

2005年3月期 決算説明会

2005年6月10日

株式会社新日本建物

目次

- 2005年3月期決算報告
- 2006年3月期業績予想

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。

2005年3月期 決算報告

2005年3月期の総括

本業回帰に努めた一年

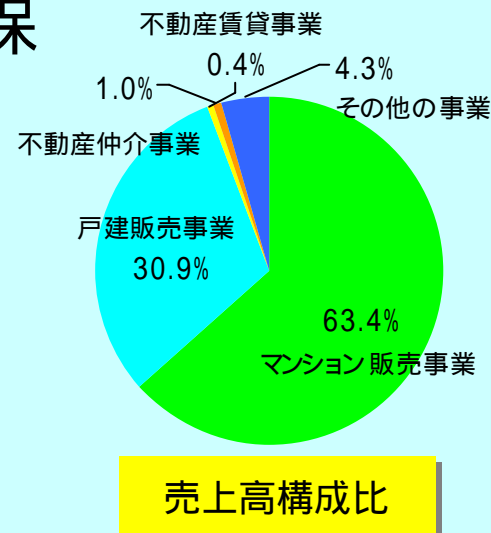
コア事業への経営資源の集中

コスト低減による利益率の向上

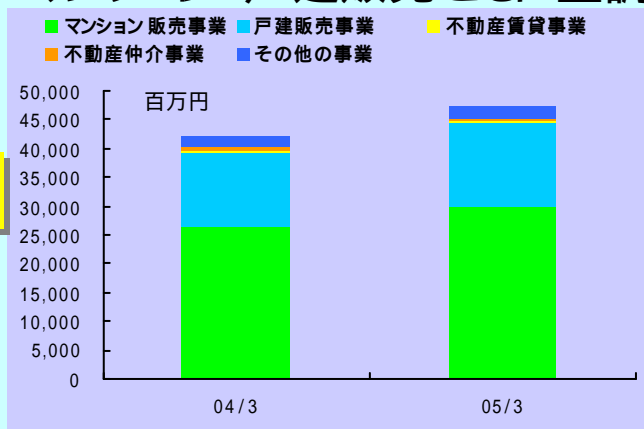
05/3月期 連結業績レビュー

コア事業への集中により、増収増益を確保

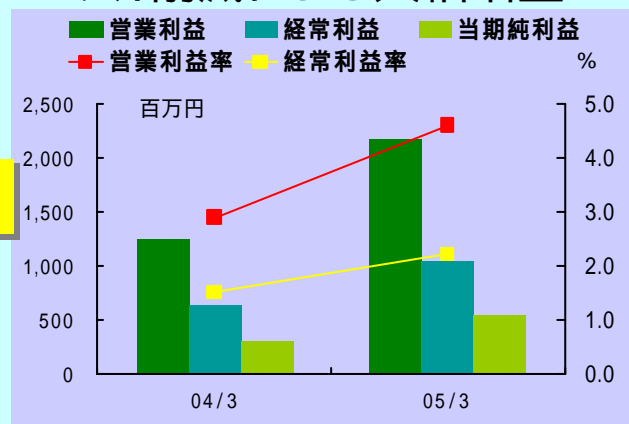
(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	42,113	47,242	12.2%
営業利益	1,229	2,172	76.7%
経常利益	615	1,037	68.6%
当期純利益	298	532	78.7%



マンション・戸建販売ともに堅調



コスト削減による大幅増益



05/3月期 連結業績レビュー 続き

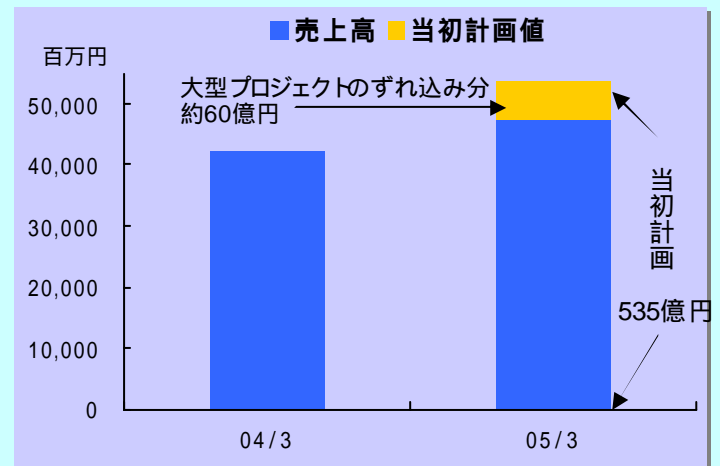
06/3期売上計上

(単位:百万円)	04/3	05/3	増減率	当初計画	達成率
売上高	42,113	47,242		53,500	88.3%
営業利益	1,229	2,172	76.7%	1,600	135.8%
経常利益	615	1,037	68.6%	1,000	103.7%
当期純利益	298	532	78.7%	500	106.4%



