

2012年3月期第2四半期決算説明資料

2011年11月7日(月) 株式会社新日本建物

I. 2012年3月期第2四半期連結決算概要	—	P. 2
II. 事業環境データ	—	P. 10
III. 2012年3月期の事業展開	—	P. 14
IV. 新日本建物の概要	—	P. 18

I. 2012年3月期第2四半期連結決算概要

第2四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 首都圏エリアにおける住宅分譲市場の回復の動きは堅調。
- 震災の影響による仕入・販売活動の抑制等の冷え込みは一時的。

業績トピックス

- [B/S] 積極的な新規物件の取得によって、たな卸資産を積み上げ。
- [P/L] 当第2四半期累計期間は、計画を上回る黒字の着地。

経営トピックス

- 住宅分譲市場において、継続的な新規物件の取得。
=> 収益の確保に一定の目途

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2011/3期		2012/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	1,606	1,331	1,106	△224
販売用不動産	273	529	● 65	△463
仕掛販売用不動産	7,105	6,297	● 7,454	1,157
その他	312	101	196	95
流動資産合計	9,298	8,258	8,823	564
固定資産合計	1,121	590	608	18
資産合計	10,419	8,849	9,432	583
支払手形・買掛金	139	97	82	△15
借入金(短期・1年内)	11,992	1,830	2,428	● 597
1年内償還予定社債	100	—	—	—
その他	707	695	901	205
流動負債合計	12,940	2,624	3,412	788
長期借入金	573	5,143	4,816	● △326
その他	170	192	93	△99
固定負債合計	743	5,335	4,910	△425
負債合計	13,683	7,959	8,322	363
資本金	7,338	854	854	—
資本剰余金	901	1,246	40	● △1,205
利益剰余金	△11,497	△1,203	220	● 1,424
その他	△7	△8	△6	2
純資産合計	△3,264	889	● 1,109	220
負債純資産合計	10,419	8,849	9,432	583

● **販売用不動産の減少**

【12/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	65百万円	…	3戸
戸建販売	:	一百万円	…	一棟

● **仕掛販売用不動産の増加**

【12/3期 第2Q末内訳】

流動化	:	55億6百万円
マンション販売	:	13億24百万円
戸建販売	:	6億23百万円
合計	:	74億54百万円

● **有利子負債残高の状況**

11/3期末	69億74百万円
12/3期第2Q末	72億45百万円
増減	2億71百万円

● **欠損填補(12億円)の実施**

● **自己資本比率が11.8%に向上**

連結損益計算書

(単位:百万円)	2011/3期		2012/3期				
	第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	期初計画	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	4,331	100.0%	7,200	● 6,942	100.0%	2,611	60.3%
売上原価	5,440	125.6%	—	5,815	83.8%	375	6.9%
売上総利益	△1,109	△25.6%	—	1,127	16.2%	2,236	—
販売管理費	1,082	25.0%	—	● 774	11.1%	△308	△28.5%
営業利益	△2,191	△50.6%	250	352	5.1%	2,544	—
営業外収益	102	2.4%	—	20	0.3%	△82	△80.5%
営業外費用	235	5.4%	—	● 153	2.2%	△82	△35.0%
経常利益	△2,325	△53.6%	120	219	3.2%	2,544	—
特別利益	465	10.7%	—	2	0.0%	△463	△99.6%
特別損失	1,717	39.7%	—	0	0.0%	△1,717	△99.9%
税引前利益	△3,577	△82.6%	—	220	3.2%	3,798	—
法人税等	100	2.3%	—	2	0.1%	△98	△97.6%
四半期純利益	△3,678	△84.9%	160	218	3.1%	3,896	—

●数量

	11/3期 2Q累計	12/3期 2Q累計	増減数
流動化	5件	2件	△3件
マンション販売	39戸	99戸	60戸
戸建販売	5棟	9棟	4棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	11/3期 2Q累計	12/3期 2Q累計	増減額
人件費	342	222	△119
販売手数料	38	84	46
広告宣伝費	190	294	104
その他	512	172	△339
合計	1,082	774	△308

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	11/3期 2Q累計	12/3期 2Q累計	増減額
支払利息	220	131	△88
その他	15	21	6
合計	235	153	△82

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 流動化事業・マンション販売事業が牽引し、増収・増益。
- ✓ 期初計画、前年同期を上回る着地。

【売上高】 (単位:百万円)		2011/3期		2012/3期				
		第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
		実績	構成比	期初計画	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,473	57.1%	3,350	3,353	48.3%	879	35.6%	
マンション販売事業	1,308	30.2%	3,470	3,192	46.0%	1,883	143.9%	
戸建販売事業	204	4.7%	360	368	5.3%	163	80.1%	
その他の事業	344	8.0%	20	29	0.4%	△315	△91.5%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	4,331	100.0%	7,200	6,942	100.0%	2,611	60.3%	

