

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、新型コロナウイルス感染症の拡大により経済活動が停滞したが、政府の各種政策の効果や海外経済の改善もあり、個人消費や生産活動に持ち直しの兆しが見られた。しかしながら、11月以降に同感染症が再び増加したため、雇用環境等への影響が懸念され、先行きは不透明な状態。
- 不動産投資市場では、新型コロナウイルス感染症の拡大抑制に伴う活動自粛により、オフィスやリテールの市況は下落傾向、安定収益が期待される賃貸マンションや物流施設などは、低金利の下支えもあり、投資家の投資意欲が継続。

業績トピックス

- [P/L] 市場動向を注視しながら他デベロッパー向け開発用地の販売を積極的に進捗させ、資産運用型マンションの引渡しや資産運用型アパートの一棟販売を行った結果、当第3四半期累計期間の売上高は8,879百万円(前年同四半期比7.5%減)、経常利益は588百万円(同7.5%減)、四半期純利益は484百万円(同6.4%減)を計上。
- [B/S] 都心で好立地な事業用地に厳選し、積極的に仕入活動を行った結果、第2四半期比で仕掛販売用不動産が1,351百万円増加。

経営トピックス

- 当期は、第4四半期に竣工が集中し、合計11棟の資産運用型マンションが竣工予定。
- 自己資本比率は29.4%で、前期末比から2.3ポイントの増加。

貸借対照表

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	前期末比
現金・預金	3,510	4,947	4,190	△757
販売用不動産	3,823	4,535	● 3,890	△644
仕掛販売用不動産	13,218	11,990	● 11,456	△534
その他	182	136	152	15
流動資産合計	20,733	21,610	19,689	△1,920
固定資産合計	1,632	1,641	1,837	195
繰延資産合計	2	2	1	△1
資産合計	22,368	23,254	21,527	△1,726
工事未払金	216	363	38	△325
借入金(短期・1年内)	5,482	6,834	● 8,536	1,702
社債(1年内)	-	-	● 250	250
その他	415	690	208	△481
流動負債合計	6,114	7,888	9,033	1,145
社債	250	250	-	△250
長期借入金	10,291	8,596	● 5,936	△2,660
その他	200	219	229	9
固定負債合計	10,741	9,066	6,165	△2,901
負債合計	16,855	16,955	15,199	△1,756
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	4,548	5,358	5,345	△12
その他	68	44	87	42
純資産合計	5,512	6,298	● 6,328	30
負債純資産合計	22,368	23,254	21,527	△1,726

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期3Q	増減額
流動化	2,465	2,492	27
マンション販売	1,676	1,398	△278
戸建販売	393	0	△393
合計	4,535	3,890	△644

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期3Q	増減額
流動化	5,949	4,566	△1,382
マンション販売	6,041	6,889	848
戸建販売	0	0	-
合計	11,990	11,456	△534

●有利子負債残高

(単位:百万円)	20/3期	21/3期3Q	増減額
短期	6,834	8,786	1,952
長期	8,846	5,936	△2,910
合計	15,681	14,722	△958

●自己資本比率

	20/3期	21/3期3Q	増減
自己資本比率	27.1%	29.4%	+2.3ポイント

損益計算書

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3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	9,602	100.0%	● 8,879	100.0%	△722	△7.5%	19,830
売上原価	7,430	77.4%	7,116	80.1%	△314	△4.2%	-
売上総利益	2,171	22.6%	1,763	19.9%	△408	△18.8%	-
販売管理費	1,189	12.4%	● 951	10.7%	△238	△20.0%	-
営業利益	981	10.2%	811	9.1%	△170	△17.3%	2,010
営業外収益	28	0.3%	14	0.2%	△14	△49.1%	-
営業外費用	374	3.9%	● 238	2.7%	△136	△36.4%	-
経常利益	635	6.6%	588	6.6%	△47	△7.5%	1,730
特別利益	-	-	9	0.1%	9	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	635	6.6%	597	6.7%	△38	△6.1%	-
法人税等	117	1.2%	112	1.3%	△5	△4.7%	-
四半期純利益	518	5.4%	484	5.5%	△33	△6.4%	1,450

