

## 2008年3月期中間決算説明会

---

2007年11月27日(火)  
株式会社新日本建物

I . 2008年3月期中間連結決算概要	・・・ P. 2－10
II . 2008年3月期の見通し	・・・ P. 11－13
III . 今後の経営戦略について	・・・ P. 14－22

# I . 2008年3月期中間連結決算概要

## 【業績・計画】

1. 流動化事業・マンション販売事業の拡大により、中間期における売上・利益ともに過去最高を更新。
2. 流動化事業における収益性の高い物件の売却が進んだことなどにより、全体の経常利益率が大幅に向上。

## 【事業環境】

1. 国内不動産市場への投資意欲は引続き根強いものの、分譲住宅に関しては、エリアや利便性、企画、価格帯による商品の優劣が鮮明になり、数年間、安定的に推移してきた事業環境に変化が生じている。

## 【事業活動】

1. 財務基盤の強化に伴い、大規模プロジェクトへの取組みを加速させる。
2. マンション販売事業における、郊外立地型商品の供給を見直し、都心回帰へ。

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)	2007/3期		2008/3期	増減額
	中間期末	期末	中間期末	対07/3期末
<b>流動資産合計</b>	<b>68,476</b>	<b>86,430</b>	<b>82,298</b>	<b>△4,132</b>
現金・預金	12,668	18,480	11,041	△7,439
販売用不動産	2,980	3,447	13,261	● 9,813
仕掛販売用不動産	48,943	60,222	54,607	● △5,614
その他	3,884	4,278	3,388	△890
<b>固定資産合計</b>	<b>4,282</b>	<b>3,996</b>	<b>4,303</b>	<b>306</b>
<b>資産合計</b>	<b>72,758</b>	<b>90,427</b>	<b>86,601</b>	<b>△3,825</b>
<b>流動負債合計</b>	<b>37,052</b>	<b>54,701</b>	<b>44,440</b>	<b>△10,260</b>
支払手形・買掛金	5,685	11,833	8,498	△3,334
短期借入金	26,672	32,359	27,789	● △4,570
その他	4,694	10,508	8,153	△2,355
<b>固定負債合計</b>	<b>23,871</b>	<b>16,322</b>	<b>21,047</b>	<b>4,724</b>
社債	450	280	330	● 50
新株予約権付社債	5,600	—	—	● —
長期借入金	17,256	15,454	19,965	● 4,511
その他	564	588	751	163
<b>負債合計</b>	<b>60,923</b>	<b>71,024</b>	<b>65,488</b>	<b>△5,536</b>
資本金	3,611	6,414	6,414	—
資本剰余金	3,525	6,328	6,328	—
利益剰余金	4,604	6,495	8,326	1,831
その他	93	165	43	△121
<b>純資産合計</b>	<b>11,834</b>	<b>19,403</b>	<b>21,113</b>	<b>1,710</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>72,758</b>	<b>90,427</b>	<b>86,601</b>	<b>△3,825</b>

● 販売用不動産の増加  
 【08/3中間期末内訳】  
 流動化 : 69億円・・・07/3期末比69億円増  
 (うち連結SPC : 30億円・・・07/3期末比30億円増)  
 マンション販売 : 46億円・・・07/3期末比19億円増  
 戸建販売 : 16億円・・・07/3期末比9億円増

● 仕掛販売用不動産の減少  
 【08/3中間期内訳】  
 流動化 : 224億円・・・07/3期末比67億円減  
 (うち連結SPC : 26億円・・・07/3期末比34億円減)  
 マンション販売 : 238億円・・・07/3期末比18億円減  
 戸建販売 : 82億円・・・07/3期末比29億円増

● 有利子負債残高の状況  
 07/3 期末 489億円(うち連結SPC48億円)  
 08/3 中間期末 488億円(うち連結SPC49億円)  
 増 減 △1億円