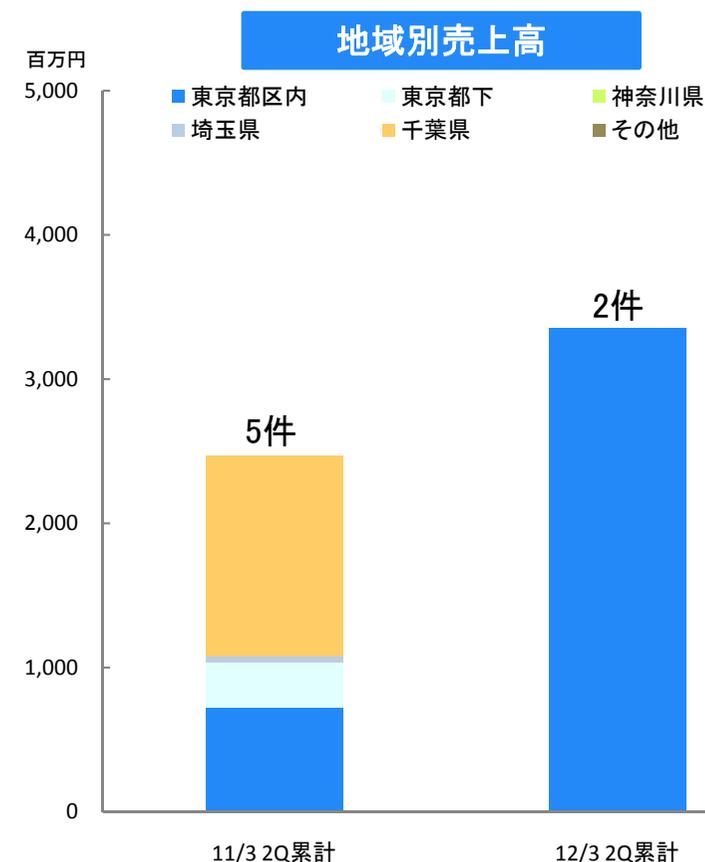
【営業利益】 (単位:百万円)		2011/3期		2012/3期				
		第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
		実績	営業利益率	期初計画	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△1,579	△63.9%	360	365	10.9%	1,945	—	
マンション販売事業	△59	△4.6%	290	212	6.7%	272	—	
戸建販売事業	△45	△22.3%	△10	△8	△2.3%	37	—	
その他の事業	△30	△9.0%	△130	△40	△138.1%	△9	—	
消去又は全社	△476	—	△260	△176	—	299	—	
営業利益合計	△2,191	△50.6%	250	352	5.1%	2,544	—	

流動化事業の概況

✓ 開発用不動産2件の売却を実施し、売上高は前年同四半期比35.6%増。

✓ 大幅な利益改善により、黒字転換。

(単位:百万円)	2011/3期		2012/3期		
	第2Q累計 実績	第2Q累計 期初計画	第2Q累計		
			実績	前年同期比	計画比
売上高	2,473	3,350	3,353	35.6%	0.1%
売上総利益	△1,440	420	408	—	△2.8%
営業利益	△1,579	360	365	—	1.5%



