



# 2020年3月期決算のトピックス

## 環境トピックス

- 当期は、企業収益や雇用環境の改善傾向が続き、緩やかな回復基調で推移。一方で今後の先行きは、新型コロナウイルス感染症の拡大、東京オリンピックの延期、米中貿易摩擦などもあり、不透明な状況。
- 当期の収益不動産市場は、良好な資金調達環境などの影響で不動産投資が活況となり首都圏の事業用地の需要は底堅く推移。一方で、東京23区の優良事業用地は品薄状態が続き、他業種の参入もあり、事業用地の取得競争は一層厳しい状況。

## 業績トピックス

- [P/L] 資産運用型マンションの一棟販売が順調で、ホテル等の収益物件や物流施設用地の企画・販売も計画的に進捗させた結果、当期の売上高は16,907百万円(前期比28.8%増)、経常利益は1,570百万円(前期比13.1%増)、当期純利益は1,328百万円(前期比13.8%増)と増収・増益。
- [B/S] 好立地な事業用地を中心に積極的な仕入れを行ったことにより、たな卸資産は前期末比3,644百万円増加の16,526百万円。  
純資産は前期末比で976百万円増加の6,298百万円。

## 経営トピックス

- 2017年3月期以降、每期増配を実施。今期配当は、普通配当20円に記念配当5円(創立45周年)を加えた25円を予定(前期18円→今期25円)。
- 需要を見極めながら物件取得を慎重に進め、市場環境の変化に柔軟に対応する経営を引き続き実施。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	4,191	22.2%	4,947	21.3%	756
販売用不動産	3,677	19.5%	● 4,535	19.5%	858
仕掛販売用不動産	9,204	48.7%	● 11,990	51.6%	2,786
その他	186	1.0%	136	0.6%	△ 49
<b>流動資産合計</b>	<b>17,258</b>	<b>91.4%</b>	<b>21,610</b>	<b>92.9%</b>	<b>4,351</b>
固定資産合計	1,620	8.6%	1,641	7.1%	21
繰延資産合計	3	0.0%	2	0.0%	△ 1
<b>資産合計</b>	<b>18,882</b>	<b>100.0%</b>	<b>23,254</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,371</b>
工事未払金	243	1.3%	363	1.6%	120
借入金(短期・1年内)	7,000	37.1%	● 6,834	29.4%	△ 165
その他	631	3.3%	690	3.0%	59
<b>流動負債合計</b>	<b>7,874</b>	<b>41.7%</b>	<b>7,888</b>	<b>33.9%</b>	<b>13</b>
社債	250	1.3%	● 250	1.1%	0
長期借入金	5,253	27.8%	● 8,596	37.0%	3,343
その他	182	1.0%	219	0.9%	37
<b>固定負債合計</b>	<b>5,685</b>	<b>30.1%</b>	<b>9,066</b>	<b>39.0%</b>	<b>3,381</b>
<b>負債合計</b>	<b>13,560</b>	<b>71.8%</b>	<b>16,955</b>	<b>72.9%</b>	<b>3,395</b>
資本金	854	4.5%	854	3.7%	0
資本剰余金	40	0.2%	40	0.2%	0
利益剰余金	4,388	23.2%	5,358	23.0%	970
その他	38	0.2%	44	0.2%	6
<b>純資産合計</b>	<b>5,322</b>	<b>28.2%</b>	<b>6,298</b>	<b>27.1%</b>	<b>976</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>18,882</b>	<b>100.0%</b>	<b>23,254</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,371</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
流動化	1,574	2,465	891
マンション販売	2,021	1,676	△ 345
戸建販売	81	393	312
<b>合計</b>	<b>3,677</b>	<b>4,535</b>	<b>858</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
流動化	5,481	5,949	467
マンション販売	3,342	6,041	2,698
戸建販売	380	0	△ 380
<b>合計</b>	<b>9,204</b>	<b>11,990</b>	<b>2,786</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
短期	7,000	6,834	△ 165
長期	5,503	8,846	3,343
<b>合計</b>	<b>12,503</b>	<b>15,681</b>	<b>3,178</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
自己資本	5,322	6,298	976

