

変わること、変わらないこと。



2019年3月期決算説明資料

2019年5月15日(水) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

A large, light gray, stylized 'A' shape that serves as a background graphic for the lower half of the page. It has a textured, brush-like appearance at its base.

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

2019年3月期決算のトピックス

環境トピックス

- 個人消費の持ち直しや企業収益の改善を背景とした設備投資の増加など、国内経済は総じて緩やかな回復基調で推移。
- 収益不動産市場では投資意欲は旺盛で、東京都内をはじめとする都市部で賃貸住宅の需要は拡大。分譲住宅市場では地価や建築コストの上昇で販売価格は上昇しているが、交通利便性の優れた地域を中心に需要は堅調で事業用地獲得競争が激化。

業績トピックス

- [P/L] 収益性の高い大型プロジェクトを厳選し、広告宣伝費など販管費の削減に取り組んだことにより、営業利益1,591百万円(前期比35.9%増)、経常利益1,388百万円(同33.1%増)、当期純利益1,167百万円(同33.7%増)の各利益とも増益を達成。
- [B/S] 開発用地の仕入が堅調。剰余金の積上げにより自己資本比率は28.2%に向上(前期比+2.2ポイント)。

経営トピックス

- より一層の株主還元を継続的に図るべく、2019年3月に『利益配分に関する基本方針』を変更し、配当性向を30%以上を目途とする基準を設定。
- 前期に続き増配を予定(前期10円 → 今期18円)。

貸借対照表

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	3,714	22.0%	4,191	22.2%	476
販売用不動産	1,213	7.2%	3,677	19.5%	● 2,463
仕掛販売用不動産	10,365	61.3%	9,204	48.7%	● △1,161
その他	126	0.8%	186	1.0%	60
流動資産合計	15,419	91.3%	17,258	91.4%	1,838
固定資産合計	1,472	8.7%	1,620	8.6%	147
繰延資産合計	4	0.0%	3	0.0%	△1
資産合計	16,897	100.0%	18,882	100.0%	1,985
工事未払金	149	0.9%	243	1.3%	94
借入金(短期・1年内)	5,330	31.5%	7,000	37.1%	● 1,670
その他	637	3.8%	631	3.3%	△6
流動負債合計	6,116	36.2%	7,874	41.7%	1,757
社債	250	1.5%	250	1.3%	● 0
長期借入金	6,022	35.6%	5,253	27.8%	● △769
その他	122	0.7%	182	1.0%	59
固定負債合計	6,394	37.8%	5,685	30.1%	△709
負債合計	12,511	74.0%	13,560	71.8%	1,048
資本金	854	5.1%	854	4.5%	0
資本剰余金	40	0.2%	40	0.2%	0
利益剰余金	3,420	20.2%	4,388	23.2%	968
その他	69	0.4%	38	0.2%	△31
純資産合計	4,385	26.0%	5,322	28.2%	● 936
負債純資産合計	16,897	100.0%	18,882	100.0%	1,985

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
流動化	-	1,574	1,574
マンション販売	941	2,021	1,079
戸建販売	271	81	△189
合計	1,213	3,677	2,463

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
流動化	7,530	5,481	△2,048
マンション販売	2,303	3,342	1,039
戸建販売	532	380	△152
合計	10,365	9,204	△1,161

●有利子負債残高

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
短期	5,330	7,000	1,670
長期	6,272	5,503	△769
合計	11,602	12,503	901

