

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

2018年3月期第1四半期決算説明資料

2017年8月7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

- 建売住宅市場では、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策などにより、底堅い需要が継続。新築マンション市場では、首都圏の供給戸数の減少に歯止めが掛かった感があるものの、やや弱含みで推移。
- 資産運用型不動産市場では、金融緩和策の継続による良好な資金調達環境のもとで、国内外投資家の資金運用ニーズや相続税対策としての需要の高まりを反映し、取引は順調に推移。

業績トピックス

- [B/S] 順調な販売の進捗に伴う財務体質の強化
⇒ 有利子負債の圧縮 ⇒ 自己資本比率上昇
- [P/L] 全事業セグメントでの好調な販売実績
売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益ともに増収増益

経営トピックス

- 復配の実現(一株当たり5円)
- 全てのA種優先株式について取得及び消却を完了(2017年5月29日付)

貸借対照表

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	2,384	2,881	2,577	△303
販売用不動産	133	999	360	● △639
仕掛販売用不動産	4,674	4,790	3,682	● △1,107
その他	388	486	524	38
流動資産合計	7,580	9,157	7,144	△2,012
固定資産合計	503	800	828	27
繰延資産合計	-	6	5	△0
資産合計	8,083	9,964	7,979	△1,985
工事未払金	158	163	205	42
借入金(短期・1年内)	2,623	2,389	2,106	● △283
その他	184	363	268	△95
流動負債合計	2,966	2,917	2,580	△336
社債	-	250	250	● -
長期借入金	1,807	3,064	1,560	● △1,503
その他	92	97	105	7
固定負債合計	1,900	3,411	1,916	△1,495
負債合計	4,867	6,328	4,496	△1,832
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	2,321	2,741	2,588	△152
その他	△0	△1	△1	△0
純資産合計	3,216	3,635	3,482	● △152
負債純資産合計	8,083	9,964	7,979	△1,985

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期1Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	511	-	△511
戸建販売	487	360	△127
合計	999	360	△639

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期1Q	増減額
流動化	2,740	1,674	△1,065
マンション販売	980	1,383	403
戸建販売	1,069	623	△445
合計	4,790	3,682	△1,107

●有利子負債残高

(単位:百万円)	17/3期	18/3期1Q	増減額
短期	2,389	2,106	△283
長期	3,314	1,810	△1,503
合計	5,704	3,917	△1,787

●自己資本

(単位:百万円)	17/3期	18/3期1Q	増減額
自己資本	3,635	3,482	△152

損益計算書

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3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	1,247	100.0%	● 4,087	100.0%	2,840	227.7%	13,430
売上原価	1,026	82.3%	3,414	83.5%	2,387	232.5%	-
売上総利益	220	17.7%	672	16.5%	452	205.4%	-
販売管理費	250	20.1%	● 372	9.1%	121	48.5%	-
営業利益	△30	△2.4%	300	7.4%	330	-	880
営業外収益	3	0.2%	5	0.1%	1	44.9%	-
営業外費用	24	1.9%	● 19	0.5%	△4	△17.4%	-
経常利益	△50	△4.1%	286	7.0%	336	-	810
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	△50	△4.1%	286	7.0%	336	-	-
法人税等	0	0.0%	41	1.0%	41	-	-
四半期純利益	△50	△4.1%	244	6.0%	295	-	690

●数量

	17/3期1Q	18/3期1Q	増減数
流動化	2件	5件	3件
マンション販売	5戸	18戸	13戸
戸建販売	16棟	27棟	11棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	17/3期1Q	18/3期1Q	増減額
人件費	127	146	19
販売手数料	7	56	48
広告宣伝費	23	36	12
その他	92	132	40
合 計	250	372	121

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	17/3期1Q	18/3期1Q	増減額
支払利息	23	19	△4
その他	0	0	0
合 計	24	19	△4

