

変わること、変わらないこと。



2021年3月期第2四半期決算説明資料

2020年11月13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2四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が続くなか、徐々に経済活動が再開されたが、企業収益の悪化を背景に設備投資は減少、雇用・所得環境は弱い動きとなり、個人消費や輸出関連事業で持ち直しを見せたものの厳しい状況で推移。
- 不動産業界において、マンション市場は、低金利を背景に都心物件の需要は堅調に推移、一方、商業ビル市場は、インバウンド需要の減少などで地価上昇率が鈍化、オフィスビル市場は、在宅勤務などの働き方の見直しによる賃料の下落圧力が強まった。

業績トピックス

- [P/L] 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一棟販売や商業ビルの引渡しを計画的に取り組んだ結果、当第2四半期累計期間の売上高は7,500百万円（前年同四半期比3.0%増）、経常利益は571百万円（同34.4%減）、四半期純利益は473百万円（同34.7%減）を計上。
- [B/S] 都心で好立地の事業用地に絞って仕入活動を行った結果、販売用不動産および仕掛販売用不動産が前期末比で2,676百万円の減少。四半期純利益473百万円を積み上げ。

経営トピックス

- 自己資本比率は31.2%と、前期末比から4.1ポイントの増加。

貸借対照表

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	前期末比
現金・預金	5,122	4,947	4,309	△638
販売用不動産	789	4,535	● 3,744	△791
仕掛販売用不動産	12,449	11,990	● 10,105	△1,885
その他	141	136	109	△26
流動資産合計	18,502	21,610	18,268	△3,341
固定資産合計	1,620	1,641	1,888	246
繰延資産合計	2	2	1	△0
資産合計	20,126	23,254	20,158	△3,095
工事未払金	141	363	108	△255
借入金(短期・1年内)	5,453	6,834	● 7,023	189
社債(1年内)	-	-	● 250	250
その他	827	690	313	△377
流動負債合計	6,422	7,888	7,694	△193
社債	250	250	-	△250
長期借入金	7,591	8,596	● 5,937	△2,659
その他	160	219	226	△6
固定負債合計	8,001	9,066	6,164	△2,902
負債合計	14,424	16,955	13,858	△3,096
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	4,755	5,358	5,334	△24
その他	51	44	69	25
純資産合計	5,701	6,298	● 6,299	0
負債純資産合計	20,126	23,254	20,158	△3,095

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期2Q	増減額
流動化	2,465	2,493	27
マンション販売	1,676	1,013	△662
戸建販売	393	237	△156
合計	4,535	3,744	△791

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	20/3期	21/3期2Q	増減額
流動化	5,949	4,231	△1,718
マンション販売	6,041	5,873	△167
戸建販売	0	0	-
合計	11,990	10,105	△1,885

●有利子負債残高

(単位:百万円)	20/3期	21/3期2Q	増減額
短期	6,834	7,273	439
長期	8,846	5,937	△2,909
合計	15,681	13,210	△2,470

●自己資本比率

	20/3期	21/3期2Q	増減
自己資本比率	27.1%	31.2%	+4.1ポイント

損益計算書

(単位:百万円)	2020/3期		2021/3期				
	第2Q		第2Q		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	7,285	100.0%	● 7,500	100.0%	215	3.0%	19,830
売上原価	5,377	73.8%	6,114	81.5%	737	13.7%	-
売上総利益	1,907	26.2%	1,385	18.5%	△521	△27.4%	-
販売管理費	931	12.8%	● 651	8.7%	△279	△30.0%	-
営業利益	976	13.4%	734	9.8%	△242	△24.8%	2,010
営業外収益	22	0.3%	7	0.1%	△15	△68.3%	-
営業外費用	127	1.8%	● 169	2.3%	41	32.6%	-
経常利益	871	12.0%	571	7.6%	△299	△34.4%	1,730
特別利益	-	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	871	12.0%	571	7.6%	△299	△34.4%	-
法人税等	145	2.0%	98	1.3%	△47	△32.5%	-
四半期純利益	725	10.0%	473	6.3%	△251	△34.7%	1,450

