

2010年3月期第3四半期決算説明資料

2010年2月5日(金) 株式会社新日本建物

第3四半期決算のトピックス

経営環境トピックス

- 住宅市場は、政策面のサポートにより、一定の需要回復が見られる。
- 特に、首都圏郊外エリアは、マンション供給量の減少を受けて需要が高まる。

業績トピックス

- 第3四半期(10~12月)は、売上計上物件が少なかったこと等により、営業赤字の着地。
- B/Sのスリム化が更に進展。 ⇒ 第3四半期(10~12月)は、35億円の減少
前期末からは、142億円の減少
- 最近の業績動向を踏まえ、通期計画を下方修正。

事業トピックス

- 主軸事業としてマンション買取再販事業を積極的に展開。
⇒ 第3四半期(10-12月)は、2物件を完売
- 土地保有企業とのタイアップ方式により、マンション開発事業をスタート。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	3,640	2,618	1,022	△1,596
販売用不動産	10,987	8,231	1,231	● △7,000
仕掛販売用不動産	34,083	16,498	11,317	● △5,180
その他	9,386	3,514	2,908	△606
流動資産合計	58,098	30,863	16,479	△14,383
固定資産合計	2,939	2,441	2,583	142
資産合計	61,037	33,304	19,063	△14,240
支払手形・買掛金	7,414	5,971	1,525	△4,446
短期借入金	24,871	17,564	10,046	● △7,518
1年内償還予定社債	220	130	100	● △30
その他	2,992	1,430	796	△633
流動負債合計	35,498	25,096	12,468	△12,628
社債	100	100	—	● △100
長期借入金	6,384	6,328	3,783	● △2,544
その他	733	808	570	△238
固定負債合計	7,218	7,236	4,354	△2,882
負債合計	42,716	32,333	16,822	△15,510
資本金	6,414	6,414	7,338	923
資本剰余金	6,328	6,328	901	△5,427
利益剰余金	5,574	△11,735	△6,002	5,733
その他	1	△37	2	39
純資産合計	18,320	971	2,240	1,269
負債純資産合計	61,037	33,304	19,063	△14,240

● **販売用不動産の減少**

【10/3期 第3Q末内訳】

流動化 : 3億円 ... 1件
 (うち連結SPC : 一億円 ... 一件)
 マンション販売 : 8億円 ... 41戸
 戸建販売 : 一億円 ... 一棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【10/3期 第3Q末内訳】

流動化 : 56億円
 (うち連結SPC : 一億円)
 マンション販売 : 57億円
 戸建販売 : 一億円

● **有利子負債残高の状況**

09/3期末 241億円(うち連結SPC28億円)
 10/3期第3Q末 139億円(うち連結SPC一億円)

増減 △101億円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3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	42,054	100.0%	● 18,206	100.0%	△23,847	△56.7%
売上原価	37,987	90.3%	15,901	87.3%	△22,086	△58.1%
売上総利益	4,066	9.7%	2,304	12.7%	△1,761	△43.3%
販売管理費	5,732	13.7%	● 2,383	13.1%	△3,348	△58.4%
営業利益	△1,665	△4.0%	△78	△0.4%	1,587	—
営業外収益	1,524	3.6%	336	1.8%	△1,187	△77.9%
営業外費用	1,318	3.1%	● 698	3.8%	△619	△47.0%
経常利益	△1,459	△3.5%	△440	△2.4%	1,018	—
特別利益	36	0.1%	27	0.1%	△9	△25.0%
特別損失	939	2.2%	106	0.6%	△833	△88.7%
税引前利益	△2,362	△5.6%	△519	△2.9%	1,843	—
法人税等	△763	△1.8%	76	0.4%	839	—
四半期純利益	△1,599	△3.8%	△595	△3.3%	1,003	—

●10/3期 第3Q 数量

流動化	5件
マンション販売	322戸
戸建販売	186棟

●販売管理費の明細

(単位:百万円)	09/3期 第3Q累計	10/3期 第3Q累計	増減額
人件費	1,194	631	△562
販売手数料	967	351	△615
広告宣伝費	2,205	625	△1,580
その他	1,365	774	△590
合計	5,732	2,383	△3,348

●営業外費用の明細

(単位:百万円)	09/3期 第3Q累計	10/3期 第3Q累計	増減額
支払利息	1,010	528	△481
その他	308	170	△137
合計	1,318	698	△619

