

2005年3月期 中間決算説明会

2004年12月13日
株式会社 新日本建物

本資料に記載された意見や予測など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。様々な要因の変化により、実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おき下さい。

目次

中間期事業概況	2
中間期業績実績	4
今後の展開	14
・マンション販売事業	
・戸建販売事業	
・介護施設ビジネス	
・指紋認証センサービジネス	

中間期事業概況

中間期業績実績

今後の展開

- ・マンション販売事業
- ・戸建販売事業
- ・介護施設ビジネス
- ・指紋認証センサービジネス

2005年3月期 中間期事業概況

・マンション販売事業

当中間期に見込んでいた大型プロジェクトの売上計上が今下期にずれ込む。

マンション販売事業全体の売上：前年同期比48.1%減

(うち自社分譲マンションの売上：前年同期比68.6%減)

・戸建販売事業

東京都下、神奈川県における積極的な用地仕入れ活動の成果が実り、

売上は前年同期比28.7%増、営業利益は同118.3%増。

新営業所の開設 - 八王子

マンション販売事業における大型プロジェクトの計画変更による売上減少を、グループ丸となった販売費等の削減によってカバーし、利益ベースではほぼ前回予想どおりに推移。

中間期事業概況

中間期業績実績

今後の展開

- ・マンション販売事業
- ・戸建販売事業
- ・介護施設ビジネス
- ・指紋認証センサービジネス

2005年3月期 中間連結決算概要・損益計算書

	第20期(04/3期) 中間		第21期(05/3期) 中間		対前年同期比	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減額 (千円)	増減率 (%)
売上高	20,994,605	100.0	14,929,773	100.0	-6,064,831	-28.9
売上総利益	3,407,885	16.2	2,131,592	14.3	-1,276,293	-37.5
販売費・一般管理費	3,055,672	14.5	2,490,613	16.7	-565,059	-18.5
営業利益	352,213	1.7	-359,020	-2.4	-711,233	
営業外収益	59,557	0.3	76,469	0.5	16,912	28.4
営業外費用	328,625	1.6	531,223	3.6	202,598	61.7
経常利益	83,145	0.4	-813,774	-5.5	-896,920	
税金等調整前中間純利益	79,149	0.4	-811,969	-5.4	-891,118	
中間純利益	15,800	0.1	-523,704	-3.5	-539,505	

2005年3月期 中間連結決算実績と前回予想との比較

	前回予想 (百万円)	実績 (百万円)	予想比 (百万円)	率 (%)
売上高	22,400	14,929	-7,471	-33.3
営業利益	-600	-359	-241	40.2
経常利益	-1000	-813	187	18.6
中間純利益	-500	-523	-23	-4.7

2005年3月期 中間連結決算概要- 貸借対照表(資産の部)

	第20期(04/3期) 中間		第21期(05/3期) 中間		対前年同期比	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減額 (千円)	増減率 (%)
流動資産	23,411,652	83.1	31,680,647	87.1	8,268,995	35.3
現金及び預金	8,801,566	31.2	4,697,896	12.9	-4,103,670	-46.6
受取手形、売掛金	448,023	1.6	363,111	1.0	-84,912	-19.0
販売用不動産	1,809,143	6.4	1,999,346	5.5	190,203	10.5
仕掛販売用不動産	10,406,738	36.9	22,614,988	62.2	12,208,250	117.3
固定資産	4,764,335	16.9	4,695,646	12.9	-68,688	-1.4
有形固定資産	3,319,114	11.8	3,188,449	8.8	-130,665	-3.9
建物及び構築物	992,924	3.5	892,284	2.5	-100,640	-10.1
土地	2,290,083	8.1	2,272,973	6.2	-17,109	-0.7
投資その他の資産	1,314,519	4.7	1,401,130	3.8	86,610	6.6
資産合計	28,175,987	100.0	36,376,294	100.0	8,200,306	29.1

好調な用地仕入
活動が原因

マンション: 港高輪、品川上大崎、西東京南町、浦和大谷口、鴻巣 ほか
 戸 建: 足立與野、三鷹中原、狛江中和泉、世田谷奥沢 ほか

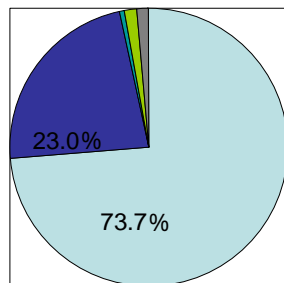
2005年3月期 中間連結決算概要- 貸借対照表(負債・資本の部)

