

変わること、変わらないこと。



2022年3月期第2四半期決算説明資料

2021年11月8日(月) 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拡大で経済活動は制限を受け、サービス支出を中心に個人消費の下押し圧力と、一部製造業の減産の影響から、景気の持ち直しの動きが一服。
- 景気の先行きは、ワクチン接種の進展と海外経済の回復によりプラス成長が見込まれるものの、原材料価格の高騰と半導体の供給不足による下振れリスクもあり、不透明な状況。
- 用地費、建築コストの高止まりで首都圏のマンションの販売価格の上昇が続くなか、収益不動産市場は、安定収益が見込める資産として、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く推移。首都圏の物流施設の需要は依然根強く、供給が不足気味。都心のオフィス空室率は上昇傾向にあり、賃料動向に注意が必要。

業績トピックス

- [P/L] 市場動向を注視しながら、流動化事業では他デベロッパー向け開発用地や都市型コンパクトオフィスを、マンション事業では資産運用型マンションの販売を計画的に進めた結果、売上高は11,475百万円(前年同四半期比53.0%増)、経常利益1,307百万円(同128.7%増)、四半期純利益1,124百万円(同137.6%増)と増収・増益。
- [B/S] 港区や中央区などの東京都内で好立地なマンション開発用地や、物流施設開発用地の仕入活動を進捗させた結果、仕掛販売用不動産が前期末比で2,411百万円増加。

経営トピックス

- 不動産小口化商品『Joint Owners(ジョイントオーナーズ)』第一号物件、全462口が完売。
- 販売進捗が順調に推移。

貸借対照表

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3期	
	第2Q末	期末	第2Q末	増減額
現金・預金	4,309	4,933	6,181	1,247
販売用不動産	3,744	8,731	● 4,520	△4,210
仕掛販売用不動産	10,105	5,961	● 8,372	2,411
その他	109	304	189	△114
流動資産合計	18,268	19,930	19,264	△665
固定資産合計	1,888	1,531	1,485	△45
繰延資産合計	1	0	-	△0
資産合計	20,158	21,462	20,750	△712
工事未払金	108	100	282	182
借入金(短期・1年内)	7,023	8,862	● 5,693	△3,168
社債(1年内)	250	250	● -	△250
その他	313	330	417	87
流動負債合計	7,694	9,542	6,394	△3,148
長期借入金	5,937	4,879	● 6,631	1,751
その他	226	230	233	3
固定負債合計	6,164	5,109	6,864	1,754
負債合計	13,858	14,652	13,258	△1,393
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	5,334	5,834	6,520	686
その他	69	80	74	△5
純資産合計	6,299	6,810	7,491	681
負債純資産合計	20,158	21,462	20,750	△712

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期2Q	増減額
流動化	3,064	2,503	△ 561
マンション販売	5,666	2,017	△3,649
戸建販売	-	-	-
合計	8,731	4,520	△4,210

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期2Q	増減額
流動化	3,971	3,782	△ 189
マンション販売	1,989	4,590	2,601
戸建販売	-	-	-
合計	5,961	8,372	2,411

●有利子負債残高

(単位:百万円)	21/3期	22/3期2Q	増減額
短期	9,112	5,693	△3,418
長期	4,879	6,631	1,751
合計	13,991	12,324	△1,666

●自己資本比率

	21/3期	22/3期2Q	ポイント
自己資本比率	31.7%	36.1%	4.4

損益計算書

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3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	7,500	100.0%	● 11,475	100.0%	3,975	53.0%	16,270
売上原価	6,114	81.5%	9,016	78.6%	2,901	47.5%	-
売上総利益	1,385	18.5%	● 2,459	21.4%	1,073	77.5%	-
販売管理費	651	8.7%	● 1,033	9.0%	382	58.6%	-
営業利益	734	9.8%	● 1,425	12.4%	691	94.2%	1,650
営業外収益	7	0.1%	4	0.0%	△2	△31.7%	-
営業外費用	169	2.3%	● 122	1.1%	△46	△27.4%	-
経常利益	571	7.6%	● 1,307	11.4%	735	128.7%	1,460
特別利益	-	-	27	0.2%	27	-	-
特別損失	-	-	30	0.3%	30	-	-
税引前利益	571	7.6%	1,305	11.4%	733	128.3%	-
法人税等	98	1.3%	180	1.6%	82	83.4%	-
四半期純利益	473	6.3%	● 1,124	9.8%	651	137.6%	1,270

