

変わること、変わらないこと。



2020年3月期第3四半期決算説明資料

2020年2月14日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

A large, light gray, stylized 'A' shape is centered on the page, serving as a watermark. It has a textured, brush-like appearance at its base.

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

第3四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 国内経済は、輸出が弱含むなかで雇用や所得環境の改善が続き、緩やかな回復基調で推移。
一方、米中の貿易を巡る対立や英国のEU離脱等の海外経済の動向や、消費税率の引上げの影響により景況感の一部が悪化するなど、景気の先行きは不透明感が増しており引き続き留意が必要である。
- 不動産投資市場は堅調に推移しているが、用地費・建築コストの高止まりから販売価格は高い水準となり、投資家の選別姿勢が強まっている。
- 東京23区の良い事業用地の物件不足が続き、仕入競争は引き続き激しい状況。

業績トピックス

- [P/L] ホテル物件、物流用地、資産運用型マンションの一棟販売の推進により、当第3四半期累計期間の売上高は9,602百万円(前年同四半期比76.5%増)、経常利益は635百万円(前年同四半期比70.7%増)、四半期純利益は518百万円(前年同四半期比92.0%増)と増収増益。
- [B/S] 販売用不動産は前期末比146百万円増加の3,823百万円、仕掛販売用不動産は、積極的な仕入れにより、4,014百万円増加の13,218百万円となった。
四半期純利益518百万円の積み上げにより、純資産は前期末比で190百万円増加の5,512百万円となった。

経営トピックス

- 不動産小口化商品『Joint Owners(ジョイントオーナーズ)』第一号案件の販売を11月に開始。【詳細はP.11参照】

貸借対照表

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	前期末比
現金・預金	2,532	4,191	3,510	△681
販売用不動産	5,418	3,677	● 3,823	146
仕掛販売用不動産	8,355	9,204	● 13,218	4,014
その他	426	186	182	△4
流動資産合計	16,733	17,258	20,733	3,474
固定資産合計	1,696	1,620	1,632	11
繰延資産合計	3	3	2	△1
資産合計	18,433	18,882	22,368	3,485
工事未払金	131	243	216	△26
借入金(短期・1年内)	7,167	7,000	● 5,482	△1,517
その他	680	631	415	△215
流動負債合計	7,979	7,874	6,114	△1,759
社債	250	250	● 250	-
長期借入金	5,579	5,253	● 10,291	5,038
その他	206	182	200	17
固定負債合計	6,035	5,685	10,741	5,055
負債合計	14,015	13,560	16,855	3,295
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	3,491	4,388	4,548	159
その他	30	38	68	30
純資産合計	4,417	5,322	● 5,512	190
負債純資産合計	18,433	18,882	22,368	3,485

● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期3Q	増減額
流動化	1,574	2,466	891
マンション販売	2,021	878	△1,142
戸建販売	81	478	396
合計	3,677	3,823	146

● 仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期3Q	増減額
流動化	5,481	5,415	△67
マンション販売	3,342	7,693	4,351
戸建販売	380	109	△270
合計	9,204	13,218	4,014

● 有利子負債残高

(単位:百万円)	19/3期	20/3期3Q	増減額
短期	7,000	5,482	△1,517
長期	5,503	10,541	5,038
合計	12,503	16,024	3,521

● 自己資本

(単位:百万円)	19/3期	20/3期3Q	増減額
自己資本	5,322	5,512	190

損益計算書

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期				
	第3Q		第3Q		前年同四半期比		通期
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率	計画
売上高	5,440	100.0%	● 9,602	100.0%	4,161	76.5%	17,850
売上原価	4,059	74.6%	7,430	77.4%	3,371	83.0%	-
売上総利益	1,380	25.4%	2,171	22.6%	790	57.3%	-
販売管理費	866	15.9%	● 1,189	12.4%	323	37.3%	-
営業利益	514	9.5%	981	10.2%	467	90.9%	1,710
営業外収益	25	0.5%	28	0.3%	3	12.0%	-
営業外費用	167	3.1%	● 374	3.9%	207	123.6%	-
経常利益	372	6.8%	635	6.6%	263	70.7%	1,540
特別利益	1	0.0%	-	-	△1	-	-
特別損失	46	0.9%	-	-	△46	-	-
税引前利益	326	6.0%	635	6.6%	309	94.6%	-
法人税等	56	1.0%	117	1.2%	60	106.7%	-
四半期純利益	269	5.0%	518	5.4%	248	92.0%	1,320