●数量

	20/3期2Q	21/3期2Q	増減数
流動化	5件	7件	2件
マンション販売	99戸	73戸	△26戸
戸建販売	3棟	2棟	△1棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	20/3期2Q	21/3期2Q	増減額
人件費	331	282	△49
販売手数料	267	113	△153
広告宣伝費	17	17	0
その他	315	237	△77
合計	931	651	△279

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	20/3期2Q	21/3期2Q	増減額
支払利息	115	119	4
その他	12	49	36
合計	127	169	41

セグメント別売上高・営業利益

- 当第2四半期累計期間は、他デベロッパー向け開発用地の販売を積極的に進捗させ、資産運用型マンションの1棟販売や商業ビル物件の引渡しを計画的に進めた結果、売上高は7,500百万円(前年同四半期比3.0%増)、営業利益は734百万円(同24.8%減)を計上。

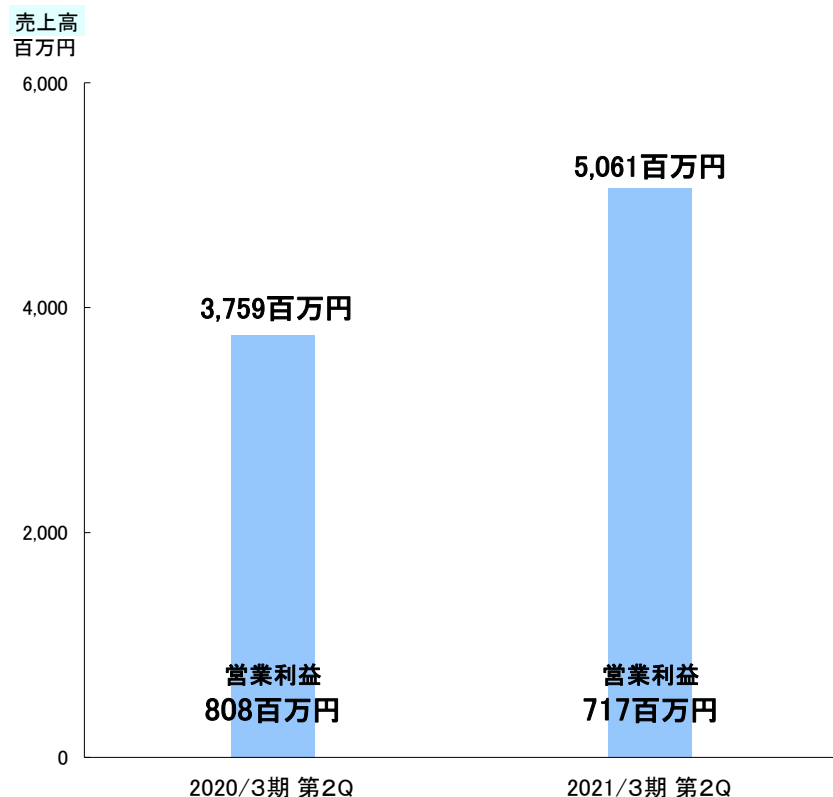
【売上高】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		第2Q		第2Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	3,759	51.6%	5,061	67.5%	1,301	34.6%	
マンション販売事業	3,183	43.7%	2,202	29.4%	△980	△30.8%	
戸建販売事業	307	4.2%	203	2.7%	△103	△33.8%	
その他	34	0.5%	32	0.4%	△1	△5.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	7,285	100.0%	7,500	100.0%	215	3.0%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2020/3期		2021/3期			
		第2Q		第2Q		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	808	21.5%	717	14.2%	△90	△11.3%	
マンション販売事業	489	15.4%	262	11.9%	△227	△46.4%	
戸建販売事業	53	17.4%	39	19.2%	△14	△26.9%	
その他	11	32.6%	9	31.0%	△1	△10.4%	
消去又は全社	△385	-	△294	-	91	-	
営業利益合計	976	13.4%	734	9.8%	△242	△24.8%	

