

2009年3月期決算説明会資料

株式会社新日本建物 2009年5月26日(火)



AQUARENA KAWASAKI

変わること、変わらないこと。

目次

I . 2009年3月期連結決算概要	—	P. 2～9
II . 今後の戦略と2010年3月期計画	—	P. 10～14
III . 新日本建物の概要	—	P. 15～18
IV . プロジェクトの紹介	—	P. 19～22

I. 2009年3月期連結決算概要

経営環境トピックス

- 不動産取引市場が一気に縮小し、大きな転換期に差し掛かる。

不動産市場 ⇒ プレイヤーの資金調達環境が激変し、投資用不動産の流動性が著しく低下。

住宅市場 ⇒ 実体経済の急速な悪化を背景に、消費者マインドが減退。

業績トピックス

- B/Sのスリム化と営業C/Fの改善を優先課題として展開。

- たな卸資産評価損130億17百万円(当期累計額)等を計上し、大幅な損失を計上。

経営トピックス

- 「経営基盤強化プロジェクト」を推進し、市場環境に即した体制の再構築を図る。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	14,677	16.6%	2,618	7.9%	△12,058
販売用不動産	16,048	18.2%	8,231	24.7%	● △7,816
仕掛販売用不動産	47,640	53.9%	16,498	49.5%	● △31,142
その他	6,527	7.4%	3,514	10.6%	△3,013
流動資産合計	84,894	96.1%	30,863	92.7%	△54,030
固定資産合計	3,480	3.9%	2,441	7.3%	△1,039
資産合計	88,374	100.0%	33,304	100.0%	△55,069
支払手形・買掛金	11,959	13.5%	5,971	17.9%	△5,987
短期借入金	26,606	30.1%	17,564	52.8%	● △9,041
1年内償還予定社債	150	0.2%	130	0.4%	● △20
その他	7,611	8.6%	1,430	4.3%	△6,181
流動負債合計	46,327	52.4%	25,096	75.4%	△21,231
社債	230	0.3%	100	0.3%	● △130
長期借入金	20,509	23.2%	6,328	19.0%	● △14,181
その他	716	0.8%	808	2.4%	91
固定負債合計	21,456	24.3%	7,236	21.7%	△14,219
負債合計	67,784	76.7%	32,333	97.1%	△35,451
資本金	6,414	7.2%	6,414	19.2%	—
資本剰余金	6,328	7.2%	6,328	19.0%	—
利益剰余金	7,843	8.9%	△11,735	△35.2%	△19,578
その他	3	0.0%	△37	△0.1%	△40
純資産合計	20,590	23.3%	971	2.9%	△19,618
負債純資産合計	88,374	100.0%	33,304	100.0%	△55,069

● **販売用不動産の減少**

【09/3期末内訳】

流動化	:	31億円	…	4件
(うち連結SPC)	:	28億円	…	3件)
マンション販売	:	44億円	…	173戸
戸建販売	:	5億円	…	17棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【09/3期末内訳】

流動化	:	96億円
(うち連結SPC)	:	一億円)
マンション販売	:	54億円
戸建販売	:	13億円

● **有利子負債残高の状況**

08/3期末	474億円(うち連結SPC29億円)
09/3期末	241億円(うち連結SPC28億円)

増減 △233億円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3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	82,217	100.0%	● 56,337	100.0%	△25,879	△31.5%
売上原価	68,178	82.9%	● 65,337	116.0%	△2,841	△4.2%
売上総利益	14,039	17.1%	△8,999	△16.0%	△23,038	—
販売管理費	8,929	10.9%	7,421	13.1%	△1,507	△16.9%
営業利益	5,110	6.2%	△16,420	△29.1%	△21,530	—
営業外収益	795	1.0%	● 1,860	3.3%	1,065	134.0%
営業外費用	1,927	2.4%	1,618	2.9%	△309	△16.0%
経常利益	3,977	4.8%	△16,177	△28.7%	△20,155	—
特別利益	52	0.1%	36	0.1%	△15	△29.4%
特別損失	85	0.1%	● 1,464	2.6%	1,378	—
税引前利益	3,944	4.8%	△17,605	△31.2%	△21,549	—
法人税等	1,927	2.3%	1,304	2.4%	△623	△32.3%
当期純利益	2,017	2.5%	△18,909	△33.6%	△20,926	—

● **09/3期 数量**

流動化	18件
マンション販売	887戸
戸建販売	295棟

● **たな卸資産評価損 130億17百万円**
(当期累計額)