●数量

	19/3期3Q	20/3期3Q	増減数
流動化	8件	7件	△1件
マンション販売	44戸	110戸	66戸
戸建販売	12棟	4棟	△8棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	19/3期3Q	20/3期3Q	増減額
人件費	431	465	33
販売手数料	46	277	231
広告宣伝費	38	33	△5
その他	350	413	63
合計	866	1,189	323

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	19/3期3Q	20/3期3Q	増減額
支払利息	158	200	42
その他	9	174	164
合計	167	374	207

セグメント別売上高・営業利益

- 当第3四半期累計期間は、ホテル物件、物流用地、資産運用型マンションの一棟販売を計画的に推進した結果、売上高は9,602百万円(前年同四半期比76.5%増)、営業利益は981百万円(同90.9%増)となり、増収増益を達成。

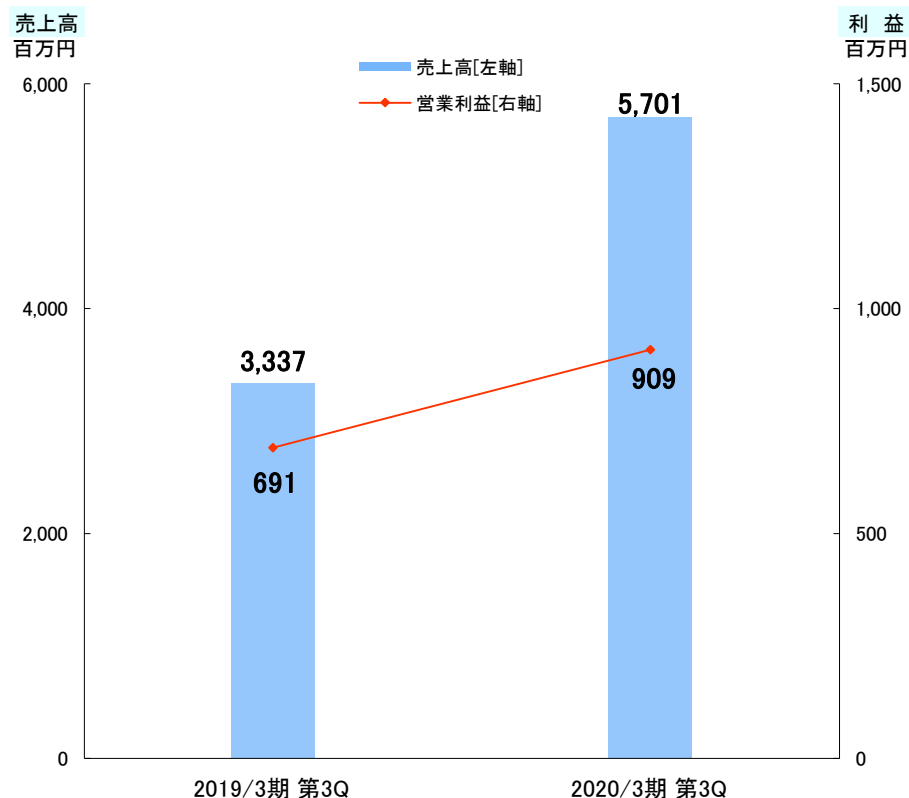
【売上高】 (単位:百万円)	2019/3期		2020/3期			
	第3Q		第3Q		前年同四半期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	3,337	61.4%	5,701	59.4%	2,364	70.8%
マンション販売事業	1,144	21.0%	3,428	35.7%	2,284	199.7%
戸建販売事業	861	15.8%	422	4.4%	△ 439	△ 51.0%
その他	97	1.8%	49	0.5%	△ 48	△ 49.3%
消去又は全社	-	-	-	-	-	-
売上高合計	5,440	100.0%	9,602	100.0%	4,161	76.5%

