

変わること、変わらないこと。



# 2022年3月期決算説明資料

2022年5月13日(金) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893



SHIN-NIHON TATEMONO CO.,LTD.

# 2022年3月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で厳しい状況となったが、ワクチン接種の進展による感染者数の減少、政府の各種施策や経済活動の段階的な再開により、一部で景気の持ち直しが見られた。今後は、新型コロナウイルス感染症の動向、ウクライナ情勢の影響、金融市場の変動など、先行きは不透明。
- 不動産業界は、低金利で良好な資金環境下による投資家の高い投資意欲を背景に、不動産投資市場や物流施設市場、新築マンション市場は好調に推移。一方、優良な事業用地の取得競争による用地費の高騰、資材価格上昇や半導体不足に伴う建築工事費への影響など、今後の事業を取り巻く環境は厳しい状況。

## 業績トピックス

- [P/L] 流動化事業は、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの販売活動や、他デベロッパー向け開発用地の企画・販売を実施、マンション事業は、都心部の高品質な資産運用型マンションの一棟販売ならびに複数棟一括販売を予定通りに推進。その結果、売上高19,468百万円(前期比23.3%増)、経常利益1,515百万円(同5.7%増)、当期純利益1,236百万円(同27.0%増)と増収・増益。
- [B/S] 純資産は前期末比で802百万円の増加の7,612百万円となり、自己資本比率は前期末比から5.6ポイント上昇の37.3%。

## 経営トピックス

- 東新宿プロジェクトや物流施設プロジェクトなどの大型案件や、資産運用型マンションの複数棟一括販売を予定通りに進め、増収・増益を達成。
- 2019年3月期から4期連続で株主還元施策である配当性向30%以上を実施。
- 持続可能な社会の実現への取り組みを強化すべく、一般社団法人日本経済団体連合会(経団連)に入会。

# 貸借対照表

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	4,933	23.0%	7,029	34.4%	2,096
販売用不動産	8,731	40.7%	● 1,724	8.4%	△7,006
仕掛販売用不動産	5,961	27.8%	● 10,238	50.1%	4,277
その他	304	1.4%	152	0.7%	△151
<b>流動資産合計</b>	<b>19,930</b>	<b>92.9%</b>	<b>19,145</b>	<b>93.8%</b>	<b>△785</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,531</b>	<b>7.1%</b>	<b>1,270</b>	<b>6.2%</b>	<b>△260</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	<b>3</b>	<b>0.0%</b>	<b>3</b>
<b>資産合計</b>	<b>21,462</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,419</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,043</b>
工事未払金	100	0.5%	296	1.5%	196
借入金(短期・1年内)	8,862	41.3%	● 4,423	21.7%	△4,438
社債(1年内)	250	1.2%	● 50	0.2%	△200
その他	330	1.5%	467	2.3%	137
<b>流動負債合計</b>	<b>9,542</b>	<b>44.5%</b>	<b>5,237</b>	<b>25.7%</b>	<b>△4,304</b>
社債	-	-	200	1.0%	200
長期借入金	4,879	22.7%	● 7,157	35.1%	2,277
その他	230	1.1%	211	1.0%	△18
<b>固定負債合計</b>	<b>5,109</b>	<b>23.8%</b>	<b>7,568</b>	<b>37.1%</b>	<b>2,459</b>
<b>負債合計</b>	<b>14,652</b>	<b>68.3%</b>	<b>12,806</b>	<b>62.7%</b>	<b>△1,845</b>
資本金	854	4.0%	854	4.2%	-
資本剰余金	40	0.2%	40	0.2%	-
利益剰余金	5,834	27.2%	6,632	32.5%	798
その他	80	0.4%	84	0.4%	4
<b>純資産合計</b>	<b>6,810</b>	<b>31.7%</b>	<b>7,612</b>	<b>37.3%</b>	<b>802</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>21,462</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,419</b>	<b>100.0%</b>	<b>△1,043</b>

## ●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
流動化	3,064	-	△3,064
マンション販売	5,666	1,724	△3,942
戸建販売	-	-	-
<b>合計</b>	<b>8,731</b>	<b>1,724</b>	<b>△7,006</b>

## ●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
流動化	3,971	2,942	△1,029
マンション販売	1,989	7,296	5,306
戸建販売	-	-	-
<b>合計</b>	<b>5,961</b>	<b>10,238</b>	<b>4,277</b>

## ●有利子負債残高

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
短期	9,112	4,473	△4,638
長期	4,879	7,357	2,477
<b>合計</b>	<b>13,991</b>	<b>11,831</b>	<b>△2,160</b>

