

 **新日本建物**

2023年3月期決算説明資料

2023年5月15日(月) 株式会社新日本建物



Stock Code : 8893

SHIN NIHON TATEMONO

環境トピックス

- 国内経済は、対面型サービスを中心とした個人消費の増加や、インバウンド需要の回復など、新型コロナウイルス感染症の影響から回復基調にある。一方、ウクライナ情勢の長期化や世界的な金融引き締め、円安の進行は依然として景気の下振れリスクとなっており、予断を許さない状況が続いている。
- 不動産投資市場では投資額が前年を下回り、新築マンション市場ではマンション価格が上昇し、供給戸数が2年ぶりに減少する事業環境の中、当社においては、東京23区を中心に開発用地の企画・販売及び資産運用型マンションの販売が順調に進捗。

業績トピックス

- [P/L] 流動化事業は、東京23区を中心に他デベロッパー向け開発用地の企画・販売を実施、マンション販売事業は、都心部の高品質な資産運用型マンションの一棟販売ならびに複数棟一括販売が順調に推移。売上高21,105百万円(前期比8.4%増)、経常利益1,815百万円(同19.8%増)、当期純利益1,886百万円(同52.6%増)と増収・増益。
- [B/S] 棚卸資産前期比+5,144百万円の17,108百万円。都心好立地の物件を着実に積み上げ。

経営トピックス

- 子会社の株式会社エール株式を全て売却。株式売却益340百万円を特別利益に計上。
- 1株当たりの配当額30円(8円増配)予定。

貸借対照表

(単位:百万円)	2022/3期		2023/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減額
現金・預金	7,029	34.4%	6,920	26.3%	△109
販売用不動産	1,724	8.4%	● 3,212	12.2%	1,487
仕掛販売用不動産	10,238	50.1%	● 13,895	52.8%	3,656
その他	152	0.7%	538	2.0%	385
流動資産合計	19,145	93.8%	24,565	93.4%	5,420
固定資産合計	1,270	6.2%	1,744	6.6%	473
繰延資産合計	3	0.0%	2	0.0%	△0
資産合計	20,419	100.0%	26,313	100.0%	5,893
工事未払金	296	1.5%	391	1.5%	94
借入金(短期・1年内)	4,423	21.7%	● 6,509	24.7%	2,086
社債(1年内)	50	0.2%	● 50	0.2%	-
その他	467	2.3%	1,464	5.6%	997
流動負債合計	5,237	25.7%	8,416	32.0%	3,178
社債	200	1.0%	● 150	0.6%	△50
長期借入金	7,157	35.1%	● 8,455	32.1%	1,298
その他	211	1.0%	194	0.7%	△16
固定負債合計	7,568	37.1%	8,800	33.4%	1,231
負債合計	12,806	62.7%	17,216	65.4%	4,409
資本金	854	4.2%	854	3.2%	-
資本剰余金	40	0.2%	40	0.2%	-
利益剰余金	6,632	32.5%	8,080	30.7%	1,448
その他	84	0.4%	119	0.5%	35
純資産合計	7,612	37.3%	9,096	34.6%	1,483
負債純資産合計	20,419	100.0%	26,313	100.0%	5,893

●販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
流動化	-	-	-
マンション販売	1,724	3,212	1,487
合計	1,724	3,212	1,487

●仕掛販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
流動化	2,942	6,056	3,113
マンション販売	7,296	7,839	542
合計	10,238	13,895	3,656

●有利子負債残高

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
短期	4,473	6,559	2,086
長期	7,357	8,605	1,248
合計	11,831	15,165	3,334

●自己資本

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
自己資本	7,612	9,096	1,483

(単位:百万円)	2022/3期		2023/3期			
	通期		通期		前年同期比	
	実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
売上高	19,468	100.0%	● 21,105	100%	1,637	8.4%
売上原価	15,798	81.1%	17,148	81.3%	1,350	8.5%
売上総利益	3,669	18.9%	3,956	18.7%	286	7.8%
販売管理費	1,935	9.9%	● 1,954	9.3%	18	0.9%
営業利益	1,734	8.9%	2,002	9.5%	268	15.5%
営業外収益	29	0.2%	55	0.3%	25	84.4%
営業外費用	248	1.3%	● 241	1.1%	△7	△2.8%
経常利益	1,515	7.8%	1,815	8.6%	300	19.8%
特別利益	27	0.1%	340	1.6%	312	1118.8%
特別損失	136	0.7%	52	0.2%	△83	△61.5%
税引前利益	1,406	7.2%	2,103	10.0%	696	49.5%
法人税等	215	1.1%	294	1.4%	79	36.8%
法人税等調整額	△45	△0.2%	△77	△0.4%	△32	△73.0%
当期純利益	1,236	6.3%	1,886	8.9%	650	52.6%