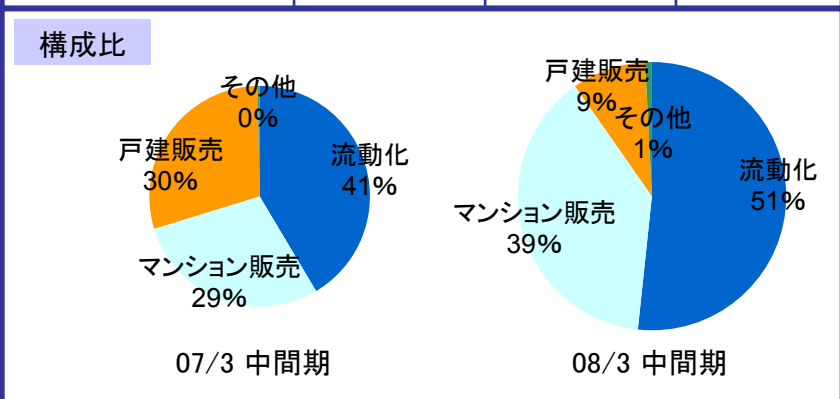
● ROE・・・12.4%(前年同期 3.8%)  
 ● ROA・・・4.9%(前年同期 1.2%)

# 連結損益計算書

(単位:百万円)

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期	
	中間期	中間期	前年同期比
売上高	27,655	43,983	159.0%
売上総利益	5,434	9,169	168.7%
売上総利益率	19.7%	20.8%	+1.1pt
販売管理費	3,500	4,387	125.3%
販売管理费率	12.7%	9.9%	△2.8pt
営業利益	1,933	4,782	247.3%
営業利益率	7.0%	10.9%	+3.9pt
営業外収益	148	475	319.3%
営業外費用	1,272	962	75.6%
経常利益	810	4,295	530.2%
経常利益率	2.9%	9.8%	+6.9pt
中間純利益	362	2,500	689.3%
中間純利益率	1.3%	5.7%	+4.4pt

セグメント別売上高	07/3中間期	08/3中間期	前年同期比
流動化事業	11,445	22,666	198.0%
マンション販売事業	7,951	17,058	214.5%
戸建販売事業	8,158	3,911	47.9%
その他の事業	99	347	347.3%
消去又は全社	—	—	—

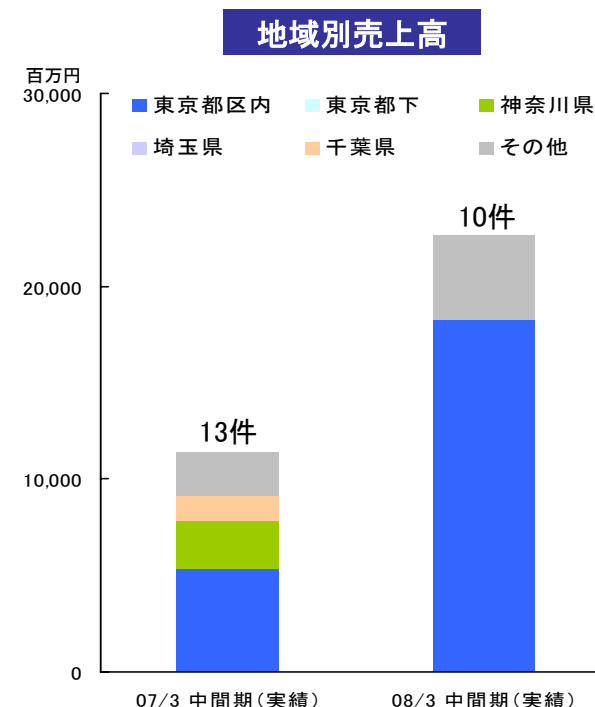


(単位:百万円)

セグメント別営業利益	07/3中間期	08/3中間期	前年同期比
流動化事業	1,612	3,885	240.9%
マンション販売事業	279	1,417	506.3%
戸建販売事業	737	△73	—
その他の事業	62	172	274.7%
消去又は全社	△758	△619	81.6%

