

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

# 2019年3月期第3四半期決算説明資料

2019年2月8日(金) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893

**SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.**

# 第3四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 低い失業率や雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直し、設備投資の増加や販売価格の上昇を要因とした企業業績の改善など、国内経済は緩やかな回復基調が継続。
- 住宅ローン減税の継続や雇用の改善などが住宅需要を下支えし、収益用不動産の事業環境も底堅い需要が継続。用地費や建築コストが上昇傾向にある中、投資家に選ばれる魅力ある物件開発がこれまで以上に重要に。

## 業績トピックス

- [P/L] 複数の大型プロジェクトの引渡しが第4四半期に予定され、第3四半期の引渡しプロジェクトが減ったため、減収・減益となったものの、流動化事業での都心高収益プロジェクトや戸建販売事業での販売費用削減などにより利益率は改善。
- [B/S] 第4四半期以降に売上計上されるホテルの竣工により、販売用不動産が増加。流動化およびマンション販売事業での用地仕入により、仕掛販売用不動産を積上げ。

## 経営トピックス

- 今後の成長の布石として、東京23区内・駅近の開発用地仕入を重点的に強化。
  - 2018年12月末時点の仕入準備高の約8割強を東京23区内の物件が占める。
  - 第3四半期だけで計画売上高約76億円相当の仕入契約を締結。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	前期末比
現金・預金	3,282	3,714	2,532	△1,182
販売用不動産	721	1,213	● 5,418	4,205
仕掛販売用不動産	7,547	10,365	● 8,355	△2,009
その他	398	126	426	300
<b>流動資産合計</b>	<b>11,949</b>	<b>15,419</b>	<b>16,733</b>	<b>1,313</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,149</b>	<b>1,472</b>	<b>1,696</b>	<b>223</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>△1</b>
<b>資産合計</b>	<b>13,104</b>	<b>16,897</b>	<b>18,433</b>	<b>1,535</b>
工事未払金	254	149	131	△17
借入金(短期・1年内)	2,316	5,330	● 7,167	1,837
その他	616	637	680	43
<b>流動負債合計</b>	<b>3,187</b>	<b>6,116</b>	<b>7,979</b>	<b>1,863</b>
社債	250	250	● 250	0
長期借入金	5,709	6,022	● 5,579	△442
その他	126	122	206	83
<b>固定負債合計</b>	<b>6,085</b>	<b>6,394</b>	<b>6,035</b>	<b>△359</b>
<b>負債合計</b>	<b>9,272</b>	<b>12,511</b>	<b>14,015</b>	<b>1,504</b>
資本金	854	854	854	0
資本剰余金	40	40	40	0
利益剰余金	2,889	3,420	3,491	70
その他	46	69	30	△39
<b>純資産合計</b>	<b>3,831</b>	<b>4,385</b>	<b>4,417</b>	<b>31</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>13,104</b>	<b>16,897</b>	<b>18,433</b>	<b>1,535</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期3Q	増減額
流動化	-	3,226	3,226
マンション販売	941	2,109	1,168
戸建販売	271	81	△189
<b>合計</b>	<b>1,213</b>	<b>5,418</b>	<b>4,205</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期3Q	増減額
流動化	7,530	5,480	△2,049
マンション販売	2,303	2,335	31
戸建販売	532	540	8
<b>合計</b>	<b>10,365</b>	<b>8,355</b>	<b>△2,009</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	18/3期	19/3期3Q	増減額
短期	5,330	7,167	1,837
長期	6,272	5,829	△442
<b>合計</b>	<b>11,602</b>	<b>12,996</b>	<b>1,394</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	18/3期	19/3期3Q	増減額
自己資本	4,385	4,417	31

# 損益計算書

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期				
	第3Q		第3Q		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	10,189	100.0%	● 5,440	100.0%	△4,749	△46.6%	18,870
売上原価	8,403	82.5%	4,059	74.6%	△4,343	△51.7%	-
売上総利益	1,786	17.5%	1,380	25.4%	△405	△22.7%	-
販売管理費	1,052	10.3%	● 866	15.9%	△185	△17.7%	-
営業利益	733	7.2%	514	9.5%	△219	△29.9%	1,550
営業外収益	21	0.2%	25	0.5%	4	18.3%	-
営業外費用	109	1.1%	● 167	3.1%	58	53.7%	-
経常利益	646	6.3%	372	6.8%	△273	△42.4%	1,310
特別利益	-	-	1	0.0%	1	-	-
特別損失	-	-	46	0.9%	46	-	-
税引前利益	646	6.3%	326	6.0%	△319	△49.5%	-
法人税等	100	1.0%	56	1.0%	△43	△43.4%	-
四半期純利益	545	5.4%	269	5.0%	△276	△50.6%	1,130

