

変わること、変わらないこと。



# 2013年3月期第2四半期決算説明資料

2012年11月9日(金) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.

**JASDAQ**

Stock Code : 8893

# 第2四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 首都圏住宅分譲市場は、安定的かつ底堅い住宅需要が継続。
- マンション適地をはじめとする事業用地の取得競争が激化。

## 業績トピックス

- [B/S] 資産・負債の圧縮により、自己資本比率が向上。
- [P/L] 営業利益、経常利益、四半期純利益の計上。

## 経営トピックス

- 事業用地の仕入強化策として、主力事業の多面的な展開を見据えた仕入要員の採用を実施。
- 非連結決算への移行。  
=> 子会社における非採算事業の撤退により、連結の範囲から除外

# 貸借対照表

| (単位:百万円)       | 2012/3期      |              | 2013/3期        |             |
|----------------|--------------|--------------|----------------|-------------|
|                | 第2Q末         | 期末           | 第2Q末           | 増減額         |
| 現金・預金          | 1,104        | 1,639        | 1,248          | △391        |
| 販売用不動産         | 65           | 577          | ● 453          | △124        |
| 仕掛販売用不動産       | 7,454        | 3,626        | ● 3,296        | △330        |
| その他            | 183          | 162          | 297            | 135         |
| <b>流動資産合計</b>  | <b>8,809</b> | <b>6,005</b> | <b>5,295</b>   | <b>△709</b> |
| <b>固定資産合計</b>  | <b>752</b>   | <b>807</b>   | <b>793</b>     | <b>△14</b>  |
| <b>資産合計</b>    | <b>9,561</b> | <b>6,812</b> | <b>6,088</b>   | <b>△723</b> |
| 支払手形・買掛金       | 82           | 103          | 200            | 97          |
| 借入金(短期・1年内)    | 2,428        | 2,474        | 1,495          | ● △979      |
| その他            | 1,062        | 567          | 548            | △19         |
| <b>流動負債合計</b>  | <b>3,573</b> | <b>3,145</b> | <b>2,243</b>   | <b>△901</b> |
| 長期借入金          | 4,816        | 2,256        | 2,396          | ● 139       |
| その他            | 64           | 67           | 70             | 3           |
| <b>固定負債合計</b>  | <b>4,881</b> | <b>2,324</b> | <b>2,466</b>   | <b>142</b>  |
| <b>負債合計</b>    | <b>8,454</b> | <b>5,470</b> | <b>4,710</b>   | <b>△759</b> |
| 資本金            | 854          | 854          | 854            | -           |
| 資本剰余金          | 40           | 40           | 40             | -           |
| 利益剰余金          | 218          | 444          | 480            | 35          |
| その他            | △6           | 2            | 1              | △0          |
| <b>純資産合計</b>   | <b>1,107</b> | <b>1,342</b> | <b>● 1,378</b> | <b>35</b>   |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>9,561</b> | <b>6,812</b> | <b>6,088</b>   | <b>△723</b> |

● **販売用不動産の減少**

【13/3期 第2Q末内訳】

|         |   |         |   |    |
|---------|---|---------|---|----|
| 流動化     | : | -百万円    | … | -件 |
| マンション販売 | : | 2億77百万円 | … | 9戸 |
| 戸建販売    | : | 1億75百万円 | … | 5棟 |
| 合計      | : | 4億53百万円 |   |    |

● **仕掛販売用不動産の減少**

【13/3期 第2Q末内訳】

|         |   |          |
|---------|---|----------|
| 流動化     | : | 16億36百万円 |
| マンション販売 | : | 3億37百万円  |
| 戸建販売    | : | 13億21百万円 |
| 合計      | : | 32億96百万円 |

● **有利子負債残高の状況**

|           |          |
|-----------|----------|
| 12/3期末    | 47億31百万円 |
| 13/3期第2Q末 | 38億91百万円 |
| 増減        | △8億40百万円 |

