

2004年3月期 本決算会社説明会

 **新日本建物**

2004年7月8日

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

1. 2004年3月期の業績について
 - ・業績数値
 - ・中間期作成計画との対比
 - ・戸建販売事業
 - ・マンション販売事業
 - ・インターネット営業実績

2. 2005年3月期業績予想
 - ・業績予想
 - ・中期経営戦略

2004年3月期 連結決算概要(損益計算書)

	第19期 (03/3期)		第20期 (04/3期)		対前期比	
	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	57,004,200	100.0%	42,113,144	100.0%	-14,891,056	-26.1%
戸建販売高	16,856,019	29.6%	12,752,348	30.3%	-4,103,670	-24.3%
マンション販売高	37,896,352	66.5%	26,486,863	62.9%	-11,409,489	-30.1%
不動産賃貸収入	232,527	0.4%	190,661	0.5%	-41,866	-18.0%
不動産仲介収入	960,047	1.7%	707,975	1.7%	-252,072	-26.3%
その他	1,059,253	1.9%	1,975,295	4.7%	916,042	86.5%
売上総利益	10,199,067	17.9%	7,242,471	17.2%	-2,956,596	-29.0%
戸建販売高	2,545,114	15.1%	2,179,467	17.1%	-365,646	-14.4%
マンション販売高	6,456,225	17.0%	3,906,751	14.7%	-2,549,473	-39.5%
不動産賃貸収入	87,159	37.5%	93,613	49.1%	6,453	7.4%
不動産仲介収入	928,749	96.7%	707,975	100.0%	-220,774	-23.8%
その他	181,819	17.2%	354,664	18.0%	172,845	95.1%
販売費・一般管理費	7,120,007	12.5%	6,013,070	14.3%	-1,106,937	-15.5%
営業利益	3,079,059	5.40%	1,229,401	2.9%	-1,849,658	-60.1%
営業外収益	70,816	0.1%	132,838	0.3%	62,021	87.6%
営業外費用	889,769	1.6%	747,094	1.8%	-142,674	-16.0%
経常利益	2,260,106	4.0%	615,145	1.5%	-1,644,961	-72.8%
税金等調整前当期純利益	2,252,257	4.0%	610,443	1.4%	-1,641,814	-72.9%
当期純利益	1,232,205	2.2%	298,148	0.7%	-934,057	-75.8%

2004年3月期 連結 貸借対照表(資産の部)

	第19期 (03/3期)		第20期 (04/3期)		対前期比	
	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	33,687,362	87.6%	29,081,269	86.1%	-4,606,093	-13.7%
現金及び預金	12,178,187	31.7%	6,036,005	17.9%	-6,142,182	-50.4%
受取手形、売掛金	2,348,983	6.1%	2,431,204	7.2%	82,221	3.5%
販売用不動産	5,348,735	13.9%	3,531,138	10.5%	-1,817,597	-34.0%
仕掛販売用不動産	12,100,237	31.5%	16,010,077	47.4%	3,909,839	32.3%
固定資産	4,751,033	12.4%	4,695,456	13.9%	-55,576	-1.2%
有形固定資産	3,341,833	8.7%	3,226,637	9.6%	-115,195	-3.4%
建物及び構築物	1,016,561	2.6%	925,978	2.7%	-90,582	-8.9%
土地	2,290,083	6.0%	2,272,973	6.7%	-17,109	-0.7%
投資その他の資産	1,294,647	3.4%	1,360,313	4.0%	65,666	5.1%
資産合計	38,438,395	100.0%	33,776,725	100.0%	-4,661,670	-12.1%

2004年3月期 連結 貸借対照表(負債・資本の部)

	第19期 (03/3期)		第20期 (04/3期)		対前期比	
	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	29,027,424	75.5%	21,312,529	63.1%	-7,714,895	-26.6%
支払手形及び買掛金	11,074,376	28.8%	4,208,002	12.5%	-6,866,374	-62.0%
短期借入金	13,865,615	36.1%	13,806,607	40.9%	-59,008	-0.4%
前受金	1,619,783	4.2%	937,286	2.8%	-682,497	-42.1%
固定負債	4,745,418	12.3%	7,662,372	22.7%	2,916,954	61.5%
社債	150,000	0.4%	70,000	0.2%	-80,000	-53.3%
長期借入金	3,988,872	10.4%	7,056,003	20.9%	3,067,131	76.9%
資本合計	4,665,552	12.1%	4,801,823	14.2%	136,271	2.9%
資本金	787,600	2.0%	787,600	2.3%	0	0.0%
負債・資本合計	38,438,395	100.0%	33,776,725	100.0%	-4,661,670	-12.1%

2004年3月期 経営指標

指標	H15/3		H15/9	H16/3
一株当り純資産 (BPS)	連	642.64円	309.53円	330.70円
	単	561.45円	274.27円	290.92円
一株当り当期純利益 (EPS)	連	169.73円	1.09円	20.53円
	単	152.16円	6.42円	21.34円
自己資本利益率 (ROE)	連	29.82%	0.35%	6.30%
	単	30.62%	2.31%	7.47%
総資本経常利益率 (ROA)	連	5.52%	0.25%	1.70%
	単	5.44%	0.71%	1.93%
売上高経常利益率	連	3.96%	0.40%	1.46%
	単	3.64%	1.05%	1.57%
自己資本比率	連	12.14%	15.95%	14.22%
	単	11.61%	15.46%	13.57%

2004年3月期 連結キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

営業活動	-8,954,815
投資活動	-24,846
財務活動	2,781,929
現金同等物増減	-6,197,732
現金同等物期首残高	11,865,087
現金同等物期末残高	5,667,355

