

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

# 2020年3月期第1四半期決算説明資料

2019年8月5日(月) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893

**SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.**

# 第1四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 国内経済は、設備投資の持ち直しや雇用、所得環境の改善が続くなかで緩やかな回復が期待されるが、通商問題の動向が世界経済に与える影響に一層留意が必要となった。
- 収益不動産市場では、都市部を中心に購入需要が堅調で、資産性と収益性がより重視される傾向となった。
- 新規供給物件の都心回帰を受けて、事業用地の仕入競争が激しくなった。

## 業績トピックス

- [P/L] 東京23区内のホテル物件や資産運用型マンションの引渡しが順調に進んだ結果、当第1四半期の売上高は3,835百万円(前年同四半期比12.4%増)、経常利益550百万円(同14.2%増)、四半期純利益453百万円(同15.0%増)と、増収増益を達成。
- [B/S] 販売用不動産が前期末比1,164百万円圧縮となり、2,512百万円となった。

## 経営トピックス

- 新規事業への対応を推進・発展させる目的で事業本部にソリューション事業部を、ステークホルダーへの情報発信力の強化を図る目的で管理本部にIR広報室を、それぞれ新設。
- 前期に続き増配を実現(前期10円 → 今期18円)。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	3,901	4,191	4,803	612
販売用不動産	1,096	3,677	● 2,512	△1,164
仕掛販売用不動産	9,744	9,204	● 9,910	706
その他	113	186	70	△115
<b>流動資産合計</b>	<b>14,855</b>	<b>17,258</b>	<b>17,297</b>	<b>38</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,481</b>	<b>1,620</b>	<b>1,592</b>	<b>△27</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>△0</b>
<b>資産合計</b>	<b>16,341</b>	<b>18,882</b>	<b>18,893</b>	<b>10</b>
工事未払金	260	243	163	△79
借入金(短期・1年内)	4,428	7,000	● 7,318	318
その他	588	631	680	49
<b>流動負債合計</b>	<b>5,276</b>	<b>7,874</b>	<b>8,163</b>	<b>288</b>
社債	250	250	● 250	-
長期借入金	6,090	5,253	● 4,907	△345
その他	129	182	145	△37
<b>固定負債合計</b>	<b>6,470</b>	<b>5,685</b>	<b>5,302</b>	<b>△382</b>
<b>負債合計</b>	<b>11,746</b>	<b>13,560</b>	<b>13,465</b>	<b>△94</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	3,615	4,388	4,483	95
その他	83	38	48	9
<b>純資産合計</b>	<b>4,594</b>	<b>5,322</b>	<b>● 5,427</b>	<b>105</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>16,341</b>	<b>18,882</b>	<b>18,893</b>	<b>10</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期1Q	増減額
流動化	1,574	-	△1,574
マンション販売	2,021	2,512	491
戸建販売	81	-	△81
<b>合計</b>	<b>3,677</b>	<b>2,512</b>	<b>△1,164</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期1Q	増減額
流動化	5,481	5,310	△171
マンション販売	3,342	4,130	788
戸建販売	380	469	89
<b>合計</b>	<b>9,204</b>	<b>9,910</b>	<b>706</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	19/3期	20/3期1Q	増減額
短期	7,000	7,318	318
長期	5,503	5,157	△345
<b>合計</b>	<b>12,503</b>	<b>12,476</b>	<b>△27</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	19/3期	20/3期1Q	増減額
自己資本	5,322	5,427	105

# 損益計算書

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期				
	第1Q		第1Q		前年同四半期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	3,412	100.0%	● 3,835	100.0%	422	12.4%	17,850
売上原価	2,563	75.1%	2,758	71.9%	195	7.6%	-
<b>売上総利益</b>	<b>849</b>	<b>24.9%</b>	<b>1,076</b>	<b>28.1%</b>	<b>227</b>	<b>26.8%</b>	-
販売管理費	323	9.5%	● 456	11.9%	132	41.1%	-
<b>営業利益</b>	<b>526</b>	<b>15.4%</b>	<b>620</b>	<b>16.2%</b>	<b>94</b>	<b>18.0%</b>	<b>1,710</b>
営業外収益	12	0.4%	6	0.2%	△5	△46.1%	-
営業外費用	56	1.6%	● 76	2.0%	20	35.9%	-
<b>経常利益</b>	<b>482</b>	<b>14.1%</b>	<b>550</b>	<b>14.4%</b>	<b>68</b>	<b>14.2%</b>	<b>1,540</b>
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
<b>税引前利益</b>	<b>482</b>	<b>14.1%</b>	<b>550</b>	<b>14.4%</b>	<b>68</b>	<b>14.2%</b>	-
法人税等	87	2.6%	97	2.5%	9	10.8%	-
<b>四半期純利益</b>	<b>394</b>	<b>11.6%</b>	<b>453</b>	<b>11.8%</b>	<b>59</b>	<b>15.0%</b>	<b>1,320</b>

