

---

# 2007年3月期 中間連結決算説明会



2006年11月30日

---

# 目次

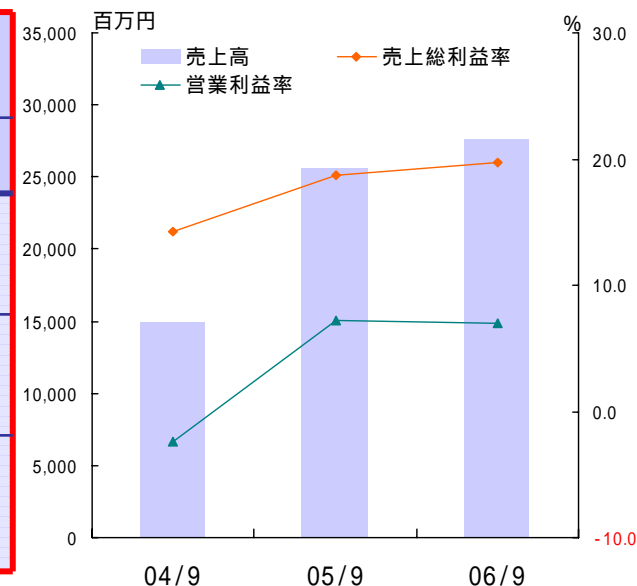
. 2007年3月期 中間連結決算概要	・・・ P. 2 - 8
. 2007年3月期 連結業績予想と下期の事業展開	・・・ P. 9 - 16
. 資本政策	・・・ P. 17 - 19
. 主要事業の概要	・・・ P. 20 - 23

本資料に記載された事業計画、業績予想等の将来に関する見通しは、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。したがって、経営環境の変化により、実際の業績や結果とは異なる可能性があります。

## . 2007年3月期 中間連結決算概要

# 中間連結決算ハイライト

(単位:百万円)	2004/9		2005/9		2006/9	
			前年比		前年比	
売上高	14,929	25,593	71.4%	27,655	8.1%	
売上総利益	2,131	4,784	124.5%	5,434	13.6%	
営業利益	359	1,853	616.3%	1,933	4.3%	



営業活動において2期連続増収増益を達成

マンション販売事業の利益率改善が寄与

# 経営成績

## 参考

(単位:百万円)	2005/9		2006/9		前年 同期比 増減率	中間連結業績予想	
		構成比		構成比		期初予想	10/16修正
売上高	25,593	100.0%	27,655	100.0%	8.1%	31,500	27,650
売上原価	20,809	81.3%	22,221	80.3%	6.8%		
売上総利益	4,784	18.7%	5,434	19.7%	13.6%		
販管費	2,931	11.5%	3,500	12.7%	19.4%		
営業利益	1,853	7.2%	1,933	7.0%	4.3%	1,080	1,890
営業外収益	126	0.5%	148	0.5%	17.9%		
営業外費用	576	2.2%	1,272	4.6%	120.7%		
経常利益	1,403	5.5%	810	2.9%	42.3%	530	800
特別利益	9	0.0%	59	0.2%	535.9%		
特別損失	82	0.3%	193	0.7%	134.6%		
税金等調整前純利益	1,329	5.2%	675	2.4%	49.2%		
中間(当期)純利益	751	2.9%	362	1.3%	51.7%	290	390