セグメント別売上高・営業利益

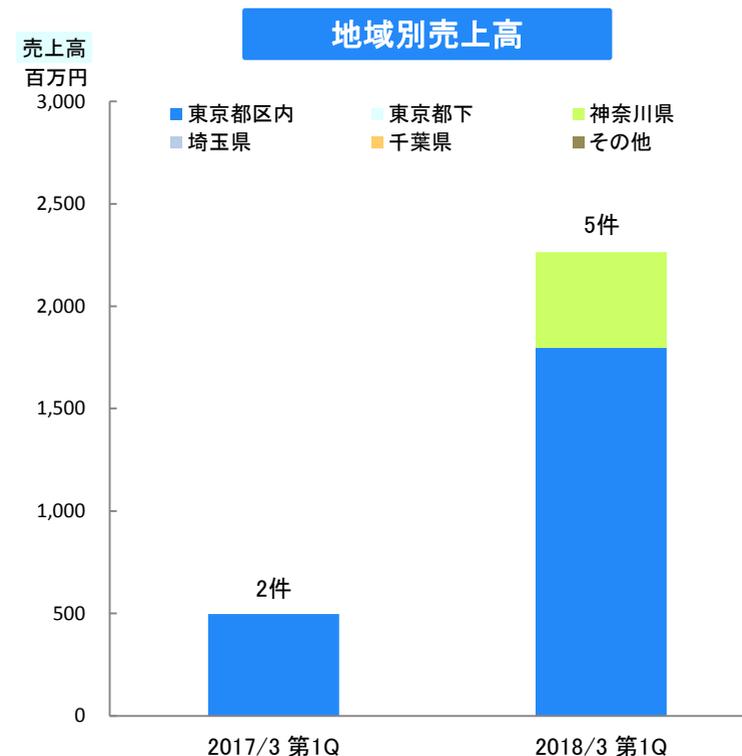
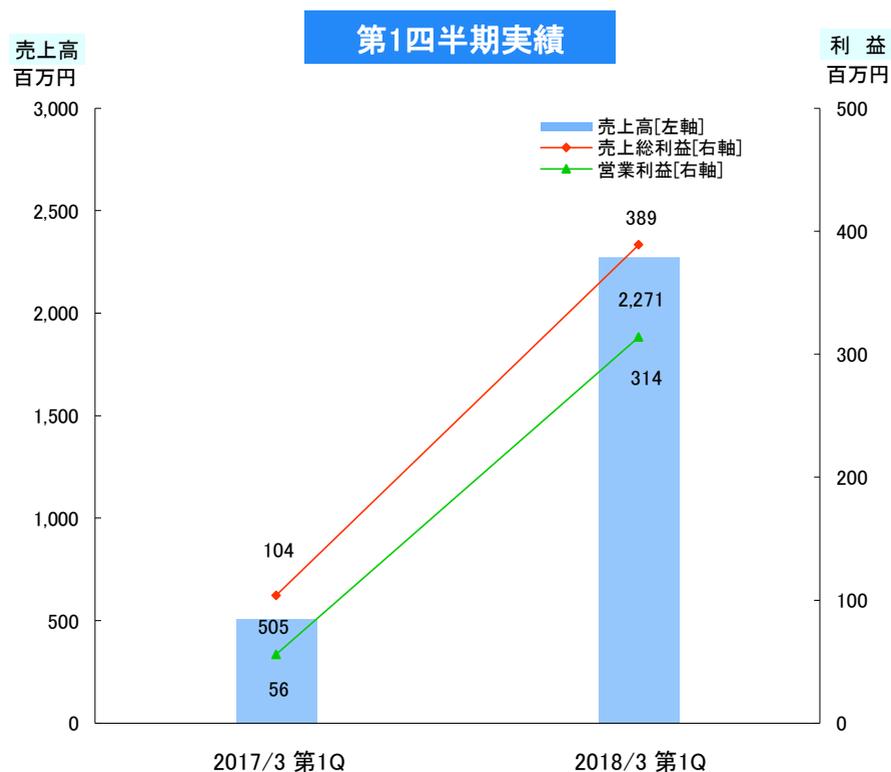
✓ 全ての事業セグメントにおいて、大幅な増収増益を達成。

