

変わること、変わらないこと。



# 2014年3月期第3四半期決算説明資料

2014年2月3日(月) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

**JASDAQ**

Stock Code : 8893

# 第3四半期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 首都圏マンションの新規発売戸数は、第3四半期累計(2013年4月～12月)で前年同期比26.7%増加し、約4万6千戸と、消費税増税前の需要等を睨んだ供給が継続。  
\* 市場データについては(株)不動産経済研究所公表データから引用・加工
- 新規事業用地、建築労務費・資材費の上昇傾向により、首都圏のマンション・戸建の分譲価格が更に上昇する懸念。

## 業績トピックス

- [B/S] 新規事業用地の取得を進め、仕掛販売用不動産については前期末を超える水準まで積上げ。
- [P/L] 全セグメントで営業利益を計上。販売管理費の削減に努め、最終利益73百万円を計上。

## 経営トピックス

- 安定した住宅需要が見込まれる神奈川県エリアで、一次取得者向けのマンション・戸建の供給を強化するため横浜支店を開設。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	682	901	891	△9
販売用不動産	1,110	1,446	● 850	△595
仕掛販売用不動産	4,488	4,829	● 4,935	105
その他	521	135	445	310
<b>流動資産合計</b>	<b>6,802</b>	<b>7,313</b>	<b>7,123</b>	<b>△189</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>773</b>	<b>471</b>	<b>528</b>	<b>57</b>
<b>資産合計</b>	<b>7,576</b>	<b>7,784</b>	<b>7,652</b>	<b>△132</b>
支払手形・買掛金	226	112	127	15
借入金(短期・1年内)	2,499	2,665	3,738	● 1,073
その他	581	230	298	68
<b>流動負債合計</b>	<b>3,307</b>	<b>3,007</b>	<b>4,164</b>	<b>1,157</b>
長期借入金	2,746	2,946	1,578	● △1,368
その他	70	72	77	4
<b>固定負債合計</b>	<b>2,817</b>	<b>3,019</b>	<b>1,655</b>	<b>△1,364</b>
<b>負債合計</b>	<b>6,125</b>	<b>6,026</b>	<b>5,819</b>	<b>△207</b>
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	556	862	935	● 73
その他	△0	0	1	0
<b>純資産合計</b>	<b>1,451</b>	<b>1,757</b>	<b>1,832</b>	<b>74</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>7,576</b>	<b>7,784</b>	<b>7,652</b>	<b>△132</b>

● **販売用不動産の減少**

【14/3期 第3Q末内訳】

流動化 : 一百万円 … 一件  
 マンション販売 : 7億29百万円 … 28戸  
 戸建販売 : 1億21百万円 … 3棟  
 合計 : 8億50百万円

● **仕掛販売用不動産の増加**

【14/3期 第3Q末内訳】

流動化 : 17億95百万円  
 マンション販売 : 12億74百万円  
 戸建販売 : 18億65百万円  
 合計 : 49億35百万円

● **有利子負債残高の状況**

13/3期末 56億11百万円  
 14/3期第3Q末 53億16百万円  
 増減 △2億94百万円

● **利益計上による利益剰余金の増加**

# 損益計算書

(単位:百万円)	2013/3期		2014/3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
売上高	6,091	100.0%	● 7,399	100.0%	1,307	21.5%
売上原価	4,851	79.6%	6,208	83.9%	1,357	28.0%
<b>売上総利益</b>	<b>1,240</b>	<b>20.4%</b>	<b>1,190</b>	<b>16.1%</b>	<b>△49</b>	<b>△4.0%</b>
販売管理費	1,005	16.6%	● 952	12.9%	△53	△5.3%
<b>営業利益</b>	<b>234</b>	<b>3.8%</b>	<b>238</b>	<b>3.2%</b>	<b>3</b>	<b>1.5%</b>
営業外収益	31	0.5%	39	0.5%	8	27.4%
営業外費用	154	2.5%	● 201	2.7%	46	30.3%
<b>経常利益</b>	<b>111</b>	<b>1.8%</b>	<b>76</b>	<b>1.0%</b>	<b>△34</b>	<b>△31.0%</b>
特別利益	4	0.1%	0	0.0%	△4	△97.6%
特別損失	-	-	0	0.0%	0	-
<b>税引前利益</b>	<b>115</b>	<b>1.9%</b>	<b>76</b>	<b>1.0%</b>	<b>△38</b>	<b>△33.5%</b>
法人税等	4	0.1%	3	0.0%	△0	△19.5%
<b>四半期純利益</b>	<b>111</b>	<b>1.8%</b>	<b>73</b>	<b>1.0%</b>	<b>△37</b>	<b>34.0%</b>

