

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、全国旅行支援の実施等、サービス需要の本格化による個人消費の持ち直しが、景気の緩やかな回復を牽引。一方、ウクライナ情勢の長期化によるエネルギー価格の高騰や、原材料・物流費の高騰による物価上昇が依然として景気の下振れリスクとなり、今後の動向に留意が必要。
- 不動産業界は、土地や建築コストの高止まりが続いているが、投資家による不動産投資への意欲は強く、都心のオフィスビルや資産運用型マンションの需要は底堅く推移。オフィス市場については、都心オフィスの空室率は小幅な低下が続いているが、景気の下振れリスクもあり今後の賃料の動向には注意が必要。

業績トピックス

- [P/L] 流動化事業においては、他デベロッパー向けマンション開発用地の販売を着実に実施。マンション販売事業においては、東京23区の資産運用型マンションの一棟販売を計画通り実施。結果、売上高15,169百万円、経常利益1,158百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益769百万円を計上。
- [B/S] 販売用不動産6,010百万円、仕掛販売用不動産11,578百万円に積み増し。計画売上高約440億円の仕入契約を締結済み。

経営トピックス

- 2022年10月14日に資産運用型マンション10物件の一括売却契約を締結。
- 資産運用型マンション『ルネサンスコート東中野』が、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の最高評価である5つ星を取得。マンション開発において、資産価値と地球環境保全の両立を推進。

連結貸借対照表

(単位:百万円)	(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算
	第3Q末	期末	第3Q末
現金・預金	5,248	7,029	5,552
販売用不動産	4,522	1,724	● 6,010
仕掛販売用不動産	12,008	10,238	● 11,578
その他	181	152	914
流動資産合計	21,961	19,145	24,056
固定資産合計	1,466	1,270	1,690
繰延資産合計	4	3	3
資産合計	23,431	20,419	25,749
工事未払金	319	296	456
借入金(短期・1年内)	6,319	4,423	● 6,825
社債(1年内)	50	50	● 50
その他	251	467	783
流動負債合計	6,940	5,237	8,115
社債	200	200	● 150
長期借入金	8,713	7,157	● 9,147
その他	238	211	183
固定負債合計	9,151	7,568	9,481
負債合計	16,092	12,806	17,597
資本金	854	854	854
資本剰余金	40	40	49
利益剰余金	6,368	6,632	6,979
その他	75	84	● 105
非支配株主持分	-	-	163
純資産合計	7,339	7,612	8,152
負債純資産合計	23,431	20,419	25,749

● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算	23/3期 連結決算 第3Q末
流動化	-	-
マンション販売	1,724	6,010
合計	1,724	6,010

● 仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算	23/3期 連結決算 第3Q末
流動化	2,942	4,931
マンション販売	7,296	6,647
合計	10,238	11,578

● 有利子負債残高

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算	23/3期 連結決算 第3Q末
短期	4,473	6,875
長期	7,357	9,297
合計	11,831	16,173

● 自己資本比率

	(参考)22/3期 単体決算	23/3期 連結決算 第3Q末
自己資本比率	37.3%	31.0%

(単位:百万円)	(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算		
	第3Q		第3Q		通期
	実績	構成比	実績	構成比	計画
売上高	11,896	100.0%	● 15,169	100.0%	25,220
売上原価	9,309	78.3%	12,249	80.8%	-
売上総利益	2,587	21.7%	2,919	19.2%	-
販売管理費	1,277	10.7%	● 1,623	10.7%	-
営業利益	1,309	11.0%	1,296	8.5%	2,170
営業外収益	12	0.1%	38	0.3%	-
営業外費用	184	1.5%	● 176	1.2%	-
経常利益	1,137	9.6%	1,158	7.6%	2,020
特別利益	27	0.2%	-	-	-
特別損失	30	0.3%	97	0.6%	-
税引前利益	1,135	9.5%	1,061	7.0%	-
法人税等	163	1.4%	291	1.9%	-
四半期純利益	971	8.2%	769	5.1%	-
非支配株主に帰属する 四半期純利益	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	-	-	769	5.1%	1,550

