

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

# 2013年3月期第3四半期決算説明資料

2013年2月4日(月) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

**JASDAQ**

Stock Code : 8893

# 第3四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、引き続き安定的かつ底堅く推移。
- マンション適地をはじめとする事業用地の取得競争が過熱。

## 業績トピックス

- [B/S] 次期以降を見据えた新規物件の取得が進展。 ⇒ たな卸資産の積み上げ。
- [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

- 住居系オールラウンドプレイヤーとしての収益基盤強化。
  - ⇒ 新規事業用地の仕入強化策として仕入要員を増員
  - ⇒ 戸建販売事業の利益率改善に注力

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	952	1,639	682	△956
販売用不動産	-	577	● 1,110	532
仕掛販売用不動産	7,239	3,626	● 4,488	862
その他	252	162	521	359
<b>流動資産合計</b>	<b>8,444</b>	<b>6,005</b>	<b>6,802</b>	<b>797</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>780</b>	<b>807</b>	<b>773</b>	<b>△34</b>
<b>資産合計</b>	<b>9,224</b>	<b>6,812</b>	<b>7,576</b>	<b>763</b>
支払手形・買掛金	136	103	226	123
借入金(短期・1年内)	2,737	2,474	2,499	● 25
その他	1,070	567	581	13
<b>流動負債合計</b>	<b>3,945</b>	<b>3,145</b>	<b>3,307</b>	<b>162</b>
長期借入金	4,328	2,256	2,746	● 490
その他	65	67	70	2
<b>固定負債合計</b>	<b>4,393</b>	<b>2,324</b>	<b>2,817</b>	<b>492</b>
<b>負債合計</b>	<b>8,338</b>	<b>5,470</b>	<b>6,125</b>	<b>655</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	△5	444	556	● 111
その他	△3	2	△0	△2
<b>純資産合計</b>	<b>886</b>	<b>1,342</b>	<b>1,451</b>	<b>108</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>9,224</b>	<b>6,812</b>	<b>7,576</b>	<b>763</b>

● **販売用不動産の増加**

【13/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	10億32百万円	…	39戸
戸建販売	:	77百万円	…	2棟
合計	:	11億10百万円		

● **仕掛販売用不動産の増加**

【13/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	31億45百万円
マンション販売	:	1億8百万円
戸建販売	:	12億34百万円
合計	:	44億88百万円

● **有利子負債残高の状況**

12/3期末	47億31百万円
13/3期第3Q末	52億46百万円
増減	5億15百万円

● **利益計上による利益剰余金の増加**

# 損益計算書

(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期			
	第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	7,946	100.0%	● 6,091	100.0%	△1,855	△23.3%
売上原価	6,672	84.0%	4,851	79.6%	△1,821	△27.3%
<b>売上総利益</b>	<b>1,274</b>	<b>16.0%</b>	<b>1,240</b>	<b>20.4%</b>	<b>△33</b>	<b>△2.6%</b>
販売管理費	1,078	13.5%	● 1,005	16.6%	△72	△6.7%
<b>営業利益</b>	<b>196</b>	<b>2.5%</b>	<b>234</b>	<b>3.8%</b>	<b>38</b>	<b>19.6%</b>
営業外収益	32	0.4%	31	0.5%	△1	△4.2%
営業外費用	238	3.0%	● 154	2.5%	△84	△35.3%
<b>経常利益</b>	<b>△9</b>	<b>△0.1%</b>	<b>111</b>	<b>1.8%</b>	<b>121</b>	<b>-</b>
特別利益	7	0.1%	4	0.1%	△3	△43.3%
特別損失	0	0.0%	-	-	△0	△100.0%
<b>税引前利益</b>	<b>△3</b>	<b>△0.0%</b>	<b>115</b>	<b>1.9%</b>	<b>118</b>	<b>-</b>
法人税等	2	0.1%	4	0.1%	1	67.9%
<b>四半期純利益</b>	<b>△5</b>	<b>△0.1%</b>	<b>111</b>	<b>1.8%</b>	<b>117</b>	<b>-</b>

