

変わること、変わらないこと。



2017年3月期第1四半期決算説明資料

2016年8月5日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

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

- 住宅分譲市場では、販売価格が上昇し、一次取得者層の消費者マインドに慎重さが見られた。
- マイナス金利導入により、不動産向け融資の拡大と借入金利の低下が進み、収益物件への投資需要が活発化。
- 不動産プレイヤーによる事業用地取得競争は一層の激化へ。

業績トピックス

- [B/S] 将来の収益の源泉となる開発用地の取得を積極化。
⇒ 仕掛販売用不動産の着実な積み上げ
- [P/L] 当期はプロジェクトの引渡しが第3四半期以降に偏重。
⇒ 当第1四半期の売上・利益は、ともに前年同四半期を下回る着地

経営トピックス

- 事業ポートフォリオの拡充。 ⇒ 新規に「収益物件事業」を開始
- A種優先株式の50%について取得及び消却を完了(2016年7月29日付)。

貸借対照表

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	2,382	2,745	2,384	△361
販売用不動産	1,347	329	133	● △196
仕掛販売用不動産	1,565	4,215	4,674	● 459
その他	86	322	388	66
流動資産合計	5,381	7,612	7,580	△31
固定資産合計	376	447	503	55
資産合計	5,757	8,059	8,083	23
工事未払金	82	155	158	2
借入金(短期・1年内)	1,971	2,266	2,623	● 357
その他	153	335	184	△151
流動負債合計	2,207	2,757	2,966	209
長期借入金	596	1,936	1,807	● △129
その他	83	97	92	△5
固定負債合計	679	2,034	1,900	△134
負債合計	2,886	4,792	4,867	74
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	1,976	2,372	2,321	△50
その他	△0	△0	△0	△0
純資産合計	2,871	3,267	3,216	● △51
負債純資産合計	5,757	8,059	8,083	23

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期1Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	260	133	△127
戸建販売	68	0	△68
合計	329	133	△196

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	16/3期	17/3期1Q	増減額
流動化	1,284	1,547	263
マンション販売	1,629	1,896	266
戸建販売	1,300	1,230	△70
合計	4,215	4,674	459

●有利子負債残高

(単位:百万円)	16/3期	17/3期1Q	増減額
短期	2,266	2,623	357
長期	1,936	1,807	△129
合計	4,203	4,431	228

●自己資本

(単位:百万円)	16/3期	17/3期1Q	増減額
自己資本	3,267	3,216	△51

損益計算書

(単位:百万円)	2016/3期		2017/3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	2,547	100.0%	● 1,247	100.0%	△1,300	△51.0%	11,900
売上原価	2,041	80.1%	1,026	82.3%	△1,014	△49.7%	-
売上総利益	505	19.9%	220	17.7%	△285	△56.5%	-
販売管理費	327	12.9%	● 250	20.1%	△76	△23.5%	-
営業利益	178	7.0%	△30	△2.4%	△208	-	810
営業外収益	2	0.1%	3	0.2%	0	28.5%	-
営業外費用	25	1.0%	● 24	1.9%	△1	△6.4%	-
経常利益	155	6.1%	△50	△4.1%	△206	-	710
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	155	6.1%	△50	△4.1%	△206	-	-
法人税等	1	0.1%	0	0.0%	△1	△82.4%	-
四半期純利益	154	6.0%	△50	△4.1%	△204	-	700

●数量

	16/3期1Q	17/3期1Q	増減数
流動化	2件	2件	0件
マンション販売	31戸	5戸	△26戸
戸建販売	13棟	16棟	3棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	16/3期1Q	17/3期1Q	増減額
人件費	116	127	10
販売手数料	25	7	△18
広告宣伝費	73	23	△49
その他	111	92	△19
合計	327	250	△76

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	16/3期1Q	17/3期1Q	増減額
支払利息	25	23	△1
その他	0	0	0
合計	25	24	△1

