

## 2008年3月期第3四半期決算説明資料

---

2008年2月4日(月)  
株式会社新日本建物

## 【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、売上・利益ともに前年同四半期を上回る着地。
2. 第3四半期で通期計画の経常利益に対して進捗率85%と、通期計画達成に向け、順調な事業進捗。

## 【事業環境】

1. サブプライムローン問題を契機とした信用収縮による資金の流れの停滞や、法令改正等の影響から、安定的に推移してきた不動産市況に不透明感が強まっている。

## 【事業活動】

1. 不動産ファンド運営のリーディングカンパニーである、ダヴィンチ・アドバイザーズグループとの業務提携を実施。

## 第3四半期決算の概要

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)		2007/3期		2008/3期	増減額
		第3四半期	期末	第3四半期	対07/3期末
<b>流動資産合計</b>		<b>78,837</b>	<b>86,430</b>	<b>80,504</b>	<b>△5,925</b>
現金・預金		13,101	18,480	5,764	△12,716
販売用不動産		2,572	3,447	12,237	● 8,789
仕掛販売用不動産		59,742	60,222	55,899	● △4,323
その他		3,420	4,278	6,604	2,325
<b>固定資産合計</b>		<b>5,773</b>	<b>3,996</b>	<b>4,377</b>	<b>380</b>
<b>資産合計</b>		<b>84,610</b>	<b>90,427</b>	<b>84,882</b>	<b>△5,545</b>
<b>流動負債合計</b>		<b>44,264</b>	<b>54,701</b>	<b>41,222</b>	<b>△13,478</b>
支払手形・買掛金		9,359	11,833	5,246	△6,586
短期借入金		28,828	32,359	28,035	● △4,324
その他		6,076	10,508	7,940	△2,567
<b>固定負債合計</b>		<b>21,998</b>	<b>16,322</b>	<b>22,254</b>	<b>5,931</b>
社債		340	280	330	● 50
新株予約権付社債		400	—	—	● —
長期借入金		20,700	15,454	21,220	● 5,766
その他		557	588	703	114
<b>負債合計</b>		<b>66,263</b>	<b>71,024</b>	<b>63,477</b>	<b>△7,547</b>
資本金		6,211	6,414	6,414	—
資本剰余金		6,125	6,328	6,328	—
利益剰余金		5,901	6,495	8,638	2,143
その他		108	165	23	△142
<b>純資産合計</b>		<b>18,347</b>	<b>19,403</b>	<b>21,405</b>	<b>2,002</b>
<b>負債・純資産合計</b>		<b>84,610</b>	<b>90,427</b>	<b>84,882</b>	<b>△5,545</b>

● 販売用不動産の増加  
 【08/3期 第3四半期内訳】  
 流動化 : 79億円・・・07/3期末比79億円増  
 (うち連結SPC : 30億円・・・07/3期末比30億円増)  
 マンション販売 : 32億円・・・07/3期末比5億円増  
 戸建販売 : 9億円・・・07/3期末比2億円増

