



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3四半期 決算説明資料
株式会社新日本建物 2009年2月6日(金)

経営環境トピックス

1. 不動産への信用収縮の影響から、不動産取引の流動性は依然として低迷。
2. 金融危機から実体経済の急速な悪化へと波及し、不動産購入意欲が減退。一方で、政府の諸施策により不動産市場の回復への期待が高まる。

業績トピックス

1. 当第3四半期累計期間は、売上・利益ともに前年同四半期を下回る着地。
2. 実需型のマンション・戸建販売事業においては安定した収益を確保。

経営トピックス

1. 市場環境の変化に備え、有利子負債の圧縮を図り、財務基盤を強化。
2. マンション販売専門子会社において人員を増強し、販売力を強化。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期	対08/3期末
	第3Q末	期末	第3Q末	増減額
現金・預金	5,764	14,677	3,640	△11,037
販売用不動産	12,237	16,048	10,987	● △5,060
仕掛販売用不動産	55,899	47,640	34,083	● △13,557
その他	6,604	6,527	9,386	2,859
流動資産合計	80,504	84,894	58,098	△26,795
固定資産合計	4,377	3,480	2,939	△540
資産合計	84,882	88,374	61,037	△27,336
支払手形・買掛金	5,246	11,959	7,414	△4,544
短期借入金	28,035	26,606	24,871	● △1,735
1年内償還予定社債	110	150	220	● 70
その他	7,830	7,611	2,992	△4,619
流動負債合計	41,222	46,327	35,498	△10,829
社債	330	230	100	● △130
長期借入金	21,220	20,509	6,384	● △14,125
その他	703	716	733	17
固定負債合計	22,254	21,456	7,218	△14,237
負債合計	63,477	67,784	42,716	△25,067
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	8,638	7,843	5,574	△2,268
その他	23	3	1	△1
純資産合計	21,405	20,590	18,320	△2,269
負債純資産合計	84,882	88,374	61,037	△27,336

● **販売用不動産の減少**

【09/3期 第3四半期末内訳】

流動化 : 40億円 ... 5件
 (うち連結SPC : 30億円 ... 3件)
 マンション販売 : 60億円 ... 238戸
 戸建販売 : 9億円 ... 23棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【09/3期 第3四半期末内訳】

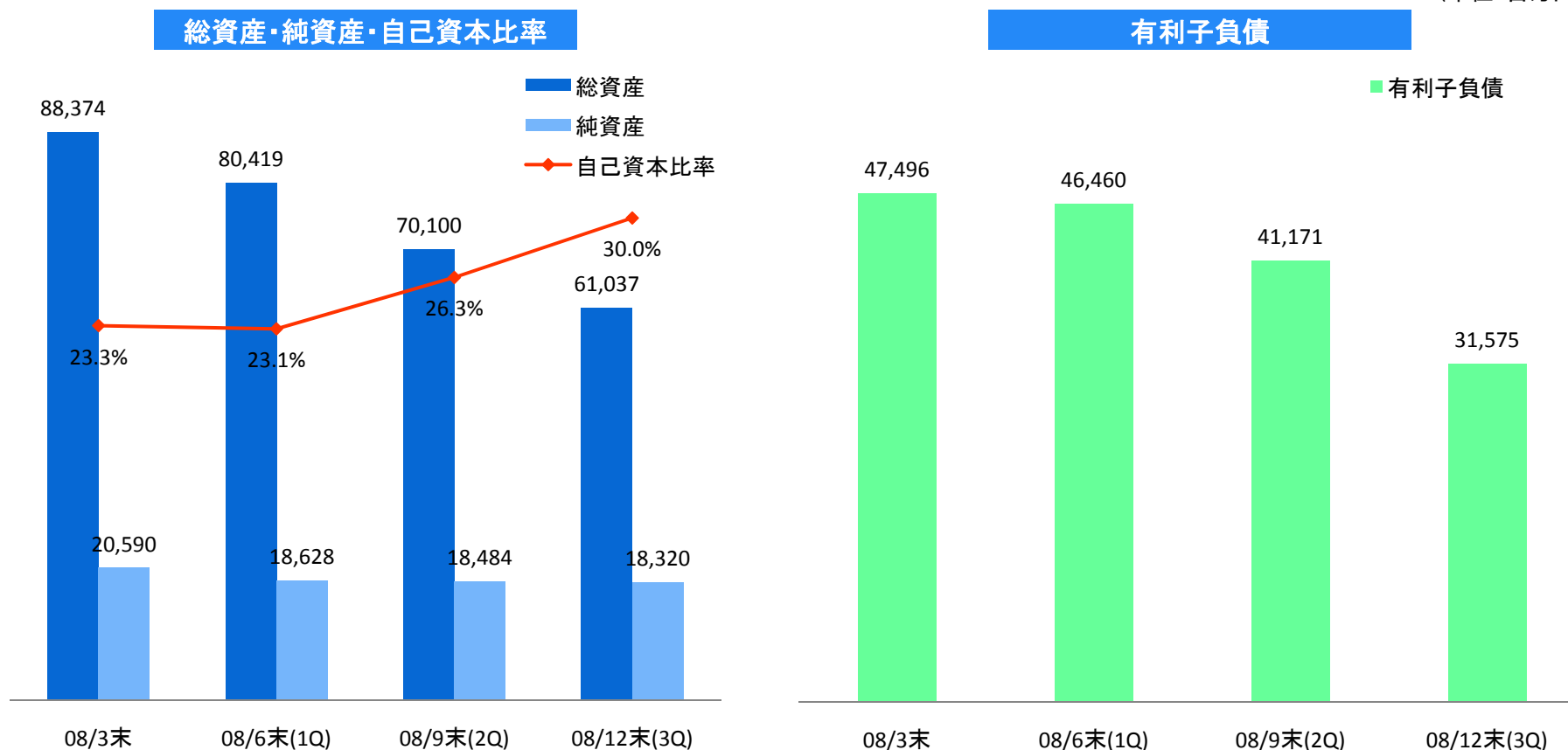
流動化 : 199億円
 (うち連結SPC : 一億円)
 マンション販売 : 120億円
 戸建販売 : 21億円