マンション販売事業における
大型プロジェクトの売上計上が
06/3期にずれ込み、当初計画を下回る

一方、利益ベースでは、
コスト削減に努め、当初計画を達成

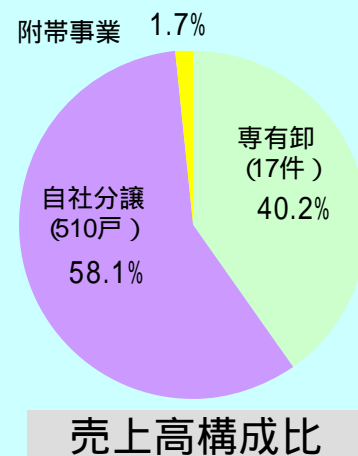
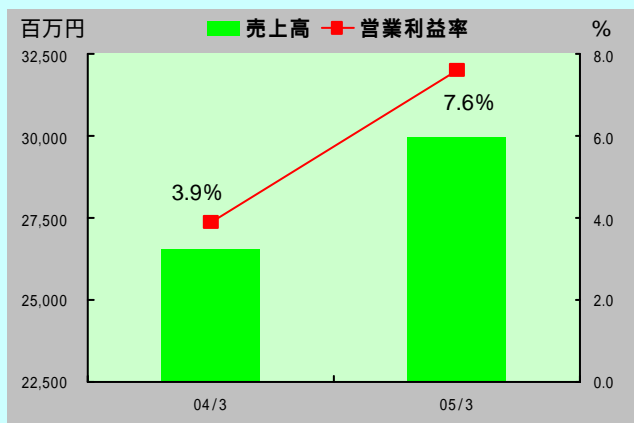


事業セグメント:マンション販売事業

<増収増益>

用地仕入 販売部門の強化が寄与
広告宣伝費等のコストダウン効果

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	26,486	29,959	13.1%
営業利益	1,028	2,267	120.5%



事業セグメント:マンション販売事業

部門の強化

用地仕入部門

用地開発戦略を明確にし
仕入能力が向上

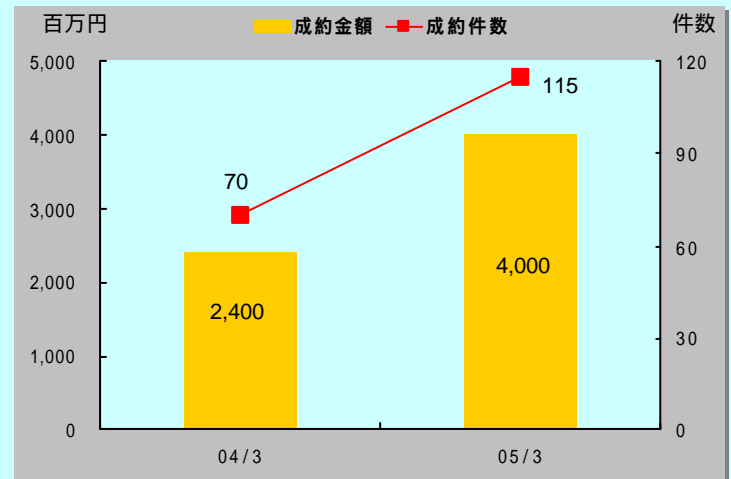
販売部門

グループ販売会社
(新日本地所)の人員補強
による販売力の強化

インターネット営業の強化

マンション販売事業の売上高に占める成約比率

期	成約比率
(04/3)	約9.2%
(05/3)	約13.3%



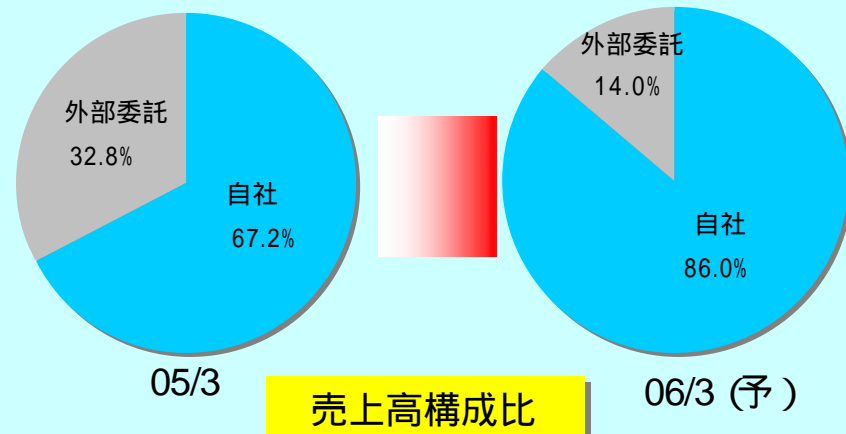
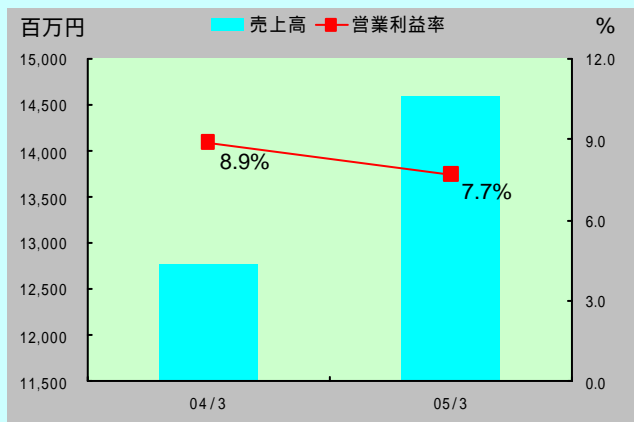
事業セグメント 戸建販売事業