## ●数量

	13/3期 3Q累計	14/3期 3Q累計	増減数
流動化	2件	5件	3件
マンション販売	89戸	79戸	△10戸
戸建販売	73棟	67棟	△6棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	13/3期 3Q累計	14/3期 3Q累計	増減額
人件費	343	366	22
販売手数料	143	115	△27
広告宣伝費	226	224	△2
その他	292	246	△45
<b>合計</b>	<b>1,005</b>	<b>952</b>	<b>△53</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	13/3期 3Q累計	14/3期 3Q累計	増減額
支払利息	147	201	53
その他	6	0	△6
<b>合計</b>	<b>154</b>	<b>201</b>	<b>46</b>

# セグメント別売上高・営業利益

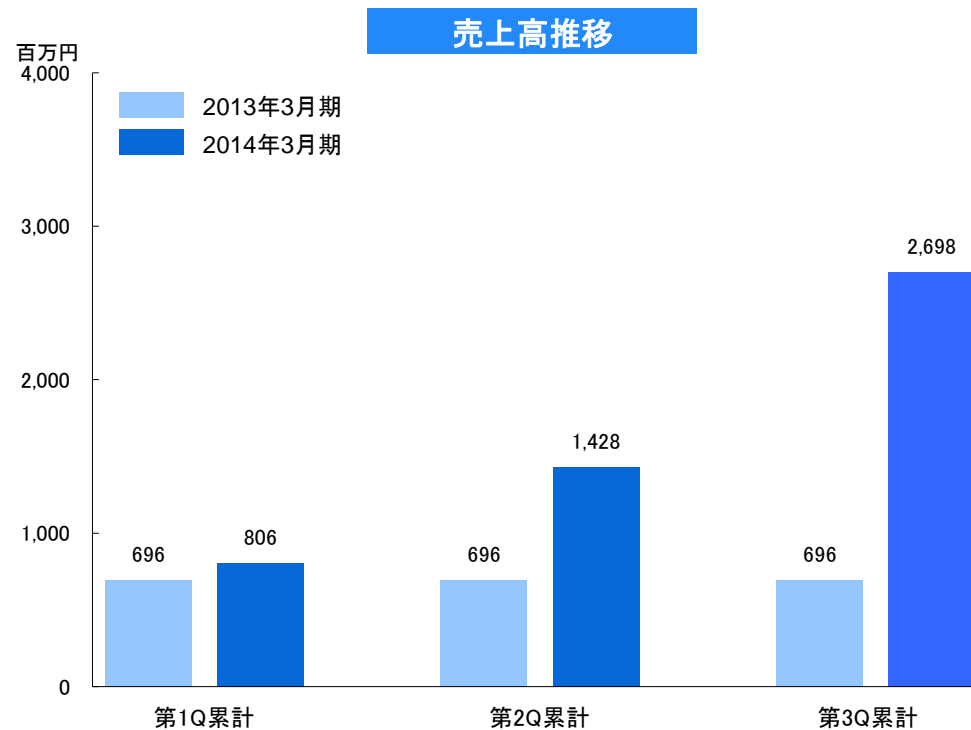
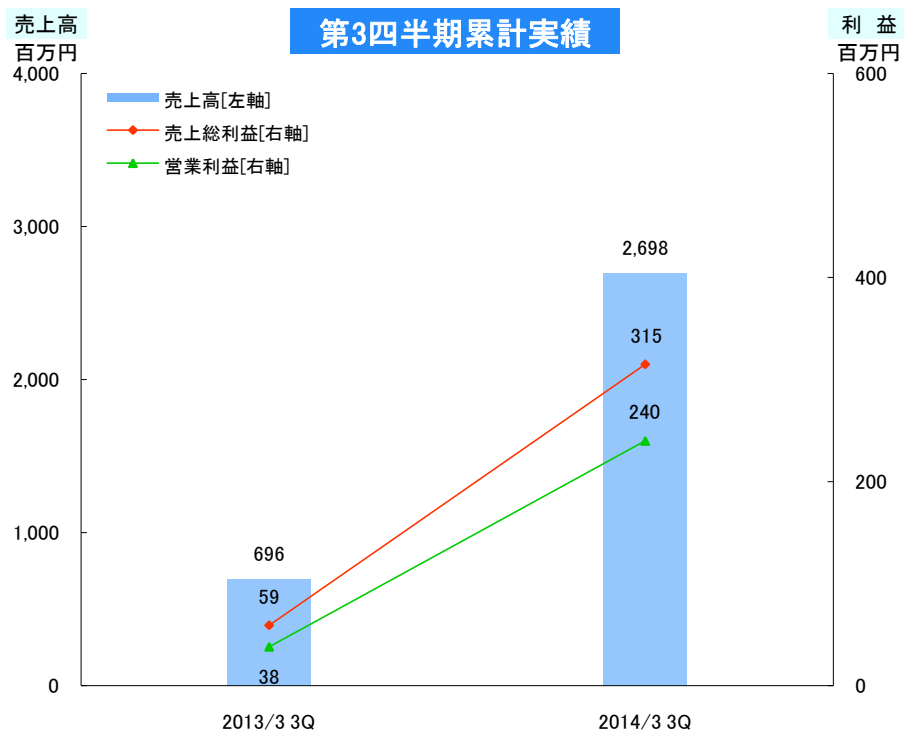
- ✓ 全セグメントで営業利益計上。
- ✓ 流動化事業は、売上高・営業利益ともに前年同期比大幅増加。
- ✓ 戸建販売事業は、営業費用の圧縮により、前年並みの営業利益率を確保。