## ●数量

	18/3期3Q	19/3期3Q	増減数
流動化	15件	8件	△7件
マンション販売	44戸	44戸	0戸
戸建販売	44棟	12棟	△32棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	18/3期3Q	19/3期3Q	増減額
人件費	472	431	△41
販売手数料	122	46	△75
広告宣伝費	99	38	△60
その他	358	350	△8
合計	1,052	866	△185

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	18/3期3Q	19/3期3Q	増減額
支払利息	94	158	63
その他	14	9	△4
合計	109	167	58

# セグメント別売上高・営業利益

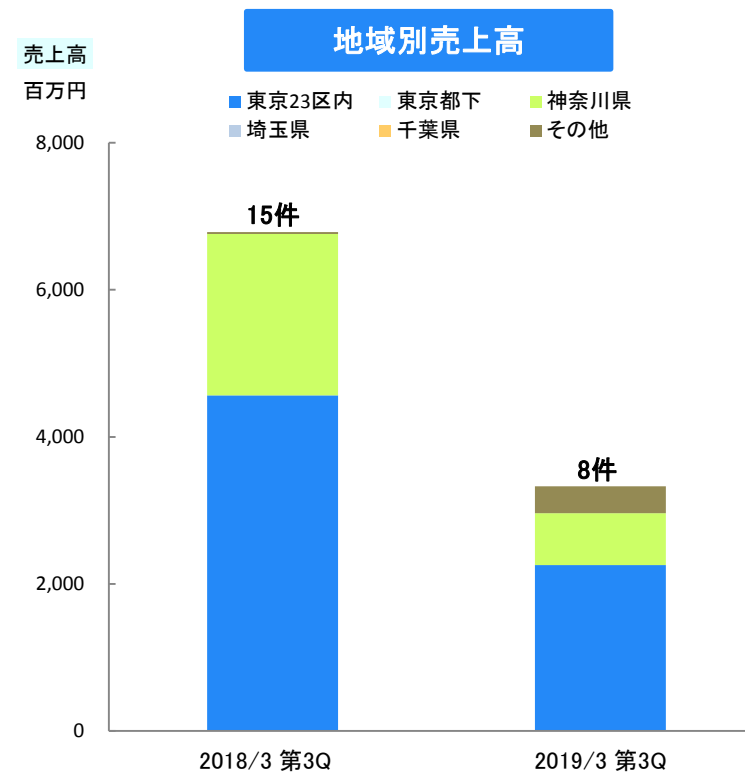
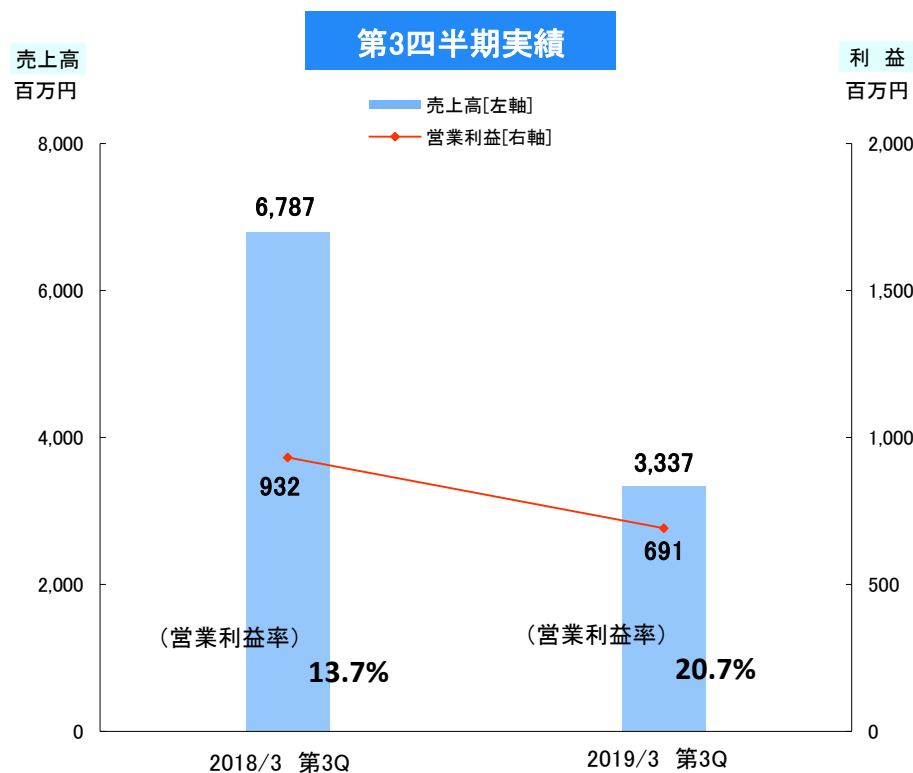
- 当第3四半期累計期間は、流動化事業の都心オフィスプロジェクトで高収益を確保できたことや戸建販売事業において販売費用や広告宣伝費を削減したことなどにより、利益率は7.2%から9.5%に2.3ポイント改善しました。
- 流動化事業において複数の大型プロジェクトの引渡し第4四半期に予定されているため、売上高5,440百万円(前年同期比46.6%減)、営業利益514百万円(同29.9%減)となりました。

