

第3四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長期化により経済活動への一部制限が続いたが、ワクチン接種の進展で、サービス業への支出の持ち直しや海外需要の回復などにより、企業業績に改善の動きがみられた。しかしながら、変異株による感染再拡大、原油等の資源価格高騰、円安を背景とした物価上昇等の影響により、先行きは不透明な状態。
- 不動産業界は、物件価格が高騰し開発用地の取得が厳しい中、良好な資金環境を背景に安定収益資産として、都心で利便性の高い資産運用型マンションや首都圏の物流施設の需要が底堅く推移。

業績トピックス

- [P/L] 流動化事業は、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の販売を行い、マンション事業では、都心部の高品質な資産運用型マンションの一棟販売を計画的に推進。
当第3四半期累計期間は、売上高11,896百万円(前年同四半期比34.0%増)、経常利益1,137百万円(同93.5%増)、四半期純利益971百万円(同100.4%増)と増収・増益。
- [B/S] 東京23区で好立地な事業用地を中心に仕入活動を積極的に行った結果、仕掛販売用不動産が前期末比で6,047百万円増加。また、自己資本は7,339百万円(前期末比529百万円増)となった。

経営トピックス

- 文京白山プロジェクトほか計13件の新規事業用地を取得。また、販売面では、契約済の資産運用型マンション7棟142戸の一括販売を予定通り引渡し完了。
- 令和4年4月の東京証券取引所の新市場区分において「スタンダード市場」を選択・決定。

貸借対照表

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3期	
	第3Q末	期末	第3Q末	前期末比
現金・預金	4,190	4,933	5,248	314
販売用不動産	3,890	8,731	● 4,522	△4,208
仕掛販売用不動産	11,456	5,961	● 12,008	6,047
その他	152	304	181	△123
流動資産合計	19,689	19,930	21,961	2,030
固定資産合計	1,837	1,531	1,466	△65
繰延資産合計	1	0	4	3
資産合計	21,527	21,462	23,431	1,969
工事未払金	38	100	319	219
借入金(短期・1年内)	8,536	8,862	● 6,319	△2,542
社債(1年内)	250	250	● 50	△200
その他	208	330	251	△79
流動負債合計	9,033	9,542	6,940	△2,602
社債	-	-	● 200	200
長期借入金	5,936	4,879	● 8,713	3,833
その他	229	230	238	8
固定負債合計	6,165	5,109	9,151	4,042
負債合計	15,199	14,652	16,092	1,439
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	5,345	5,834	6,368	534
その他	87	80	75	△4
純資産合計	6,328	6,810	7,339	529
負債純資産合計	21,527	21,462	23,431	1,969

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期3Q	増減額
流動化	3,064	2,502	△561
マンション販売	5,666	2,019	△3,647
戸建販売	-	-	-
合計	8,731	4,522	△4,208

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	21/3期	22/3期3Q	増減額
流動化	3,971	4,588	616
マンション販売	1,989	7,420	5,431
戸建販売	-	-	-
合計	5,961	12,008	6,047

●有利子負債残高

(単位:百万円)	21/3期	22/3期3Q	増減額
短期	9,112	6,369	△2,742
長期	4,879	8,913	4,033
合計	13,991	15,282	1,290

●自己資本

(単位:百万円)	21/3期	22/3期3Q	増減
自己資本	6,810	7,339	529

損益計算書

(単位:百万円)	2021/3期		2022/3期				
	第3Q		第3Q		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	8,879	100.0%	● 11,896	100.0%	3,017	34.0%	16,270
売上原価	7,116	80.1%	9,309	78.3%	2,192	30.8%	-
売上総利益	1,763	19.9%	2,587	21.7%	824	46.7%	-
販売管理費	951	10.7%	● 1,277	10.7%	326	34.3%	-
営業利益	811	9.1%	1,309	11.0%	497	61.4%	1,650
営業外収益	14	0.2%	12	0.1%	△2	△15.9%	-
営業外費用	238	2.7%	● 184	1.5%	△54	△22.8%	-
経常利益	588	6.6%	1,137	9.6%	549	93.5%	1,460
特別利益	9	0.1%	27	0.2%	18	209.9%	-
特別損失	-	-	30	0.3%	30	-	-
税引前利益	597	6.7%	1,135	9.5%	538	90.2%	-
法人税等	112	1.3%	163	1.4%	51	46.0%	-
四半期純利益	484	5.5%	971	8.2%	486	100.4%	1,270

