



変わること、変わらないこと。



## 2010年3月期決算説明会資料

2010年5月26日(水) 株式会社新日本建物

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

# 目次

I.	2010年3月期連結決算概要	—	P. 2
II.	事業環境データ	—	P. 10
III.	今後の戦略と2011年3月期の事業計画	—	P. 14
IV.	新日本建物の概要	—	P. 21

# I. 2010年3月期連結決算概要

---

## 環境トピックス

- 住宅市場は、良好な需給環境が整うエリアが散見。
- 金融環境は良化の兆しが見えず、不動産市場の流動性は依然として低迷。

## 業績トピックス

- 特別損失の発生等により、当期純損失24億10百万円の着地。
- 資産売却の進展により、B/Sを更に圧縮。
  - ⇒ 第4四半期(1~3月)は、38億円の減少
  - 前期末からは、180億円の減少

## 経営・事業トピックス

- 「経営基盤強化プロジェクト」の継続的取り組み。
- マンション建設専門子会社を設立し、マンション市場における競争力を強化。

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	2,618	7.9%	768	5.0%	△1,850
販売用不動産	8,231	24.7%	855	5.6%	● △7,376
仕掛販売用不動産	16,498	49.5%	9,913	65.0%	● △6,584
その他	3,514	10.6%	1,458	9.6%	△2,055
<b>流動資産合計</b>	<b>30,863</b>	<b>92.7%</b>	<b>12,995</b>	<b>85.2%</b>	<b>△17,867</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>2,441</b>	<b>7.3%</b>	<b>2,249</b>	<b>14.8%</b>	<b>△192</b>
<b>資産合計</b>	<b>33,304</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,244</b>	<b>100.0%</b>	<b>△18,059</b>
支払手形・買掛金	5,971	17.9%	230	1.5%	△5,741
短期借入金	17,564	52.8%	8,829	57.9%	● △8,735
1年内償還予定社債	130	0.4%	100	0.7%	● △30
その他	1,430	4.3%	771	5.1%	△658
<b>流動負債合計</b>	<b>25,096</b>	<b>75.4%</b>	<b>9,931</b>	<b>65.2%</b>	<b>△15,165</b>
社債	100	0.3%	—	—	● △100
長期借入金	6,328	19.0%	4,323	28.3%	● △2,004
その他	808	2.4%	560	3.7%	△248
<b>固定負債合計</b>	<b>7,236</b>	<b>21.7%</b>	<b>4,883</b>	<b>32.0%</b>	<b>△2,352</b>
<b>負債合計</b>	<b>32,333</b>	<b>97.1%</b>	<b>14,815</b>	<b>97.2%</b>	<b>△17,517</b>
資本金	6,414	19.2%	● 7,338	48.1%	923
資本剰余金	6,328	19.0%	● 901	5.9%	△5,427
利益剰余金	△11,735	△35.2%	△7,816	△51.2%	3,918
その他	△37	△0.1%	5	0.0%	43
<b>純資産合計</b>	<b>971</b>	<b>2.9%</b>	<b>429</b>	<b>2.8%</b>	<b>△541</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>33,304</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,244</b>	<b>100.0%</b>	<b>△18,059</b>

● **販売用不動産の減少**

【10/3期末内訳】

流動化	:	3億円	…	1件
マンション販売	:	5億円	…	17戸
戸建販売	:	一億円	…	一棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【10/3期末内訳】

流動化	:	60億円
マンション販売	:	37億円
戸建販売	:	1億円

● **有利子負債残高の状況**

09/3期末	241億円
10/3期末	132億円
増減	△108億円

● **エクイティ・ファイナンスの実施(7月・10月)**  
資金調達総額18億円

# 連結損益計算書

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3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	56,337	100.0%	● 22,808	100.0%	△33,529	△59.5%
売上原価	65,337	116.0%	19,895	87.2%	△45,441	△69.5%
<b>売上総利益</b>	<b>△8,999</b>	<b>△16.0%</b>	<b>2,912</b>	<b>12.8%</b>	<b>11,911</b>	<b>—</b>
販売管理費	7,421	13.1%	● 3,145	13.8%	△4,275	△57.6%
<b>営業利益</b>	<b>△16,420</b>	<b>△29.1%</b>	<b>△232</b>	<b>△1.0%</b>	<b>16,187</b>	<b>—</b>
営業外収益	1,860	3.3%	444	1.9%	△1,416	△76.1%
営業外費用	1,618	2.9%	● 966	4.2%	△651	△40.3%
<b>経常利益</b>	<b>△16,177</b>	<b>△28.7%</b>	<b>△754</b>	<b>△3.3%</b>	<b>15,423</b>	<b>—</b>
特別利益	36	0.1%	45	0.2%	8	23.9%
特別損失	1,464	2.6%	● 1,696	7.4%	232	15.8%
<b>税引前利益</b>	<b>△17,605</b>	<b>△31.2%</b>	<b>△2,404</b>	<b>△10.5%</b>	<b>15,200</b>	<b>—</b>
法人税等	1,304	2.4%	5	0.0%	△1,298	△99.6%
<b>当期純利益</b>	<b>△18,909</b>	<b>△33.6%</b>	<b>△2,410</b>	<b>△10.5%</b>	<b>16,498</b>	<b>—</b>

## ●数量

	09/3期	10/3期	増減数
流動化	18件	7件	△11件
マンション販売	887戸	475戸	△412戸
戸建販売	295棟	186棟	△109棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	09/3期	10/3期	増減額
人件費	1,523	810	△713
販売手数料	1,228	470	△758
広告宣伝費	2,798	781	△2,017
その他	1,870	1,083	△787
<b>合計</b>	<b>7,421</b>	<b>3,145</b>	<b>△4,275</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	09/3期	10/3期	増減額
支払利息	1,236	729	△507
その他	381	237	△144
<b>合計</b>	<b>1,618</b>	<b>966</b>	<b>△651</b>

