

変わること、変わらないこと。



2018年3月期第3四半期決算説明資料

2018年2月5日(月) 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

- 資産運用型不動産市場では、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、取引価格は堅調に推移。
- 首都圏の新築マンション市場では、都心や人気エリアを中心に販売価格は引続き高い水準で推移し、地価や建築コストの高止まり等により供給戸数は前年と比べ微増。

業績トピックス

- [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。
- [B/S] 好調な資産運用型不動産市場に向けた開発用地等の仕入活動を重点的に推進し、仕掛販売用不動産の積み上げを図った。

経営トピックス

- 新規事業の一環としてインバウンド需要を見据えたホテル開発のソリューション事業に着手。
- 新宿区などの都心エリアで大型開発用地の仕入が順調に進み、仕入契約高は前年同期比で大幅増を達成。

貸借対照表

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	2,031	2,881	3,282	401
販売用不動産	2,649	999	721	● △278
仕掛販売用不動産	3,778	4,790	7,547	● 2,757
その他	627	486	398	△87
流動資産合計	9,086	9,157	11,949	2,792
固定資産合計	665	800	1,149	348
繰延資産合計	6	6	5	△1
資産合計	9,758	9,964	13,104	3,139
工事未払金	594	163	254	90
借入金(短期・1年内)	4,598	2,389	2,316	● △73
その他	195	363	616	252
流動負債合計	5,388	2,917	3,187	270
社債	250	250	250	● -
長期借入金	918	3,064	5,709	● 2,644
その他	93	97	126	28
固定負債合計	1,262	3,411	6,085	2,673
負債合計	6,650	6,328	9,272	2,943
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	2,213	2,741	2,889	148
その他	△1	△1	46	47
純資産合計	3,108	3,635	3,831	● 196
負債純資産合計	9,758	9,964	13,104	3,139

● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期3Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	511	271	△240
戸建販売	487	450	△37
合計	999	721	△278

● 仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期3Q	増減額
流動化	2,740	4,608	1,868
マンション販売	980	2,673	1,693
戸建販売	1,069	264	△804
合計	4,790	7,547	2,757

● 有利子負債残高

(単位:百万円)	17/3期	18/3期3Q	増減額
短期	2,389	2,316	△73
長期	3,314	5,959	2,644
合計	5,704	8,275	2,571

● 純資産

(単位:百万円)	17/3期	18/3期3Q	増減額
純資産	3,635	3,831	196

損益計算書

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3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	6,070	100.0%	● 10,189	100.0%	4,118	67.8%	13,430
売上原価	4,972	81.9%	8,403	82.5%	3,431	69.0%	-
売上総利益	1,098	18.1%	1,786	17.5%	687	62.6%	-
販売管理費	830	13.7%	● 1,052	10.3%	221	26.7%	-
営業利益	267	4.4%	733	7.2%	465	174.0%	880
営業外収益	10	0.2%	21	0.2%	11	105.5%	-
営業外費用	75	1.3%	● 109	1.1%	33	43.9%	-
経常利益	202	3.3%	646	6.3%	443	219.1%	810
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	59	1.0%	-	-	△59	-	-
税引前利益	142	2.3%	646	6.3%	503	352.7%	-
法人税等	0	0.0%	100	1.0%	99	-	-
四半期純利益	141	2.3%	545	5.4%	403	284.6%	690

●数量

	17/3期3Q	18/3期3Q	増減数
流動化	11件	15件	4件
マンション販売	38戸	44戸	6戸
戸建販売	27棟	44棟	17棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	17/3期3Q	18/3期3Q	増減額
人件費	408	472	64
販売手数料	41	122	80
広告宣伝費	73	99	26
その他	308	358	50
合計	830	1,052	221

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	17/3期3Q	18/3期3Q	増減額
支払利息	75	94	19
その他	0	14	13
合計	75	109	33

