

変わること、変わらないこと。



# 2019年3月期第2四半期決算説明資料

2018年11月9日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

A large, light gray, stylized 'A' shape is centered on the page, serving as a background watermark. 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

- 堅調な企業業績や設備投資の増加、低い失業率などを背景に、国内経済は緩やかながら好循環が継続。
- 住宅地における基準地価は上昇傾向にあり、住居系不動産市況は引き続き回復傾向。商業用不動産市況もホテルなどの建設用地需要の高まりによる商業地の基準地価の更なる上昇や、低水準でのオフィスビル空室率の継続など、底堅く推移。

## 業績トピックス

- [P/L] 当第2四半期累計の売上高は、戸建事業の件数減少により減収となるも(前年同四半期比△15.5%)、全セグメントで採算性向上に取り組み、営業利益(同+68.3%)、経常利益(同+66.0%)、第2四半期純利益(同+64.2%)ともに増益を達成。
- [B/S] 自己資本比率は、前期末比で1.1ポイント向上(26.0%→27.1%)。支払配当金199百万円を上回る純利益353百万円を積みあげ純資産が増加。

## 経営トピックス

- 流動化事業でオフィスビル開発用地の企画・販売プロジェクトが利益に大きく寄与。
- 資産運用型アパートの引渡件数が増加。立地を厳選した用地仕入に注力し、戸建販売事業の採算性を大きく改善。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	前期末比
現金・預金	2,555	3,714	3,954	239
販売用不動産	718	1,213	● 455	△757
仕掛販売用不動産	5,803	10,365	● 10,663	297
その他	933	126	194	68
<b>流動資産合計</b>	<b>10,011</b>	<b>15,419</b>	<b>15,268</b>	<b>△151</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>970</b>	<b>1,472</b>	<b>1,429</b>	<b>△43</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>△0</b>
<b>資産合計</b>	<b>10,987</b>	<b>16,897</b>	<b>16,701</b>	<b>△195</b>
工事未払金	121	149	215	66
借入金(短期・1年内)	3,233	5,330	● 5,967	637
その他	480	637	510	△126
<b>流動負債合計</b>	<b>3,385</b>	<b>6,116</b>	<b>6,693</b>	<b>576</b>
社債	250	250	● 250	-
長期借入金	3,267	6,022	● 5,090	△931
その他	135	122	139	17
<b>固定負債合計</b>	<b>3,652</b>	<b>6,394</b>	<b>5,480</b>	<b>△914</b>
<b>負債合計</b>	<b>7,488</b>	<b>12,511</b>	<b>12,174</b>	<b>△337</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	2,588	3,420	3,574	154
その他	44	69	58	△11
<b>純資産合計</b>	<b>3,499</b>	<b>4,385</b>	<b>4,527</b>	<b>142</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>10,987</b>	<b>16,897</b>	<b>16,701</b>	<b>△195</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期2Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	941	455	△486
戸建販売	271	-	△271
<b>合計</b>	<b>1,213</b>	<b>455</b>	<b>△757</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期2Q	増減額
流動化	7,530	7,403	△127
マンション販売	2,303	2,816	513
戸建販売	532	444	△88
<b>合計</b>	<b>10,365</b>	<b>10,663</b>	<b>297</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	18/3期	19/3期2Q	増減額
短期	5,330	5,967	637
長期	6,272	5,340	△931
<b>合計</b>	<b>11,602</b>	<b>11,307</b>	<b>△294</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	18/3期	19/3期2Q	増減額
自己資本	4,385	4,527	142

