

変わること、変わらないこと。



# 2018年3月期決算説明資料

2018年5月7日(月) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

# 2018年3月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、国内経済は緩やかな回復基調で推移。
- 資産運用型不動産市場では、良好な資金調達環境に加え、住宅取得税制の継続、相続税の課税強化等の税制改正の影響等もあり、引続き投資需要は堅調に推移。
- 住居系以外にも、ホテル等の宿泊施設、物流施設、オフィス等の各分野においても全体的に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] 売上高(前期比+32.7%)、営業利益(同+40.1%)、経常利益(同+42.9%)、当期純利益(同+60.9%)ともに大幅な増収増益を達成。
- [B/S] 需要が旺盛な資産運用型不動産市場に向けた開発用地等の仕入活動を重点的に推進した結果、翌期以降の売上・利益に繋がる(仕掛)販売用不動産の積上げを実現。

## 経営トピックス

- 9期ぶりの復配を実現(一株あたり5円)。
- 事業本部に新規事業開発室を新設する等、従来の住居系以外のホテル、商業ビル、オフィス等の多様な不動産案件の企画・開発に着手。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	2,881	28.9%	3,714	21.9%	833
販売用不動産	999	10.0%	1,213	7.2%	● 213
仕掛販売用不動産	4,790	48.1%	10,365	61.2%	● 5,575
その他	486	4.9%	354	2.1%	△131
<b>流動資産合計</b>	<b>9,157</b>	<b>91.9%</b>	<b>15,648</b>	<b>92.5%</b>	<b>6,491</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>800</b>	<b>8.0%</b>	<b>1,271</b>	<b>7.5%</b>	<b>470</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>6</b>	<b>0.1%</b>	<b>4</b>	<b>0.0%</b>	<b>△1</b>
<b>資産合計</b>	<b>9,964</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,924</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,960</b>
工事未払金	163	1.6%	149	0.9%	△14
借入金(短期・1年内)	2,389	24.0%	5,330	31.5%	● 2,940
その他	363	3.7%	637	3.8%	273
<b>流動負債合計</b>	<b>2,917</b>	<b>29.3%</b>	<b>6,116</b>	<b>36.1%</b>	<b>3,199</b>
社債	250	2.5%	250	1.5%	● -
長期借入金	3,064	30.7%	6,022	35.6%	● 2,957
その他	97	1.0%	150	0.9%	52
<b>固定負債合計</b>	<b>3,411</b>	<b>34.2%</b>	<b>6,422</b>	<b>37.9%</b>	<b>3,010</b>
<b>負債合計</b>	<b>6,328</b>	<b>63.5%</b>	<b>12,539</b>	<b>74.1%</b>	<b>6,210</b>
資本金	854	8.6%	854	5.0%	-
資本剰余金	40	0.4%	40	0.2%	-
利益剰余金	2,741	27.5%	3,420	20.2%	679
その他	△1	△0.0%	69	0.4%	71
<b>純資産合計</b>	<b>3,635</b>	<b>36.5%</b>	<b>4,385</b>	<b>25.9%</b>	<b>● 750</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>9,964</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,924</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,960</b>

## ● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	511	941	429
戸建販売	487	271	△216
<b>合計</b>	<b>999</b>	<b>1,213</b>	<b>213</b>

## ● 仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
流動化	2,740	7,530	4,790
マンション販売	980	2,303	1,322
戸建販売	1,069	532	△537
<b>合計</b>	<b>4,790</b>	<b>10,365</b>	<b>5,575</b>

## ● 有利子負債残高

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
短期	2,389	5,330	2,940
長期	3,314	6,272	2,957
<b>合計</b>	<b>5,704</b>	<b>11,602</b>	<b>5,898</b>