【売上高】 (単位:百万円)		2013/3期		2014/3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	696	11.5%	2,698	36.5%	2,001	287.3%	
マンション販売事業	3,303	54.2%	2,756	37.2%	△546	△16.5%	
戸建販売事業	2,011	33.0%	1,909	25.8%	△102	△5.1%	
その他の事業	79	1.3%	34	0.5%	△45	△57.0%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>6,091</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,399</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,307</b>	<b>21.5%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2013/3期		2014/3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	38	5.5%	240	8.9%	202	525.7%	
マンション販売事業	260	7.9%	70	2.6%	△189	△72.9%	
戸建販売事業	240	12.0%	211	11.1%	△29	△12.3%	
その他の事業	21	26.6%	3	11.1%	△17	△82.1%	
消去又は全社	△326	-	△288	-	37	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>234</b>	<b>3.8%</b>	<b>238</b>	<b>3.2%</b>	<b>3</b>	<b>1.5%</b>	

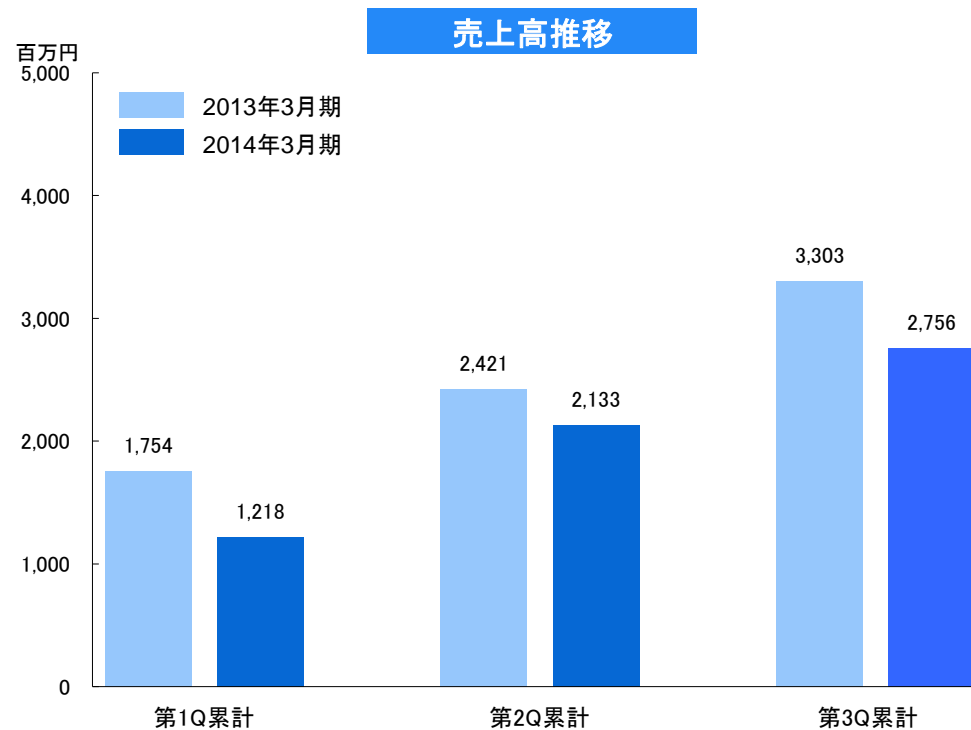
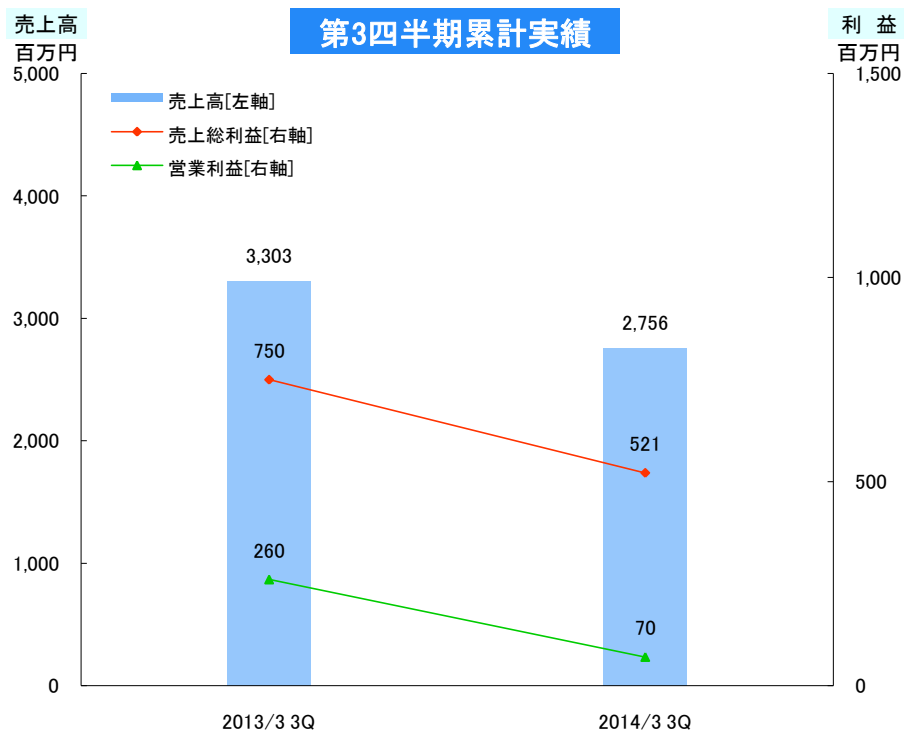
# 流動化事業の状況

