

変わること、変わらないこと。



# 2019年3月期第1四半期決算説明資料

2018年8月6日(月) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893



SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.

# 第一四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 政府による継続的な経済対策や日本銀行による金融緩和策を背景に、引続き国内経済は緩やかな回復基調で推移。
- 良好な資金調達環境の継続により、資産運用型不動産に対する投資需要は引続き堅調。雇用・所得環境の改善による効果もあり、都市部の住宅地の地価も回復。
- ホテルの稼働率向上やオフィス空室率の低下など、住居系以外の分野においても幅広く不動産需要が底上げされている状況。

## 業績トピックス

- [P/L] 当第一四半期の売上高は、戸建販売事業の一部案件の引渡の延期により減収となるも(前期同四半期比▲16.5%)、営業利益(同+74.9%)、経常利益(同+68.5%)、四半期純利益(同+61.1%)ともに増益を達成。
- [B/S] 自己資本比率は、四半期純利益の計上(394百万円)により利益剰余金が積み上がり、2.1ポイント向上した(26.0%→28.1%)。

## 経営トピックス

- 前期の復配に続く増配の実現(一株あたり配当金:5円→10円)。
- 大型のオフィス開発用地案件の引渡実績に加え、ホテル開発のソリューション事業における収益も実現し、前年度から取り組んでいる「多様な不動産案件の企画・開発」が奏功。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	2,577	3,714	3,901	186
販売用不動産	360	1,213	● 1,096	△116
仕掛販売用不動産	3,682	10,365	● 9,744	△620
その他	524	126	113	△13
<b>流動資産合計</b>	<b>7,144</b>	<b>15,419</b>	<b>14,855</b>	<b>△564</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>828</b>	<b>1,472</b>	<b>1,481</b>	<b>9</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>7,979</b>	<b>16,897</b>	<b>16,341</b>	<b>△555</b>
工事未払金	205	149	260	111
借入金(短期・1年内)	2,106	5,330	● 4,428	△901
その他	268	637	588	△49
<b>流動負債合計</b>	<b>2,580</b>	<b>6,116</b>	<b>5,276</b>	<b>△839</b>
社債	250	250	● 250	-
長期借入金	1,560	6,022	● 6,090	68
その他	105	122	129	6
<b>固定負債合計</b>	<b>1,916</b>	<b>6,394</b>	<b>6,470</b>	<b>75</b>
<b>負債合計</b>	<b>4,496</b>	<b>12,511</b>	<b>11,746</b>	<b>△764</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	2,588	3,420	3,615	195
その他	△1	69	83	13
<b>純資産合計</b>	<b>3,482</b>	<b>4,385</b>	<b>● 4,594</b>	<b>208</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,979</b>	<b>16,897</b>	<b>16,341</b>	<b>△555</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期1Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	941	879	△61
戸建販売	271	216	△54
<b>合計</b>	<b>1,213</b>	<b>1,096</b>	<b>△116</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期1Q	増減額
流動化	7,530	6,844	△686
マンション販売	2,303	2,394	91
戸建販売	532	506	△25
<b>合計</b>	<b>10,365</b>	<b>9,744</b>	<b>△620</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	18/3期	19/3期1Q	増減額
短期	5,330	4,428	△901
長期	6,272	6,340	68
<b>合計</b>	<b>11,602</b>	<b>10,768</b>	<b>△833</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	18/3期	19/3期1Q	増減額
自己資本	4,385	4,594	208

# 損益計算書

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期				
	第1Q		第1Q		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	4,087	100.0%	● 3,412	100.0%	△674	△16.5%	18,870
売上原価	3,414	83.5%	2,563	75.1%	△851	△24.9%	-
<b>売上総利益</b>	<b>672</b>	<b>16.5%</b>	<b>849</b>	<b>24.9%</b>	<b>176</b>	<b>26.2%</b>	-
販売管理費	372	9.1%	● 323	9.5%	△48	△13.1%	-
<b>営業利益</b>	<b>300</b>	<b>7.4%</b>	<b>526</b>	<b>15.4%</b>	<b>225</b>	<b>74.9%</b>	<b>1,550</b>
営業外収益	5	0.1%	12	0.4%	7	129.5%	-
営業外費用	19	0.5%	● 56	1.6%	36	181.9%	-
<b>経常利益</b>	<b>286</b>	<b>7.0%</b>	<b>482</b>	<b>14.1%</b>	<b>196</b>	<b>68.5%</b>	<b>1,310</b>
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
<b>税引前利益</b>	<b>286</b>	<b>7.0%</b>	<b>482</b>	<b>14.1%</b>	<b>196</b>	<b>68.5%</b>	-
法人税等	41	1.0%	87	2.6%	46	112.3%	-
<b>四半期純利益</b>	<b>244</b>	<b>6.0%</b>	<b>394</b>	<b>11.6%</b>	<b>149</b>	<b>61.1%</b>	<b>1,130</b>