【売上高】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3期			
		第3Q		第3Q		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	6,787	66.6%	3,337	61.4%	△3,449	△50.8%	
マンション販売事業	1,352	13.3%	1,144	21.0%	△208	△15.4%	
戸建販売事業	2,008	19.7%	861	15.8%	△1,147	△57.1%	
その他の事業	41	0.4%	97	1.8%	56	134.7%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>10,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,440</b>	<b>100.0%</b>	<b>△4,749</b>	<b>△46.6%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3期			
		第3Q		第3Q		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	932	13.7%	691	20.7%	△240	△25.8%	
マンション販売事業	121	9.0%	70	6.2%	△50	△41.9%	
戸建販売事業	97	4.9%	103	12.0%	5	5.9%	
その他の事業	22	53.2%	47	48.9%	25	115.8%	
消去又は全社	△439	-	△398	-	40	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>733</b>	<b>7.2%</b>	<b>514</b>	<b>9.5%</b>	<b>△219</b>	<b>△29.9%</b>	

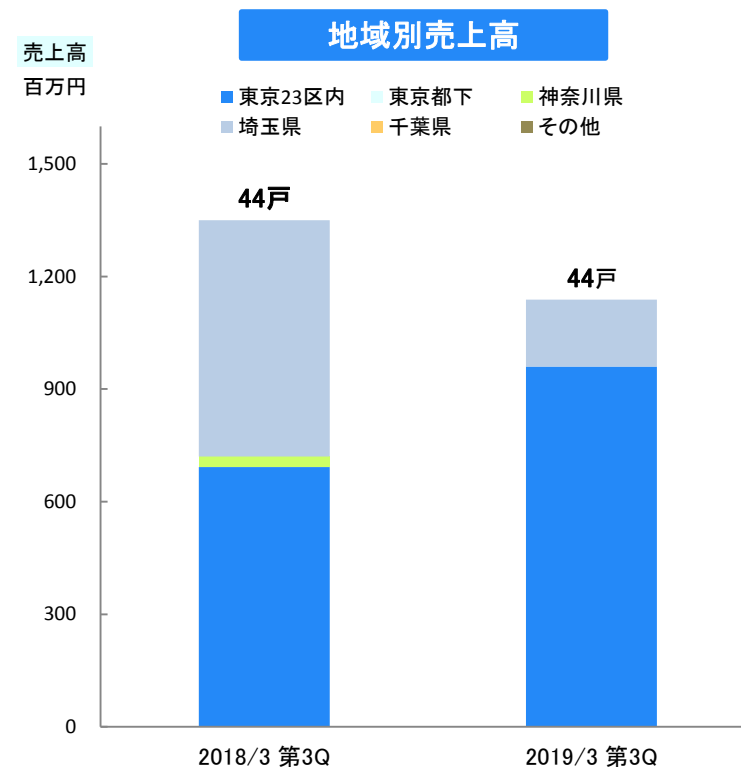
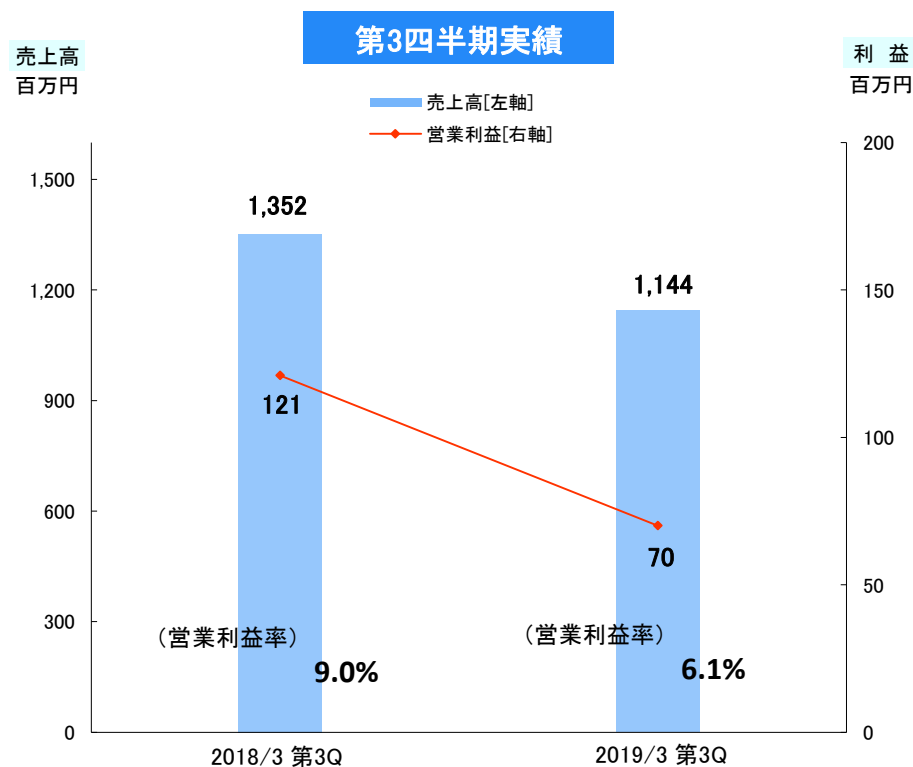
# 流動化事業の状況