●数量

	21/3期3Q	22/3期3Q	増減数
流動化	11件	11件	-
マンション販売	76戸	164戸	88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3Q	22/3期3Q	増減額
人件費	428	512	84
販売手数料	145	281	135
広告宣伝費	26	42	16
その他	351	441	90
合計	951	1,277	326

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	21/3期3Q	22/3期3Q	増減額
支払利息	179	179	△0
その他	58	4	△54
合計	238	184	△54

セグメント別売上高・営業利益

- 当第3四半期累計期間について、流動化事業は、当社の事業提案力を活かし積極的に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販売、マンション販売事業は、都心部を中心とした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11,896百万円(前年同四半期比34.0%増)、営業利益1,309百万円(同61.4%増)と増収・増益。

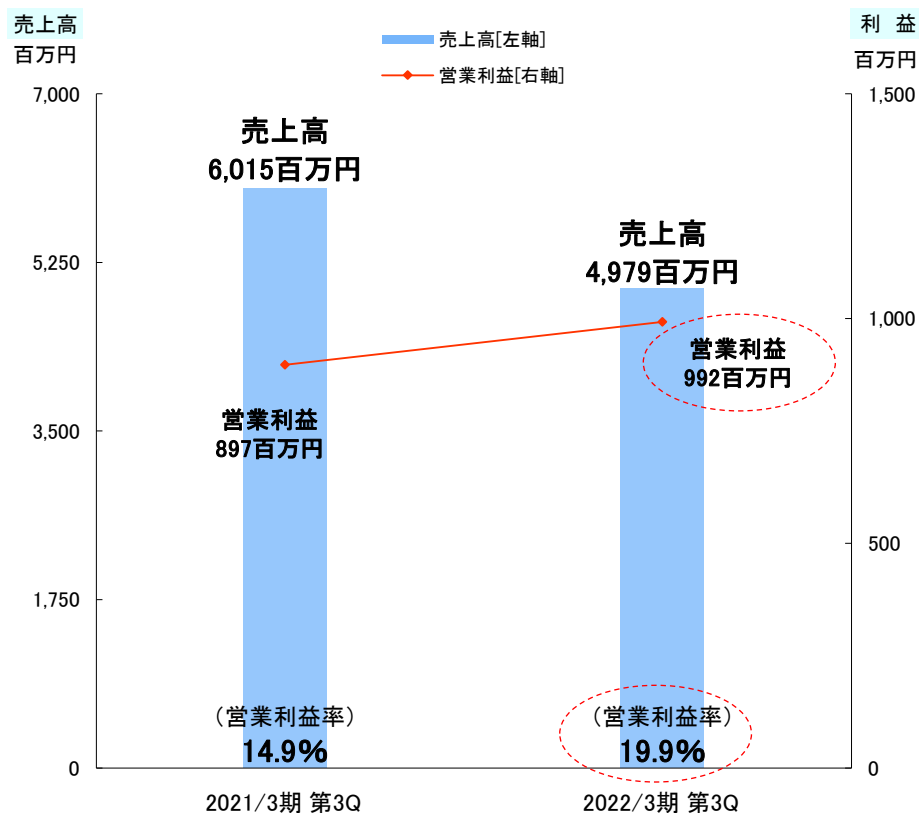
【売上高】		2021/3期		2022/3期			
		第3Q		第3Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
(単位:百万円)							
流動化事業	6,015	67.7%	4,979	41.9%	△1,035	△17.2%	
マンション販売事業	2,317	26.1%	6,867	57.7%	4,550	196.3%	
戸建販売事業	497	5.6%	-	-	△497	-	
その他	48	0.5%	48	0.4%	0	0.1%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	8,879	100.0%	11,896	100.0%	3,017	34.0%	

