



2010年3月期第1四半期決算説明資料

2009年8月7日(金) 株式会社新日本建物

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

(JASDAQ : 8893)

第1四半期決算のトピックス

経営環境トピックス

- 不動産プレイヤーを取巻く資金調達環境は依然として厳しく、特に投資用不動産の取引は停滞。
- 住宅市場は、販売価格の調整や政策面のサポートが後押しとなり、回復の兆し。

業績トピックス

- 販売費、人件費、維持コスト等のコスト削減を徹底。⇒前年同四半期に比べ損失が減少
- B/Sのスリム化と営業C/Fの改善を継続。⇒前期末に比べB/S圧縮が進展

経営トピックス

- 事業資金の確保、財務基盤の健全化と強化を目的とした施策を実行。
 - ⇒ エクイティ・ファイナンスの実施
 - ⇒ フィンテック グローバル(株)との業務提携

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	6,608	2,618	1,088	△1,530
販売用不動産	14,430	8,231	5,486	● △2,745
仕掛販売用不動産	48,295	16,498	14,514	● △1,984
その他	7,634	3,514	3,394	△119
流動資産合計	76,968	30,863	24,483	△6,379
固定資産合計	3,450	2,441	2,370	△71
資産合計	80,419	33,304	26,853	△6,450
支払手形・買掛金	8,639	5,971	4,559	△1,412
短期借入金	34,068	17,564	15,485	● △2,079
1年内償還予定社債	100	130	130	● —
その他	5,984	1,430	761	△669
流動負債合計	48,791	25,096	20,936	△4,160
社債	230	100	100	● —
長期借入金	12,062	6,328	4,576	● △1,751
その他	706	808	755	△53
固定負債合計	12,998	7,236	5,431	△1,804
負債合計	61,790	32,333	26,368	△5,965
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	5,876	△11,735	△5,928	5,806
その他	8	△37	△0	36
純資産合計	18,628	971	485	△485
負債純資産合計	80,419	33,304	26,853	△6,450

● **販売用不動産の減少**

【10/3期 第1Q末内訳】

流動化 : 31億円 … 4件
 (うち連結SPC : 28億円 … 3件)
 マンション販売 : 22億円 … 89戸
 戸建販売 : 一億円 … 一棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【10/3期 第1Q末内訳】

流動化 : 70億円
 (うち連結SPC : 一億円)
 マンション販売 : 63億円
 戸建販売 : 11億円

● **有利子負債残高の状況**

09/3期末 241億円(うち連結SPC28億円)
 10/3期第1Q末 202億円(うち連結SPC28億円)

増減 △38億円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第1Q		第1Q		前年同期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	6,681	100.0%	● 6,537	100.0%	△144	△2.2%	41,600
売上原価	6,709	100.4%	6,029	92.2%	△679	△10.1%	—
売上総利益	△27	△0.4%	507	7.8%	534	—	—
販売管理費	1,881	28.2%	● 892	13.7%	△989	△52.6%	—
営業利益	△1,908	△28.6%	△384	△5.9%	1,524	—	1,920
営業外収益	673	10.1%	113	1.7%	△560	△83.2%	—
営業外費用	465	6.9%	238	3.6%	△226	△48.7%	—
経常利益	△1,700	△25.4%	△509	△7.8%	1,190	—	840
特別利益	5	0.0%	12	0.2%	6	128.7%	—
特別損失	409	6.1%	—	—	△409	△100%	—
税引前利益	△2,104	△31.5%	△497	△7.6%	1,606	—	—
法人税等	△761	△11.4%	24	0.4%	785	—	—
四半期純利益	△1,343	△20.1%	△522	△8.0%	821	—	800

● 10/3期 第1Q 数量

流動化	3件
マンション販売	83戸
戸建販売	127棟

● 販売管理費の明細

(単位:百万円)	09/3期 第1Q	10/3期 第1Q	増減額
人件費	446	235	△210
販売手数料	218	127	△91
広告宣伝費	674	257	△416
その他	542	271	△271
合計	1,881	892	△989

