
2007年3月期 決算説明資料



2007年6月4日

目 次

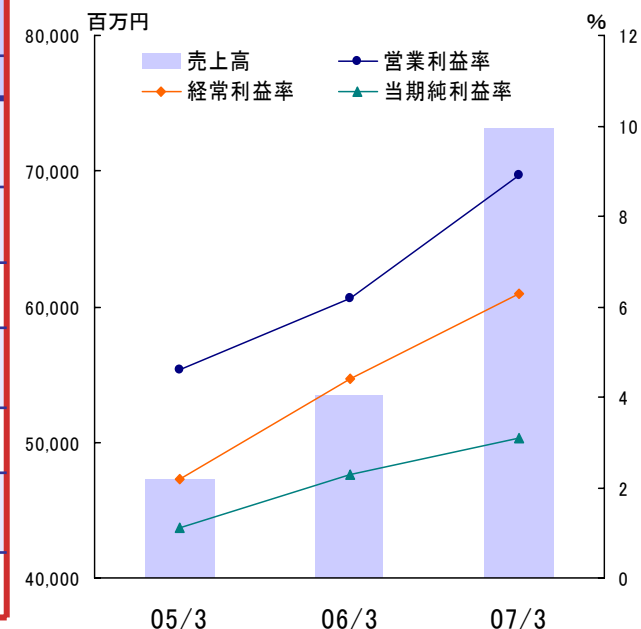
I . 2007年3月期 連結決算概要	・・・ P. 2 — 9
II . 2008年3月期 連結業績の見通し	・・・ P. 10 — 19
III . 今後の経営目標	・・・ P. 20 — 29

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。

I . 2007年3月期 連結決算概要

連結決算ハイライト

(単位:百万円)	2005/3	2006/3	2007/3	
			増減率	増減率
売上高	47,242	53,405	13.0%	73,200
営業利益	2,172	3,300	51.9%	6,548
営業利益率	4.6%	6.2%	1.6pt	8.9%
経常利益	1,037	2,324	124.1%	4,602
経常利益率	2.2%	4.4%	2.2pt	6.3%
当期純利益	532	1,206	126.4%	2,253
当期純利益率	1.1%	2.3%	1.2pt	3.1%



- 大幅な増収・増益 (過去最高益を更新)
- 収益性が高い流動化事業の拡大 ⇒ 営業利益率が向上

経営成績

(単位:百万円)	2006/3		2007/3		前期比 増減率	公表値(2007/3)	
		構成比		構成比		2/5発表	増減率
売上高	53,405	100.0%	73,200	100.0%	37.1%	72,700	0.7%
流動化事業	16,990	—	● 27,541	—	62.1%	—	—
マンション販売事業	15,144	—	● 27,540	—	81.8%	—	—
戸建販売事業	20,734	—	● 17,843	—	△13.9%	—	—
その他の事業	545	—	275	—	△49.5%	—	—
消去又は全社	△9	—	—	—	—	—	—
売上総利益	9,930	18.6%	14,976	20.4%	50.8%	14,300	4.7%
販売管理費	6,630	12.4%	8,428	11.5%	27.1%	—	—
人件費	1,712	3.2%	● 1,683	2.3%	△1.7%	—	—
販売手数料	1,215	2.3%	1,821	2.5%	49.8%	—	—
広告宣伝費	2,093	3.9%	3,098	4.2%	48.0%	—	—
その他	1,608	3.0%	1,824	2.5%	13.4%	—	—
営業利益	3,300	6.2%	6,548	8.9%	98.4%	6,000	9.1%
経常利益	2,324	4.4%	● 4,602	6.3%	98.0%	4,030	14.2%
当期純利益	1,206	2.3%	● 2,253	3.1%	86.7%	2,240	0.6%

● 2007/3 数量

流動化事業 28件

マンション販売事業 860戸

戸建販売事業 438棟

● 人件費
連結子会社の減少により微減

● 営業外費用
増資関連
社債発行費 195百万円
株式交付費 166百万円

● 特別損失
固定資産(賃貸物件)の売却損
及び減損損失 337百万円

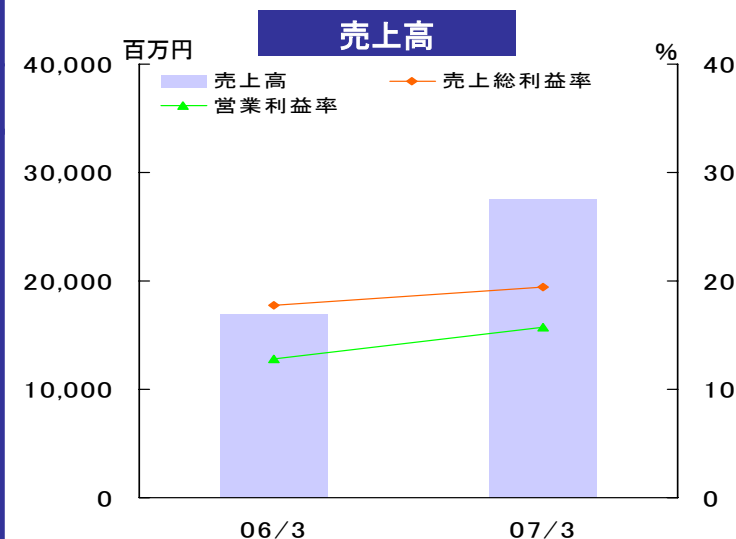
財政状態

(単位:百万円)	2006/3		2007/3		増減額
		構成比		構成比	
流動資産	58,161	92.1%	86,430	95.6%	28,269
現金・預金	6,538	10.4%	18,480	20.4%	11,942
販売用不動産	3,783	6.0%	3,447	3.8%	△335
仕掛販売用不動産	44,117	69.9%	60,222	66.6%	● 16,105
その他	3,721	5.8%	4,278	4.8%	557
固定資産合計	4,995	7.9%	3,996	4.4%	△998
資産合計	63,156	100.0%	90,427	100.0%	27,270
流動負債合計	29,970	47.5%	54,701	60.5%	24,731
支払手形・買掛金	8,301	13.1%	11,833	13.1%	3,531
短期借入金	17,057	27.0%	32,359	35.8%	● 15,302
その他	4,610	7.4%	10,508	11.6%	5,897
固定負債合計	25,657	40.6%	16,322	18.0%	△9,334
社債	608	1.0%	280	0.3%	● △328
長期借入金	24,466	38.7%	15,454	17.1%	● △9,012
その他	582	0.9%	588	0.6%	6
負債合計	55,627	88.1%	71,024	78.5%	15,396
資本金	1,401	2.2%	6,414	7.1%	● 5,012
資本剰余金	1,321	2.1%	6,328	7.0%	● 5,007
利益剰余金	4,577	7.2%	6,495	7.2%	1,917
その他	228	0.4%	165	0.2%	△62
純資産合計	7,529	11.9%	19,403	21.5%	11,874
負債・純資産合計	63,156	100.0%	90,427	100.0%	27,270

