



---

# 2009年3月期第2四半期 決算説明会資料

---

2008年11月13日(木)

株式会社新日本建物

( JASDAQ :8893)

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

I . 新日本建物の概要	—	P. 2～5
II . 2009年3月期第2四半期決算の概要	—	P. 6～12
III . 2009年3月期の見通し	—	P. 13～15
IV . 事業環境認識と新日本建物の戦略	—	P. 16～20
V . プロジェクトの紹介	—	P. 21～26

# I. 新日本建物の概要

---

---

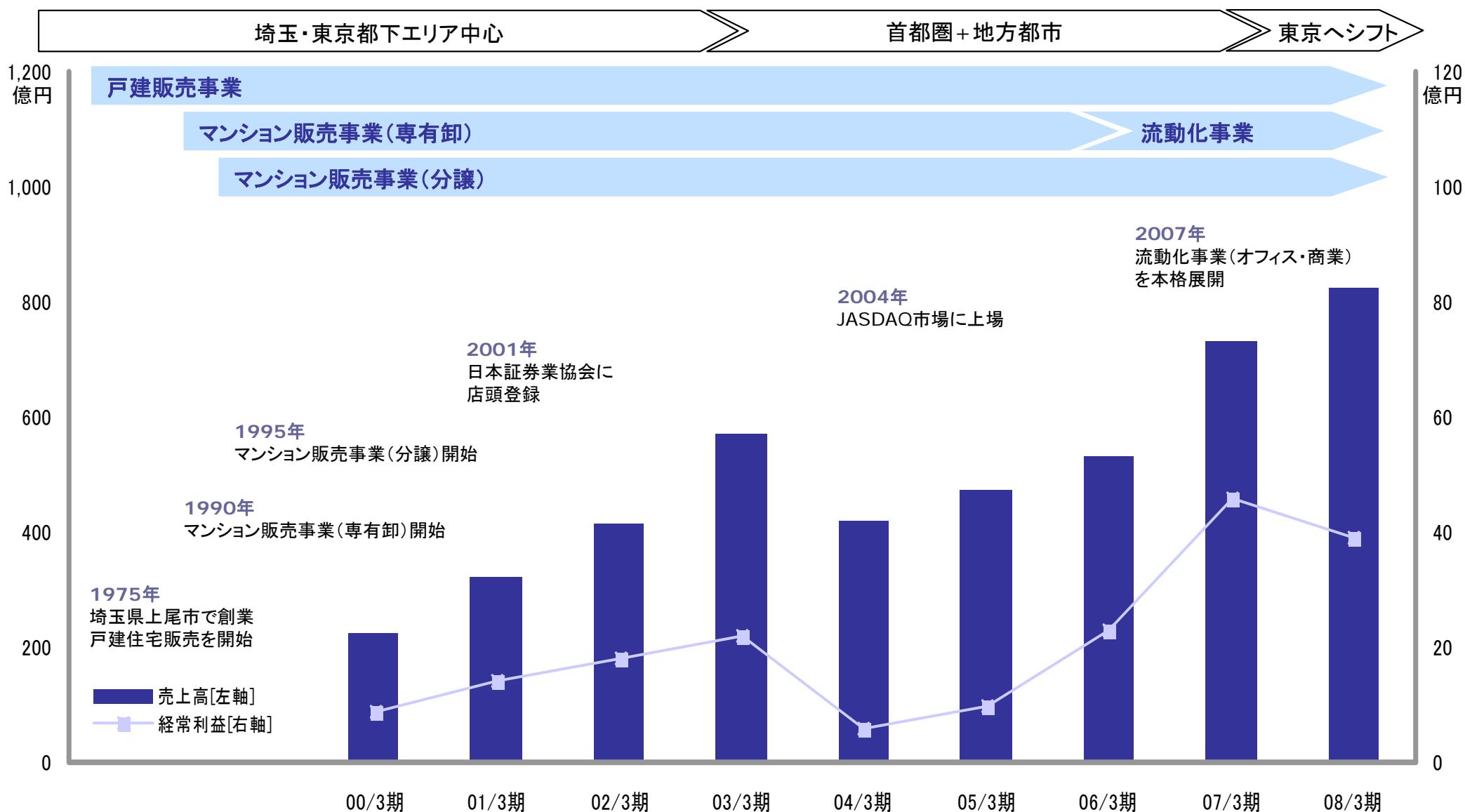
商号	株式会社新日本建物（英訳名 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,Ltd.）
設立	1975(昭和50年)年4月8日
上場市場	JASDAQ（証券コード8893）
資本金	64億1,493万円
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 村上 三郎
事業内容	流動化事業、マンション販売事業、戸建販売事業、その他の事業
決算期	3月31日
従業員数	【単体】85名 【連結】154名
所在地	<p>本社 東京都千代田区霞が関3丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館20階</p> <p>北関東支店 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1丁目7番地5 ソニックシティビル18階</p> <p>立川営業所 東京都立川市栄町6丁目1番1号 立飛ビル1号館8階</p>

