

変わること、変わらないこと。



# 2012年3月期決算説明資料

2012年5月11日(金) 株式会社新日本建物

SHIN-NIHON TATEMONO CO., LTD.

**JASDAQ**

Stock Code : 8893

I.	2012年3月期連結決算概要	—	P. 2
II.	事業環境データ	—	P. 10
III.	事業再生計画の進捗状況	—	P. 14
IV.	新日本建物の概要	—	P. 22

## I. 2012年3月期連結決算概要

# 2012年3月期決算のポイント

## 貸借対照表

- 財務基盤の健全化の更なる進展。 => 自己資本比率が20.3%に向上
  - ① 長期滞留物件の外部売却によるバランスシート圧縮
  - ② 成長に向けた手元資金の確保
  - ③ 繰越欠損金の全額解消

## 損益計算書

- 4期ぶりに黒字転換を達成。
- 流動化事業・マンション販売事業における利益改善。
- コスト圧縮による収益体質強化。

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)	2011/3期		2012/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	1,331	15.0%	1,656	25.1%	325
販売用不動産	529	6.0%	● 577	8.7%	48
仕掛販売用不動産	6,297	71.2%	● 3,626	54.8%	△2,671
その他	101	1.1%	161	2.4%	60
<b>流動資産合計</b>	<b>8,258</b>	<b>93.3%</b>	<b>6,021</b>	<b>91.0%</b>	<b>△2,237</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>590</b>	<b>6.7%</b>	<b>592</b>	<b>9.0%</b>	<b>1</b>
<b>資産合計</b>	<b>8,849</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,613</b>	<b>100.0%</b>	<b>△2,235</b>
支払手形・買掛金	97	1.1%	104	1.6%	6
借入金(短期・1年内)	1,830	20.7%	2,474	37.4%	● 643
その他	695	7.8%	356	5.4%	△338
<b>流動負債合計</b>	<b>2,624</b>	<b>29.6%</b>	<b>2,935</b>	<b>44.4%</b>	<b>311</b>
長期借入金	5,143	58.1%	2,256	34.1%	● △2,886
その他	192	2.2%	76	1.2%	△116
<b>固定負債合計</b>	<b>5,335</b>	<b>60.3%</b>	<b>2,332</b>	<b>35.3%</b>	<b>△3,002</b>
<b>負債合計</b>	<b>7,959</b>	<b>89.9%</b>	<b>5,268</b>	<b>79.7%</b>	<b>△2,691</b>
資本金	854	9.7%	854	12.9%	—
資本剰余金	1,246	14.1%	40	0.6%	● △1,205
利益剰余金	△1,203	△13.6%	447	6.8%	● 1,650
その他	△8	△0.1%	2	0.0%	11
<b>純資産合計</b>	<b>889</b>	<b>10.1%</b>	<b>1,345</b>	<b>20.3%</b>	<b>455</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>8,849</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,613</b>	<b>100.0%</b>	<b>△2,235</b>

● **販売用不動産の増加**

【12/3期末内訳】

流動化	:	一百万円	…	一件
マンション販売	:	4億97百万円	…	21戸
戸建販売	:	79百万円	…	2棟
合計	:	5億77百万円		

● **仕掛販売用不動産の減少**

【12/3期末内訳】

流動化	:	17億28百万円
マンション販売	:	12億26百万円
戸建販売	:	6億70百万円
合計	:	36億26百万円

● **有利子負債残高の状況**

11/3期末	69億74百万円
12/3期末	47億31百万円
増減	△22億42百万円

● **欠損填補(12億円)の実施**

● **自己資本比率が20.3%に向上**

# 連結損益計算書

(単位:百万円)	2011/3期		2012/3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	9,736	100.0%	● 13,795	100.0%	4,058	41.7%
売上原価	9,922	101.9%	11,511	83.4%	1,589	16.0%
<b>売上総利益</b>	<b>△185</b>	<b>△1.9%</b>	<b>2,283</b>	<b>16.6%</b>	<b>2,469</b>	—
販売管理費	2,170	22.3%	● 1,544	11.2%	△626	△28.9%
<b>営業利益</b>	<b>△2,356</b>	<b>△24.2%</b>	<b>739</b>	<b>5.4%</b>	<b>3,096</b>	—
営業外収益	162	1.7%	41	0.2%	△121	△74.6%
営業外費用	348	3.6%	● 320	2.3%	△27	△8.0%
<b>経常利益</b>	<b>△2,542</b>	<b>△26.1%</b>	<b>460</b>	<b>3.3%</b>	<b>3,003</b>	—
特別利益	3,310	34.0%	7	0.0%	△3,302	△99.8%
特別損失	1,899	19.5%	● 17	0.1%	△1,881	△99.1%
<b>税引前利益</b>	<b>△1,131</b>	<b>△11.6%</b>	<b>450</b>	<b>3.2%</b>	<b>1,581</b>	—
法人税等	103	1.1%	5	0.0%	△97	△94.7%
<b>当期純利益</b>	<b>△1,235</b>	<b>△12.7%</b>	<b>444</b>	<b>3.2%</b>	<b>1,679</b>	—

● 数量

	11/3期	12/3期	増減数
流動化	7件	8件	1件
マンション販売	154戸	170戸	16戸
戸建販売	9棟	23棟	14棟

● 販売管理費の内訳

(単位:百万円)	11/3期	12/3期	増減額
人件費	558	439	△118
販売手数料	181	195	13
広告宣伝費	438	513	74
その他	992	396	△595
<b>合計</b>	<b>2,170</b>	<b>1,544</b>	<b>△626</b>