● **自己資本比率が22.6%に向上**

※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

# 損益計算書

| (単位:百万円)      | 2012/3期      |              | 2013/3期    |            |              |             |               |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|-------------|---------------|
|               | 第2Q累計        |              | 第2Q累計      | 第2Q累計      |              | 前年同期比       |               |
|               | 実績           | 構成比          | 8/6計画      | 実績         | 構成比          | 増減額         | 増減率           |
| 売上高           | 6,934        | 100.0%       | 7,940      | ● 3,864    | 100.0%       | △3,069      | △44.3%        |
| 売上原価          | 5,767        | 83.2%        | -          | 3,102      | 80.3%        | △2,664      | △46.2%        |
| <b>売上総利益</b>  | <b>1,166</b> | <b>16.8%</b> | -          | <b>761</b> | <b>19.7%</b> | <b>△404</b> | <b>△34.7%</b> |
| 販売管理費         | 815          | 11.8%        | -          | ● 650      | 16.8%        | △165        | △20.3%        |
| <b>営業利益</b>   | <b>350</b>   | <b>5.0%</b>  | <b>380</b> | <b>111</b> | <b>2.9%</b>  | <b>△238</b> | <b>△68.1%</b> |
| 営業外収益         | 22           | 0.3%         | -          | 17         | 0.5%         | △4          | △21.3%        |
| 営業外費用         | 153          | 2.2%         | -          | ● 90       | 2.4%         | △62         | △40.8%        |
| <b>経常利益</b>   | <b>219</b>   | <b>3.1%</b>  | <b>190</b> | <b>38</b>  | <b>1.0%</b>  | <b>△180</b> | <b>△82.4%</b> |
| 特別利益          | 2            | 0.0%         | -          | -          | -            | △2          | △100.0%       |
| 特別損失          | 0            | 0.0%         | -          | -          | -            | △0          | △100.0%       |
| <b>税引前利益</b>  | <b>220</b>   | <b>3.1%</b>  | -          | <b>38</b>  | <b>1.0%</b>  | <b>△182</b> | <b>△82.5%</b> |
| 法人税等          | 2            | 0.0%         | -          | 2          | 0.1%         | 0           | 12.0%         |
| <b>四半期純利益</b> | <b>218</b>   | <b>3.1%</b>  | <b>180</b> | <b>35</b>  | <b>0.9%</b>  | <b>△182</b> | <b>△83.5%</b> |

※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

## ● 数量

|         | 12/3期<br>2Q累計 | 13/3期<br>2Q累計 | 増減数  |
|---------|---------------|---------------|------|
| 流動化     | 2件            | 2件            | -1件  |
| マンション販売 | 99戸           | 65戸           | △34戸 |
| 戸建販売    | 9棟            | 34棟           | 25棟  |

## ● 販売管理費の内訳

| (単位:百万円)  | 12/3期<br>2Q累計 | 13/3期<br>2Q累計 | 増減額         |
|-----------|---------------|---------------|-------------|
| 人件費       | 222           | 233           | 10          |
| 販売手数料     | 84            | 87            | 2           |
| 広告宣伝費     | 294           | 126           | △168        |
| その他       | 214           | 203           | △10         |
| <b>合計</b> | <b>815</b>    | <b>650</b>    | <b>△165</b> |

## ● 営業外費用の内訳

| (単位:百万円)  | 12/3期<br>2Q累計 | 13/3期<br>2Q累計 | 増減額        |
|-----------|---------------|---------------|------------|
| 支払利息      | 131           | 87            | △44        |
| その他       | 21            | 3             | △18        |
| <b>合計</b> | <b>153</b>    | <b>90</b>     | <b>△62</b> |

# セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 主力事業で営業黒字を確保。
- ✓ マンション販売事業の利益率が大幅に改善。

| 【売上高】        |  | 2012/3期      |               | 2013/3期      |              |               |               |               |
|--------------|--|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              |  | 第2Q累計        |               | 第2Q累計        | 第2Q累計        |               | 前年同期比         |               |
|              |  | (単位:百万円)     |               | 実績           | 構成比          | 8/6計画         | 実績            | 構成比           |
| 流動化事業        |  | 3,353        | 48.4%         | 3,480        | 696          | 18.0%         | △2,656        | △79.2%        |
| マンション販売事業    |  | 3,192        | 46.0%         | 3,390        | 2,421        | 62.7%         | △770          | △24.1%        |
| 戸建販売事業       |  | 368          | 5.3%          | 1,010        | 705          | 18.2%         | 336           | 91.5%         |
| その他の事業       |  | 20           | 0.3%          | 60           | 41           | 1.1%          | 20            | 101.4%        |
| 消去又は全社       |  | -            | -             | -            | -            | -             | -             | -             |
| <b>売上高合計</b> |  | <b>6,934</b> | <b>100.0%</b> | <b>7,940</b> | <b>3,864</b> | <b>100.0%</b> | <b>△3,069</b> | <b>△44.3%</b> |