● **プロジェクトにおける契約解約に伴う
違約金 12億60百万円**

● **固定資産の減損損失 4億93百万円**

● **プロジェクト中止に伴う損失 7億89百万円**

セグメント別売上高・営業利益

✓流動化事業は物件の売却が進まなかったことや、収益性が低下したことにより、前期に比べ大幅な減収、及び営業損失計上。

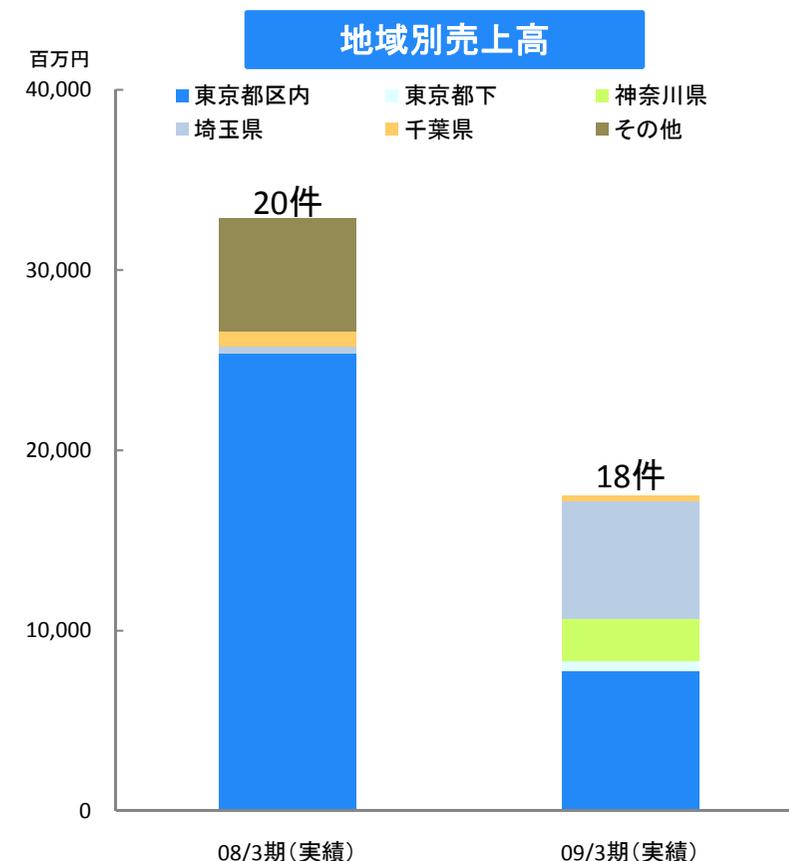
✓事業ポートフォリオにおける実需型のマンション・戸建販売事業の比率が59.5%から68.5%に上昇し、経営の安定性に対する寄与度が高まる。

(単位:百万円)		2008/3期		2009/3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	32,879	40.0%	17,491	31.0%	△15,388	△46.8%	
マンション販売事業	35,355	43.0%	27,697	49.2%	△7,657	△21.7%	
戸建販売事業	13,561	16.5%	10,853	19.3%	△2,708	△20.0%	
その他の事業	421	0.5%	295	0.5%	△125	△29.8%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	82,217	100.0%	56,337	100.0%	△25,879	△31.5%	

(単位:百万円)		2008/3期		2009/3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	3,395	10.3%	△14,159	△81.0%	△17,555	—	
マンション販売事業	2,675	7.6%	△670	△2.4%	△3,346	—	
戸建販売事業	453	3.3%	△78	△0.7%	△531	—	
その他の事業	△28	△6.7%	△338	△114.6%	△310	—	
消去又は全社	△1,385	—	△1,173	—	212	—	
営業利益合計	5,110	6.2%	△16,420	△29.1%	△21,530	—	

流動化事業の概況

	2008/3期	2009/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	32,879	17,491	△15,388	△46.8%
売上総利益	4,360	△12,784	△17,145	—
売上総利益率	13.3%	△73.1%	—	—
営業利益	3,395	△14,159	△17,555	—
営業利益率	10.3%	△81.0%	—	—