●数量

	21/3期2Q	22/3期2Q	増減数
流動化	7件	10件	3件
マンション販売	73戸	164戸	91戸
戸建販売	2棟	-	△2棟

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	21/3期2Q	22/3期2Q	増減額
人件費	282	365	83
販売手数料	113	281	167
広告宣伝費	17	33	15
その他	237	353	116
合計	651	1,033	382

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	21/3期2Q	22/3期2Q	増減額
支払利息	119	121	1
その他	49	1	△47
合計	169	122	△46

セグメント別売上高・営業利益

- 当第2四半期累計期間は、市場動向を注視しながら、流動化事業では企画力や事業提案力を活かし、他デベロッパー向け開発用地や都市型コンパクトオフィスの販売を、マンション販売事業では、資産運用型マンションの一棟販売を計画的に進捗させた結果、売上高は11,475百万円(前年同四半期比53.0%増)、営業利益は1,425百万円(同94.2%増)と増収・増益。

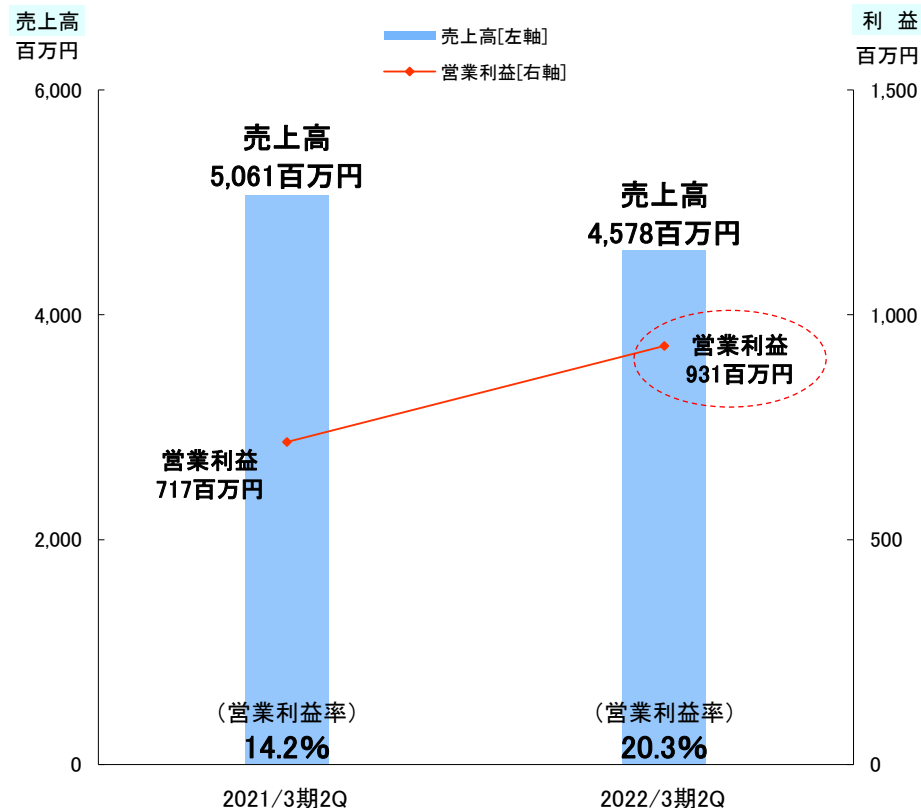
【売上高】 (単位:百万円)		2021/3期		2022/3期			
		第2Q		第2Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	5,061	67.5%	4,578	39.9%	△482	△9.5%	
マンション販売事業	2,202	29.4%	6,864	59.8%	4,661	211.6%	
戸建販売事業	203	2.7%	-	-	△203	-	
その他	32	0.4%	32	0.3%	0	2.1%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	7,500	100.0%	11,475	100.0%	3,975	53.0%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2021/3期		2022/3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	717	14.2%	931	20.3%	214	29.9%	
マンション販売事業	262	11.9%	885	12.9%	623	237.6%	
戸建販売事業	39	19.2%	-	-	△39	-	
その他	9	31.0%	10	31.5%	0	3.8%	
消去又は全社	△294	-	△401	-	△106	-	
営業利益合計	734	9.8%	1,425	12.4%	691	94.2%	

