

変わること、変わらないこと。



# 2015年3月期決算説明資料

2015年5月15日(金) 株式会社新日本建物



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.



Stock Code : 8893

## 経営トピックス

- 事業再生ADR債務を繰上げ完済(平成27年5月14日)

## 事業環境

- 分譲住宅市場では消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減があったが、足元では緩やかに持ち直している
- 東京圏の公示地価が2年連続で上昇、不動産市場の先行きは底堅く推移
- 景気回復と建設需要の高まりにより用地費・建築コストが上昇、引続き注視が必要

## 貸借対照表

- 健全な財務体質の確立
  - ⇒有利子負債を前期末比23億41百万円圧縮
  - ⇒自己資本比率44.6%(前期末比17.1ポイント上昇)

## 損益計算書

- 当期純利益527百万円(前期比22.0%増)を計上、4期連続黒字決算を達成
- 全セグメント黒字化。  
特に流動化事業では営業利益率32.3%(前期比17.0ポイント上昇)を確保

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	1,581	19.8%	2,532	41.5%	950
販売用不動産	2,516	31.6%	● 1,897	31.1%	△618
仕掛販売用不動産	3,268	41.0%	● 1,208	19.8%	△2,060
その他	176	2.2%	84	1.4%	△92
<b>流動資産合計</b>	<b>7,544</b>	<b>94.6%</b>	<b>5,723</b>	<b>93.8%</b>	<b>△1,820</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>428</b>	<b>5.4%</b>	<b>377</b>	<b>6.2%</b>	<b>△50</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,972</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,100</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,871</b>
支払手形・買掛金	189	2.4%	72	1.2%	△116
借入金(短期・1年内)	4,687	58.8%	2,527	41.4%	● △2,160
その他	167	2.1%	215	3.5%	47
<b>流動負債合計</b>	<b>5,044</b>	<b>63.3%</b>	<b>2,815</b>	<b>46.2%</b>	<b>△2,228</b>
長期借入金	671	8.4%	489	8.0%	● △181
その他	66	0.8%	78	1.3%	11
<b>固定負債合計</b>	<b>737</b>	<b>9.3%</b>	<b>567</b>	<b>9.3%</b>	<b>△170</b>
<b>負債合計</b>	<b>5,781</b>	<b>72.5%</b>	<b>3,383</b>	<b>55.5%</b>	<b>△2,398</b>
資本金	854	10.7%	854	14.0%	0
資本剰余金	40	0.5%	40	0.7%	0
利益剰余金	1,294	16.2%	1,822	29.9%	527
その他	0	0.0%	△0	—	△0
<b>純資産合計</b>	<b>2,190</b>	<b>27.5%</b>	<b>2,717</b>	<b>44.6%</b>	<b>527</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,972</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,100</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,871</b>

● **販売用不動産の減少** (2014/3期末比)

※主に既存物件の販売による減少

【15/3期末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	12億14百万円	…	47戸
戸建販売	:	6億83百万円	…	18棟
合計	:	18億97百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少** (2014/3期末比)

※主に流動化事業の大型物件の売却による減少

【15/3期末内訳】

流動化	:	4億63百万円
マンション販売	:	6億13百万円
戸建販売	:	1億31百万円
合計	:	12億8百万円

● **有利子負債残高の状況** (2014/3期末比)

14/3期末	53億59百万円
15/3期末	30億17百万円
増減	△23億41百万円

● **自己資本比率は44.6%に上昇** (前期末比17.1ポイント上昇)し、財務体質が大幅に改善

# 損益計算書

おかげさまで  
40th  
Since 1975

変わること、変わらないこと。

**新日本建物**

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期			
	通期		通期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	10,754	100.0%	● 9,230	100.0%	△1,523	△14.2%
売上原価	8,691	80.8%	7,145	77.4%	△1,545	△17.8%
<b>売上総利益</b>	<b>2,063</b>	<b>19.2%</b>	<b>2,085</b>	<b>22.6%</b>	<b>22</b>	<b>1.1%</b>
販売管理費	1,400	13.0%	● 1,404	15.2%	3	0.2%
<b>営業利益</b>	<b>662</b>	<b>6.2%</b>	<b>681</b>	<b>7.4%</b>	<b>18</b>	<b>2.9%</b>
営業外収益	46	0.4%	● 89	1.0%	43	94.8%
営業外費用	270	2.5%	● 223	2.4%	△46	△17.2%
<b>経常利益</b>	<b>437</b>	<b>4.1%</b>	<b>546</b>	<b>5.9%</b>	<b>108</b>	<b>24.9%</b>
特別利益	0	0.0%	36	0.4%	36	—
特別損失	0	0.0%	49	0.5%	49	—
<b>税引前利益</b>	<b>437</b>	<b>4.1%</b>	<b>534</b>	<b>5.8%</b>	<b>96</b>	<b>22.0%</b>
法人税等	5	0.1%	6	0.1%	0	17.1%
<b>当期純利益</b>	<b>432</b>	<b>4.0%</b>	<b>527</b>	<b>5.7%</b>	<b>95</b>	<b>22.0%</b>

