

変わること、変わらないこと。

 **新日本建物**

(JASDAQ :8893)



RENAISSANCE FUCHINOBE MANOR HOUSE/ Image

2010年3月期第2四半期決算説明会資料

2009年11月12日(木) 株式会社新日本建物

I . 2010年3月期第2四半期決算の概要	—	P. 2~9
II . 事業環境データ	—	P. 10~13
III . 今後の戦略と2010年3月期の事業計画	—	P. 14~20
IV . 新日本建物の概要	—	P. 21~24

I. 2010年3月期第2四半期決算の概要

第2四半期決算のトピックス

経営環境トピックス

- 住宅市場は、販売価格の調整や政策面のサポートにより、消費者マインドが好転。
- 投資用不動産は、資金調達環境の厳しさから、依然として取引が停滞。

業績トピックス

- 第2四半期(7~9月)は、黒字化を達成し、前年同四半期累計に比べ損失が減少。
- 広告宣伝費等の販売管理費の抑制とB/Sのスリム化が損益に大きく寄与。
⇒ 利益面は期初計画を上回る着地

経営トピックス

- 「経営基盤強化プロジェクト」の推進。
⇒ マンション買取再販事業への経営資源集中
⇒ エクイティ・ファイナンスの実施により、総額18億円の事業資金を調達

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	3,086	2,618	1,222	△1,395
販売用不動産	11,367	8,231	4,137	● △4,094
仕掛販売用不動産	45,376	16,498	12,028	● △4,469
その他	7,298	3,514	2,932	△581
流動資産合計	67,129	30,863	20,322	△10,541
固定資産合計	2,971	2,441	2,327	△113
資産合計	70,100	33,304	22,649	△10,654
支払手形・買掛金	3,446	5,971	3,234	△2,737
短期借入金	34,375	17,564	13,494	● △4,070
1年内償還予定社債	220	130	100	● △30
その他	6,283	1,430	801	△628
流動負債合計	44,325	25,096	17,630	△7,466
社債	100	100	—	● △100
長期借入金	6,476	6,328	3,144	● △3,183
その他	714	808	740	△67
固定負債合計	7,290	7,236	3,884	△3,351
負債合計	51,616	32,333	21,515	△10,817
資本金	6,414	6,414	6,590	175
資本剰余金	6,328	6,328	174	△6,154
利益剰余金	5,705	△11,735	△5,626	6,108
その他	35	△37	△3	33
純資産合計	18,484	971	1,133	162
負債純資産合計	70,100	33,304	22,649	△10,654

● **販売用不動産の減少**

【10/3期 第2Q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 : 9億円 … 33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2Q末内訳】

流動化 : 60億円
 (うち連結SPC : 一億円)
 マンション販売 : 57億円
 戸建販売 : 1億円

● **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2Q末 167億円(うち連結SPC28億円)

増減 △73億円

連結損益計算書

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	期初計画	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	19,925	100.0%	20,100	● 13,899	100.0%	△6,026	△30.2%
売上原価	17,826	89.5%	—	12,220	87.9%	△5,606	△31.4%
売上総利益	2,098	10.5%	—	1,678	12.1%	△419	△20.0%
販売管理費	3,758	18.8%	—	● 1,708	12.3%	△2,049	△54.5%
営業利益	△1,659	△8.3%	△440	△29	△0.2%	1,629	—
営業外収益	851	4.3%	—	286	2.0%	△565	△66.4%
営業外費用	832	4.2%	—	● 474	3.4%	△358	△43.0%
経常利益	△1,640	△8.2%	△880	△218	△1.6%	1,422	—
特別利益	37	0.2%	—	36	0.3%	0	△2.1%
特別損失	633	3.2%	—	0	0.0%	△633	△100.0%
税引前利益	△2,237	△11.2%	—	△181	△1.3%	2,055	—
法人税等	△768	△3.8%	—	38	0.3%	807	—
四半期純利益	△1,468	△7.4%	△800	△220	△1.6%	1,248	—

●10/3期 第2Q 数量

流動化	4件
マンション販売	215戸
戸建販売	180棟

●販売管理費の明細

(単位:百万円)	09/3期 第2Q累計	10/3期 第2Q累計	増減額
人件費	760	457	△302
販売手数料	509	247	△262
広告宣伝費	1,431	497	△934
その他	1,056	506	△550
合計	3,758	1,708	△2,049

●営業外費用の明細

(単位:百万円)	09/3期 第2Q累計	10/3期 第2Q累計	増減額
支払利息	695	347	△348
その他	136	127	△9
合計	832	474	△358

セグメント別売上高・営業利益

- ✓ 主力事業で営業黒字化を達成。
- ✓ 期初計画、前年同期を上回る着地。

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
	実績	構成比	期初計画	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	4,764	23.9%	7,940	4,113	29.6%	△650	△13.7%
マンション販売事業	8,014	40.2%	9,740	6,991	50.3%	△1,023	△12.8%
戸建販売事業	7,057	35.4%	2,110	2,577	18.5%	△4,479	△63.5%
その他の事業	88	0.5%	310	216	1.6%	127	143.6%
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	—
売上高合計	19,925	100.0%	20,100	13,899	100.0%	△6,026	△30.2%

