

変わること、変わらないこと。



2021年3月期第1四半期決算説明資料

2020年8月7日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

第1四半期決算のトピックス

環境トピックス

- 国内経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、企業の業績や景況感が悪化し厳しい状態。一方で、政府による経済対策や緩和的な金融環境により、感染症の影響が和らぐことで経済が持ち直していくことが期待される。
- 収益不動産市場においては、緊急事態宣言による移動制限に起因した売買の手控えムードがあったが、都心で利便性の高い人気エリアの住宅や物流施設については、需要は底堅く推移し、投資家からの引き続き高い需要が継続。

業績トピックス

- [P/L] 商業ビル開発案件や資産運用型マンションの引渡しを予定通り進捗させた結果、当第1四半期の売上高は3,564百万円(前年同四半期比7.1%減)、経常利益347百万円(同36.9%減)、四半期純利益282百万円(同37.7%減)を計上。
- [B/S] マーケットに不透明感がある中で、新規仕入れを慎重に取り組んだ結果、販売用不動産、仕掛販売用不動産が前期末比で1,523百万円の減少。自己資本比率は28.7%と、前期末比から1.6ポイント増加。

経営トピックス

- 前期に続き増配(前期18円 → 今期25円 ※45周年記念配当5円を含む)。
- 商業ビル第1号案件となる水道橋プロジェクトの竣工引渡しを実施。

貸借対照表

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	4,803	4,947	4,350	△597
販売用不動産	2,512	4,535	● 4,629	94
仕掛販売用不動産	9,910	11,990	● 10,373	△1,617
その他	70	136	99	△36
流動資産合計	17,297	21,610	19,453	△2,157
固定資産合計	1,592	1,641	1,771	130
繰延資産合計	3	2	1	△0
資産合計	18,893	23,254	21,226	△2,027
工事未払金	163	363	352	△11
借入金(短期・1年内)	7,318	6,834	● 8,267	1,433
その他	680	690	444	△246
流動負債合計	8,163	7,888	9,064	1,176
社債	250	250	● 250	—
長期借入金	4,907	8,596	● 5,584	△3,012
その他	145	219	227	7
固定負債合計	5,302	9,066	6,061	△3,005
負債合計	13,465	16,955	15,125	△1,829
資本金	854	854	854	—
資本剰余金	40	40	40	—
利益剰余金	4,483	5,358	5,143	△214
その他	48	44	61	17
純資産合計	5,427	6,298	● 6,100	△197
負債純資産合計	18,893	23,254	21,226	△2,027

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期1Q	増減額
流動化	2,465	2,493	28
マンション販売	1,676	1,740	64
戸建販売	393	395	2
合計	4,535	4,629	94

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期1Q	増減額
流動化	5,949	3,923	△2,026
マンション販売	6,041	6,450	409
戸建販売	0	0	0
合計	11,990	10,373	△1,617

●有利子負債残高

(単位:百万円)	20/3期	21/3期1Q	増減額
短期	6,834	8,267	1,433
長期	8,846	5,834	△3,012
合計	15,681	14,101	△1,579

●自己資本比率

	20/3期	21/3期1Q	増減
自己資本比率	27.1%	28.7%	+1.6%

損益計算書

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期				
	第1Q		第1Q		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	3,835	100.0%	● 3,564	100.0%	△ 270	△7.1%	19,830
売上原価	2,758	71.9%	2,792	78.4%	34	1.3%	-
売上総利益	1,076	28.1%	771	21.6%	△ 305	△28.4%	-
販売管理費	456	11.9%	● 356	10.0%	△ 99	△21.9%	-
営業利益	620	16.2%	414	11.6%	△ 205	△33.2%	2,010
営業外収益	6	0.2%	3	0.1%	△ 3	△45.0%	-
営業外費用	76	2.0%	● 70	2.0%	△ 5	△6.9%	-
経常利益	550	14.4%	347	9.7%	△ 203	△36.9%	1,730
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	550	14.4%	347	9.7%	△ 203	△36.9%	-
法人税等	97	2.5%	64	1.8%	△ 32	△33.6%	-
四半期純利益	453	11.8%	282	7.9%	△ 170	△37.7%	1,450