| 【営業利益】        |  | 2012/3期    |             | 2013/3期    |            |             |             |               |
|---------------|--|------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------|
|               |  | 第2Q累計      |             | 第2Q累計      | 第2Q累計      |             | 前年同期比       |               |
|               |  | (単位:百万円)   |             | 実績         | 営業利益率      | 8/6計画       | 実績          | 営業利益率         |
| 流動化事業         |  | 365        | 10.9%       | 300        | 41         | 5.9%        | △324        | △88.8%        |
| マンション販売事業     |  | 212        | 6.7%        | 320        | 260        | 10.8%       | 48          | 22.6%         |
| 戸建販売事業        |  | △8         | △2.3%       | 30         | 25         | 3.6%        | 33          | -             |
| その他の事業        |  | 0          | 0.7%        | -          | 11         | 28.7%       | 11          | -             |
| 消去又は全社        |  | △219       | -           | △270       | △227       | -           | △7          | -             |
| <b>営業利益合計</b> |  | <b>350</b> | <b>5.0%</b> | <b>380</b> | <b>111</b> | <b>2.9%</b> | <b>△238</b> | <b>△68.1%</b> |

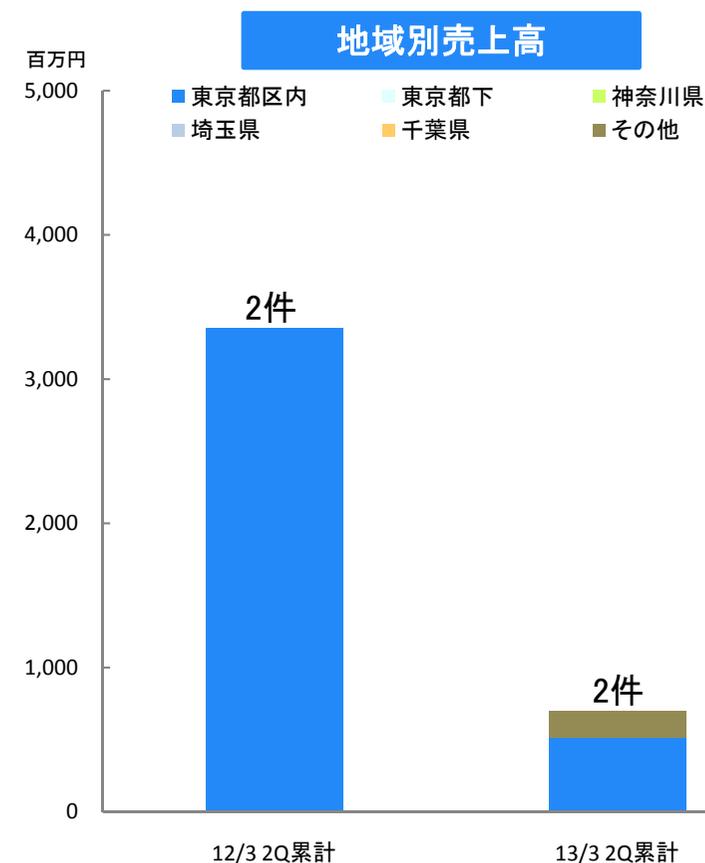
※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

# 流動化事業の概況

✓ 前年同四半期と同様の開発用不動産2件の売却を実施。

✓ プロジェクトの小型化により、減収・減益。

| (単位:百万円) | 2012/3期 | 2013/3期 |       |        |        |
|----------|---------|---------|-------|--------|--------|
|          | 第2Q累計   | 第2Q累計   | 第2Q累計 |        |        |
|          | 実績      | 8/6計画   | 実績    | 前年同期比  | 計画比    |
| 売上高      | 3,353   | 3,480   | 696   | △79.2% | △80.0% |
| 売上総利益    | 408     | 420     | 59    | △85.5% | △85.9% |
| 営業利益     | 365     | 300     | 41    | △88.8% | △86.3% |



