

2006年3月期 決算説明会

2006年6月5日

変わること、変わらないこと。

新日本建物

目次

変わること、変わらないこと。

新日本建物

- 2006年3月期 連結決算報告
- 2007年3月期 連結業績の見通し
- トピックス

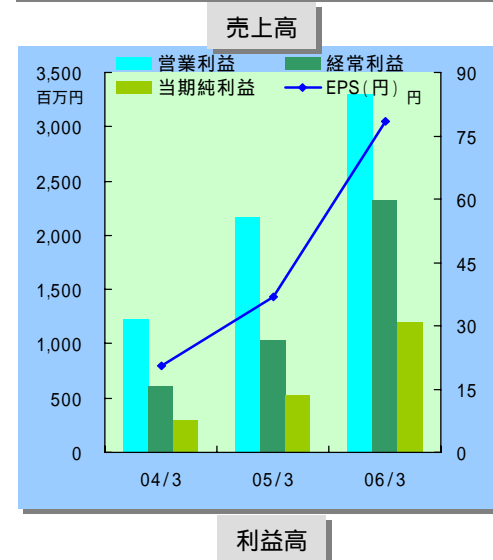
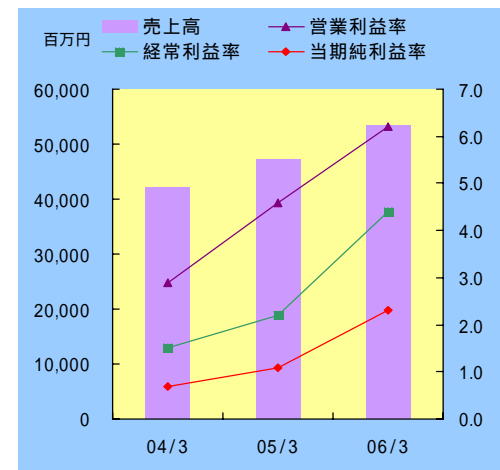
本資料に記載された事業計画、業績予想等の将来に関する見通しは、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。したがって、経営環境の変化により、実際の業績や結果とは異なる可能性があります。

2006年3月期 連結決算報告

連結決算ハイライト

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減率
売上高	47,242	53,405	13.0%
営業利益	2,172	3,300	51.9%
経常利益	1,037	2,324	124.1%
当期純利益	532	1,206	126.7%
EPS(円)	36.70	78.52	41.82円
1株当たり配当金(円)	15.00	20.00	5.00円



3期連続増収・増益 (営業利益と経常利益は最高益を達成)

流動化事業の伸張
戸建販売事業の伸張
売上原価の改善による利益率の向上

増配実施

経営成績

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減率
売上高	47,242	53,405	13.0%
売上原価	39,200	43,475	10.9%
売上総利益	8,042	9,930	23.5%
販管費及び一般管理費	5,869	6,630	13.0%
営業利益	2,172	3,300	51.9%
営業外収益	151	328	117.2%
営業外費用	1,286	1,304	1.4%
経常利益	1,037	2,324	124.1%
特別利益	21	4	80.4%
特別損失	34	92	164.5%
税金等調整前純利益	1,023	2,236	118.5%
当期純利益	532	1,206	126.4%

流動化、戸建販売事業の伸張

マンション、戸建販売事業の売上原価改善

* 参考

期初予想	達成率
実績	
55,500	96%
53,405	
2,500	140%
3,300	
1,500	149%
2,324	
800	146%
1,206	

財政状態

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減額
流動資産合計	44,518	58,161	13,643
現金・預金	14,463	6,538	7,925
販売用不動産	3,426	3,783	357
仕掛販売用不動産	23,996	44,117	20,121
固定資産合計	4,369	4,995	625
資産合計	48,887	63,156	14,268
流動負債合計	30,936	29,970	966
支払手形・買掛金	7,376	8,301	925
短期借入金	20,200	17,057	3,143
一年以内償還社債	226	316	90
固定負債合計	12,836	25,657	12,821
社債	574	608	34
長期借入金	11,731	24,466	12,735
負債合計	43,772	55,627	11,854
資本金	787	1,401	614
資本剰余金	707	1,321	613
利益剰余金	3,592	4,577	985
その他有価証券評価差額金	27	228	200
資本合計	5,115	7,529	2,414
負債・資本合計	48,887	63,156	14,268