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 当第3四半期累計においても、主力事業で営業黒字を達成。
- ✓ 流動化事業は、収益力の改善により、営業黒字に転換。

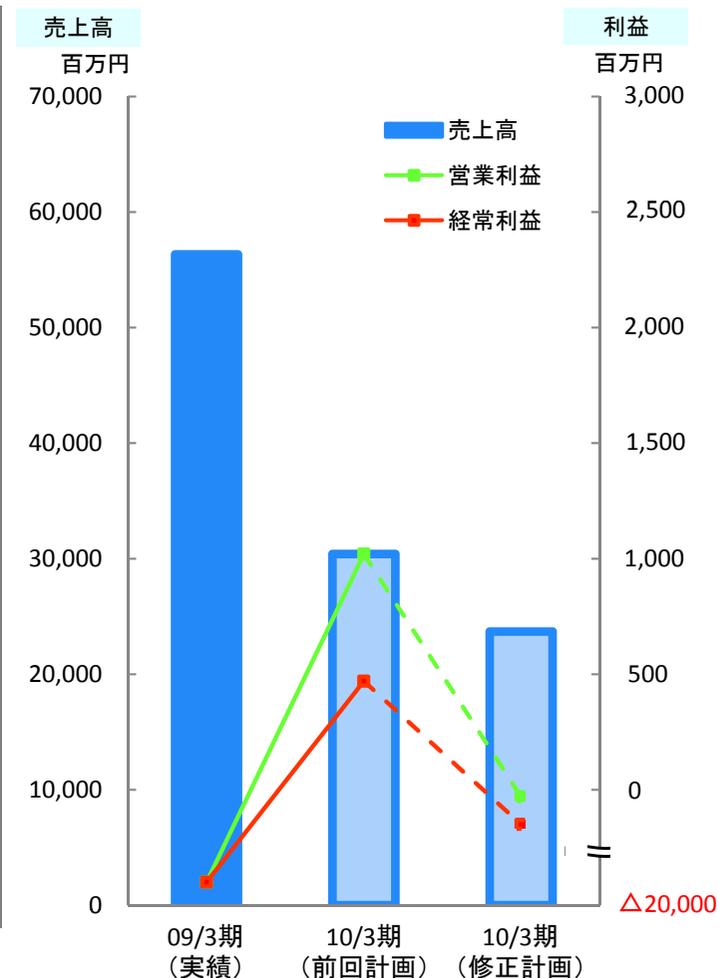
【売上高】		2009/3期		2010/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		(単位:百万円)		実績	構成比	実績	構成比
	流動化事業	13,202	31.4%	4,634	25.5%	△8,568	△64.9%
	マンション販売事業	19,176	45.6%	10,373	57.0%	△8,803	△45.9%
	戸建販売事業	9,445	22.5%	2,827	15.5%	△6,618	△70.1%
	その他の事業	229	0.5%	371	2.0%	141	61.8%
	消去又は全社	—	—	—	—	—	—
	売上高合計	42,054	100.0%	18,206	100.0%	△23,847	△56.7%

【営業利益】		2009/3期		2010/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		(単位:百万円)		実績	営業利益率	実績	営業利益率
	流動化事業	△1,960	△14.8%	287	6.2%	2,248	—
	マンション販売事業	1,071	5.6%	330	3.2%	△740	△69.1%
	戸建販売事業	220	2.3%	107	3.8%	△113	△51.4%
	その他の事業	△277	△120.8%	△134	△36.2%	143	—
	消去又は全社	△719	—	△669	—	50	—
	営業利益合計	△1,665	△4.0%	△78	△0.4%	1,587	—