マンション販売事業の原価改善による売上総利益率の向上

06/9内訳	
支払利息	825
社債発行費	190
新株発行費	143
その他	113
合計	1,272

賃貸物件の売却に伴う損失

# 財政状態

(単位:百万円)	2005/9		2006/9		増減額
		構成比		構成比	
<b>流動資産</b>	<b>47,726</b>	<b>90.6%</b>	<b>68,476</b>	<b>94.1%</b>	<b>20,749</b>
現金・預金	9,348	17.7%	12,668	17.4%	3,320
販売用不動産	2,360	4.5%	2,980	4.1%	619
仕掛販売用不動産	34,029	64.6%	48,943	67.3%	14,913
<b>固定資産合計</b>	<b>4,977</b>	<b>9.4%</b>	<b>4,282</b>	<b>5.9%</b>	<b>695</b>
<b>資産合計</b>	<b>52,704</b>	<b>100.0%</b>	<b>72,758</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,054</b>
<b>流動負債合計</b>	<b>24,904</b>	<b>47.3%</b>	<b>37,052</b>	<b>50.9%</b>	<b>12,148</b>
支払手形・買掛金	4,393	8.3%	5,685	7.8%	1,291
短期借入金	16,730	31.7%	26,672	36.7%	9,942
<b>固定負債合計</b>	<b>22,032</b>	<b>41.8%</b>	<b>23,871</b>	<b>32.8%</b>	<b>1,838</b>
社債	666	1.3%	450	0.6%	216
新株予約権付社債	1,200	2.3%	5,600	7.7%	4,400
長期借入金	19,648	37.3%	17,256	23.7%	2,392
<b>負債合計</b>	<b>46,936</b>	<b>89.1%</b>	<b>60,923</b>	<b>83.7%</b>	<b>13,986</b>
<b>資本金</b>	<b>789</b>	<b>1.5%</b>	<b>3,611</b>	<b>5.0%</b>	<b>2,822</b>
<b>資本剰余金</b>	<b>709</b>	<b>1.3%</b>	<b>3,525</b>	<b>4.8%</b>	<b>2,816</b>
<b>利益剰余金</b>	<b>4,123</b>	<b>7.8%</b>	<b>4,604</b>	<b>6.3%</b>	<b>481</b>
<b>少数株主持分</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>0.0%</b>	<b>14</b>
<b>純資産合計</b>	<b>5,767</b>	<b>10.9%</b>	<b>11,834</b>	<b>16.3%</b>	<b>6,067</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>52,704</b>	<b>100.0%</b>	<b>72,758</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,054</b>

仕掛販売用不動産の増加  
 08/3期、09/3期の用地取得が順調に推移

有利子負債残高の状況  
 05/9期 38,531百万円  
 06/9期 50,295百万円  
 増減 11,764百万円

第2回新株予約権付社債の発行

増資の状況  
 新株式発行 40億円  
 新株予約権付社債 60億円  
 (06/9現在では4億円が普通株式に転換)

# 流動化事業

(単位:百万円)	2005/9		2006/9		増減額
		構成比		構成比	
売上高	11,766	100.0%	11,445	100.0%	320
売上原価	9,361	79.6%	9,304	81.3%	57
売上総利益	2,405	20.4%	2,141	18.7%	263

地域別販売高		
地域	件数	売上高
東京都区内	7件	5,358
神奈川県	2件	2,502
千葉県	3件	1,302
大阪府	1件	2,255
合計	13件	11,418