セグメント別売上高・営業利益

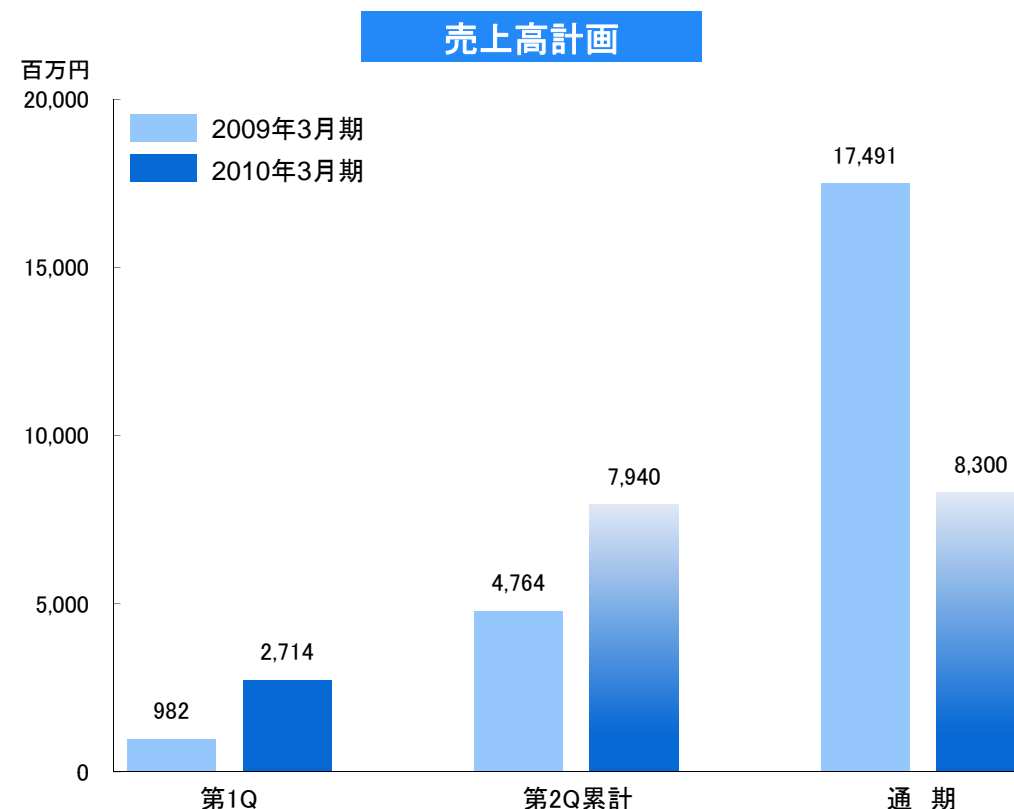
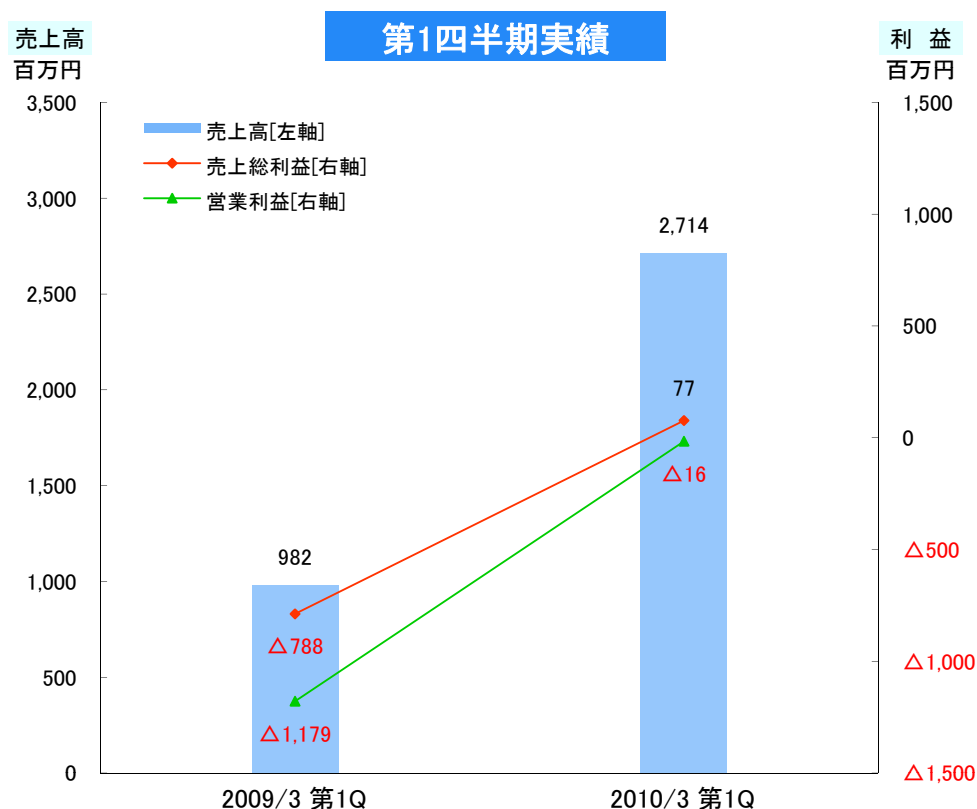
- ✓ 流動化事業、マンション販売事業ともに、収益性は上向くものの、営業損失を計上。
- ✓ 戸建販売事業は、当第1四半期においても営業黒字を確保。

