

変わること、変わらないこと。



2015年3月期第1四半期決算説明資料

2014年8月8日(金) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.



Stock Code : 8893

環境トピックス

- 首都圏のマンション新規発売戸数は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要が一段落し、第1四半期累計(2014年4月～6月)で1万276戸と前年同期比26.3%減少となった。
* 市場データについては(株)不動産経済研究所から引用
- 景気回復の期待と建設需要の高まりにより、用地費・建築コストは高止まりの局面に入った。
- 消費税率引き上げ後の勤労世帯の所得の伸びに不透明感が残り、実需層の一部では住宅取得に慎重な動きが見られるようになった。

業績トピックス

- [B/S] 自己資本比率は前期末比0.7ポイント上昇し28.2%となった。
- [P/L] 売上総利益率は前年同四半期比6.2ポイント増加し18.4%、売上総利益209百万円を達成したが、流動化事業の販売が翌四半期以降となることや、戸建販売事業の一部建築工事の遅延により引渡棟数が減少したこと等から、売上高は1,138百万円(前年同四半期比59.1%減)、営業損失107百万円となった。

経営トピックス

- 相続や収益物件等多様な物件情報を収集し、組織横断的に事業を進めるため、事業本部に情報開発室を新設した。

貸借対照表

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	693	1,581	1,156	△425
販売用不動産	790	2,516	● 2,381	△134
仕掛販売用不動産	4,351	3,268	● 3,027	△241
その他	148	176	214	38
流動資産合計	5,984	7,544	6,781	△763
固定資産合計	487	428	427	△0
資産合計	6,472	7,972	7,208	△764
支払手形・買掛金	51	189	120	△69
借入金(短期・1年内)	2,520	4,687	4,235	● △452
その他	253	167	176	9
流動負債合計	2,824	5,044	4,531	△512
長期借入金	1,833	671	582	● △88
その他	71	66	63	△2
固定負債合計	1,904	737	646	△91
負債合計	4,729	5,781	5,178	△603
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	846	1,294	1,133	△160
その他	0	0	0	0
純資産合計	1,742	2,190	2,029	△160
負債純資産合計	6,472	7,972	● 7,208	△764

● **販売用不動産の減少** (2014/3期末比)

【15/3期 第1Q末内訳】

流動化	:	-百万円	…	-件
マンション販売	:	17億27百万円	…	65戸
戸建販売	:	6億54百万円	…	18棟
合計	:	23億81百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少** (2014/3期末比)

【15/3期 第1Q末内訳】

流動化	:	16億91百万円
マンション販売	:	23百万円
戸建販売	:	13億12百万円
合計	:	30億27百万円

● **有利子負債残高の状況**

14/3期末	53億59百万円
15/3期第1Q末	48億17百万円
増減	△5億41百万円

● **自己資本比率は14/3期末 27.5%から、15/3期第1Q末 28.2%に上昇(0.7ポイント向上)**

損益計算書

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期				
	第1Q		第1Q		前年同期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	2,780	100.0%	● 1,138	100.0%	△1,641	△59.1%	12,300
売上原価	2,440	87.8%	928	81.6%	△1,512	△62.0%	-
売上総利益	339	12.2%	209	18.4%	△129	△38.3%	-
販売管理費	327	11.8%	● 317	27.9%	△10	△3.1%	-
営業利益	11	0.4%	△107	△9.5%	△119	-	670
営業外収益	30	1.1%	3	0.3%	△27	△87.5%	-
営業外費用	57	2.1%	● 55	4.9%	△1	△3.1%	-
経常利益	△14	△0.5%	△159	△14.0%	△145	-	405
特別利益	0	0.0%	-	-	△0	△100.0	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	△14	△0.5%	△159	△14.0%	△145	-	-
法人税等	1	0.0%	1	0.1%	0	21.8%	-
四半期純利益	△15	△0.6%	△160	△14.1%	△145	-	400

●数量

	14/3期1Q	15/3期1Q	増減数
流動化	1件	0件	△1件
マンション販売	35戸	15戸	△20戸
戸建販売	27棟	12棟	△15棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	14/3期1Q	15/3期1Q	増減額
人件費	122	116	△6
販売手数料	48	27	△20
広告宣伝費	74	78	4
その他	82	94	12
合計	327	317	△10

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	14/3期1Q	15/3期1Q	増減額
支払利息	57	54	△2
その他	0	1	1
合計	57	55	△1

