



SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.

JASDAQ

Stock Code : 8893

SHIN-NIHON
TATEMONO
CO., Ltd.

2011年3月期決算説明資料

2011年5月30日(月)

株式会社新日本建物



RENAISSANCE TOTSUKA TERRACE / Image

この度の東日本大震災で被災された皆様に、
心よりお見舞い申し上げます。

被災地域の日も早い復興の一助となるよう
新日本建物グループも尽力してまいります。

新日本建物グループ

I.	2011年3月期連結決算概要	—	P. 3
II.	事業環境データ	—	P. 11
III.	事業再生計画の進捗状況	—	P. 15
IV.	新日本建物の概要	—	P. 25

I. 2011年3月期連結決算概要

2011年3月期決算のポイント

貸借対照表

- B/Sのスリム化及び手元資金の拡充により、財務基盤の大幅改善を実現。
 - ⇒ ① 資産売却によるバランスシートの圧縮
 - ② 各金融機関による支援の実施
 - ③ 第三者割当増資の実施

損益計算書

- たな卸資産評価損の計上などにより、当期純損失となったものの、赤字幅は縮小。
- マンション・戸建販売事業における売上総利益率が改善。
- 連結子会社で今後発生が見込まれる損失処理を実施。
 - ⇒ 財務改善の最終処理が完了

連結貸借対照表

(単位:百万円)	2010/3期		2011/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	768	5.0%	1,331	15.0%	562
販売用不動産	855	5.6%	529	6.0%	● △326
仕掛販売用不動産	9,913	65.0%	6,297	71.2%	● △3,615
その他	1,458	9.6%	101	1.1%	△1,357
流動資産合計	12,995	85.2%	● 8,258	93.3%	△4,736
固定資産合計	2,249	14.8%	590	6.7%	△1,658
資産合計	15,244	100.0%	8,849	100.0%	△6,395
支払手形・買掛金	230	1.5%	97	1.1%	△132
借入金(短期・1年内)	8,829	57.9%	1,830	20.7%	● △6,998
1年内償還予定社債	100	0.7%	—	—	● △100
その他	771	5.1%	695	7.8%	△76
流動負債合計	9,931	65.2%	● 2,624	29.6%	△7,307
長期借入金	4,323	28.3%	5,143	58.1%	● 819
その他	560	3.7%	192	2.2%	△367
固定負債合計	4,883	32.0%	5,335	60.3%	452
負債合計	14,815	97.2%	7,959	89.9%	△6,855
資本金	7,338	48.1%	854	9.7%	● △6,484
資本剰余金	901	5.9%	1,246	14.1%	● 345
利益剰余金	△7,816	△51.2%	△1,203	△13.6%	● 6,613
その他	5	0.0%	△8	△0.1%	△14
純資産合計	429	2.8%	● 889	10.1%	459
負債純資産合計	15,244	100.0%	8,849	100.0%	△6,395

● **販売用不動産の減少**

【11/3期末内訳】

流動化 : 一百万円 … 一件
 マンション販売 : 5億29百万円 … 27戸
 戸建販売 : 一百万円 … 一棟

● **仕掛販売用不動産の減少**

【11/3期末内訳】

流動化 : 55億28百万円
 マンション販売 : 5億50百万円
 戸建販売 : 2億19百万円
 合計 : 62億97百万円

● **有利子負債残高の状況**

10/3期末 132億53百万円
 11/3期末 69億74百万円
 増減 △62億78百万円

● **流動比率が314.7%に増加**

● **欠損填補及び第三者割当増資(17億円)の実施**

● **自己資本比率が10.1%に向上**

連結損益計算書

(単位:百万円)	2010/3期		2011/3期			
	通期		通期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	22,808	100.0%	9,736	100.0%	△13,071	△57.3%
売上原価	19,895	87.2%	● 9,922	101.9%	△9,973	△50.1%
売上総利益	2,912	12.8%	△185	△1.9%	△3,098	—
販売管理費	3,145	13.8%	● 2,170	22.3%	△974	△31.0%
営業利益	△232	△1.0%	△2,356	△24.2%	△2,123	—
営業外収益	444	1.9%	162	1.7%	△282	△63.5%
営業外費用	966	4.2%	● 348	3.6%	△618	△64.0%
経常利益	△754	△3.3%	△2,542	△26.1%	△1,788	—
特別利益	45	0.2%	● 3,310	34.0%	3,264	—
特別損失	1,696	7.4%	● 1,899	19.5%	203	12.0%
税引前利益	△2,404	△10.5%	△1,131	△11.6%	1,273	—
法人税等	5	0.0%	103	1.1%	97	—
当期純利益	△2,410	△10.5%	△1,235	△12.7%	1,175	—

● **たな卸資産評価損を含む**
17億10百万円(11/3期累計額)

● **販売管理費の内訳**

(単位:百万円)	10/3期	11/3期	増減額
人件費	810	558	△252
販売手数料	470	181	△288
広告宣伝費	781	438	△342
その他	1,083	992	△91
合計	3,145	2,170	△974

● **営業外費用の内訳**

(単位:百万円)	10/3期	11/3期	増減額
支払利息	729	319	△409
その他	237	29	△208
合計	966	348	△618

● **11/3期 特別利益の主な内容**

金融機関による債務免除益 28億28百万円
役員退職慰労引当金戻入額 3億76百万円

● **11/3期 特別損失の主な内容**

前渡金評価損 10億50百万円
減損損失 5億8百万円

セグメント別売上高・営業利益

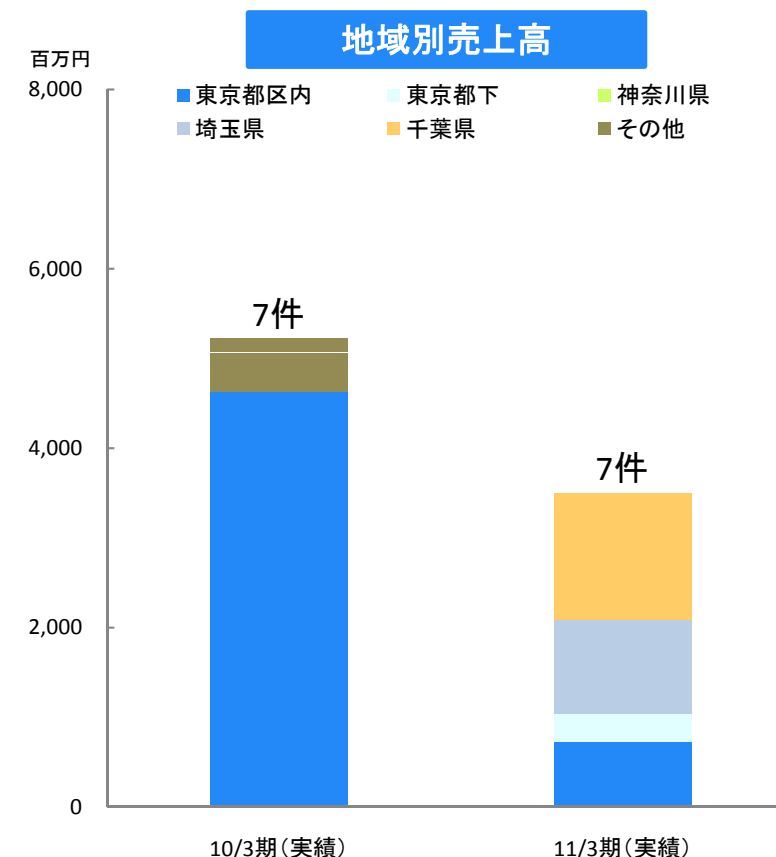
- ✓ その他の事業において、建築請負案件の増加が牽引し、赤字幅が縮小。
- ✓ 流動化事業は、たな卸資産評価損の計上により、大幅な減益。