## ●10/3期 特別損失の主な内訳

貸倒引当金繰入額	390百万円
前渡金評価損	950百万円
本社移転費用引当金繰入額	133百万円

# セグメント別売上高・営業利益

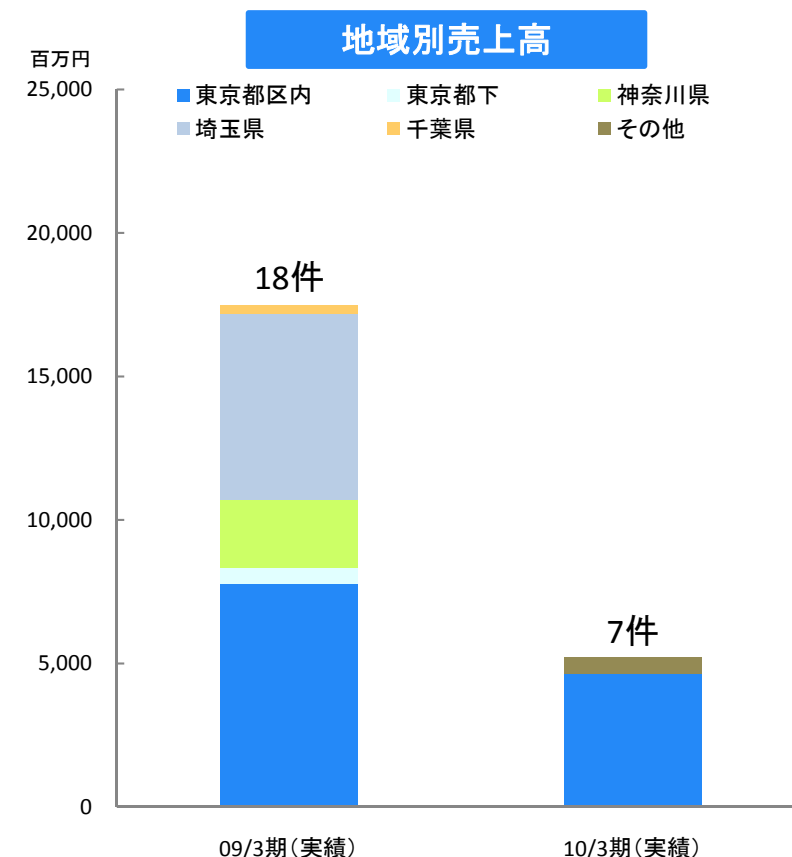
- ✓ 当期は、主力事業で営業黒字を達成。
- ✓ マンション販売事業は、新規に取り組んだ買取再販物件が牽引し、大幅な黒字転換。

【売上高】 (単位:百万円)		2009/3期		2010/3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	17,491	31.0%	5,224	22.9%	△12,267	△70.1%	
マンション販売事業	27,697	49.2%	14,184	62.2%	△13,512	△48.8%	
戸建販売事業	10,853	19.3%	2,822	12.4%	△8,031	△74.0%	
その他の事業	295	0.5%	577	2.5%	281	95.3%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
<b>売上高合計</b>	<b>56,337</b>	<b>100.0%</b>	<b>22,808</b>	<b>100.0%</b>	<b>△33,529</b>	<b>△59.5%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2009/3期		2010/3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	△14,159	△81.0%	46	0.9%	14,206	—	
マンション販売事業	△670	△2.4%	738	5.2%	1,409	—	
戸建販売事業	△78	△0.7%	47	1.7%	125	—	
その他の事業	△338	△114.6%	△160	△27.8%	178	—	
消去又は全社	△1,173	—	△904	—	268	—	
<b>営業利益合計</b>	<b>△16,420</b>	<b>△29.1%</b>	<b>△232</b>	<b>△1.0%</b>	<b>16,187</b>	<b>—</b>	

# 流動化事業の概況

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	17,491	5,224	△12,267	△70.1%
売上総利益	△12,784	240	13,024	—
売上総利益率	△73.1%	4.6%	—	—
営業利益	△14,159	46	14,206	—
営業利益率	△81.0%	0.9%	—	—

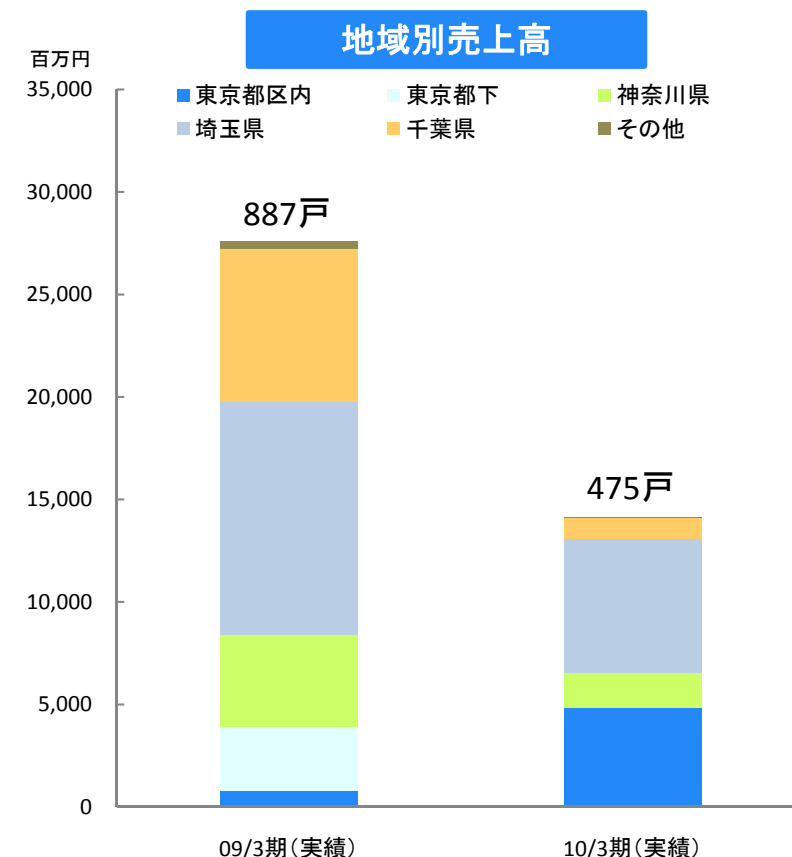


- ✓ 都心部を中心に投資用不動産3件、開発用不動産4件の引渡しを完了。
- ✓ 一部の物件においては、前期末の評価替えによる簿価を上回る金額で売却。



# マンション販売事業の概況

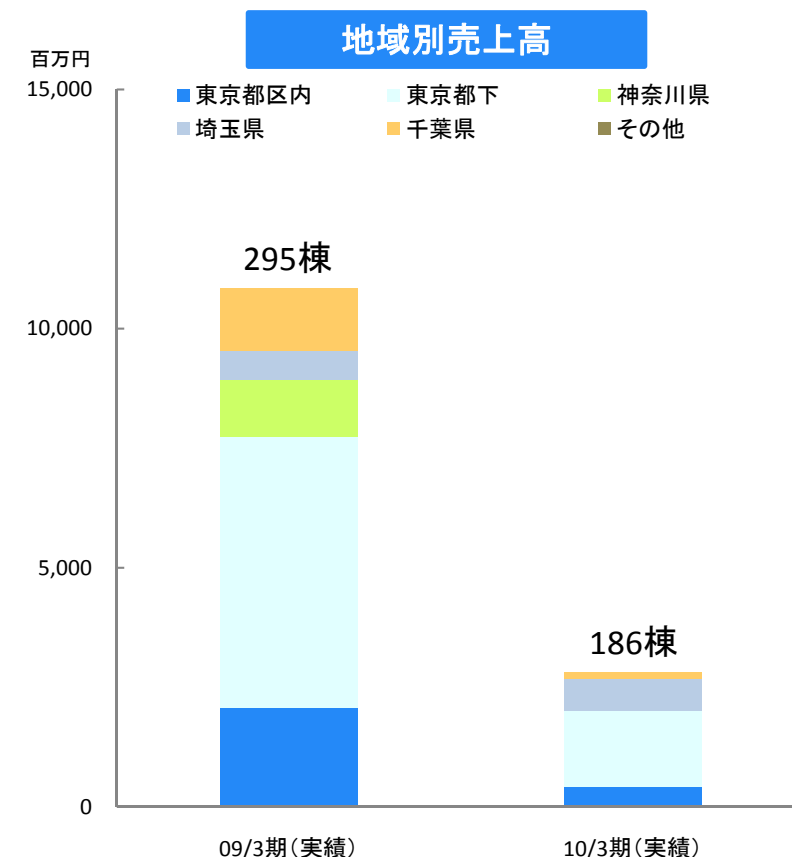
(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	27,697	14,184	△13,512	△48.8%
売上総利益	2,999	2,310	△689	△23.0%
売上総利益率	10.8%	16.3%	5.5pt	—
営業利益	△670	738	1,409	—
営業利益率	△2.4%	5.2%	—	—