●数量

	20/3期1Q	21/3期1Q	増減数
流動化	3件	3件	0件
マンション販売	22戸	14戸	△8戸
戸建販売	2棟	0棟	△2棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	20/3期1Q	21/3期1Q	増減額
人件費	136	138	2
販売手数料	146	88	△58
広告宣伝費	8	8	△0
その他	164	120	△43
合計	456	356	△99

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	20/3期1Q	21/3期1Q	増減額
支払利息	63	61	△1
その他	12	9	△3
合計	76	70	△5

セグメント別売上高・営業利益

- 当第1四半期は、市場動向を注視しつつ、商業ビル物件や資産運用型マンションの引渡しを当初の予定通りに進捗させた結果、売上高3,564百万円(前年同四半期比7.1%減)、営業利益414百万円(同33.2%減)を計上。

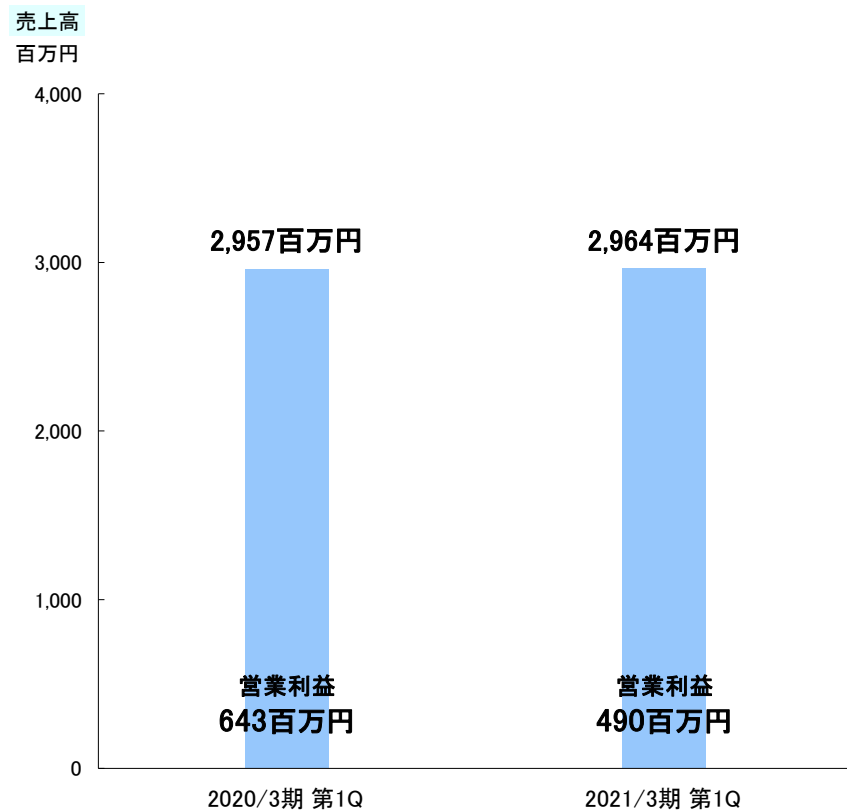
【売上高】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		第1Q		第1Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,957	77.1%	2,964	83.2%	6	0.2%	
マンション販売事業	707	18.5%	574	16.1%	△133	△18.8%	
戸建販売事業	153	4.0%	8	0.2%	△145	△94.6%	
その他	16	0.4%	16	0.5%	0	2.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	3,835	100.0%	3,564	100.0%	△270	△7.1%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		第1Q		第1Q		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	643	21.7%	490	16.5%	△153	△23.8%	
マンション販売事業	132	18.8%	63	11.1%	△68	△51.8%	
戸建販売事業	30	20.1%	3	46.5%	△26	△87.5%	
その他	4	27.9%	5	31.2%	0	14.8%	
消去又は全社	△190	-	△148	-	42	-	
営業利益合計	620	16.2%	414	11.6%	△205	△33.2%	

