

変わること、変わらないこと。



# 2015年3月期第3四半期決算説明資料

2015年2月6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の反動減は下げ止まりつつあるも、第3四半期累計(2014年4月～12月)で3万5,795戸と前年同期比22.4%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
- 緩やかな景気回復と建設需要の高まりにより、用地取得費・建築コストの上昇傾向が続いた。

## 業績トピックス

- [B/S] 有利子負債を前期末比7億28百万円圧縮、自己資本比率26.9%。
- [P/L] 売上総利益率16.0%と前年同期と同水準を確保したが、流動化事業の販売が第4四半期となることやマンション事業の引渡戸数の減少等により、第3四半期累計売上高は4,622百万円、営業損失215百万円となった。

## 経営トピックス

- 流動化事業において、大型物件の売却を第3四半期に契約締結済み。第4四半期に売上計上予定。
- 新規事業用地の仕入強化のため、即戦力となる仕入人材の採用を継続。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	891	1,581	1,228	△353
販売用不動産	850	2,516	● 2,824	307
仕掛販売用不動産	4,935	3,268	● 2,600	△668
その他	445	176	102	△74
<b>流動資産合計</b>	<b>7,123</b>	<b>7,544</b>	<b>6,755</b>	<b>△788</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>528</b>	<b>428</b>	<b>377</b>	<b>△51</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,652</b>	<b>7,972</b>	<b>7,132</b>	<b>△839</b>
支払手形・買掛金	127	189	81	△107
借入金(短期・1年内)	3,738	4,687	● 3,715	△972
その他	298	167	437	269
<b>流動負債合計</b>	<b>4,164</b>	<b>5,044</b>	<b>4,234</b>	<b>△810</b>
長期借入金	1,578	671	● 915	244
その他	77	66	66	0
<b>固定負債合計</b>	<b>1,655</b>	<b>737</b>	<b>982</b>	<b>244</b>
<b>負債合計</b>	<b>5,819</b>	<b>5,781</b>	<b>5,216</b>	<b>△565</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	935	1,294	1,021	△273
その他	1	0	0	1
<b>純資産合計</b>	<b>1,832</b>	<b>2,190</b>	<b>1,916</b>	<b>△273</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,652</b>	<b>7,972</b>	<b>7,132</b>	<b>△839</b>

● **販売用不動産の増加** (2014/3期末比)

【15/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	-百万円	...	- 件
マンション販売	:	17億61百万円	...	66戸
戸建販売	:	10億62百万円	...	29棟
合計	:	28億24百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少** (2014/3期末比)

【15/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	18億47百万円
マンション販売	:	5億1百万円
戸建販売	:	2億51百万円
合計	:	26億00百万円

● **有利子負債残高の状況**

14/3期末	53億59百万円
15/3期第3Q末	46億31百万円
増減	△7億28百万円

● **自己資本比率は前期末同水準の26.9%**

# 損益計算書

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期				
	第3Q累計		第3Q累計		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	7,399	100.0%	● 4,622	100.0%	△2,776	△37.5%	12,300
売上原価	6,208	83.9%	3,883	84.0%	△2,324	△37.4%	-
<b>売上総利益</b>	<b>1,190</b>	<b>16.1%</b>	<b>738</b>	<b>16.0%</b>	<b>△452</b>	<b>△38.0%</b>	-
販売管理費	952	12.9%	● 953	20.6%	1	0.1%	-
<b>営業利益</b>	<b>238</b>	<b>3.2%</b>	<b>△215</b>	<b>△4.7%</b>	<b>△453</b>	-	<b>670</b>
営業外収益	39	0.5%	85	1.9%	45	114.7%	-
営業外費用	201	2.7%	● 176	3.8%	△24	△12.3%	-
<b>経常利益</b>	<b>76</b>	<b>1.0%</b>	<b>△306</b>	<b>△6.6%</b>	<b>△382</b>	-	<b>405</b>
特別利益	0	0.0%	36	0.8%	36	-	-
特別損失	0	0.0%	-	-	△0	△100.0	-
<b>税引前利益</b>	<b>76</b>	<b>1.0%</b>	<b>△269</b>	<b>△5.8%</b>	<b>△346</b>	-	-
法人税等	3	0.0%	3	0.1%	0	-	-
<b>四半期純利益</b>	<b>73</b>	<b>1.0%</b>	<b>△273</b>	<b>△5.9%</b>	<b>△346</b>	-	<b>400</b>

