



変わること、変わらないこと。

 **新日本建物** (**JASDAQ** :8893)

2009年3月期第1四半期決算説明資料

株式会社新日本建物

2008年8月1日(金)

第1四半期決算の概況

経営環境トピックス

1. 国内外における金融市場の混乱は依然続いており、特に国内不動産市場では、プレーヤーの淘汰が急速に進む気配。

業績トピックス

1. 当期は、大型・高収益プロジェクトの引渡しが第3四半期以降に偏重していることにより、当第1四半期の売上・利益は、ともに前年同四半期を下回る着地。
2. 棚卸資産の評価損として、8億円を原価計上。

事業トピックス

1. 当社流動化事業のプロジェクトとしては過去最大規模(総事業費:350億円)の事業となる、大型オフィスビル計画(南池袋プロジェクト)を発表。

連結貸借対照表

	2008/3期		2009/3期	対08/3期末
	第1四半期	期末	第1四半期	増減額
(単位:百万円)				
流動資産合計	78,394	84,894	76,968	△7,925
現金・預金	10,995	14,677	6,608	△8,068
販売用不動産	4,915	16,048	14,430	● △1,618
仕掛販売用不動産	57,444	47,640	48,295	● 654
その他	5,038	6,527	7,634	1,106
固定資産合計	3,998	3,480	3,450	△29
資産合計	82,393	88,374	80,419	△7,954
流動負債合計	47,480	46,327	48,791	2,463
支払手形・買掛金	10,062	11,959	8,639	△3,319
短期借入金	30,050	26,606	34,068	● 7,461
その他	7,367	7,761	6,084	△1,677
固定負債合計	14,615	21,456	12,998	△8,457
社債	230	230	230	● -
長期借入金	13,814	20,509	12,062	● △8,447
その他	571	716	706	△9
負債合計	62,096	67,784	61,790	△5,993
資本金	6,414	6,414	6,414	-
資本剰余金	6,328	6,328	6,328	-
利益剰余金	7,428	7,843	5,876	△1,966
その他	124	3	8	5
純資産合計	20,296	20,590	18,628	△1,961
負債・純資産合計	82,393	88,374	80,419	△7,954

● 販売用不動産の減少

【09/3期 第1四半期内訳】

流動化 : 59億円 ... 7件
 (うち連結SPC : 30億円 ... 3件)
 マンション販売 : 67億円 ... 256戸
 戸建販売 : 17億円 ... 49棟

● 仕掛販売用不動産の増加

【09/3期 第1四半期内訳】

流動化 : 206億円
 (うち連結SPC : -億円)
 マンション販売 : 238億円
 戸建販売 : 37億円

● 有利子負債残高の状況

08/3期末 474億円(うち連結SPC29億円)
 09/3第1四半期 464億円(うち連結SPC29億円)
 増減 △10億円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期				
	第1四半期	構成比	第1四半期		増減		通期計画
				構成比		増減率	
売上高	20,588	100.0%	● 6,681	100.0%	△13,906	△67.5%	85,800
売上原価	15,878	77.1%	● 6,709	100.4%	△9,169	△57.7%	—
売上総利益	4,709	22.9%	△27	△0.4%	△4,736	—	—
販売管理費	1,801	8.8%	1,881	28.2%	80	4.5%	—
営業利益	2,908	14.1%	△1,908	△28.6%	△4,817	—	4,740
営業外収益	92	0.4%	● 673	10.1%	581	628.8%	—
営業外費用	357	1.7%	465	6.9%	107	30.0%	—
経常利益	2,642	12.8%	△1,700	△25.4	△4,343	—	3,040
特別利益	52	0.3%	5	0.0%	△47	△89.8%	—
特別損失	6	0.0%	● 409	6.1%	402	—	—
税引前利益	2,688	13.1%	△2,104	△31.5%	△4,793	—	—
法人税等	1,085	5.3%	△761	△11.4%	△1,847	—	—
四半期純利益	1,602	7.8%	△1,343	△20.1%	△2,946	—	1,780

