



平成 21 年 3 月 19 日

各 位

会社名 株式会社新日本建物
 代表者名 代表取締役社長兼社長執行役員
 村上 三郎
 (JASDAQ・コード番号: 8893)
 問合せ先 専務取締役兼専務執行役員 管理本部長兼財務部長
 壽松木 康晴
 (TEL. (03) 6205-0705)

たな卸資産評価損の計上、平成 21 年 3 月期(連結・個別)業績予想の修正 及び配当予想の修正並びに役員報酬の減額に関するお知らせ

当社は、平成 21 年 3 月期通期決算におきまして、たな卸資産評価損を売上原価に計上する見込みとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、最近の業績動向を踏まえ、平成 20 年 10 月 24 日に公表した平成 21 年 3 月期通期(平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)業績予想の修正及び平成 20 年 5 月 15 日付「平成 20 年 3 月期決算短信」において公表いたしました配当予想を修正するとともに、役員報酬を減額することを本日開催の当社取締役会において決議いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. たな卸資産評価損の計上

不動産業界における資金調達環境は更に厳しい状況が続いております。また、実体経済の急速な悪化も大きく影響し、不動産価格の下落に歯止めがかからない状況であることから、不動産購入者がそのタイミングを先延ばしにしている傾向が強まってきており、第 3 四半期決算発表以降、不動産市況の低迷は深刻さを増しております。

このような不動産市況の急激な悪化に伴い、保有するたな卸資産について、将来の事業収益性の見直しを図ったことから、平成 21 年 3 月期通期決算におきまして、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損 51 億円を売上原価に計上する見込みであります。

2. 平成 21 年 3 月期通期業績予想数値の修正(平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)

(1) 修正の内容

【連結】

(単位: 百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想(A)	73,400	3,160	2,150	910	27円19銭
今回修正予想(B)	57,700	△10,620	△10,590	△12,910	△385円80銭
増減額(B-A)	△15,700	△13,780	△12,740	△13,820	—
増減率(%)	△21.4	—	—	—	—
(ご参考)前期実績 (平成 20 年 3 月期通期)	82,217	5,110	3,977	2,017	60円28銭

【個別】

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	64,500	3,000	2,180	770	23円01銭
今回修正予想 (B)	49,600	△10,290	△10,110	△12,780	△381円91銭
増減額 (B-A)	△14,900	△13,290	△12,290	△13,550	—
増減率 (%)	△23.1	—	—	—	—
(ご参考)前期実績 (平成20年3月期通期)	69,037	4,850	4,314	2,032	60円75銭

(2) 連結業績予想の修正理由

当社を取巻く事業環境におきましては、世界的な金融市場の混乱等を発端に、不動産への信用収縮の影響から、不動産取引の流動性は依然として低迷しております。また、金融危機から実体経済の急速な悪化へと波及し、新築マンション・戸建住宅については、景気の先行き不透明感を背景に購入者の買い控え傾向が顕著となり販売期間が長期化するなど事業環境は第3四半期決算発表以降、更に厳しさを増してきております。

このような状況の中、当第4四半期においては、売上計上が集中しており、収益性と早期の資金回収による財務基盤の安定化の両面を睨みながらの大変苦しい営業活動を強いられました。

売上高は、不動産市況が予想を上回る急激な速さで悪化したことにより、157億円減少する見通しであります。その主な要因は、流動化事業において売買契約を締結していた「東日本橋Ⅰプロジェクト」（東京都中央区）、「東日本橋Ⅱプロジェクト」（東京都中央区）など、購入先の都合により、当社で計画していた売上・利益を確保できない見込みになったプロジェクトが5件ある一方、適正な価格形成を期待できない現在の市況を鑑み、開発計画及び引渡時期を翌期以降へ変更したプロジェクトが2件あり売上高が95億円減少する見込みであります。

マンション販売事業におきましては、当第4四半期に7棟の竣工・引渡しを予定しておりましたが、上述の事業環境を踏まえ、販売期間の長期化が想定される建設中案件及び完成在庫について、資金の早期確保を図るため他の共同事業者へ当社持分の一括売却を推進したことにより売上高が25億円減少し、さらに決算期末へ向けた競合物件の大幅な価格改定などによって適正な相場が形成されず、計画どおり販売が進捗しなかったことにより引渡戸数が39戸減少するなど、合せて45億円減少する見通しであります。

戸建販売事業におきましても、販売期間の長期化が想定される物件について、早期の資金回収を図るとともに宅地のみで取得したいという顧客ニーズに対応するため、一部の物件で戸建分譲から宅地分譲へ切替えて販売を行ったことなどにより、売上高が15億円減少する見込みであります。

営業利益、経常利益の各減少要因といたしましては、上述の売上高の減少に伴う売上総利益の減少及びマンション販売事業において、安定的なキャッシュフロー創出のため利益率の目標水準を引き下げて一括売却を実施したことなどにより前回予想に比べ大幅な減益になる見込みであります。