● **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3Q末 315億円(うち連結SPC28億円)
 増減 △159億円

- ✓ 新規仕入れの抑制、在庫物件の早期売却に伴い棚卸資産の圧縮が図られ、自己資本比率は30.0%に上昇。
- ✓ 市場環境の変化に備え、財務バランスを重視し、企業体力の強化を図る。

(単位:百万円)



連結損益計算書

(単位:百万円)	2008/3期		2009/3期			
	第3Q累計		第3Q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	56,381	100.0%	● 42,054	100.0%	△14,326	△25.4%
売上原価	44,836	79.5%	37,987	90.3%	△6,848	△15.3%
売上総利益	11,544	20.5%	4,066	9.7%	△7,478	△64.8%
販売管理費	6,097	10.8%	5,732	13.7%	△365	△6.0%
営業利益	5,447	9.7%	△1,665	△4.0%	△7,112	—
営業外収益	632	1.1%	● 1,524	3.6%	891	141.0%
営業外費用	1,366	2.4%	1,318	3.1%	△47	△3.5%
経常利益	4,713	8.4%	△1,459	△3.5%	△6,173	—
特別利益	52	0.1%	36	0.1%	△15	△29.4%
特別損失	6	0.0%	● 939	2.2%	932	—
税引前利益	4,759	8.5%	△2,362	△5.6%	△7,121	—
法人税等	1,946	3.5%	△763	△1.8%	△2,709	—
四半期純利益	2,812	5.0%	△1,599	△3.8%	△4,411	—

