

変わること、変わらないこと。



2013年3月期決算説明資料

2013年5月10日(金) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.



Stock Code : 8893

I . 2013年3月期決算概要

貸借対照表

- 次期以降を見据えた棚卸資産の積上げを推進
- 財務基盤の健全化
⇒自己資本比率は22.6%に改善(前期比2.9ポイント上昇)

損益計算書

- 2期連続黒字決算の達成(全セグメントでの黒字化達成)
- 戸建販売事業のセグメント利益の大幅増
- 流動化事業・マンション販売事業における適正な利益水準の確保
- コスト圧縮による収益体質強化(広告宣伝費、支払利息等の削減)

その他

- 連結決算から単体決算への移行(※)

※平成24年6月末日をもって連結子会社であった(株)ステップアップが展開するサービスオフィス事業から撤退しております。

貸借対照表

変わること、変わらないこと。



(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	1,639	24.0%	901	11.6%	△737
販売用不動産	577	8.5%	● 1,446	18.6%	869
仕掛販売用不動産	3,626	53.2%	● 4,829	62.0%	1,203
その他	162	2.4%	135	1.7%	△26
流動資産合計	6,005	88.1%	7,313	93.9%	1,308
固定資産合計	807	11.9%	471	6.1%	△336
資産合計	6,812	100.0%	7,784	100.0%	972
支払手形・買掛金	103	1.5%	112	1.4%	8
借入金(短期・1年内)	2,474	36.3%	2,665	34.2%	● 190
その他	567	8.4%	230	3.0%	△338
流動負債合計	3,145	46.2%	3,007	38.6%	△138
長期借入金	2,256	33.1%	2,946	37.9%	● 689
その他	67	1.0%	72	0.9%	5
固定負債合計	2,324	34.1%	3,019	38.8%	695
負債合計	5,470	80.3%	6,026	77.4%	556
資本金	854	12.5%	854	11.0%	—
資本剰余金	40	0.6%	40	0.5%	—
利益剰余金	444	6.5%	862	11.1%	417
その他	2	0.1%	0	0.0%	△2
純資産合計	1,342	19.7%	1,757	22.6%	415
負債純資産合計	6,812	100.0%	7,784	100.0%	972

●販売用不動産の増加

【13/3期末内訳】

流動化	:	—百万円	…	—件
マンション販売	:	11億15百万円	…	38戸
戸建販売	:	3億31百万円	…	9棟
合計	:	14億46百万円		

●仕掛販売用不動産の増加

【13/3期末内訳】

流動化	:	29億3百万円
マンション販売	:	7億90百万円
戸建販売	:	11億36百万円
合計	:	48億29百万円

●有利子負債残高の状況

12/3期末	47億31百万円
13/3期末	56億11百万円
増減	8億80百万円

●自己資本比率は22.6%に改善 (前期比2.9ポイント上昇)

損益計算書

変わること、変わらないこと。



(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期			
	通期		通期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	13,781	100.0%	● 10,891	100.0%	△2,889	△21.0%
売上原価	11,419	82.9%	8,859	81.3%	△2,560	△22.4%
売上総利益	2,361	17.1%	2,032	18.7%	△329	△13.9
販売管理費	1,627	11.8%	● 1,507	13.8%	△119	△7.4%
営業利益	734	5.3%	525	4.8%	△209	△28.5%
営業外収益	46	0.3%	● 120	1.1%	74	161.7%
営業外費用	320	2.3%	● 227	2.1%	△92	△28.9%
経常利益	460	3.3%	417	3.8%	△42	△9.2%
特別利益	7	0.1%	4	0.0%	△3	△43.3%
特別損失	17	0.1%	—	—	△17	△100.0%
税引前利益	450	3.3%	422	3.8%	△28	△6.2%
法人税等	5	0.1%	4	0.0%	△1	△15.1%
当期純利益	444	3.2%	417	3.8%	△27	△6.1%