●数量

	20/3期3Q	21/3期3Q	増減数
流動化	7件	11件	4件
マンション販売	110戸	76戸	△34戸
戸建販売	4棟	5棟	1棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	20/3期3Q	21/3期3Q	増減額
人件費	465	428	△36
販売手数料	277	145	△132
広告宣伝費	33	26	△7
その他	413	351	△61
合計	1,189	951	△238

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	20/3期3Q	21/3期3Q	増減額
支払利息	200	179	△20
その他	174	58	△115
合計	374	238	△136

セグメント別売上高・営業利益

- 当第3四半期累計期間は、他デベロッパー向け開発用地の販売を中心に、商業ビル物件等の引渡し、資産運用型マンション4棟76戸、投資運用型アパート5棟の販売を行った結果、売上高は8,879百万円(前年同四半期比7.5%減)、営業利益は811百万円(同17.3%減)を計上。

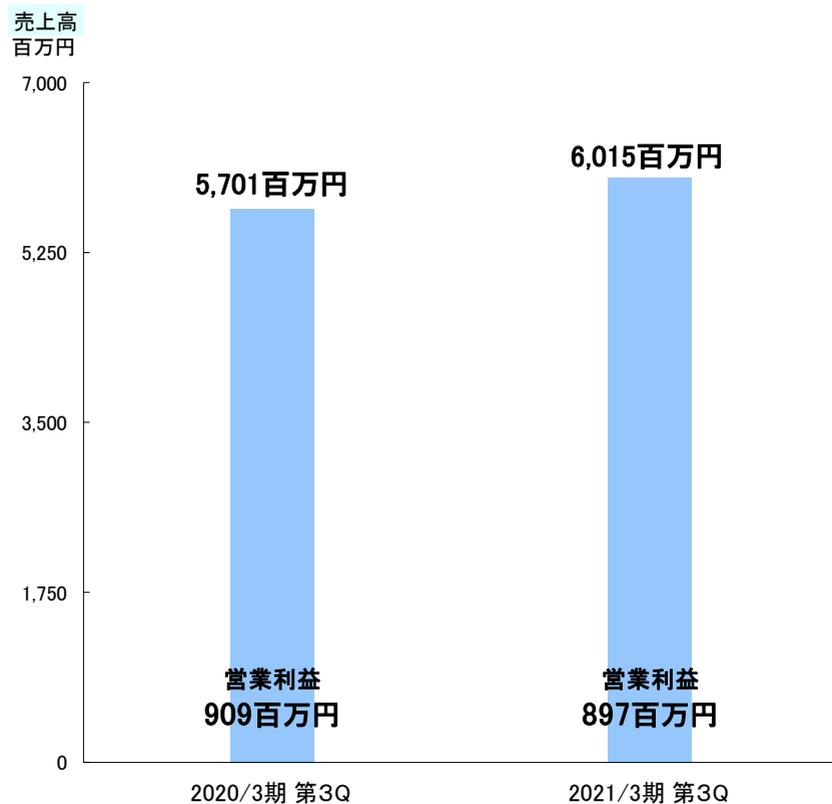
【売上高】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		第3Q		第3Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	5,701	59.4%	6,015	67.7%	313	5.5%	
マンション販売事業	3,428	35.7%	2,317	26.1%	△1,111	△32.4%	
戸建販売事業	422	4.4%	497	5.6%	75	18.0%	
その他	49	0.5%	48	0.5%	△0	△1.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	9,602	100.0%	8,879	100.0%	△722	△7.5%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3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	909	16.0%	897	14.9%	△12	△1.4%	
マンション販売事業	479	14.0%	240	10.4%	△238	△49.8%	
戸建販売事業	57	13.7%	72	14.6%	14	25.8%	
その他	15	31.5%	15	32.2%	0	0.8%	
消去又は全社	△480	-	△414	-	66	-	
営業利益合計	981	10.2%	811	9.1%	△170	△17.3%	