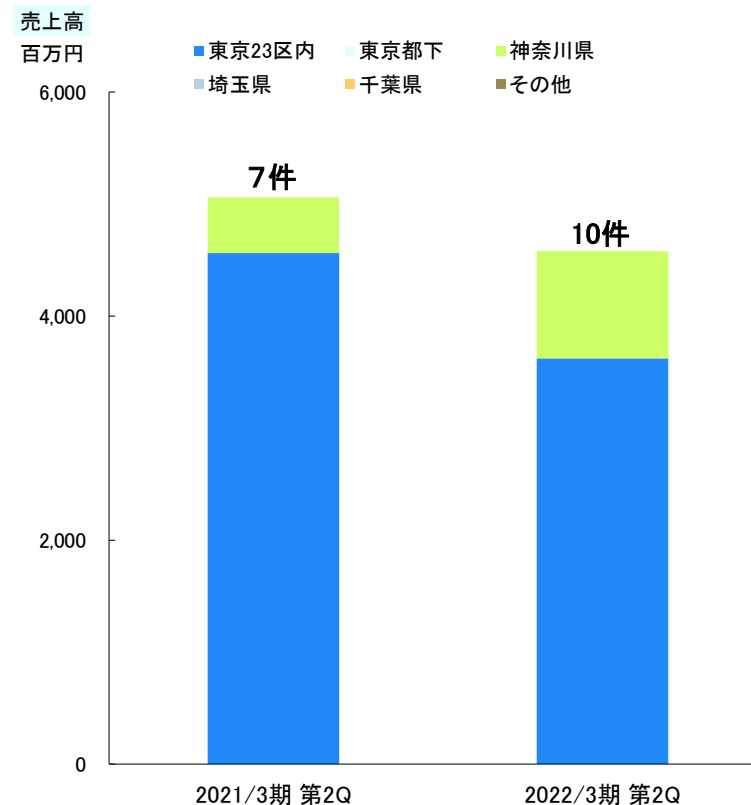
流動化事業の状況

- 当第2四半期累計期間は、市場動向に注視しながら、企画力や事業提案力を活かし、東京・神奈川エリアの他デベロッパー向けマンション開発用地や都市型コンパクトオフィスの販売を積極的に進め、計10件の引渡しを実施。
- 売上高4,578百万円(前年同四半期比9.5%減)、営業利益931百万円(同29.9%増)の増益。