【営業利益】 (単位:百万円)	2019/3期		2020/3期			
	第3Q		第3Q		前年同四半期比	
	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	691	20.7%	909	16.0%	217	31.5%
マンション販売事業	70	6.2%	479	14.0%	409	580.7%
戸建販売事業	103	12.0%	57	13.7%	△ 45	△ 44.1%
その他	47	48.9%	15	31.5%	△ 32	△ 67.3%
消去又は全社	△ 398	-	△ 480	-	△ 81	-
営業利益合計	514	9.5%	981	10.2%	467	90.9%

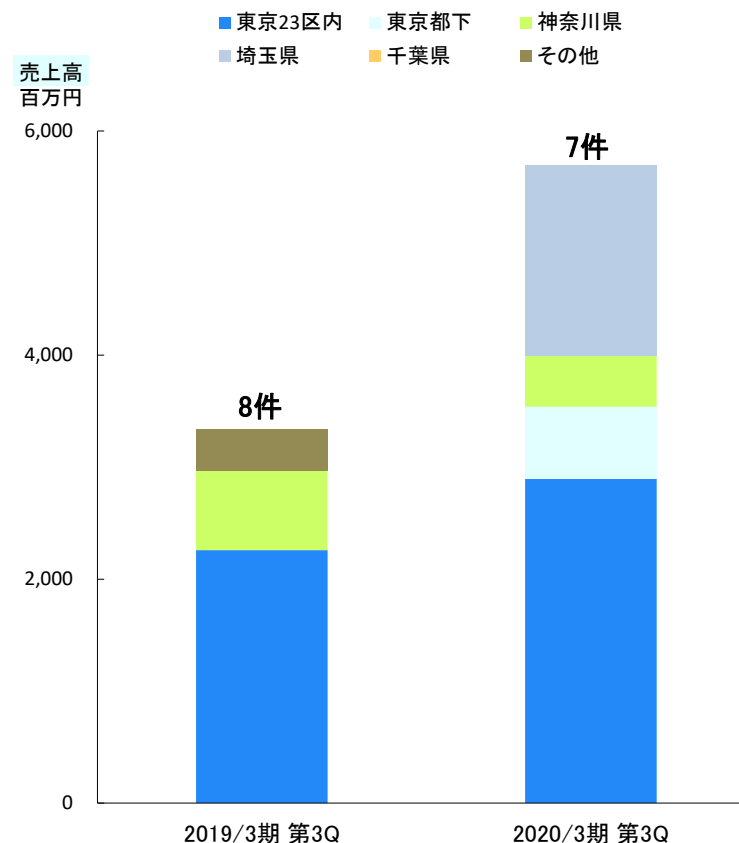
流動化事業の状況

■ 当第3四半期累計期間は、ホテル物件の引渡し、他デベロッパーへの開発用地販売や物流用地の販売を順調に進めた結果、売上高は5,701百万円(前年同四半期比70.8%増)、営業利益は909百万円(同31.5%増)と増収増益を達成。