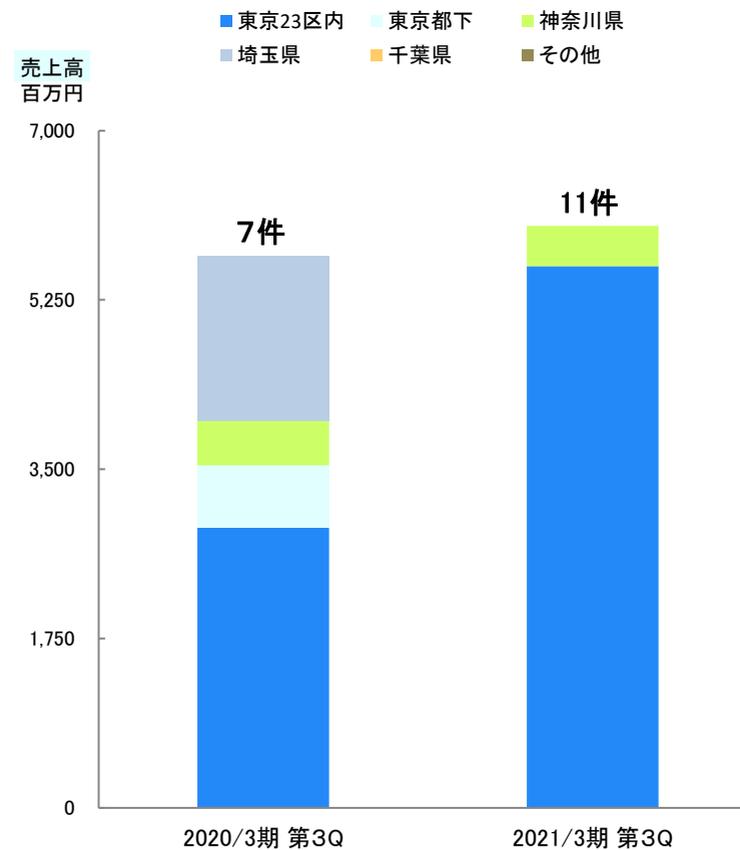
流動化事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、市場動向を注視しながら他デベロッパー向け開発用地の販売を積極的に進捗、また商業ビル物件等の引渡しを行った結果、売上高は6,015百万円(前年同四半期比5.5%増)、営業利益は897百万円(同1.4%減)を計上。