●自己資本

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
自己資本	4,385	5,322	936

損益計算書

(単位:百万円)	2018/3期		2019/3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	14,994	100.0%	● 13,122	100.0%	△1,872	△12.5%
売上原価	12,276	81.9%	10,013	76.3%	△2,263	△18.4%
売上総利益	2,717	18.1%	3,109	23.7%	391	14.4%
販売管理費	1,546	10.3%	● 1,517	11.6%	△29	△1.9%
営業利益	1,171	7.8%	1,591	12.1%	420	35.9%
営業外収益	29	0.2%	28	0.2%	△0	△2.0%
営業外費用	156	1.0%	● 231	1.8%	74	47.7%
経常利益	1,043	7.0%	1,388	10.6%	345	33.1%
特別利益	-	-	15	0.1%	15	-
特別損失	30	0.2%	49	0.4%	19	63.8%
税引前利益	1,012	6.8%	1,354	10.3%	341	33.7%
法人税等	169	1.1%	205	1.6%	36	21.5%
法人税等調整額	△232	△1.6%	△18	△0.1%	214	△92.1%
当期純利益	1,076	7.2%	1,167	8.9%	90	8.4%

●数量

	18/3期	19/3期	増減数
流動化	21件	12件	△9件
マンション販売	92戸	84戸	△8戸
戸建販売	55棟	24棟	△31棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
人件費	674	596	△77
販売手数料	152	335	183
広告宣伝費	134	45	△89
その他	585	540	△45
合計	1,546	1,517	△29

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	18/3期	19/3期	増減額
支払利息	137	215	77
その他	19	16	△3
合計	156	231	74

セグメント別売上高・営業利益

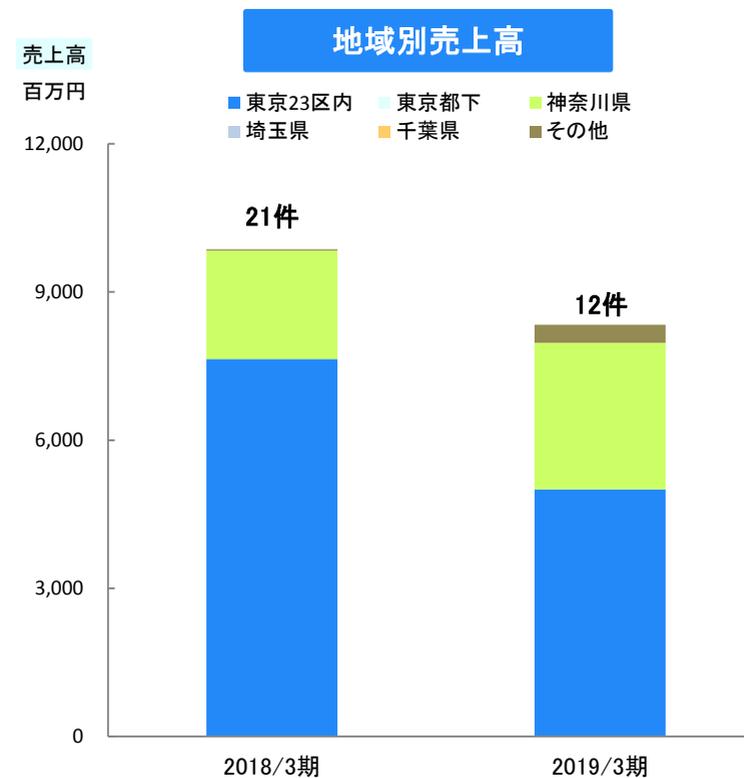
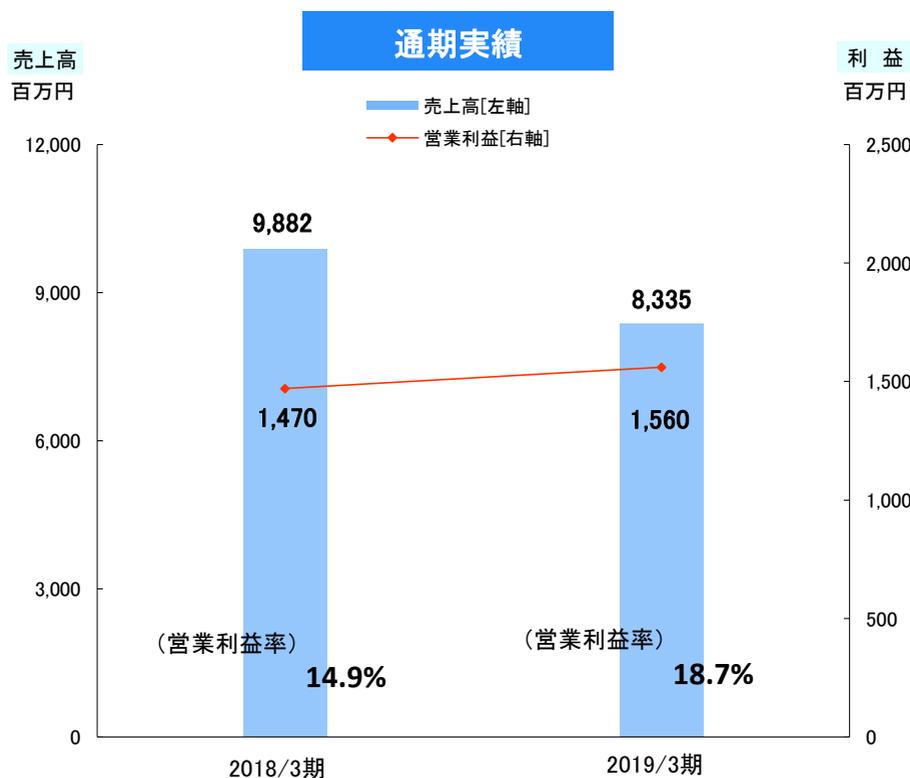
- 当期は、収益性の高い大型プロジェクトに取組んだことや広告宣伝費などを削減できたことなどにより、営業利益1,591百万円(前期比+35.9%)と増益を達成。営業利益率が7.8%から12.1%へ大きく向上。

