

変わること、変わらないこと。



# 2020年3月期第2四半期決算説明資料

2019年11月5日(火) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

# 第2四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 国内経済は、雇用・所得環境の改善や訪日外国人の増加に伴うインバウンド消費の増加などにより好調を維持。一方、米国と中国の貿易摩擦が世界経済に与える影響度に留意する必要あり。
- 不動産投資市場は引き続き堅調に推移しており、収益物件の販売価格は高い水準を維持。
- 東京23区での対象物件は品薄感もあり、都心での事業用地の仕入競争は引き続き厳しい状況。

## 業績トピックス

- [P/L] ホテル物件、資産運用型マンションの一棟販売を推進し、当第2四半期累計期間の売上高は7,285百万円(前年同四半期比56.3%増)、経常利益は871百万円(前年同四半期比102.2%増)、四半期純利益は725百万円(前年同四半期比105.3%増)と増収増益。
- [B/S] 販売活動を順調に進めた結果、販売用不動産は前期末比2,887百万円減少の789百万円、また積極的な仕入れにより、仕掛販売用不動産は3,244百万円増加の12,449百万円となった。四半期純利益725百万円の積み上げにより、純資産は379百万円増加の5,701百万円となった。

## 経営トピックス

- 9月に不動産特定共同事業法(第2条第4項第1号及び第2号に掲げる事業)の許可を取得(東京都知事第125号)し、今秋、不動産小口化商品の販売を予定。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	前期末比
現金・預金	3,954	4,191	5,122	931
販売用不動産	455	3,677	● 789	△2,887
仕掛販売用不動産	10,663	9,204	● 12,449	3,244
その他	194	186	141	△44
<b>流動資産合計</b>	<b>15,268</b>	<b>17,258</b>	<b>18,502</b>	<b>1,244</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,429</b>	<b>1,620</b>	<b>1,620</b>	<b>0</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>△0</b>
<b>資産合計</b>	<b>16,701</b>	<b>18,882</b>	<b>20,126</b>	<b>1,243</b>
工事未払金	215	243	141	△102
借入金(短期・1年内)	5,967	7,000	● 5,453	△1,546
その他	510	631	827	196
<b>流動負債合計</b>	<b>6,693</b>	<b>7,874</b>	<b>6,422</b>	<b>△1,452</b>
社債	250	250	● 250	0
長期借入金	5,090	5,253	● 7,591	2,338
その他	139	182	160	△22
<b>固定負債合計</b>	<b>5,480</b>	<b>5,685</b>	<b>8,001</b>	<b>2,316</b>
<b>負債合計</b>	<b>12,174</b>	<b>13,560</b>	<b>14,424</b>	<b>864</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	3,574	4,388	4,755	366
その他	58	38	51	12
<b>純資産合計</b>	<b>4,527</b>	<b>5,322</b>	<b>● 5,701</b>	<b>379</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>16,701</b>	<b>18,882</b>	<b>20,126</b>	<b>1,243</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期2Q	増減額
流動化	1,574	0	△1,574
マンション販売	2,021	579	△1,441
戸建販売	81	209	127
<b>合計</b>	<b>3,677</b>	<b>789</b>	<b>△2,887</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期2Q	増減額
流動化	5,481	6,745	1,263
マンション販売	3,342	5,361	2,019
戸建販売	380	341	△38
<b>合計</b>	<b>9,204</b>	<b>12,449</b>	<b>3,244</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	19/3期	20/3期2Q	増減額
短期	7,000	5,453	△1,546
長期	5,503	7,841	2,338
<b>合計</b>	<b>12,503</b>	<b>13,295</b>	<b>792</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	19/3期	20/3期2Q	増減額
自己資本	5,322	5,701	379