仕掛販売用不動産の増加
 マンション及び流動化事業の
 仕入状況(4/30現在)

07/3期 ほぼ完了

08/3期 順調に推移

有利子負債残高の状況

05/3期 32,732百万円

06/3期 42,448百万円

増減 9,716百万円

資本合計

増資と利益の積み上げにより着実に増加。

増資の状況

新株予約件付社債 1,200,000千円
 (内訳)

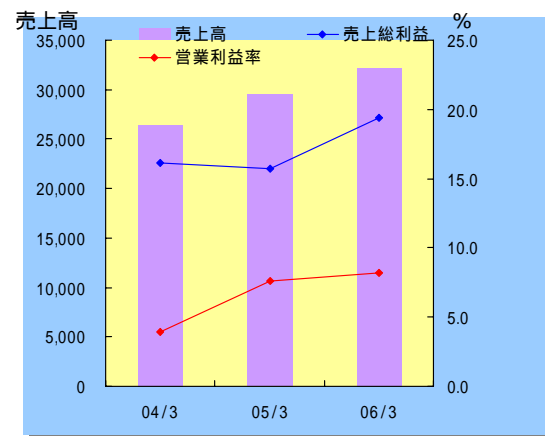
資本金 600,530千円

資本剰余金 599,469千円

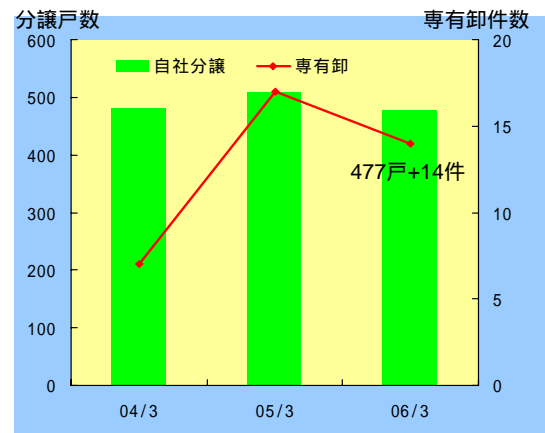
マンション販売事業

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減率
売上高	29,959	32,135	7.3%
自社分譲	17,417	14,917	14.3%
専有卸(流動化)	12,036	16,982	41.0%
附帯事業	506	234	53.7%
売上原価	25,116	25,895	3.1%
売上総利益	4,843	6,239	28.8%
販売管理費	2,575	3,595	39.6%
営業利益	2,267	2,643	16.6%



売上高



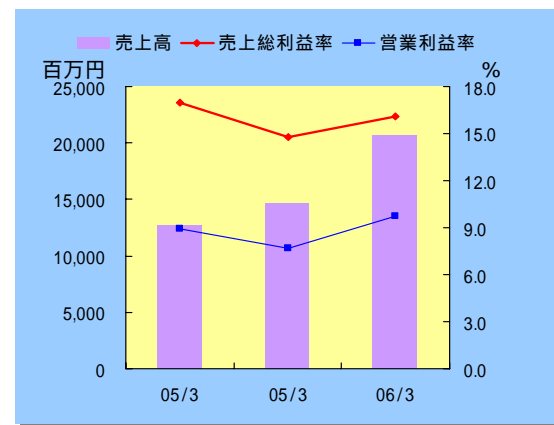
販売戸(件)数

独自の販売戦略のため 自社分譲の減少
 ファンド・デベ向け物件供給の拡大 流動化事業の増加

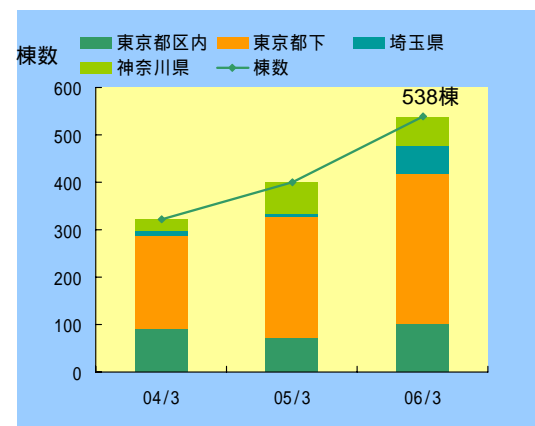
戸建販売事業

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減率
売上高	14,585	20,734	42.2%
売上原価	12,351	17,388	40.8%
売上総利益	2,233	3,345	49.8%
販売管理費	1,108	1,336	20.6%
営業利益	1,125	2,008	78.5%