2004年3月期 中間期作成の計画との対比

(単位:百万円)

	中間期作成計画	2004年3月期実績	計画比	率
売上高	44,200	42,113	2,087	4.7
営業利益	1,070	1,229	159	14.8
経常利益	530	615	85	16.0
当期純利益	250	298	48	19.2

マンション販売事業

上期の予想以上に時間と労力を要した『マンション完成在庫の処分』が原因で営業活動に支障が出ていたため以下の対策をとった

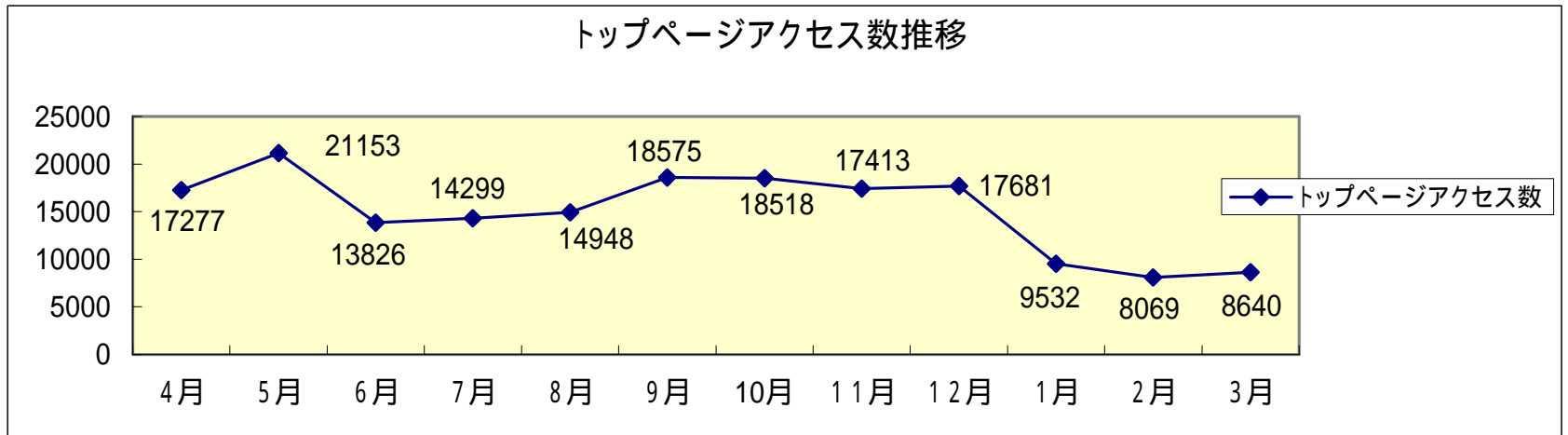
1. 用地仕入の強化： 子会社の用地仕入部門を当社に統合『人員増強』仕入部門を1部体制から2部体制に
2. プロジェクト単位での製造から販売にいたる一貫した利益管理体制
3. マーケティングの強化： 商品企画の差別化
4. 営業部門を(株)新日本地所と統合 経営資源の集中と業務の効率化

今期の施策

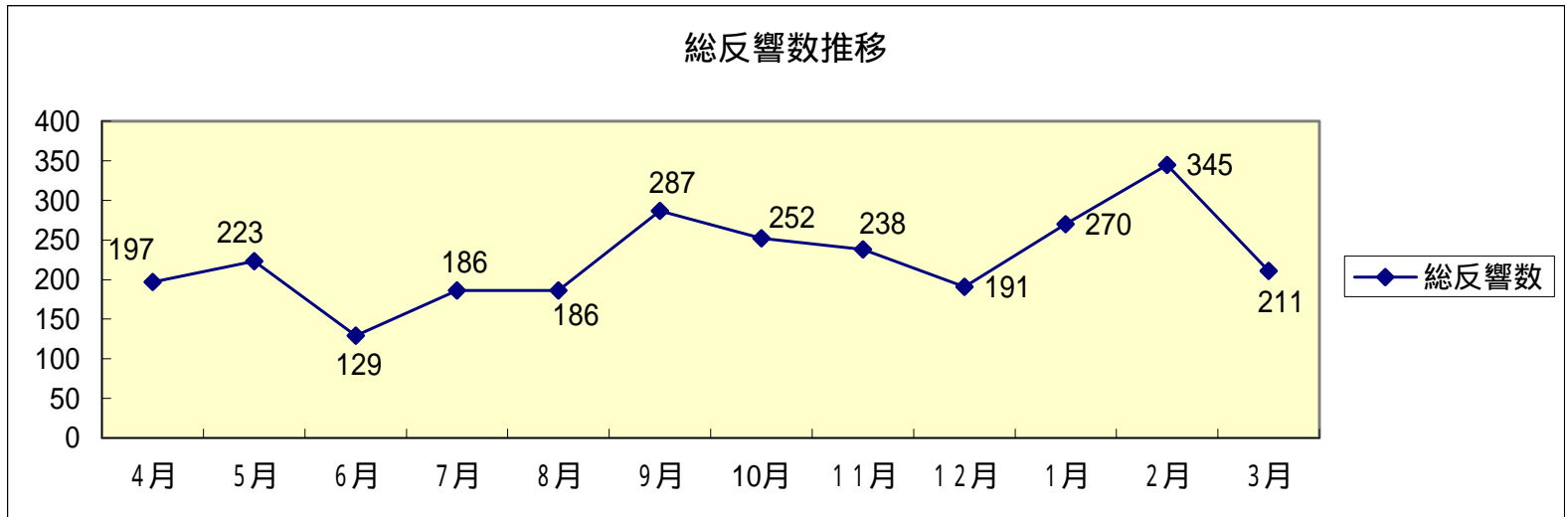
1. 上記の施策の更なる徹底 収益性向上へ
2. 一次取得者向けに郊外型・低価格(2000万円台)の供給体制の確立