## ● 自己資本

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
自己資本	3,635	4,385	750

# 損益計算書

(単位:百万円)	2017/3期		2018/3期			
	通期		通期		前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	11,301	100.0%	● 14,994	100.0%	3,693	32.7%
売上原価	9,172	81.2%	12,276	81.9%	3,103	33.8%
<b>売上総利益</b>	<b>2,128</b>	<b>18.8%</b>	<b>2,717</b>	<b>18.1%</b>	<b>589</b>	<b>27.7%</b>
販売管理費	1,292	11.4%	● 1,546	10.3%	253	19.6%
<b>営業利益</b>	<b>835</b>	<b>7.4%</b>	<b>1,171</b>	<b>7.8%</b>	<b>335</b>	<b>40.1%</b>
営業外収益	15	0.1%	29	0.2%	13	90.9%
営業外費用	120	1.0%	● 156	1.0%	35	29.8%
<b>経常利益</b>	<b>730</b>	<b>6.5%</b>	<b>1,043</b>	<b>7.0%</b>	<b>313</b>	<b>42.9%</b>
特別利益	-	-	-	-	-	-
特別損失	59	0.6%	30	0.2%	△29	△49.0%
<b>税引前利益</b>	<b>670</b>	<b>5.9%</b>	<b>1,012</b>	<b>6.8%</b>	<b>342</b>	<b>51.1%</b>