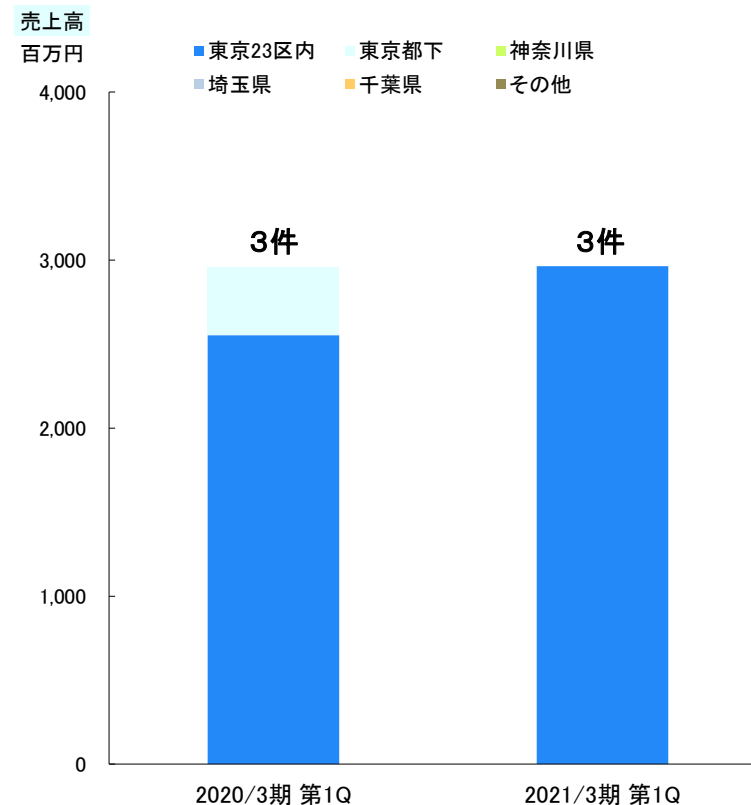
流動化事業の状況

- 商業ビル開発案件の水道橋プロジェクトをはじめ、前年同四半期と同数の3物件を引渡し完了。
- 売上高2,964百万円(前年同四半期比0.2%増)、営業利益490百万円(同23.8%減)を計上。