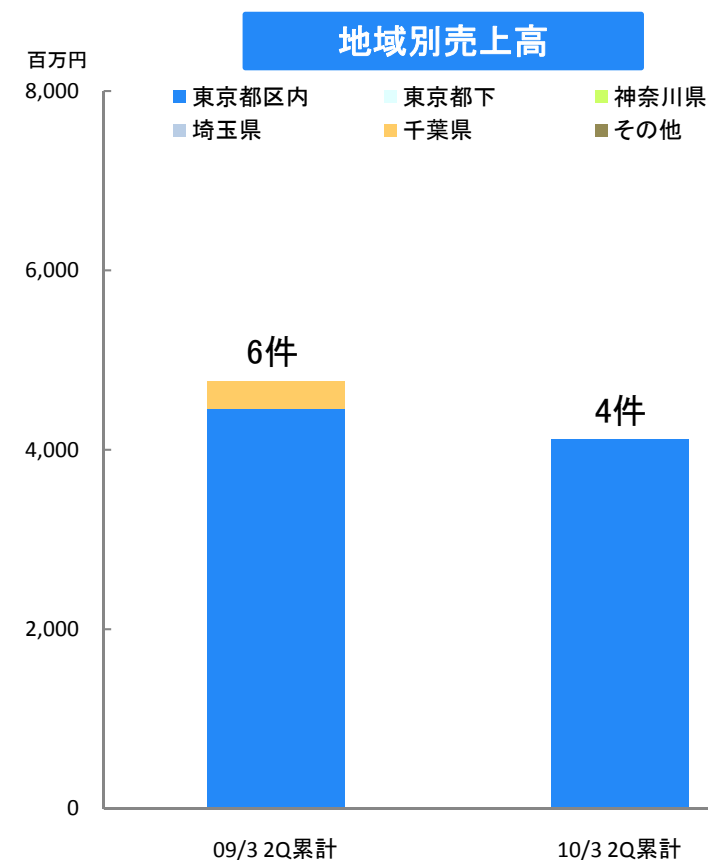
(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期				
	第2Q累計		第2Q累計	第2Q累計		前年同期比	
	実績	営業利益率	期初計画	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△1,076	△22.6%	390	286	7.0%	1,362	—
マンション販売事業	△333	△4.2%	△20	46	0.7%	380	—
戸建販売事業	428	6.1%	△250	122	4.7%	△305	△71.4%
その他の事業	△196	△221.4%	△90	△71	△32.9%	125	—
消去又は全社	△481	—	△470	△413	—	67	—
営業利益合計	△1,659	△8.3%	△440	△29	△0.2%	1,629	—

流動化事業の概況

✓ 投資用不動産2件、開発用不動産2件の引渡しを完了。

✓ 4件の販売・引渡しが第3四半期以降へと変更となり、期初の計画値から下振れ。

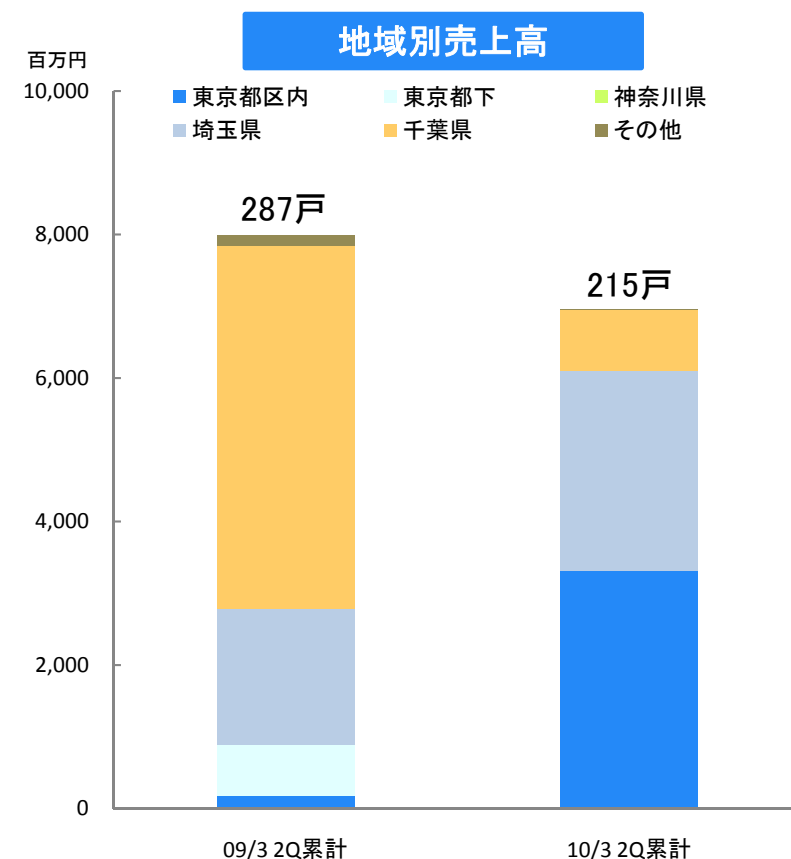
(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期		
	第2Q累計	第2Q累計	第2Q累計		
	実績	期初計画	実績	前年同期比	
			計画比		
売上高	4,764	7,940	4,113	△13.7%	△48.2%
売上総利益	△419	630	419	—	△33.4%
営業利益	△1,076	390	286	—	△26.7%



マンション販売事業の概況

- ✓ 新築物件「ルネサンス葛西デュアルフォート(全52戸)」は竣工時完売。その他、自社の在庫販売を中心に215戸(前年同四半期比72戸減)の引渡し。
- ✓ 広告宣伝費等の抑制により、営業黒字を確保。
- ✓ 在庫販売は順調⇒09年9月末における完成済・未契約在庫は18戸。