# 損益計算書

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3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	5,518	100.0%	● 4,660	100.0%	△857	△15.5%	18,870
売上原価	4,501	81.6%	3,528	75.7%	△972	△21.6%	-
<b>売上総利益</b>	<b>1,017</b>	<b>18.4%</b>	<b>1,132</b>	<b>24.3%</b>	<b>114</b>	<b>11.3%</b>	-
販売管理費	712	12.9%	● 619	13.3%	△93	△13.1%	-
<b>営業利益</b>	<b>305</b>	<b>5.5%</b>	<b>513</b>	<b>11.0%</b>	<b>208</b>	<b>68.3%</b>	<b>1,550</b>
営業外収益	14	0.3%	24	0.5%	9	68.7%	-
営業外費用	59	1.1%	● 106	2.3%	46	77.9%	-
<b>経常利益</b>	<b>259</b>	<b>4.7%</b>	<b>430</b>	<b>9.2%</b>	<b>171</b>	<b>66.0%</b>	<b>1,310</b>
特別利益	-	-	1	0.0%	1	100%	-
特別損失	-	-	0	0.0%	0	100%	-
<b>税引前利益</b>	<b>259</b>	<b>4.7%</b>	<b>431</b>	<b>9.3%</b>	<b>172</b>	<b>66.4%</b>	-
法人税等	44	0.8%	78	1.7%	34	77.1%	-
<b>四半期純利益</b>	<b>215</b>	<b>3.9%</b>	<b>353</b>	<b>7.6%</b>	<b>138</b>	<b>64.2%</b>	<b>1,130</b>

## ●数量

	18/3期2Q	19/3期2Q	増減数
流動化	7件	5件	△2件
マンション販売	37戸	44戸	7戸
戸建販売	37棟	12棟	△25棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	18/3期2Q	19/3期2Q	増減額
人件費	315	297	△18
販売手数料	83	46	△37
広告宣伝費	68	31	△37
その他	244	244	0
<b>合計</b>	<b>712</b>	<b>619</b>	<b>△93</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	18/3期2Q	19/3期2Q	増減額
支払利息	59	102	43
その他	0	4	3
<b>合計</b>	<b>59</b>	<b>106</b>	<b>46</b>

# セグメント別売上高・営業利益

■ 当第2四半期累計は、流動化事業が全社業績を牽引したことに加え、戸建販売事業の採算が大きく改善したことで、対前年同四半期比で大幅な増益を達成。

- 営業利益 : 前年同四半期比+208百万円、+68.3 %
- 営業利益率 : 前年同四半期 5.5%→当第2四半期 11.0%

【売上高】 (単位:百万円)	2018/3期		2019/3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	2,700	49.0%	2,620	56.2%	△80	△3.0%
マンション販売事業	1,176	21.3%	1,138	24.4%	△38	△3.2%
戸建販売事業	1,611	29.2%	861	18.5%	△750	△46.6%
その他の事業	29	0.5%	40	0.9%	10	36.7%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
<b>売上高合計</b>	<b>5,518</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,660</b>	<b>100.0%</b>	<b>△857</b>	<b>△15.5%</b>

【営業利益】 (単位:百万円)	2018/3期		2019/3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	388	14.4%	557	21.3%	169	43.5%
マンション販売事業	123	10.5%	94	8.3%	△28	△23.2%
戸建販売事業	86	5.3%	117	13.7%	31	36.8%
その他の事業	15	53.5%	17	43.9%	1	12.1%
消去又は全社	△308	-	△274	-	34	-
<b>営業利益合計</b>	<b>305</b>	<b>5.5%</b>	<b>513</b>	<b>11.0%</b>	<b>208</b>	<b>68.3%</b>