- ✓ 当期は、8棟・475戸(前期比6棟・412戸減)の引渡し。  
⇒ 自社開発物件221戸、買取再販物件254戸
- ✓ 買取再販物件(特に未完成物件)の高い収益率が牽引役となり、大幅な黒字化を達成。

# 戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	10,853	2,822	△8,031	△74.0%
売上総利益	1,039	354	△684	△65.9%
売上総利益率	9.6%	12.6%	3.0pt	—
営業利益	△78	47	125	—
営業利益率	△0.7%	1.7%	—	—



- ✓ 当期は、186棟(前期比109棟減)の引渡し。  
⇒ 宅地分譲の販売も進めた結果、販売単価は減少
- ✓ 自社販売による販売コスト削減と固定費の圧縮を図り、営業黒字に転換。

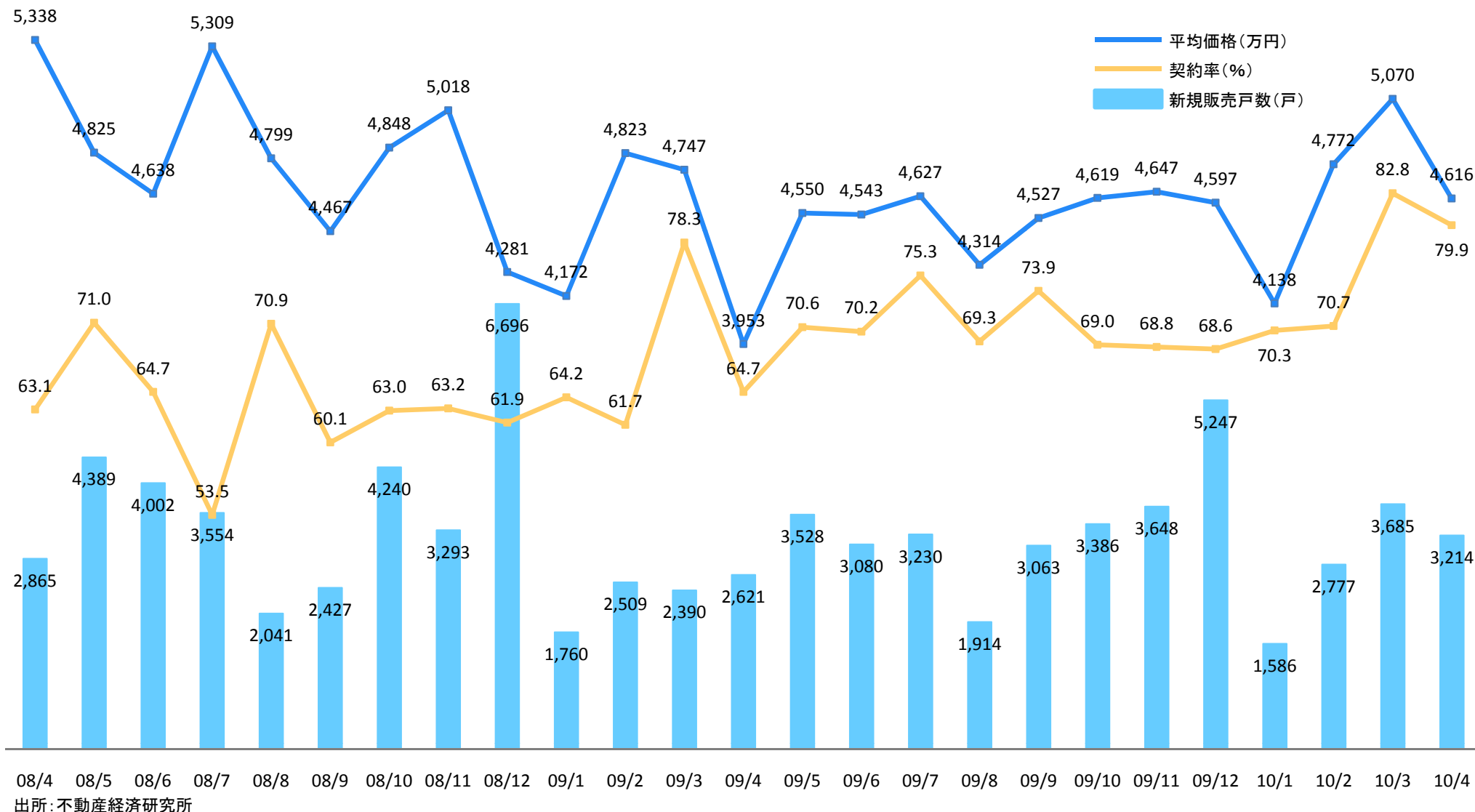
## II. 事業環境データ

---