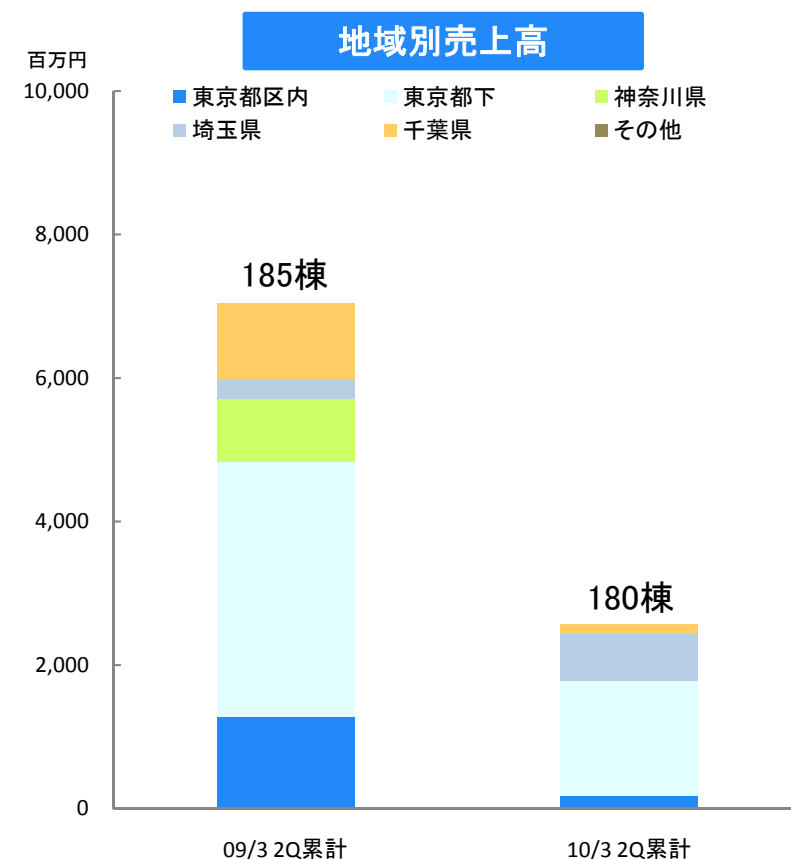
(単位:百万円)	2009/3期	2010/3期			
	第2Q累計 実績	第2Q累計 期初計画	第2Q累計		
			実績	前年同期比	計画比
売上高	8,014	9,740	6,991	△12.8%	△28.2%
売上総利益	1,573	1,870	935	△40.5%	△50.0%
営業利益	△333	△20	46	—	—



戸建販売事業の概況

- ✓ 戸建分譲のほか、顧客ニーズに合わせ宅地分譲の販売も進めた結果、売上・利益ともに期初計画を上回る着地。
- ✓ 営業所の統廃合等による収益構造の見直しにより、営業黒字を確保。

(単位:百万円)	2009/3期		2010/3期		
	第2Q累計 実績	第2Q累計 期初計画	第2Q累計		
			実績	前年同期比	計画比
売上高	7,057	2,110	2,577	△63.5%	22.2%
売上総利益	1,094	△20	323	△70.5%	—
営業利益	428	△250	122	△71.4%	—