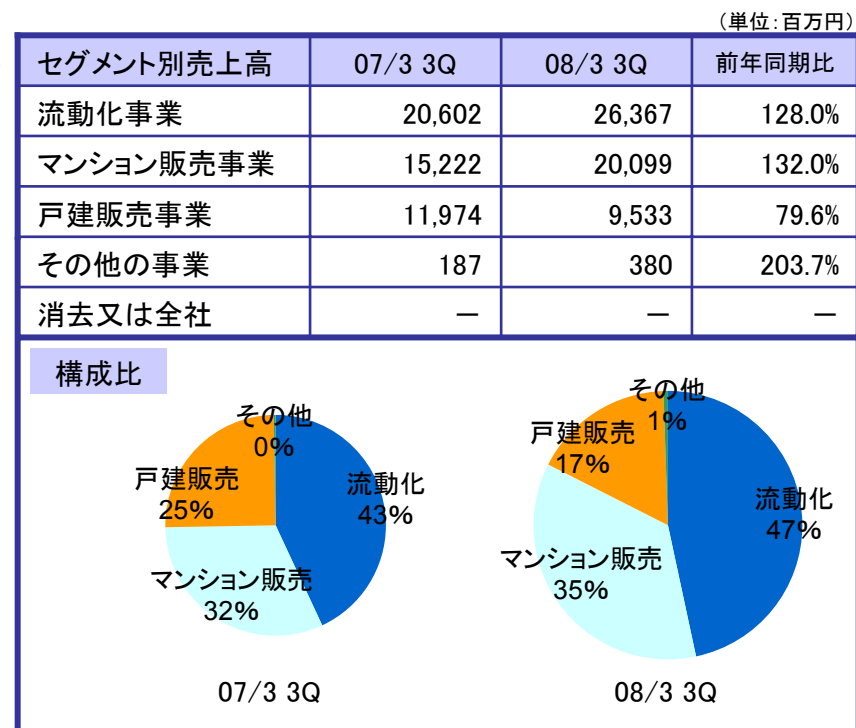
● 仕掛販売用不動産の減少  
 【08/3期 第3四半期内訳】  
 流動化 : 236億円・・・07/3期末比55億円減  
 (うち連結SPC : 一億円・・・07/3期末比60億円減)  
 マンション販売 : 257億円・・・07/3期末比1億円増  
 戸建販売 : 64億円・・・07/3期末比11億円増

● 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 第3四半期 496億円(うち連結SPC29億円)  
 増 減 +7億円

● ROE ... 13.8%(前年同四半期 12.8%)  
 ● ROA ... 5.4%(前年同四半期 4.1%)

# 連結損益計算書

(単位:百万円)	2007年3月期	2008年3月期	
	第3四半期	第3四半期	前年同期比
売上高	47,986	56,381	117.5%
売上総利益	9,815	11,544	117.6%
売上総利益率	20.5%	20.5%	—
販売管理費	5,291	6,097	115.2%
販売管理费率	11.0%	10.8%	△0.2pt
営業利益	4,523	5,447	120.4%
営業利益率	9.5%	9.7%	+0.2pt
営業外収益	201	632	313.7%
営業外費用	1,712	1,366	79.8%
経常利益	3,012	4,713	156.5%
経常利益率	6.3%	8.4%	+2.1pt
純利益	1,659	2,812	169.5%
純利益率	3.5%	5.0%	+1.5pt



(単位:百万円)