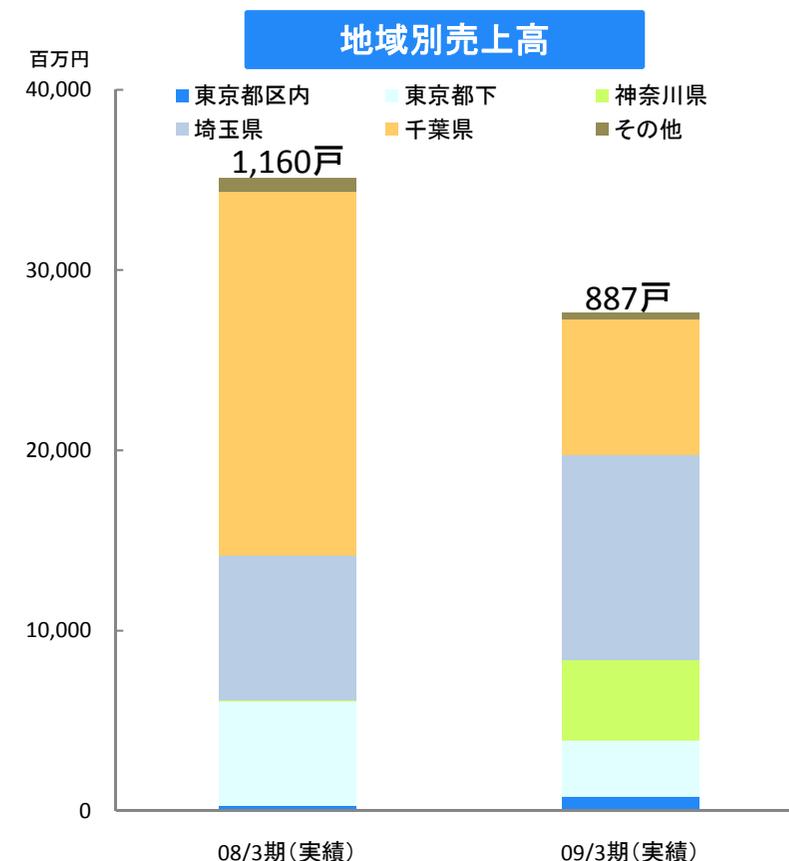


✓当期は18件(前期比2件減)の引渡しを行ったものの、小型物件を中心に引渡した結果、売上高は前期比46.8%減と、大幅に減少。

✓当期は、たな卸資産評価損106億63百万円(累計額)を計上。

マンション販売事業の概況

	2008/3期	2009/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	35,355	27,697	△7,657	△21.7%
売上総利益	7,720	2,999	△4,720	△61.1%
売上総利益率	21.8%	10.8%	△11.0pt	—
営業利益	2,675	△670	△3,346	—
営業利益率	7.6%	△2.4%	—	—



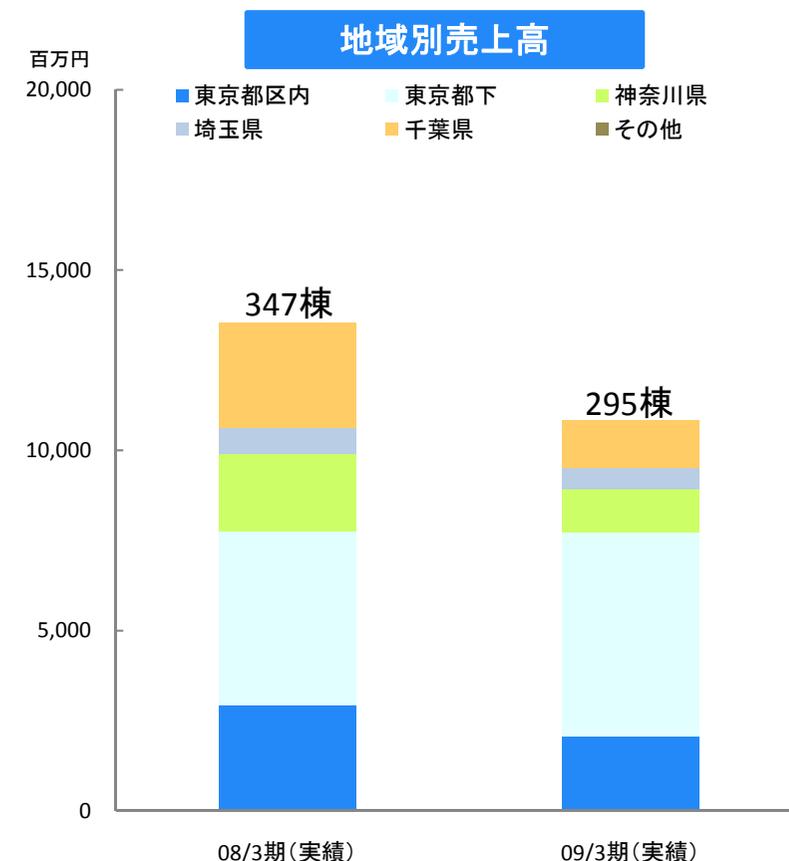
✓売上高減少の内訳 ⇒ 14棟(前期比5棟減)、887戸(前期比273戸減)の引渡し。

✓当期は、たな卸資産評価損21億47百万円(累計額)を計上。

✓2009年3月末における竣工済み未契約住戸は126戸と順調に一定水準まで減少。

戸建販売事業の概況

	2008/3期	2009/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	13,561	10,853	△2,708	△20.0%
売上総利益	1,727	1,039	△688	△39.8%
売上総利益率	12.7%	9.6%	△3.1pt	—
営業利益	453	△78	△531	—
営業利益率	3.3%	△0.7%	—	—