【売上高】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3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	9,882	65.9%	8,335	63.5%	△1,546	△15.6%	
マンション販売事業	2,411	16.1%	3,119	23.8%	708	29.4%	
戸建販売事業	2,633	17.6%	1,525	11.6%	△1,108	△42.1%	
その他の事業	67	0.5%	141	1.1%	73	109.1%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	14,994	100.0%	13,122	100.0%	△1,872	△12.5%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2018/3期		2019/3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	1,470	14.9%	1,560	18.7%	89	6.1%	
マンション販売事業	237	9.8%	419	13.4%	181	76.6%	
戸建販売事業	139	5.3%	185	12.2%	46	33.6%	
その他の事業	34	50.4%	79	56.0%	45	132.3%	
消去又は全社	△710	-	△653	-	57	-	
営業利益合計	1,171	7.8%	1,591	12.1%	420	35.9%	

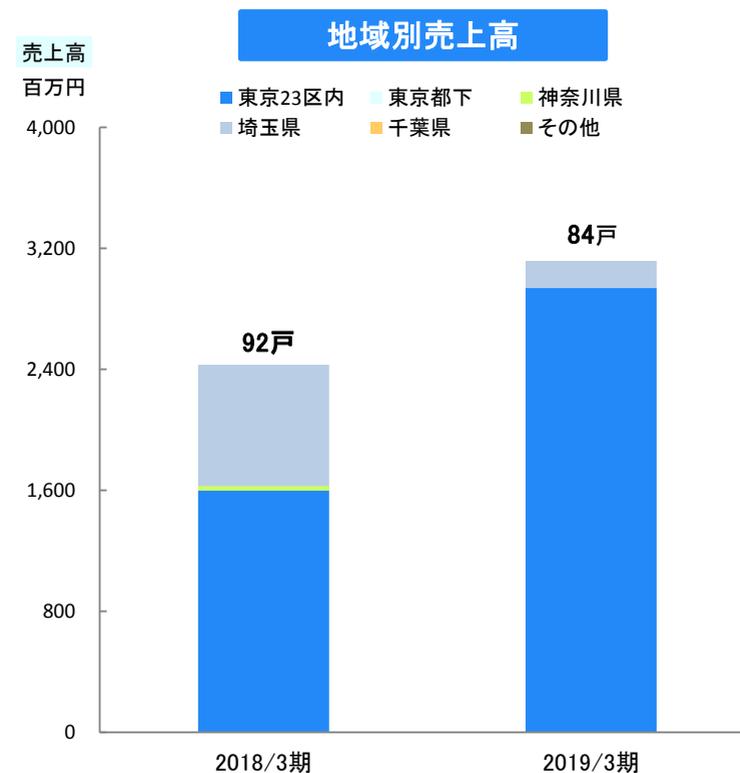
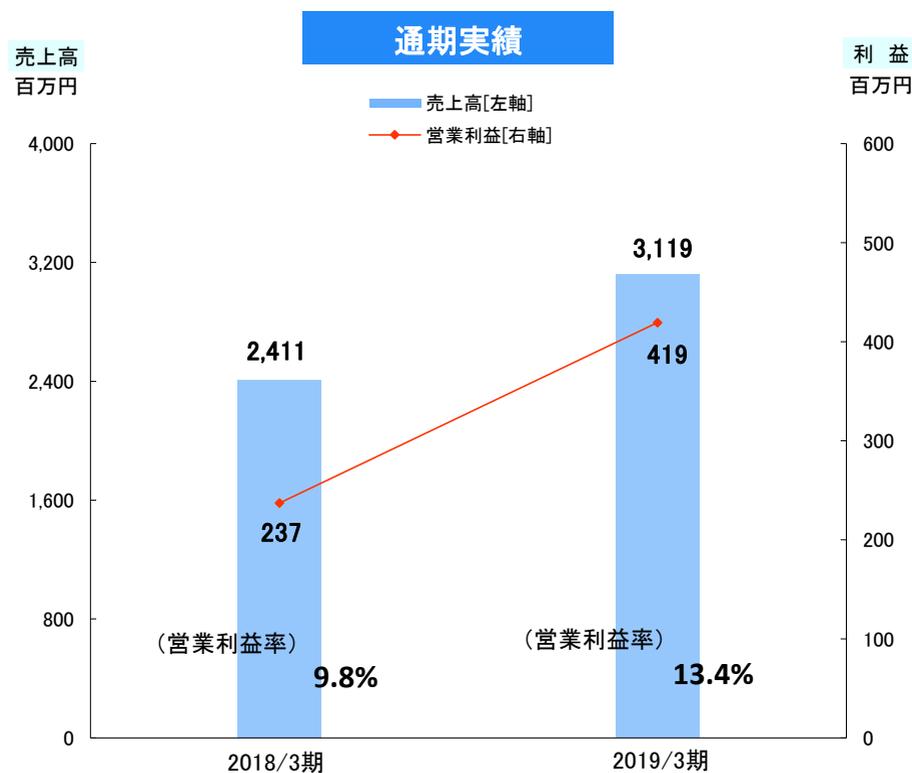
流動化事業の状況

- 当期は、都心のオフィスビル用地やホテルなどの大型高収益物件の引渡しが寄与し、営業利益率が14.9%から18.7%へと3.8ポイント向上。
- 採算性を重視して取組プロジェクトを厳選したことから、売上高は8,335百万円（前期比15.6%減）、営業利益は1,560百万円（同6.1%増）と増益を達成。