発行済株式数	33,463,666株
--------	-------------

株主	11,512人	<p>—— 所有株数別株式分布 ——</p> 	
(株)コロンブス	11,043,000株		33.00%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	2,756,400株		8.24%
村上 三郎	2,364,800株		7.07%
(株)ハイビレッジ	1,700,000株		5.08%
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	1,498,900株		4.48%

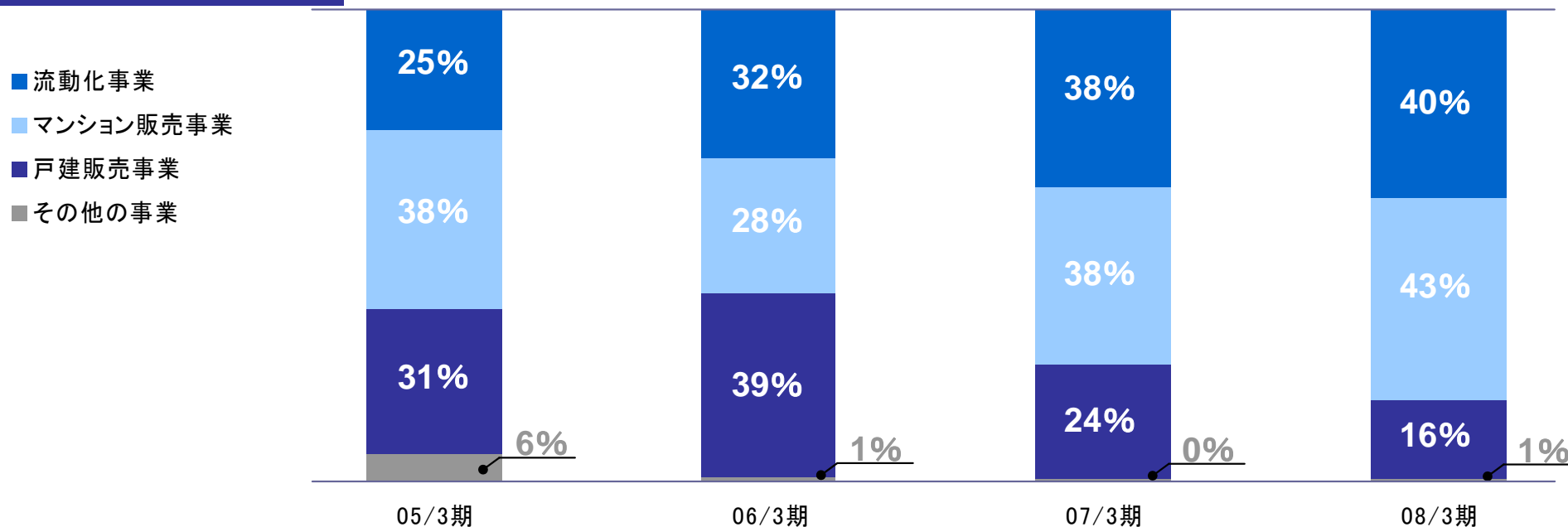
※2008年9月末現在

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



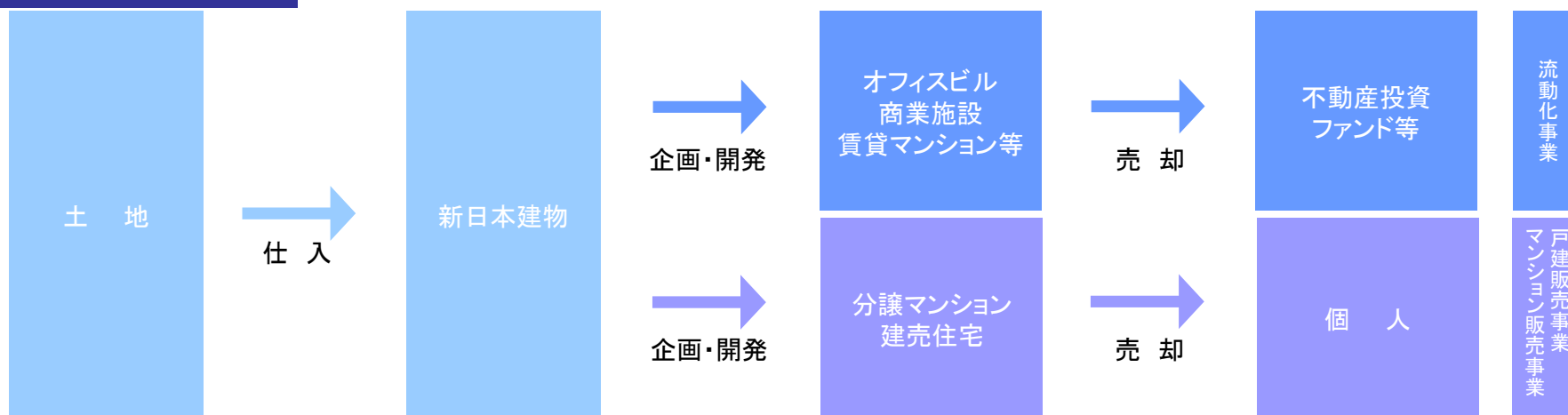
## 今後の有望分野へと経営資源を集中させるポートフォリオ経営を採用

売上高構成比



※05/3期、06/3期は、現在の事業区分によった場合に組替えて表示しております。

ビジネスフローチャート



## Ⅱ. 2009年3月期第2四半期決算の概要

## 経営環境トピックス

1. 世界的な金融市場の混乱と信用収縮により、投資用不動産の流通性が著しく低下。
2. 住宅(マンション・戸建)は景気の先行き不透明感などから消費者マインドが減退。

## 業績トピックス

1. 当第2四半期は、売上・利益ともに期初に発表した計画値から下振れ。
2. 戸建販売事業の引渡し増加。 08/3期第2Q 100棟 39億 ⇒ 09/3期第2Q 185棟 70億

## 事業トピックス

1. 環境変化に対応し、マンション販売専門の子会社を設立。
2. 新たな展開として、CRE(企業不動産)戦略ソリューション事業をスタート。



# 連結貸借対照表

(単位:百万円)		2008/3期		2009/3期	対08/3期末
		第2Q末	期末	第2Q末	増減額
<b>流動資産合計</b>		<b>82,298</b>	<b>84,894</b>	<b>67,129</b>	<b>△17,764</b>
	現金・預金	11,041	14,677	3,086	△11,590
	販売用不動産	13,261	16,048	11,367	● △4,680
	仕掛販売用不動産	54,607	47,640	45,376	● △2,263
	その他	3,388	6,527	7,298	770
<b>固定資産合計</b>		<b>4,303</b>	<b>3,480</b>	<b>2,971</b>	<b>△509</b>
<b>資産合計</b>		<b>86,601</b>	<b>88,374</b>	<b>70,100</b>	<b>△18,273</b>
<b>流動負債合計</b>		<b>44,440</b>	<b>46,327</b>	<b>44,325</b>	<b>△2,002</b>
	支払手形・買掛金	8,498	11,959	3,446	△8,512
	短期借入金	27,789	26,606	34,375	● 7,768
	1年内償還予定社債	720	150	220	● 70
	その他	7,433	7,611	6,283	△1,328