【売上高】 (単位:百万円)		2017/3期		2018/3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	505	40.5%	2,271	55.6%	1,766	349.3%	
マンション販売事業	153	12.3%	692	17.0%	539	351.7%	
戸建販売事業	583	46.8%	1,105	27.0%	521	89.3%	
その他の事業	4	0.4%	17	0.4%	13	306.0%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	1,247	100.0%	4,087	100.0%	2,840	227.7%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2017/3期		2018/3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	56	11.1%	314	13.8%	258	458.9%	
マンション販売事業	△19	△13.0%	92	13.3%	112	-	
戸建販売事業	44	7.5%	46	4.2%	2	4.9%	
その他の事業	3	84.0%	9	54.6%	5	163.7%	
消去又は全社	△114	-	△161	-	△47	-	
営業利益合計	△30	△2.4%	300	7.4%	330	-	

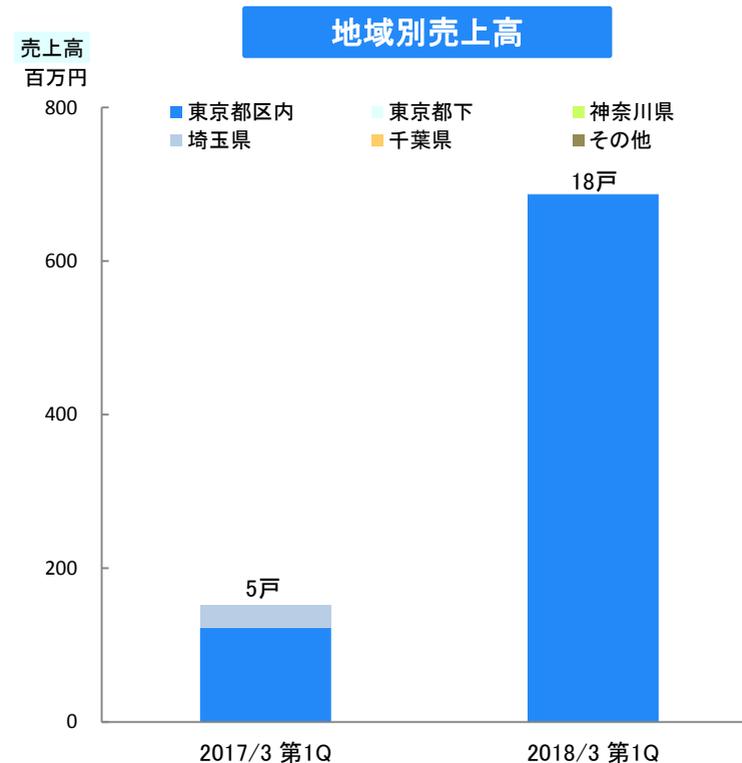
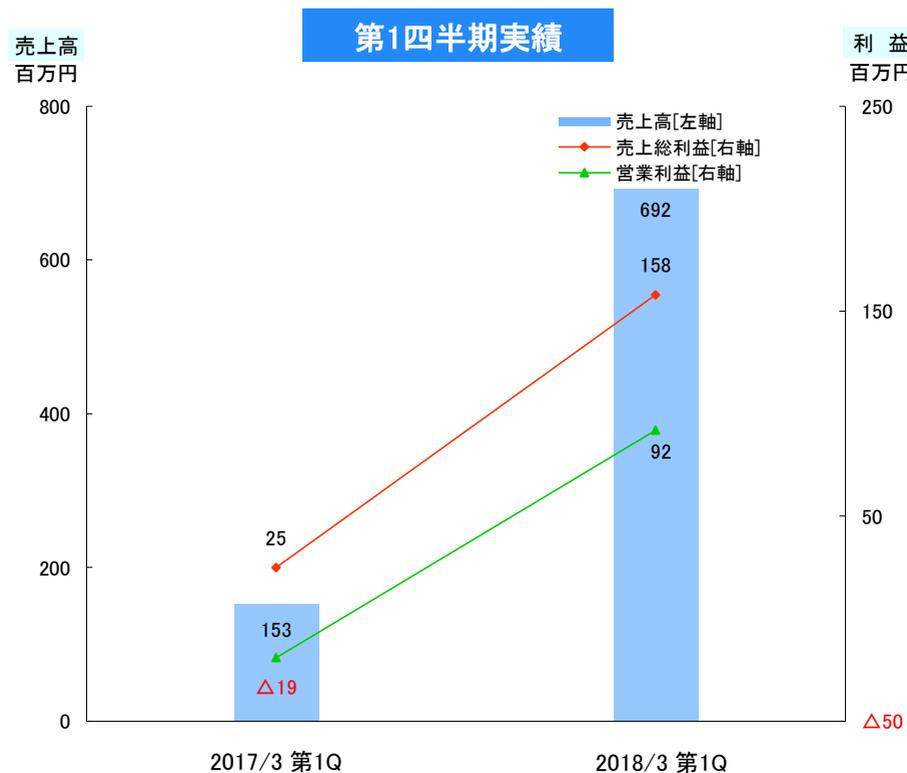
流動化事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、東京都区内、神奈川県にてコンパクトマンション等の開発用地5件を引渡し、売上高22億71百万円(前年同四半期比349.3%増)を計上。
- ✓ 堅調な資産運用型不動産市場に焦点を当てた事業用地の確保、良質なプラン開発により、デベロッパーに魅力的な開発用地を提供。
- ✓ 引渡し件数の増加(前年同四半期比3件増)による大幅な増収に加え、販売管理費の抑制により営業利益も大幅な増益を達成。