# 流動化事業の概況

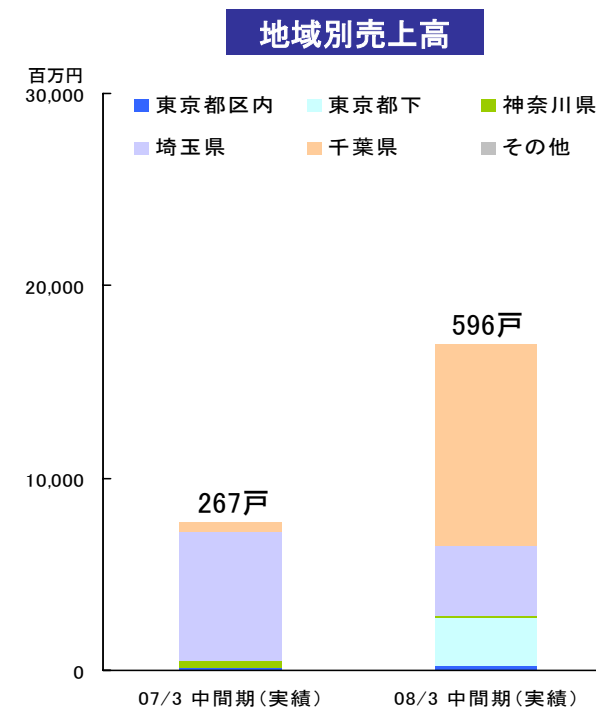
(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期		期初計画 5/14発表	
	中間期	中間期	増減額	中間期	達成率
売上高	11,445	22,666	11,220	20,800	109.0%
売上総利益	2,141	4,473	2,331	—	—
売上総利益率	18.7%	19.7%	+1.0pt	—	—
営業利益	1,612	3,885	2,272	3,160	123.0%
営業利益率	14.1%	17.1%	+3.0pt	15.2%	—



- 前年同期比3件減の10件の引渡しとなったものの、物件規模が大型化し、売上高は前年同期比198.0%と大幅に拡大。
- 収益性の高い物件の売上計上時期が、下期から上期へ前倒しになり、売上・利益ともに計画を上回る実績を達成。
- 売上(売上総利益)の増加が、営業利益率の向上へと繋がる。

# マンション販売事業の概況

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期		期初計画 5/14発表	
	中間期	中間期	増減額	中間期	達成率
売上高	7,951	17,058	9,107	17,800	95.8%
売上総利益	1,881	3,903	2,021	—	—
売上総利益率	23.7%	22.9%	△0.8pt	—	—
営業利益	279	1,417	1,137	1,370	103.5%
営業利益率	3.5%	8.3%	+4.8pt	7.7%	—