✓競争優位性が高い東京都多摩エリアを中心に295棟(前期比52棟減)の引渡しを完了。

✓当期は、たな卸資産評価損2億5百万円(累計額)を計上。

✓経費削減と経営効率化のために営業所の統廃合を実施。 6営業所 ⇒ 2営業所へ

Ⅱ. 今後の戦略と2010年3月期計画

当社グループを取り巻く環境

転換期

不動産開発・投資事業における資金調達環境が激変

投資用不動産は買い手不在となり、流動性が著しく低下
住宅(マンション・戸建)市場においても景気先行き不透明感等により消費者マインドが減退

事業遂行能力を失うプレイヤーが増加 ⇒ 優良物件の市場流出

現在

住宅市場においては、価格調整、金利水準、住宅ローン減税等の税制メリットの浸透により、
販売が上向き、早期回復の兆し

モデルルームへの来場者数の増加

販売契約率の上昇

当社グループが従来最も強みとする住宅市場で、収益改善を行える環境に
プレイヤーの減少により、更なる競争優位性を獲得

環境変化に即したコア事業を再構築

短中期的な事業戦略

環境変化に柔軟に対応できるビジネスモデルの構築

安定的な収益実績を有する住宅事業

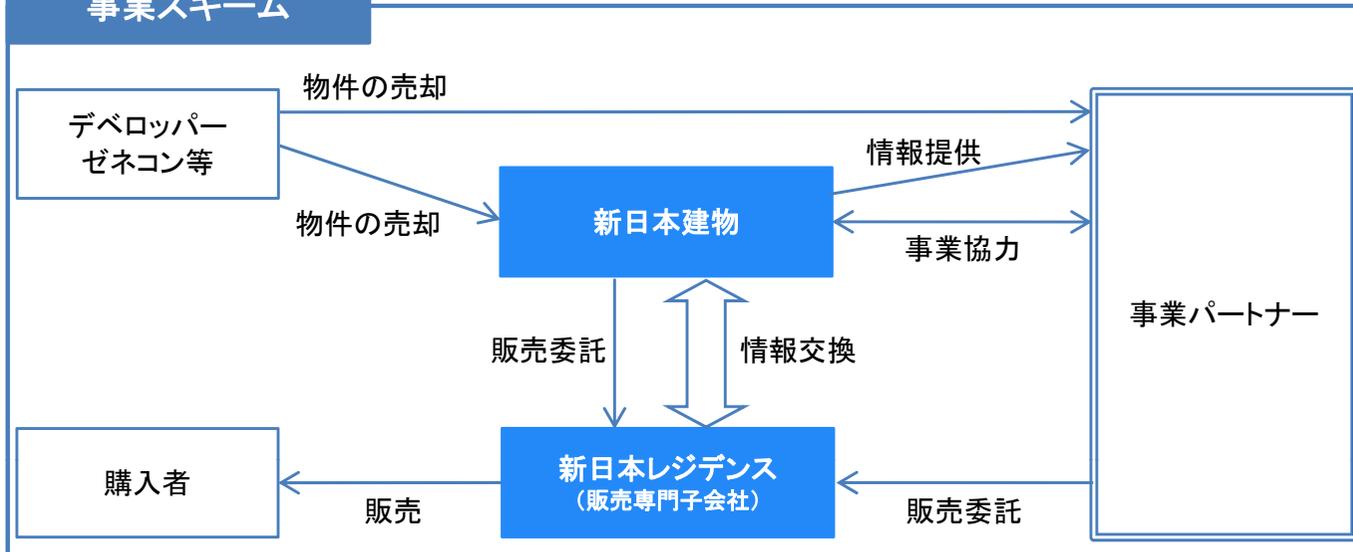
現在の経済環境にマッチした事業

マンション買取再販事業を主軸安定事業へ

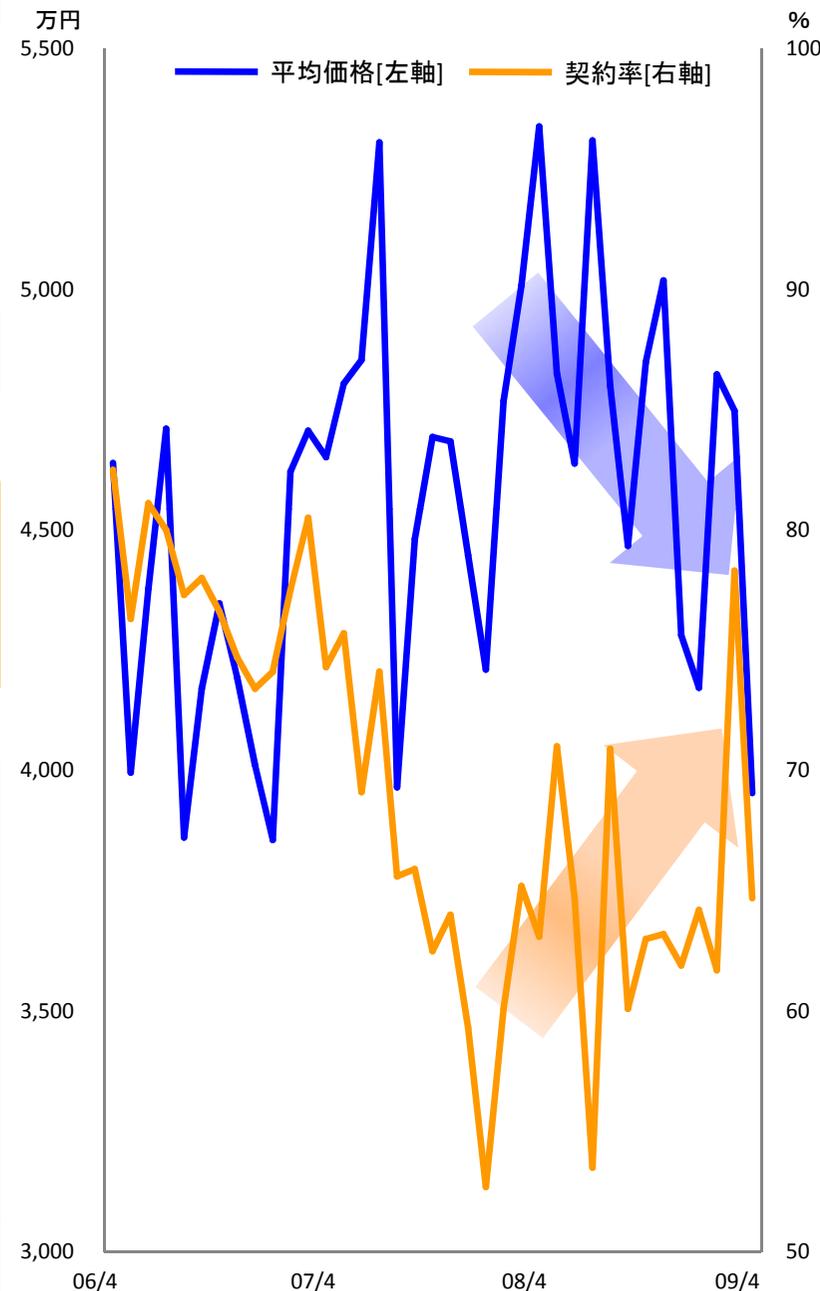
現在の取組み状況