第3四半期売上高実績



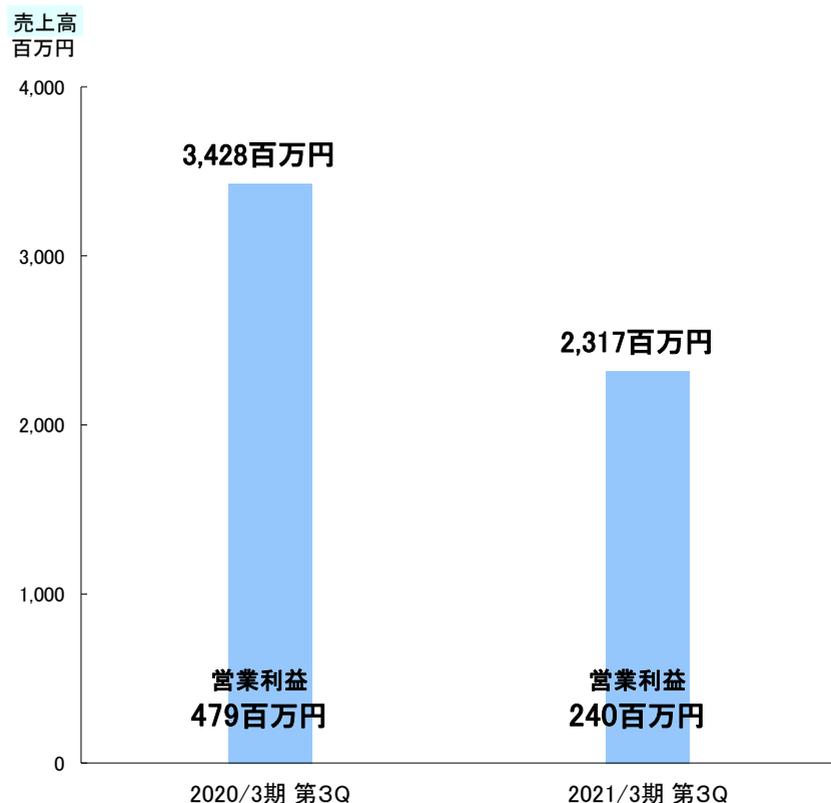
地域別売上高



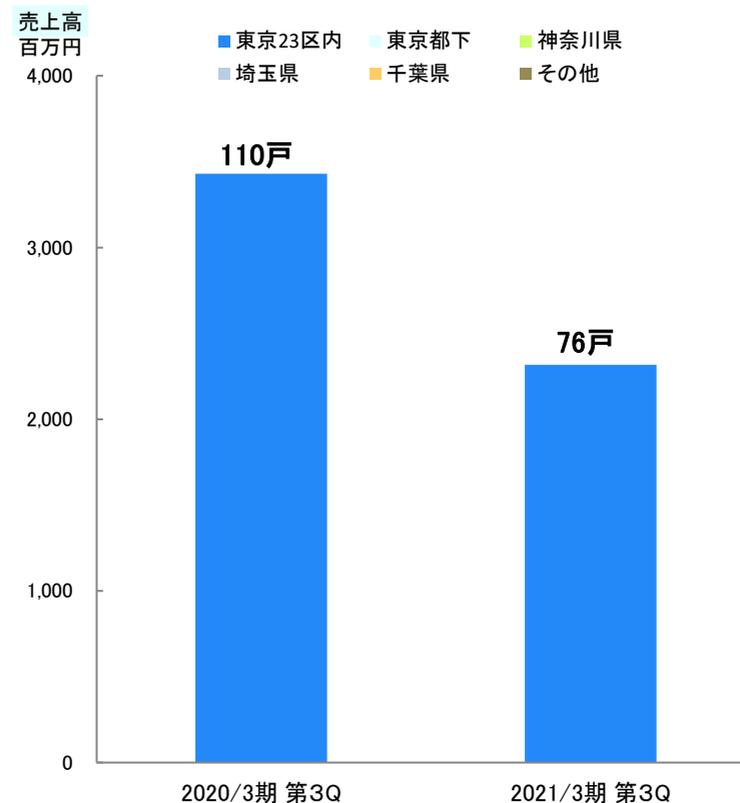
マンション販売事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、都内の資産運用型マンション4棟76戸を販売した結果、売上高は2,317百万円(前年同四半期比32.4%減)、営業利益は240百万円(同49.8%減)を計上。
- また当期は、第4四半期に竣工予定物件が集中しており、今後、順次竣工予定。