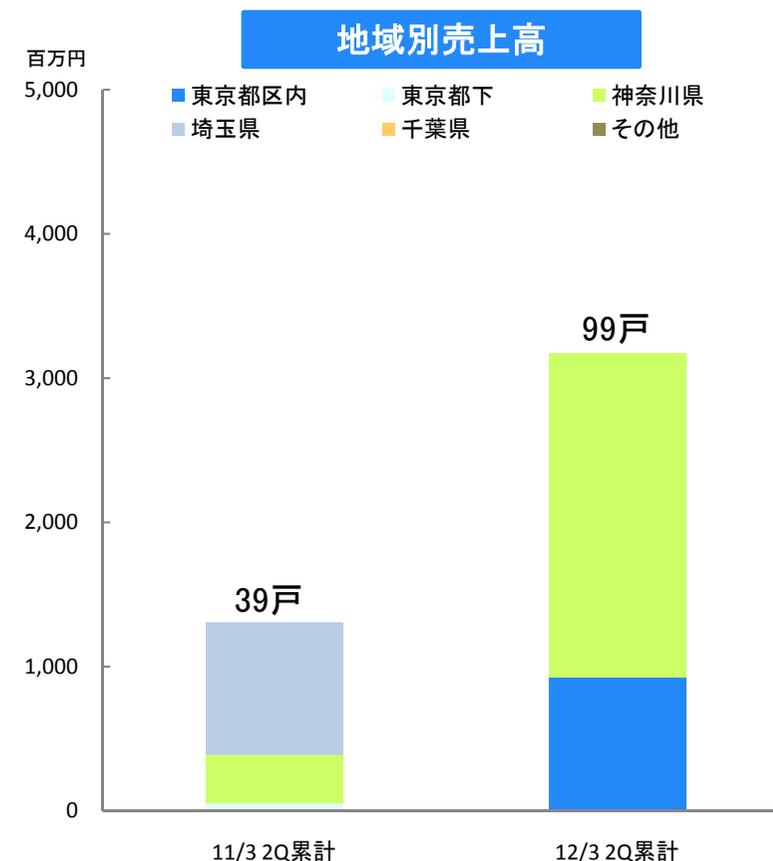
マンション販売事業の概況

✓ 前年同四半期に比べ60戸増の、99戸の引渡し。

=> 自社開発物件22戸、買取再販物件77戸

✓ 売上総利益率の改善により黒字化。 => 前年同四半期に比べ4.1ptアップの21.8%

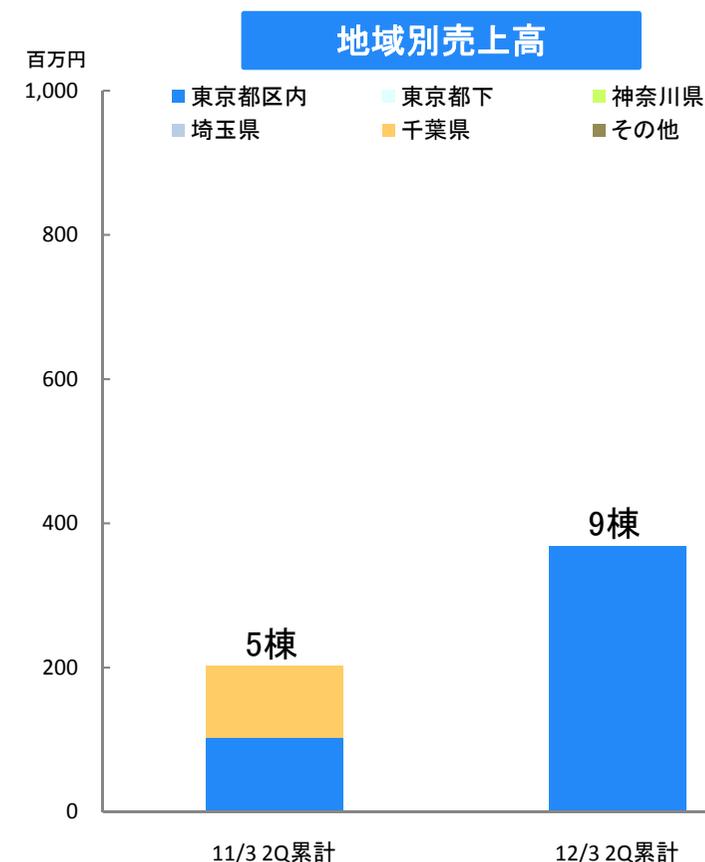
(単位:百万円)	2011/3期		2012/3期		
	第2Q累計 実績	第2Q累計 期初計画	第2Q累計		
			実績	前年同期比	計画比
売上高	1,308	3,470	3,192	143.9%	△8.0%
売上総利益	231	770	694	199.9%	△9.8%
営業利益	△59	290	212	—	△26.6%



戸建販売事業の概況

- ✓ 当第2四半期累計は、9棟の引渡し(前年同四半期比4棟増)。
- ✓ 自社販売による販売コストと固定費の圧縮を図り、赤字幅を縮小。

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期			
	第2Q累計 実績	第2Q累計 期初計画	第2Q累計		
			実績	前年同期比	計画比
売上高	204	360	368	80.1%	2.3%
売上総利益	45	60	48	7.9%	△18.9%
営業利益	△45	△10	△8	—	—