第2四半期実績



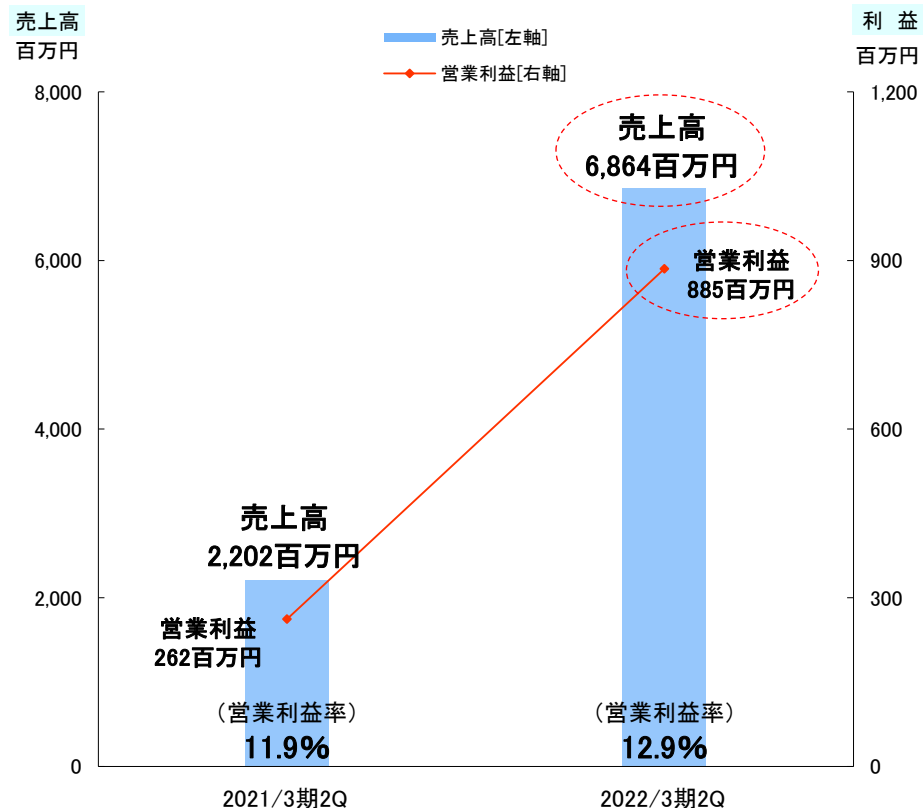
地域別売上高



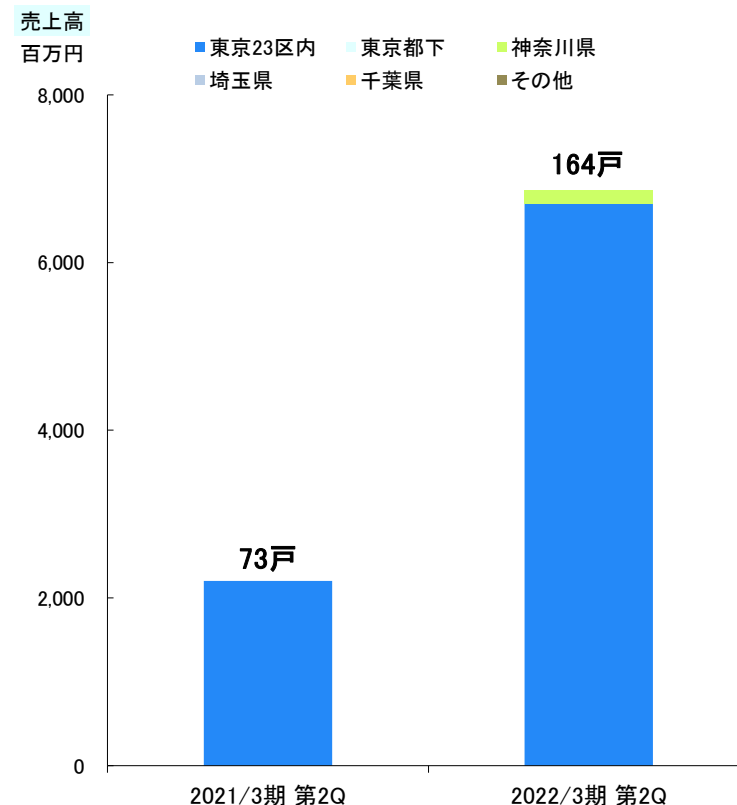
マンション販売事業の状況

- 当第2四半期累計期間は、千代田区や港区、目黒区などの都心部を中心に高品質な資産運用型マンションの一棟販売、ならびに一括売却を行った結果、合計で164戸の引渡しを実施。
- 売上高は6,864百万円（前年同四半期比211.6%増）、営業利益は885百万円（同237.6%増）と増収・増益。