## ●自己資本

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
自己資本	6,810	7,612	802

# 損益計算書

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3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	15,794	100.0%	● 19,468	100.0%	3,674	23.3%
売上原価	12,692	80.4%	15,798	81.1%	3,106	24.5%
<b>売上総利益</b>	<b>3,102</b>	<b>19.6%</b>	<b>3,669</b>	<b>18.9%</b>	<b>567</b>	<b>18.3%</b>
販売管理費	1,412	8.9%	● 1,935	9.9%	523	37.1%
<b>営業利益</b>	<b>1,689</b>	<b>10.7%</b>	<b>1,734</b>	<b>8.9%</b>	<b>44</b>	<b>2.6%</b>
営業外収益	34	0.2%	29	0.2%	△4	△12.5%
営業外費用	290	1.8%	● 248	1.3%	△42	△14.5%
<b>経常利益</b>	<b>1,433</b>	<b>9.1%</b>	<b>1,515</b>	<b>7.8%</b>	<b>82</b>	<b>5.7%</b>
特別利益	9	0.1%	27	0.1%	18	209.9%
特別損失	188	1.2%	136	0.7%	△51	△27.5%
<b>税引前利益</b>	<b>1,253</b>	<b>7.9%</b>	<b>1,406</b>	<b>7.2%</b>	<b>152</b>	<b>12.2%</b>
法人税等	229	1.5%	215	1.1%	△13	△6.1%
法人税等調整額	51	0.3%	△45	△0.2%	△96	△187.9%
<b>当期純利益</b>	<b>973</b>	<b>6.2%</b>	<b>1,236</b>	<b>6.3%</b>	<b>262</b>	<b>27.0%</b>

## ●数量

	21/3期	22/3期	増減数
流動化	14件	16件	2件
マンション販売	190戸	221戸	31戸
戸建販売	5棟	-	△5棟

## ●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
人件費	599	692	92
販売手数料	233	596	362
広告宣伝費	35	51	16
その他	543	595	52
<b>合計</b>	<b>1,412</b>	<b>1,935</b>	<b>523</b>

## ●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期	増減額
支払利息	246	244	△1
その他	44	4	△40
<b>合計</b>	<b>290</b>	<b>248</b>	<b>△42</b>

# セグメント別売上高・営業利益

- ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの販売活動や、都心部を中心とした資産運型マンションの一棟販売ならびに複数棟一括販売を予定通り進捗。
- 結果、売上高は19,468百万円(前期比23.3%増)、営業利益は1,734百万円(同2.6%増)と増収・増益を達成。

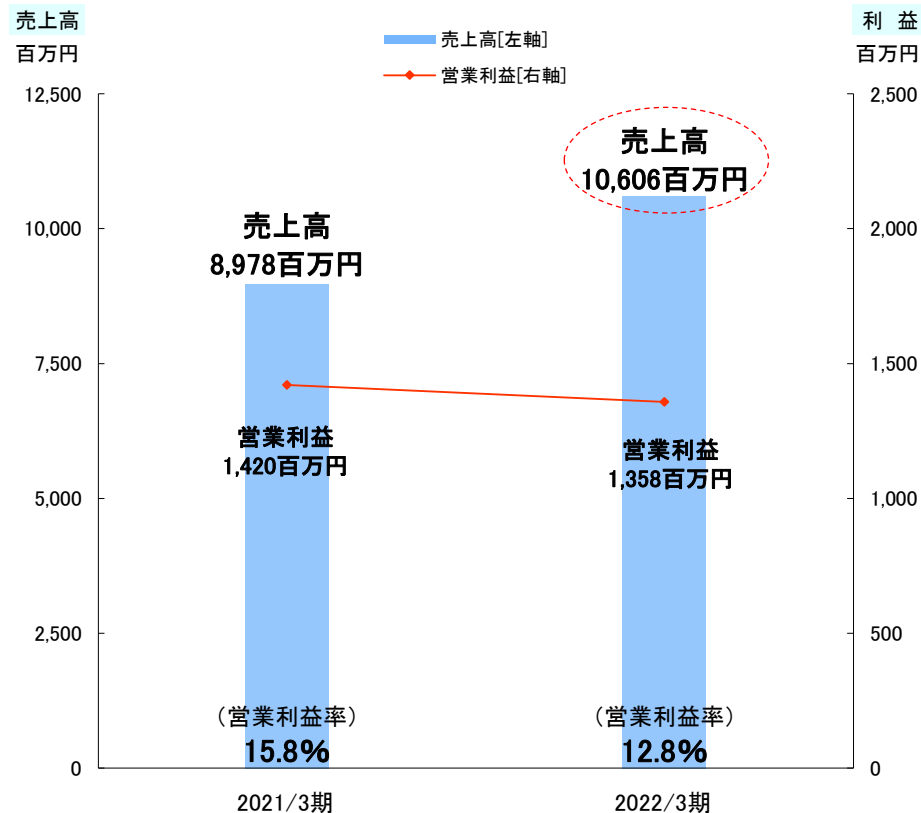
【売上高】		2021/3期		2022/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
(単位:百万円)							
流動化事業	8,978	56.8%	10,606	54.5%	1,628	18.1%	
マンション販売事業	6,228	39.4%	8,797	45.2%	2,568	41.2%	
戸建販売事業	497	3.2%	-	-	△497	-	
その他の事業	89	0.6%	64	0.3%	△25	△28.3%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
<b>売上高合計</b>	<b>15,794</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,468</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,674</b>	<b>23.3%</b>	