●数量

	22/3期	23/3期	増減数
流動化	16件	16件	-
マンション販売	221戸	318戸	97戸

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
人件費	692	756	63
販売手数料	596	324	△271
広告宣伝費	51	104	52
その他	595	768	173
合計	1,935	1,954	18

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	22/3期	23/3期	増減額
支払利息	244	239	△4
その他	4	2	△2
合計	248	241	△7

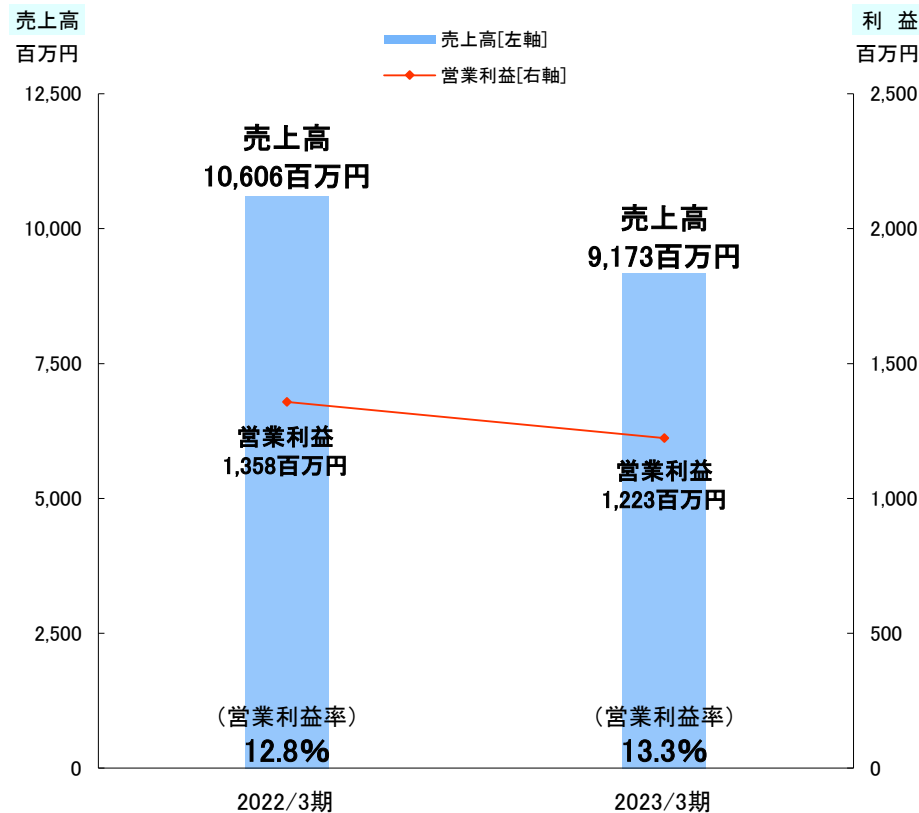
- 事業提案力を活かした他デベロッパー向け開発用地の販売や、東京23区の駅近で高品質な資産運用型マンションの販売が好調に推移。
- 売上高21,105百万円(前期比8.4%増)、営業利益2,002百万円(同15.5%増)と増収・増益を達成。

【売上高】 (単位:百万円)		2022/3期		2023/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		実績	構成比	実績	構成比	増減額	増減率
流動化事業	10,606	54.5%	9,173	43.5%	△1,433	△13.5%	
マンション販売事業	8,797	45.2%	11,847	56.1%	3,050	34.7%	
アセットホールディング事業	63	0.3%	62	0.3%	△1	△1.9%	
その他の事業	0	0.0%	20	0.1%	20	4,467.6%	
消去又は全社	-	-	-	-	-	-	
売上高合計	19,468	100.0%	21,105	100%	1,637	8.4%	