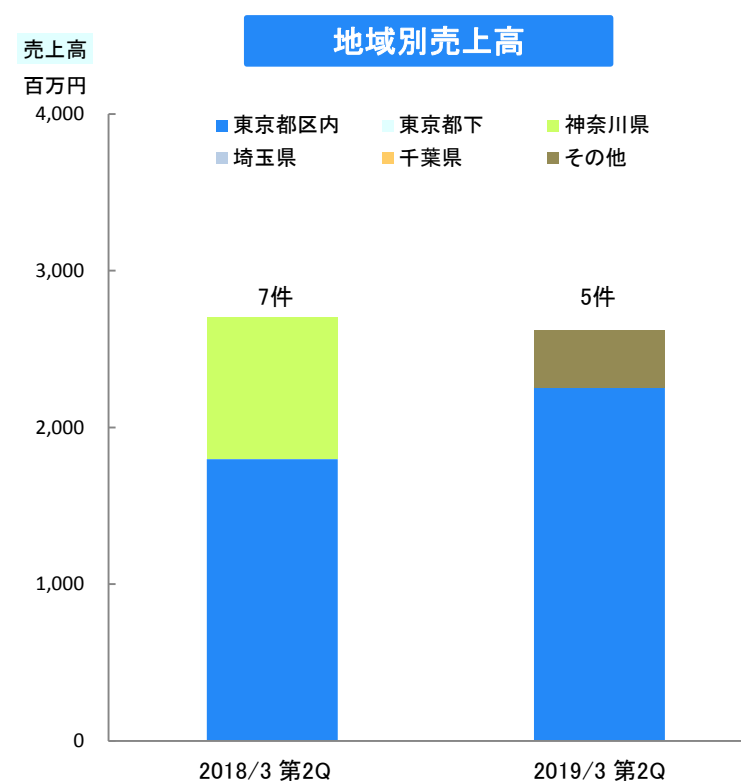
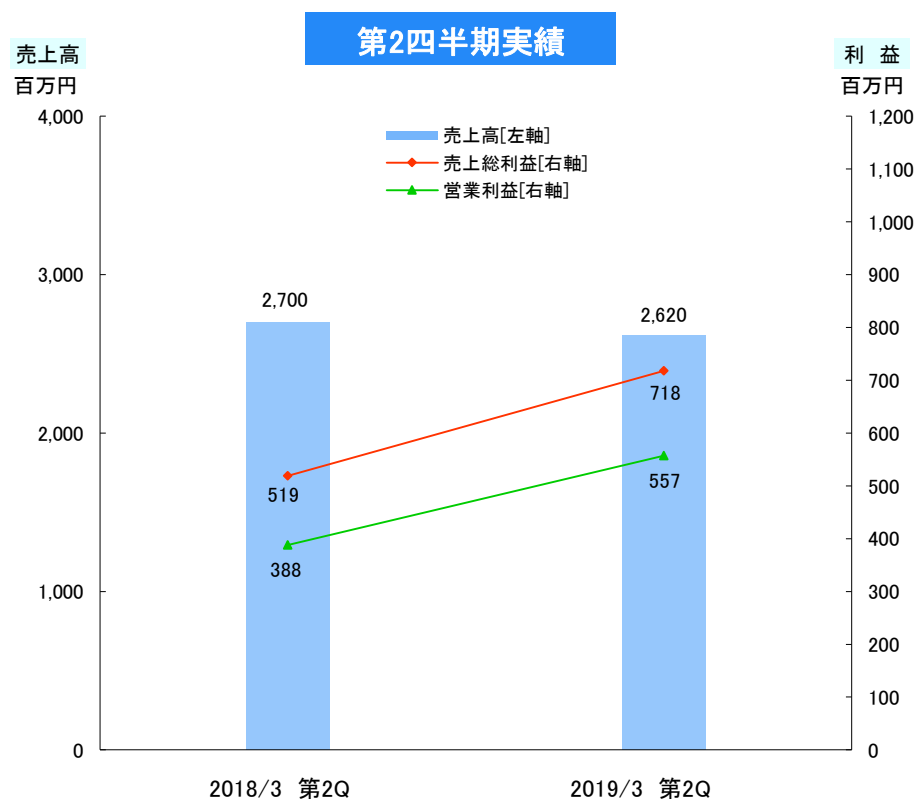
# 当社の事業内容

- 当社は、首都圏の1都3県において他デベロッパー向けの開発用地の販売、収益物件等の企画販売、マンション・戸建住宅等の開発・販売が主な事業。
- 各事業を以下のセグメント区分で運営、管理を行っており、『変わること、変わらないこと。』という当社の経営理念を常に意識した事業推進により、その時々のお客様のニーズや外部環境の変化に対応した物件供給を続けてまいります。

セグメント名	事業内容	前年度売上実績 (構成比)	代表的な 進行中プロジェクト (P.11,12を参照)
流動化事業	開発用地の企画、販売 収益物件等の企画、開発、販売 (ホテル、オフィスビルなど)	9,882百万円 (65.9%)	・(仮称)横浜西口ホテル
マンション販売事業	分譲マンションの開発、販売 (自社開発、他社との共同開発) 資産運用型マンションの開発、販売	2,411百万円 (16.1%)	・ルネサンスコート明大前 ・ルネサンスコート神楽坂
戸建販売事業	戸建住宅の開発、販売 戸建住宅用地の開発、販売 資産運用型アパートの開発、販売	2,633百万円 (17.6%)	・ルネコート京成小岩
その他	賃貸、建築請負、仲介、管理、 不動産コンサルティング等	67百万円 (0.5%)	—