セグメント別売上高・営業利益

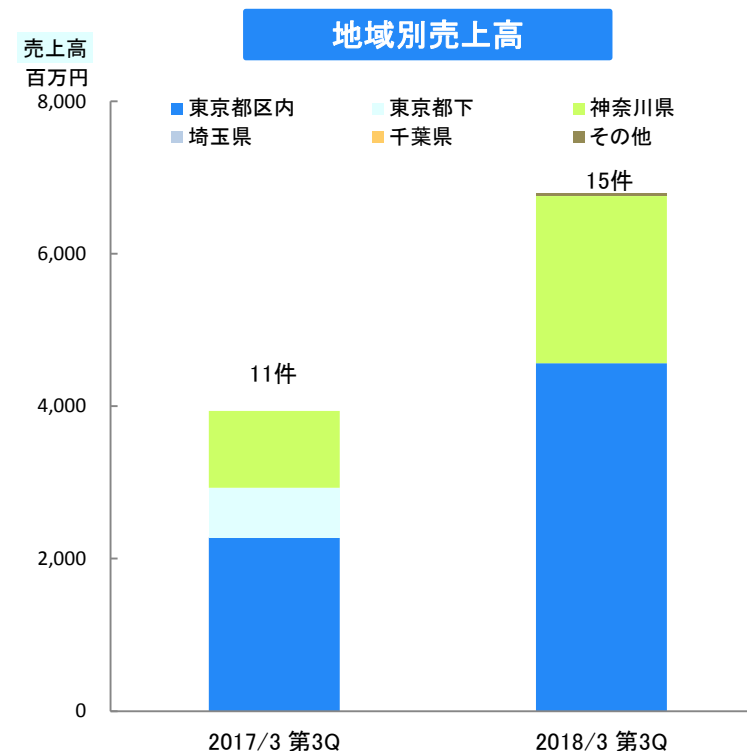
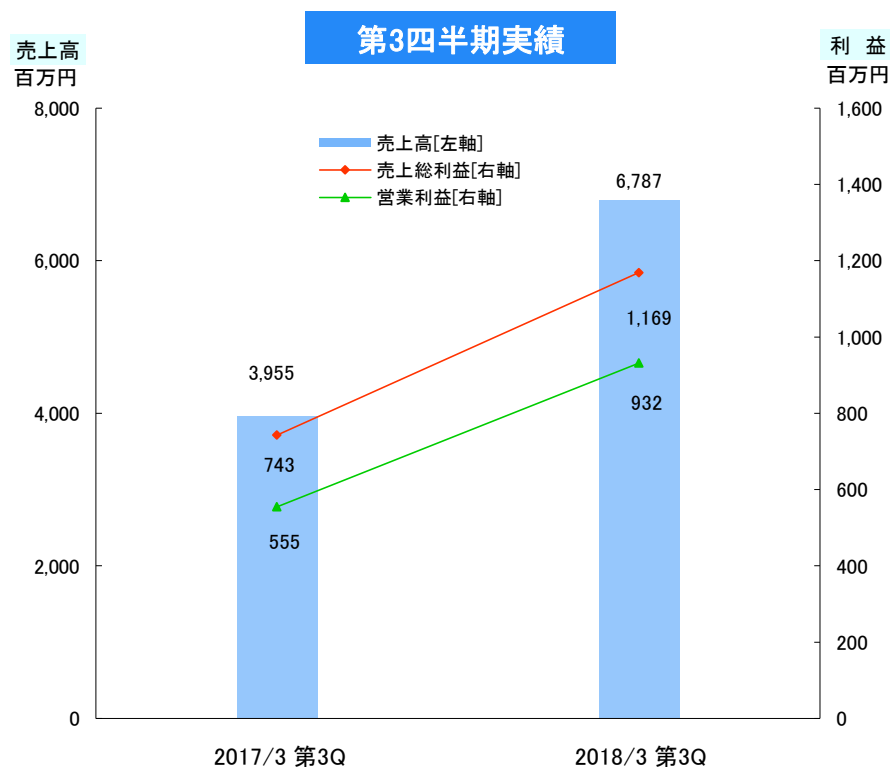
- ✓ 全ての事業セグメントにおいて、大幅な増収増益を達成。
- ✓ 営業利益率も4.4%から7.2%に大きく上昇。