売上高



販売棟数

サテライト店舗展開による販売力の強化 売上高の増加
 建築コスト削減による売上原価改善 売上総利益率の向上

前期の主なプロジェクト

変わること、変わらないこと。
新日本建物

マンション販売事業

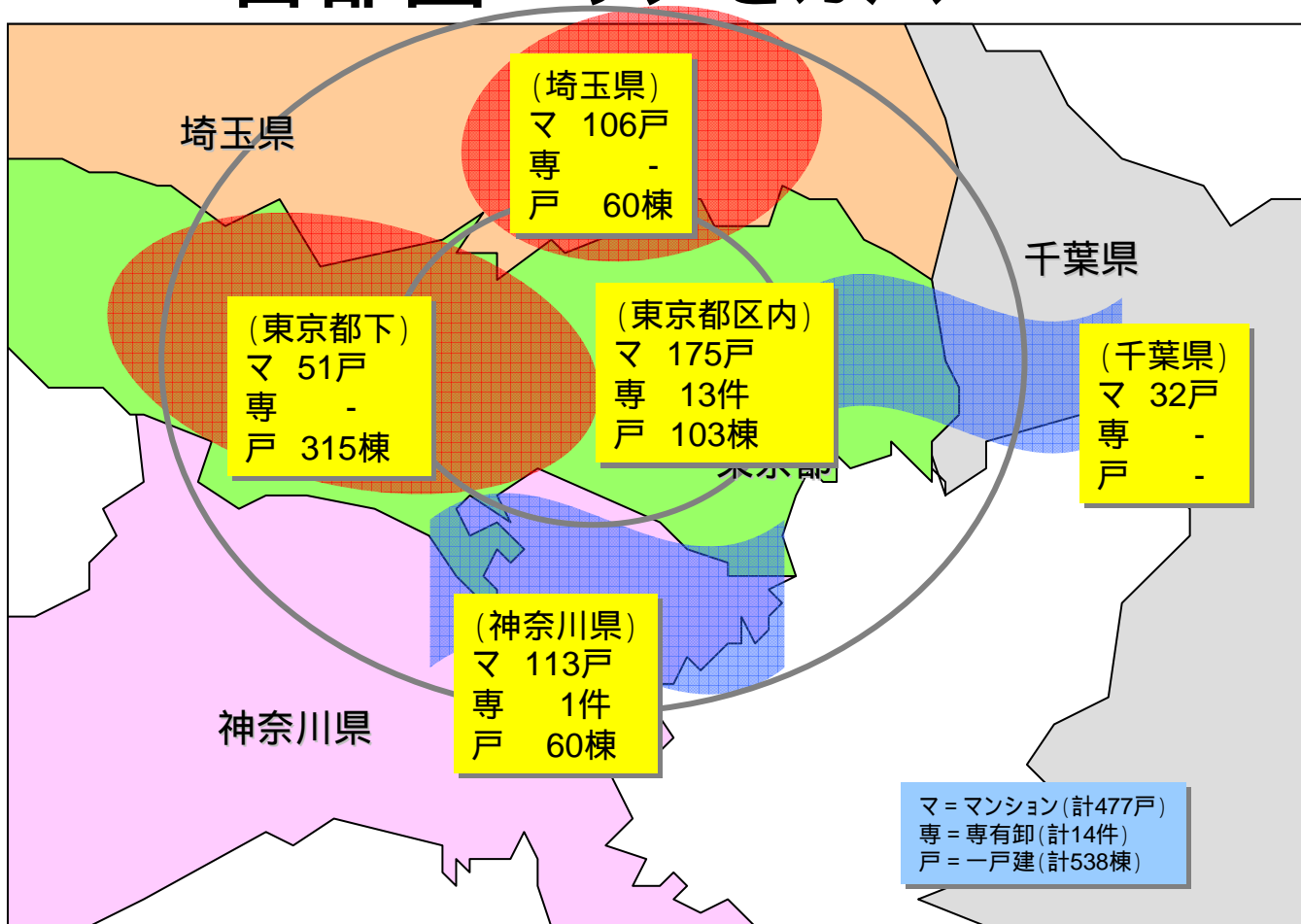
06/3期の主なプロジェクト	件数	金額(百万円)
ティスタ西大島	73戸	2,576
プリマシティ長津田みなみ台	48戸	1,756
レヴィ浅草リバーフロント	61戸	1,572
ルネサンスシティ横浜	39戸	1,279
タワーテラス上尾	39戸	1,152
その他	217戸	6,581
自社分譲 合計	477戸	14,917
港高輪(土地)	1件	6,004
新宿弁天町(土地)	1件	1,589
西麻生(土地)	1件	1,571
その他	11件	7,817
専有卸 合計	14件	16,982
附帯事業 合計	-	234
マンション販売事業 合計	477戸 + 14件	32,135