【営業利益】		2021/3期		2022/3期			
		第3Q		第3Q		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
(単位:百万円)							
流動化事業	897	14.9%	992	19.9%	95	10.7%	
マンション販売事業	240	10.4%	819	11.9%	579	240.7%	
戸建販売事業	72	14.6%	-	-	△72	-	
その他	15	32.2%	15	31.4%	△0	△2.6%	
消去又は全社	△414	-	△518	-	△103	-	
営業利益合計	811	9.1%	1,309	11.0%	497	61.4%	

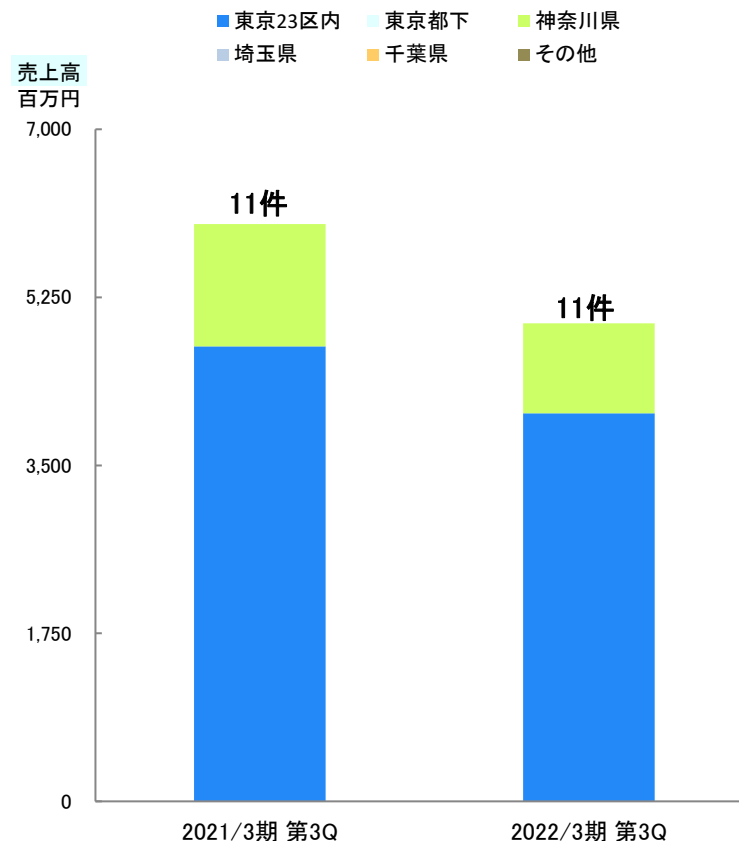
流動化事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、市場動向を見極めながら、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進捗させた結果、計11件の引渡しを実施。
- 高収益プロジェクトの販売などもあり、売上高4,979百万円(前年同四半期比17.2%減)、営業利益992百万円(同10.7%増)の増益。

