

2008年3月期第1四半期決算概況

2007年8月1日(水)
株式会社新日本建物

変わること、変わらないこと。



第1四半期決算のポイント

【業績・計画】

1. 流動化事業・マンション販売事業において、収益性の高い物件の引渡しが集中し、前年同期に比べ、大幅な増収・増益を達成。
2. 第1四半期で中間期計画の営業利益に対し77%、同じく経常利益に対して92%と順調に進捗。

【事業環境】

1. 国内不動産市場への投資意欲は根強いものの、地方都市圏にも波及する地価の高騰により、新規物件の取得は依然として困難な状況が続いている。

【事業活動】

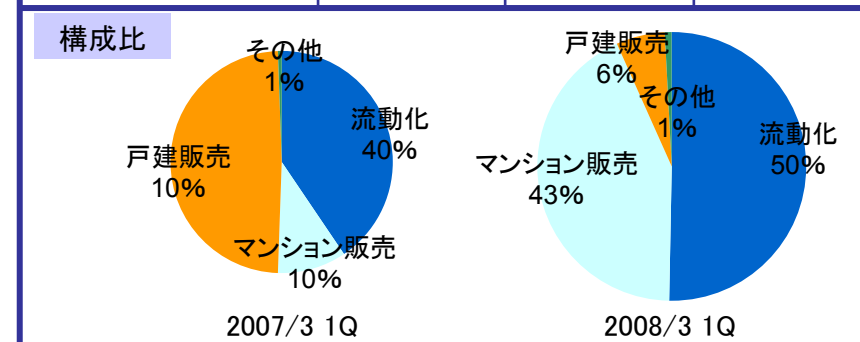
1. 前期からの財務基盤強化に伴い、大規模プロジェクトへの取組みを積極化。
2. マンション販売事業のエリア戦略において、北関東支店開設に続く、新たな拠点展開を検討し、仕入力の強化へ。
3. 成長戦略として、新規事業である『サービスオフィス事業』の立ち上げ。

連結損益計算書

(単位:百万円)

(単位:百万円)	2007年3月期		2008年3月期	
	第1四半期	第1四半期	第1四半期	増減率
売上高	8,800	20,588		134.0%
売上総利益	1,543	4,709		205.1%
売上総利益率	17.5%	22.9%		5.3pt
販売管理費	1,125	1,801		60.0%
販売管理费率	12.8%	8.8%		△4.0pt
営業利益	417	2,908		596.6%
営業利益率	4.7%	14.1%		9.4pt
経常利益	△258	2,642		—
経常利益率	△2.9	12.8%		15.8pt
純利益	△280	1,602		—
純利益率	△3.2	7.8%		11.0pt

セグメント別売上高	2007/3 1Q	2008/3 1Q	増減率
流動化事業	3,557	10,358	191.2%
マンション販売事業	902	8,837	879.5%
戸建販売事業	4,289	1,239	△71.1%
その他の事業	51	151	197.2%



(単位:百万円)

販売管理費明細	2007/3 1Q	2008/3 1Q	増減率
人件費	400	408	2.1%
販売手数料	226	476	110.3%
広告宣伝費	274	555	102.0%
その他	224	361	61.2%

成長を持続する不動産投資市場において、当社の流動化事業も大きく飛躍。

マンション販売事業は、団塊Jr世代を中心とする底固い需要に支えられ、
 埼玉・千葉エリアを中心に順調に推移。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2007/3 1Q		2008/3 1Q		増減額
		構成比		構成比	
流動資産合計	64,231	93.6%	78,394	95.1%	14,163
現金・預金	11,817	17.2%	10,995	13.3%	△822
販売用不動産	2,012	2.9%	4,915	6.0%	2,903
仕掛販売用不動産	46,512	67.8%	57,444	69.7%	● 10,932
その他	3,888	5.7%	5,038	6.1%	1,149
固定資産合計	4,410	6.4%	3,998	4.9%	△411
資産合計	68,641	100.0%	82,393	100.0%	13,751
流動負債合計	33,699	49.1%	47,480	57.6%	13,781
支払手形・買掛金	6,143	9.0%	10,062	12.2%	3,919
短期借入金	25,081	36.5%	30,050	36.5%	● 4,969
その他	2,475	3.6%	7,367	8.9%	4,892
固定負債合計	24,103	35.1%	14,615	17.8%	△9,487
社債	510	0.7%	230	0.3%	● △280
新株予約権付社債	6,000	8.7%	—	—	● △6,000
長期借入金	17,072	24.9%	13,814	16.8%	● △3,257
その他	521	0.8%	571	0.7%	50
負債合計	57,803	84.2%	62,096	75.4%	4,293
資本金	3,409	5.0%	6,414	7.8%	● 3,004
資本剰余金	3,323	4.8%	6,328	7.7%	● 3,004
利益剰余金	3,961	5.8%	7,428	9.0%	3,467
その他	143	0.2%	124	0.1%	△18
純資産合計	10,838	15.8%	20,296	24.6%	9,457
負債・純資産合計	68,641	100.0%	82,393	100.0%	13,751