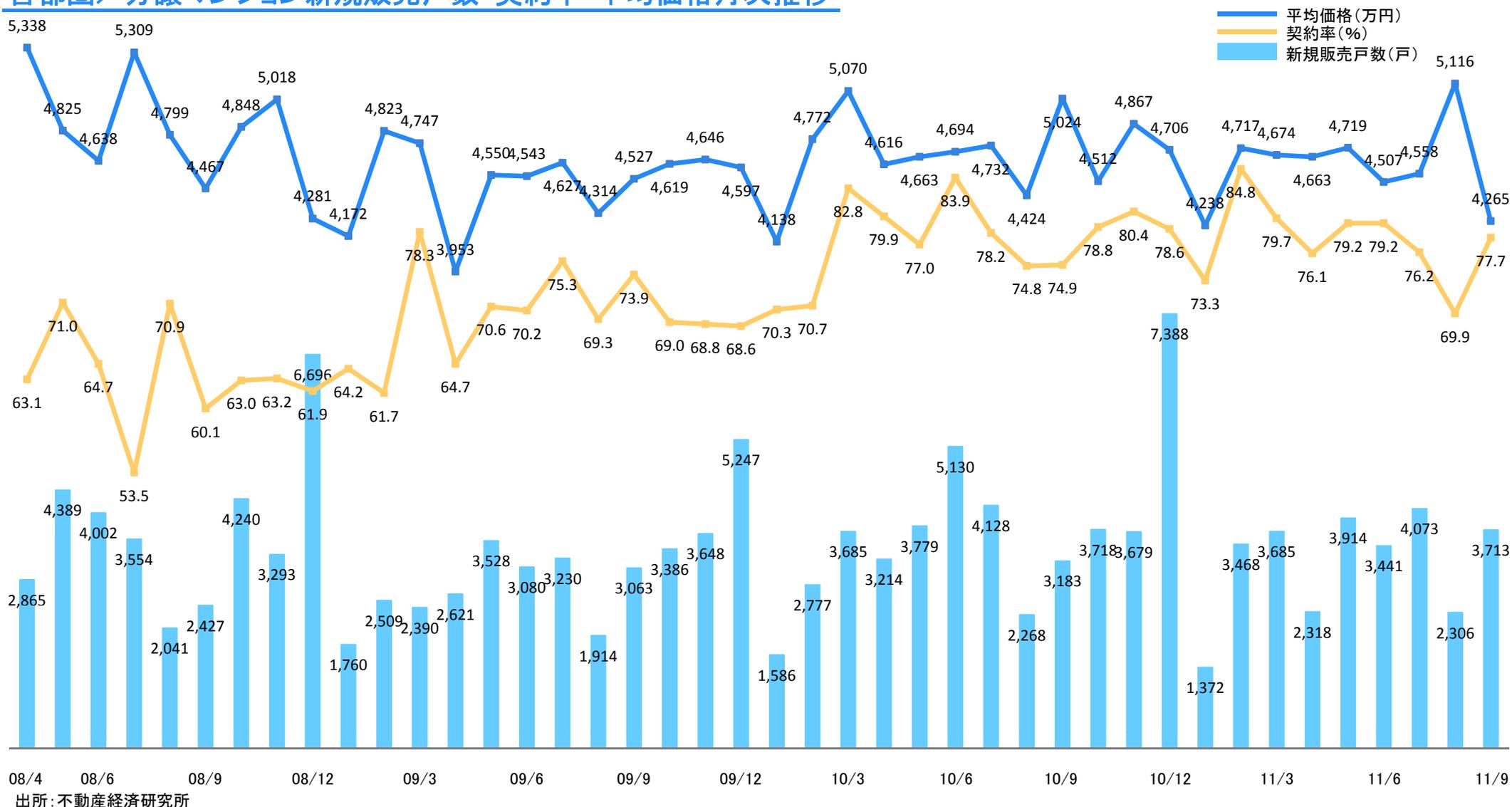


II. 事業環境データ

首都圏マンション市場動向①

- 最近では、契約率が好不調の基準とされる70%を上回り、回復傾向が鮮明。
- 2011年の供給戸数予測(2011年7月時点)は、前年(44,535戸)並みの45,000戸。

