

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

(JASDAQ : 8893)

2008年3月期決算説明会資料

株式会社新日本建物

2008年5月30日(金)



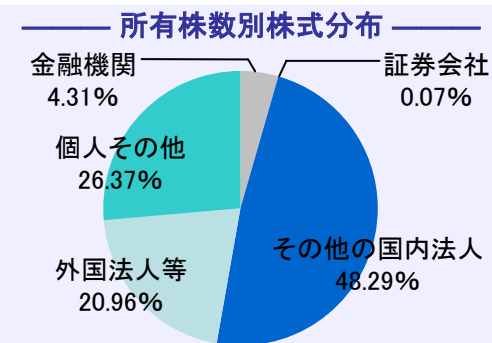
I. 新日本建物の概要	—	P. 2～6
II. 2008年3月期連結決算概要	—	P. 7～16
III. 事業環境の認識	—	P. 17～23
IV. 今後の戦略と2009年3月期計画	—	P. 24～31

I . 新日本建物の概要

会社概要

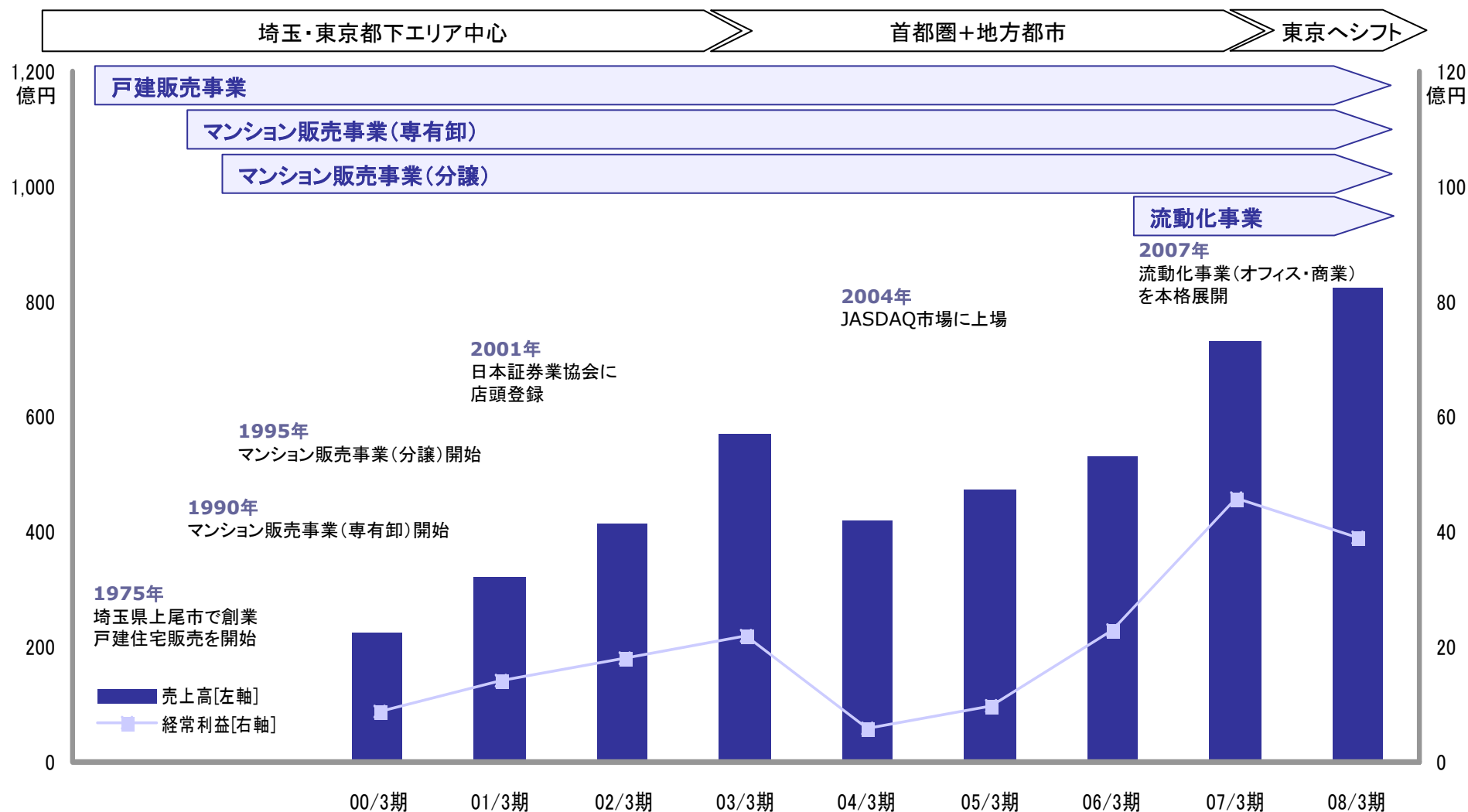
商号	株式会社新日本建物（英訳名 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,Ltd.）	
設立	1975(昭和50年)年4月8日	
上場市場	JASDAQ（証券コード8893）	
資本金	64億1,493万円	
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 村上 三郎	
事業内容	流動化事業、マンション販売事業、戸建販売事業、その他の事業	
決算期	3月31日	
従業員数	【単体】93名 【連結】161名	
所在地	本社 東京都千代田区霞が関3丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館20階 北関東支店 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目7番地5 ソニックシティビル18階 立川営業所 東京都立川市栄町6丁目1番1号 立飛ビル1号館8階	
発行済株式数	33,463,666株	
株主	10,434人	
	(株)コロンブス	11,043,000株 33.00%
	村上 三郎	2,362,400株 7.06%
	Permal Long Funds－Japan Fund	1,940,200株 5.80%
	Prospect Japan Fund Limited	1,754,700株 5.24%
	(株)ハイビレッジ	1,700,000株 5.08%