# 損益計算書

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期				
	第2Q		第2Q		前年同四半期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	4,660	100.0%	● 7,285	100.0%	2,624	56.3%	17,850
売上原価	3,528	75.7%	5,377	73.8%	1,848	52.4%	-
<b>売上総利益</b>	<b>1,132</b>	<b>24.3%</b>	<b>1,907</b>	<b>26.2%</b>	775	68.5%	-
販売管理費	619	13.3%	● 931	12.8%	312	50.4%	-
<b>営業利益</b>	<b>513</b>	<b>11.0%</b>	<b>976</b>	<b>13.4%</b>	463	90.2%	<b>1,710</b>
営業外収益	24	0.5%	22	0.3%	△1	△7.3%	-
営業外費用	106	2.3%	● 127	1.8%	21	19.9%	-
<b>経常利益</b>	<b>430</b>	<b>9.2%</b>	<b>871</b>	<b>12.0%</b>	440	102.2%	<b>1,540</b>
特別利益	1	0.0%	0	0.0%	△1	△100.0%	-
特別損失	0	0.0%	0	0.0%	△0	△100.0%	-
<b>税引前利益</b>	<b>431</b>	<b>9.3%</b>	<b>871</b>	<b>12.0%</b>	439	101.8%	-
法人税等	78	1.7%	145	2.0%	67	85.8%	-
<b>四半期純利益</b>	<b>353</b>	<b>7.6%</b>	<b>725</b>	<b>10.0%</b>	371	105.3%	<b>1,320</b>

## ●数量

	19/3期2Q	20/3期2Q	増減数
流動化	5件	5件	0件
マンション販売	44戸	99戸	55戸
戸建販売	12棟	3棟	△9棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	19/3期2Q	20/3期2Q	増減額
人件費	297	331	34
販売手数料	46	267	221
広告宣伝費	31	17	△14
その他	244	315	70
<b>合計</b>	<b>619</b>	<b>931</b>	<b>312</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	19/3期2Q	20/3期2Q	増減額
支払利息	102	115	12
その他	4	12	8
<b>合計</b>	<b>106</b>	<b>127</b>	<b>21</b>

# セグメント別売上高・営業利益

- 当第2四半期累計期間は、ホテル物件、資産運用型マンションの一棟販売を推進した結果、売上高は7,285百万円(前年同四半期比56.3%増)、営業利益は976百万円(同90.2%増)と増収増益を達成した。

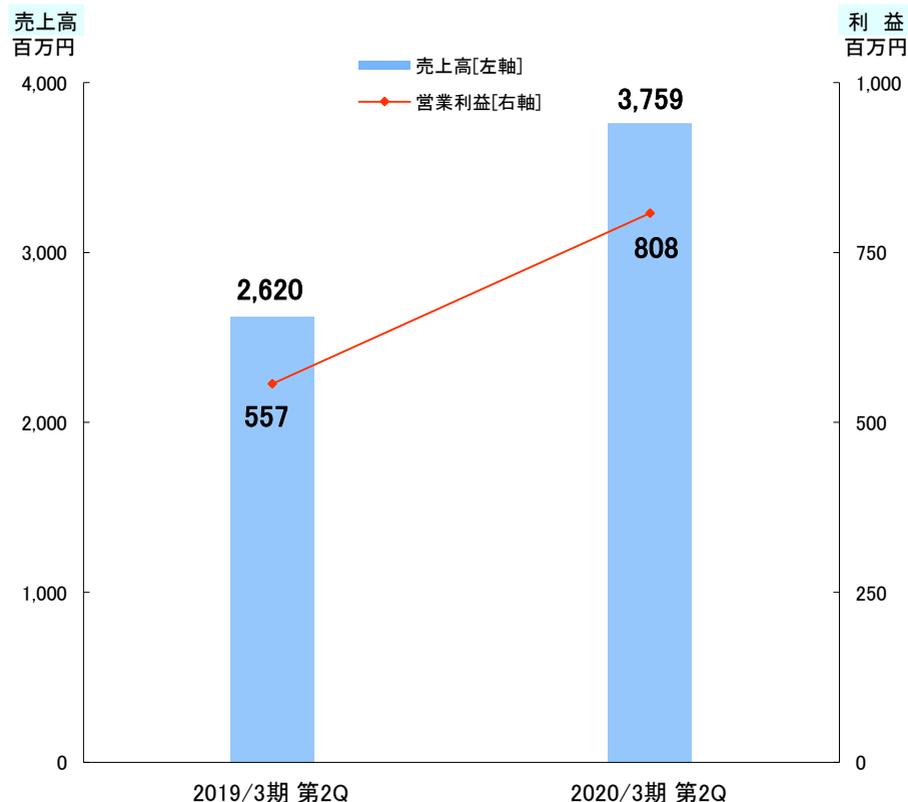
【売上高】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		第2Q		第2Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,620	56.2%	3,759	51.6%	1,138	43.5%	
マンション販売事業	1,138	24.4%	3,183	43.7%	2,045	179.6%	
戸建販売事業	861	18.5%	307	4.2%	△553	△64.3%	
その他	40	0.9%	34	0.5%	△6	△15.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>4,660</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,285</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,624</b>	<b>56.3%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		第2Q		第2Q		前年同四半期比	
		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	557	21.3%	808	21.5%	250	44.8%	
マンション販売事業	94	8.3%	489	15.4%	395	417.6%	
戸建販売事業	117	13.7%	53	17.4%	△64	△54.5%	
その他	17	43.9%	11	32.6%	△6	△37.3%	
消去又は全社	△274	-	△385	-	△111	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>513</b>	<b>11.0%</b>	<b>976</b>	<b>13.4%</b>	<b>463</b>	<b>90.2%</b>	