● 営業外費用の内訳

(単位:百万円)	11/3期	12/3期	増減額
支払利息	319	290	△28
その他	29	30	0
<b>合計</b>	<b>348</b>	<b>320</b>	<b>△27</b>

● 12/3期 特別損失の主な内容

減損損失 13百万円

# セグメント別売上高・営業利益

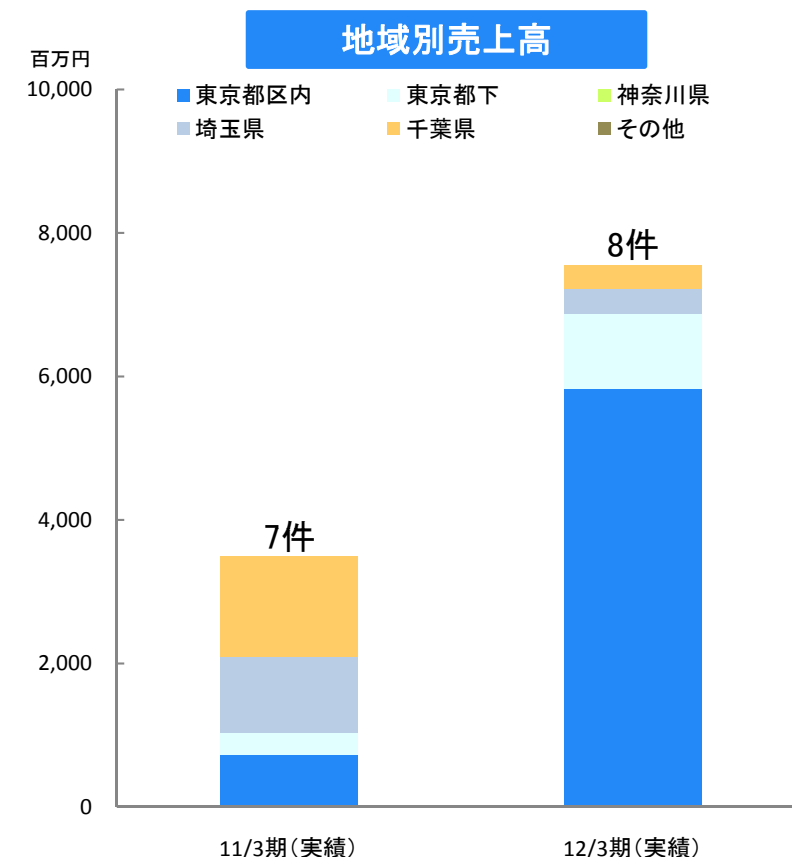
- ✓ 主力事業で増収。
- ✓ 流動化事業・マンション販売事業の利益率が大幅に改善。

【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	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	3,493	35.9%	7,553	54.7%	4,059	116.2%	
マンション販売事業	5,265	54.1%	5,271	38.2%	5	0.1%	
戸建販売事業	392	4.0%	922	6.7%	529	134.7%	
その他の事業	584	6.0%	48	0.4%	△535	△91.6%	
消去又は全社	—	—	—	—	—	—	
<b>売上高合計</b>	<b>9,736</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,795</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,058</b>	<b>41.7%</b>	

【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	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	△1,548	△44.3%	858	11.4%	2,406	—	
マンション販売事業	218	4.2%	374	7.1%	156	71.5%	
戸建販売事業	△92	△23.6%	△10	△1.2%	81	—	
その他の事業	△36	△6.3%	△85	△175.7%	△49	—	
消去又は全社	△898	—	△397	—	500	—	
<b>営業利益合計</b>	<b>△2,356</b>	<b>△24.2%</b>	<b>739</b>	<b>5.4%</b>	<b>3,096</b>	<b>—</b>	

# 流動化事業の概況

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期		
	実績	実績	増減額	
			増減額	増減率
売上高	3,493	7,553	4,059	116.2%
売上総利益	△1,381	1,017	2,398	—
売上総利益率	△39.5%	13.5%	—	—
営業利益	△1,548	858	2,406	—
営業利益率	△44.3%	11.4%	—	—

