

2011年3月期第3四半期決算説明資料

2011年2月4日(金) 株式会社新日本建物

変わること、変わらないこと。

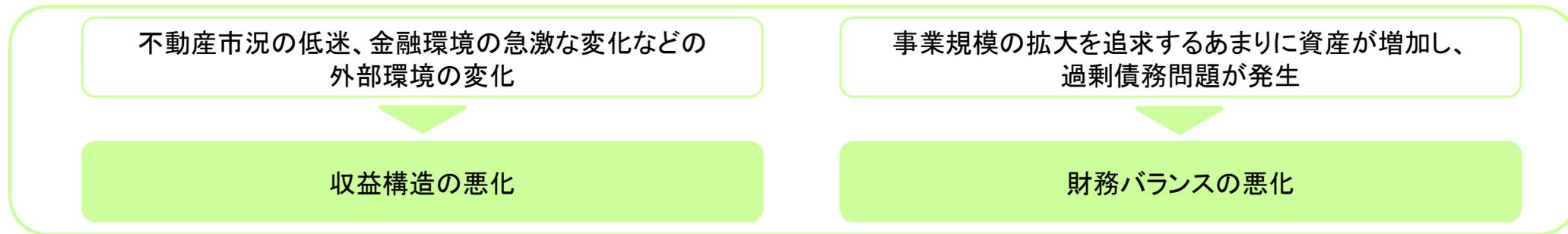
I. 事業再生計画の概要	— P. 2
II. トピックス	— P. 11
III. 2011年3月期第3四半期決算の概要	— P. 14
IV. 進行中プロジェクト	— P. 23

1. 事業再生計画の概要

事業再生ADR手続の成立

✓ 2010年11月25日付で事業再生ADR手続が成立

経緯・経過



2010年9月3日	事業再生ADR手続の利用申請・受理 今後の事業再生に向けた強固な収益体質の確立と、財務体質の抜本的な改善を図るため、事業再生ADR手続による事業再生を目指す
2010年9月10日	第1回債権者会議 事業再生計画案の概要説明、借入金元本の返済一時停止の追認、DIPファイナンス等に関する承認
2010年10月28日	第2回債権者会議 事業再生計画案の説明
2010年11月25日	第3回債権者会議 債務免除及び債務の株式化などの金融支援を含む事業再生計画について、全対象債権者の皆様に同意いただき、『事業再生ADR手続』が成立

金融支援の実行を受ける	=>	2010年12月21日	...	債務免除の実行
	=>	2010年12月22日	...	債務の株式化の実行

資本増強策1

✓ 取引先金融機関による金融支援及び新株式発行による資本増強

金融支援

内容	金額	備考
1. 債務免除	28億28百万円	取引先4金融機関
2. 債務の株式化	5億99百万円	取引先4金融機関
3. 債務の返済条件緩和	89億16百万円	取引先11金融機関
合 計	123億44百万円	

第三者割当増資

内容	金額	備考
1. 普通株式の発行	10億60百万円	投資家17名
2. 譲渡制限種類株式の発行	50百万円	村上三郎(当社相談役)
合 計	11億10百万円	

資本増強策2

✓ 資本増強による債務超過の解消と減資等による累積損失の解消

純資産(連結)の推移



< 内訳 >



経営責任・株主の協力

1. 経営責任

- ・ 当社の創業者である村上三郎の代表取締役及び取締役の辞任。
- ・ 辞任する取締役について、役員退職慰労金及び特別功労金の不支給。
- ・ 留任する取締役について、就任から2013年3月末日までの期間に該当する役員退職慰労金及び特別功労金の不支給。
- ・ 役員報酬の追加減額の実施。 => 2009年3月現在の月額報酬と比較すると総額約74.5%の削減。

2. 株主の協力

- ・ 筆頭株主であった株式会社コロンブスより、当社株式9,386,500株を当社へ無償譲渡。
- ・ 当社役員で当社株式を保有する者より、保有する全ての当社株式(合計6,265,300株)を当社へ無償譲渡。
- ・ 2010年12月21日付で無償譲渡により取得した自己株式を消却。
- ・ 新たに普通株式、譲渡制限種類株式、債務の株式化による優先株式の発行による既存株式における株式価値の希薄化。

事業環境に対する認識

首都圏における事業環境

- ✓ 分譲マンション市場は、販売戸数の少なさ、低金利、住宅優遇政策、価格の底打ち感を背景とした回復基調を維持。
- ✓ 東京23区では、事業用地取得の競争が加熱。一方、郊外部では專業デベロッパーの減少等により、依然として取引が低調。
- ✓ 昨今の不況下で、消費者マインドが低下している中でも、一次取得者層の住宅購入需要は底堅い。
- ✓ 分譲マンション市場における郊外部では、2007年以降の供給減少により、品薄感が見込まれるエリアが点在。



当社における課題

「再生」と「再成長」をかけて、経営環境の変化にも耐えうる企業体質の再構築

- 首都圏郊外エリアにおける競争優位性の確立
- 市況変化に対する予測とリスクマネジメント対応の強化
- 安定した事業サイクルをサポートする財務戦略
- 経営資源の最適化・効率化を図る経営管理機能の強化