# 首都圏マンション市場動向①

- 新規販売戸数は前年同月比22.6%増となり、3ヶ月連続で前年実績を上回る。
- 契約率は好不調の基準とされる70%を4ヶ月連続で上回る。

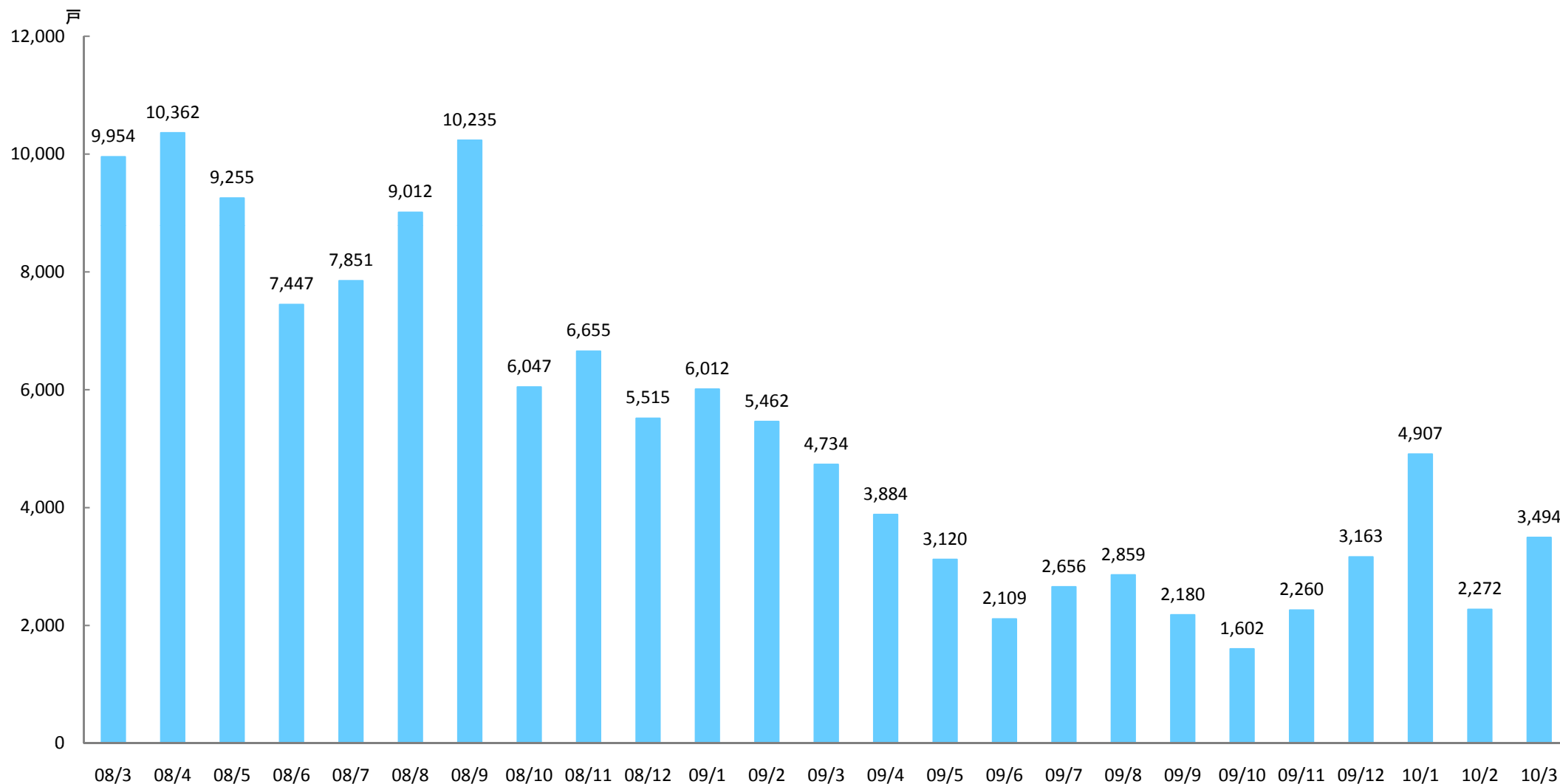
## 首都圏／分譲マンション新規販売戸数・契約率・平均価格月次推移



# 首都圏マンション市場動向②

■ 首都圏マンション着工戸数は、持ち直しの動きがみられるものの、依然として低い水準。

## 首都圏／分譲マンション着工戸数月次推移



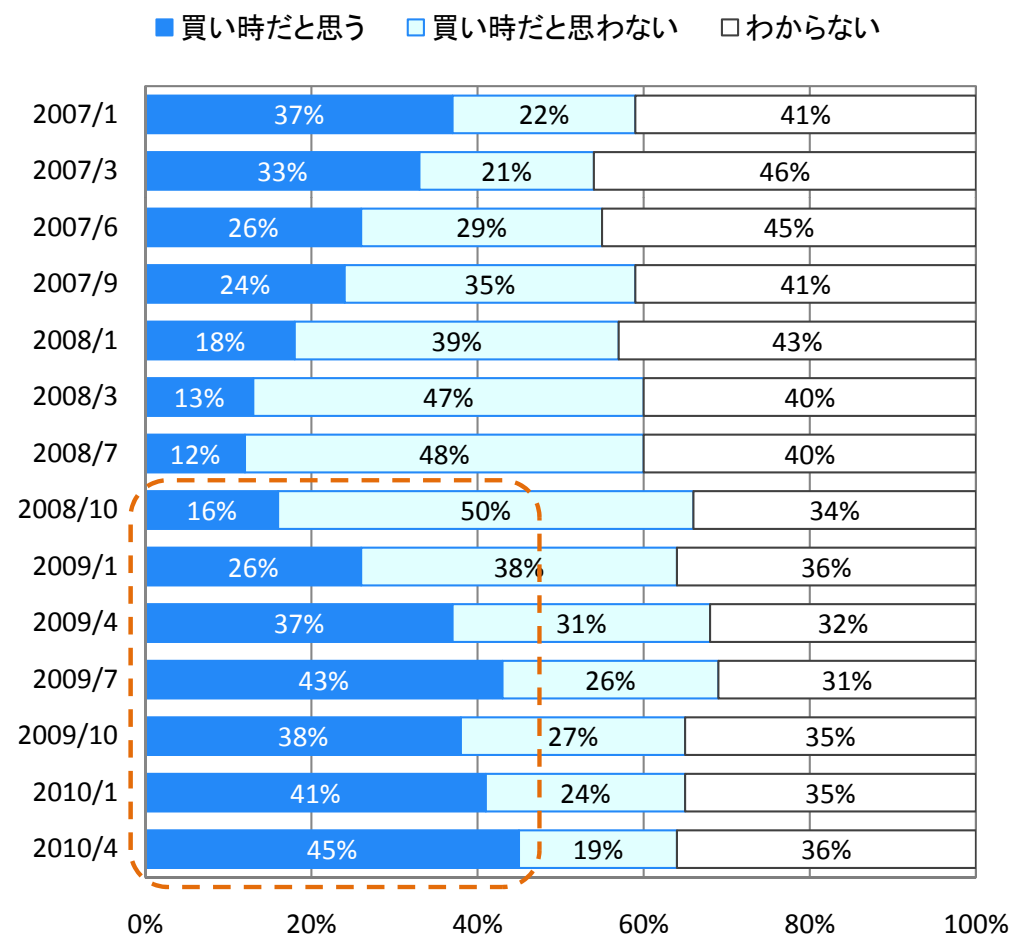
出所：国土交通省／住宅着工統計

# 首都圏マンション需要動向

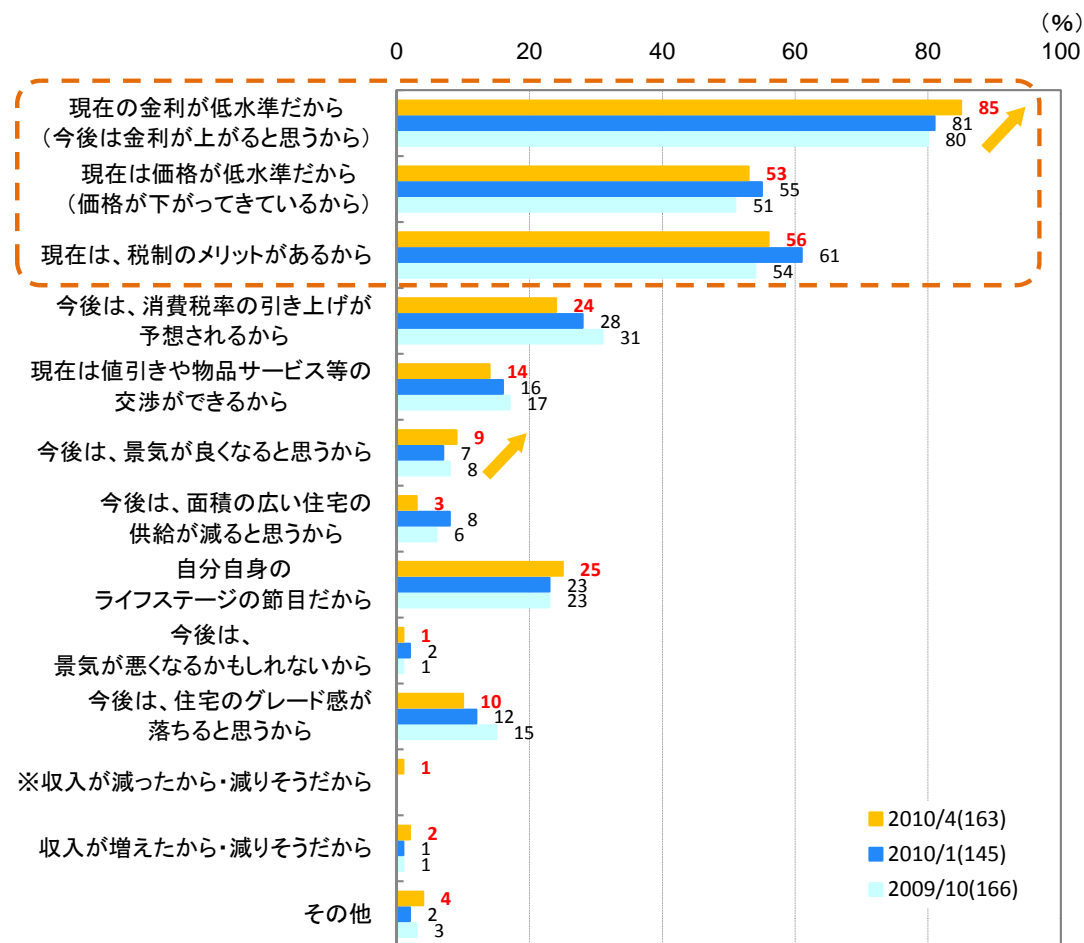
- 景況感・顧客マインドに改善が見られ、「買い時だと思う」が約半数に上昇。
- 低金利、底値感の浸透、優遇政策等により、良好な市場環境を形成。