【営業利益】		2021/3期		2022/3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
(単位:百万円)							
流動化事業	1,420	15.8%	1,358	12.8%	△62	△4.4%	
マンション販売事業	783	12.6%	1,072	12.2%	288	36.8%	
戸建販売事業	74	14.9%	-	-	△74	-	
その他の事業	45	50.4%	20	31.4%	△25	△55.3%	
消去又は全社	△633	-	△716	-	△83	-	
<b>営業利益合計</b>	<b>1,689</b>	<b>10.7%</b>	<b>1,734</b>	<b>8.9%</b>	<b>44</b>	<b>2.6%</b>	

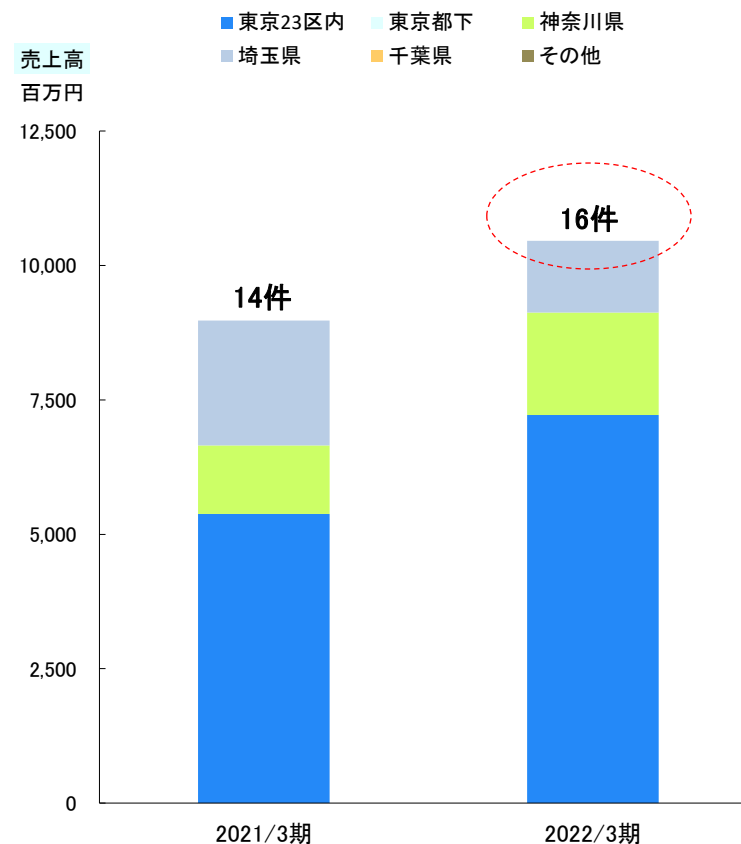
# 流動化事業の状況

- 主に東京23区、神奈川県および埼玉県において、ホテル、物流施設、都市型コンパクトオフィスの販売活動や都内の他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売を行い、計16件の引渡しを実施。
- その結果、売上高10,606百万円(前期比18.1%増)、営業利益1,358百万円(同4.4%減)を計上。