※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

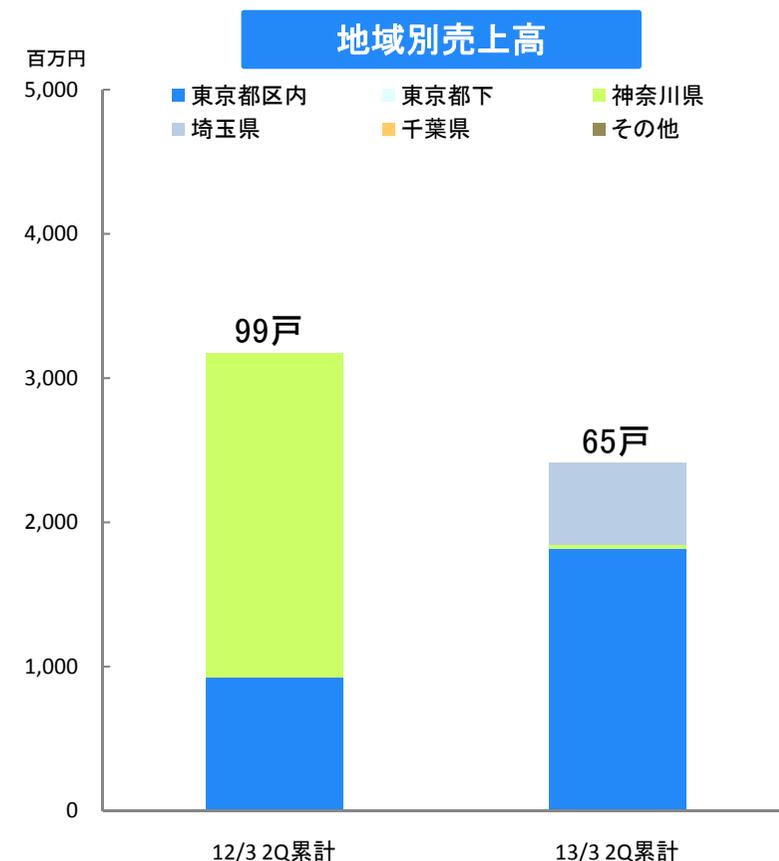
# マンション販売事業の概況

✓ 前年同四半期に比べ34戸減の、65戸の引渡し。

=> 自社開発物件50戸、買取再販物件15戸

✓ 一部のプロジェクトで、早期完売も。 => 利益率の向上

| (単位:百万円) | 2012/3期 | 2013/3期 |       |        |        |
|----------|---------|---------|-------|--------|--------|
|          | 第2Q累計   | 第2Q累計   | 第2Q累計 |        |        |
|          | 実績      | 8/6計画   | 実績    | 前年同期比  | 計画比    |
| 売上高      | 3,192   | 3,390   | 2,421 | △24.1% | △28.6% |
| 売上総利益    | 694     | 740     | 561   | △19.2% | △24.2% |
| 営業利益     | 212     | 320     | 260   | 22.6%  | △18.5% |



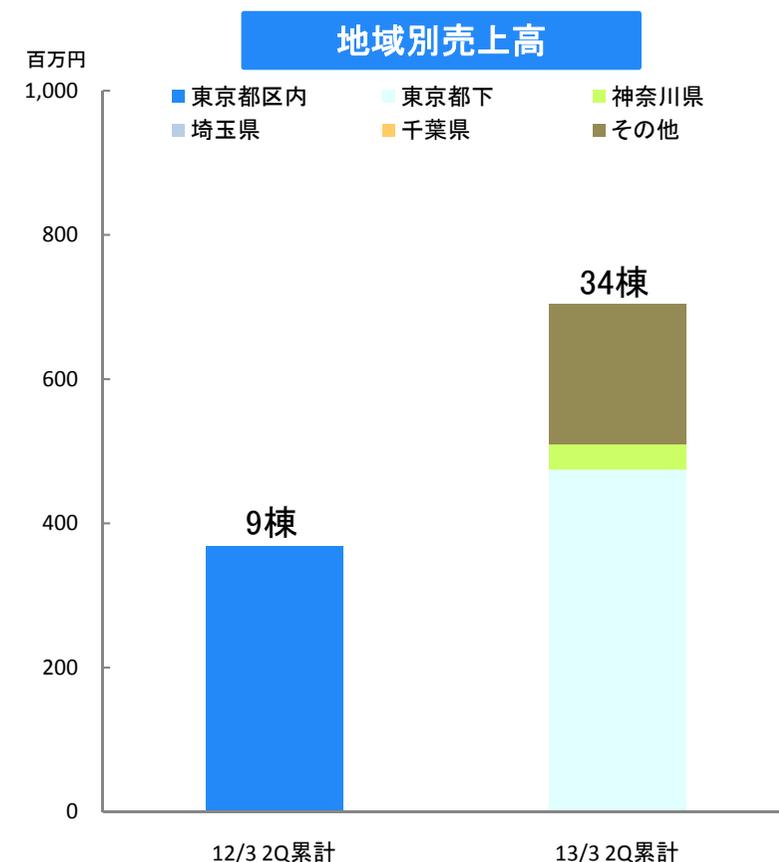
※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

