

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

2016年3月期第1四半期決算説明資料

2015年8月7日(金) 株式会社新日本建物

おかげさまで
40th
Since 1975

SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.

JASDAQ

Stock Code : 8893

第1四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 住宅業界は、各種住宅取得支援策等により、潜在見込み顧客への需要喚起が促され、堅調な動きが継続。
- 新築マンションは労務費の上昇や円安に伴う建築資材高等のコストアップ要因が重なり、販売価格が上昇傾向。
- 地価が上昇局面にあることから、将来の事業用地確保が課題。

業績トピックス

- [B/S] 財務体質の健全化が進展
 - ⇒ 販売用不動産の減少、仕掛販売用不動産の増加
 - ⇒ 自己資本比率の向上(5.3ポイント上昇の49.9%)
- [P/L] 営業利益、経常利益、四半期純利益は前年同四半期比で、それぞれ大幅に改善し、適正な利益水準を確保。

経営トピックス

- 事業ポートフォリオの拡充。 ⇒ 新規に「投資用アパート開発事業」を開始

貸借対照表

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	1,156	2,532	2,382	△150
販売用不動産	2,381	1,897	● 1,347	△550
仕掛販売用不動産	3,027	1,208	● 1,565	356
その他	214	84	86	1
流動資産合計	6,781	5,723	5,381	△342
固定資産合計	427	377	376	△0
資産合計	7,208	6,100	5,757	△343
工事未払金	120	72	82	9
借入金(短期・1年内)	4,235	2,527	1,971	● △555
その他	176	215	153	△61
流動負債合計	4,531	2,815	2,207	△608
長期借入金	582	489	596	● 106
その他	63	78	83	5
固定負債合計	646	567	679	111
負債合計	5,178	3,383	2,886	△497
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,133	1,822	1,976	154
その他	0	△0	△0	-
純資産合計	2,029	2,717	2,871	154
負債純資産合計	7,208	6,100	● 5,757	△343

● **販売用不動産の減少** (2015/3期末比)

【16/3期 第1Q末内訳】

マンション販売 : 11億67百万円 ... 44戸

戸建販売 : 1億80百万円 ... 5棟

合計 : 13億47百万円

● **仕掛販売用不動産の増加** (2015/3期末比)

【16/3期 第1Q末内訳】

流動化 : 1億2百万円

マンション販売 : 7億72百万円

戸建販売 : 6億90百万円

合計 : 15億65百万円

● **有利子負債残高の状況**

15/3期末 30億17百万円

16/3期第1Q末 25億67百万円

増減 △4億49百万円

● **自己資本比率は15/3期末44.6%から、16/3期第1Q末49.9%に上昇**

損益計算書

(単位:百万円)	2015/3期		2016/3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	1,138	100.0%	● 2,547	100.0%	1,409	123.8%	10,600
売上原価	928	81.6%	2,041	80.1%	1,112	119.8%	-
売上総利益	209	18.4%	505	19.9%	296	141.3%	-
販売管理費	317	27.9%	● 327	12.9%	9	3.1%	-
営業利益	△107	△9.5%	178	7.0%	286	-	710
営業外収益	3	0.3%	2	0.1%	△0	△24.8%	-
営業外費用	55	4.8%	● 25	1.0%	△29	△53.6%	-
経常利益	△159	△14.0%	155	6.1%	315	-	565
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	△159	△14.0%	155	6.1%	315	-	-
法人税等	1	0.1%	1	0.1%	0	20.6%	-
四半期純利益	△160	△14.1%	154	6.0%	314	-	560

●数量

	15/3期1Q	16/3期1Q	増減数
流動化	0件	2件	2件
マンション販売	15戸	31戸	16戸
戸建販売	12棟	13棟	1棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	15/3期1Q	16/3期1Q	増減額
人件費	116	116	0
販売手数料	27	25	△2
広告宣伝費	78	73	△5
その他	94	111	16
合計	317	327	9

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	15/3期1Q	16/3期1Q	増減額
支払利息	54	25	△28
その他	1	0	△1
合計	55	25	△29

