

変わること、変わらないこと。



# 2014年3月期決算説明資料

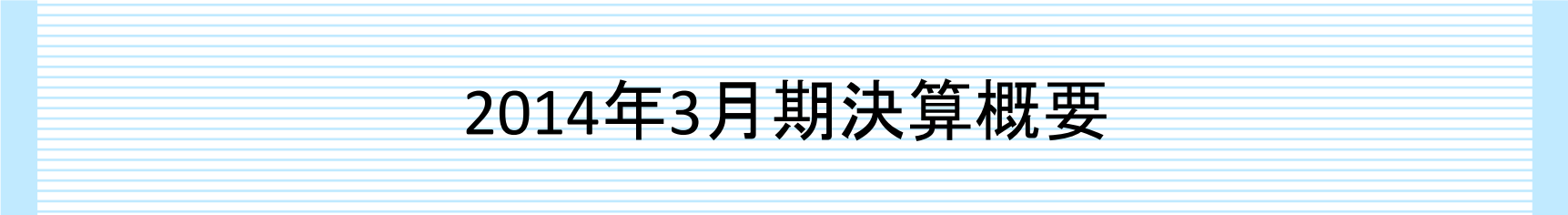
2014年5月9日(金) 株式会社新日本建物



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.



Stock Code : 8893



## 2014年3月期決算概要

# 2014年3月期決算のポイント

## 事業環境

- 復興需要等による建設需要の増加に伴い、労務費・資材費等の上昇圧が強まった
- 優良事業用地が不足し、新規事業用地の仕入競争が過熱化し、用地費も高騰
- 消費税増税による顧客の購入マインドの一時的な低下懸念もあるが、首都圏の分譲住宅市場は堅調

## 貸借対照表

- 仕入活動等を円滑に進めるため、期末現預金保有残高を増加させた
- 販売用不動産については、次期の販売用商品として積み上げを図った
- 財務基盤の健全化
  - ⇒ 借入金については、資産効率を重視し、前期比2.5億円圧縮
  - ⇒ 自己資本比率が27.5%に上昇(前期比4.9ポイント上昇)

## 損益計算書

- 3期連続黒字決算の達成
- 全セグメント黒字化。特に流動化事業が伸長し、セグメント利益率が15.3%に上昇(前期比5.1ポイント上昇)
- 営業利益率は、販売効率改善等により販売管理費を圧縮し、前期比1.4%押し上げ6.2%となった

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	901	11.6%	1,581	19.8%	680
販売用不動産	1,446	18.6%	● 2,516	31.6%	1,070
仕掛販売用不動産	4,829	62.0%	● 3,268	41.0%	△1,560
その他	135	1.7%	176	2.2%	41
<b>流動資産合計</b>	<b>7,313</b>	<b>93.9%</b>	<b>7,544</b>	<b>94.6%</b>	<b>230</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>471</b>	<b>6.1%</b>	<b>428</b>	<b>5.4%</b>	<b>△43</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,784</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,972</b>	<b>100.0%</b>	<b>187</b>
支払手形・買掛金	112	1.4%	189	2.4%	77
借入金(短期・1年内)	2,665	34.2%	4,687	58.8%	● 2,022
その他	230	3.0%	167	2.1%	△62
<b>流動負債合計</b>	<b>3,007</b>	<b>38.6%</b>	<b>5,044</b>	<b>63.3%</b>	<b>2,036</b>
長期借入金	2,946	37.9%	671	8.4%	● △2,275
その他	72	0.9%	66	0.8%	△6
<b>固定負債合計</b>	<b>3,019</b>	<b>38.8%</b>	<b>737</b>	<b>9.3%</b>	<b>△2,281</b>
<b>負債合計</b>	<b>6,026</b>	<b>77.4%</b>	<b>5,781</b>	<b>72.5%</b>	<b>△244</b>
資本金	854	11.0%	854	10.7%	0
資本剰余金	40	0.5%	40	0.5%	0
利益剰余金	862	11.1%	1,294	16.2%	432
その他	0	0.0%	0	0.0%	0
<b>純資産合計</b>	<b>1,757</b>	<b>22.6%</b>	<b>2,190</b>	<b>● 27.5%</b>	<b>432</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,784</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,972</b>	<b>100.0%</b>	<b>187</b>

● **販売用不動産の増加**

【14/3期末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	21億63百万円	…	80戸
戸建販売	:	3億53百万円	…	9棟
合計	:	25億16百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少**