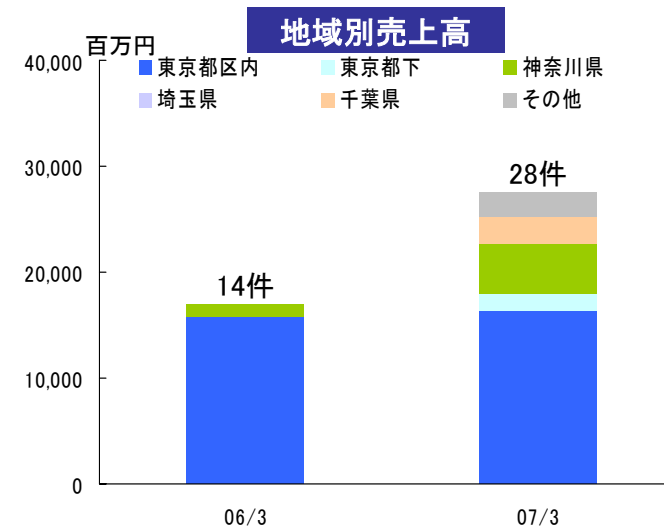
- 仕掛販売用不動産の増加
積極的な仕入活動により用地取得が順調に推移
【07/3期末内訳】
流動化 : 292億円 (前期比130億円増)
マンション : 256億円 (前期比35億円増)
戸建 : 52億円 (前期比若干減)
- SPC等の外部3社を連結 ⇒ 60億円
- 有利子負債残高の状況
06/3期 42,448百万円
07/3期 48,921百万円
増減 +6,473百万円
- SPC等の外部3社を連結 ⇒ 48億円
- エクイティファイナンスの実施
2006/6/16 新株式発行 40億円
2006/6/16 新株予約権付社債 60億円
(⇒2007/1/16で普通株式に全額転換完了)

流動化事業

(単位:百万円)	2006/3		2007/3		増減額
		構成比		構成比	
売上高	16,990	100.0%	27,541	100.0%	10,551
売上原価	13,988	82.3%	22,196	80.6%	8,208
売上総利益	3,001	17.7%	5,344	19.4%	2,342
販売管理費	828	4.9%	1,027	3.7%	198
営業利益	2,173	12.8%	4,317	15.7%	2,143

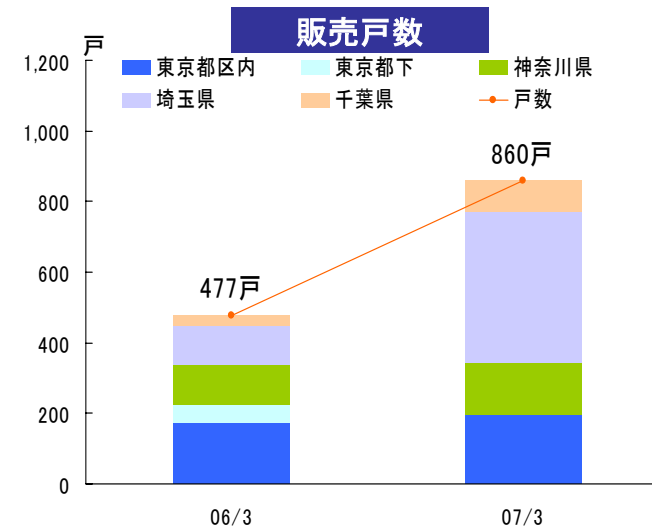
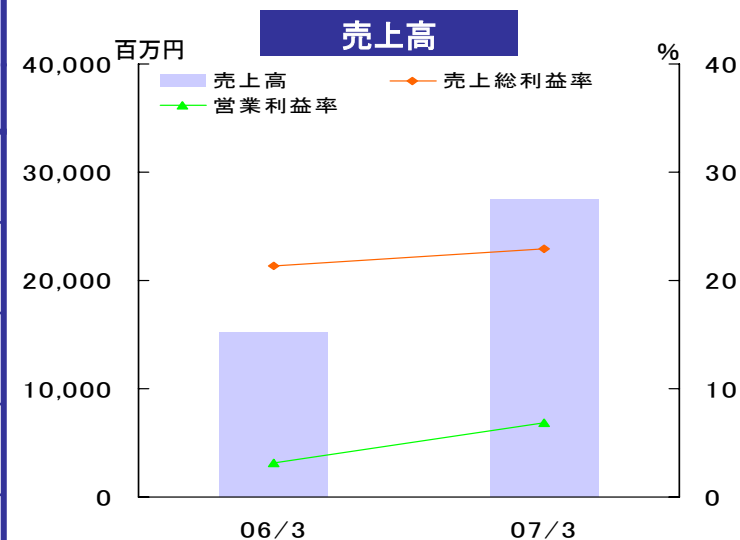


- 取り扱い件数が増加(14物件⇒28物件)
 <内訳> ・リート・ファンド向け9物件
 ・デベロッパー向け19物件
- 開発型案件にも積極的に取組んだ結果
 ⇒ 営業利益率が前期比2.9pt上昇の15.7%



