

変わること、変わらないこと。



2015年3月期第2四半期決算説明資料

2014年11月7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や建築コストの上昇等もあり、第2四半期累計(2014年4月～9月)で1万9,944戸と前年同期比32.1%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
- 東京圏の基準地価は住宅地で前年比0.6%、商業地で前年比1.9%上がり、用地取得費が上昇傾向となった。*国土交通省が発表した平成26年7月1日時点の基準地価データより引用

業績トピックス

- [B/S] 有利子負債を前期末比1億23百万円圧縮、自己資本比率26.0%。
- [P/L] 第2四半期会計期間では、マンション21戸、戸建39棟の引渡しを行い、売上高2,033百万円(第1四半期比+895百万円)を計上した。流動化事業の販売を翌四半期以降に予定していることから、第2四半期累計売上高は3,171百万円(前年同期比39.4%減)となった。
売上総利益率は16.5%と前年同期比2.9ポイント改善したが、売上高の減少により売上総利益は524百万円(前年同期比26.5%減)となった。

経営トピックス

- 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。
- 新規取引先金融機関よりプロジェクト資金調達。

貸借対照表

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	563	1,581	1,008	△573
販売用不動産	415	2,516	● 2,838	322
仕掛販売用不動産	4,676	3,268	● 3,292	23
その他	467	176	168	△8
流動資産合計	6,123	7,544	7,307	△236
固定資産合計	516	428	417	△10
資産合計	6,640	7,972	7,725	△247
支払手形・買掛金	216	189	261	72
借入金(短期・1年内)	2,382	4,687	● 4,356	△330
その他	248	167	155	△12
流動負債合計	2,847	5,044	4,773	△270
長期借入金	1,955	671	● 878	207
その他	73	66	65	△1
固定負債合計	2,029	737	944	206
負債合計	4,877	5,781	5,717	△64
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	866	1,294	1,111	△183
その他	1	0	1	1
純資産合計	1,762	2,190	● 2,007	△182
負債純資産合計	6,640	7,972	7,725	△247

● **販売用不動産の増加** (2014/3期末比)

【15/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	-百万円	...	- 件
マンション販売	:	20億74百万円	...	76戸
戸建販売	:	7億64百万円	...	21棟
合計	:	28億38百万円		

● **仕掛販売用不動産の増加** (2014/3期末比)

【15/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	18億15百万円
マンション販売	:	4億9百万円
戸建販売	:	10億67百万円
合計	:	32億92百万円

● **有利子負債残高の状況**

14/3期末	53億59百万円
15/3期第2Q末	52億35百万円
増減	△1億23百万円

● **自己資本比率は前期末同水準の26.0%**

損益計算書

(単位:百万円)	2014/3期		2015/3期				
	第2Q累計		第2Q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	5,230	100.0%	● 3,171	100.0%	△2,059	△39.4%	12,300
売上原価	4,517	86.4%	2,647	83.5%	△1,870	△41.4%	-
売上総利益	713	13.6%	524	16.5%	△189	△26.5%	-
販売管理費	630	12.1%	● 652	20.6%	22	3.5%	-
営業利益	82	1.6%	△128	△4.0%	△211	-	670
営業外収益	36	0.7%	24	0.8%	△12	△33.1%	-
営業外費用	113	2.2%	● 111	3.5%	△1	△1.3%	-
経常利益	6	0.1%	△215	△6.8%	△222	-	405
特別利益	0	0.0%	35	1.1	35	-	-
特別損失	0	0.0%	-	-	△0	△100.0	-
税引前利益	6	0.1%	△180	△5.7%	△187	-	-
法人税等	2	0.0%	3	0.1%	1	21.8%	-
四半期純利益	4	0.1%	△183	△5.8%	△187	-	400

●数量

	14/3期 2Q累計	15/3期2Q 累計	増減数
流動化	2件	0件	△2件
マンション販売	62戸	36戸	△26戸
戸建販売	59棟	51棟	△8棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	14/3期 2Q累計	15/3期 2Q累計	増減額
人件費	244	229	△15
販売手数料	104	61	△42
広告宣伝費	124	172	47
その他	156	188	32
合計	630	652	22

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	14/3期 2Q累計	15/3期 2Q累計	増減額
支払利息	113	110	△3
その他	0	1	1
合計	113	111	△2