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

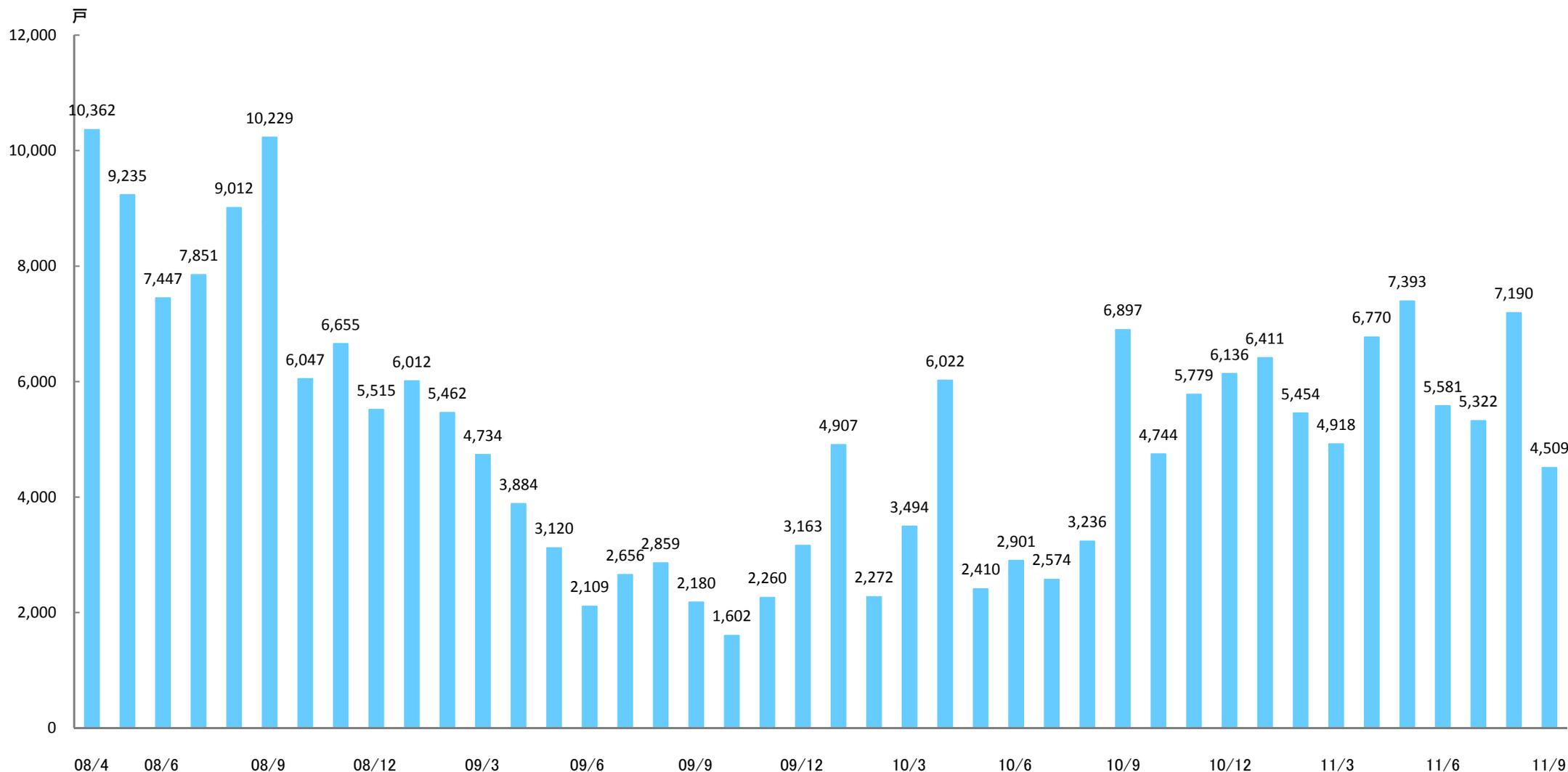


出所:不動産経済研究所

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回復基調にあり、2011年上期(1月～6月)は前年同期に比べ66.0%増加。

