

**平成20年3月期（第62期）**

**決算説明会**

JASDAQ (8836)

**株式会社ヒューネット**

**代表取締役社長 兵頭 利広**



**平成20年5月21日（水）**

# 平成20年3月期(第62期)決算 決算総括

**HUNET**

# 平成20年3月期事業報告

## 連結業績

単位:百万円

	平成19年3月期	平成20年3月期				
	通期実績	通期実績	計画額	前期比増減額	前期比増減率	計画達成率
売上高	17,885(▲35.3%)	15,413	31,000	▲2,472	▲13.8%	49.7%
営業利益	▲7,236 (一)	▲3,217	1,750	—	—	—
経常利益	▲9,071 (一)	▲4,182	1,320	—	—	—
当期純利益	▲37,404 (一)	▲5,303	1,600	—	—	—

(注) ( )内は前期比増減率、計画額は期初時点

## 単独業績

単位:百万円

	平成19年3月期	平成20年3月期				
	通期実績	通期実績	計画額	前期比増減額	前期比増減率	計画達成率
売上高	17,446(▲27.8%)	15,451	28,500	▲1,995	▲11.4%	54.2%
営業利益	▲5,680 (一)	▲3,076	1,600	—	—	—
経常利益	▲7,723 (一)	▲3,965	1,200	—	—	—
当期純利益	▲37,375 (一)	▲5,846	1,500	—	—	—

(注) ( )内は前期比増減率、計画額は期初時点

# 平成20年3月期 業績の概要(連結)①

## ● 売上面のポイント

- + 渋谷区宇田川・渋谷区神宮前の商業施設等の売却、神戸における戸建分譲等は計画通りに販売が進展。
- + 当期から本格的な業務・資本提携関係に入った「DBZ Fund」との共同事業投資による収益寄与が顕在化。 ※次頁にて説明いたします
- - 下半期以降に顕在化した米国「サブプライムローン問題」の加速による不動産市場の悪化 → 加えて、販売計画物件の計画に変更が発生し、期初の売上計画達成率が全体として約50%となった。

## 【計画未達の主な物件】

- 中央区銀座物件：商業ビル用地の既存賃借人との明渡し・立退き交渉が遅延  
→ 既存3社のうち2社は完了したが、残り1社との交渉が来期にずれ込んだため。
- 群馬県高崎市マンション：当初、一括売却の計画だったが、不動産市況の悪化により、個別分譲に方針を変更。
- 福島県郡山市宅地分譲：当初、一括売却の計画だったが、不動産市況の悪化により、個別分譲に方針を変更。

(当社は前期の事業構造改革の一環として、事業としての戸建・マンション分譲は撤退いたしましたが、既存所有物件の整理として、分譲等の販売は継続しております)

# 平成20年3月期 業績の概要(連結)②

## 当期の「DBZ Fund」との主な共同事業投資 単位:百万円

	投資年・月	投資金額	投資内容	投資資金 回収年・月	回収金額 (21.3期確定 分を含む)	確定収益
①	平成19年8月	4,400	匿名組合出資買取 (関西ほか:4物件)	平成19年9月 平成19年12月	4,747	347
②	平成19年8月	1,328	匿名組合出資買取 (都内:4物件)	平成20年3月 ~平成20年6月	1,568	240
③	その他共同事業	2,061	債権投資ほか5件	平成19年9月 平成20年4月	2,160	99
計		7,789			8,475	686