また、不動産市況の急激な悪化に伴い、保有するたな卸資産について、将来の事業収益性の見直しを図ったことから、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損51億円を売上原価に計上する見込みであり、営業利益が137億80百万円、経常利益が127億40百万円減少する見通しであります。

また、当期純利益につきましては繰延税金資産を約14億円取り崩す見込みであり、当期純利益は138億20百万円の減少となる見通しであります。

(3) 個別業績予想の修正理由

連結業績予想の修正理由と同様であります。

3. 平成 21 年 3 月期配当予想の修正

(1) 修正の内容

基 準 日	1 株当たり配当金 (円)		
	第 2 四半期末	期末	年間
前 回 予 想 (平成 20 年 5 月 15 日)	0.00	20.00	20.00
今 回 修 正	0.00	0.00	0.00
前期 (平成 20 年 3 月期) 実績	0.00	20.00	20.00

(2) 修正の理由

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策として考え、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。しかしながら、今回発表の通り、平成 21 年 3 月期の業績の状況を鑑みまして、誠に遺憾ではございますが、期末配当予想を無配に修正させていただきます。

4. 役員報酬の減額

当社は、本日発表の平成 21 年 3 月期の業績予想の修正及び配当予想の修正を厳粛に受け止め、経営責任を明確にするため、以下の通り役員報酬の減額を決定いたしました。

(1) 役員報酬の減額の内容

代表取締役	月額報酬の 40%を減額
取締役	月額報酬の 20~30%を減額
執行役員	月額報酬の 15%を減額

(2) 対象期間

平成 21 年 4 月から平成 21 年 9 月まで (6 ヶ月間)

5. 今後の経営方針と見通し

(1) 経営方針

不動産会社においては、「成長性・収益性・安定性」の 3 つの要素をいかにバランスよく向上させていけるかが大きな経営課題となっています。これらの 3 つはそれぞれが二律背反的な側面があり、マーケットの変化に柔軟に対応していくことが求められています。平成 13 年 9 月に上場し、その後も順調に業績を拡大させてきた当社に対しては、さらなる成長を期待する投資家の方々が多かったものと推察しております。

もともと、不動産マーケット全体が調整局面入りしているなか、当社では、将来の中長期的な成長性を維持していくためにも、当面は短期的な成長性や収益性は保守的な水準に抑えながら、安定性をより強化していく経営方針に既に大きく軸足を移しております。具体的には、各案件における利益率の目標水準を引き下げ、より早期の物件売却を促進し、営業キャッシュフローの増大を図ることなどに注力しております。

(2) 経営基盤強化への取組み

さらに重要なこととしては、会社全体の経営基盤を強化し、業界内で確実に勝ち残っていくための具体的な取組みとして、本年2月より、「経営基盤強化プロジェクト」を開始させております。「経営基盤強化プロジェクト」は、当社の強みである住居系不動産分野における企画・開発・販売力、外資系及び不動産ファンド系スポンサー実績に裏付けられた経営の透明性、大手商社等の一流大手企業との共同事業実績に裏付けられた連携力やコラボレーション力、外部から優秀な人材と資金を集める求心力などをさらにビルドアップさせていくものです。このような企業としての強みをよりビルドアップさせ、企業としての魅力度をより高めしていくことで、当社自体を本邦不動産ビジネスのプラットフォームとして活用していこうと考える国内外の有力な戦略パートナー企業をスポンサーとする経営基盤や財務力の強化案も検討しております。

これまで決して派手で見栄えの良い事業戦略は実行してこれませんでした。が、愚直なまでに誠実で実直であることに強くこだわってきた当社の経営スタイルを高く評価していただける関係当事者の方々は金融機関を含めて少なくなく、当社としては、企業として強みを有する住居系不動産分野における実需にフォーカスしていくこと、外部の優秀な人材や資金を集結させていくこと、本業とシナジーのある関連サービスを展開していくことなどの戦略実行により、業界再編の一角を担っていくことが可能ではないかと考えております。その他経営方針の詳細や「経営基盤強化プロジェクト」における具体的な施策につきましては、5月に開催予定の決算説明会でお知らせしていきたいと考えております。

(3) 今後の見通し

このように、当社では、当面は安定性の強化に重点を置いた事業展開を行っていきますが、今回の業績修正を真摯に受け止める一方、経営基盤強化への取組みで業績への底打ちを図っていくことにより、来年度には黒字化に戻していくことを当然の責務と考えております。

また同業他社と比較してより早期に厳しい経営環境を克服していくためにも、迅速な在庫処分を行い、適正利益を創出する新規プロジェクトへの取組みを推進していきたいと考えております。

最後に、株主の皆様には、業績予想及び配当予想の下方修正につきまして、心から遺憾とお詫びの意を表明させていただくのと同時に、今年度は安定性強化に軸足を置いた事業展開とさせていただき一方で、同業他社に先駆けて、できるだけ早期のうちに業績を改善させ、増配等の株主還元策を実行できるように鋭意経営努力していくことを、ここにお伝え申し上げます。

(注) 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な条件に基づき作成したものであり、実際の業績は様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

以 上