第3四半期実績



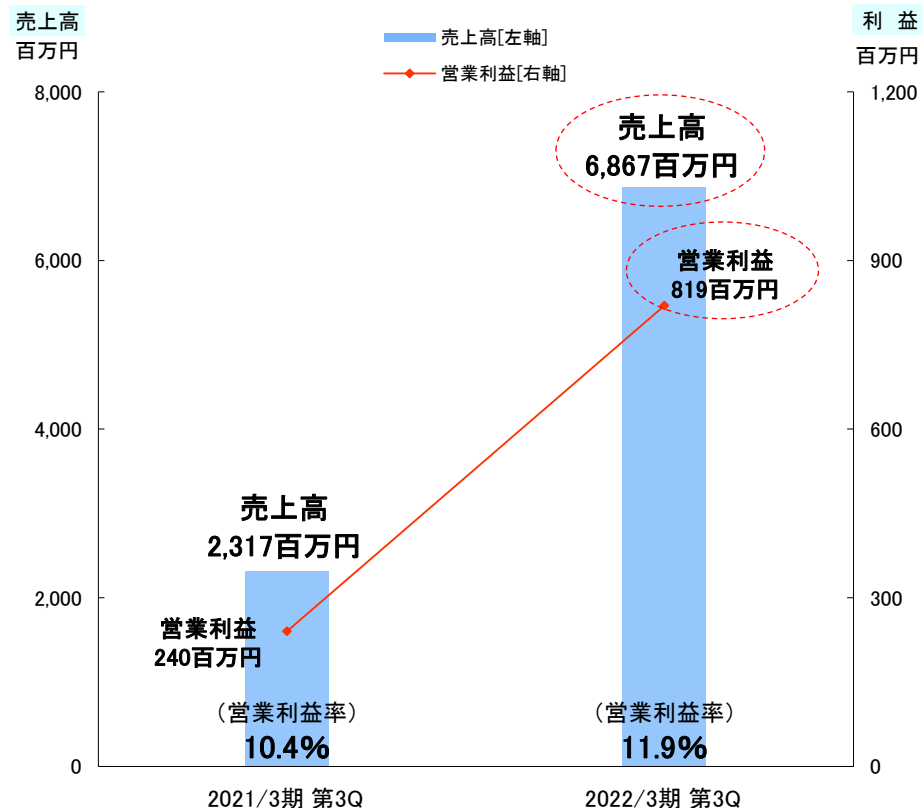
地域別売上高



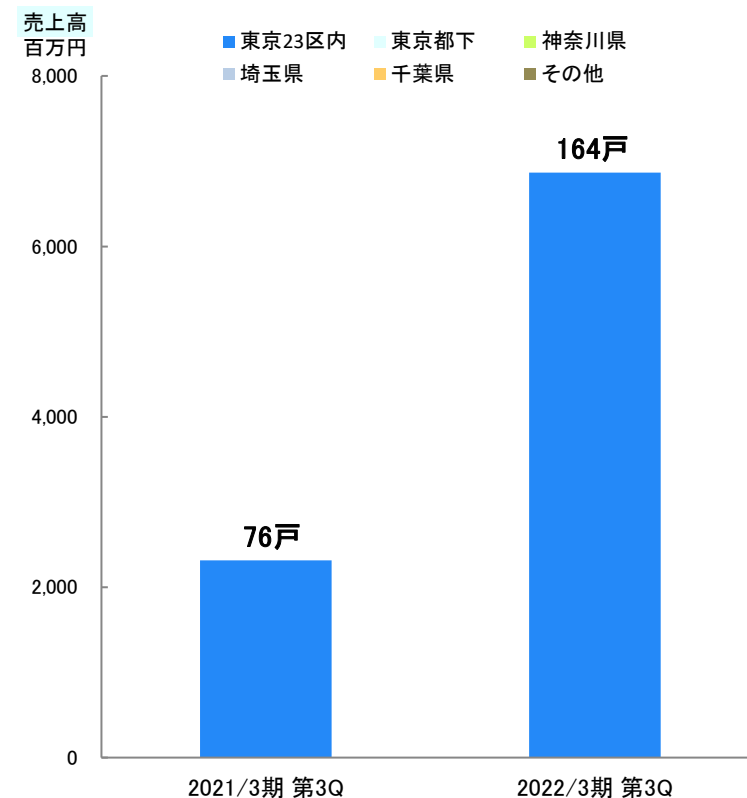
マンション販売事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、千代田区や港区などの都心部を中心とした高品質な資産運用型マンションの一棟販売および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6,867百万円(前年同四半期比196.3%増)、営業利益819百万円(同240.7%増)と増収・増益。