## 首都圏／マンション潜在購入者 マンション購入意欲(物件来訪者アンケート)

### ■ マンションの買い時



### ■ マンション買い時だと思理由



※「収入が減ったから・減りそうだから」は、2010/4に追加した設問。

出所: 長谷工エアースト/顧客マインド調査(2010年4月)

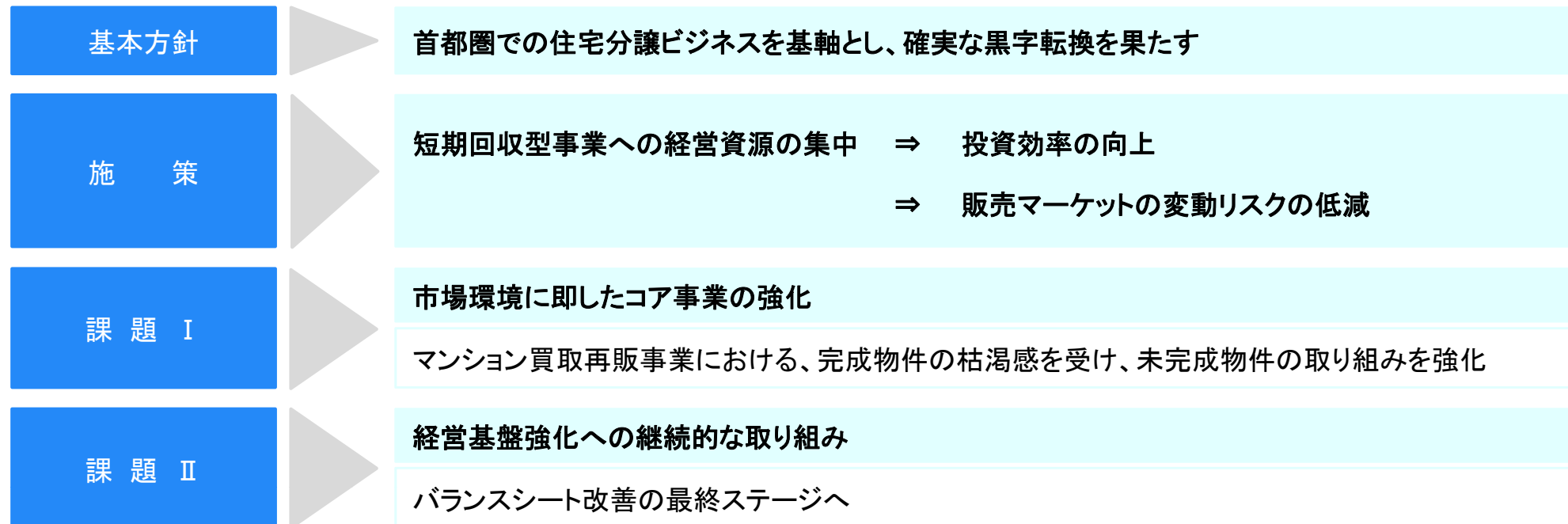
### III. 今後の戦略と2011年3月期の事業計画

# 事業環境認識と今後の方針

## 首都圏住宅市場の見通し

- マンション市場は、東京都区内において大手デベロッパーによる活発な動きが想定される。一方、郊外エリアにおいてはプレイヤーの寡占化により、需要の溜り増大が深刻化。
- 今後も資金繰り等の理由により、マンションデベロッパー等から事業中断物件の放出が想定される。
- 開発・建築能力を持ち、郊外エリアを得意とするプレイヤーにとって、勝機が到来。