第2四半期実績



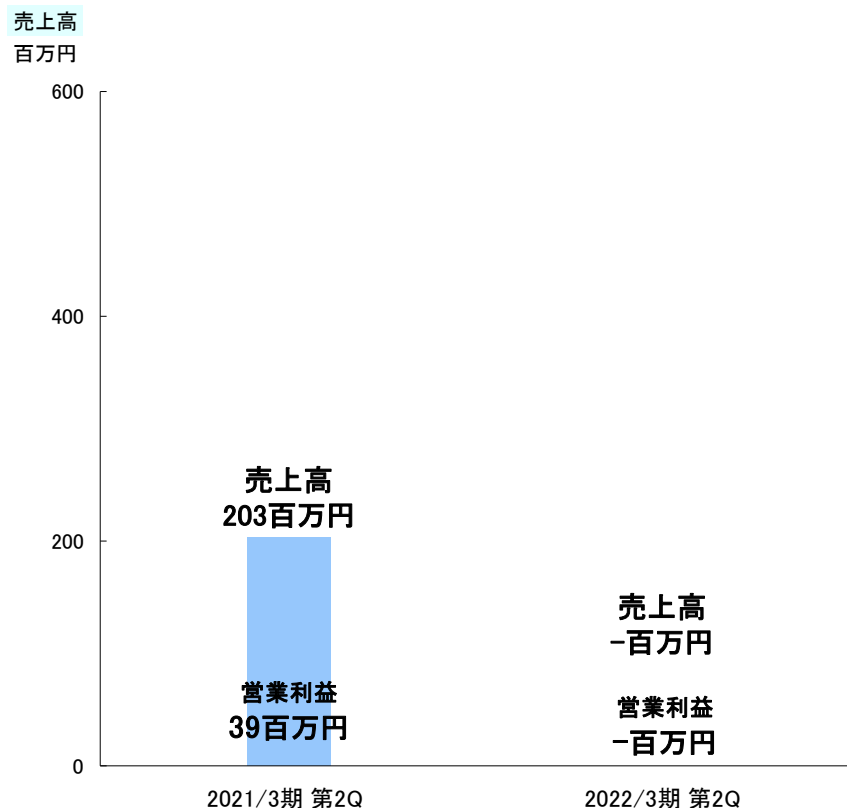
地域別売上高



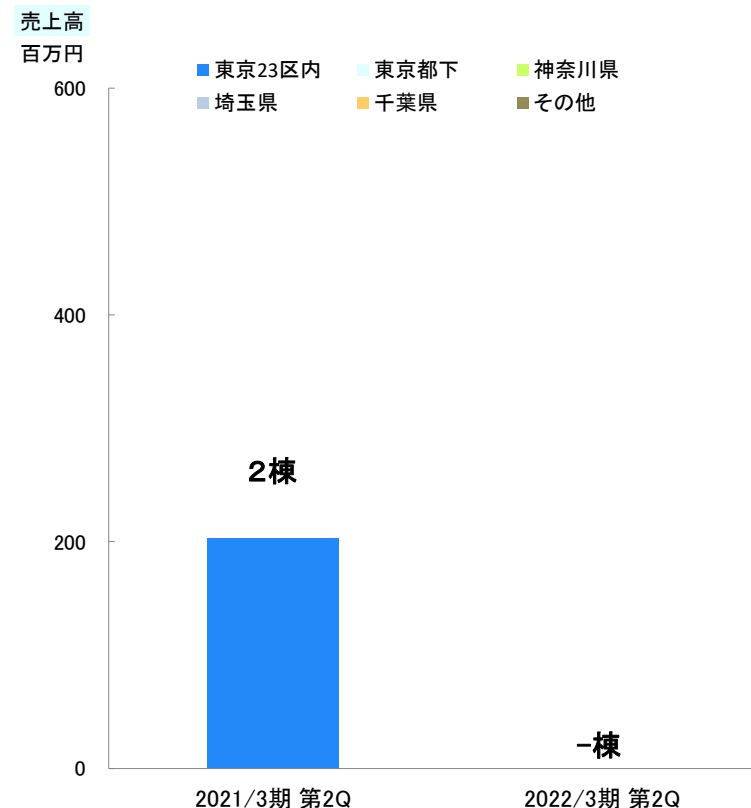
戸建販売事業の状況

- 当第2四半期累計期間は、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、ならびに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。

第2四半期実績



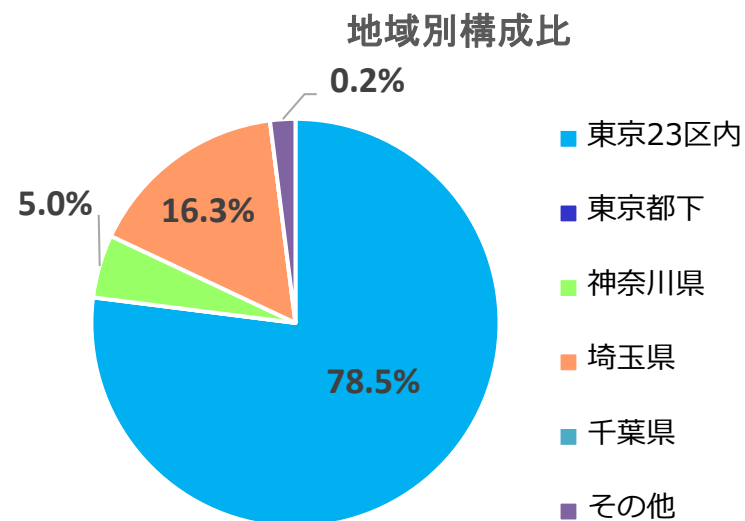
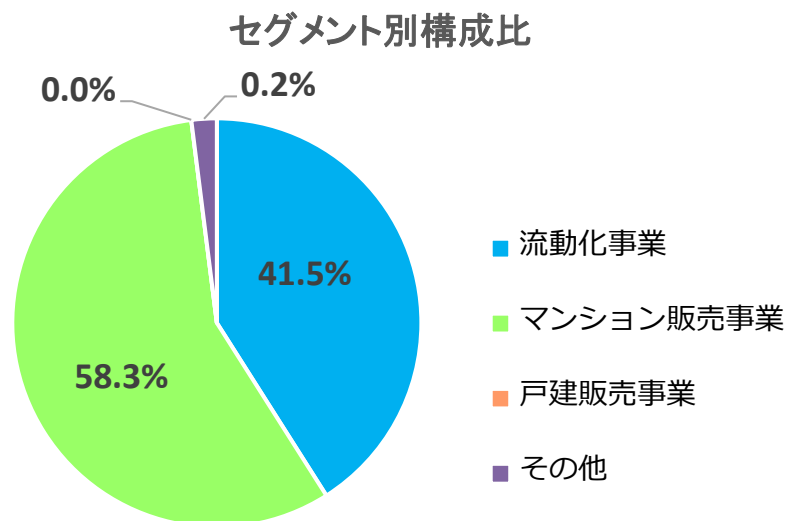
地域別売上高