## 平成21年3月期以降の継続案件 単位:百万円

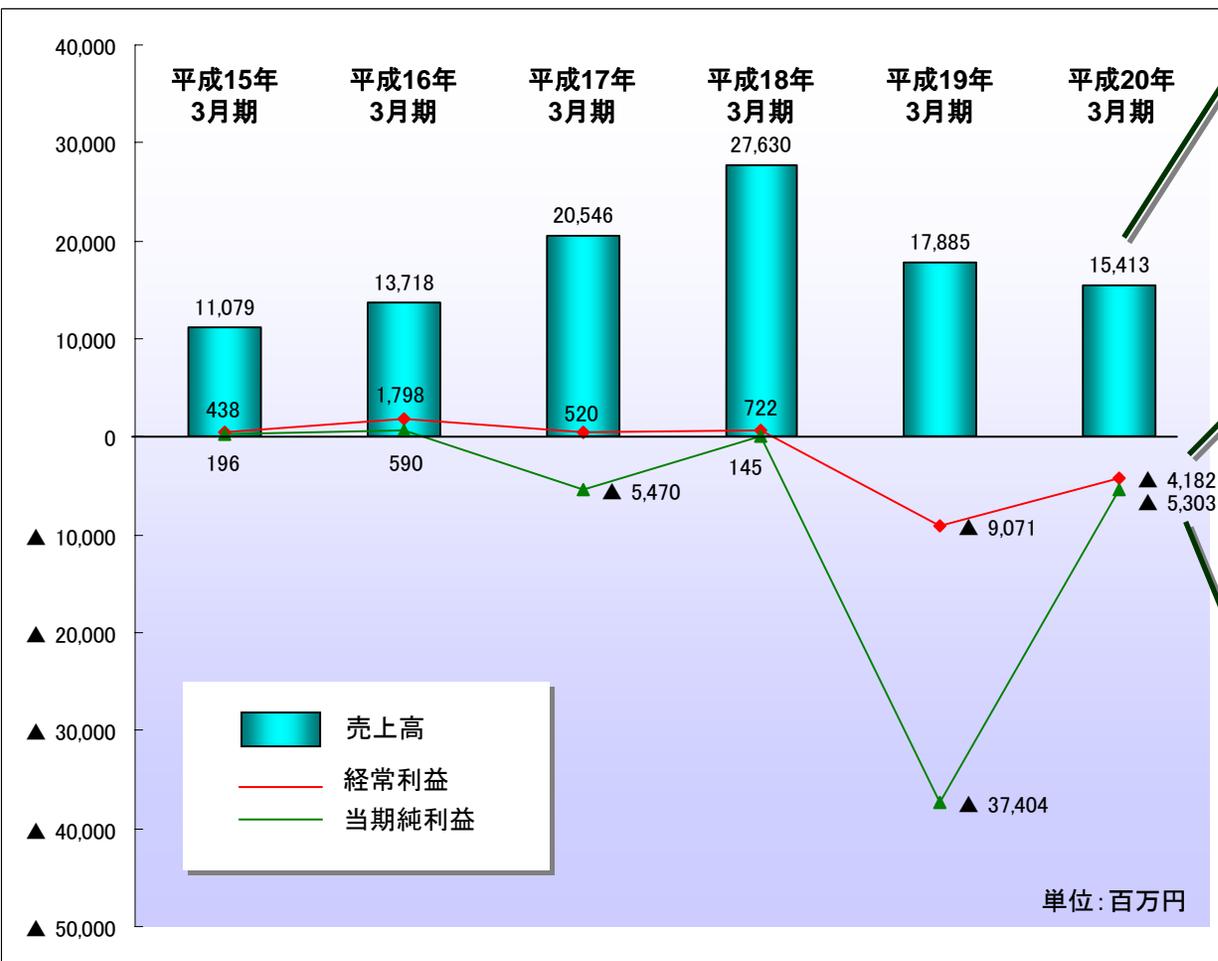
④	平成19年11月 ~	861	港区PJ物件取得			
---	---------------	-----	----------	--	--	--

# 平成20年3月期 業績の概要(連結)③

## 利益面のポイント

営業損益	経常損益	特別損益								
<p><b>+</b> 前期の事業構造改革により、「販管費」が大きく縮減</p> <table border="1" data-bbox="72 578 599 696"> <thead> <tr> <th>前期</th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,036百万円</td> <td>1,669百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>-</b> 売上計画の未達(計画達成率:49.7%)によるコスト圧迫度の上昇</p> <p><b>-</b> 不動産市況の下落傾向を踏まえた「たな卸資産」の薄価切下げ(当期:3,178百万円)</p>	前期	当期	6,036百万円	1,669百万円	<p><b>+</b> 営業外損益で、「受取利息及び配当金」103百万円、「投資有価証券売却益」24百万円を計上</p> <p><b>-</b> 営業損失3,217百万円の計上</p> <p><b>-</b> 有利子負債の圧縮(31,979百万円の削減)が、下半期以降の実現となったため、金利負担の低下効果は当期は小幅</p> <table border="1" data-bbox="668 953 1201 1072"> <thead> <tr> <th>前期</th> <th>当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,169百万円</td> <td>877百万円</td> </tr> </tbody> </table>	前期	当期	1,169百万円	877百万円	<p><b>+</b> 連結子会社で推進した開発型不動産案件について、売買契約が合意解除に至り、これに伴う「契約解除益」781百万円、及び「貸倒引当金戻入益」17百万円を計上</p> <p><b>-</b> 不動産市況の下落傾向を踏まえ、収益性の低下と業績への影響を考慮した結果、「固定資産」の減損損失1,026百万円を計上</p> <div data-bbox="1285 872 1843 1089" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>【内訳】</b></p> <p>①「のれん」の減損損失:514百万円</p> <p>②「賃貸用不動産」の減損損失:485百万円</p> <p>③「その他固定資産」の減損損失:27百万円</p> </div> <p><b>-</b> 経済情勢の変化に伴い、個別債権の回収可能性に応じて、「貸倒引当金」を積み増し計上(686百万円)</p>
前期	当期									
6,036百万円	1,669百万円									
前期	当期									
1,169百万円	877百万円									