- 2009/3期第1四半期 数量
 - 流動化 1件
 - マンション販売 95戸
 - 戸建販売 80棟
- 棚卸資産評価損による
 - 原価計上 8億18百万円
 - 【内訳】
 - 流動化 7億87百万円
 - マンション販売 29百万円
 - 戸建販売 1百万円
- プロジェクトにおける契約解約に伴う違約金 5億2百万円
- 流動化プロジェクト中止に伴う損失計上 4億9百万円

連結セグメント別売上高・営業利益

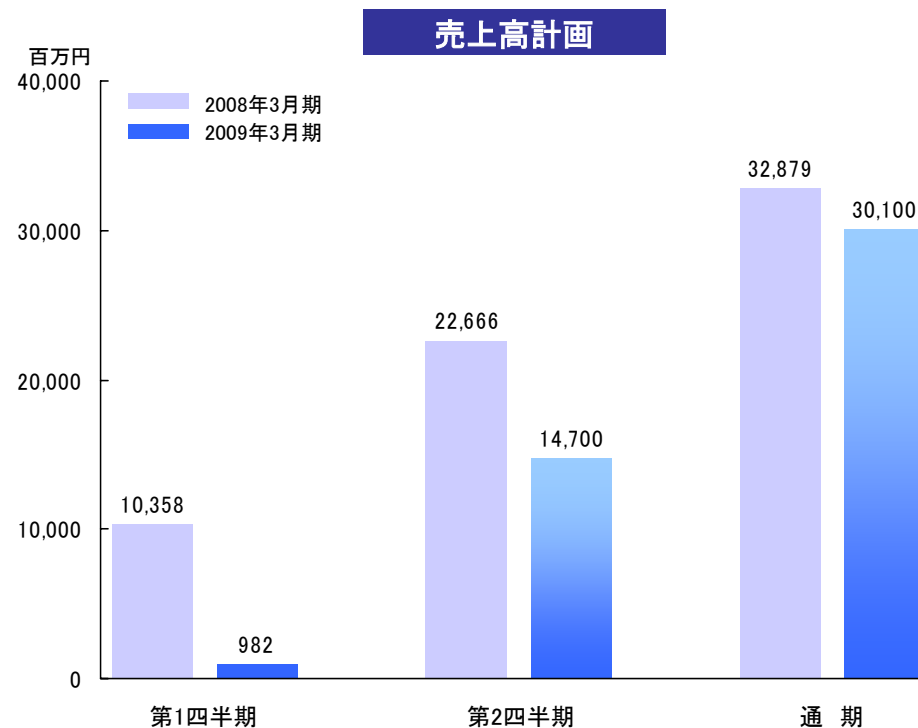
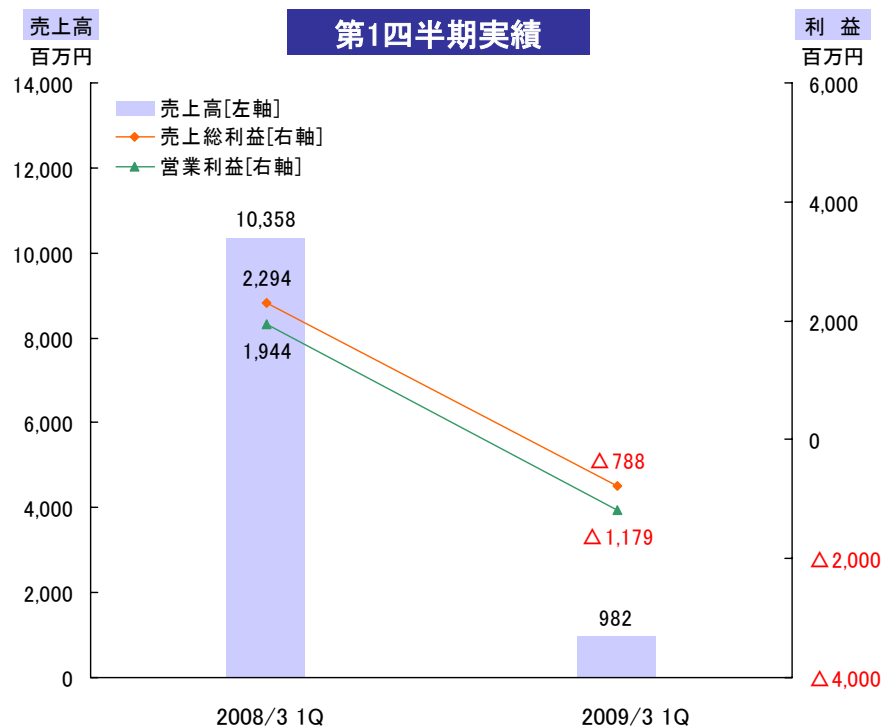
- 流動化事業・マンション販売事業において、前年同四半期比減収・減益。
- 戸建販売事業は、大型プロジェクトの引渡しが牽引し、前年同四半期比増収・増益。