【売上高】 (単位:百万円)		2010/3期		2011/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	5,224	22.9%	3,493	35.9%	△1,730	△33.1%	
マンション販売事業	14,184	62.2%	5,265	54.1%	△8,919	△62.9%	
戸建販売事業	2,822	12.4%	392	4.0%	△2,429	△86.1%	
その他の事業	577	2.5%	584	6.0%	7	1.2%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	22,808	100.0%	9,736	100.0%	△13,071	△57.3%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2010/3期		2011/3期			
		通期		通期		前期比	
		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	46	0.9%	△1,548	△44.3%	△1,594	—	
マンション販売事業	738	5.2%	218	4.2%	△520	△70.4%	
戸建販売事業	47	1.7%	△92	△23.6%	△140	—	
その他の事業	△160	△27.8%	△36	△6.3%	123	—	
消去又は全社	△904	—	△898	—	6	—	
営業利益合計	△232	△1.0%	△2,356	△24.2%	△2,123	—	

流動化事業の概況

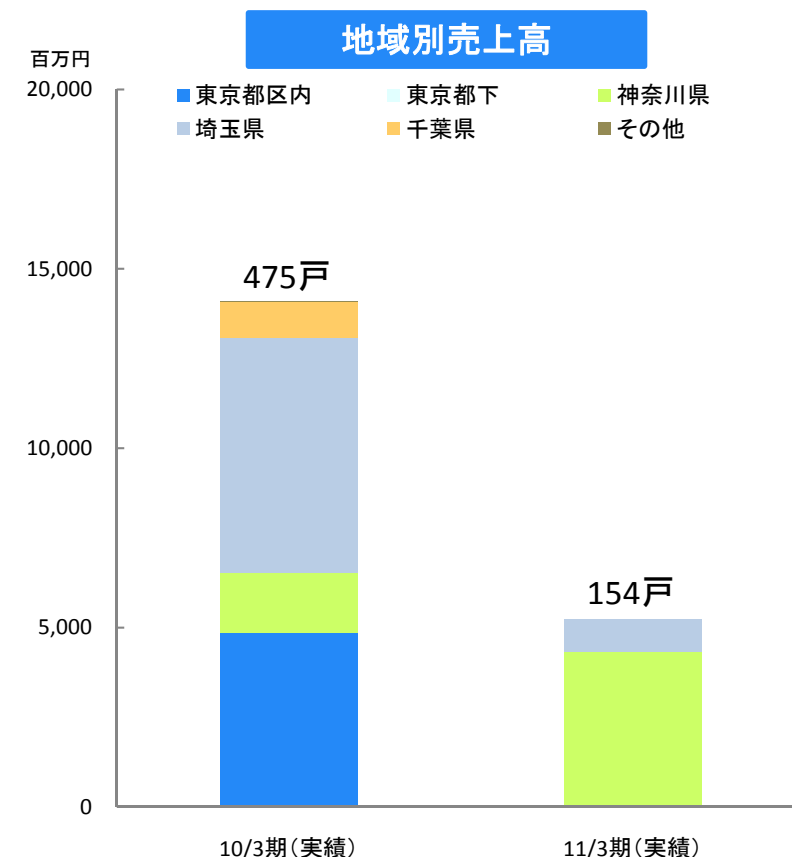
(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期		
	実績	実績	増減額	
			増減額	増減率
売上高	5,224	3,493	△1,730	△33.1%
売上総利益	240	△1,381	△1,621	—
売上総利益率	4.6%	△39.5%	—	—
営業利益	46	△1,548	△1,594	—
営業利益率	0.9%	△44.3%	—	—



- ✓ 当期は、投資用不動産1件、開発用不動産6件の引渡しを完了。
- ✓ 当期において、たな卸資産評価損16億53百万円(当期累計額)を計上。
⇒ 損失処理に目途

マンション販売事業の概況

(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	14,184	5,265	△8,919	△62.9%
売上総利益	2,310	1,032	△1,277	△55.3%
売上総利益率	16.3%	19.6%	3.3pt	—
営業利益	738	218	△520	△70.4%
営業利益率	5.2%	4.2%	△1.0pt	—

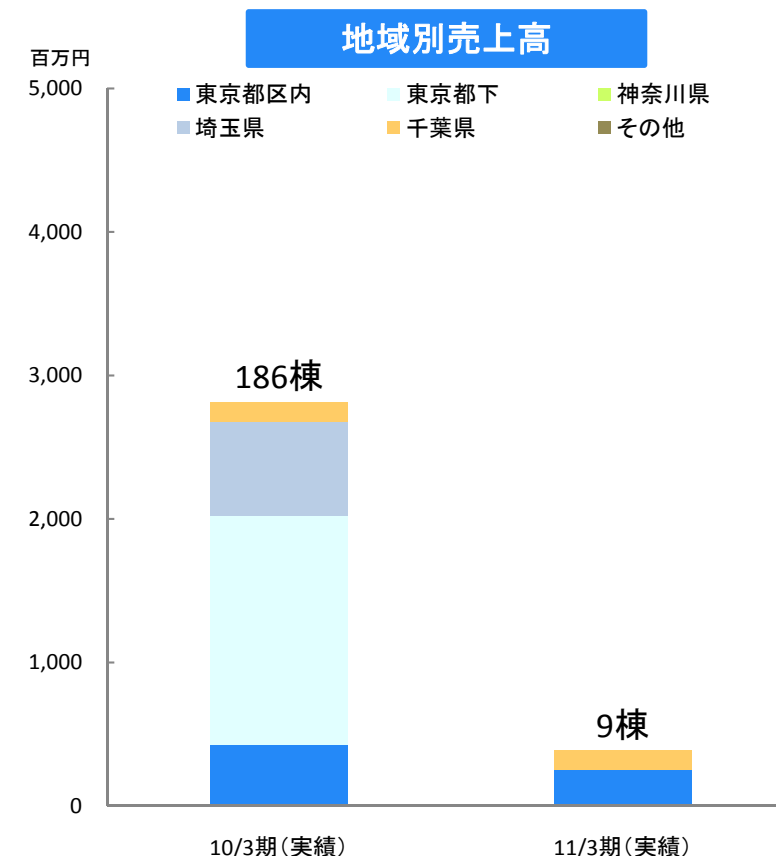


✓ 当期は、4棟・154戸(前期比4棟・321戸減)の引渡し。
⇒ 自社開発物件59戸、買取再販物件95戸

✓ 売上総利益率が改善。⇒ 前期に比べ3.3ptアップの19.6%

戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2010/3期	2011/3期		
	実績	実績	増減額	
			増減額	増減率
売上高	2,822	392	△2,429	△86.1%
売上総利益	354	77	△277	△78.3%
売上総利益率	12.6%	19.6%	7.0pt	—
営業利益	47	△92	△140	—
営業利益率	1.7%	△23.6%	—	—