## ●数量

	12/3期 3Q累計	13/3期 3Q累計	増減数
流動化	4件	2件	△2件
マンション販売	107戸	89戸	△18戸
戸建販売	9棟	73棟	64棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	12/3期 3Q累計	13/3期 3Q累計	増減額
人件費	329	343	13
販売手数料	92	143	50
広告宣伝費	360	226	△133
その他	294	292	△2
<b>合計</b>	<b>1,078</b>	<b>1,005</b>	<b>△72</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	12/3期 3Q累計	13/3期 3Q累計	増減額
支払利息	210	147	△62
その他	27	6	△21
<b>合計</b>	<b>238</b>	<b>154</b>	<b>△84</b>

# セグメント別売上高・営業利益

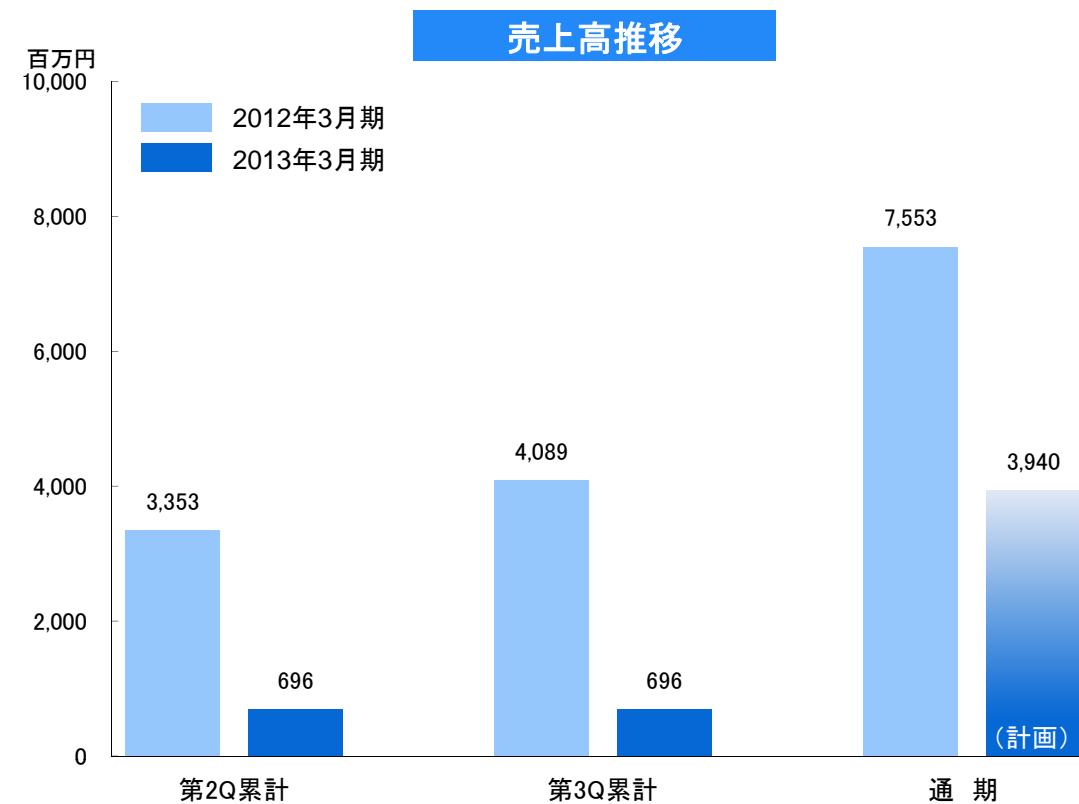
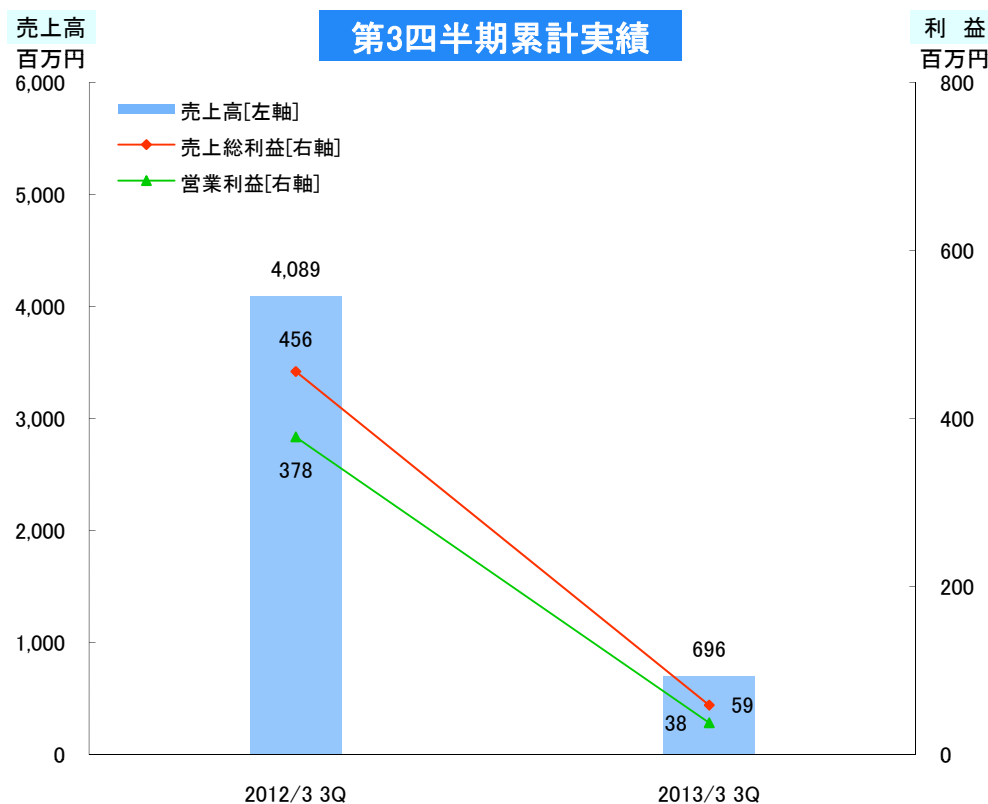
- ✓ 戸建販売事業の利益率が改善し、黒字転換。
- ✓ マンション販売事業も堅調に推移し、増益。