# 損益計算書

(単位:百万円)	2019/3期		2020/3期			
	通期		通期		前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	13,122	100.0%	● 16,907	100.0%	3,785	28.8%
売上原価	10,013	76.3%	13,122	77.6%	3,109	31.1%
<b>売上総利益</b>	<b>3,109</b>	<b>23.7%</b>	<b>3,785</b>	<b>22.4%</b>	<b>675</b>	<b>21.7%</b>
販売管理費	1,517	11.6%	● 1,809	10.7%	292	19.3%
<b>営業利益</b>	<b>1,591</b>	<b>12.1%</b>	<b>1,975</b>	<b>11.7%</b>	<b>383</b>	<b>24.1%</b>
営業外収益	28	0.2%	40	0.2%	11	41.1%
営業外費用	231	1.8%	● 445	2.6%	213	92.1%
<b>経常利益</b>	<b>1,388</b>	<b>10.6%</b>	<b>1,570</b>	<b>9.3%</b>	<b>182</b>	<b>13.1%</b>
特別利益	15	0.1%	-	-	△15	-
特別損失	49	0.4%	-	-	△49	-
<b>税引前利益</b>	<b>1,354</b>	<b>10.3%</b>	<b>1,570</b>	<b>9.3%</b>	<b>216</b>	<b>16.0%</b>
法人税等	205	1.6%	261	1.5%	56	27.3%
法人税等調整額	△18	△0.1%	△19	△0.1%	△0	△3.5%
<b>当期純利益</b>	<b>1,167</b>	<b>8.9%</b>	<b>1,328</b>	<b>7.9%</b>	<b>161</b>	<b>13.8%</b>

## ●数量

	19/3期	20/3期	増減数
流動化	12件	13件	1件
マンション販売	84戸	232戸	148戸
戸建販売	24棟	8棟	△16棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
人件費	596	703	107
販売手数料	335	420	85
広告宣伝費	45	43	△1
その他	540	641	101
<b>合計</b>	<b>1,517</b>	<b>1,809</b>	<b>292</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	19/3期	20/3期	増減額
支払利息	215	268	53
その他	16	176	160
<b>合計</b>	<b>231</b>	<b>445</b>	<b>213</b>

# セグメント別売上高・営業利益

- 資産運用型マンションの一棟販売が順調で、ホテル等の収益物件や物流施設用地の企画・販売も計画的に進捗させた結果、売上高は16,907百万円(前期比28.8%増)、営業利益は1,975百万円(同24.1%増)となり、増収・増益を達成。