第3四半期売上高実績



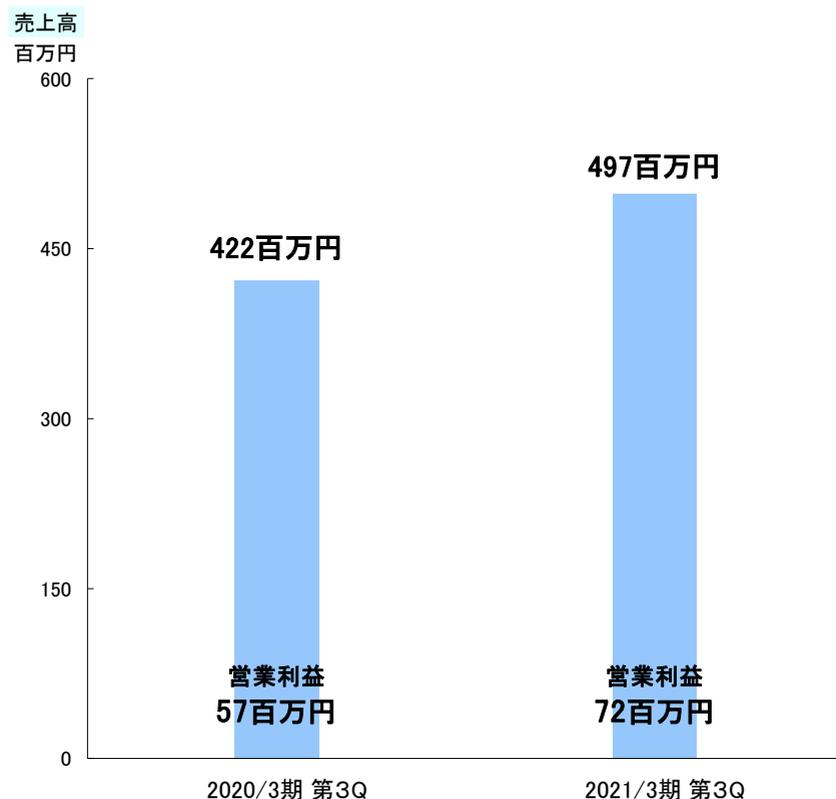
地域別売上高



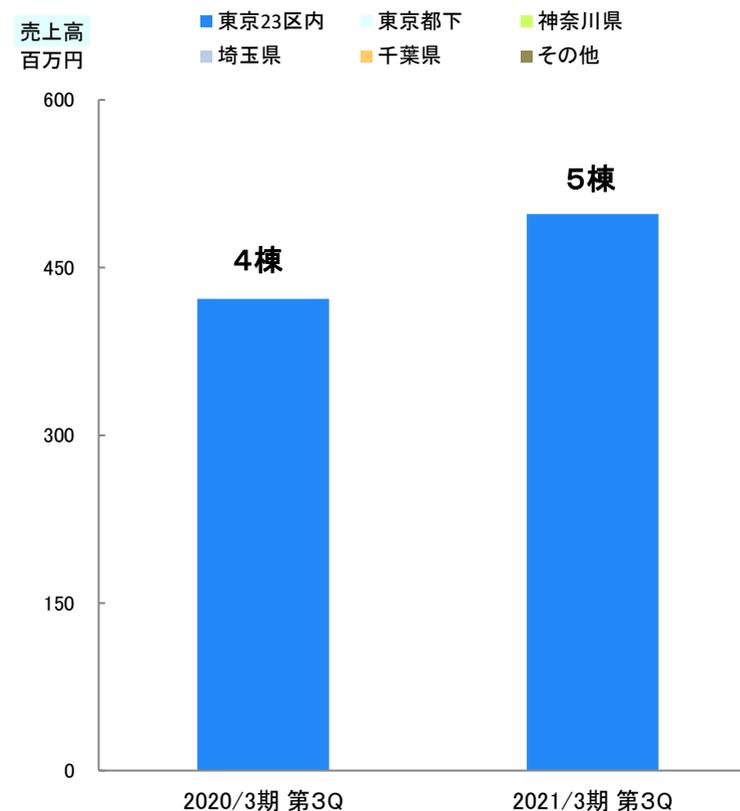
戸建販売事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、資産運用型アパート5棟の引渡しを実施。
- 売上高は497百万円(前年同四半期比18.0%増)、営業利益は72百万円(同25.8%増)を計上。