●仕掛販売用不動産の増加
 流動化事業の用地仕入れ進捗により、大きく増加
 流動化 : 283億円(前年同期比95億円増)
 マンション販売 : 222億円(前年同期比10億円増)
 戸建販売 : 67億円(前年同期比3億円増)

●有利子負債残高の状況
 07/3 1Q 48,979百万円
 08/3 1Q 44,875百万円
 増減 △4,104百万円

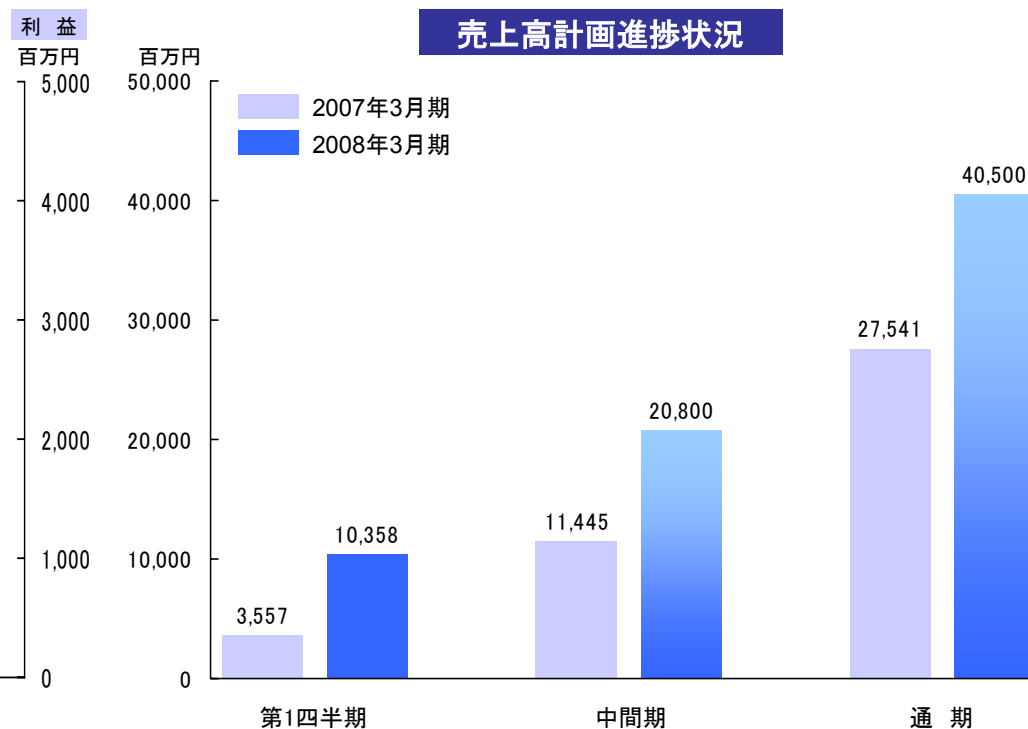
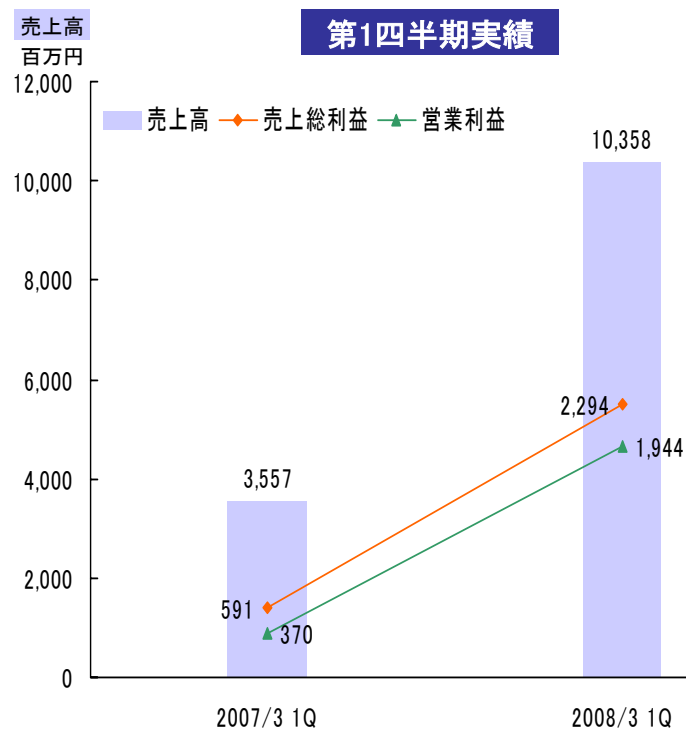
●新株予約権付社債の減少
 2007/1/16で普通株式に全額転換完了