<b>固定負債合計</b>		<b>21,047</b>	<b>21,456</b>	<b>7,290</b>	<b>△14,165</b>
	社債	330	230	100	● △130
	長期借入金	19,965	20,509	6,476	● △14,033
	その他	751	716	714	△2
<b>負債合計</b>		<b>65,488</b>	<b>67,784</b>	<b>51,616</b>	<b>△16,168</b>
	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	8,326	7,843	5,705	△2,137
	その他	43	3	35	32
<b>純資産合計</b>		<b>21,113</b>	<b>20,590</b>	<b>18,484</b>	<b>△2,105</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>86,601</b>	<b>88,374</b>	<b>70,100</b>	<b>△18,273</b>

● 販売用不動産の減少

【09/3期 第2四半期末内訳】

流動化 : 41億円 ... 5件  
 (うち連結SPC : 30億円 ... 3件)  
 マンション販売 : 62億円 ... 252戸  
 戸建販売 : 9億円 ... 24棟

● 仕掛販売用不動産の減少

【09/3期 第2四半期末内訳】

流動化 : 193億円  
 (うち連結SPC : 一億円)  
 マンション販売 : 228億円  
 戸建販売 : 32億円

● 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期第2四半期末 411億円(うち連結SPC29億円)

増減 △63億円

# 連結損益計算書

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期				
	第2Q累計		第2Q累計 期初計画	第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比		実績	構成比	増減額	増減率
売上高	43,983	100.0%	34,500	● 19,925	100.0%	△24,058	△54.7%
売上原価	34,814	79.2%	—	17,826	89.5%	△16,987	△48.8%
売上総利益	9,169	20.8%	—	2,098	10.5%	△7,071	△77.1%
販売管理費	4,387	9.9%	—	3,758	18.8%	△628	△14.3%
営業利益	4,782	10.9%	160	△1,659	△8.3%	△6,442	—
営業外収益	475	1.1%	—	● 851	4.3%	376	79.2%
営業外費用	962	2.2%	—	832	4.2%	△129	△13.5%
経常利益	4,295	9.8%	△160	△1,640	△8.2	△5,936	—
特別利益	52	0.1%	—	37	0.2%	△15	△29.2%
特別損失	6	0.0%	—	● 633	3.2%	627	—
税引前利益	4,341	9.9%	—	△2,237	△11.2%	△6,578	—
法人税等	1,840	4.2%	—	△768	△3.8%	△2,609	—
四半期純利益	2,500	5.7%	△90	△1,468	△7.4%	△3,968	—