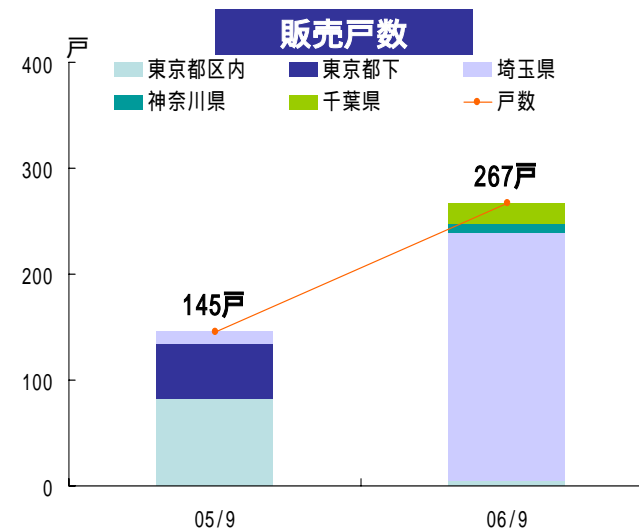
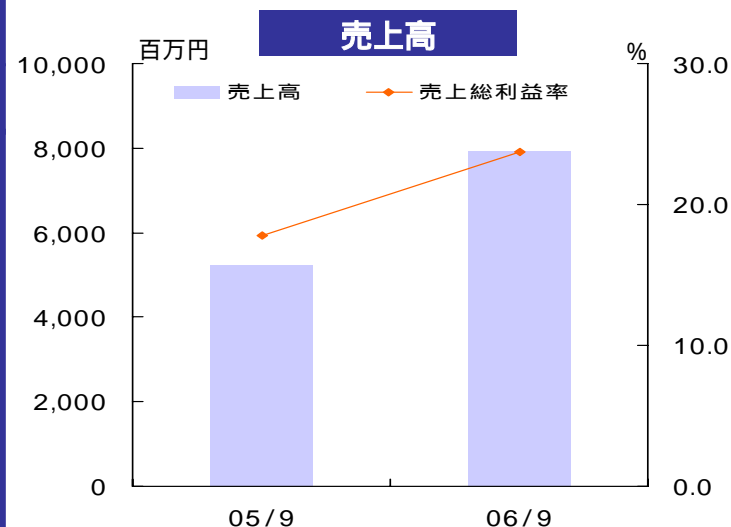
附帯業務収入27百万円を除く

都心部を中心に、首都圏、地方大都市圏においても積極的な用地の取得

土地情報提供者との関係強化によるプロジェクトの増加  
 (前年同期比5物件増の13物件)

# マンション販売事業

(単位:百万円)	2005/9		2006/9		増減額
		構成比		構成比	
売上高	5,215	100.0%	7,951	100.0%	2,735
売上原価	4,289	82.2%	6,069	76.3%	1,779
売上総利益	925	17.8%	1,881	23.7%	956



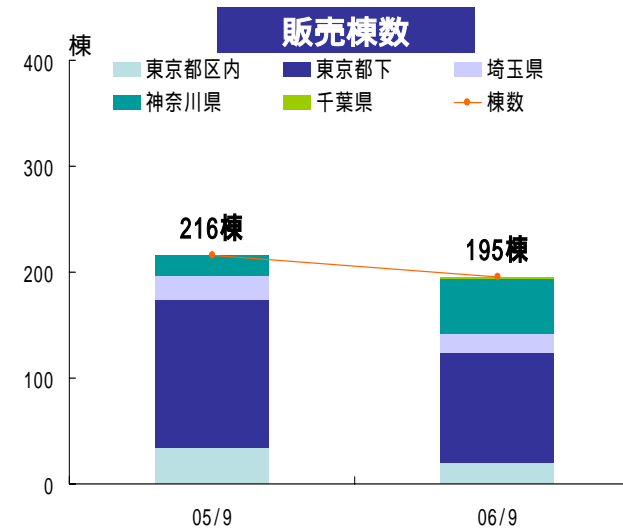
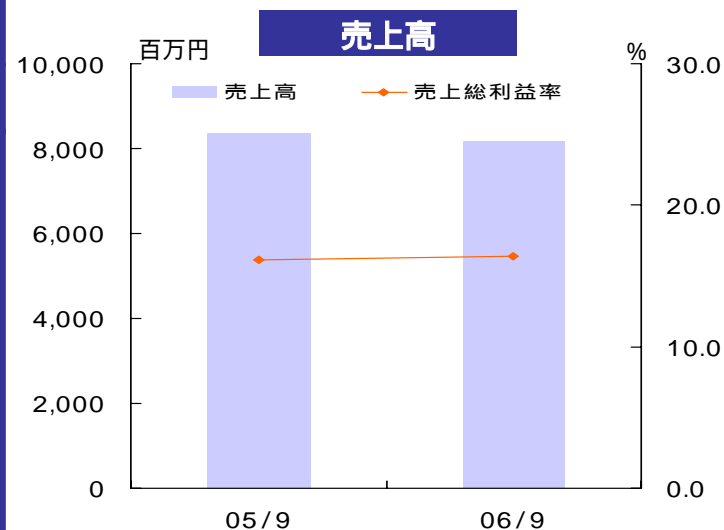
前年同期比3棟・122戸増の「5棟・267戸」の売上計上を達成