事業再生計画の基本方針

当社グループの強み

各進行セクションの内製化によって、一貫性とレベルアップを同時に図りつつプロジェクトを推進させる独自の組織体制

1 仕入力

当社スタッフの地域密着展開をはじめ、土地情報提供者との紐帯関係を深耕し、多様な仕入ルートを確認。
事業プランの立案をインハウスで実施し、的確・迅速に物件情報に対応。

2 再開発調整力

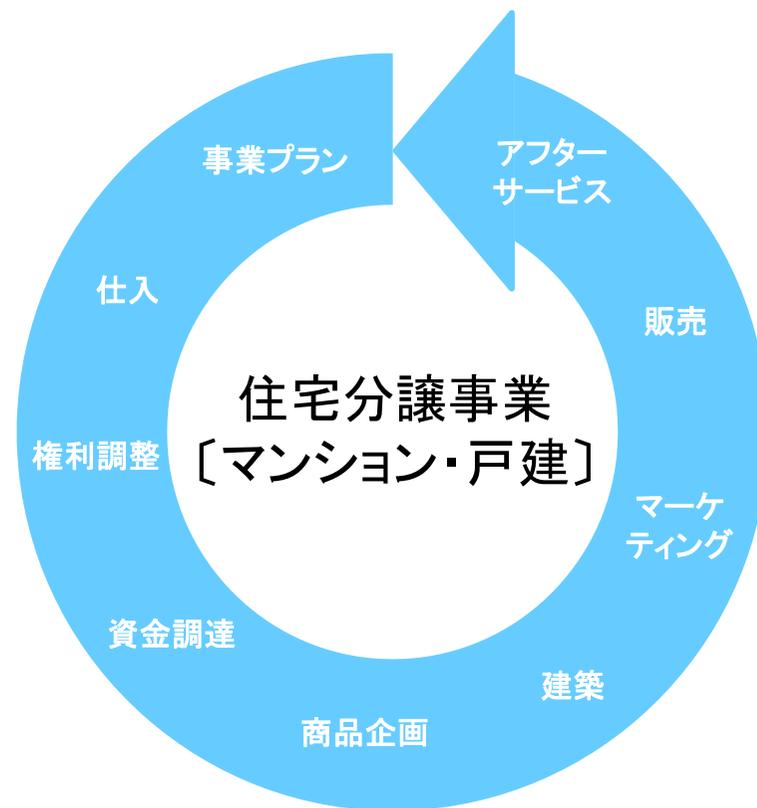
マンション・戸建開発用地の創出に要求される、地権者との権利調整、等価交換等のコンサルティング、区画整理等の煩雑な業務の豊富な実績。
権利調整は、自社で実施することで、コンプライアンスの確保とコストダウンが可能。

3 建築力

自社施工機能を有することで、品質を高い水準で維持しながらも合理化によるコストダウンを実現し、競争優位性を確保。マンション買取再販事業においては、事業化が難しい未完成物件の事業化を実現。

4 持続的成長力

仕入からアフターサービスまで一貫した供給体制によって、事業の継続的改善・向上に必要な措置を実施。
次期プロジェクトにアフターサービスで得た「お客様の声」を反映。



事業再生計画における基本方針

基本方針

首都圏での住宅分譲ビジネスを基軸とした展開

短期回収型事業への経営資源の集中 ⇒ 投資効率の向上
 ⇒ 販売マーケットの変動リスクの低減

戦略の思考

当社の強み × 外部環境の変化 ⇒ 最適な成長モデルの確立

今後のコア事業

マンション買取再販事業

短期間で高い収益性と確実な資金回収が見込まれる事業。
 デベロッパーとしての調査・診断力、利害調整力、販売力等を最大限に発揮。

戸建販売事業

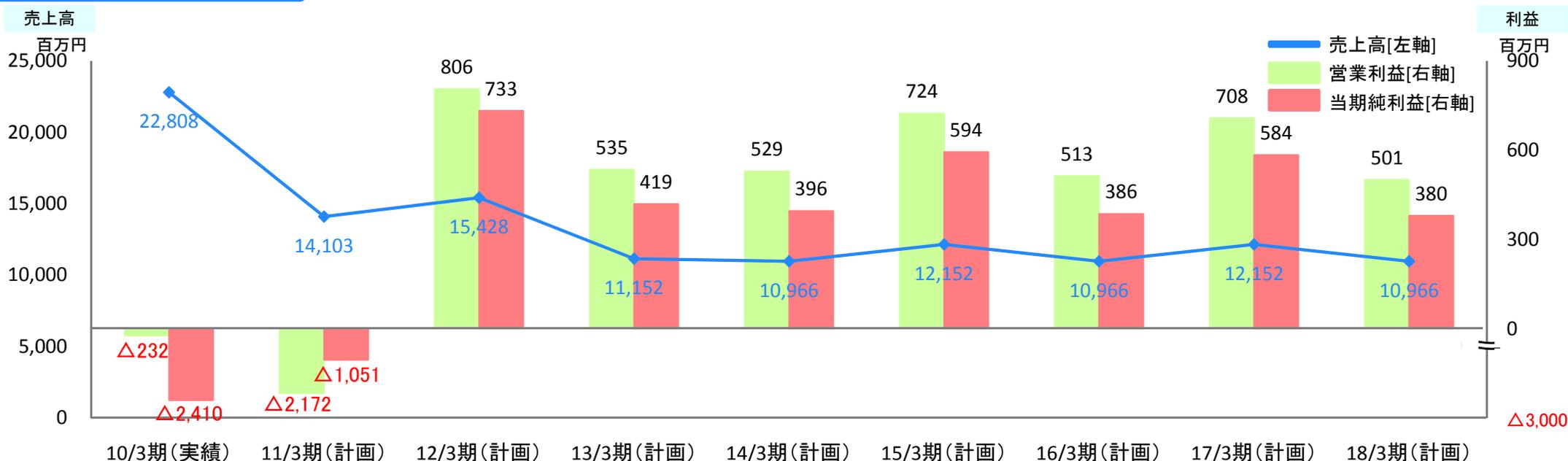
当社創業以来の事業であり、常に安定した収益実績を有する。
 供給エリア・商品企画等で独自のポジションを確立。

