

変わること、変わらないこと。



2021年3月期決算説明資料

2021年5月14日(金) 株式会社新日本建物



東証JASDAQ上場

Stock Code : 8893

SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

2021年3月期決算のトピックス

環境トピックス

- 当期の経済状況は、新型コロナウイルス感染症の拡大により社会・経済活動や人々の移動の制限が強化、サービス消費を中心に個人消費が大幅に落ち込み、国内総生産(GDP)成長率が11年ぶりのマイナス成長となる等、景気減速傾向が強まり極めて厳しい状況。
- 当期の収益不動産市場は、良好な資金調達環境から、国内外の投資家の投資が旺盛に推移。安定した収益が見込める東京都心の資産運用型マンションの販売は比較的順調。eコマース市場の急拡大から物流施設への投資も増加。一方で、商業系、オフィスは都心エリアで空室率の上昇により投資は低調。

業績トピックス

- [P/L] 一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期になったこと等から、当期の売上高は15,794百万円(前期比6.6%減)、経常利益は1,433百万円(前期比8.8%減)、当期純利益は973百万円(前期比26.7%減)を計上。
- [B/S] 販売用不動産のうち資産運用型マンションの7物件は、当期にて一括売却契約を締結済み。翌上期中に引渡しを実施し、売上計上予定。
純資産は前期末比で511百万円増加の6,810百万円。

経営トピックス

- 資産運用型マンションの機関投資家への一括売却を実施。当期に5物件を引渡し済、翌期に7物件を予定。
- 3年間で300億円の物件引渡しを想定し、Starwood Capital Asia Limitedとパイプライン契約を締結。
- 当期配当は、当初予定通り普通配当22円を予定。2019年3月期から配当性向30%以上を維持。

貸借対照表

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	4,947	21.3%	4,933	23.0%	△14
販売用不動産	4,535	19.5%	● 8,731	40.7%	4,195
仕掛販売用不動産	11,990	51.6%	● 5,961	27.8%	△6,029
その他	136	0.6%	304	1.4%	167
流動資産合計	21,610	92.9%	19,930	92.9%	△1,679
固定資産合計	1,641	7.1%	1,531	7.1%	△110
繰延資産合計	2	0.0%	0	0.0%	△1
資産合計	23,254	100.0%	21,462	100.0%	△1,791
工事未払金	363	1.6%	100	0.5%	△263
借入金(短期・1年内)	6,834	29.4%	● 8,862	41.3%	2,027
社債(1年内)	-	-	● 250	1.2%	250
その他	690	3.0%	330	1.5%	△360
流動負債合計	7,888	33.9%	9,542	44.5%	1,654
社債	250	1.1%	-	-	△250
長期借入金	8,596	37.0%	● 4,879	22.7%	△3,717
その他	219	0.9%	230	1.1%	10
固定負債合計	9,066	39.0%	5,109	23.8%	△3,957
負債合計	16,955	72.9%	14,652	68.3%	△2,302
資本金	854	3.7%	854	4.0%	0
資本剰余金	40	0.2%	40	0.2%	0
利益剰余金	5,358	23.0%	5,834	27.2%	475
その他	44	0.2%	80	0.4%	35
純資産合計	6,298	27.1%	6,810	31.7%	511
負債純資産合計	23,254	100.0%	21,462	100.0%	△1,791

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
流動化	2,465	3,064	599
マンション販売	1,676	5,666	3,990
戸建販売	393	-	△393
合計	4,535	8,731	4,195

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
流動化	5,949	3,971	△1,977
マンション販売	6,041	1,989	△4,052
戸建販売	-	-	-
合計	11,990	5,961	△6,029

●有利子負債残高

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
短期	6,834	9,112	2,277
長期	8,846	4,879	△3,967
合計	15,681	13,991	△1,689