●エクイティファイナンスの実施
 新株予約権付社債60億円の普通株式への転換による増加等

2008年3月期利益計画

(単位:百万円)	2007年3月期			2008年3月期					
	第1四半期 (実績)	中間期 (実績)	通 期 (実績)	第1四半期		中間期		通 期	
				(実績)	増減率	(計画)	増減率	(計画)	増減率
売上高	8,800	27,655	73,200	20,588	134.0%	45,300	63.8%	96,000	31.1%
流動化事業	3,557	11,445	27,541	10,358	191.2%	20,800	81.7%	40,500	47.1%
マンション販売事業	902	7,951	27,540	8,837	879.5%	17,800	123.9%	36,000	30.7%
戸建販売事業	4,289	8,158	17,843	1,239	△71.1%	6,500	△20.3%	19,000	6.5%
その他の事業	51	99	275	151	197.2%	200	100.1%	500	81.5%
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—	—	—
営業利益	417	1,933	6,548	2,908	596.6%	3,770	94.9%	7,400	13.0%
流動化事業	370	1,612	4,317	1,944	424.4%	3,160	95.9%	5,900	36.7%
マンション販売事業	△69	279	1,908	1,195	—	1,370	389.4%	2,560	34.2%
戸建販売事業	307	737	1,624	△127	—	120	△83.7%	1,350	△16.9%
その他の事業	34	62	187	88	160.4%	10	—	△8	—
消去又は全社	△225	△758	△1,489	△192	—	△890	—	△2,402	—
経常利益	△258	810	4,602	2,642	—	2,870	254.2%	5,560	20.8%
当期純利益	△280	362	2,253	1,602	—	1,520	319.0%	2,950	30.9%