新日本建物ホームページ実績

トップページアクセス数推移

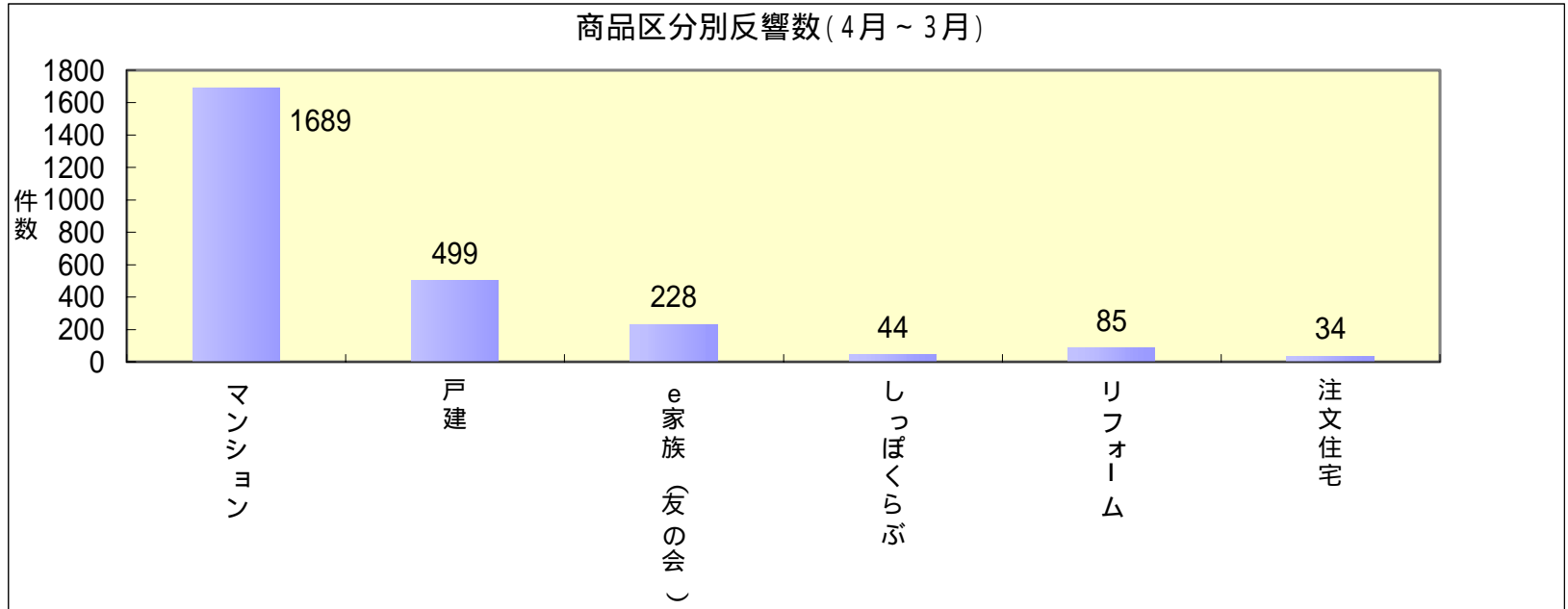


新日本建物ホームページ実績-総反響数推移



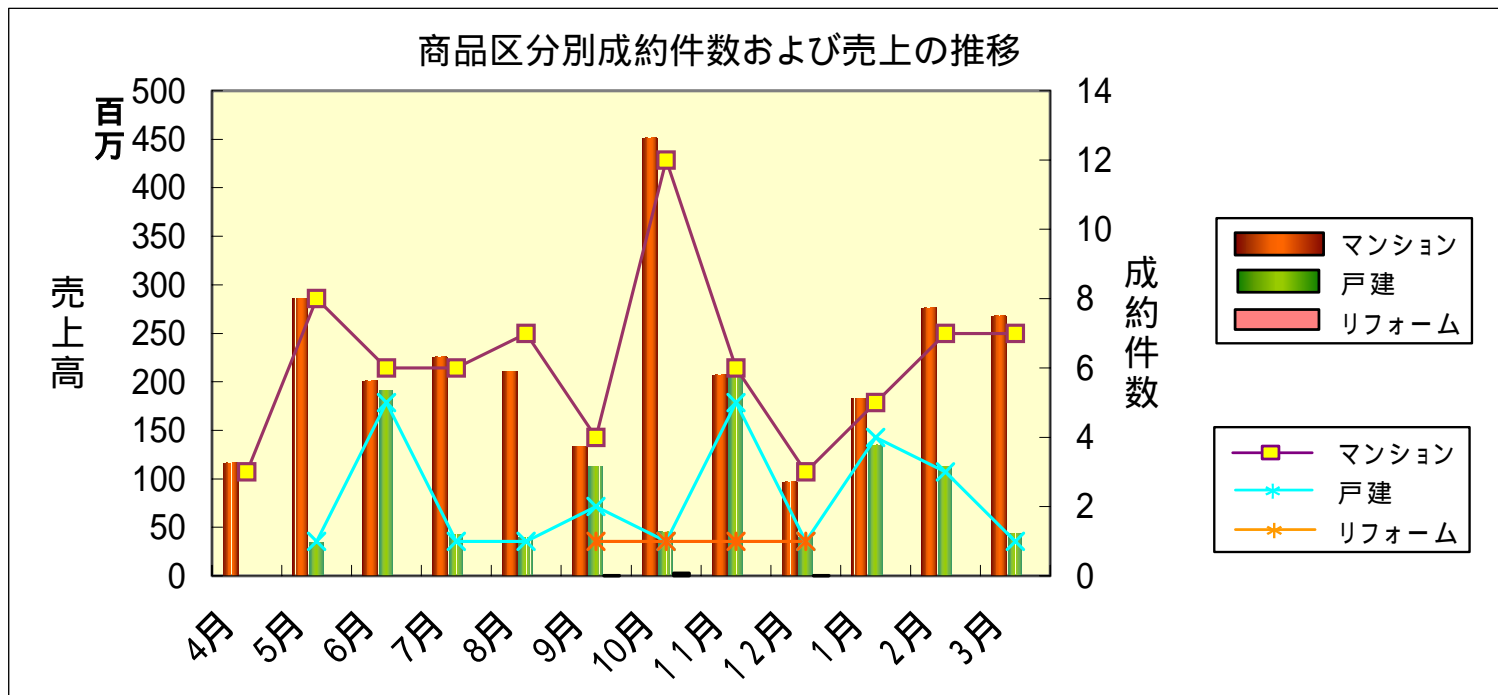
新日本建物ホームページ実績

-商品区分別反響数(4月～3月)



新日本建物ホームページ実績

-商品区分別成約件数および売上の推移



2005年3月期 業績予想

(単位:百万円)

	2004/3	2005/3	前年比(%)
売上高	42,113	53,500	127
営業利益	1,229	1,700	138
経常利益	615	1,000	162
EPS	20.5	34.4	167.0

中期経営戦略

中期経営戦略の基本テーマ

量を求める経営から質(ブランド、利益率、自己資本比率の改善)を求める経営に

事業効率の重視