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期				
	第1四半期	構成比	第1四半期		増減	通期計画	
			第1四半期	構成比			増減率
流動化事業	10,358	50.3%	982	14.7%	△9,376	△90.5%	30,100
マンション販売事業	8,837	42.9%	2,525	37.8%	△6,312	△71.4%	42,500
戸建販売事業	1,239	6.0%	3,130	46.8%	1,890	152.5%	12,700
その他の事業	151	0.8%	44	0.7%	△107	△71.0%	500
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—
売上高合計	20,588	100.0%	6,681	100.0%	△13,906	△67.5%	85,800

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期				
	第1四半期	営業利益率	第1四半期		増減	通期計画	
			第1四半期	営業利益率			増減率
流動化事業	1,944	18.8%	△1,179	△120.1%	△3,123	—	2,750
マンション販売事業	1,195	13.5%	△491	△19.5%	△1,687	—	3,840
戸建販売事業	△127	△10.3%	101	3.3%	228	—	560
その他の事業	88	58.3%	△92	△210.4%	△181	—	△180
消去又は全社	△192	—	△246	—	△53	—	△2,230
営業利益合計	2,908	14.1%	△1,908	△28.6%	△4,817	—	4,740

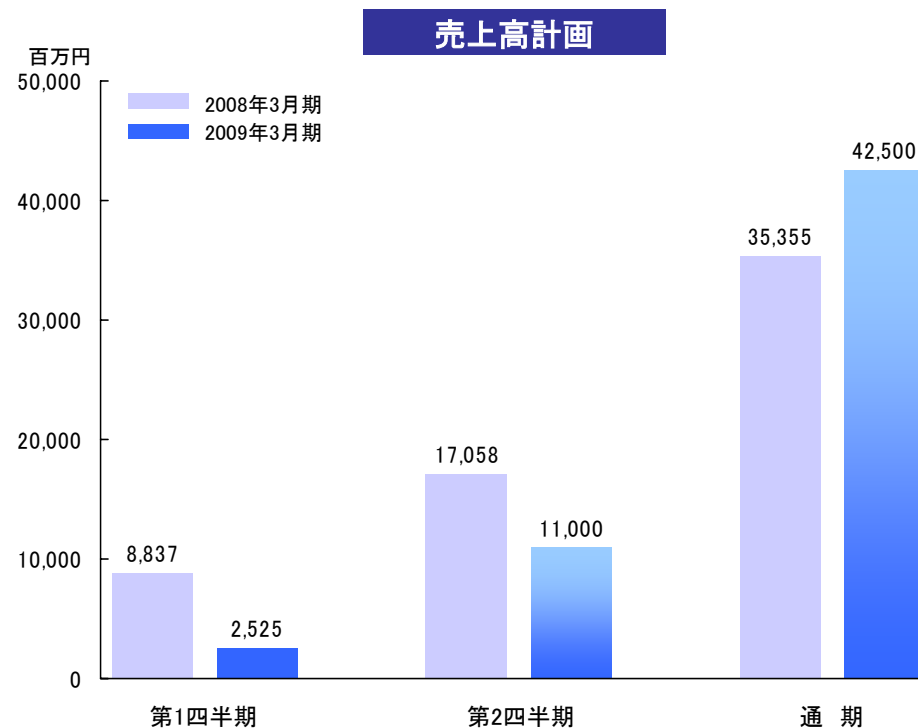
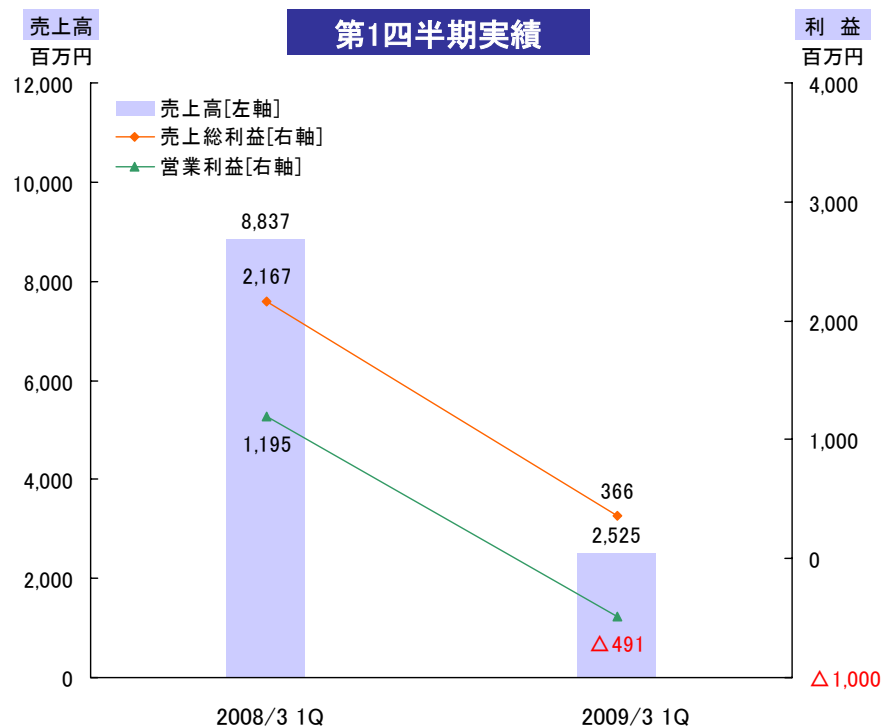
流動化事業の状況

- 当第1四半期は1件(前年同四半期比4件減)の引渡しと少なかったことにより、売上・利益ともに、前年同四半期を下回る。
- 当第1四半期において、棚卸資産の評価に関する会計基準(低価法)に基づき、評価損7億87百万円を売上原価に計上。