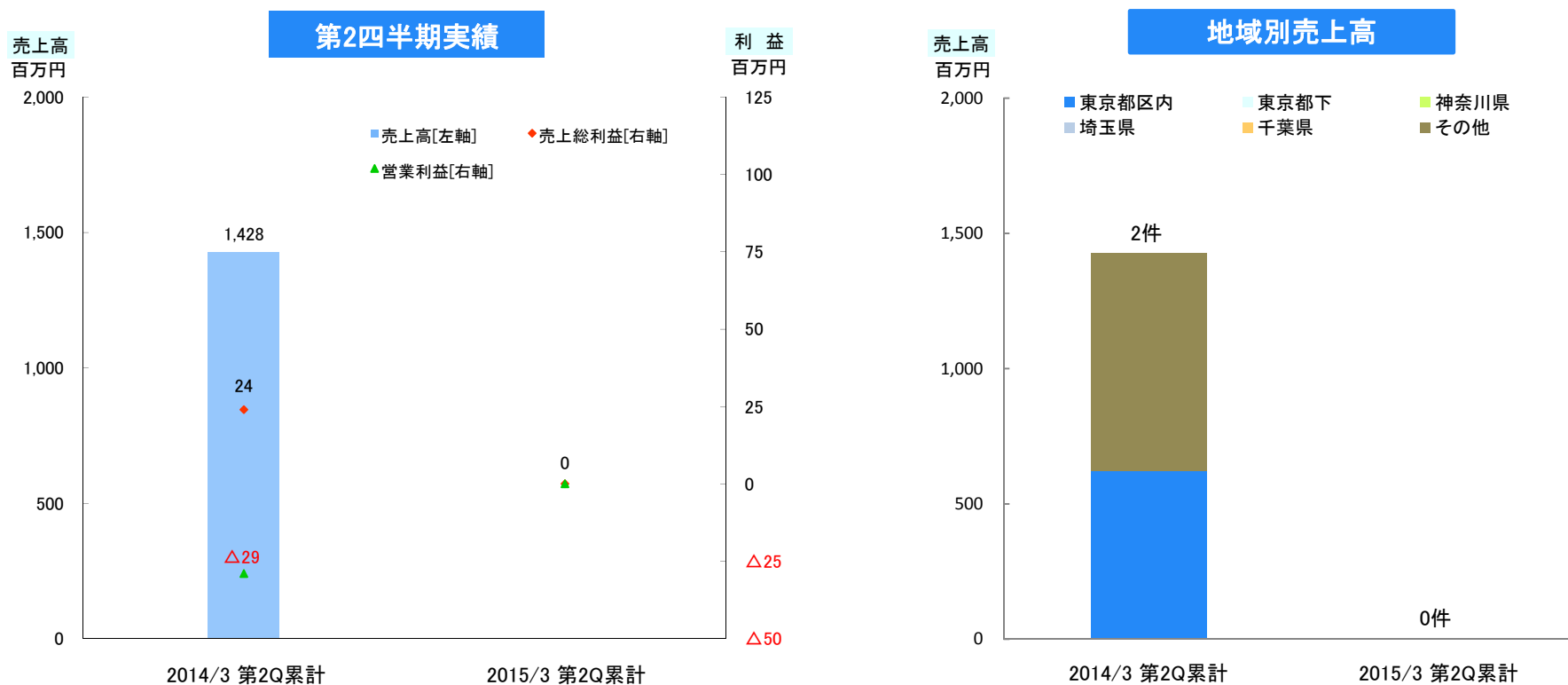
セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 流動化事業においては、第3四半期以降の販売予定につき、第2四半期累計期間では売上・営業利益ともに計上なし。
- ✓ マンション販売事業においては、売上総利益率20.7%と前年同期比3.0ポイント向上。第2四半期会計期間では営業利益7百万円(第1四半期比+30百万円)を計上したが、広告宣伝費等の販売費の先行負担もあり、第2四半期累計期間で営業損失16百万円となった。
- ✓ 戸建販売事業においては、第2四半期会計期間は営業利益73百万円(第1四半期比+56百万円)を計上。建築コストの増加や販売活動強化による広告宣伝費が増加し第2四半期累計期間では営業利益89百万円となった。

【売上高】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		第2Q累計		第2Q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	1,428	27.3%	-	-	△1,428	△100.0%	
マンション販売事業	2,133	40.8%	1,344	42.4%	△788	△37.0%	
戸建販売事業	1,643	31.4%	1,818	57.3%	174	10.6%	
その他の事業	24	0.5%	8	0.3%	△16	△65.3%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	5,230	100.0%	3,171	100.0%	△2,059	△39.4%	