戸建販売事業

06/3期の主なプロジェクト	件数	金額(百万円)
ルネタウンふじみ野	29棟	1,047
ルネタウン足立興野	22棟	823
ルネタウン府中多磨町	15棟	660
ルネタウン三鷹中原	15棟	644
ルネタウン立川錦町	15棟	621
その他	442棟	16,916
分譲事業 合計	538棟	20,714
附帯事業 合計	-	20
戸建販売事業 合計	538棟	20,734



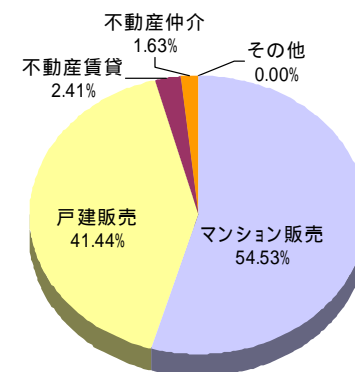
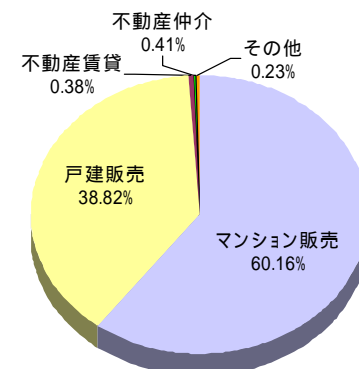
首都圏エリアをカバー



その他の事業セグメント

変わること、変わらないこと。
新日本建物

(単位:百万円)	05/3	06/3	増減率
不動産賃貸事業			
売上高	213	202	5.1%
営業利益	113	116	2.6%
不動産仲介事業			
売上高	494	221	55.2%
営業利益	12	78	550.0%
その他の事業			
売上高	2,047	120	94.1%
営業利益	31	28	190.3%



第1回無担保転換社債型新株予約権付社債

変わること、変わらないこと。
新日本建物

- **発効日**
 - － 2005年9月29日
- **転換完了日**
 - － 2005年11月16日
- **累計転換金額**
 - － 12億円(転換率100%)
- **転換株式総数**
 - － 2,122,015株
(12億円 ÷ 565.5円)
- **全額転換後発行済株式数**
 - － 16,654,015株
- **発行株式の種類**
 - － 当社普通株式
- **資金使途**
 - － マンション・戸建分譲用地の取得資金

“東京ドーム”



2006年3月1日(水)より東京ドームライト側外野席柱に屋内看板(H3.00m X W0.84m)を設置。

“スーパーライザ渋谷”



2006年3月25日(土)より渋谷駅前の映像ビジョン「スーパーライザ渋谷」において、毎日9時～24時の間、15秒CMを1時間に1回(計15回)放映。
また当社ホームページでも動画を配信中。