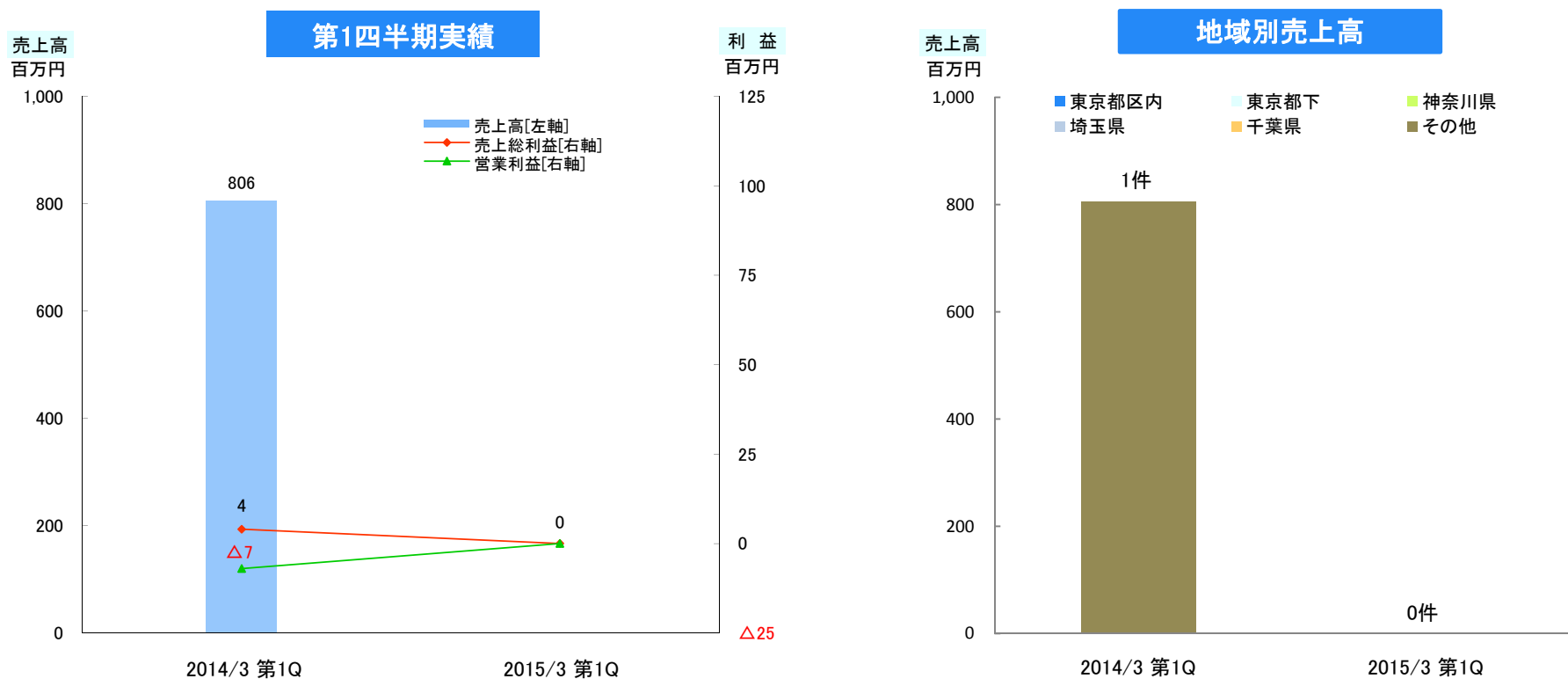
セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 流動化事業においては、第2四半期以降の販売予定につき、当四半期では売上・営業利益ともに計上なし。
- ✓ マンション販売事業においては、既存物件の販売に注力し売上総利益率は前年同四半期比3.2ポイント増加の21.6%を確保したが、広告宣伝費等の先行負担もあり営業損失23百万円となった。
- ✓ 戸建販売事業においては、一部建築工事の遅延により引渡棟数が減少したが、売上総利益率は前年同四半期比0.4ポイント増加の14.7%を確保し営業利益16百万円となった。

【売上高】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		第1Q		第1Q		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	806	29.0%	-	-	△806	-	
マンション販売事業	1,218	43.9%	560	49.3%	△658	△54.0%	
戸建販売事業	746	26.8%	573	50.4%	△172	△23.1%	
その他の事業	8	0.3%	4	0.4%	△4	△50.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	2,780	100.0%	1,138	100.0%	△1,641	△59.1%	