法人税等	1	0.0%	169	1.1%	168	-
法人税等調整額	-	-	△232	△1.6%	△232	-
<b>当期純利益</b>	<b>669</b>	<b>5.9%</b>	<b>1,076</b>	<b>7.2%</b>	<b>407</b>	<b>60.9%</b>

## ●数量

	17/3期	18/3期	増減数
流動化	16件	21件	5件
マンション販売	178戸	92戸	△86戸
戸建販売	34棟	55棟	21棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
人件費	562	674	111
販売手数料	73	152	78
広告宣伝費	124	134	9
その他	531	585	54
<b>合計</b>	<b>1,292</b>	<b>1,546</b>	<b>253</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	17/3期	18/3期	増減額
支払利息	118	137	18
その他	2	19	17
<b>合計</b>	<b>120</b>	<b>156</b>	<b>35</b>

# セグメント別売上高・営業利益

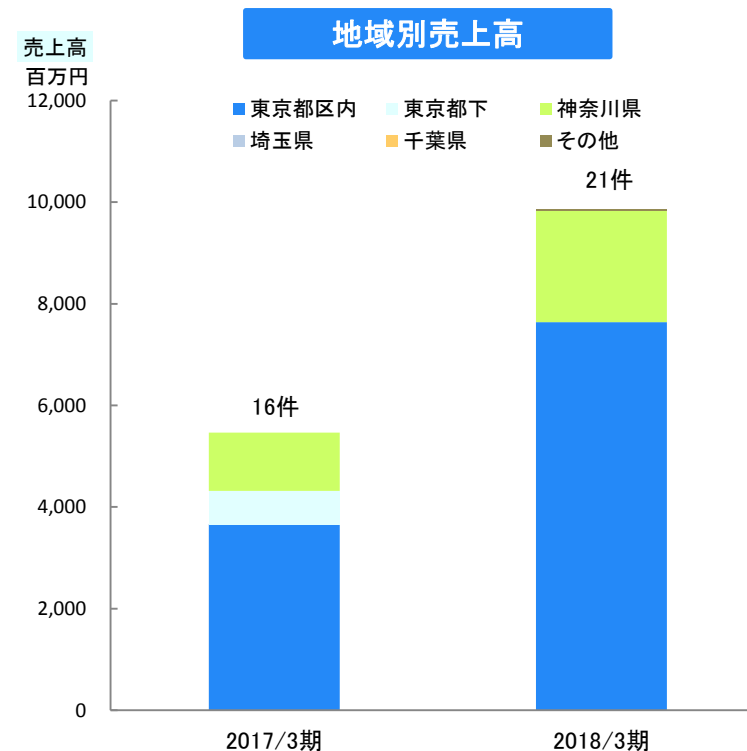
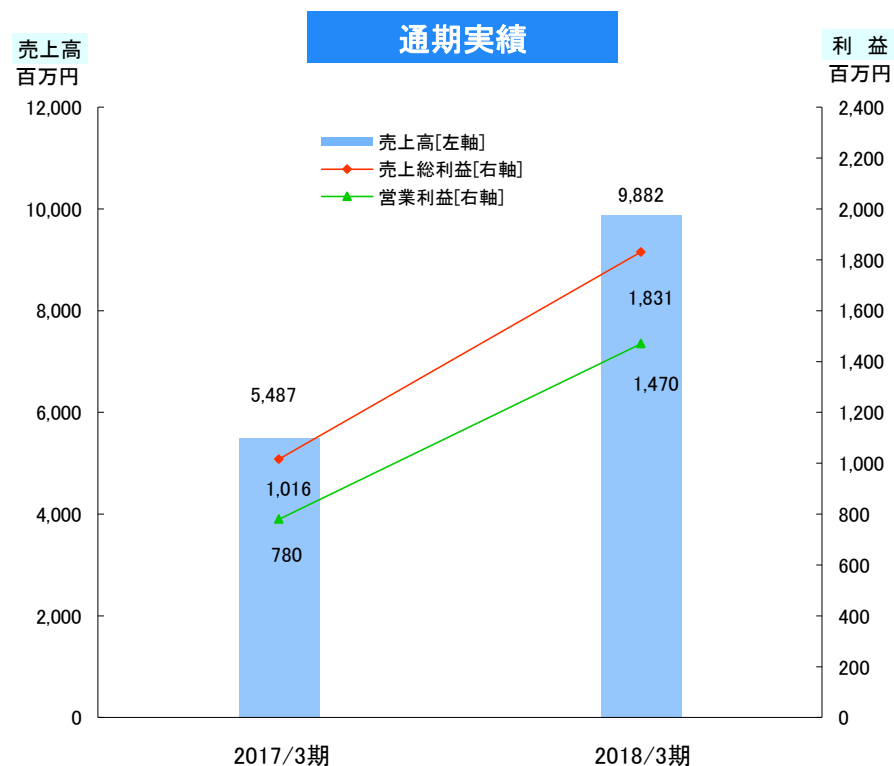
- 当期は、流動化事業が全社業績を大きく牽引し、大幅な増収増益を達成。  
(売上高:前期比+3,693百万円、+32.7%、営業利益:同+335百万円、+40.1%)