当期実績



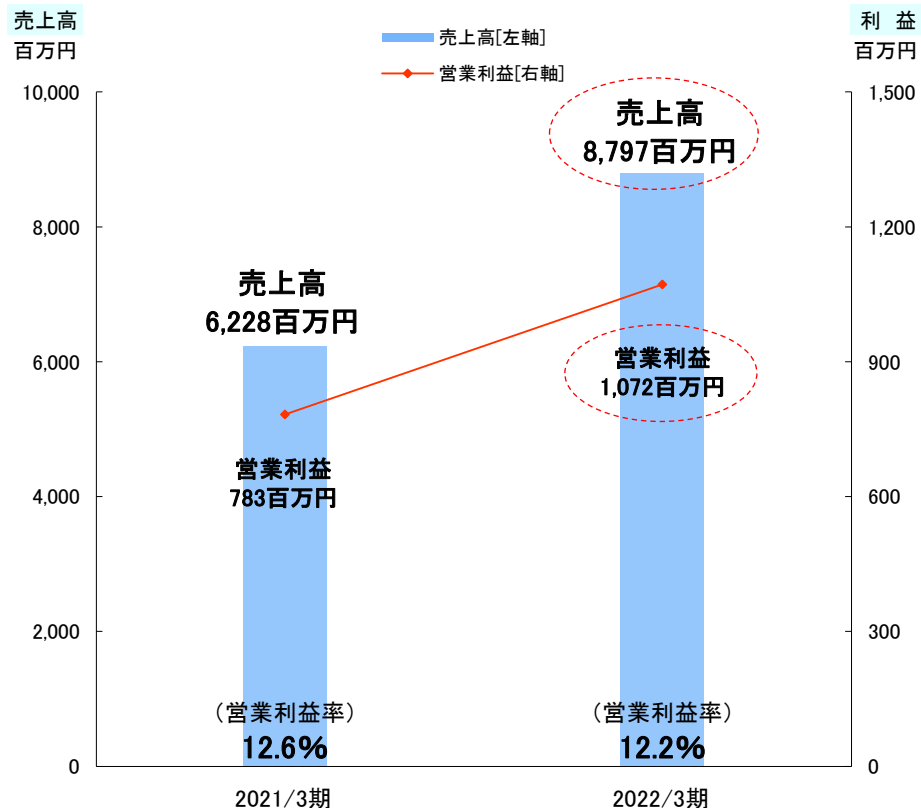
地域別売上高



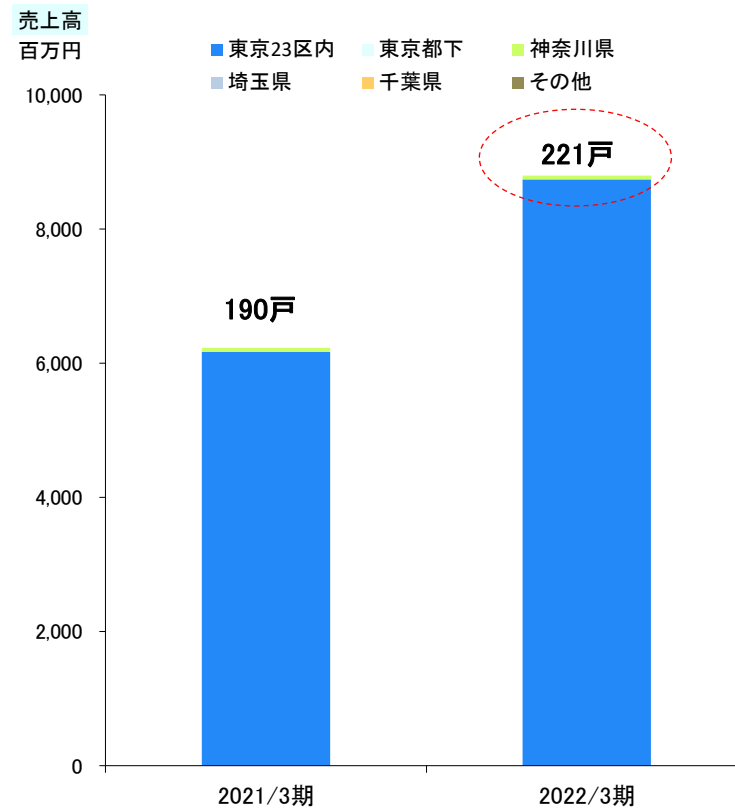
# マンション販売事業の状況

- 千代田区や港区、目黒区などの都心部を中心としたエリアにおいて、高品質な資産運用型マンションの一棟販売および複数棟一括販売を行い、合計13棟221戸の引渡しを実施。
- その結果、売上高8,797百万円(前期比41.2%増)、営業利益1,072百万円(同36.8%増)と増収・増益。