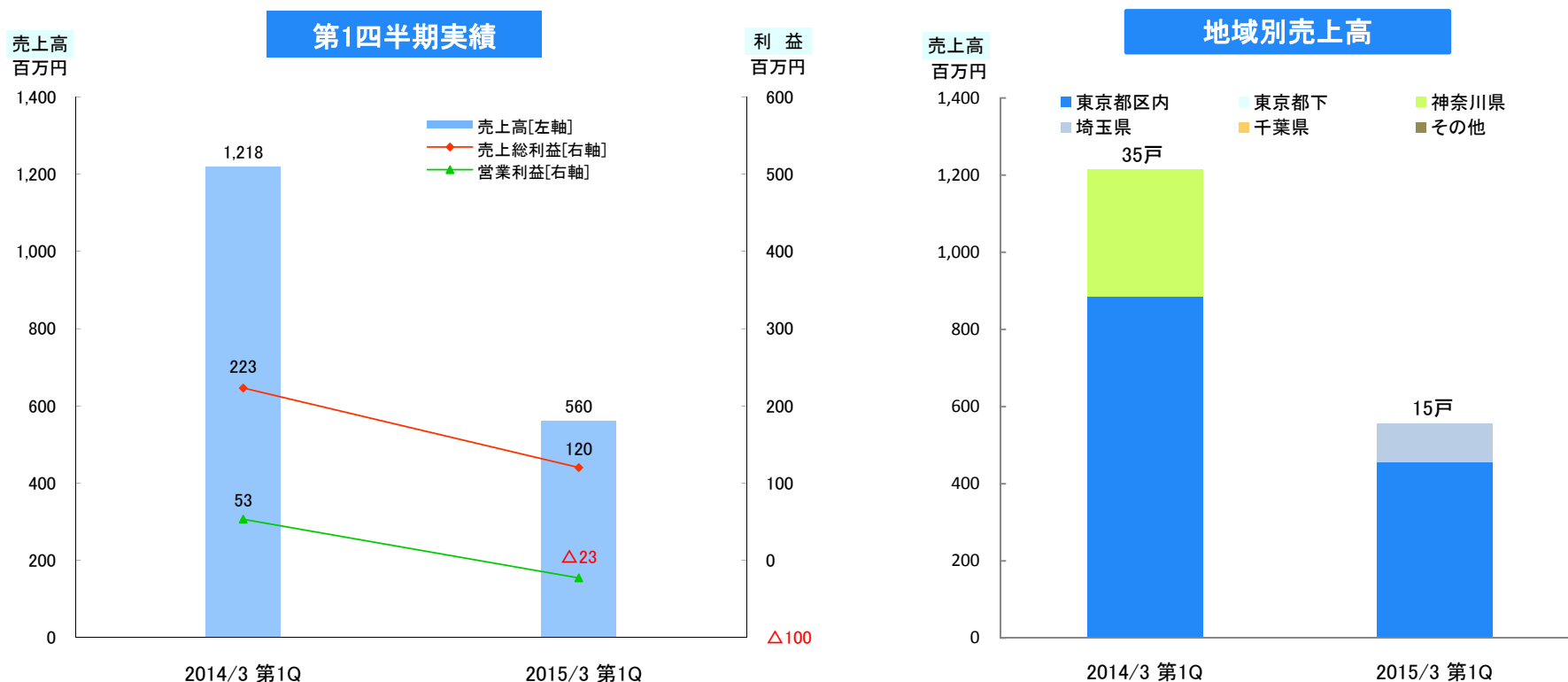
【営業利益】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		第1Q		第1Q		前年同期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△7	△0.9%	-	-	7	-	
マンション販売事業	53	4.4%	△23	-	△77	-	
戸建販売事業	63	8.6%	16	2.9%	△47	△74.1%	
その他の事業	0	7.4%	3	84.4%	3	465.7%	
消去又は全社	△99	-	△104	-	△6	-	
営業利益合計	11	0.4%	△107	-	△119	-	