【14/3期末内訳】

流動化	:	16億79百万円
マンション販売	:	5百万円
戸建販売	:	15億84百万円
合計	:	32億68百万円

● **有利子負債残高の状況**

13/3期末	56億11百万円
14/3期末	53億59百万円
増減	△2億52百万円

● **自己資本比率は13/3期末22.6%から14/3期末27.5%に上昇（前期比4.9ポイント上昇）**

# 損益計算書

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3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	10,891	100.0%	● 10,754	100.0%	△137	△1.3%
売上原価	8,859	81.3%	8,691	80.8%	△167	△1.9%
<b>売上総利益</b>	<b>2,032</b>	<b>18.7%</b>	<b>2,063</b>	<b>19.2%</b>	<b>30</b>	<b>1.5%</b>
販売管理費	1,507	13.8%	● 1,400	13.0%	△106	△7.1%
<b>営業利益</b>	<b>525</b>	<b>4.8%</b>	<b>662</b>	<b>6.2%</b>	<b>136</b>	<b>26.1%</b>
営業外収益	120	1.1%	● 46	0.4%	△74	△61.8%
営業外費用	227	2.1%	● 270	2.5%	42	18.7%
<b>経常利益</b>	<b>417</b>	<b>3.8%</b>	<b>437</b>	<b>4.1%</b>	<b>20</b>	<b>4.8%</b>
特別利益	4	0.0%	0	0.0%	△4	△97.6%
特別損失	—	—	0	—	—	—
<b>税引前利益</b>	<b>422</b>	<b>3.9%</b>	<b>437</b>	<b>4.1%</b>	<b>15</b>	<b>3.8%</b>
法人税等	4	0.0%	5	0.0%	0	15.4%
<b>当期純利益</b>	<b>417</b>	<b>3.8%</b>	<b>432</b>	<b>4.0%</b>	<b>15</b>	<b>3.6%</b>

## ●数量

	13/3期	14/3期	増減数
流動化	6件	9件	3件
マンション販売	150戸	107戸	△43戸
戸建販売	94棟	85棟	△9棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	13/3期	14/3期	増減額
人件費	476	500	24
販売手数料	208	190	△17
広告宣伝費	377	296	△80
その他	445	412	△32
<b>合計</b>	<b>1,507</b>	<b>1,400</b>	<b>△106</b>

## ●営業外収益の内訳

(単位:百万円)	13/3期	14/3期	増減額
受取地代	46	26	△20
その他	74	19	△54
<b>合計</b>	<b>120</b>	<b>46</b>	<b>△74</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	13/3期	14/3期	増減額
支払利息	220	270	49
その他	7	0	△7
<b>合計</b>	<b>227</b>	<b>270</b>	<b>42</b>

# セグメント別売上高・営業利益

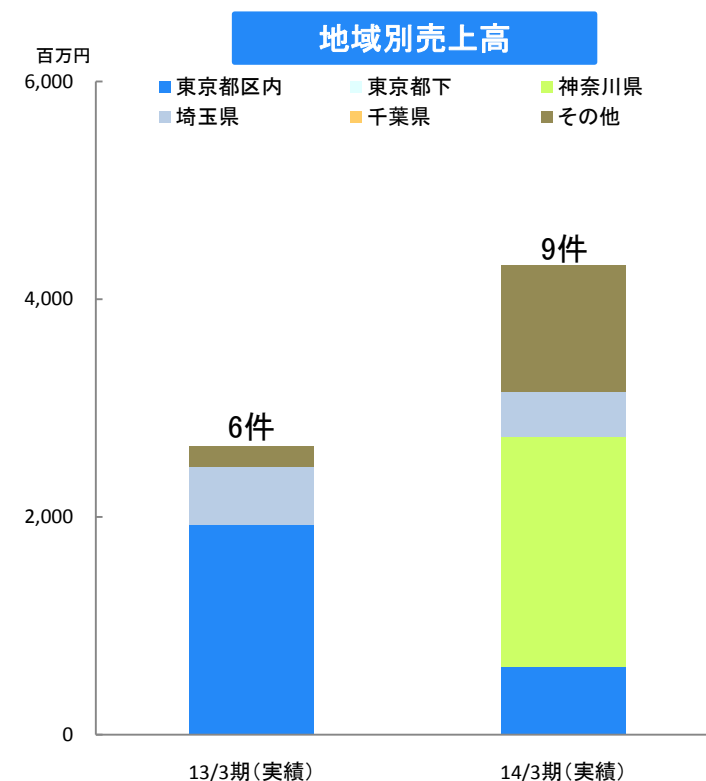
- ✓ 全セグメントで黒字化達成
- ✓ 流動化事業の売上高・営業利益が大幅に増加し、営業利益率が10.2%から15.3%に上昇（前期比5.1ポイント上昇）