第3四半期実績



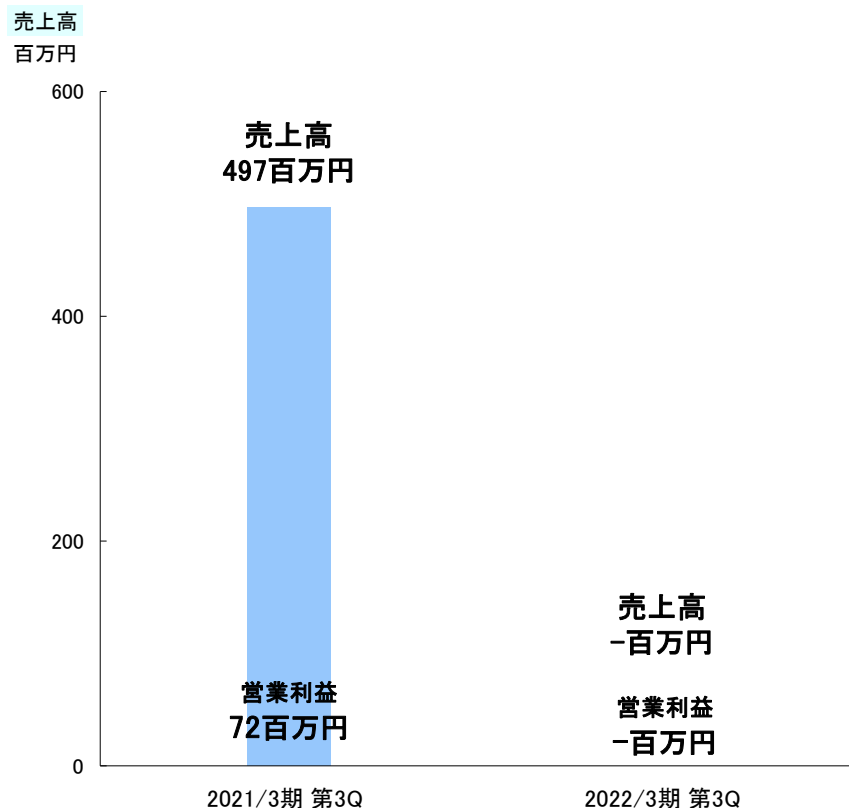
地域別売上高



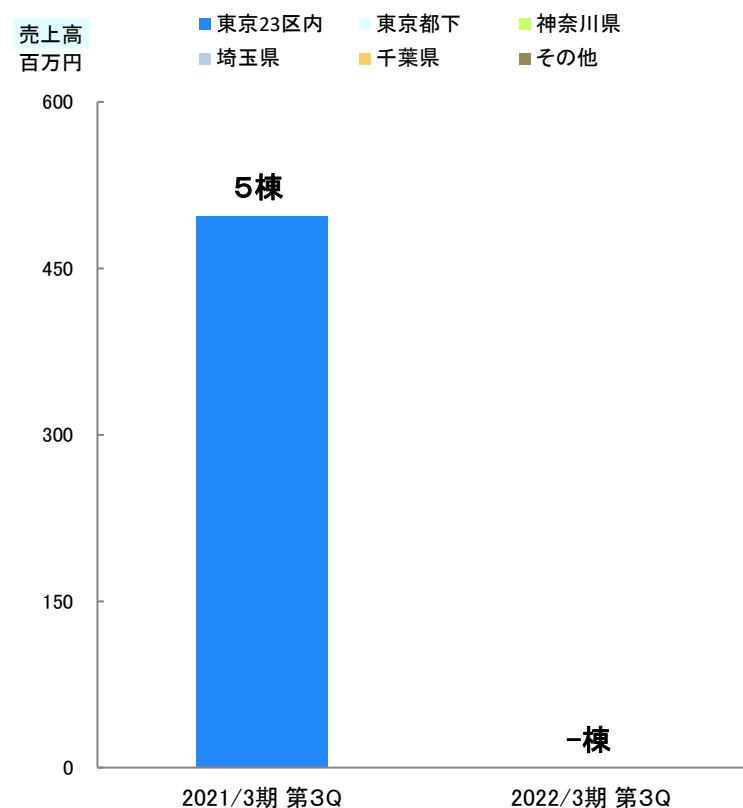
戸建販売事業の状況

- 当第3四半期累計期間は、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。

第3四半期実績



地域別売上高

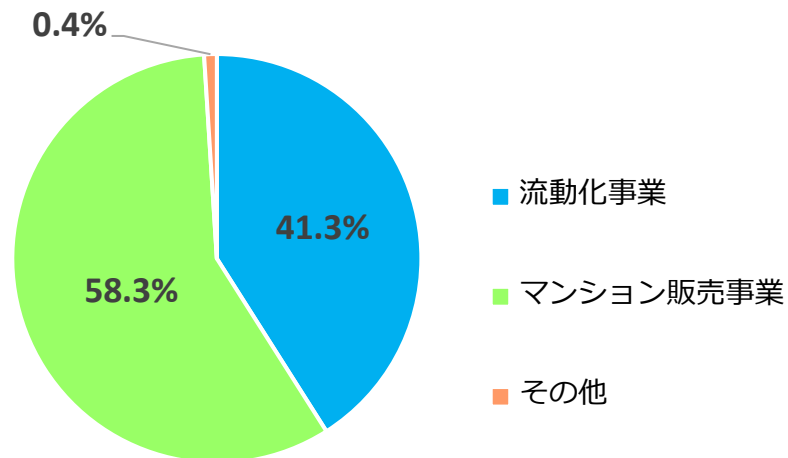


物件の仕入契約状況

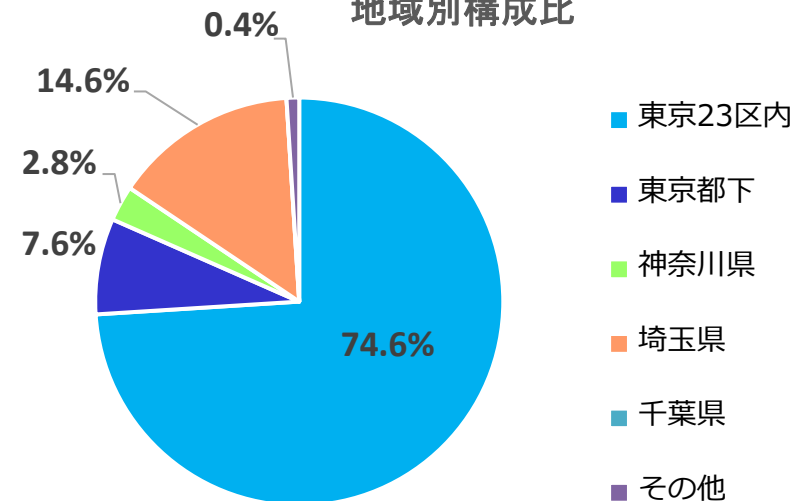
- 新型コロナウイルス感染症の影響や物件価格が高騰する中での営業活動となったが、良好な資金環境と堅調な需要を背景に、投資家の関心が高い「東京23区内で駅近の投資用マンション開発用地」を中心に、厳選した仕入活動を実施。
- 2021年12月末時点において計画売上高約335億円の仕入契約を締結済み。2021年9月末時点比で約57億円の増加。

計画売上高335億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



進行中プロジェクト

【流動化事業】(仮称)綾瀬プロジェクト(物流施設)