当期実績



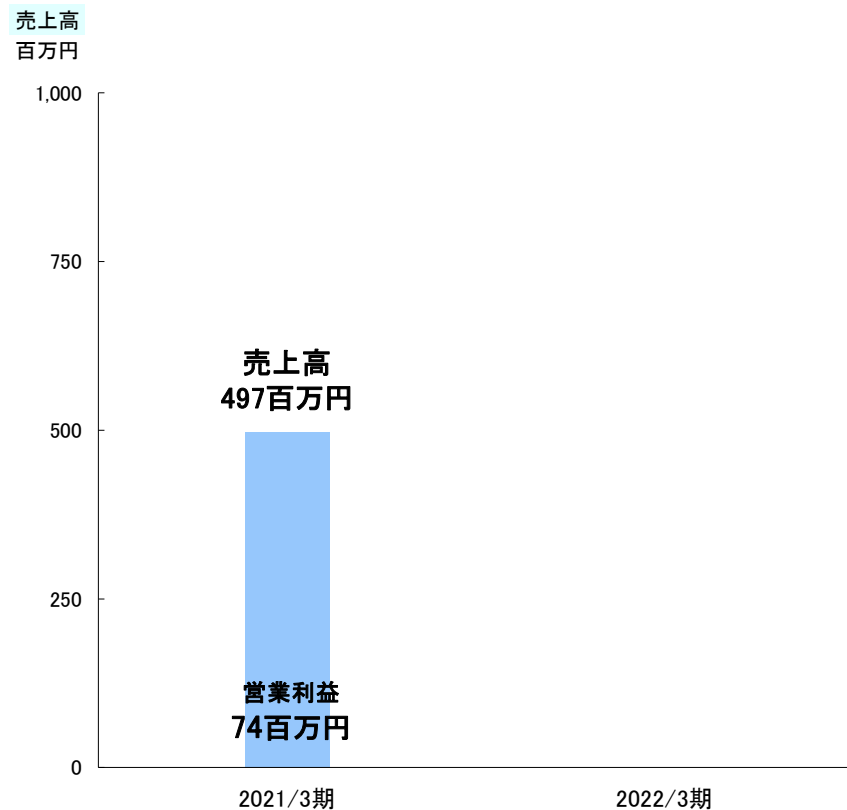
地域別売上高



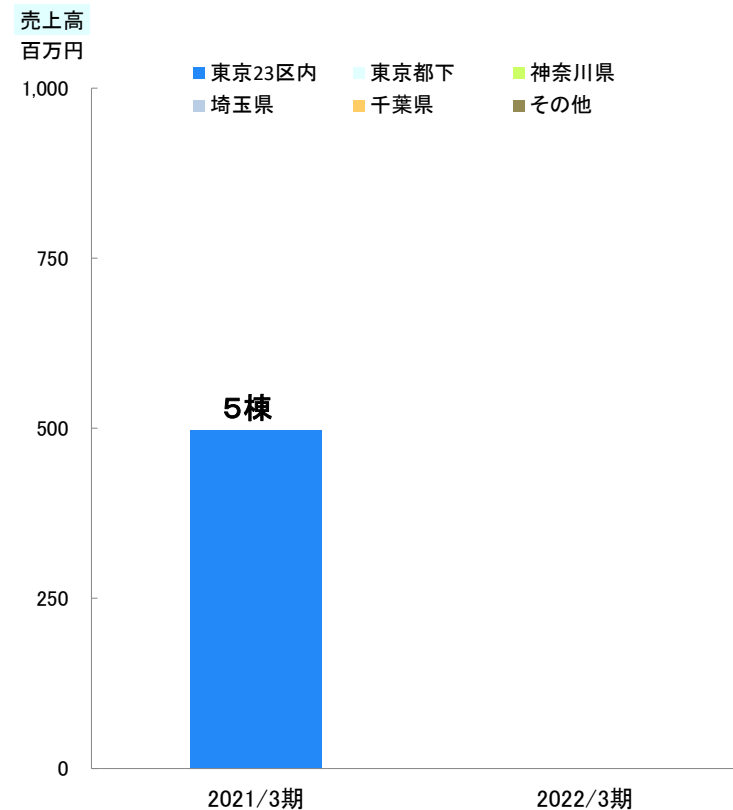
# 戸建販売事業の状況

- 当期は、投資家からの需要が高い都内の不動産市況を考慮し、流動化事業及びマンション販売事業に経営資源を集中させた結果、当事業に関する実績はありません。

当期実績



地域別売上高



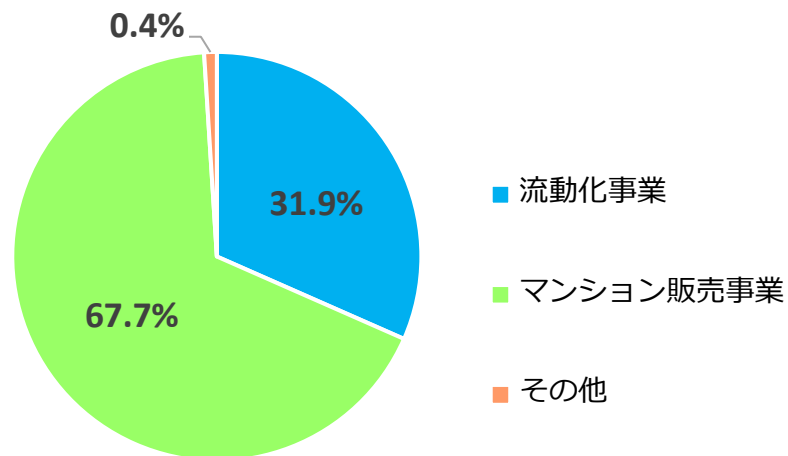


# 物件の仕入契約状況

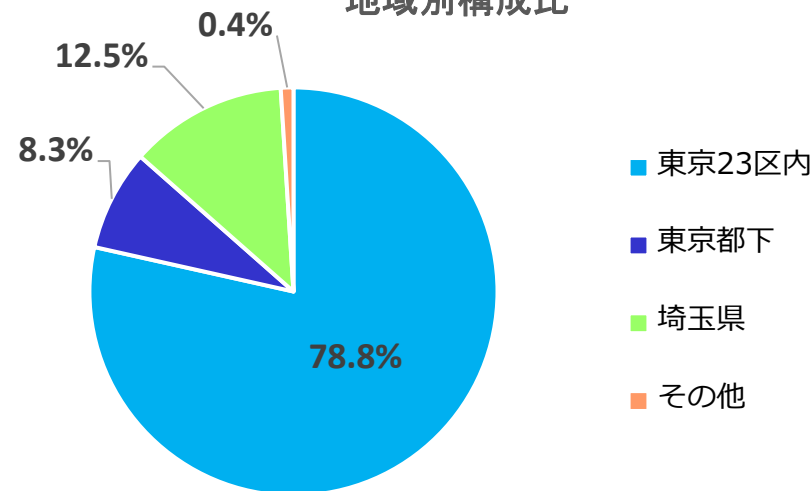
- 東京23区の不動産に対する堅調な需要を背景に、当社の強みである事業企画力・用地取得力を活かしながら、投資家の関心が高い「東京23区内で駅近の投資用マンション用地」に厳選して仕入を実施。
- 物流施設の企画・開発・販売に取り組み、事業用地の仕入を強化。
- 当期末時点において、計画売上高約308億円の仕入契約を締結済み。(内、既販売契約残高約160億円)