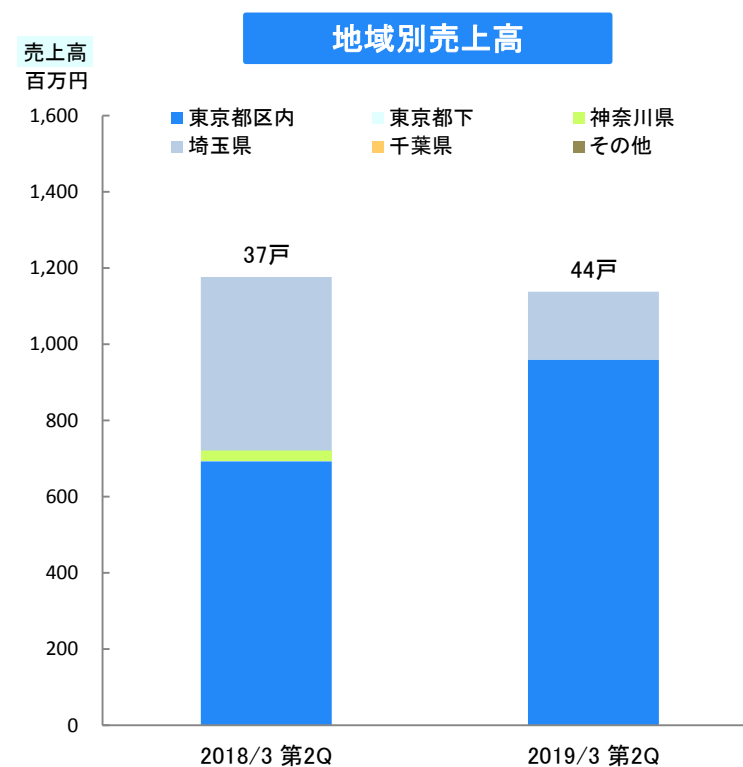
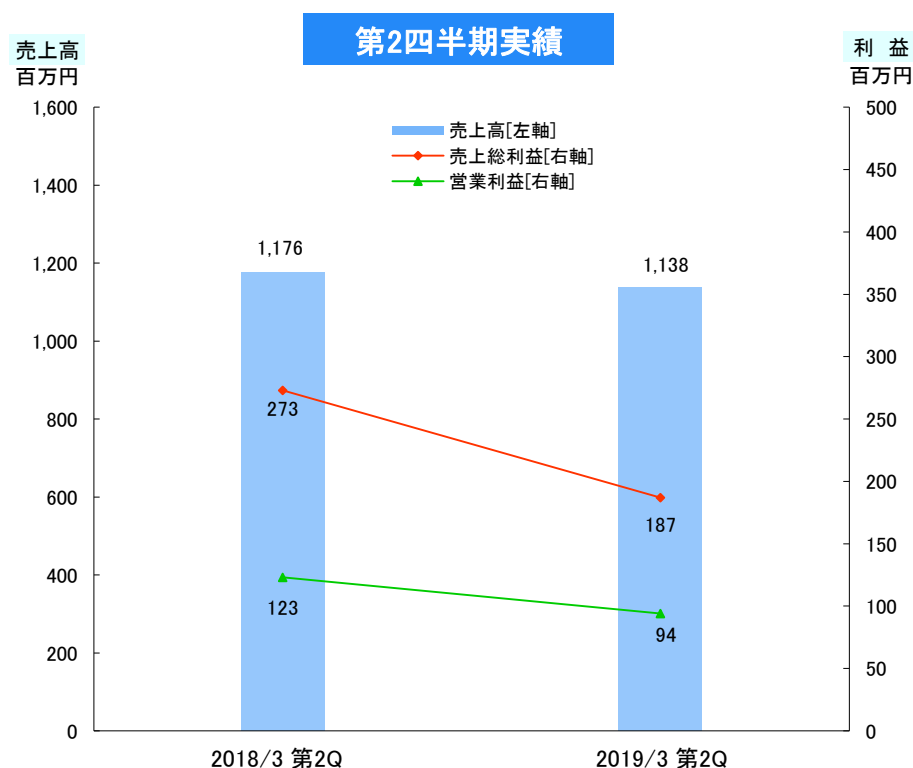
# 流動化事業の状況