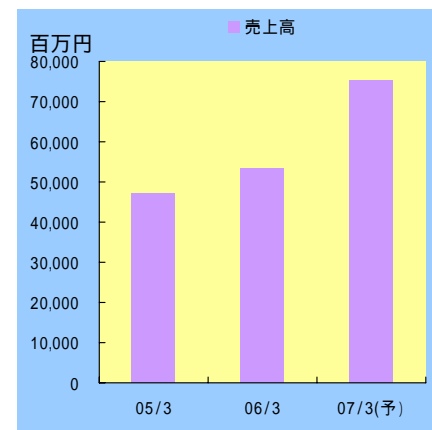
2007年3月期 連結業績の見通し

2007年3月期連結業績見通し

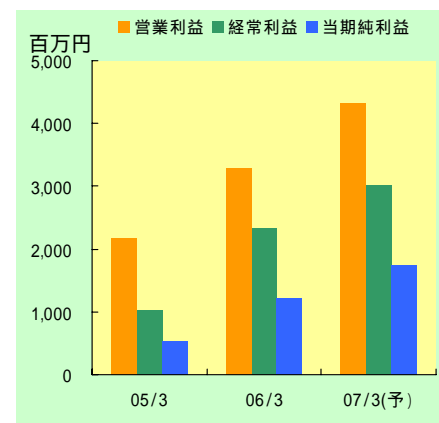
変わること、変わらないこと。
新日本建物

売上高、利益高とも大幅伸張の見通し

(単位:百万円)	06/3	07/3(予)	増減率
売上高	53,405	75,500	41.4%
営業利益	3,300	4,320	30.9%
経常利益	2,324	3,020	29.9%
当期純利益	1,206	1,740	44.2%



売上高



利益高

事業セグメントの変更

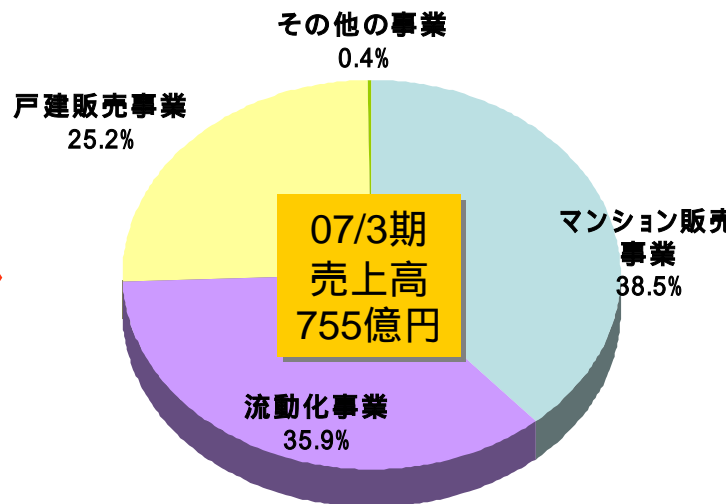
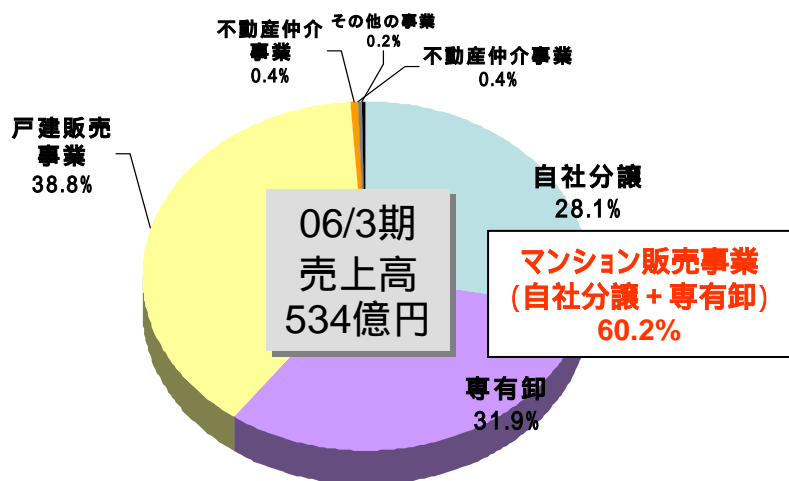
変わること、変わらないこと。
新日本建物