●数量

	(参考)22/3期 単体決算 第3Q	23/3期 連結決算 第3Q
流動化	11件	11件
マンション販売	164戸	162戸

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第3Q	23/3期 連結決算 第3Q
人件費	512	712
販売手数料	281	315
広告宣伝費	42	98
その他	441	496
合計	1,277	1,623

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第3Q	23/3期 連結決算 第3Q
支払利息	179	175
その他	4	0
合計	184	176

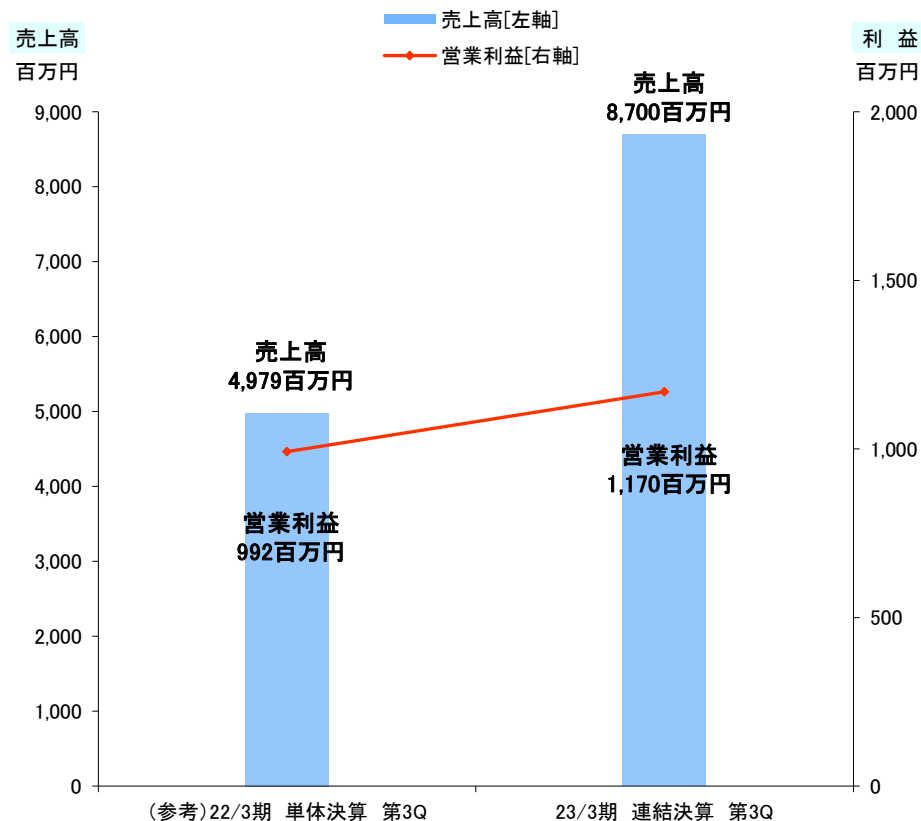
- 当第3四半期は、用地の仕入企画力や事業提案力を活かし、他デベロッパー向け開発用地の販売を着実に積み上げ、また、前期に売却契約締結済みの資産運用型マンションの引き渡しを予定通り行った結果、売上高15,169百万円、営業利益1,296百万円を計上。

【売上高】 (単位:百万円)		(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算	
		第3Q		第3Q	
		実績	構成比	実績	構成比
流動化事業	4,979	41.9%	8,700	57.4%	
マンション販売事業	6,867	57.7%	6,421	42.3%	
アセットホールディング事業	48	0.4%	47	0.3%	
その他	0	0.0%	0	0.0%	
消去又は全社	-	-	-	-	
売上高合計	11,896	100.0%	15,169	100.0%	