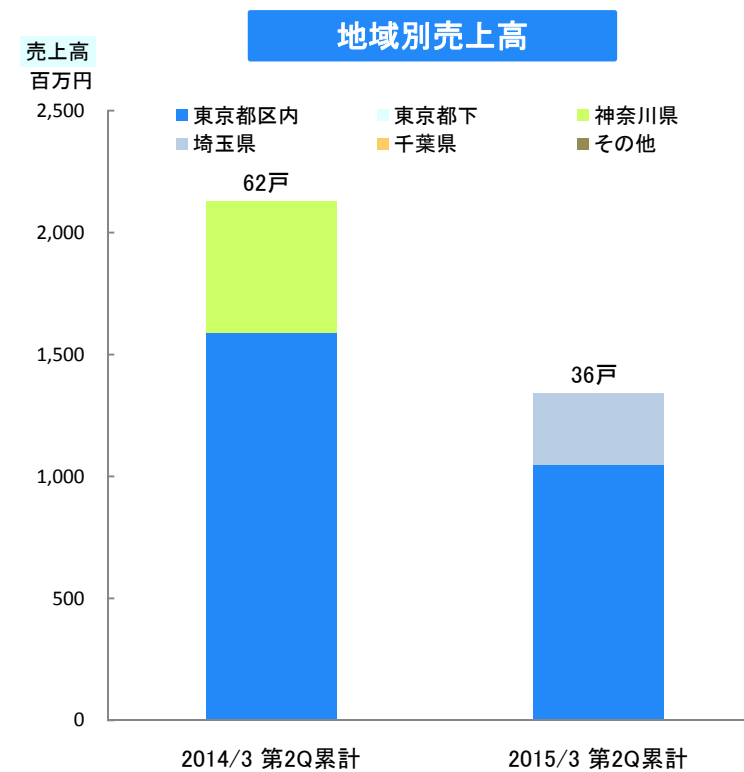
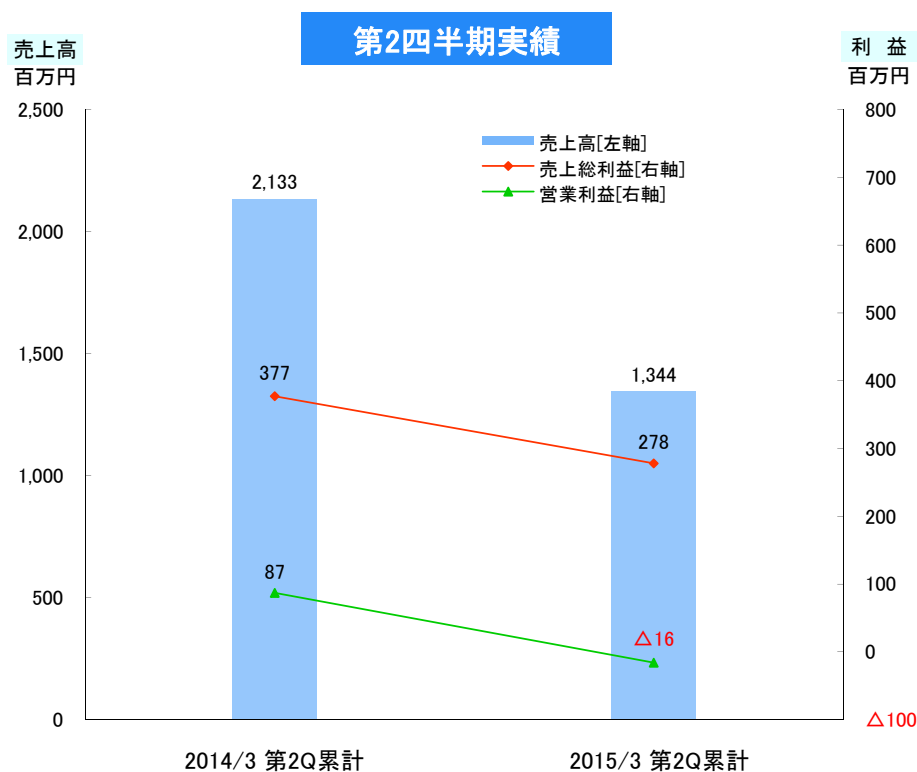
【営業利益】 (単位:百万円)		2014/3期		2015/3期			
		第2Q累計		第2Q累計		前年同期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△29	△2.1%	-	-	29	△100.0%	
マンション販売事業	87	4.1%	△16	-	△104	-	
戸建販売事業	214	13.1%	89	5.0%	△124	△58.1%	
その他の事業	2	12.1%	6	72.2%	3	107.5%	
消去又は全社	△192	-	△207	-	△15	-	
営業利益合計	82	1.6%	△128	-	△211	-	