# 戸建販売事業の概況

✓ 当第2四半期累計は、34棟の引渡し(前年同四半期比25棟増)。

✓ 売上総利益率の改善。 => 黒字転換を達成

| (単位:百万円) | 2012/3期 | 2013/3期 |       |        |        |
|----------|---------|---------|-------|--------|--------|
|          | 第2Q累計   | 第2Q累計   | 第2Q累計 |        |        |
|          | 実績      | 8/6計画   | 実績    | 前年同期比  | 計画比    |
| 売上高      | 368     | 1,010   | 705   | 91.5%  | △30.2% |
| 売上総利益    | 48      | 150     | 128   | 164.9% | △14.0% |
| 営業利益     | △8      | 30      | 25    | -      | △15.8% |



※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

- ✓ 第2四半期累計期間における修正を反映するとともに、下期に予測される事業環境を考慮し、通期業績計画を下方修正。

| (単位: 百万円) | 前期     | 前回計画<br>2012/8/6公表 | 修正計画<br>2012/11/2公表 | 計画<br>増減額 |
|-----------|--------|--------------------|---------------------|-----------|
| 売上高       | 13,781 | 17,580             | 12,280              | △5,300    |
| 営業利益      | 734    | 880                | 540                 | △340      |
| 経常利益      | 460    | 470                | 410                 | △60       |
| 当期純利益     | 444    | 460                | 400                 | △60       |

# トピックス：進行中プロジェクト（マンション販売事業）

## 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（予定）

### 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

日常をサポートする施設が、徒歩5分圏内に揃う永住立地。



## ルネサンス元浅草

### 【概要】

所在地：東京都台東区元浅草3丁目

交通：都営大江戸線・つくばエクスプレス  
「新御徒町」駅 徒歩5分

総戸数：19戸

販売開始：2012年11月

竣工：2013年3月（予定）

引渡開始：2013年3月（予定）

### Point 1

「新御徒町」駅徒歩5分。大通りから一本奥に入った閑静な住宅街に立地。

### Point 2

上野・浅草エリアにほど近く「賑わい」「歴史」を身近に感じられるロケーション。

### Point 3

全邸南向・角住戸設計、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。



# トピックス：進行中プロジェクト（戸建販売事業）

## ルネタウン相模原東林間

### 【概要】

所在地：神奈川県相模原市南区東林間6丁目

交通：小田急江ノ島線「東林間」駅  
徒歩6分

総棟数：5棟

販売開始：2012年9月

竣工：2012年12月（予定）

引渡開始：2012年12月（予定）

### Point 1

「東林間」駅徒歩6分。生活利便性と閑静な街並みが魅力の住宅街に立地。

### Point 2

多様化するライフスタイルに合わせた、多彩なプランバリエーション。



## ルネタウン武蔵小金井Ⅲ

### 【概要】

所在地：東京都小金井市貫井南町3丁目

交通：JR中央線「武蔵小金井」駅  
徒歩15分

総棟数：4棟

販売開始：2012年10月

竣工：2013年1月（予定）

引渡開始：2013年1月（予定）

### Point 1

小金井市の新たな拠点として、再開発で生まれ変わった「武蔵小金井」駅から徒歩15分に立地。

### Point 2

外観はモダンスタイルで統一。間取りは多彩なライフスタイルに合うように考えられた個性あふれるプランを用意。



## 【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](mailto: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、2013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。