●09/3期第3Q累計 数量

流動化 11件
 マンション販売 602戸
 戸建販売 260棟

●プロジェクトにおける契約解約に伴う違約金 1,046百万円

●プロジェクト中止に伴う損失 789百万円

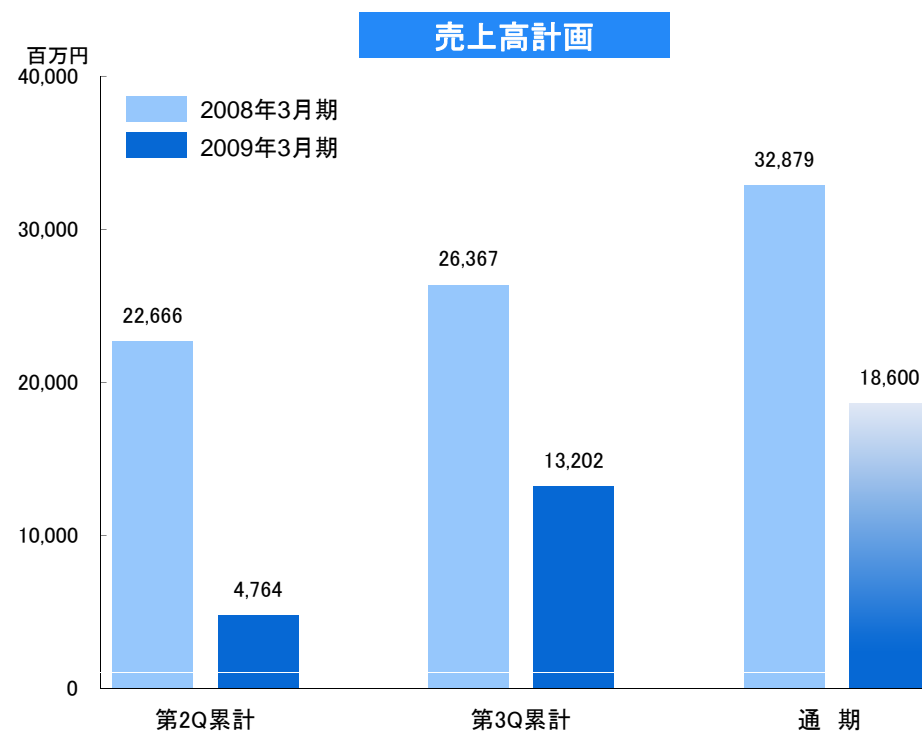
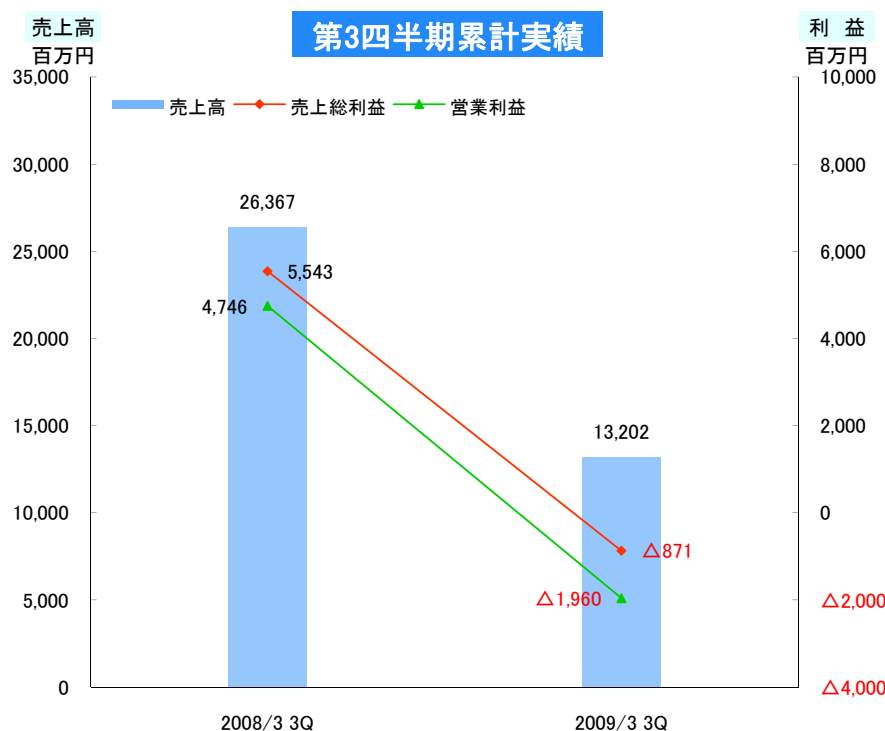
セグメント別売上高・営業利益

- ▶流動化事業において、前年同四半期に比べ、減収・減益。
- ▶マンション販売事業・戸建販売事業は、大型プロジェクトの引渡しが牽引し、一定の収益を確保。

(単位:百万円)		2008/3期		2009/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	26,367	46.8%	13,202	31.4%	△13,164	△49.9%	
マンション販売事業	20,099	35.6%	19,176	45.6%	△923	△4.6%	
戸建販売事業	9,533	16.9%	9,445	22.5%	△88	△0.9%	
その他の事業	380	0.7%	229	0.5%	△151	△39.7%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	56,381	100.0%	42,054	100.0%	△14,326	△25.4%	

