

変わること、変わらないこと。



2023年3月期第1四半期決算説明資料

2022年8月5日(金) 株式会社新日本建物



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への感染リスクはあるものの、ワクチン接種の進展等により行動制限が解除され、旅行業やサービス業などの個人消費が回復を見せ始めた。一方、急激な円安やウクライナ情勢の影響、新型コロナウイルス感染症の再拡大など、先行きは不透明。
- 不動産業界は、土地や建築コストは高止まりの傾向にあるが、低金利下での良好な資金調達環境により、国内外の投資家の投資意欲は依然として高い。収益不動産市場や物流施設への需要は底堅く推移。オフィス市場は、事務所集約や縮小など今後の動向に注意が必要。

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の企画・販売を計画的に実施、マンション販売事業は、都内で駅近の事業用地の取得を積極的に進めつつ、第2四半期に予定している前期で売却契約済みの資産運用型マンションの引渡しに向けて準備を行った結果、売上高829百万円(前期比79.9%減)、経常利益△263百万円(同158.1%減)、四半期純利益△293百万円(同166.0%減)を計上。
- [B/S] 事業用地の取得が予定通り進捗したことにより、仕掛販売用不動産が11,020百万円となり前期末比で781百万円増加。

経営トピックス

- 2022年6月28日の取締役会にて、近藤 学(こんどう まなぶ)が代表取締役社長に就任。
- 当第1四半期会計期間より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、より適切な経営情報の開示を行うため、報告セグメントの記載方法を変更。
- 1株あたり22円の配当を実施。

貸借対照表

(単位:百万円)	2022/3期		2023/3期	
	第1Q末	期末	第1Q末	増減額
現金・預金	4,636	7,029	5,499	△1,530
販売用不動産	8,682	1,724	● 2,093	369
仕掛販売用不動産	6,913	10,238	● 11,020	781
その他	368	152	453	300
流動資産合計	20,600	19,145	19,067	△78
固定資産合計	1,796	1,270	1,227	△43
繰延資産合計	0	3	3	△0
資産合計	22,397	20,419	20,297	△121
工事未払金	170	296	318	21
借入金(短期・1年内)	8,015	4,423	● 4,038	△385
社債(1年内)	250	50	● 50	-
その他	295	467	362	△105
流動負債合計	8,731	5,237	4,768	△469
社債	-	200	● 175	△25
長期借入金	6,591	7,157	● 8,333	1,176
その他	238	211	147	△64
固定負債合計	6,830	7,568	8,656	1,087
負債合計	15,561	12,806	13,424	618
資本金	854	854	854	-
資本剰余金	40	40	40	-
利益剰余金	5,840	6,632	5,900	△731
その他	99	84	● 76	△8
純資産合計	6,835	7,612	6,872	△739
負債純資産合計	22,397	20,419	20,297	△121

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期1Q	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	1,724	2,093	369
合計	1,724	2,093	369

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期1Q	増減額
流動化	2,942	2,303	△639
マンション販売	7,296	8,716	1,420
合計	10,238	11,020	781

●有利子負債残高

(単位:百万円)	22/3期	23/3期1Q	増減額
短期	4,473	4,088	△385
長期	7,357	8,508	1,151
合計	11,831	12,597	766

●自己資本比率

	22/3期	23/3期1Q	ポイント
自己資本比率	37.3%	33.9%	△3.4

損益計算書

(単位:百万円)	2022/3期		2023/3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	4,134	100.0%	● 829	100.0%	△3,305	△79.9%	21,260
売上原価	3,179	76.9%	723	87.2%	△2,456	△77.3%	-
売上総利益	955	23.1%	106	12.8%	△848	△88.8%	-
販売管理費	444	10.7%	● 323	39.0%	△120	△27.2%	-
営業利益	510	12.4%	△217	△26.2%	△727	△142.5%	1,950
営業外収益	3	0.1%	1	0.1%	△2	△73.3%	-
営業外費用	60	1.5%	● 47	5.7%	△12	△21.4%	-
経常利益	454	11.0%	△263	△31.8%	△717	△158.1%	1,710
特別利益	1	0.0%	-	-	△1	△100.0	-
特別損失	-	-	-	-	-	-	-
税引前利益	455	11.0%	△263	△31.8%	△718	△157.9%	-
法人税等	10	0.3%	29	3.6%	19	189.3%	-
四半期純利益	444	10.8%	△293	△35.4%	△738	△166.0%	1,470