## 計画売上高308億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比

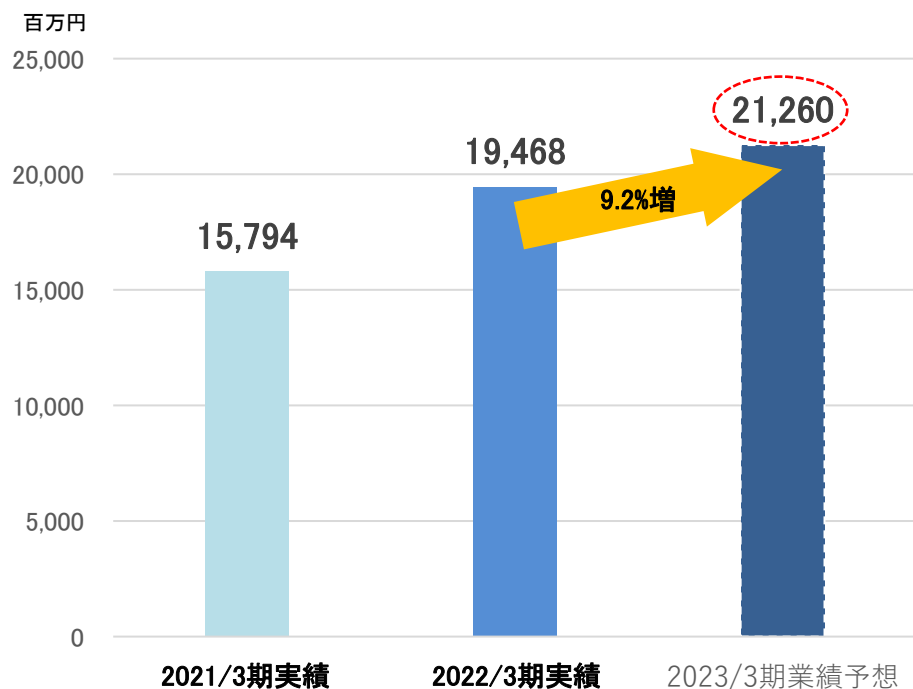


# 2023年3月期業績予想

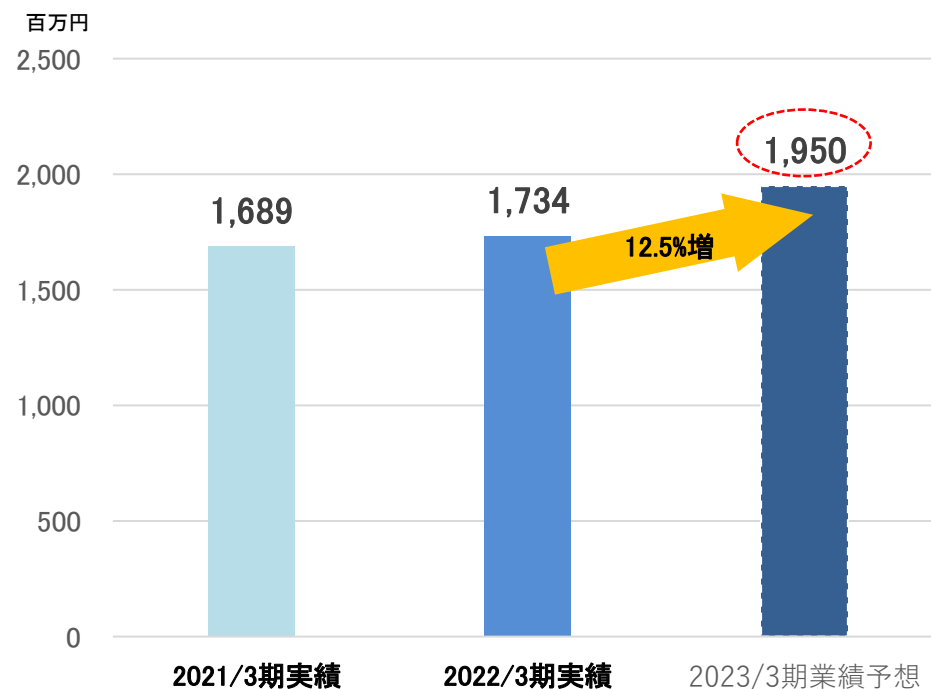
## ■ 過年度実績と2023年3月期業績予想の比較

2023年3月期は、複数棟の資産運用型マンションや物流施設の販売契約が予定通り進んでいることなどから、2023年3月期は、売上高212.6億円(前期比9.2%増)、営業利益19.5億円(前期比12.5%増)の増収・増益を見込む。