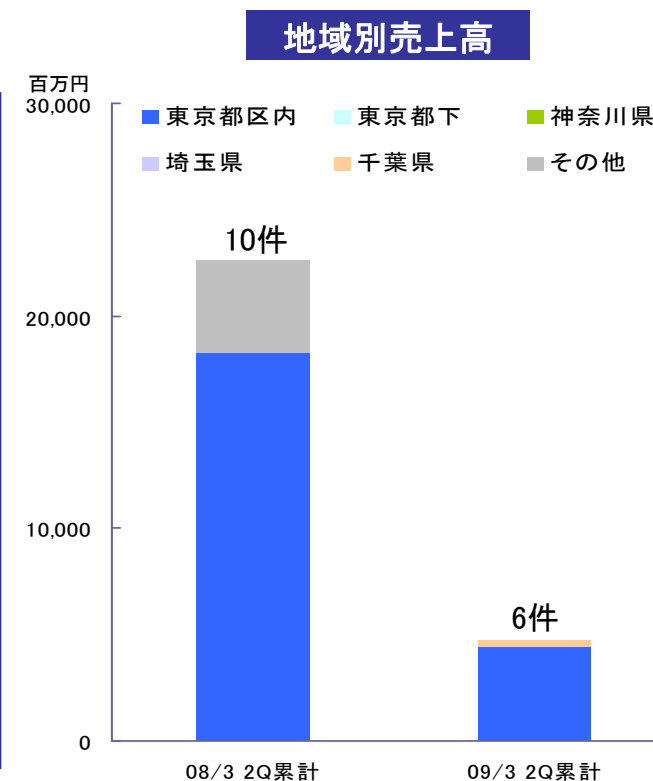
●2009/3期第2Q累計 数量  
 流動化 6件  
 マンション販売 287戸  
 戸建販売 185棟

●プロジェクトにおける契約解約  
 に伴う違約金 5億22百万円

●プロジェクト中止に伴う  
 損失計上 5億23百万円

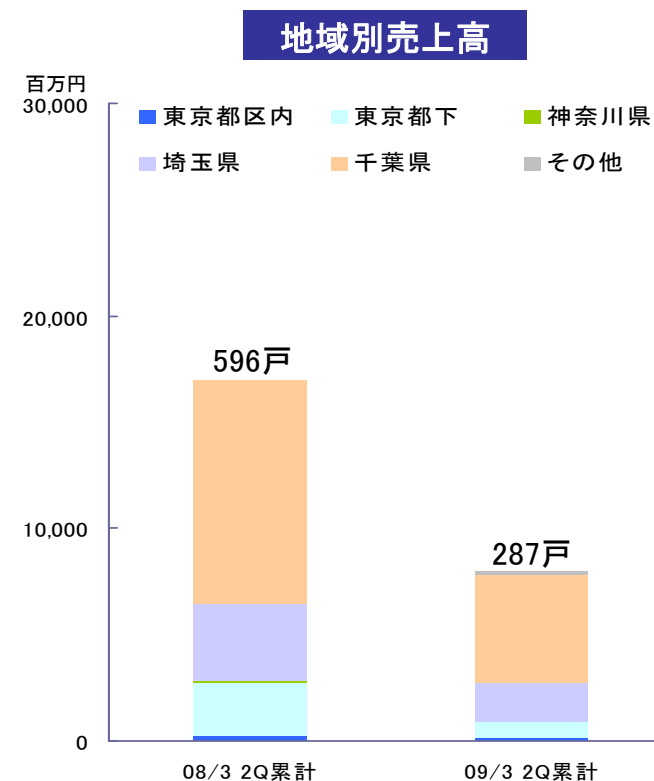
- 市場全体の流通性は著しく低下しているものの、物件の継続的な販売活動を行い、当第2四半期累計期間において、6物件(前年同期比4件減)の引渡しを完了。
- 6物件の引渡しの遅れにより、期初の計画値から下振れ。
  - ⇒顧客の資金調達難によるもの 2件
  - ⇒事業計画の見直しによるもの 4件

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期		
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	期初計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	22,666	14,700	4,764	△79.0%	△67.6%
売上総利益	4,473	1,100	△419	—	—
営業利益	3,885	520	△1,076	—	—