※2008年3月末現在

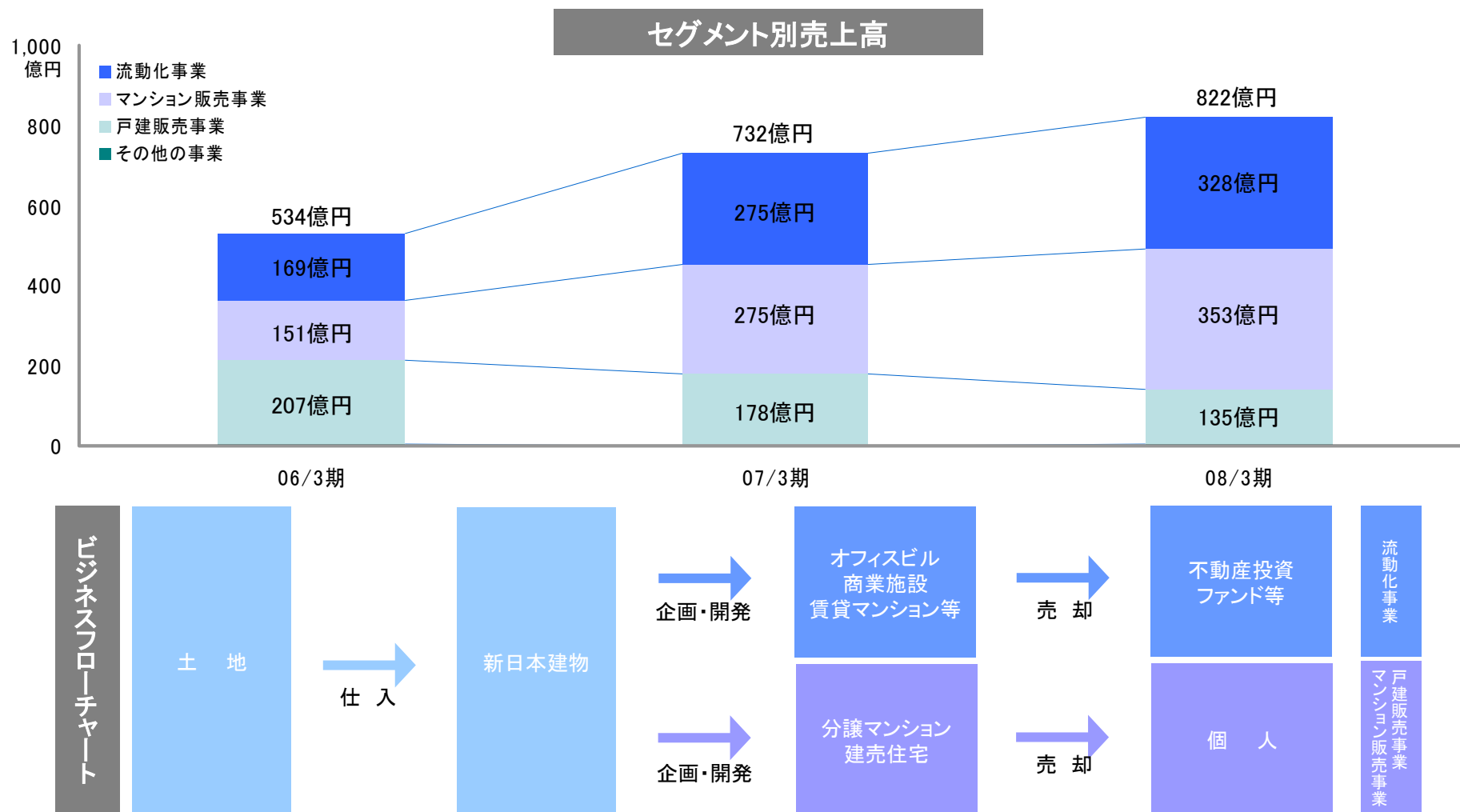


新日本建物の事業の変遷

変化する事業環境への柔軟な適応力と、多彩な開発力により利益成長を図ってきた



現在の成長の牽引役となっているのが、流動化事業とマンション販売事業



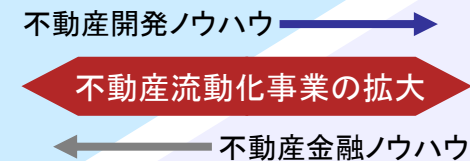
ダヴィンチ・アドバイザーズグループとの業務提携

事業提携の内容

(株)ダヴィンチ・アドバイザーズ及びその完全子会社である(株)コロンプスとの3社間で2008年1月に不動産開発等に関する業務提携契約を締結

- ・不動産開発事業についての情報交換
- ・ダヴィンチ・アドバイザーズグループが運営する不動産ファンドによる当社が開発する物件の取得の検討
- ・ダヴィンチ・アドバイザーズグループの、当社による企業・事業買収等の事業展開及び財務関連へのサポート
- ・ノウハウの共通化を促進するための人的交流

新日本建物



ダヴィンチ・アドバイザーズグループ

業務提携の両社のねらい

新日本建物 ← 開発リスク

- ▶ 販売リスクの低減による資金調達能力の向上。
- ▶ 大規模プロジェクト・複合開発プロジェクトへの参画を積極化。

事業機会の拡大による
企業価値の向上

物件購入

プロジェクト企画

売却

ファンド組成

運用・管理

投資機会の拡大による
企業価値の向上

ダヴィンチ・アドバイザーズグループ ← 運用リスク

- ▶ 優良不動産取得のパイプラインを拡充。
- ▶ 不動産投資ファンドとしてのノウハウを投資企業の企業価値向上に活かす。

それぞれが事業リスクを取り、双方の企業価値の向上を目指す

Ⅱ. 2008年3月期連結決算概要

1. サブプライム問題、規制強化、地価・建築費の高騰。
 - ⇒ 不動産金融マーケットが収縮
 - ⇒ 不動産(特に住宅)市況が悪化
2. 大株主の異動、プロスペクト社(約50%) ⇒ コロンブス社(約33%)。及びダヴィンチ・アドバイザーズグループと業務提携。
3. 2008年1月に本社を「東京都千代田区霞が関」に移転。

1. 売上高は822億17百万円と前期比12.3%増と拡大。

⇒ 流動化事業 328億79百万円(前期比19.4%増)

⇒ マンション販売事業 353億55百万円(前期比28.4%増)

2. 流動化事業の東京23区内物件が増加。

07/3期 16件 163億 ⇒ 08/3期 16件 253億

3. 棚卸資産の評価減として、17億34百万円を原価計上。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2007/3		2008/3		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
流動資産合計	86,430	95.6%	84,894	96.1%	△1,536
現金・預金	18,480	20.5%	14,677	16.6%	△3,803
販売用不動産	3,447	3.8%	16,048	18.2%	● 12,600
仕掛販売用不動産	60,222	66.6%	47,640	53.9%	● △12,582
その他	4,278	4.7%	6,527	7.4%	2,248
固定資産合計	3,996	4.4%	3,480	3.9%	● △516
資産合計	90,427	100.0%	88,374	100.0%	△2,053
流動負債合計	54,701	60.5%	46,327	52.4%	△8,373
支払手形・買掛金	11,833	13.1%	11,959	13.5%	126
短期借入金	32,359	35.8%	26,606	30.1%	● △5,753
その他	10,508	11.6%	7,761	8.8%	△2,746
固定負債合計	16,322	18.0%	21,456	24.3%	5,133
社債	280	0.3%	230	0.3%	● △50
長期借入金	15,454	17.1%	20,509	23.2%	● 5,055
その他	588	0.6%	716	0.8%	127
負債合計	71,024	78.5%	67,784	76.7%	△3,239
資本金	6,414	7.1%	6,414	7.2%	—
資本剰余金	6,328	7.0%	6,328	7.2%	—
利益剰余金	6,495	7.2%	7,843	8.9%	1,347
その他	165	0.2%	3	0.0%	△162
純資産合計	19,403	21.5%	20,590	23.3%	1,186
負債・純資産合計	90,427	100.0%	88,374	100.0%	△2,053