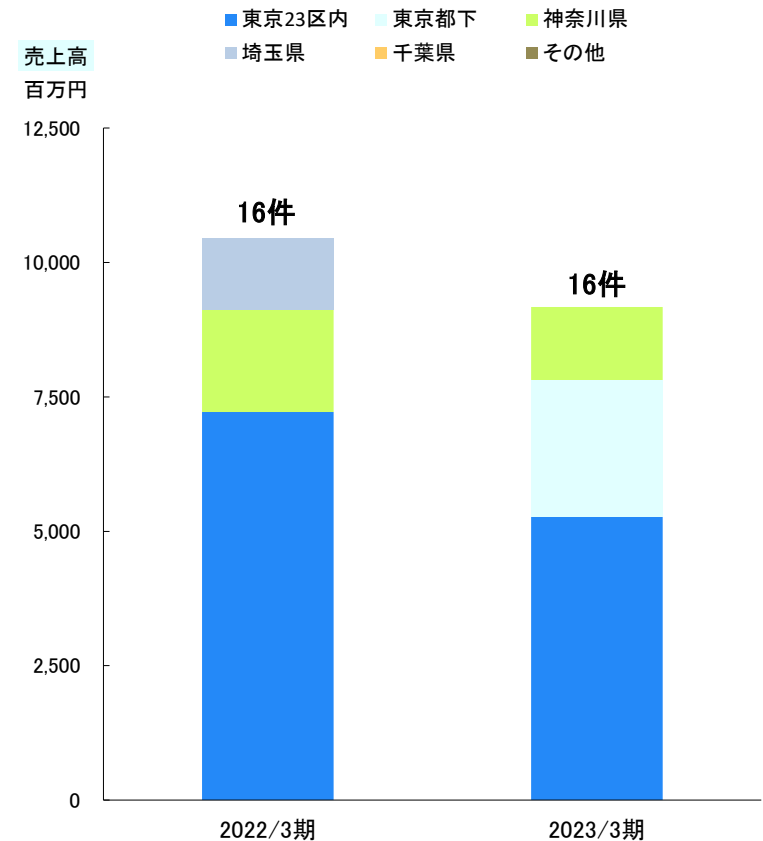
【営業利益】 (単位:百万円)		2022/3期		2023/3期			
		通期		通期		前年同期比	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率	増減額	増減率
流動化事業	1,358	12.8%	1,223	13.3%	△134	△9.9%	
マンション販売事業	1,072	12.2%	1,654	14.0%	582	54.3%	
アセットホールディング事業	19	30.9%	20	32.7%	0	3.7%	
その他の事業	0	98.1%	11	52.7%	10	2,352.5%	
消去又は全社	△716	-	△907	-	△190	-	
営業利益合計	1,734	8.9%	2,002	9.5%	268	15.5%	

- 東京23区を中心に他デベロッパー向け開発用地の仕入・販売が好調に推移。「六本木プロジェクト」(東京都港区)や、「御茶ノ水プロジェクト」(東京都文京区)、「中河原プロジェクト」(東京都府中市)等、合計16件の引渡しを実施。
- 売上高9,173百万円(前期比13.5%減)、営業利益1,223百万円(同9.9%減)を計上。