	第20期(04/3期) 中間		第21期(05/3期) 中間		対前年同期比	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減額 (千円)	増減率 (%)
流動負債	16,477,138	58.5	25,730,666	70.7	9,253,528	56.2
支払手形及び買掛金	1,728,202	6.1	2,046,384	5.6	318,182	18.4
短期借入金	12,014,260	42.6	21,199,760	58.3	9,185,499	76.5
前受金	1,413,767	5.0	1,687,443	4.6	273,676	19.4
固定負債	7,204,530	25.5	6,609,351	18.2	-595,179	-8.3
社債	70,000	0.2	130,000	0.4	60,000	85.7
長期借入金	6,591,392	23.4	5,964,646	16.4	-626,745	-9.5
負債 合計	23,681,669	84.0	32,340,018	88.9	8,658,349	36.6
資本金	787,600	2.8	787,600	2.2	0	-
資本 合計	4,494,318	16.0	4,036,276	11.1	-458,042	-10.2
負債・資本 合計	28,175,987	100.0	36,376,294	100.0	8,200,306	29.1

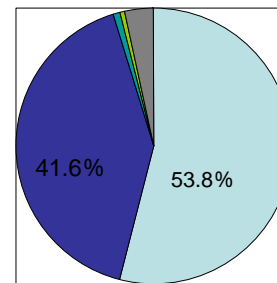
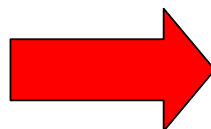
当上期の用地仕入(下期以降の売上用)の増加に伴うもの = **順調な用地仕入**

2005年3月期 中間連結決算概要- 売上高(事業別)

	第20期(04/3期) 中間		第21期(05/3期) 中間		対前年同期比	
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減額 (千円)	増減率 (%)
売上高	20,994,605	100.0	14,929,773	100.0	-6,064,831	-28.9
マンション販売事業	15,471,965	73.7	8,025,815	53.8	-7,446,150	-48.1
戸建販売事業	4,826,540	23.0	6,211,911	41.6	1,385,371	28.7
不動産賃貸事業	97,544	0.5	93,013	0.6	-4,531	-4.6
不動産仲介事業	316,178	1.5	96,297	0.6	-219,881	-69.5
その他の事業	282,375	1.3	502,735	3.4	220,359	78.0



■ マンション販売
 ■ 戸建販売
 ■ 不動産賃貸
■ 不動産仲介
 ■ その他



■ マンション販売
 ■ 戸建販売
 ■ 不動産賃貸
■ 不動産仲介
 ■ その他

事業別事業概況 - マンション販売事業

上期販売経路別販売実績

区分	第21期(05/3期中間)実績		前年同期比 (%)
	件数	金額 (百万円)	
専有卸	7件	3,775	+125.2
自社分譲			
自社販売	26戸	869	-75.8
委託販売	99戸	3,342	-65.9
付帯事業	-	57	-85.7
合計	7件 125戸	8,025	-48.1

上期仕入実績

区分	第21期(05/3期中間) 金額(千円)	前年同期比 (%)
マンション販売事業	7,468,404	+58.8

事業別事業概況 - 戸建販売事業

上期販売経路別販売実績

区分	第21期(05/3期中間)実績		前年同期比 (%)
	件数	金額 (百万円)	
自社販売	36棟	849	-41.5
委託販売	142棟	5,361	+58.9
合計	178棟	6,211	+28.7

上期仕入実績

区分	第21期(05/3期中間)実績 金額(千円)	前年同期比 (%)
戸建販売事業	4,283,779	+75.1

主な経営指標の推移

指標		H15/9	H16/3	H16/9
一株当たり純資産 (BPS)	連	309.53円	330.70円	277.98円
	単	274.27円	290.92円	255.36円
一株当たり当期純利益 (EPS)	連	1.09円	20.53円	-36.07円
	単	6.42円	21.34円	-18.90円
自己資本利益率 (ROE)	連	0.35%	6.30%	-11.85 %
	単	2.31%	7.47%	-6.92 %
総資本経常利益率 (ROA)	連	0.25%	1.70%	-2.32 %
	単	0.71%	1.93%	-1.59 %
売上高経常利益率	連	0.40%	1.46%	-5.45 %
	単	1.05%	1.57%	-3.60 %
自己資本比率	連	15.95%	14.22%	11.10%
	単	15.46%	13.57%	10.80%

2005年3月期 通期業績予想

	2004年3月期実績 (百万円)	2005年3月期予想 (百万円)	前年同期比 (%)
売上高	42,113	53,500	+27.0
営業利益	1,229	1,600	+30.1
経常利益	615	1,000	+62.6
当期純利益	298	500	+67.8