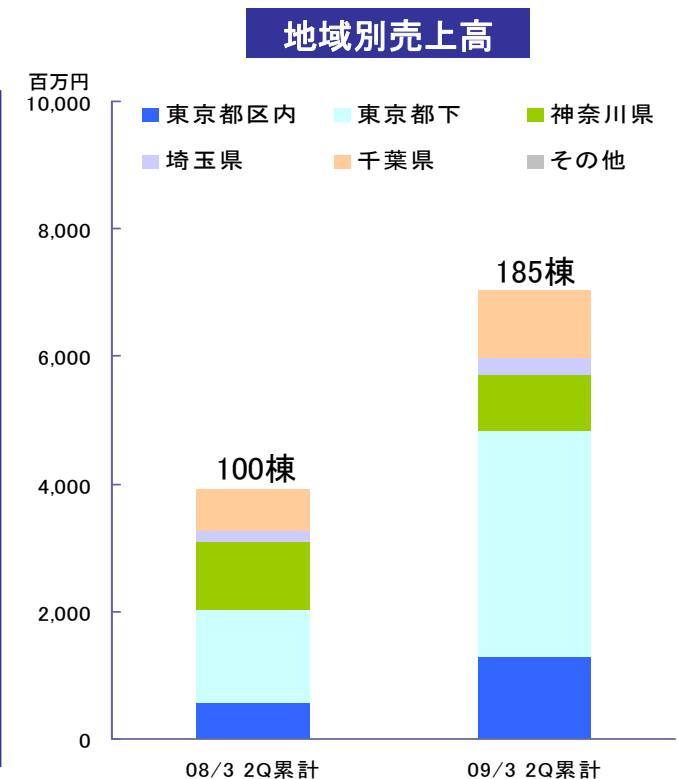
- 売上高減少の内訳 ⇒ 4棟(前年同期比5棟減)、287戸(同309戸減)の引渡し。
- 売上総利益率が低下(前年同期比 3.3ptダウン、期初計画比 2.2ptダウン)。
- マーケットニーズを捉えた物件の販売は堅調。

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期		
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	期初計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	17,058	11,000	8,014	△53.0%	△27.1%
売上総利益	3,903	2,400	1,573	△59.7%	△34.4%
営業利益	1,417	150	△333	—	—



- 「マトリックスコート学園四丁目(全56棟)」等を引渡し、当第2四半期累計期間の売上高は前年同期比80.4%増と大幅に拡大。
- 収益性の高い物件が利益率向上の牽引役となり、売上総利益率が前年同期比3.7ptアップの15.5%を達成。

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期		
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	期初計画	実績	前年同期比	計画比
売上高	3,911	8,700	7,057	80.4%	△18.9%
売上総利益	460	1,300	1,094	137.6%	△15.8%
営業利益	△73	540	428	—	△20.7%