- ✓ 従来からの完成物件に加え、開発能力が求められる未完成物件にも間口を広げて展開
- ✓ 複数の事業パートナーとアライアンスを構築し、より確実なビジネスチャンスの獲得を狙う

事業スキーム



■首都圏新築マンション価格と契約率の推移



経営基盤強化プロジェクト

施策①: 事業ポートフォリオの見直し

- 環境変化と競争優位性を判断基準とした事業ポートフォリオの見直しを図り、グループとして最適な資源分配・成長モデルを構築する。

事業セグメント	市場環境	今後の事業戦略の方向性
流動化事業	事業環境は当面厳しい状況	投資用不動産の開発事業のウェートを縮小
マンション販売事業	早期回復の兆し	経営資源を集中させ更なる強化へ 短中期的な主力事業として買取再販事業に注力
戸建販売事業	早期回復の兆し	強みが活かせるエリアで集中的に展開

施策②: 戦略的な組織再編の実現

- 収益体質の更なる強化及び経営効率化に向けた組織体制へと再編を実行する。

- ▶ 代表取締役1名体制から2名体制とし、経営体制のより一層の強化と安定を図る。
- ▶ マンション買取再販事業の強化策として、縮小していた仕入開発部門を2部体制から3部体制に再編成。
- ▶ 戸建販売事業を展開するグループ会社において、事業構造の再構築を検討し、営業所の統廃合を実施。

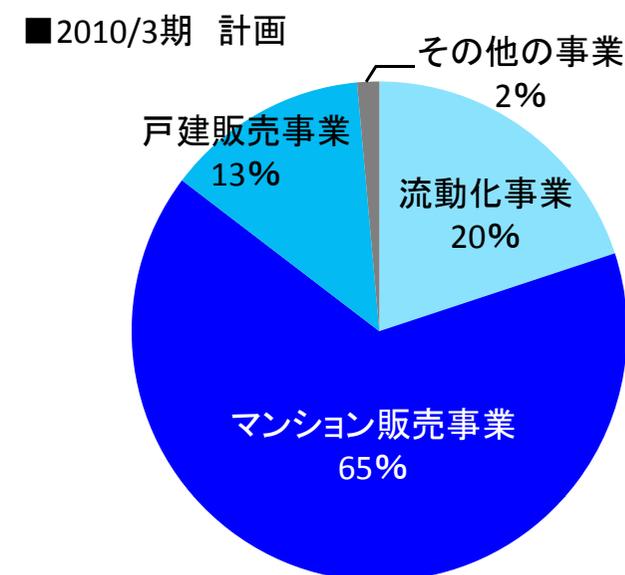
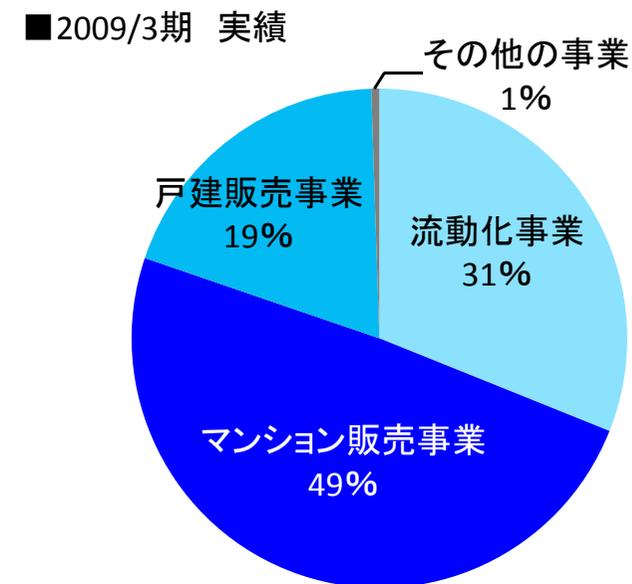
施策③: 財務基盤の強化