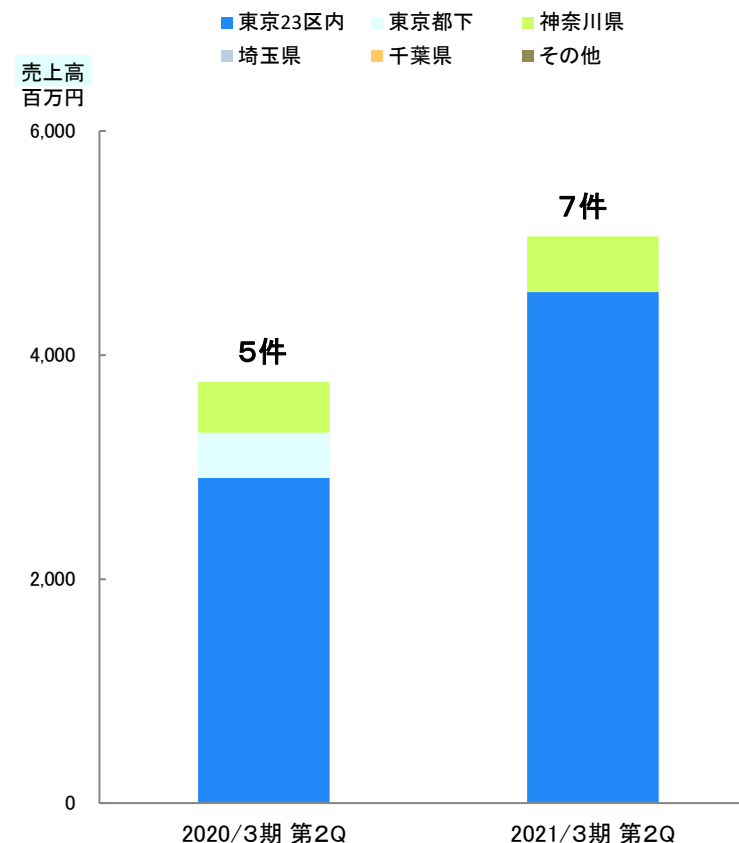
流動化事業の状況

- 当第2四半期累計期間は、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させ、商業ビル物件の引渡しを計画的に進めた結果、売上高は5,061百万円（前年同四半期比34.6%増）、営業利益は717百万円（同11.3%減）を計上。