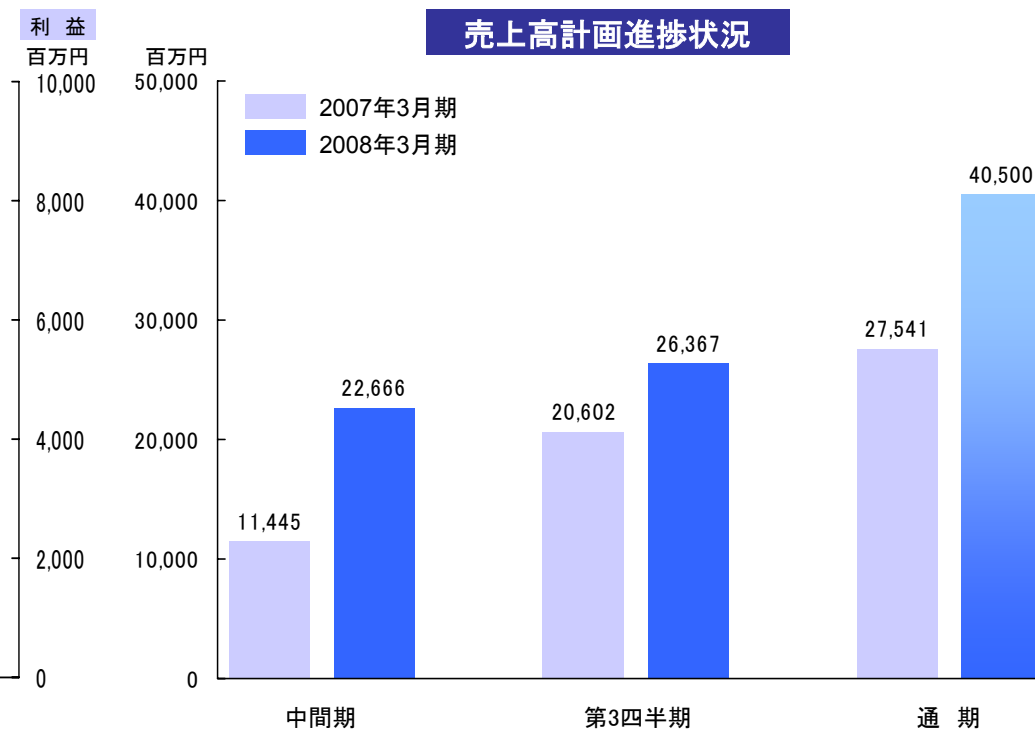
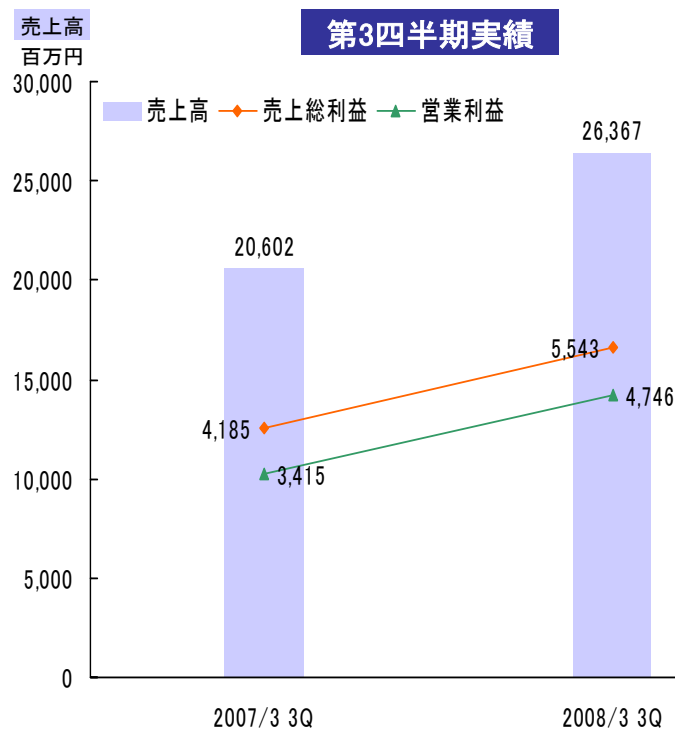
セグメント別営業利益	07/3 3Q	08/3 3Q	前年同期比
流動化事業	3,415	4,746	139.0%
マンション販売事業	846	1,332	157.5%
戸建販売事業	1,137	173	15.2%
その他の事業	139	69	49.5%
消去又は全社	△1,016	△875	86.1%