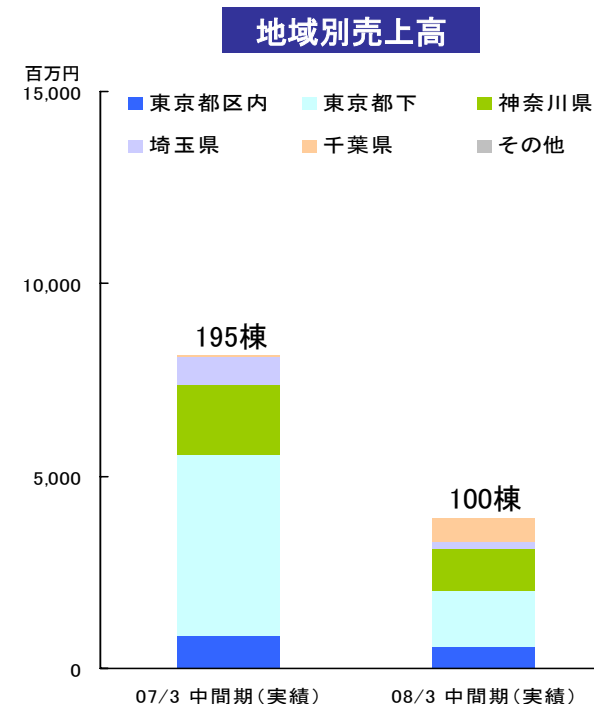


- 売上増加の内訳 ⇒ 9棟(前年同期比4棟増)、596戸(前年同期比329戸増)の引渡し。
- 期初計画に対して、売上は微減となったものの、営業利益は計画を達成。
- エリアにおいては、埼玉県の供給が多かった前年同期に比べ、千葉県での供給が拡大。
- 営業利益率の上昇は、広告宣伝費の対売上高比減少が要因。



# 戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期		期初計画 5/14発表	
	中間期	中間期	増減額	中間期	達成率
売上高	8,158	3,911	△4,246	6,500	60.2%
売上総利益	1,339	460	△879	—	—
売上総利益率	16.4%	11.8%	△4.6pt	—	—
営業利益	737	△73	△810	120	—
営業利益率	9.0%	△1.9%	△10.9pt	1.8%	—



- 前年同期に比べ、引渡し棟数の減少に伴い、売上高も減少。
- 期初計画に対しても、売上・利益ともに未達となる。
- マーケット動向を睨み、厳選した用地仕入れ活動を展開。

## 流動化事業



### 福岡県筑紫野プロジェクト※共同事業

用 途：商業施設  
敷地面積：147,348.30㎡(44,572.86坪)  
延床面積：32,757.02㎡(9,908.99坪)



### 中野弥生町プロジェクト

用 途：賃貸マンション  
総戸数：56戸

# 最近の竣工物件

## マンション販売事業



ルネサンス初石(125戸)



ザ・ガーデンプレミアム(514戸)※共同事業

## 戸建販売事業



マトリックスコート三鷹上連雀Ⅲ(11棟)



マトリックスコート足立花畑Ⅲ(7棟)

## Ⅱ．2008年3月期の見通し

# 2008年3月期 連結業績予想

## 全体の利益計画に大きな変更はなし

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期				
	通期実績	通期 期初計画	通期 今回計画	前期比	上期 実績	下期 計画
<b>売上高</b>	<b>73,200</b>	<b>96,000</b>	<b>96,000</b>	<b>131.1%</b>	<b>43,983</b>	<b>52,016</b>
流動化事業	27,541	40,500	40,500	147.1%	22,666	17,833
マンション販売事業	27,540	36,000	38,000	138.0%	17,058	20,941
戸建販売事業	17,843	19,000	17,000	95.3%	3,911	13,088
その他の事業	275	500	500	181.5%	347	152
消去又は全社	—	—	—	—	—	—
<b>営業利益</b>	<b>6,548</b>	<b>7,400</b>	<b>7,400</b>	<b>113.0%</b>	<b>4,782</b>	<b>2,617</b>
流動化事業	4,317	5,900	5,900	136.7%	3,885	2,014
マンション販売事業	1,908	2,560	3,260	170.8%	1,417	1,842
戸建販売事業	1,624	1,350	650	40.0%	△73	723
その他の事業	187	△8	△8	—	172	△180
消去又は全社	△1,489	△2,402	△2,402	△161.3%	△619	△1,782
<b>経常利益</b>	<b>4,602</b>	<b>5,560</b>	<b>5,560</b>	<b>120.8%</b>	<b>4,295</b>	<b>1,264</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,253</b>	<b>2,950</b>	<b>2,950</b>	<b>130.9%</b>	<b>2,500</b>	<b>449</b>

## <流動化事業>

- 1 一部のプロジェクトの売上時期に変更があったが、通期の利益計画は変更なし。

## <マンション販売事業>

- 1 計画引渡し戸数1,160戸 ⇒ 1,230戸に修正。  
2007年10月末日現在で、計画に対し販売契約進捗率83%を達成。
- 2 引渡し戸数の上積みに伴い、売上・利益ともに増加の見込み。