## ●数量

	14/3期 3Q累計	15/3期 3Q累計	増減数
流動化	5件	0件	△5件
マンション販売	79戸	46戸	△33戸
戸建販売	67棟	75棟	8棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	14/3期 3Q累計	15/3期 3Q累計	増減額
人件費	366	348	△17
販売手数料	115	93	△22
広告宣伝費	224	234	10
その他	246	277	30
<b>合計</b>	<b>952</b>	<b>953</b>	<b>1</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	14/3期 3Q累計	15/3期 3Q累計	増減額
支払利息	201	175	△25
その他	0	1	1
<b>合計</b>	<b>201</b>	<b>176</b>	<b>△24</b>

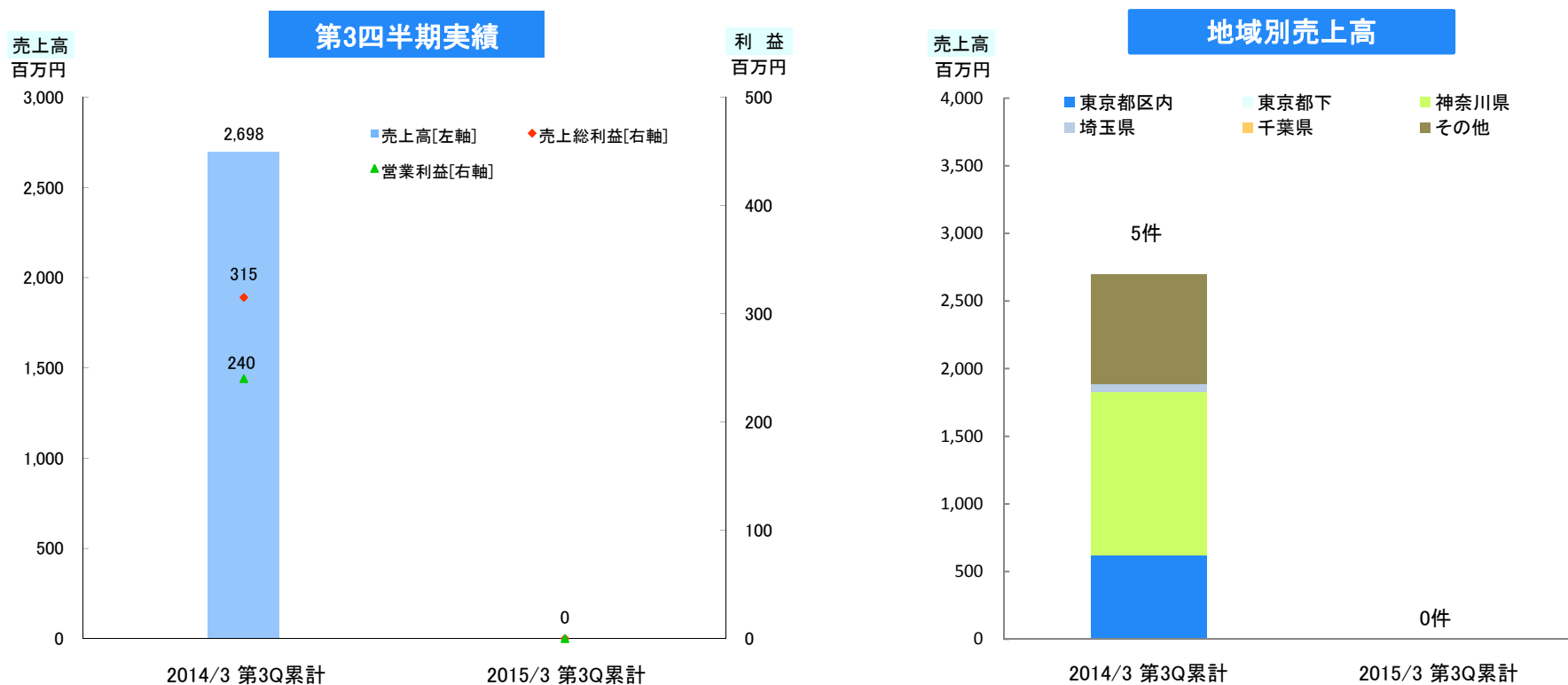
# セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 流動化事業においては、大型物件の売却を第3四半期に契約締結済み。第4四半期に売上計上予定。
- ✓ マンション販売事業においては、売上総利益率20.3%と前年同期比1.4ポイント向上。販売費の負担により第3四半期累計期間で営業損失32百万円となった。
- ✓ 戸建販売事業においては、第3四半期会計期間では営業利益31万円を計上し、販売活動強化による広告宣伝費等の販売費が増加したが、第3四半期累計期間では営業利益120百万円を確保。