●数量

	12/3期	13/3期	増減数
流動化	8件	6件	△2件
マンション販売	170戸	150戸	△20戸
戸建販売	23棟	94棟	71棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	12/3期	13/3期	増減額
人件費	439	476	37
販売手数料	195	208	13
広告宣伝費	513	377	△135
その他	480	446	△34
合計	1,627	1,507	△120

●営業外収益の内訳

(単位:百万円)	12/3期	13/3期	増減額
受取地代	30	46	16
違約金収入	2	20	18
その他	14	54	40
合計	46	120	74

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	12/3期	13/3期	増減額
支払利息	290	220	△70
その他	30	7	△23
合計	320	227	△93

セグメント別売上高・営業利益

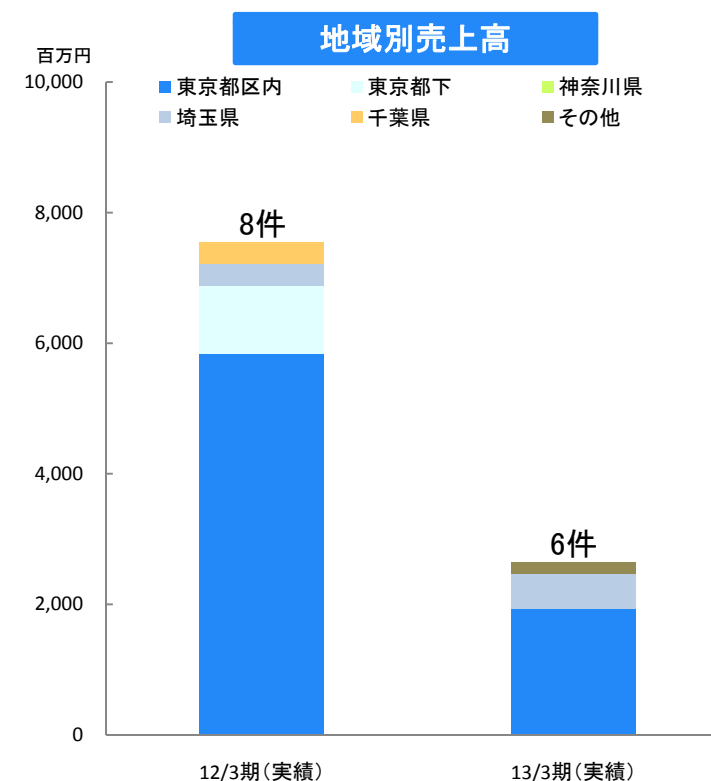
- ✓ 全セグメントでの黒字化達成
- ✓ 戸建販売事業の利益率が大幅に改善

【売上高】 (単位:百万円)		2012/3期		2013/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	7,553	54.8%	2,643	24.3%	△4,909	△65.0%	
マンション販売事業	5,271	38.2%	5,336	49.0%	65	1.2%	
戸建販売事業	922	6.7%	2,825	25.9%	1,903	206.4%	
その他の事業	35	0.3%	85	0.8%	50	144.6%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	13,781	100.0%	10,891	100.0%	△2,889	△21.0%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2012/3期		2013/3期			
		通期		通期		前期比	
		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	858	11.4%	269	10.2%	△589	△68.6%	
マンション販売事業	374	7.1%	433	8.1%	58	15.7%	
戸建販売事業	△10	△1.2%	277	9.8%	288	—	
その他の事業	△4	△13.6%	24	29.1%	29	—	
消去又は全社	△483	—	△480	—	3	0.6%	
営業利益合計	734	5.3%	525	4.8%	△209	△28.5%	