## <戸建販売事業>

- 1 一部宅地売りへの変更などもあり、売上・利益ともに減少の見通し。

## Ⅲ. 今後の経営戦略について

## 市 況

サブプライムローン問題に端を発する金融市場の収縮が  
不動産投資市場に影響を及ぼす恐れ。

しかしながら、諸外国と比べた日本の不動産投資市場の成長余力は依然大きい。

## 戦 略

引続き、都心部および地方主要都市におけるオフィスビル供給・商業施設開発  
などを中心に、収益性の高い大型PJ・開発型PJへの取組みが鍵となる。

- 間接金融スキームの開発に基づく資金調達ルートが多様化
- 大型案件取得及び出口戦略充実のためのリレーション強化
- M&Aによる不動産の取得
- AM・PM事業の展開によるビジネスチャンスの拡充





## 大阪西天満プロジェクト



格の高い立地として、官庁・オフィス・マンションの混在エリアに位置する希少性あるタワープロジェクト

用途	: 賃貸マンション
所在地	: 大阪府北区西天満
交通	: 市営地下鉄堺筋線「南森町駅」徒歩5分
敷地面積	: 518.79㎡(156.93坪)
延床面積	: 4,781.63㎡(1,446.44坪)
規模	: 地上23階、地下1階
竣工	: 2007年12月(予定)

## 名古屋錦一丁目プロジェクト



1階を店舗、2階から14階を事務所とし、「伏見駅」徒歩5分及び「名古屋駅」徒歩15分と交通至便の立地にある複合ビルプロジェクト

用途	: 複合ビル
所在地	: 愛知県名古屋市中区錦
交通	: 市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見駅」徒歩5分
敷地面積	: 1,061.42㎡(321.08坪)
延床面積	: 10,165.22㎡(3,074.98坪)
規模	: 地上14階
竣工	: 2009年7月(予定)

## 市況

- 法令改正の影響により、住宅着工件数(主に中高層住宅)が前年に比べ大幅に減少。
- 用地取得費・建築資材等の高騰により、販売単価が上昇し、郊外型商品を中心に売れ行きが鈍化傾向。