<増収減益>

サテライト展開による地域密着型の情報収集 (仕入及び営業)
 設計仕様の工夫による建築コスト低減を実現
 一部物件を外部委託*する手法を取ったことにより原価率が上昇

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	12,752	14,585	14.4%
営業利益	1,131	1,125	0.5%

* 外部委託先とは、当社100%子会社であった旧新日本建物販売 (現ノヴァアソシエイツ)であり今後売上に占める比率は減少していく予定。



主な販売実績

マンション販売事業

(百万円)

主な物件名	戸数	金額
イオシス吉祥寺 (全253戸 持分40%)	95	4,182
ルネサンスフォート田無南町 (全106戸 持分100%)	95	3,041
ハイセレサ麻生白鳥ミュゼアリーナ (全96戸 持分55%)	53	1,569
ルネサンスガーデン浦和 (全64戸 持分100%)	54	1,456
ラヴィドール鴻巣 (全39戸 持分100%)	38	825
東京デュオシティ(全436戸 持分10%)	35	1,375
品川上大崎	1棟売り	2,582
合計	510	17,417



ルネサンスフォート田無南町

戸建販売事業

ルネタウン足立興野 (全53棟)	41	1,509
ルネタウン三鷹中原 ・ ・ (全114棟)	55	1,013
ルネタウン調布染地 (全17棟)	17	794
ルネタウン昭島昭和町 (全15棟)	14	568
合計	399	14,585



ルネタウン昭島昭和町

事業セグメント

不動産賃貸事業

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	237	213	10.1%
営業利益	123	113	8.2%

2004年12月に東京立川の
本社ビル売却により、
賃貸収入が減少

不動産仲介事業

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	760	494	35.1%
営業利益	90	12	86.2%

マンション販売取扱件数が
150件減の365件と
大幅に減少

その他の事業

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減率
売上高	1,989	2,047	2.9%
営業利益	98	31	68.4%

有料老人ホーム(2件)の
建築請負の完成引渡等か
あったものの、人員増に
伴うコストアップ

介護事業

「エンジヨイあきる野 そよ風」

2003年3月東京都あきる野市にオープン



「エンジヨイ松ヶ丘 そよ風」

2004年12月千葉県船橋にオープン



* 2005年1月千葉県白井に完成した介護施設は当社提携先のメデカジャパンに運営を委託

財務の状況

連結貸借対照表

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減額
流動資産合計	29,081	44,518	15,436
現金及び預金	6,036	14,463	8,427
受取手形及び売掛金	2,431	774	1,657
販売用不動産	3,531	3,426	104
仕掛販売用不動産	16,010	23,996	7,985
固定資産合計	4,695	4,369	326
有形固定資産	3,226	2,886	339
無形固定資産	108	34	73
投資その他の資産	1,360	1,447	87
資産合計	33,776	48,887	15,110

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減額
流動負債合計	21,312	30,936	9,623
支払手形及び買掛金	4,208	7,376	3,168
短期借入金	13,806	20,200	6,394
前受金	937	965	28
固定負債合計	7,662	12,836	5,173
社債	70	574	504
長期借入金	7,056	11,731	4,675
負債合計	28,974	43,772	14,797
資本金	787	787	-
資本合計	4,801	5,115	313
負債・資本合計	33,776	48,887	15,110

ポイント解説

(現金及び預金・受取手形及び売掛金・支払手形及び買掛金)

> マンション事業における2月、3月の引渡物件が13棟(04/3期6棟)と増加したため

(仕掛販売用不動産・短期借入金・長期借入金)

> マンション用地、戸建用地の積極的な仕入活動のため

財務の状況 続き

連結損益計算書

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減額
売上高	42,113	47,242	5,129
売上原価	34,870	39,200	4,329
売上総利益	7,242	8,042	800
販売費及び一般管理費	6,013	5,869	143
営業利益	1,229	2,172	943
営業外損益	132	151	18
営業外費用	747	1,286	539
経常利益	615	1,037	422
特別利益	5	21	15
特別損失	10	34	24
税金等調整前当期純利益	610	1,023	413
当期純利益	298	532	234

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 :百万円)	04/3	05/3	増減額
営業活動によるCF	8,954	3,191	5,763
投資活動によるCF	24	211	236
財務活動によるCF	2,781	11,493	8,711
現金・現金同等物減少額	6,197	8,514	14,711
現金・現金同等物期首残高	11,865	5,667	6,197
現金・現金同等物期末残高	5,667	14,181	8,514

ポイント解説

(販売費及び一般管理費)

> 人件費やマンション販売事業の広告宣伝費を削減したため

(営業外費用)

> 借入金の増加により、支払利息が増加したため

(営業キャッシュ・フロー)