●自己資本

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
自己資本	6,298	6,810	511

損益計算書

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3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	16,907	100.0%	● 15,794	100.0%	△1,113	△6.6%
売上原価	13,122	77.6%	12,692	80.4%	△430	△3.3%
売上総利益	3,785	22.4%	3,102	19.6%	△682	△18.0%
販売管理費	1,809	10.7%	● 1,412	8.9%	△397	△22.0%
営業利益	1,975	11.7%	1,689	10.7%	△285	△14.5%
営業外収益	40	0.2%	34	0.2%	△6	△15.4%
営業外費用	445	2.6%	● 290	1.8%	△154	△34.7%
経常利益	1,570	9.3%	1,433	9.1%	△137	△8.8%
特別利益	-	-	9	0.1%	9	-
特別損失	-	-	188	1.2%	188	-
税引前利益	1,570	9.3%	1,253	7.9%	△316	△20.2%
法人税等	261	1.5%	229	1.5%	△32	△12.3%
法人税等調整額	△19	△0.1%	51	0.3%	70	-
当期純利益	1,328	7.9%	973	6.2%	△354	△26.7%

●数量

	20/3期	21/3期	増減数
流動化	13件	14件	1件
マンション販売	232戸	190戸	△42戸
戸建販売	8棟	5棟	△3棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
人件費	703	599	△103
販売手数料	420	233	△186
広告宣伝費	43	35	△8
その他	641	543	△98
合計	1,809	1,412	△397

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期	増減額
支払利息	268	246	△22
その他	176	44	△132
合計	445	290	△154

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括売却などの戦略的な販売施策を実施、販売手法の見直しによる販売費の削減や一般管理費の圧縮によるコスト削減に努めた結果、売上高は15,794百万円(前期比6.6%減)、営業利益は1,689百万円(同14.5%減)を計上。

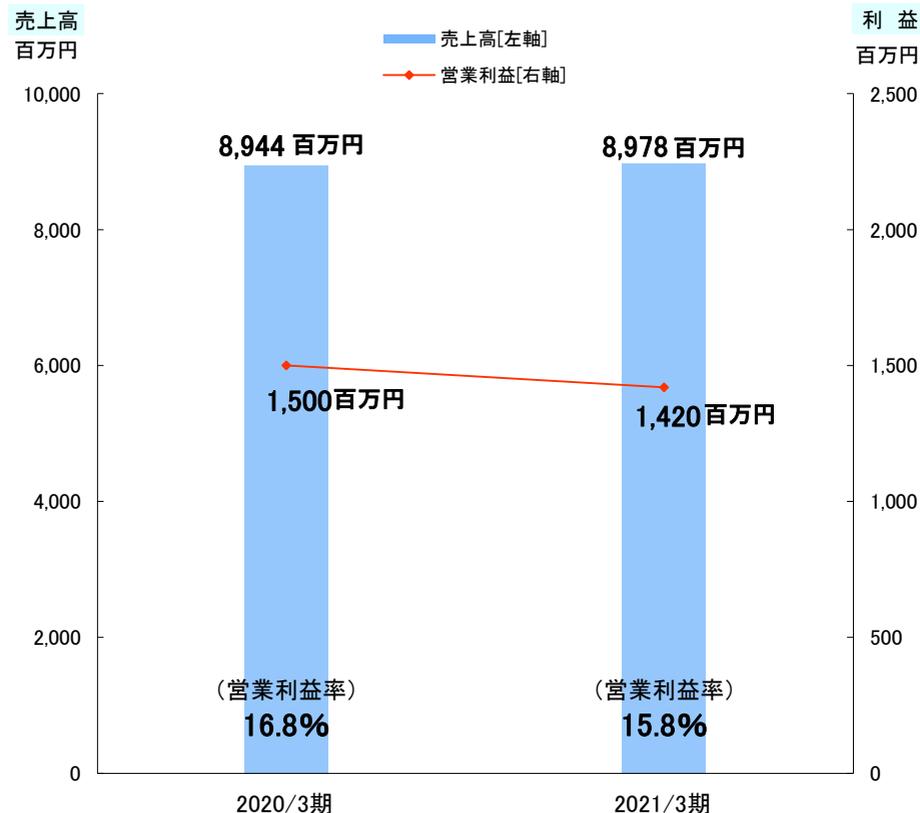
【売上高】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	8,944	52.9%	8,978	56.8%	33	0.4%	
マンション販売事業	7,157	42.3%	6,228	39.4%	△928	△13.0%	
戸建販売事業	741	4.4%	497	3.2%	△243	△32.9%	
その他の事業	64	0.4%	89	0.6%	24	38.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	16,907	100.0%	15,794	100.0%	△1,113	△6.6%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3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	1,500	16.8%	1,420	15.8%	△80	△5.3%	
マンション販売事業	1,101	15.4%	783	12.6%	△318	△28.9%	
戸建販売事業	98	13.2%	74	14.9%	△23	△24.4%	
その他の事業	18	28.4%	45	50.4%	26	145.8%	
消去又は全社	△743	-	△633	-	109	-	
営業利益合計	1,975	11.7%	1,689	10.7%	△285	△14.5%	