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第1Q		第1Q		前年同期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
流動化事業	982	14.7%	2,714	41.5%	1,731	176.3%	8,300
マンション販売事業	2,525	37.8%	2,410	36.9%	△114	△4.5%	27,200
戸建販売事業	3,130	46.8%	1,251	19.2%	△1,878	△60.0%	5,500
その他の事業	44	0.7%	159	2.4%	115	262.8%	600
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—
売上高合計	6,681	100.0%	6,537	100.0%	△144	△2.2%	41,600

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第1Q		第1Q		前年同期比		通期
	実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率	計画
流動化事業	△1,179	△120.1%	△16	△0.6%	1,162	—	640
マンション販売事業	△491	△19.5%	△232	△9.6%	259	—	2,440
戸建販売事業	101	3.3%	65	5.2%	△36	△35.6%	100
その他の事業	△92	△210.4%	3	2.5%	96	—	△110
消去又は全社	△246	—	△204	—	41	—	△1,150
営業利益合計	△1,908	△28.6%	△384	△5.9%	1,524	—	1,920

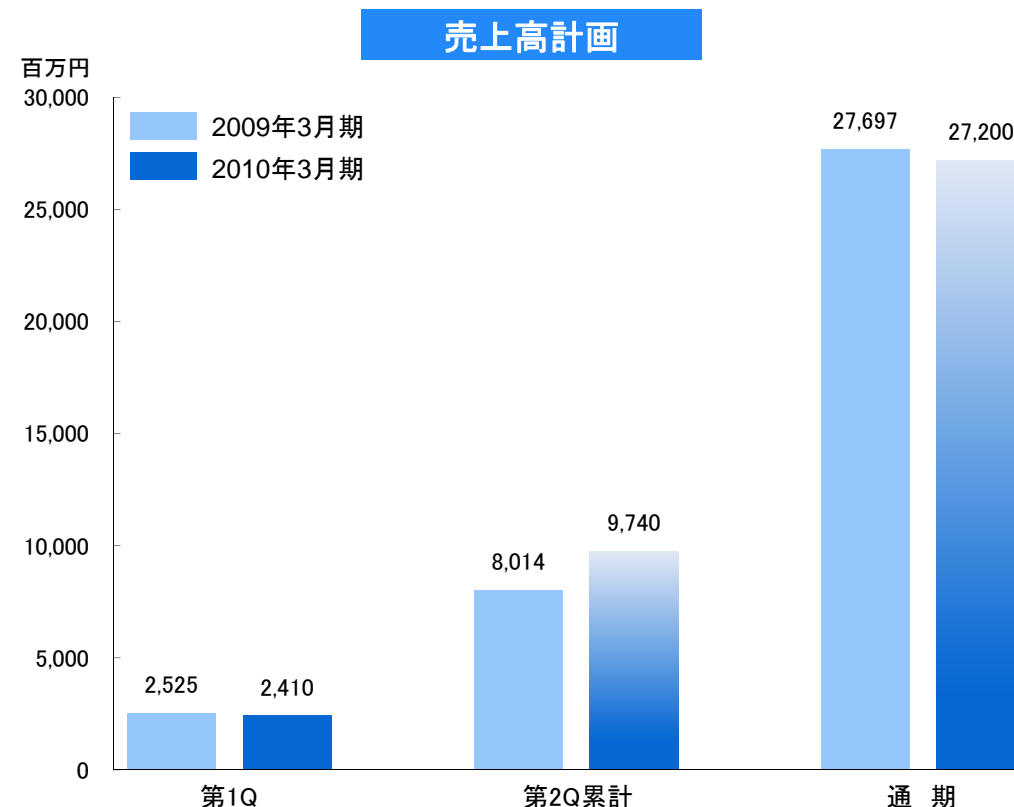
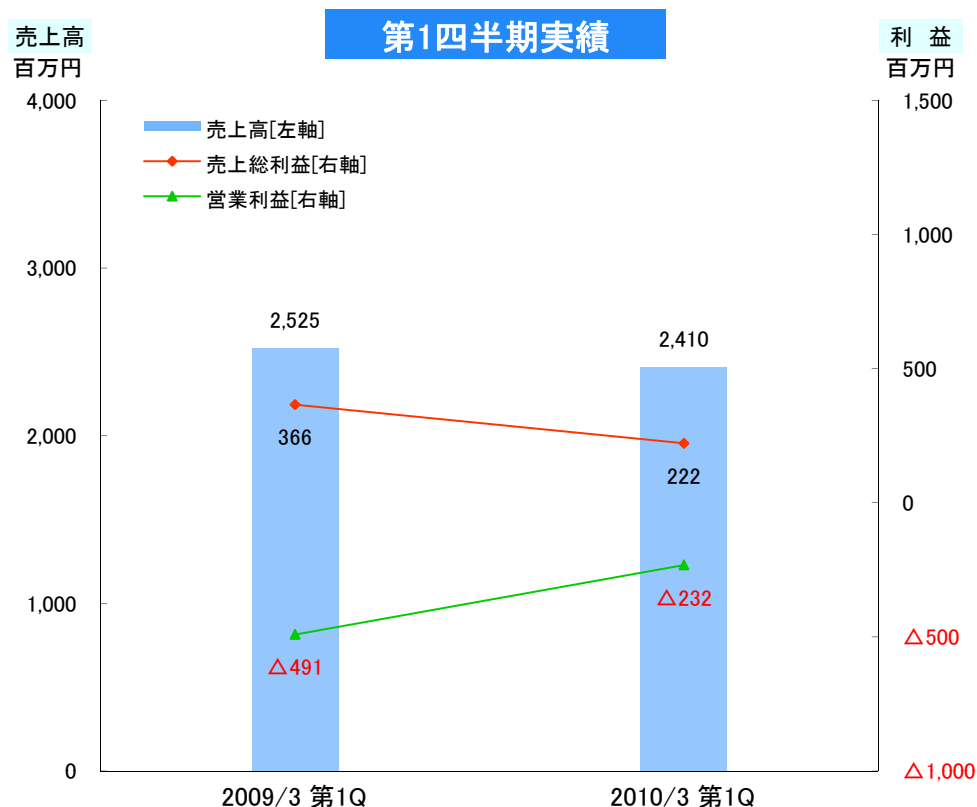
流動化事業の状況

- ✓ 当第1四半期は3件（前年同四半期比2件増）の引渡しとなり、売上高は前年同四半期に比べ176.3%の増加。
- ✓ 売上総利益は、黒字を確保したものの、販売管理費を吸収しきれず営業損失計上。