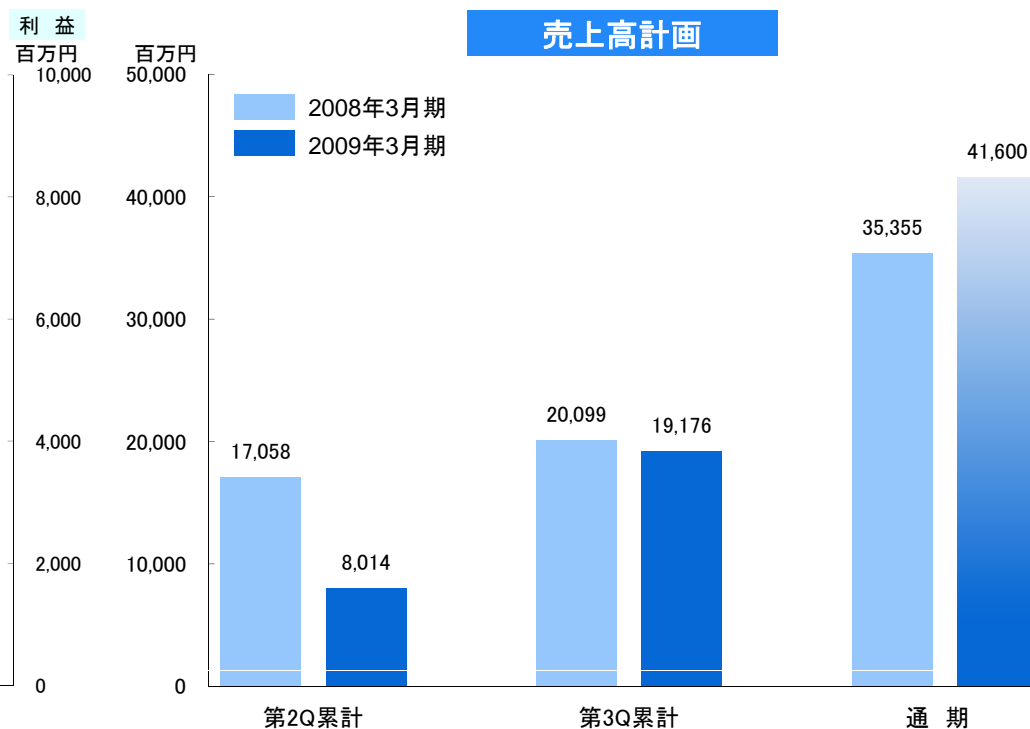
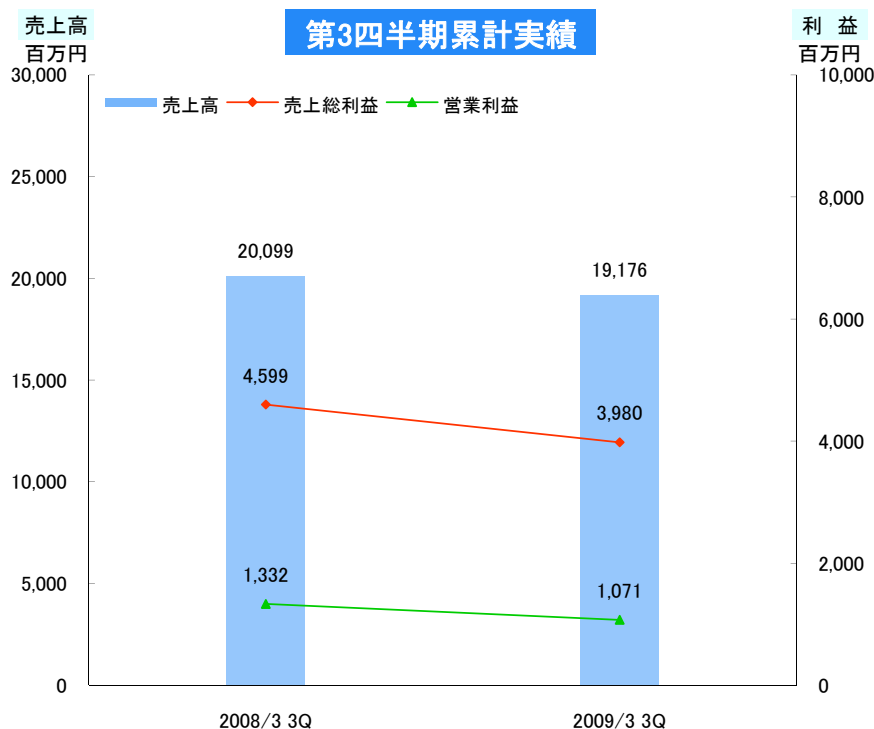
(単位:百万円)		2008/3期		2009/3期			
		第3Q累計		第3Q累計		前年同期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	4,746	18.0%	△1,960	△14.8%	△6,707	—	
マンション販売事業	1,332	6.6%	1,071	5.6%	△261	△19.6%	
戸建販売事業	173	1.8%	220	2.3%	47	27.2%	
その他の事業	69	18.2%	△277	△120.8%	△346	—	
消去又は全社	△875	—	△719	—	155	—	
営業利益合計	5,447	9.7%	△1,665	△4.0%	△7,112	—	