セグメント別売上高・営業利益

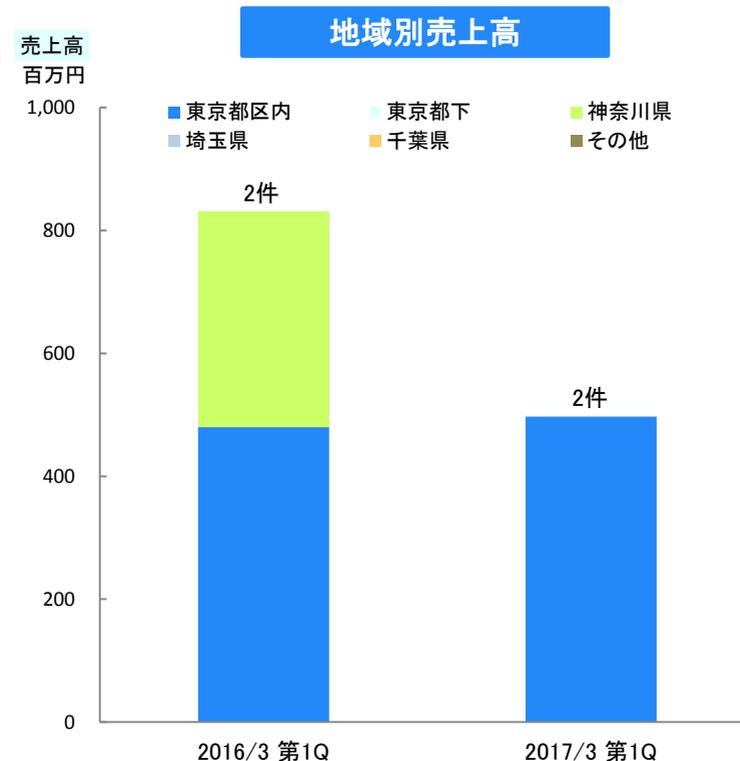
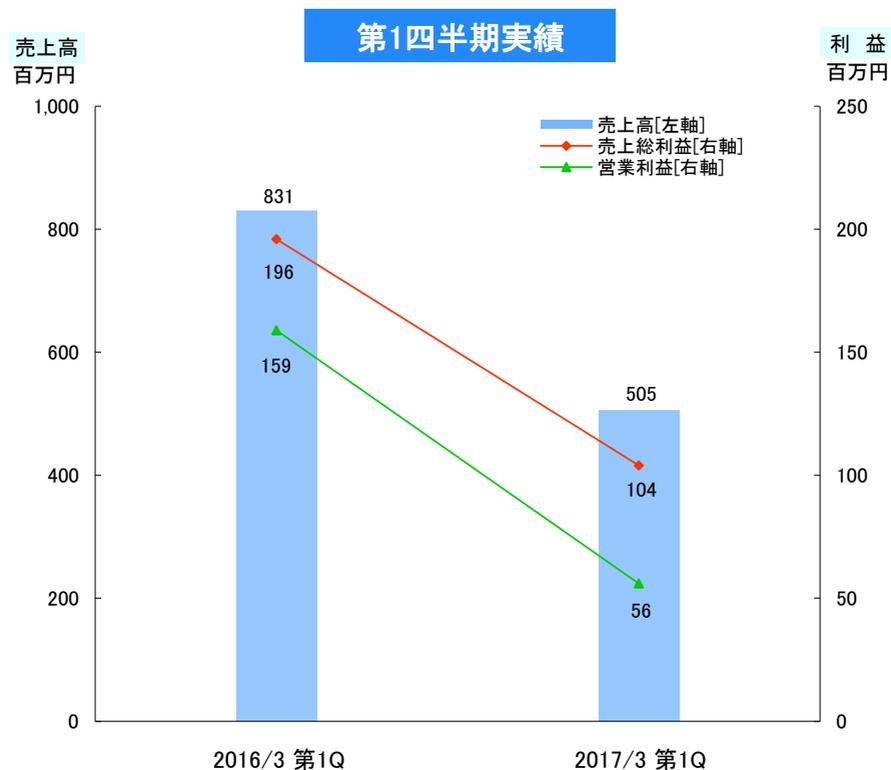
- ✓ 流動化事業・マンション販売事業は、プロジェクトの引渡しが第3四半期以降に偏重していることにより、減収・減益。
- ✓ 戸建販売事業は、開発・造成プロジェクトの引渡しが牽引し、増収・増益。