## ●数量

	14/3期	15/3期	増減数
流動化	9件	2件	△7件
マンション販売	107戸	65戸	△42戸
戸建販売	85棟	97棟	12棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	14/3期	15/3期	増減額
人件費	500	482	△17
販売手数料	190	182	△8
広告宣伝費	296	295	△1
その他	412	443	30
<b>合計</b>	<b>1,400</b>	<b>1,404</b>	<b>3</b>

## ●営業外収益の内訳

(単位:百万円)	14/3期	15/3期	増減額
受取地代	26	84	58
その他	19	5	△14
<b>合計</b>	<b>46</b>	<b>89</b>	<b>43</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	14/3期	15/3期	増減額
支払利息	270	206	△63
その他	0	17	17
<b>合計</b>	<b>270</b>	<b>223</b>	<b>△46</b>

# セグメント別売上高・営業利益

おかげさまで  
40th  
Since 1975

変わるごと、変わらないこと。  
新日本建物

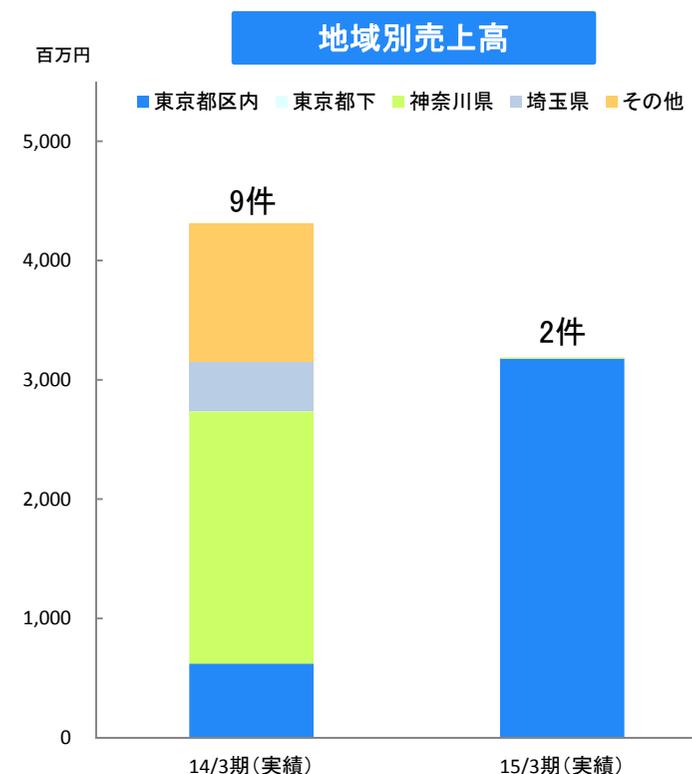
消費税率引き上げに伴う購入マインドの慎重化が長引いたものの、販売に注力し全セグメントで黒字化達成

- ✓ 【流動化事業】 都心部のマーケットを見据えた事業戦略により、営業利益1,029百万円を計上(営業利益率32.3%)
- ✓ 【マンション販売事業】 既存物件の販売に注力し、営業利益6百万円を確保(営業利益率0.3%)
- ✓ 【戸建販売事業】 積極的な販売活動により販売戸数増、営業利益133百万円を計上(営業利益率3.6%)