【売上高】 (単位:百万円)	2017/3期		2018/3期			
	通期		通期		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	5,487	48.6%	9,882	65.9%	4,394	80.1%
マンション販売事業	4,027	35.6%	2,411	16.1%	△1,616	△40.1%
戸建販売事業	1,769	15.7%	2,633	17.6%	864	48.9%
その他の事業	17	0.1%	67	0.5%	50	295.3%
消去又は全社	—	—	—	—	—	—
<b>売上高合計</b>	<b>11,301</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,994</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,693</b>	<b>32.7%</b>

【営業利益】 (単位:百万円)	2017/3期		2018/3期			
	通期		通期		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	780	14.2%	1,470	14.9%	690	88.5%
マンション販売事業	535	13.3%	237	9.8%	△298	△55.7%
戸建販売事業	118	6.7%	139	5.3%	20	17.3%
その他の事業	13	76.1%	34	50.4%	21	162.0%
消去又は全社	△611	—	△710	—	△98	—
<b>営業利益合計</b>	<b>835</b>	<b>7.4%</b>	<b>1,171</b>	<b>7.8%</b>	<b>335</b>	<b>40.1%</b>

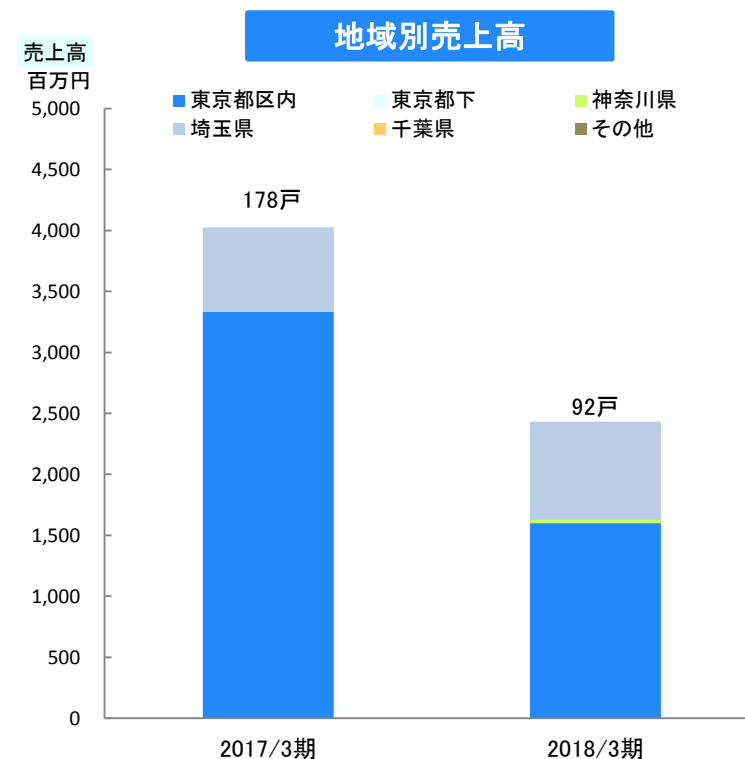
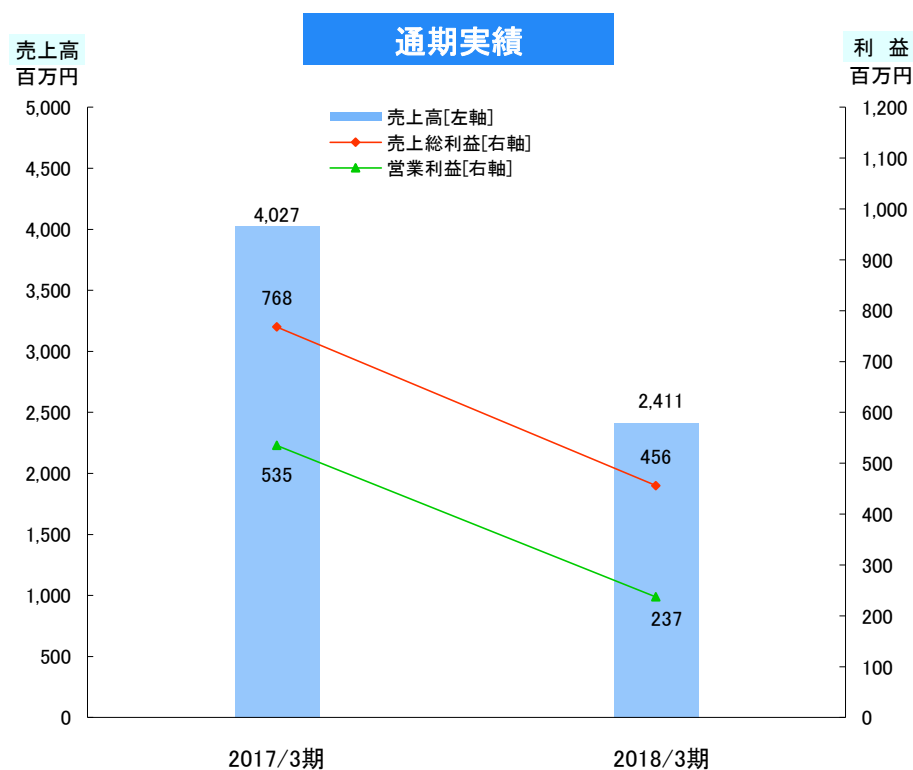
# 流動化事業の状況

- 東京都区部を中心に、マンションの他、商業ビル、オフィス等の開発用地等の引渡を積極的に推進した結果、計21件、売上高9,882百万円(前期比+4,394百万円、+80.1%)、営業利益1,470百万円(同+690百万円、+88.5%)の大幅な増収増益を達成。
- 事業効率化を促進したことにより、各案件が大型化し、プロジェクト平均売上高も増加(470百万円/件、前期比+128百万円/件)。また、売上高営業利益率も前期より0.7ポイントアップした。