2010年3月期通期計画の修正

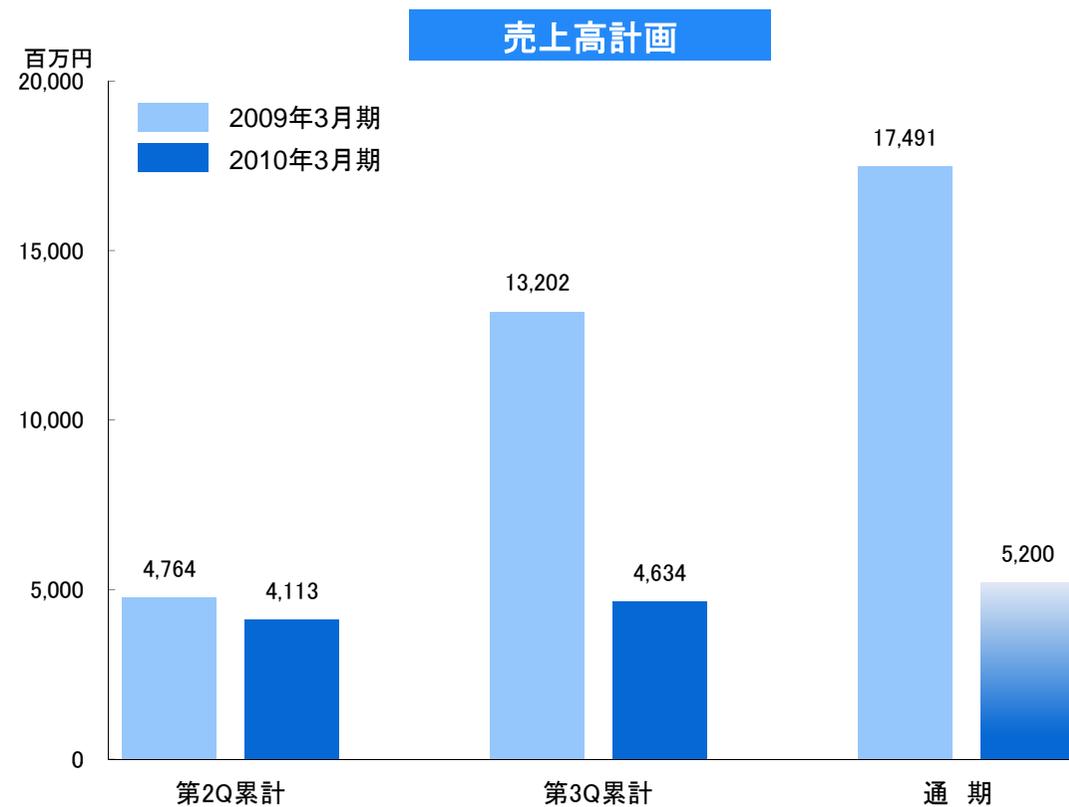
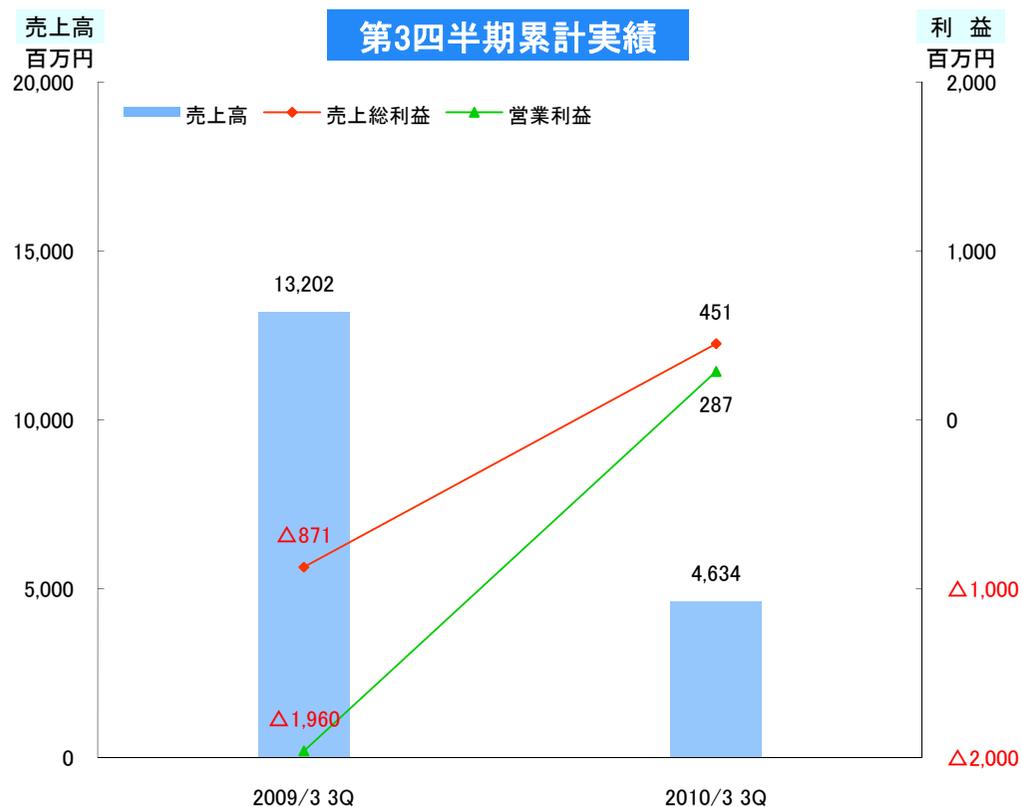
■ マンション買取再販事業において、当期に引渡し可能な物件の仕入れが計画通り進捗しなかったことなどから、通期計画を下方修正。