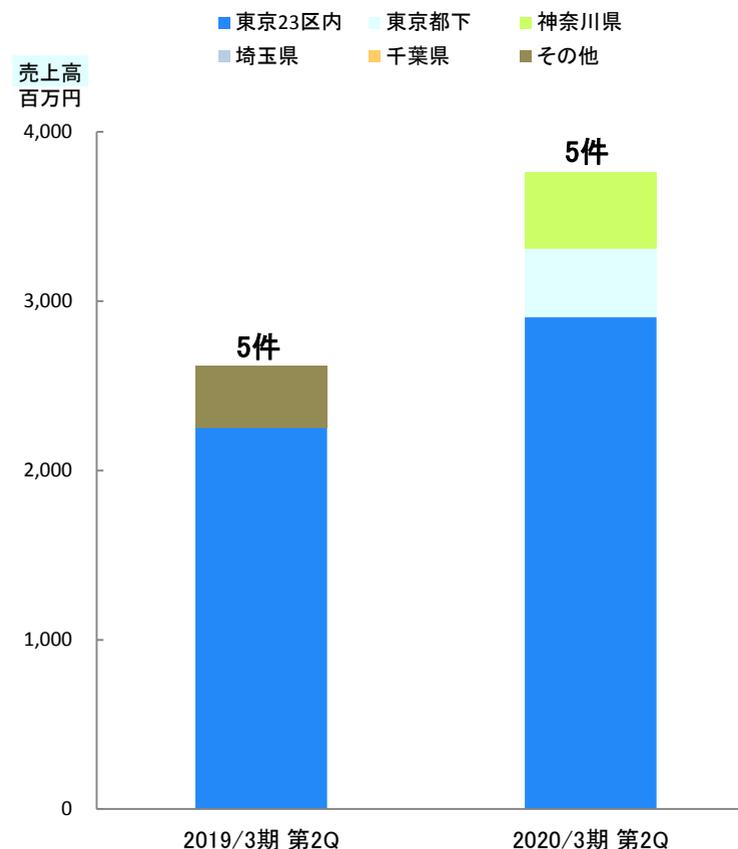
# 流動化事業の状況

■ 当第2四半期累計期間は、ホテル物件の引渡しが収益に大きく寄与したほか、他デベロッパーへの開発用地販売も積極的に進捗させた結果、売上高は3,759百万円(前年同四半期比43.5%増)、営業利益は808百万円(同44.8%増)と増収増益を達成した。