マーケットをにらんだ郊外型プロジェクトの販売戦略が寄与、大幅な売上総利益率の向上



# 戸建販売事業

(単位:百万円)	2005/9		2006/9		増減額
		構成比		構成比	
売上高	8,364	100.0%	8,158	100.0%	205
売上原価	7,016	83.9%	6,818	83.6%	197
売上総利益	1,347	16.1%	1,339	16.4%	8



サテライト店舗展開が定着。  
 事業基盤の確立による、安定した収益の確保

高額エリアでの供給増により、販売単価が向上し、  
 売上総利益率の向上

## . 2007年3月期 連結業績予想と下期の事業展開

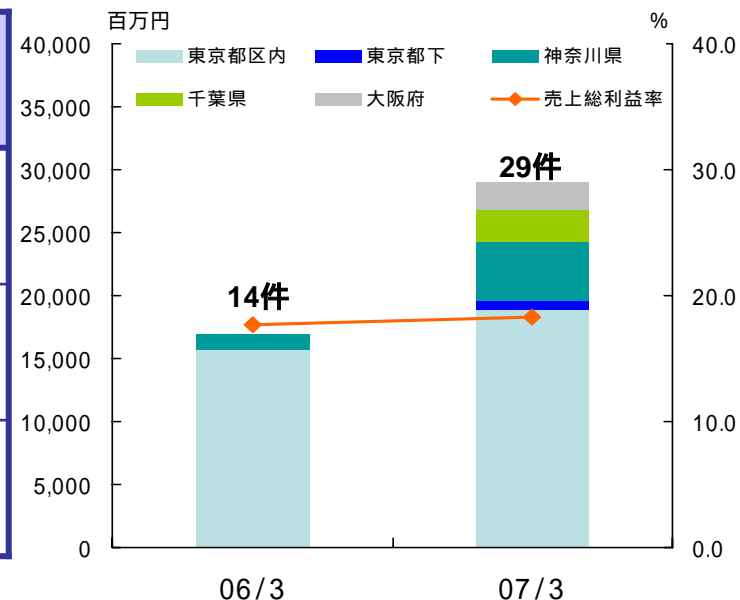
# 2007年3月期 連結業績の見通し

(単位:百万円)	2006/3 実績	2007/3 期初予想	2007/3 通期見通し	増減額	
売上高	53,405	75,500	75,900	400	流動化事業の増加
営業利益	3,300	4,320	5,200	880	流動化事業、戸建販売事業の 売上総利益が増加 <b>利益増加 530百万円</b>
経常利益	2,324	3,020	3,300	280	広告宣伝費等の販管費の 削減 <b>利益増加 350百万円</b>
当期純利益	1,206	1,740	1,790	50	増資関連費用の発生 <b>利益減少 330百万円</b> 仕入れ物件増による支払利息 増加 <b>利益減少 170百万円</b> 営業外費用その他 <b>利益減少 100百万円</b>

# 流動化事業

## 【前年同期比】

(単位:百万円)	06/3	07/3(予)	増減率
売上高	16,990	29,000	70.7%
売上総利益	3,001	5,300	76.6%
営業利益	2,173	4,150	91.0%



## 【対期初予想】

(単位:百万円)	期初予想	07/3(予)	増減額
売上高	27,000	29,000	2,000
売上総利益	4,550	5,300	750

引渡し件数が1件増加  
 (期初)28件 (見通し)29件  
 引渡し件数増による売上高の増加  
 売上原価改善による売上総利益の増加

予定売上高 290億円

販売状況

2006/10月末現在

174億円 (進捗率 60%)