セグメント別売上高・営業利益

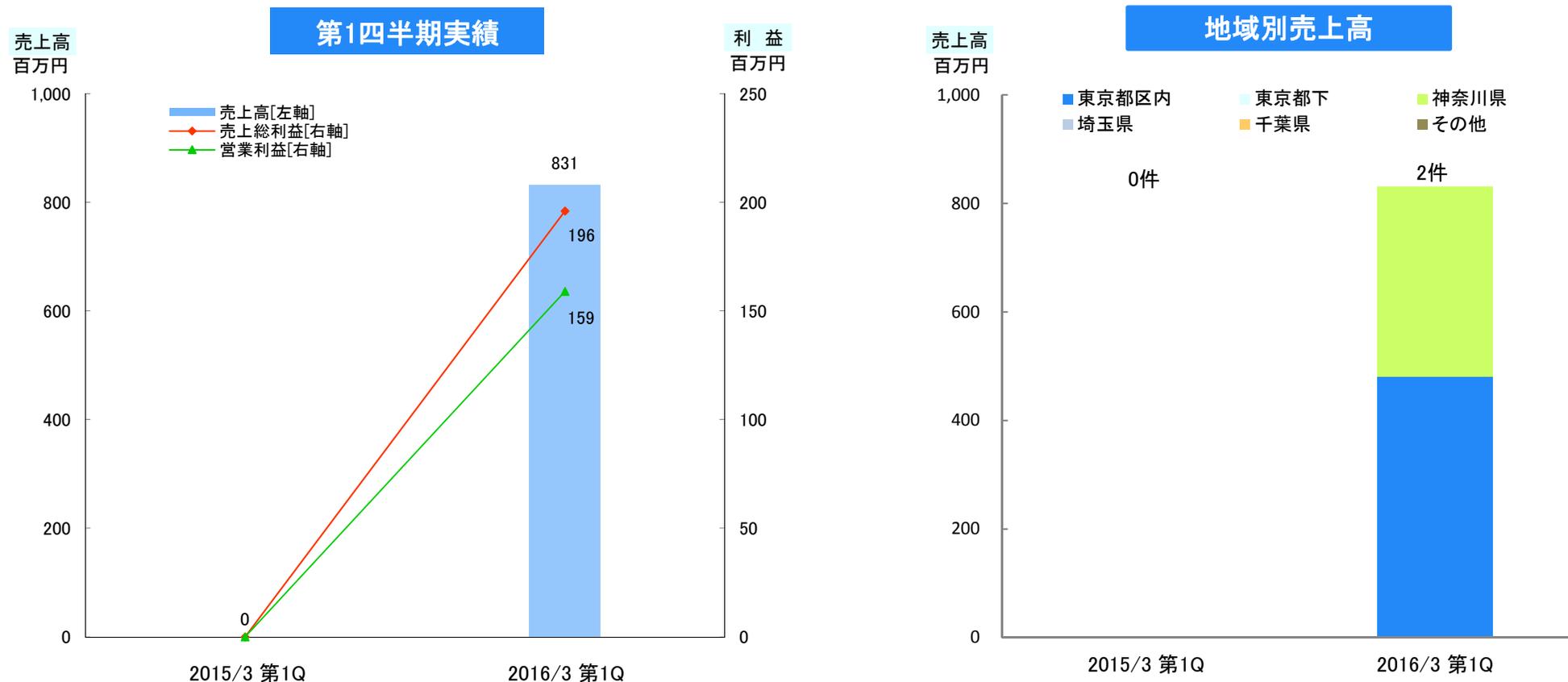
- ✓ 流動化事業とマンション販売事業が牽引し、増収・増益。
- ✓ 流動化事業は、高い利益率を確保。 ⇒ 営業利益率19.2%

【売上高】		2015/3期		2016/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	-	-	831	32.7%	831	-	
マンション販売事業	560	49.2%	1,157	45.4%	596	106.4%	
戸建販売事業	573	50.4%	552	21.7%	△20	△3.7%	
その他の事業	4	0.4%	5	0.2%	1	35.2%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	1,138	100.0%	2,547	100.0%	1,409	123.8%	

【営業利益】		2015/3期		2016/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	-	-	159	19.2%	159	-	
マンション販売事業	△23	△4.2%	144	12.5%	168	-	
戸建販売事業	16	2.9%	△15	△2.8%	△32	-	
その他の事業	3	84.4%	3	59.4%	△0	△4.7%	
消去又は全社	△104	-	△113	-	△9	-	
営業利益合計	△107	△9.5%	178	7.0%	286	-	