【売上高】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3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
流動化事業	2,698	36.5%	-	-	△2,698	△100.0%	
マンション販売事業	2,756	37.2%	1,731	37.5%	△1,024	△37.2%	
戸建販売事業	1,909	25.8%	2,877	62.2%	967	50.7%	
その他の事業	34	0.5%	12	0.3%	△21	△62.5%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>7,399</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,622</b>	<b>100.0%</b>	<b>△2,776</b>	<b>△37.5%</b>	

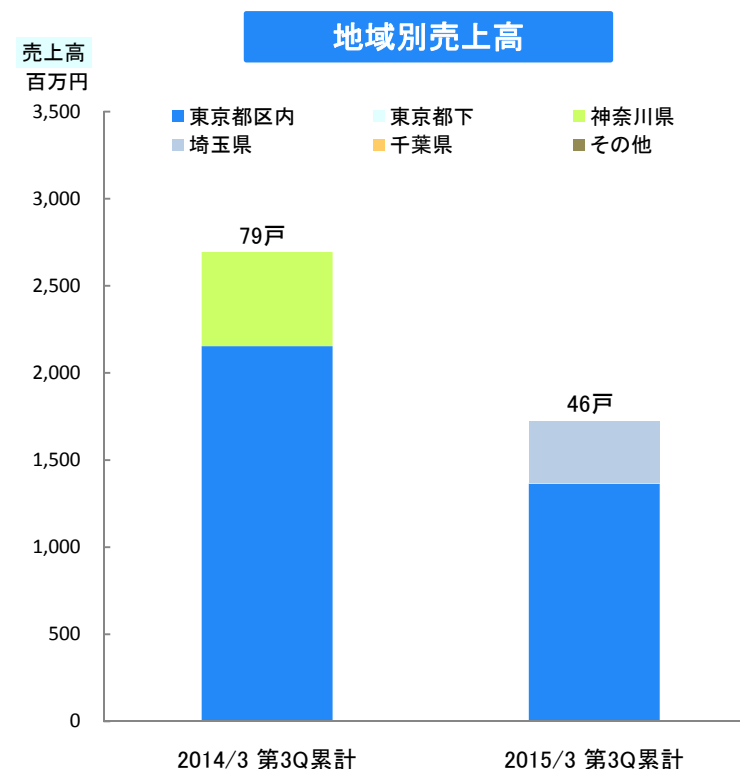
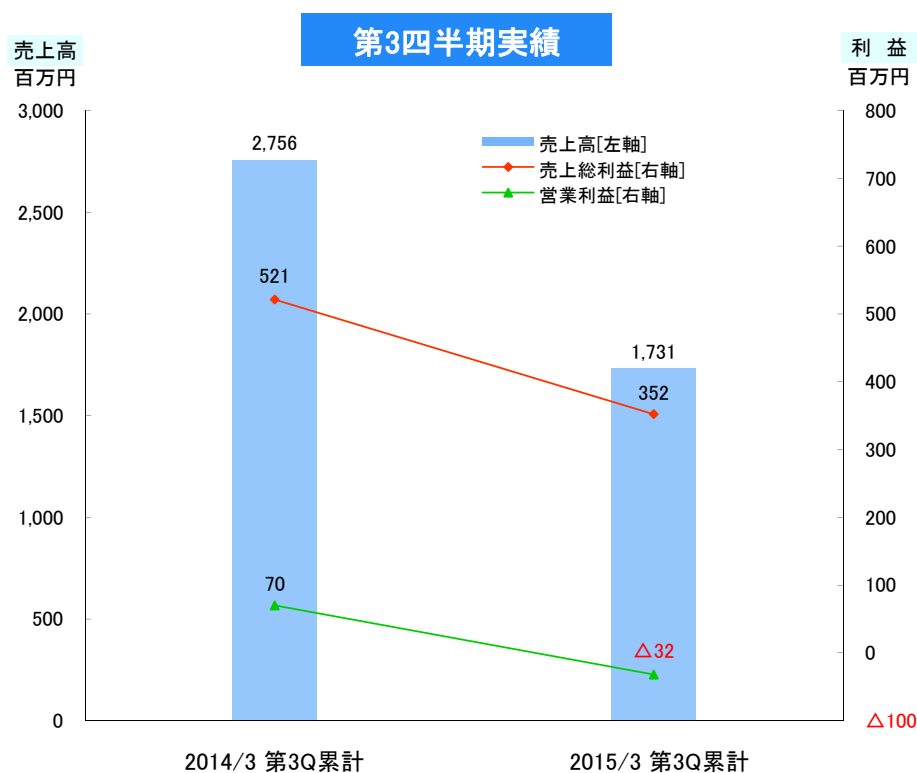
【営業利益】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	240	8.9%	-	-	△240	△100.0%	
マンション販売事業	70	2.6%	△32	△1.9%	△102	-	
戸建販売事業	211	11.1%	120	4.2%	△90	△42.8%	
その他の事業	3	11.1%	9	76.2%	5	158.0%	
消去又は全社	△288	-	△313	-	△25	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>238</b>	<b>3.2%</b>	<b>△215</b>	<b>-</b>	<b>△453</b>	<b>-</b>	