【売上高】		2017/3期		2018/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	3,955	65.2%	6,787	66.6%	2,831	71.6%	
マンション販売事業	843	13.9%	1,352	13.3%	509	60.4%	
戸建販売事業	1,258	20.7%	2,008	19.7%	749	59.5%	
その他の事業	12	0.2%	41	0.4%	28	224.1%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	6,070	100.0%	10,189	100.0%	4,118	67.8%	

【営業利益】		2017/3期		2018/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	555	14.0%	932	13.7%	376	67.8%	
マンション販売事業	35	4.2%	121	9.0%	85	240.9%	
戸建販売事業	48	3.8%	97	4.9%	49	101.7%	
その他の事業	10	80.0%	22	53.2%	11	115.1%	
消去又は全社	△381	-	△439	-	△57	-	
営業利益合計	267	4.4%	733	7.2%	465	174.0%	

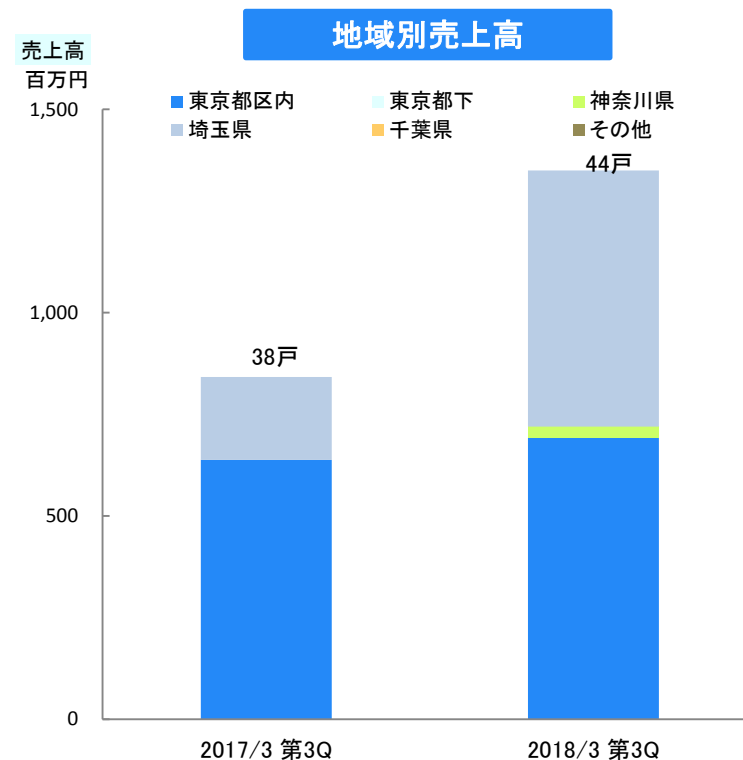
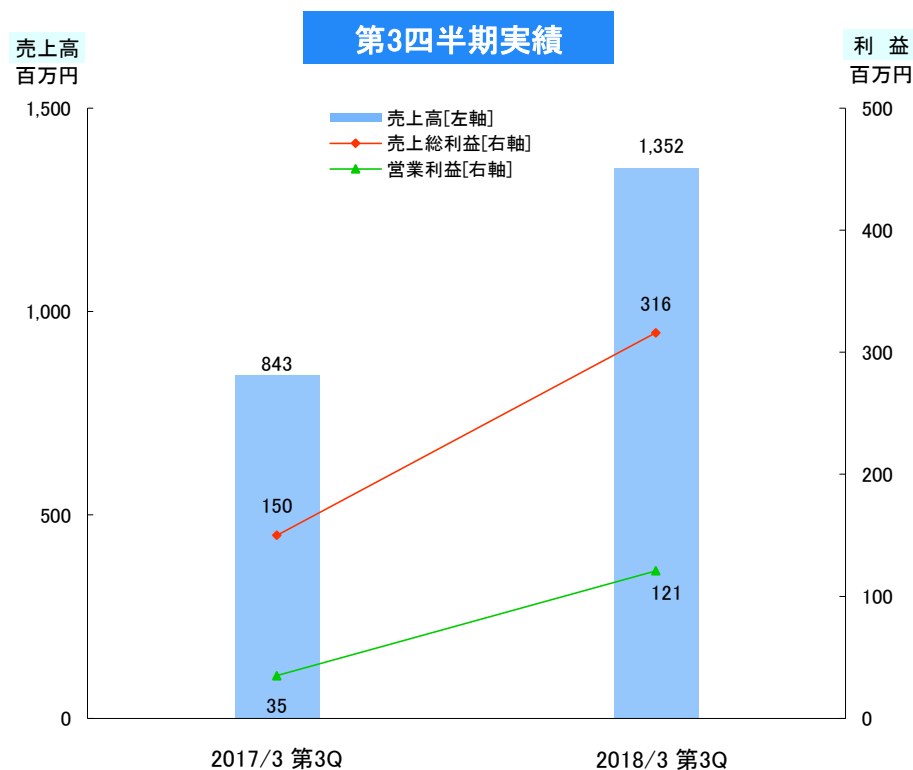
流動化事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計期間においては、東京都区内、神奈川県を中心にマンション等の開発用地および収益物件15件の販売を行い、売上高67億87百万円を計上。
- ✓ 堅調な資産運用型不動産市場を中心に、優良な事業用地の確保に注力し、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9億32百万円を達成。