【売上高】		2012/3期		2013/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
(単位:百万円)							
流動化事業	4,089	51.5%	696	11.5%	△3,392	△83.0%	
マンション販売事業	3,460	43.5%	3,303	54.2%	△157	△4.5%	
戸建販売事業	368	4.6%	2,011	33.0%	1,643	446.2%	
その他の事業	28	0.4%	79	1.3%	51	179.8%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>7,946</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,091</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,855</b>	<b>△23.3%</b>	

【営業利益】		2012/3期		2013/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		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
(単位:百万円)							
流動化事業	378	9.3%	38	5.5%	△340	△89.8%	
マンション販売事業	163	4.7%	260	7.9%	97	59.5%	
戸建販売事業	△36	△9.9%	240	12.0%	277	-	
その他の事業	△1	△4.8%	21	26.6%	22	-	
消去又は全社	△307	-	△326	-	△18	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>196</b>	<b>2.5%</b>	<b>234</b>	<b>3.8%</b>	<b>38</b>	<b>19.6%</b>	

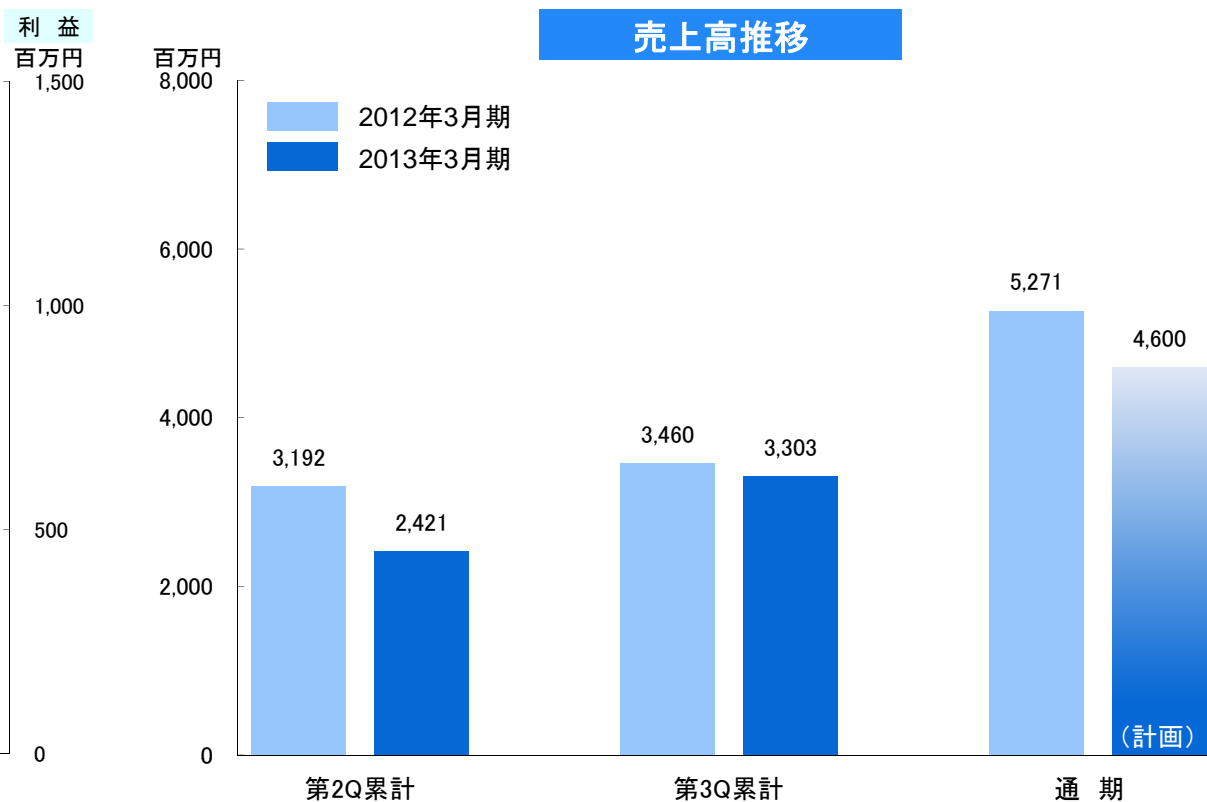
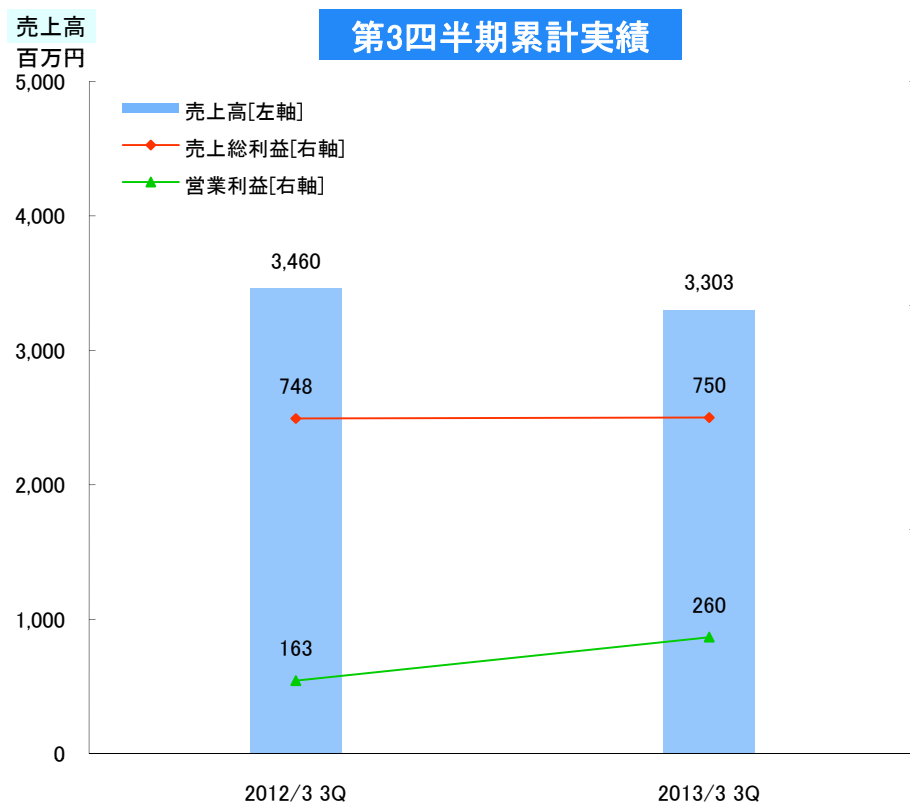
# 流動化事業の状況