リスクヘッジを図りながら、最小コストで最大利潤の獲得を追及していく。

- ・マンション販売コンサルティング事業
- ・戸建販売事業における小規模店舗網の拡大
- ・グループ総力挙げての建築コストダウンへの取り組み

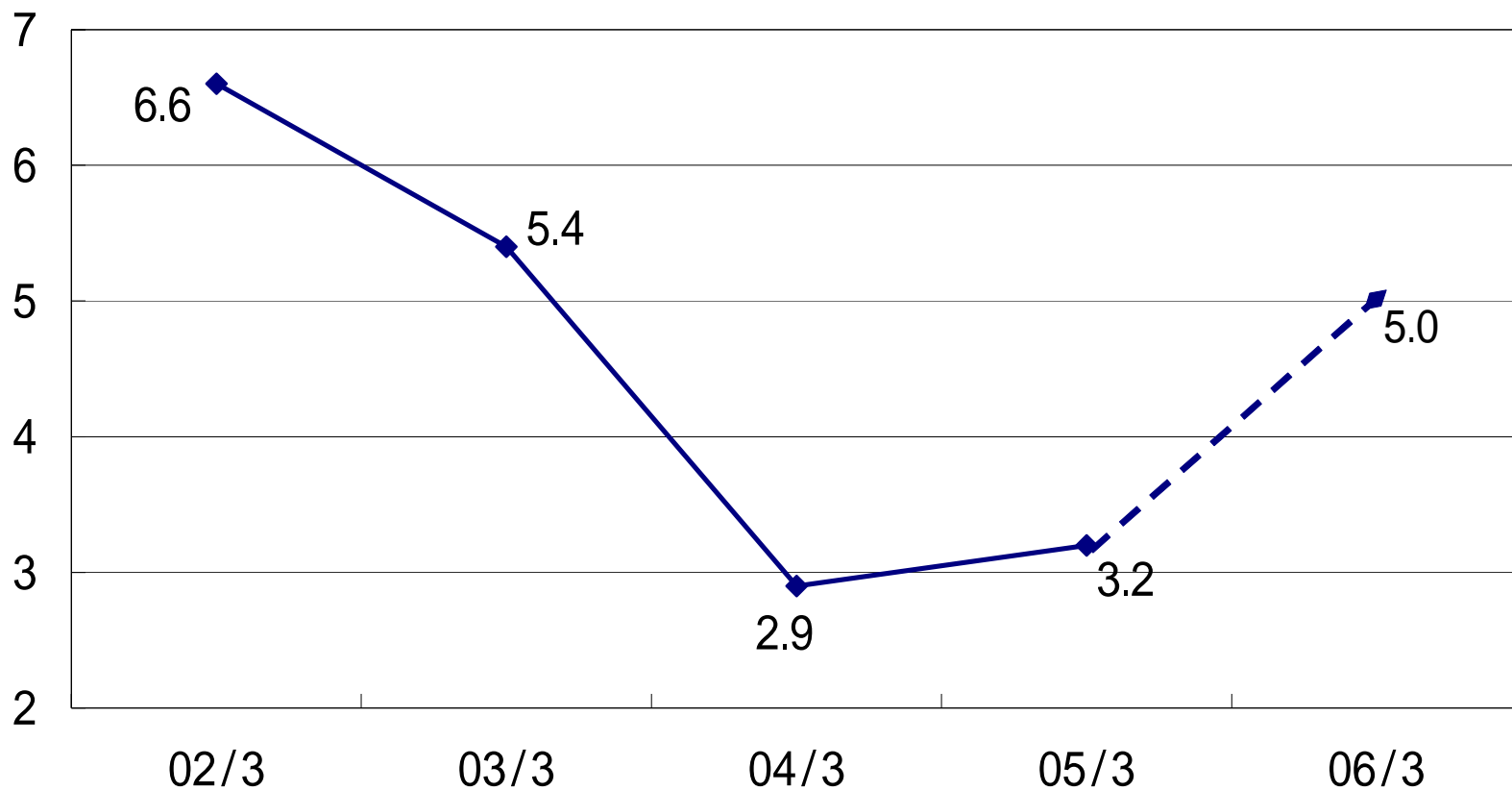
新規事業の育成

- ・土地有効活用コンサルティング事業
- ・商品企画力の高い注文住宅販売事業など

収益の平準化

営業利益率の変化

営業利益率の変化





新会社の概要

(仮称)株式会社シーモン

● 新会社の概要

- 株式会社シーモン (SEAMON)
- 設立予定日
 - 2004年7月設立予定
- 資本金
 - 設立時 1億円 2004年12月末までに2億円に増資予定
- 本社登記予定地
 - 東京都港区六本木6-1-24
- 営業所
 - 東京都港区六本木6-1-24 ラピロス六本木7F