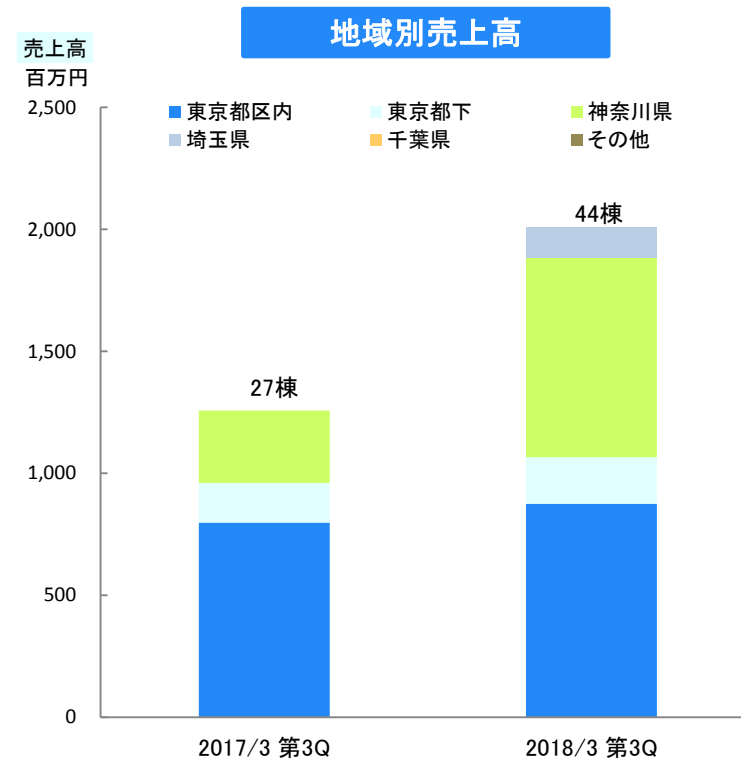
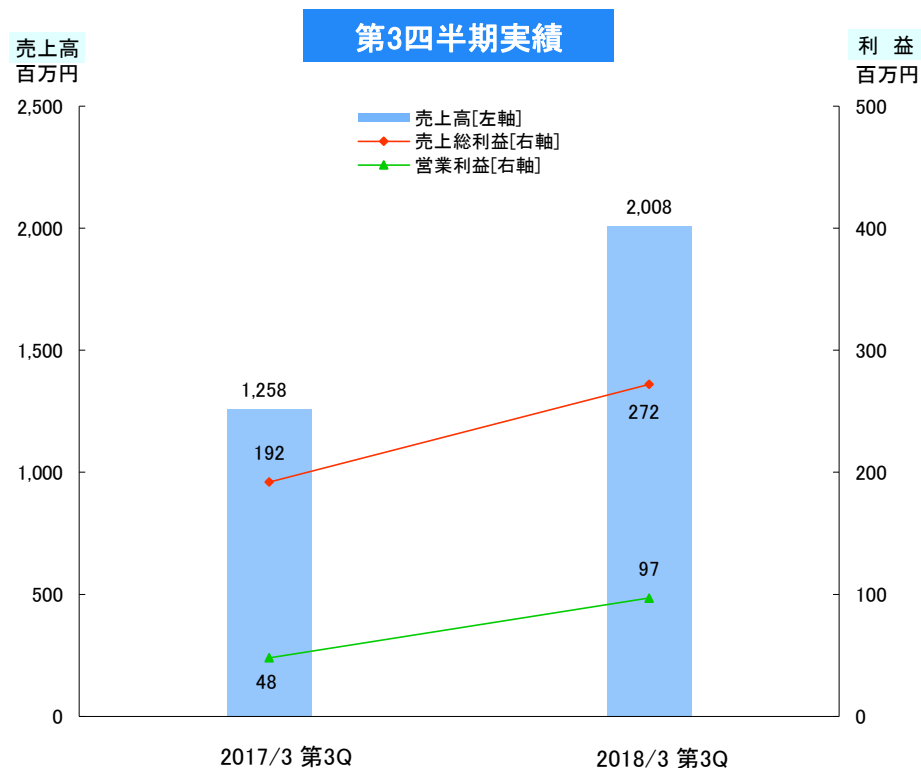
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計期間において、資産運用型マンション、分譲コンパクトマンションの2物件の引渡しを開始。東京都区内・埼玉県・神奈川県にて、累計44戸(前年同期比6戸増)を引渡し、売上高13億52百万円(前年同四半期比60.4%増)を計上。
- ✓ プロジェクト毎の採算管理を徹底したこと等により、コスト圧縮を実現した結果、利益率が大幅に改善し、営業利益1億21百万円を計上。