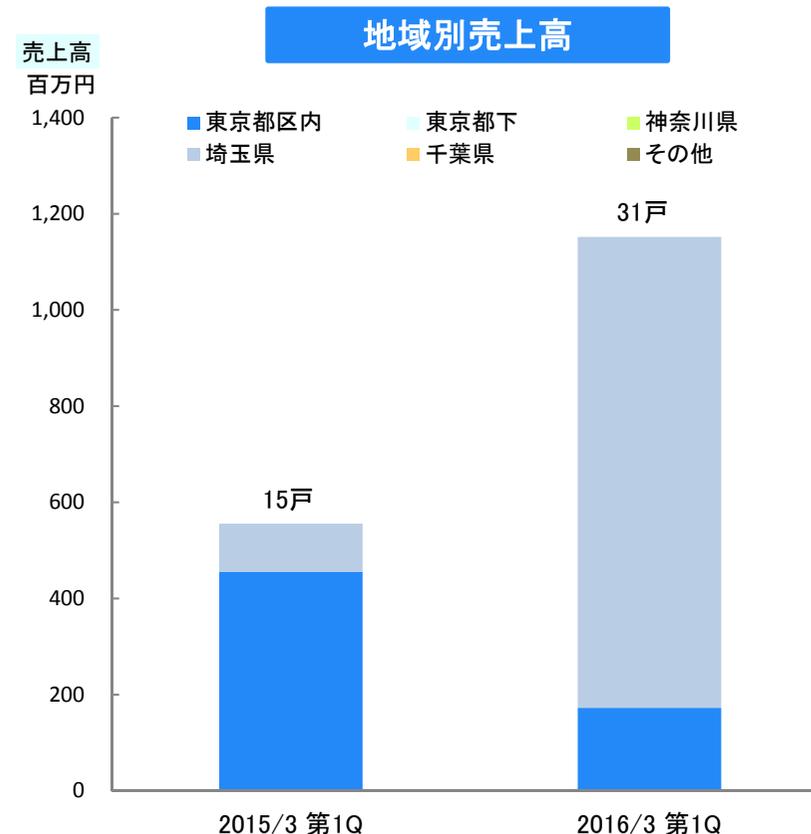
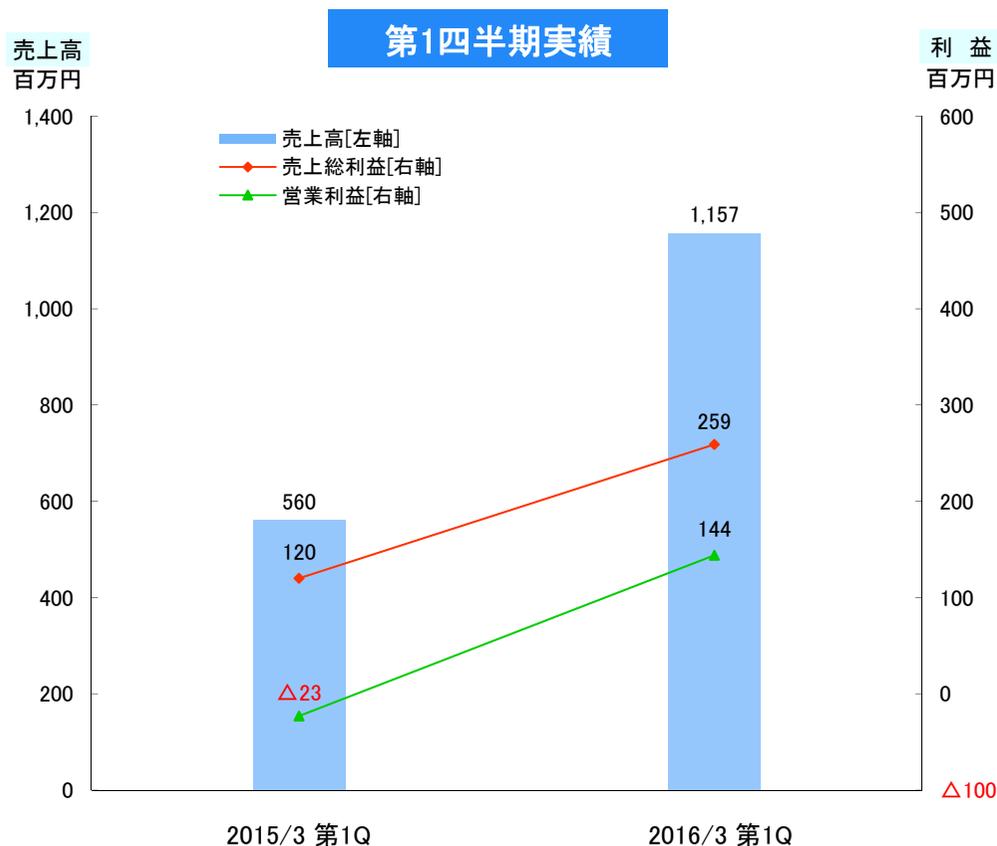
流動化事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、開発用不動産2件の引渡しを完了。
- ✓ マーケットを見据えた収益性の高いプロジェクトの引渡しにより、利益が大幅に伸長し、営業利益159百万円を計上。
- ✓ 前年同四半期を大幅に上回る新規事業用地の取得契約を締結。