概要

所在地：神奈川県綾瀬市

交通：東名高速道路 綾瀬スマートインターチェンジより2.5Km

敷地面積：1898.01㎡

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3号案件。

本物件は、東名高速道路 綾瀬スマートインターチェンジから2.5Km、綾瀬工業団地内に位置し、大消費地である東京都、神奈川県の各地へのアクセスが良好。

Point 2

大型車でも利用可能な電動オーバースライダーシャッターを2カ所設置、床形式は約1mの高床式で天井高も5.5m以上、ドックレバー1台、エレベータ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】ルネサンスコート高田馬場(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都新宿区高田馬場

交通：JR山手線「高田馬場」駅 徒歩8分
東京メトロ東西線「高田馬場」駅 徒歩8分
西武新宿線「下落合」駅 徒歩5分

総戸数：28戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2022年7月(予定)

Point 1

早稲田大学をはじめとする複数の大学キャンパスがあり、若者が多く活気に溢れる街として人気の高田馬場駅から徒歩8分、「池袋」「新宿」「渋谷」にダイレクトアクセスも可能な利便性の高い立地特性。

Point 2

ハンズフリーキーやスマホ対応式インターホン、宅配ボックスや全戸バルコニー付きなど、安全で利便性の高い設備が充実。

1階にはトランクルーム4区画を配置。荷物の一時保管場所としての利用はもちろんのこと、用途に応じて柔軟に対応できる空間を完備。



進行中プロジェクト

【マンション販売事業】ルネサンスコート池袋WEST II（資産運用型マンション）

概要

所在地：東京都豊島区千早

交通：東京メトロ有楽町線、副都心線
「要町」駅 徒歩5分

西武池袋線「椎名町」駅 徒歩7分
JR山手線等「池袋」駅 徒歩14分

総戸数：15戸

建物構造：鉄筋コンクリート造4階建

竣工：2022年5月（予定）

Point 1

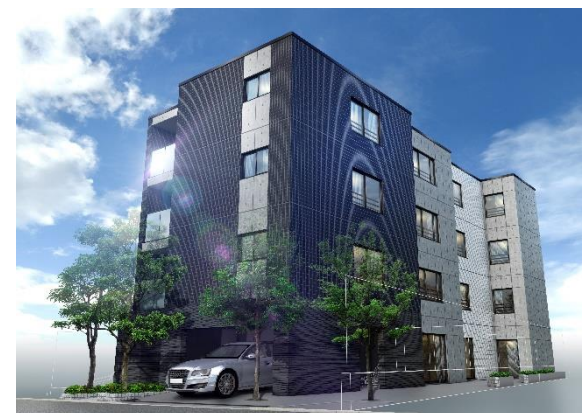
オフィス、学校、デパート、飲食店が軒を連ねるターミナル駅の池袋駅から1駅の「要町」駅まで徒歩5分、池袋駅からも徒歩圏内にある立地特性。

落ち着いた雰囲気のある住宅街にありながら、池袋駅周辺の大型商業施設が生活圏となる、利便性が高く、オンオフ問わず充実した住環境。

Point 2

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し、居室は2面採光やワイドスパンを採用した快適な設備仕様。

またエントランスアプローチには、近隣の閑静な雰囲気に合わせたシンボルツリーを設置。



【マンション販売事業】ルネサンスコート両国（資産運用型マンション）

概要

所在地：東京都墨田区石原

交通：都営大江戸線「両国」駅 徒歩9分
都営浅草線、都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩10分

都営浅草線、東京メトロ銀座線他
「浅草」駅 徒歩12分

総戸数：17戸

建物構造：鉄筋コンクリート造7階建

竣工：2021年9月

Point 1

東京駅まで4Km圏にあり、巨大ターミナル駅の新宿駅にもダイレクトアクセスが可能、オンオフ問わず利便性に優れた立地特性。

両国国技館や隅田川花火会場も近く、1年を通じて江戸情緒が感じられるエリア。

Point 2

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、安全で快適な設備仕様。

全戸バルコニー付きで、最上階は1フロア1邸、ルーフトバルコニー付きのプレミアム住戸を採用するなど、バリエーション豊かな住戸プランを採用。



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3四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。