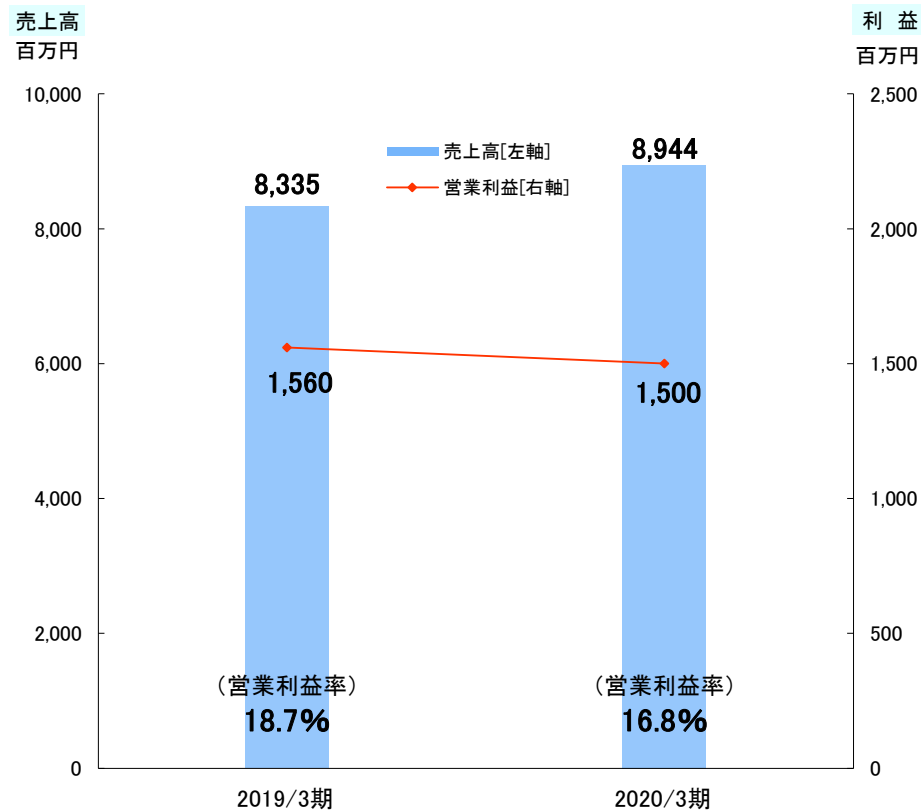
【売上高】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	8,335	63.5%	8,944	52.9%	608	7.3%	
マンション販売事業	3,119	23.8%	7,157	42.3%	4,037	129.4%	
戸建販売事業	1,525	11.6%	741	4.4%	△784	△51.4%	
その他の事業	141	1.1%	64	0.4%	△76	△54.2%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>13,122</b>	<b>100.0%</b>	<b>16,907</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,785</b>	<b>28.8%</b>	

【営業利益】 (単位:百万円)		2019/3期		2020/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		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	1,560	18.7%	1,500	16.8%	△60	△3.9%	
マンション販売事業	419	13.4%	1,101	15.4%	682	162.8%	
戸建販売事業	185	12.2%	98	13.2%	△87	△47.2%	
その他の事業	79	56.0%	18	28.4%	△60	△76.8%	
消去又は全社	△653	-	△743	-	△89	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>1,591</b>	<b>12.1%</b>	<b>1,975</b>	<b>11.7%</b>	<b>383</b>	<b>24.1%</b>	