- 当第2四半期累計で引渡件数計5件、売上高2,620百万円(前年同四半期比△80百万円、△3.0%)、営業利益557百万円(前年同四半期比+169百万円、+43.5%)となった。
- 第1四半期に取り組んだ都心オフィスビル開発用地の企画・販売プロジェクトが売上・利益に大きく寄与。



# マンション販売事業の状況

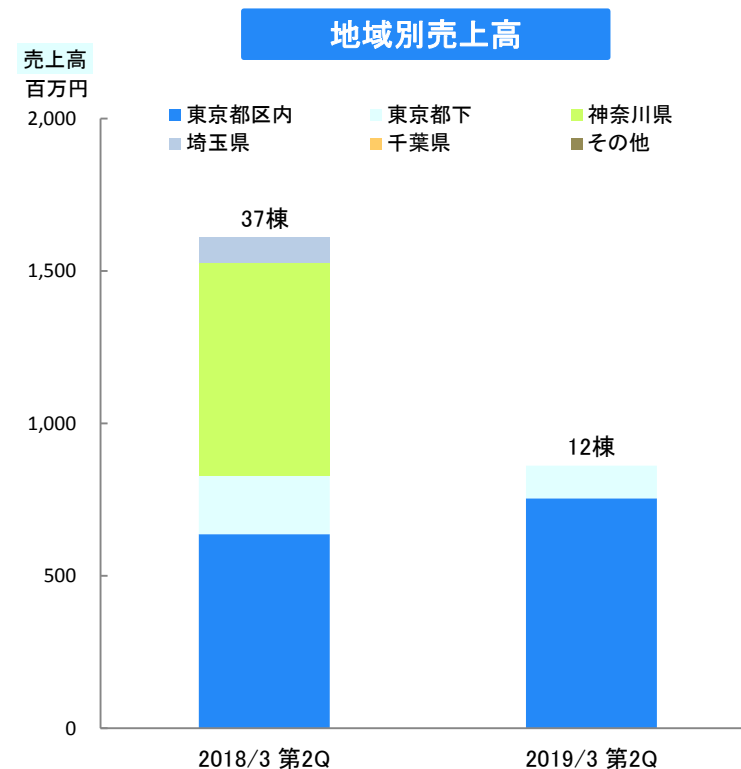
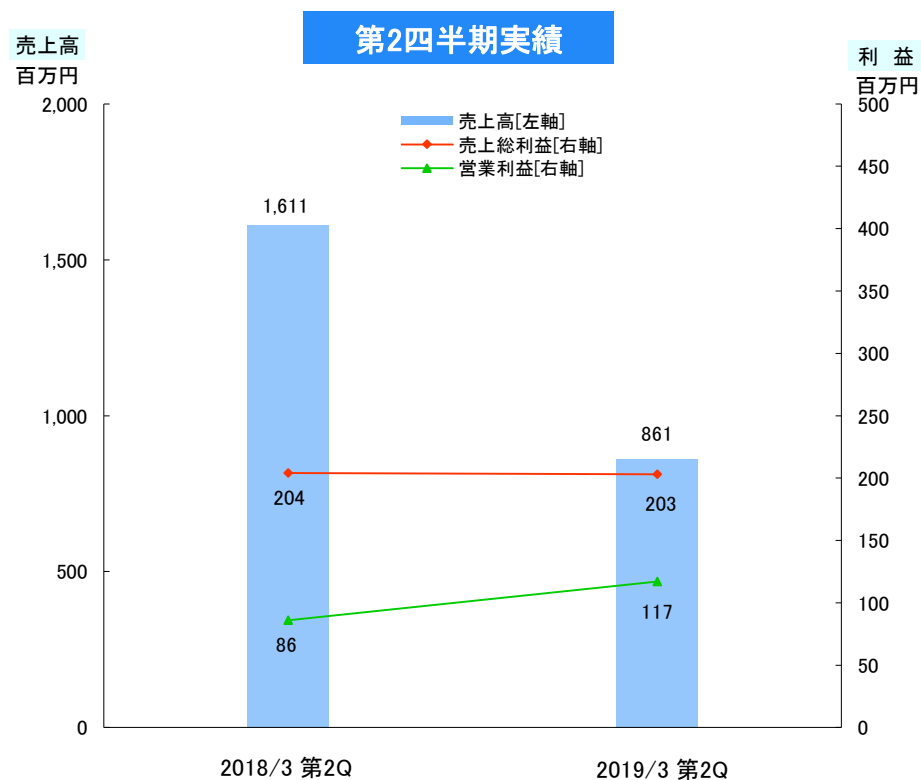
- 当第2四半期累計においては、第2四半期に大型の資産運用型マンションプロジェクトの引渡しがあったことで、前年同四半期と比較して販売戸数は増加。1戸当たりの販売単価の低下により売上高は微減。
- 当第3四半期以降に、都心部の資産運用型マンションプロジェクトなど、複数のプロジェクトで販売・引渡しを予定。