- 販売用不動産の増加
 【08/3期末内訳】
 流動化 : 70億円…07/3期末比70億円増
 (うち連結SPC : 30億円…07/3期末比30億円増)
 マンション販売 : 70億円…07/3期末比43億円増
 戸建販売 : 18億円…07/3期末比11億円増
- 仕掛販売用不動産の減少
 【08/3期末内訳】
 流動化 : 207億円…07/3期末比84億円減
 (うち連結SPC : 一億円…07/3期末比60億円減)
 マンション販売 : 218億円…07/3期末比37億円減
 戸建販売 : 49億円…07/3期末比3億円減
- 旧本社跡地の保有目的変更
 流動資産の「仕掛販売用不動産」へ振替
 8億29百万円
- 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 期末 474億円(うち連結SPC29億円)
 増減 △14億円
- 長期借入金の増加
 新規流動化・マンション用地取得に伴う、
 資金調達のため

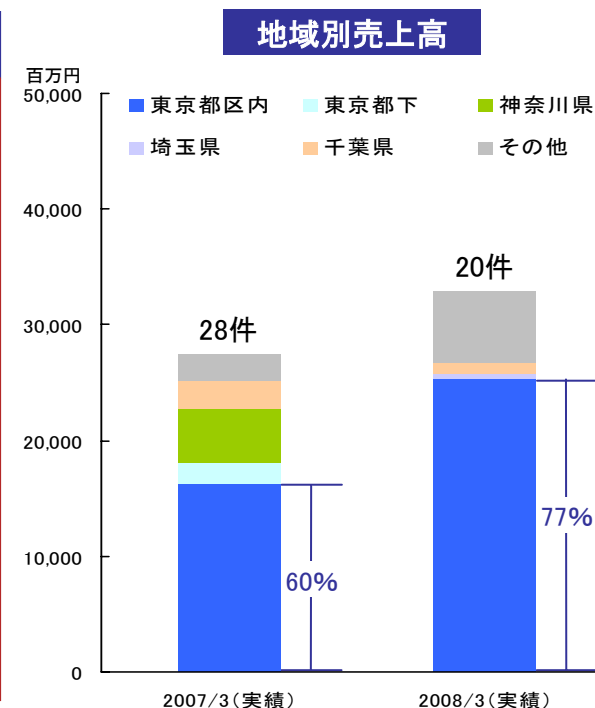
連結損益計算書

(単位:百万円)	2007年3月期		2008年3月期					
	実績	構成比	期初計画	構成比	実績	構成比	前期比	計画比
売上高	73,200	100.0%	96,000	100.0%	82,217	100.0%	+12.3%	△14.4%
流動化事業	27,541	37.6%	40,500	42.2%	● 32,879	40.0%	+19.4%	△18.8%
マンション販売事業	27,540	37.6%	36,000	37.5%	● 35,355	43.0%	+28.4%	△1.8%
戸建販売事業	17,843	24.4%	19,000	19.8%	● 13,561	16.5%	△24.0%	△28.6%
その他の事業	275	0.4%	500	0.5%	421	0.5%	+52.9%	△15.8%
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—	—
売上総利益	14,976	20.4%	18,530	19.3%	● 14,039	17.1%	△6.3%	△24.2%
販売管理費	8,428	11.5%	11,130	11.6%	8,929	10.9%	+5.9%	△19.8%
人件費	1,683	2.3%	—	—	1,662	2.0%	△1.3%	—
販売手数料	1,821	2.5%	—	—	1,841	2.2%	+1.1%	—
広告宣伝費	3,098	4.2%	—	—	3,509	4.3%	+13.3%	—
その他	1,824	2.5%	—	—	1,915	2.3%	+5.0%	—
営業利益	6,548	8.9%	7,400	7.7%	5,110	6.2%	△22.0%	△30.9%
経常利益	4,602	6.3%	5,560	5.8%	● 3,977	4.8%	△13.6%	△28.5%
当期純利益	2,253	3.1%	2,950	3.1%	● 2,017	2.5%	△10.5%	△31.6%

- 2008年3月期 数量
 - 流動化 20件
 - マンション販売 1,160戸
 - 戸建販売 347棟
- 棚卸資産評価減による原価計上 17億34百万円
- 営業外収益 開発用不動産の賃料収入 4億70百万円
- 投資有価証券評価損 78百万円

流動化事業の概況

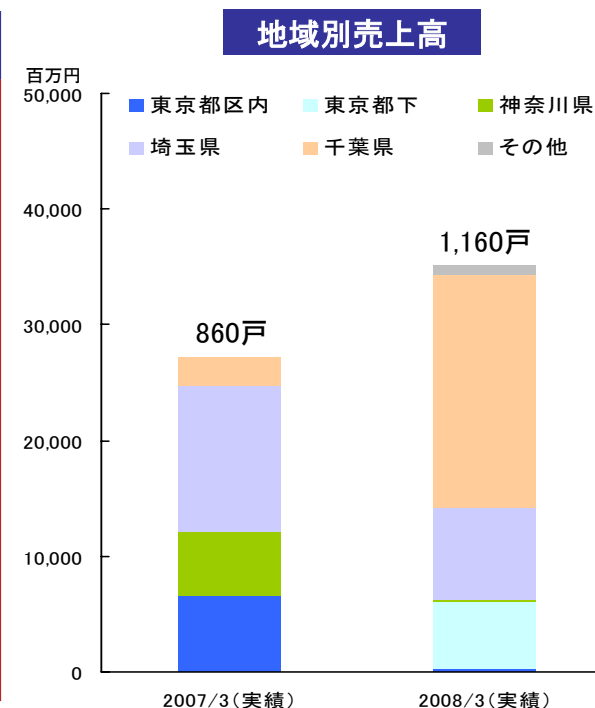
(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期			
	実績	期初計画	実績	前期比	
				前期比	計画比
売上高	27,541	40,500	32,879	+19.4%	△18.8%
売上総利益	5,344	7,100	4,360	△18.4%	△38.6%
売上総利益率	19.4%	17.5%	13.3%	△6.1pt	△4.2pt
営業利益	4,317	5,900	3,395	△21.4%	△42.5%
営業利益率	15.7%	14.6%	10.3%	△5.4pt	△4.3pt