【売上高】 (単位:百万円)		2013/3期		2014/3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	2,643	24.3%	4,317	40.1%	1,673	63.3%	
マンション販売事業	5,336	49.0%	3,773	35.1%	△1,563	△29.3%	
戸建販売事業	2,825	25.9%	2,624	24.4%	△201	△7.1%	
その他の事業	85	0.8%	39	0.4%	△45	△53.7%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
<b>売上高合計</b>	<b>10,891</b>	<b>100.0%</b>	<b>10,754</b>	<b>100.0%</b>	<b>△137</b>	<b>△1.3%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2013/3期		2014/3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	269	10.2%	659	15.3%	389	144.7%	
マンション販売事業	433	8.1%	150	4.0%	△283	△65.2%	
戸建販売事業	277	9.8%	310	11.8%	32	11.8%	
その他の事業	24	29.1%	3	8.2%	△21	△86.9%	
消去又は全社	△480	—	△461	—	19	—	
<b>営業利益合計</b>	<b>525</b>	<b>4.8%</b>	<b>662</b>	<b>6.2%</b>	<b>136</b>	<b>26.1%</b>	

# 流動化事業の概況

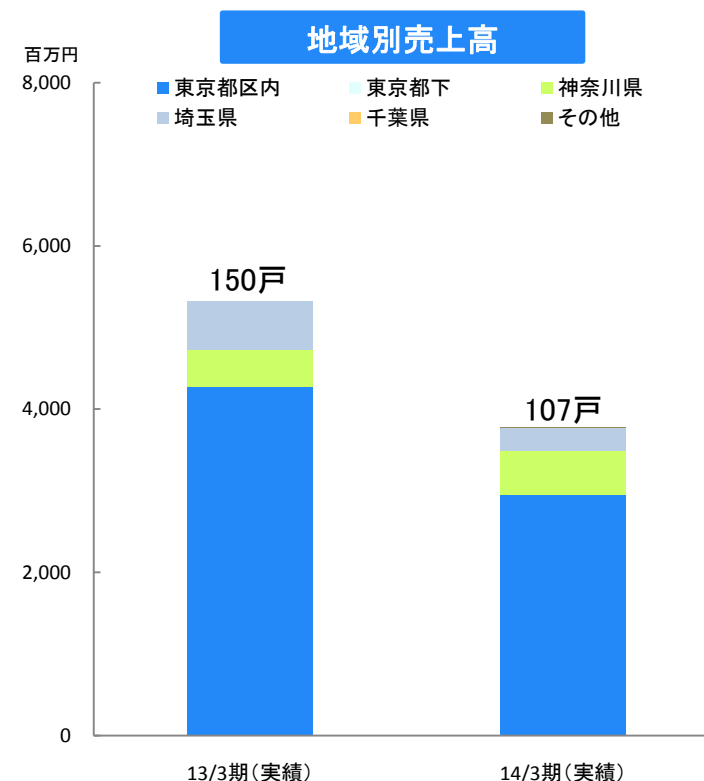
(単位:百万円)	2013/3期	2014/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	2,643	4,317	1,673	63.3%
営業利益	269	659	389	144.7%
営業利益率	10.2%	15.3%	5.1Pt	—



- ✓ 当期は、主に東京都・神奈川県エリアの物件につき、開発用不動産を中心に9件の引渡しを完了
- ✓ 事業規模、開発期間及び建築コストの更なる上昇等を勘案し、マンション開発用地を中心に、開発業者に積極的に販売活動を行った結果、利益率が前期を大きく上回り、セグメント利益の大幅増に貢献(セグメント利益率前期比5.1ポイント上昇、同利益前期比389百万円増)

# マンション販売事業の概況

(単位:百万円)	2013/3期	2014/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	5,336	3,773	△1,563	△29.3%
営業利益	433	150	△283	△65.2%
営業利益率	8.1%	4.0%	△4.1Pt	—