【売上高】 (単位:百万円)	2016/3期		2017/3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	831	32.7%	505	40.5%	△326	△39.2%
マンション販売事業	1,157	45.4%	153	12.3%	△1,003	△86.7%
戸建販売事業	552	21.7%	583	46.8%	31	5.7%
その他の事業	5	0.2%	4	0.4%	△1	△26.1%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
売上高合計	2,547	100.0%	1,247	100.0%	△1,300	△51.0%

【営業利益】 (単位:百万円)	2016/3期		2017/3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	159	19.2%	56	11.1%	△103	△64.8%
マンション販売事業	144	12.5%	△19	△13.0%	△164	-
戸建販売事業	△15	△2.8%	44	7.5%	59	-
その他の事業	3	59.4%	3	84.0%	0	4.5%
消去又は全社	△113	-	△114	-	△0	-
営業利益合計	178	7.0%	△30	△2.4%	△208	-

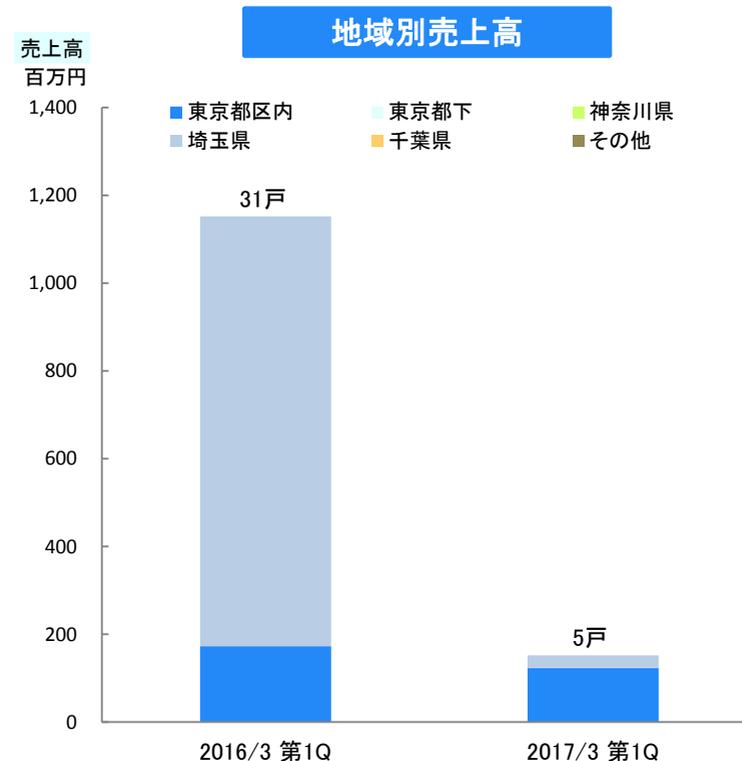
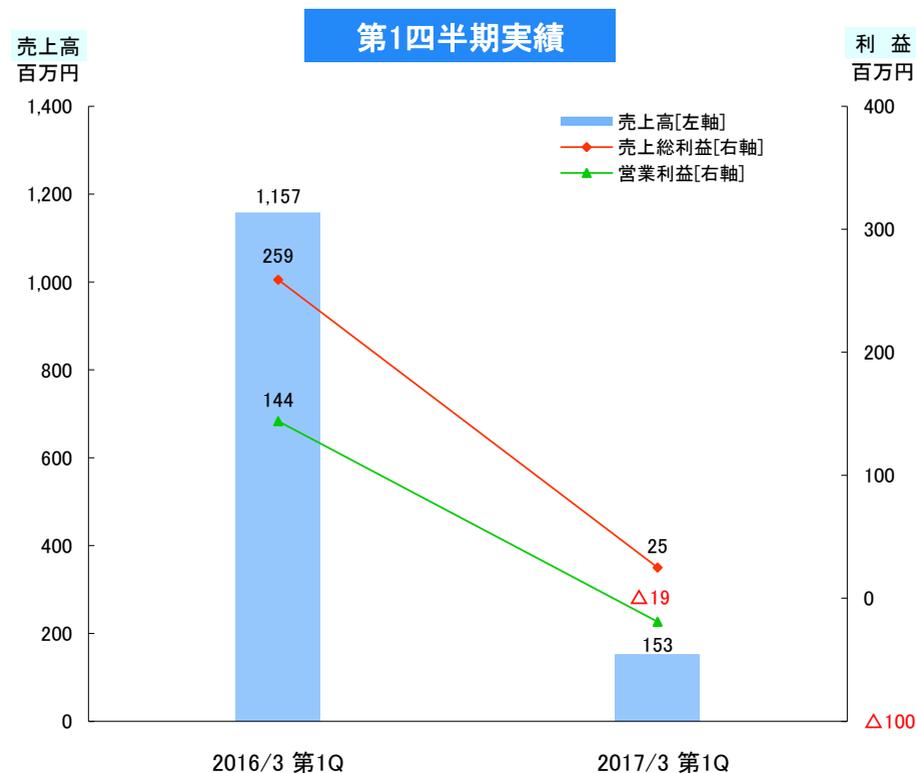
流動化事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、東京都区内の開発用不動産2件の引渡しを完了。
- ✓ 新規物件の取得を積極的に進め、前年同四半期に比べ1.5倍の取得契約を締結。