## Ⅲ. 2009年3月期の見通し

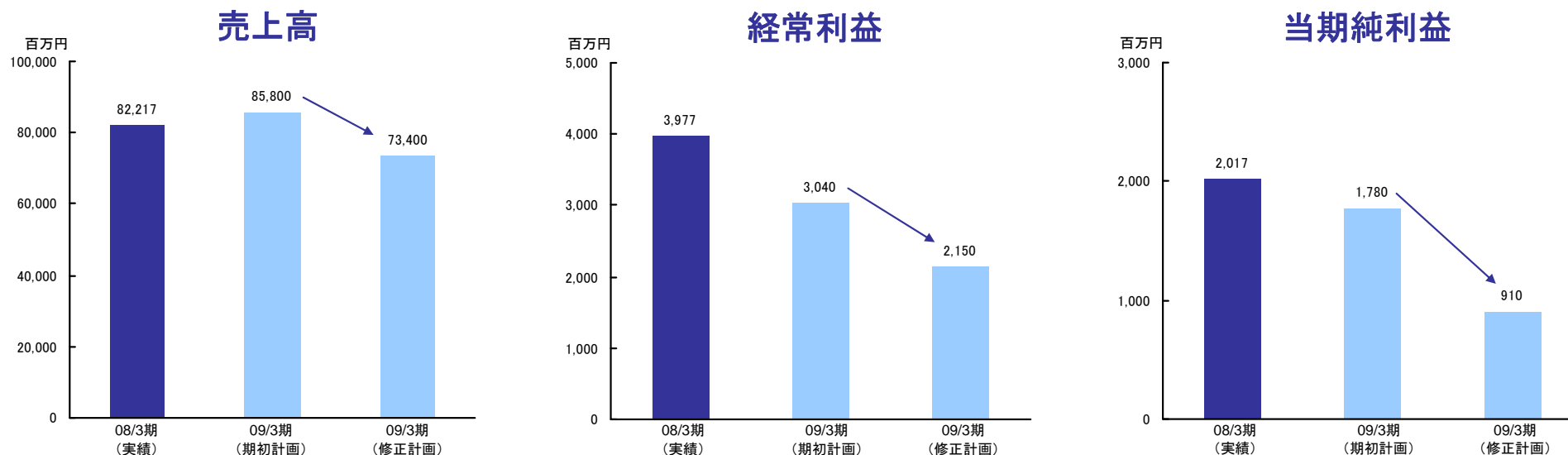
---

---

# 2009年3月期通期計画の修正

➤ 足元の環境を踏まえ、売上・利益について見直しを行った結果、通期計画を下方修正。

(単位:百万円)	2008/3期	2009/3期				
		期初計画	修正計画	期初計画比		前期比
				増減額	増減率	
売上高	82,217	85,800	73,400	△12,400	△14.5%	△10.7%
営業利益	5,110	4,740	3,160	△1,580	△33.3%	△38.2%
経常利益	3,977	3,040	2,150	△890	△29.3%	△45.9%
当期純利益	2,017	1,780	910	△870	△48.9%	△54.9%



## 流動化事業

- 当期に販売・引渡しを予定していた一部の物件について、事業計画の見直しを含め、販売時期を翌期以降に変更。

## マンション販売事業

- 現在の販売環境を鑑み、期初計画から売上総利益率の若干の低下を見込む。
- 2008年9月末日現在で、通期計画の1,190戸に対して販売契約進捗率65%。

## 戸建販売事業

- 一部の物件の売上時期に変更があったが、通期の計画に大きな変更はなし。



## IV. 事業環境認識と新日本建物の戦略

---

---

## 景気動向

- 海外経済の全体的な減速を背景に、国内においても企業収益が減少するなど停滞色を強める。
- 物価高や景気の先行き不透明感等により消費者マインドは悪化。

## 国内不動産市場

- 不動産業界に対する融資姿勢の変化により、不動産事業に関わるプレイヤーの破綻が増加。
- オフィス市場は、低水準で推移してきた空室率が、上昇傾向へ。
- マンション市場は、景気先行き不透明感、価格値下り期待感により、契約率が低迷、販売在庫も高い水準が継続。

需給バランスが大きく変化し、プレイヤーにおいては環境変化に対応した戦略が求められる

## 基本的な方針

### マクロ環境

東京圏への人口流入の拡大が、  
不動産需要を下支え

※東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

強みを活かし東京エリアで不動産関連ビジネスを展開

## 環境変化に対応した戦略

環境変化により不動産取得の絶好の機会が到来

市況の変化を、新たなビジネスへと派生させるチャンス

組織体制を機動的に見直し、環境変化に迅速・柔軟に対応

### 新たな事業の開始

マンション買取再販事業

CRE戦略ソリューション事業

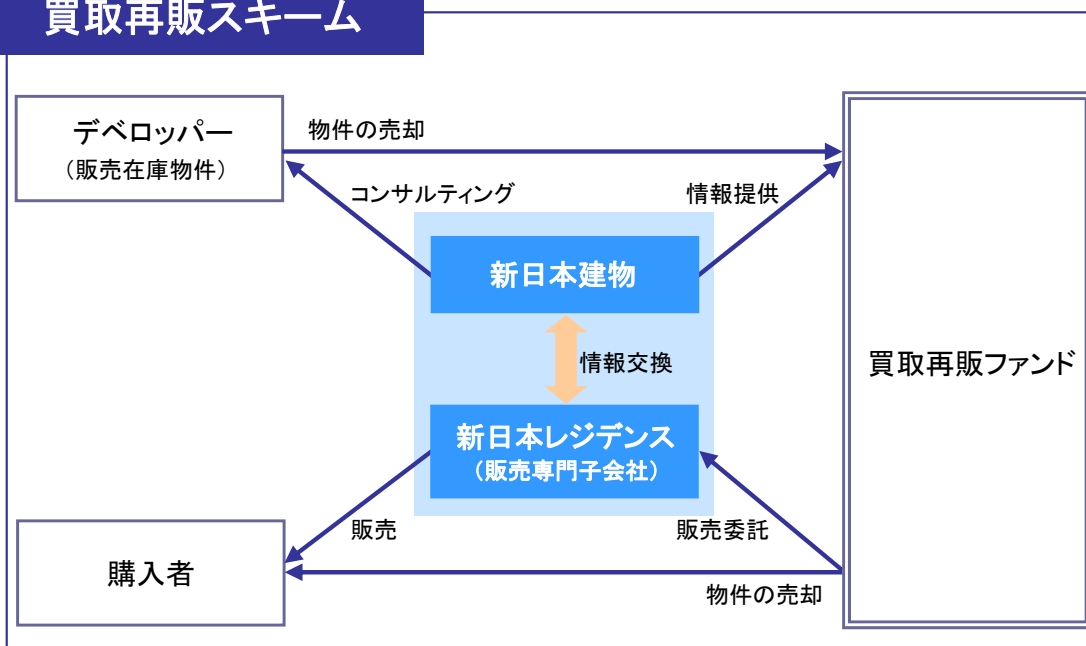
# 買取再販事業(新たな事業の開始)

