

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

2013年3月期第2四半期決算説明資料

2012年11月9日(金) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

JASDAQ

Stock Code : 8893

第2四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 首都圏住宅分譲市場は、安定的かつ底堅い住宅需要が継続。
- マンション適地をはじめとする事業用地の取得競争が激化。

業績トピックス

- [B/S] 資産・負債の圧縮により、自己資本比率が向上。
- [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

- 事業用地の仕入強化策として、主力事業の多面的な展開を見据えた仕入要員の採用を実施。
- 非連結決算への移行。
=> 子会社における非採算事業の撤退により、連結の範囲から除外

貸借対照表

(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	1,104	1,639	1,248	△391
販売用不動産	65	577	● 453	△124
仕掛販売用不動産	7,454	3,626	● 3,296	△330
その他	183	162	297	135
流動資産合計	8,809	6,005	5,295	△709
固定資産合計	752	807	793	△14
資産合計	9,561	6,812	6,088	△723
支払手形・買掛金	82	103	200	97
借入金(短期・1年内)	2,428	2,474	1,495	● △979
その他	1,062	567	548	△19
流動負債合計	3,573	3,145	2,243	△901
長期借入金	4,816	2,256	2,396	● 139
その他	64	67	70	3
固定負債合計	4,881	2,324	2,466	142
負債合計	8,454	5,470	4,710	△759
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	218	444	480	35
その他	△6	2	1	△0
純資産合計	1,107	1,342	● 1,378	35
負債純資産合計	9,561	6,812	6,088	△723

● **販売用不動産の減少**

【13/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	-百万円	…	-件
マンション販売	:	2億77百万円	…	9戸
戸建販売	:	1億75百万円	…	5棟
合計	:	4億53百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少**

【13/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	16億36百万円
マンション販売	:	3億37百万円
戸建販売	:	13億21百万円
合計	:	32億96百万円

● **有利子負債残高の状況**

12/3期末	47億31百万円
13/3期第2Q末	38億91百万円
増減	△8億40百万円

● **自己資本比率が22.6%に向上**

※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

損益計算書

(単位:百万円)	2012/3期		2013/3期				
	第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	8/6計画	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	6,934	100.0%	7,940	● 3,864	100.0%	△3,069	△44.3%
売上原価	5,767	83.2%	-	3,102	80.3%	△2,664	△46.2%
売上総利益	1,166	16.8%	-	761	19.7%	△404	△34.7%
販売管理費	815	11.8%	-	● 650	16.8%	△165	△20.3%
営業利益	350	5.0%	380	111	2.9%	△238	△68.1%
営業外収益	22	0.3%	-	17	0.5%	△4	△21.3%
営業外費用	153	2.2%	-	● 90	2.4%	△62	△40.8%
経常利益	219	3.1%	190	38	1.0%	△180	△82.4%
特別利益	2	0.0%	-	-	-	△2	△100.0%
特別損失	0	0.0%	-	-	-	△0	△100.0%
税引前利益	220	3.1%	-	38	1.0%	△182	△82.5%
法人税等	2	0.0%	-	2	0.1%	0	12.0%
四半期純利益	218	3.1%	180	35	0.9%	△182	△83.5%

※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

●数量

	12/3期 2Q累計	13/3期 2Q累計	増減数
流動化	2件	2件	-1件
マンション販売	99戸	65戸	△34戸
戸建販売	9棟	34棟	25棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	12/3期 2Q累計	13/3期 2Q累計	増減額
人件費	222	233	10
販売手数料	84	87	2
広告宣伝費	294	126	△168
その他	214	203	△10
合計	815	650	△165

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	12/3期 2Q累計	13/3期 2Q累計	増減額
支払利息	131	87	△44
その他	21	3	△18
合計	153	90	△62

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 主力事業で営業黒字を確保。
- ✓ マンション販売事業の利益率が大幅に改善。

【売上高】		2012/3期		2013/3期				
		第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
		(単位:百万円)		実績	構成比	8/6計画	実績	構成比
	流動化事業	3,353	48.4%	3,480	696	18.0%	△2,656	△79.2%
	マンション販売事業	3,192	46.0%	3,390	2,421	62.7%	△770	△24.1%
	戸建販売事業	368	5.3%	1,010	705	18.2%	336	91.5%
	その他の事業	20	0.3%	60	41	1.1%	20	101.4%
	消去又は全社	-	-	-	-	-	-	-
売上高合計		6,934	100.0%	7,940	3,864	100.0%	△3,069	△44.3%

【営業利益】		2012/3期		2013/3期				
		第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
		(単位:百万円)		実績	営業利益率	8/6計画	実績	営業利益率
	流動化事業	365	10.9%	300	41	5.9%	△324	△88.8%
	マンション販売事業	212	6.7%	320	260	10.8%	48	22.6%
	戸建販売事業	△8	△2.3%	30	25	3.6%	33	-
	その他の事業	0	0.7%	-	11	28.7%	11	-
	消去又は全社	△219	-	△270	△227	-	△7	-
営業利益合計		350	5.0%	380	111	2.9%	△238	△68.1%