●数量

	22/3期1Q	23/3期1Q	増減数
流動化	6件	3件	△3件
マンション販売	14戸	0戸	△14戸

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	22/3期1Q	23/3期1Q	増減額
人件費	143	219	75
販売手数料	142	-	△142
広告宣伝費	21	10	△10
その他	136	93	△43
合計	444	323	△120

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	22/3期1Q	23/3期1Q	増減額
支払利息	59	47	△12
その他	0	0	△0
合計	60	47	△12

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を計画的に実施し、前期で売却締結済みの資産運用型マンションの引渡しは当初の予定通り第2四半期で実施となった結果、売上高829百万円(前年同四半期比79.9%減)、営業利益△217百万円(同142.5%減)を計上。
- なお、前期に売却契約締結済みの資産運用型マンションの引渡しは第2四半期に実施予定。

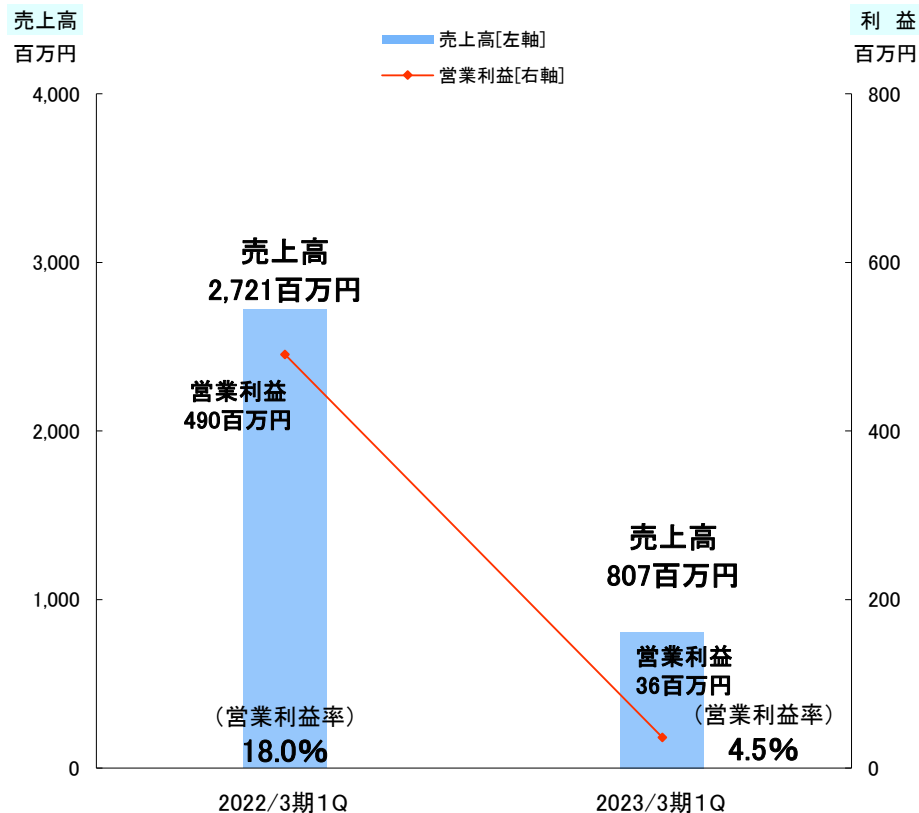
【売上高】 (単位:百万円)		2022/3期		2023/3期			
		第1Q		第1Q		前年同四半期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	2,721	65.8%	807	97.3%	△1,914	△70.3%	
マンション販売事業	1,396	33.8%	6	0.8%	△1,390	△99.5%	
アセットホールディング事業	17	0.4%	16	1.9%	△1	△5.9%	
その他	0	0.0%	0	0.0%	0	181.1%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	4,134	100.0%	829	100.0%	△3,305	△79.9%	

【営業利益】 (単位:百万円)		2022/3期		2023/3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	18.0%	36	4.5%	△454	△92.6%	
マンション販売事業	174	12.5%	△56	△892.1%	△230	△132.4%	
アセットホールディング事業	5	32.3%	5	32.5%	△0	△5.4%	
その他	0	98.8%	0	100.0%	0	184.6%	
消去又は全社	△159	-	△202	-	△42	-	
営業利益合計	510	12.4%	△217	△26.2%	△727	△142.5%	

