

変わること、変わらないこと。



2022年3月期第1四半期決算説明資料

2021年8月6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に伴う緊急事態宣言の期間長期化で、個人消費が落ち込み厳しい状況。今後は、ワクチン接種の進捗に伴う世界経済の回復、輸出の増加、緩和的金融環境、政府の経済対策の効果等に支えられ景気の持直しが期待される。
- 景気の先行きは、足元で変異株の拡大や資源高騰などが下振れリスクもあり不透明。
- 収益不動産市場は、安定収益の見込める投資先として、都心で利便性が高いエリアの資産運用型マンション需要は底堅い。首都圏の物流施設の需要は根強く、供給は不足気味。商業系、オフィスは、都心エリアの空室率や賃料の動向に注意が必要。

業績トピックス

- [P/L] 他デベロッパー向けマンション開発用地の引渡しや都心で高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画通り進めた結果、当第1四半期の売上高は4,134百万円(前年同四半期比16.0%増)、経常利益454百万円(同30.7%増)、四半期純利益444百万円(同57.3%増)と増収・増益。
- [B/S] 物流施設用地などの事業用地やマンション開発用地の新規仕入れを積極的に行った結果、販売用不動産、仕掛販売用不動産が前期末比で903百万円の増加。自己資本比率は30.5%を維持。

経営トピックス

- 1株あたり22円の配当を実施。(前期記念配当を除く普通配当20円→22円)

貸借対照表

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	4,350	4,933	4,636	△297
販売用不動産	4,629	8,731	● 8,682	△48
仕掛販売用不動産	10,373	5,961	● 6,913	952
その他	99	304	368	63
流動資産合計	19,453	19,930	20,600	670
固定資産合計	1,771	1,531	1,796	265
繰延資産合計	1	0	0	△0
資産合計	21,226	21,462	22,397	935
工事未払金	352	100	170	69
借入金(短期・1年内)	8,267	8,862	● 8,015	△846
社債(1年内)	-	250	● 250	-
その他	444	330	295	△34
流動負債合計	9,064	9,542	8,731	△811
社債	250	-	● -	-
長期借入金	5,584	4,879	● 6,591	1,712
その他	227	230	238	8
固定負債合計	6,061	5,109	6,830	1,720
負債合計	15,125	14,652	15,561	909
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	5,143	5,834	5,840	6
その他	61	80	● 99	18
純資産合計	6,100	6,810	6,835	25
負債純資産合計	21,226	21,462	22,397	935

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期1Q	増減額
流動化	3,064	3,076	11
マンション販売	5,666	5,606	△60
戸建販売	-	-	-
合計	8,731	8,682	△48

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期1Q	増減額
流動化	3,971	3,684	△287
マンション販売	1,989	3,229	1,240
戸建販売	-	-	-
合計	5,961	6,913	952

●有利子負債残高

(単位:百万円)	21/3期	22/3期1Q	増減額
短期	9,112	8,265	△846
長期	4,879	6,591	1,712
合計	13,991	14,857	865

●自己資本比率

	21/3期	22/3期1Q	ポイント
自己資本比率	31.7%	30.5%	△1.2

損益計算書

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3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	3,564	100.0%	● 4,134	100.0%	570	16.0%	16,270
売上原価	2,792	78.4%	3,179	76.9%	386	13.9%	-
売上総利益	771	21.6%	● 955	23.1%	183	23.9%	-
販売管理費	356	10.0%	● 444	10.7%	87	24.7%	-
営業利益	414	11.6%	● 510	12.4%	96	23.2%	1,650
営業外収益	3	0.1%	3	0.1%	0	6.5%	-
営業外費用	70	2.0%	● 60	1.5%	△10	△14.6%	-
経常利益	347	9.7%	● 454	11.0%	106	30.7%	1,460
特別利益	-	-	1	0.0%	1	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	347	9.7%	● 455	11.0%	107	31.0%	-
法人税等	64	1.8%	10	0.3%	△54	△84.0%	-
四半期純利益	282	7.9%	● 444	10.8%	161	57.3%	1,270