第3四半期売上高実績



地域別売上高

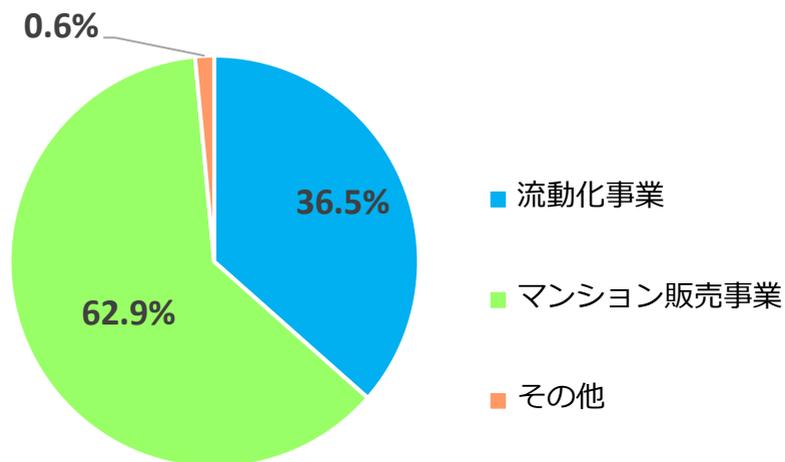


物件の仕入契約状況

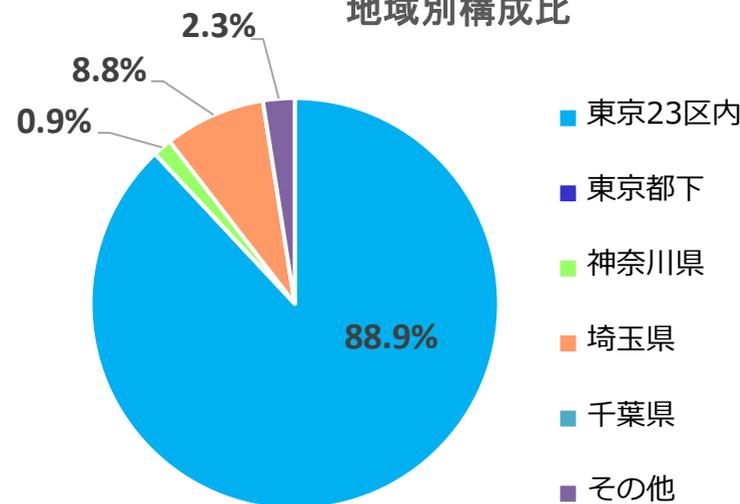
- 新型コロナウイルス感染症の影響下での営業活動となったが、堅調な需要を背景に、投資家の投資対象として関心の高い「東京23区内で駅近の投資用マンション用地」および「物流施設」などの事業用地を中心に、厳選して仕入活動を実施。
- 2020年12月末時点において計画売上高約264億円の仕入契約を締結済み。2020年9月末時点比で約16億円の増加。

計画売上高264億円の概況

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】ルネサンス六本木プレミアムコート(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都港区西麻布

交通：東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩4分
都営大江戸線「六本木」駅 徒歩6分
東京メトロ千代田線「六本木」駅 徒歩7分

総戸数：11戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2021年3月(予定)

Point 1

六本木駅から徒歩4分の好立地で、大規模商業ビルの六本木ヒルズに隣接する距離にありながら、閑静な住宅街で知られる西麻布エリアに位置した、利便性、快適性に優れた立地特性。

Point 2

ワイドパン&角住戸プラン中心。Wi-Fi設備、全戸分の宅配ロッカー、ハンズフリーキーなどの機能的な設備が充実。

御影石のカウンタートップ対面キッチンを全住戸に完備するなど、分譲仕様の設備を搭載。



【マンション販売事業】ルネサンスコート目黒(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都目黒区下目黒

交通：山手線「目黒」駅 徒歩10分
東急目黒線「不動前」駅 徒歩6分

総戸数：19戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2021年3月(予定)

Point 1

4路線の利用が可能な目黒駅から徒歩10分、桜並木で有名な目黒川にほど近く、人気の飲食店が多く建ちならぶ中目黒駅も徒歩圏内。オンオフ問わず、充実したライフスタイルが実現できる人気のエリア。

Point 2

南東・南西の2方向道路に面し、オートロック、Wi-Fi設備、宅配ロッカー、ハンズフリーキーなどの便利な設備が充実。全戸バルコニー付きで、居室には引戸式の大型クローゼットを完備した、快適な住環境設計。



不動産小口化商品

ルネサンスコート三軒茶屋カルム **ただいま第2期販売中！**

概要

所在地：東京都世田谷区若林

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。**おかげさまで第1期完売、ただいま第2期販売中！**

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：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。