- 当第3四半期累計期間においては、第1四半期に取り組んだ都心オフィスビルプロジェクトの収益が寄与し、営業利益率は13.7%から20.7%へと7.0ポイント改善しました。
- 大型プロジェクトの引渡しが第4四半期に予定されているため、売上高は3,337百万円(前年同四半期比50.8%減)となり、営業利益は691百万円(同25.8%減)となりました。



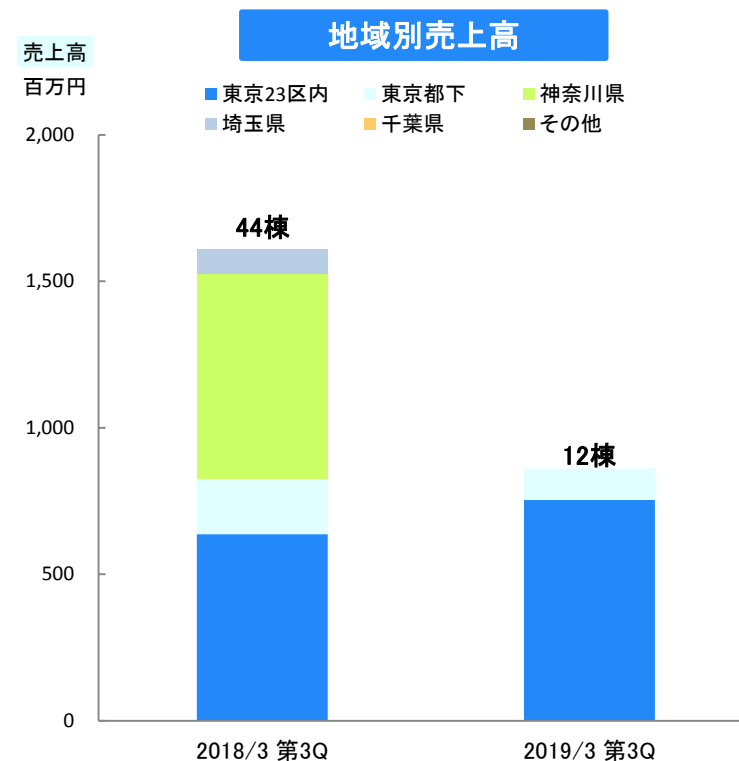
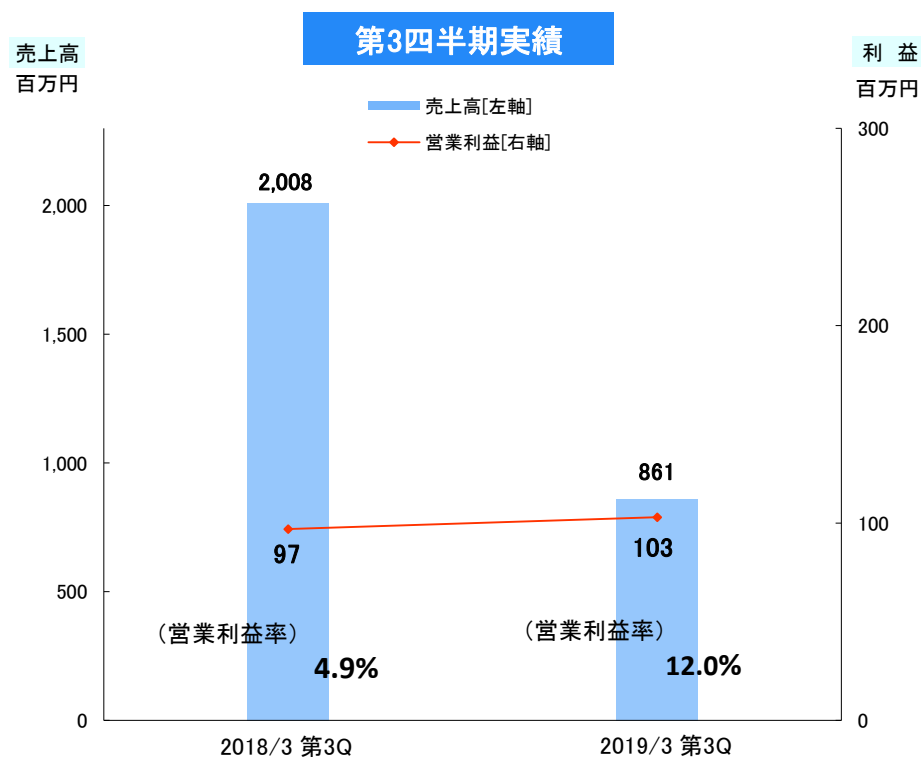
# マンション販売事業の状況

■ 当第3四半期累計期間においては、コンパクトマンションの引渡し戸数が減少したことや1棟収益物件の引渡しが第4四半期に予定されていることなどにより、売上高は1,144百万円(前年同四半期比15.4%減)となりましたが、営業利益は70百万円(同41.9%減)を確保しました。