専有卸事業

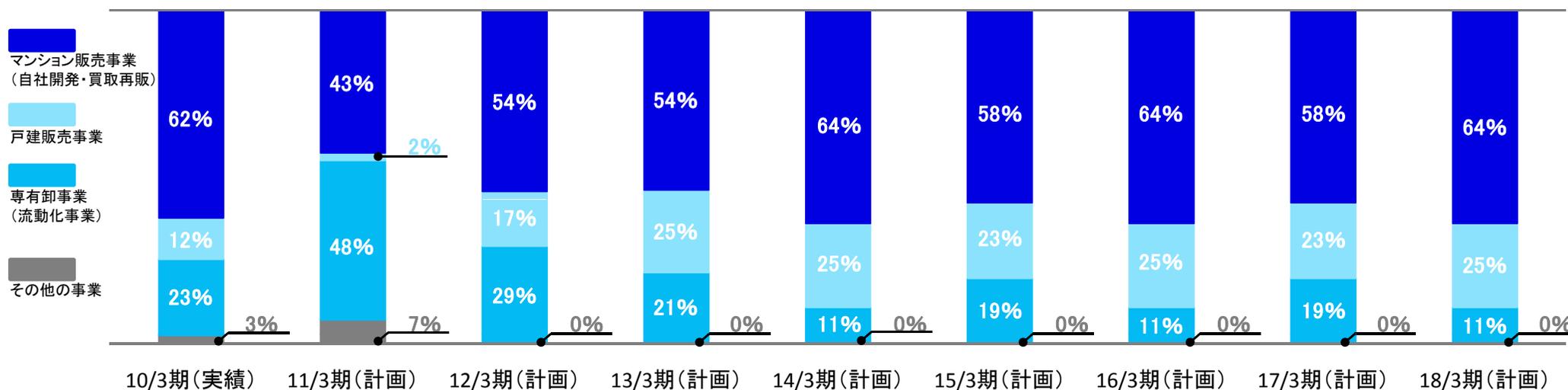
20年の事業歴と数多くの実績。
 大手デベロッパーに対する実績に基づいた信用力。

事業再生計画における経営数値(連結)

損益計画



売上高構成比



II. トピックス

トピックス： 継続企業の前提に関する注記の解消

- ✓ 2011年3月期第3四半期決算短信において「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消



経緯・経過

- 2009年3月期以降の決算短信において、大幅な当期純損失の計上の継続に加え、一部の借入契約について返済期日等の変更が必要な状況であったことから「継続企業の前提に関する注記」を記載。
- 当該状況を解消するための具体的な対応策として、事業再生計画における資本増強策の実施及び当社グループの強みに専念することによる収益体質の再構築によって、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断し、本注記を解消。
- これにより営業面でも大きなプラス効果を期待。 => 今後、新規物件の取得など、より積極的な営業活動を展開

トピックス : ジェイ・エス・ビーとの業務提携

- ✓ 当社と「学生マンションのパイオニア」であるジェイ・エス・ビーとの業務提携

業務提携によるシナジー効果

新日本建物

不動産開発・販売に関する実績とノウハウ

新たなノウハウ・新たなコンテンツ

- 1 業務提携プロジェクト部会の設置
- 2 役職員の派遣等の人材交流
- 3 不動産情報の相互提供
- 4 共同による物件の開発・企画・立案及び施工業務
- 5 専門組織による共同営業体制の構築

開発・販売の提案
キャピタルゲイン

不動産オーナーのニーズの多様化に
対応し、収益機会を拡大

資産活用の提案
インカムゲイン



< 不動産オーナー >

ジェイ・エス・ビー

不動産賃貸に関する実績とノウハウ

【(株)ジェイ・エス・ビー】

学生マンションの企画・開発、設計、仲介・斡旋から建物管理、住宅設備機器の開発までをトータルで行う『学生マンション総合プロデュース企業』として、事業基盤を構築。日本全国にある学生マンション運営・管理戸数約45,000室を、毎春99%以上の高い入居率を維持する事業モデルで運営・管理戸数の増加を続けている。

III. 2011年3月期第3四半期決算の概要

第3四半期決算のポイント

貸借対照表

- 資産売却等により、B/Sのスリム化が進展。
=> 当第3四半期末の総資産91億42百万円(前期末比61億2百万円減)
- 債務超過の解消。
=> 当第3四半期末の連結純資産8億42百万円
(第2四半期末の連結純資産△32億64百万円)