売上高



営業利益

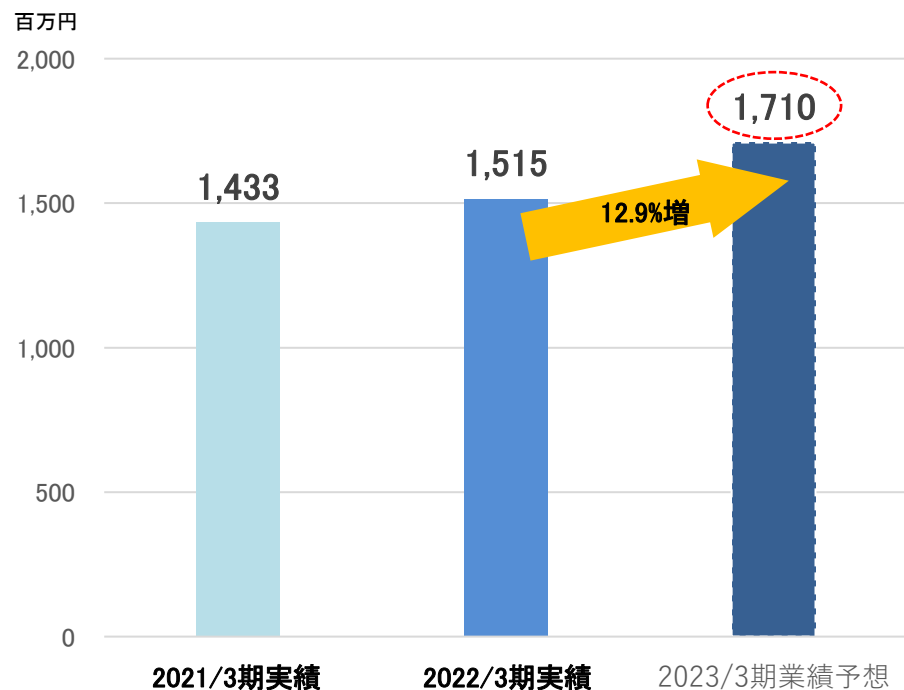


# 2023年3月期業績予想

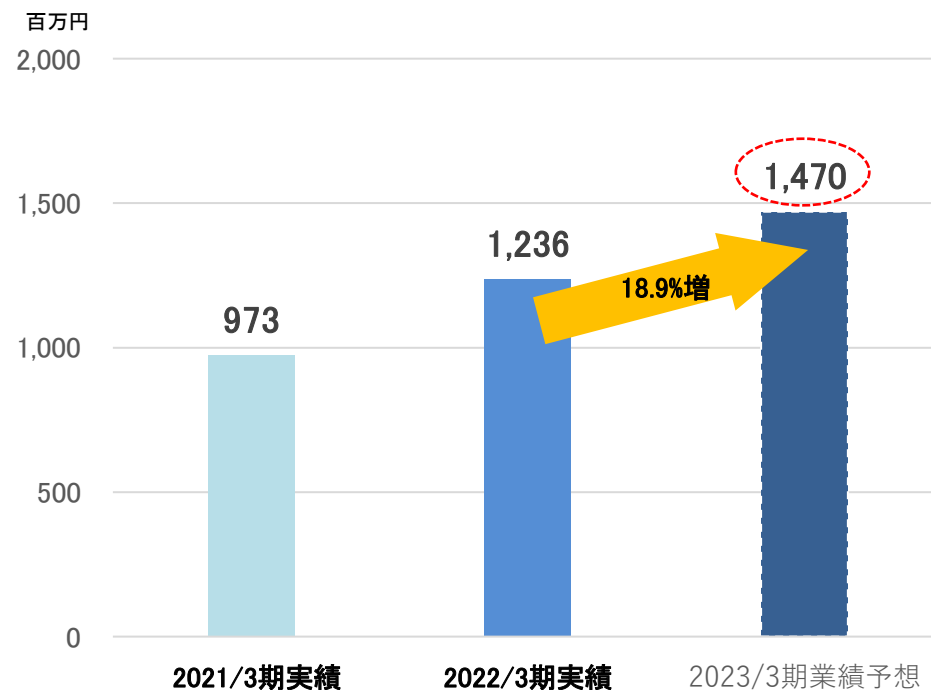
## ■ 過年度実績と2023年3月期業績予想の比較

また2023年3月期は、経常利益17.1億円(前期比12.9%増)、当期純利益14.7億円(前期比18.9%増)の増益を見込む。

経常利益



当期純利益

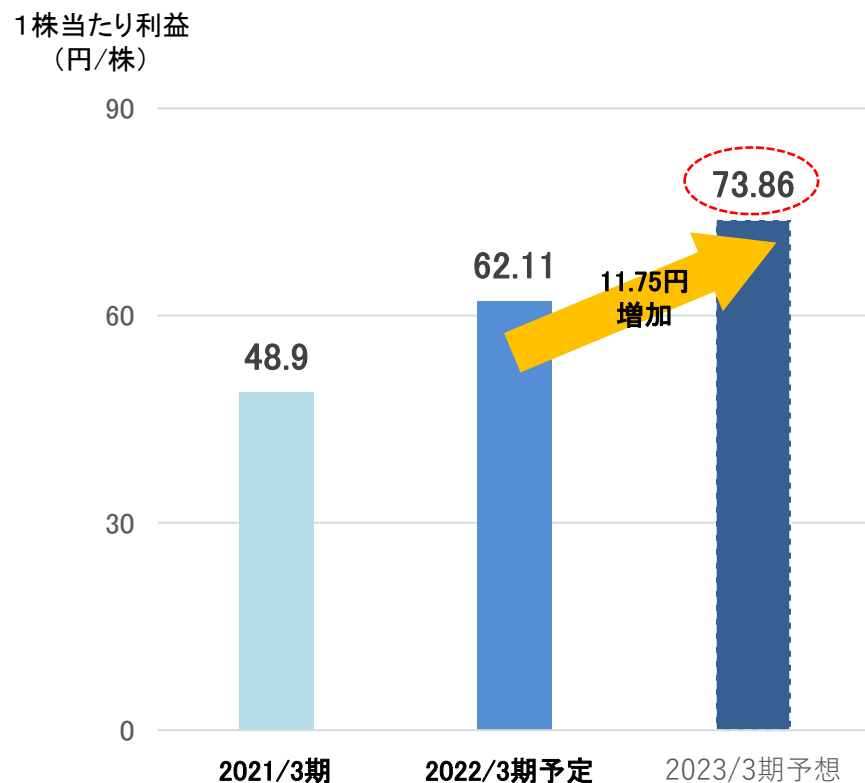


# 株主還元の様況

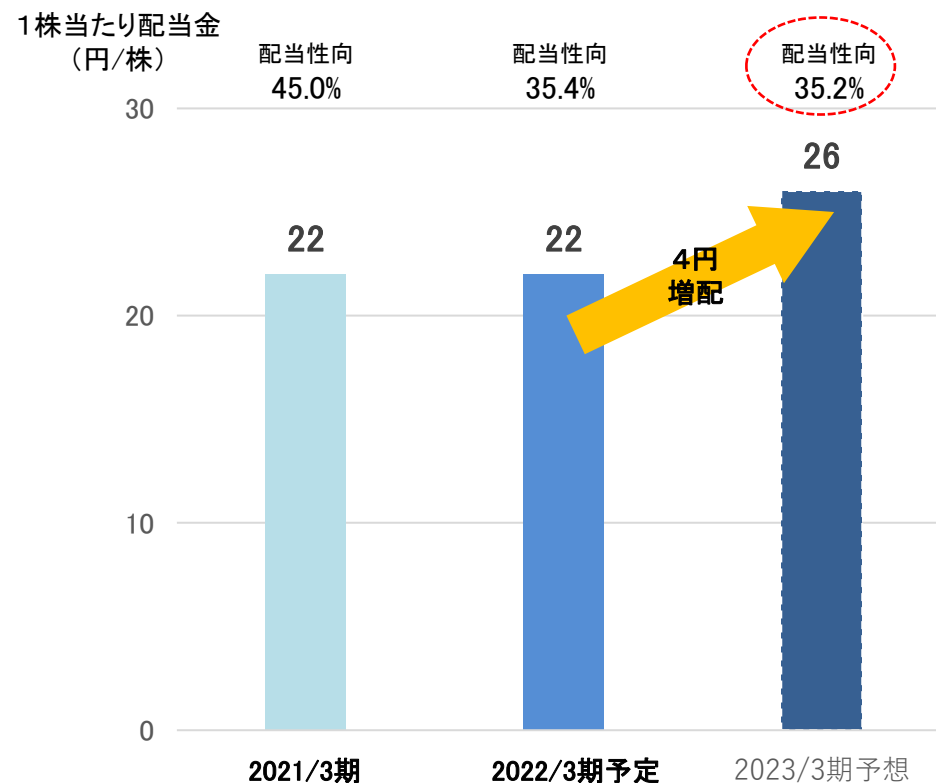
- 2019年3月の『利益配分に関する基本方針』にて、配当性向30%以上を設定。
- 当期配当は普通配当22円を実施。2019年3月期から4期連続で配当性向30%以上を継続。

## 1株当たり利益及び配当金の推移

### 1株当たり利益の推移



### 1株当たり配当金の推移と配当性向



# 進行中プロジェクト

## 【マンション販売事業】ルネサンスコート祐天寺(資産運用型マンション)



### 概要

所在地：東京都世田谷区下馬

交通：東急東横線「祐天寺」駅 徒歩9分

総戸数：24戸

建物構造：鉄筋コンクリート造 地上4階建

竣工：2022年7月(予定)