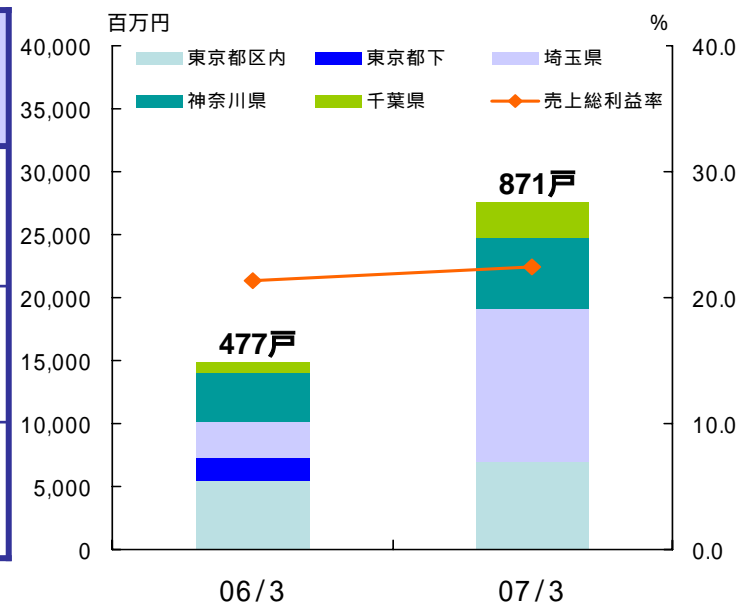
07/3期主なプロジェクト	用途	予定売上高
川崎戸手	マンション用地	3,780
後樂園	賃貸マンション	3,736
世田谷新町	マンション用地	2,500
成城4丁目	賃貸マンション	2,426
その他		16,558
<b>合計</b>	<b>29件</b>	<b>29,000</b>



# マンション販売事業

## 【前年同期比】

(単位:百万円)	06/3	07/3(予)	増減率
売上高	15,144	27,500	81.6%
売上総利益	3,237	6,200	91.5%
営業利益	470	1,030	119.1%