戸建販売事業の状況

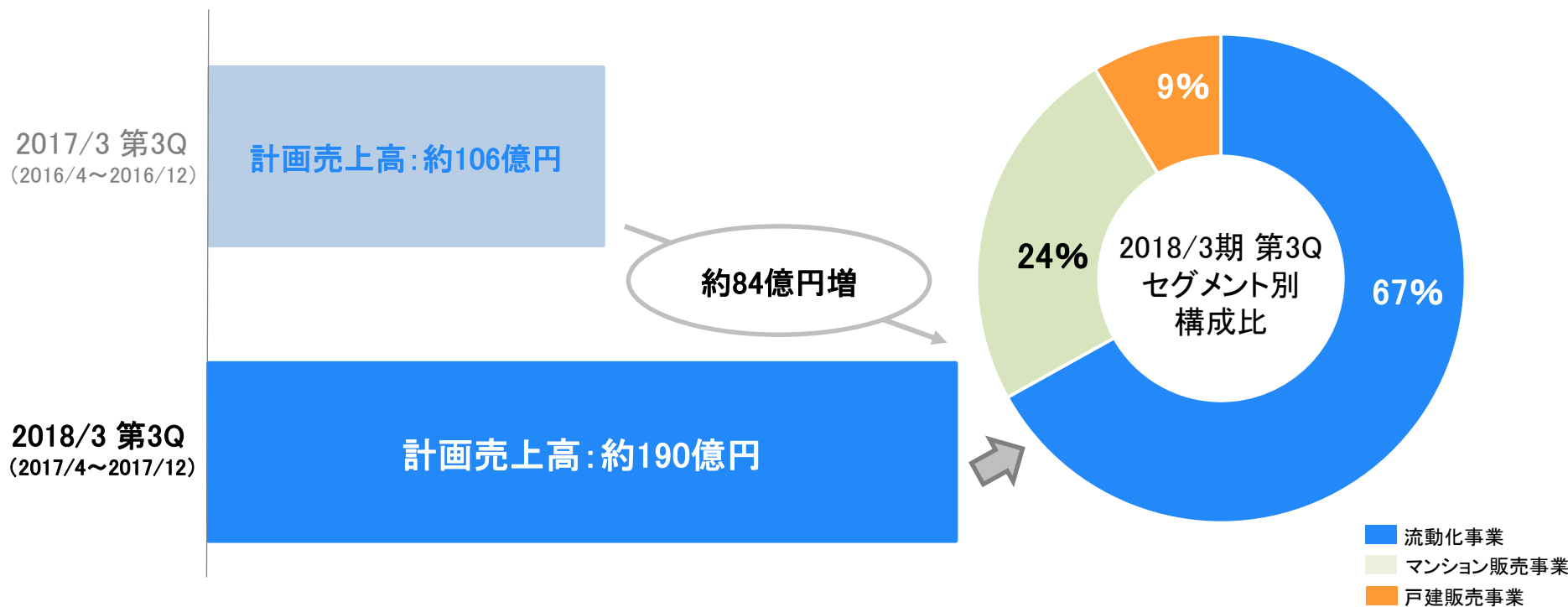
- ✓ 当第3四半期累計期間においては、東京都・神奈川県を中心に宅地販売を含む44棟（前年同四半期比17棟増）を引渡し、売上高20億8百万円（前年同四半期比59.5%増）を計上。
- ✓ 販売費の抑制に努めた結果、営業利益率は上昇し、営業利益は97百万円（前年同四半期比101.7%増）と増益を確保。