# 戸建販売事業の状況

- 当第3四半期累計期間においては、第3四半期には引渡し物件がなく、第4四半期に引渡し  
が予定されているため、売上高は861百万円(前年同四半期比57.1%減)となりました。
- 第2四半期までに利益率の高い東京23区内の資産運用型アパートを6棟引渡したこと(前年  
第3四半期累計2棟)や販売手数料および広告宣伝費を削減したことなどにより、営業利益  
は103百万円(前年同四半期比5.9%増)と増益になりました。



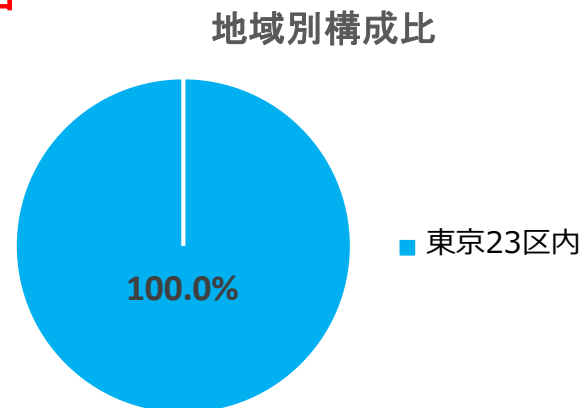
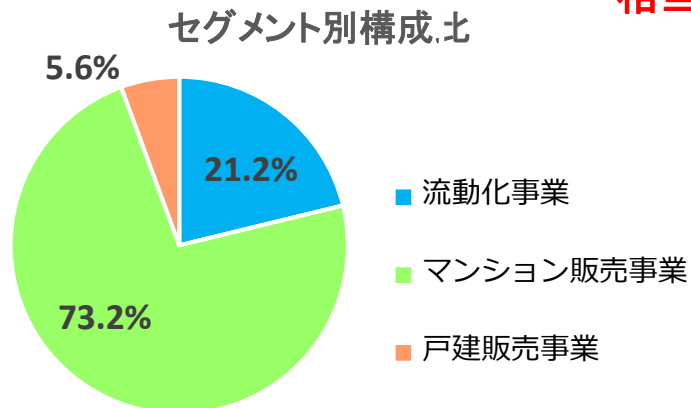