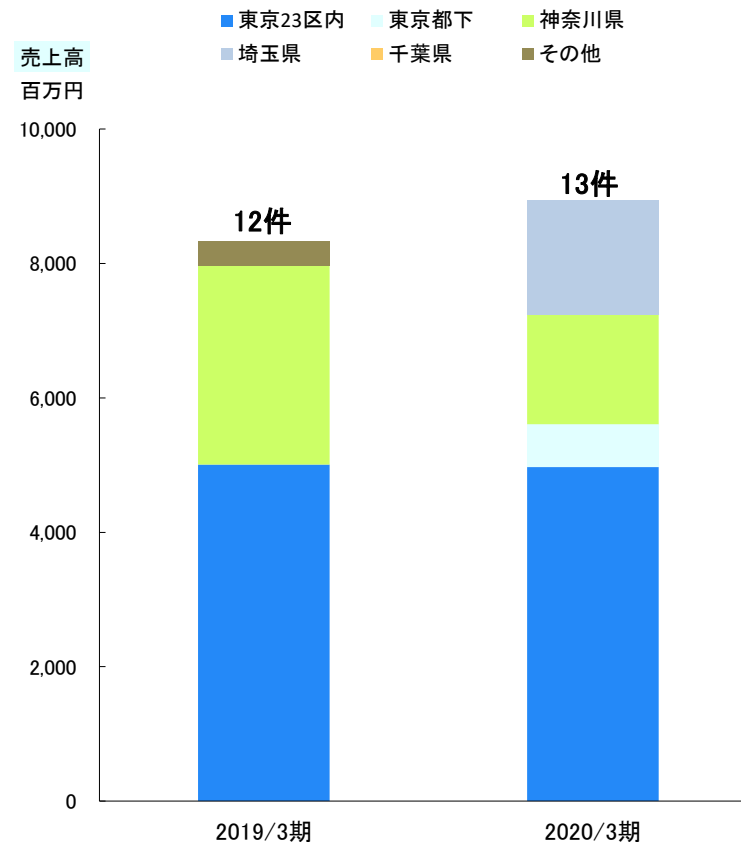
# 流動化事業の状況

- 他デベロッパー向けマンション事業用地・物流施設用地の企画・販売、ホテル等の収益物件の企画・開発・販売を実施。
- 売上高は8,944百万円(前期比7.3%増)と増収、新規で取り扱った物流施設用地のコスト増加分を吸収したうえで営業利益は1,500百万円(同3.9%減)を計上。