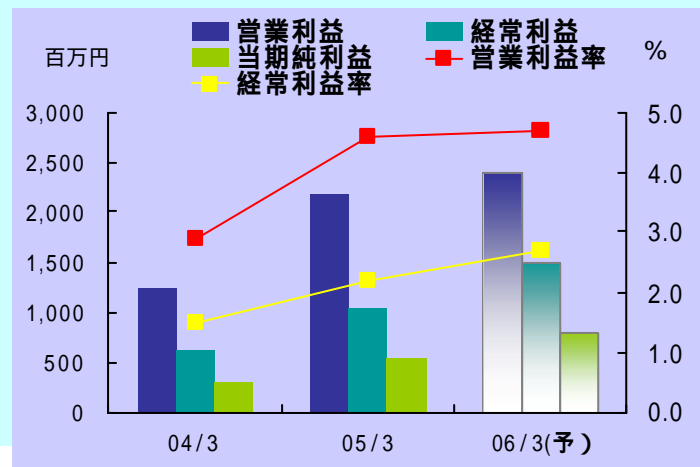
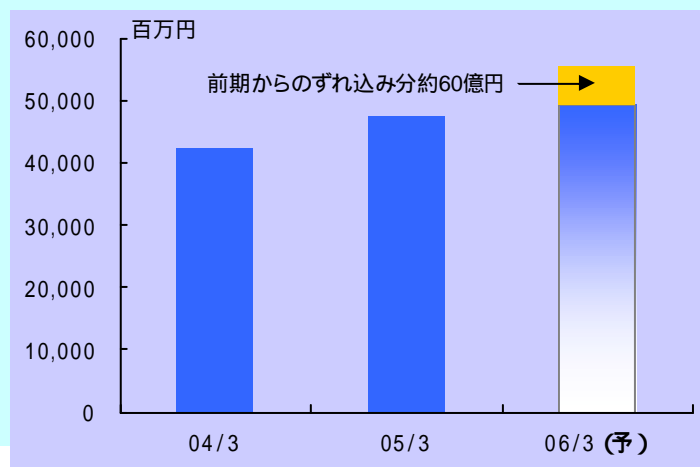
> 積極的な仕入活動・好調な引渡の結果、棚卸資産が増加したため

2006年3月期 業績予想

06/3月期 連結業績予想

足場固めの第2ラウンド

(単位:百万円)	04/3	05/3	05/9	06/3	増減率
売上高	42,113	47,242	25,500	55,500	17.5%
営業利益	1,229	2,172	1,500	2,600	10.5%
経常利益	615	1,037	800	1,500	44.6%
当期純利益	298	532	430	800	50.4%



事業セグメント

マンション販売事業

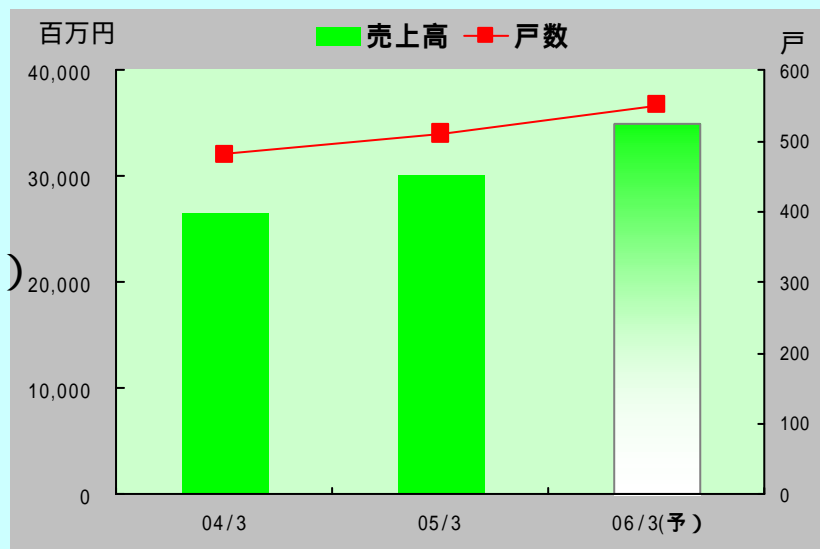
(単位:百万円)	04/3	05/3	06/3	増減額
売上高	26,486	29,959	35,000	16.8%

<主な取り組み>

06/3期売上計上分の仕入は完了
販売部門のさらなる強化
インターネット営業の伸長

<主な予定物件>

ティスタ西大島 (全107戸 持分68%)
レヴィ浅草リバーフロント(全112戸 持分55%)
ルネサンスアベニュー 北小金 (全68戸)
ルネサンスグラン大宮宮原 (全57戸)
高輪 (マンション用地)
西麻布 (マンション用地)



事業セグメント

戸建販売事業

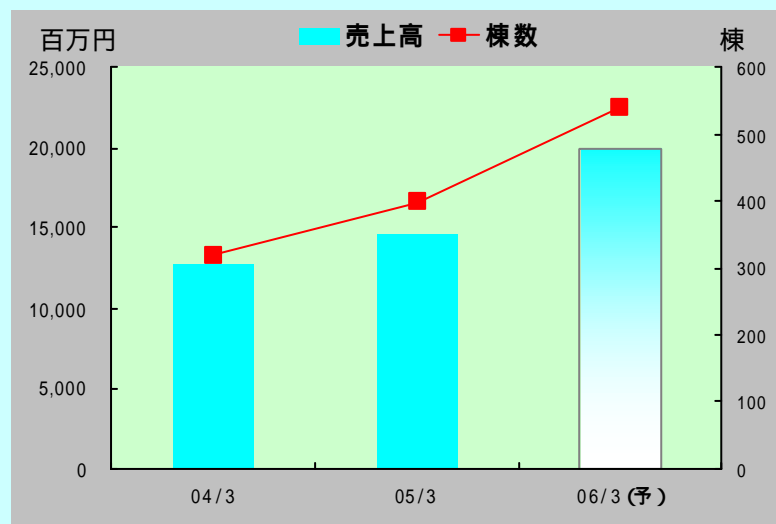
(単位:百万円)	04/3	05/3	06/3	増減額
売上高	12,752	14,585	20,000	37.1%