当期実績

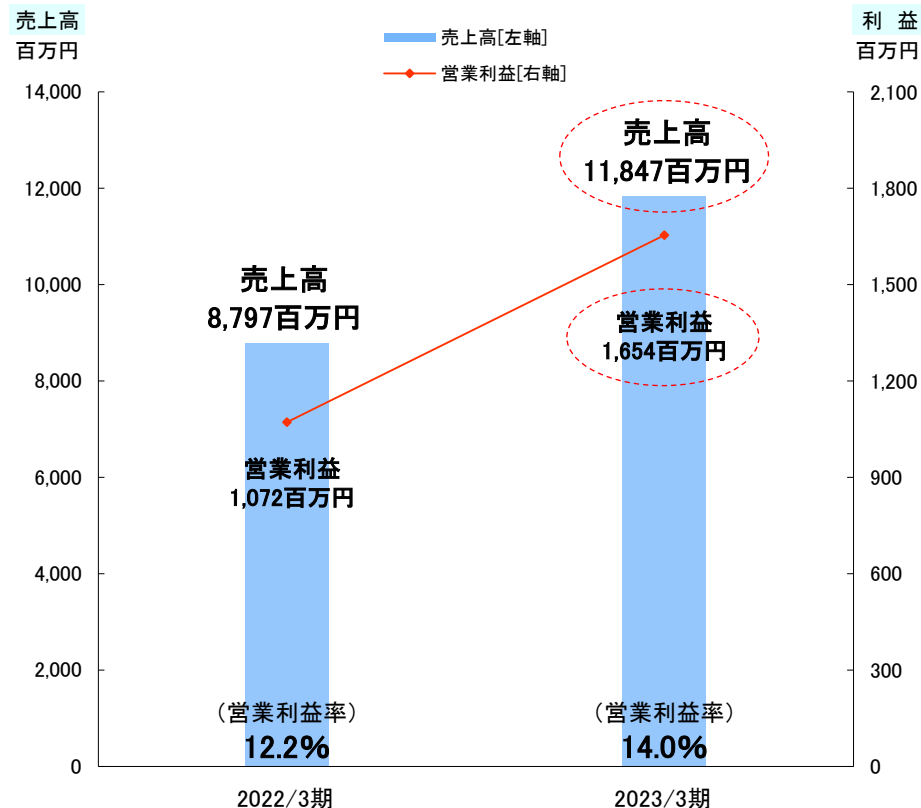


地域別売上高

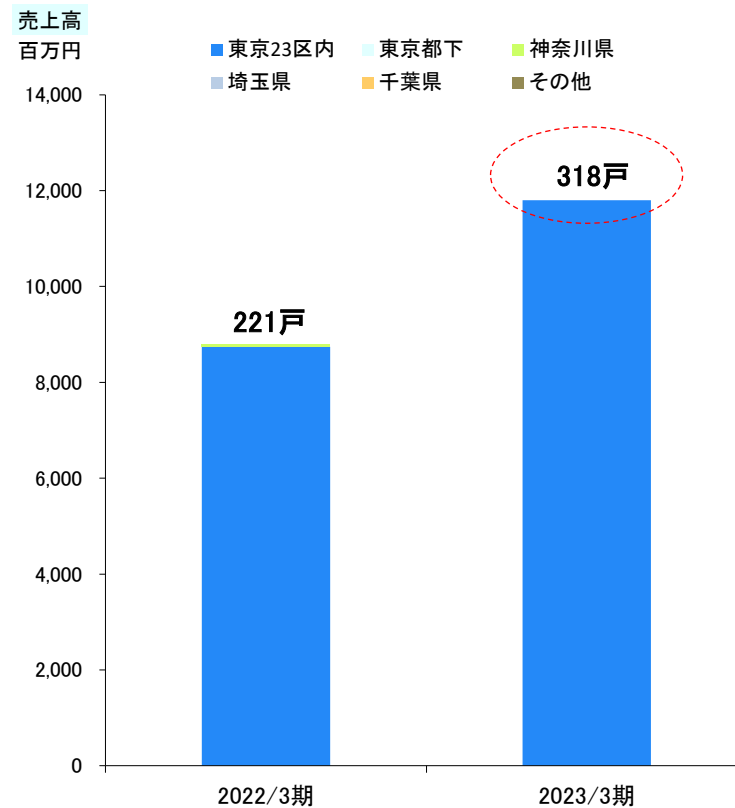


- 渋谷区や中央区、新宿区等の都心部を中心としたエリアにおいて、当社最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズをはじめ、高品質な資産運用型マンションの一棟販売および複数棟一括販売を行い、合計14棟318戸の引渡しを実施。
- 売上高11,847百万円(前期比34.7%増)、営業利益1,654百万円(同54.3%増)と増収・増益。