当期実績



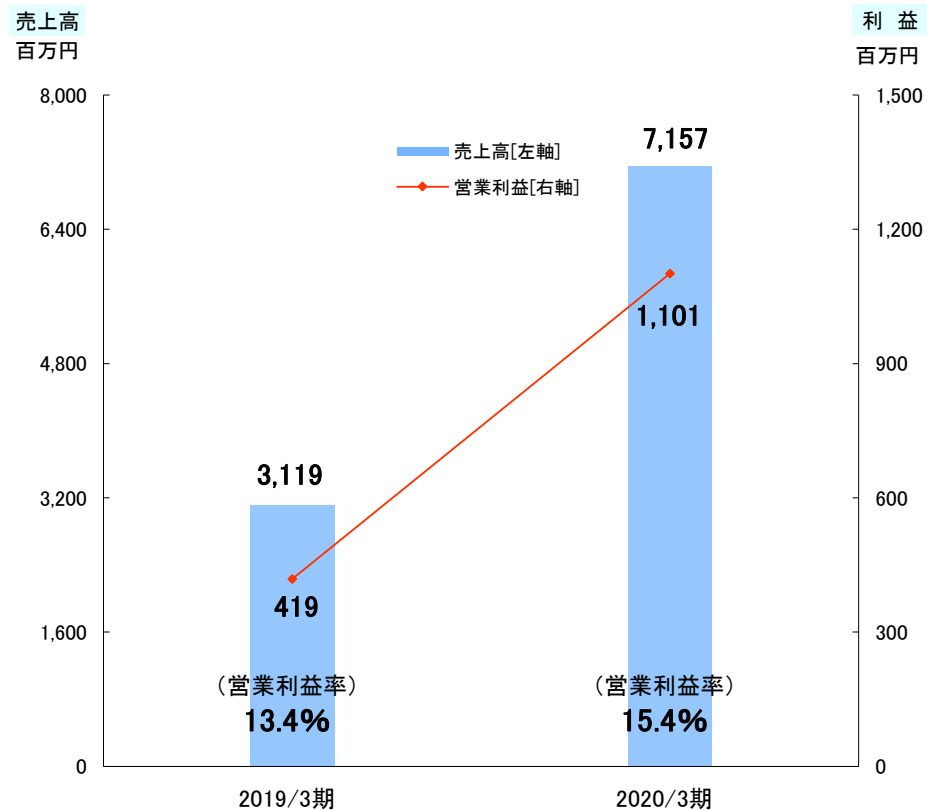
地域別売上高



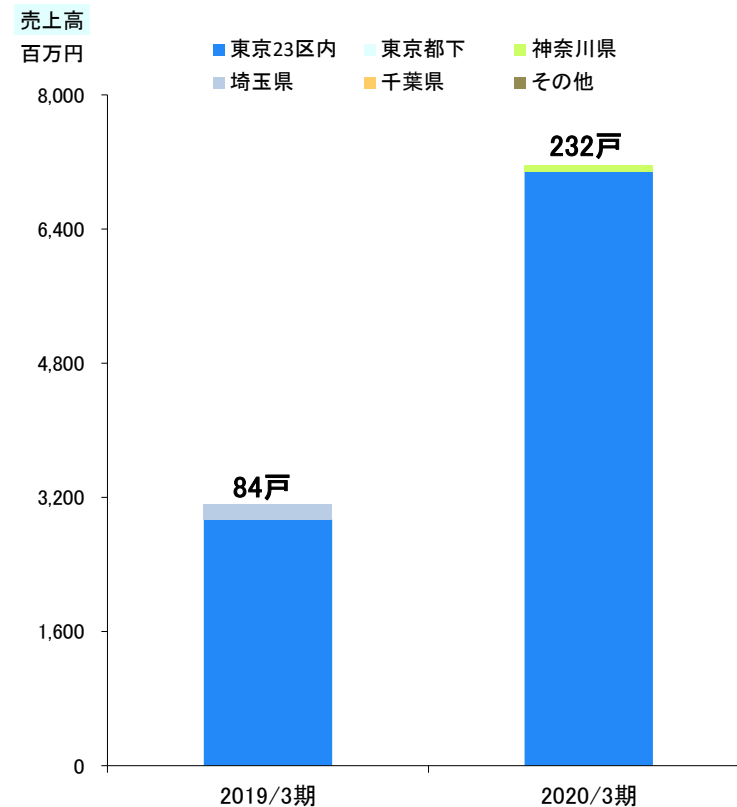
# マンション販売事業の状況

- 東京23区、神奈川県において、資産運用型マンションの一棟販売・専有卸を計11棟、共同事業による分譲販売を1棟、合計12棟232戸（前期比148戸増）の引渡しを行った。
- 売上高は7,157百万円（前期比129.4%増）、営業利益は1,101百万円（同162.8%増）と増収・増益を達成。