# 業績の推移(連結)



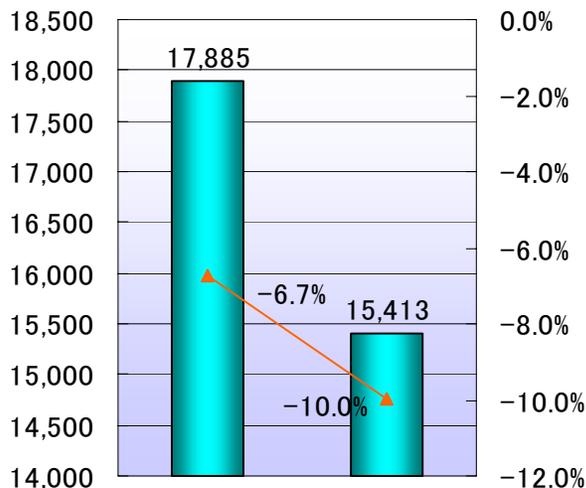
連結売上高 : 15,413百万円  
 前期比増減額 : ▲2,472百万円  
 前期比増減率 : ▲13.8%

連結経常利益 : ▲4,182百万円  
 前期比増減額 : 4,889百万円  
 前期比増減率 : —

連結当期純利益 : ▲5,303百万円  
 前期比増減額 : 32,101百万円  
 前期比増減率 : —

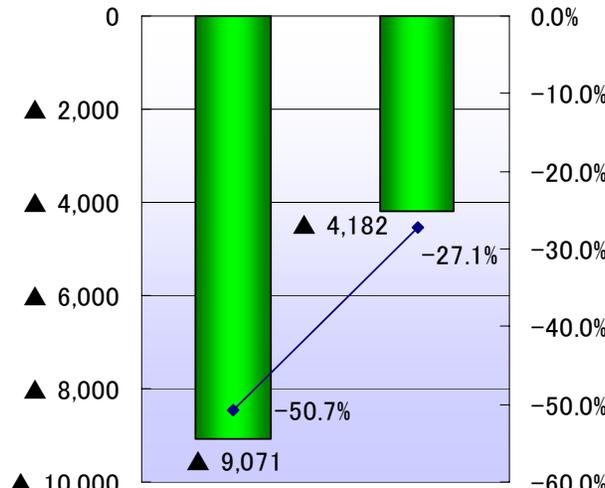
# 平成20年3月期 連結業績サマリー P/L

売上高(百万円) 売上総利益率(%)



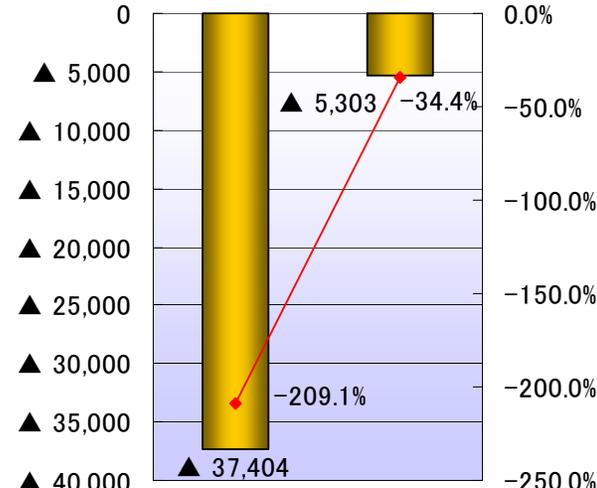
平成19年3月期 平成20年3月期

経常利益(百万円) 経常利益率(%)



平成19年3月期 平成20年3月期

当期純利益(百万円) 当期純利益率(%)



平成19年3月期 平成20年3月期

単位:百万円

	平成19年3月期	平成20年3月期	前期比増減率	主要ポイント
売上高	17,885	15,413	▲13.8%	販売環境の悪化に物件販売条件の変化等が重なり、計画達成率が約半分
売上総利益	▲1,200	▲1,548	—	とくに好採算物件の販売の期ズレにより、コスト圧迫度が上昇
販管費	6,036	1,669	▲72.4%	前期以降の「事業構造改革」により、費用構造も確実にスリム化
営業利益	▲7,236	▲3,217	—	市況低下に伴う「たな卸資産」の簿価切下げも圧迫要因
経常利益	▲9,071	▲4,182	—	有利子負債は大幅削減できたが、金利負担の低減効果は下半期に顕在化
特別損失	26,771	1,920	—	市況低下に伴う「固定資産」の減損損失、及び「貸倒引当金」の積み増し計上
当期純利益	▲37,404	▲5,303	32,101	
当期純利益率	▲209.1%	▲34.4	—	