首都圏／分譲マンション着工戸数月次推移

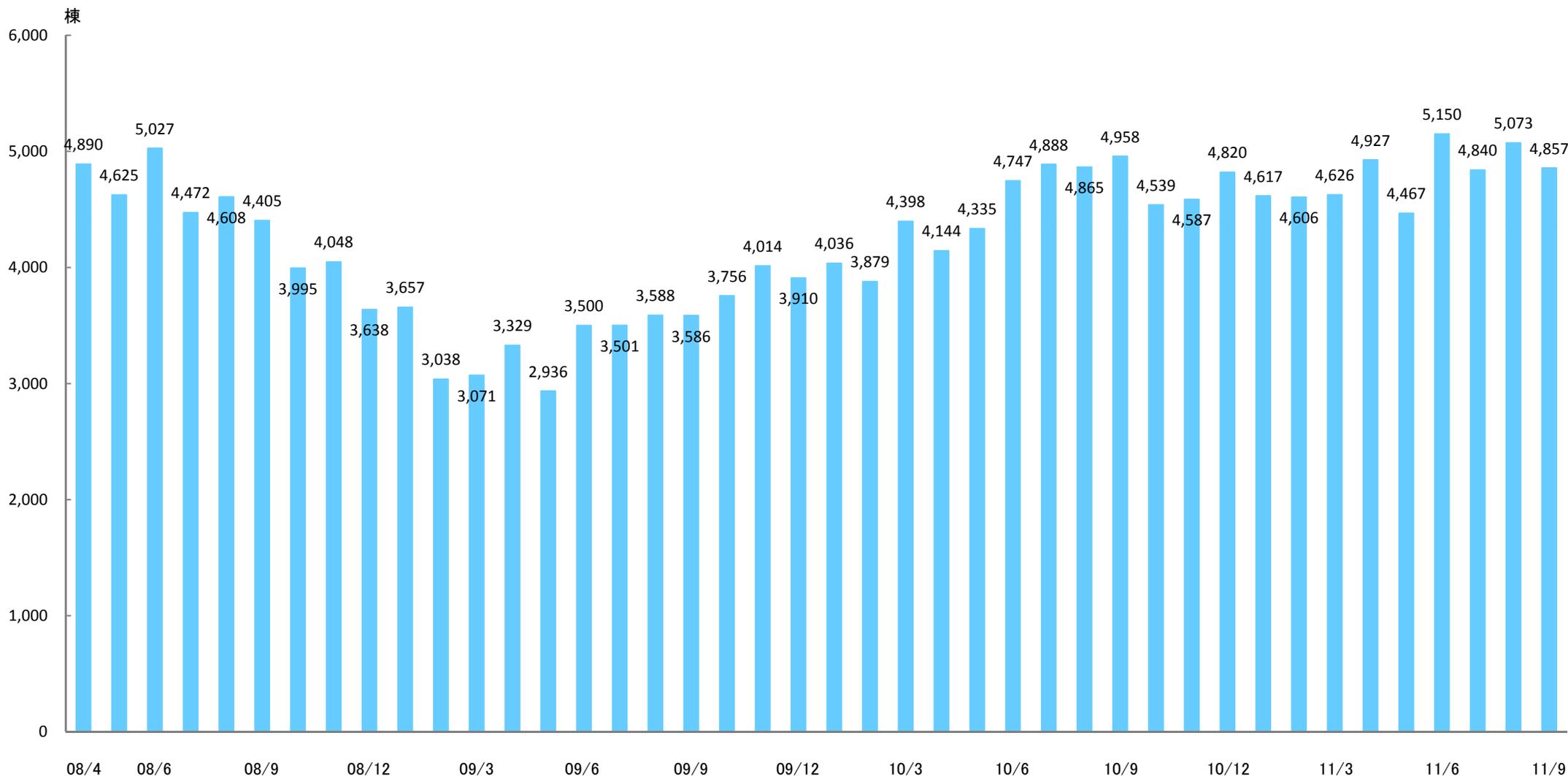


出所:国土交通省／住宅着工統計

首都圏戸建市場動向

■ 首都圏分譲戸建着工棟数はリーマンショック前と同レベルに戻り、2011年上期（1月～6月）は前年同期に比べ11.2%増加。

首都圏／分譲戸建着工棟数月次推移



出所：国土交通省／住宅着工統計

III. 2012年3月期の事業展開

新日本建物の優先課題

- 住居系オールラウンドプレイヤーとしての再生を図るため、キャッシュ・フロー創出力の強化を推進。

積極的な新規事業用地の確保

⇒ 短期間での資金回収が見込めるマンション買取再販事業、戸建販売事業、専有卸事業へ経営資源を集中

金融機関とのリレーション強化

⇒ 既存・新規取引金融機関との関係強化を図り、様々なプロジェクトの資金需要に機動的に対応できる体制を構築

コスト削減による利益創出力強化

⇒ 事業再生計画に基づく、予算管理の徹底によるコスト削減

安定した利益を生み出せる事業構造への転換を図る

新規物件の仕入状況

2011年4月～9月に、15件・計画売上高66億円の仕入れを実施

金融機関との良好な関係

- ✓ 既存取引金融機関・新規取引金融機関からのプロジェクト融資実行



2011年4月～9月の仕入実績

■ 事業別

事業	仕入件数	売上高(計画)
流動化	5件	29億円
マンション販売	2件・61戸	21億円
戸建販売	8件・46区画	16億円

■ エリア別件数

エリア	仕入件数
東京都区内	5件
東京都下	4件
神奈川県	3件
埼玉県	2件
千葉県	1件

=> 市場の回復が顕著な首都圏エリアで新規事業用地を確保

- ✓ 2012年3月期連結業績計画は、2011年5月13日公表時から、現時点において変更なし。

(単位:百万円)	第2四半期累計			通期
	計画 2011/5/13公表	実績	差異	計画 2011/5/13公表
売上高	7,200	6,942	△257	21,500
売上総利益	1,180	1,127	△52	3,110
営業利益	250	352	102	1,020
経常利益	120	219	99	730
当期純利益	160	218	58	820

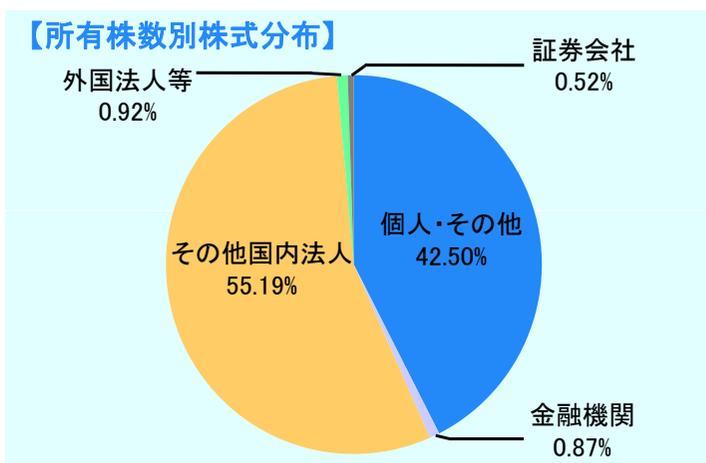
IV. 新日本建物の概要

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 スタンダード（証券コード8893）
資本金	8億5,450万円
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	マンション販売事業、戸建販売事業、流動化事業、その他の事業
決算期	3月31日
従業員数	【単体】54名 【連結】56名
所在地	<p>本社 東京都渋谷区代々木二丁目1番1号 新宿マイズタワー18階</p> <p>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</p> <p>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</p>