# 戸建販売事業の状況

- 当第2四半期累計においては、利益率の高い東京23区内の資産運用型アパートの販売活動が活況で、業績を牽引。
- 売上高は、前年同四半期には宅地販売の引渡しが20件であったが、当第2四半期累計では3件だったため減収となったものの、営業利益は117百万円(対前年同四半期比+31百万円、+36.8%)の増益と、採算性は大きく改善。  
(営業利益率:前年同四半期 5.3%→当第2四半期 13.7%)



# 資産運用型アパートの今年度引渡実績

- 今年度に入り、資産運用型アパートで合計6棟の引渡実績あり。
- 資産運用型アパートの供給は同業他社も注力しているが、当社の物件はいずれも賃貸需要の多い東京都内、かつ最寄駅から徒歩10分以内と立地を厳選。

その結果順調に販売・引渡しが進み、戸建販売事業の採算性向上に寄与。

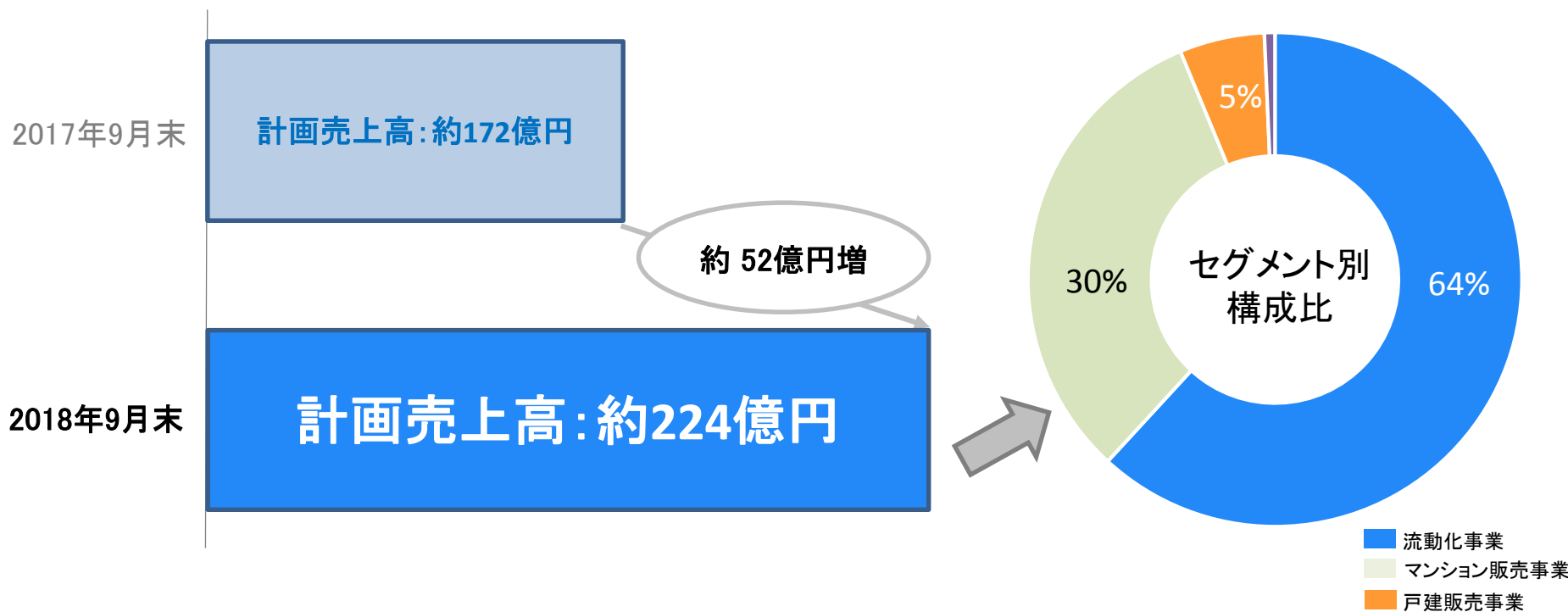
- 今後も立地を厳選して用地を仕入れ、投資家に選ばれる物件を供給してまいります。