マンション販売事業

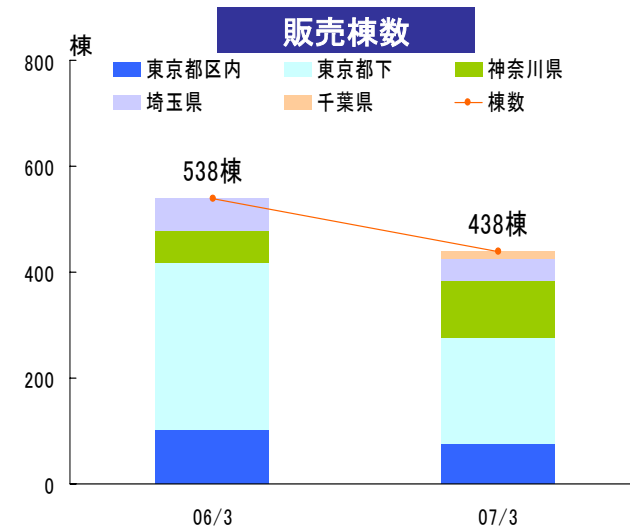
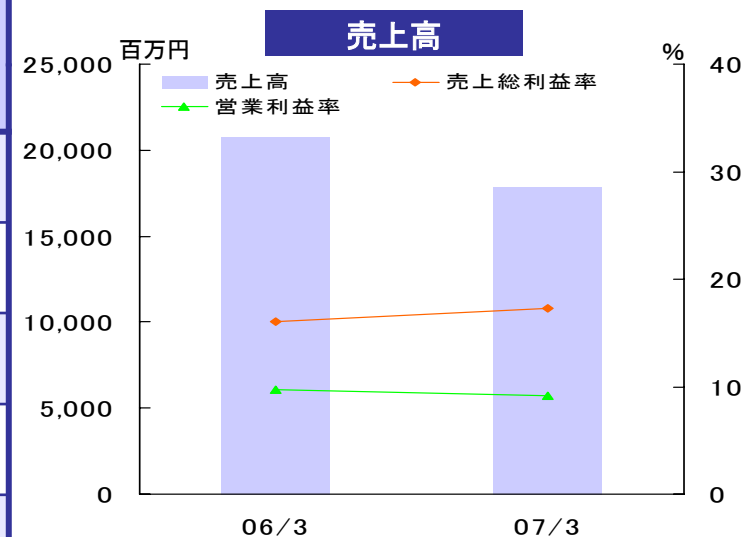
(単位:百万円)	2006/3		2007/3		増減額
		構成比		構成比	
売上高	15,144	100.0%	27,540	100.0%	12,395
売上原価	11,907	78.6%	21,229	77.1%	9,322
売上総利益	3,237	21.4%	6,310	22.9%	3,073
販売管理費	2,767	18.3%	4,402	16.0%	1,635
営業利益	470	3.1%	1,908	6.9%	1,437



- 埼玉県での供給が増加(106戸 ⇒ 426戸)
⇒ 前期比+82%と大幅な売上増加
- 販管費比率が△2.3pt(うち広告宣伝費比率が△1.6pt)
⇒ 営業利益率が**前期比+3.8pt**

戸建販売事業

(単位:百万円)	2006/3		2007/3		増減額
		構成比		構成比	
売上高	20,734	100.0%	17,843	100.0%	△2,891
売上原価	17,388	83.9%	14,751	82.7%	△2,637
売上総利益	3,345	16.1%	3,091	17.3%	△254
販売管理費	1,336	6.4%	1,467	8.2%	130
営業利益	2,008	9.7%	1,624	9.1%	△384



- 2006年7月に分社化し、機動的な経営体制を再構築
- 首都圏サテライト店舗展開が定着し、神奈川エリアにおいて供給増加

2007年3月期プロジェクト実績

流動化事業



港区海岸プロジェクト



後樂園プロジェクト



新横浜プロジェクト(共同事業)

マンション販売事業



ルネサンスフォーラム瑞江ガーデン



ラヴィドール川口

戸建販売事業



ルネタウン葛飾水元

Ⅱ．2008年3月期 連結業績の見通し

2008年3月期 連結業績予想

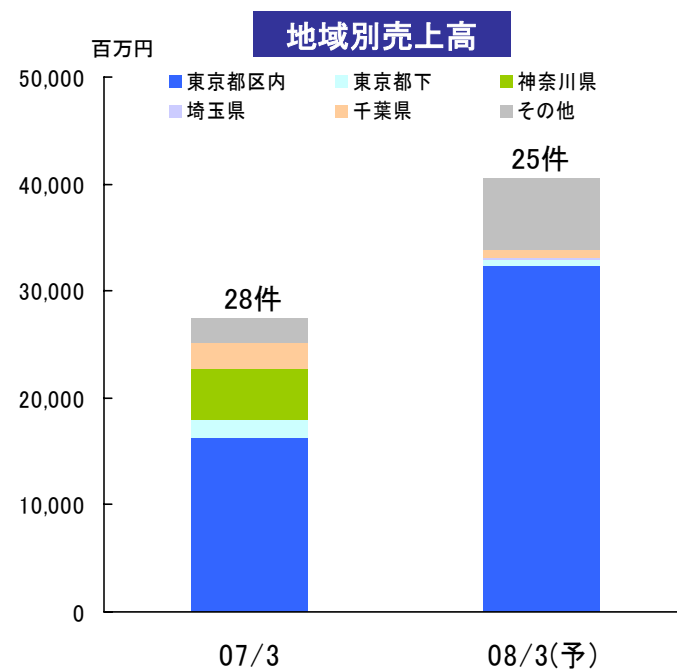
売上高1,000億円目標という新ステージへ向けての挑戦

(単位:百万円)	2007/3 実績	2008/3 予想	増減額 (増減率)	2008/3 上期	2008/3 下期
売上高	73,200	96,000	+22,800 (+31.1%)	45,300	50,700
売上総利益	14,976	18,530	+3,554 (+23.7%)	9,020	9,510
営業利益	6,548	7,400	+852 (+13.0%)	3,770	3,630
経常利益	4,602	5,560	+958 (+20.8%)	2,870	2,690
当期純利益	2,253	2,950	+697 (+30.9%)	1,520	1,430

流動化事業(1)

- 都心部に加え、地方主要都市においても積極的な仕入活動を行い、2008年3月期計画の事業用地は全て取得済み。
- 物件のポテンシャルを最大限に引き出す企画力を強化し、収益力の拡大を図る。
- プロジェクトの規模が大型化傾向にあり、当期も成長ドライバーに。

(単位:百万円)	06/3	07/3	08/3(予)	増減率
売上高	16,990	27,541	40,500	47.1%
売上総利益	3,001	5,344	7,100	32.8%
営業利益	2,173	4,317	5,900	36.7%