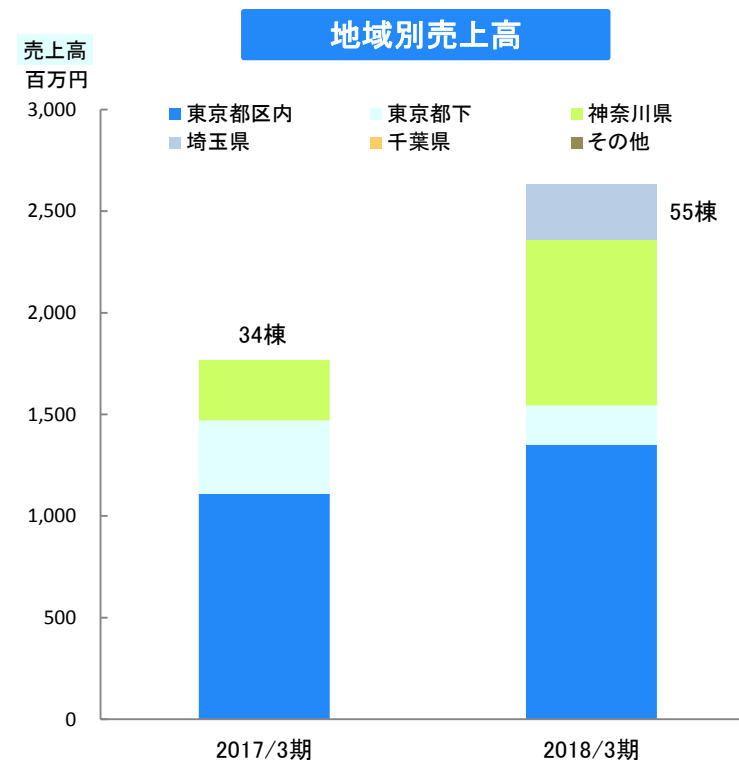
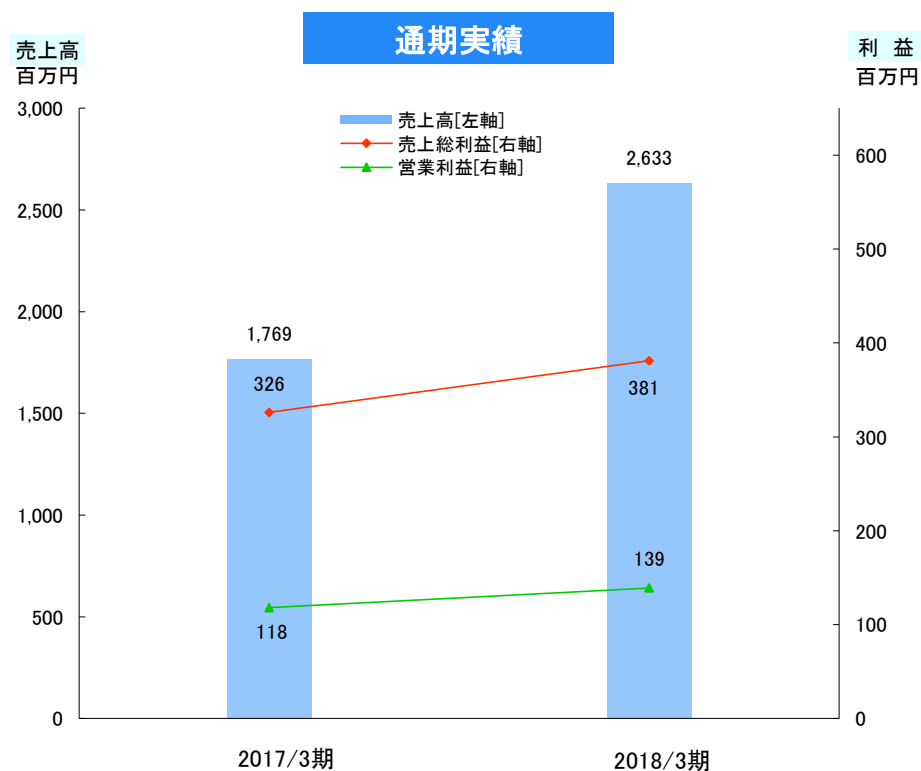
# マンション販売事業の状況

- 当期においては、一部プロジェクトの引渡が翌期にシフトしたこと等により減収となるも、営業利益237百万円を確保。
- 一方、翌期以降の販売予定物件の準備高につき、投資収益型マンション等を中心に順調に積み上げた。