●数量

	21/3期1Q	22/3期1Q	増減数
流動化	3件	6件	3件
マンション販売	14戸	14戸	0戸
戸建販売	0棟	0棟	-

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	21/3期1Q	22/3期1Q	増減額
人件費	138	143	4
販売手数料	88	142	53
広告宣伝費	8	21	12
その他	120	136	16
合計	356	444	87

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	21/3期1Q	22/3期1Q	増減額
支払利息	61	59	△2
その他	9	0	△8
合計	70	60	△10

セグメント別売上高・営業利益

- 当第1四半期は、他デベロッパー向けマンション開発用地の引渡しならびに、都心で高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画的に進めた結果、売上高4,134百万円(前年同四半期比16.0%増)、営業利益510百万円(同23.2%増)と増収・増益。

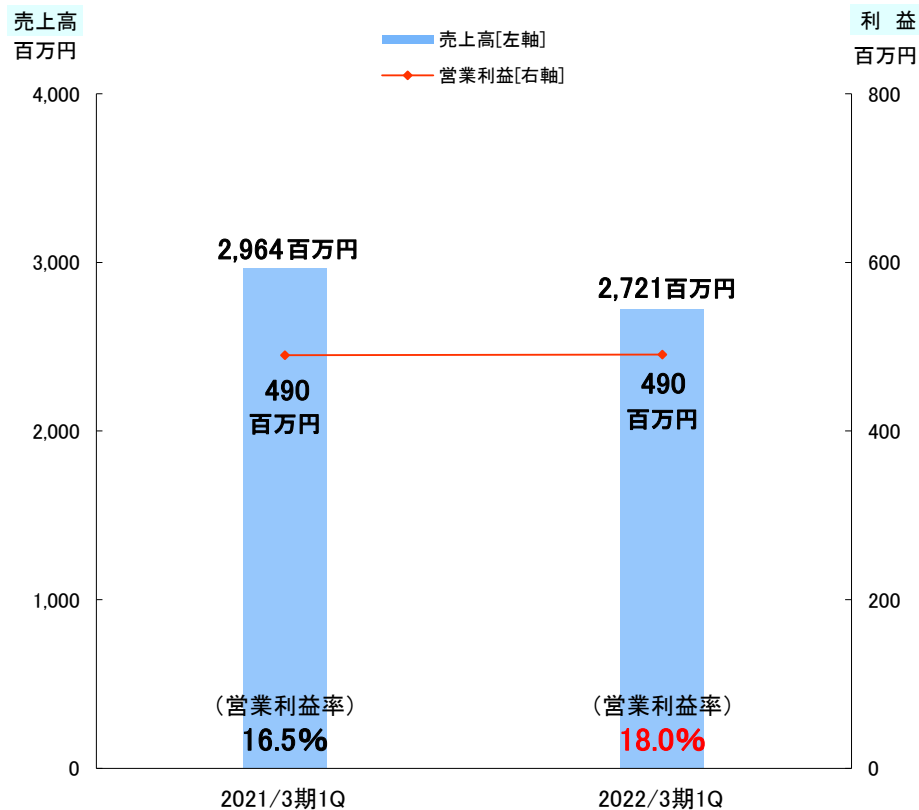
【売上高】 (単位:百万円)		2021/3期		2022/3期			
		第1Q		第1Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,964	83.2%	2,721	65.8%	△243	△8.2%	
マンション販売事業	574	16.1%	1,396	33.8%	822	143.1%	
戸建販売事業	8	0.2%	-	-	△8	-	
その他	16	0.5%	17	0.4%	0	4.2%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	3,564	100.0%	4,134	100.0%	570	16.0%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2021/3期		2022/3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	490	16.5%	490	18.0%	0	0.1%	
マンション販売事業	63	11.1%	174	12.5%	110	171.9%	
戸建販売事業	3	46.5%	-	-	△3	-	
その他	5	31.2%	5	32.7%	0	9.3%	
消去又は全社	△148	-	△159	-	△11	-	
営業利益合計	414	11.6%	510	12.4%	96	23.2%	