需要は底固いものの、マンション・戸建住宅ともに供給調整局面を迎える。

## 戦略

### 【エリアの見直し】

これまで一都三県で広く事業展開しているが、今後は、

マンション ⇒ 都内での供給比率を高める

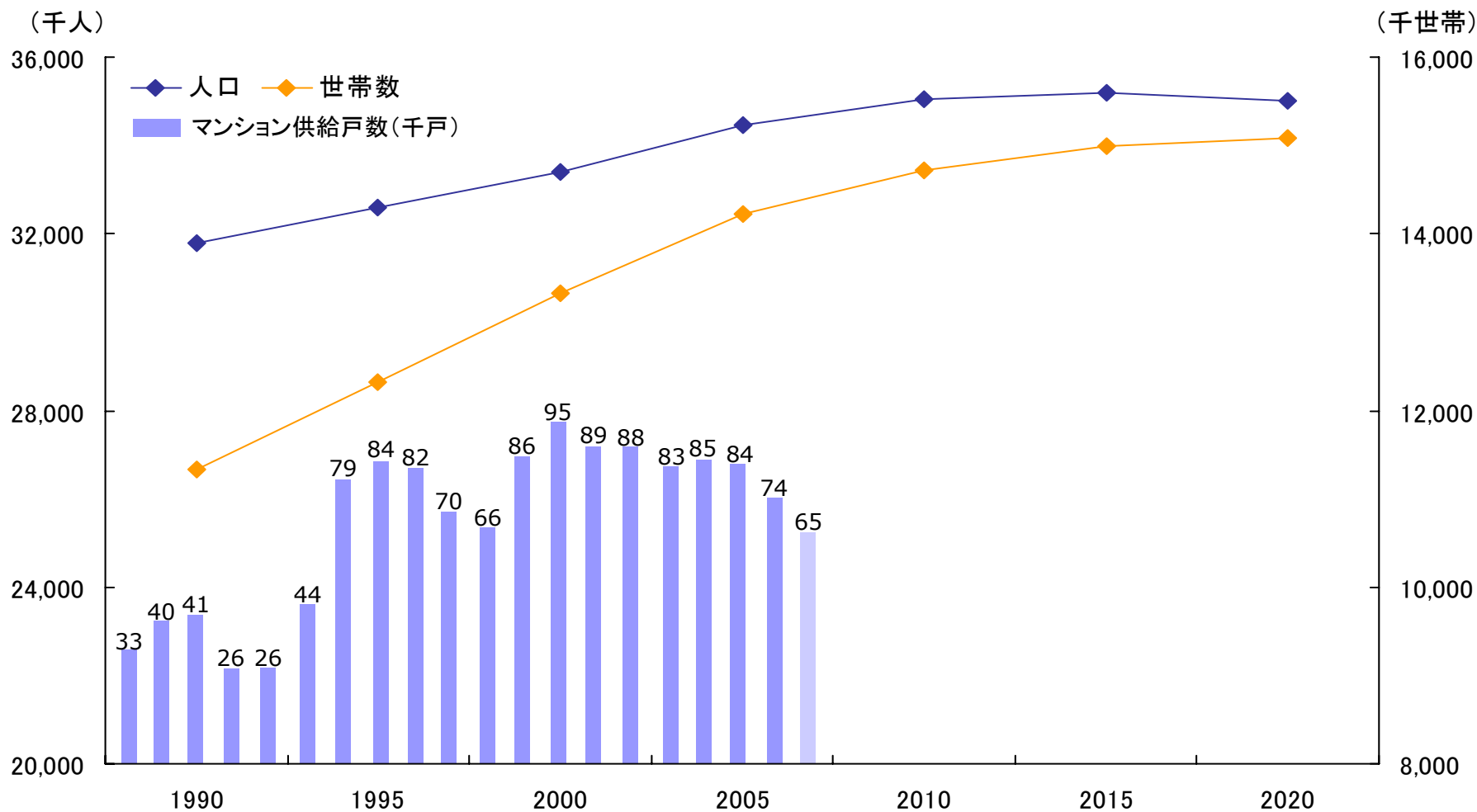
戸建 ⇒ 中央線・京浜東北線沿線を中心に展開

### 【供給量】

マンション ⇒ 年間1,000～1,500戸程度を目安に、無理な拡大をせず、より利益重視に

戸建 ⇒ 同300棟程度を従来の得意エリアに絞って

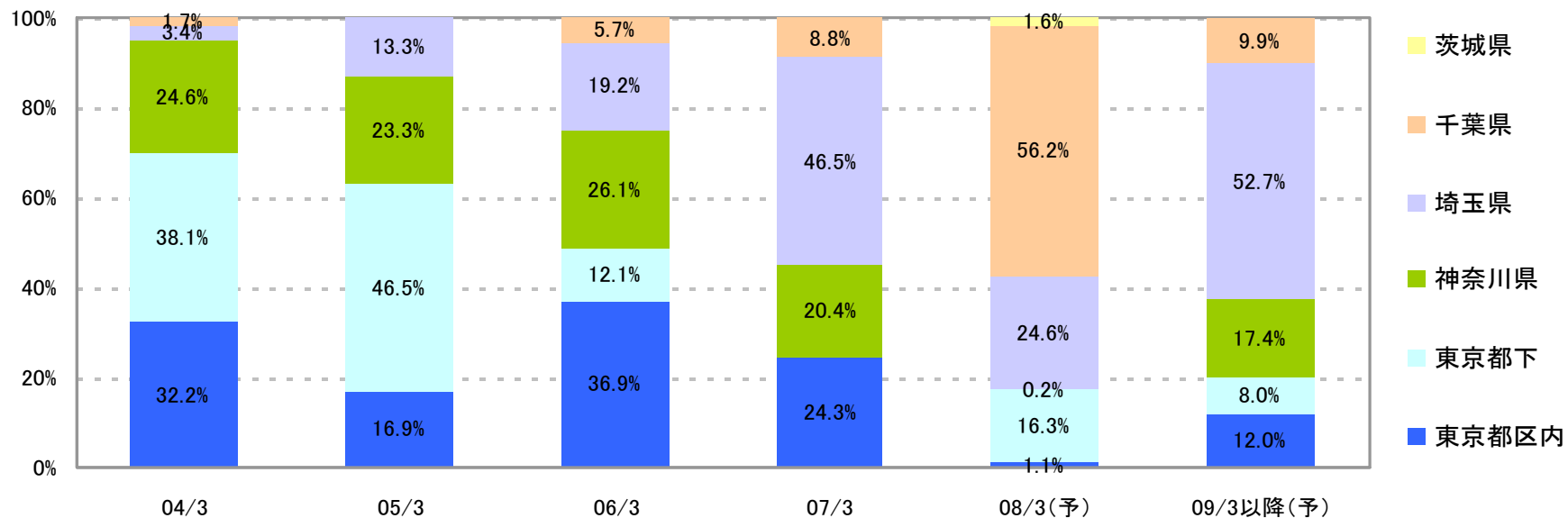