物件の仕入契約状況

- 資産運用型マンションの一括引渡しとなる大型案件の完了に伴い、新たな計画売上高確保に向け、今後の不動産市況や需要動向を見極めながら、東京都内で好立地なマンション開発用地や物流施設用地も含めた事業用地の新規仕入活動を積極的に取り組んだ。
- 2021年9月末時点において、計画売上高約277億円(前期末比18億円増)の仕入契約を締結済。

計画売上高277億円の概況



進行中プロジェクト

【流動化事業】(仮称)浦和美園プロジェクト(物流施設)

概要

所在地：埼玉県さいたま市緑区

交通：東北自動車道 浦和ICより2.2km

敷地面積：1854.24㎡

建物構造：鉄骨造 地上4階建

竣工：2022年3月(予定)

Point 1

物流施設事業の第4号案件。

本物件は、東北自動車道浦和ICから2.2Kmに位置し、大消費地圏である東京都内をはじめとした関東全域へのアクセスが良好。

Point 2

大型車でも利用可能な手動オーバースライダーシャッターを4ヵ所設置、床形式は1mの高床式で、ドックレベラーを1台、エレベータを3基を装備し、荷物の積み降ろし作業も行いやすい仕様。



【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート渋谷松濤(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都渋谷区松濤

交通：JR山手線「渋谷」駅 徒歩11分
東京メトロ副都心・半蔵門・銀座線「渋谷」駅 徒歩11分
京王井の頭線「神泉」駅 徒歩5分

総戸数：8戸

建物構造：鉄筋コンクリート造3階建

竣工：2022年1月(予定)

Point 1

巨大ターミナル駅であり文化発信エリアでもある渋谷駅まで徒歩11分でありながら、穏やかで落ち着いたのある高級住宅街「松濤エリア」に位置しており、ハイグレードなライフスタイルが実現できる立地特性。

Point 2

当社最上位グレードの「ルネサンス プレミアムコート」シリーズ第2号物件。

ハンズフリーキーやタッチレスエレベーターによる非接触での移動や、スマホ対応式インターホン、床暖房など機能が充実。カウンター式キッチンには御影石を使用し、材質にもこだわった設計。



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：JR山手線他「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

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。



【マンション販売事業】(仮称)ルネサンスコート蒲田 リバーテラス(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都大田区東蒲田

交通：京急本線・京急空港線「京急蒲田」駅
徒歩5分

総戸数：20戸

建物構造：鉄筋コンクリート造5階建

竣工：2022年3月(予定)

Point 1

ターミナル駅の「品川」と「横浜」、そして「羽田空港」へのダイレクトアクセスが可能な京急本線「京急蒲田」駅から徒歩5分の距離にあり、通勤・通学等の利便性に優れた住環境の立地特性。

Point 2

南北2方向の道路に面し、開放的な間取りを採用。ハンズフリーキーやスマホ対応のインターホンを取り入れ、安全で快適な出入りが可能。

全戸バルコニー付きで、玄関にシューズインクローゼットのあるタイプや、部屋数が2つのタイプなど、バリエーション豊かなルーム設計。



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。