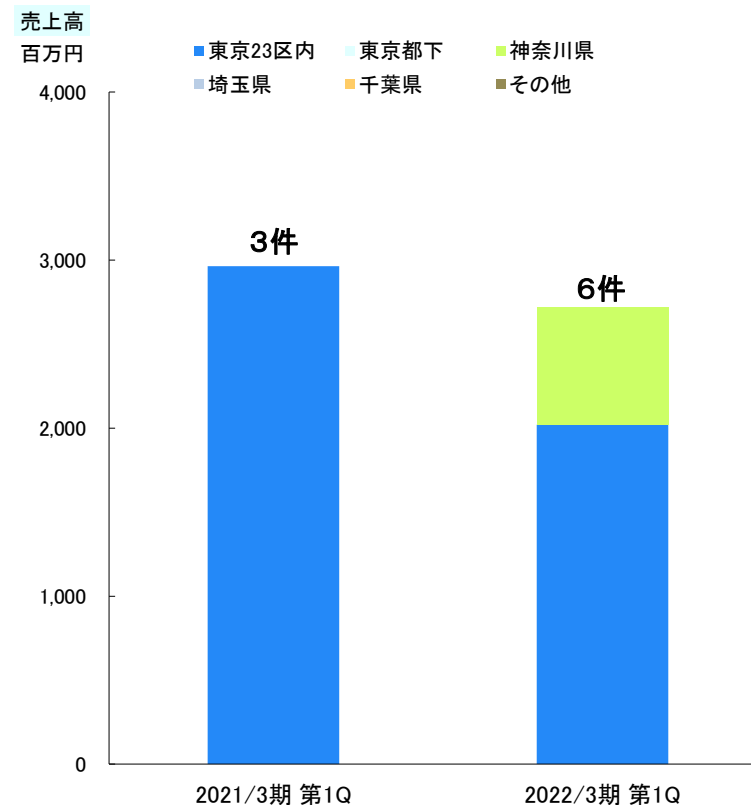
流動化事業の状況

- 東京・神奈川エリアにおいて、他デベロッパー向けマンション開発用地を中心に、計6件の引渡しを実施。
- 売上高2,721百万円(前年同四半期比8.2%減)、営業利益490百万円(同0.1%増)を計上。