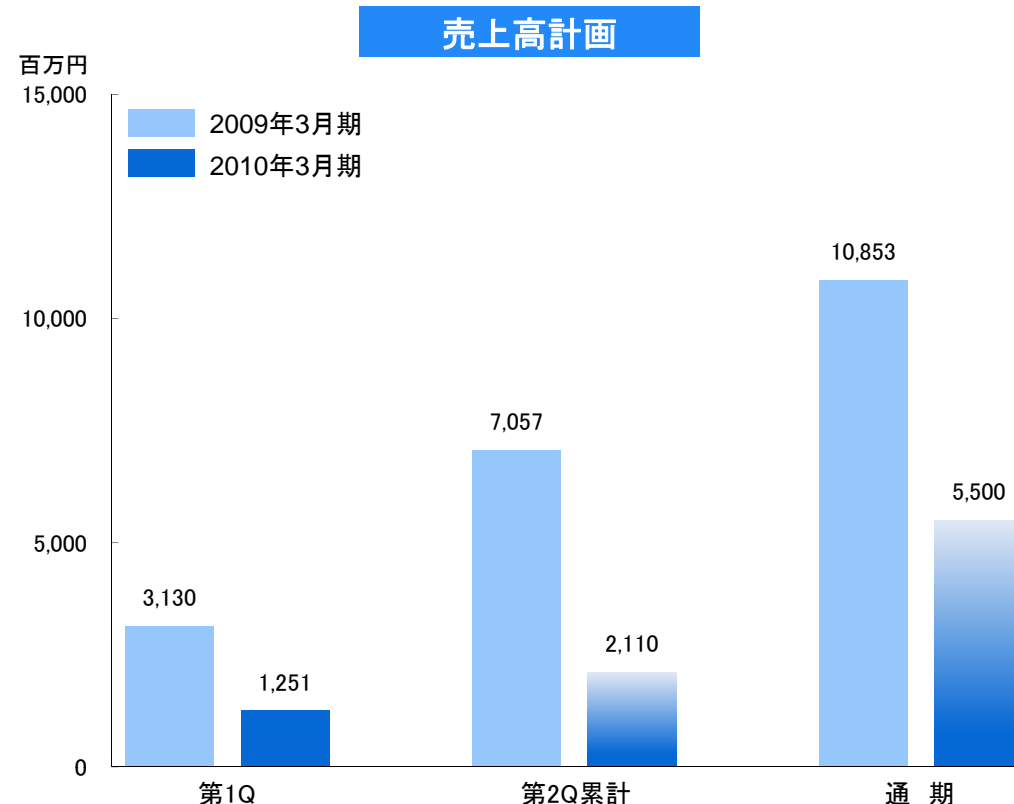
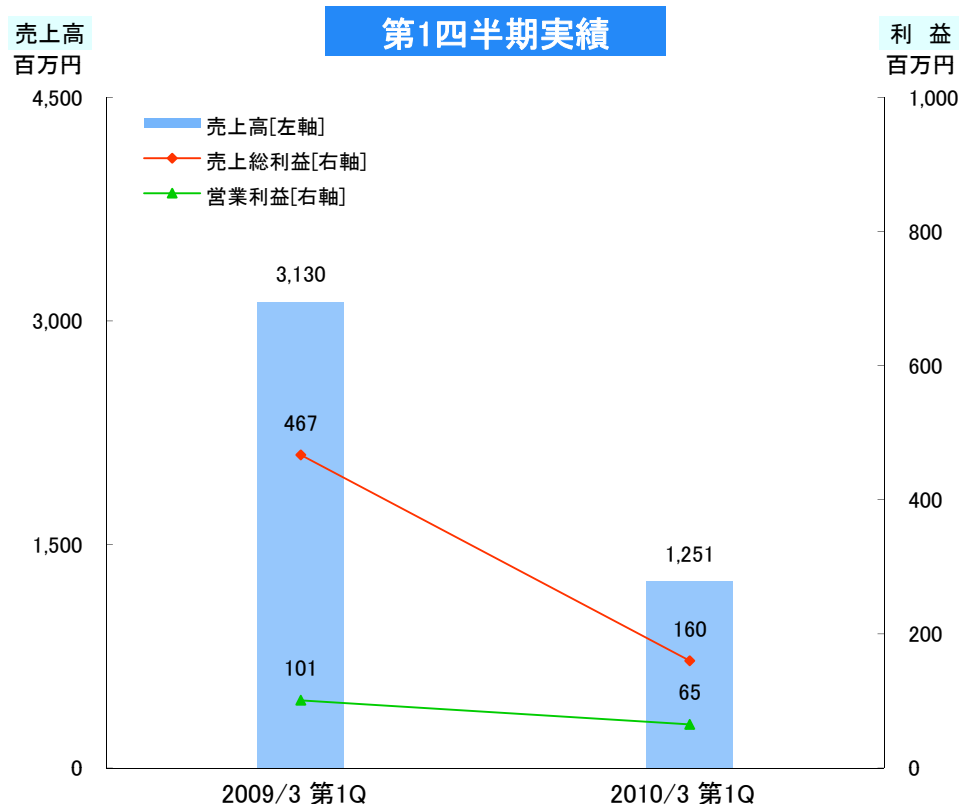
マンション販売事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、完成在庫（自社）の販売を強化し、83戸（前年同四半期比12戸減）の引渡しを完了。
- ✓ 2009年6月末における竣工済み未契約住戸は58戸（2009年3月末は126戸）と順調に減少。