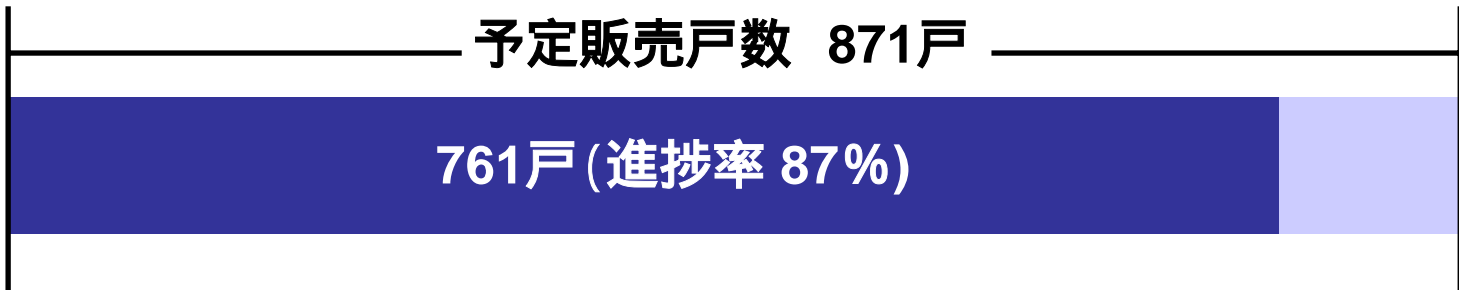


## 【対期初予想】

(単位:百万円)	期初予想	07/3(予)	増減額
売上高	29,000	27,500	1,500
売上総利益	6,500	6,200	300

引渡し戸数が66戸減少  
 (期初) 937戸 (見通し) 871戸  
 引渡し時期の先送りによる売上高  
 および利益の減少

**販売状況**  
 2006/10月末現在



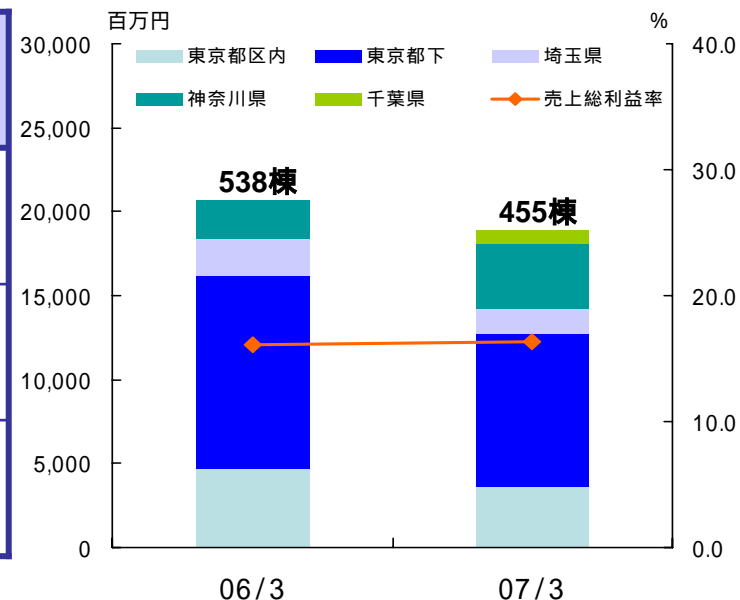
07/3期主なプロジェクト	戸数	予定売上高
ルネサンス宮前ハーモニープレイス	全99戸	3,069
山王プレイス	全70戸 (持分48%)	2,181
オズマークスセンター南	全87戸 (持分51%)	2,172
ルネサンス川口青木町公園	全62戸	1,900
T - Angle	全86戸	1,854
その他	546戸	16,324
<b>合計</b>	<b>871戸</b>	<b>27,500</b>



# 戸建販売事業

## 【前年同期比】

(単位:百万円)	06/3	07/3(予)	増減率
売上高	20,734	18,900	8.8%
売上総利益	3,345	3,100	7.3%
営業利益	2,008	1,540	23.3%



## 【対期初予想】

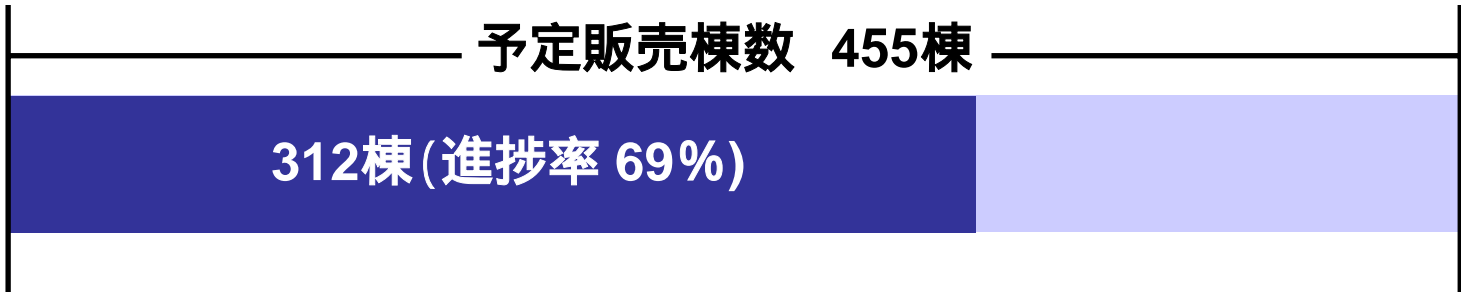
(単位:百万円)	期初予想	07/3(予)	増減額
売上高	19,000	18,900	100
売上総利益	2,900	3,100	200