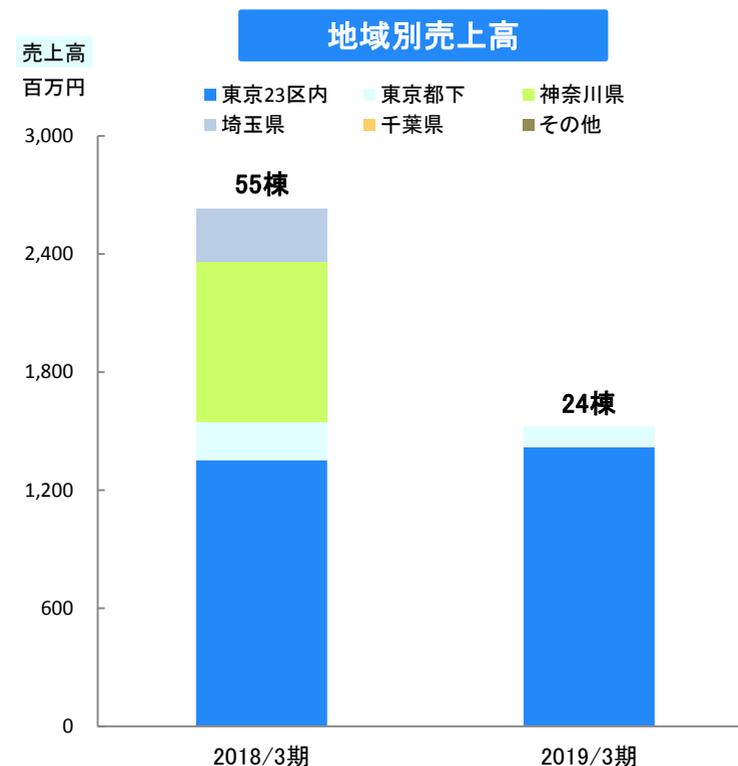
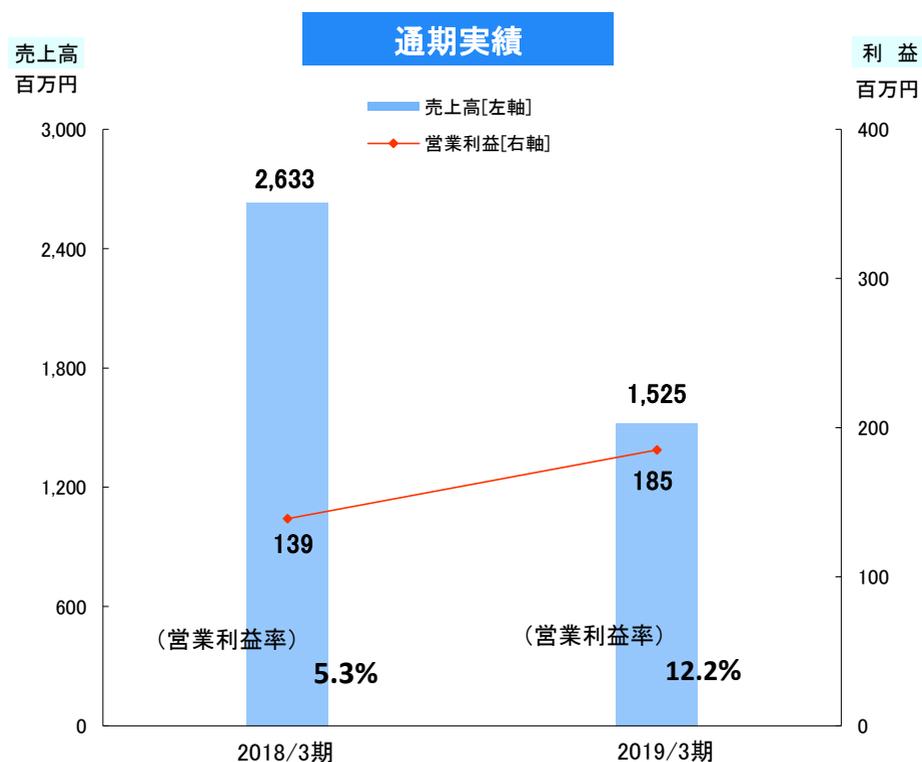
マンション販売事業の状況