名称	所在地	最寄駅	駅までの 所要時間	総戸数
ルネコート西国分寺	東京都国分寺市	JR総武線「西国分寺」駅	徒歩8分	10戸
ルネコート小岩	東京都江戸川区	JR総武線「小岩」駅	徒歩10分	9戸
ルネコート五反野貳番館	東京都足立区	東武伊勢崎線「五反野」駅	徒歩6分	6戸
ルネコート亀有(B棟)	東京都足立区	JR常磐線「亀有」駅	徒歩6分	6戸
ルネコート青砥	東京都葛飾区	京成本線「青砥」駅	徒歩6分	9戸
ルネコート板橋本町	東京都板橋区	都営三田線「板橋本町」駅	徒歩8分	9戸

# 新規物件の仕入契約状況

2018年9月末時点において、  
計画売上高約224億円の仕入契約を締結済

## 仕入契約高の概況



# 進行中プロジェクト

## 【流動化事業】(仮称)横浜西口ホテル(ビジネスホテル)

### 【概要】

所在地：神奈川県横浜市西区北幸

交通：JR線「横浜」駅 徒歩8分

総戸数：123室

建物構造：鉄骨造地上10階建

竣工：2018年11月(予定)

### Point 1

横浜駅から徒歩8分、オフィス街に立地。駅周辺にはビジネスホテルが少なく希少性が高いことから、多くのビジネスマンの宿泊が予想される。1階にカフェ併設予定。

### Point 2

既にホテル・オペレーター等のテナントは確定しており、安定した利回りが予定される物件。ビジネスマンの他、外国人観光客の宿泊需要も取り込める見込み。



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート明大前(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都世田谷区松原二丁目

交通：京王線「明大前」駅 徒歩3分

総戸数：22戸

建物構造：鉄筋コンクリート造地上4階建

竣工：2018年11月(予定)

### Point 1

明大前駅から徒歩3分。駅周辺には明治大学をはじめとする数多くの教育施設が集まる。近隣には商業施設や商店街があり活気が溢れる一方、徒歩圏内に玉川上水公園があり、豊かな自然が享受できる環境。

### Point 2

明大前駅は2路線の乗り入れがあり、新宿・渋谷・下北沢・吉祥寺などの人気スポットへのダイレクトアクセスが可能。



# 進行中プロジェクト

## 【マンション販売事業】ルネサンスコート神楽坂(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都新宿区改代町四丁目

交通：東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩6分

総戸数：19戸

建物構造：鉄筋コンクリート造地上5階建

竣工：2018年12月(予定)

### Point 1

神楽坂駅から徒歩6分。都心の様々なエリアへ短時間でアクセスできることに加え、大手町や日本橋などの都内の主要オフィス街にダイレクトアクセスが可能。

### Point 2

周辺には小石川後樂園、東京ドームシティ、活気と情緒にあふれる商店街が生活圏にあり、様々なライフスタイルのニーズに応える環境。



## 【戸建事業】(仮称)ルネコート京成小岩(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都江戸川区北小岩五丁目

交通：京成本線「京成小岩」駅 徒歩4分

総戸数：1棟 9戸

建物構造：木造3階建

竣工：2018年10月

### Point 1

京成小岩駅から徒歩4分。駅北口には生活必需品が揃う店舗が立ち並ぶ商店街があり、生活利便性に優れている。

### Point 2

京成本線1本で羽田空港、成田空港に繋がっており、国内外へのアクセスに優れた立地特性。



## 【お問合せ先】

IR担当部門：経営企画部（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。



本資料は、2019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。