2017年11月中旬(予定)

### Point 1

「平和の森自然公園」をはじめ、緑豊かな自然が優しく包む潤いの住環境。

### Point 2

陽光に満たされる「リバーサイド南面道路」立地に全邸南向バルコニー、ウォークインクローゼット付、先進エコ仕様搭載で誕生。



## (仮称)ルネコート亀有 (資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都足立区中川二丁目  
 交通：JR常磐緩行線「亀有」駅  
 徒歩6分  
 総戸数：A棟 6戸  
 B棟 6戸  
 建物構造：木造3階建  
 竣工：2018年2月中旬(予定)

### Point 1

駅徒歩6分、閑静な住宅街に誕生。

### Point 2

オートロック完備。  
 全邸バルコニー付、ウォークインクローゼット付  
 プラン中心、エアコン、照明、浴室乾燥他設備  
 充実。



## 【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、2018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。