第2四半期実績



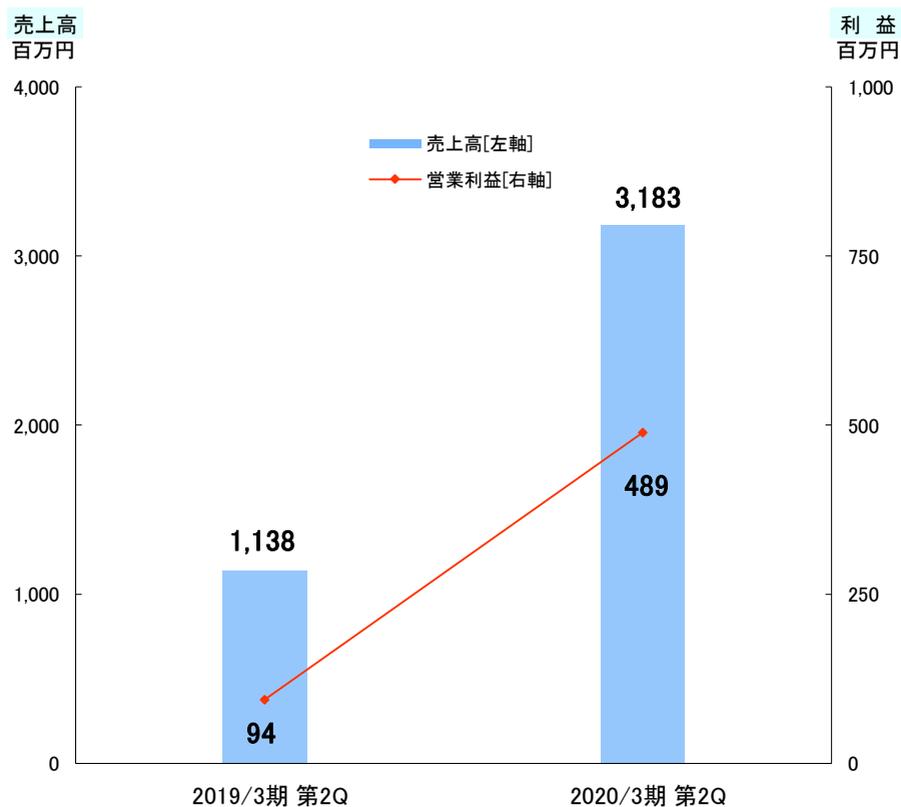
地域別売上高



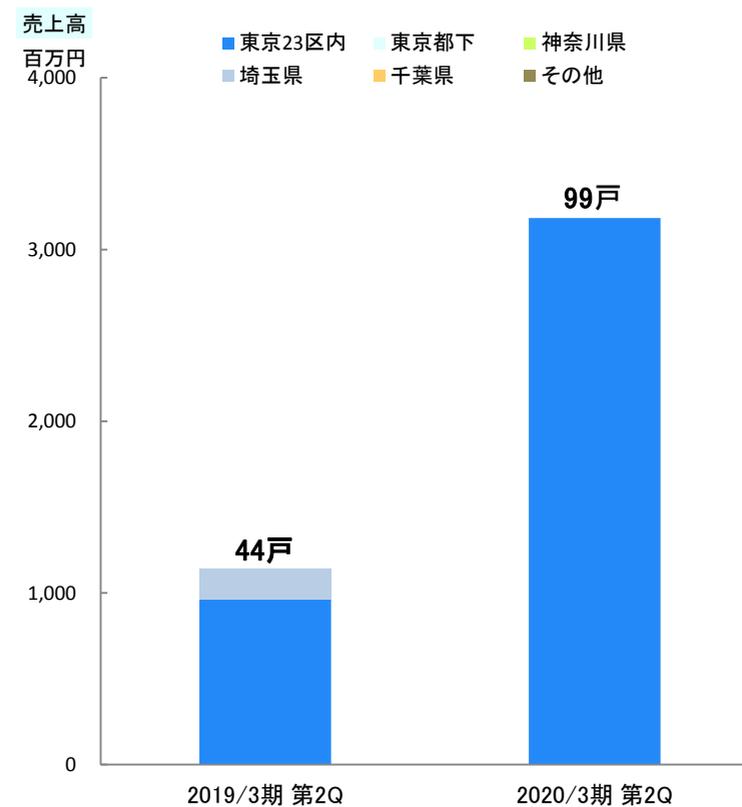
# マンション販売事業の状況

■ 当第2四半期累計期間は、資産運用型マンションの一棟販売を推進した結果、売上高は3,183百万円(前年同四半期比179.6%増)、営業利益は489百万円(同417.6%増)と増収増益を達成した。