- 前期比8件減の20件となったものの、物件規模が大型化し、売上高は前期比19.4%増と拡大。
- 棚卸資産評価減として、13億54百万円を原価計上。
- 顧客の資金調達が困難になるなどの理由により、5件の物件売却が翌期へずれ込む。

マンション販売事業の概況

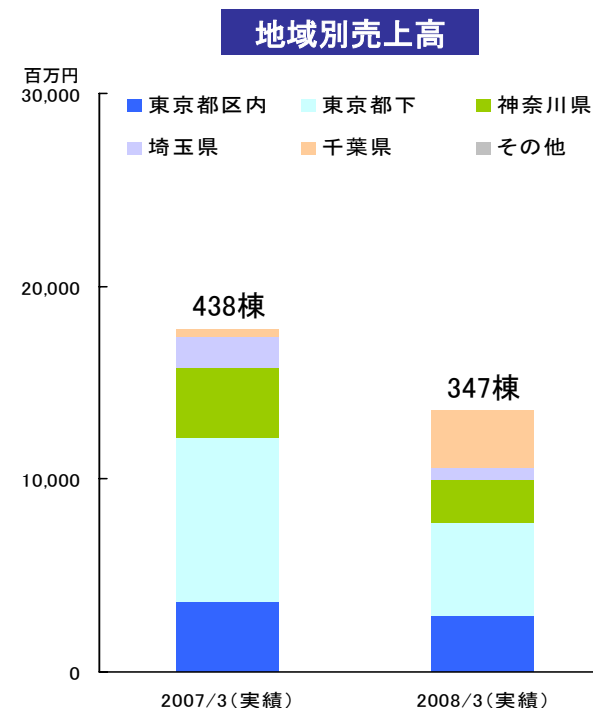
(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期			
	実績	期初計画	実績		計画比
			前期比	計画比	
売上高	27,540	36,000	35,355	+28.4%	△1.8%
売上総利益	6,310	8,300	7,720	+22.3%	△7.0%
売上総利益率	22.9%	23.1%	21.8%	△1.1pt	△1.3pt
営業利益	1,908	2,560	2,675	+40.2%	+4.5%
営業利益率	6.9%	7.1%	7.6%	+0.7pt	+0.5pt



- 売上増加の内訳 ⇒ 19棟(前期比1棟増)、1,160戸(前期比300戸増)の引渡し。
- 広告宣伝費の対売上高比の減少により、営業利益率が向上。
- 棚卸資産評価減として、3億74百万円を原価計上。
- 広告宣伝費等の抑制により、期初計画を上回る着地。

戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期			
	実績	期初計画	実績		
				前期比	計画比
売上高	17,843	19,000	13,561	△24.0%	△28.6%
売上総利益	3,091	3,050	1,727	△44.1%	△43.4%
売上総利益率	17.3%	16.1%	12.7%	△4.6pt	△3.4pt
営業利益	1,624	1,350	453	△72.1%	△66.4%
営業利益率	9.1%	7.1%	3.3%	△5.8pt	△3.8%



- 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、売上・利益ともに未達。
- 仕掛中案件についても、積極的に処分を行う。

2008年3月期 販売物件(流動化事業)

流動化事業

福岡県筑紫野プロジェクト※共同事業

【概要】

所在地：福岡県筑紫野市大字原田
用途：商業施設
敷地面積：121,423.46㎡(36,730.59坪)
延床面積：34,368.60㎡(10,396.50坪)
竣工：2007年7月



錦糸町 I プロジェクト

【概要】

所在地：東京都墨田区太平1丁目
用途：賃貸マンション
敷地面積：265.18㎡(80.21坪)
延床面積：1,594.18㎡(482.23坪)
竣工：2007年6月



中野弥生町プロジェクト

【概要】

所在地：東京都中野区弥生町1丁目
用途：賃貸マンション
敷地面積：1,308.91㎡(395.94坪)
延床面積：2,430.76㎡(735.30坪)
竣工：2007年7月



2008年3月期 販売物件(マンション・戸建販売事業)

ルネサンス梅郷駅前ザ・タワー

【概要】

所在地：千葉県野田市山崎字宿
交通：東武野田線「梅郷」駅 徒歩1分
総戸数：83戸
延床面積：7,928.78㎡(2,398.45坪)
竣工：2008年1月



ザ・ガーデンプレミアム※共同事業

【概要】

所在地：千葉県船橋市上山町1丁目
交通：JR武蔵野線「船橋法典」駅 徒歩6分
総戸数：514戸
延床面積：56,006.57㎡(16,941.98坪)
竣工：2007年8月



ルネタウン調布佐須町V

【概要】

所在地：東京都調布市佐須町4丁目
交通：京王線「柴崎」駅 徒歩11分
総棟数：19棟
竣工：2008年3月



マトリックスコート三鷹上連雀Ⅲ

【概要】

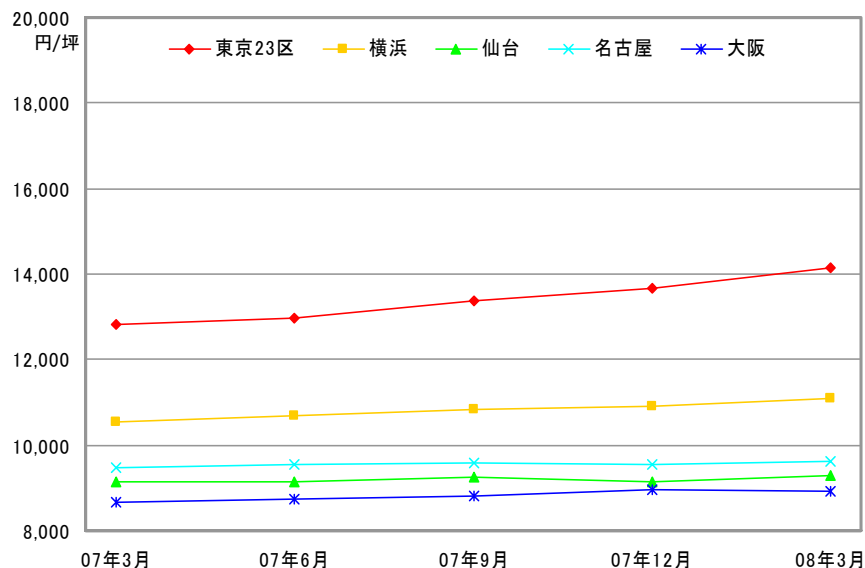
所在地：東京都三鷹市上連雀7丁目
交通：JR中央線「三鷹」駅 徒歩23分
総棟数：11棟
竣工：2007年9月