✓ 第3四半期以降の販売予定につき、第2四半期累計期間では売上・営業利益ともに計上なし。



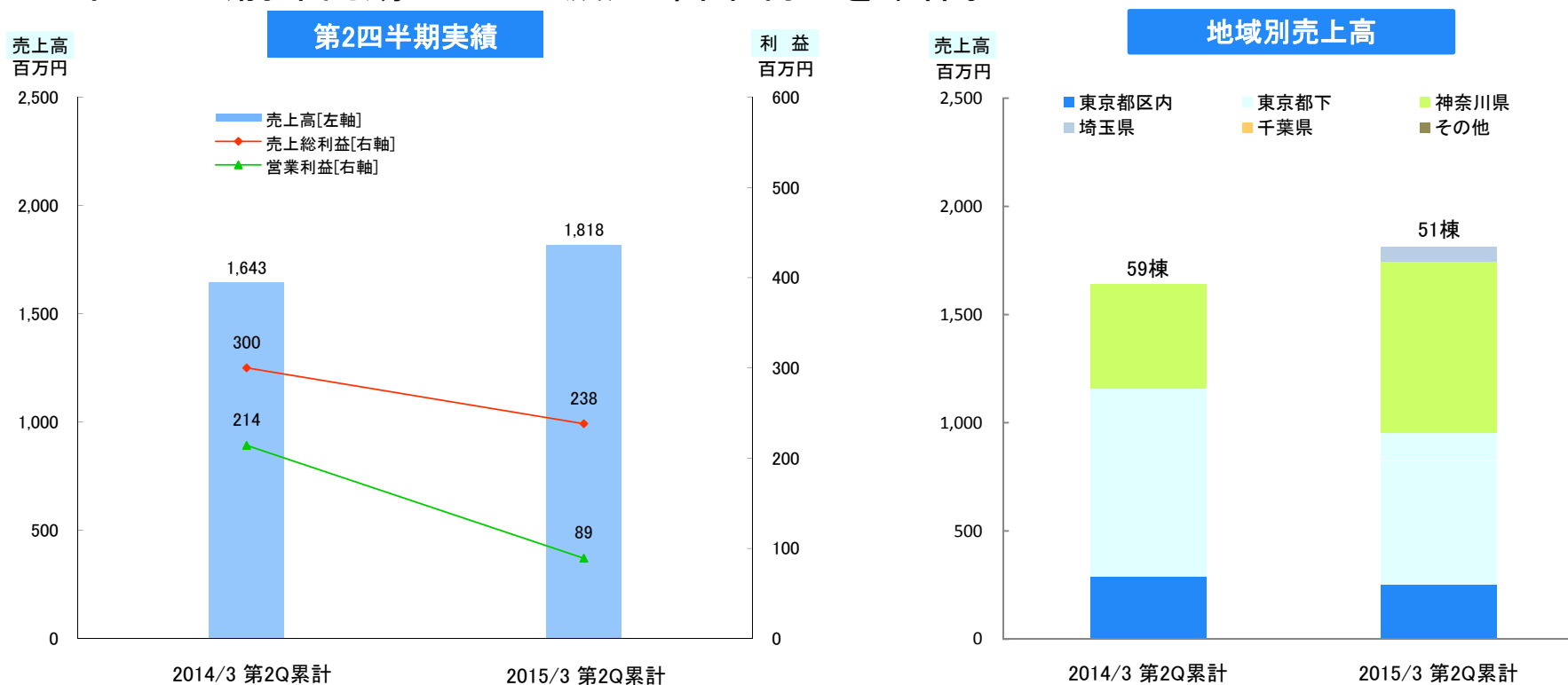
マンション販売事業の状況

- ✓ 東京都・埼玉県にて第2四半期会計期間で21戸、累計期間で36戸（前年同期比26戸減）を引渡し、売上高1,344百万円（同比37.0%減）を計上。
- ✓ 第2四半期会計期間では営業利益7百万円（第1四半期比+30百万円）を計上したが、広告宣伝費等の販売費の先行負担もあり、第2四半期累計期間で営業損失16百万円を計上。
- ✓ マンション市場では、建築コストや地価の上昇により新規供給物件の販売価格が上昇傾向にあり、既存物件価格の割安感を活かした販売活動を展開。



戸建販売事業の状況

- ✓ 東京都・神奈川県・埼玉県にて第2四半期累計期間で51棟(前年同期比8棟減)を引渡し、売上高1,818百万円(同比10.6%増)を計上。
- ✓ 第2四半期会計期間の販売棟数は39棟(第1四半期比+27棟)、累計期間では概ね予定通りの進捗。
- ✓ 第2四半期会計期間は営業利益73百万円(第1四半期比+56百万円)を計上。販売活動強化及び第3四半期以降引渡し予定物件の広告宣伝費を負担するも、第2四半期累計期間で89百万円(前年同期比58.1%減)の営業利益を確保。



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。



ルネタウン南町田

【概要】

所在地：東京都町田市鶴間1051番1他

交通：東急田園都市線「南町田」駅
徒歩11分

総棟数：16棟（内 第1期9棟、第2期7棟）

販売開始：2014年7月

竣工：2014年10月（第2期は12月予定）

引渡開始：2014年10月（第2期は12月予定）

Point 1

最寄駅徒歩11分のロケーションにあり、駅からのアプローチにはグランベリーモールなどの商業施設が充実。

Point 2

全棟リビングダイニングキッチンを20畳以上確保、全16家族の希望と笑顔あふれる多彩なプランバリエーション。



【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。