中間期事業概況

中間期業績実績

今後の展開

- ・ **マンション販売事業**
- ・ **戸建販売事業**
- ・ **介護施設ビジネス**
- ・ **指紋認証センサービジネス**

マンション販売事業の展開

マンション販売事業 下期の施策

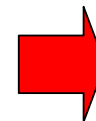
- ・ ずれ込んだ大型プロジェクトの売上計上
- ・ 仕入れ 都心型・郊外型ともに順調に推移
ただし、都心型プロジェクトに関しては収益性の精査を徹底
- ・ 仕入基準の明確化によって効率と判断スピードを高める
 - 高付加価値(都心型PJ)
 - ローコスト(郊外型PJ)
 - リスク分散(共同事業PJ)
- ・ 商品コンセプト(PRポイント)の追求
- ・ 販売力の強化(インターネット営業による成約比率を高める)

インターネット営業の特徴

- ・全事業に効果的（当社売上高に占める割合・・・マンション7割、戸建3割）
- ・費用対効果が高い（売上高比率1%）
- ・効率の良い集客活動

	2004.3期 実績	2004.9期 実績	2005.3期 見込み	前期比
件数	104件	74件	140件	+34%
成約金額	3,690百万	2,653百万	5,100百万	+38%

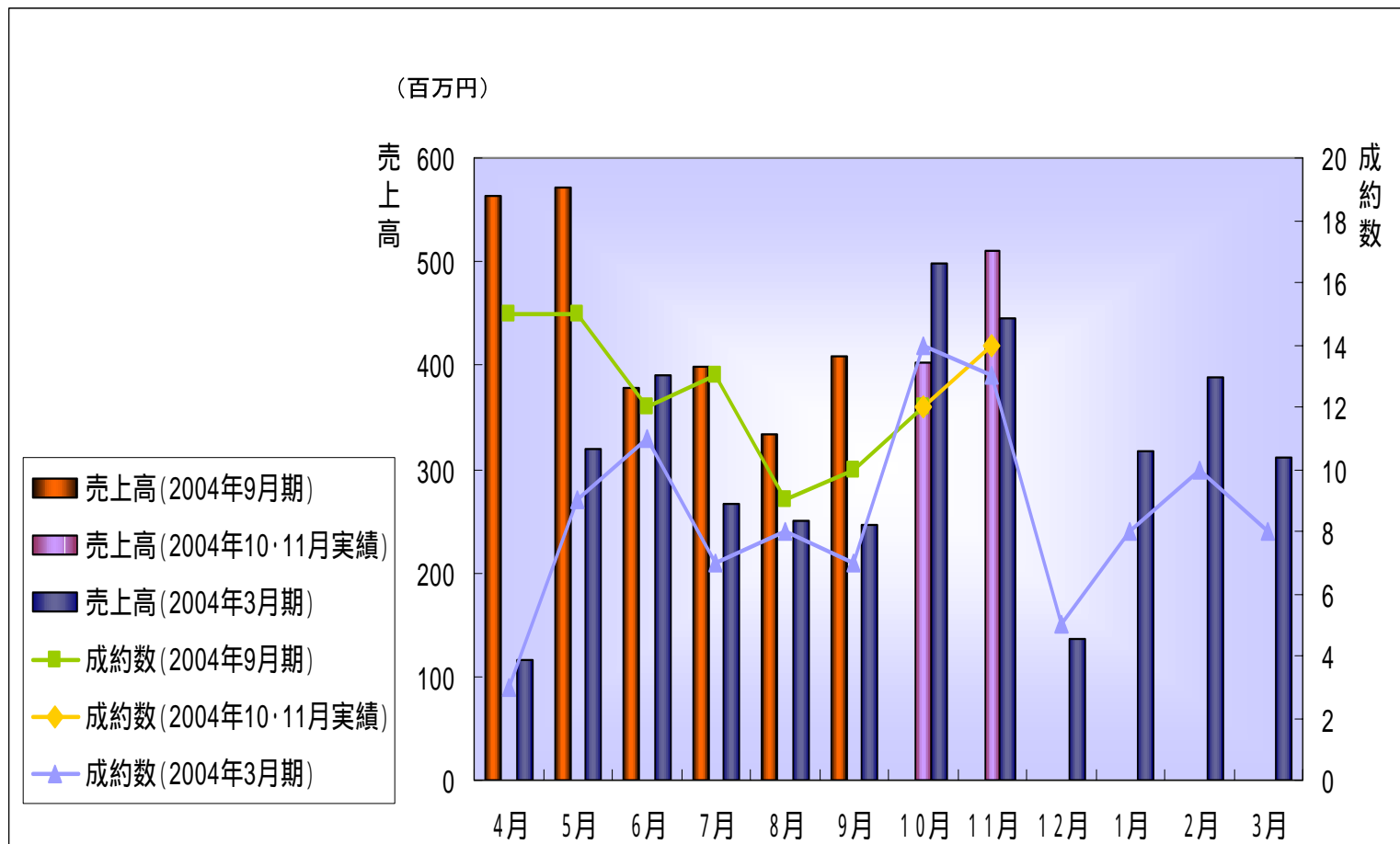
現在の売上高に占める成約比率・・・約1割強



3割～5割へ

インターネット営業の強化によって、事業効率と収益性を向上させていく

インターネット営業(自社HP経由)による売上高と成約数の推移



戸建販売事業の展開

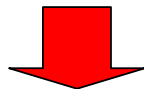
戸建販売事業 下期の施策1

- ・上期の八王子(営業は好調に推移)に続き、下期は浦和、町田に営業所を新設



更なるサテライト型店舗の展開による面の拡大強化

- ・部材コストの削減・設計の見直しなどによって、建築原価の低減に成功



低価格帯における競合他社との競争力アップによるさらなる営業強化

サテライト型店舗による面の拡大

東京・神奈川・千葉・埼玉

サテライト型店舗の狙い

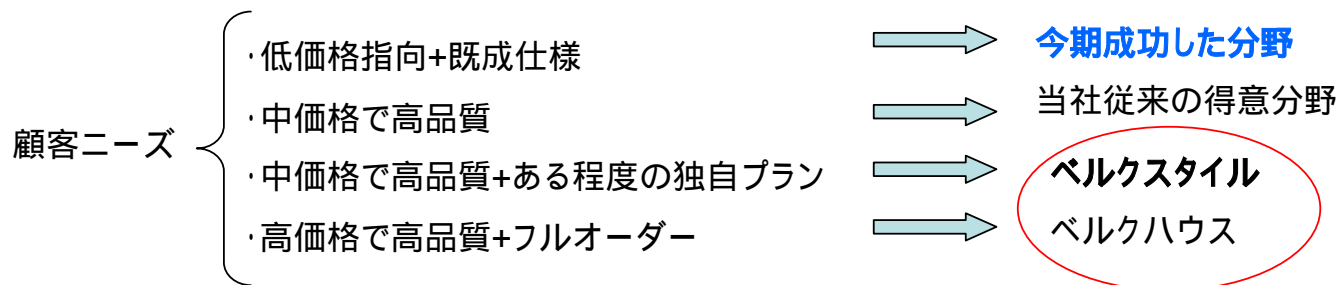
- ・地域密着営業の強化
- ・人件費コストの低減
- ・人材育成



(C)Aries 1993

戸建販売事業 下期の施策2

・多様化した顧客ニーズに応えられる商品ラインアップの確立