第2四半期売上高実績



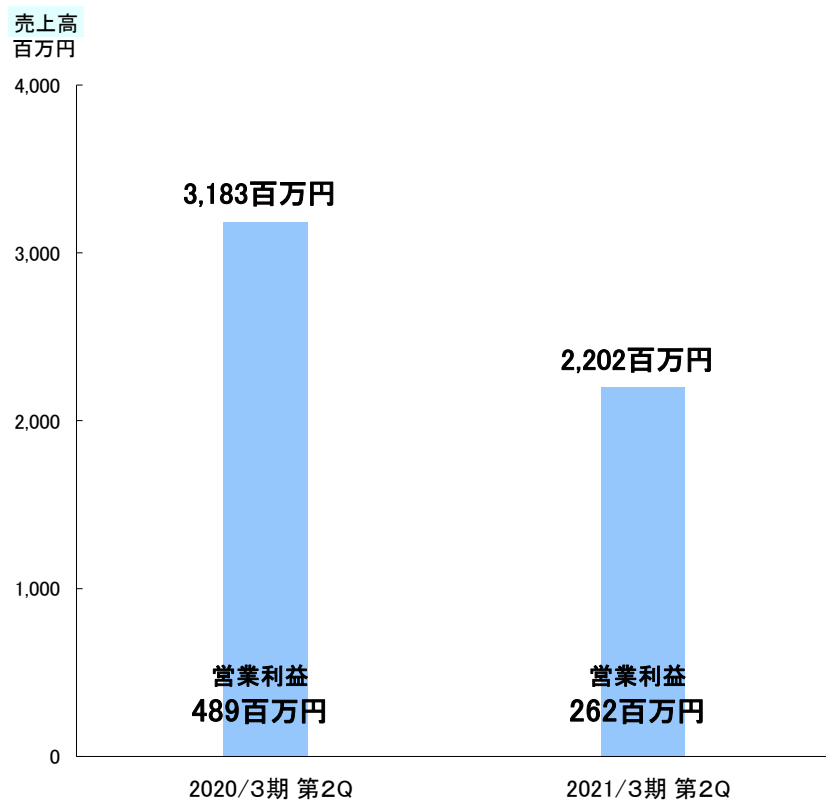
地域別売上高



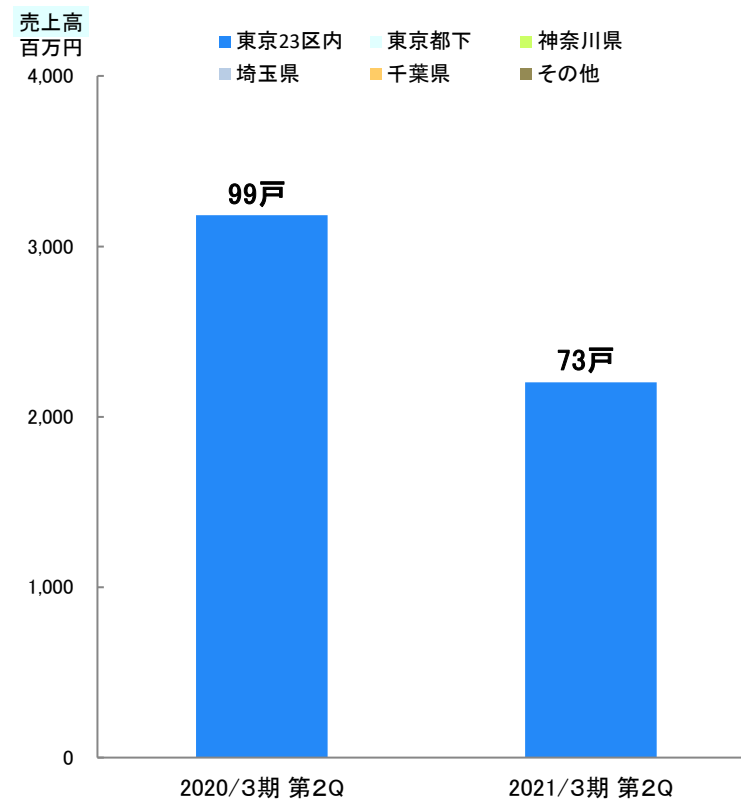
マンション販売事業の状況

■ 当第2四半期累計期間は、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、売上高は2,202百万円(前年同四半期比30.8%減)、営業利益は262百万円(同46.4%減)を計上。