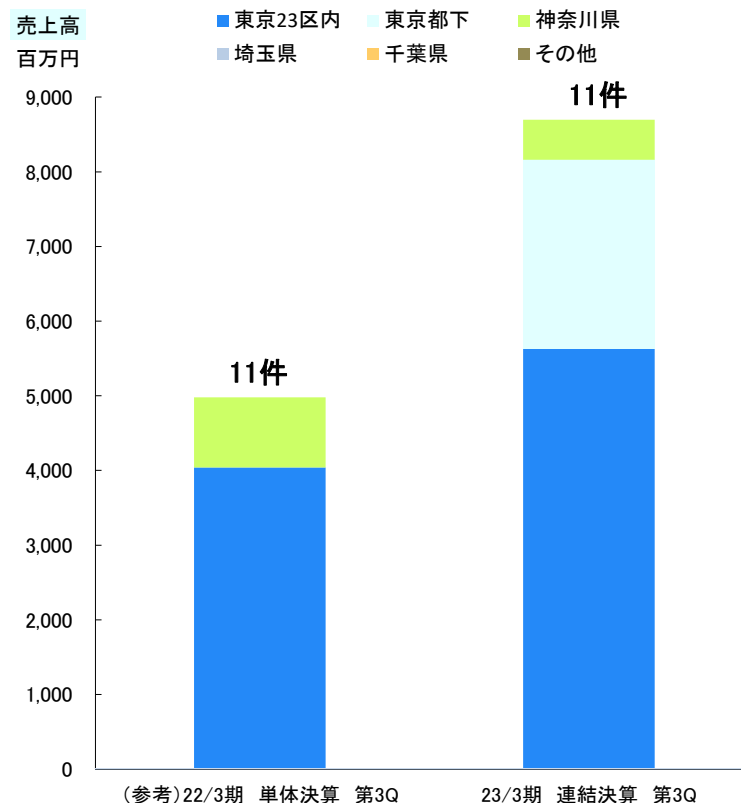
【営業利益】 (単位:百万円)		(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算	
		第3Q		第3Q	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率
流動化事業	992	19.9%	1,170	13.5%	
マンション販売事業	819	11.9%	847	13.2%	
アセットホールディング事業	14	30.8%	15	32.4%	
その他	0	97.7%	0	98.3%	
消去又は全社	△518	-	△737	-	
営業利益合計	1,309	11.0%	1,296	8.5%	

- 主に東京23区の物件を中心に仕入れが順調に進捗。
- 他デベロッパー向けマンション開発用地の販売活動を着実に積み上げ、合計で11件の引渡しを実施。
- 結果、売上高8,700百万円、営業利益1,170百万円を計上。