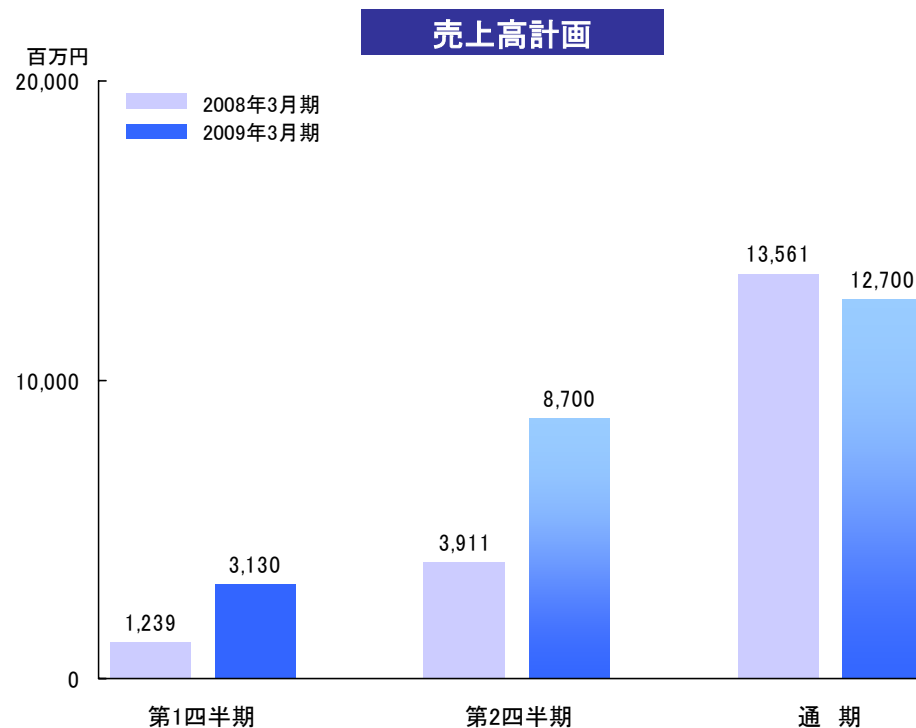
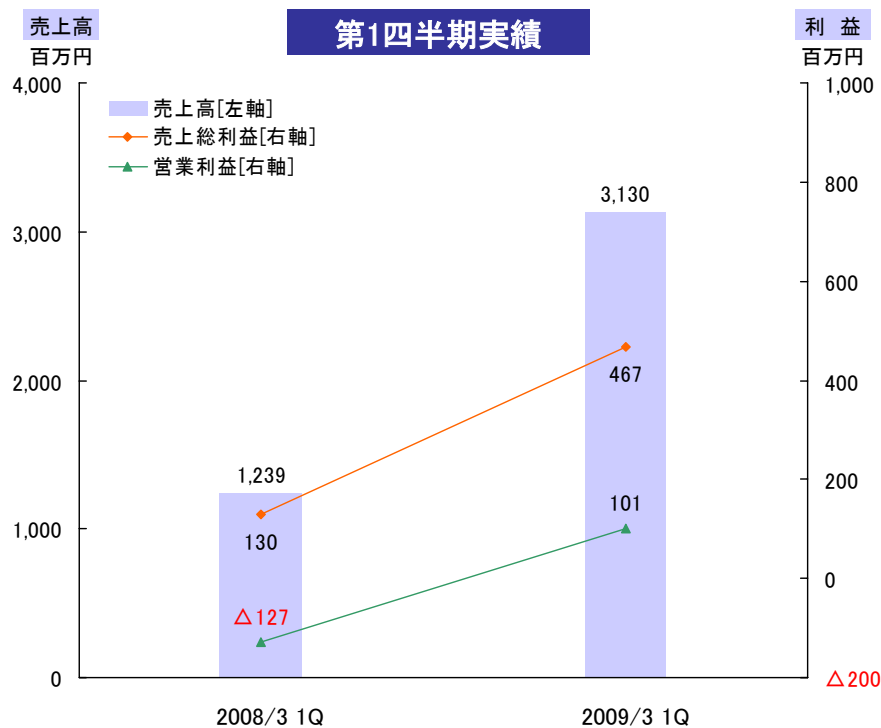
マンション販売事業の状況

- 当第1四半期は1棟(前年同四半期比3棟減)の竣工があり、95戸(前年同四半期比214戸減)の引渡しを完了。
- 当期は、第3四半期以降に大型プロジェクト2棟の引渡しを予定。通期計画に対する販売契約戸数の進捗は、55%を達成。



戸建販売事業の状況

- 東京都下エリアを中心に80棟を引渡し、当第1四半期の売上高は前年同四半期比152.5%増と、大幅に拡大。
- 大型プロジェクトの引渡しが牽引し、売上総利益率が4.4ポイント改善。