Ⅲ. 事業環境の認識

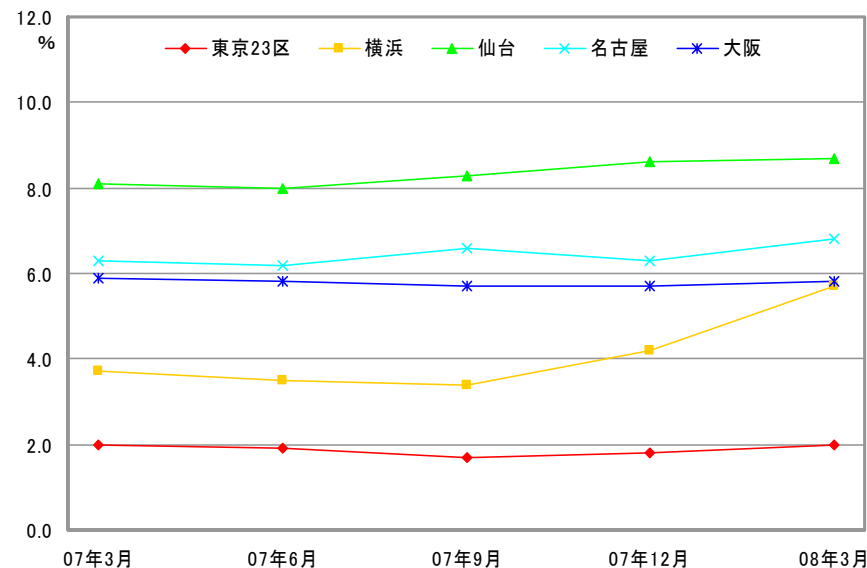
都市別オフィス賃料・空室率の推移

都市別平均募集賃料の推移



	07年3月	07年6月	07年9月	07年12月	08年3月
東京23区	12,810	12,980	13,370	13,680	14,160
横浜	10,540	10,680	10,850	10,910	11,100
仙台	9,130	9,150	9,260	9,140	9,270
名古屋	9,480	9,560	9,600	9,560	9,620
大阪	8,680	8,750	8,820	8,940	8,920

都市別空室率の推移

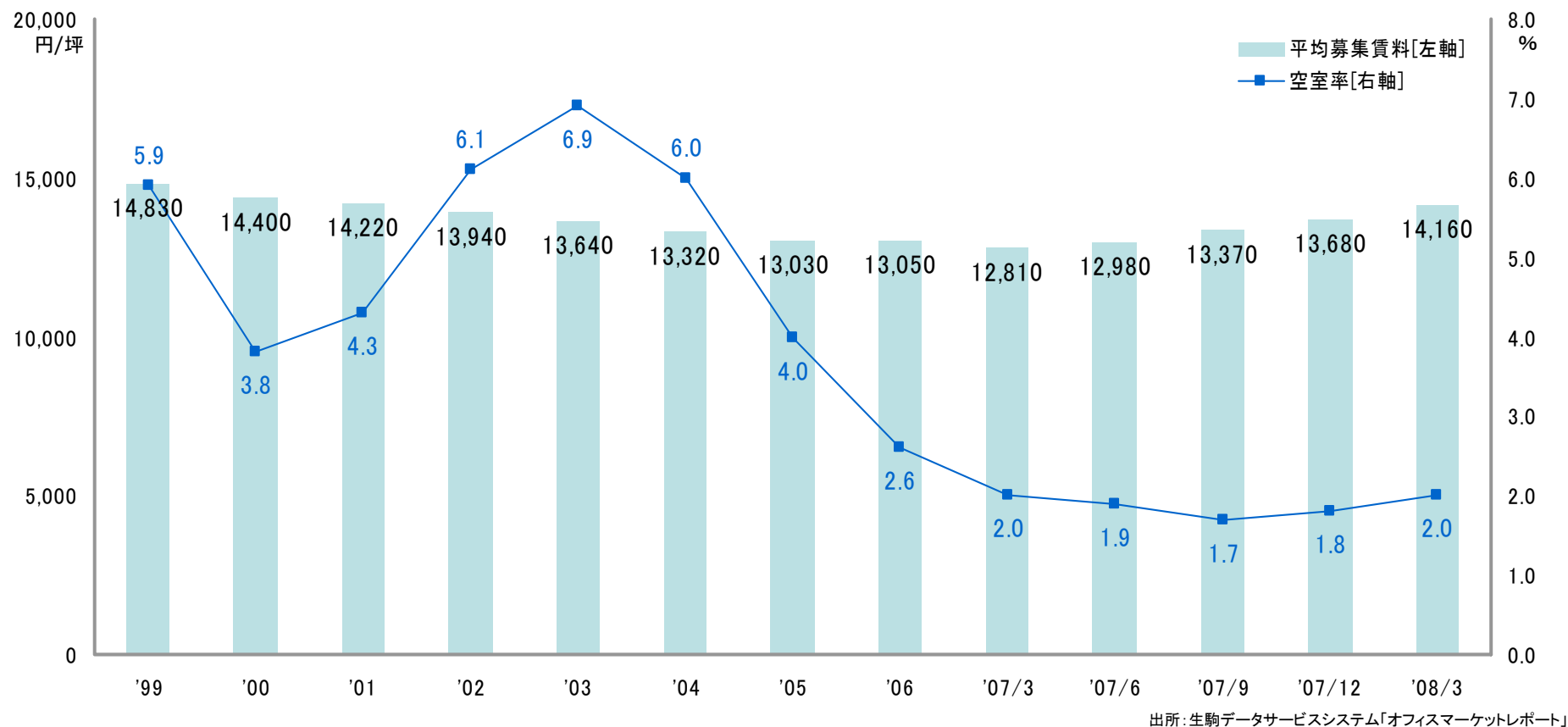


	07年3月	07年6月	07年9月	07年12月	08年3月
東京23区	2.0	1.9	1.7	1.8	2.0
横浜	3.7	3.5	3.4	4.2	5.7
仙台	8.1	8.0	8.3	8.6	8.7
名古屋	6.3	6.2	6.6	6.3	6.8
大阪	5.9	5.8	5.7	5.7	5.8