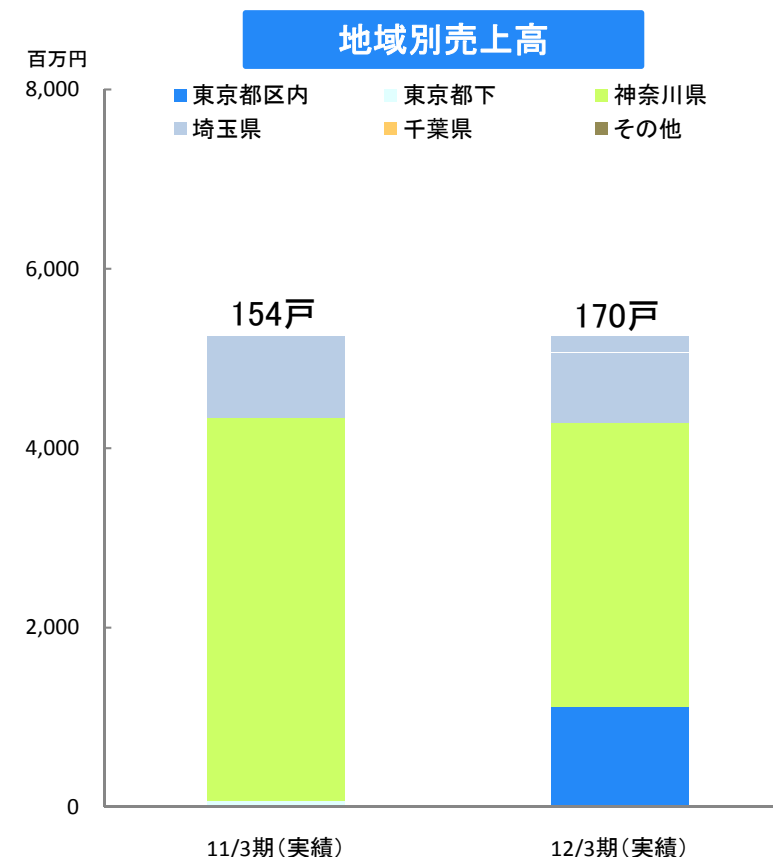


- ✓ 当期は、東京都区内エリアを中心に開発用不動産8件の引渡しを完了。
- ✓ 既存・新規プロジェクトともに適正利益の確保によって大幅な利益改善を果たし、黒字化。
- ✓ 長期滞留物件の外部売却を進め、資産・負債を約21億円圧縮。



# マンション販売事業の概況

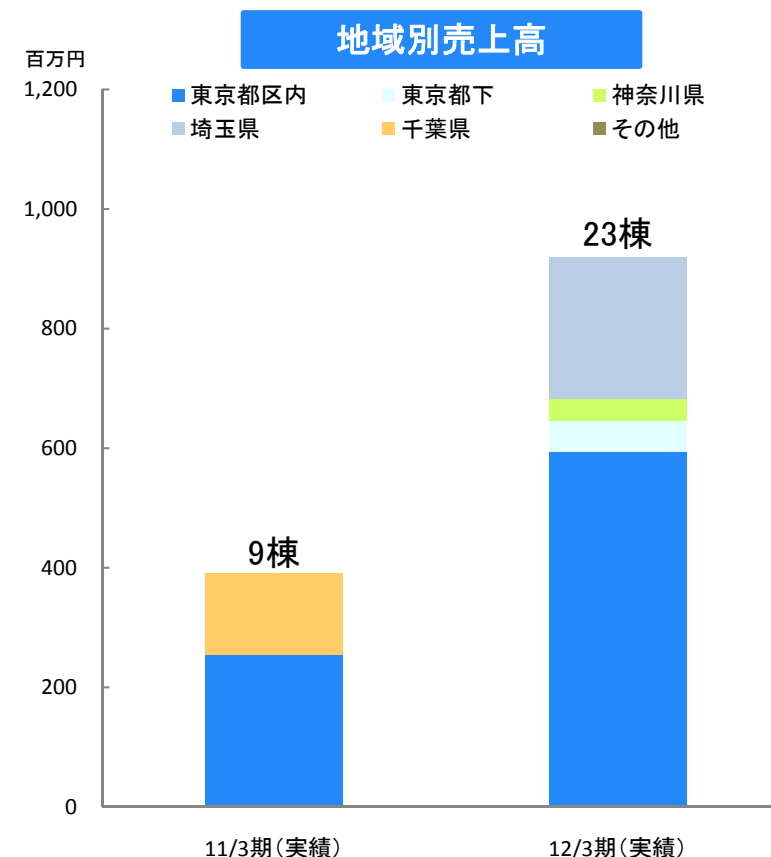
(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期		
	実績	実績	増減額	
			増減額	増減率
売上高	5,265	5,271	5	0.1%
売上総利益	1,032	1,202	169	16.4%
売上総利益率	19.6%	22.8%	3.2pt	—
営業利益	218	374	156	71.5%
営業利益率	4.2%	7.1%	2.9pt	—



- ✓ 当期は、3棟・170戸(前期比1棟減・16戸増)の引渡し。  
⇒ 自社開発物件61戸、買取再販物件109戸
- ✓ 概ね販売好調で、早期完売物件も。 ⇒ プロジェクト利益率の向上

# 戸建販売事業の概況

(単位:百万円)	2011/3期	2012/3期		
	実績	実績	増減額	増減率
売上高	392	922	529	134.7%
売上総利益	77	117	40	52.8%
売上総利益率	19.6%	12.8%	△6.8pt	—
営業利益	△92	△10	81	—
営業利益率	△23.6%	△1.2%	—	—