東池袋プロジェクト —当社が企画・開発するオフィスビル第1弾プロジェクト—

- 再開発地区計画に隣接という高い立地ポテンシャルの強みを最大限に活かし、共同住宅からオフィスビルを企画・開発。
- 当社がテナントリーシングまで行い、不動産価値の最大化を図る。



【物件概要】

所在地	豊島区東池袋4丁目
敷地面積	319.47㎡(96.63坪)
延床面積	904.79㎡(273.69坪)
規模	地上6階
竣工	2007年3月



東池袋4丁目地区 再開発地区計画

- ▶ 総開発面積約27,000㎡の大規模複合再開発
- ▶ 副都心整備計画のリーディングプロジェクト
- ▶ 恵比寿、六本木に続く地域活性化の起爆剤

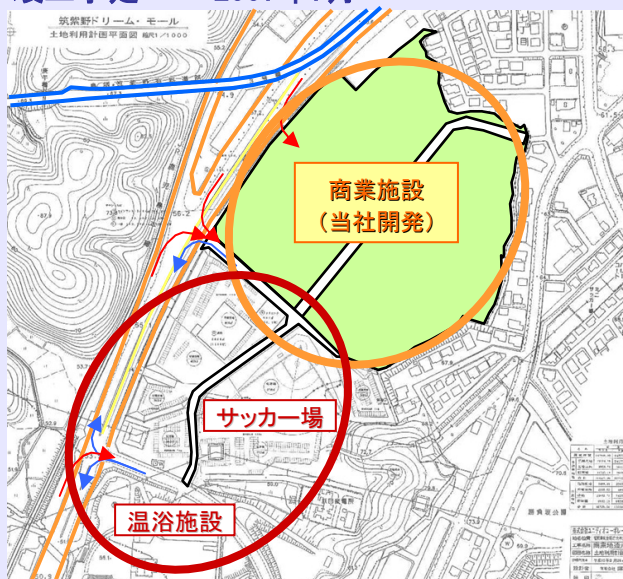


筑紫野プロジェクト —マルチエンターテイメントパークをコンセプトとした複合商業施設開発—

- 周辺の競合商業施設にはない、特異性を十二分に活かす複合プロジェクト。
(商業施設+サッカー場+温浴施設の一体性創出)
- 幹線道路に接道させることで広域集客を図るほか、西側に隣接する住宅地からのアクセスを可能にし、高い競争力を確保。

【物件概要】

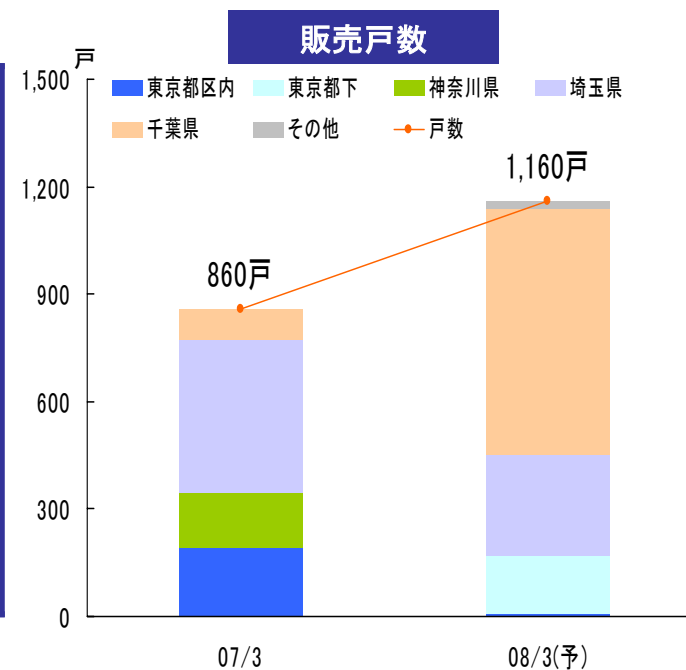
所在地	福岡県筑紫野市大字原田
敷地面積	147,348.30㎡(44,572.86坪)
延床面積	32,757.02㎡(9,908.99坪)
事業シェア	50%
竣工予定	2007年7月



マンション販売事業(1)

- ▶ 郊外(首都圏)エリアを中心に2008年3月期計画の事業用地は全て取得済み。
- ▶ 販売企画、建築の専門部署を設置 ⇒ クオリティの向上とリスクコントロール強化。
- ▶ 埼玉・千葉エリアでの営業強化を目指し北関東支店を新設 ⇒ 1,500戸供給体制を目指す。
- ▶ 販売活動においては、契約進捗率56%(2007年4月末日現在)と堅調に推移。

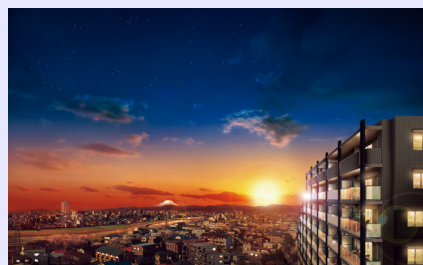
(単位:百万円)	06/3	07/3	08/3(予)	増減率
売上高	15,144	27,540	36,000	30.7%
売上総利益	3,237	6,310	8,300	31.5%
営業利益	470	1,908	2,560	34.2%



八王子暁町プロジェクト

【物件概要】

名 称	ルネサンス八王子テラス
交 通	JR中央線「八王子」駅 徒歩19分
総 戸 数	88戸
竣 工	2007年4月(全戸引渡済み)



船橋上山町プロジェクト

【物件概要】

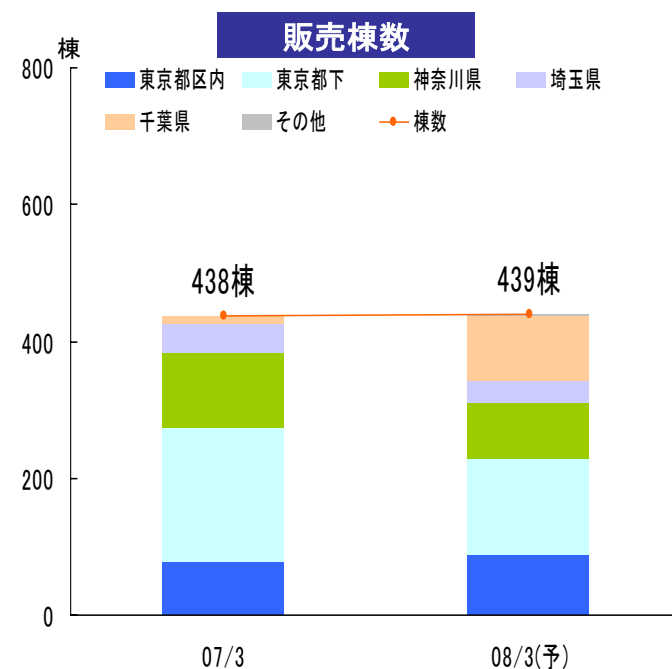
名 称	ザ・ガーデン プレミアム
交 通	JR武蔵野線「船橋法典」駅 徒歩6分
総 戸 数	514戸(事業シェア20%)
竣 工	2007年8月(全戸契約済み)