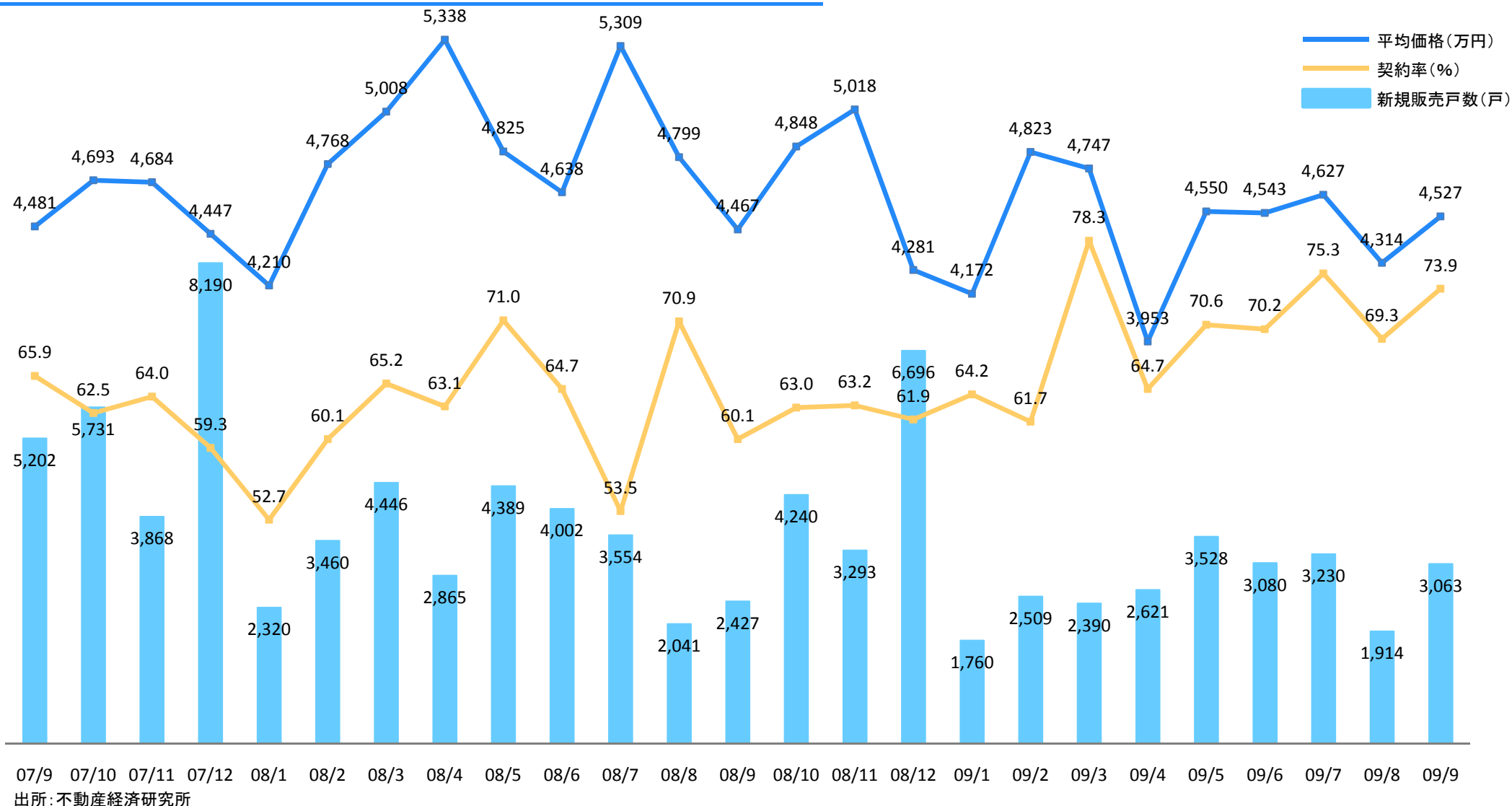


Ⅱ. 事業環境データ

首都圏マンション市場動向①

- 新規販売戸数は25ヶ月ぶりに前年同月より増加。
- 平均価格は下落、契約率は上昇傾向。

首都圏／分譲マンション新規販売戸数・契約率・平均価格月次推移

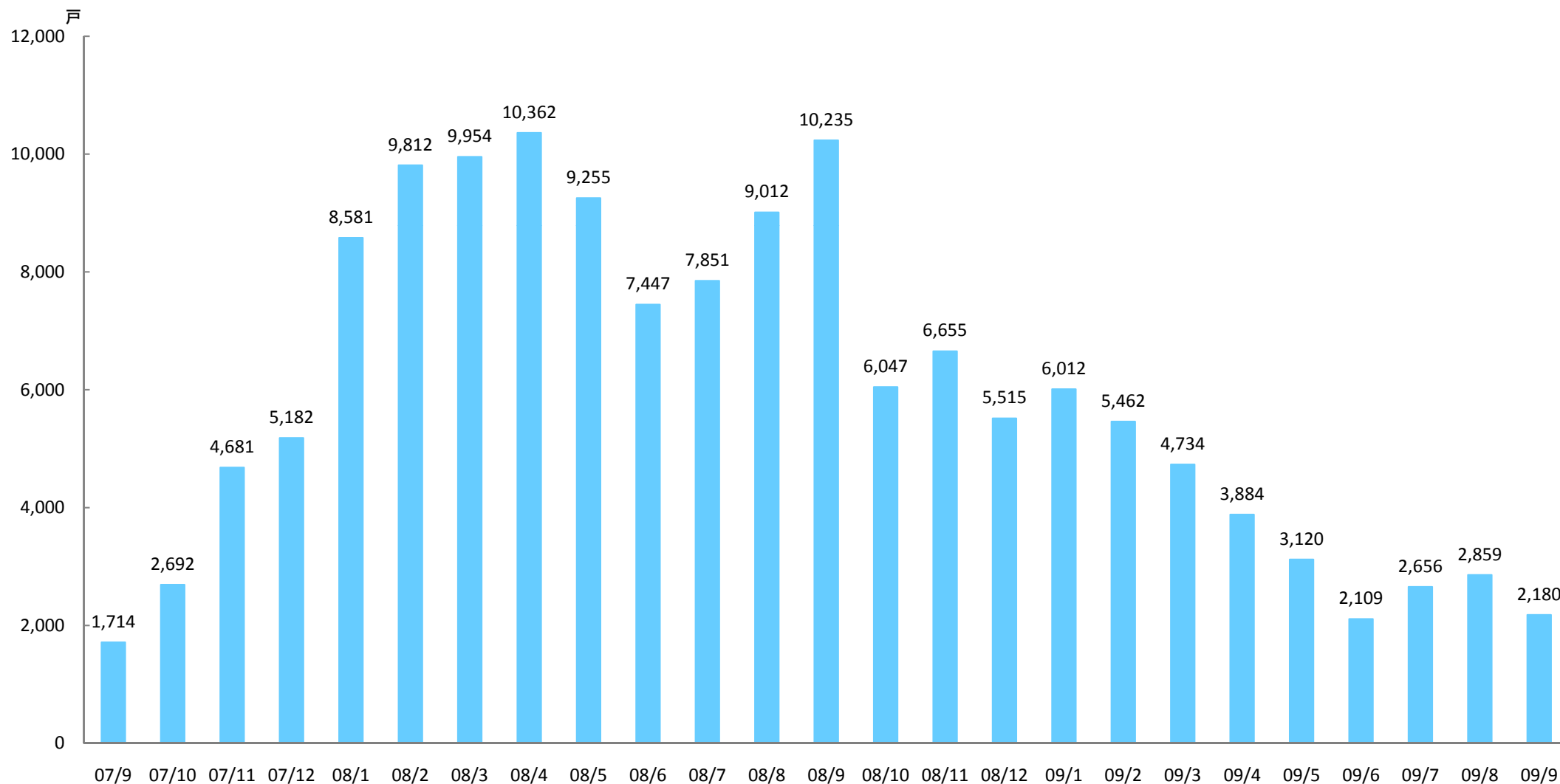


出所:不動産経済研究所

首都圏マンション市場動向②

■ 首都圏マンション着工戸数は、2008年に入り建築基準法改正前の水準に回復したものの、2009年1月以降は低下傾向が続く。

首都圏／分譲マンション着工戸数月次推移

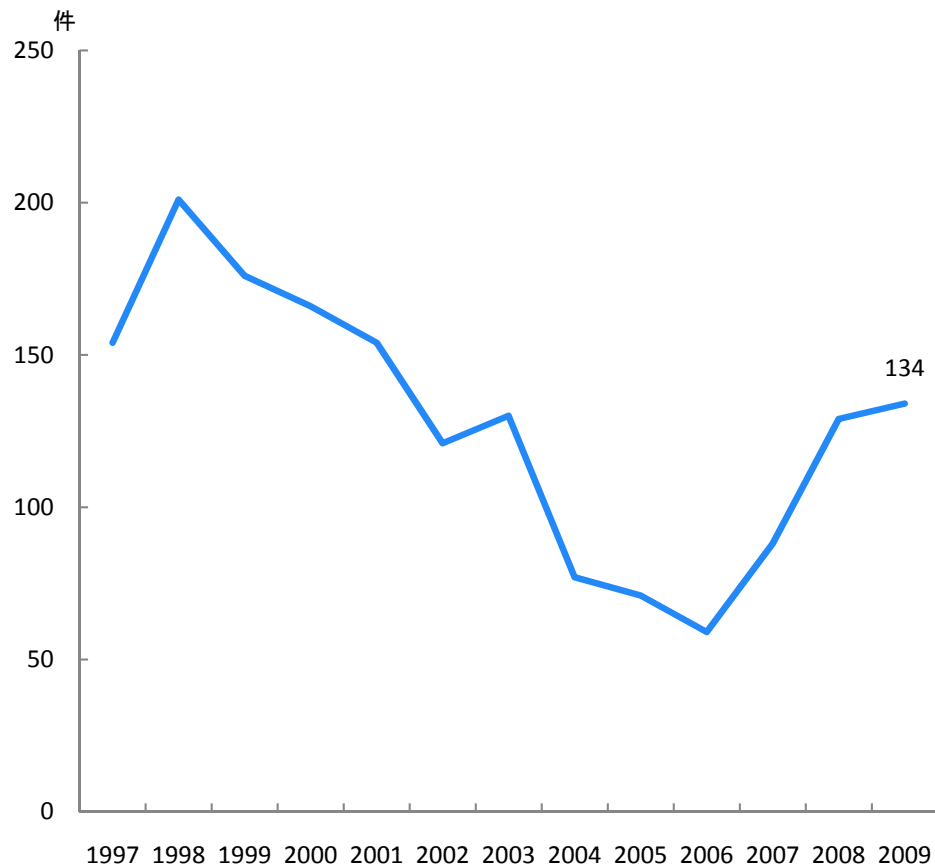


出所：国土交通省／住宅着工統計

不動産会社の倒産件数

- 2008年以降続いた不動産会社等の大型破綻には一服感があるが、その件数・負債総額は未だ高水準であり、その後の再生もスピード感が乏しい。
- 一時は一斉に放出されるとみられていた割安な不動産または不動産担保債権が、今後もじわじわと市場に放出されてくることが予想される。