# 戸建販売事業の状況

- 当期においては、特に戸建事業で前期の仕入物件の販売実績が好調に推移したこと等により、計55棟、売上高2,633百万円、営業利益139百万円の増収増益を達成。
- アパート事業についても、良好なマーケット環境下において、東京都区内を中心にプロジェクトの事業化を進めたこと等により堅調に推移した。

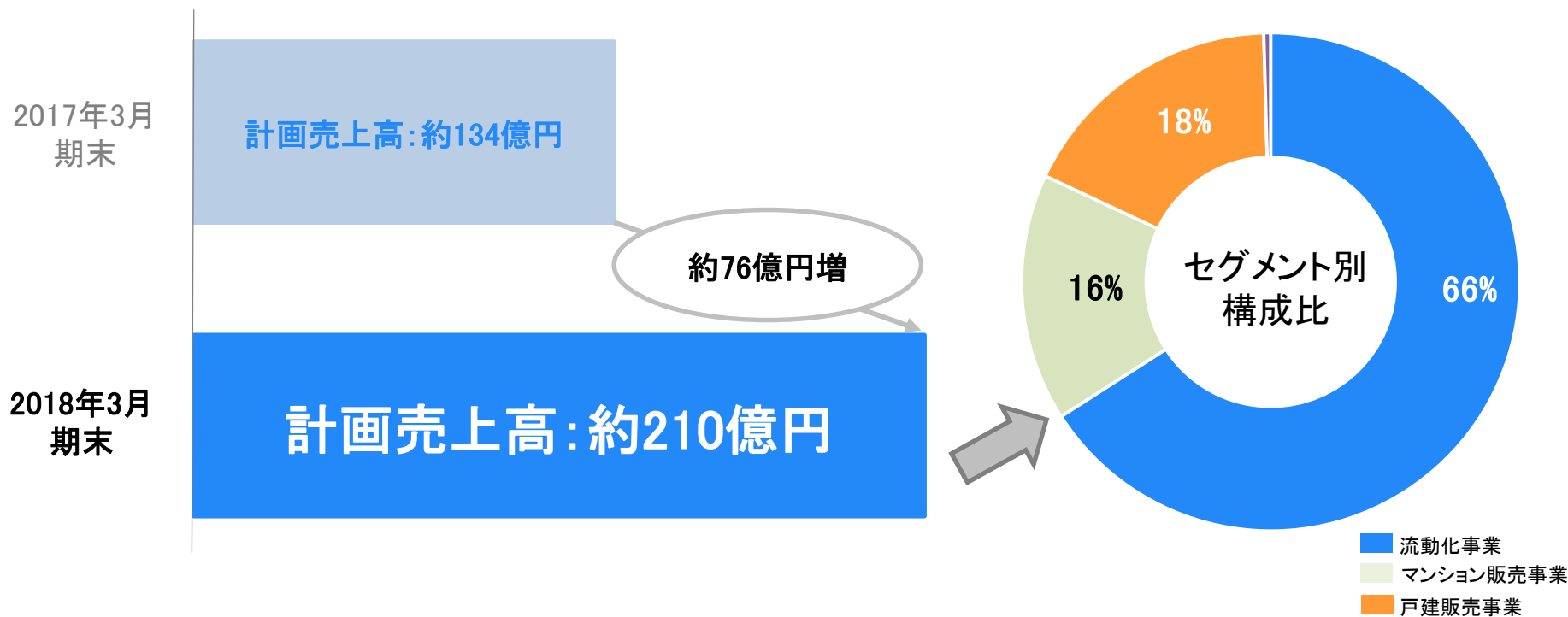




# 新規物件の仕入契約状況

当期末時点において、計画売上高約210億円の  
新規物件の仕入契約を締結済