- 経費削減、確実な事業利益の積上げ、直接金融等の様々な資金調達手段により、財務の安定・強化に取り組む。

2010年3月期 連結業績計画

	2009/3期	2010/3期	
	実績	計画	
			前期比
売上高	56,337	41,600	△26.2%
流動化事業	17,491	8,300	△52.5%
マンション販売事業	27,697	27,200	△1.8%
戸建販売事業	10,853	5,500	△49.3%
その他の事業	295	600	103.0%
消去又は全社	—	—	—
売上総利益	△8,999	7,750	—
販売管理費	7,421	5,830	△21.4%
営業利益	△16,420	1,920	—
流動化事業	△14,159	640	—
マンション販売事業	△670	2,440	—
戸建販売事業	△78	100	—
その他の事業	△338	△110	—
消去又は全社	△1,173	△1,150	—
経常利益	△16,177	840	—
当期純利益	△18,909	800	—

売上高構成比

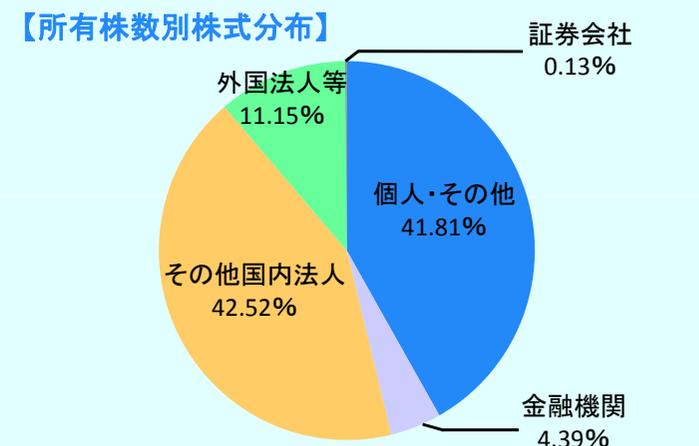


Ⅲ. 新日本建物の概要

会社概要

商号	株式会社新日本建物（英訳名 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,Ltd.）
設立	1975(昭和50年)年4月8日
上場市場	JASDAQ（証券コード8893）
資本金	64億1,493万円
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 村上 三郎
事業内容	流動化事業、マンション販売事業、戸建販売事業、その他の事業
決算期	3月31日
従業員数	【単体】48名 【連結】114名
所在地	<p>本社 東京都千代田区霞が関3丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館20階</p> <p>北関東支店 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目7番地5 ソニックシティビル18階</p> <p>立川営業所 東京都立川市栄町6丁目1番1号 立飛ビル1号館8階</p>
発行済株式数	33,463,666株
株主	12,055人