第3四半期実績

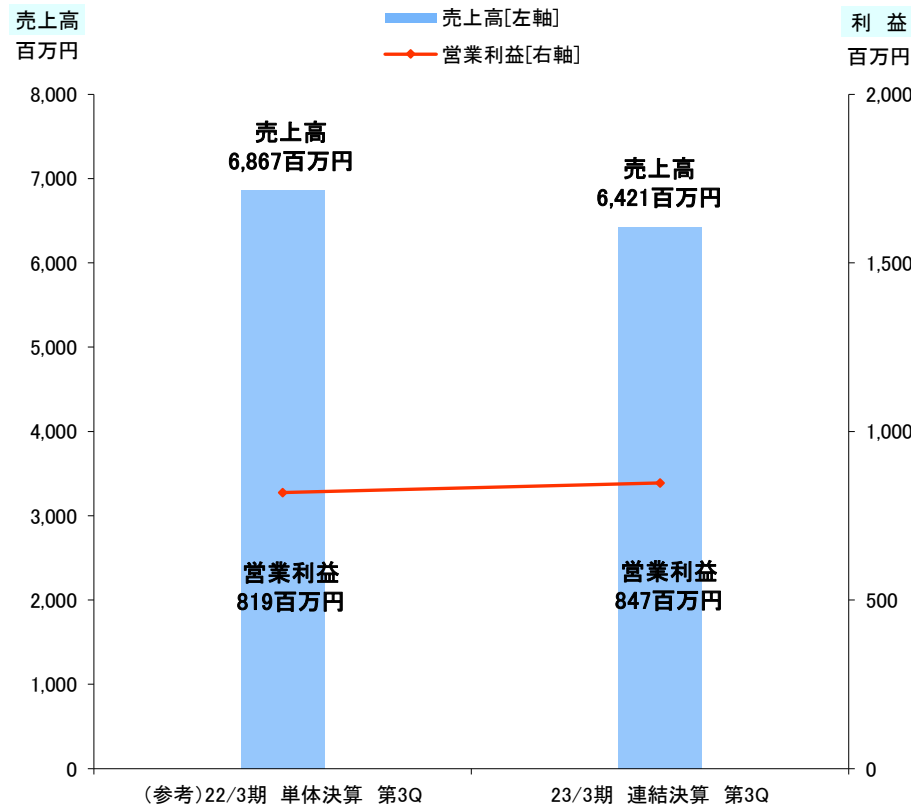


地域別売上高

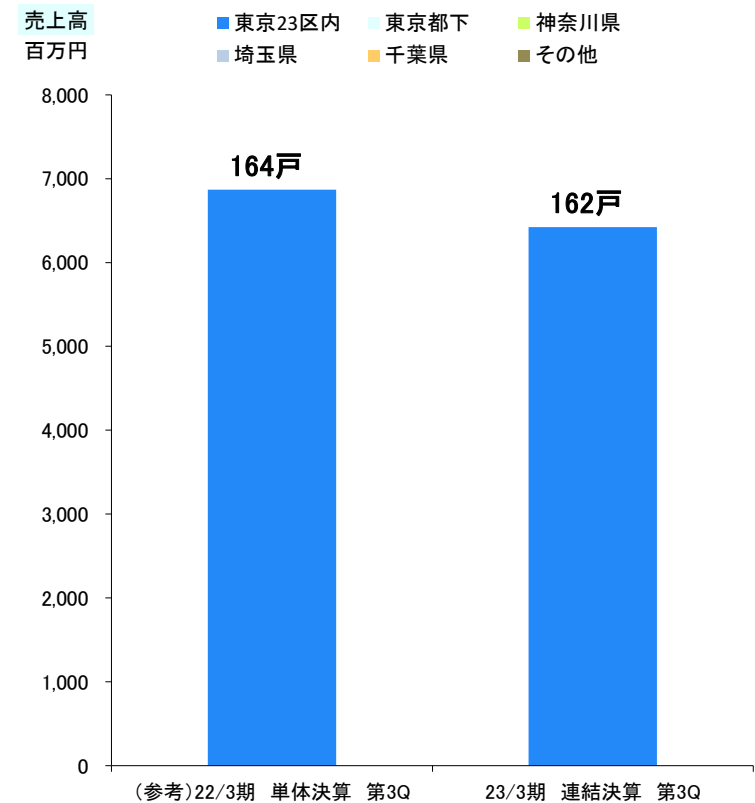


- 東京23区の駅近で利便性の高い資産運用型マンションの引渡しを計画通り行い、合計で162戸の引渡しを実施。
- 結果、売上高6,421百万円、営業利益847百万円を計上。

