

変わること、変わらないこと。



2014年3月期第2四半期決算説明資料

2013年11月8日(金) 株式会社新日本建物



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.



Stock Code : 8893

第2四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 首都圏マンションの新規発売戸数は、上半期累計(4月～9月)で前年同期比35.6%増加し、約2万9千戸と、堅調な不動産需要をにらんだ供給が続いている。

*市場データについては(株)不動産経済研究所から引用

- マンション・戸建の事業用地の仕入競争が激化。建築資材等の建築コストが上昇。

業績トピックス

- 〔B/S〕 有利子負債約13億円を圧縮、自己資本比率26.5%(前期末比3.9ポイント上昇)。
- 〔P/L〕 戸建販売事業では、売上高・営業利益ともに前年同期比大幅増加。
マンション販売事業では、第3四半期以降引渡予定物件の販売経費を計上したこと等により利益率が低下したが、営業利益を確保。

経営トピックス

- お客様の多様なニーズの開拓に取り組むため、不動産仲介・流通の子会社並びにマンション管理の子会社を設立。

貸借対照表

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	1,248	901	563	△337
販売用不動産	453	1,446	● 415	△1,030
仕掛販売用不動産	3,296	4,829	● 4,676	△153
その他	297	135	467	332
流動資産合計	5,295	7,313	6,123	△1,189
固定資産合計	793	471	516	45
資産合計	6,088	7,784	6,640	△1,144
支払手形・買掛金	200	112	216	104
借入金(短期・1年内)	1,495	2,665	2,382	● △282
その他	548	230	248	18
流動負債合計	2,243	3,007	2,847	△159
長期借入金	2,396	2,946	1,955	● △990
その他	70	72	73	0
固定負債合計	2,466	3,019	2,029	△989
負債合計	4,710	6,026	4,877	△1,149
資本金	854	854	854	—
資本剰余金	40	40	40	—
利益剰余金	480	862	866	4
その他	1	0	1	0
純資産合計	1,378	1,757	1,762	4
負債純資産合計	6,088	7,784	6,640	△1,144

● **販売用不動産の減少** (2013/3期末比)

【14/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	-百万円	…	-件
マンション販売	:	3億25百万円	…	11戸
戸建販売	:	90百万円	…	2棟
合計	:	4億15百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少** (2013/3期末比)

【14/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	23億01百万円
マンション販売	:	12億61百万円
戸建販売	:	11億13百万円
合計	:	46億76百万円

● **有利子負債残高の状況**

13/3期末	56億11百万円
14/3期第2Q末	43億38百万円
増減	△12億73百万円

● **自己資本比率が26.5%に向上**
(前期末比3.9ポイント上昇)

損益計算書

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期			
	第2Q累計		第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	構成比	構成比	増減額	増減率
売上高	3,864	100.0%	● 5,230	100.0%	1,365	35.3%
売上原価	3,102	80.3%	4,517	86.4%	1,414	45.6%
売上総利益	761	19.7%	713	13.6%	△48	△6.4%
販売管理費	650	16.8%	● 630	12.1%	△19	△3.0%
営業利益	111	2.9%	82	1.6%	△28	△25.8%
営業外収益	17	0.5%	36	0.7%	19	109.3%
営業外費用	90	2.4%	● 113	2.2%	22	24.8%
経常利益	38	1.0%	6	0.1%	△32	△82.9%
特別利益	-	-	0	0.0%	0	-
特別損失	-	-	0	0.0%	0	-
税引前利益	38	1.0%	6	0.1%	△31	△82.8%
法人税等	2	0.1%	2	0.0%	△0	△19.5%
四半期純利益	35	0.9%	4	0.1%	△31	△87.6%

●数量

	13/3期 2Q累計	14/3期 2Q累計	増減数
流動化	2件	2件	-件
マンション販売	65戸	62戸	△3戸
戸建販売	34棟	59棟	25棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	13/3期 2Q累計	14/3期 2Q累計	増減額
人件費	233	244	11
販売手数料	87	104	16
広告宣伝費	126	124	△1
その他	203	156	△47
合計	650	630	△19