■ 当期は、一棟収益物件の販売が好調で、売上高は3,119百万円(前期比29.4%増)、営業利益は419百万円(同76.6%増)と大幅な増収・増益を達成。



戸建販売事業の状況

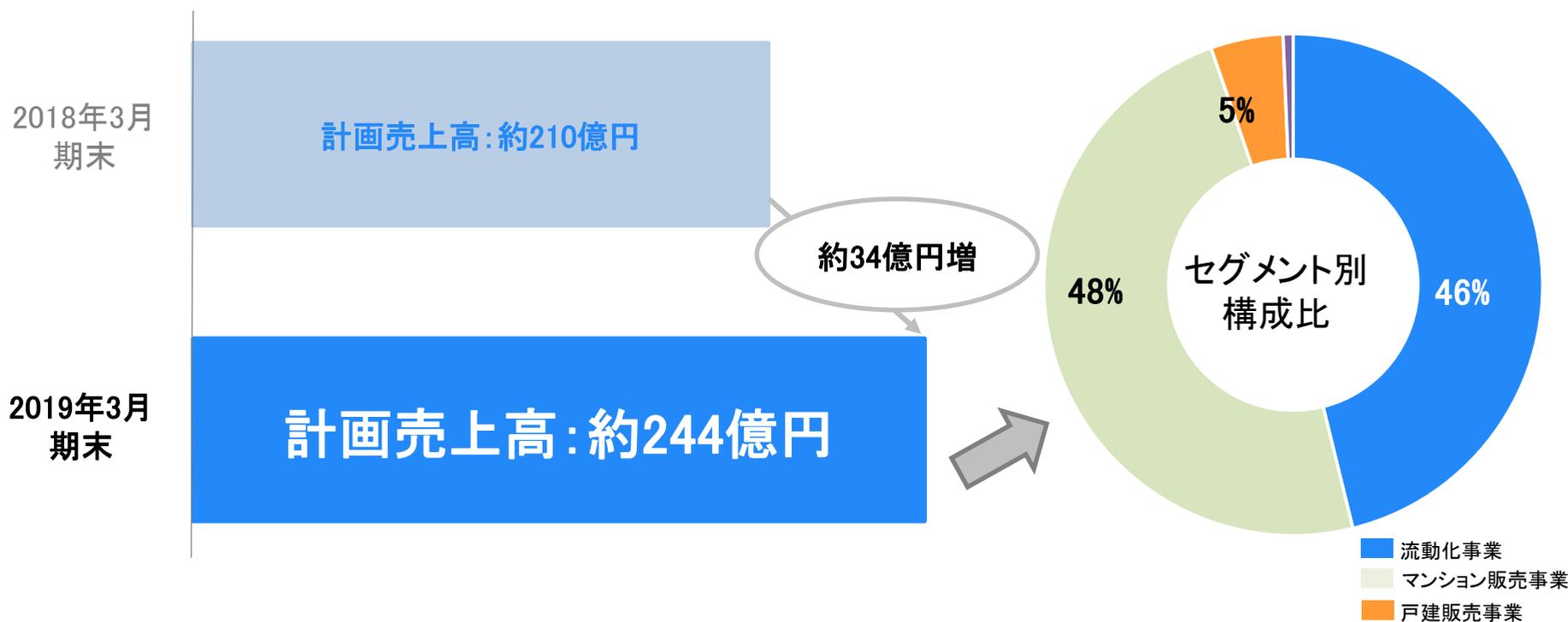
- 当期は、資産運用型アパートの販売が堅調に推移。広告宣伝費など販売費用の削減に努め、営業利益率が5.3%から12.2%へと大きく改善。営業利益は185百万円(前期比33.6%増)と増益を達成。
- 木造4階建て資産運用型アパート等、今後も投資家にとって魅力のある物件の開発・販売に取り組んでいく。