第2四半期実績



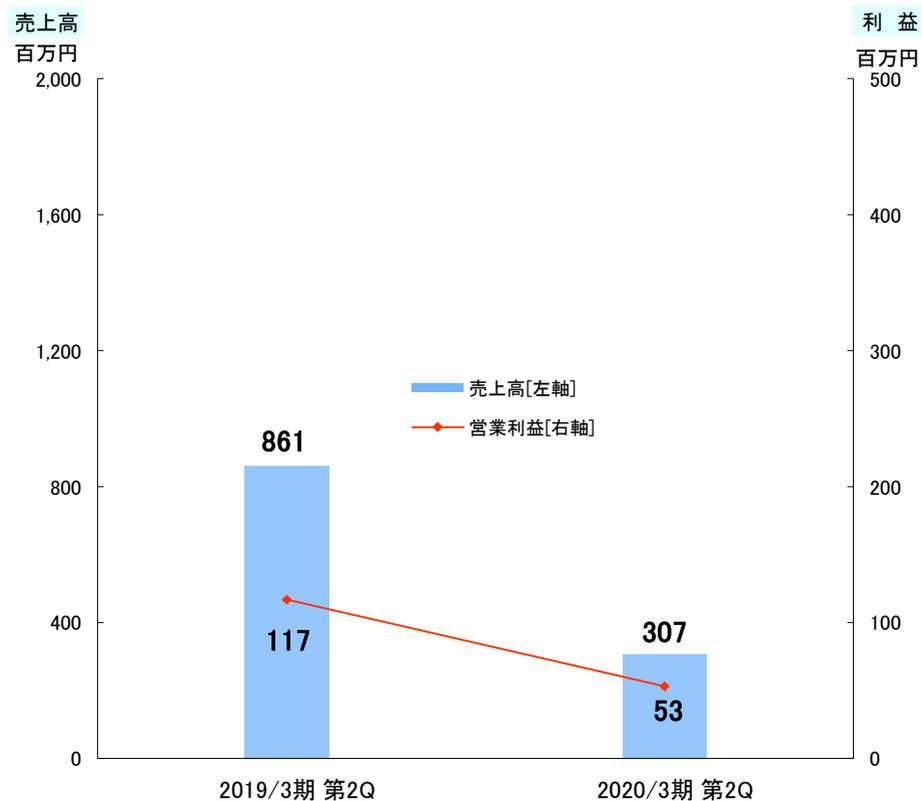
地域別売上高



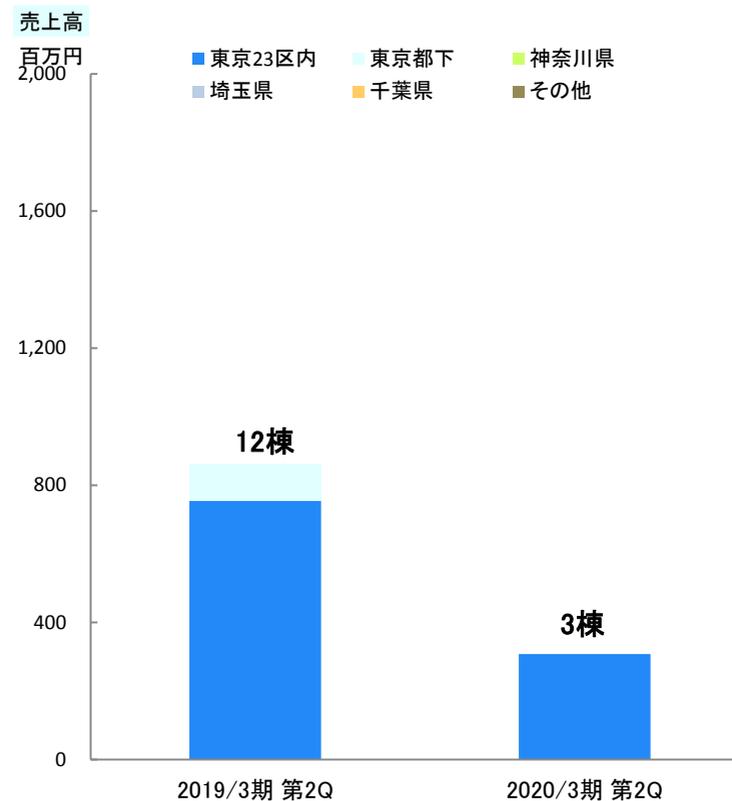
# 戸建販売事業の状況

■ 当第2四半期累計期間は、資産運用型アパートの引渡件数が減少したことにより、売上高は307百万円、営業利益は53百万円と減収減益となった。

第2四半期実績



地域別売上高