流動化事業の概況

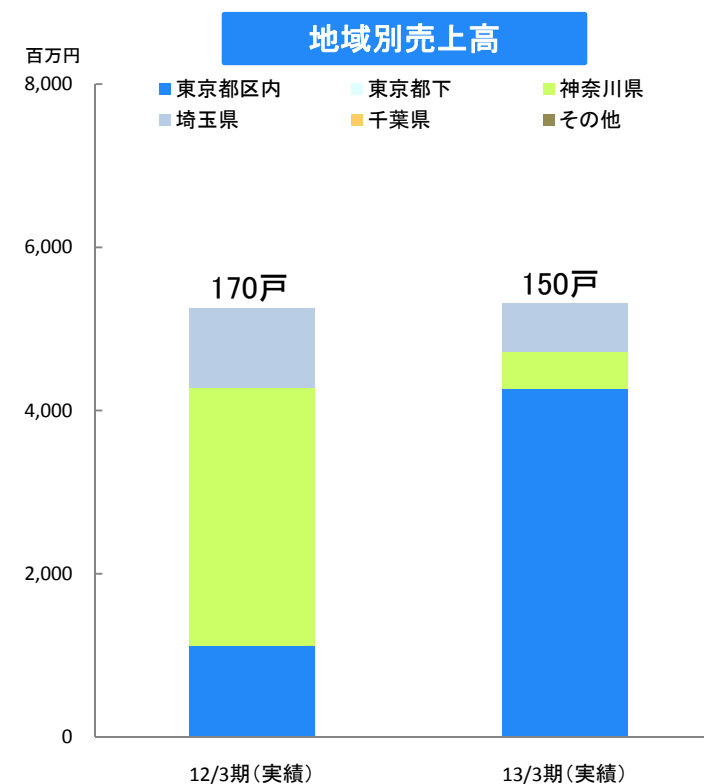
(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	7,553	2,643	△4,909	△65.0%
営業利益	858	269	△589	△68.6%
営業利益率	11.4%	10.2%	△1.2pt	—



- ✓ 当期は、東京都区内エリアを中心に、開発用不動産5件及び専有卸物件1件の引渡しを完了
- ✓ 事業ポートフォリオ見直しの結果、各プロジェクトは小規模化し売上高は減少したものの既存・新規プロジェクトともに適正利益を確保

マンション販売事業の概況

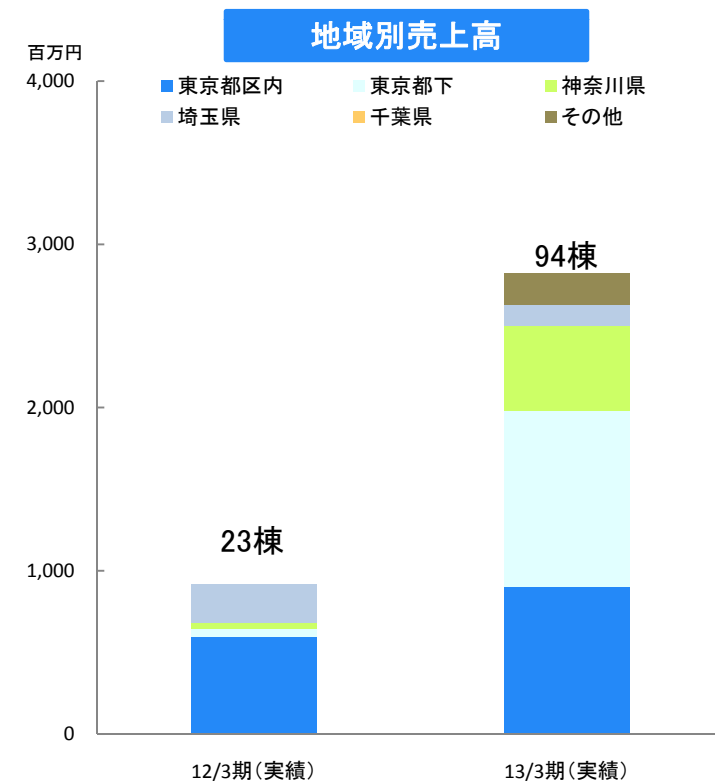
(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	5,271	5,336	65	1.2%
営業利益	374	433	58	15.7%
営業利益率	7.1%	8.1%	1.0pt	—