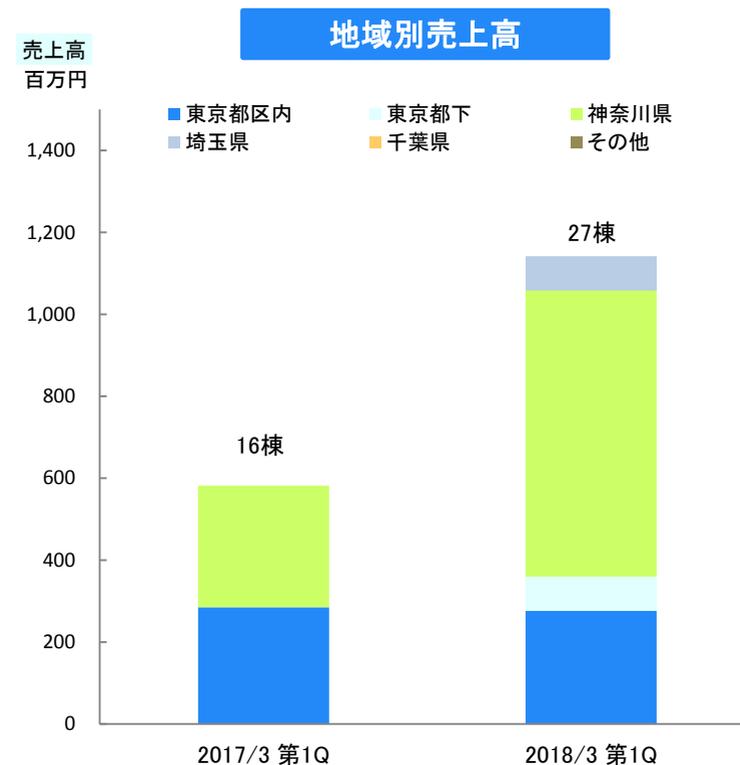
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、東京都区内にて資産運用型マンション1棟(全16戸)および買取再販マンション2戸を引渡し、売上高6億92百万円(前年同四半期比351.7%増)を計上。
- ✓ 上記資産運用型マンションについては、エリアと良質なプランが高く評価され、稼働率100%。



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、神奈川県を中心に宅地販売を含む27棟(前年同四半期比11棟増)を引渡し、売上高11億5百万円(前年同四半期比89.3%増)を計上。
- ✓ 販売活動強化に伴い、広告宣伝費等の販売費が増加したものの、営業利益は増益を確保。