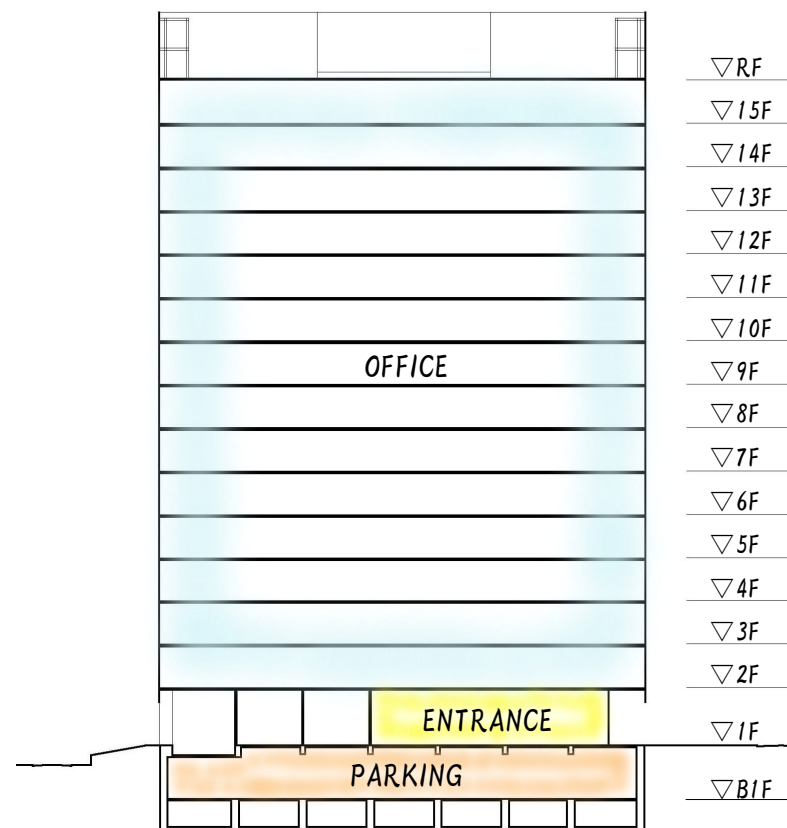
進行中プロジェクト(流動化事業)

南池袋プロジェクト

- ▶ 当社流動化事業のプロジェクトとしては過去最大規模(総事業費:350億円)の事業となる、大型オフィスビル計画を発表。
- ▶ 2008年6月に(株)ダヴィンチ・アドバイザーズと本プロジェクトにおける協定を締結。
 - ⇒ 当社とダヴィンチのノウハウを注入し、高い投資利回りを見込むためのアイデアを企画に盛り込む。
 - ⇒ ダヴィンチもしくはダヴィンチが指定するSPC等に売却することに合意し、安定的な出口を確保。

【概要】

所在地：東京都豊島区南池袋1丁目
交通：JR、東京メトロ有楽町・丸の内線「池袋」駅 徒歩6分
用途：オフィスビル
敷地面積：5,267.67㎡(1,593.47坪)
延床面積：27,876.00㎡(8,432.49坪)
竣工予定：2011年1月



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

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

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

小金井中町プロジェクト

【概要】

所在地：東京都小金井市中町4丁目
交通：JR中央線「武蔵小金井」駅

徒歩4分

用途：賃貸マンション

敷地面積：744.70㎡(225.27坪)

延床面積：2,711.10㎡(820.10坪)

竣工：2008年6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】

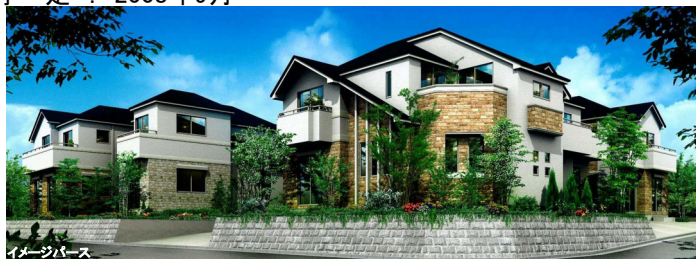
所在地：神奈川県川崎市幸区戸手4丁目
交通：JR東海道線「川崎」駅 徒歩14分
総戸数：395戸
延床面積：45,164.71㎡(13,662.32坪)
竣工予定：2008年9月～



ルネタウン相模大島

【概要】

所在地：神奈川県相模原市大島字下台
交通：JR横浜線「橋本」駅バス15分・徒歩6分
総棟数：8棟
竣工予定：2008年9月



ルネサンス葛西デュアルフォート

【概要】

所在地：東京都江戸川区葛西1丁目
交通：東京メトロ東西線「葛西」駅
徒歩15分
総戸数：52戸
延床面積：4,588.94㎡(1,388.15坪)
竣工予定：2009年6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



【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。