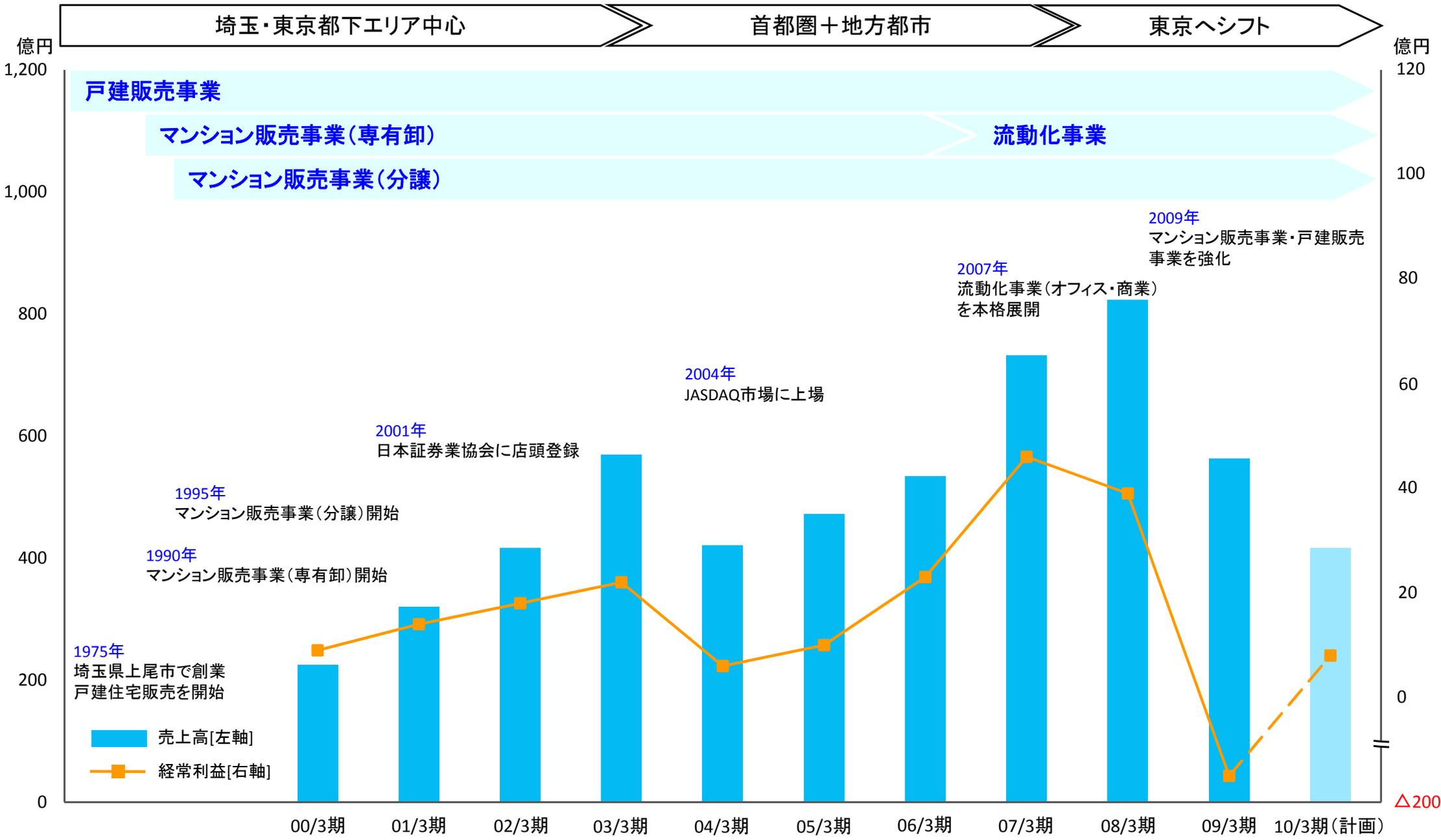
(株)コロブス	11,043,000株	33.00%
村上 三郎	2,372,200株	7.09%
(株)ハイビレッジ	1,700,000株	5.08%
プロスペクト ジャパン ファント`リミテッド`	1,458,600株	4.36%
ステート ストリート バンク アンド`トラスト`カンパニー` 506155	1,363,300株	4.07%