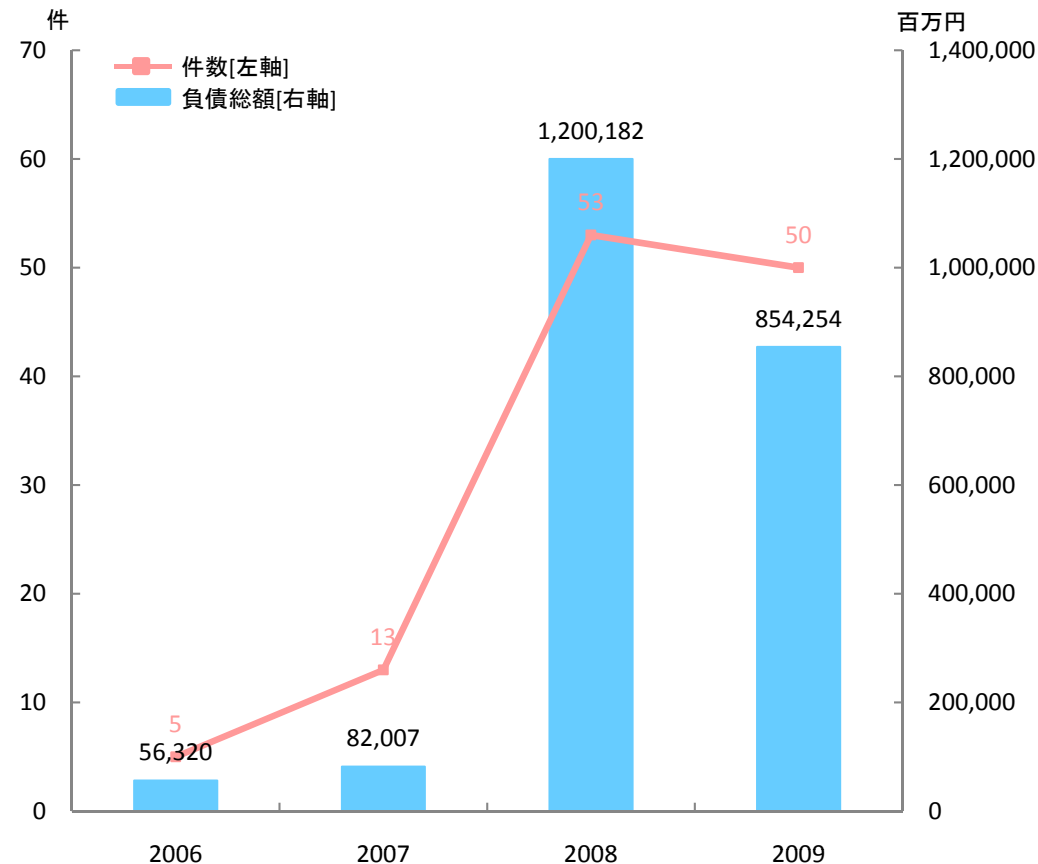
不動産会社の倒産件数の推移



注：建物売買業を集計

出所：帝国データバンク(直近値は2009年9月末)

マンション分譲会社の倒産件数・負債総額



出所：帝国データバンク(2009年は2009年9月末まで集計)

Ⅲ. 今後の戦略と2010年3月期の事業計画

景気動向

- 海外経済の持ち直しを背景に、国内企業の業況感に改善の動き。
- 一方、個人レベルでは雇用や所得環境の好転は未だ見られず、家計の消費マインドは引続き停滞気味。

国内不動産市場

- 一定規模以上の高額投資用不動産は、依然として需給ギャップが大きく、取引は停滞。
- オフィスは、需要を支える実体経済の回復如何。都心の大型ビルでは賃料調整により空室率上昇に歯止め。
- 一般事業会社、学校法人、宗教法人、個人投資家などは買い時感が高く、購買意欲は旺盛。
- マンション市場は、供給量の減少により、特に郊外エリアの一次取得者向け住戸の品薄感が強まる。
- 戸建市場においては、供給量の減少による品薄感により、適正価格物件の販売が好調。