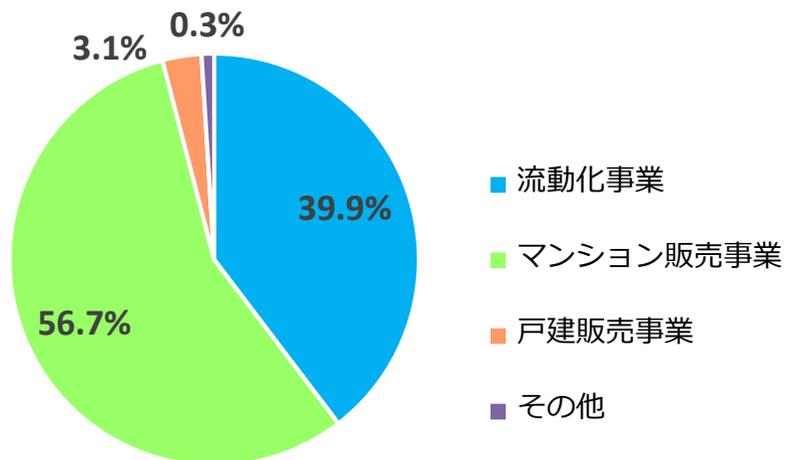


# 新規物件の仕入契約状況

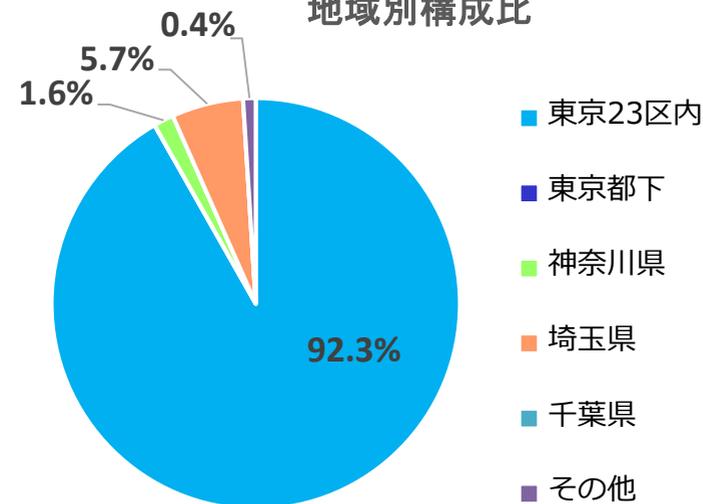
- 投資家からの需要が高い「東京23区内、駅近物件」という好立地の事業用地を積極的に仕入。
- 2019年9月末時点において計画売上高約297億円の仕入契約を締結済み。
- 仕入契約高は、第1四半期末比で65億円の増加。