戸建販売事業(1)

- 地域密着型営業展開の定着により、安定した収益基盤を維持。
- 子会社化による機動的かつ効率的な事業展開を目指し、競争力を強化。
- 仕入進捗は、2008年3月期計画に対し、92% (2007年4月末日現在) と順調に推移。

(単位:百万円)	06/3	07/3	08/3(予)	増減率
売上高	20,734	17,843	19,000	6.9%
売上総利益	3,345	3,091	3,050	△1.3%
営業利益	2,008	1,624	1,350	△16.9%



深大寺東町VIプロジェクト

【物件概要】

名称	マトリックスコート調布深大寺東町VI
交通	JR中央線「吉祥寺」駅 バス20分
総戸数	2棟
竣工	2007年5月



調布緑ヶ丘プロジェクト

【物件概要】

名称	マトリックスコート調布緑ヶ丘
交通	京王線「仙川」駅 徒歩11分
総戸数	4棟
竣工	2007年5月



2008年3月期プロジェクト概要

流動化事業

主なプロジェクト	件数	金額(百万円)
福岡県筑紫野市	—	4,465
港区六本木三丁目 I	—	4,360
港区六本木三丁目 II	—	4,273
港区三田三丁目	—	3,420
渋谷区恵比寿南 I	—	2,485
世田谷区成城四丁目	—	2,426
大阪府大阪西天満	—	2,200
渋谷区恵比寿南 II	—	1,646
中野区弥生町	—	1,640
品川区大森町	—	1,570
江戸川区東新小岩	—	1,427
板橋区上板橋	—	1,224
墨田区錦糸町 IV	—	980
港区新橋五丁目	—	973
墨田区錦糸町 I	—	970
その他	—	6,441
流動化事業 合計	25	40,500

マンション販売事業

主なプロジェクト	戸数	金額(百万円)
調布市深大寺南町	71	3,369
千葉県船橋市西船橋	95	3,248
千葉県船橋市上山町	103	3,147
千葉県流山市初石	125	3,102
千葉市稲毛区園生町	102	2,882
八王子市暁町	88	2,468
その他	576	17,784
マンション販売事業 合計	1,160	36,000

戸建販売事業

主なプロジェクト	棟数	金額(百万円)
ルネタウン新八柱	29	1,091
ルネタウン調布佐須町 V	19	986
マトリクスコート練馬西大泉 IV	18	895
ルネタウン浜野 II	30	828
その他	343	15,200
戸建販売事業 合計	439	19,000

Ⅲ. 今後の経営目標

グループメインテーマ

『新たなステージへの飛躍』

経営基本方針

- 1 収益性を重視した効率的な経営体制の構築
- 2 社員がチャレンジ精神を発揮できる自己実現の場を創る
- 3 コーポレートガバナンス体制の強化

成長戦略

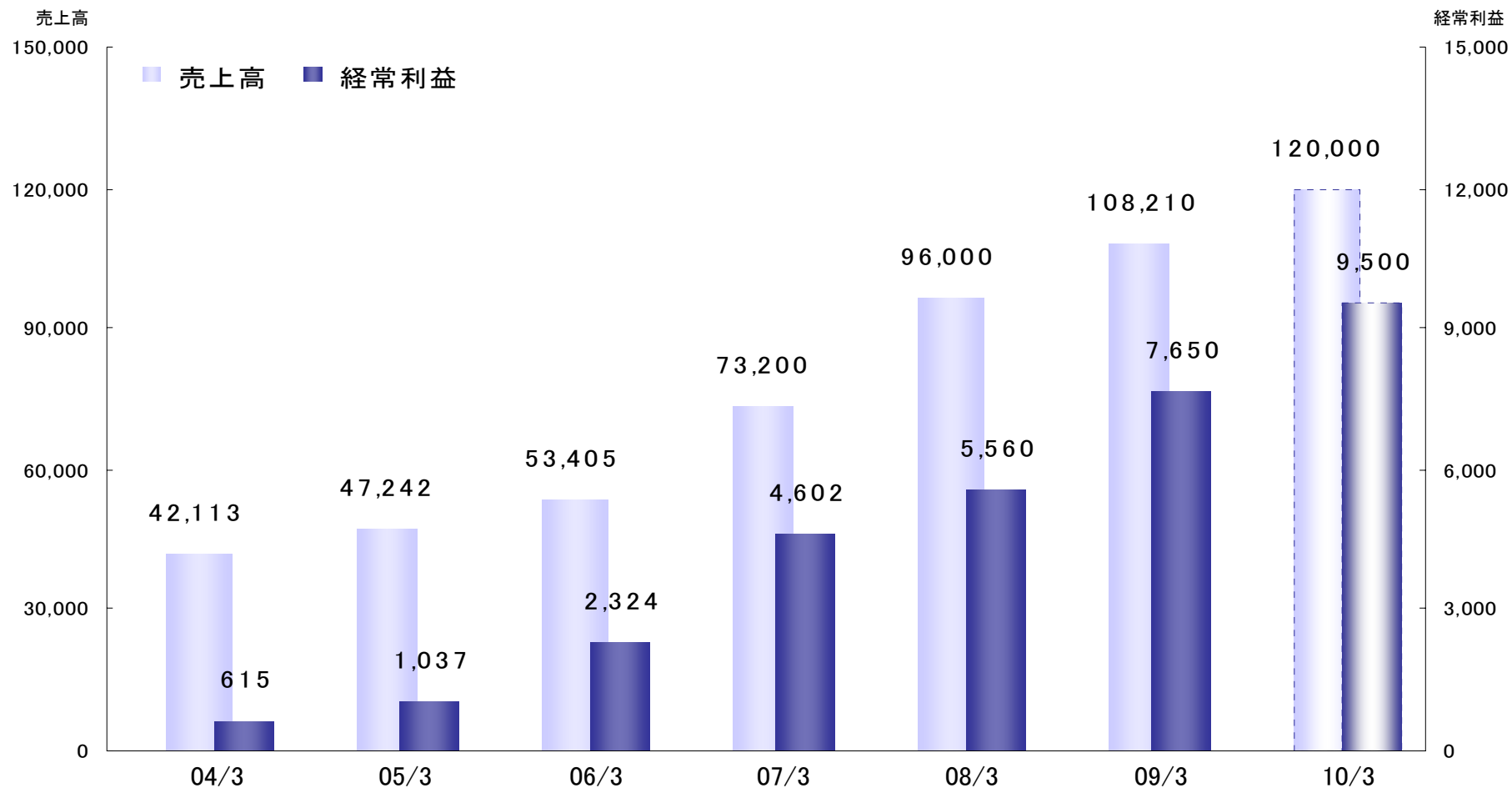
- 1 不動産流動化事業を軸とする積極的な事業展開による収益機会の拡大
- 2 不動産開発における商品の「ブランド価値」構築によるマーケットポジション向上
- 3 新しい事業領域への進出