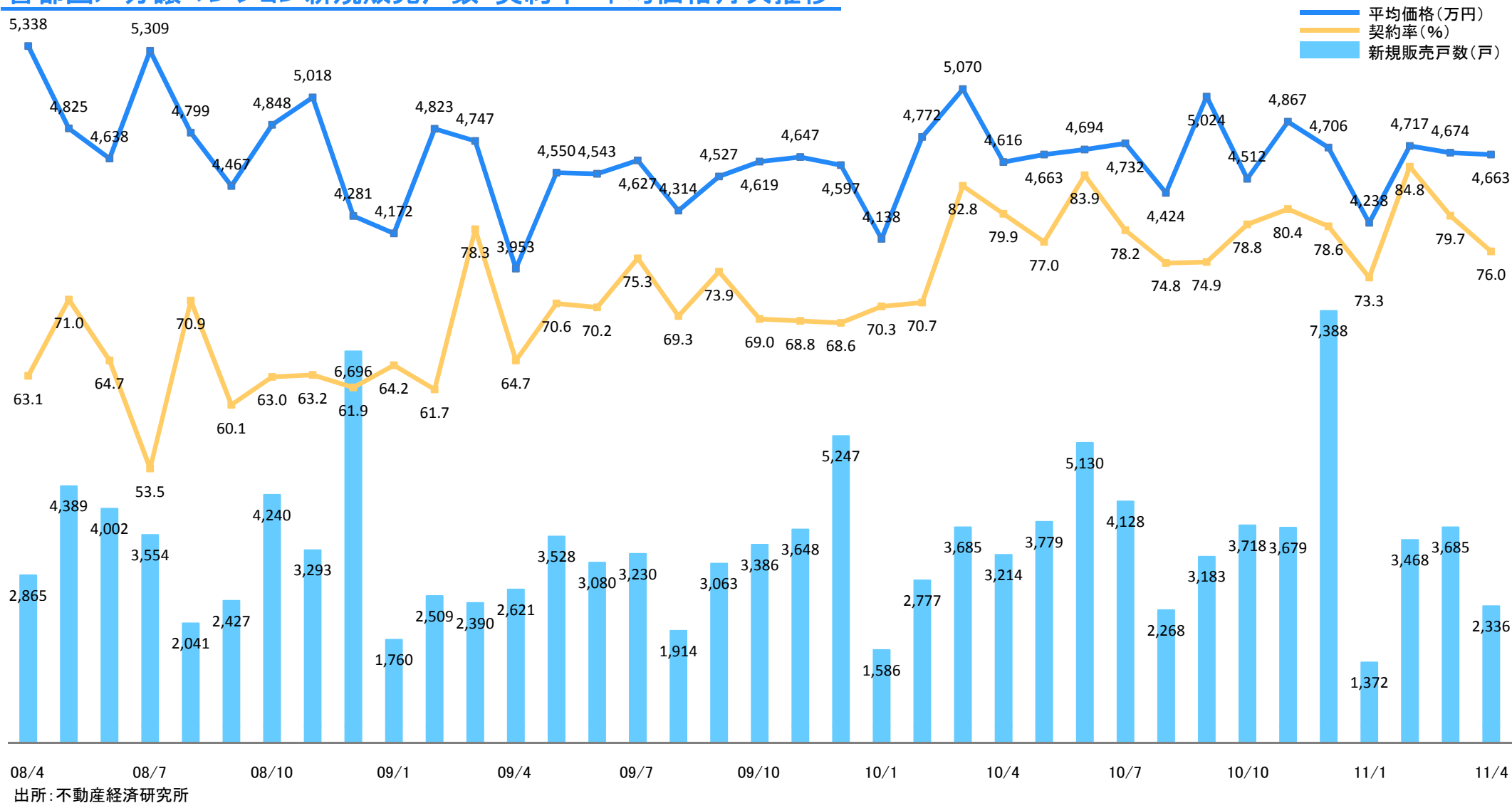
- ✓ 当期は、9棟の引渡し(前期比177棟減)。
- ✓ 売上総利益率が改善。=> 前期に比べ7.0ptアップの19.6%

II. 事業環境データ

首都圏マンション市場動向①

- 2010年(1月～12月)の販売戸数は前年比22.4%増加の44,535戸となり、6年ぶりに前年実績を上回る。
- 契約率は好不調の基準とされる70%を16ヶ月連続で上回る。