新規物件の仕入契約状況

当第1四半期は、前年同四半期を大幅に上回る
新規物件の仕入契約を締結

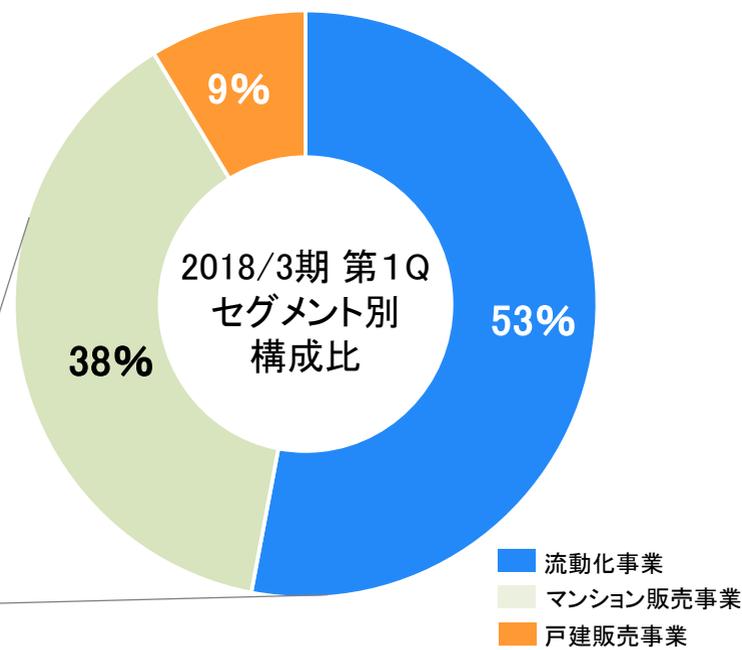
新規仕入契約の概況

2017/3 第1Q
(2016/4~2016/6)

計画売上高: 約20億円

2018/3 第1Q
(2017/4~2017/6)

計画売上高: 約48億円



※仕入契約時の計画売上高を集計。

株主への利益還元による「株主重視の経営」を積極推進

配当の実施

普通株式1株につき5円の配当を実施
(配当金の合計 99,550,405円)

平成30年3月期についても、
普通株式1株につき5円の配当を予定
(平成30年3月期の業績予想を前提)

優先株式の取得・消却

A種優先株式298株の取得および消却
(取得金額の合計 298,000,000円)

前期における取得および消却に続き、
全てのA種優先株式の取得・消却を完了

株主重視の経営

～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～

進行中プロジェクト

ルネサンスシティ川口並木 ザ・レジデンス(コンパクトマンション)

【概要】

所在地：埼玉県川口市並木三丁目

交通：JR京浜東北線「西川口」駅 徒歩4分

総戸数：38戸(他管理事務室1戸)

建物構造：RC造地上8階建

竣工：2017年9月上旬(予定)

Point 1

「西川口」駅まで徒歩4分、信号なしのノンストップアプローチが可能な好立地。「池袋」駅など主要駅へのアクセスも抜群。

Point 2

眼前に広がる公園と開放的な住空間が、快適な毎日を演出。全邸公園向きの緑を望むプライベートレジデンス。



ルネタウン篠崎 (戸建)

【概要】

所在地：東京都江戸川区鹿骨五丁目

交通：都営新宿線「篠崎」駅 バス7分
下車徒歩4分

総棟数：7棟

竣工：5～7号棟 2017年4月
1～4号棟 2017年5月

Point 1

周辺にはスポーツ施設や児童遊園、バーベキュー場等が揃った篠崎公園があるほか、文化施設も充実。緑に恵まれた穏やかな立地で、子育てに最適な住環境。

Point 2

高断熱仕様や最新のエコ仕様を多数搭載。スカイルーフバルコニーやホビールーム付プランもご用意し、快適な住まいを提供。



進行中プロジェクト

ルネタウン横浜白楽（戸建）

【概要】

所在地：神奈川県横浜市港北区篠原西町
40番

交通：東急東横線「白楽」駅 徒歩10分

総棟数：2棟

竣工：2017年7月

Point 1

駅徒歩10分、「横浜」駅へ直通4分、2駅2路線利用可の快適アクセス。側には「篠原園地」、「岸根公園」があり、日々の暮らしに潤いと安らぎをもたらす緑豊かな住環境。

Point 2

閑静な邸宅街で「南道路」×「高台」の好立地。南向きで開放感あるLDKは20帖以上のゆとり。ユーティリティやグルニエ等+αの空間も備えた充実のプランニング。



イメージバス

【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。

 **新日本建物**

本資料は、2018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。