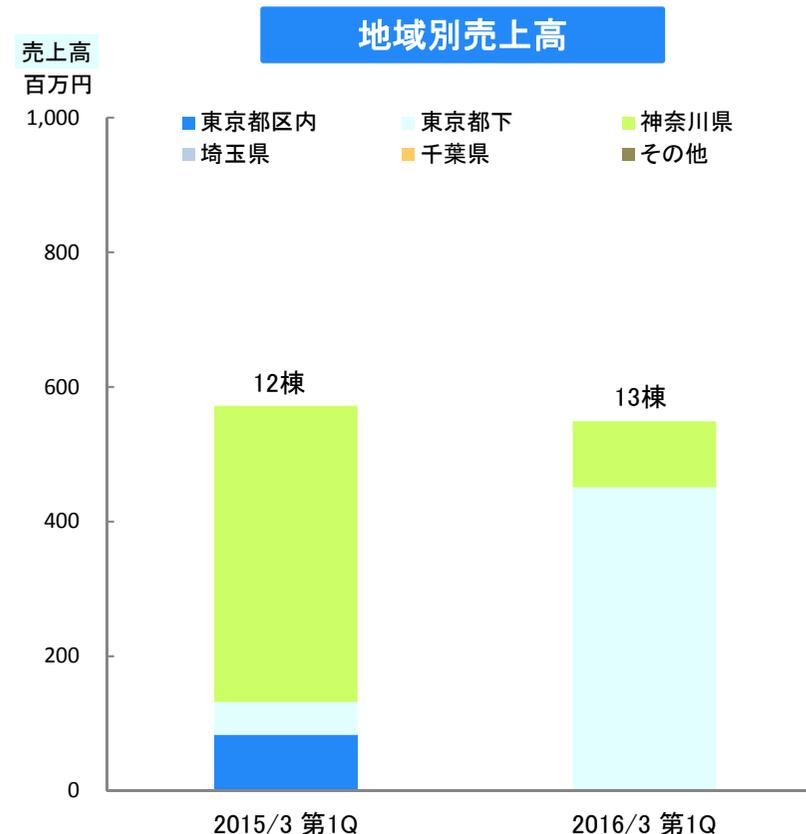
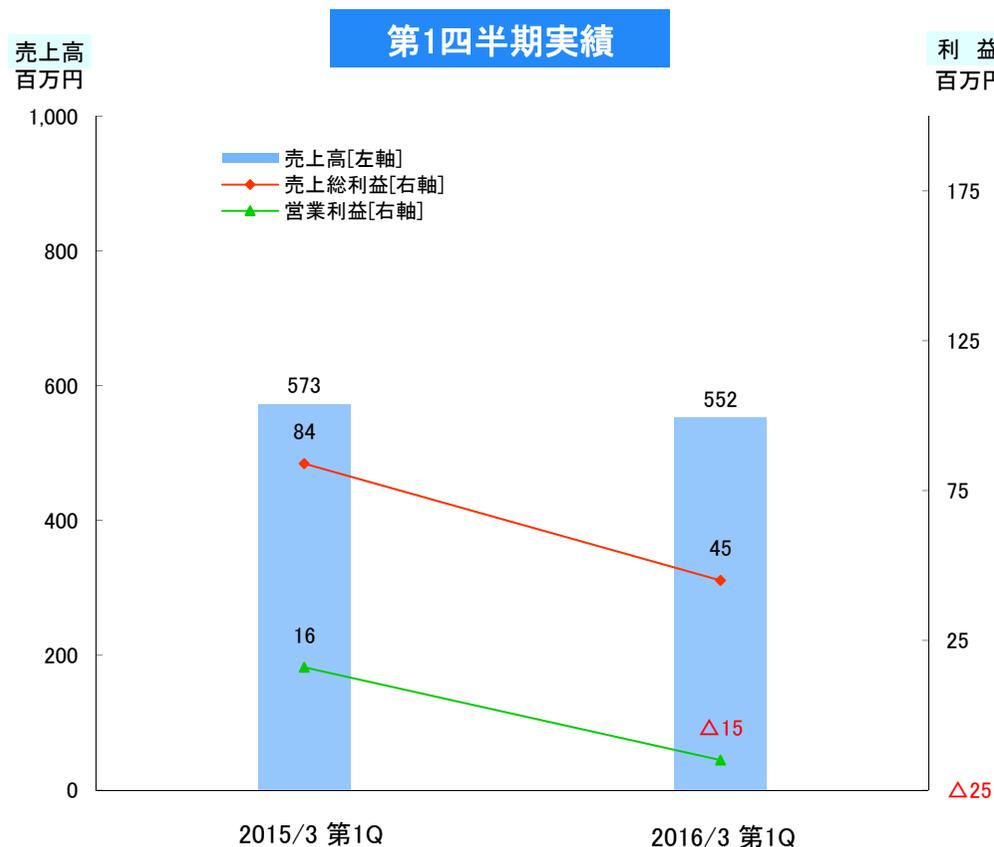
マンション販売事業の状況