第3四半期実績



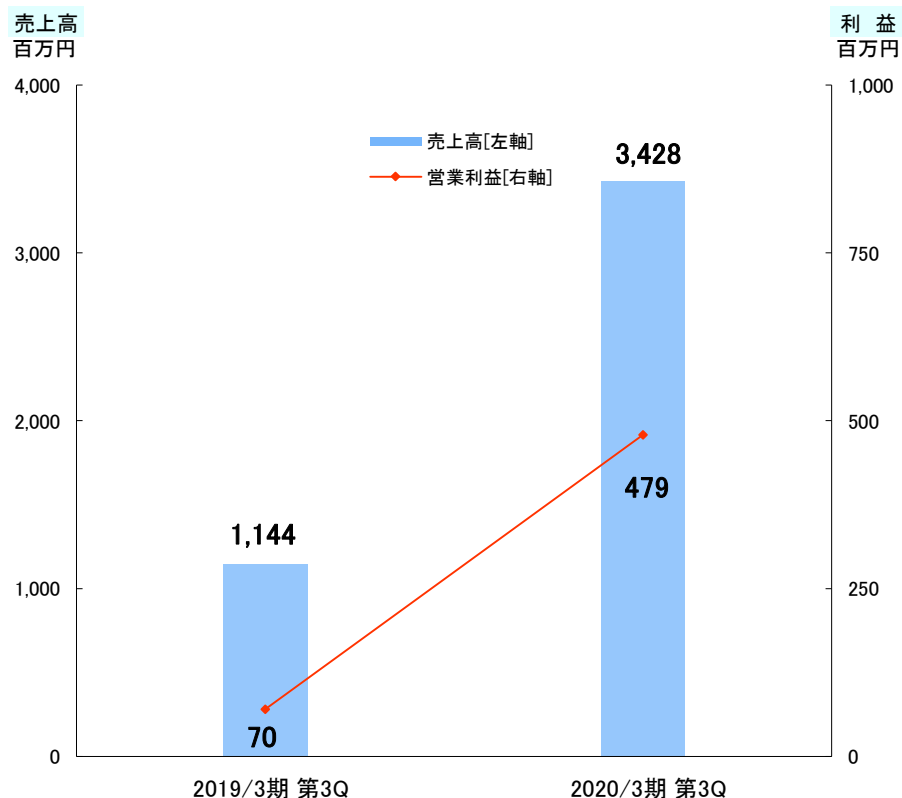
地域別売上高



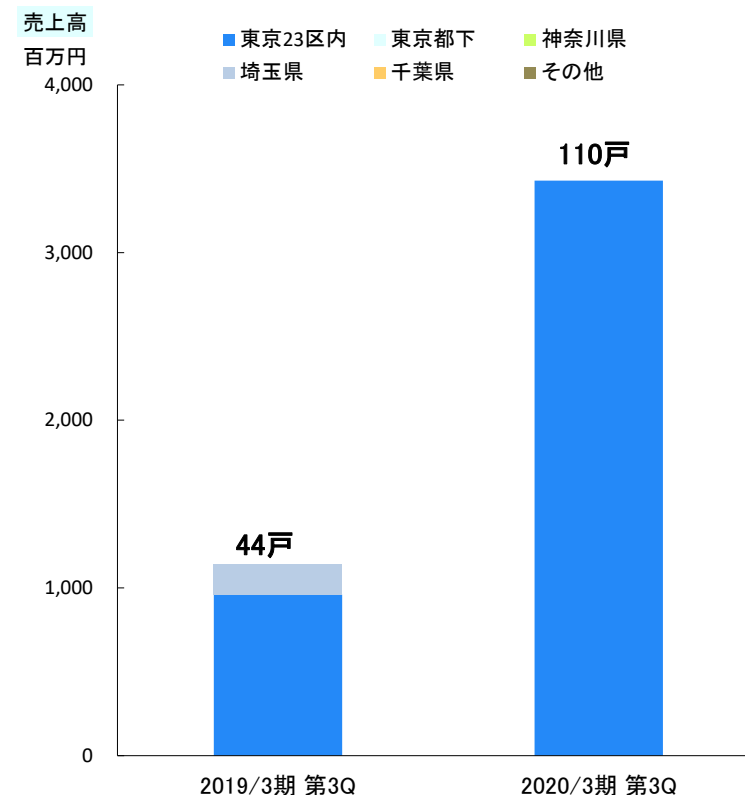
マンション販売事業の状況

■ 当第3四半期累計期間は、東京23区内の資産運用型マンションの一棟販売を推進し6物件を引渡した結果、売上高は3,428百万円(前年同四半期比199.7%増)、営業利益は479百万円(同580.7%増)と増収増益を達成。