## ●数量

	19/3期1Q	20/3期1Q	増減数
流動化	4件	3件	△1件
マンション販売	23戸	22戸	△1戸
戸建販売	5棟	2棟	△3棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	19/3期1Q	20/3期1Q	増減額
人件費	148	136	△11
販売手数料	19	146	127
広告宣伝費	22	8	△13
その他	133	164	31
<b>合計</b>	<b>323</b>	<b>456</b>	<b>132</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	19/3期1Q	20/3期1Q	増減額
支払利息	55	63	8
その他	0	12	12
<b>合計</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>20</b>

# セグメント別売上高・営業利益

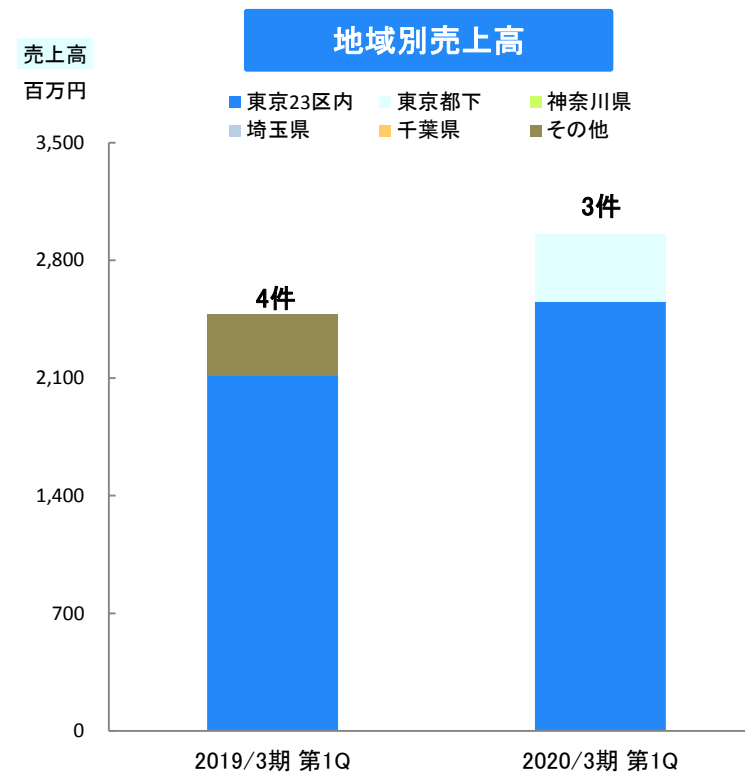
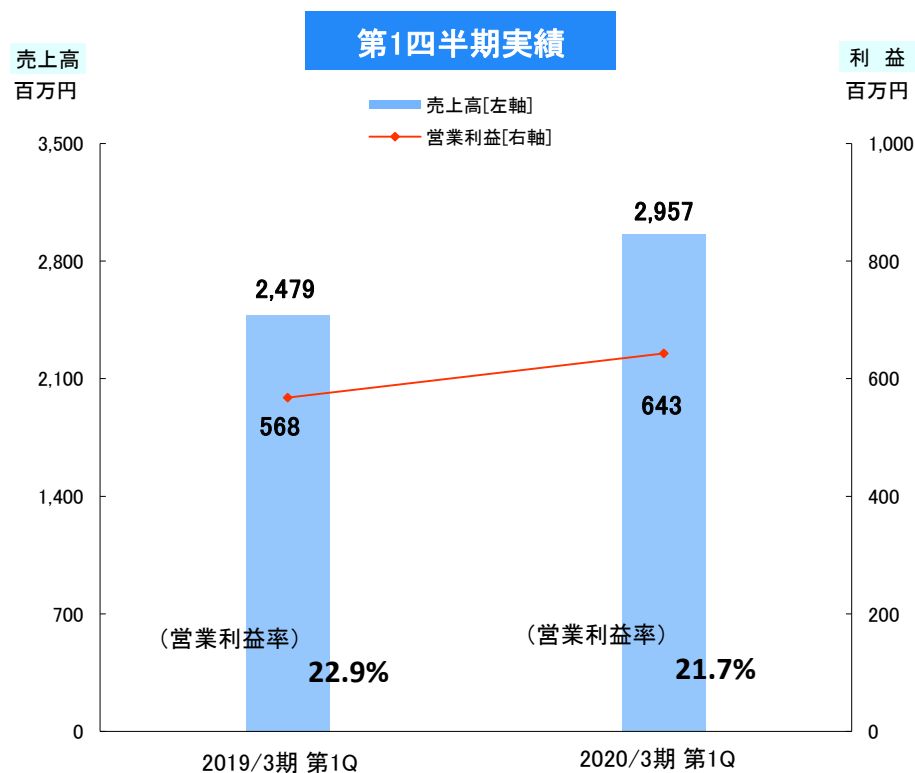
- 当第1四半期は、ホテル物件や資産運用型マンションの引渡しが順調に進んだ結果、売上高は3,835百万円(前年同四半期比12.4%増)、営業利益は620百万円(同18.0%増)と増収増益を達成。