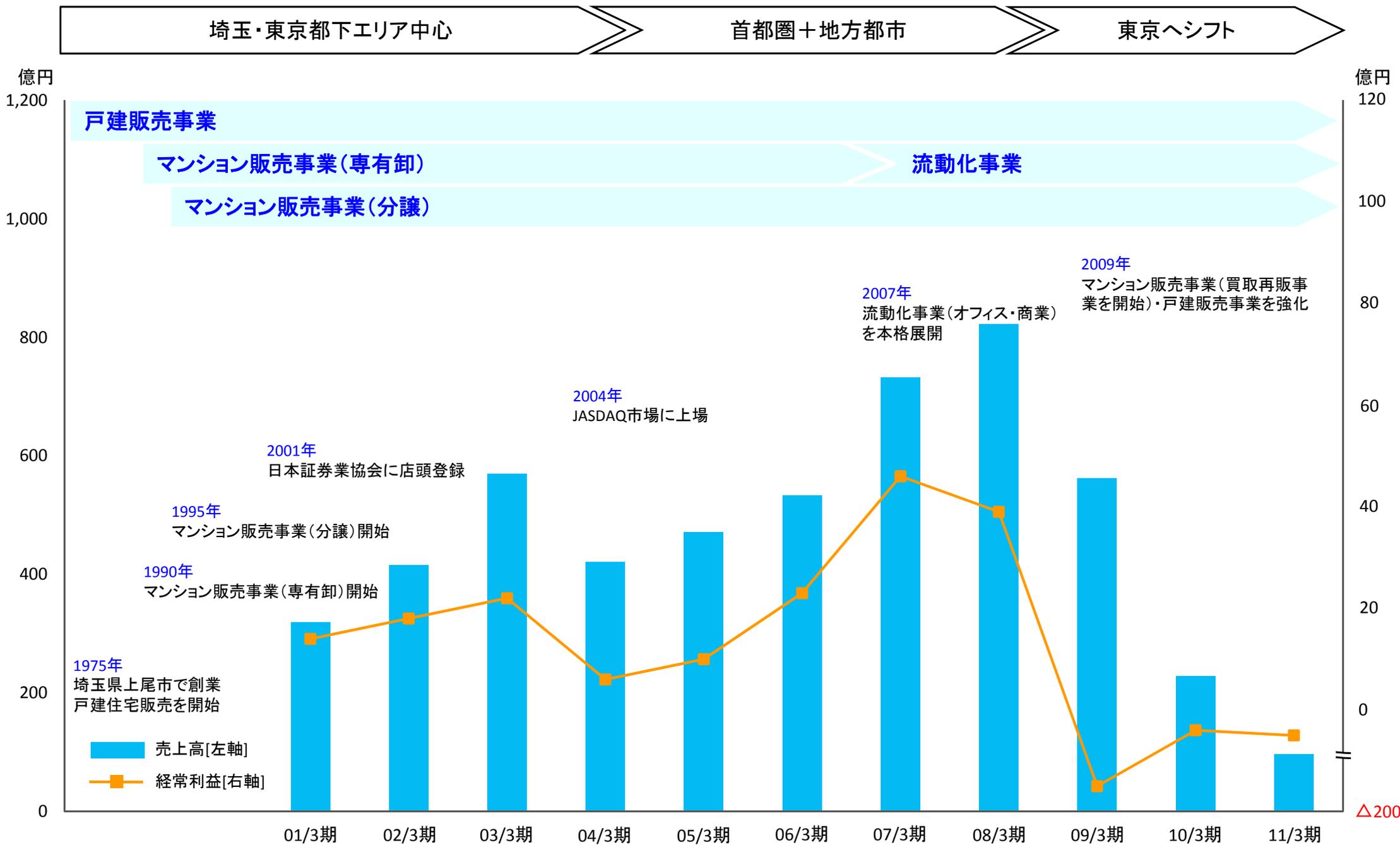
発行済株式数 【普通株式】98,695,886株 【譲渡制限種類株式】877,200株 【A種優先株式(議決権なし)】599株

株主【普通株式】	9,591人
(株)東京ウエルズ	15,238,000株 15.44%
(株)ジェイ・エス・ビー	15,000,000株 15.20%
岡 正人	6,500,000株 6.59%
(株)アスク	4,950,000株 5.02%
大西 幸四郎	3,758,000株 3.81%