※2009年3月末現在

新日本建物の事業の変遷

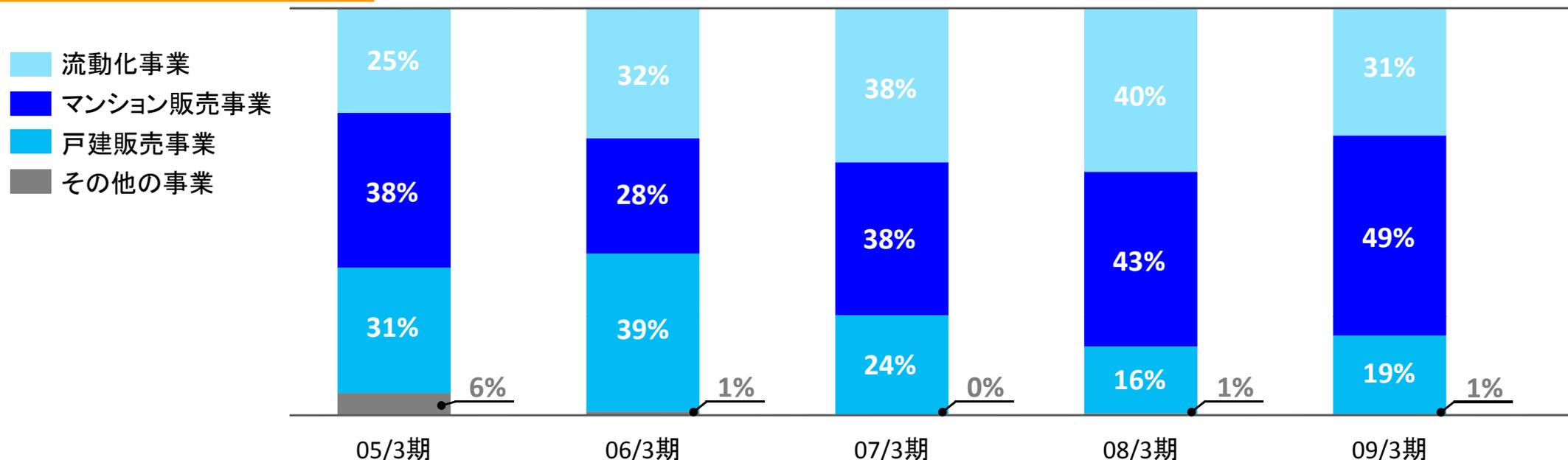
変化する事業環境への柔軟な適応力と、多彩な開発力により利益成長を図ってきた



新日本建物のビジネスモデル

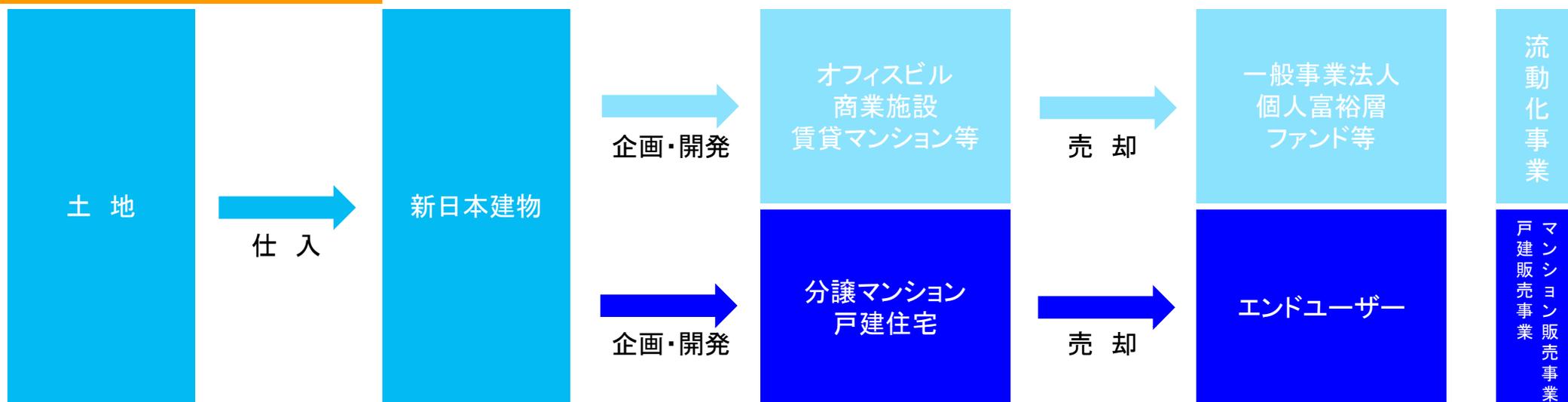
今後の有望分野へと経営資源を集中させるポートフォリオ経営を採用

売上高構成比



※05/3期、06/3期は、現在の事業区分によった場合に組替えて表示しております。

ビジネスフローチャート



IV. プロジェクトの紹介

竣工プロジェクト ～流動化事業～

東日本橋 I プロジェクト

【 概要 】

所在地：東京都中央区東日本橋2丁目
 交通：都営浅草線「東日本橋」駅 徒歩5分
 用途：店舗・オフィス
 敷地面積：305.36㎡(92.37坪)
 延床面積：2,207.38㎡(667.85坪)
 竣工：2009年2月



市ヶ谷プロジェクト

【 概要 】

所在地：東京都千代田区九段南4丁目
 交通：JR総武線「市ヶ谷」駅 徒歩5分
 用途：店舗・オフィス
 敷地面積：388.25㎡(117.44坪)
 延床面積：1,943.06㎡(587.77坪)
 竣工：2008年11月



竣工プロジェクト ～マンション販売事業～

アクアリーナ川崎 ※共同事業

【概要】

所在地：神奈川県川崎市幸区戸手4丁目
 交通：JR東海道線「川崎」駅 徒歩14分
 総戸数：395戸
 延床面積：47,602.14㎡(14,399.64坪)
 竣工：2008年11月～

「平成21年度市街地再開発等関係功労者等表彰」を受賞

複雑な土地の権利関係を整理し、多摩川に隣接した立地特性を活かした都市部にふさわしい都市型住宅市街地の整備を進める役割を果たしたことが評価され、神奈川県のおすすめにより、社団法人全国市街地再開発協会から表彰対象として選ばれました。



ルネサンスシティ川越センターポイント

【概要】

所在地：埼玉県川越市連雀町
 交通：西武新宿線「本川越」駅 徒歩8分
 総戸数：151戸
 延床面積：12,368.69㎡(3,741.52坪)
 竣工：2009年3月



ルネサンス プレミアム・サイト

【概要】

所在地：埼玉県北葛飾郡杉戸町高野台西1丁目
 交通：東武日光線「杉戸高野台」駅 徒歩1分
 総戸数：155戸
 延床面積：18,413.36㎡(5,570.04坪)
 竣工：2008年11月



竣工プロジェクト ～戸建販売事業～

マトリックスコート学園四丁目

【 概要 】

所在地：東京都武蔵村山市学園4丁目
 交通：多摩都市モノレール「上北台」駅 徒歩15分
 総棟数：56棟
 竣工：2008年6月～



マトリックスコート玉川学園

【 概要 】

所在地：東京都町田市高ヶ坂
 交通：小田急小田原線「玉川学園前」駅 徒歩20分
 総棟数：8棟
 竣工：2009年3月



【お問合せ先】

IR担当部門 : グループ経営企画チーム

TEL : 03-6205-0705 FAX : 03-6205-0706

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、2009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。