注文住宅事業(ベルクハウス)

- ・05/3期目標受注棟数 50棟 (売上目標 12億円)
- ・粗利益率 26 - 27%
- ・平均受注価格
 - ベルクスタイル 約2,000万円以内
 - ベルクハウス 約2,000万円～5,000万円

フルオーダーシステムの特徴 = 回転率の低さ
営業効率の向上が課題

プランの一部を規制化することで、ローコストタイプのセミオーダーシステムを実現

顧客のあらゆる
予算・ニーズに
対応できる体制
を確立

(施工例)





(施工例)



介護施設ビジネス現況

2004年3月期 開所済

物件名	土地面積(坪)	建物面積(坪)	概要
あきる野(東京・福生)	646.28	484.58	特定27床、DS30人

2005年3月期 下期開所予定物件

物件名	土地面積(坪)	建物面積(坪)	概要
松ヶ丘(千葉・船橋)	765.00	276.34	GH18床、DS30人 12月1日開所
西白井(千葉・白井)	675.48	307.00	SS20床、DS30人 1月完成予定
並木町(千葉・成田)	200.00	168.70	GH18床 3月完成予定

- ・介護施設建設請負による収益は「その他の事業」に計上
- ・運営はエンジョイ(株)(株)メデカジャパンとの合弁会社)、あるいはメデカジャパンに委託
- ・**地主の土地活用に対する様々なニーズに応えられるプロダクトの一つとして軌道に乗り始めてきている。**

エンジョイ
あきる野そよ風
(H16.3)



エンジョイ
松ヶ丘そよ風
(H16.12)



指紋認証センサービジネス現況

ドコモ・システムズ(株)との協同開発

指紋センサーを用いた個人認証システムの協同開発契約を締結（平成16年12月1日）

- ・シーモンがドコモ・システムズに、自社の高性能光学式指紋認証センサーを用いたPCセキュリティ用アプリケーションソフトウェアの開発を委託。
- ・**ダブルブランド**にて平成17年7月より発売予定。
- ・ターゲット PC周辺機器市場、法人向けシステムインテグレーション市場、海外市場

ドコモ・システムズ「留守モード」システムに指紋センサー採用を検討

- ・ドコモ・システムズのモバイルコントロールシステム「留守モード」への採用を技術検討開始。

マンションドアロックシステムの本格導入開始

- ・当社分譲マンション(第1号物件：RF田無南町 平成17年3月竣工)への**標準装備化**



光学式指紋認証型
ドアロックシステム
のサンプル