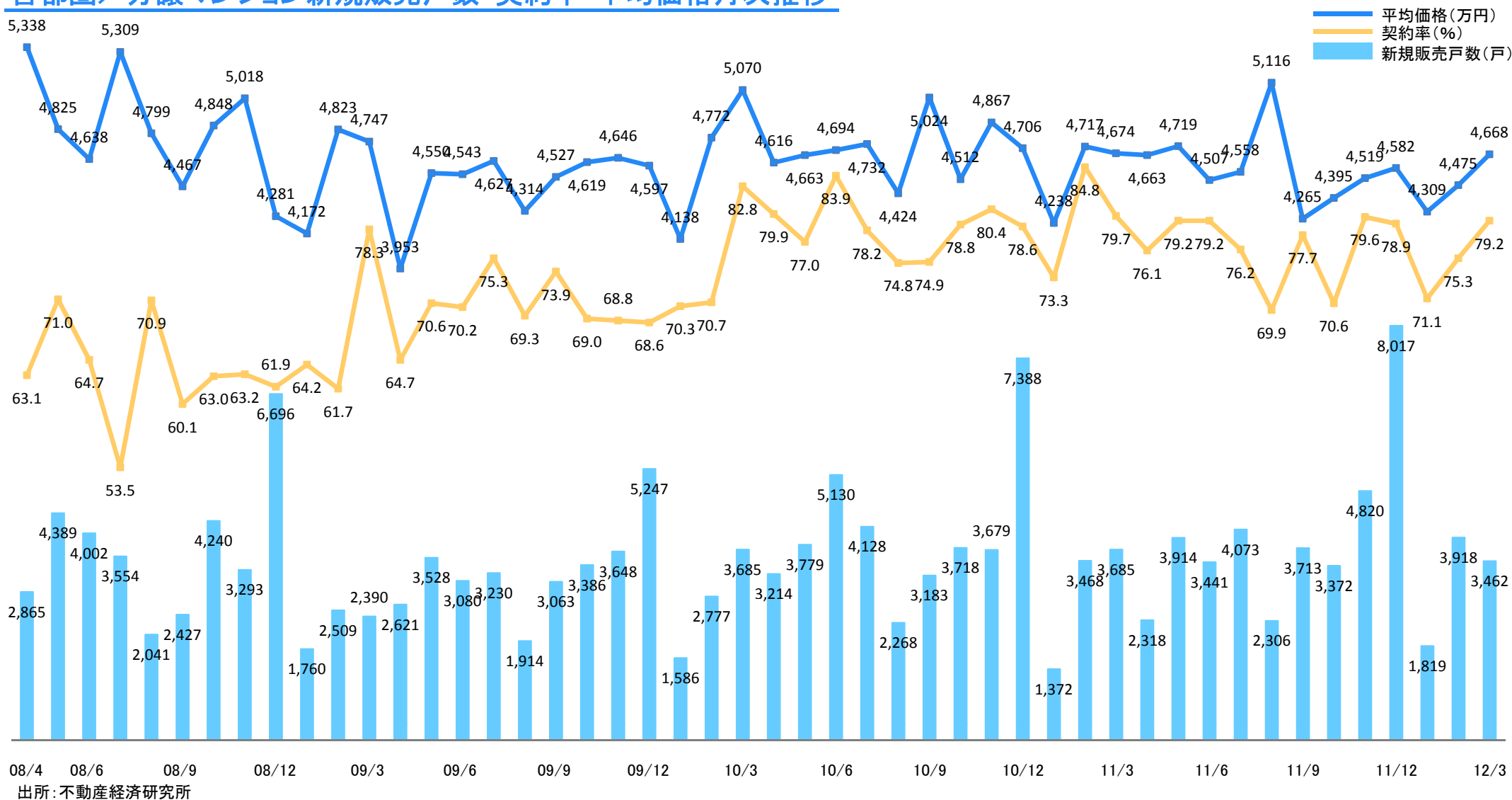
- ✓ 当期は、宅地分譲を含む23棟(前期比14棟増)の引渡し。
- ✓ 売上高の増加及び一般管理費の削減に努め、赤字幅を縮小。

## II. 事業環境データ

# 首都圏マンション市場動向①

- 契約率が好不調の基準とされる70%を上回って推移しており、回復基調が鮮明。
- 2012年の供給戸数予測(2012年1月時点)は、53,000戸(前年比19.1%増)。