【売上高】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		第1Q		第1Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,479	72.7%	2,957	77.1%	477	19.3%	
マンション販売事業	614	18.0%	707	18.5%	92	15.1%	
戸建販売事業	297	8.7%	153	4.0%	△143	△48.4%	
その他	20	0.6%	16	0.4%	△4	△21.8%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>3,412</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,835</b>	<b>100.0%</b>	<b>422</b>	<b>12.4%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		第1Q		第1Q		前年同四半期比	
		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	568	22.9%	643	21.7%	74	13.1%	
マンション販売事業	51	8.4%	132	18.8%	80	155.6%	
戸建販売事業	37	12.5%	30	20.1%	△6	△17.2%	
その他	10	50.1%	4	27.9%	△5	△56.5%	
消去又は全社	△141	-	△190	-	△48	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>526</b>	<b>15.4%</b>	<b>620</b>	<b>16.2%</b>	<b>94</b>	<b>18.0%</b>	

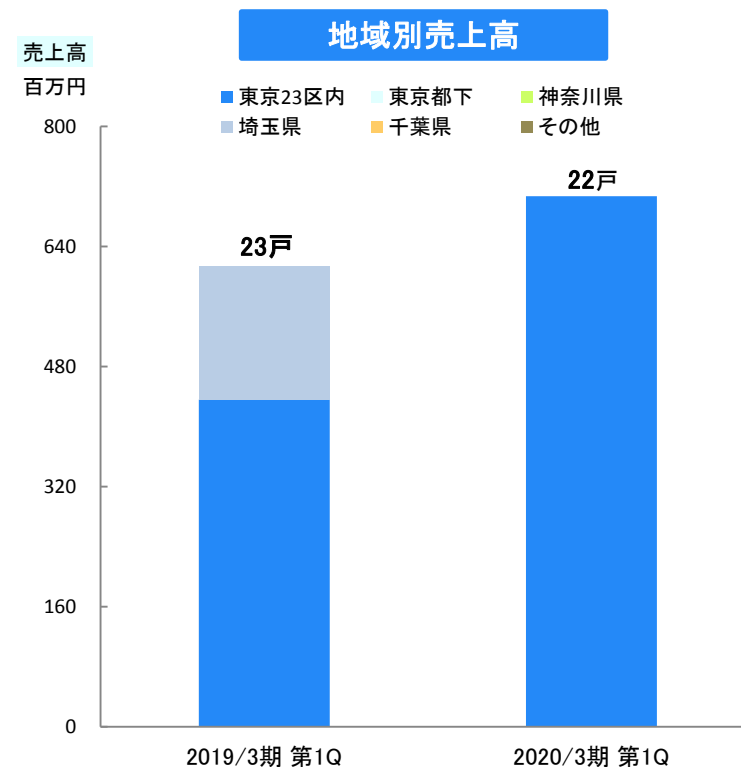
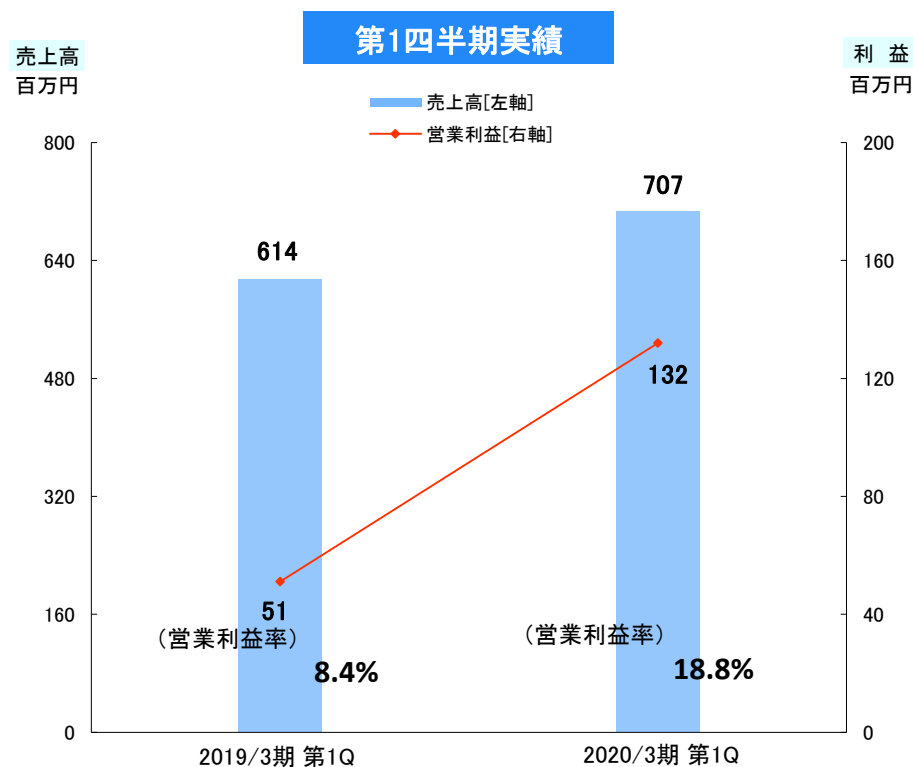
# 流動化事業の状況