出所：生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」

東京23区は他都市に比べて、エリア優位性が非常に高い。

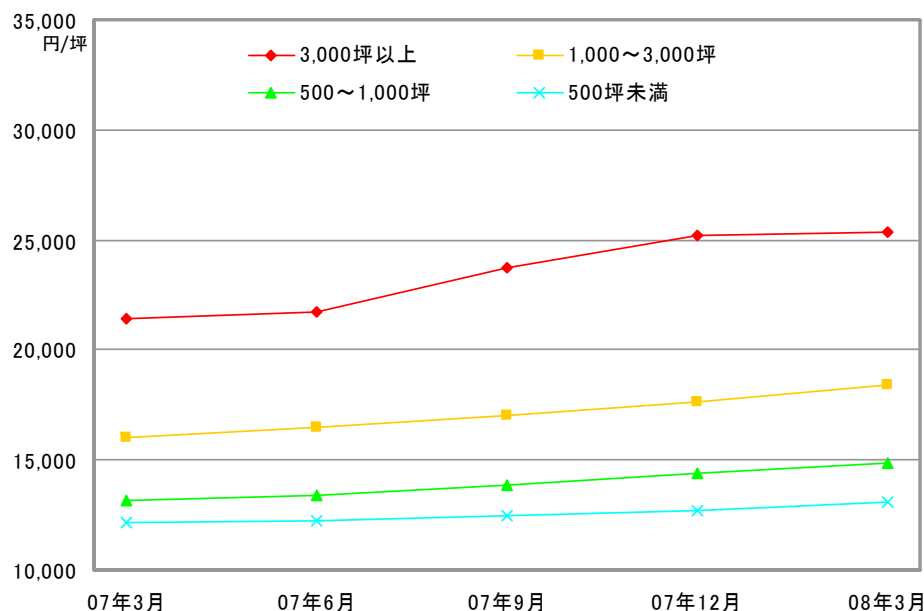
東京23区オフィス賃料・空室率の推移



依然として、稼働率の高い状況が続く。

規模別オフィスビルの状況

東京23区の物件規模別平均募集賃料の推移

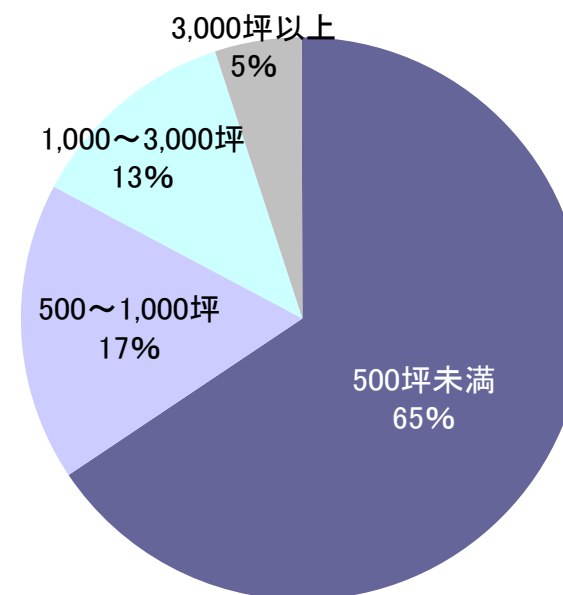


	07年3月	07年6月	07年9月	07年12月	08年3月
3,000坪以上	21,430	21,710	23,760	25,210	25,320
1,000~3,000坪	16,040	16,470	17,030	17,620	18,440
500~1,000坪	13,190	13,430	13,880	14,400	14,860
500坪未満	12,130	12,250	12,490	12,680	13,120

出所: 生駒データサービスシステム「オフィスマーケットレポート」

東京23区におけるオフィスビルの規模(総床面積)別構成比

(棟数ベース)