主要株主等

- セキュトロニクス株式会社 51%
- 株式会社 新日本建物 49%

業務提携

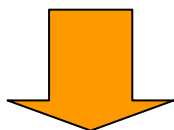
- 新会社～セキュトロニクス株式会社(韓国)
SecuTronix商品に関する独占的販売契約
- 新会社～株式会社新日本建物
新日本建物取扱マンションに標準装備
- 新会社～OEM提携先
OEM提携契約(予定)
- 新会社～日本国内、海外販売代理店
販売代理契約(予定)

企業相関図

日本企業

韓国企業

新日本建物



新会社



会社名	セキュトロニクス株式会社
住所	東京都港区六本木
業務内容	SecuTronix製品の輸入



会社名	リアルアイディーテクノロジー株式会社
住所	ソウル市
業務内容	半導体式指紋センサー、アルゴリズム及びそれを活用したソリューションの企画・開発・製造・販売

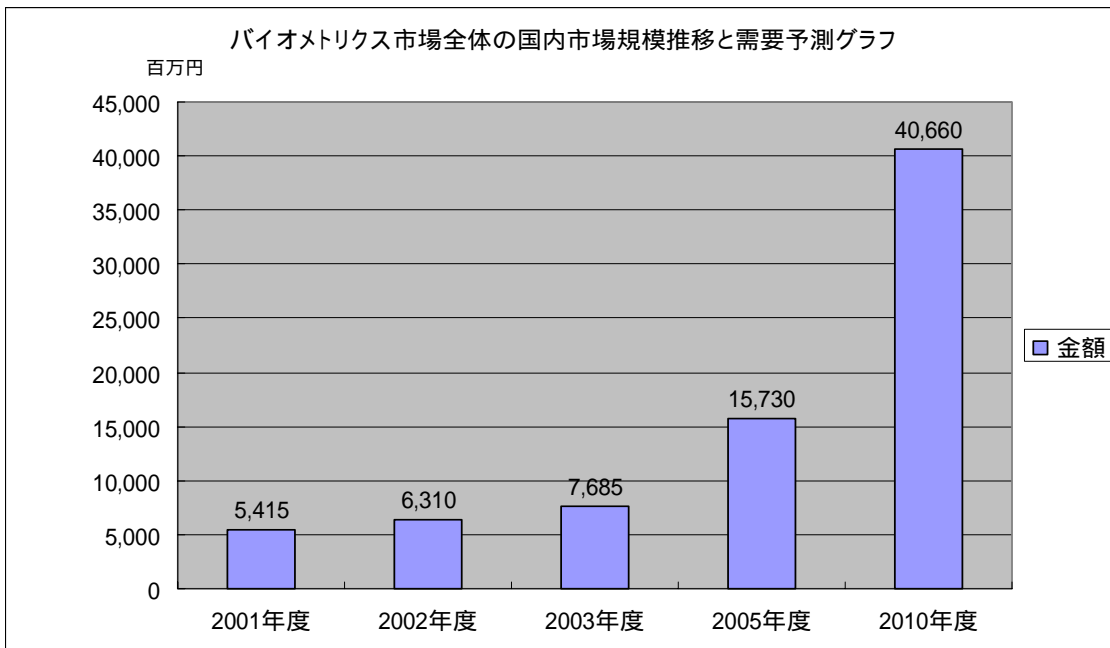


会社名	セキュトロニクス株式会社
住所	ソウル市
業務内容	光学式指紋センサー、アルゴリズム及びそれを活用したソリューションの企画・開発・製造・販売

新会社の設立目的

1. マンション・一戸建住宅・オフィスビルの付加価値として新しい概念の「セキュリティシステム」を導入する
2. ピッキング等被害、駐車場被害を撲滅するための高性能バイOMETRICS「指紋認証」による完全なセキュリティサービスの提供
3. 現代最先端のIT製品、インターネット技術を投入したハイテク・マンションシステムの提供
4. 入居者の住環境をサポートする、最新のIT技術を用いたコンシェルジェサービスの提供
5. インターネットコンテンツを入居者に最適な環境で提供
6. 今までにない全く新しい「マンション生活」の創造
7. セキユトロニクス製高性能光学式センサー部品を応用活用した各種製品の企画立案
8. 応用製品開発のためのOEM提携先の開拓
9. 応用製品を用いた世界展開
10. 指紋センサー部材の販売

マーケットの状況



•セキュリティに対する消費者のニーズの高まりで、ここ近年バイオメトリクスの国内市場は急速に拡大の一途をたどっており、マーケット予測では2010年には400億円以上の市場とされています。

•また、この数字はハードウェア市場のみの予測であり、システム設計、開発、構築、ソフトウェア類市場は各社の見解には格差があるもののおよそその2～3倍の市場が見込まれています。