- 当第1四半期は、ホテル物件の引渡しが収益に大きく寄与し、売上高は2,957百万円（前年同四半期比19.3%増）、営業利益は643百万円（同13.1%増）と増収増益を達成。



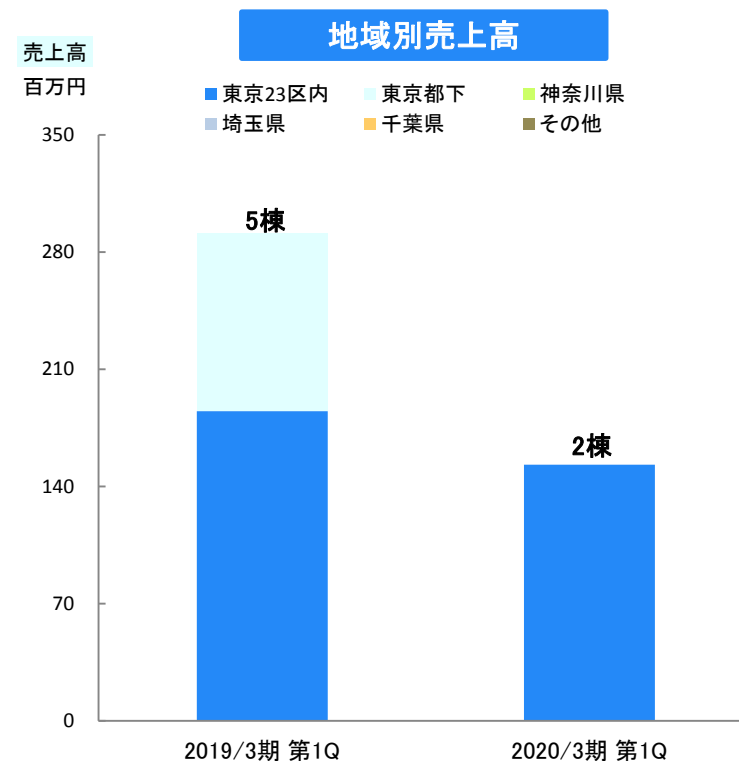
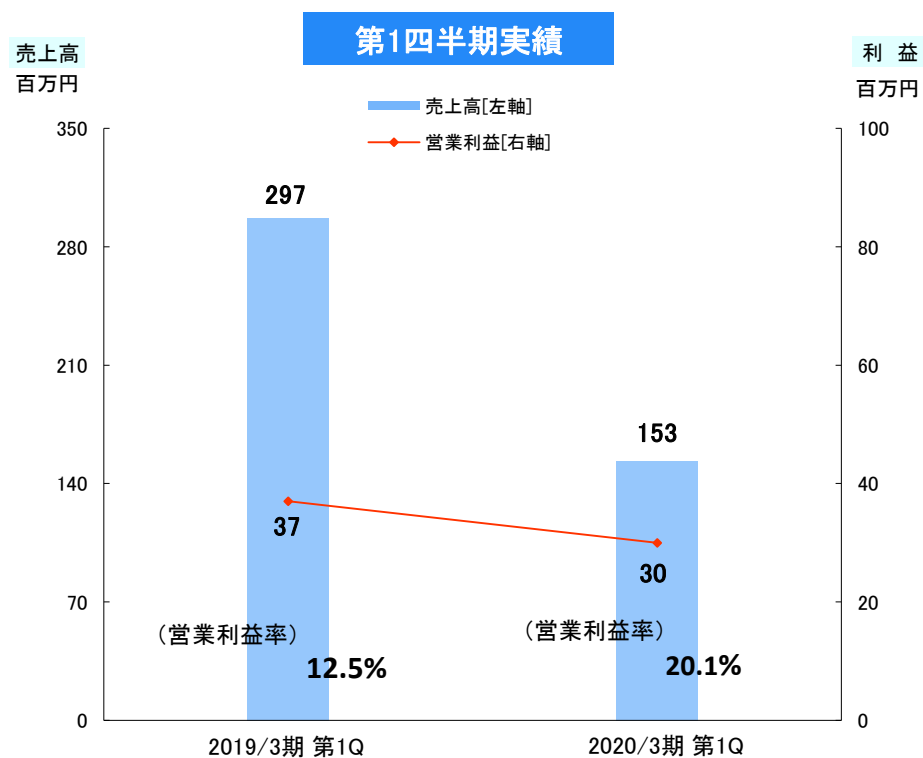
# マンション販売事業の状況