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	13/3期 2Q累計	14/3期 2Q累計	増減額
支払利息	87	113	25
その他	3	0	△3
合計	90	113	22

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 戸建販売事業は、東京都・神奈川県の販売を強化し、売上高・営業利益ともに前年同期比大幅増加。
- ✓ マンション販売事業は、第3四半期以降引渡予定物件の販売経費を計上したこと等により利益率が低下したが、営業利益を確保。

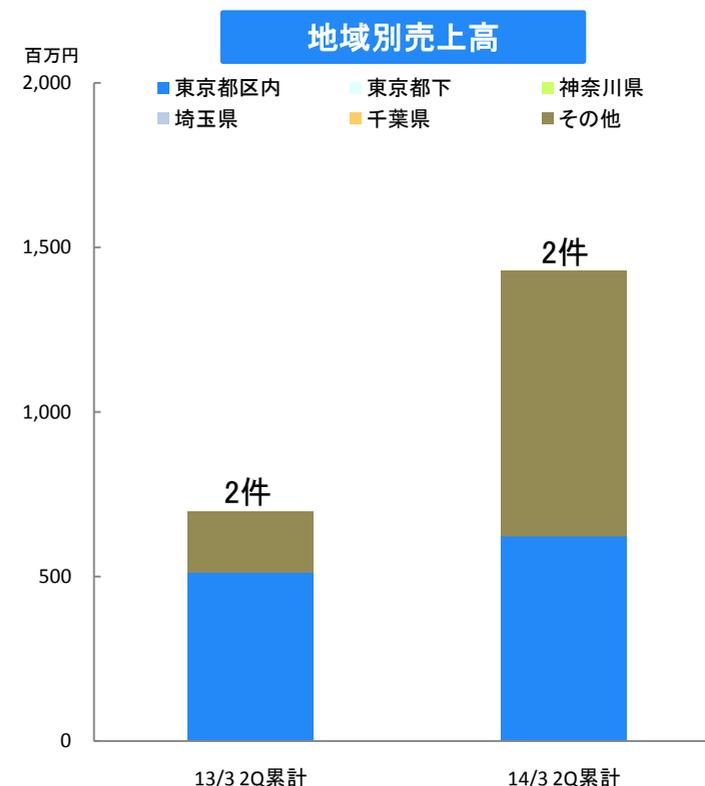
【売上高】		2013/3期		2014/3期			
		第2Q累計		第2Q累計		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
(単位:百万円)							
流動化事業	696	18.0%	1,428	27.3%	731	105.0%	
マンション販売事業	2,421	62.7%	2,133	40.8%	△287	△11.9%	
戸建販売事業	705	18.2%	1,643	31.4%	938	133.1%	
その他の事業	41	1.1%	24	0.5%	△16	△40.4%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	3,864	100.0%	5,230	100.0%	1,365	35.3%	

【営業利益】		2013/3期		2014/3期			
		第2Q累計		第2Q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	41	5.9%	△29	△2.1%	△70	△172.2%	
マンション販売事業	260	10.8%	87	4.1%	△173	△66.4%	
戸建販売事業	25	3.6%	214	13.1%	189	749.5%	
その他の事業	11	28.7%	2	12.1%	△8	△74.9%	
消去又は全社	△227	-	△192	-	34	-	
営業利益合計	111	2.9%	82	1.6%	△28	△25.8%	

流動化事業の概況

- ✓ 資産効率化の観点から長期滞留物件を含む2物件を売却、回収資金で有利子負債約13億円圧縮。
- ✓ 第3四半期以降引渡予定の3物件の商談中、引き続き開発事業者の購入意欲は旺盛。