第1四半期実績



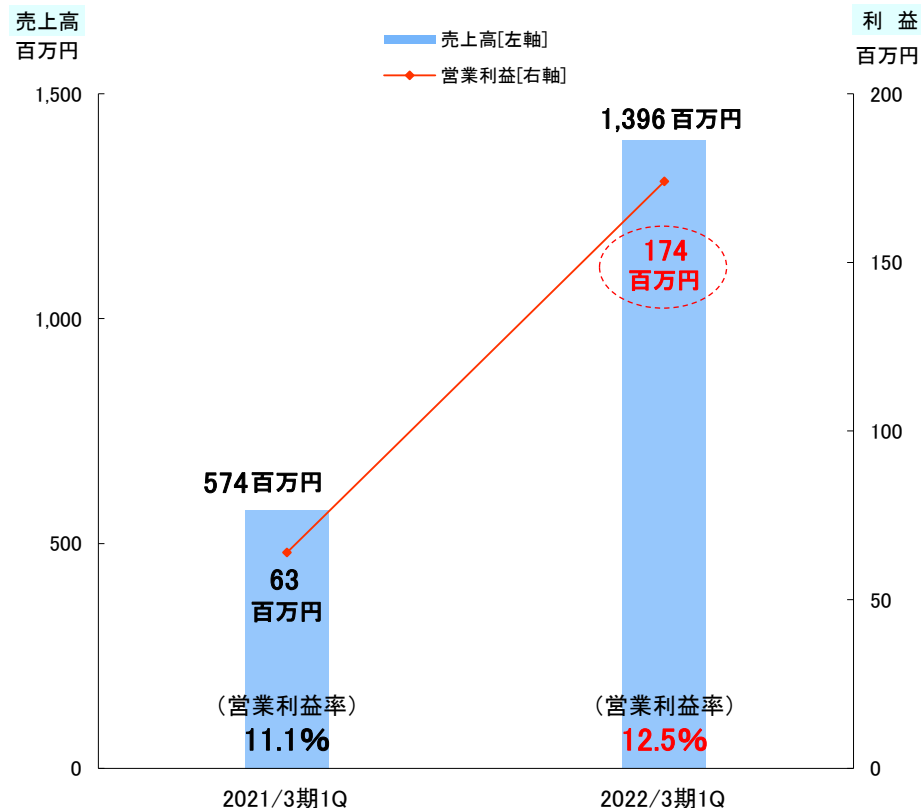
地域別売上高



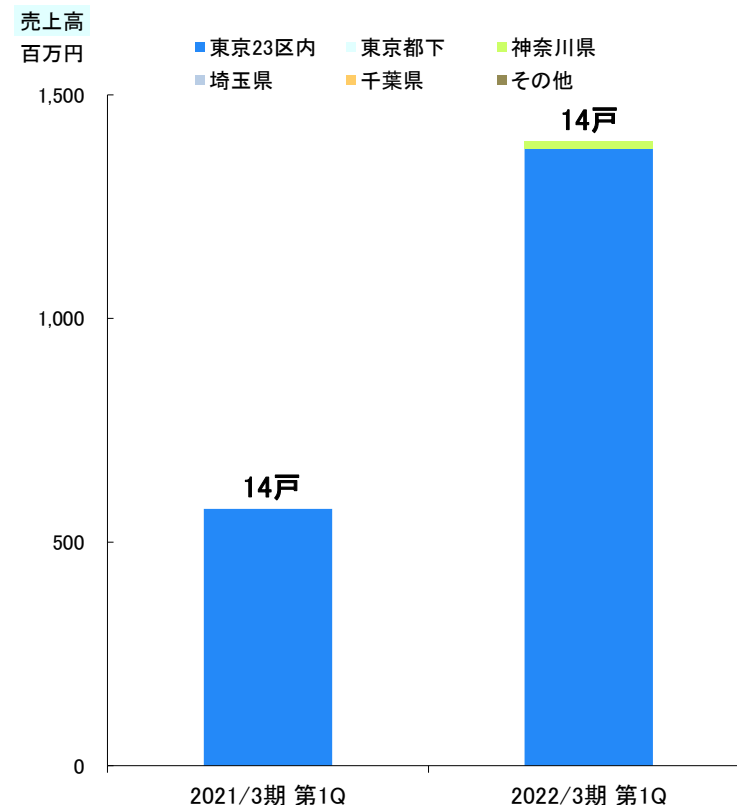
マンション販売事業の状況

- 「ルネサンス六本木プレミアコート」など都心で高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画的に進め、計14戸の引渡しを実施。
- 売上高1,396百万円（前年同四半期比143.1%増）、営業利益174百万円（同171.9%増）と増収・増益。
- なお、前期に売却契約済の資産運用型マンションの一括引渡しを、当第2四半期に実施予定。