損益計算書

- 売上計上物件が少なかったことなどにより、前年同四半期累計に比べ減収・減益。
- マンション・戸建販売事業における売上総利益率が改善。
- 事業再生損失の計上。
=> たな卸資産評価損、前渡金評価損、固定資産減損損失等

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2010/3期		2011/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	1,022	768	1,091	323
販売用不動産	1,231	855	533	● △322
仕掛販売用不動産	11,317	9,913	6,564	● △3,348
その他	2,908	1,458	318	△1,139
流動資産合計	16,479	12,995	8,508	△4,487
固定資産合計	2,583	2,249	633	△1,615
資産合計	19,063	15,244	9,142	△6,102
支払手形・買掛金	1,525	230	131	△98
短期借入金	10,046	8,829	1,768	● △7,061
1年内償還予定社債	100	100	—	● △100
その他	796	771	948	176
流動負債合計	12,468	9,931	2,847	△7,084
社債	—	—	—	—
長期借入金	3,783	4,323	5,302	● 979
その他	570	560	148	△411
固定負債合計	4,354	4,883	5,451	567
負債合計	16,822	14,815	8,299	△6,516
資本金	7,338	7,338	8,193	● 854
資本剰余金	901	901	1,756	● 854
利益剰余金	△6,002	△7,816	△9,102	△1,285
その他	2	5	△3	△9
純資産合計	2,240	429	842	413
負債純資産合計	19,063	15,244	9,142	△6,102

● **販売用不動産の減少**

【11/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	5億6百万円	…	22戸
戸建販売	:	26百万円	…	1棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【11/3期 第3Q末内訳】

流動化	:	55億4百万円
マンション販売	:	8億73百万円
戸建販売	:	1億86百万円
合計	:	65億64百万円

● **有利子負債残高の状況**

10/3期末	132億53百万円
11/3期第3Q末	70億70百万円
増減	△61億82百万円

● **第三者割当増資の実施**

普通株式	10億60百万円
譲渡制限種類株式	50百万円
優先株式 (DES)	5億99百万円
合計	17億9百万円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2010/3期		2011/3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	18,206	100.0%	5,734	100.0%	△12,472	△68.5%
売上原価	15,901	87.3%	● 6,716	117.1%	△9,185	△57.8%
売上総利益	2,304	12.7%	△982	△17.1%	△3,286	—
販売管理費	2,383	13.1%	● 1,650	28.8%	△732	△30.7%
営業利益	△78	△0.4%	△2,633	△45.9%	△2,554	—
営業外収益	336	1.8%	133	2.3%	△202	△60.3%
営業外費用	698	3.8%	● 277	4.8%	△421	△60.3%
経常利益	△440	△2.4%	△2,776	△48.4%	△2,336	—
特別利益	27	0.1%	● 3,308	57.7%	3,281	—
特別損失	106	0.6%	● 1,717	30.0%	1,611	—
税引前利益	△519	△2.9%	△1,185	△20.7%	△666	—
法人税等	76	0.4%	100	1.7%	24	31.5%
四半期純利益	△595	△3.3%	△1,286	△22.4%	△690	—

● **たな卸資産評価損 16億88百万円**
(11/3期第3Q累計額)

● **販売管理費の内訳**

(単位:百万円)	10/3期 第3Q累計	11/3期 第3Q累計	増減額
人件費	631	452	△179
販売手数料	351	74	△277
広告宣伝費	625	297	△327
その他	774	826	52
合計	2,383	1,650	△732

● **営業外費用の内訳**

(単位:百万円)	10/3期 第3Q累計	11/3期 第3Q累計	増減額
支払利息	528	253	△275
その他	170	24	△146
合計	698	277	△421

● **11/3期第3Q累計 特別利益の主な内容**

債務免除益 28億28百万円
役員退職慰労引当金戻入額 3億74百万円

● **11/3期第3Q累計 特別損失の主な内容**

前渡金評価損 10億50百万円
減損損失 5億8百万円

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 建築請負案件の増加が牽引し、その他の事業が増収。
- ✓ 流動化事業は、たな卸資産評価損の計上等により、大幅な減益。

【売上高】		2010/3期		2011/3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	4,634	25.5%	3,493	61.0%	△1,140	△24.6%	
マンション販売事業	10,373	57.0%	1,366	23.8%	△9,007	△86.8%	
戸建販売事業	2,827	15.5%	356	6.2%	△2,470	△87.4%	
その他の事業	371	2.0%	516	9.0%	145	39.1%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	18,206	100.0%	5,734	100.0%	△12,472	△68.5%	

【営業利益】		2010/3期		2011/3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	287	6.2%	△1,577	△45.1%	△1,865	—	
マンション販売事業	330	3.2%	△217	△16.0%	△548	—	
戸建販売事業	107	3.8%	△69	△19.4%	△176	—	
その他の事業	△134	△36.2%	△9	△1.9%	124	—	
消去又は全社	△669	—	△758	—	△89	—	
営業利益合計	△78	△0.4%	△2,633	△45.9%	△2,554	—	