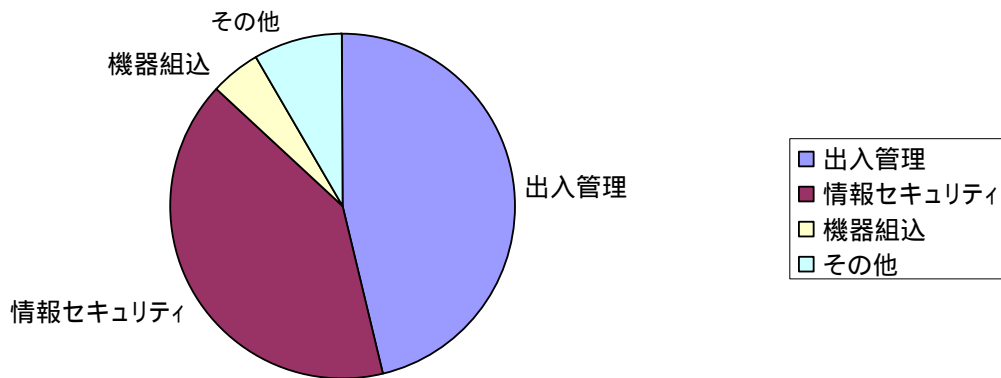
(単位：百万円)

年度	2001年度	2002年度	2003年度	2005年度	2010年度
金額	5,415	6,310	7,685	15,730	40,660

< 2003年度バイオメトリクス市場：矢野経済研究所 >

マーケットの状況

需要分野・用途別の金額ベースシェアグラフ



•用途別に見てみると、出入管理がほぼ半数を占めており、情報セキュリティと併せて80%以上となっています。

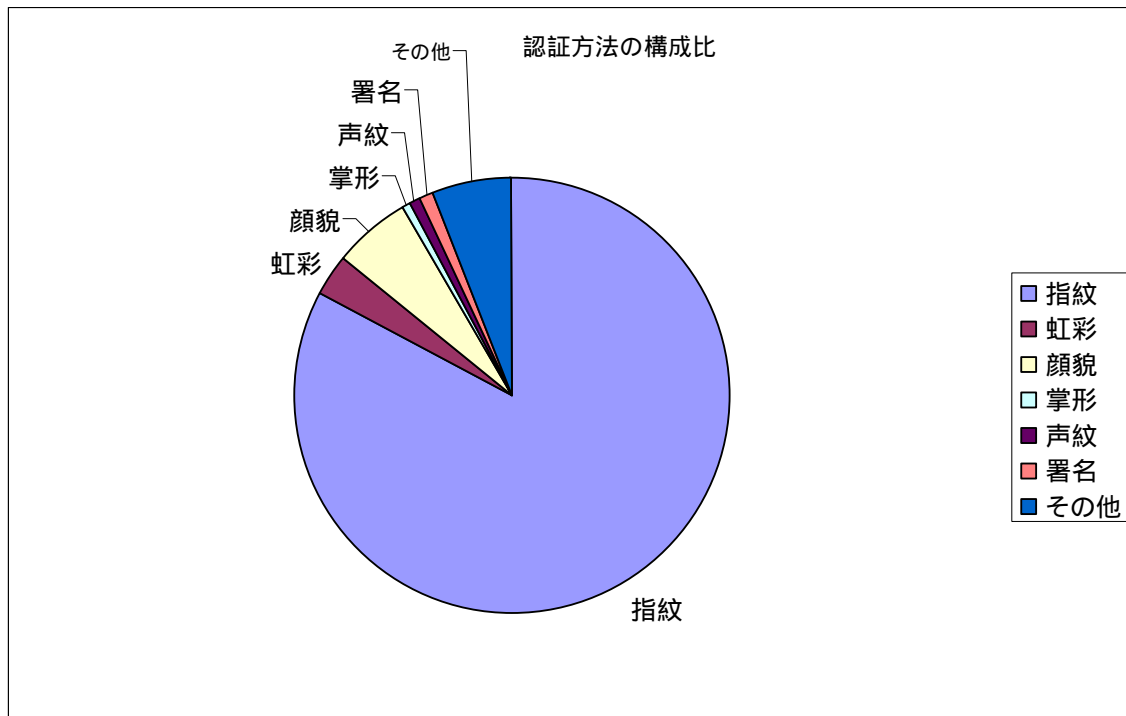
•今後もこの傾向は持続する傾向にあり、市場規模の拡大とともに出入管理及び情報セキュリティの市場はますます拡大していくと思われます。

(単位：百万円)

< 2003年度バイオメトリクス市場: 矢野経済研究所 >

需要用途分野	金額	構成比
出入管理	3,545	46.1%
情報セキュリティ	3,145	40.9%
機器組込	350	4.6%
その他	645	8.4%
合計	7,685	100.0%

マーケットの状況



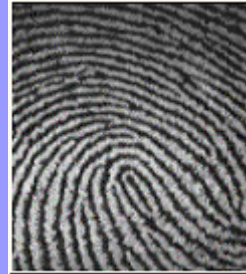
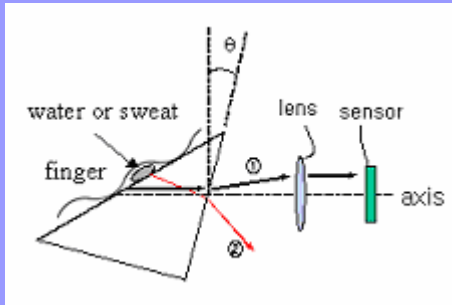
•認証方式としては、その研究の歴史、精度及び価格といった面で、指紋認証が圧倒的にシェアが多く、バイオメトリクス市場のほぼ8割を占めています。