06/3期まで

マンション販売事業
 戸建販売事業
 不動産賃貸事業
 不動産仲介事業
 その他の事業

07/3期から

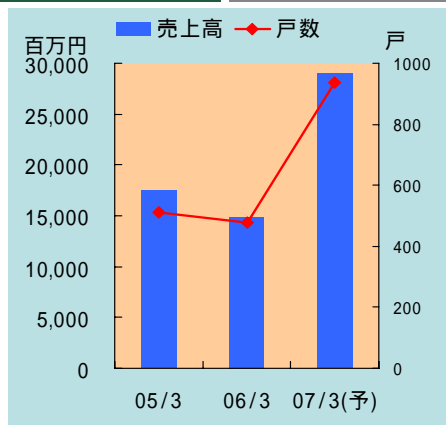
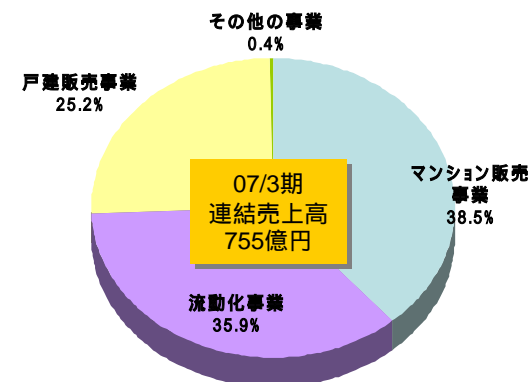
マンション販売事業
 流動化事業
 戸建販売事業
 その他の事業



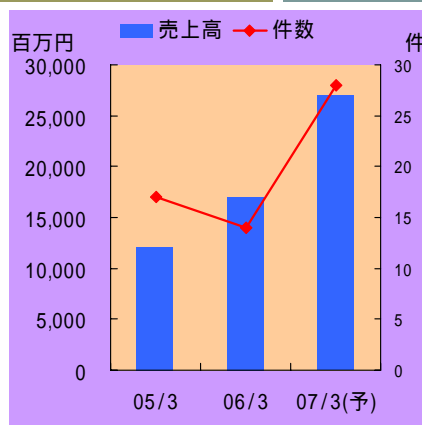
事業セグメント別売上高

変わること、変わらないこと。
新日本建物

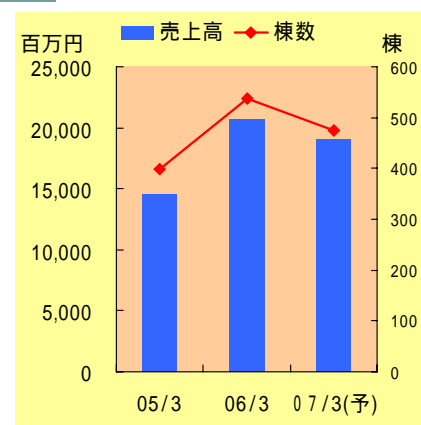
(単位:百万円)	06/3	07/3(予)	増減額
マンション販売事業	14,917 * *マンション販売事業の うちの自社分譲を示す	29,000	14,083
流動化事業	16,982 ** **マンション販売事業の うちの専有卸を示す	27,000	10,018
戸建販売事業	20,734	19,000	1,734



マンション販売事業



流動化事業



戸建販売事業

仕入&販売状況 (2006年4月末現在)

変わること、変わらないこと。
新日本建物

マンション販売事業

売上高290億円 (仕入れ進捗率100%)

販売進捗率51%

販売予定戸数 937戸

流動化事業

売上高270億円 (仕入進捗率90%)

販売進捗率29%

販売予定件数 28件

戸建販売事業

売上高190億円 (仕入進捗率84%)

販売進捗率26%

販売予定棟数 475棟

戸建販売事業の事業形態変更

変わること、変わらないこと。
新日本建物

- 子会社へ戸建販売事業をシフト
 - － 事業形態変更にいたった背景
 - 一定水準の収益基盤を確立し、一事業体として独立が可能
 - 独立した経営体制により、一層機動的かつ効率的な経営が可能
 - 戸建事業の特性をより発揮することが可能
 - － 独立体制によるメリット
 - 経営陣の責任の明確化
 - 意思決定のスピード化
 - 経営資源の効率化など
- 中長期での発展を目指した事業基盤の構築
- 2006年7月1日より子会社にて事業開始を予定
(詳細決定後、追ってご報告いたします。)

今期の主なプロジェクト

変わること、変わらないこと。
新日本建物

売上高合計 755億円 (前年比41%増)