利益計画

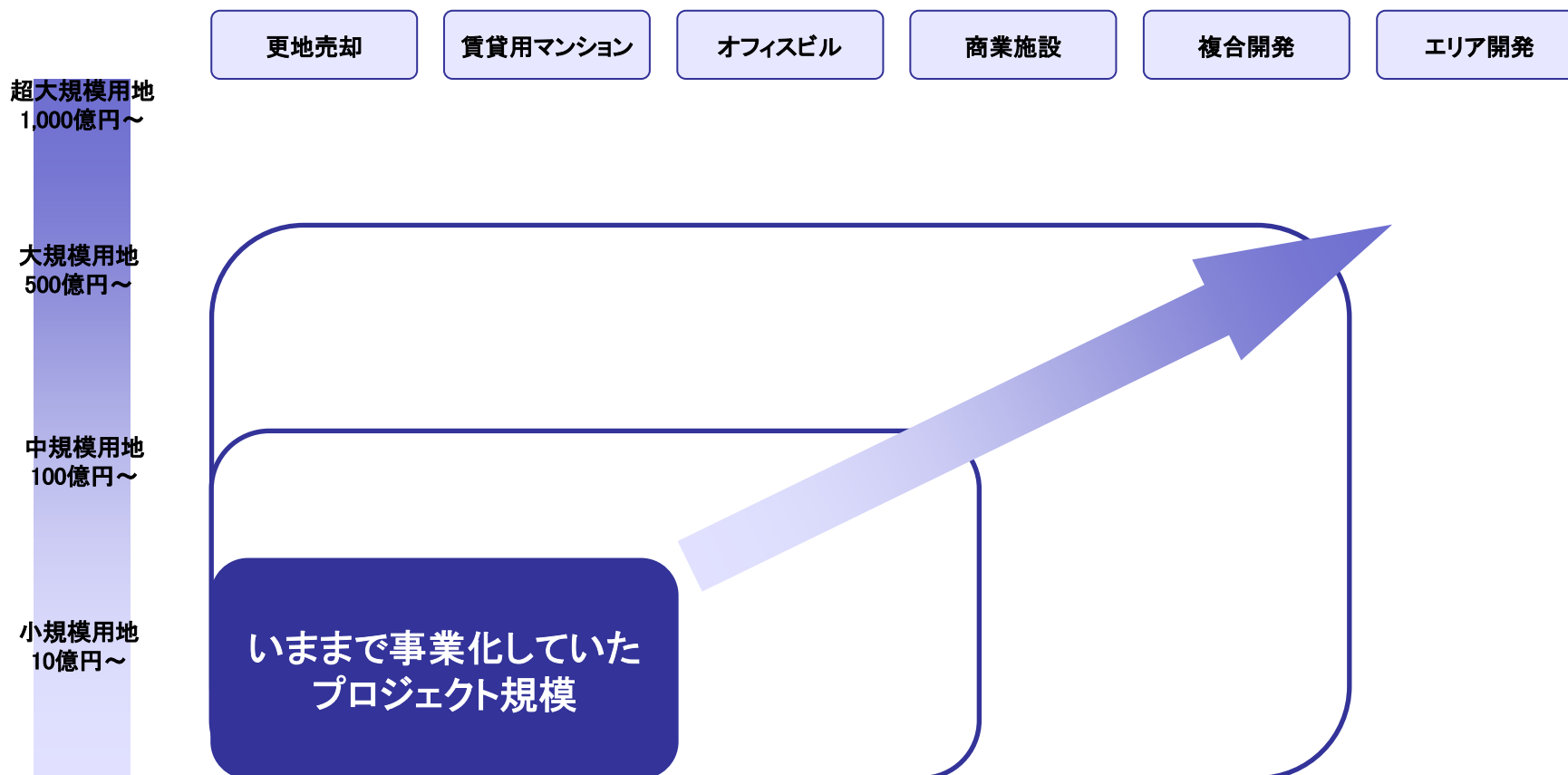
(単位:百万円)	2007/3 (実績)	2008/3 (予想)		2009/3 (予想)		2010/3 (目標)	
			増減率		増減率		増減率
売上高	73,200	96,000	31.1%	108,210	12.7%	120,000	10.9%
流動化事業	27,541	40,500	47.1%	30,200	△25.4%	—	—
マンション販売事業	27,540	36,000	30.7%	57,300	59.2%	—	—
戸建販売事業	17,843	19,000	6.5%	19,000	0.0%	—	—
その他の事業	275	500	81.5%	1,710	242.0%	—	—
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—
営業利益	6,548	7,400	13.0%	9,560	29.2%	—	—
流動化事業	4,317	5,900	36.7%	3,790	△35.8%	—	—
マンション販売事業	1,908	2,560	34.2%	6,750	163.7%	—	—
戸建販売事業	1,624	1,350	△16.9%	1,460	8.1%	—	—
その他の事業	187	△8	△104.3%	△4	50.0%	—	—
消去又は全社	△1,489	△2,402	—	△2,436	—	—	—
経常利益	4,602	5,560	20.8%	7,650	37.6%	9,500	24.2%
当期純利益	2,253	2,950	30.9%	4,400	49.2%	5,500	25.0%