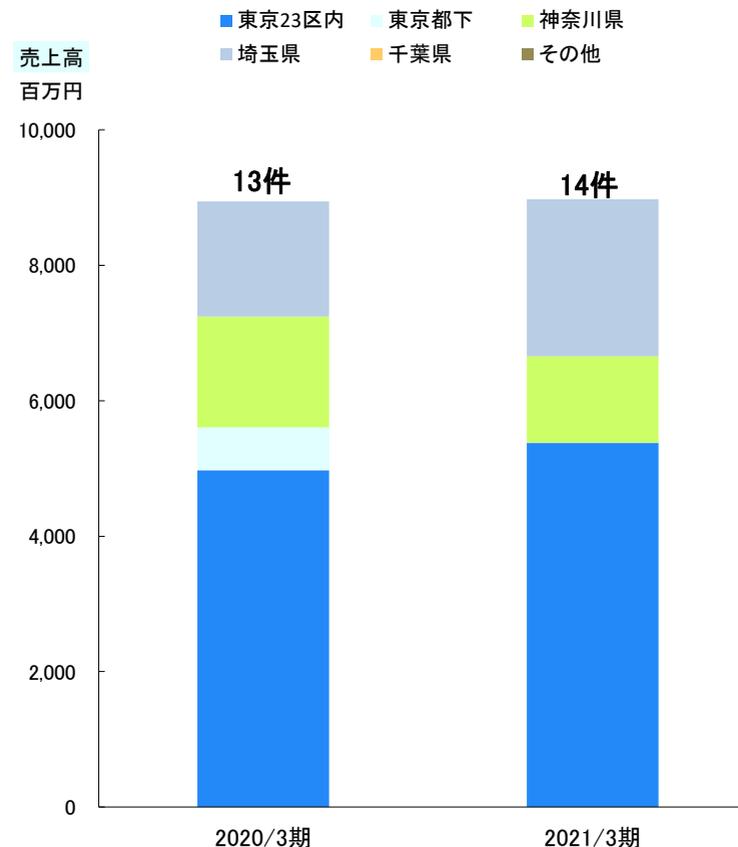
流動化事業の状況

- 他デベロッパー向けマンション事業用地の引渡しを進捗させ、物流施設用地及び商業ビルの企画・販売を行った結果、計14件の引渡しを実施。
- 売上高は8,978百万円(前期比0.4%増)、営業利益は1,420百万円(同5.3%減)を計上。