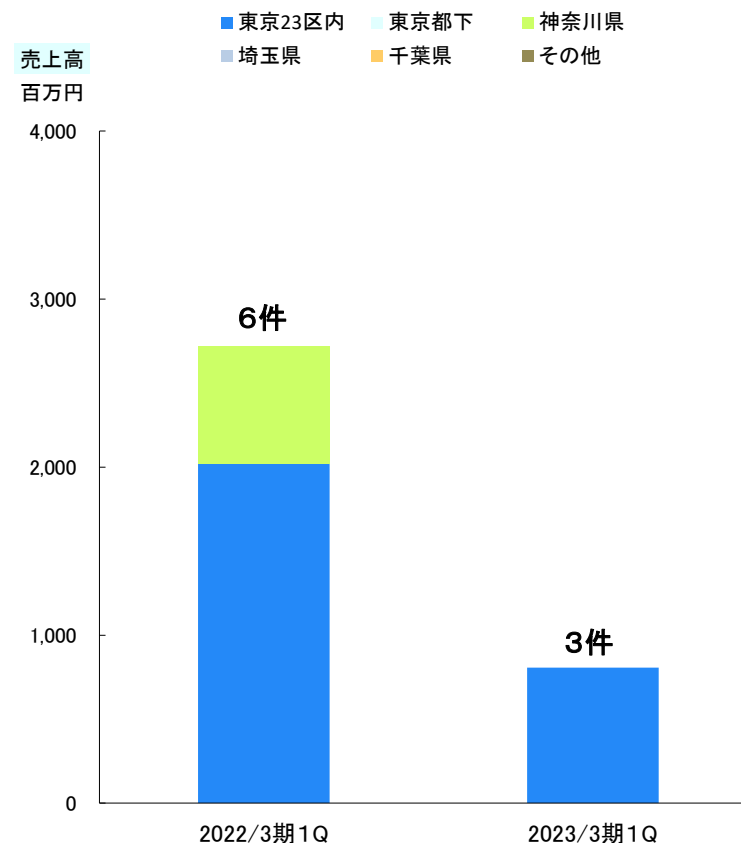
流動化事業の状況

- 主に東京23区において、都内の他デベロッパー向け開発用地の仕入活動を積極的に行い、市況を見ながら販売活動を計画的に行い、計3件の引渡しを実施。
- その結果、売上高807百万円(前期比70.3%減)、営業利益36百万円(同92.6%減)を計上。