第3四半期実績



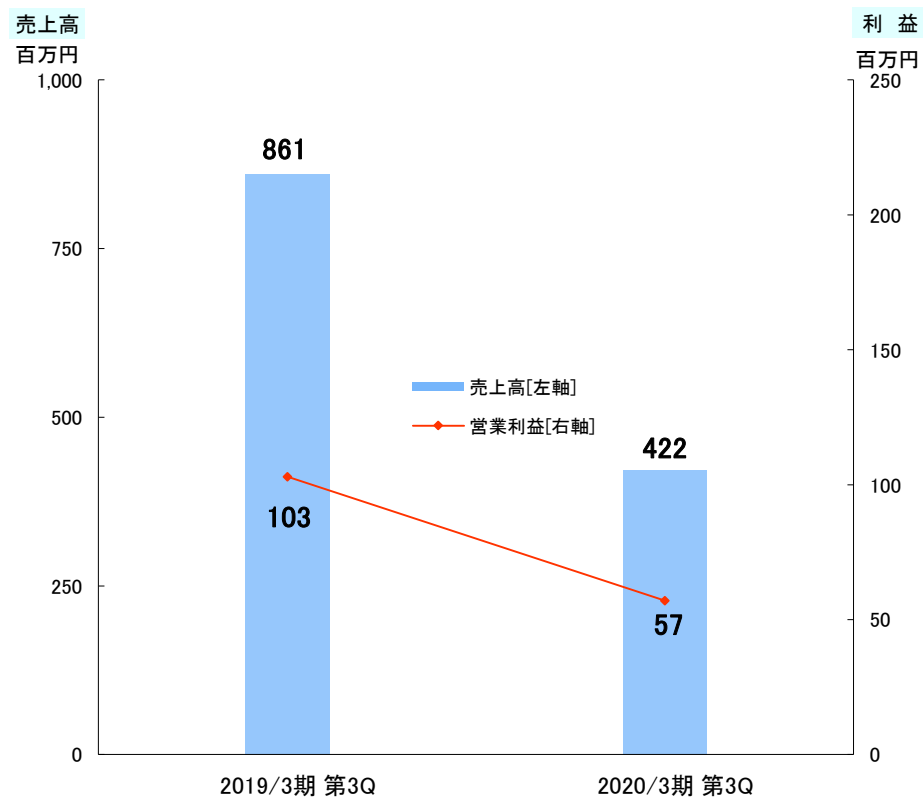
地域別売上高



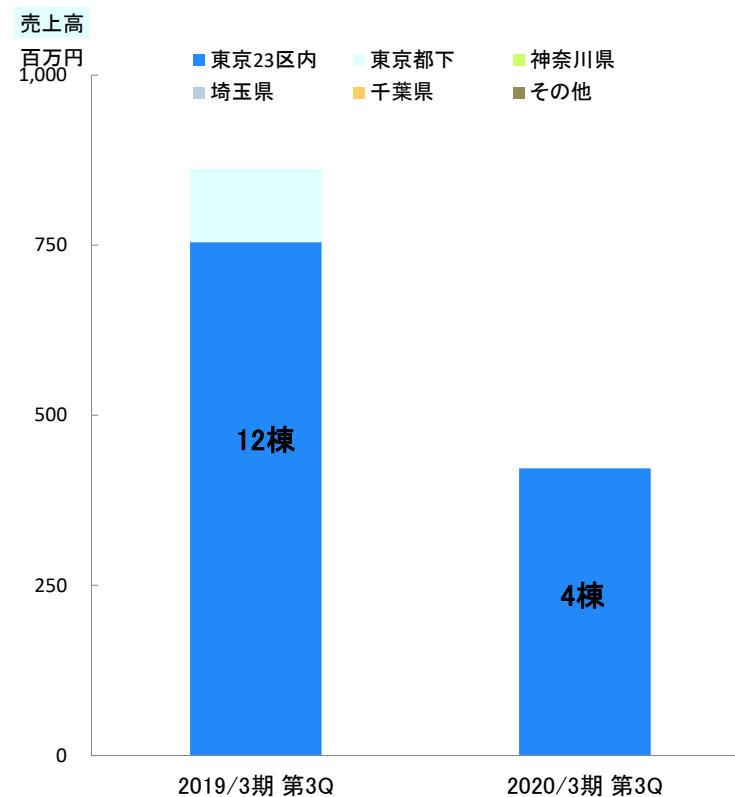
戸建販売事業の状況

■ 当第3四半期累計期間は、資産運用型アパートの引渡件数が減少したことにより、売上高は422百万円、営業利益は57百万円と減収減益。

第3四半期実績



地域別売上高

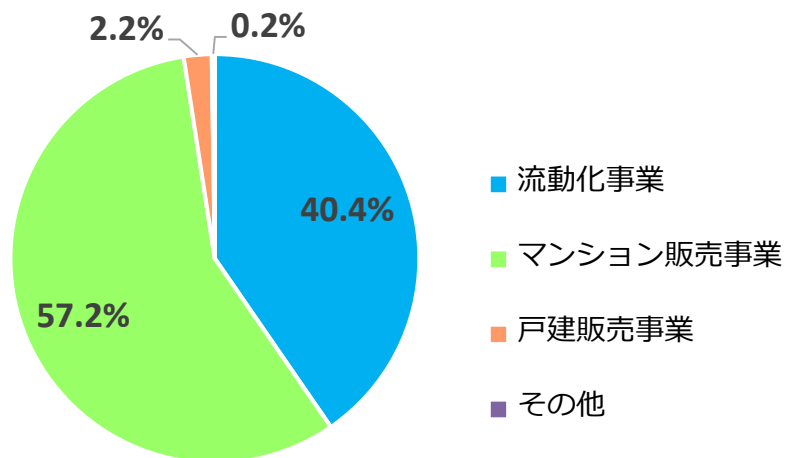


新規物件の仕入契約状況

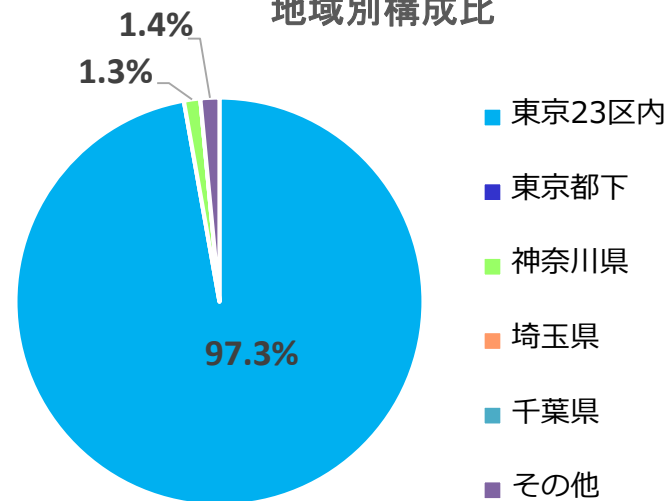
- 当社の強みである用地取得力を生かし、投資家からの需要が高い「東京23区内、駅近物件」を中心とする好立地の事業用地の仕入を積極的に進めた。
- 2019年12月末時点において、計画売上高約367億円の仕入契約を締結済み。第2四半期末比で、仕入契約高は約70億円の増加。

仕入契約高367億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



進行中プロジェクト

【マンション販売事業】ルネサンスコート大森町（資産運用型マンション）

概要

所在地：東京都大田区大森五丁目
 交通：京浜急行本線「大森町」駅徒歩6分、
 同「梅屋敷」駅徒歩8分
 総戸数：24戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造4階建
 竣工：2020年2月（予定）

Point 1

大森町駅から徒歩6分。品川駅まで7分、東京駅、横浜駅へも約20分でアクセス可能。賑やかな商店街（大森町共栄会）が近く、公園・図書館・病院なども身近に揃う、利便性が高い立地特性。