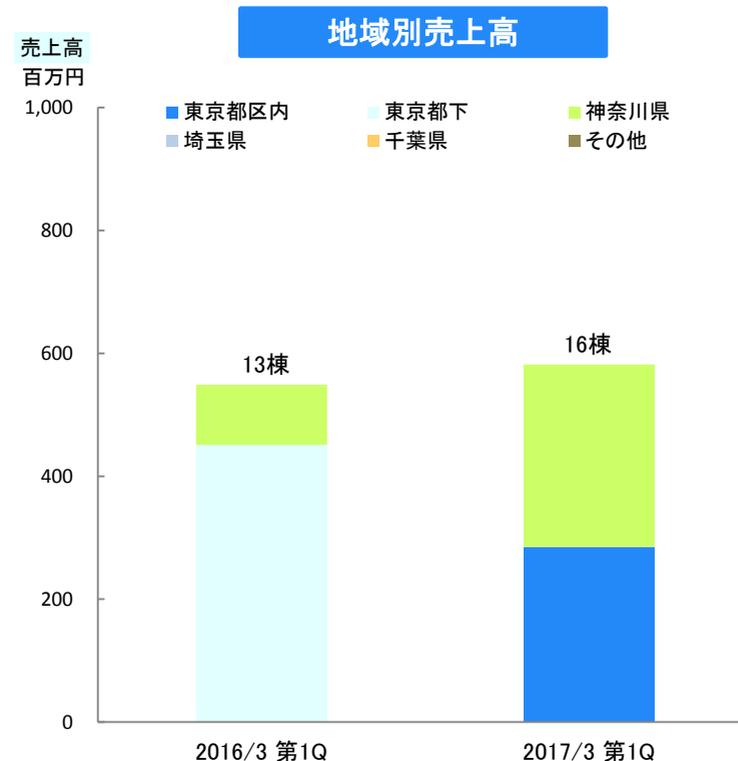
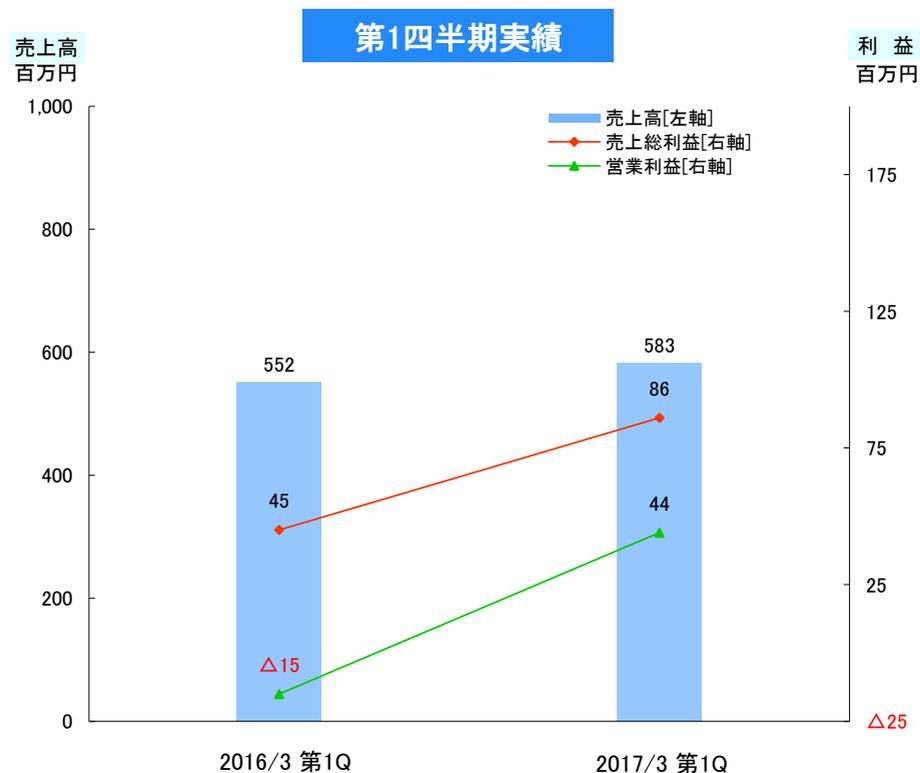
マンション販売事業の状況