- 当社の強みを活かし、事業パートナーとのアライアンスにより事業スキームを構築。
- マンション販売専門の(株)新日本レジデンス(100%子会社)を設立。

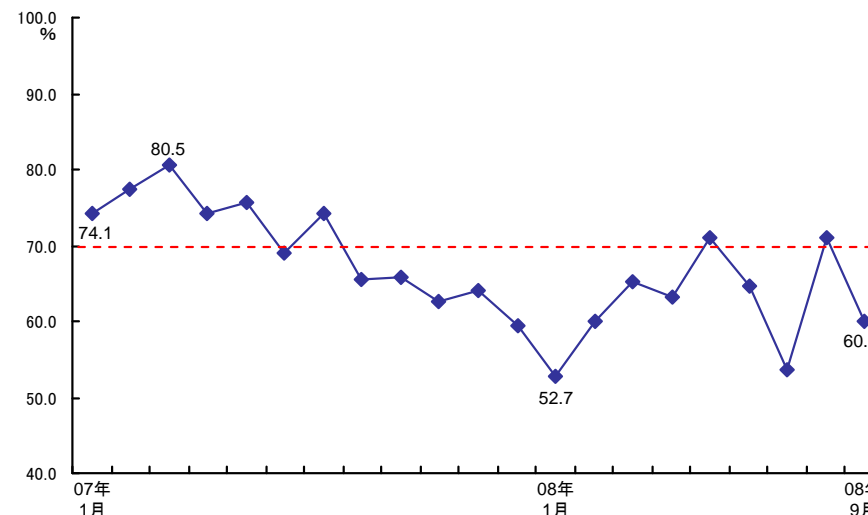
顧客のニーズを満たしているマンション需要は底堅い

マンション分譲で培った「見極め力」で、顧客のニーズを満たす“優良物件”を選別

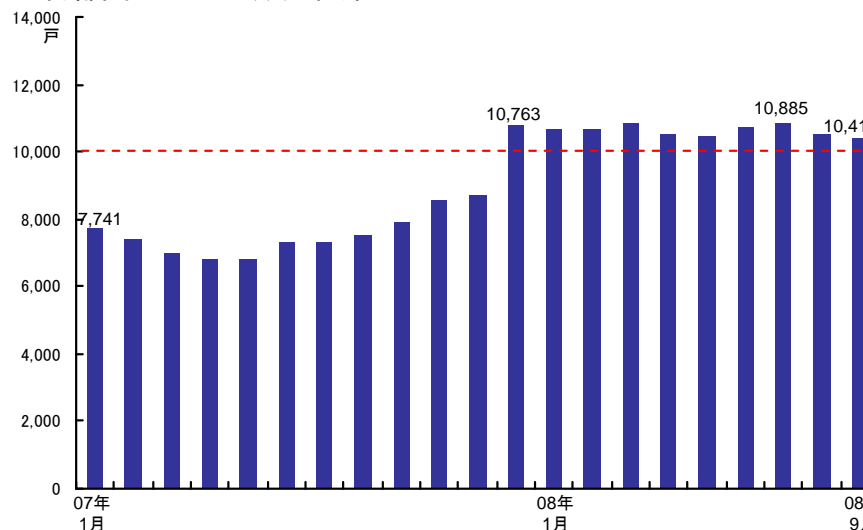
## 買取再販スキーム



■首都圏マンション月間契約率



■首都圏マンション販売在庫



出所: 不動産経済研究所

## (株)アスリート(100%子会社)によるCRE戦略ソリューション事業への参入

### 立上げ経緯

- ▶ 当社(新日本建物)が手掛けた開発案件の一部において、従前が企業保有の不動産であったことに着目。
- ▶ 不動産保有企業では、各種の制度改正によって、不動産における合理的マネジメントの導入の必要性が高まる。
- ▶ 昨今の先行き不透明感が増す経済環境のなかで、保有不動産の有効活用策についてのニーズが増加。