## 仕入契約高297億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



# 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Garden（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  
 交通：東急世田谷線「若林」駅徒歩3分、  
 同「松陰神社前」駅徒歩6分、  
 同「三軒茶屋」駅徒歩16分  
 部屋数：19戸  
 建物構造：鉄筋コンクリート造4階建  
 竣工：2020年2月（予定）

### Point 1

飲食店が多く賑わいのある三軒茶屋と、懐かしさとおしゃれが同居する松陰神社前の2つの街の豊かな生活を満喫できる立地。  
 三軒茶屋駅から都心に容易にアクセス可能で、若い世代の賃貸ニーズの取込を狙える物件。

### Point 2

内廊下設計、24時間対応ゴミ置き場など、防犯・プライバシー性を備えた設備が充実。



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート本所吾妻橋（資産運用型マンション）

### 概要

所在地：東京都墨田区本所四丁目  
 交通：都営浅草線「本所吾妻橋」駅徒歩6分  
 東武スカイツリーライン「東京スカイツリー」駅徒歩12分  
 総戸数：20戸  
 建物構造：鉄筋コンクリート造7階建  
 竣工：2020年3月（予定）

### Point 1

本所吾妻橋駅から徒歩6分。浅草と東京スカイツリーとに挟まれ、東京の伝統と革新とを日々の生活に感じることができる物件。日本橋・新橋・品川などに直通可能で、都心に勤務する独身者の賃貸ニーズを取り込める立地特性。

### Point 2

間取りは全戸カウンターキッチンを備えた1DK。部屋の仕切りに引き込み戸を採用することで広めの1Rとしても利用可能な、入居者にとって使い勝手に優れたプランニング。



# 進行中プロジェクト

## 【マンション販売事業】ルネサンスコート羽田（資産運用型マンション）

### 概要

所在地：東京都大田区羽田一丁目  
 交通：京急空港線「大鳥居」駅徒歩5分、  
 同「穴守稲荷」駅徒歩6分  
 総戸数：18戸  
 建物構造：鉄筋コンクリート造4階建  
 竣工：2020年1月（予定）

### Point 1

最寄駅から羽田空港まで6分、品川まで直通10分、東京、横浜へも約20分でアクセス可能。近隣には自然豊かな萩中公園があり、羽田空港そばに宿泊・商業施設がオープン予定など、利便・環境・将来性が調和した立地特性。

### Point 2

カメラ付オートロック、防犯カメラといった、プライバシーを守る高い防犯性。Wi-Fi、宅配ロッカー、24時間対応ゴミ置き場など、安全性・利便性の高い設備が充実。



## 【戸建販売事業】ルネコート五反野コンフィ（資産運用型アパート）

### 概要

所在地：東京都足立区足立二丁目  
 交通：東武スカイツリーライン「五反野」駅徒歩6分  
 総戸数：6戸  
 建物構造：木造3階建  
 竣工：2019年11月（予定）

### Point 1

五反野駅から徒歩6分。日本を代表する観光名所である東京スカイツリーや商業施設の多い北千住まで短時間でアクセス。大手町、銀座、上野に直行が可能な交通利便性の優れた立地特性。

### Point 2

閑静な住宅街の明るく開放的な“角地”に位置し、ウォークインクローゼット、カラーモニター付オートロック、宅配ボックス、Wi-Fiを完備。設計住宅性能評価「劣化対策等級3」を取得済。



## お問合せ先

IR担当部門： 管理本部 IR広報室

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。



本資料は、2020年3月期第2四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、資料作成時点での当社の判断であり、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。