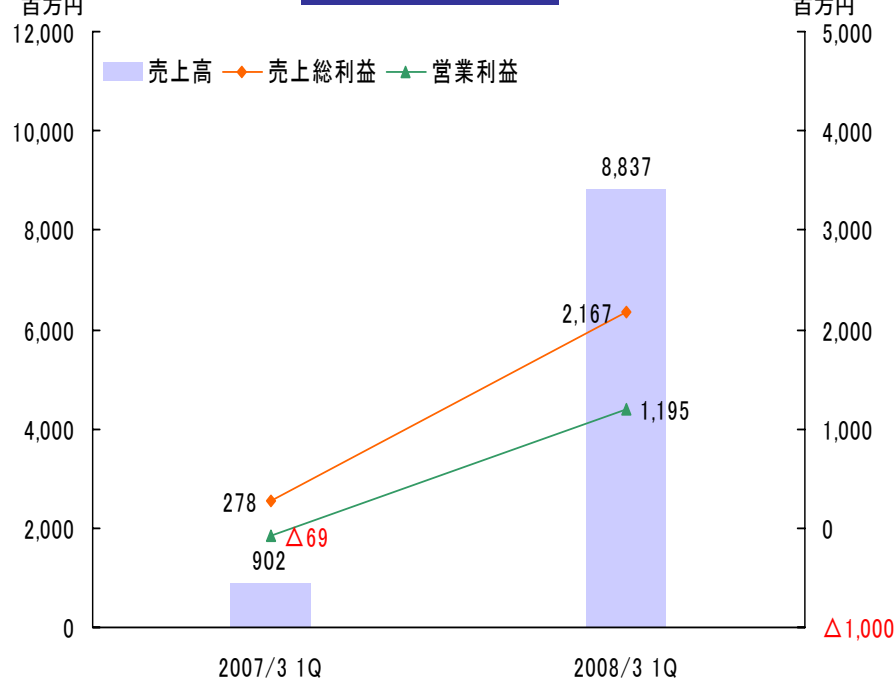
- 都心部の事業用不動産5件の引渡しが順調に完了したことにより、第1四半期の売上高は前年同期比191.2%と、大幅に拡大。
- 収益性の高い開発型物件が利益率向上の牽引役となり、営業利益率が、前年同期比8.3ポイント上昇の18.8%を達成。



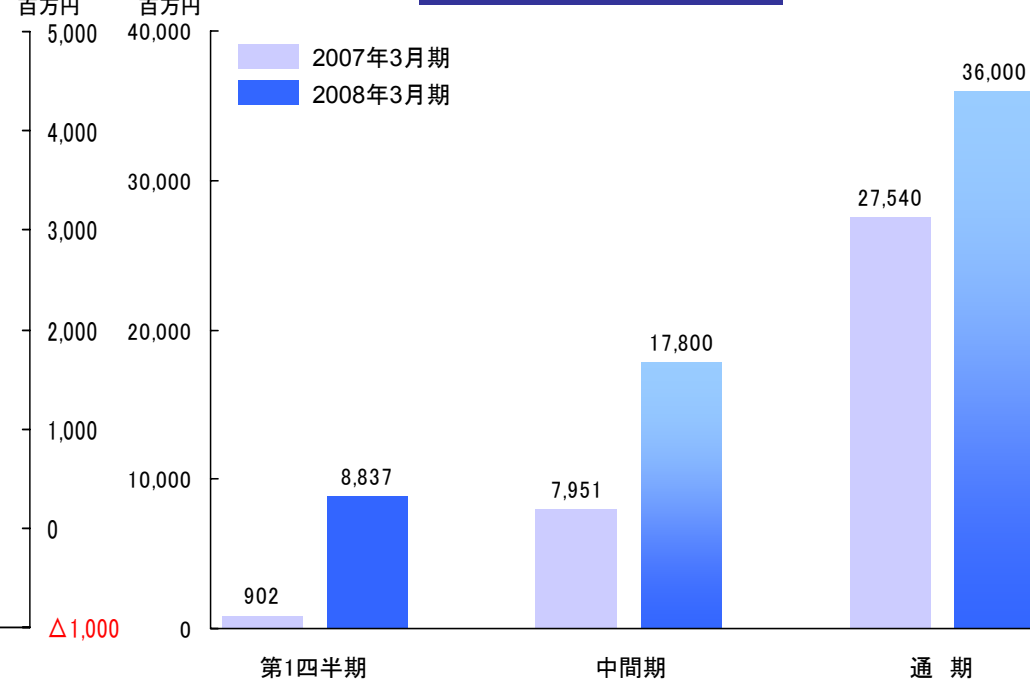
マンション販売事業の状況

- 当第1四半期は4棟(前年同期はゼロ)の竣工物件があり、309戸(前年同期比283戸増)の引渡しを完了。
- 通期計画に対する売上高の進捗は約25%。販売契約戸数の進捗は約70%と順調な滑り出し。