マンション販売事業

07/3期の主なプロジェクト	件数	金額(百万円)
ルネサンス宮前ハーモニープレイス	全99戸	3,076
山王プレイス	全70戸(持分48%)	2,181
オズマークセンター南	全87戸(持分51%)	2,149
ルネサンス川口青木町公園	全62戸	1,887
T-Angle	全86戸	1,855
ルネサンスエア川越レジデンス	全77戸	1,792
ルネサンスタワー北大宮	全57戸	1,689
ビー・サイト	全288戸(持分15%)	1,630
ルネサンス船橋小室	全60戸	1,437
川口青木町公園	全45戸	1,412
その他	330戸	10,304
マンション販売事業 合計	937戸	29,000

流動化事業

07/3期の主なプロジェクト	件数	金額(百万円)
川崎戸手	-	4,452
後樂園	-	3,426
成城	-	2,426
大阪心斎橋	-	2,250
その他	-	14,446
流動化事業 合計	28件	27,000

戸建販売事業

ルネタウン練馬西大泉	28棟	1,528
ルネタウン茅ヶ崎市柳島	32棟	1,242
その他	415棟	16,230
戸建販売事業 合計	475棟	19,000

トピックス

第三者割当による新株式および 新株予約権付社債

変わること、変わらないこと。
新日本建物

引受先 Prospect Asset Management, Inc.及び
Prospect Asset Management (Channel Islands)
Limited. が組成する投資ファンド

調達金額	新株式発行	総額 40億円
	新株予約権付社債発行	総額 60億円
	増資合計	総額100億円

増資理由 得意分野/有望分野への経営資源をシフトし、
企業価値の向上及び成長を達成

資金使途 主としてマンション及び流動化事業向けの用地
取得等。都心を中心に新規物件を購入予定。

• 新株式発行

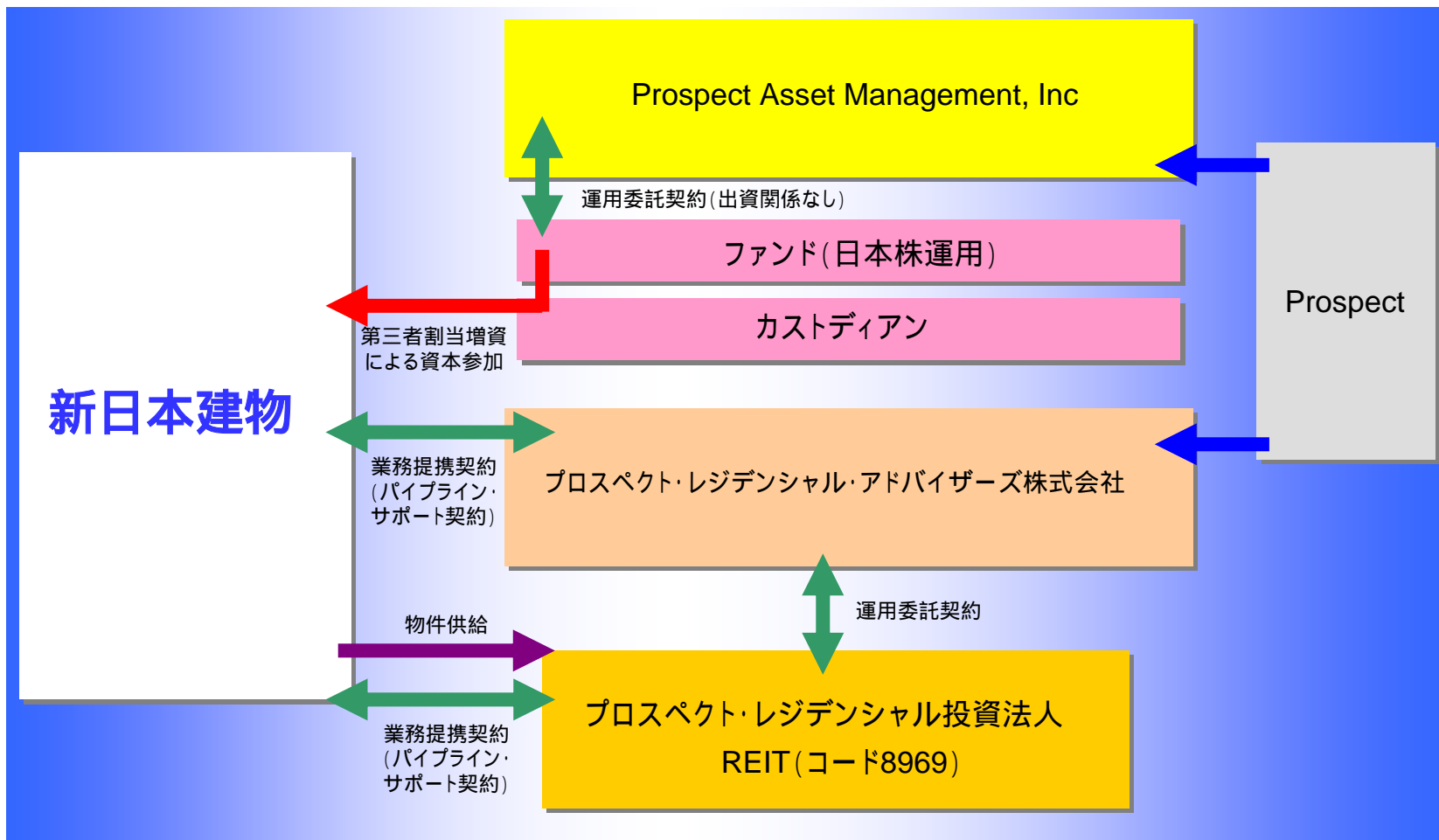
- 発行新株式数
 - 5,215,100 株
- 発行価格
 - 767円
- 発行価格総額
 - 3,999,981,700円
- 資本組入額
 - 384円
- 資本組入総額金
 - 2,002,598,400円
- 申込期日
 - 2006年6月16日
- 払込期日
 - 2006年6月16日
- 配当起算日
 - 4月1日