## 首都圏における人口及び世帯数動向とマンション供給動向



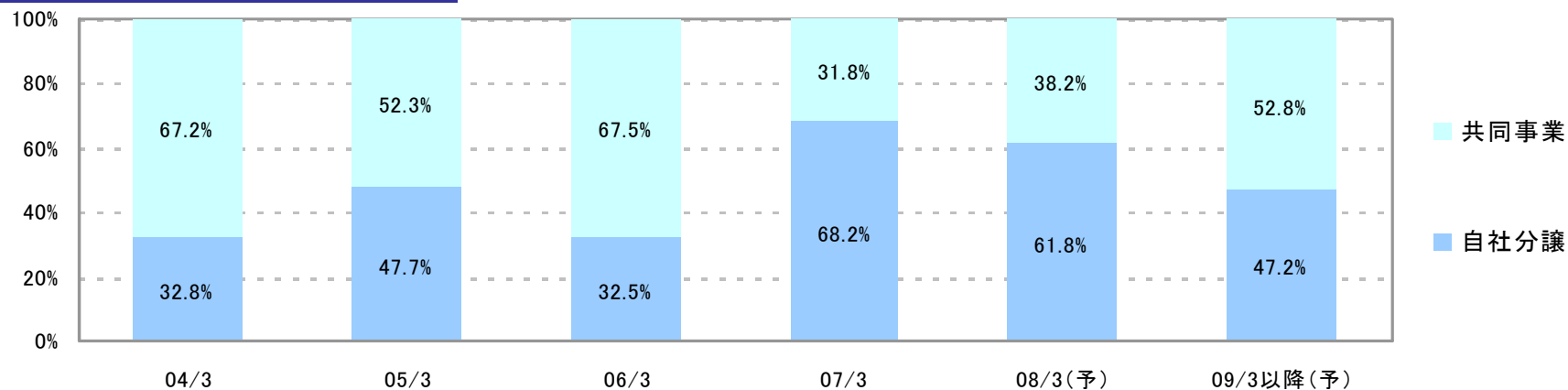
※首都圏・・・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県

出所：人口及び世帯数・・・実績値「国勢調査」、予測値「国立社会保障・人口問題研究所」、マンション供給戸数・・・「不動産経済研究所」

## 地域別売上高



## 事業形態別売上高



## 川崎戸手プロジェクト —川崎市・国土交通省と一体となった川崎再開発事業—

総戸数 : 395戸  
 交通 : JR「川崎駅」徒歩14分  
 京浜急行「京急川崎駅」  
 徒歩14分  
 価格 : 平均4,500万円  
 事業シェア : 当社40%