国内不動産市場では、緩やかな回復の兆しが見えはじめており、不動産各社が回復期に向けた新しい戦略を展開していく。

新日本建物の戦略の方向性

基本方針

首都圏での住宅分譲ビジネスを基軸とした展開

短期回収型事業への経営資源の集中 ⇒ 投資効率の向上
 ⇒ 販売マーケットの変動リスクの低減

戦略の思考

当社の強み × 外部環境の変化 ⇒ 最適な成長モデルの確立

今後のコア事業

マンション買取再販事業

短期間で高い収益性と確実な資金回収が見込まれる事業。
 デベロッパーとしての調査・診断力、利害調整力、販売力等を最大限に発揮。

戸建販売事業

当社創業以来の事業であり、常に安定した収益実績を有する。
 供給エリア・商品企画等で独自のポジションを確立。

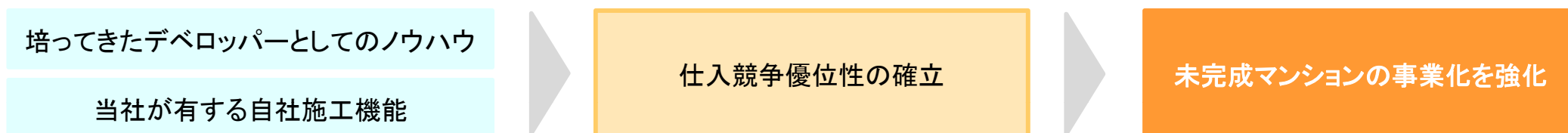
マンション買取再販事業への取り組み

- 独自のポジションと仕入競争優位性を持つ、マンション買取再販事業において、持続的成長力の基盤を確固たるものにする。

対象物件の考え方

物件状況	未完成マンション [新たな建設会社での 工事が必要]	未完成マンション [既存建設会社での 工事継続が可能]	完成マンション
購入形態	1棟	1棟	残住戸
物件規模	10～25億	10～25億	1～10億
事業化プレイヤー	(株)新日本建物	(株)新日本建物 中堅デベロッパー	(株)新日本建物 中堅デベロッパー 販売専門会社
物件の数	潜在的に多い	潜在的に多い	減少傾向
新日本建物の取組み	事業領域の拡大	メインターゲットとしてきた物件	

今後の取組み



マンション買取再販プロジェクト

■ 仕入競争優位性を確立させ、事業化プロジェクトの多様化を図り、収益機会を拡大。

No.	プロジェクト名	総戸数	販売期間 (予定)	売上高 (予定)	取得時の状態	建物の残工事	外観
		当社販売戸数					
1	レヴィ亀戸 (東京都江東区)	78戸	8ヶ月	約21億円	未完成	既存の建設会社にて対応	
		78戸					
2	ルイシャトレ戸田公園 セस्ता (埼玉県戸田市)	70戸	2ヶ月 (販売完了)	約11億円	完成済	—	
		35戸					
3	ヴィラ港北NT インディ8 (神奈川県横浜市)	8戸	2ヶ月	約3億円	未完成	既存の建設会社にて対応	
		8戸					
4	ルネサンス淵野辺 マナーハウス (神奈川県相模原市)	52戸	5ヶ月	約14億円	未完成	既存の建設会社にて対応	
		52戸					
5	白岡プロジェクト(仮称) (埼玉県白岡町)	54戸	5ヶ月	約10億円	未完成	自社施工にて対応	
		54戸					

「経営基盤強化プロジェクト」トピックス

- 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により総額18億円の事業資金を調達

■ 新株式及び新株予約権の発行

- I. 払込期日 ⇒ 2009年7月10日
- II. 新株式による資金調達 ⇒ 約1億円
- III. 新株予約権による資金調達 ⇒ 約4億円
- (新株予約権の発行総額 ⇒ 約15億円)

■ 新株式の発行

- I. 払込期日 ⇒ 2009年10月21日
- II. 新株式による資金調達 ⇒ 約13億円

新株予約権に代わる資金調達として、自己資本の充実を短期間で実現
 ※2009年11月12日に、残存する新株予約権の全部の取得及び消却の手續きが完了。

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

【フィンテック グローバル(株)】

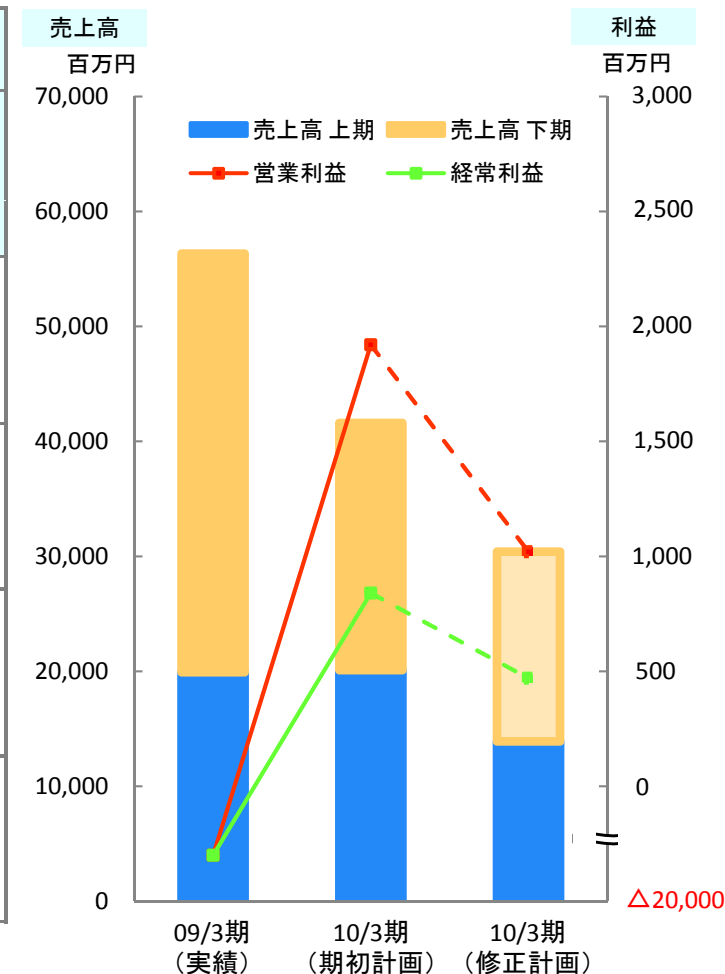
東京証券取引所マザーズ上場企業で、投資銀行事業、再保険保証事業、不動産関連事業を展開。資金調達の市場において、銀行と信枠を超えた資金調達スキームなど、高度な金融技術を駆使したストラクチャードファイナンスによるファイナンスアレンジを提供しており、その専門性には定評がある。