売上高
 百万円
第1四半期実績

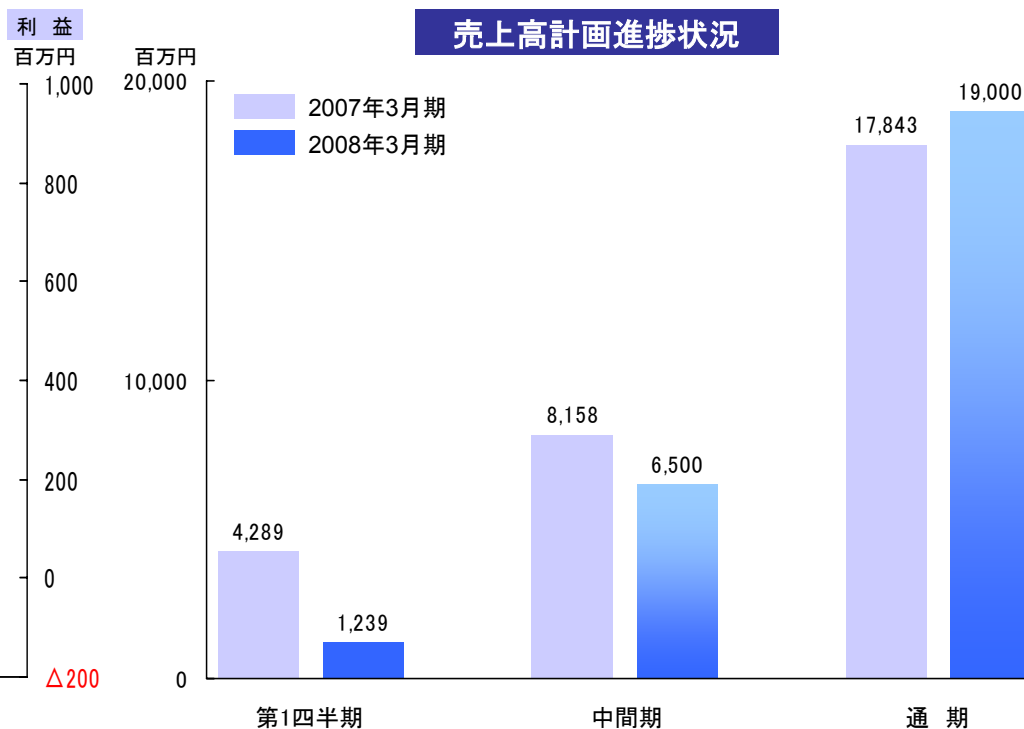
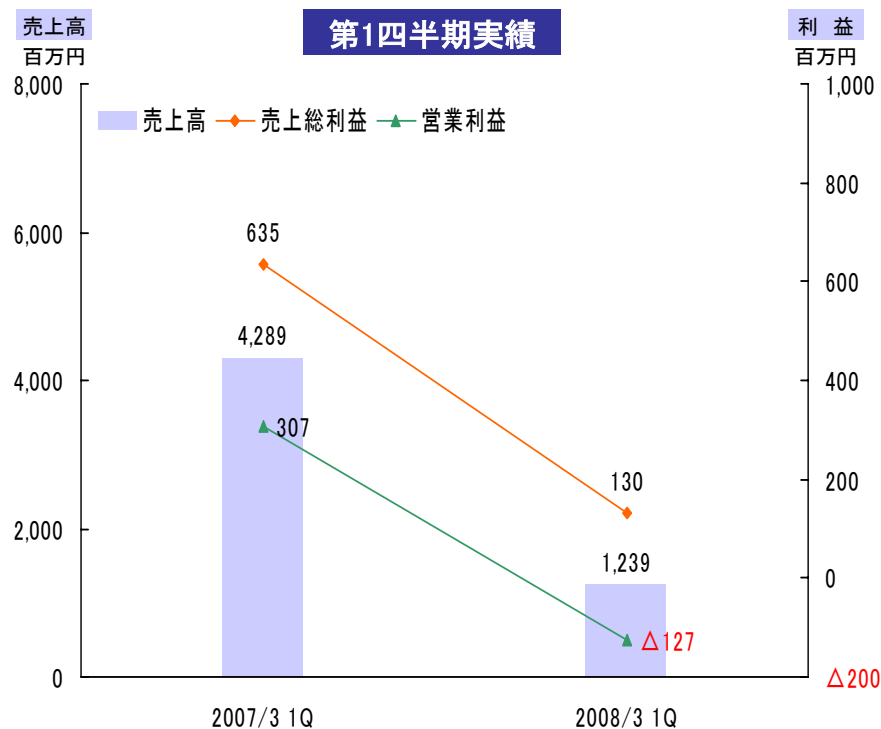