✓ 第3四半期までに5物件を引渡し、売上高2,698百万円、営業利益240百万円を計上。



# マンション販売事業の状況

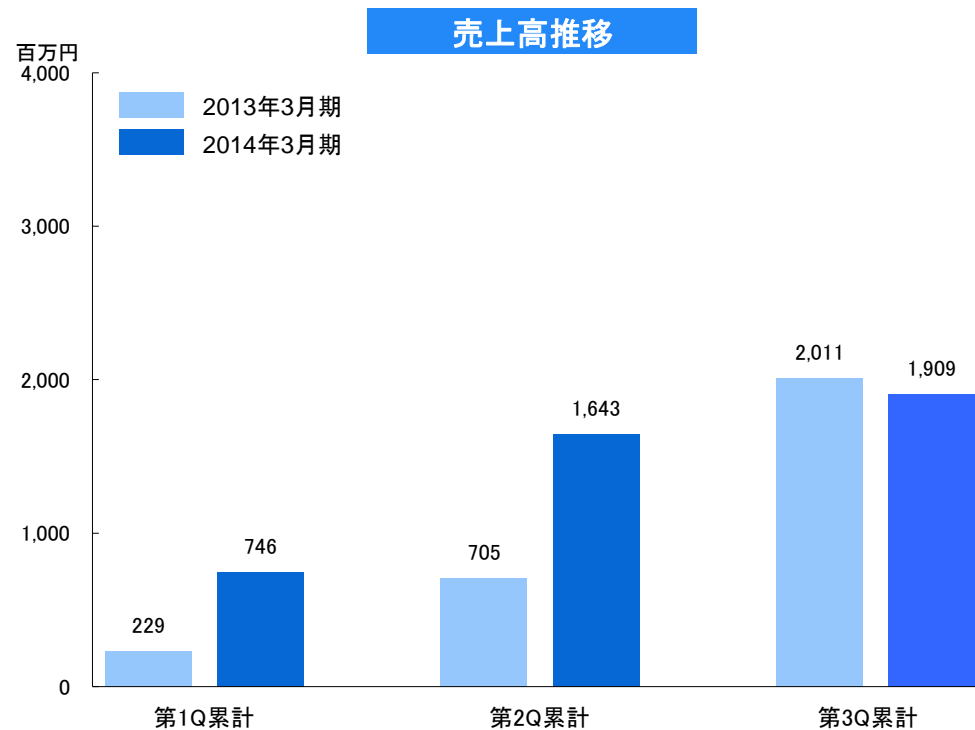
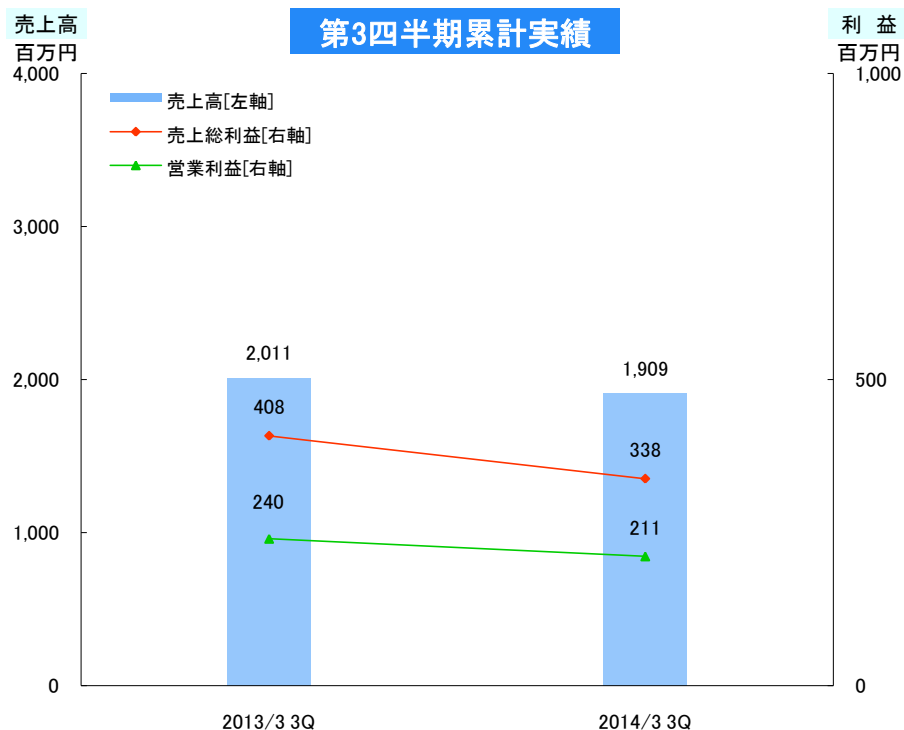
- ✓ 第3四半期までに79戸を引渡し、売上高2,756百万円を計上。
- ✓ 売上総利益521百万円を確保したものの、第4四半期引渡予定物件の販売経費計上により第3四半期の営業費用が増加した結果、営業利益70百万円で着地。