戸建販売事業の状況

- ✓ 当第1四半期は、宅地分譲地101区画をはじめとした127棟（前年同四半期は80棟）の引渡しを完了。
- ✓ 営業所の統廃合等によるコスト削減により、営業利益率が1.9ポイント改善。



資金調達と事業戦略

- マンション買取再販事業をはじめとする適正利益を創出する新規プロジェクトの資金需要に機動的に対応できる体制を構築

エクイティ・ファイナンスの実施

- 新株式及び新株予約権の発行

- | | | |
|-----------------------|---|------------|
| I. 発行決議日 | ⇒ | 2009年6月24日 |
| II. 払込期日 | ⇒ | 2009年7月10日 |
| III. 新株式の資金調達額 | ⇒ | 約1億円 |
| IV. 新株予約権 | | |
| ・行使による資金調達額 | ⇒ | 約15億円 |
| ・エクイティ・コミットメント・ラインの設定 | | |

フィンテック グローバル(FGI)との業務提携

- FGIの金融仲介機能や資金調達スキルの活用
- 共同事業方式によるビジネスチャンスの獲得
- 当社が有する不動産開発ノウハウの提供

企業成長を支える
財務基盤と
多様な資金調達ルート

【フィンテック グローバル(株)】

東京証券取引所マザーズ上場企業で、投資銀行事業、再保険保証事業、不動産関連事業を展開。資金調達の市場において、銀行と信枠を超えた資金調達スキームなど、高度な金融技術を駆使したストラクチャードファイナンスによるファイナンスアレンジを提供しており、その専門性には定評がある。

エクイティ・コミットメント・ラインの概要

■ 第2回新株予約権の割当先と「エクイティ・コミットメント・ライン」を設定

1. 行使価額及び対象株式数の固定

- ✓ 新株予約権の行使価格と対象株式数の双方が固定。 ⇒ 株主価値の希薄化の抑制

2. 行使指示条項

- ✓ 割当先の自発的な行使に加え、一定の条件下で当社からも割当先に行使を強制できる権利。

⇒ 株式の希薄化に考慮しながら、資金調達を促進させるオプション

- ✓ 行使指示条項の内容

条件成就日の株価 (対 行使価額73円)	130%を超過した場合	150%を超過した場合
行使指示権の発動要件	条件成就日を含めた5連続営業日の終値単純平均が行使価額73円の130%を超過していること	条件成就日を含めた5連続営業日の終値単純平均が行使価額73円の150%を超過していること
新株予約権行使の タイミング	行使指示日を含む10営業日以内に実施	行使指示日を含む10営業日以内に実施
行使指示の量	条件成就日の出来高の15%	条件成就日の出来高の20%
行使指示権発動の特約	行使指示権を発動してから次の行使指示権を発動するには、中1日空けなければならない	

3. 取得条項

- ✓ 新株予約権の割当日から2ヶ月後以降、又は割当日から2ヶ月以内でも終値が7営業日連続で146円を超えた場合、一定の手続きを経て、全部又は一部の買取りが可能。

⇒ 将来的な資本政策の柔軟性を確保

4. 譲渡制限

- ✓ 割当先が新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承諾が必要。

※詳細につきましては、平成21年6月24日付の「第三者割当による新株式及び第2回新株予約権の発行並びにコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

マンション買取再販事業の進捗

短中期的な事業戦略

- 環境変化に柔軟に対応できるビジネスモデルの構築

現在の経済環境にマッチした事業

安定的な収益実績を有する住宅事業



マンション買取再販事業を
主軸安定事業へ

事業の進捗

- 当社が強みとするデベロッパー能力を最大限に発揮し、事業承継に高度な開発・建築等のノウハウが要求される未完成物件を中心に積極的に展開

レヴィ亀戸

【概要】

所在地：東京都江東区亀戸5丁目

交通：JR総武線
「亀戸」駅 徒歩4分

総戸数：78戸

販売戸数：78戸

住居間取り：1R～3LDK

竣工：2009年6月

販売開始：2009年7月



ルイシャトレ戸田公園セレスタ

【概要】

所在地：埼玉県戸田市下前1丁目

交通：JR埼京線「戸田公園」駅
徒歩12分

総戸数：70戸

販売戸数：35戸

住居間取り：3LDK～4LDK

竣工：2008年11月

販売開始：2009年8月



【お問合せ先】

IR担当部門 : グループ経営企画チーム

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。

 **新日本建物**

本資料は、2010年3月期第1四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。