<主な取り組み>

06/3期売上計上分の仕入は完了
中低価格帯物件へのターゲティング
建築コストのさらなる低減化努力
国分寺営業所と神奈川支店の開設

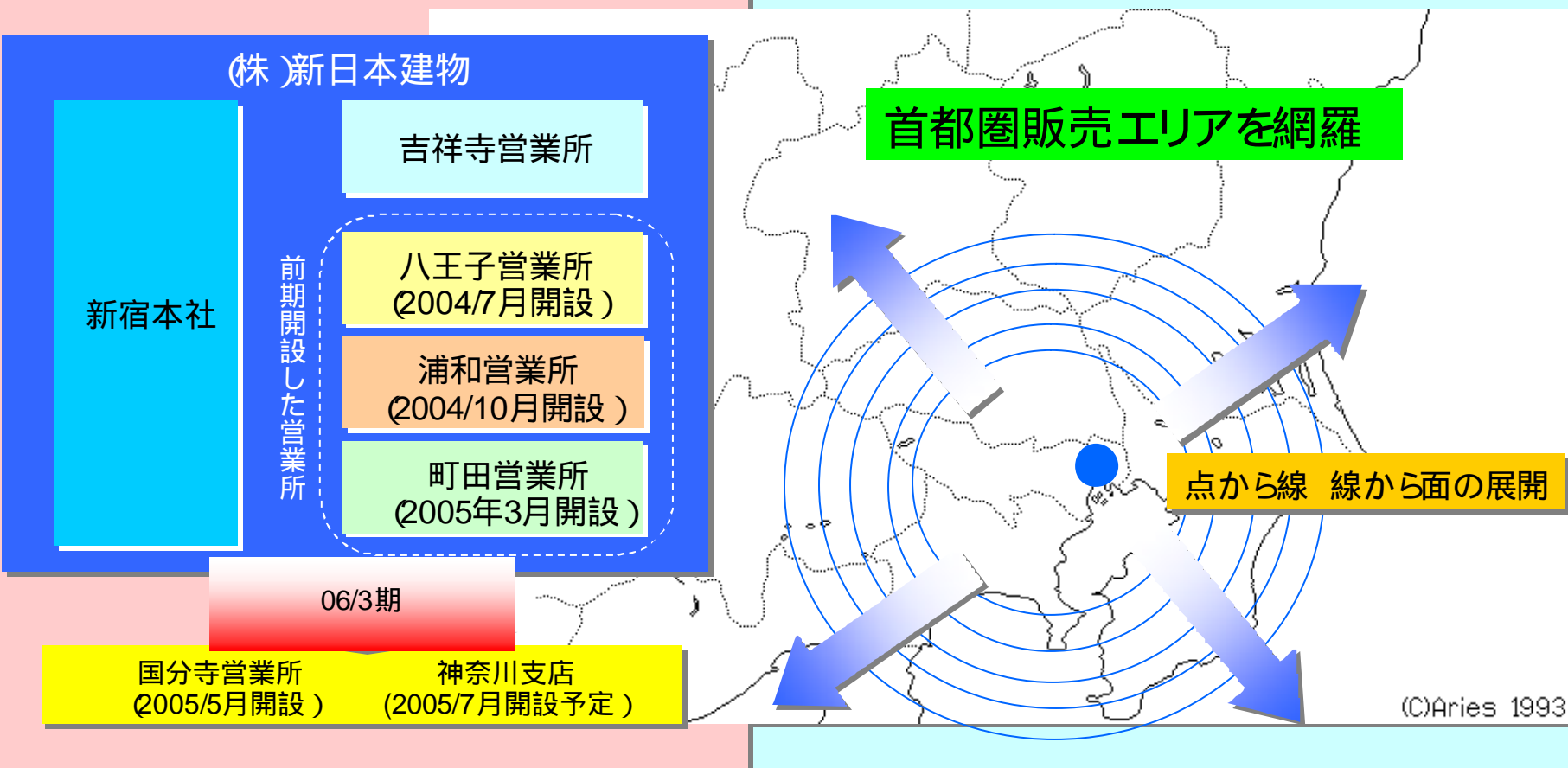
<主な予定物件>

- ルネタウン足立興野 (22棟)
- ルネタウンふじみ野 (28棟)
- ルネタウン八王子中山 (13棟)
- ルネタウン多摩枡形 (18棟)
- ルネタウン相模原下溝 (12棟)