# 戸建販売事業の状況

✓第3四半期までに67棟を引渡し、売上高1,909百万円、営業利益211百万円を計上。

✓事業用地の仕入については、第3四半期までに16物件、34億円(売上高ベース)を積上げ。





# トピックス：進行中プロジェクト(マンション販売事業)

## ルネサンス戸田公園

### 【概要】

所在地：埼玉県戸田市上戸田2丁目

交通：JR埼京線「戸田公園」駅  
徒歩13分

総戸数：56戸（他事務所、管理事務室各1戸）

販売開始：2013年11月

竣工：2014年2月(予定)

引渡開始：2014年3月(予定)

### Point 1

JR埼京線快速電車が停車する「戸田公園」駅を最寄り駅とし、快適な交通利便性が整った立地。

### Point 2

戸田公園や荒川運動公園など周囲に公園が点在し、休日を楽しく過ごせる緑豊かなロケーション。

### Point 3

ワイドスパン設計や3面採光など、全10タイプの多彩なプランバリエーションが揃った仕様・設備。



## ルネサンス葛西 ザ・レジデンス

### 【概要】

所在地：東京都江戸川区東葛西6丁目

交通：東京メトロ東西線  
「葛西」駅 徒歩5分

総戸数：24戸

販売開始：2013年11月

竣工：2014年3月(予定)

引渡開始：2014年3月(予定)

### Point 1

「葛西」駅「博物館口」から信号のないストレートアプローチで徒歩5分の立地。

### Point 2

徒歩5分圏内に公園が点在し、少し足を延ばせば「葛西臨海公園」や「総合レクリエーション公園」等、レジャー施設を気軽に楽しめるロケーション。

### Point 3

全邸南向、高天井・アウトフレーム設計等、採光や解放感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）

## ルネタウン横浜青葉

### 【概要】

所在地：神奈川県横浜市青葉区田奈町

交通：東急田園都市線「青葉台」駅  
徒歩13分

総棟数：6棟

販売開始：2013年11月

竣工：2014年2月（予定）

引渡開始：2014年3月（予定）

### Point 1

伸びやかな眺望と明るい陽光に恵まれた高台に位置し、周辺には教育施設や公園が充実するなど、魅力的な住環境が整う。

### Point 2

低炭素認定住宅、省エネルギー対策、一部国産木材など上質さを意識し、次世代の環境に配慮した設備・仕様をセレクト。



## ルネタウン横浜鎌谷町

### 【概要】

所在地：神奈川県横浜市保土ヶ谷区鎌谷町

交通：相模鉄道本線「星川」駅 徒歩15分  
JR東海道本線「横浜」駅 徒歩25分

総棟数：5棟

販売開始：2013年11月

竣工：2014年3月（予定）

引渡開始：2014年3月（予定）

### Point 1

最寄りの「星川」駅のほか、「横浜」駅も利用可能で、周辺には、教育施設やレジャー施設もあり、利便性豊かな環境に立地。

### Point 2

省エネ高効率給湯器や断熱性・防露性に優れた複層ガラスなど、省エネ性能に優れた設備が揃う。



## 【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。