## ●数量

	18/3期1Q	19/3期1Q	増減数
流動化	5件	4件	△1件
マンション販売	18戸	23戸	5戸
戸建販売	27棟	5棟	△22棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	18/3期1Q	19/3期1Q	増減額
人件費	146	148	1
販売手数料	56	19	△36
広告宣伝費	36	22	△13
その他	132	133	0
<b>合計</b>	<b>372</b>	<b>323</b>	<b>△48</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	18/3期1Q	19/3期1Q	増減額
支払利息	19	55	35
その他	0	0	0
<b>合計</b>	<b>19</b>	<b>56</b>	<b>36</b>

# セグメント別売上高・営業利益

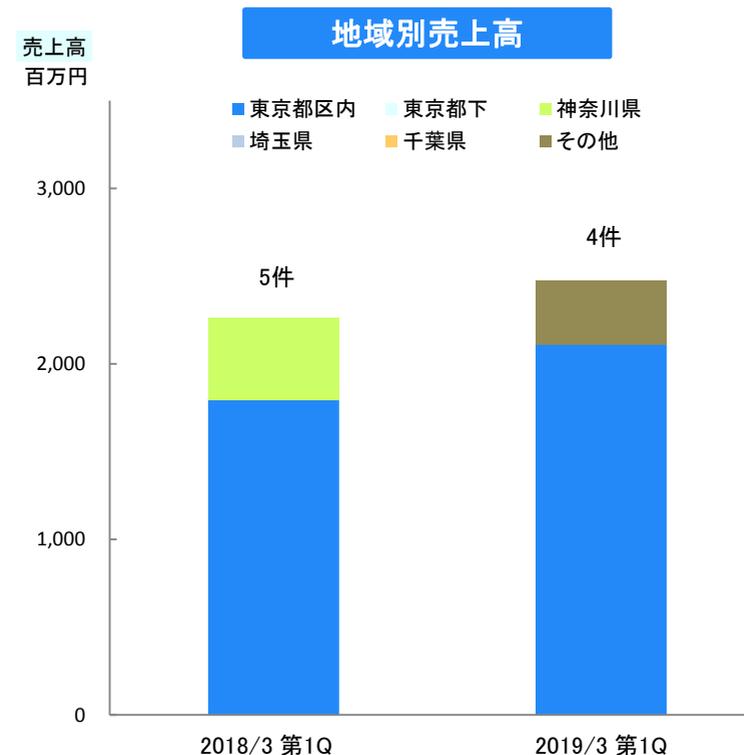
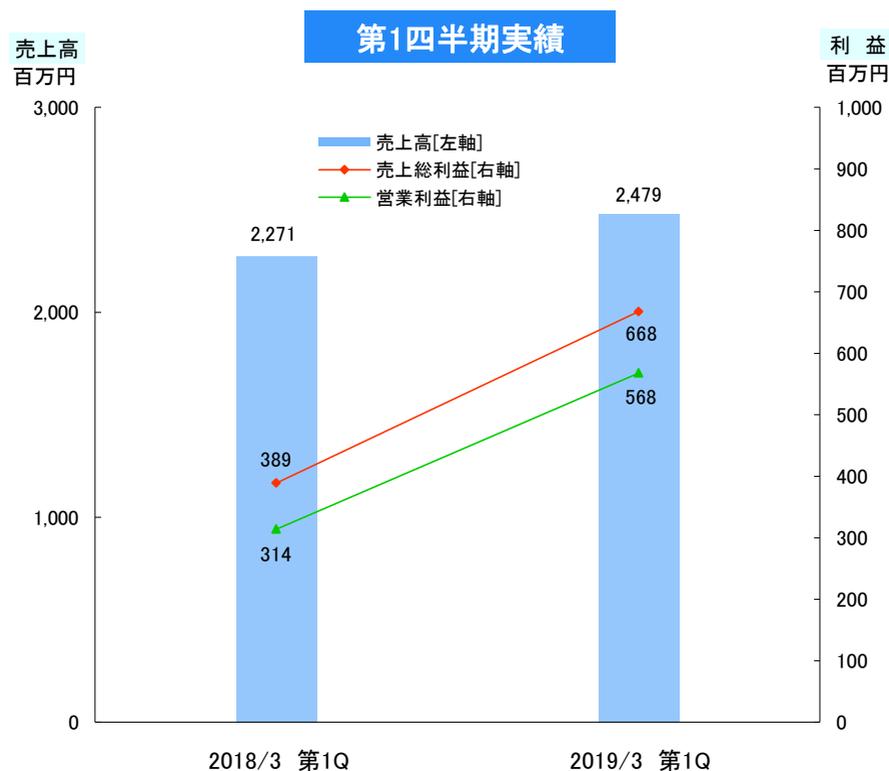
- 当第1四半期は、流動化事業が全社業績を牽引した結果、大幅な増益を達成。  
(営業利益:前年同四半期比+225百万円、+74.9%)
- 流動化事業等において収益性が高まり、全社の営業利益率が大幅に向上。  
(営業利益率:前年同四半期 7.4%→当第1四半期 15.4%)。