## 当社グループの戦略

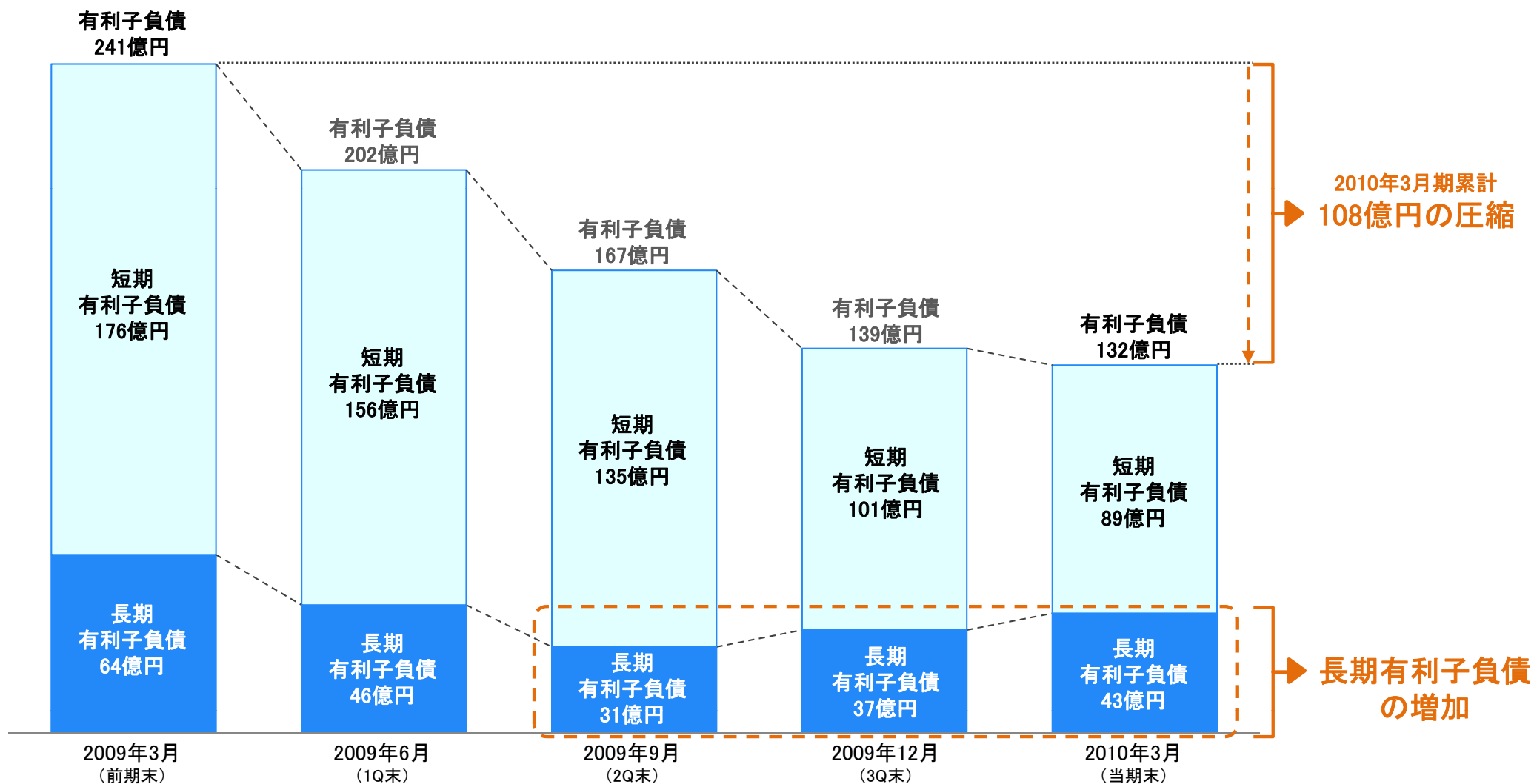




# 経営基盤強化プロジェクト(財務の状況)

- たな卸資産の削減に伴い、2010年3月期累計で有利子負債を108億円圧縮。
- 主要取引銀行等と短期有利子負債から長期有利子負債への転換を実施するなど、金融機関からのサポートによりファイナンス状況は安定。

## 有利子負債残高の推移



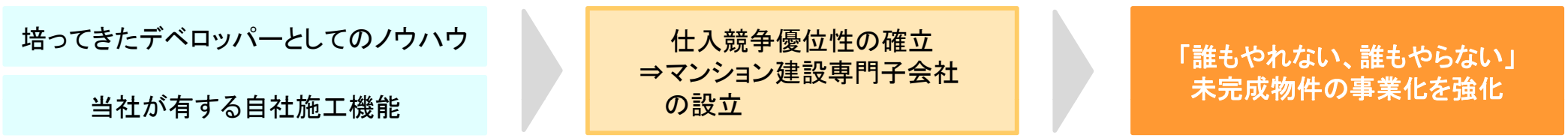
# 経営基盤強化プロジェクト(マンション買取再販事業①)

■ マンション買取再販市場におけるオペレーション体制を差別化し、絶対的な競争力を確立させ収益機会の拡大を図る。

## 対象物件の考え方

物件状況	未完成物件 [ 新たな建設会社での工事が必要 ]	未完成物件 [ 既存建設会社での工事継続が可能 ]	完成物件
購入形態	1棟	1棟	1棟・残住戸
物件規模	10～25億	10～25億	1～10億
事業化プレイヤー	(株)新日本建物	(株)新日本建物 中堅デベロッパー	(株)新日本建物 中堅デベロッパー 販売専門会社
物件の数	潜在的に多い	潜在的に多い	枯渇
事業化実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ルネサンス サンフェスタ</li> <li>●ルネサンス東川口プレミア</li> <li>●さがみ野プロジェクト(新規)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●レヴィ亀戸</li> <li>●ヴィラ港北NTインディ8</li> <li>●ルネサンス淵野辺マナーズコート</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ルイシャトレ戸田公園セレスタ</li> <li>●サニーコート大宮東町参道の杜</li> </ul>
新日本建物の取り組み	取り組み強化	メインターゲットとしてきた物件	

## 今後の取組み



# 経営基盤強化プロジェクト(マンション買取再販事業②)

## ■「ルネサンス サンフェスタ」でのオペレーション。

⇒ 建設会社出身者等からなる自社施工体制を有する当社独自の取り組み

### 【概要】

- 所在地 : 埼玉県南埼玉郡白岡町
- 交通 : JR宇都宮・湘南新宿ライン「新白岡」駅 徒歩4分
- 総戸数 : 54戸
- 住戸間取り : 2LDK~4LDK
- 事業期間 : 6ヶ月
- 販売期間 : 1ヶ月

- ✓ 完成まで4ヶ月の工事を残し、事業主・建設会社が破綻。
- ✓ 当社が建物の既存部分の品質を見極め、事業化。



# 進行中プロジェクト

## ルネサンス小田原城址公園(マンション)

【 概 要 】

所在地 : 神奈川県小田原市栄町1丁目  
 交通 : JR東海道線「小田原」駅 徒歩5分  
 総戸数 : 53戸  
 住居間取り : 3LDK~4LDK  
 販売開始 : 2010年5月  
 建物竣工予定 : 2011年2月  
 引渡開始予定 : 2011年3月