第1四半期売上高実績



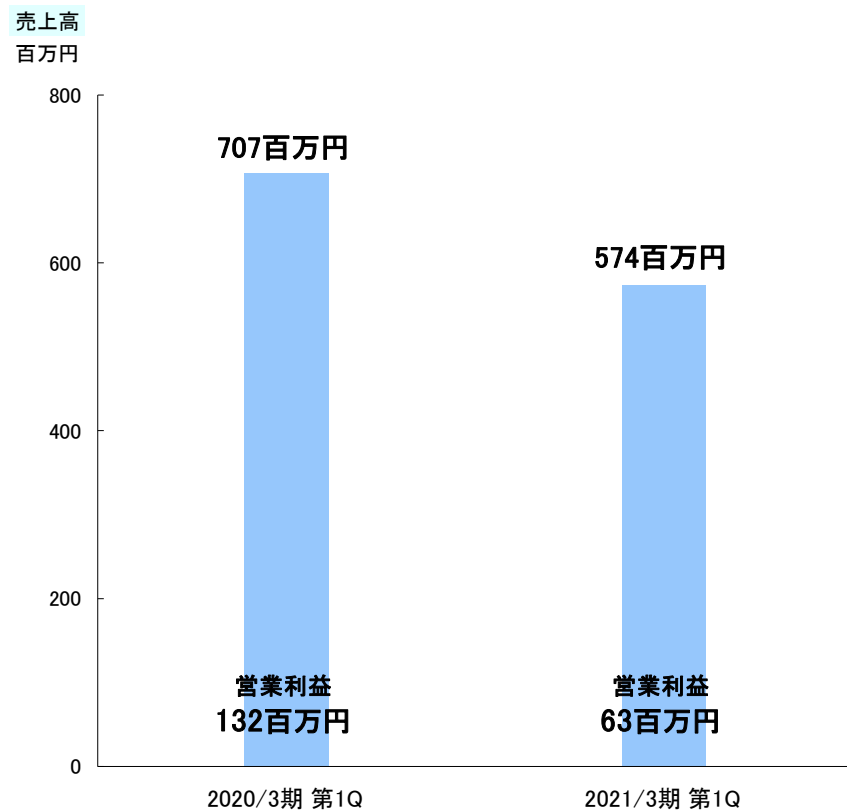
地域別売上高



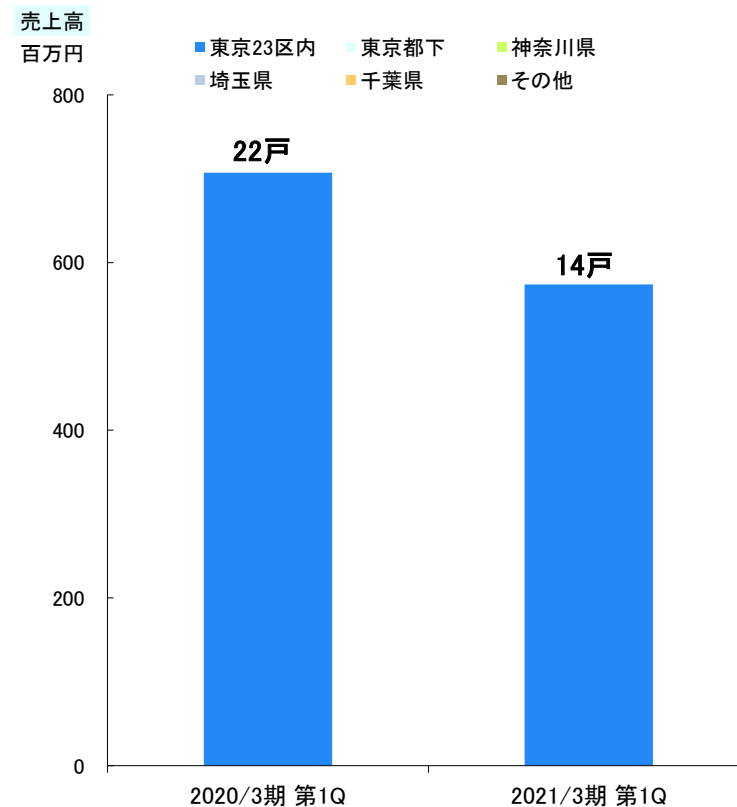
マンション販売事業の状況

- 東京23区内において、資産運用型マンションの一棟販売で計14戸を予定通り引渡し。
- 売上高574百万円(前年同四半期比18.8%減)、営業利益63百万円(同51.8%減)を計上。