✓ 第2四半期以降の販売予定につき、当四半期では売上・営業利益ともに計上なし。



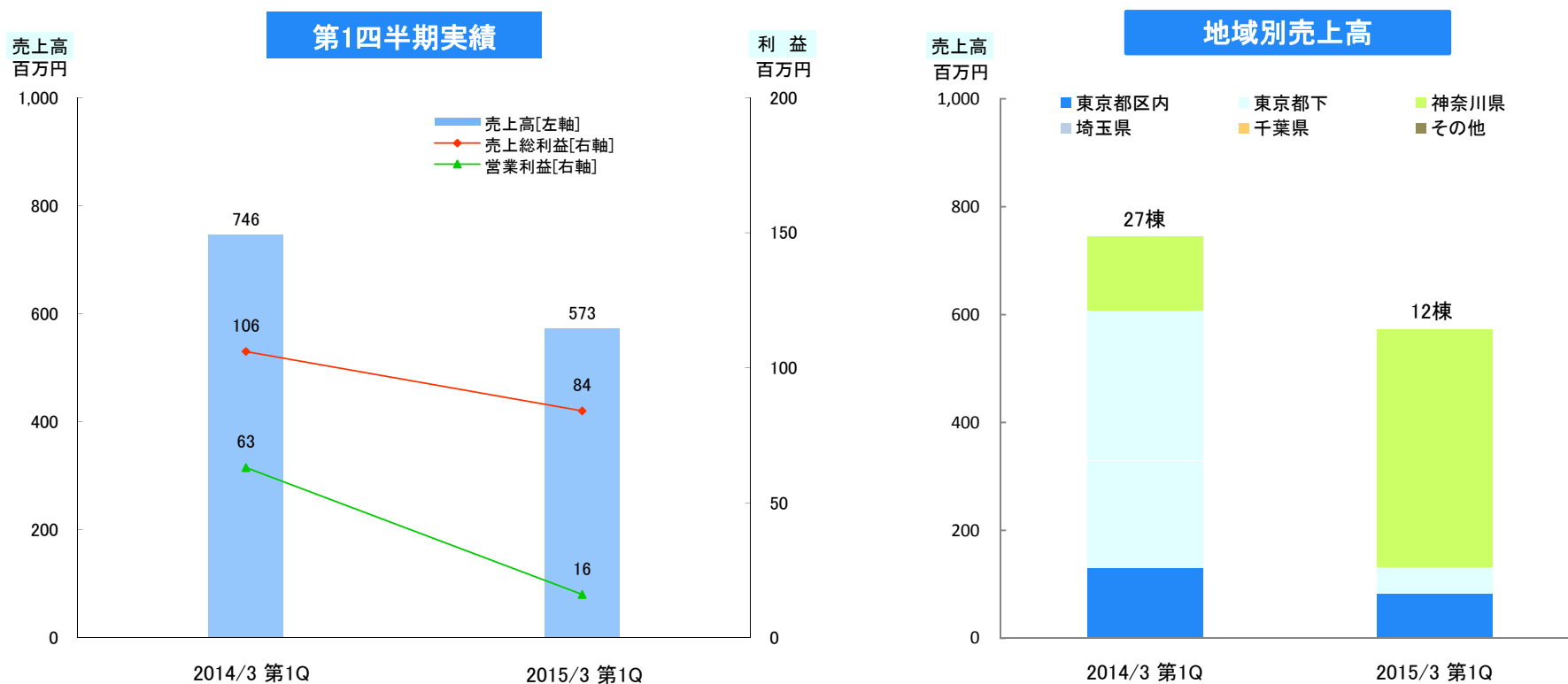
マンション販売事業の状況

- ✓ 東京都・埼玉県にて15戸(前年同四半期比20戸減)を引渡し、売上高560百万円(前年同四半期比54.0%減)を計上。
- ✓ プロジェクト別では、既存の2物件で営業利益を確保するも、先行する広告宣伝費等の販売費がかさみ、営業損失23百万円を計上。
- ✓ 第2四半期以降は、用地費・建築コスト高による新規物件価格の先高感もあり、既存物件価格の割安感に訴求した販売活動に注力。



戸建販売事業の状況

- ✓ 東京都・神奈川県にて12棟(前年同四半期比15棟減)を引渡し、売上高573百万円(前年同四半期比23.1%減)を計上。
- ✓ 引渡し物件については、プロジェクト毎に営業利益を計上。16百万円(前年同四半期比74.1%減)のセグメント利益を確保。



ルネサンス葛飾水元公園

【概要】

所在地：東京都葛飾区東金町4丁目

交通：JR常磐線「金町」駅 徒歩13分
京成金町線「京成金町」駅 徒歩15分

総戸数：32戸（他管理事務室1戸）

販売開始：2014年5月

竣工：2014年8月（予定）

引渡開始：2014年8月（予定）

Point 1

都内唯一の水郷公園である「都立水元公園」が徒歩5分の場所にあるなど、自然豊かな環境に立地。

Point 2

アウトフレーム設計や引戸の採用など、空間効率に配慮し、快適さとゆとりにこだわったプランニングを実現。



ルネタウン南町田

【概要】

所在地：東京都町田市鶴間1051番1他

交通：東急田園都市線「南町田」駅
徒歩11分

総棟数：16棟

販売開始：2014年7月

竣工：2014年9月（予定）

引渡開始：2014年9月（予定）

Point 1

最寄駅徒歩11分のロケーションにあり、駅からのアプローチにはグランベリーモールなどの商業施設が充実。

Point 2

全棟リビングダイニングキッチンを20畳以上確保、全16家族の希望と笑顔あふれる多彩なプランバリエーション。



【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、2015年3月期第1四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。