# 2008年3月期利益計画

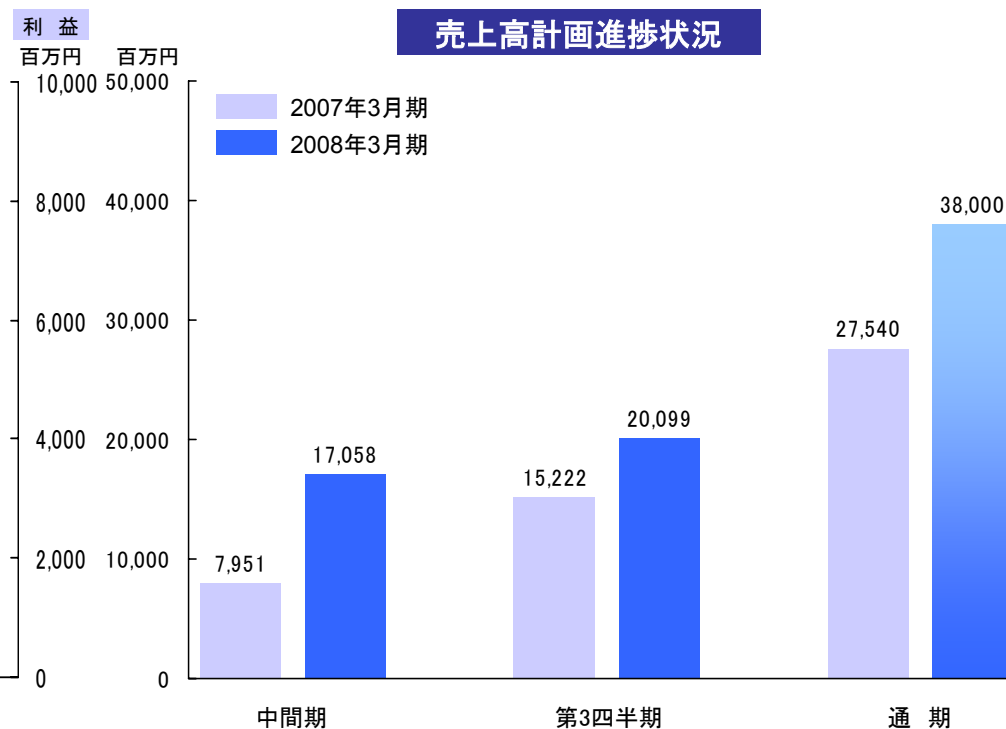
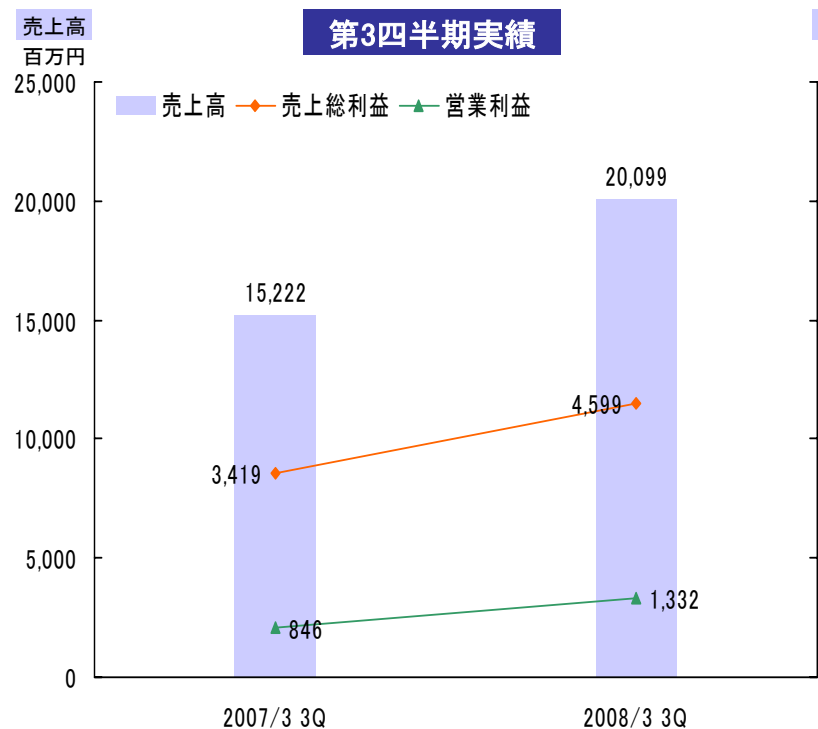
(単位:百万円)	2007年3月期			2008年3月期					
	中間期 (実績)	第3四半期 (実績)	通 期 (実績)	中間期		第3四半期		通 期	
				(実績)	前年同期比	(実績)	前年同期比	(計画)	前年同期比
<b>売上高</b>	27,655	47,986	73,200	43,983	159.0%	56,381	117.5%	96,000	131.1%
流動化事業	11,445	20,602	27,541	22,666	198.0%	26,367	128.0%	40,500	147.1%
マンション販売事業	7,951	15,222	27,540	17,058	214.5%	20,099	132.0%	38,000	138.0%
戸建販売事業	8,158	11,974	17,843	3,911	47.9%	9,533	79.6%	17,000	95.3%
その他の事業	99	187	275	347	347.3%	380	203.7%	500	181.5%
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>営業利益</b>	1,933	4,523	6,548	4,782	247.3%	5,447	120.4%	7,400	113.0%
流動化事業	1,612	3,415	4,317	3,885	240.9%	4,746	139.0%	5,900	136.7%
マンション販売事業	279	846	1,908	1,417	506.3%	1,332	157.5%	3,260	170.8%
戸建販売事業	737	1,137	1,624	△73	—	173	15.2%	650	40.0%
その他の事業	62	139	187	172	274.7%	69	49.5%	△8	—
消去又は全社	△758	△1,016	△1,489	△619	81.6%	△875	86.1%	△2,402	161.3%
<b>経常利益</b>	810	3,012	4,602	4,295	530.2%	4,713	156.5%	5,560	120.8%
<b>当期純利益</b>	362	1,659	2,253	2,500	689.3%	2,812	169.5%	2,950	130.9%