引渡し棟数が20棟減少  
 (期初) 475棟 (見通し) 455棟

引渡し棟数は減少するものの高額エリアでの販売が好調



販売状況  
 2006/10月末現在



07/3期主なプロジェクト	棟数	予定売上高
ルネタウン グレイスヒルズ大泉	28棟	1,542
ルネタウン三鷹上連雀	17棟	1,212
ルネタウン茅ヶ崎市柳島	32棟	1,089
ルネタウン多摩和田	17棟	635
ルネタウン多摩永山	13棟	508
その他	348棟	13,914
<b>合計</b>	<b>455棟</b>	<b>18,900</b>



## . 資本政策

# 第三者割当による新株式及び新株予約権付社債

## 新株式発行

発行日	2006年6月16日
発行新株式数	5,215,100株
発行価格	767円
発行価格総額	3,999,981,700円
資本組入額	384円
資本組入総額金	2,002,598,400円

## 新株予約権付社債発行

名称	第2回無担保転換社債型 新株予約権付社債
発行日	2006年6月16日
社債の総額	6,000,000,000円
転換価格	当初852円 直近515円(2006年10月30日)
転換価格の修正	2006年6月30日以降の毎月末日
行使期間	2006年6月19日～2009年6月12日

「新株予約権付社債60億円」の転換状況(2006年11月28日現在)

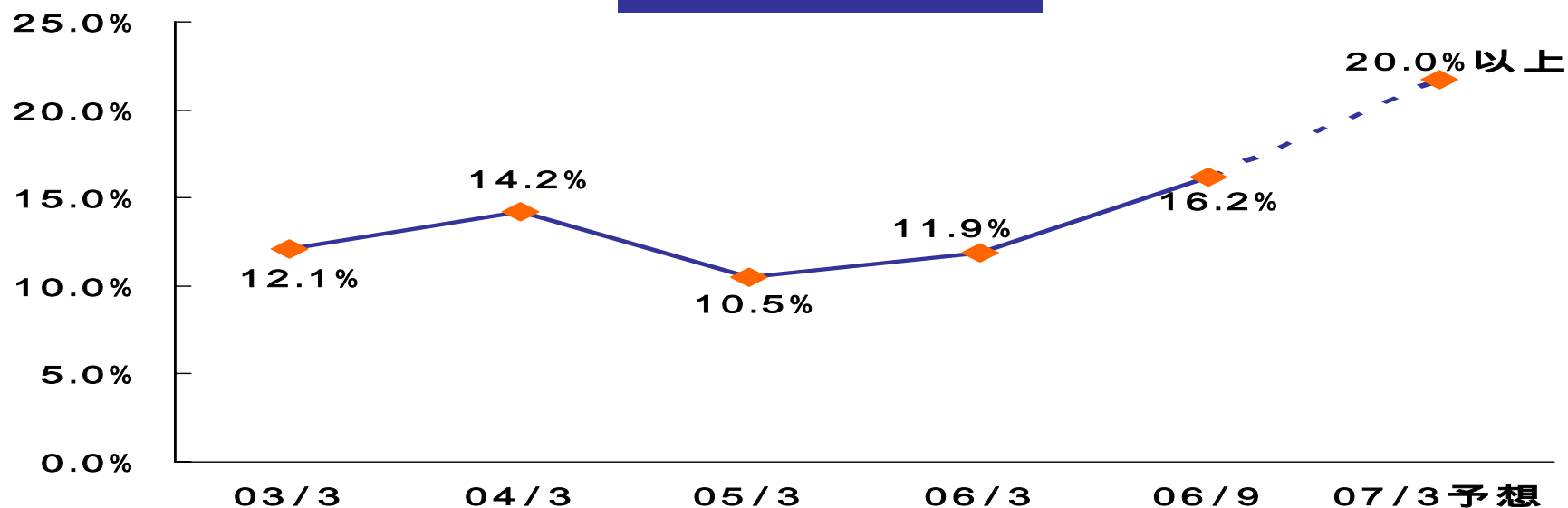
転換累計金額：56億円(93%)