利益
 百万円
売上高計画進捗状況

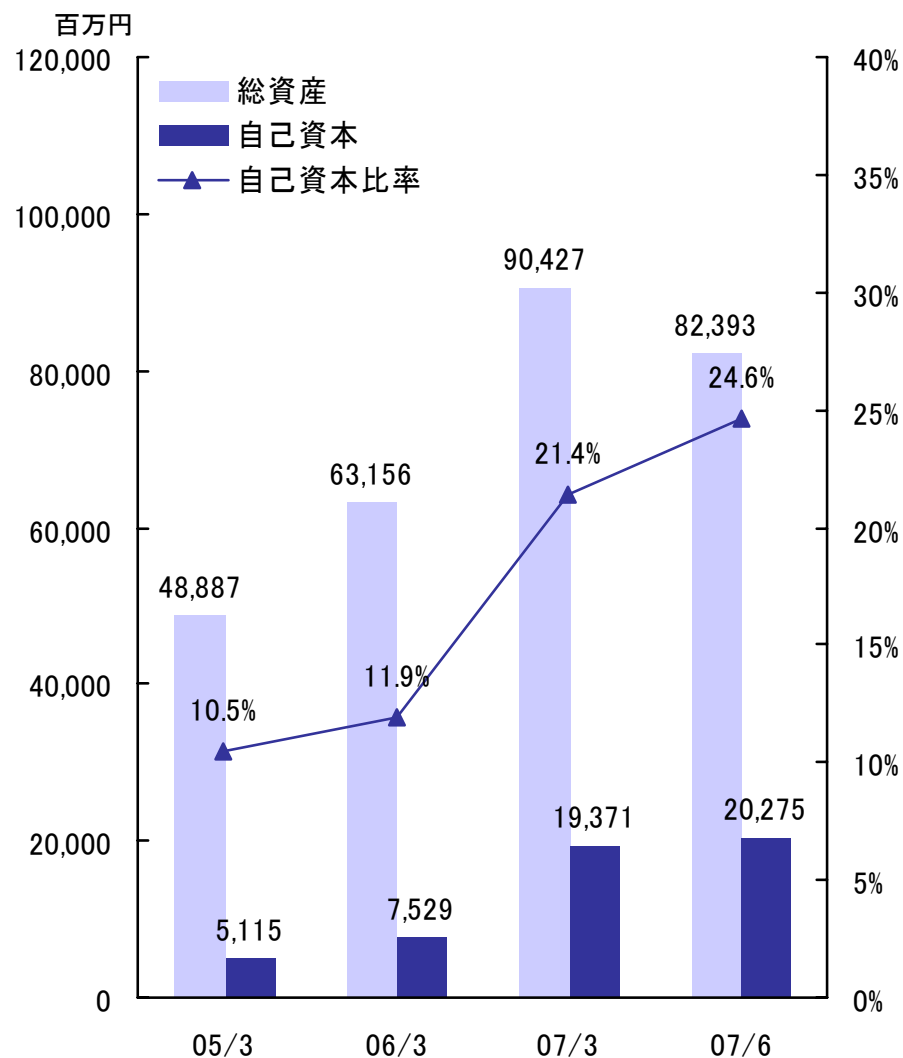


戸建販売事業の状況

- 当期は、引渡しが7月以降に集中するため、当第1四半期の売上高、利益はともに前年同期に比べ減少。
- 2009年3月期以降の用地仕入れに着手し、順調に進捗。



財務活動の状況



- 当第1四半期は、大型物件の売却に伴い、借入金の返済が先行した結果、自己資本比率が24.6%に向上。
- 大規模プロジェクトへの積極参加と、資金調達コストの圧縮に向けて、各金融機関との関係強化に努める。

【お問合せ先】

IR担当部門：管理本部 経営企画部

TEL：03-5227-5605 FAX：03-5227-5606

E-mail：ir@kksnt.co.jp URL：http://www.kksnt.co.jp/



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。