(単位:百万円)	2009/3期 実績	2010/3期				
		前回 計画	今回 修正計画	前回計画比		前期比
				増減額	増減率	
売上高	56,337	30,400	23,700	△6,700	△22.0%	△57.9%
営業利益	△16,420	1,020	△150	△1,170	—	—
経常利益	△16,177	470	△650	△1,120	—	—
当期純利益	△18,909	450	△800	△1,250	—	—



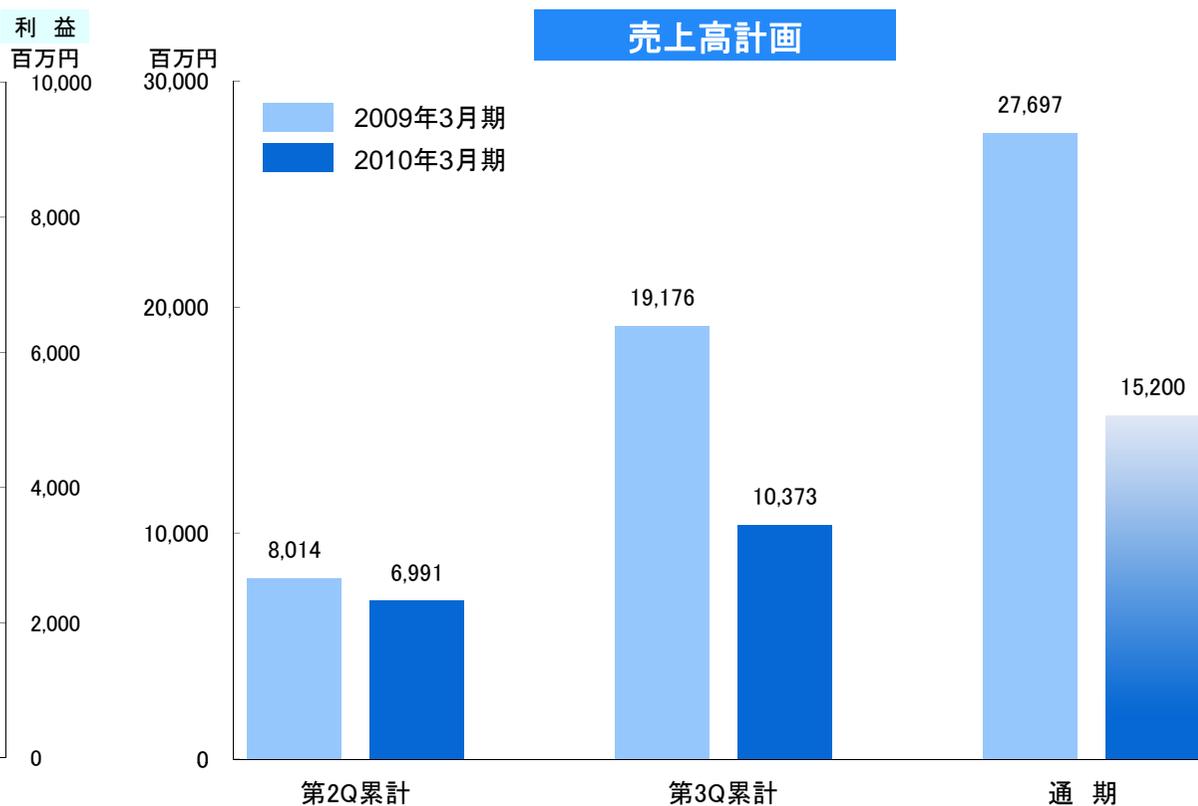
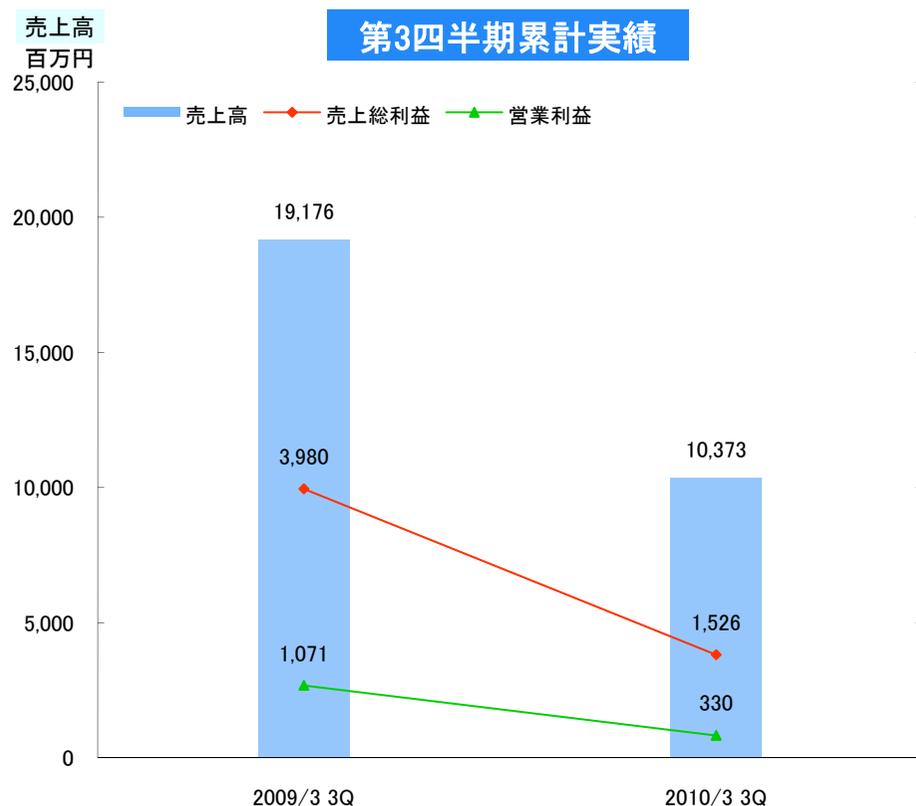
流動化事業の状況