【売上高】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3期			
		第1Q		第1Q		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	2,271	55.6%	2,479	72.7%	207	9.2%	
マンション販売事業	692	17.0%	614	18.0%	△77	△11.2%	
戸建販売事業	1,105	27.0%	297	8.7%	△808	△73.1%	
その他の事業	17	0.4%	20	0.6%	3	18.5%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>4,087</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,412</b>	<b>100.0%</b>	<b>△674</b>	<b>△16.5%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3期			
		第1Q		第1Q		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	314	13.8%	568	22.9%	253	80.7%	
マンション販売事業	92	13.3%	51	8.4%	△40	△43.6%	
戸建販売事業	46	4.2%	37	12.5%	△9	△19.5%	
その他の事業	9	54.6%	10	50.1%	0	8.8%	
消去又は全社	△161	-	△141	-	19	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>300</b>	<b>7.4%</b>	<b>526</b>	<b>15.4%</b>	<b>225</b>	<b>74.9%</b>	

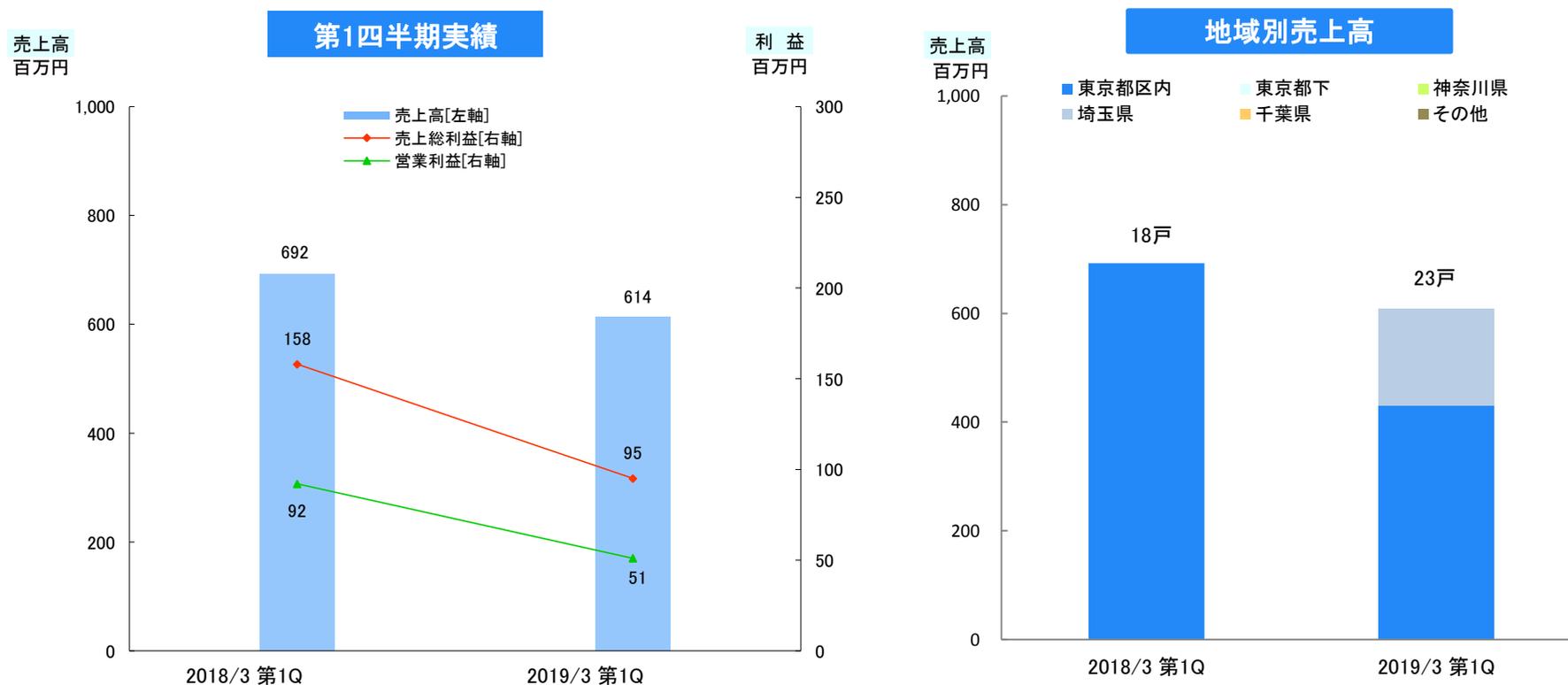
# 流動化事業の状況

- 大型のオフィス開発用地の他、マンション開発用地等の引渡を積極的に推進した結果、計4件、売上高2,479百万円(前年同四半期比+207百万円、+9.2%)、営業利益568百万円(前年同四半期比+253百万円、+80.7%)の増収増益を達成。
- 上記以外にも、ホテル開発のソリューション事業における収益を実現させ、今後に向けて「多様な不動産案件の企画・開発」に一層取り組んでいく方針。



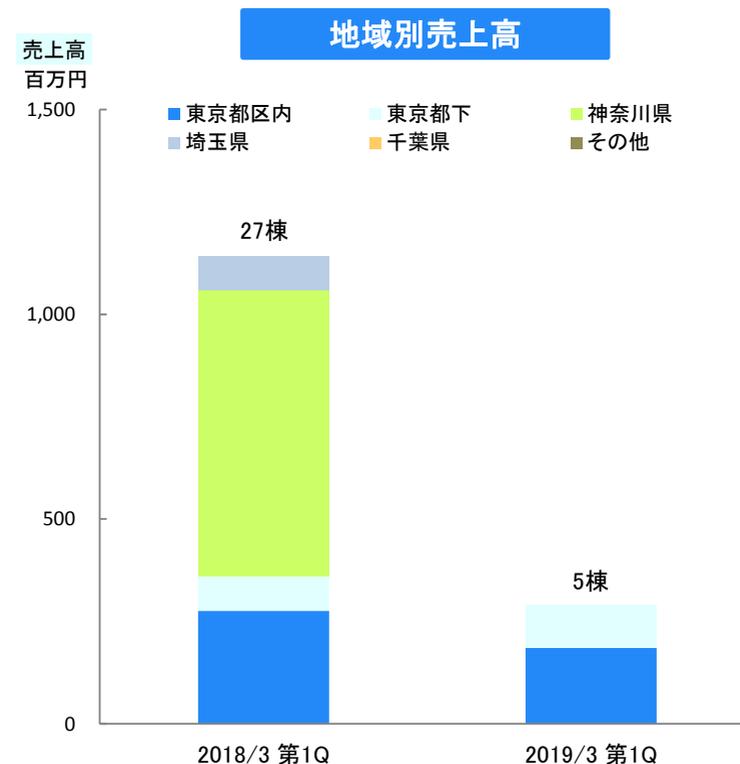
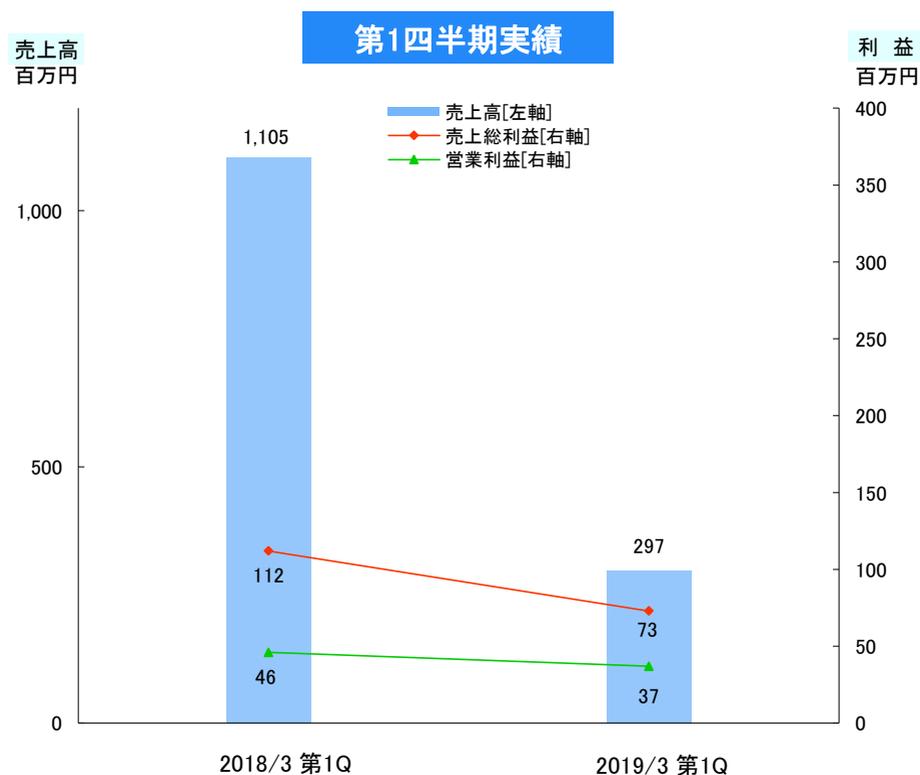
# マンション販売事業の状況