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244億円の
新規物件の仕入契約を締結済

新規仕入契約の概況



2020年3月期業績予想

■ 過年度実績と2020年3月期業績予想の比較

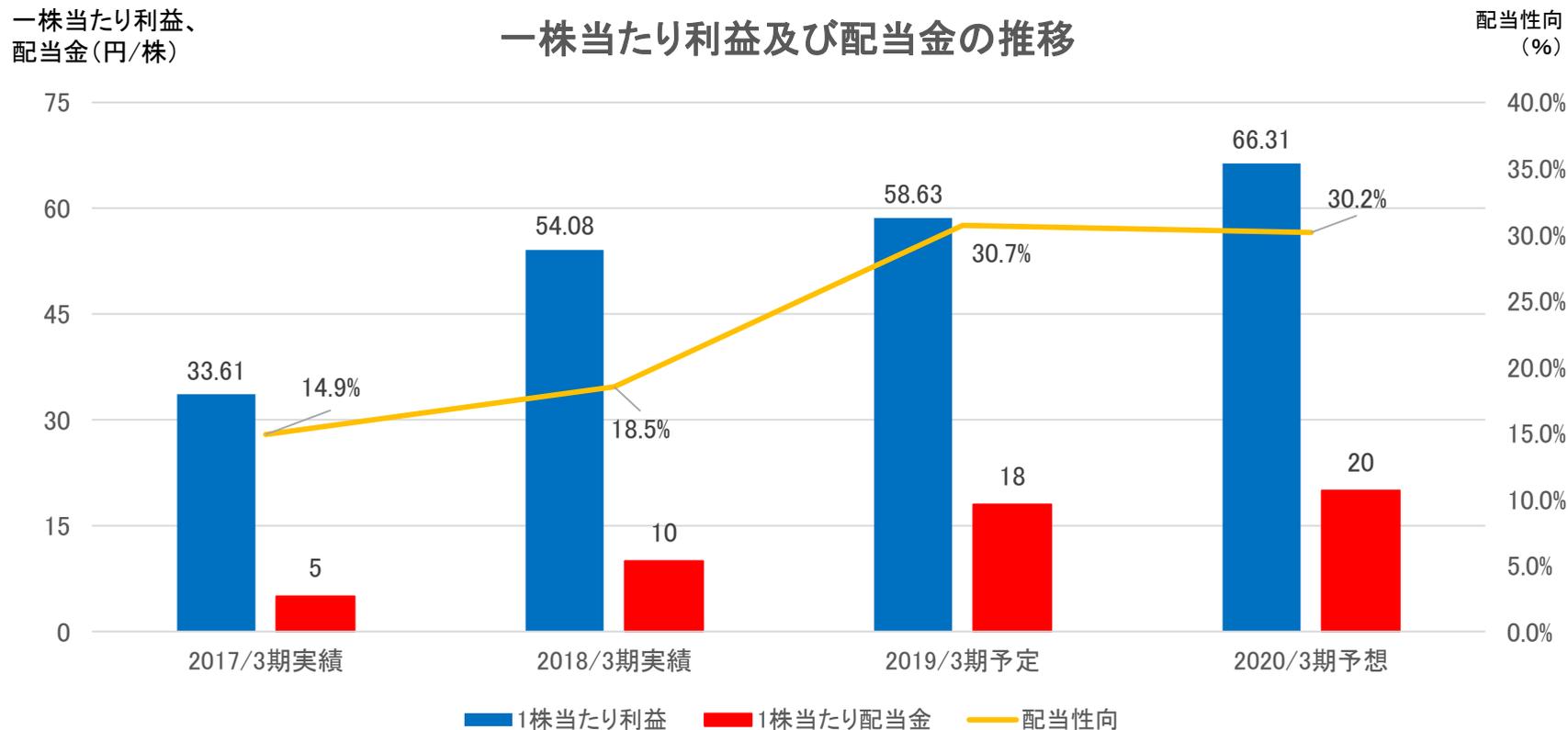
(単位:百万円)	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
	実績	実績	業績予想
売上高	14,994	13,122	17,850
営業利益	1,171	1,591	1,710
経常利益	1,043	1,388	1,540
当期純利益	1,076	1,167	1,320