## 新規仕入契約の概況



# 2019年3月業績予想

## ■ 過年度実績と2019年3月期業績予想の比較

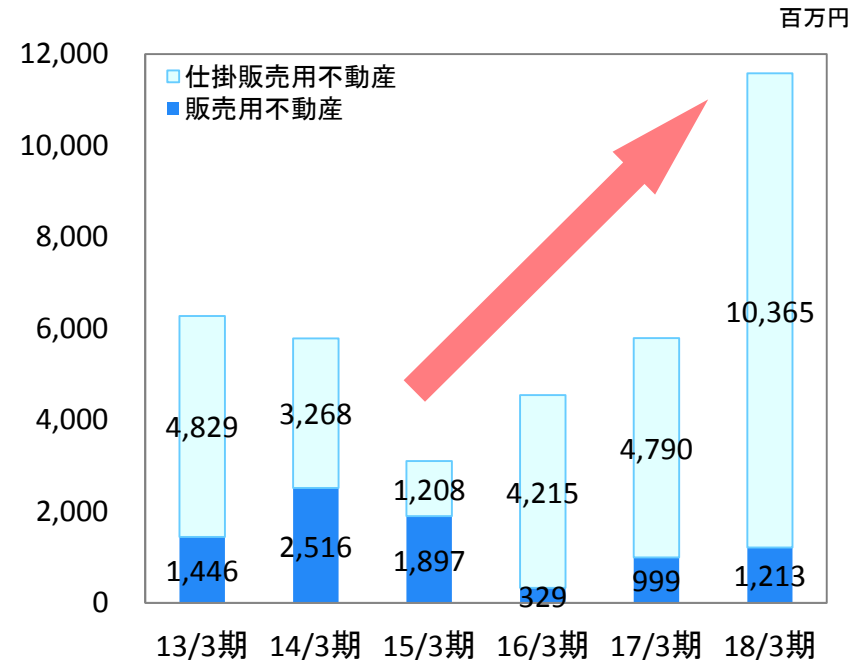
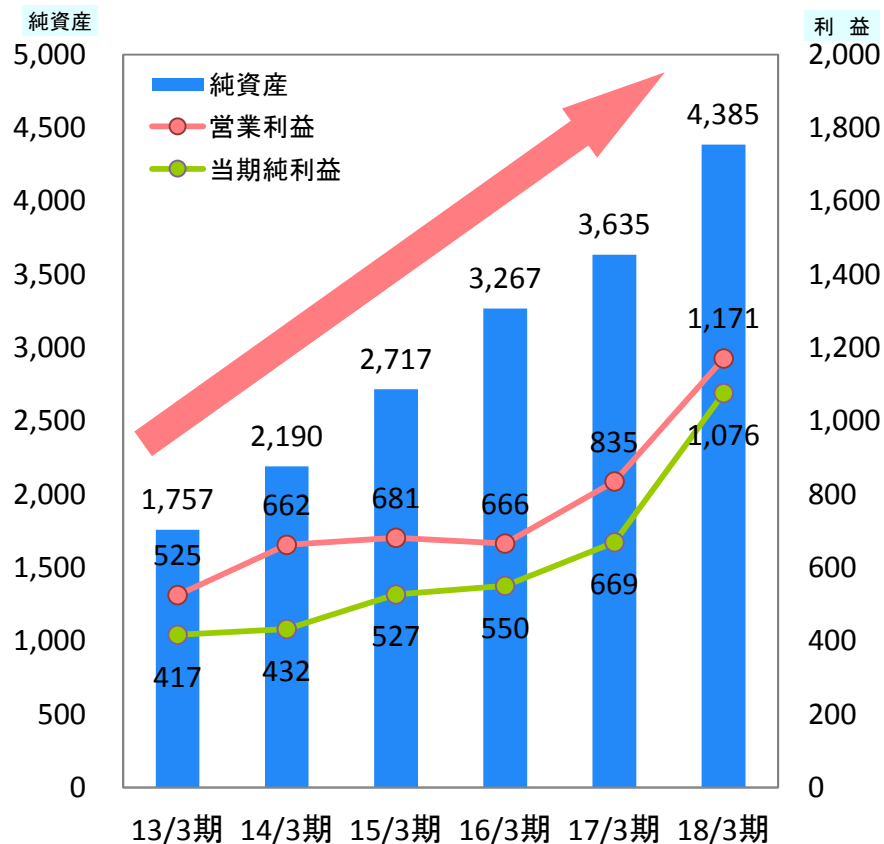
(単位:百万円)	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
	実績	実績	業績予想
売上高	11,301	14,994	18,870
営業利益	835	1,171	1,550
経常利益	730	1,043	1,310
当期純利益	669	1,076	1,130