- ✓ 東京都・埼玉県にて31戸(前年同四半期比16戸増)を引渡し、売上高1,157百万円(前年同四半期比106.4%増)を計上。
- ✓ 黒字転換を達成。⇒ 郊外プロジェクトを中心に概ね販売好調で適正な利益水準を確保し、営業利益144百万円を計上



戸建販売事業の状況

- ✓ 東京都・神奈川県にて13棟(前年同四半期比1棟増)を引渡し、売上高552百万円(前年同四半期比3.7%減)を計上。
- ✓ 当第1四半期は、委託販売から自社販売へ切り替え販売費の圧縮に努めるものの、在庫物件の引渡し为中心となり、営業損失15百万円の着地。



投資用アパート開発事業（新たな事業の開始）

当社が強みとする住居系不動産の開発ノウハウを活用し、
新たに『投資用アパート開発事業』を開始

立上げ経緯

- ✓ キャッシュ・フロー重視の事業戦略を推進する中、事業ポートフォリオの拡充を課題としていた。
- ✓ 当社が有する仕入力、建築力、販売力でプロジェクトを推進させる組織体制をスピーディーに構築できる。
- ✓ これまで戸建・マンション用地に適さないことから事業化を見送っていた土地情報に着目。

事業環境

東京圏の人口・単身世帯数の増加

東京圏の地価が上昇傾向

税制改正等により投資用不動産の需要増加

今後も投資用アパートを購入する顧客の旺盛な需要が見込まれる。

好立地・高品質等の付加価値ある物件を積極的に供給し収益拡大を図る。

投資用アパート開発事業(プロジェクト紹介)

ルネコート西大島

【概要】

所在地：東京都江東区大島三丁目 竣工予定：2016年1月下旬

交通：都営新宿線「西大島」駅 徒歩4分
総戸数：A号棟 8戸
B号棟 10戸

建物構造：木造2階建・タウンハウス

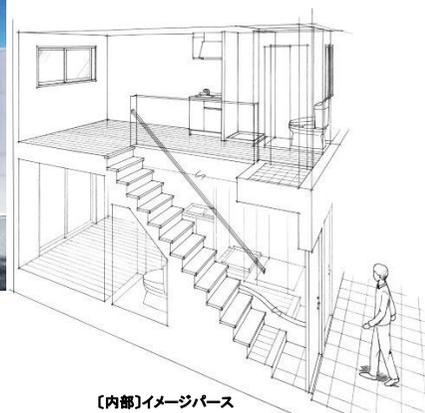
Point 1

2駅2路線利用可能な利便性に加え、周辺にショッピング施設や公共施設が充実した住環境。

Point 2

学生や新社会人をターゲットに濃紺と乳白を組み合わせた「スタイリッシュモダン」な外観。

色のコントラストをつけ都会的な新生活がイメージできるようコーディネート。



ルネコート国立矢川

【概要】

所在地：東京都国立市谷保

交通：JR南武線「矢川」駅 徒歩4分

建物構造：木造2階建・共同住宅

Point 1

立川駅の華やかさと国立の街の穏やかさに矢川の優しさをブレンドした好環境。立川駅乗換えで新宿まで30分の利便性も魅力のポイント。

竣工予定：2015年11月下旬

総戸数：A号棟 8戸
B号棟 7戸



ルネコート五反野

【概要】

所在地：東京都足立区足立四丁目

交通：東武伊勢崎線
「五反野」駅 徒歩2分

建物構造：木造2階建・共同住宅

Point 1

都心へダイレクトアクセスの「五反野」駅から徒歩2分の好立地。

利便性豊かな生活環境設備が充実した仕様。

竣工予定：2016年1月末

総戸数：10戸



【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、2016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。