主な要因

- 2020年3月期売上高については、ホテルなどの大型開発案件や開発中の一棟収益マンションなどの竣工・引渡しが予定されており、約178億円(約47億円の増収)を見込む。
- 同利益については、中長期的な成長に向けた新規事業や社内体制整備などに係る先行投資や人員増強などによって見込まれる増加コストを吸収し、前期を上回る営業利益約17億円、経常利益約15億円、当期純利益約13億円を計画。

株主還元策の拡充

- より一層の株主還元を図るべく、2019年3月に『利益配分に関する基本方針』を変更し、配当性向を30%以上を目途とする基準を設定。
- 前期に続き増配を予定(前期10円 → 今期18円)。



主な経営
トピック

・復配

- ・当期純利益利益10億円を達成
- ・A種優先株の取得及び消却(2017/5)
- ・増配

- ・利益配分に関する基本方針の変更(2019/3)

進行中プロジェクト

【流動化事業】(仮称)東新宿プロジェクト (ビジネスホテル)

【概要】

所在地：東京都新宿区歌舞伎町二丁目

交通：地下鉄「東新宿」駅 徒歩2分、
JR山手線「新宿」駅 徒歩11分

部屋数：113室

建物構造：鉄筋コンクリート造11階建

竣工：2019年10月(予定)

Point 1

世界的にも知名度の高い歓楽街であり、近年海外旅行者の観光スポットとして人気の歌舞伎町に隣接。ビジネスマンの宿泊ニーズだけでなく旺盛なインバウンド需要も取り込めるホテル。

Point 2

国内外からの強い宿泊需要も享受できる見込みであることから、投資家にとって高い収益性が期待できる物件。



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

【概要】

所在地：東京都世田谷区太子堂五丁目

交通：東急田園都市線「三軒茶屋」駅
徒歩9分

総戸数：21戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2019年4月

Point 1

三軒茶屋駅から徒歩9分。渋谷駅、大手町駅など東京の商業・ビジネスの中心地にダイレクトアクセス可能な他、三軒茶屋の中でも人気の飲食店が多い茶沢通りに近く、賃貸ニーズが高い立地特性。

Point 2

オートロックシステム、内廊下設計、24時間対応ゴミ置き場など、防犯・プライバシー性と利便性を兼ね備える充実した設備。



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WEST（資産運用型マンション）

【概要】

所在地：東京都世田谷区若林四丁目
 東急世田谷線「若林」駅徒歩2分
 交通：東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩15分
 総戸数：20戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造4階建
 竣工：2019年6月（予定）

Point 1

東急世田谷線若林駅から徒歩2分。駅周辺には若林中央商店街がある他、世田谷区役所が徒歩圏にあり生活利便性は高い。また、人気スポットの松陰神社前や自然あふれる若林公園にも近く、快適な住環境が整っている。

Point 2

全邸南向きで陽光を享受可能。オートロック、防犯カメラ、宅配ロッカー、24時間対応ゴミ置き場など、高い防犯性と利便性を備えた設備が充実。



【戸建販売事業】ルネコート新小岩貳番館（資産運用型アパート）

【概要】

所在地：東京都葛飾区新小岩四丁目
 交通：総武線「新小岩」駅徒歩6分
 総戸数：12戸
 建物構造：木造4階建
 竣工：2019年9月（予定）

Point 1

新小岩駅から徒歩6分。東京駅や新橋駅など都心のオフィス街の他、秋葉原駅や新宿駅といった東京を代表する繁華街へのダイレクトアクセスが可能。また、新小岩駅南口には約140店舗の商店街があり、生活利便性も高い。

Point 2

オートロックの他、Wi-Fi設備や浴室乾燥機などの設備が充実。木造4階建で部屋数が増え、賃貸需要をより多く取り込むことが可能。設計住宅性能評価「劣化対策等級2級」を取得。



【お問合せ先】

IR担当部門：経営企画部（経営企画チーム）

TEL：03-5962-0776 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、2019年3月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。