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

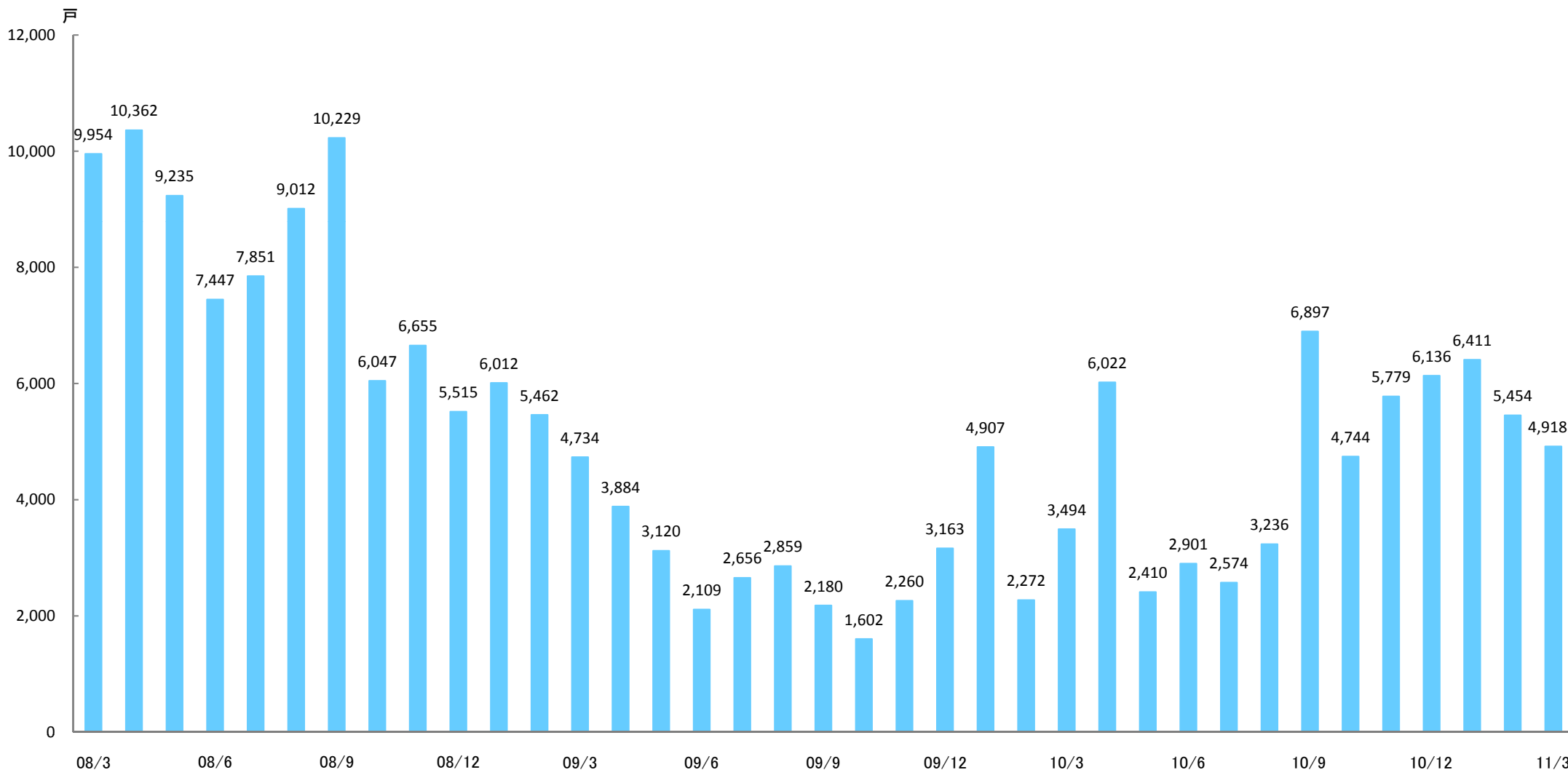


出所:不動産経済研究所

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回復基調にあり、2010年(1月～12月)は前年に比べ28.3%増加の51,372戸の着工。

首都圏／分譲マンション着工戸数月次推移

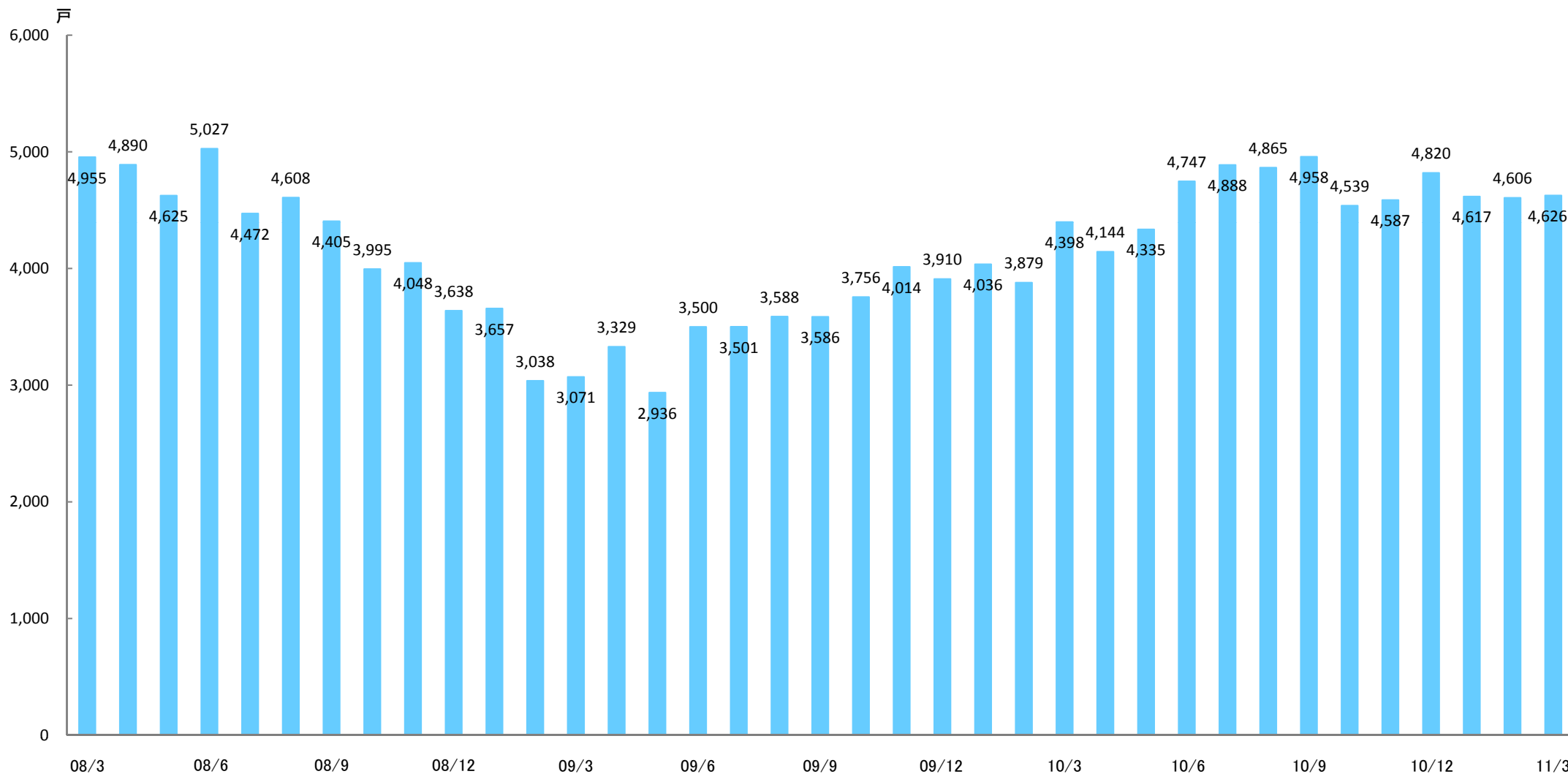


出所：国土交通省／住宅着工統計

首都圏戸建市場動向

■ 首都圏分譲戸建着工棟数はリーマンショック前と同レベルに戻り、2010年(1月～12月)は前年に比べ29.4%増加の54,196棟の着工。

首都圏／分譲戸建着工棟数月次推移



出所: 国土交通省／住宅着工統計

III. 事業再生計画の進捗状況

2011年3月14日付『「東北地方太平洋沖地震」の影響に関するお知らせ』にて開示いたしました通り、現時点において当社グループに重大な被害はありません。

■ 現時点における被害状況について

- ✓ 東北エリアに営業拠点はなく、人的被害の発生なし
- ✓ 東北エリアで販売中及び保有不動産なし
- ✓ 現在販売中及び工事中のマンション・戸建住宅において今後の分譲スケジュールに影響を及ぼす被害の発生なし
- ✓ 過去に販売したマンション・戸建住宅における被害は、有償によるアフター対応を実施