第1四半期売上高実績



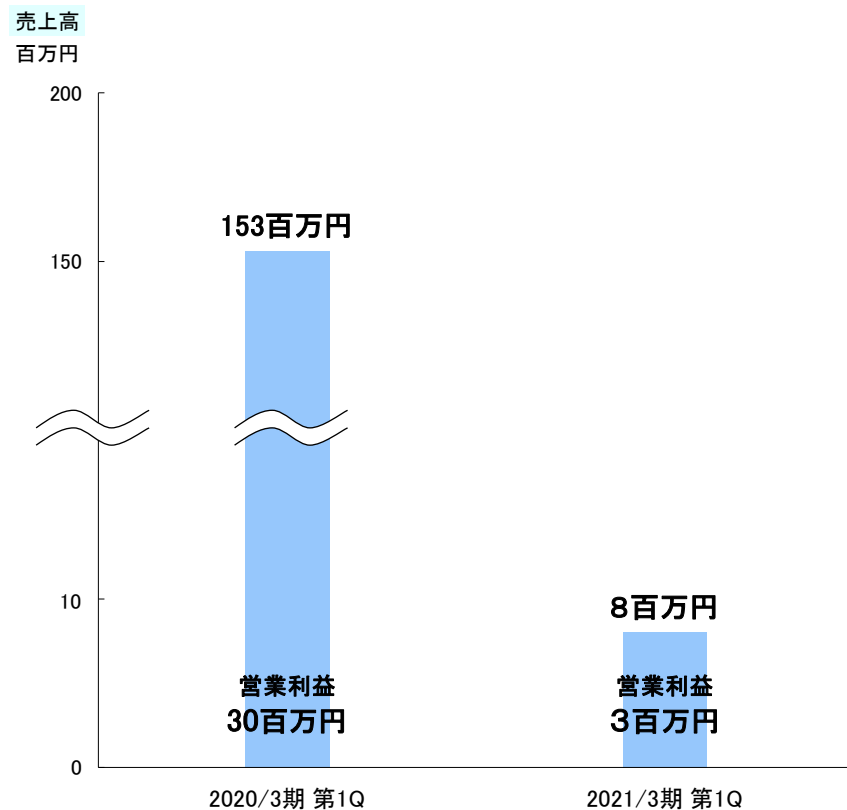
地域別売上高



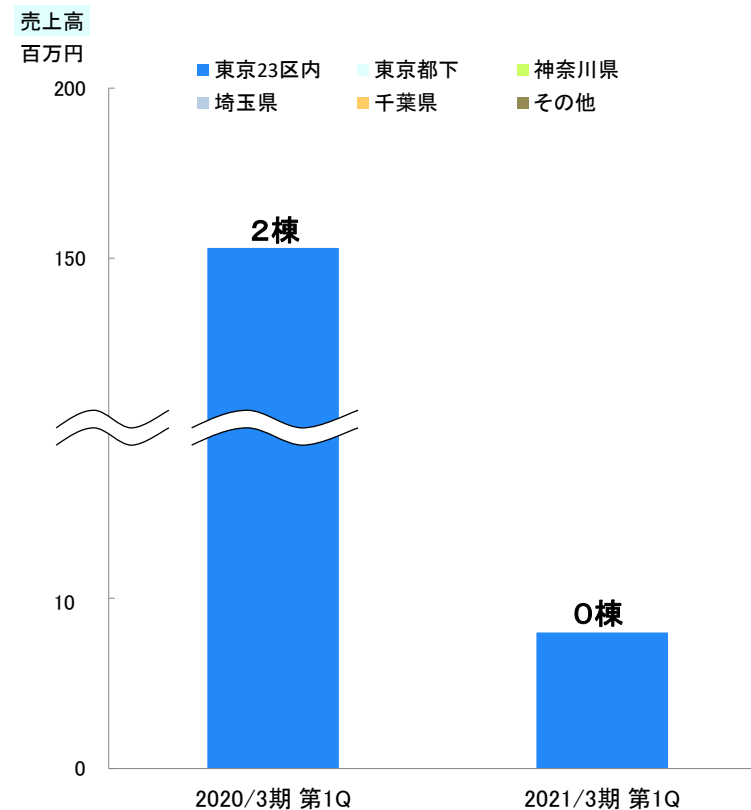
戸建販売事業の状況

- 当第1四半期は、物件の引渡しはなく、第2四半期以降で物件引渡しを予定。
- 売上高は賃料収入8百万円(前年同四半期比94.6%減)、営業利益3百万円(同87.5%減)を計上。