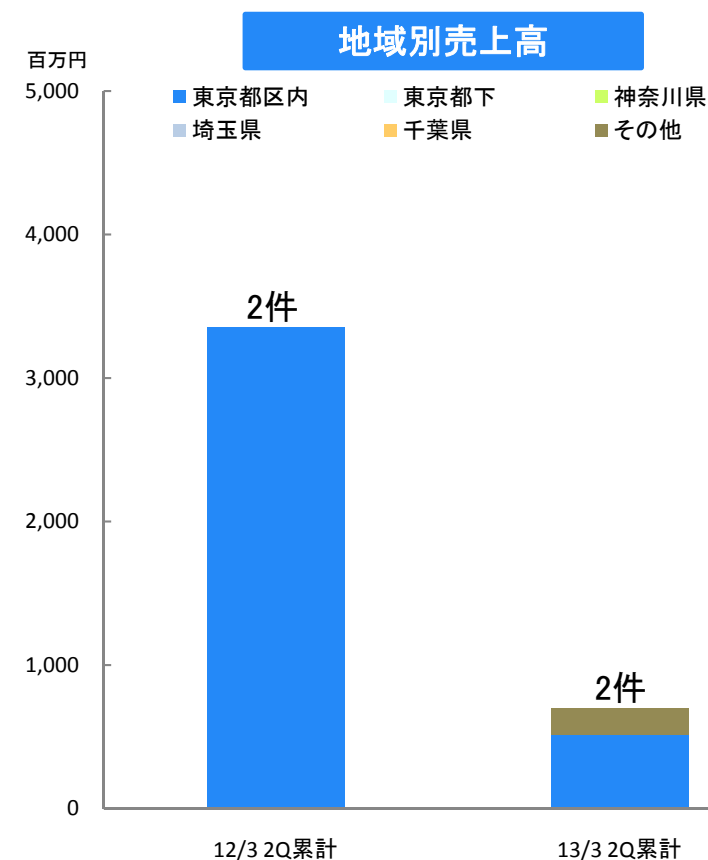
※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

流動化事業の概況

✓ 前年同四半期と同様の開発用不動産2件の売却を実施。

✓ プロジェクトの小型化により、減収・減益。

(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期			
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	8/6計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	3,353	3,480	696	△79.2%	△80.0%
売上総利益	408	420	59	△85.5%	△85.9%
営業利益	365	300	41	△88.8%	△86.3%



※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

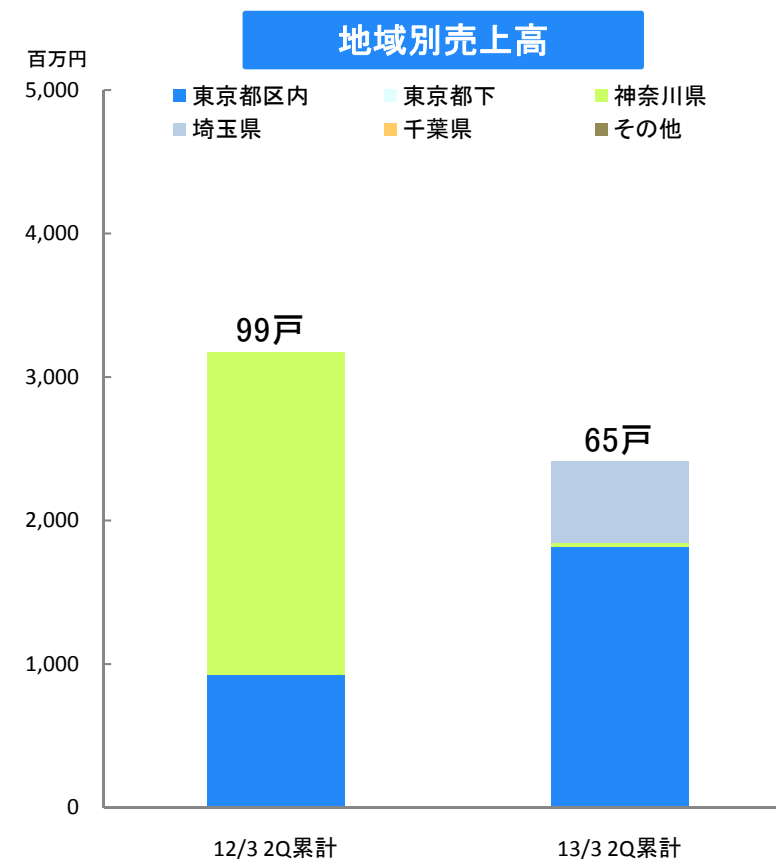
マンション販売事業の概況

✓ 前年同四半期に比べ34戸減の、65戸の引渡し。

=> 自社開発物件50戸、買取再販物件15戸

✓ 一部のプロジェクトで、早期完売も。 => 利益率の向上

(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期			
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	8/6計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	3,192	3,390	2,421	△24.1%	△28.6%
売上総利益	694	740	561	△19.2%	△24.2%
営業利益	212	320	260	22.6%	△18.5%