< 2003年度バイオメトリクス市場: 矢野経済研究所 >

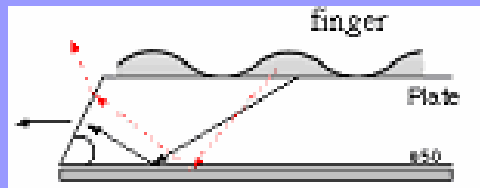
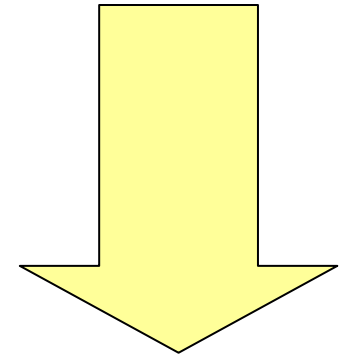
(単位: 百万円)

認証方式	金額	構成比
指紋	6,370	82.9%
虹彩	225	2.9%
顔貌	440	5.7%
掌形	45	0.6%
声紋	65	0.8%
署名	100	1.3%
その他	440	5.7%
合計	7,685	100.0%

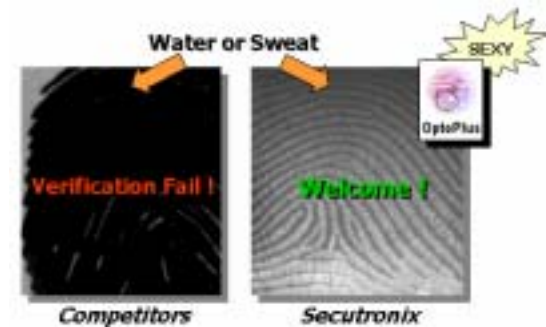
光学式センサーとアルゴリズム 「水にぬれた指でも認識可能」



材質による屈折率を考慮した独自の光経路の設計で
肌で反射する光だけがイメージセンサーへ入力されます。



また、この技術はシート型のプリズムやプレート型のプリズムにも応用することが可能です。



セキユトロニクスの核心技術

- セキユトロニクスは生体認識システムの核心技術の指紋認識アルゴリズムと指紋入力センサーを100%自社技術だけで開発し自社保有しております。
- この独自技術を適用した基本モジュールをはじめ、コンピュータ周辺機器、ドアロック、ATM、KIOSK、金庫など多様な形態の指紋認識ソリューションをお客様へ提供することで生体認証市場をリードしようとしています。
- 既存の指紋認識システムでは使用者の指に 湿り気や汗が多い場合指紋をまともに認識することができない間違いがよく発生したりしました。セキユトロニクスはこのような問題点を認識してこれを解決するため努力した結果**OptoPlus**という新技術を開発しました。特に長期間梅雨が続くような環境ではこのような**OptoPlus** 技術が必ず必要となります。
- また、ゼラチン等で偽造されたにせ指に対する対策として**LivePlus**技術を研究開発しております。

指紋センサーでこれだけ変わる マンション生活

鍵に代わって「指紋」でドアの開け閉めができます。

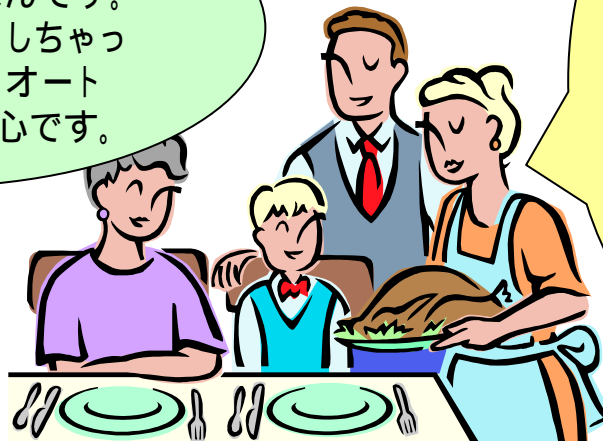
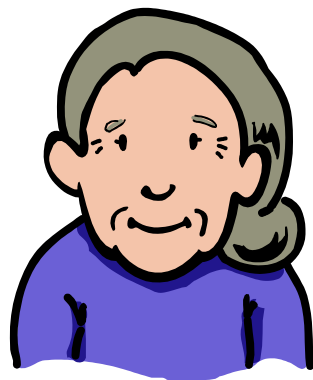


鍵を持ち歩いてなくす必要がないから、思いっきり遊べてうれしいよ。



外出中でも家族の出入りや、訪問客が携帯電話からチェックできます。

鍵って意外と重くて、老人にはめんどろなものなんです。よく開けたまま外出しちゃって危険だったのに、オートロックになったら安心です。



買い物とかごみの出し入れとか、主婦にとって鍵を持ち歩かなくていいのはとっても便利。たくさん荷物を持ってるときなどすごく便利。

指紋センサーでこれだけ変わる マンション生活

訪問者もチェックできます。



不在のときなど、
メッセージを残したり、
外出先の携帯電話にメールを送れ
たり便利だ。



仕事中でも訪問客と
メールや携帯電話で連
絡がとれるから安心だ
よ。

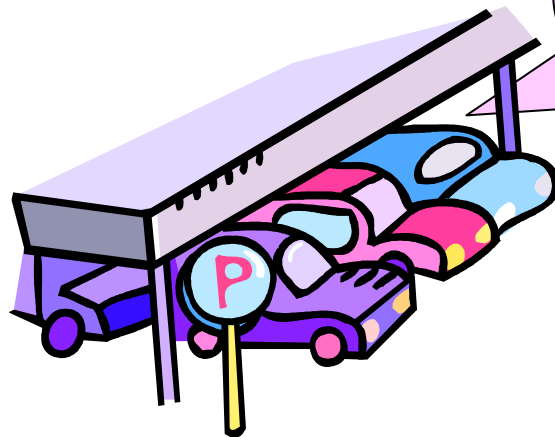
親しい来客者には訪問用のカードを渡してお
けば、指紋を登録しなくてもエントランスを
カードで開けることができます。