※2011年9月末現在

新日本建物の事業の変遷

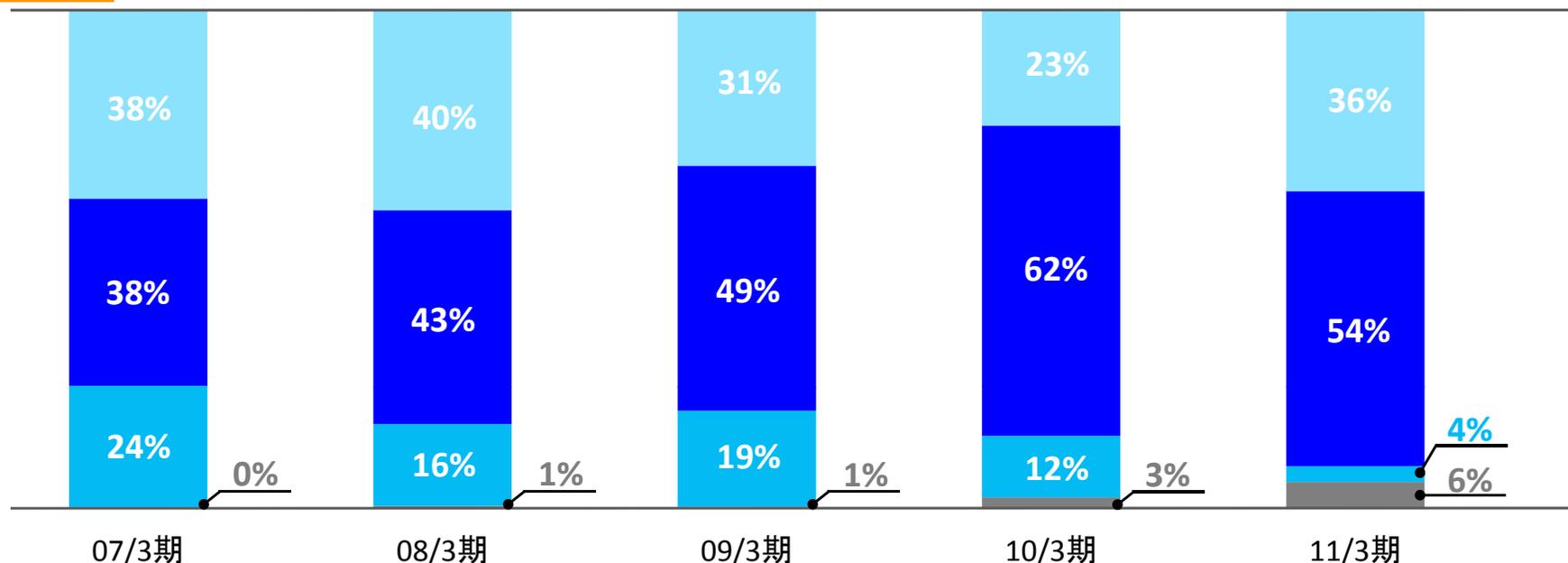


新日本建物のビジネスモデル

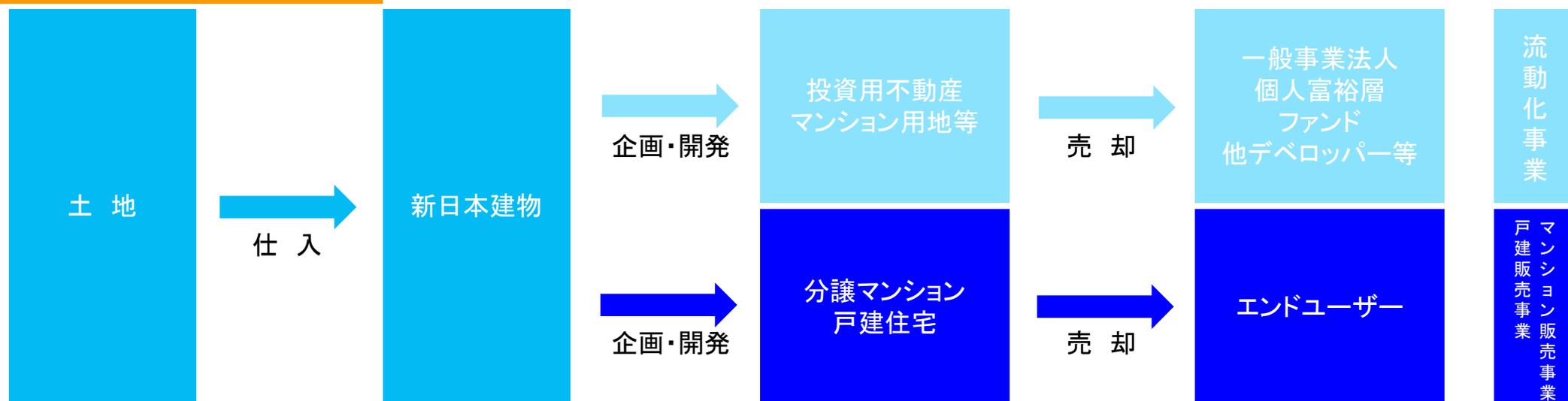
今後の有望分野へと経営資源を集中させるポートフォリオ経営を採用

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



ビジネスフローチャート



【お問合せ先】

IR担当部門 : グループ経営企画チーム

TEL : 03-5962-0775 FAX : 03-5962-0774

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、2012年3月期第2四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。