当期実績



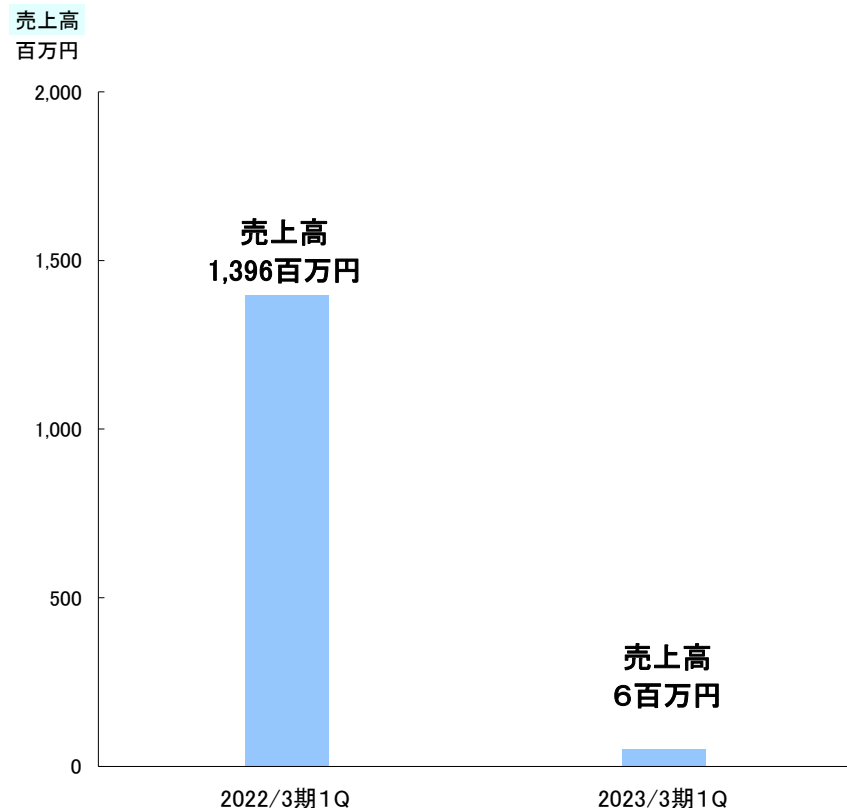
地域別売上高



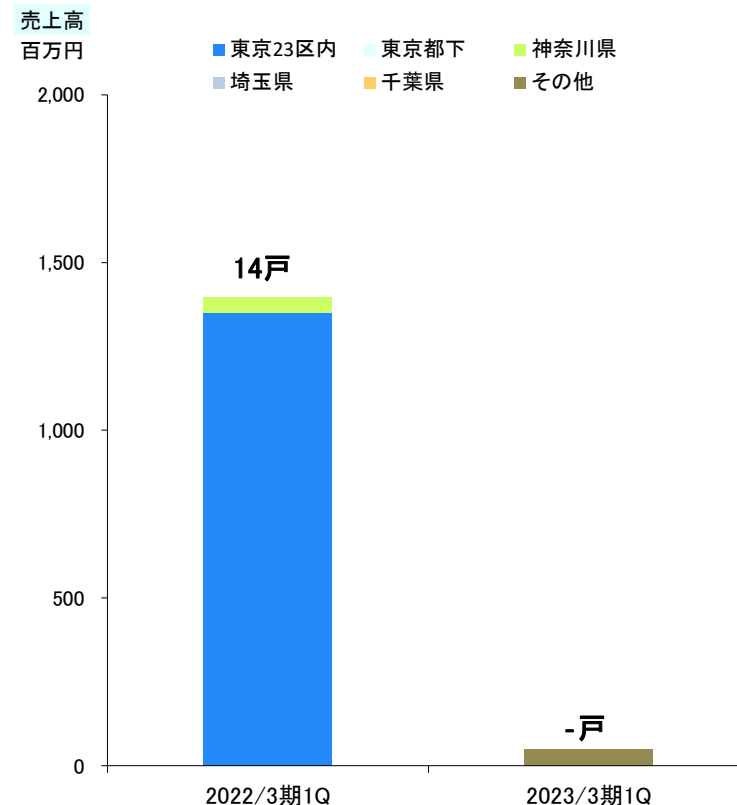
マンション販売事業の状況

- 当期は、前期に売却契約済みの資産運用型マンションの引渡しを、第2四半期に実施予定していることから、物件の引渡しはなかったが、引渡しの準備を進めつつ、都心で駅近のマンション事業用地の仕入活動を積極的に取り組み、また建設中の販売用不動産が進捗した結果、売上高6百万円(前期比99.5%減)、営業利益△56百万円(同132.4%減)となった。