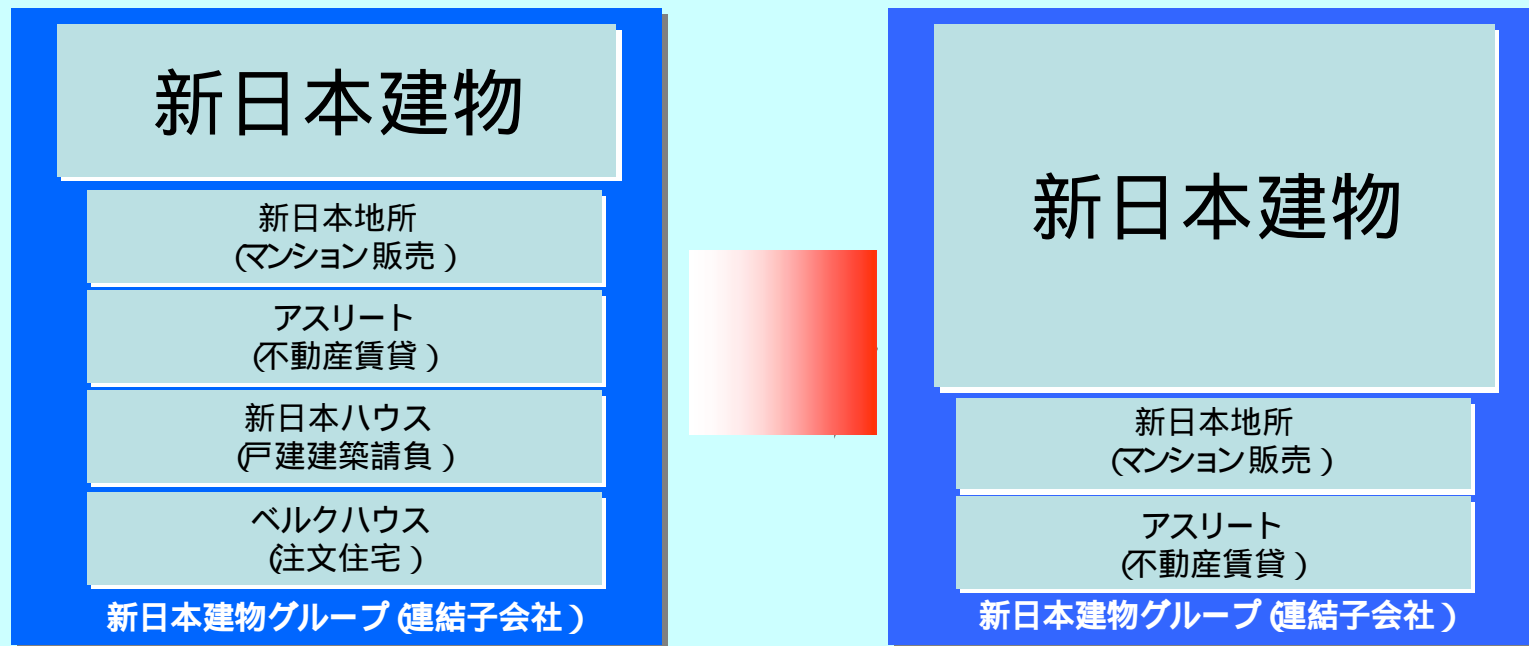
サテライト店舗の展開

地域密着型営業による販売機会の拡大



新日本建物グループの再構築

選択と集中



(05/3期)

株式会社新日本ハウス (100%子会社)

2005年4月1日付けをもって、新日本建物 (親会社) が簡易合併

> 連結業績の影響はなし

株式会社ベルクハウス (100%子会社)

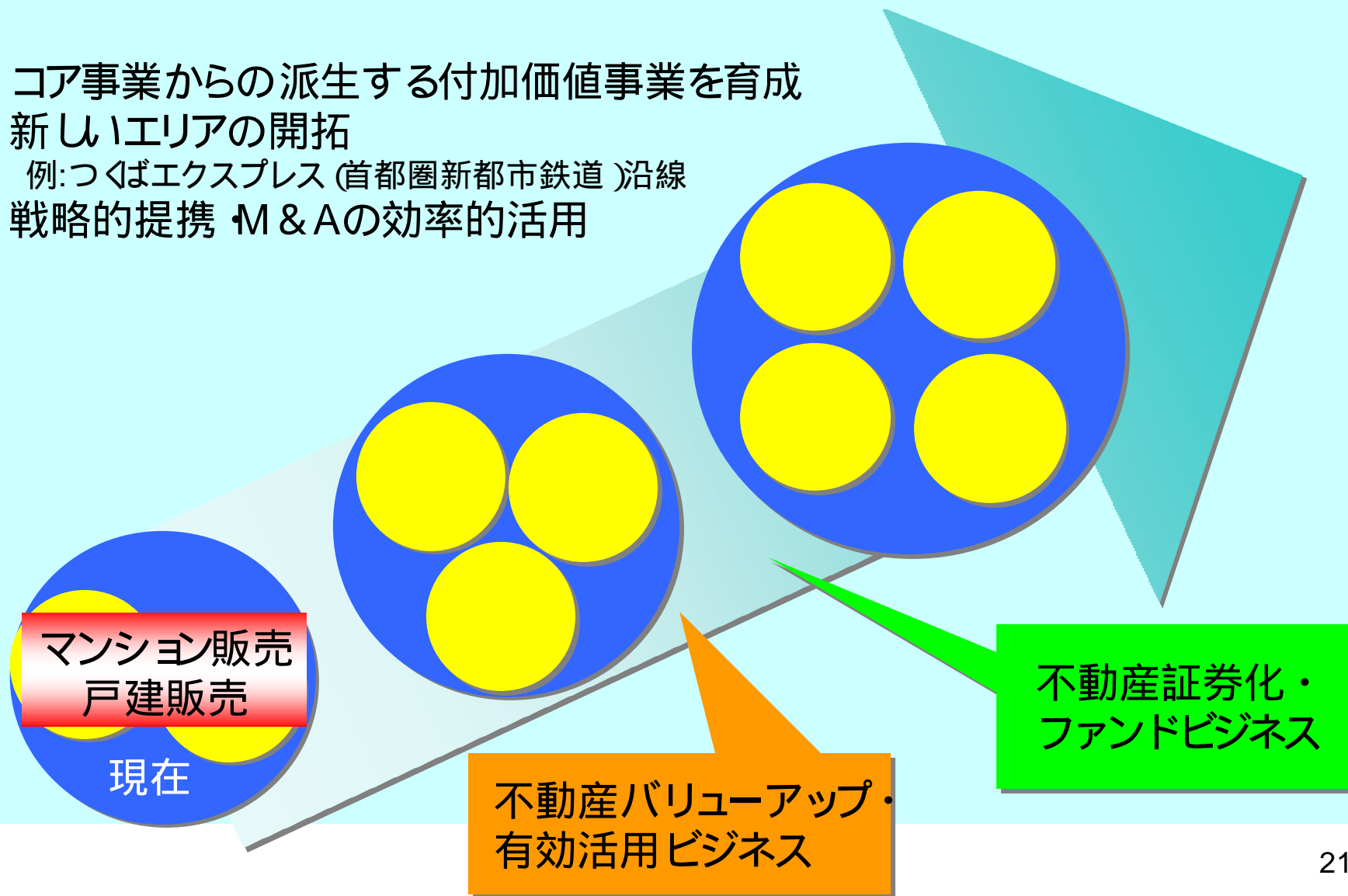
2005年6月30日 (予定) 付けをもって、経営権 (90%) を譲渡。新日本建物の持分は10%