当期実績



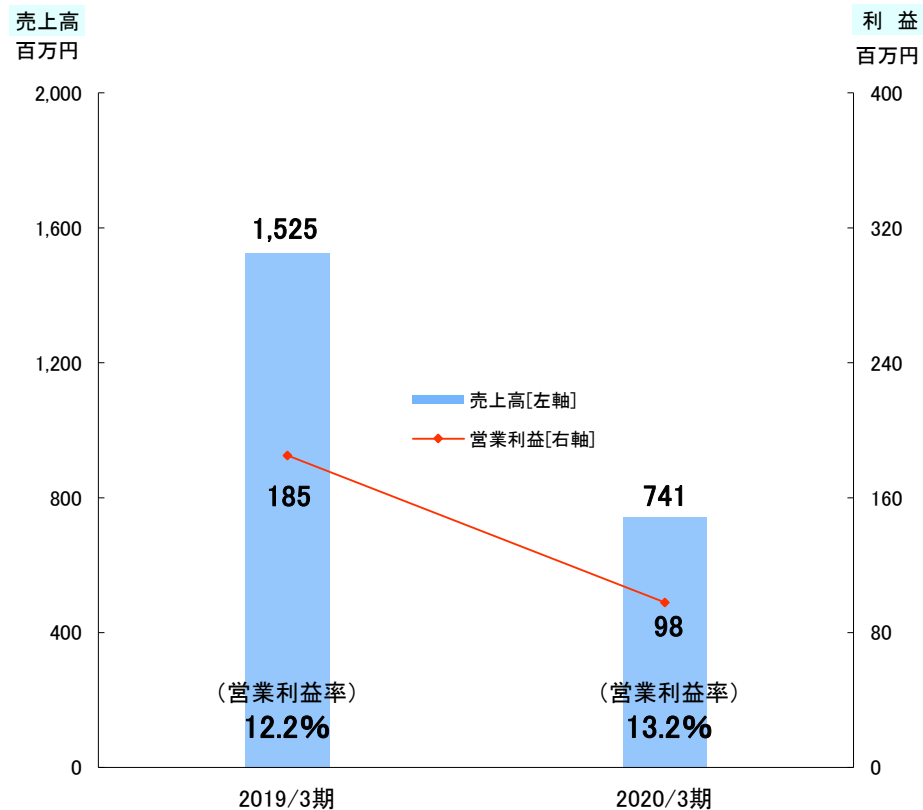
地域別売上高



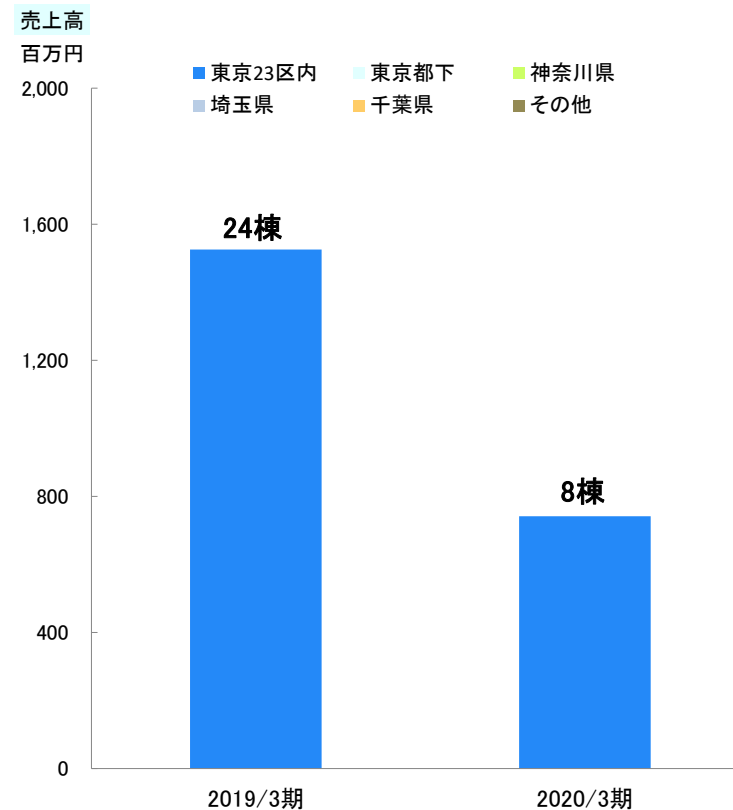
# 戸建販売事業の状況

- 東京23区の資産運用型アパート等の企画・開発・販売を実施。
- 経営資源を流動化事業・マンション販売事業に集中した結果、引渡し棟数が減少し、売上高は741百万円(前期比51.4%減)、営業利益は98百万円(同47.2%減)と減収・減益。