- ✓ 当期は、6棟・150戸(前期比3棟増・20戸減)の引渡しを完了
⇒ 自社開発物件51戸、買取再販物件99戸
- ✓ エリアごとの市場動向を見極め厳選し、東京都区内物件に経営資源をシフト
⇒ 早期完売物件もあり、概ね販売好調で適正な利益水準を確保

戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	922	2,825	1,903	206.4%
営業利益	△10	277	288	—
営業利益率	△1.2%	9.8%	—	—



- ✓ 当期は、宅地分譲を含む94棟(前期比71棟増)の引渡しを完了
- ✓ 東京都下・神奈川県エリアの取扱物件を拡大
⇒セグメント利益の大幅な増加に貢献
- ✓ 仕入担当者の増員に伴い、新規仕入プロジェクトの増加

Ⅱ. 事業再生計画の進捗状況

住居系オールラウンドプレイヤーとしての再生プランをベースに、 キャッシュ・フロー重視の事業戦略を推進

積極的な新規事業用地の確保

投資効率の良い
マンション買取再販事業、専有卸事業
戸建販売事業へ経営資源を優先配分

金融機関とのリレーション強化

既存・新規取引金融機関との関係強化
(様々なプロジェクトの資金需要に
機動的に対応)

コスト削減による利益体質の強化

事業再生計画に基づく、予算管理の徹底
によるコスト削減

安定した利益を生み出せる事業構造への転換を図る

2013年3月期に、35件・計画売上高150億円の仕入れを実施

2013年3月期の当社の概況

- ① 金融機関との良好な関係 ⇒ 既存・新規取引先からのプロジェクト融資実行
- ② 仕入担当者増員による体制強化



新規仕入実績の概況

■ 事業別

事業	2012年3月期	2013年3月期	
	仕入件数	仕入件数	売上高(計画)
流動化	7件	5件	40億円
マンション販売	4件(108戸)	7件(207戸)	73億円
戸建販売	12件(80区画)	23件(100区画)	37億円
合計	23件	35件	150億円

■ 2013年3月期 エリア別

エリア	仕入件数
東京都区内	16件
東京都下	4件
神奈川県	13件
埼玉県	2件
合計	35件

需要が底堅い首都圏エリアで新規事業用地を確保

■ 2014年3月期業績予想と2013年3月期実績の比較

(単位:百万円)	2013年3月期	2014年3月期	
	実績	今回計画	差異
売上高	10,891	12,700	1,809
営業利益	525	620	95
経常利益	417	405	△12
当期純利益	417	400	△17

主な要因

- ✓ 売上高の増加要因は、主として流動化事業で20億円の増加を見込む。
- ✓ 利益面においては、上述の売上高の増加を見込むとともに資金効率の高いプロジェクトへの投資配分の影響を見込む。

ルネサンス九段下 ザ・レジデンス

【概要】

所在地：東京都千代田区飯田橋2丁目

交通：東京メトロ東西線「九段下」駅
徒歩4分

総戸数：35戸

販売開始：2013年3月

竣工：2013年5月(予定)

引渡開始：2013年6月(予定)

Point 1

「九段下」駅を含む4駅8路線利用可能。周辺には商業施設などの利便施設が充実。

Point 2

角住戸率100%、内廊下設計、ワイドスパン等、快適さを追求したプランニングと充実した仕様・設備。



ルネサンス横浜阪東橋～医大通り～

【概要】

所在地：神奈川県横浜市南区白妙町3丁目

交通：横浜市営地下鉄ブルーライン
「阪東橋」駅 徒歩4分

総戸数：29戸

販売開始：2012年10月

竣工：2012年8月

引渡開始：2012年12月

Point 1

「阪東橋」駅徒歩4分のフラットアプローチ。歩道はインターロッキング舗装され、車道と分離された安全性の高い空間。

Point 2

角住戸率100%の開放感とプライバシー性が高いランドプランを実現。



【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/



本資料は、2013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。