■ 当第1四半期は、東京23区の中なかでも需要が高いエリアで一棟収益物件の開発・引渡しを行った結果、売上高は707百万円(前年同四半期比15.1%増)営業利益は132百万円(同155.6%増)と増収増益を達成。



# 戸建販売事業の状況

- 当第1四半期は、資産運用型アパートの販売が前期に堅調に推移し、販売・引渡し可能な物件の在庫が減っていたこともあり、売上高は153百万円、営業利益は30百万円と減収減益となった。

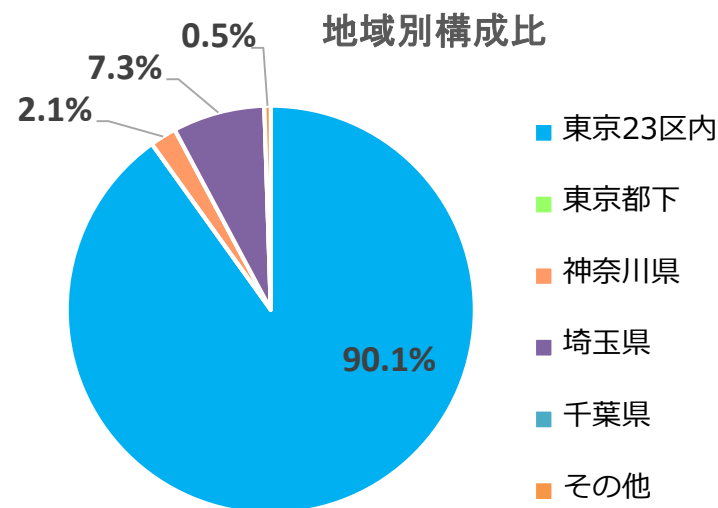
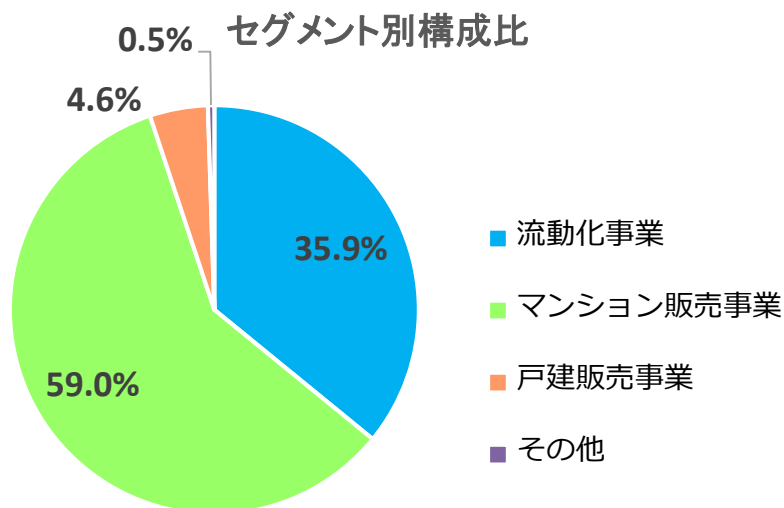