当期実績

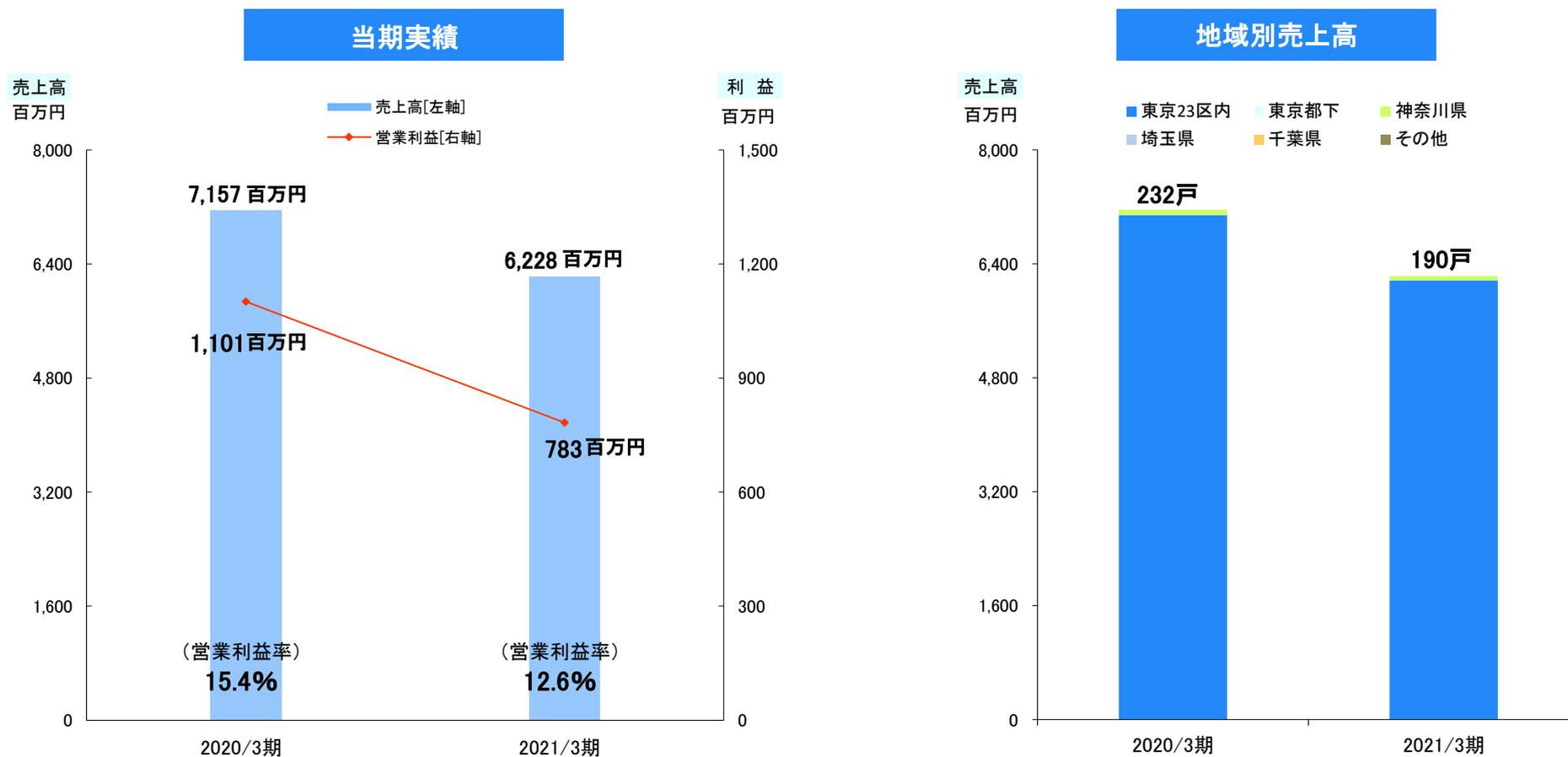


地域別売上高



マンション販売事業の状況

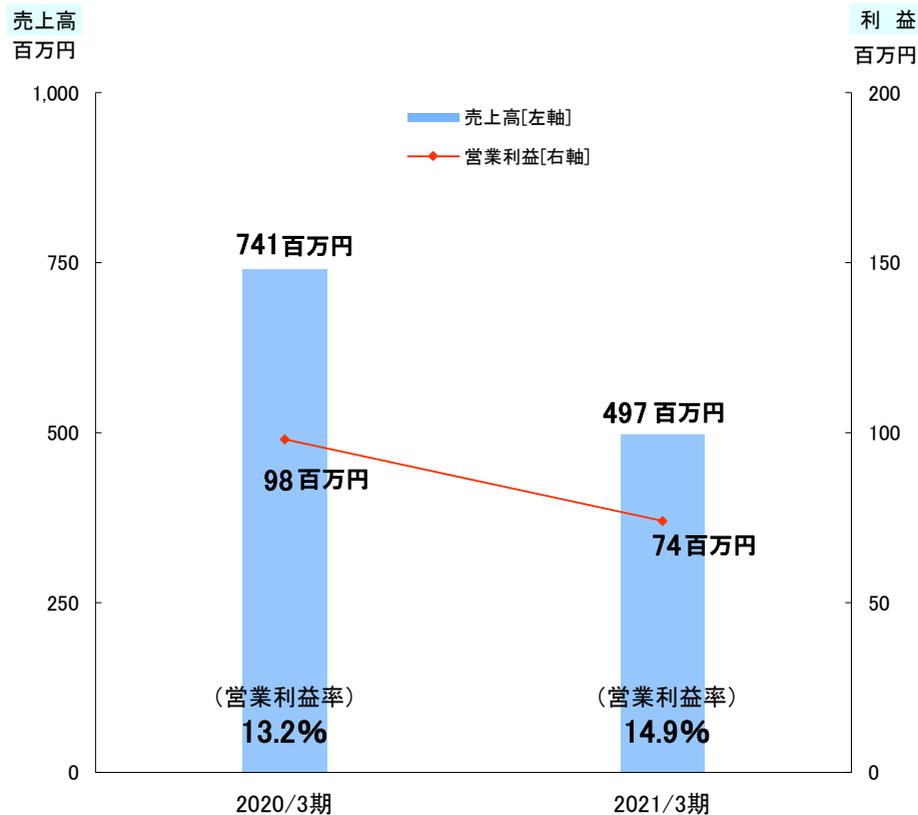
- 東京23区を中心に仕入・開発・販売活動を展開し、資産運用型マンションの一棟販売および一括売却、一棟専有卸を計10棟、その他に共同事業による分譲・不動産小口化商品販売により、合計190戸(前期比42戸減)の引渡しを行った。