# 平成20年3月期 連結B/S & C/F

単位:百万円

貸借対照表	平成19年 3月期	平成20年 3月期	増減額
流動資産	39,108	12,994	▲26,114
現金・預金	1,130	1,240	109
受取手形・売掛金	9	1	▲7
たな卸資産	36,423	9,972	▲26,451
営業出資金	—	779	779
その他流動資産	1,557	1,010	▲546
貸倒引当金	▲11	▲9	2
固定資産	4,287	2,454	▲1,833
投資その他の資産	1,266	904	▲362
資産合計	43,396	15,449	▲27,947
流動負債	34,676	5,747	▲28,928
短期借入金	31,486	4,571	▲26,916
固定負債	6,621	1,523	▲5,097
長期借入金	4,974	50	▲4,919
社債	906	762	▲144
株主資本	2,099	8,177	6,078
負債純資産合計	43,396	15,449	▲27,947
EPS(円):期中平均株数ベース	▲169.95	▲13.22	—
期末発行済株式数(1,000株)	414,840	471,433	256,593

※自己株式数を含む

単位:百万円

	平成19年3月期	平成20年3月期
営業活動による キャッシュフロー	▲35,593	21,378
投資活動による キャッシュフロー	▲1,561	▲600
財務活動による キャッシュフロー	33,720	▲20,641
現金および現金同等物 期末残高	981	1,117

## — キャッシュ・フロー変動のポイント —

### 【営業活動によるキャッシュ・フロー】

■販売用不動産の売却進展等によるキャッシュ・インが主因→「たな卸資産」の減少

### 【投資活動によるキャッシュ・フロー】

■貸付支出1,758百万円、貸付金回収990百万円、等が主因

### 【財務活動によるキャッシュ・フロー】

■短期借入金の減少26,916百万円と、長期借入金返済による支出4,919百万円が主因。株式発行収入11,339百万円により、一部減殺。

# 平成21年3月期(第63期) 業績計画

**HUNET**

# 平成21年3月期計画(連結)

## 平成21年3月期 — 通期計画

単位:百万円

	平成20年 3月期	平成21年3月期		
	通期実績	通期 計画額	前期比 増減額	前期比 増減率
売上高	15,413	10,500	▲4,913	▲31.9%
営業利益	▲3,217	690	3,907	—
経常利益	▲4,182	420	4,602	—
当期純利益	▲5,303	410	5,713	—

## 平成21年3月期 — 上期・下期計画

単位:百万円

	上期	下期	通期
売上高	2,400 (▲63.0%)	8,100 (216.5%)	10,500 (▲31.9%)
営業利益	▲40 (—)	730 (—)	690 (—)
経常利益	▲220 (—)	640 (—)	420 (—)
当期純利益	▲230 (—)	640 (—)	410 (—)

注: ( )内は前年同期比増減率

### 《ポイント》

- 通期売上計画の内訳は①不動産物件販売(7,000百万円)、  
②マンション及び宅地分譲(2,400百万円)、③賃料収入等(1,100百万円)。
- 今期は、①保有物件のキャッシュ化を通じた今後の優良物件の仕入れ、  
②収益の確実な確保、この2点に特化。→「販売計画」の必達。  
上記計画値には不確定要素は入れず、また「DBZ Fund」との共同事業投資による  
収益寄与期待値も、現時点での確定分以外は、織り込んでいない。
- 平成19年3月期以降の「事業構造改革」は、コスト構造の大幅改善にも結実。  
→(次ページに詳細表示)

# 売上と費用構造の変化(連結)

## 【売上と固定費・変動費の推移】

単位:百万円

		60期 H18.3期	61期 H19.3期	62期 H20.3期	63期 H21.3期(計画)
売上高		27,630	17,885	15,413	10,500
変動費	直接販売費 (対売上比)	797 2.89%	323 1.81%	291 1.89%	540 5.15%
	固定費				
固定費	人件費	733	817	233	202
	物件費	2,086	4,171	1,077	447
	減価償却費	589	724	67	2
	計 (対売上比)	3,409 12.34%	5,713 31.94%	1,378 8.94%	652 6.21%

(注)変動費と固定費を厳密に区分することは困難であるため、上表の科目分類で区分している。  
H20.3期から直課支払手数料178,313千円を変動費として集計しているが、前期以前との比較のために固定費の支払手数料に含めている。

## 【支払利息の推移】

単位:百万円

	H18.3期	H19.3期	H20.3期	(計画) H21.3期
支払利息	349	1,169	877	242

## 【賃貸収益の推移】

単位:百万円

		H18.3期	H19.3期	H20.3期	(計画) H21.3期
賃貸収益	売上	607	1,389	1,067	972
	原価	137	737	747	720
	粗利	470	652	319	252