アズリーノタワー	ヴェルデタワー	ロッソタワー
----------	---------	--------

戸数 : 144戸	戸数 : 125戸	戸数 : 126戸
竣工予定 : 2008年9月	竣工予定 : 2008年11月	竣工予定 : 2008年10月



- 優良建築物等整備事業・・・空地等の整備による良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進を図ることを目的とした、国及び地方公共団体の要綱に基づく補助事業。
- スーパー堤防整備事業・・・治水事業とまちづくりを一体となつてすすめることで、沿川地域の将来像を見つめながら、安全で、水と緑のうるおいのあるまちづくりと良好な河川環境を実現しようとする事業。

## 浜野プロジェクト — 千葉県千葉市中央区複合開発プロジェクト —

千葉市・土地区画整理事業が推進している約13万㎡の「浜野駅東口」地区計画内に開発。

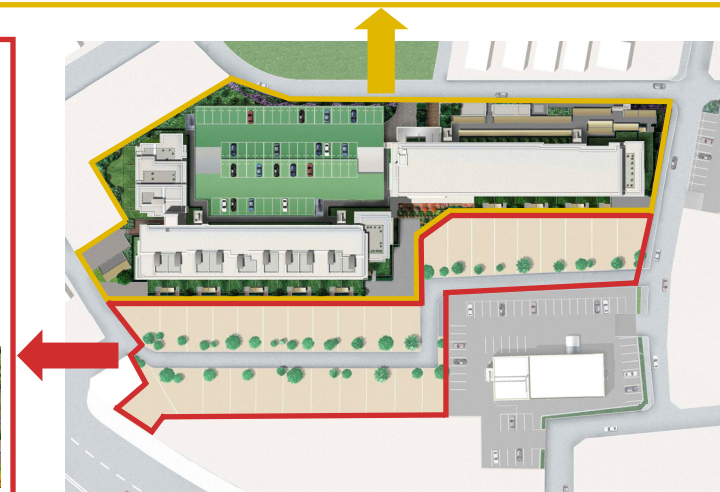
### 浜野レジデンス

用途：マンション分譲  
総戸数：199戸  
交通：JR内房線「浜野駅」  
徒歩4分  
価格：平均2,700万円  
事業シェア：当社55%  
竣工：2008年8月(予定)



### ルネサンス浜野

用途：戸建分譲  
総棟数：31棟  
交通：JR内房線「浜野駅」  
徒歩5分  
価格：平均2,900万円  
竣工：2007年12月(予定)



## 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

## ■概要 (2007年9月30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 : <連結157名> <個別84名>  
 資本金 : 64億1,493万円  
 発行済株式数 : 33,463,666株  
 株主数 : 10,911人

## ■大株主 (2007年9月30日現在)

	株主名	所有株式数	持株比率(%)
1	Permal Long Funds-Japan Fund	3,342,700	9.99
2	Prospect Japan Fund Limited	3,341,200	9.98
3	Permal Japan Opportunities Limited	3,212,400	9.60
4	Prospect Absolute Return (Hybrid) L.P.	2,709,400	8.10
5	Prospect Absolute Return (Japan)	2,653,400	7.93
6	村上 三郎	2,361,400	7.06
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	563,500	1.68
10	木内建設株式会社	560,000	1.67

## ■株主構成 (2007年9月30日現在)

■ 外国法人等     
 ■ 個人その他     
 ■ その他法人     
 ■ 金融機関     
 ■ 証券会社





## 【お問合せ先】

IR担当部門：管理本部 経営企画部

TEL：03-5227-5605 FAX：03-5227-5606

E-mail：ir@kksnt.co.jp URL：http://www.kksnt.co.jp/



本資料に記載された意見、計画、予測等は、資料作成時点での弊社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではなく、また今後、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更されることがあります。