当期実績



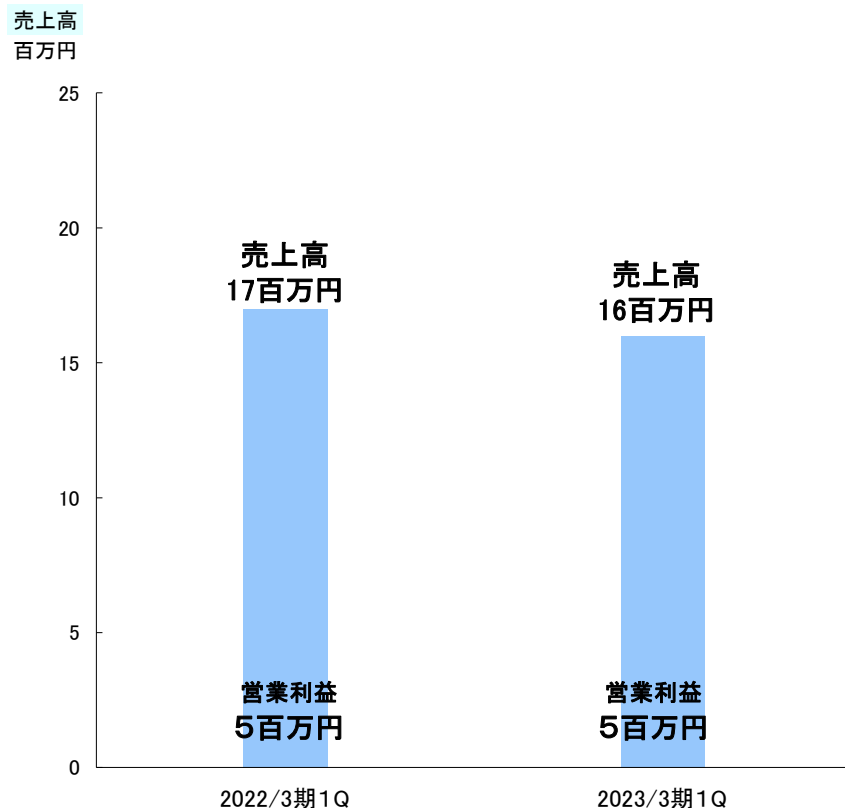
地域別売上高



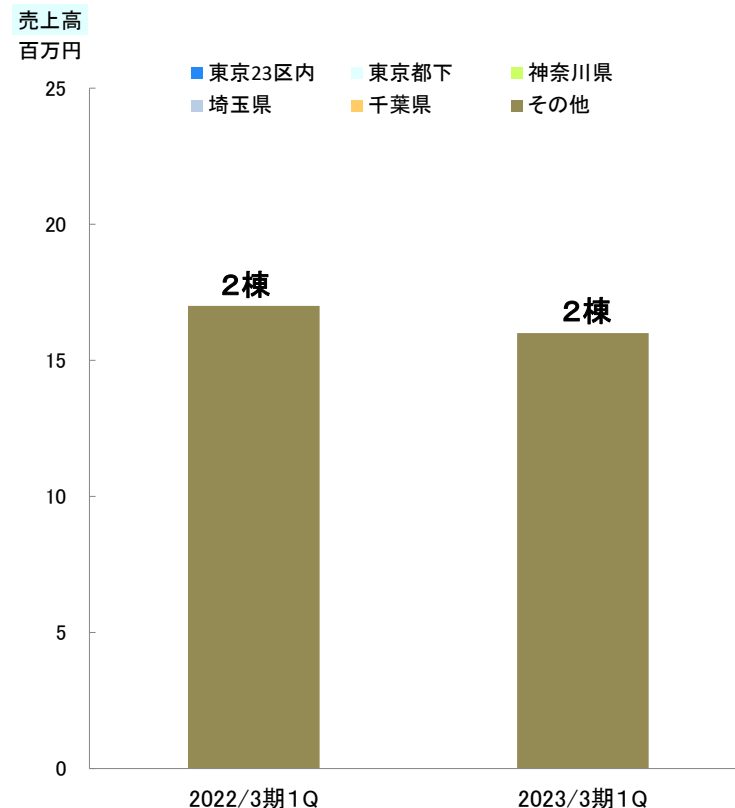
アセットホールディング事業の状況

- 当第1四半期会計期間より、経営資源の配分・経営管理体制等の実態を踏まえ、従来報告セグメントとしていた「戸建販売事業」を「その他」へ含めるとともに、「その他」に含まれていた「アセットホールディング事業」を報告セグメントとして記載する方法に変更。
- 所有する2棟の賃貸用不動産の運営を継続した結果、売上高16百万円(前期比5.9%減)、営業利益5百万円(同5.4%減)を計上。