企業成長を支える財務基盤と多様な資金調達ルートの確立

2010年3月期通期計画の修正

■ 下期は、マンション買取再販事業において完成マンションのほか、未完成マンションの物件取得を積極的に進める一方で、期中に取り込める物件の数を保守的に見直し、通期計画を修正。

(単位:百万円)	2009/3期 実績	2010/3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	56,337	41,600	30,400	△11,200	△26.9%	△46.0%
営業利益	△16,420	1,920	1,020	△900	△46.9%	—
経常利益	△16,177	840	470	△370	△44.0%	—
当期純利益	△18,909	800	450	△350	△43.8%	—

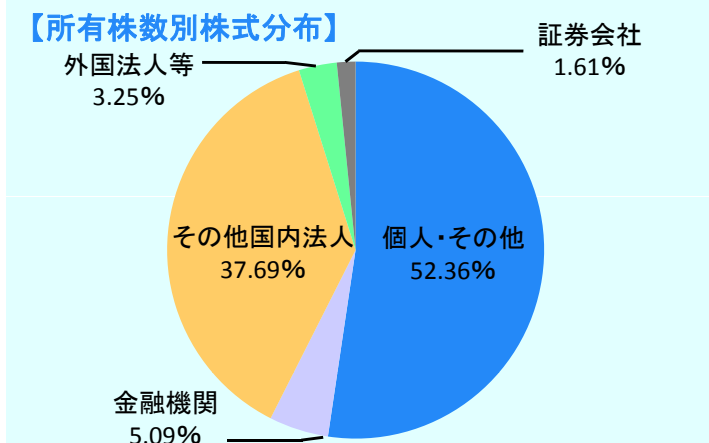


IV. 新日本建物の概要

会社概要

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	65億9,034万円
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 壽松木 康晴
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】49名 【連結】99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	38,233,566株（2009年11月12日現在 61,347,686株）
株主	11,927人

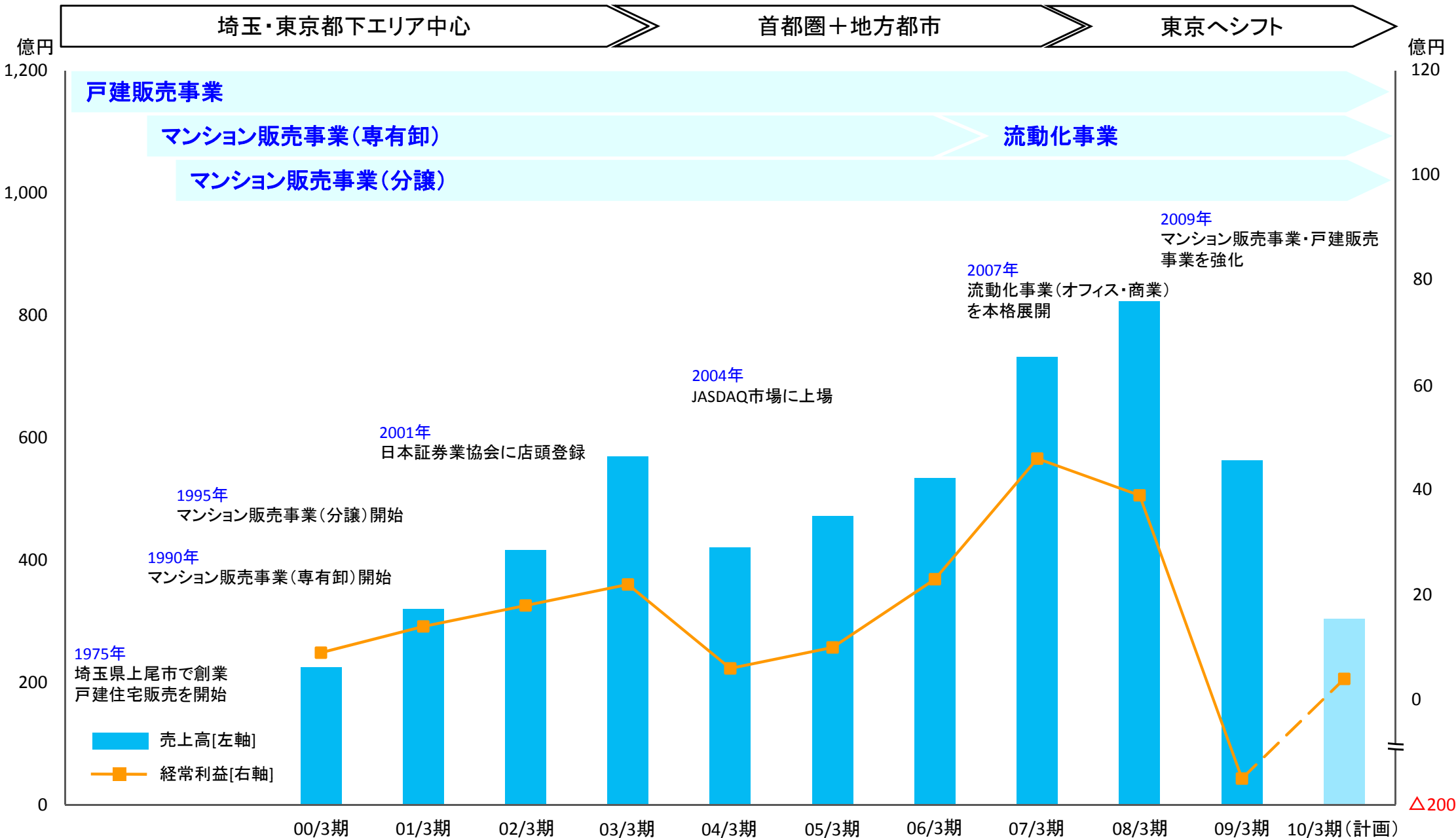
(株)コロンブス	11,043,000株	28.88%
村上 三郎	3,202,400株	8.38%
(株)ハイビレッジ	1,700,000株	4.45%
日本証券金融(株)	1,401,200株	3.66%
RBC DEXIA INVESTOR SERVICES TRUST LONDON-CLIENTS ACCOUNT	860,600株	2.25%