【売上高】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	4,317	40.1%	3,188	34.5%	△1,129	△26.2%	
マンション販売事業	3,773	35.1%	2,348	25.4%	△1,425	△37.8%	
戸建販売事業	2,624	24.4%	3,677	39.8%	1,053	40.1%	
その他の事業	39	0.4%	17	0.2%	△22	△56.9%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
<b>売上高合計</b>	<b>10,754</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,230</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,523</b>	<b>△14.2%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		通期		通期		前期比	
		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	659	15.3%	1,029	32.3%	370	56.2%	
マンション販売事業	150	4.0%	6	0.3%	△144	△95.5%	
戸建販売事業	310	11.8%	133	3.6%	△176	△56.9%	
その他の事業	3	8.2%	13	76.3%	9	299.6%	
消去又は全社	△461	—	△502	—	△40	—	
<b>営業利益合計</b>	<b>662</b>	<b>6.2%</b>	<b>681</b>	<b>7.4%</b>	<b>18</b>	<b>2.9%</b>	

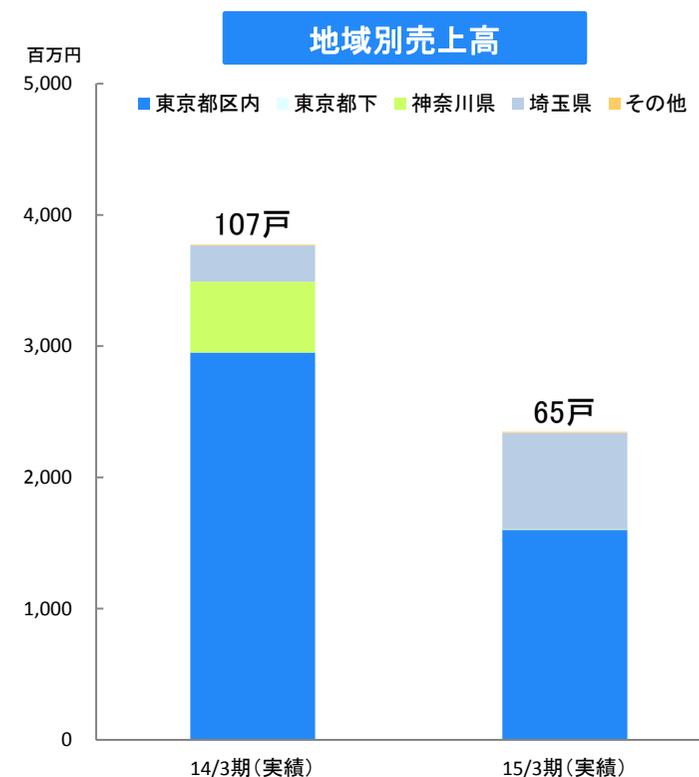
(単位:百万円)	2014/3期	2015/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	4,317	3,188	△1,129	△26.2%
営業利益	659	1,029	370	56.2%
営業利益率	15.3%	32.3%	17.0Pt	—



- ✓ 当期は、東京都・神奈川県にて、開発用不動産2件の引渡しを完了
- ✓ 都心部の不動産マーケットを見据えた事業戦略により、営業利益率32.3%と前期比17.0ポイント上昇、営業利益1,029百万円(前期比370百万円増)を計上

# マンション販売事業の概況

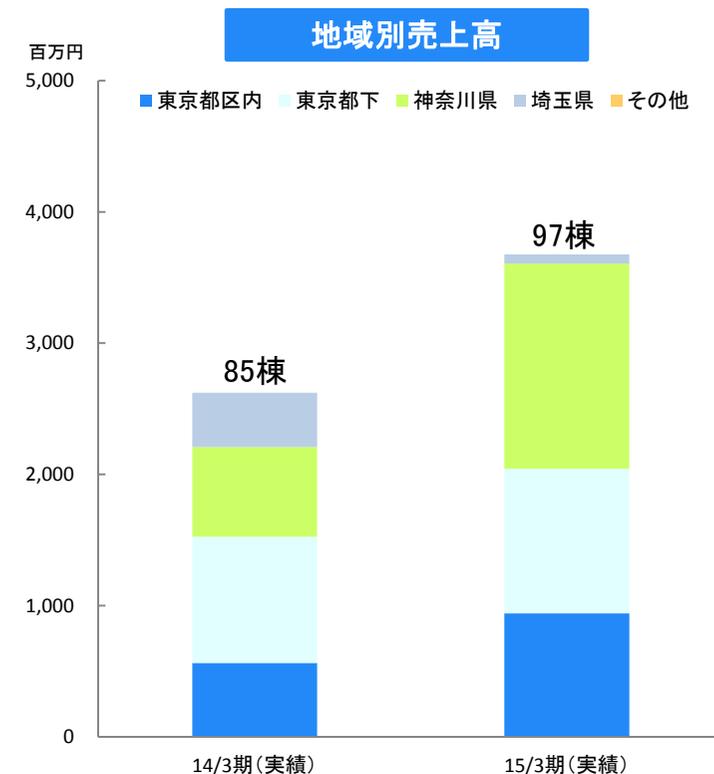
(単位:百万円)	2014/3期	2015/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	3,773	2,348	△1,425	△37.8%
営業利益	150	6	△144	△95.5%
営業利益率	4.0%	0.3%	△3.7Pt	—