## マトリックスコート板橋中丸町(戸建)

【 概 要 】

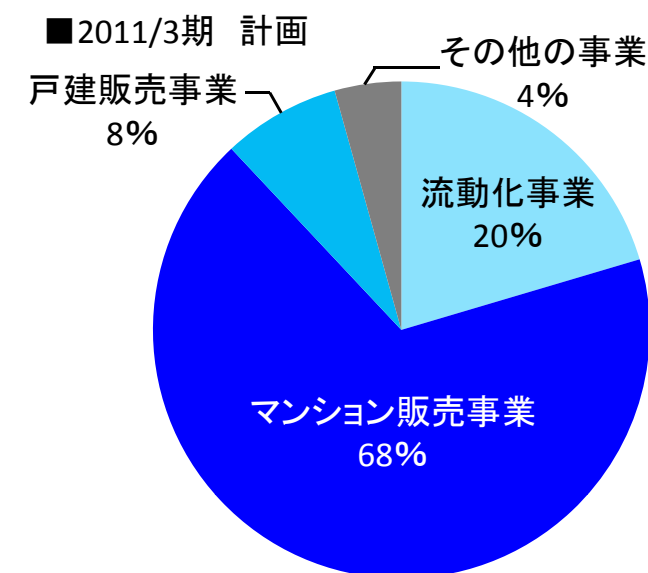
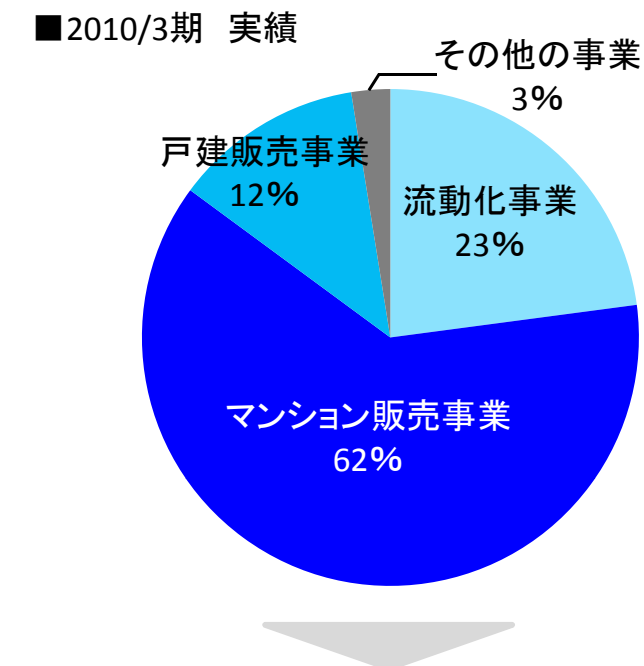
所在地 : 東京都板橋区中丸町  
 交通 : 東武東上線「大山」駅 徒歩8分  
 総棟数 : 4棟  
 販売開始 : 2010年5月  
 建物竣工予定 : 2010年9月  
 引渡開始予定 : 2010年9月



# 2011年3月期 連結業績計画

	2010/3期	2011/3期	
	実績	計画	前期比
(単位:百万円)			
売上高	22,808	19,600	△14.1%
流動化事業	5,224	4,000	△23.4%
マンション販売事業	14,184	13,250	△6.6%
戸建販売事業	2,822	1,500	△46.8%
その他の事業	577	850	47.3%
消去又は全社	—	—	—
売上総利益	2,912	3,980	36.6%
販売管理費	3,145	2,950	△6.2%
営業利益	△232	1,030	—
流動化事業	46	190	309.3%
マンション販売事業	738	1,450	96.3%
戸建販売事業	47	10	△78.9%
その他の事業	△160	60	—
消去又は全社	△904	△680	—
経常利益	△754	550	—
当期純利益	△2,410	500	—

売上高構成比



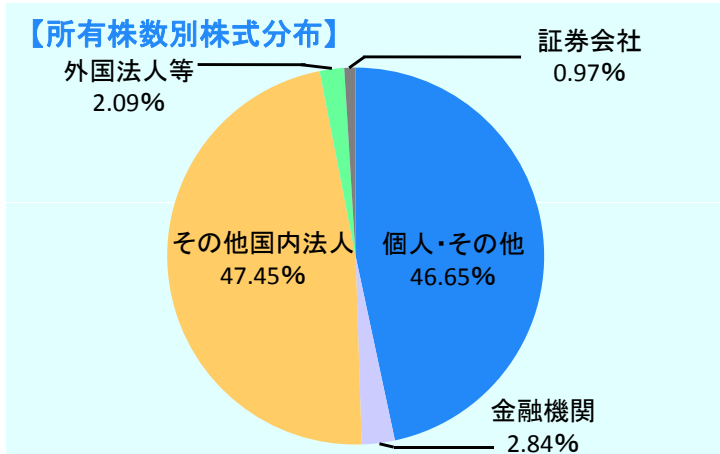
## IV. 新日本建物の概要

---

# 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	73億3,870万円
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 壽松木 康晴
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】82名
所在地	本社 東京都千代田区霞が関三丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館20階 北関東支店 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目103番地 大宮大鷹ビル2階 立川営業所 東京都立川市栄町六丁目1番1号 立飛ビル1号館8階
発行済株式数	61,347,686株
株主	11,623人

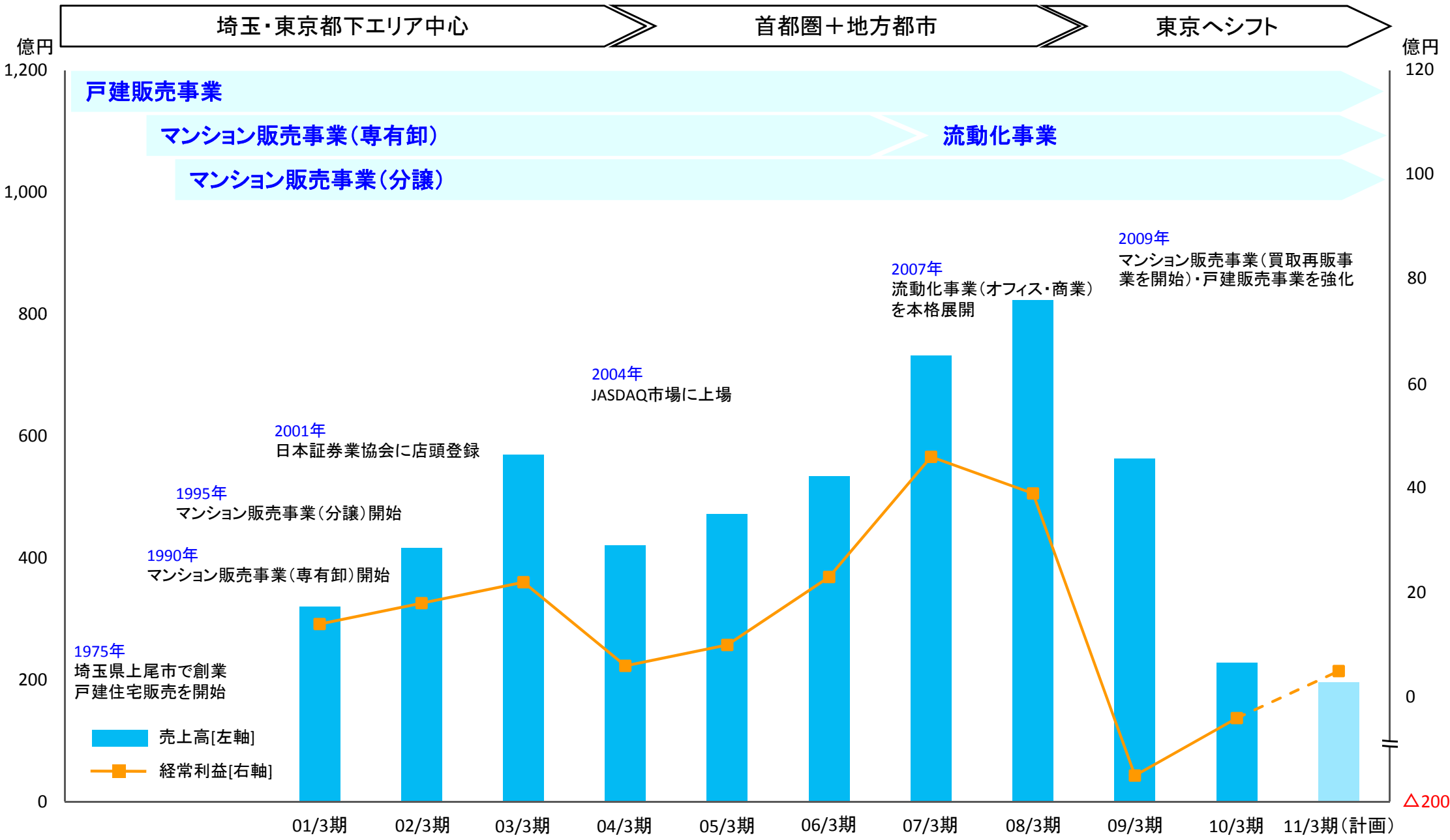
(株)コロンブス	11,043,000株	18.00%
(株)東京ウエルズ	5,238,000株	8.54%
村上三郎	4,324,400株	7.05%
SNTバリュー投資事業有限責任組合	3,517,500株	5.73%
SNTグローバル投資事業有限責任組合	2,309,500株	3.76%