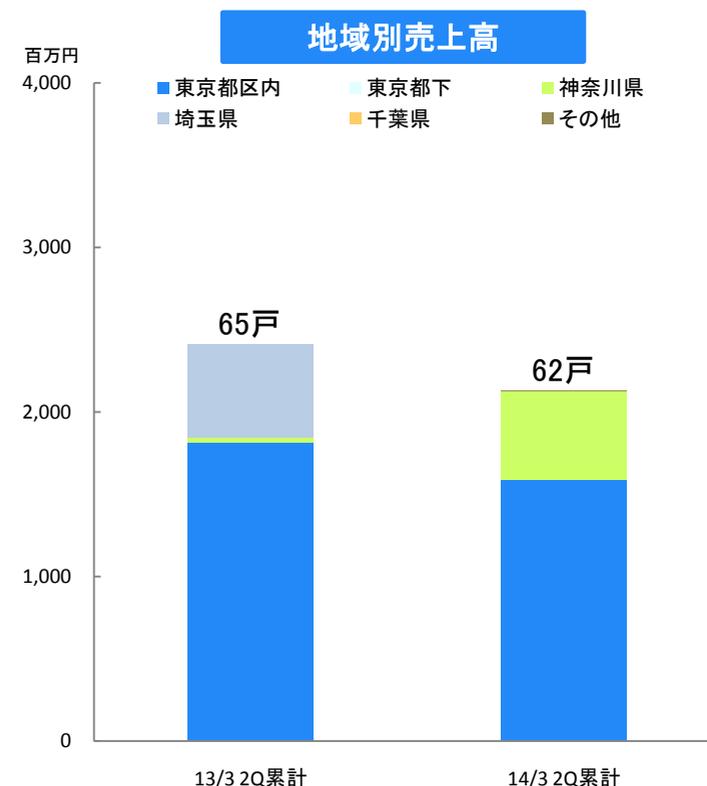
(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期		
	第2Q累計	第2Q累計			
	実績	実績	利益率	前年同期比増減率	
売上高	696	1,428	-	105.0%	
売上総利益	59	24	1.7%	△58.1%	
営業利益	41	△29	△2.1%	△172.2%	



マンション販売事業の概況

- ✓ 東京都・神奈川県にて、62戸（前年同期比3戸減）を引渡し、売上高2,133百万円を計上。
- ✓ 第3四半期以降引渡予定物件の販売経費を第2四半期に計上したこと等により、販売管理費が増加したものの、営業利益を確保。
- ✓ 事業用地の仕入については、第2四半期までに3物件・44億円（売上ベース）を積み上げ。

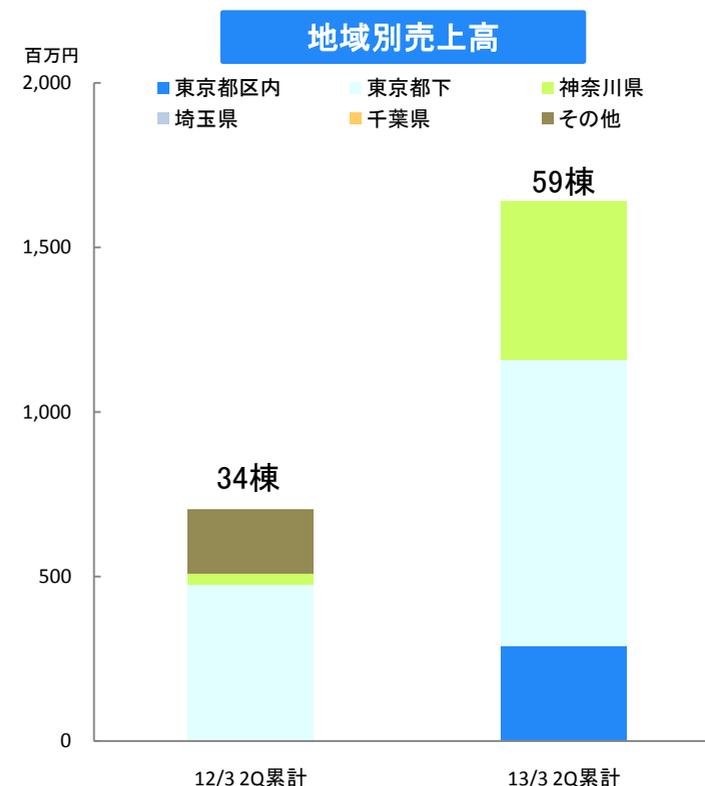
(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期		
	第2Q累計	第2Q累計			
	実績	実績	利益率	前年同期比増減率	
売上高	2,421	2,133	-	△11.9%	
売上総利益	561	377	17.7%	△32.6%	
営業利益	260	87	4.1%	△66.4%	