第1四半期実績



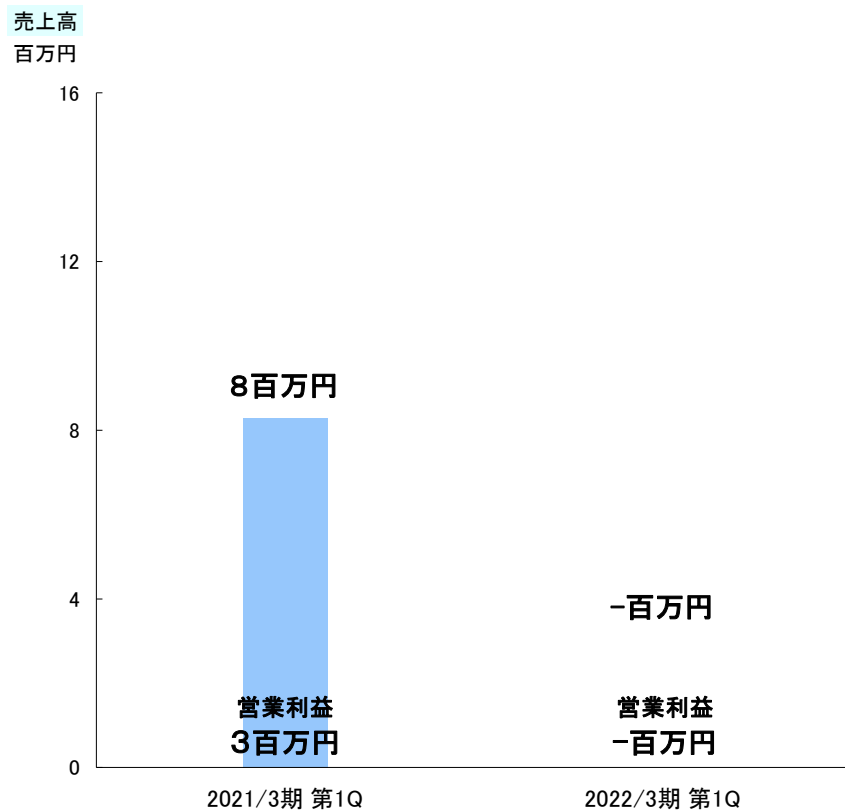
地域別売上高



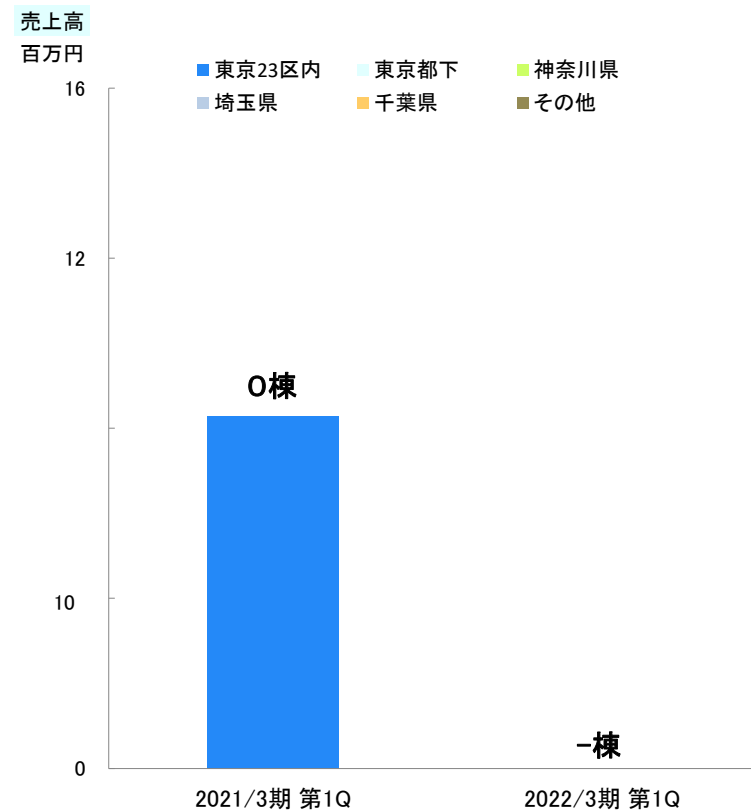
戸建販売事業の状況

■ 当第1四半期は、都内の不動産市況を考慮し、需要の高い物流施設用地など流動化事業、並びにびマンション販売事業に経営資源を集中させた結果、当事業における実績はありません。