※2010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



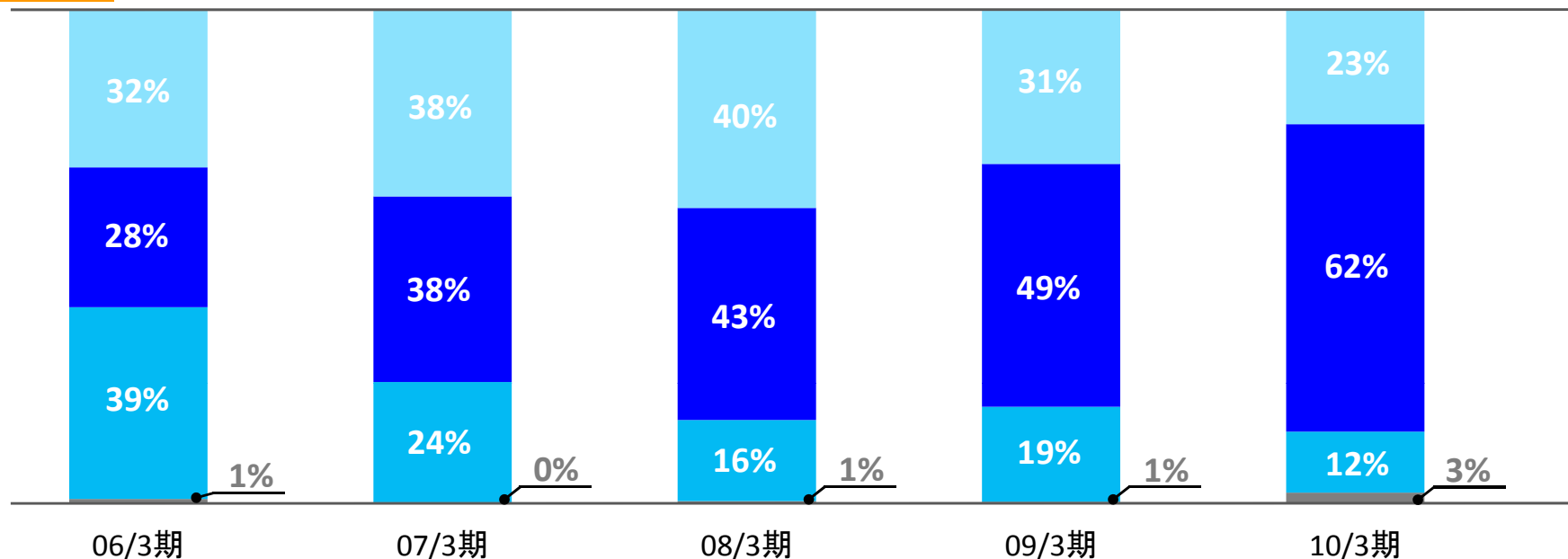


# 新日本建物のビジネスモデル

## 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

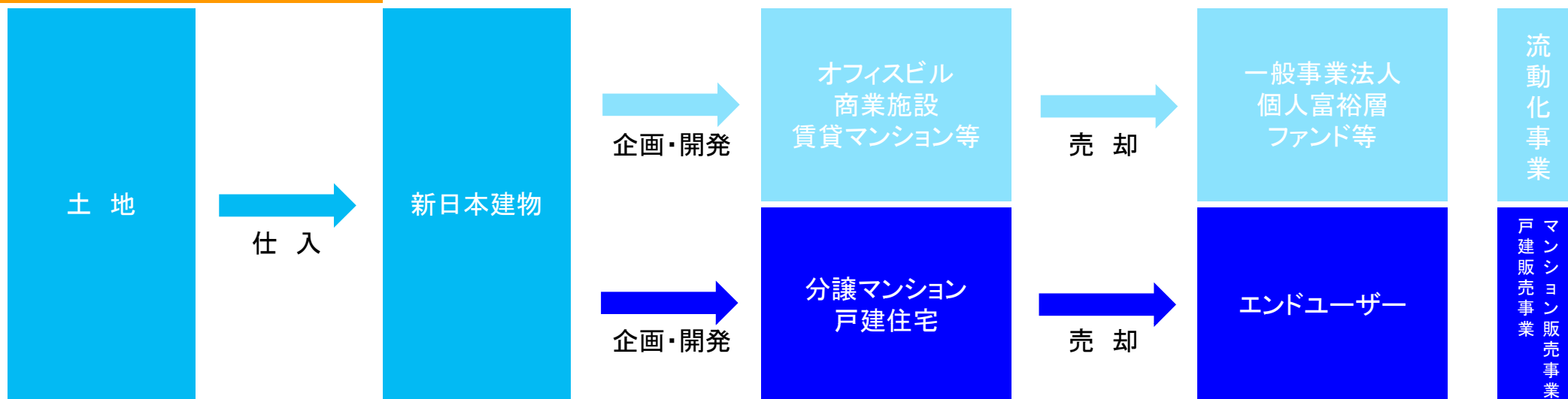
売上高構成比

- 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



※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



# 本社移転のお知らせ

当社は経費の削減及び業務の効率化を図るため、  
本社を新宿に移転いたします。

## 【新本社】

〒151-0053

東京都渋谷区代々木二丁目1番1号 新宿マインズタワー 18階

## 【スケジュール(予定)】

新本社営業開始日 : 2010年7月5日(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、2010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。