## 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

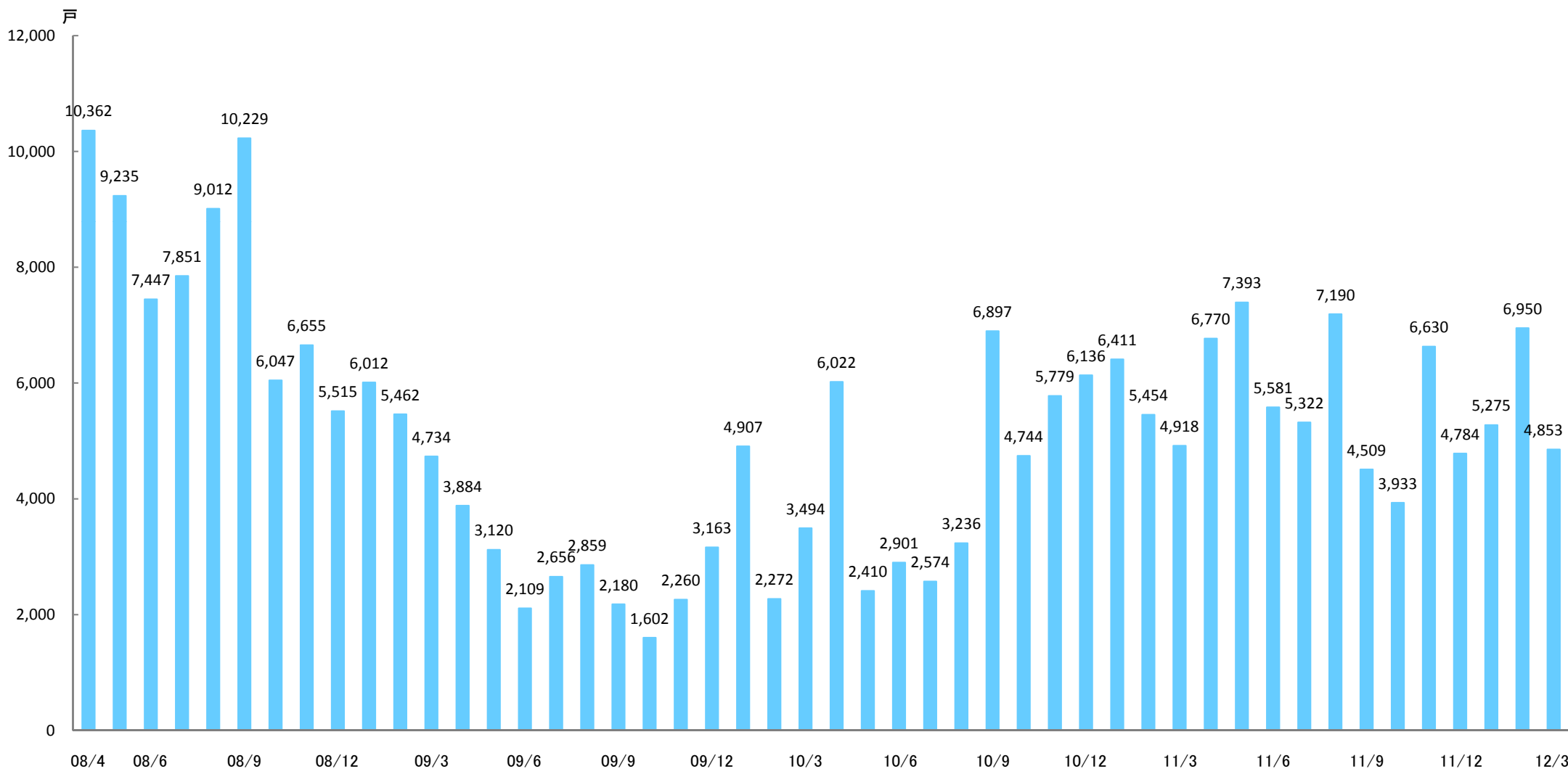


出所:不動産経済研究所

# 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、2011年(1月～12月)は2年連続増加の68,895戸。

## 首都圏／分譲マンション着工戸数月次推移

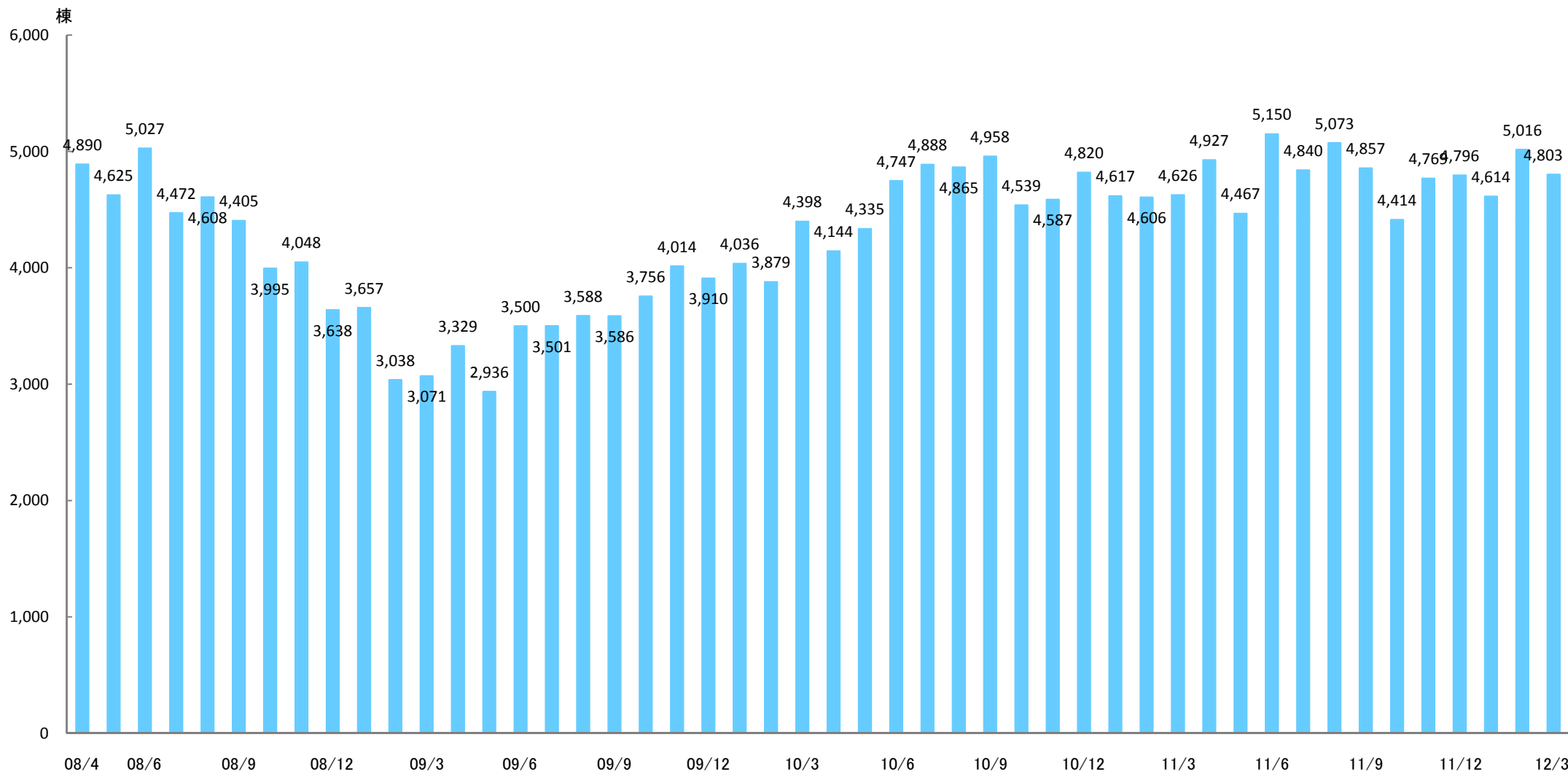


出所:国土交通省／住宅着工統計

# 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、2011年(1月～12月)は2年連続増加の57,142棟。

## 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

# 新日本建物の優先課題

住居系オールラウンドプレイヤーとしての再生プランをベースに、  
キャッシュ・フロー重視の事業戦略を推進。

## 積極的な新規事業用地の確保

投資効率の良い  
マンション買取再販事業、戸建販売事業、  
専有卸事業へ経営資源を優先配分

## 金融機関とのリレーション強化

既存・新規取引金融機関との関係強化を  
図り、様々な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

## コスト削減による利益体質の強化

事業再生計画に基づく、予算管理の徹底  
によるコスト削減

安定した利益を生み出せる事業構造への転換を図る



# 新規物件の仕入状況

## 2012年3月期に、23件・計画売上高110億円の仕入れを実施

### 2012年3月期の当社の概況

- ① 金融機関との良好な関係 => 既存・新規取引先からのプロジェクト融資実行
- ② 仕入担当者増員による体制強化



### 2012年3月期の仕入実績

#### ■ 事業別

事業	仕入件数	売上高(計画)
流動化	7件	40億円
マンション販売	4件・108戸	38億円
戸建販売	12件・80区画	32億円

#### ■ エリア別件数

エリア	仕入件数
東京都区内	11件
東京都下	5件
神奈川県	4件
埼玉県	2件
千葉県	1件

市場の回復が顕著な首都圏エリアで新規事業用地を確保

# 2013年3月期連結業績計画と計画比較

■ 2010年11月25日公表計画を最近の事業環境等を勘案し、一部修正。

(単位:百万円)	2012年3月期	2013年3月期		
	実績	計画 2010/11/25公表	今回計画	差異