# 新規物件の仕入契約状況(第3四半期)

- 当第3四半期において計画売上高約76億円相当の仕入契約を積上げ。
- 投資家の需要が高い東京23区内・駅近物件の開発用地仕入を重点的に強化。当第3四半期の新規仕入契約は全て東京23区内の物件。

## 仕入契約高の概況

**第3四半期だけで計画売上高約76億円相当の仕入契約を締結**



# 進行中プロジェクト

## 【流動化事業】(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

部屋数：80室

建物構造：RC造地上9階建

竣工：2018年10月

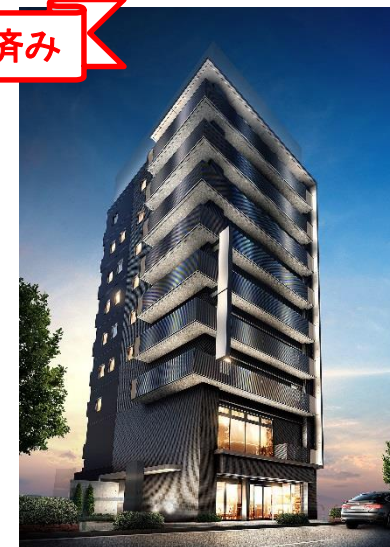
### Point 1

「大塚」駅まで徒歩3分。山手線沿線のビジネスホテルは希少性が高く、かつ大塚駅南口にはメジャーなビジネスホテルがない中で、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。

成約済み



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート三軒茶屋Ⅱ(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都世田谷区下馬二丁目

交通：東急田園都市線「三軒茶屋」駅  
徒歩9分

総戸数：11戸

建物構造：鉄筋コンクリート造地上4階建

竣工：2019年2月(予定)

### Point 1

三軒茶屋駅から徒歩9分の住宅街に立地。駅周辺には昭和女子大学、日本大学などの教育施設がある他、大型商業施設や商店街があり、若い世代を中心に賃貸ニーズが高い。

### Point 2

都内の人気スポットである渋谷駅、二子玉川駅ともにダイレクトアクセスが可能で交通利便性は極めて高い。

成約済み



# 進行中プロジェクト

## 【マンション販売事業】ルネサンスコート三軒茶屋カルム(資産運用型マンション)

### 【概要】

所在地：東京都世田谷区若林一丁目  
 東急世田谷線「若林」駅徒歩3分  
 交通：東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩11分  
 総戸数：15戸  
 建物構造：鉄筋コンクリート造地上4階建  
 竣工：2019年3月(予定)

### Point 1

東急世田谷線若林駅から徒歩3分。駅周辺には若林中央商店街や烏山川緑道、閑静な住宅街などがあり落ち着いたある住環境。また、2駅隣の世田谷駅には世田谷区役所があり、生活利便性も高い。

### Point 2

東急田園都市線三軒茶屋駅まで徒歩圏であるほか、東急世田谷線を使って小田急線、京王線に乗り換えが可能であるなど、閑静な住宅街にして交通利便性は高い。



## 【戸建販売事業】ルネコート志村坂上(資産運用型アパート)

### 【概要】

所在地：東京都板橋区小豆沢四丁目  
 交通：都営三田線「志村坂上」駅徒歩6分  
 総戸数：12戸  
 建物構造：木造4階建  
 竣工：2019年3月(予定)

### Point 1

志村坂上駅から徒歩6分。大手町駅や日比谷駅など都心のオフィス街へのダイレクトアクセスが可能。また、周辺には小豆沢公園や大型商業施設があるなど、利便性に優れた住環境。

### Point 2

当プロジェクトは当社初となる木造4階建の資産運用型アパート。4階建とすることで土地面積当たりの部屋数を増やし、堅調な賃貸需要をより多く取り込める収益性の高い資産運用物件。

成約済み



## 【お問合せ先】

IR担当部門：経営企画部（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3四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。