• 新株予約権付社債発行

- 名称
 - 第2回無担保転換社債型新株予約権付社債
- 募集社債の総額
 - 6,000,000,000円
- 払込期日及び発行日
 - 2006年6月16日
- 募集方法
 - 第三者割当により、全額を本件投資ファンドに割当て
- 転換価格
 - 当初852円
- 転換価格の修正
 - 2006年6月30日以降の毎月末日
- 行使期間
 - 2006年6月19日 ~ 2009年6月12日

資金調達及び提携スキーム

変わること、変わらないこと。
新日本建物



業務提携パートナー

変わること、変わらないこと。
新日本建物

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

- 事業内容
 - プロスペクト・レジデンシャル投資法人の資産運用
- 設立年月日
 - 2004年9月7日
- 本店所在地
 - 東京都千代田区丸の内
- 代表者
 - 代表取締役 高橋正義
- 資本金
 - 2億円
- 従業員数
 - 11名
- 大株主及び持株比率
 - 株式会社プロスペクト 100%

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

- 事業内容
 - 賃貸住宅の保有
- 設立年月日
 - 2005年4月22日
- 本店所在地
 - 東京都千代田区丸の内
- 代表者
 - 執行役員 岡田壮夫
- 出資総額
 - 346億円

当社との関係

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の関係会社である Prospect Asset Management, Inc. および Prospect Asset Management (Channel Islands) Limited が組成する投資ファンドが、当社が発行する総額40億円の新株式引受および総額60億円の新株予約権付社債の引受ける予定

成長への基盤づくり

財務体質の強化

シナジー効果の創出

出口戦略の多様化
(不動産流動化事業の強化)

成長への基盤づくり

変わること、変わらないこと。
新日本建物

- **財務体質の強化**

- B/Sの大幅改善
- 自己資本の充実
- 有利子負債の削減

- **シナジー効果の創出**

- 新日本建物 = 不動産開発のプロ
- プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ = 不動産投資のプロ
- それぞれのプロが専門性を融合させた戦略基盤の構築

- **出口戦略の多様化(不動産流動化事業の強化)**

- REITへの強固なパイプライン
- マーケットニーズへの角度の高い物件供給
- 知名度アップによる物件情報の収集

事業展開の方向性

変わること、変わらないこと。
新日本建物

コア事業から成長事業へ