- ✓ 開発用不動産2件(前年同四半期比2件減)の売却を実施。
- ✓ プロジェクトの小型化もあり、減収・減益。



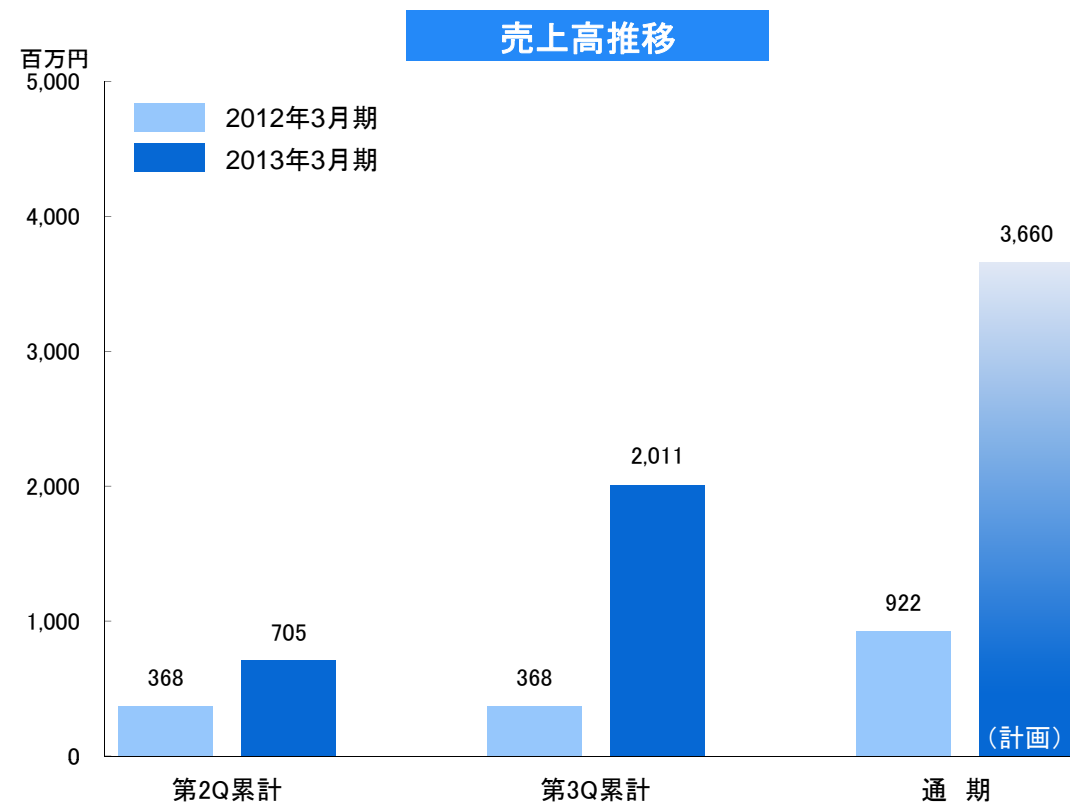
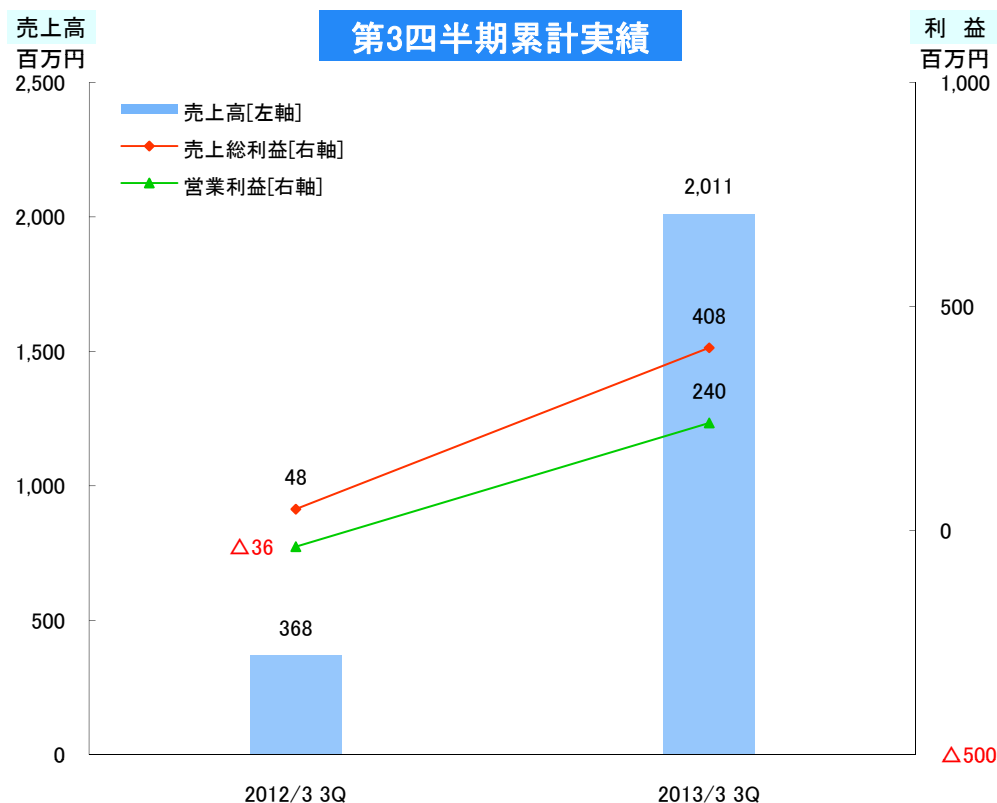
# マンション販売事業の状況