### Point 1

東急東横線「祐天寺」駅から徒歩9分、巨大ターミナル駅である渋谷駅まで3駅約6分と交通利便性が高い場所にもかかわらず、閑静で落ち着いた住環境が広がる立地特性。

### Point 2

ハンズフリーキーや宅配ボックス、Wi-Fi設備を完備し、バイク置き場や駐輪場を敷地内に配置。居住スペースをパーテーションで2部屋に分けられ、テレワーク時のWeb会議スペースなど、用途に合わせて居住スペースを自由にアレンジできるルームタイプを用意。



## 【マンション販売事業】ルネサンスコート両国馬車通り(資産運用型マンション)



### 概要

所在地：東京都墨田区緑

交通：JR総武線「両国」駅徒歩10分  
都営大江戸線「両国」駅 徒歩6分  
都営新宿線「森下」駅 徒歩7分

総戸数：30戸

建物構造：鉄筋コンクリート造 地上9階建

竣工：2022年7月(予定)

### Point 1

JR総武線、都営大江戸線、都営新宿線の3路線の利用が可能な交通利便性の高いエリアに位置し、周辺には両国国技館、江戸東京博物館等が所在する歴史ある街並みが享受できる立地特性。

### Point 2

ハンズフリーキーやスマホ対応式インターホン、タッチレスエレベーター、宅配ボックスなど、安全で快適な設備が充実。多様なライフスタイルに合わせ、1K、1LDK、2LDKタイプの住戸プランを用意。2LDKタイプにはルーフバルコニーを設置。



## 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。