■ 今後について

- ✓ マンション・戸建住宅の建築工事については、建築資材の調達や工事期間中の電力の供給制約が工期やコストに影響を及ぼす可能性は否定できないものの、施工業者と緊密な連携を取り、より一層の綿密なスケジュール管理を行い事業を推進

事業進捗状況

- 住居系オールラウンドプレイヤーとしての再生を図るべく、コアビジネスへの集中を図り、事業再生を推進。

最近のトピックス

【マンション】

- 3月 「(仮称)ふじみ野プロジェクト(54戸)」の新規着工
- 5月 「ルネサンス西小岩(27戸)」の新規販売

【戸建】

- 4月 「ルネタウン江東亀戸(9棟)」の新規販売

【専有卸】

- 4月 マンション用地「江戸川船堀プロジェクト」の売却完了

【経営】

- 1月 「学生マンションのパイオニア」である(株)ジェイ・エス・ビーとの業務提携
- 2月 事業用地仕入の戦力強化策として、仕入担当者(キャリア・シニア採用)の増員募集を実施

資本の状況

- 資本増強による債務超過の解消。
- 減資・減準備金による欠損填補。

純資産(連結)の推移

2010年3月期末
(実績)

2010年9月期末
(実績)

2010年12月期末
(実績)

2011年3月期末
(実績)

純資産 4億円

純資産 8億円

純資産 8億円

※ 保有不動産の評価価額の洗い直し等を行い、評価損等を計上

純資産 △32億円

※ 事業再生計画における資本増強策を実施

< 内 訳 >

資本金	73億円
資本剰余金	9億円
利益剰余金	△78億円
その他	0億円

資本金	73億円
資本剰余金	9億円
利益剰余金	△114億円
その他	△0億円

資本金	81億円
資本剰余金	17億円
利益剰余金	△91億円
その他	△0億円

※ 減資等を実施

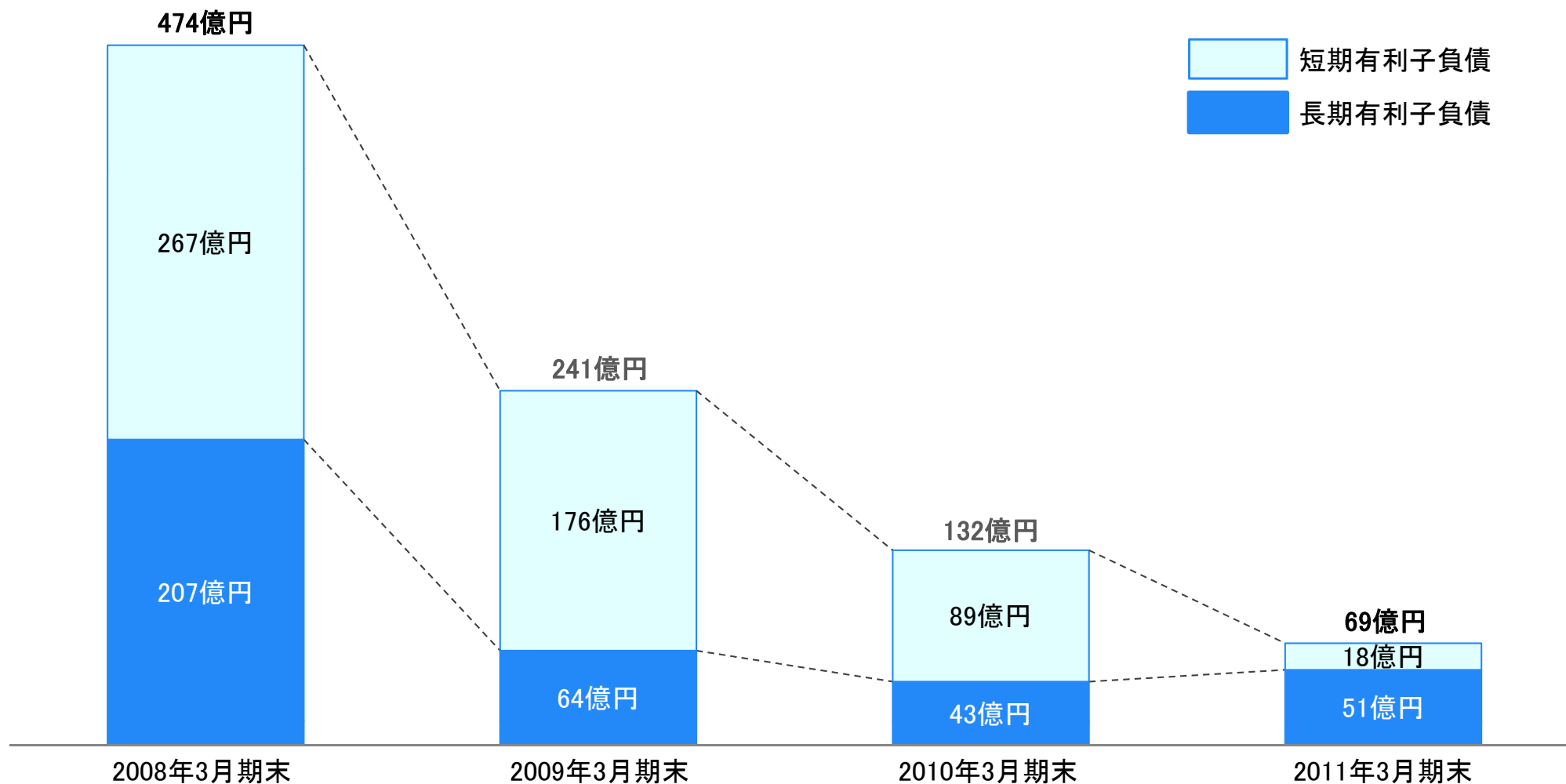
資本金	8億円
資本剰余金	12億円
利益剰余金	△12億円
その他	△0億円

※「その他」は1億円未満

有利子負債の状況

- 資産売却などによる、有利子負債の大幅圧縮。
- 金融機関からの支援により、長短のバランス改善。

有利子負債残高(連結)の推移



事業環境の認識

- ① 住宅購入マインドは、景気の先行き不透明感・不動産の先安観の強まりから、いわゆる「買い時指数」が低下
- ② 震災後、事業用地仕入や販売を自粛していたプレイヤーが、順次活動再開
- ③ 実需層では、住まいに対する「安全・安心」への意識の高まりなどにより、底堅く住宅購入を検討する動きが顕在
- ④ 建築工事において、震災に起因する工期遅延やコスト上昇などの懸念