引き続き成長率20%を超える高い利益成長を目指す

(単位:百万円)



不動産投資市場での地位向上 = メジャープレイヤーへ



開発企画力の向上と財務基盤の強化により、収益獲得機会を増大させる

マンション販売事業の取組み

緻密なマーケット戦略により供給シェアの拡大

[郊外(首都圏)エリアの環境認識]

住宅取得適齢期に達した団塊Jr世代の旺盛な需要

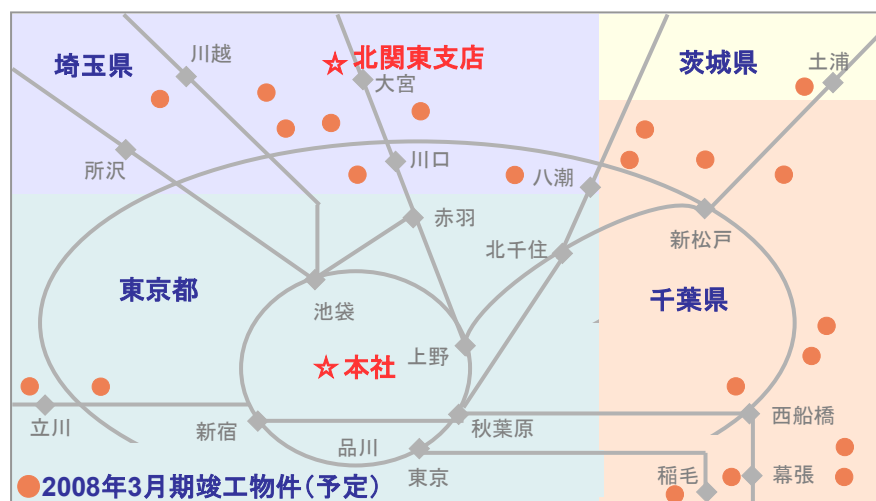
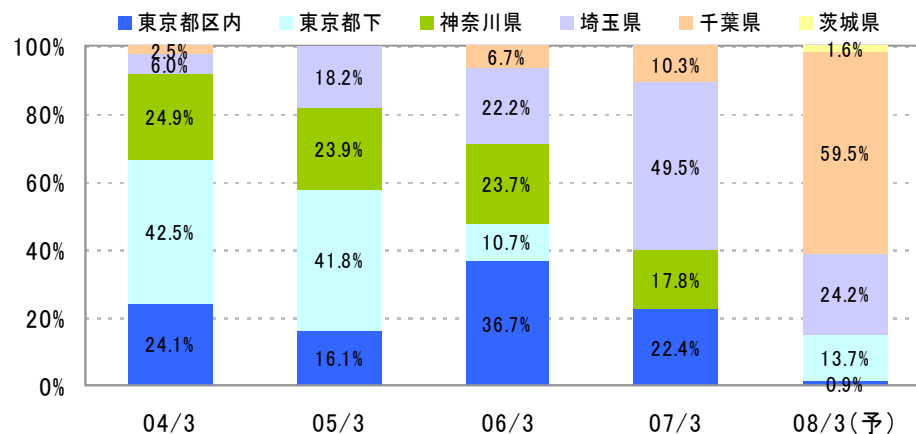
- ▶ マーケットを睨んだ早期のエリア進出
- ▶ 地価上昇以前に事業用地を取得済み
- ▶ ファミリータイプ中心の分譲マンションを開発
- ▶ 効率的な一連の販売活動を展開

北関東支店の開設
 《2007年4月営業開始》

更なるマーケットポジションの向上を図る

「1,500戸」安定供給体制を目指す

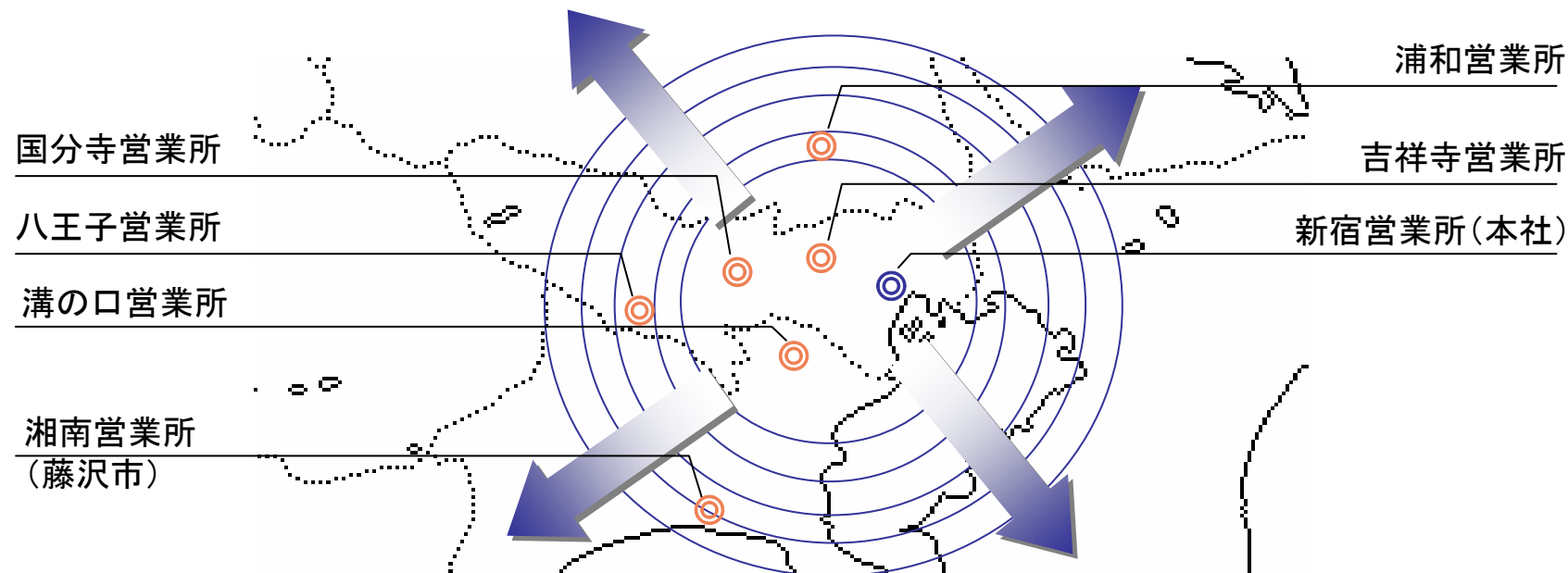
[地域別売上状況]