- 一括売却契約を締結した資産運用型マンションの一部引渡しが翌期となったこと等から、売上高は62億28百万円(前期比13.0%減)、営業利益は7億83百万円(前期比28.9%減)を計上。



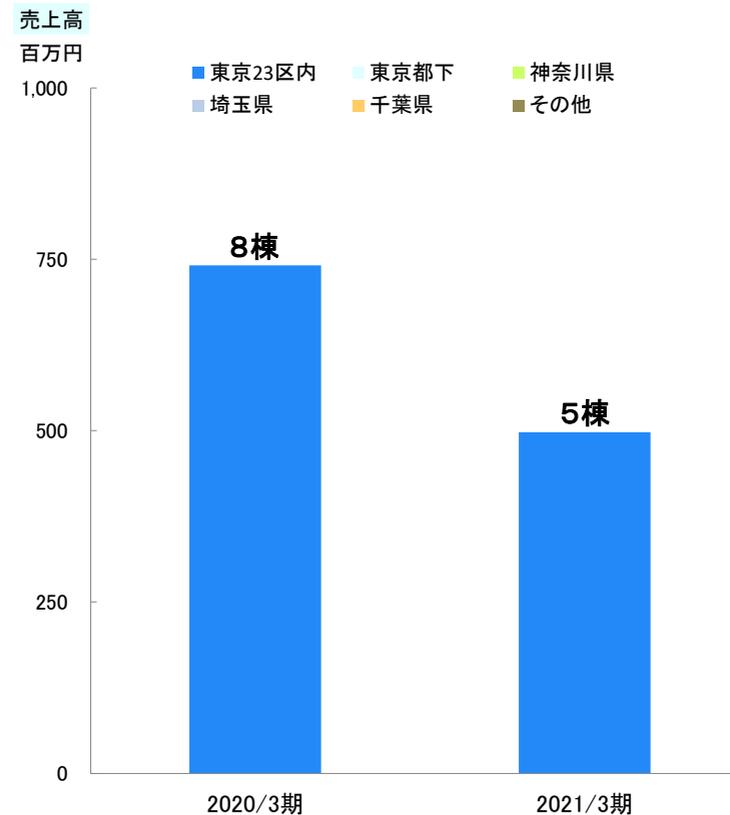
戸建販売事業の状況

- 東京23区の資産運用型アパート等の企画・開発・販売を行い、計5棟の引渡しを実施。
- 経営資源を集中するため、新規仕入・開発を見送った結果、売上高は4億97百万円（前期比32.9%減）、営業利益は74百万円（前期比24.4%減）を計上。