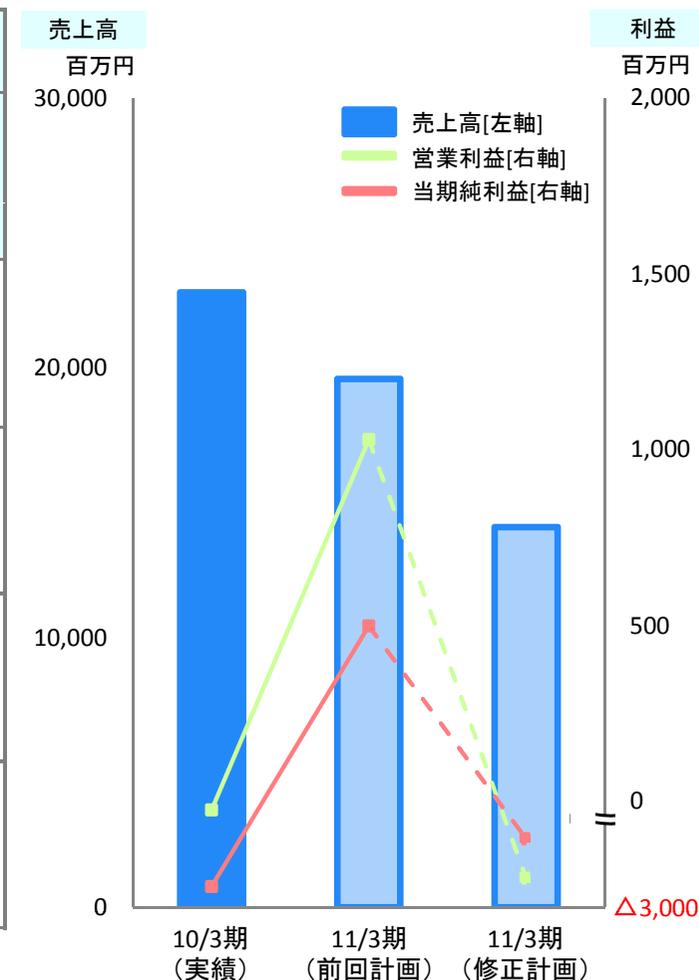
2011年3月期通期計画の修正

✓ 前回計画数値から売上高・利益ともに下方修正。

⇒ マンション買取再販物件の仕入れ及び販売計画の見直しなどによる減収