第1四半期売上高実績



地域別売上高

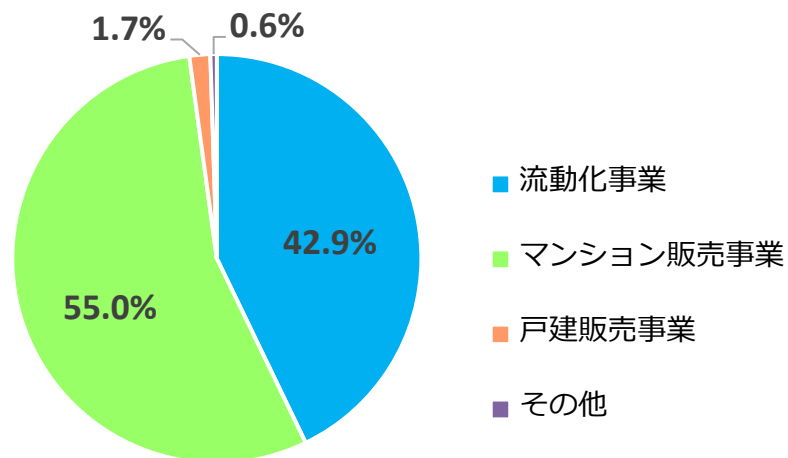


物件の仕入契約状況

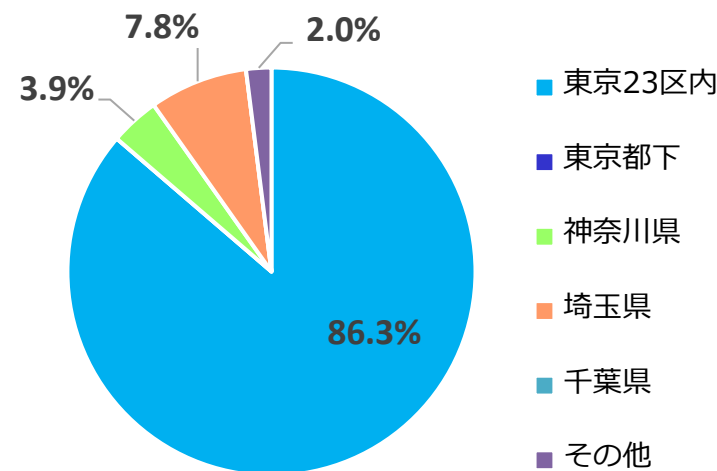
- 新型コロナウイルス感染症の影響でマーケットに不透明感があるなか、新規仕入れを慎重に取り組んだ。
- 2020年6月末時点において計画売上高約298億円の仕入契約を締結済。

計画売上高298億円の概況

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】(仮称)ルネサンスコート中野(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都中野区新井一丁目

交通：JR中央・総武線、東京メトロ東西線
「中野」駅徒歩8分

総戸数：19戸

建物構造：鉄筋コンクリート造8階建

竣工：2020年12月(予定)

Point 1

中野サンプラザをはじめとして、中野ブロードウェイや多くの個性的な店舗が軒を連ねた、新たな文化発信拠点として注目を集める中野駅から徒歩8分の立地。

Point 2

1フロア3邸以内とプライバシーを重視した設計。ハンズフリーキーを採用し、スマートな通行が可能。24時間の宅配ボックス、Wi-Fi設備も完備し、安全性・快適性に優れた設備が充実。



【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート池袋(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都豊島区池袋三丁目

交通：JR山手線、東京メトロ副都心線
「池袋」駅徒歩5分

総戸数：22戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2021年1月(予定)

Point 1

物件から徒歩5分にある巨大ターミナル駅の池袋駅は、駅周辺での再開発が進み、2019年の首都圏住みたい街ランキングで第1位になるなど、今注目のエリア。

Point 2

各住戸ごとに専用の24時間宅配ボックスを完備。カメラ付きオートロック、Wi-Fi設備、そしてハンズフリーキーを採用した利便性・快適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】(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9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

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。東南角地に位置し、南西側は公園に面した開放的な敷地。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。



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：https://www.kksnt.co.jp/

変わること、変わらないこと。



本資料は、2021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。