Point 2

ホテルライクな内廊下設計に、カメラ付きオートロックや防犯カメラを完備、また、24時間対応可能な宅配ロッカーとごみ置き場もあり、プライバシー、利便性・快適性に配慮した設備が充実。



【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート自由が丘（資産運用型マンション）

概要

所在地：東京都世田谷区奥沢二丁目
 交通：東急大井町線「緑が丘」駅徒歩2分
 東急目黒線「奥沢」駅徒歩9分
 東急東横線・大井町線「自由が丘」駅徒歩12分
 総戸数：20戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造5階建
 竣工：2020年6月（予定）

Point 1

緑ヶ丘駅から徒歩2分。おしゃれな街として人気の高い自由が丘からほど近く、3駅3路線が利用可能。商業施設も多く、日々の生活において快適さを感じることができる物件。オンとオフの両方を充実させることのできる立地特性。

Point 2

外部からの視界を遮断する内廊下設計、バイク置き場5台は、屋根・扉付きで防犯性に配慮。また、Wi-Fi、宅配ロッカー、24時間対応ゴミ置き場など、利便性の高い設備も充実。



進行中プロジェクト

【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート千駄ヶ谷 I・II (資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目
 交通：JR総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩4分
 JR山手線「代々木」駅徒歩10分
 都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩6分
 総戸数：23戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造4階建
 竣工：2020年6月(予定)

Point 1

山手線の内側に位置し、新宿駅まで直通5分、東京駅にも約15分でアクセス可能な利便性の高い立地。近隣に新宿御苑、国立競技場があるなど、利便・環境・将来性が調和した立地特性。

Point 2

内廊下構造、カメラ付オートロック、防犯カメラといった、プライバシーを守る高い防犯性。Wi-Fi、宅配ロッカー、24時間対応ゴミ置き場など、安全性・利便性の高い設備が充実。



【戸建販売事業】ルネコート瑞江(資産運用型アパート)

概要

所在地：東京都江戸川区東瑞江一丁目
 交通：都営新宿線「瑞江」駅徒歩6分
 総戸数：9戸
 建物構造：木造3階建
 竣工：2020年3月(予定)

Point 1

新宿駅へ直通、大手町駅まで22分と都心へ軽快なアクセス。南東・北東角地、南西側は公園隣接の開放的な敷地。徒歩3分以内にスーパー・コンビニ・医療施設があり、利便性に優れた立地特性。

Point 2

融資期間30年可能な「劣化対策等級3」取得。明るい空間設計で、全戸ウォークインクローゼット付、バルコニー付中心の快適プラン。カラーモニター付オートロック、宅配ボックス、Wi-Fi設備完備など、利便性・快適性に配慮した設備が充実。



不動産小口化商品

ルネサンスコート三軒茶屋カルム 【満室稼働中】

概要

所在地：東京都世田谷区若林一丁目
 交通：東急世田谷線「若林」駅徒歩3分
 東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩11分
 総戸数：15戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造地上4階建
 竣工：2019年3月

Point 1

不動産小口化商品『**Joint Owners**』(ジョイントオーナーズ)』第一号案件。

Point 2

世田谷区で人気の高い三軒茶屋エリアという立地特性。商業施設、公園、医療施設、官公署が徒歩圏内に全て揃っており、住みやすさと利便性の調和のとれた物件。



Joint Owners

多額な資金が必要となる東京23区の優良不動産の土地と建物の所有権を小口化した投資商品。

1口100万円から投資可能で、税制上のメリット、空室リスクや管理運営などが不要など、資産価値の高い商品となります。

下記URLにて商品説明、資料請求受付中。

Joint Owners URL : <https://www.kksnt.co.jp/jointowners/>

お問合せ先

IR担当部門： 管理本部 IR広報室

TEL：03-5962-0776 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。



本資料は、2020年3月期第3四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、資料作成時点での当社の判断であり、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。