新株式発行及び新株予約権付社債による資金調達で当社の経営課題の一つである資本充実に一気に進め、

財務の健全性を確保し、企業体力の強化を図る

流動化事業、マンション販売事業への経営資源集中を図り、大型・再開発プロジェクト等への積極的な資金投資を行い、更なる企業成長を図る

## 自己資本比率



自己資本比率 = (株主資本 + 評価・換算差額等) ÷ 総資産

## ・主要事業の概要

## 大阪西天満プロジェクト

### 【物件概要】

用途 賃貸マンション  
交通 大阪市営堺筋線「南森町」駅徒歩5分  
売上高 約20億円 (予定)  
2008/3期売上計上予定



完成イメージパース

本物件は、大阪梅田商圏の官庁・オフィス・マンションの混在エリアに位置し、大阪梅田でも格の高い立地。

賃貸マンションの潜在需要として単身者や学生ばかりでなく、徒歩圏に裁判所や法務局等があるため、司法書士や弁護士の個人事務所等の利用が見込める。

## 豊洲1丁目プロジェクト

### 【物件概要】

用途 オフィスビル  
交通 有楽町線・ゆりかもめ「豊洲」駅徒歩8分  
売上高 約45億円 (予定)  
2009/3期売上計上予定



完成イメージパース

大手IT系企業の本社等が建ち並ぶ豊洲1～3丁目エリアは、開発計画が進み、新たにゆりかもめ豊洲駅が開業。本物件は、敷地面積の広さを生かした300坪超のフロア面積を確保し、物件の希少性を高め、収益性の高いオフィスビルを開発。

## 川崎戸手プロジェクト - 川崎市・国土交通省と一体となった川崎再開発事業 -

### 【物件概要】

名称 アクアリーナ川崎  
 交通 JR「川崎」駅徒歩14分  
 事業主 当社(持分40%)  
 (株)新日鉄都市開発  
 丸紅(株)



**総事業計画戸数 395戸 総売上高 165億円(予定)**

**アズリータワー**  
 09/3期売上計上予定  
 総戸数 144戸

**ヴェルデタワー**  
 09/3売上計上予定  
 総戸数 125戸

**ロッソタワー**  
 09/3売上計上予定  
 総戸数 126戸



優良建築物等整備事業・・・空地等の整備による良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進を図ることを目的とした、国及び地方公共団体の要綱に基づく補助事業。

スーパー堤防整備事業・・・治水事業とまちづくりを一体となつてすすめることで、沿川地域の将来像を見つめながら、安全で、水と緑のうるおいのあるまちづくりと良好な河川環境を実現しようとする事業。

## 野田梅郷プロジェクト

### 【物件概要】

名称 ルネサンス梅郷駅前ザ・タワー  
交通 東武野田線「梅郷」駅徒歩1分  
総戸数 83戸  
売上高 約20億円 (予定)  
2008/3期売上計上予定



東武野田線「梅郷」駅から徒歩1分の駅前立地。区画整理事業や新駅舎建設などで大きく変わる駅前エリアの中心に野田市最高層<sup>2</sup>となる14階建てタワーレジデンスが誕生。爽快な見晴らしと開放感、そして新しい街並みのランドマークとなる価値あるハイクオリティ・ステージ。

<sup>1</sup> 平成18年度末新駅舎完成時。現況は徒歩2分。 <sup>2</sup> MRC調査。

## 初石プロジェクト

### 【物件概要】

名称 ルネサンス初石  
交通 東武野田線「初石」駅徒歩6分  
総戸数 125戸  
売上高 約30億円 (予定)  
2008/3期売上計上予定



東武野田線「初石」駅から徒歩6分の近さ。駅前には24時間営業のスーパーをはじめ、日常生活に必要な施設が揃う。近隣には柏の葉公園など大型公園も点在し、子育てにふさわしい環境。アーバンホワイトを基調にした気品ある外観は、周囲の落ち着いた街並みとこちよく調和しながらその存在感を主張。