第3四半期実績

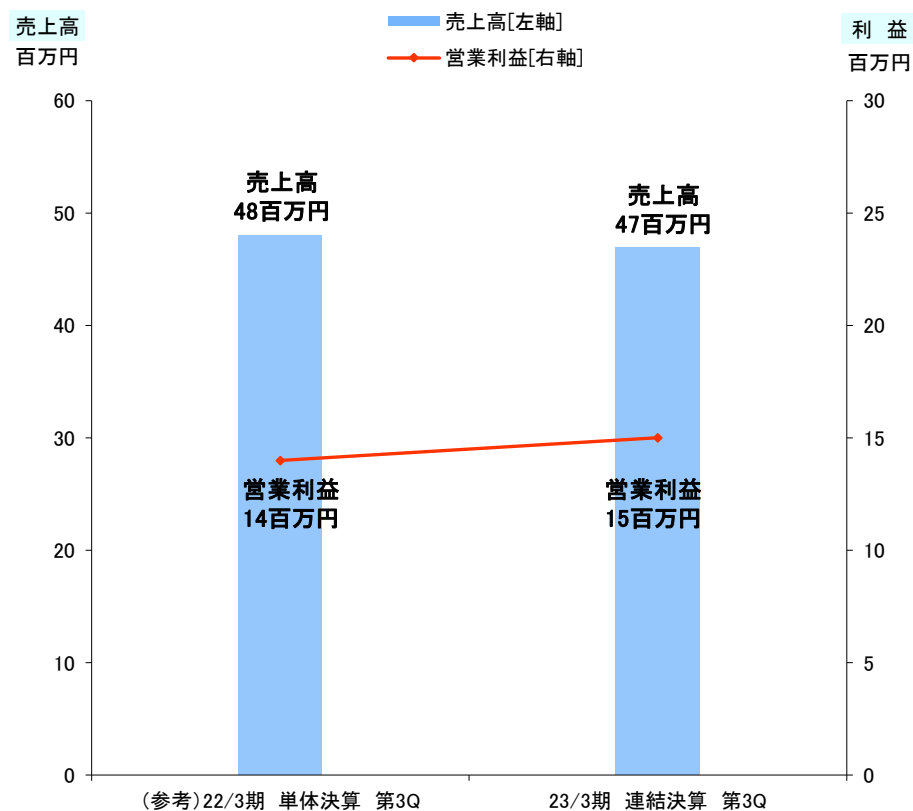


地域別売上高

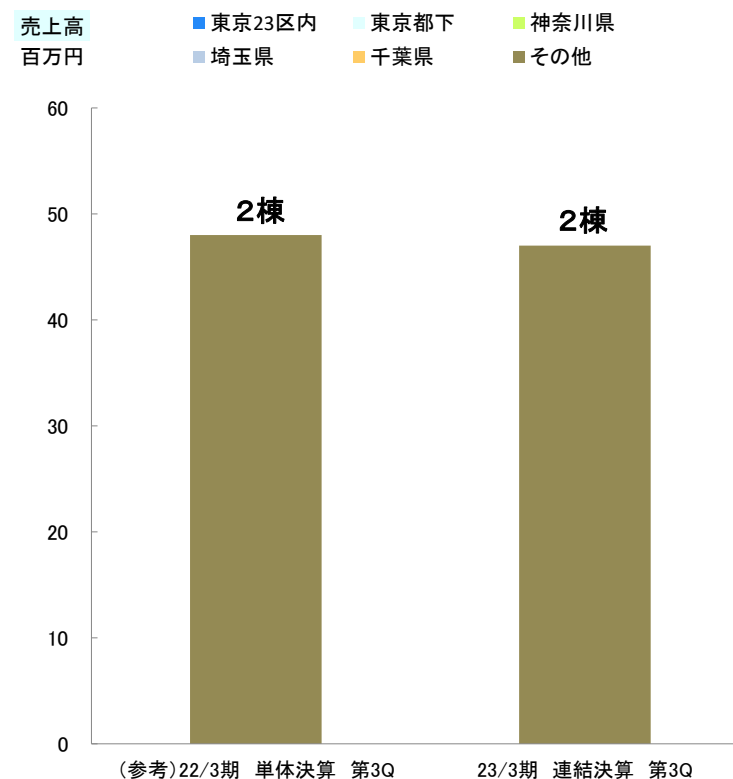


■ 所有する2棟の賃貸用不動産を運営。結果、売上高47百万円、営業利益15百万円を計上。

第3四半期実績



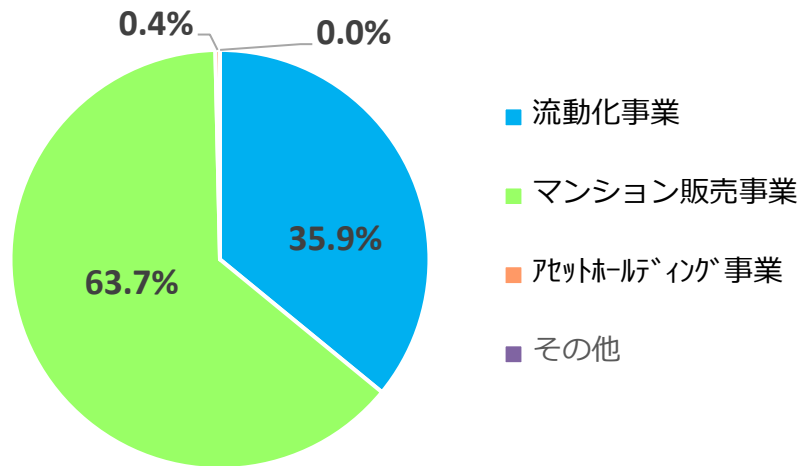
地域別売上高



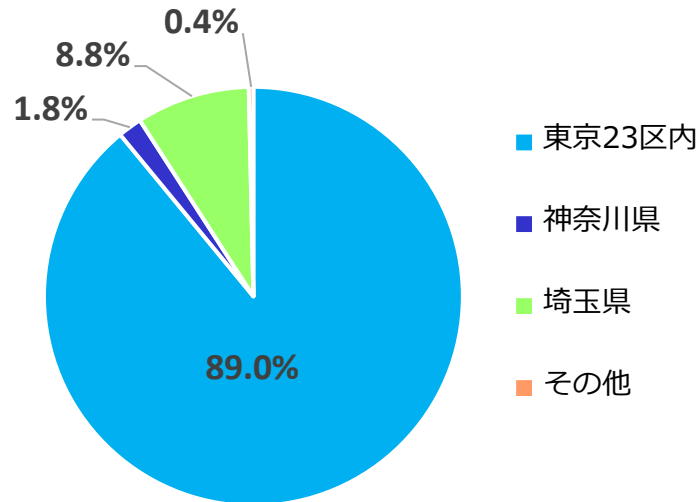
- 第2四半期に引き続き、東京23区の駅近で利便性の高い資産運用型マンション用地を中心として、得意とする事業企画力・用地取得力を活かし、仕入活動を実施。
- 第3四半期末時点において、計画売上高約440億円の仕入契約を締結済み。
(第2四半期末比50億円の増加)

計画売上高440億円の概況

セグメント別構成比



地域別構成比



【流動化事業】SNL入間(物流施設)

成約済み

概要

所在地： 埼玉県入間市宮寺字宮ノ台

交通： 圏央道 入間ICより1.4km

敷地面積： 6,240.05㎡

建物構造： 鉄骨造 4階建

延べ床面積： 12,422.89㎡

竣工： 2023年4月(予定)

Point 1

本物件は、1都4県に連絡している圏央道の入間ICから1.4kmに位置しており、かつ、南関東の物流の大動脈である国道16号への接続が容易。関東全域へのアクセスが良好。

Point 2

施設の南北両側に車両出入口と10t用4t用それぞれのバースを設置。手動オーバースライダー10基、荷物エレベーター2基、ドックレベラー2基等、荷物の積み下ろし作業を円滑にする設備を多数搭載。



【マンション販売事業】ルネサンスコート築地(資産運用型マンション)

成約済み

概要

所在地： 東京都中央区築地

交通： 東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩5分
都営大江戸線「築地市場」駅 徒歩6分

総戸数： 28戸

建物構造： 鉄筋コンクリート造 10階建

竣工： 2022年11月

Point 1

日本有数の繁華街である銀座エリアや観光名所である築地本願寺、歌舞伎座等が徒歩圏内にある立地特性。さらに、築地市場跡地では大規模な再開発が予定されており、街の飛躍的な発展が期待されているエリア。

Point 2

立地特性を活かし、1階には店舗スペースを設置。全住戸に南東向きのバルコニーが付いており、暮らしの快適さを実現。また、オートロック、Wi-Fi設備、宅配ロッカーの他、ハンズフリーキーも搭載し、衛生面・利便性にも配慮した設計。



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/



本資料は、2023年3月期第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。