> コア事業 (マンション及び建売住宅) への集中のため

中長期的な事業展開の方向性

コア事業からの派生する付加価値事業を育成
新しいエリアの開拓

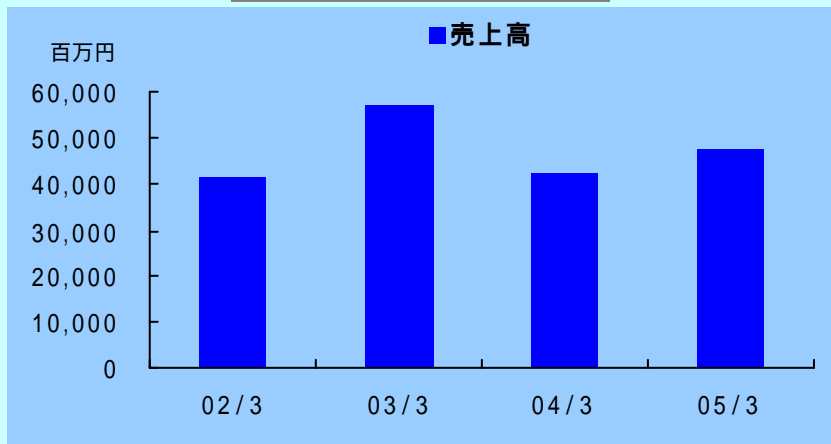
例: つくばエクスプレス (首都圏新都市鉄道) 沿線
戦略的提携・M&Aの効率的活用