# 流動化事業の概況

- ▶ 前年同四半期比8件減の12件の引渡しとなったものの、物件規模の大型化により売上高は前年同四半期比128.0%と拡大。
- ▶ 収益性の高い開発物件を中心に引渡しを行った結果、営業利益率が前年同四半期比1.4ポイント上昇の18.0%を達成。



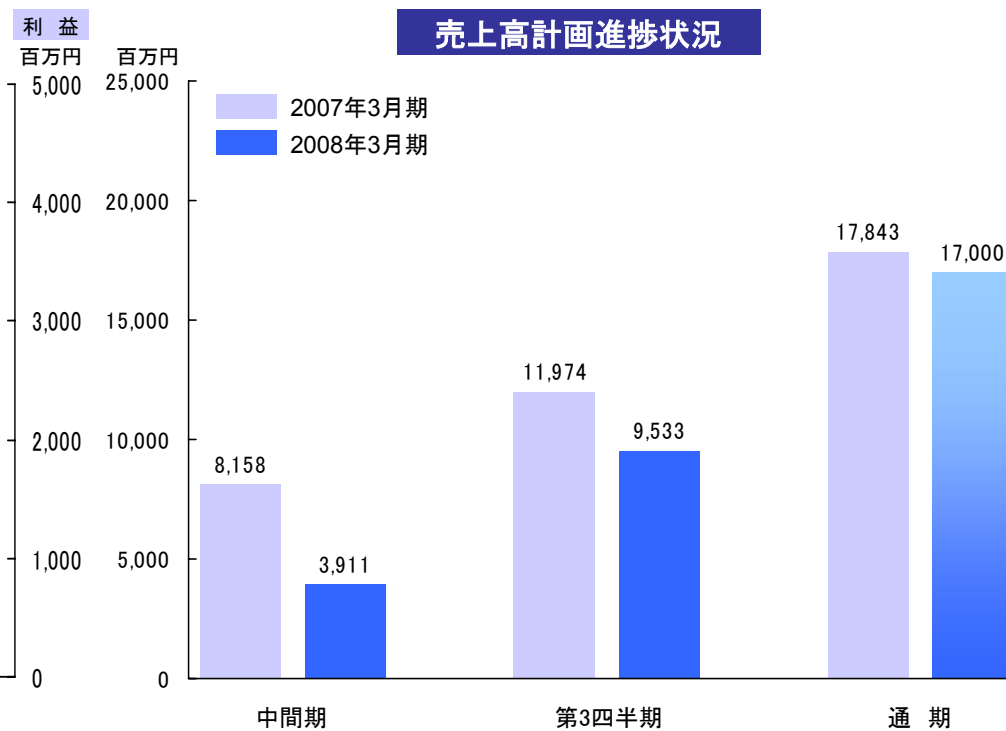
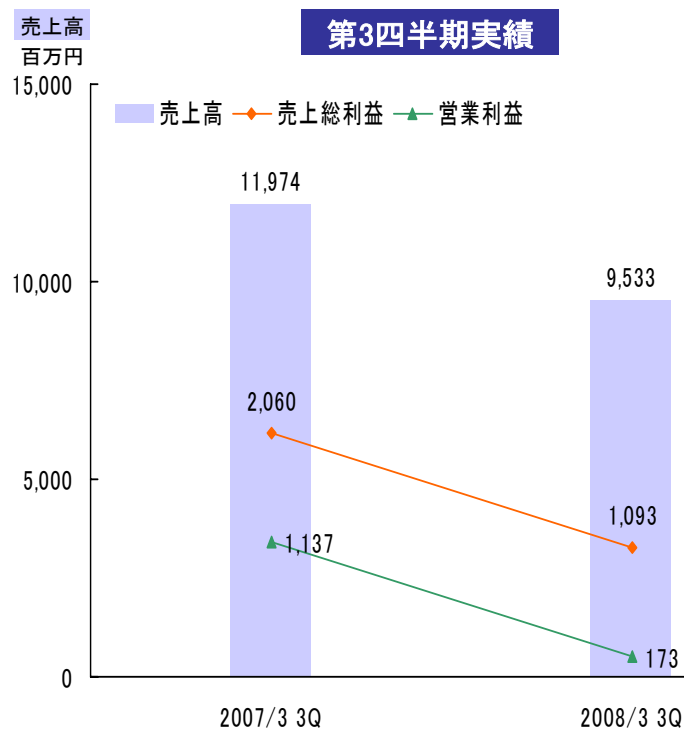
- 当第3四半期は10棟（前年同四半期比2棟増）、699戸（前年同四半期比167戸増）の引渡しを完了。
- 通期計画に対し販売契約進捗率は、2007年12月末日現在で89%を達成。





# 戸建販売事業の概況

- 前年同四半期に比べ、売上・利益ともに減少。
- 市況が低迷するなか、在庫調整を積極的に進めた。
- 東京都多摩地区など、得意エリアでの用地仕入れ活動を強化。

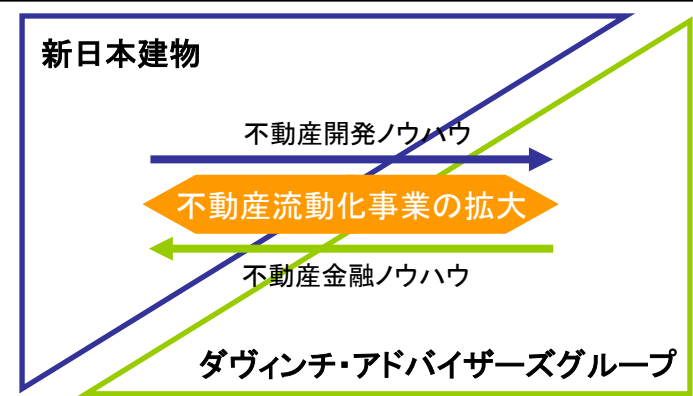


## 直近のトピックス

# 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)ロンブスとの3社間の不動産開発等に関する業務提携契約
- 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



## 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

- ▶ 投資用不動産の取得競争激化のなか、優良不動産の取得ルートを確保。
- ▶ 当社の開発コスト削減のメリットを享受。

ダヴィンチ・アドバイザーズグループ⇒稼働率を高めるリスク

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

## 【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。