- 当第1四半期においては、前年同四半期と比較して販売戸数は増加したものの、1戸当たりの販売単価の低下により減収・減益となった。
- 一方、当第2四半期以降において多くの投資収益型プロジェクトの販売を計画しており、今後は本セグメントによる全社業績への貢献を見込む。



# 戸建販売事業の状況

- 当第1四半期においては、一部の宅地造成案件の引渡が第2四半期以降にズレたこと等により減収となったが、引続き需要が底堅い都内におけるアパート事業の引渡が順調に進み、営業利益37百万円を確保。
- 採算面において良質なプロジェクトを厳選したことにより、営業利益率は大幅に回復。  
(営業利益率:前年同四半期 4.2%→当第1四半期 12.5%)



## 増配による利益還元

2017年3月期 決算

増収・増益

売上高11,309百万円(前期比+17.4%)  
営業利益835百万円(前期比+25.4%)

普通株式1株あたり5円の配当を実施  
(配当金の合計 99百万円)

9期ぶりの復配の実現

2018年3月期 決算

さらに大幅な増収増益を実現

売上高14,994百万円(前期比+32.7%)  
営業利益1,171百万円(前期比+40.1%)

普通株式1株あたり10円の配当を実施  
(配当金の合計 199百万円)

増配

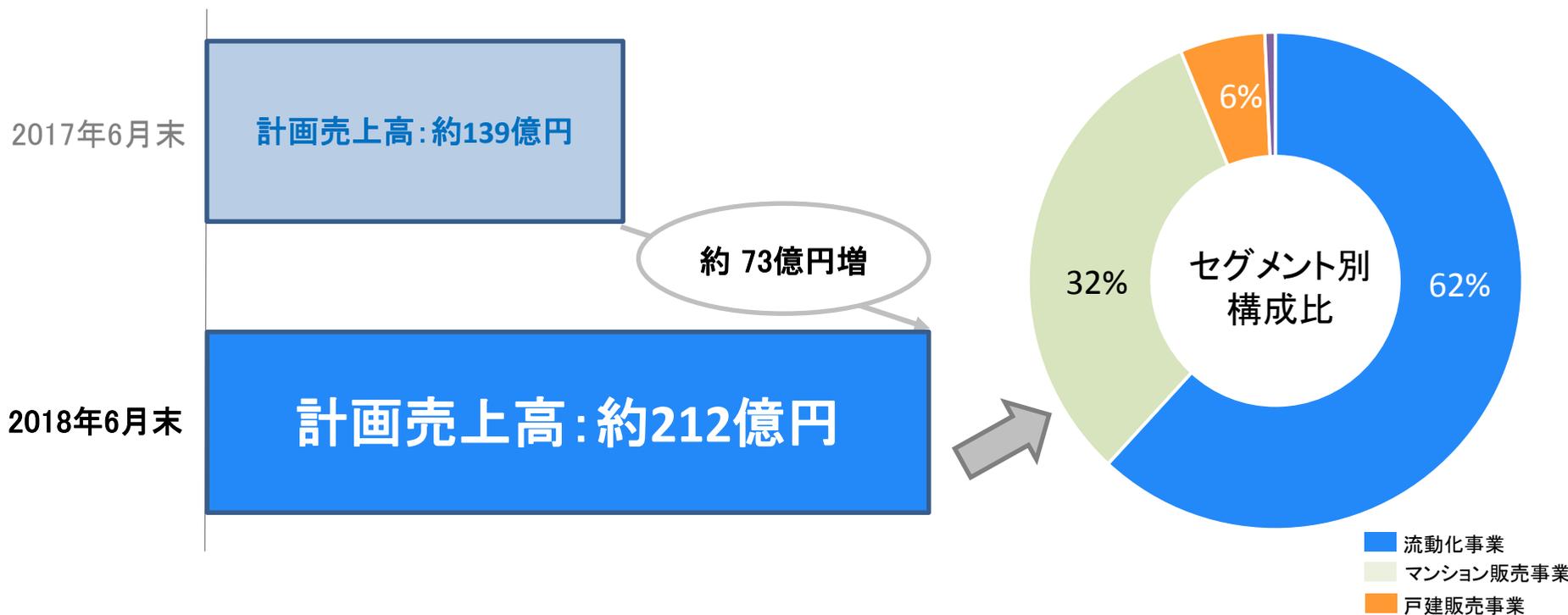
### 「株主重視の経営」の積極推進

～今後とも積極的な株主への還元を最大限進めてまいります～

# 新規物件の仕入契約状況

2018年6月末時点において、  
計画売上高約212億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

## ルネサンスコート文京江戸川橋(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都文京区水道二丁目

交通：有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩4分

総戸数：17戸

建物構造：RC造地上5階建

竣工：2018年5月

### Point 1

「江戸川橋」駅から徒歩4分。都心の様々なエリアへ短時間でアクセスが可能。東京の真ん中と呼ぶにふさわしいロケーション。