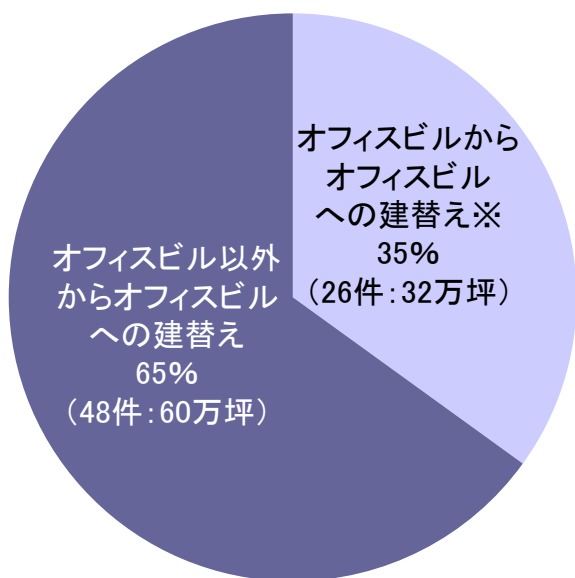


出所: 生駒データサービスシステム 2005年9月

全般的に緩やかに上昇。特に大型物件ほど上昇幅が大きい。

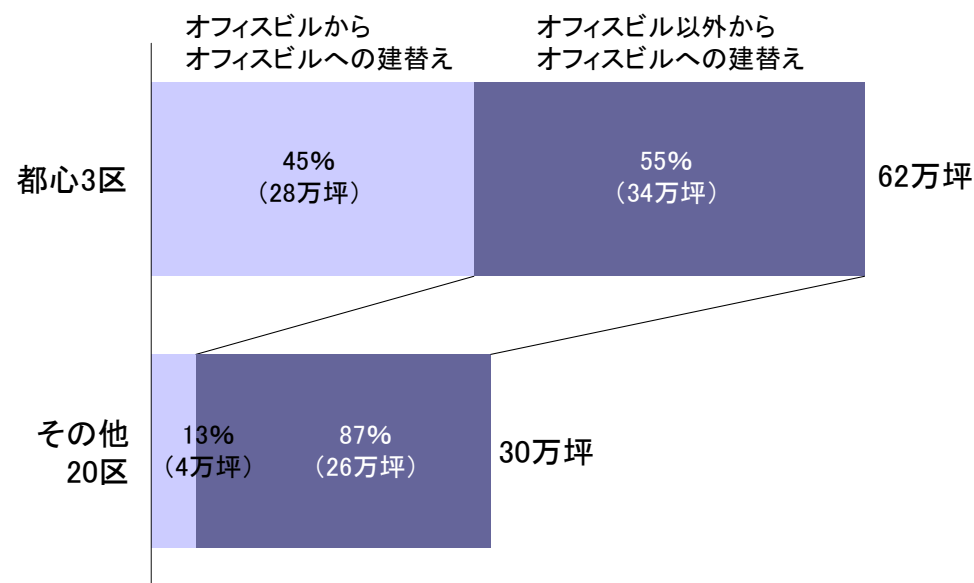
東京23区の大規模オフィスビル新規供給状況

東京23区の2007～2011年新規供給に占める建替えの割合



※住宅やホテル、小規模オフィスビル等から大規模オフィスビルへの建替えは含まない

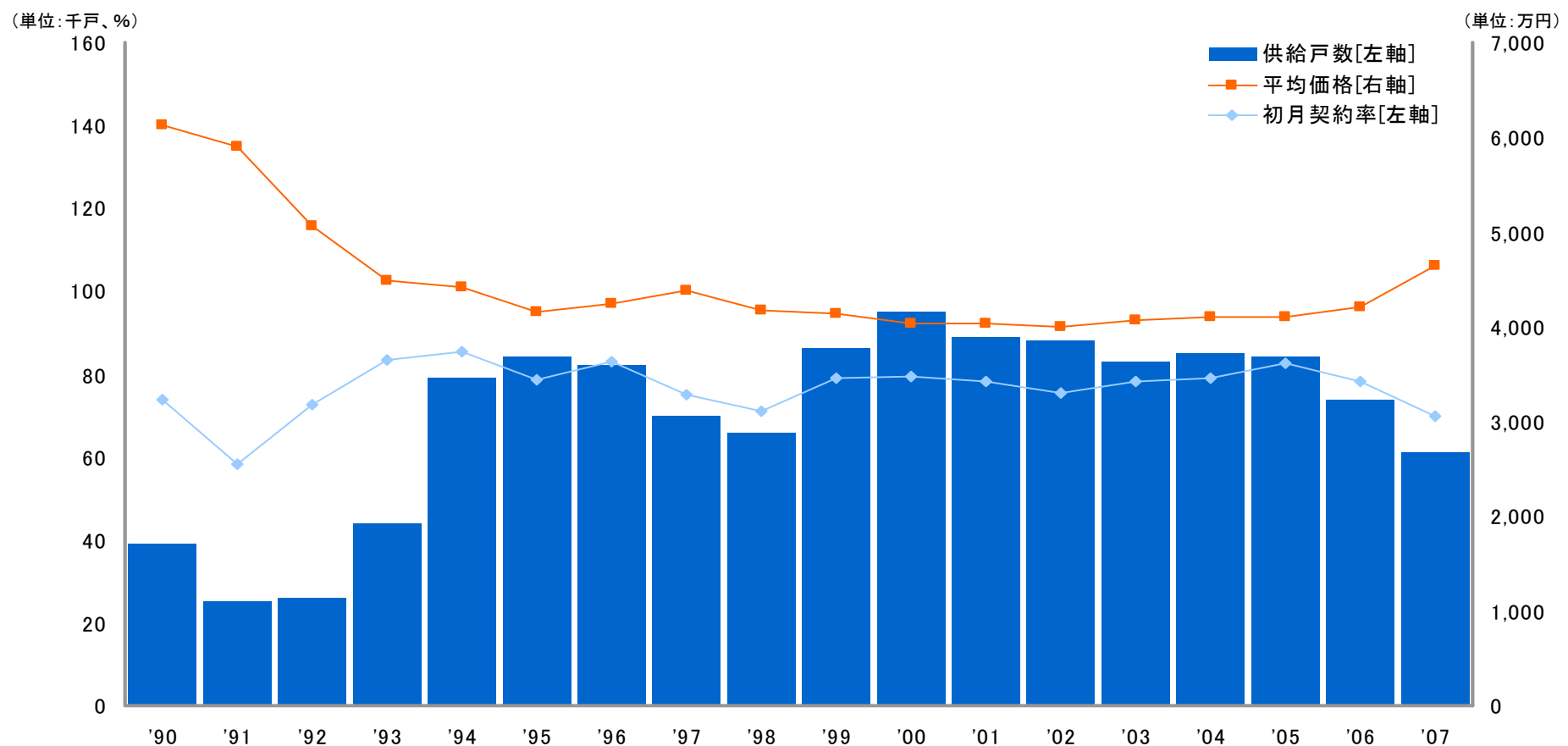
東京23区の2007～2011年エリア別新規供給に占める建替えの割合



出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2006年12月末」

東京23区内で4割を占める旧耐震基準ビルの
建替えに対する潜在需要。

首都圏マンション市場動向



出所:不動産経済研究所

改正建築基準法と地価・建築費の高騰による市況の悪化

環境総括

マクロ的環境

サブプライムローン問題を契機に、国内外における環境が激変

国内不動産市場

不動産市場は一時的な不況サイクルへ

不動産プレイヤー、不動産物件が選別淘汰される時期に入る

当社のスタンス

強みを活かし、東京エリアで着実に戦略を遂行していく

IV. 今後の戦略と2009年3月期計画

中期的な基本目標

環境変化に対応する柔軟で効率的な経営基盤を構築し、持続的な成長を実現させる

中期的な経営戦略

顧客志向経営の推進

より「顧客志向」に沿った商品・サービスへの取組み強化／新しい価値の創造による顧客層の拡大
／企業ブランドの確立・浸透を図り、マーケットポジションを向上

持続的な成長を支える柔軟で効率的な経営基盤の構築

ヒューマンリソースの効率的配置と労働生産性の向上／コンプライアンスと内部統制システムの構築による
リスク管理の強化／売上並びに利益計画の着実な実現による、財務体質の充実・強化

コア事業として流動化事業の更なる発展・成長

事業パートナーとのシナジーによる事業領域の拡大を推進

エリアを特化して事業を展開

不動産投資市場として優位性の向上が見込まれる、東京への経営資源の集中

事業環境の変化を更なる成長に向けたチャンスに

市場環境の変化

資金調達難による売却圧力の増大

環境変化によって生じる企業間格差

優良物件の市場流出

戦略と事業モデルの差別化が重要

成長に向けた戦略

業務提携効果を最大限に活かして、都心エリアで事業領域の拡大を図る

成長戦略を支える施策

手元流動性資金を高めに維持

CRE戦略を視野に入れたM&Aの検討

不動産金融知識のレベルアップなど、継続的な人材育成

環境変化に対応する施策

市場環境認識

改正建築基準法と地価・建築費の高騰による、マンション価格の上昇

消費者マインドの減退

市場全体は悪化しているものの、消費者ニーズを捉えた物件は好調

今後の戦略と施策

市場安定後の成長ステージに向けて準備を行う

仕入基準(価格・エリア)の徹底

消費者ニーズに適合した商品開発の強化

供給体制は市況へ柔軟に対応

ダヴィンチ・アドバイザーズグループが運営する不動産ファンドへの開発物件の売却に関する事項

神楽坂旧本社再開発案件(複合ビル)・池袋再開発案件(オフィスビル)