当社の方針

- ✓ 投資効率の向上と販売マーケットの変動リスクの低減に重点を置いた短期回収型事業の推進
=> 底堅い需要のある住宅分譲市場において、マンション買取再販事業、戸建販売事業、専有卸事業に注力
- ✓ 事業用地の仕入活動においては物件調査の徹底、販売活動においては「安全・安心」に関する情報提供の徹底を図り、住宅供給を推進
- ✓ 実需層に向けた適正価格の供給によって、潜在需要喚起の促進
- ✓ 建築工事について、工期遅延やコスト上昇などのリスクを織り込んだ事業推進

当社グループの強み

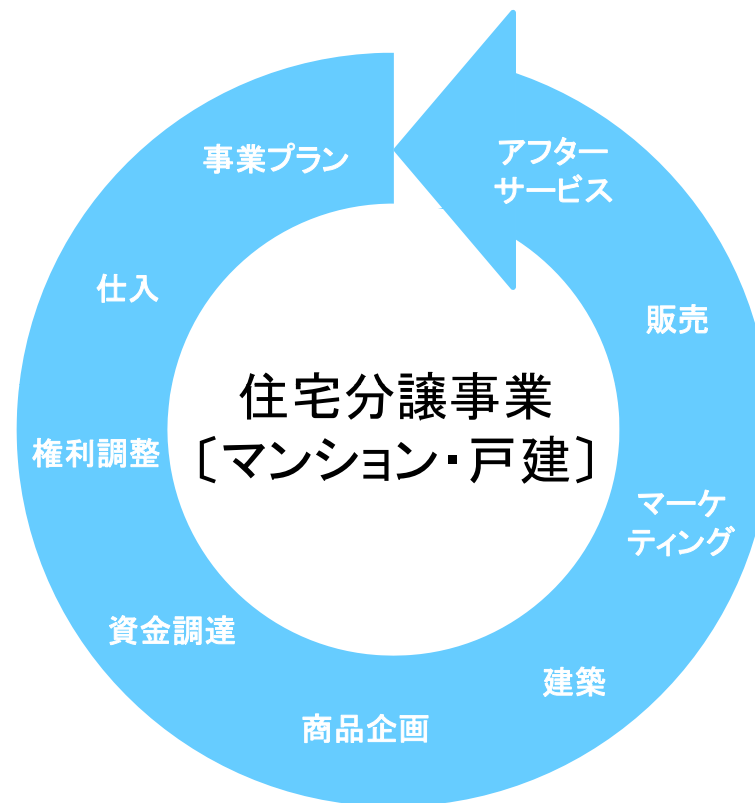
各進行セクションの内製化によって、一貫性とレベルアップを同時に図りつつプロジェクトを推進させる独自の組織体制

1 仕入力

当社スタッフの地域密着展開をはじめ、土地情報提供者との紐帯関係を深耕し、多様な仕入ルートを確認。
事業プランの立案をインハウスで実施し、的確・迅速に物件情報に対応。

2 再開発調整力

マンション・戸建開発用地の創出に要求される、地権者との権利調整、等価交換等のコンサルティング、区画整理等の煩雑な業務の豊富な実績。
権利調整は、自社で実施することで、コンプライアンスの確保とコストダウンが可能。



3 建築力

自社施工機能を有することで、品質を高い水準で維持しながらも合理化によるコストダウンを実現し、競争優位性を確保。マンション買取再販事業においては、事業化が難しい未完成物件の事業化を実現。

5 持続的成長力

仕入からアフターサービスまで一貫した供給体制によって、事業の継続的改善・向上に必要な措置を実施。
次期プロジェクトにアフターサービスで得た「お客様の声」を反映。

4 販売力

自社販売体制と周辺地域を熟知する外部委託業者とのリレーション保有によって、きめ細かいマーケティングを行い、顧客を囲い込む最適な販売戦略を展開。
また、蓄積した顧客情報を基に追客施策を実施し、ブランド力を醸成。

2012年3月期連結業績計画と計画比較

■ 2011年3月期業績による影響及び最近の事業環境等を勘案し、一部修正。

(単位:百万円)	2011年3月期			2012年3月期		
	計画 2010/11/25公表	実績	差異	計画 2010/11/25公表	今回計画	差異
売上高	14,103	9,736	△4,366	15,428	21,500	6,072
売上総利益	242	△185	△427	2,797	3,110	313
営業利益	△2,172	△2,356	△184	806	1,020	214
経常利益	△2,445	△2,542	△97	738	730	△8
当期純利益	△1,051	△1,235	△184	733	820	87

主な要因

- ✓ 売上高は、前期からのクリアランスより、流動化事業が32億57百万円、マンション販売事業が10億13百万円の増加に加え、専有卸物件の新規プロジェクトの増加を見込む。
- ✓ 利益面は、販売管理費及び支払利息を増加。一方、当期純利益は、2010/11/25公表の計画に織り込んでいた連結子会社の損失を前期(2011年3月期)に引当計上したことにより、上方修正。

2012年3月期連結業績計画(セグメント別)

【売上高】 (単位:百万円)		2011/3期		2012/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	計画	構成比	増減額	増減率
流動化事業	3,493	35.9%	11,910	55.4%	8,416	240.9%	
マンション販売事業	5,265	54.1%	7,040	32.8%	1,774	33.7%	
戸建販売事業	392	4.0%	2,520	11.7%	2,127	541.4%	
その他の事業	584	6.0%	30	0.1%	△554	△94.9%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
売上高合計	9,736	100.0%	21,500	100.0%	11,763	120.8%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2011/3期		2012/3期			
		通期		通期		前期比	
		実績	営業利益率	計画	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△1,548	△44.3%	770	6.5%	2,318	—	
マンション販売事業	218	4.2%	800	11.4%	581	265.9%	
戸建販売事業	△92	△23.6%	230	9.1%	322	—	
その他の事業	△36	△6.3%	△160	△533.3%	△123	—	
消去又は全社	△898	—	△620	—	278	—	
営業利益合計	△2,356	△24.2%	1,020	4.7%	3,376	—	