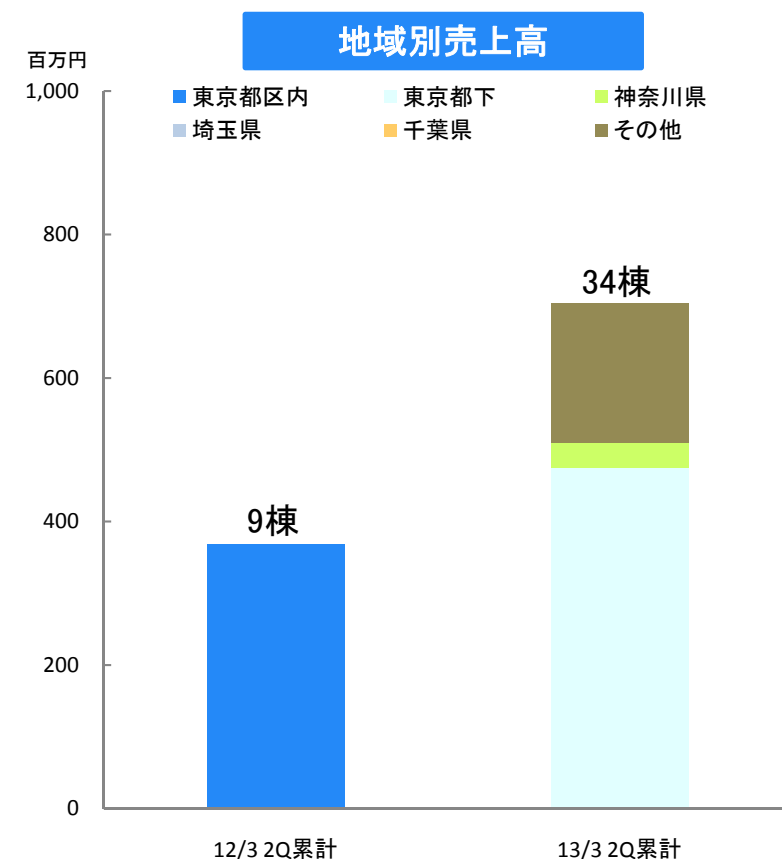
※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

戸建販売事業の概況

✓ 当第2四半期累計は、34棟の引渡し(前年同四半期比25棟増)。

✓ 売上総利益率の改善。 => 黒字転換を達成

(単位:百万円)	2012/3期	2013/3期			
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	8/6計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	368	1,010	705	91.5%	△30.2%
売上総利益	48	150	128	164.9%	△14.0%
営業利益	△8	30	25	-	△15.8%



※ 2012年3月期及び2013年3月期ともに個別の数値を記載。

- ✓ 第2四半期累計期間における修正を反映するとともに、下期に予測される事業環境を考慮し、通期業績計画を下方修正。

(単位: 百万円)	前期	前回計画 2012/8/6公表	修正計画 2012/11/2公表	計画 増減額
売上高	13,781	17,580	12,280	△5,300
営業利益	734	880	540	△340
経常利益	460	470	410	△60
当期純利益	444	460	400	△60

トピックス：進行中プロジェクト（マンション販売事業）

ルネサンス横浜阪東橋～医大通り～

【概要】

所在地：神奈川県横浜市南区白妙町3丁目

交通：横浜市営地下鉄ブルーライン
「阪東橋」駅 徒歩4分

総戸数：29戸

販売開始：2012年10月

竣工：2012年8月

引渡開始：2012年12月（予定）

Point 1

「阪東橋」駅徒歩4分のフラットアプローチ。歩道はインターロッキング舗装され、車道と分離された安全性の高い空間。

Point 2

日常をサポートする施設が、徒歩5分圏内に揃う永住立地。



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。



トピックス：進行中プロジェクト（戸建販売事業）

ルネタウン相模原東林間

【概要】

所在地：神奈川県相模原市南区東林間6丁目

交通：小田急江ノ島線「東林間」駅
徒歩6分

総棟数：5棟

販売開始：2012年9月

竣工：2012年12月（予定）

引渡開始：2012年12月（予定）

Point 1

「東林間」駅徒歩6分。生活利便性と閑静な街並みが魅力の住宅街に立地。

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（予定）

引渡開始：2013年1月（予定）

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。



【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/>

変わること、変わらないこと。



本資料は、2013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。