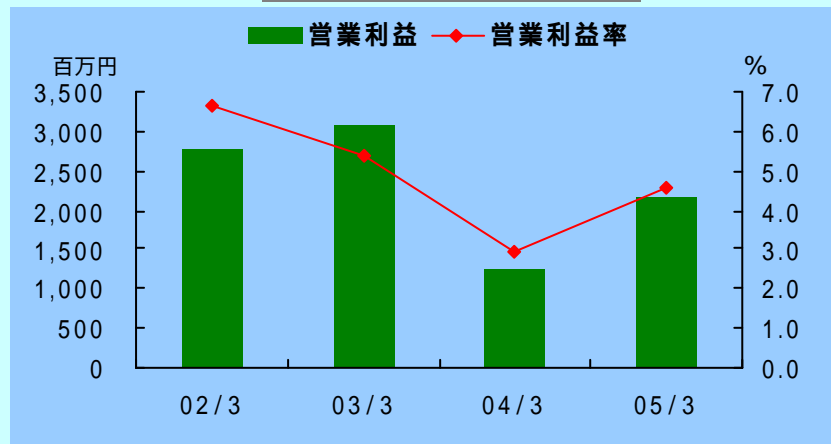
財務データ

連結財務データ

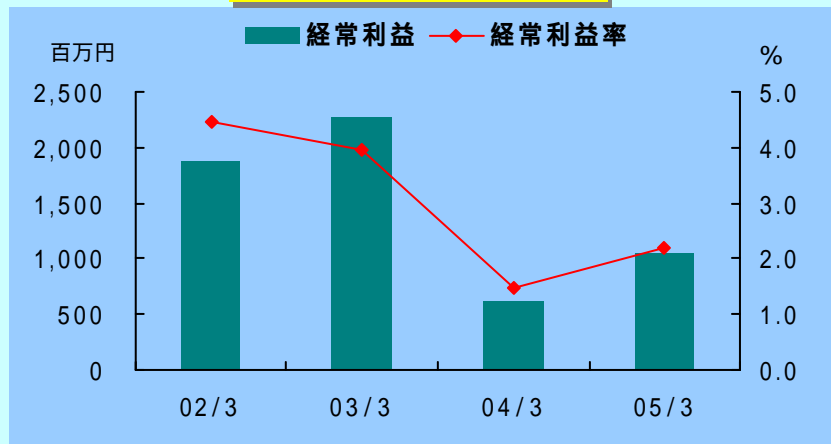
売上高



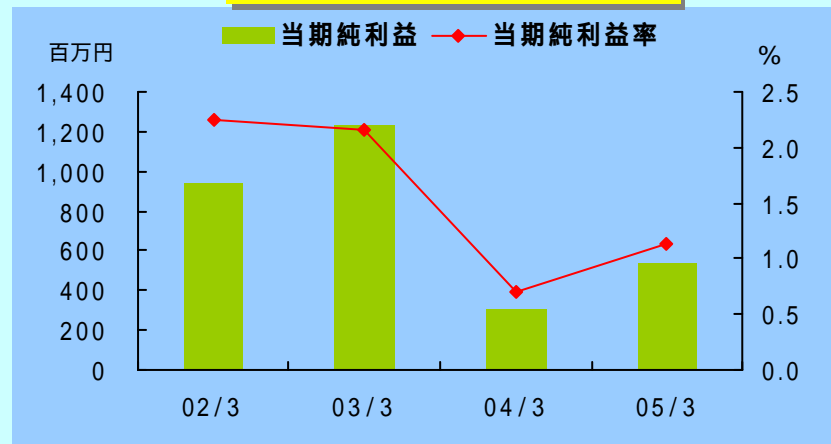
営業利益/営業利益率



経常利益/経常利益率

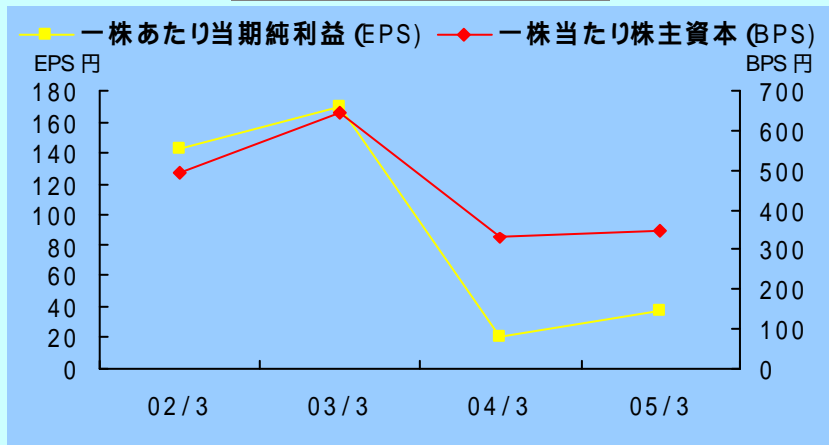


当期純利益/当期純利益率

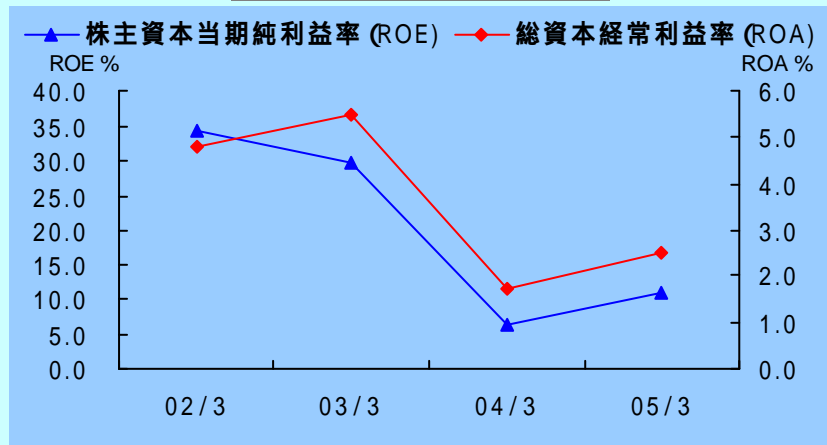


連結財務データ

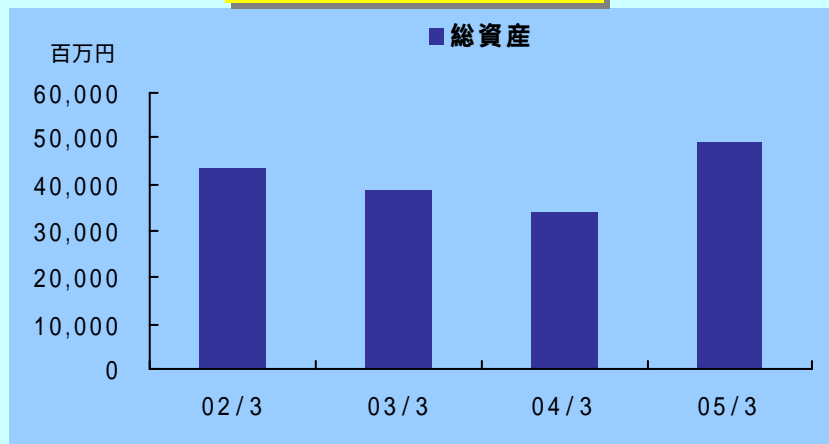
EPS/BPS



ROE/ROA



総資産



株主資本/株主資本比率