非接触型ICカード
RFカードなど利用可能

指紋センサーでこれだけ変わる マンション生活

共有施設でも使えます。



駐車場のシャッターの鍵も不要になって便利。
ゲスト用駐車場の予約管理も可能です。



ゴミ捨て場の鍵もめんどうだったのに簡単になりました。
誰が開け閉めしたかも管理できます。



娯楽室や談話室などの共有施設も登録してある指紋で予約管理ができます。

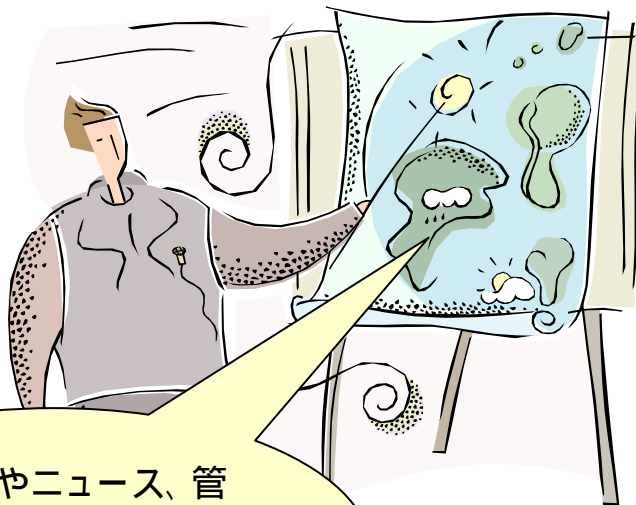


指紋センサーでこれだけ変わる マンション生活

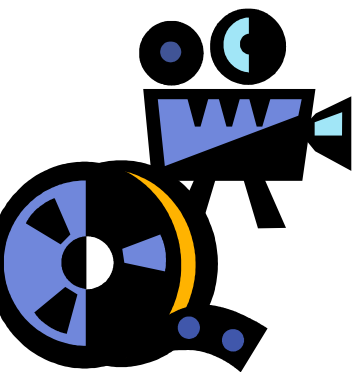
生活に便利なコンシェルジェサービス



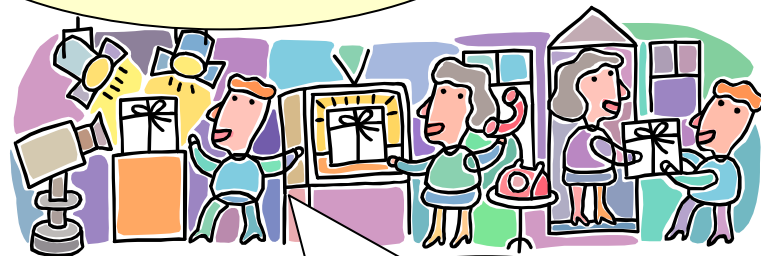
ホームサーバーでネット教育(Eラーニング)も受けられます。



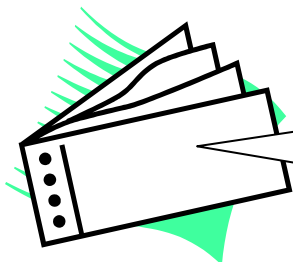
天気予報やニュース、管理組合からのお知らせなど情報が盛りだくさん。



映画やビデオもホームサーバーから家庭のテレビに映すことができます。



人気のテレビ通販もホームサーバーで「ぴっ!」とするだけで簡単に注文できます。



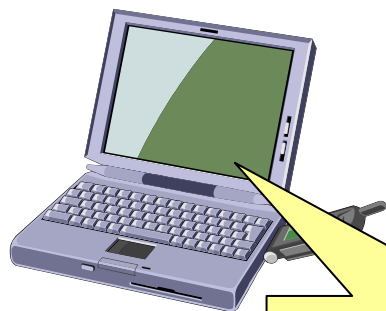
ホームサーバーで指紋で「ぴっ!」とするだけでチケットも予約できます。

個人情報保護をテーマとした指紋センサー応用製品



インターネット取引
ネットバンキング・ネットトレードなどの
ログイン管理

企業内イントラネットの情報保護
ユーザー管理
システム管理
出退勤管理
社員管理

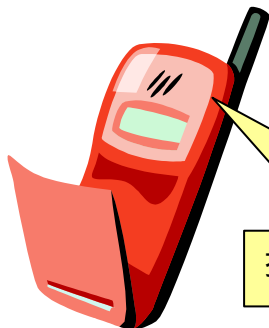


生損保、外販セールスマンの持ち
歩くラップトップパソコン
パソコンセキュリティ

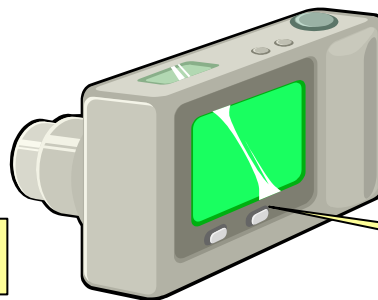


FAX、デジタルコピー機などの情報
管理、ユーザー管理





携帯電話のユーザー管理



デジタルカメラのユーザー管理
ファイル管理



デジタルテレビジョン受像機
ユーザー管理
番組アクセス管理
通信販売個人認証



ゲーム機



自動車の電子錠

本資料に関するお問い合わせ

株式会社新日本建物

I R 担当役員：取締役管理本部長 相馬 聡

電 話：03 - 5227 - 5605

F A X：03 - 5227 - 5606

E-mail：IR@kksnt.co.jp