売上高	13,795	11,152	17,580	6,428
売上総利益	2,283	2,397	2,920	523
営業利益	739	535	880	345
経常利益	460	424	470	46
当期純利益	444	419	460	41

## 主な要因

- ✓ 売上高は、マンション販売事業が1億30百万円減少する一方で、流動化事業が58億78百万円、戸建販売事業が6億28百万円の増加などを見込む。
- ✓ 利益面は、上述の売上高の増加及び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2011年3月期に引当計上したことによる売上総利益の増加を見込む。一方で、2014年3月期以降の売上高に寄与する新規プロジェクトの資金調達に係る支払利息及び当該プロジェクトに係る販売費の増加を見込む。

# 2013年3月期連結業績計画(セグメント別)

【売上高】		2012/3期		2013/3期(計画)			
		通期		通期		前期比	
		実績	構成比	計画	構成比	増減額	増減率
(単位:百万円)							
	流動化事業	7,553	54.7%	8,250	46.9%	696	9.2%
	マンション販売事業	5,271	38.2%	5,870	33.4%	598	11.4%
	戸建販売事業	922	6.7%	3,390	19.3%	2,467	267.6%
	その他の事業	48	0.4%	70	0.4%	21	43.2%
	消去又は全社	—	—	—	—	—	—
<b>売上高合計</b>		<b>13,795</b>	<b>100.0%</b>	<b>17,580</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,784</b>	<b>27.4%</b>

【営業利益】		2012/3期		2013/3期(計画)			
		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
(単位:百万円)							
	流動化事業	858	11.4%	860	10.4%	1	0.2%
	マンション販売事業	374	7.1%	350	6.0%	△24	△6.7%
	戸建販売事業	△10	△1.2%	280	8.3%	290	—
	その他の事業	△85	△175.7%	△10	△14.3%	75	—
	消去又は全社	△397	—	△600	—	△202	—
<b>営業利益合計</b>		<b>739</b>	<b>5.4%</b>	<b>880</b>	<b>5.0%</b>	<b>140</b>	<b>19.0%</b>