第2四半期売上高実績



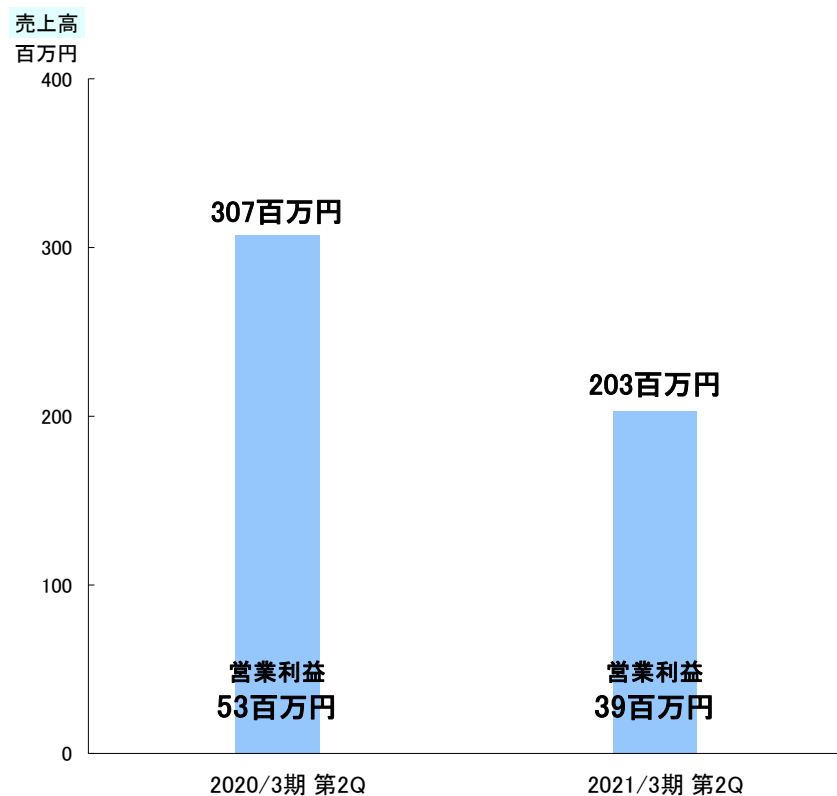
地域別売上高



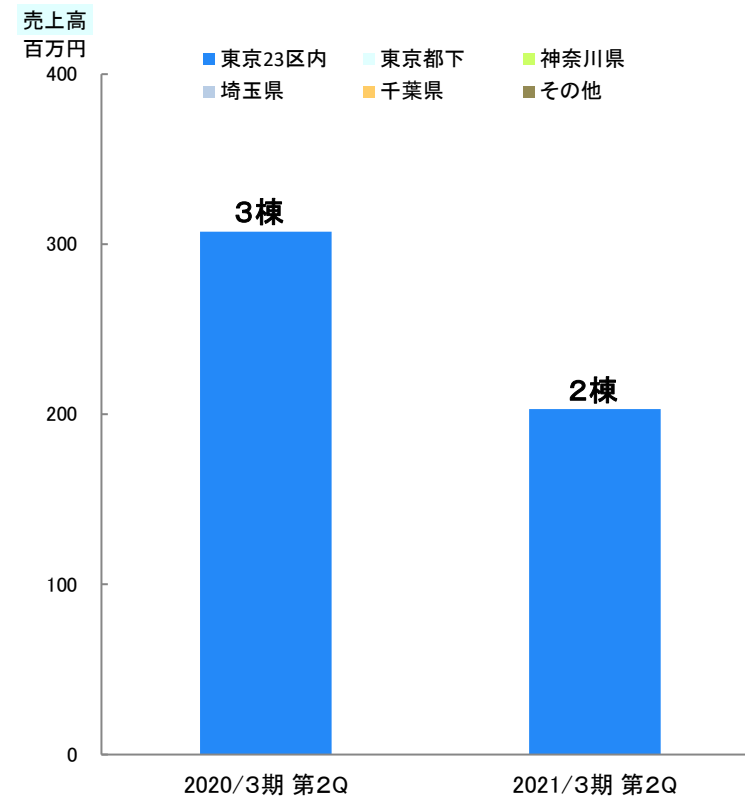
戸建販売事業の状況

- 当第2四半期累計期間は、計画通り資産運用型アパート2棟の引渡しが完了。
- 売上高は203百万円、営業利益は39百万円を計上。

第2四半期売上高実績



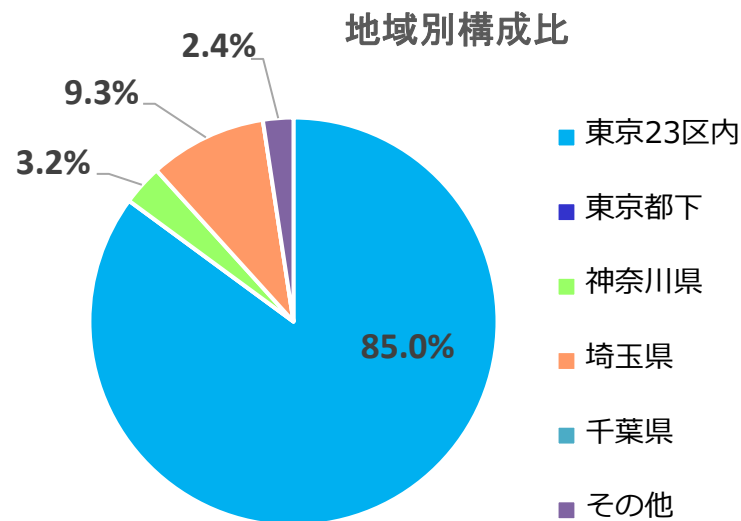
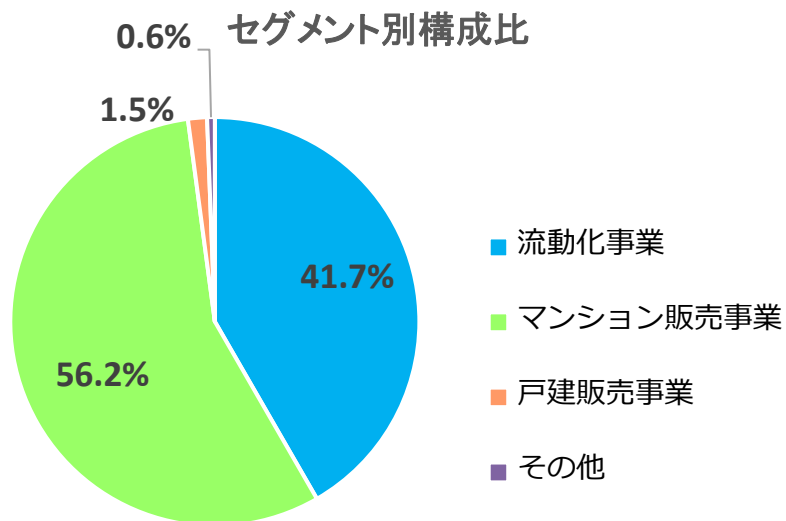
地域別売上高



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営業活動が制限される中、「東京23区内、駅近物件」という好立地の事業用地に絞りながら仕入活動を実施。
- 2020年9月末時点において計画売上高約248億円の仕入契約を締結済み。

計画売上高248億円の概況



進行中プロジェクト

【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート新宿余丁町(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都新宿区余丁町
 交通：都営大江戸線「若松河田」駅徒歩6分
 都営新宿線「曙橋」駅徒歩10分
 総戸数：35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

巨大ターミナル駅の新宿駅や、美食の街として知られる神楽坂が徒歩圏内という好立地でありながら、穏やかで落ち着いたある住環境に建設中の物件。

Point 2

ハンズフリーキーを採用し、非接触にてスマートな通行が可能。24時間の宅配ボックス、Wi-Fi設備も完備するなど、快適な設備が充実。また、1LDKタイプには2面採光を取り入れ、日当たりが良く開放感のある設計。



【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート駒込(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都北区中里
 交通：山手線「駒込」駅徒歩3分
 東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩5分
 総戸数：15戸
 建物構造：鉄筋コンクリート造6階建
 竣工：2021年1月(予定)

Point 1

池袋駅まで10分以内、東京駅、新宿駅まで20分以内とアクセスの便利な駒込駅から徒歩3分の好立地。

駒込アザレア通り商店会に隣接し、豊島区立駒込東公園も徒歩圏にある、快適で利便性の高い住宅エリアに建設中の物件。

Point 2

24時間宅配ボックスやカメラ付きオートロック、Wi-Fi設備、ハンズフリーキーなど、機能的な設備が充実。また、1Rタイプはカウンターキッチンを設置するなど、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 **おかげさまで、第1期販売分は完売いたしました！**

概要

所在地：東京都世田谷区若林一丁目
 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。**第2期販売予定。お問合せ、資料請求受付中！**

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2四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。