# 新規物件の仕入契約状況

- 前年度の第3四半期以降、マンション販売事業の用地仕入が増加。
- 投資家の需要が高い東京23区内・駅近物件の開発用地仕入を継続して推進。
- 2019年6月末時点において計画売上高約232億円の仕入契約を締結済。

## 仕入契約高232億円の概況



# 進行中プロジェクト

## 【マンション販売事業】ルネサンスコート恵比寿（資産運用型マンション）

### 【概要】

所在地：東京都渋谷区東三丁目

交通：JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅  
徒歩9分、JR線「渋谷」駅徒歩12分、  
東急東横線「代官山」駅徒歩13分

部屋数：12戸

建物構造：鉄筋コンクリート造7階建

竣工：2019年11月（予定）

### Point 1

山手線内側の文教地区という羨望の立地で、恵比寿、渋谷、代官山が生活圈。都心の躍動感あふれる利便性と安らぎに満ちた閑静な街並により、都心で暮らす豊かさを実感できる物件。

### Point 2

内廊下設計、24時間対応ゴミ置き場など、防犯・プライバシー性が高い他、全戸キッチン・浴室に窓付、ペット飼育可能など、恵比寿エリアの居住者を満足させ得る充実した設備。



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート御徒町（資産運用型マンション）

### 【概要】

所在地：東京都台東区台東三丁目

交通：JR山手線「御徒町」駅徒歩6分、  
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅  
徒歩3分

総戸数：14戸

建物構造：鉄筋コンクリート造9階建

竣工：2020年2月（予定）

### Point 1

御徒町駅から徒歩6分。東京駅、秋葉原駅など日本を代表するビジネス・商業の中心地に程近く、日本有数の商店街である『アメ横』も徒歩圏にあり、公私共に充実した生活が送れる多様な魅力に囲まれた立地。

### Point 2

間取りは1Rの他、カウンターキッチンを備えた1LDK・2LDKもあり、女性や二人暮らしの賃貸ニーズを取り込むことを意識したプランニング。



# 進行中プロジェクト

## 【戸建販売事業】ルネコート新小岩参番館（資産運用型アパート）

### 【概要】

所在地：東京都江戸川区松島四丁目  
 交通：JR総武線快速停車「新小岩」駅 徒歩10分  
 総戸数：9戸  
 建物構造：木造3階建  
 竣工：2019年9月(予定)

### Point 1

最寄の新小岩駅から東京駅まで直通13分、品川駅まで直通22分など、都心への通勤に適しているとともに、全長約420メートルの『ルミエール商店街』が徒歩7分にあるなど、暮らしやすさも兼ね備えた立地。

### Point 2

解放感溢れ日照面に優れる南東角地。オートロック、Wi-Fi、浴室乾燥機等の設備が充実。融資期間30年も可能な設計住宅性能評価「劣化対策等級3」を取得済。



## 【戸建販売事業】ルネコート高砂（資産運用型アパート）

### 【概要】

所在地：東京都葛飾区高砂八丁目  
 交通：京成本線特急停車「高砂」駅 徒歩6分  
 総戸数：A棟:9戸、B棟:8戸  
 建物構造：A棟:木造3階建、B棟:木造2階建  
 竣工：2019年10月(予定)

### Point 1

高砂駅から徒歩6分。上野駅へ直通15分、日本橋駅へ直通17分等、都心へ快適にアクセス。成田空港や羽田空港へもダイレクトアクセス可能な交通利便性の高い立地特性。

### Point 2

事業用地の特性を活かし、A棟とB棟の2棟を建設。両棟ともオートロック、Wi-Fi設備、大型クローゼットなどを設置する他、融資期間30年も可能な設計住宅性能評価「劣化対策等級3」を取得済。



## 【お問合せ先】

IR担当部門： 管理本部 IR広報室

TEL：03-5962-0776      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、2020年3月第1四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、資料作成時点での当社の判断であり、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。