当期実績



地域別売上高

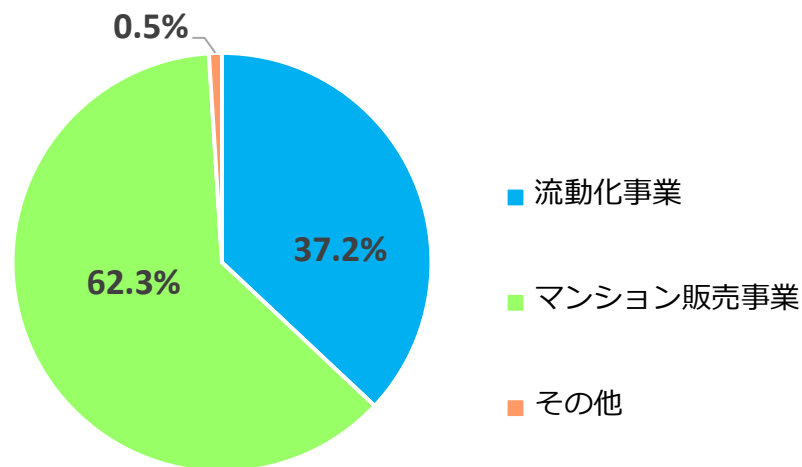


物件の仕入契約状況

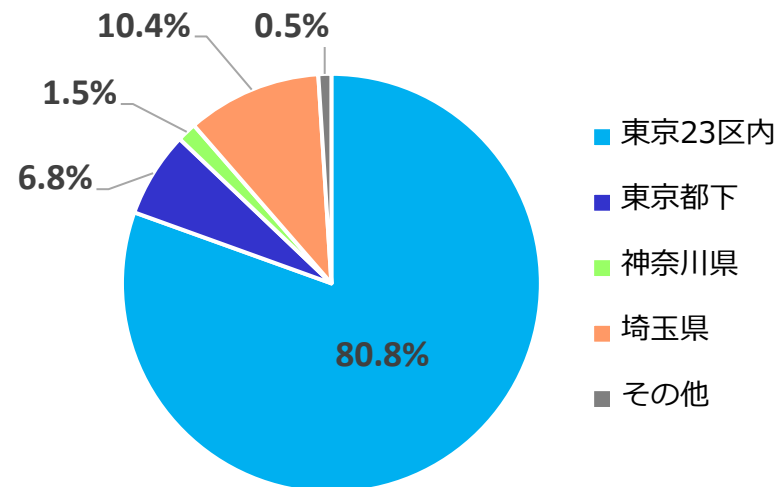
- 堅調な東京23区の不動産需要を背景に、投資家の関心が高い「東京23区内で駅近の投資用マンション用地」を中心として、得意とする事業企画力・用地取得力を活かした仕入活動を実施。
- 前期に売却契約締結済みの資産運用型マンションの一括引渡しが第2四半期に控えており、更なる仕入契約高の確保に向けて、事業用地の仕入活動を強化。
- 2022年6月末時点の仕入契約高は、2022年3月末時点より約64億円増加し、約372億円の仕入契約を締結済み。(内、既販売契約残高約169億円)

仕入契約高372億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



進行中プロジェクト

【マンション販売事業】ルネサンスコート本所吾妻橋(資産運用型マンション)



概要

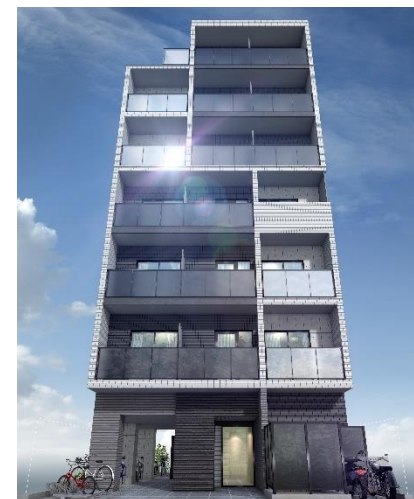
所在地 : 東京都墨田区東駒形
交通 : 都営浅草線「本所吾妻橋」駅 徒歩3分
 東京メトロ半蔵門線「押上」駅 徒歩9分
 東武スカイツリーライン
 「とうきょうスカイツリー」駅 徒歩6分
総戸数 : 18戸
建物構造 : 鉄筋コンクリート造 地上7階建
竣工 : 2022年8月(予定)

Point 1

都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩3分、東京メトロ半蔵門線や東武スカイツリーラインなど、複数路線が利用可能。観光エリアで人気の浅草が生活圏にあり、目の前に迫る「東京スカイツリー」や大型商業施設「東京ソラマチ」も近隣にあるなど、観光・商業の賑わいが楽しめる立地特性。

Point 2

ハンズフリーキーや非接触型エレベータなど、衛生面に配慮した設備を完備。また、スマホ対応インターホン、Wi-Fi設備、駐輪場など利便性の高い設備も設置。一部住戸にはルーフバルコニーがあり、東京スカイツリーや花火大会など、墨田区の景色が眺望できる仕様。



【マンション販売事業】ルネサンスコート世田谷若林(資産運用型マンション)



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4分
 東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩3分
総戸数 : 38戸
建物構造 : 鉄筋コンクリート造 地上4階建
竣工 : 2022年9月(予定)

Point 1

東急世田谷線「若林」駅から徒歩4分に位置し、三軒茶屋駅から渋谷駅まで約5分でアクセスが可能。周辺には四季折々の彩りを楽しめる「烏山川緑道」、「若林公園」があり、交通利便性を享受しながらも彩りある暮らしを謳歌できる立地特性。

Point 2

ハンズフリーキーやスマホ対応インターホンを備え、非接触でスマートなライフスタイルが可能。ガーデニングなど四季折々の変化が楽しむことができる専用庭付き住戸を完備。敷地内には、駐輪場と3台分の駐車場を設置。



お問合せ先

IR担当部門： 管理本部 経営企画部

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、2023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。