### CREに精通するキャリア・資格を持つ人材を配置し体制を構築

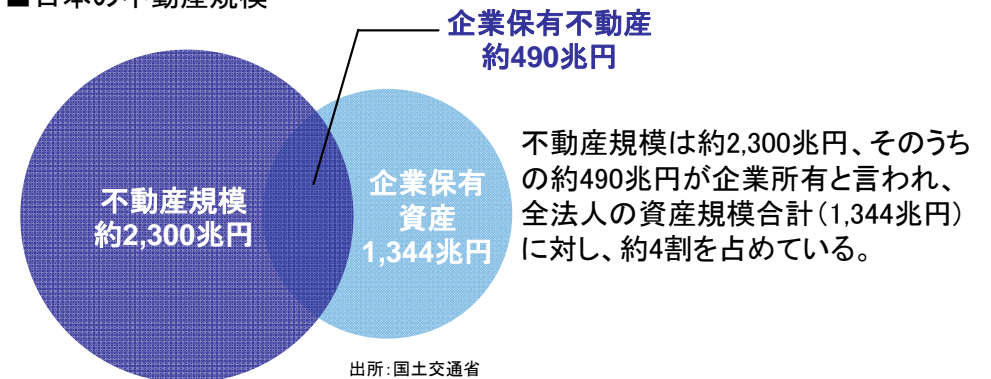
**中小・オーナー企業をターゲットにしたビジネスモデル**

- 事業承継・M&Aなどの解決策の提案
- 担保不動産の価値向上への取組み

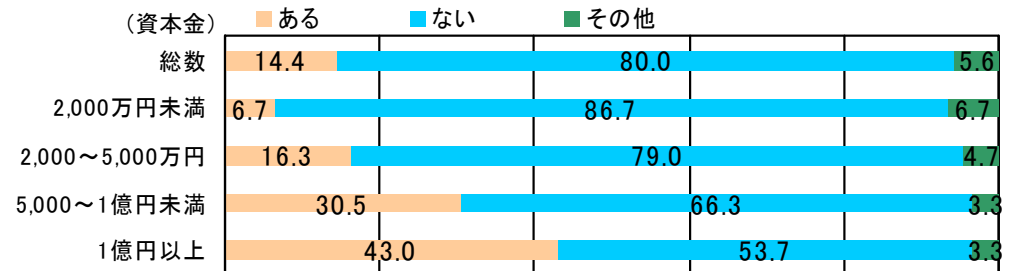
**グループシナジーの創出**

- 物件情報収集力の強化
- 出口戦略の多様化
- フィービジネスへの業容拡大

■日本の不動産規模



■企業が所有・利用する不動産に関して集中的に管理する部署の有無(資本金別)



出所:国土交通省

## V. プロジェクトの紹介

---

---

## 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の事業となる、大型オフィスビル計画。
- ▶ 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・丸ノ内線「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



## 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㎡(667.73坪)  
竣工予定：2009年2月



## 東日本橋Ⅱ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2分  
用途：賃貸マンション  
敷地面積：413.46㎡(125.07坪)  
延床面積：2,749.48㎡(831.71坪)  
竣工予定：2009年3月





## 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：2008年10月～



## 多摩センター ザ・パークウイング ※共同事業

### 【概要】

所在地：東京都多摩市鶴牧2丁目  
交通：京王相模原・小田急多摩線「多摩センター」駅 徒歩13分  
総戸数：81戸  
延床面積：8,909.74㎡(2,695.19坪)  
竣工：2008年10月



## マトリックスコート町田市高ヶ坂Ⅱ

### 【概要】

所在地：東京都町田市高ヶ坂  
交通：小田急小田原線「玉川学園前」駅  
徒歩20分  
総棟数：8棟  
竣工予定：2009年2月



## 深大寺レジデンス ～第28回「緑の都市賞」国土交通大臣賞を受賞～

### 「緑の都市賞」評価ポイント

明治大学野球場跡地に立つ「深大寺レジデンス」は清らかな水と豊かな緑がある武蔵野らしさを提供することなどをコンセプトに緑化に取組み、既存の街並みに配慮した街づくりと、緑と水辺環境を創出した風景創造都市づくりが評価されました。

### 【概要】

所在地：東京都調布市深大寺南町3丁目  
交通：京王本線「つつじヶ丘」駅徒歩18分  
総戸数：570戸  
敷地面積：23,703.31㎡(7,170.25坪)  
売主：総合地所、三井不動産レジデンシャル、新日本建物、長谷工コーポレーション  
竣工：2008年3月



## ルネサンス千葉マナーズコート

### 【概要】

所在地：千葉県千葉市中央区  
道場南1丁目

交通：JR総武線「千葉」駅  
徒歩15分

総戸数：78戸

延床面積：6,701.76㎡(2,027.28坪)

竣工：2008年8月



## 浜野複合開発プロジェクト

### 【概要】

所在地：千葉県千葉市中央区村田町

交通：JR内房線「浜野」駅徒歩4分

### 浜野レジデンス※共同事業

用途：マンション分譲

総戸数：199戸

延床面積：21,059.96(6,370.63坪)

竣工：2008年9月



### ルネサンス浜野

用途：戸建分譲

総棟数：31棟

竣工：2007年10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：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/

変わること、変わらないこと。



本資料は、2009年3月期第2四半期の業績に関する情報を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は当社が現時点で入手可能な情報に基づいて作成されております。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。