✓ 大型物件の売却を第3四半期に契約締結済み。第4四半期に売上計上予定。



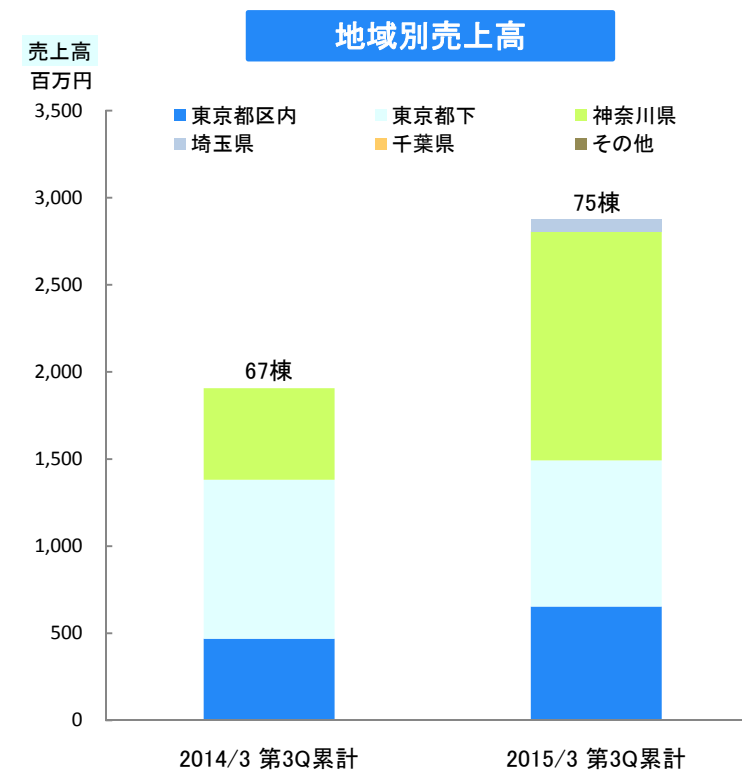
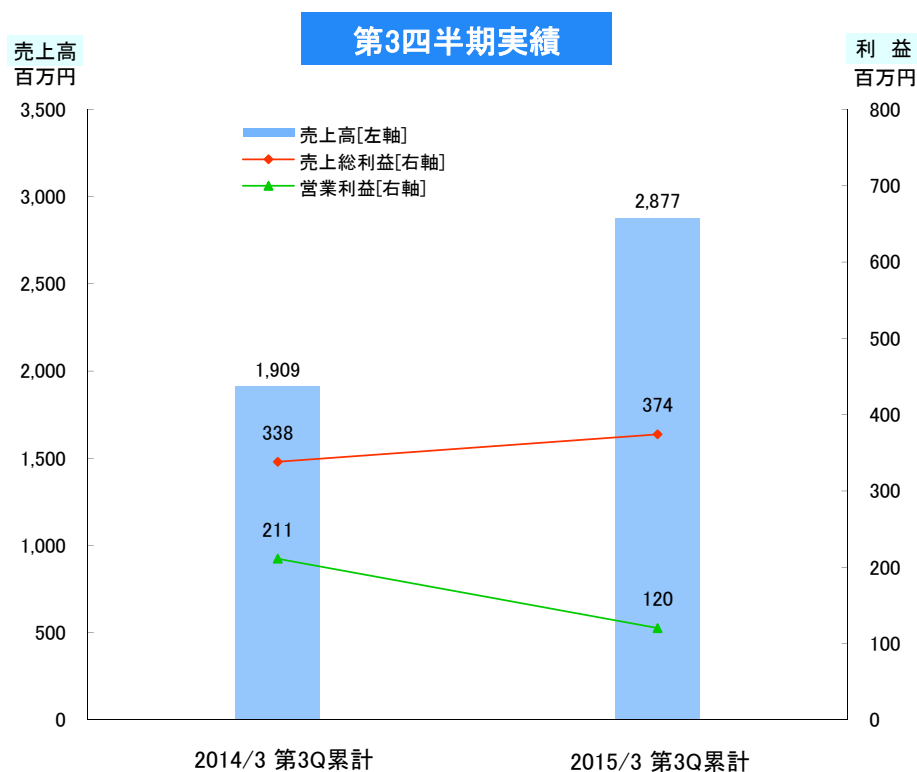
# マンション販売事業の状況

- ✓ 東京都・埼玉県にて第3四半期累計期間で46戸を引渡し、売上高1,731百万円を計上。
- ✓ 売上総利益率20.3%と前年同期比1.4ポイント向上するものの、販売費の負担により第3四半期累計期間で営業損失32百万円を計上。
- ✓ マンション用地仕入れについて、第3四半期までに3物件・40億円(売上想定額)の仕入契約を締結。



# 戸建販売事業の状況

- ✓ 東京都・神奈川県・埼玉県にて第3四半期累計期間で75棟を引渡し、売上高2,877百万円を計上。
- ✓ 第3四半期会計期間では営業利益31百万円を計上し、販売活動強化による広告宣伝費等の販売費が増加したが、第3四半期累計期間で120百万円の営業利益を確保。
- ✓ 戸建プロジェクト用地仕入れについて、第3四半期までに5物件・16億円(売上想定額)の仕入契約を締結。





## 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

引渡開始：2014年8月

### 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。



## ルネタウン鶴川

### 【概要】

所在地：東京都町田市広袴4丁目

交通：小田急小田原線「鶴川」駅  
バス6分「広袴中央」停徒歩6分

総棟数：5棟

販売開始：2014年12月

竣工：2014年12月

引渡開始：2014年12月

### Point 1

閑静な区画整理地内にあり、自然との潤いや豊かさで共生できる立地。

### Point 2

全邸 建物面積100㎡超・20帖超LDK。  
豊富な収納スペースを確保したゆとりの住まい。



## 【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。