当期実績



地域別売上高



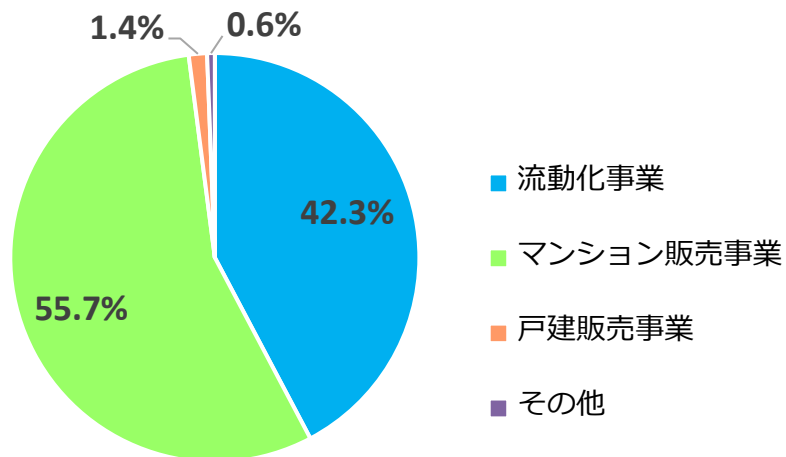


# 物件の仕入契約状況

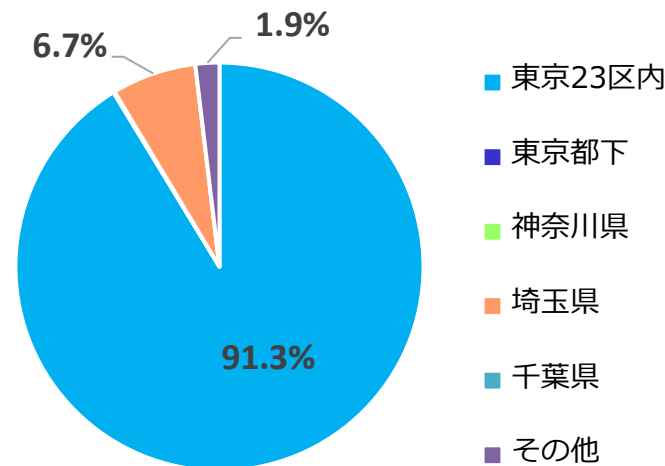
- 当社の強みである用地取得力を生かし、投資家からの需要が高い「東京23区内、駅近」の好立地な事業用地を中心に積極的に仕入を進めた。
- 当期末時点において、計画売上高約345億円の仕入契約を締結済み、前期末比で約101億円の増加。

## 計画売上高345億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



# 2021年3月期業績予想

## ■ 過年度実績と2021年3月期業績予想の比較

(単位:百万円)	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
	実績	実績	業績予想
売上高	13,122	16,907	19,830
営業利益	1,591	1,975	2,010
経常利益	1,388	1,570	1,730
当期純利益	1,167	1,328	1,450

### 主な要因

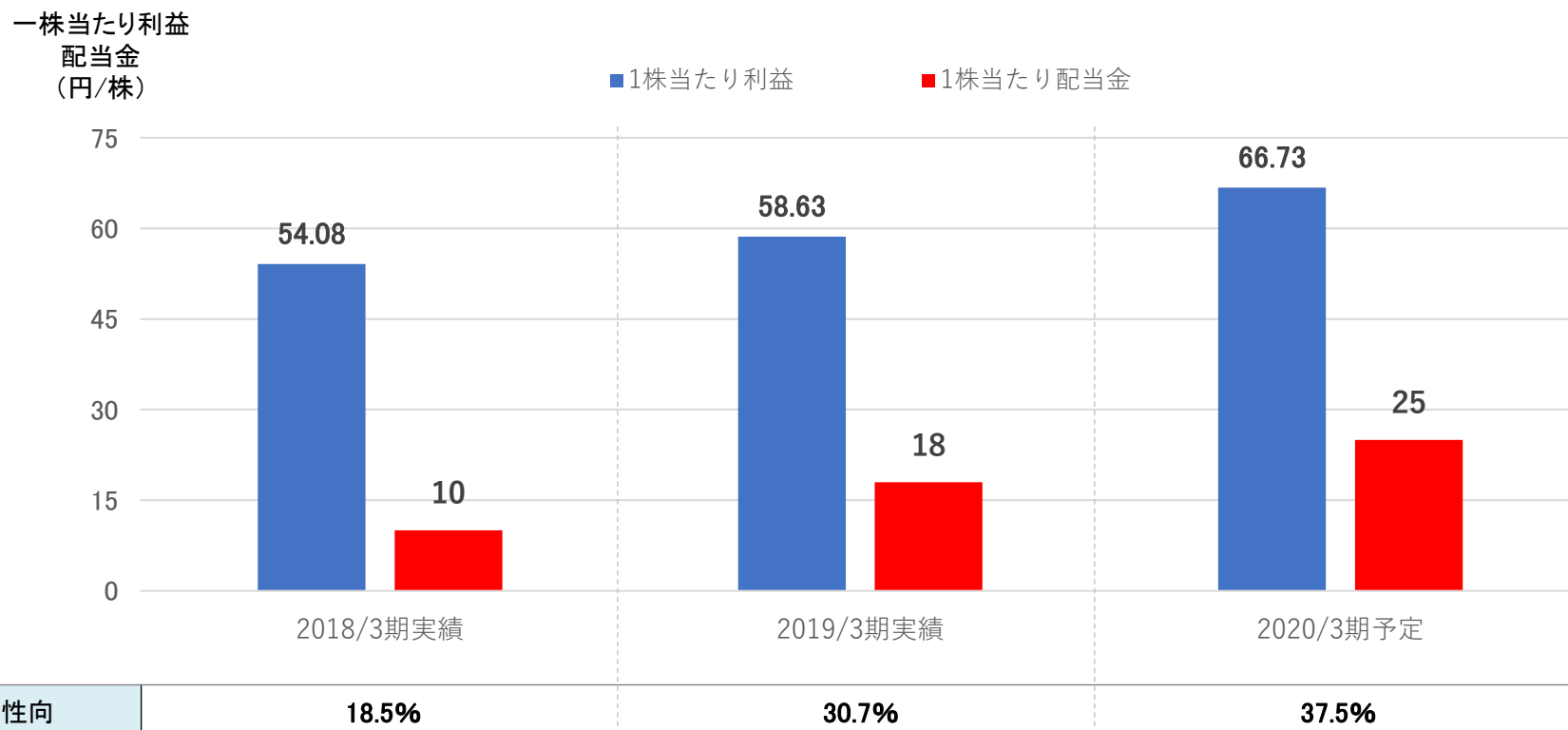
- 2021年3月期は、都内仕入済一棟収益マンションなどの竣工・引渡し、物流施設用地などの大型案件の引渡しが予定されており、売上高は約198億円(前期比約29億円増)、当期純利益は約14億円(前期比約1.2億円増)の増収・増益を見込む。