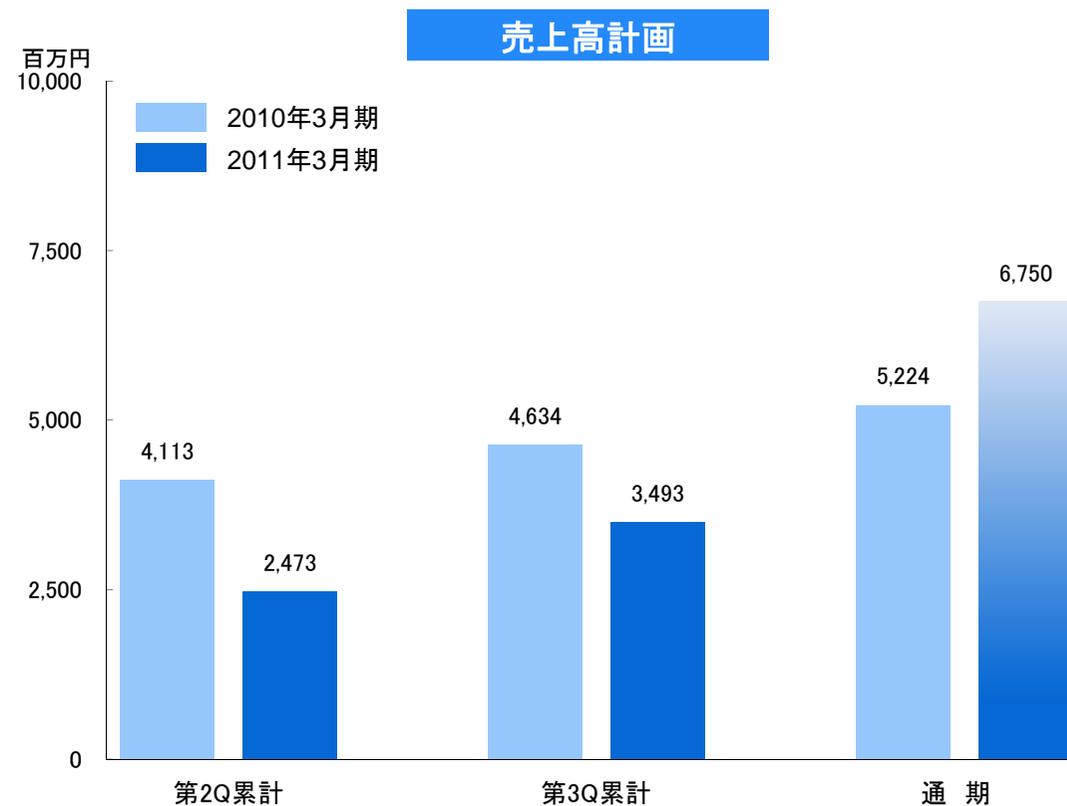
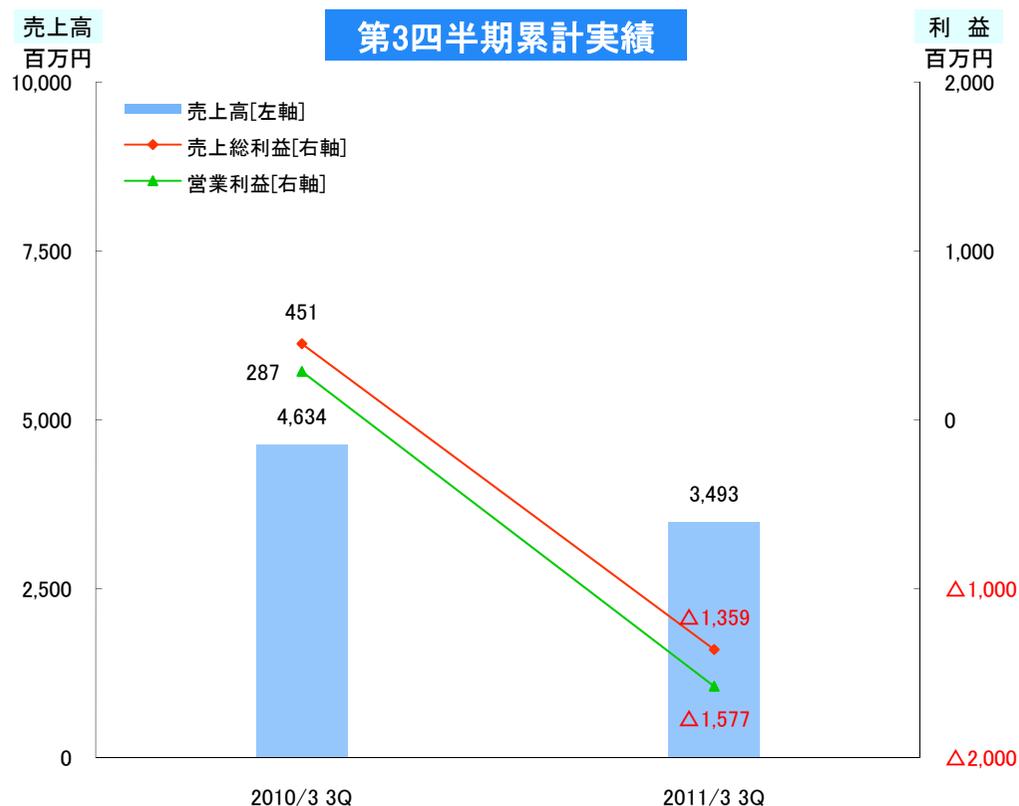
⇒ 事業再生計画に基づく、たな卸資産評価損及び債務免除益などの計上