# トピックス：進行中プロジェクト（マンション販売事業）

## ルネサンス二子玉川

### 【概要】

所在地：東京都世田谷区鎌田2丁目

交通：東急田園都市線「二子玉川」駅  
徒歩22分

総戸数：31戸

販売開始：2012年1月

竣工：2012年6月（予定）

引渡開始：2012年6月（予定）

### Point 1

都心の主要都市へのアクセスが良く、大型商業施設が建ち並び再開発が進行中の活気に満ちた「二子玉川」駅を利用。

### Point 2

恵まれた自然環境が受け継がれ、水と緑の潤いに囲まれた安らぎの場所。

### Point 3

角住戸中心、スカイルーフバルコニー、専用庭付等、多彩なプランバリエーションと充実した仕様・設備。

完売



イメージハウス

## ルネサンス小岩サウスアリーナ

### 【概要】

所在地：東京都江戸川区東小岩5丁目

交通：JR総武線「小岩」駅 徒歩9分

総戸数：22戸

販売開始：2012年5月

竣工：2012年1月

引渡開始：2012年6月（予定）

### Point 1

「小岩」駅徒歩9分。商店街を抜ける安心のアプローチ。

### Point 2

全邸南東向・角住戸設計、ワイドSPAN等、快適さを追求したプランニングと充実した仕様・設備。

### Point 3

戸建中心の住宅街に位置することで得られる伸びやかに広がる眺望。



イメージハウス

# トピックス：進行中プロジェクト（戸建販売事業）

## ルネタウン府中八幡町Ⅱ

### 【概要】

所在地：東京都府中市八幡町2丁目

交通：京王線「東府中」駅 徒歩6分

総棟数：4棟

販売開始：2012年4月

竣工：2012年9月（予定）

引渡開始：2012年9月（予定）

### Point 1

「東府中」駅を含む、2路線利用可能。良好なアクセス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。



イメージパース

## ルネタウン町田木曾東

### 【概要】

所在地：東京都町田市木曾東3丁目

交通：JR横浜線「古淵」駅 徒歩13分

総棟数：13棟

販売開始：2012年4月

竣工：2012年9月（予定）

引渡開始：2012年9月（予定）

### Point 1

南向きに緩やかに傾斜するひな壇上に並ぶ邸宅。前面住戸との高低差を設け、暖かな陽射しと通風にすぐれた住戸プラン。

### Point 2

「住宅省エネラベル」取得住宅に加え、省エネ設備を充実。電気自動車用充電コンセントやLED照明、エコジョーズ給湯器の標準装備。



イメージパース

## コスト削減策の一環として本社移転を実施

現本社事務所が賃貸借契約期間満了を迎えるにあたり、  
賃料の削減及び一層の業務効率化を図る

移転による賃料削減効果(連結ベース)  
=> 現状の1/4に圧縮

### お知らせ

#### 新本社所在地

東京都新宿区新宿四丁目3番17号 ダヴィンチ新宿4階

#### 新本社営業開始日

2012年5月21日(月)

### 【MAP】



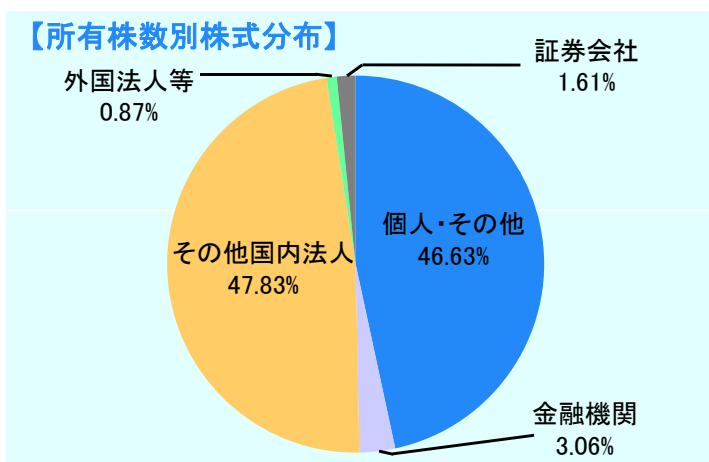
**新日本建物**  
ダヴィンチ新宿4階

## 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】53名 【連結】55名
所在地	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
発行済株式数	【普通株式】99,573,086株 【A種優先株式(議決権なし)】599株

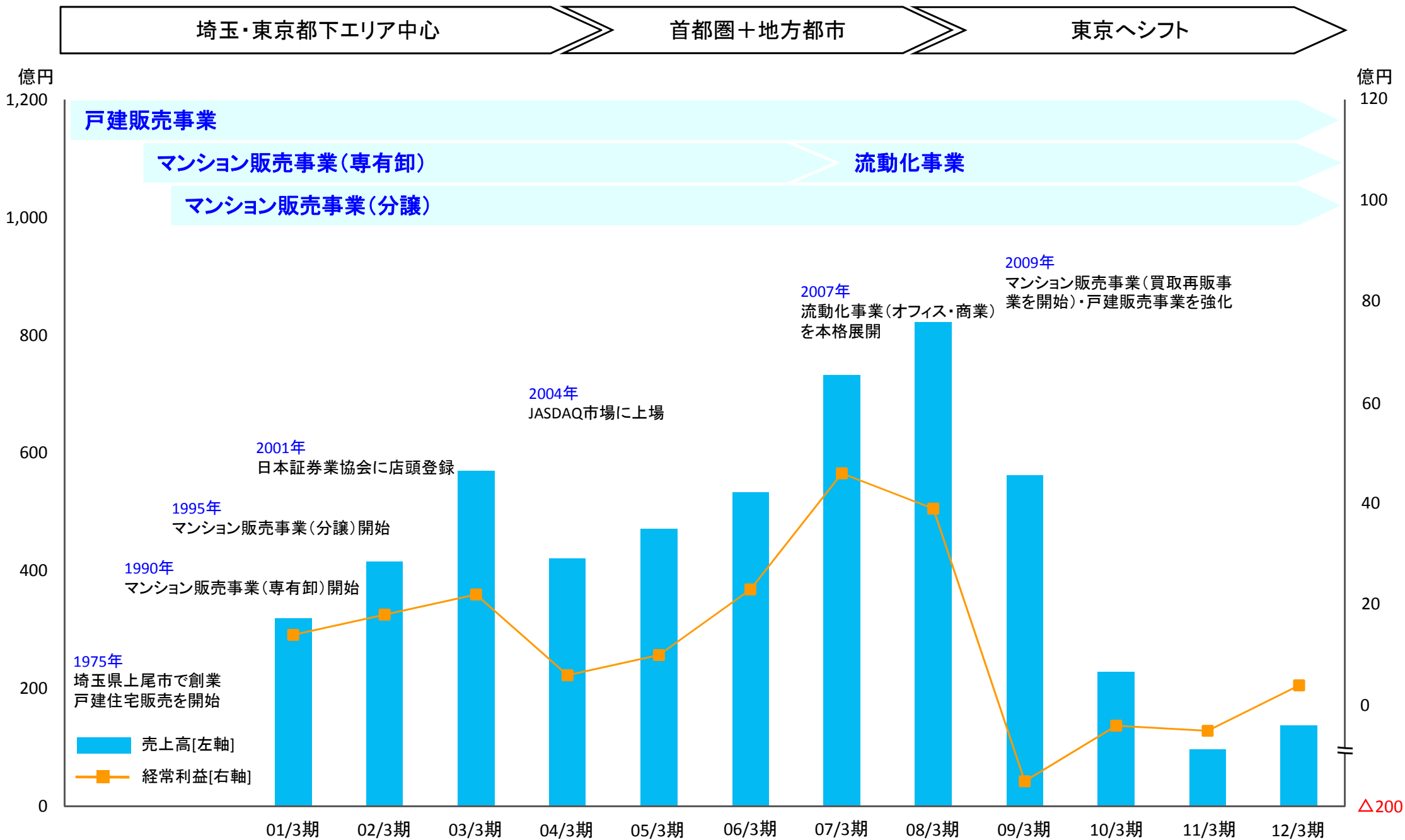
株主【普通株式】	9,802人
(株)東京ウエルズ	15,238,000株 15.30%
(株)ジェイ・エス・ビー	15,000,000株 15.06%
岡 正人	6,500,000株 6.53%
(株)アスク	4,882,300株 4.90%
大西 幸四郎	3,678,000株 3.69%