当期実績



地域別売上高

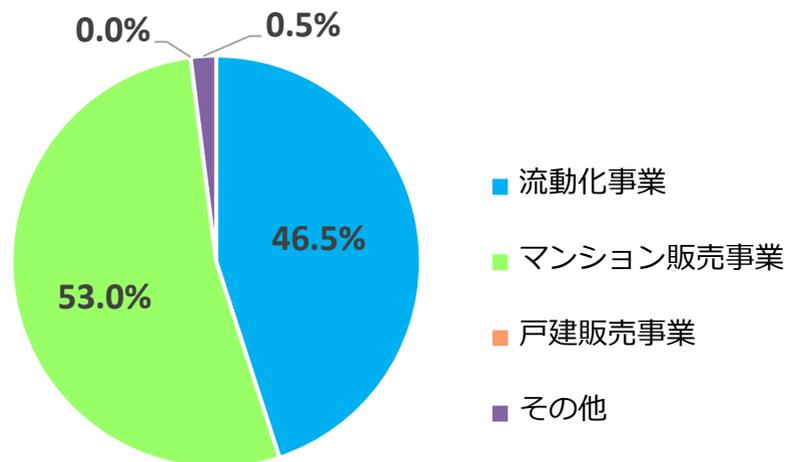


物件の仕入契約状況

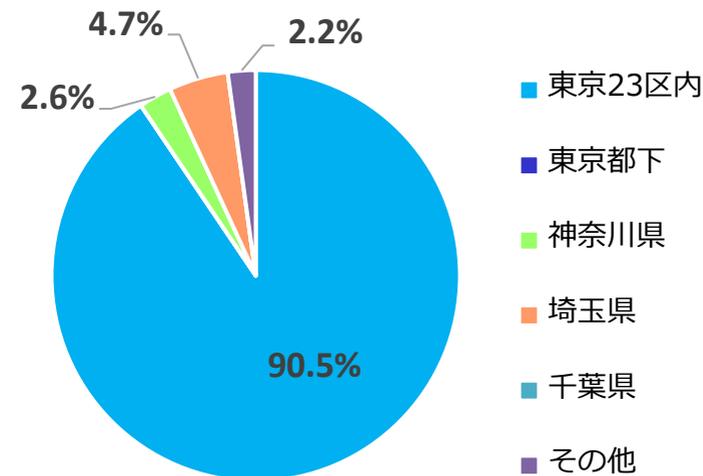
- 新型コロナウイルス感染症の影響下での営業活動となったが、堅調な需要を背景に、投資家の関心が高い「東京23区内で駅近の投資用マンション用地」の仕入を厳選して実施。
- 当社の強みである事業企画力・用地取得力を活かし、今後、更なる発展が見込まれる物流施設事業用地の仕入を強化。
- 当期末時点において、計画売上高約258億円の仕入契約を締結済み。

計画売上高258億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



2022年3月期業績予想

■ 過年度実績と2022年3月期業績予想の比較

(単位:百万円)	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
	実績	実績	業績予想
売上高	16,907	15,794	16,270
営業利益	1,975	1,689	1,650
経常利益	1,570	1,433	1,460
当期純利益	1,328	973	1,270

主な要因

- 2022年3月期は、一括売却契約で締結した資産運用型マンション7物件の引渡し等により、売上高は約162億円(前期比約4.7億円増)、当期純利益は約12.7億円(前期比約2.9億円増)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感染症の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。