(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期				
	実績	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	22,808	19,600	14,103	△5,497	△28.0%	△38.2%
営業利益	△232	1,030	△2,172	△3,202	—	—
経常利益	△754	550	△2,445	△2,995	—	—
当期純利益	△2,410	500	△1,051	△1,551	—	—



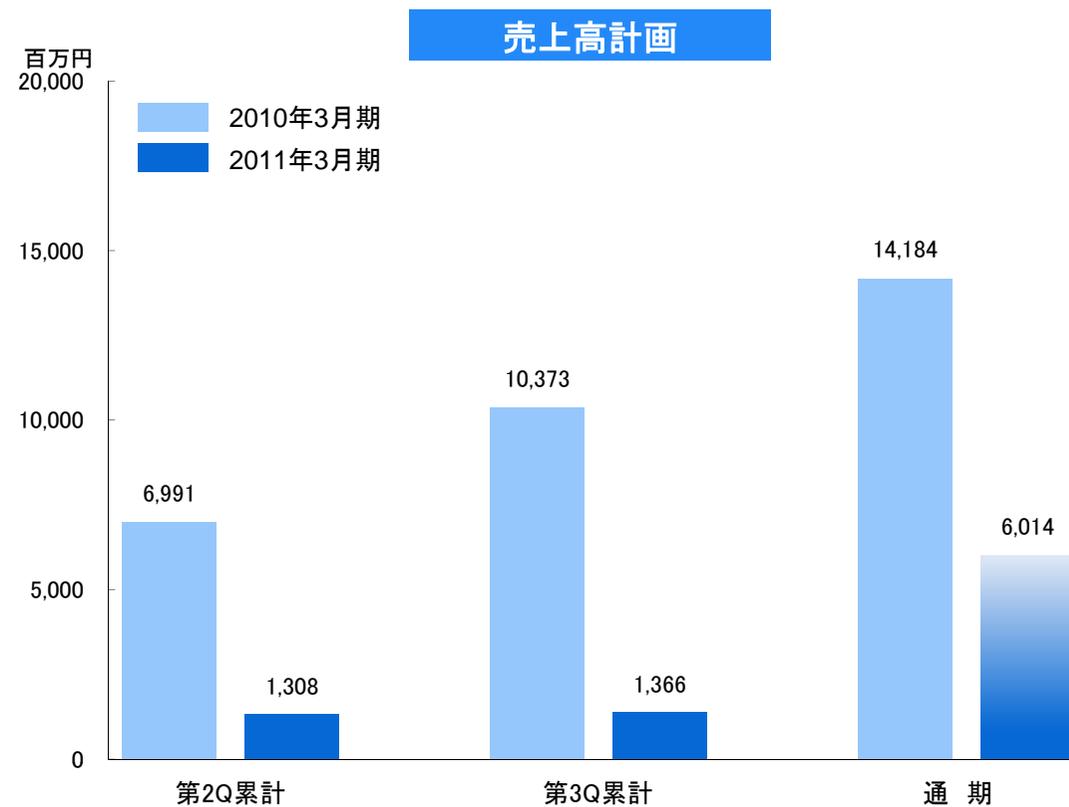
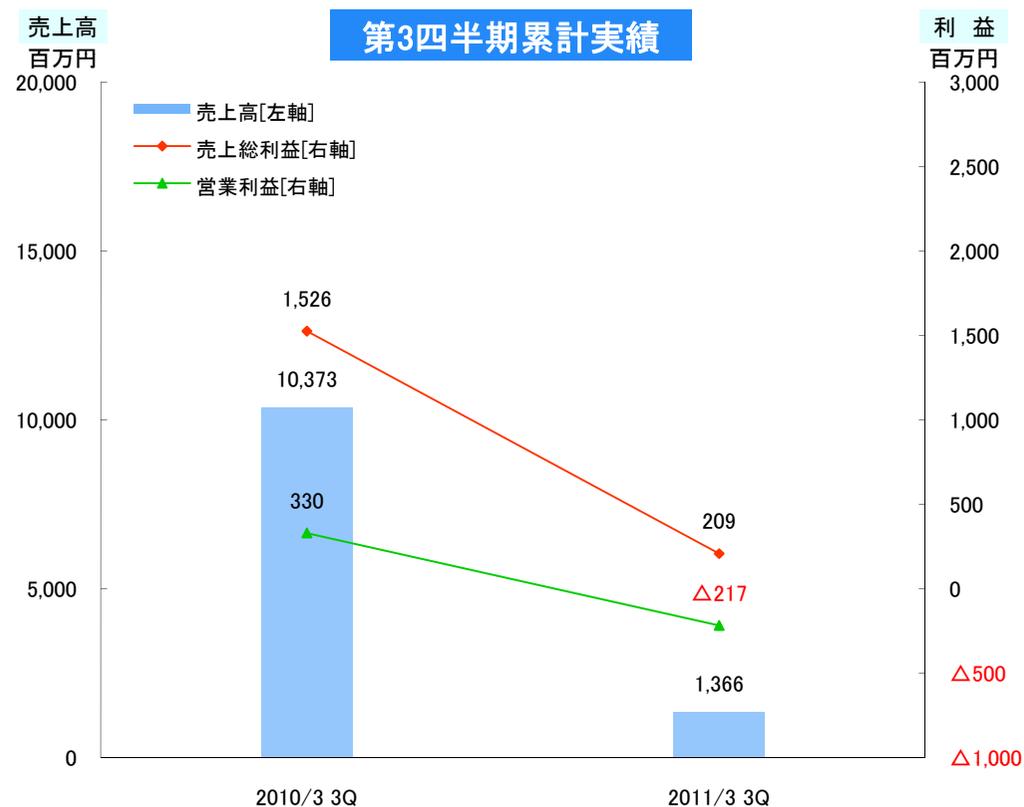
流動化事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計では、投資用不動産1件、開発用不動産6件の引渡しを完了。
- ✓ 当第3四半期累計において、たな卸資産評価損16億30百万円を計上。