※2012年3月末現在



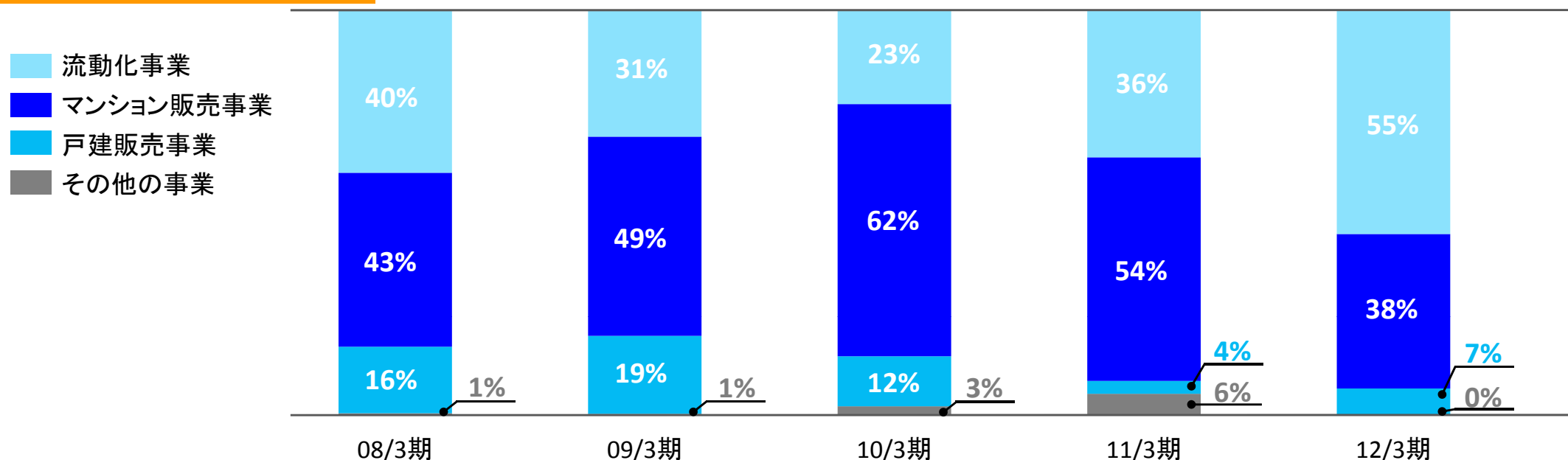
# 新日本建物の事業の変遷



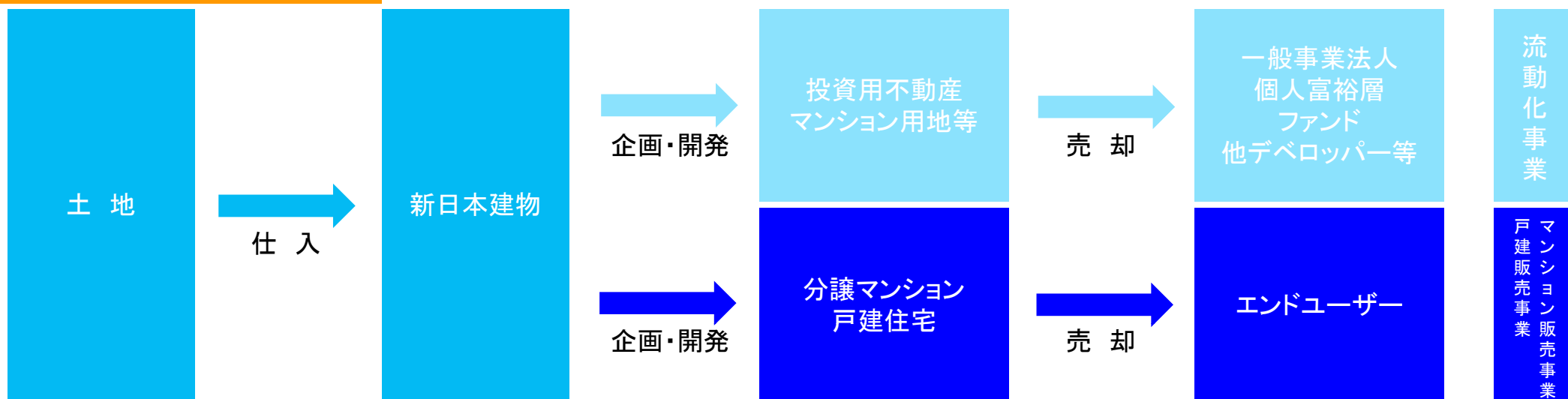
# 新日本建物のビジネスモデル

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



## 【お問合せ先】

IR担当部門 : グループ経営企画チーム

TEL : 03-5962-0775      FAX : 03-5962-0774

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、2012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。