- ✓ 投資用不動産2件、開発用不動産3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。



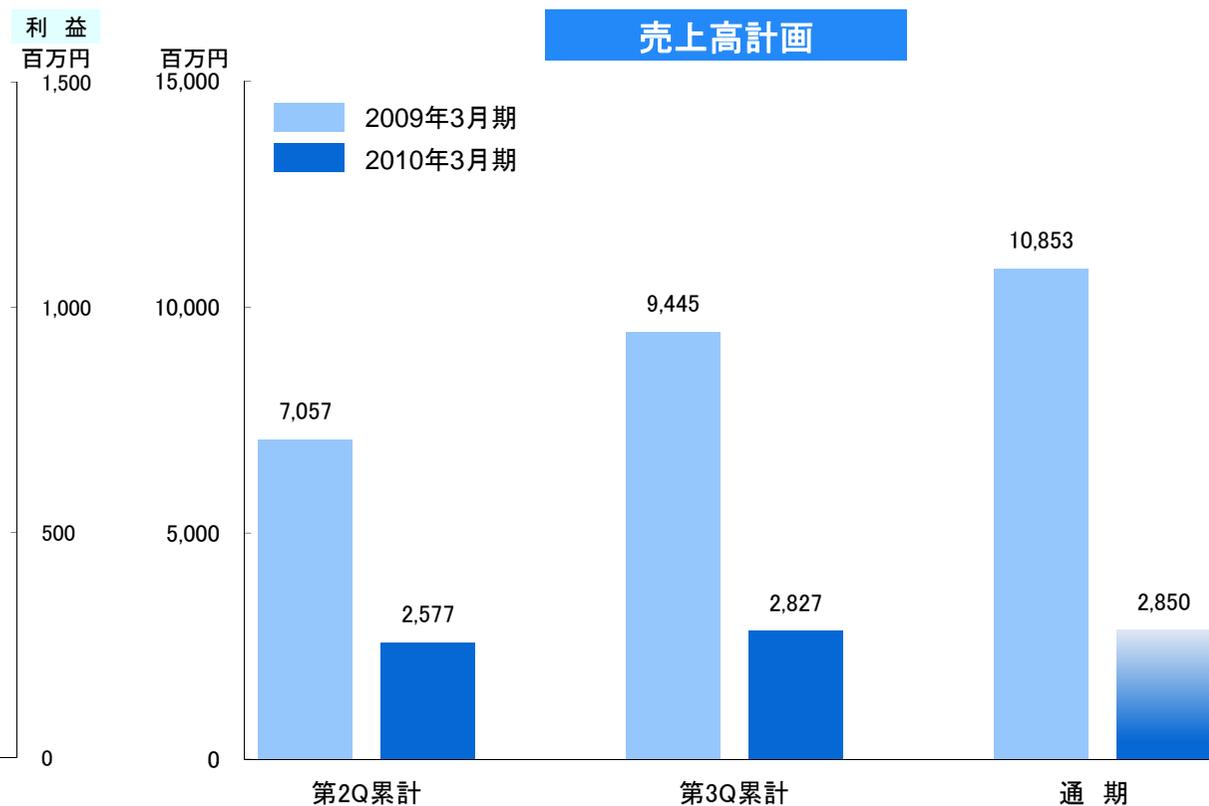
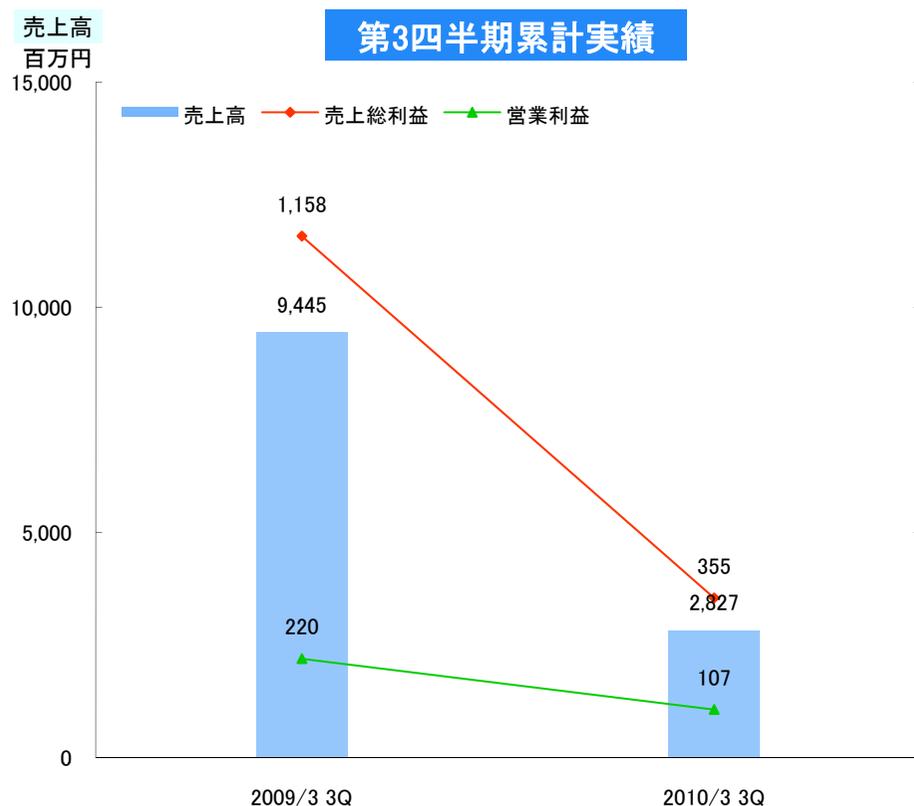
マンション販売事業の状況

- ✓ 自社物件のほか、買取再販物件を加えた、322戸（前年同四半期比280戸減）の引渡し。
- ✓ 第3四半期（10～12月）は、ルネサンス幕張カラーズ（全35戸）をはじめ、4物件の完売を達成。



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計は186棟(前年同四半期比74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
- ✓ 自社販売を行い、収益力の向上を図る。 ⇒ 営業利益率が1.5ptアップ