- ✓ 当期は、東京都・埼玉県の首都圏にて、65戸(前期比42戸減)の引渡しを完了
- ✓ 首都圏の不動産分譲市場では駆け込み需要の反動減が長期化するも、既存物件の販売に注力し、営業利益を確保
- ✓ 営業利益率は、好採算の物件が少なかったことから低下

# 戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2014/3期	2015/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	2,624	3,677	1,053	40.1%
営業利益	310	133	△176	△56.9%
営業利益率	11.8%	3.6%	△8.2Pt	—



- ✓ 当期は、東京都・神奈川県・埼玉県の首都圏において、宅地分譲を含む97棟（前期比12棟増）の引渡しを完了
- ✓ 消費税増税に伴う購入マインドの慎重化が一部みられたものの、積極的に販売をすすめ、売上高前期比40.1%増、営業利益133百万円を計上
- ✓ 営業利益率は、需要喚起を図るための販売促進費用等が増加したことから低下

## ■2015年3月期に、16件・売上想定額71億円の仕入れを実施

### 新規仕入実績の概況

#### ■ 事業別

事業	2014年3月期	2015年3月期	
	仕入件数	仕入件数	売上想定額(計画)
流動化	5件	3件	15億円
マンション販売	3件(108戸)	4件(105戸)	34億円
戸建販売	19件(82棟)	9件(60棟)	22億円
合計	27件	16件	71億円

#### ■ 2015年3月期 エリア別

エリア	仕入件数
東京都区内	7件
東京都下	2件
神奈川県	4件
埼玉県	3件
合計	16件

堅調な需要が見込まれる首都圏にて  
事業規模・事業効率等を勘案し、優良な新規事業用地を選別取得

# 2016年3月期業績予想

## ■ 2016年3月期業績予想と2015年3月期実績の比較

(単位:百万円)	2015年3月期	2016年3月期	
	実績	今回計画	差異
売上高	9,230	10,600	1,370
営業利益	681	710	29
経常利益	546	565	19
当期純利益	527	560	33

### 主な要因

- ✓ 計画売上高は、主として新規供給予定のマンション2物件の売上寄与と相続対策向けの需要を取り込むことにより、1,370百万円の増収を見込む
- ✓ 計画利益は、前期を上回る営業利益710百万円、当期純利益560百万円を設定

## ルネサンス大宮土呂 駅前プロジェクト

### 【 概要 】

所在地：埼玉県さいたま市北区土呂町2丁目

交通：JR宇都宮線・東北本線・新宿湘南ライン  
・上野東京ライン「土呂」駅 徒歩2分

総戸数：28戸（他管理事務室1戸）

販売開始：2015年5月

竣工：2015年5月（予定）

引渡開始：2015年6月（予定）

### Point 1

ビクターミナルである「JR大宮駅」から1駅3分の  
「土呂駅」から徒歩2分かつ閑静な好立地。

### Point 2

全邸南東向き、角住戸中心。  
居室スペースや収納等のゆとりにこだわったプラン  
ニング。



## ルネタウン白楽

### 【 概要 】

所在地：神奈川県横浜市神奈川区白幡西町

交通：東急東横線「東白楽」駅 徒歩10分  
東急東横線「白楽」駅 徒歩11分  
JR横浜線・京浜東北線「東神奈川」駅  
徒歩15分  
JR横浜線「大口」駅 徒歩15分  
京浜急行本線「神奈川新町」駅 徒歩15分

総区画数：4区画

販売開始：2014年11月

竣工：2014年12月

引渡開始：2015年1月

### Point 1

5駅4路線利用可能。  
南傾斜の閑静な住宅街に立地。

### Point 2

全棟 LDK20畳超、  
シューズインクローク・ウォークインクローゼット付



## 【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/



本資料は、2015年3月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。