- ✓ 当期はプロジェクトの竣工・引渡しだが、第3四半期以降に偏重していることにより、売上高・営業利益は前年同四半期を下回る着地。
- ✓ 在庫販売に注力したことにより、売上総利益率は6%ダウン。



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、開発・造成プロジェクトの牽引により16棟（前年同四半期比3棟増）を引渡し、売上高583百万円（前年同四半期比5.7%増）を計上。
- ✓ 概ね販売好調で、適正な利益水準を確保。 ⇒ 売上総利益率6.6%アップ



収益物件事業（新たな事業の開始）

事業ポートフォリオの拡充として、新たに「収益物件事業」に参入

流動性が低下した物件を、リノベーション・リーシング強化により
収益力を高め、多様なルートで販売を推進

- ✓ 「資産運用型マンション事業」・「資産運用型アパート事業」で蓄積したノウハウとキャリア人材の新規採用により、収益計上の早期実現を可能とする体制を構築。

物件購入
(賃貸マンション・オフィスビル・商業施設)

マーケットでの物件の競争力を高めるため、
リノベーションやリーシングの強化により
バリューアップを図り、収益力を向上させる

投資家・投資ファンド・自己利用を目的とする
エンドユーザー等に販売



※写真はイメージ

- ✓ 三越前プロジェクト、町田プロジェクト等に次ぐ新規物件の取得を積極的に進める。

仕入・販売を順調にスタートさせ、第2四半期より売上計上を見込む

進行中プロジェクト

(仮称)ルネサンスコート蒲田〔資産運用型マンション〕

【概要】

所在地：東京都大田区新蒲田一丁目
 交通：JR京浜東北線「蒲田」駅 徒歩10分
 東急多摩川線・池上線「蒲田」駅 徒歩9分
 総戸数：26戸
 建物構造：RC造地上8階建
 竣工：2016年11月下旬(予定)

Point 1

「蒲田」駅徒歩10分の立地にある資産運用型マンション。黒を基調としたスタイリッシュな外観が、ハイセンスで都会的な印象を演出。

Point 2

都心や羽田空港等へのアクセスに優れ、駅周辺には商業施設が立ち並ぶなど、生活利便性を兼ね備えた賃貸需要の高い人気のエリア。



ルネタウン聖蹟桜ヶ丘〔戸建〕

【概要】

所在地：東京都多摩市連光寺一丁目
 交通：京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅 バス13分
 総棟数：4棟
 竣工：2016年8月

Point 1

開放感溢れる高台立地。至近に四季を豊かに彩る公園が複数存在し、周辺を見渡せる小高い丘からの美しい眺望のある住環境。

Point 2

ワイドスパンプランや快適さを追求したプランニングと、きめ細やかな機能までこだわり開放性と機能性を追及した仕様・設備。



【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、2017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。