戸建販売事業の概況

- ✓ 東京都・神奈川県にて、宅地分譲を含む59棟(前年同期比25棟増)を引渡し、売上高1,643百万円を計上。
- ✓ 販売管理費の圧縮により、営業利益が前年同期比189百万円増の214百万円へ大幅に増加。
- ✓ 事業用地の仕入については、第2四半期までに9物件・21億円(売上ベース)を積み上げ。

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期		
	第2Q累計	第2Q累計			
	実績	実績	利益率	前年同期比増減率	
売上高	705	1,643	-	133.1%	
売上総利益	128	300	18.3%	132.9%	
営業利益	25	214	13.1%	749.5%	



トピックス：進行中プロジェクト(マンション販売事業)

ルネサンス小岩ブライタアリーナ

【概要】

所在地：東京都江戸川区北小岩2丁目

交通：JR総武線「小岩」駅 徒歩9分
京成東線「江戸川」駅 徒歩9分

総戸数：36戸

販売開始：2013年10月

竣工：2013年7月

引渡開始：2013年11月(予定)

Point 1

最寄りの「小岩」駅から「東京」駅まで15分、新宿まで28分と、都心へのアクセスがスムーズ。

Point 2

徒歩11分の距離に江戸川河川敷がある等、水と緑に恵まれた豊かな環境に立地。

Point 3

全邸南向の他、戸建て中心の低層住宅が広がっており、上層階では豊かな眺望を満喫できる。



イメージパース

ルネサンス葛西 ザ・レジデンス

【概要】

所在地：東京都江戸川区東葛西6丁目

交通：東京メトロ東西線
「葛西」駅 徒歩5分

総戸数：24戸

販売開始：2013年11月

竣工：2013年3月(予定)

引渡開始：2013年3月(予定)

Point 1

「葛西」駅「博物館口」から信号のないストレートアプローチで徒歩5分の立地。

Point 2

徒歩5分圏内に公園が点在し、少し足を延ばせば「葛西臨海公園」や「総合レクリエーション公園」等、レジャー施設を気軽に楽しめるロケーション。

Point 3

全邸南向、高天井・アウトフレーム設計等、採光や開放感を追求したプランニングと充実した仕様・設備。



イメージパース

トピックス：進行中プロジェクト（戸建販売事業）

ルネタウン大山西町

【概要】

所在地：東京都板橋区大山西町

交通：東武東上線「大山」駅
徒歩8分

総棟数：2棟

販売開始：販売中

竣工：2013年10月

引渡開始：随時

Point 1

「池袋」駅へ5分、「新宿」駅へ10分でアクセス可能な「大山」駅より徒歩8分に立地。商店街が連なり、活気に満ちた住環境。

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。



ルネタウン青戸

【概要】

所在地：東京都葛飾区青戸7丁目

交通：京成本線「青砥」駅
徒歩15分

総棟数：2棟

販売開始：販売中

竣工：2013年10月

引渡開始：随時

Point 1

京成本線と京成押上線の2路線が利用可能な「青砥」駅より徒歩15分に立地。

Point 2

青戸初の低炭素認定住宅。省エネ基準より10%超の省エネ性能を持ち、税金や金利の優遇措置が受けられる。



【お問合せ先】

IR担当部門：経営企画部 経営企画チーム

TEL：03-5962-0775 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、2014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。