※2009年9月末現在

新日本建物の事業の変遷

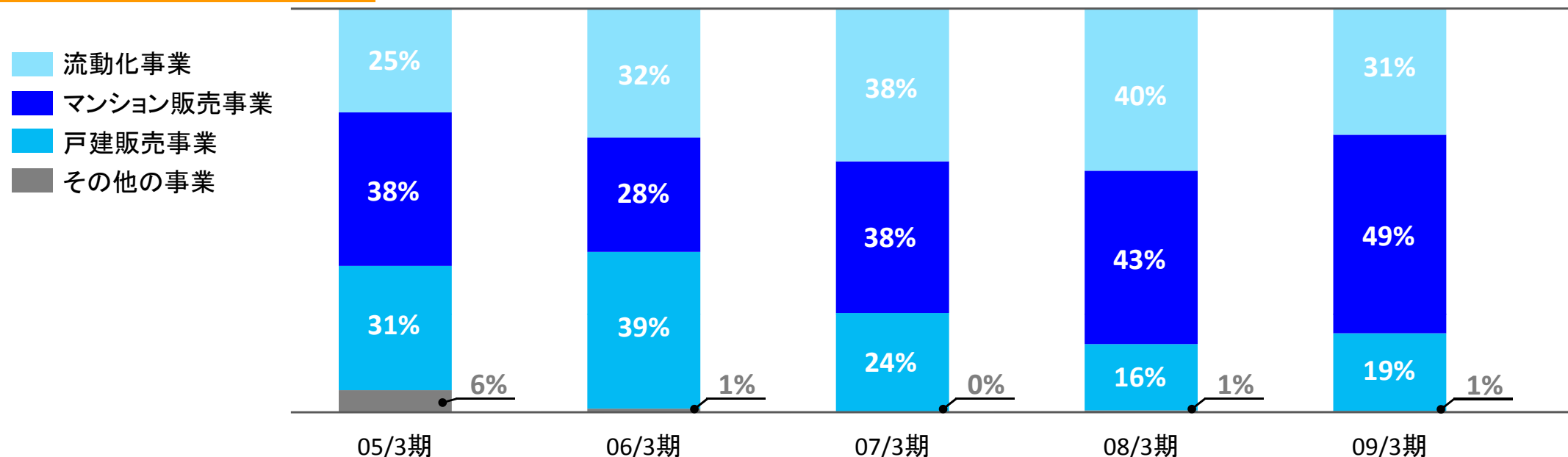
変化する事業環境への柔軟な適応力と、多彩な開発力により利益成長を図ってきた



新日本建物のビジネスモデル

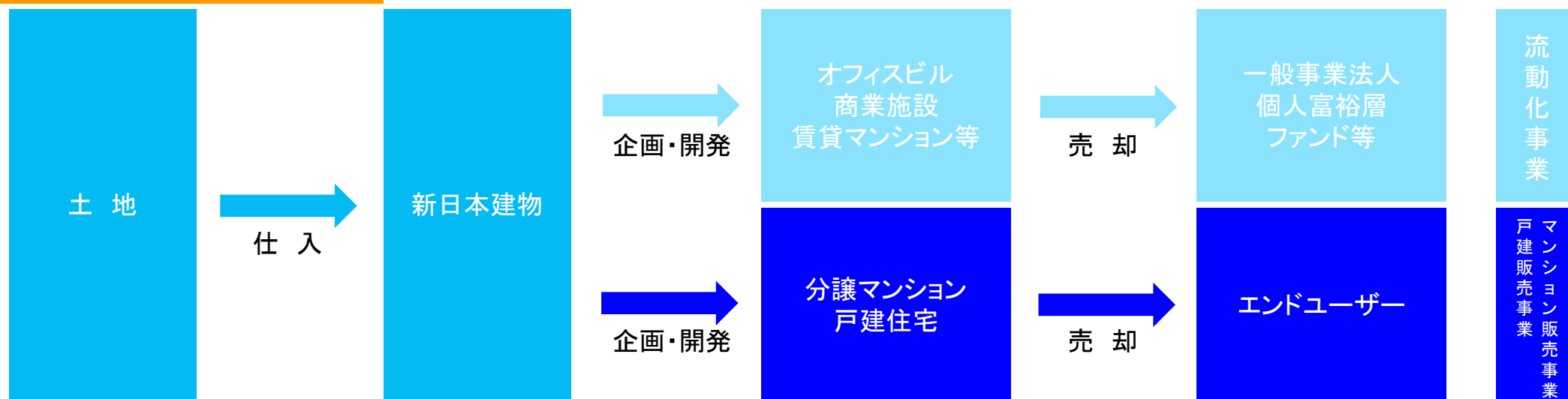
今後の有望分野へと経営資源を集中させるポートフォリオ経営を採用

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



【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。