その他の開発検討案件についても、同グループによるプロジェクト評価を参考にスピーディーに判断

ダヴィンチ・アドバイザーズグループの事業展開サポート

同グループが投資対象とする企業のCRE戦略のコンサルティングを検討

同グループが保有する不動産売買の仲介業務を検討

ノウハウの共有化を促進するための人的交流に関する事項

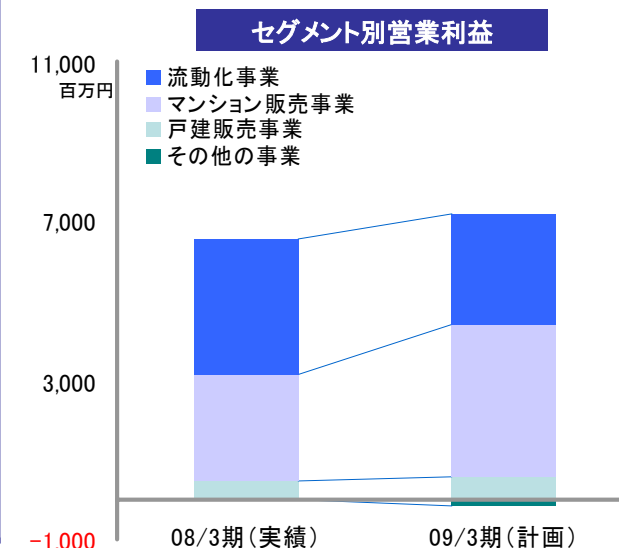
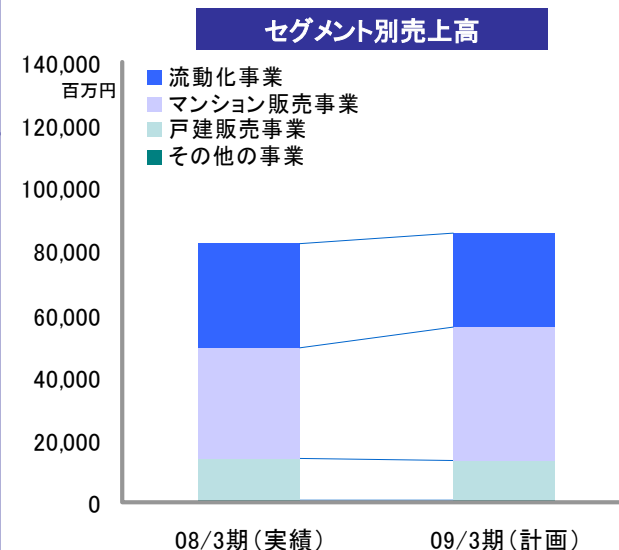
プロジェクトチームによる定例ミーティングを通じて、不動産開発の情報共有化と意見交換を重ねる

同グループによる日本の不動産投資／事業環境についてのグローバル・マネー視点(海外の年金、財団、大学基金、SWF)の提供

将来の成長への布石

2009年3月期 連結業績計画

(単位:百万円)	2008年3月期	2009年3月期	
	実績	計画	
売上高	82,217	85,800	+4.4%
流動化事業	32,879	30,100	△8.5%
マンション販売事業	35,355	42,500	+20.2%
戸建販売事業	13,561	12,700	△6.4%
その他の事業	421	500	+18.7%
消去又は全社	—	—	—
売上総利益	14,039	14,800	+5.4%
販売管理費	8,929	10,060	+12.7%
営業利益	5,110	4,740	△7.2%
流動化事業	3,395	2,750	△19.0%
マンション販売事業	2,675	3,840	+43.5%
戸建販売事業	453	560	+23.6%
その他の事業	△28	△180	—
消去又は全社	△1,385	△2,230	—
経常利益	3,977	3,040	△23.6%
当期純利益	2,017	1,780	△11.8%



進行中プロジェクト(流動化事業)

東日本橋 I プロジェクト

【概要】

所在地：東京都中央区東日本橋2丁目
交通：都営浅草線「東日本橋」駅
徒歩5分
用途：店舗・オフィス
敷地面積：305.36㎡(92.37坪)
延床面積：2,207.38㎡(667.85坪)
竣工予定：2009年1月



イメージパース

市ヶ谷プロジェクト

【概要】

所在地：東京都千代田区九段南4丁目
交通：JR総武線「市ヶ谷」駅
徒歩5分
用途：店舗・オフィス
敷地面積：388.25㎡(117.44坪)
延床面積：1,943.06㎡(587.77坪)
竣工予定：2008年10月



イメージパース

神楽坂(旧本社)プロジェクト

【概要】

所在地：東京都新宿区岩戸町
交通：都営大江戸線「牛込神楽坂」駅
徒歩1分
用途：複合ビル
敷地面積：731.39㎡(221.25坪)
延床面積：3,343.78㎡(1,011.5坪)
竣工予定：2010年3月



イメージパース

進行中プロジェクト(マンション・戸建販売事業)

アクアリーナ川崎※共同事業

【概要】

所在地：神奈川県川崎市幸区戸手4丁目
交通：JR東海道線「川崎」駅 徒歩14分
総戸数：395戸
延床面積：45,164.71㎡(13,662.32坪)
竣工予定：2008年9月～



ルネサンスプレミアム・サイト

【概要】

所在地：埼玉県北葛飾郡杉戸町高野台西1丁目
交通：東武日光線「杉戸高野台」駅 徒歩1分
総戸数：155戸
延床面積：18,417.41㎡(5,571.26坪)
竣工予定：2008年10月



ルネサンスシティ川越センターポイント※共同事業

【概要】

所在地：埼玉県川越市連雀町
交通：西武新宿線「本川越」駅 徒歩8分
総戸数：151戸
延床面積：12,579.24㎡(3,805.22坪)
竣工予定：2009年2月



マトリックスコート学園四丁目

【概要】

所在地：東京都武蔵村山市学園4丁目
交通：多摩都市モノレール「上北台」駅 徒歩15分
総棟数：56棟
竣工予定：2008年6月～



【お問合せ先】

IR担当部門：管理本部 経営企画部

TEL：03-6205-0705 FAX：03-6205-0706

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。