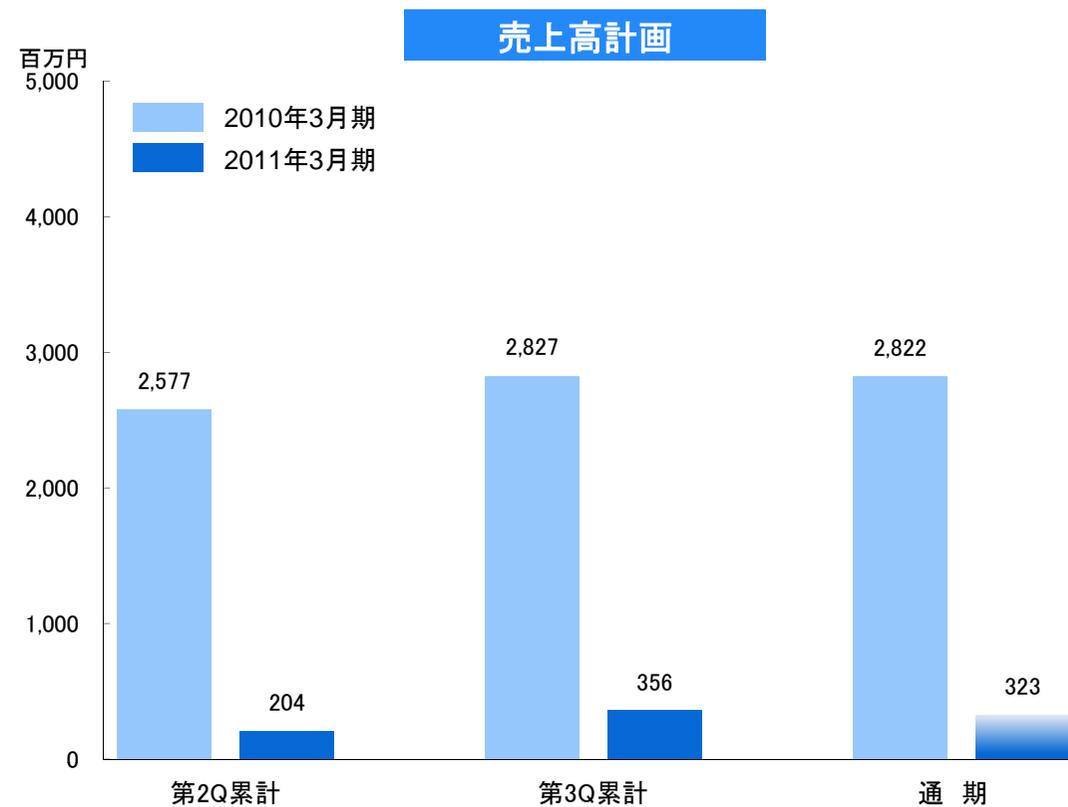
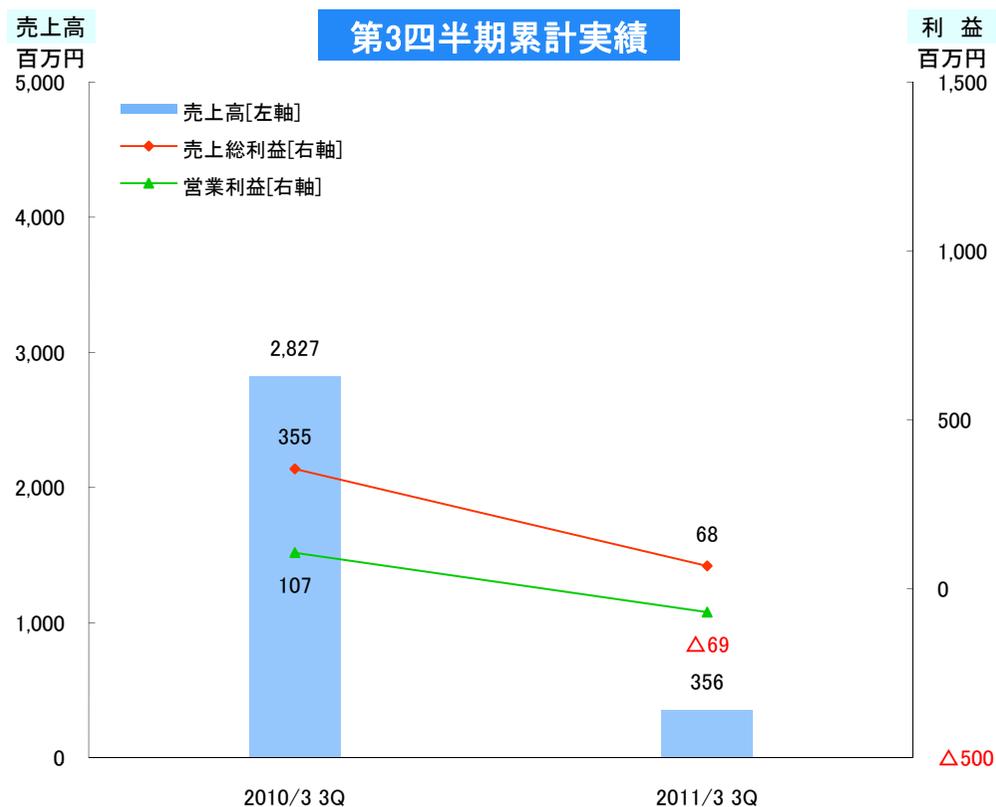
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計は、41戸の引渡し(前年同四半期比281戸減)。
- ✓ 売上総利益率が改善。=> 前年同四半期に比べ0.6ptアップの15.3%



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第3四半期累計は、8棟の引渡し(前年同四半期比178棟減)。
- ✓ 売上総利益率が改善。⇒ 前年同四半期に比べ6.5ptアップの19.1%



IV. 進行中プロジェクト

進行中プロジェクト(マンション販売事業)

ルネサンス戸塚テラス

【概要】

所在地：神奈川県横浜市戸塚区上矢部町
 交通：JR東海道線「戸塚」駅 バス10分 下車徒歩4分
 総戸数：93戸
 住居間取り：3LDK～4LDK
 建物竣工予定：2011年3月



ルネサンスさがみ野

【概要】

所在地：神奈川県座間市さがみ野1丁目
 交通：相鉄本線「さがみ野」駅 徒歩9分
 総戸数：25戸
 住居間取り：1LDK～3LDK
 建物竣工：2011年1月



ルネサンス小田原城址公園

【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
 建物竣工予定：2011年2月



ルネサンス湘南平塚

【概要】

所在地：神奈川県平塚市見附町
 交通：JR東海道線「平塚」駅 徒歩9分
 総戸数：27戸
 住居間取り：3LDK
 建物竣工：2010年5月



【お問合せ先】

IR担当部門：グループ経営企画チーム

TEL：03-5962-0770 FAX：03-5962-0771

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、2011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。