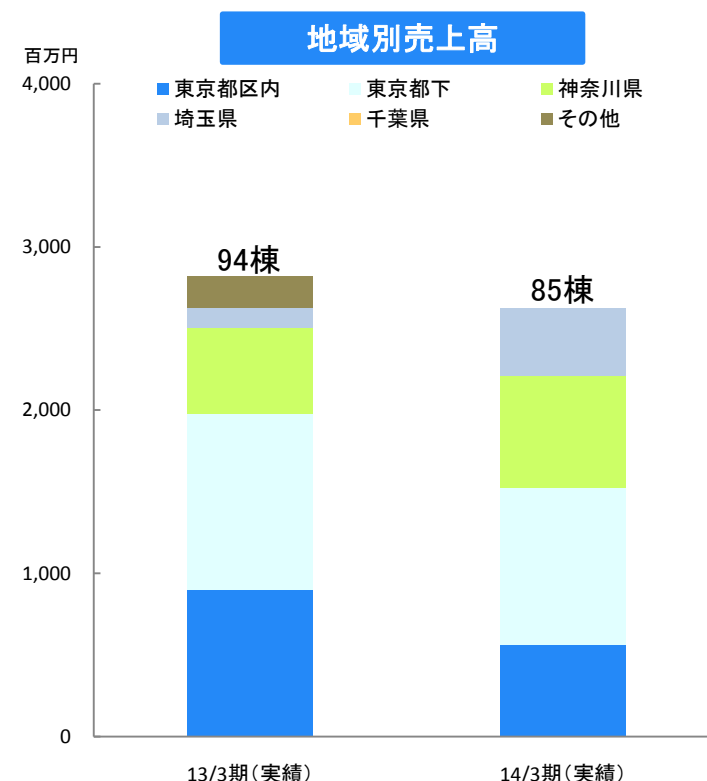


- ✓ 当期は、東京都区内物件を中心に、4棟・107戸(前期比2棟減・43戸減)の引渡しを完了
- ✓ 消費税増税後の顧客動向、建築コスト・用地費の更なる上昇等を見据え、次期に一部販売をシフトしたが、販売経費計上が先行し、利益率は低下



# 戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2013/3期	2014/3期		
	実績	実績		
			増減額	増減率
売上高	2,825	2,624	△201	△7.1%
営業利益	277	310	32	11.8%
営業利益率	9.8%	11.8%	2.0Pt	—



- ✓ 当期は、東京都・神奈川県エリアの物件を中心に、宅地分譲を含む85棟(前期比9棟減)の引渡しを完了
- ✓ エリア市況と事業規模等を勘案し、事業効率を改善のうえ積極的に販売を進めた結果、利益率が向上し、セグメント利益の増加に貢献

# 新規物件の仕入状況

## ■ 2014年3月期に、27件・計画売上高95億円の仕入れを実施

### 新規仕入実績の概況

#### ■ 事業別

事業	2013年3月期	2014年3月期	
	仕入件数	仕入件数	売上高(計画)
流動化	5件	5件	13億円
マンション販売	7件(207戸)	3件(108戸)	44億円
戸建販売	23件(100区画)	19件(82区画)	37億円
合計	35件	27件	95億円

#### ■ 2014年3月期 エリア別

エリア	仕入件数
東京都区内	9件
東京都下	4件
神奈川県	9件
埼玉県	3件
その他	2件
合計	27件

堅調な住宅需要が見込まれる首都圏エリアで新規事業用地を確保

# 2015年3月期業績予想

## ■ 2015年3月期業績予想と2014年3月期実績の比較

(単位:百万円)	2014年3月期	2015年3月期	
	実績	今回計画	差異
売上高	10,754	12,300	1,546
営業利益	662	670	8
経常利益	437	405	△32
当期純利益	432	400	△32

### 主な要因

- ✓ 計画売上高は、主として、流動化事業で600百万円、戸建販売事業で800百万円の増加を見込む
- ✓ 計画利益は、事業効率の良い流動化プロジェクト等の貢献を見込み、営業利益ベースで当期実績を上回る670百万円、当期純利益ベースでは2014年3月期計画と同額の400百万円で設定

# トピックス：進行中プロジェクト

## 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。



イメージパース

## ルネタウン東葛西

【 概要 】

所在地：東京都江戸川区東葛西9丁目

交通：東京メトロ東西線「葛西」駅  
徒歩18分

総区画数：7区画

販売開始：2014年4月

竣工：2014年6月（予定）

引渡開始：2014年6月（予定）

**Point 1**

徒歩圏内に大型商業施設の葛西リバーサイドモールや総合レクリエーション公園があるなど、住環境の整った立地。

**Point 2**

ウォークインクローゼットなどの収納スペースを豊富に備えたプランをご提供。



イメージパース

## 【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。