- ✓ 当第3四半期累計期間において、11件（前年同期比1件減）の引渡しを完了。
- ✓ プロジェクトの売却を推進するため、収益率を引き下げたことにより、売上総利益・営業利益がともに減少。

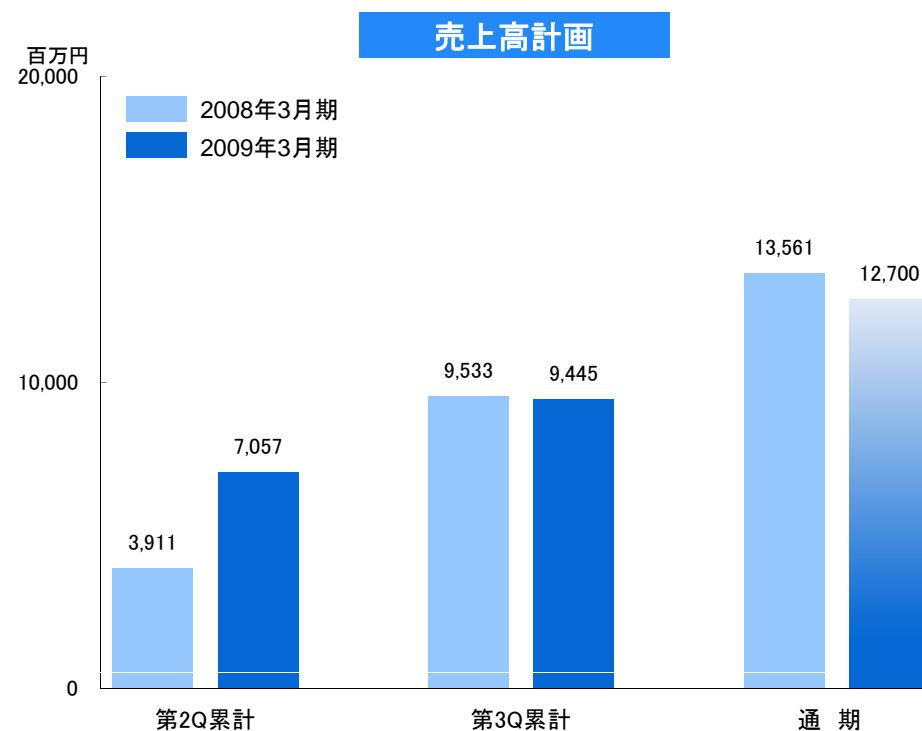
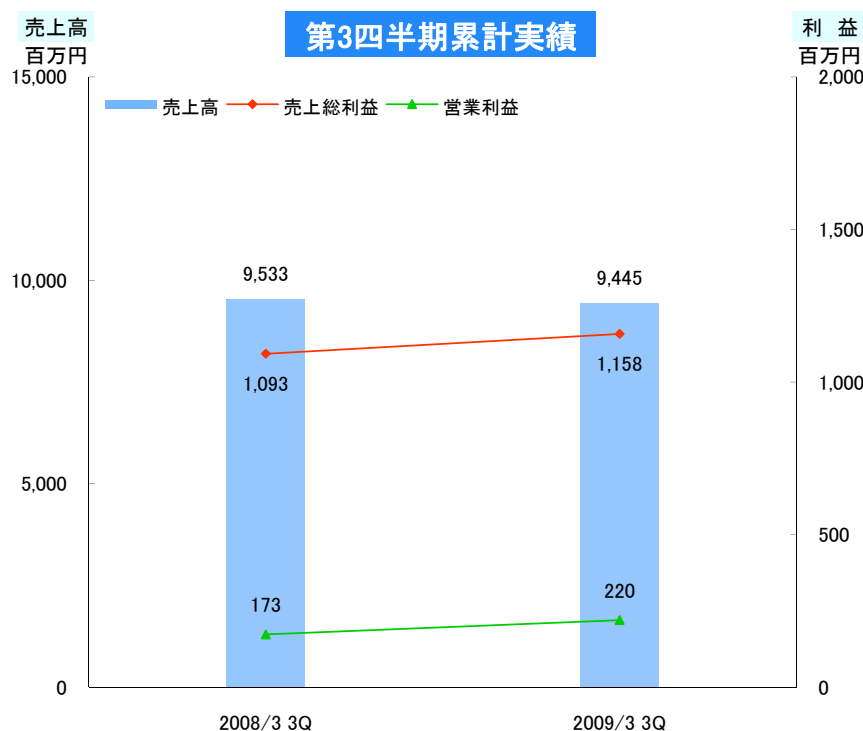