新規物件の仕入契約状況

当第3四半期累計期間で、計画売上高約190億円の
新規物件の仕入契約を締結

新規仕入契約の概況



進行中プロジェクト

(仮称)ルネサンスコート東向島(資産運用型マンション)

【概要】

所在地：東京都墨田区東向島六丁目
 交通：東武スカイツリーライン「東向島」駅 徒歩3分
 総戸数：32戸
 建物構造：RC造地上8階建
 竣工：2018年2月(予定)

Point 1

「東向島」駅から徒歩3分。東京スカイツリーの誕生で活気あふれる押上エリアが生活圏。周辺には向島百花園などの公園も充実。

Point 2

ビッグターミナル「大手町」駅など主要駅へのアクセスに優れる好立地に都会的でハイセンスな印象を演出。



ルネコート北綾瀬(資産運用型アパート)

【概要】

所在地：東京都足立区加平一丁目
 交通：東京外環千代田線「北綾瀬」駅 徒歩9分
 総戸数：A棟 6戸
 B棟 6戸
 建物構造：木造3階建
 竣工：2017年10月

Point 1

2018年度末、千代田線始発・直通運転開始予定。利便性が高まる「北綾瀬」駅から徒歩9分。

Point 2

全室収納充実の1Kプラン。
 オートロック、IHクッキングヒーター
 浴室乾燥機、エアコンなど設備充実
 の資産運用型アパート。



進行中プロジェクト

ルネコート五反野式番館（資産運用型アパート）

【概要】

所在地：東京都足立区中央本町一丁目

交通：東武スカイツリーライン「五反野」駅
徒歩6分

総戸数：1棟 6戸

建物構造：木造3階建

竣工：2018年2月(予定)

Point 1

「五反野」駅まで徒歩6分。「大手町」駅など都心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

区役所やスーパーなど生活利便施設が身近にあり、充実した生活環境が魅力。



イメージパース

ルネタウン与野（戸建）

【概要】

所在地：埼玉県さいたま市中央区新中里三丁目

交通：JR京浜東北線「与野」駅 徒歩12分
JR京浜東北線「北浦和」駅 徒歩15分
JR埼京線「与野本町」駅 徒歩13分

総棟数：3棟

竣工：2017年10月

Point 1

3駅2路線利用可能な利便性。大型商業施設徒歩1分、与野中央公園徒歩3分。商業施設と緑豊かな自然が共存する優れた住環境。

Point 2

全邸ゆとりの100㎡超。ゆとりのLDKと4室プランを中心に先進のエコ仕様を充実させ、快適な住まいを提供。



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、2018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。