〔 本業績予想は、発表日現在において入手可能な情報を前提としております。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響が収束する時期の予想は大変困難なうえ、その時期次第では当社の業績に影響を与える可能性があります。今後公表すべき事項が生じた場合は速やかにお知らせいたします。 〕

# 株主還元の様況

- 2019年3月の『利益配分に関する基本方針』にて、配当性向30%以上を設定。
- 2017年3月期以降毎期増配を実施。

## 一株当たり利益及び配当金の推移



今期配当は、普通配当20円に記念配当5円(創立45周年)を加えた  
25円を予定(前期18円→今期25円)。

# 進行中プロジェクト

## 【流動化事業】(仮称)水道橋プロジェクト (商業ビル)

### 概要

**所在地** : 東京都千代田区神田三崎町二丁目  
**交通** : JR中央・総武線「水道橋」駅徒歩2分  
 都営三田線「水道橋」駅徒歩4分  
**建物構造** : 鉄骨造一部鉄筋コンクリート造  
 地上7階、地下1階建  
**竣工** : 2020年5月(予定)

### Point 1

ビジネス・文教エリアであり、かつ東京ドームシティ、小石川後樂園など観光地の面もある幅広い年齢層が訪れる活気のある水道橋駅徒歩2分の立地。

### Point 2

水道橋エリアの中でも飲食店を中心とした駅近の商業エリアに立地し、多くのテナント入居希望が見込まれる収益物件。



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート御徒町(資産運用型マンション)

### 概要

**所在地** : 東京都台東区台東三丁目  
**交通** : JR山手線「御徒町」駅徒歩6分  
 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩3分  
 都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩6分  
**総戸数** : 14戸  
**建物構造** : 鉄筋コンクリート造9階建  
**竣工** : 2020年2月

### Point 1

JR山手線御徒町駅徒歩6分、巨大ターミナル駅の上野駅、秋葉原駅も徒歩圏にある、複数の路線が利用可能な交通アクセスに優れた立地特性。

### Point 2

全邸角住戸で、1フロア1~2邸とプライバシーを重視した設計。カメラ付きオートロック、24時間の宅配ボックス、Wi-Fi設備完備など、利便性・快適性・安全性に配慮した設備が充実。



# 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。



## 【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8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、便利・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。



## 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。

 **新日本建物**

本資料は、2020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。