マンション販売事業の状況

- ✓当第3四半期累計期間は「アクアリーナ川崎」等、8棟(前年同四半期比2棟減)の竣工があり、602戸(前年同四半期比97戸減)の引渡しを完了。
- ✓前年同四半期に比べ利益率が低下 ⇒ 売上総利益率は2.1ptダウン。
 営業利益率は1.0ptダウン。



- ✓前年同四半期比28棟増の260棟の引渡しを行ったものの、販売単価の減少により売上高は前年同四半期に比べ低減。
- ✓劇的に変化する不動産市場の中においても、一定の収益性を維持。



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：4,974.71㎡(1,504.85坪)
延床面積：28,600.00㎡(8,651.50坪)
竣工予定：2011年2月



進行中プロジェクト(マンション・戸建販売事業)

ルネサンスシティ川越

【概要】

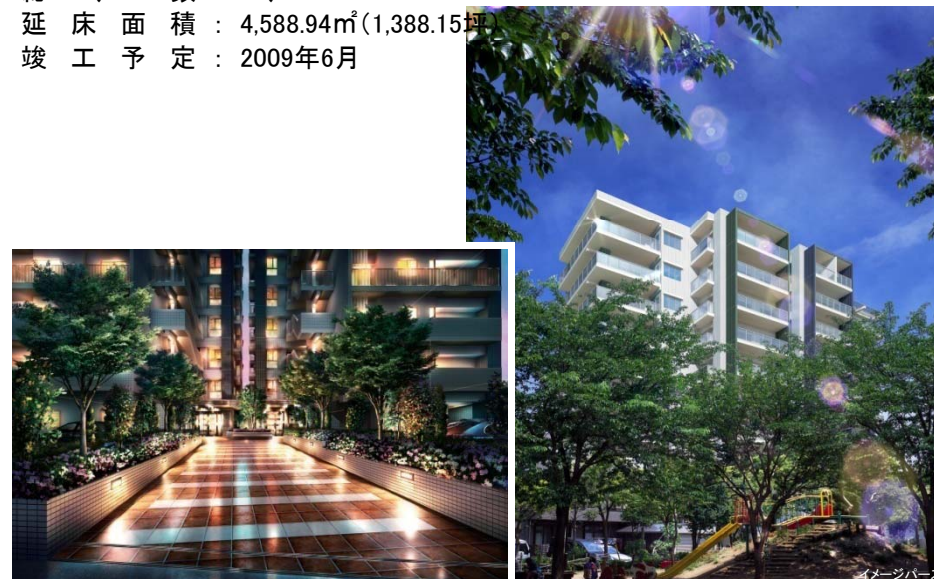
所在地：埼玉県川越市連雀町
交通：西武新宿線「本川越」駅 徒歩8分
総戸数：151戸
延床面積：12,579.24㎡(3,805.22坪)
竣工予定：2009年2月



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



マトリックスコート調布入間町Ⅱ

【概要】

所在地：東京都調布市入間町2丁目
交通：京王本線「つつじヶ丘」駅 徒歩20分
総棟数：10棟
竣工予定：2009年4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/



本資料は、2009年3月期第3四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。