### 主な要因

- 2019年3月期売上高については、既仕入済みの流動化事業の大型案件、マンション販売事業における供給戸数の回復等により、約188億円(約38億円の増収)を見込む。
- 同利益については、人員増強のための人件費や販売用不動産等の販売促進を目的とした販売手数料等の増加を見込むも、それらを含む経費等の増加分を吸収し、前期を上回る営業利益約15億円、経常利益約13億円、当期純利益約11億円を計画。

# 経営施策の成果

## 安定成長への道筋



■ 近年は順調に利益を伸ばしており、着実に純資産を積み上げている。

■ 翌期以降の売上・利益に繋がる不動産案件も順調に積み上げ。

■ 今後は、マーケットのニーズに対応しつつ、住居系に加え、ホテルや商業ビル、オフィスビル等の多様な種類の案件の取り組み、従来以上に大型の案件を増やし、将来の安定成長を図っていく。

# 進行中プロジェクト

## (仮称)大塚ホテル(ビジネスホテル)

### 【概要】

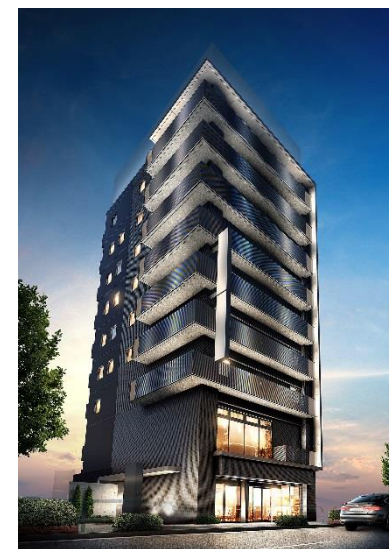
所在地：東京都豊島区南大塚三丁目  
 交通：JR山手線「大塚」駅 徒歩3分  
 総戸数：80戸  
 建物構造：RC造地上9階建  
 竣工：2018年10月(予定)

### Point 1

「大塚」駅まで徒歩3分。大塚駅南口にはメジャーなビジネスホテルが多くない中、本件は南大塚通りに面した好立地。1・2階にはドラッグストア併設。

### Point 2

既にホテル・オペレーター等のテナントは確定しており、相応の好利回りが期待できる収益物件。2020年の東京オリンピック前の完成予定であり、国内外からの強い需要を享受できる見込み。



## (仮称)ルネサンスコート原宿(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目  
 交通：JR山手線「原宿」駅 徒歩7分  
 副都心線「北参道」駅 徒歩5分  
 総戸数：19戸  
 建物構造：RC造地上4階建  
 竣工：2018年12月(予定)

### Point 1

「原宿」駅まで徒歩7分、2駅2路線利用可能な好立地。繁華街へ徒歩圏内ながら、本件は閑静な住宅街に位置しており住環境も良好。

### Point 2

周辺には大小様々な商業施設が集まり、生活環境が充実しながらも、緑豊かな代々木公園や由緒ある明治神宮が徒歩圏内であり、あらゆるニーズに対応可能。



# 進行中プロジェクト

## ルネコート五反野式番館(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都足立区中央本町一丁目

交通：東武スカイツリーライン「五反野」駅  
徒歩6分

総戸数：1棟 6戸

建物構造：木造3階建

竣工：2018年2月

### Point 1

「五反野」駅まで徒歩6分。「大手町」駅など都心へのアクセスも良好で旺盛な賃貸需要が見込める資産運用型アパート。

### Point 2

区役所やスーパーなど生活利便施設が身近にあり、充実した生活環境が魅力。



## ルネコート亀有 B棟(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都足立区中川二丁目

交通：JR常磐緩行線「亀有」駅  
徒歩6分

総戸数：B棟 6戸

建物構造：木造3階建

竣工：2018年2月

備考：A棟は既に売却済み

### Point 1

駅徒歩6分、閑静な住宅街に誕生。

### Point 2

オートロック完備。

全邸バルコニー付、ウォークインクローゼット付  
プラン中心、エアコン、照明、浴室乾燥他設備  
充実。



## 【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。