- ✓ 前年同四半期に比べ18戸減の、89戸の引渡し。  
⇒ 自社開発物件51戸、買取再販物件38戸
- ✓ 概ね販売好調で、販売費圧縮。 ⇒ 営業利益率が前年同四半期に比べ3.2ptアップ



# 戸建販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計は、宅地分譲を含む73棟(前年同四半期は9棟)の引渡し。
- ✓ 堅調に推移し、大幅な増収・増益。⇒ 黒字転換を達成





# 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。



## ルネサンス梅島

### 【概要】

所在地：東京都足立区中央本町5丁目

交通：東武伊勢崎線「梅島」駅 徒歩13分  
「西新井」駅 徒歩16分

総戸数：41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

東武伊勢崎線の2駅利用可能。都心へも20分圏内でアクセスできるロケーション。

### Point 2

立地特性を活かし全戸南向きのプランニングで、心地よい陽光に包みこまれる暮らしを実現。

### Point 3

14階建て全41邸からなる配棟計画。角住戸率65%を超える開放感ある居住空間と東京スカイツリーや富士山などを望む眺望。



# 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

引渡開始：2013年2月

### 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。



イメージバース

## ルネタウン千住大橋

### 【概要】

所在地：東京都足立区千住緑町2丁目

交通：京成本線「千住大橋」駅 徒歩5分  
JR常磐線「北千住」駅 徒歩15分

総棟数：2棟

販売開始：2012年12月

竣工：2013年3月（予定）

引渡開始：2013年3月（予定）

### Point 1

2線2駅利用可能。「千住大橋」駅周辺は再開発が進行中で、今後の発展が期待できるエリア。

### Point 2

ランドプランは開放的な住棟配置でゆとりのライフシーンを実現し、南採光を取り込む独立スタイルのリビングダイニングを用意。



イメージバース

## 【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。



本資料は、2013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。