- ✓ 流動化事業、マンション販売事業、戸建販売事業において、増収・増益を見込む。
- ✓ 流動化事業における長期滞留中物件について外部売却の目途をつける。

進行中プロジェクト

ルネサンス西小岩（マンション販売事業）

【概要】

所在地：東京都江戸川区西小岩2丁目

交通：JR総武線「小岩」駅 徒歩7分

総戸数：27戸

竣工予定：2011年9月

Point 1

「小岩」駅徒歩7分。徒歩5分圏内に便利施設が揃い、特にファミリー層に魅力的な住環境。

Point 2

全邸角住戸、南向き中心のプランニング。

Point 3

「ほしい設備」アンケートを基に、設備・仕様の希望を集めた、住まいづくりを実現。



ルネタウン江東亀戸（戸建販売事業）

【概要】

所在地：東京都江東区亀戸9丁目

交通：JR総武線「亀戸」駅 徒歩16分

総棟数：9棟

竣工予定：2011年6月～

Point 1

「亀戸」駅を含む、3路線利用可能。良好なアクセス性を持つ住宅街に立地。

Point 2

建物は次世代省エネ基準を超える省エネ性能を備えるなど、第三者評価を受けて取得する「住宅省エネラベル」基準を満たした住宅。

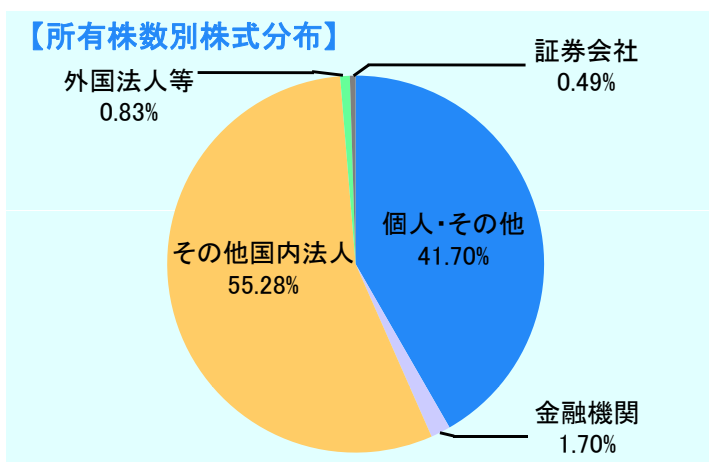


IV. 新日本建物の概要

会社概要

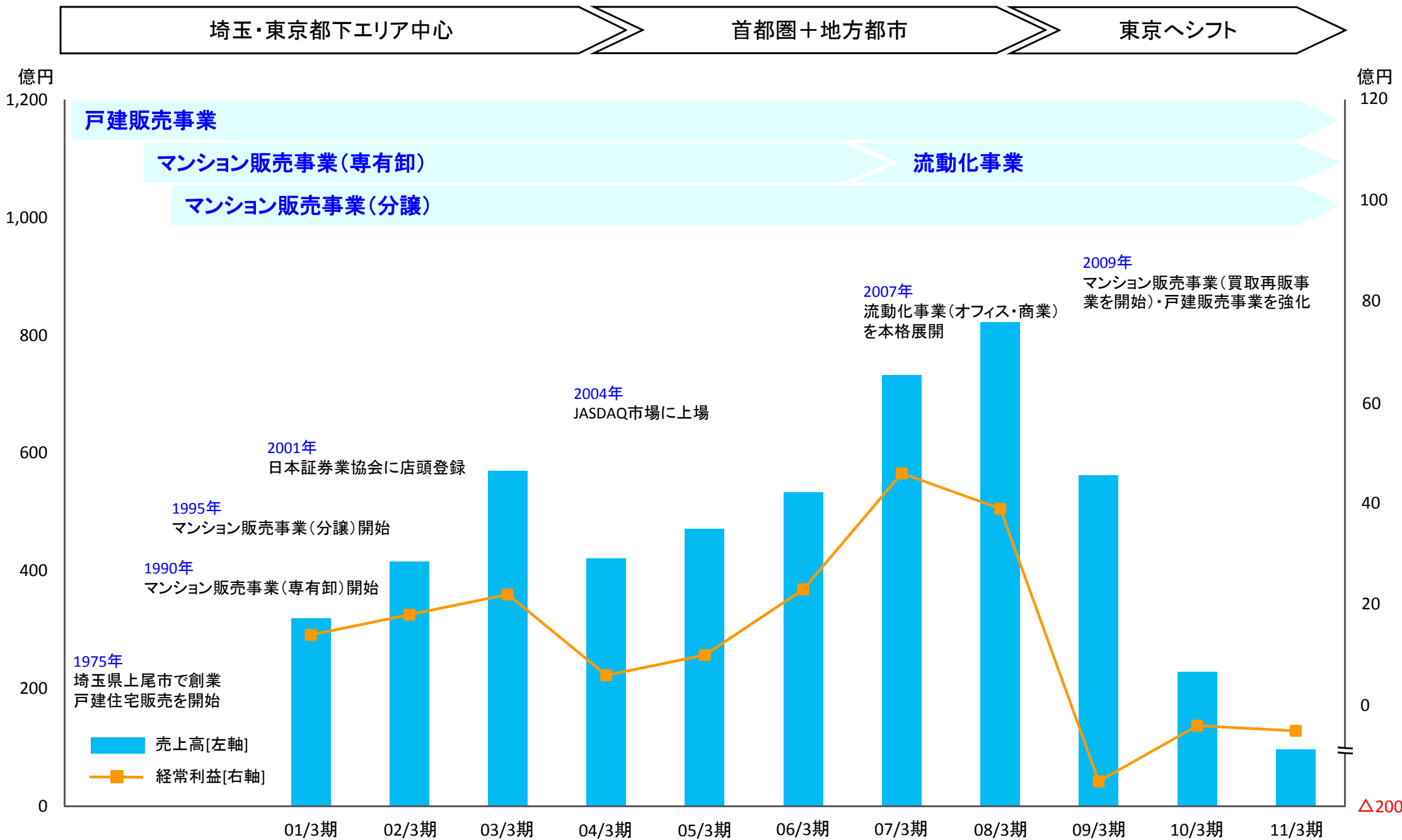
商号	株式会社新日本建物（英訳名 SHIN-NIHON TATEMONO CO.,Ltd.）
設立	1975(昭和50年)年4月8日
上場市場	JASDAQ スタンダード（証券コード8893）
資本金	8億5,450万円
代表者	代表取締役社長 兼 社長執行役員 壽松木 康晴
事業内容	マンション販売事業、戸建販売事業、流動化事業、その他の事業
決算期	3月31日
従業員数	【単体】54名 【連結】56名
所在地	本社 東京都渋谷区代々木二丁目1番1号 新宿マイズタワー18階 北関東支店 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目103番地 大宮大鷹ビル2階 立川営業所 東京都立川市栄町六丁目1番1号 立飛ビル1号館8階
発行済株式数	【普通株式】98,695,886株 【譲渡制限種類株式】877,200株 【A種優先株式(議決権なし)】599株

株主【普通株式】	9,969人
(株)東京ウエルズ	15,238,000株 15.44%
(株)ジェイ・エス・ビー	15,000,000株 15.20%
岡 正人	6,500,000株 6.59%
(株)アスク	5,000,000株 5.07%
大西 幸四郎	3,954,600株 4.01%