第1四半期実績



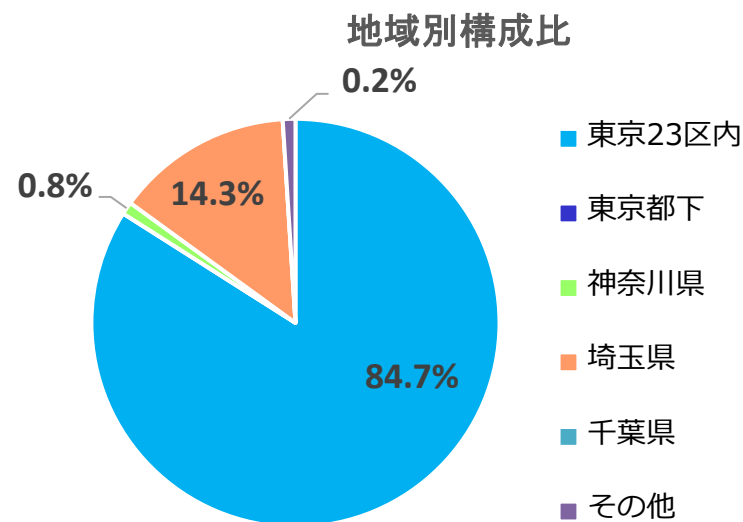
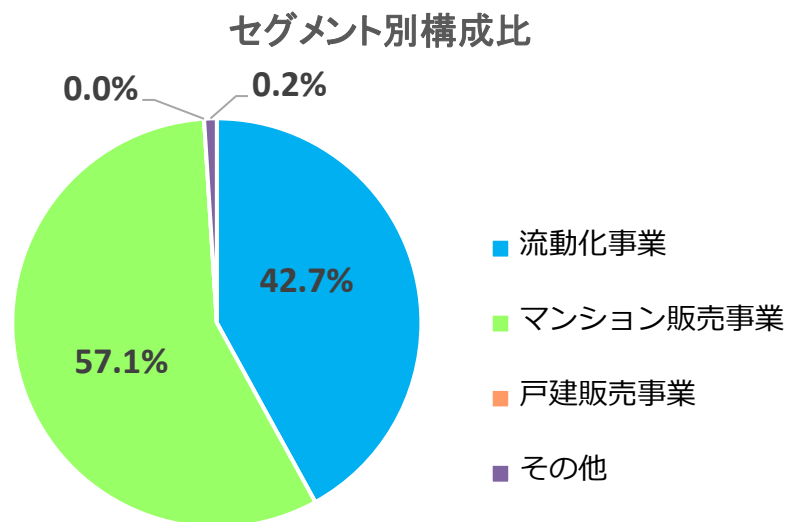
地域別売上高



物件の仕入契約状況

- 前期に売却契約済の資産運用型マンションの一括引渡しを当第2四半期に予定しており、引渡し後の計画売上高確保に向け、都内の不動産市況や今後の需要動向を見極めながら、物流施設用地を含めた事業用地の新規仕入れを積極的に取り組んだ。
- 2021年6月末時点において、計画売上高約314億円(前期末比56億円増)の仕入契約を締結済。

計画売上高314億円の概況



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 : 東京都中央区新川二丁目
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】ルネサンスコート池袋WEST（資産運用型マンション）

概要

所在地 : 東京都豊島区千早二丁目
交通 : 東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」
 駅徒歩10分
 西武池袋線「東長崎」駅徒歩9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2月

Point 1

百貨店、多くの飲食店が軒を連ねる巨大ターミナル駅
 の池袋駅まで1駅となる要町駅から徒歩10分。第一
 種低層住居専用地域の閑静なエリアにあり、周辺に
 は、公園、美術館、スポーツセンターなどの公共設備
 が充実する暮らしやすい立地特性。

Point 2

カメラ付ハンズフリーオートロックをはじめ、Wi-Fi環境、
 専用の宅配ロッカー、スマートフォン対応のインターホ
 ン、24時間対応のゴミ置き場など、安全性・利便性の
 高い設備が充実。
 全戸8帖以上の居室を確保、快適な住み心地を提供。



不動産小口化商品

ルネサンスコート三軒茶屋カルム ただいま最終期販売中！

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3期完売、ただいま最終期販売中！

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、2022年3月期第1四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。