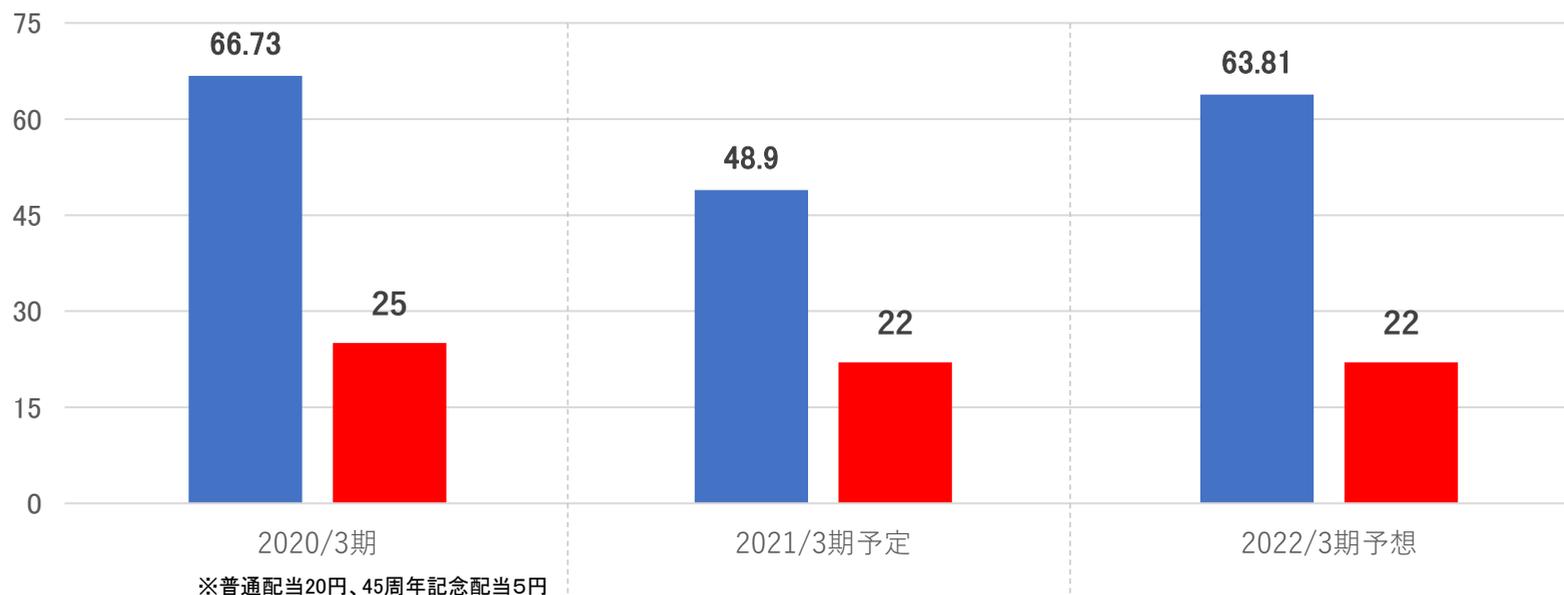
株主還元の様況

- 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。
- 安定した配当を継続。

1株当たり利益及び配当金の推移

1株当たり利益
配当金
(円/株)

■ 1株当たり利益 ■ 1株当たり配当金



配当性向	37.5%	45.0%	34.5%
------	-------	-------	-------

当期配当は、当初予定通り普通配当22円を予定。
(普通配当: 前期20円→当期22円)

進行中プロジェクト

【流動化事業】八丁堀プロジェクト(AI、IoT導入コンパクトオフィス)

概要

所在地：東京都中央区新川
 交通：JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩2分
 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩4分
 JR各線「東京」駅 徒歩12分

延床面積：574.56㎡

用途：2～7階 オフィス区画
 地下1階～1階 店舗区画

建物構造：鉄筋コンクリート造地下1階地上7階建

竣工：2021年2月

Point 1

AI、IoT導入コンパクトオフィス第1号物件。
 JR京葉線「八丁堀」駅より徒歩2分、「東京」駅からも徒歩12分の距離にあり、オフィスとしての利便性に優れた立地特性。

Point 2

ニューノーマル時代に対応するAIによる高精度顔認証システムにより、マスク着用時でも顔認証可能なキーレスエントリーや、遠隔操作対応可能なIoTインターフォンを導入。
 セットアップオフィスとしてフリーアドレスタイプと従来通りの固定席タイプの2タイプを用意。賃借人が選択できるフレキシブルな賃貸借契約が可能。



【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「乃木坂」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

Point 1

当社の最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズ第1号物件。
 六本木駅徒歩4分、高級住宅街の西麻布に立地。六本木ヒルズ、東京ミッドタウン等の大規模商業施設に近接しており、静寂と華やぎを同時に享受できる住環境。

Point 2

御影石のキッチンカウンタートップやタッチレス水栓等の高級設備仕様、全戸ハンズフリーキー対応等、高グレードで機能的な設備を完備。高級・高品質な資産運用型マンション。



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3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2期完売、ただいま第3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。