※2011年3月末現在

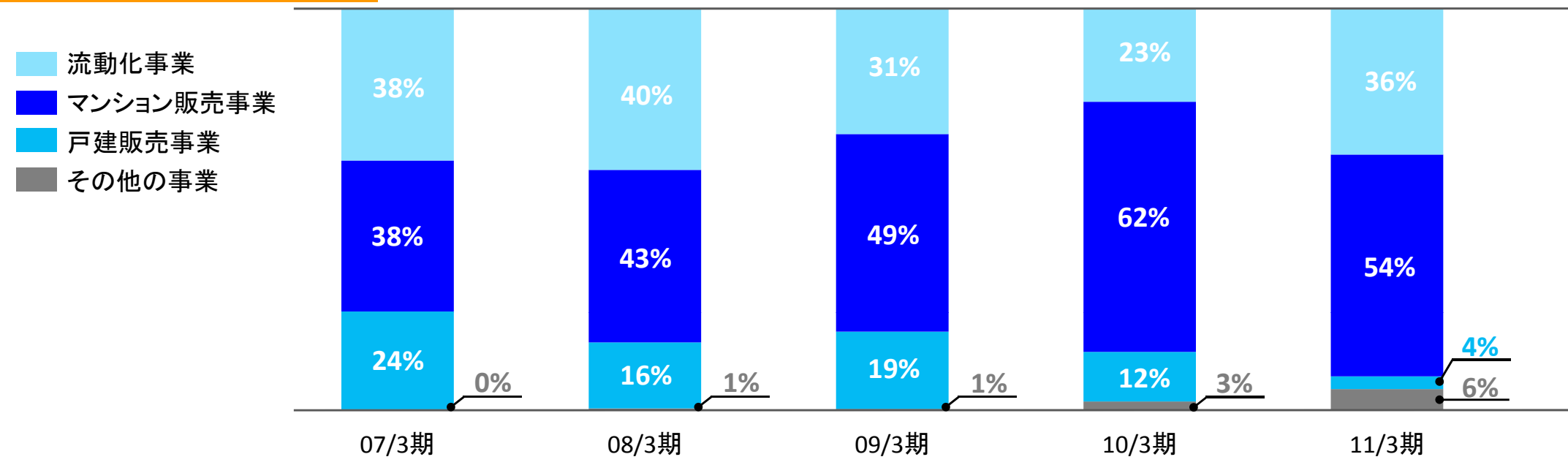
新日本建物の事業の変遷



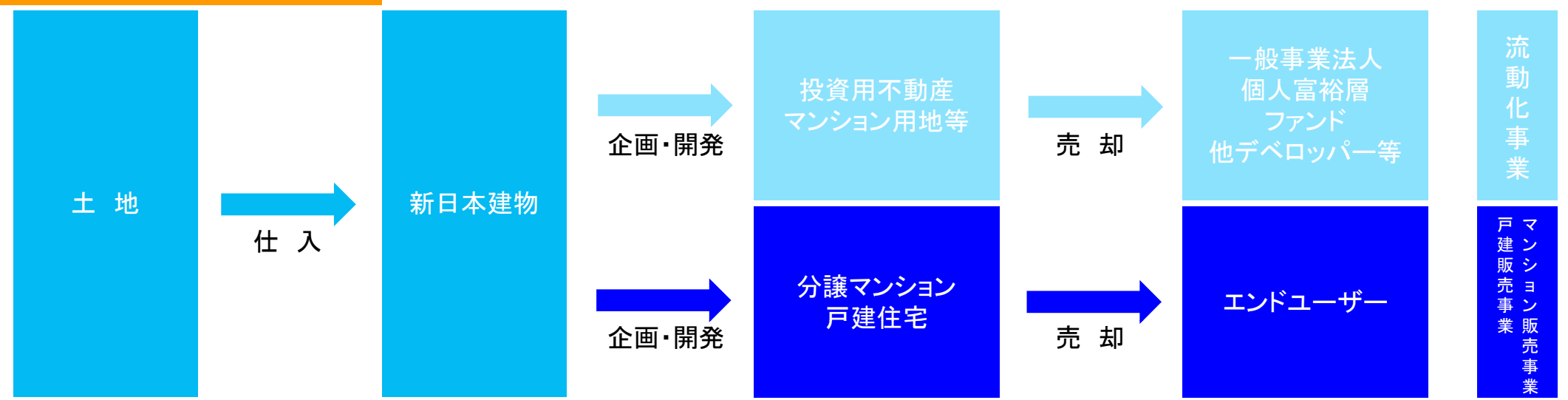
新日本建物のビジネスモデル

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



ビジネスフローチャート



開発物件事例①

後楽園プロジェクト（流動化事業）

【概要】

所在地：東京都文京区水道1丁目

交通：都営大江戸線「飯田橋」駅
徒歩10分

用途：賃貸マンション

総戸数：131戸

竣工：2006年12月

Point 1

山手の中心、文京区に立地。2駅6路線を徒歩圏に収める恵まれた利便性。

Point 2

1DKタイプを中心に、1K～2LDKの豊富な間取りタイプを用意。

Point 3

全住戸にトランクルームを設置するなど、設備の充実を図った、ハイグレード賃貸マンション。



東日本橋 I プロジェクト（流動化事業）

【概要】

所在地：東京都中央区東日本橋2丁目

交通：JR総武本線「馬喰町」駅
徒歩2分

用途：店舗・オフィス

延床面積：2,207.38㎡(667.73坪)

竣工：2009年2月

Point 1

ビジネスエリアのセンターゾーン「中央区」に位置し、4駅4路線利用可能な利便性。

Point 2

外観設計は、ガラスカーテンウォールの採用に加え、4面採光による明るいフロアを実現。



開発物件事例②

ルネサンス宮前ハーモニープレイス（マンション販売事業）

【概要】

所在地：神奈川県川崎市宮前区土橋5丁目

交通：東急田園都市線「宮前平」駅
徒歩18分

総戸数：99戸

竣工予定：2006年10月

Point 1

丘の上ならではの地の利を、建物設計に活かしたヒルトップレジデンス。

Point 2

外観を素材感あるタイル基調とし、周辺の緑や街並みと調和する設計を採用。



アクアリーナ川崎（マンション販売事業）

【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

竣工：2008年11月～

共同事業主：(株)新日鉄都市開発
丸紅(株)

Point 1

事業主、国土交通省、川崎市との官民一体のリバーサイドプロジェクト。

Point 2

「免震システム」、「オール電化」など、先進の住宅性能を追求した住まいづくり。

Point 3

「2009年度市街地再開発等関係功労者等表彰」を受賞。



開発物件事例③

マトリックスコート学園四丁目（戸建販売事業）

【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～

Point 1

「上北台」駅から徒歩15分に位置し、公園が隣接する56棟の大型開発プロジェクト。

Point 2

住戸プランは社内コンペを行い、すべて違うタイプにし、豊富なバリエーションを用意。



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（マンション販売事業）

総戸数：199戸
 竣工：2008年9月
 共同事業主：日鉱不動産(株)
 （現JX日鉱日石不動産(株)）
 株長谷エコーポレーション

ルネタウン浜野（戸建販売事業）

総棟数：31棟
 竣工：2007年10月～

Point 1

土地区画整備事業計画に基づいた、複合開発プロジェクト。



【お問合せ先】

IR担当部門：グループ経営企画チーム

TEL：03-5962-0770 FAX：03-5962-0771

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、2011年3月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。