首都圏におけるサテライト店舗網の拡大を図る

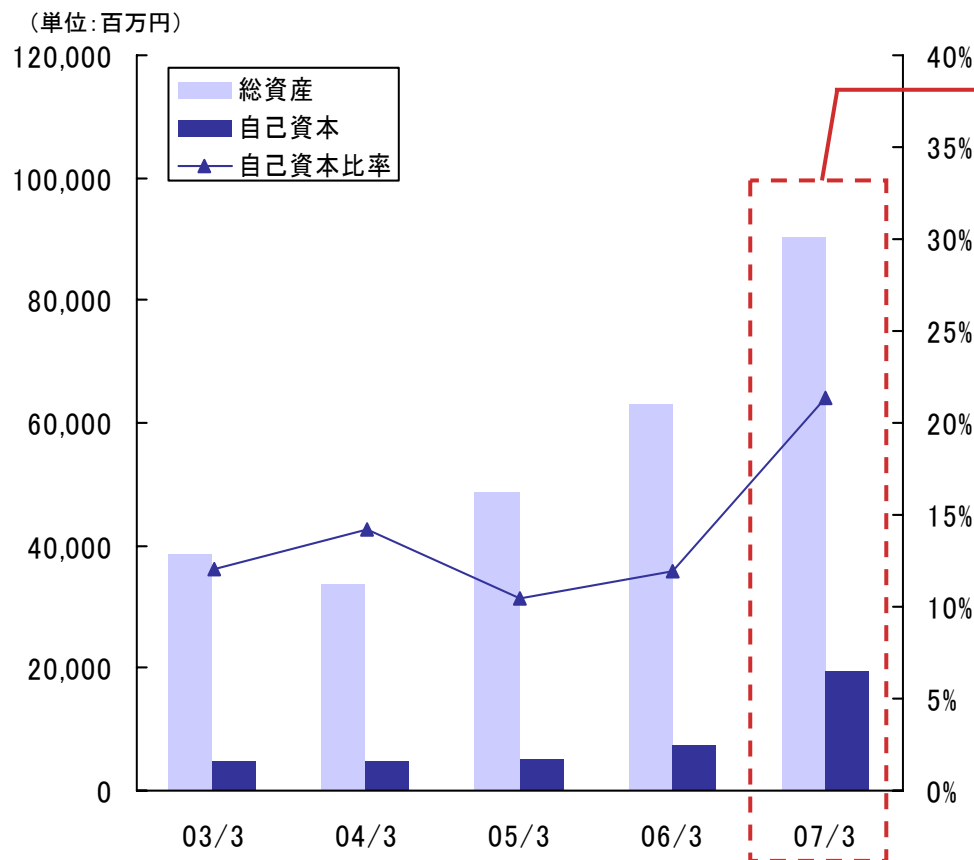
サテライト店舗の狙い

- ▶ 地域密着型の営業により、有機的かつ効率的なネットワークを構築して優位性を築く
- ▶ エリア特性をより細かく把握し、そのマーケットニーズを的確に捉えた営業を展開する
- ▶ 1店舗5~6人体制の少数精鋭主義による人材育成



現在の7拠点からマーケット動向と人材育成状況を鑑み、進出エリアを検討

一層の財務強化により事業成長をサポート



資本調達による財務基盤強化

約100億円のエクイティファイナンスを実施

- ▶ 事業の種類の多様化
- ▶ 事業獲得機会の増加
- ▶ 事業規模の大型化

流動化事業の発展に寄与

**今後3年間で、
130億円近い利益が積み上げ可能**

**利益成長と調達ルートが多様化により
事業資金の安定供給と投資効率の向上を目指す**

新しいステージへの挑戦に向けて

仕入力の強化

外部環境の変化に強い継続安定成長

- ▶ オリジナルの仕入情報ルートの開発
- ▶ 開発企画力の向上による収益獲得機会の拡大
- ▶ 地域密着型営業活動の強化

人員の増強

売上高1,000億円を支える経営体制

- ▶ 通年採用と新卒採用の継続
- ▶ 業務マニュアル策定・運用による業務の効率化
- ▶ オフィス環境向上のための本社屋移転

コーポレートガバナンス体制の強化

次なる成長の実現を目指す体質強化

- ▶ J-SOX法対応のプロジェクトチームを組成
- ▶ 法令遵守の徹底
- ▶ リスクコントロール体制の更なる強化

ブランド力の向上

新日本建物ブランド確立に向けたPR

- ▶ 更なる事業成長による企業ブランド力の向上
- ▶ マーケットシェア拡大による商品ブランド力の向上
- ▶ イメージキャラクターを活用した企業広告の実施

会社概要

■概要 (2007年3月31日現在)

社名 : 株式会社新日本建物
 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,Ltd.
 設立 : 1975年4月8日
 上場 : JASDAQ (8893)
 本社所在地 : 東京都新宿区岩戸町5-1 新日本神楽坂ビル
 代表取締役 : 村上 三郎
 事業内容 : 流動化事業、マンション販売事業、戸建販売事業、
 その他の事業
 従業員数 : 148名(グループ全体)
 資本金 : 64億1,446万円
 発行済株式数 : 33,461,666株
 株主数 : 11,089人

■大株主 (2007年3月31日現在)

	株主名	所有株式数	持株比率(%)
1	Prospect Japan Fund Limited	3,341,200	9.99
2	Permal Long Funds-Japan Fund	3,270,500	9.77
3	Prospect Absolute Return (Hybrid) L.P.	2,642,100	7.90
4	Permal Japan Opportunities Limited	2,526,800	7.55
5	Prospect Absolute Return (Japan)	2,374,700	7.10
6	村上 三郎	2,360,000	7.05
7	株式会社ハイビレッジ	1,700,000	5.08
8	前田建設工業株式会社	1,100,000	3.29
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	922,200	2.76
10	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	880,100	2.63

■株主構成