### Point 2

周辺は小石川後樂園などの歴史的庭園や、レジャーに最適な東京ドームシティ、情緒あふれる石畳の街並みの神楽坂エリアが生活圏にあり、様々なライフスタイルのニーズに対応。



## ルネコート板橋本町(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都板橋区富士見町

交通：都営三田線「板橋本町」駅 徒歩8分

総棟数：9戸

竣工：2018年8月(予定)

### Point 1

「板橋本町」駅から徒歩8分。ビジネスの中心地「大手町」など都心へのアクセスが良好。周辺には「仲宿商店街」や食品スーパー等があり生活利便性も優れている。

### Point 2

独立性、プライバシー性の高い「内廊下設計×全室角住戸」、全室バルコニー・クローゼット付、カラーモニター付オートロック完備、浴室暖房乾燥機など設備充実。



# 進行中プロジェクト

## ルネコート青砥(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都葛飾区立石六丁目

交通：京成本線「青砥」駅 徒歩6分

総戸数：9戸

建物構造：木造3階建

竣工：2018年5月

### Point 1

「青砥」駅から徒歩6分。「日本橋」駅や「新橋」駅などの都内の主要オフィス街や「羽田空港」・「成田空港」へのダイレクトアクセスが可能であり旺盛な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。

TVインターホン、エアコン、クローゼット、温水洗浄便、浴室乾燥他設備充実。



## ルネタウン西永福(戸建)

### 【概要】

所在地：東京都杉並区永福三丁目

交通：京王井の頭線「西永福」駅 徒歩2分

総棟数：2棟

竣工：2018年6月

### Point 1

「西永福」駅から徒歩2分。渋谷駅と吉祥寺駅のほぼ中間にあり、新宿・渋谷等へのアクセスが良好。

### Point 2

駅近でありながら落ち着いた雰囲気融合する希少な立地。周辺には大宮八幡宮や和田堀公園もあり閑静な住環境。



## 【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。



本資料は、2019年3月期第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。