ルイシャトレ戸田公園セレスタ

概要

- ✓ 一部エンドユーザーへの引渡しが行われている、完成マンションを取得
- ✓ エリアに見合った価格設定を行い、2ヶ月間での完売を達成
- ✓ 取得契約の2ヶ月目より、資金回収をスタートさせ、総事業期間は5ヶ月と高い投資効率を実現

【 概 要 】

所在地： 埼玉県戸田市下前1丁目
 交通： JR埼京線「戸田公園」駅 徒歩12分
 総戸数： 70戸
 当社販売戸数： 35戸
 住居間取り： 3LDK～4LDK
 竣工： 2008年11月
 販売開始： 2009年9月
 引渡開始： 2009年9月



ヴィラ港北NTインディ8

概要

- ✓ 工事中断の未完成マンションを事業化
- ✓ 建物は、当社の建築部隊による検査を行い、社内評価基準に照らし安全性を確保
- ✓ エリア特性に合わせた販売手法により、2週間での完売を達成

【 概 要 】

所在地：神奈川県横浜市都筑区東山田1丁目
 交通：横浜市営地下鉄グリーンライン
 「北山田」駅 徒歩11分

総戸数：8戸
 当社販売戸数：8戸
 住居間取り：3LDK
 新築：2009年8月
 販売開始：2009年11月
 引渡開始：2009年12月



タイアップ方式マンション開発事業

小田原プロジェクト

概要

✓ 事業パートナーとなる建設会社とのタイアップ方式によるマンション開発をスタート

✓ 双方にメリットをもたらす、スキームで事業化を実現

新日本建物のメリット ⇒ 事業パートナーが建設するマンションを建物完成後に買い受けることにより、省資金で効率的な事業収益を獲得

事業パートナーのメリット ⇒ 土地代金の回収にとどまらず、マンション建設による事業収益を確保

【 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

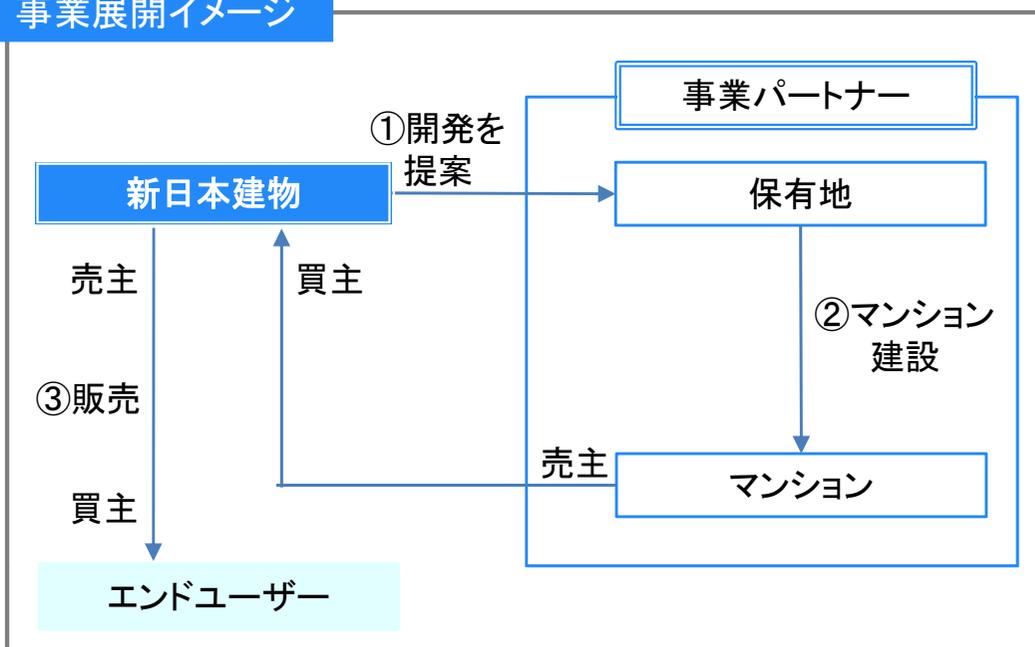
住居間取り：3LDK～4LDK

販売開始予定：2010年4月

建物竣工予定：2011年2月

引渡開始予定：2011年3月

事業展開イメージ



【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。