当期実績



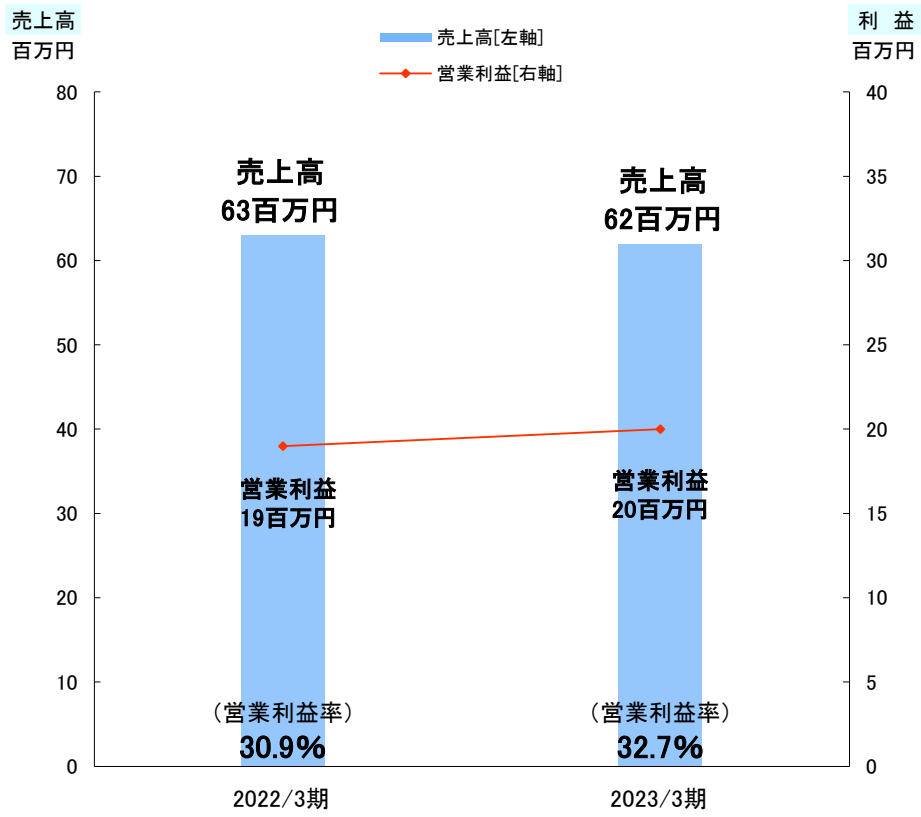
地域別売上高



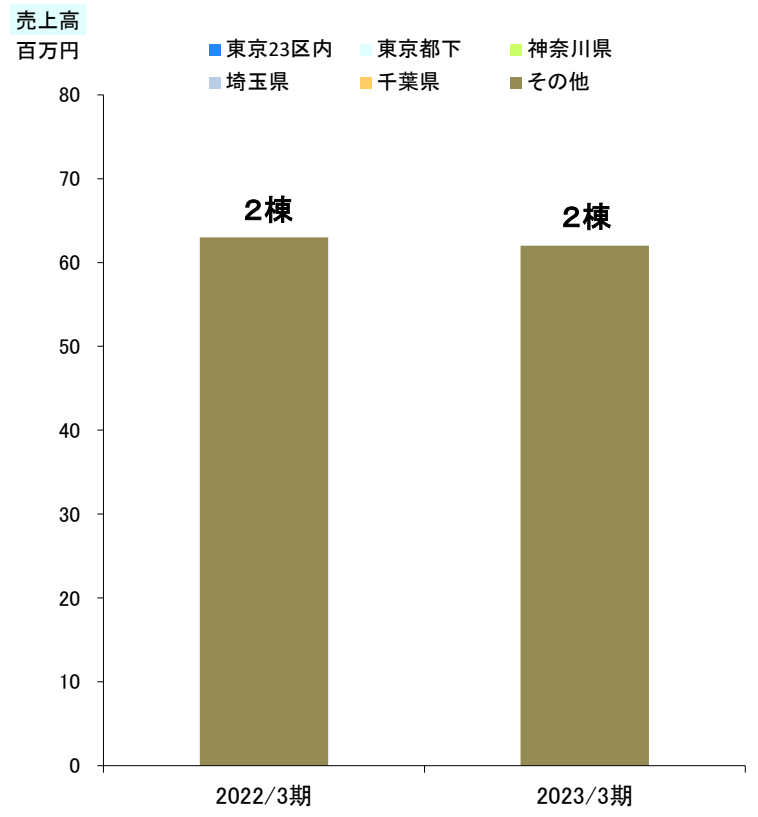
アセットホールディング事業の状況

- 所有する2棟の賃貸用不動産を運営。
- 売上高62百万円、営業利益20百万円を計上。

当期実績



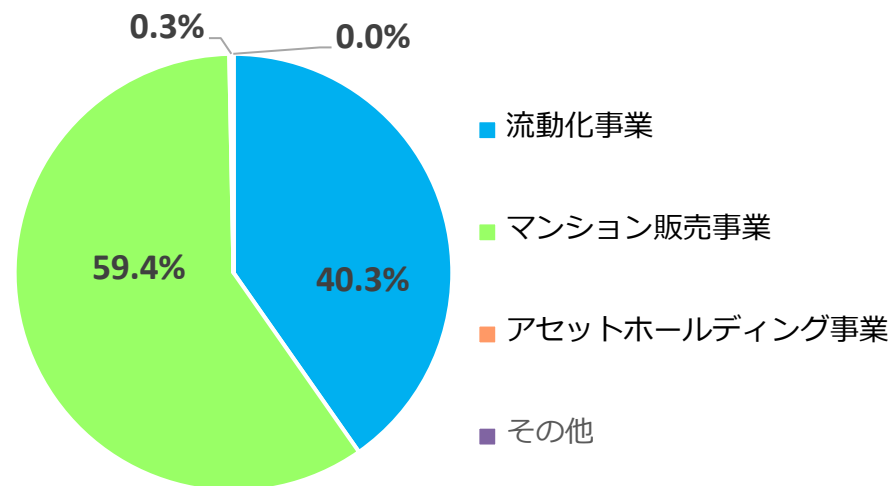
地域別売上高



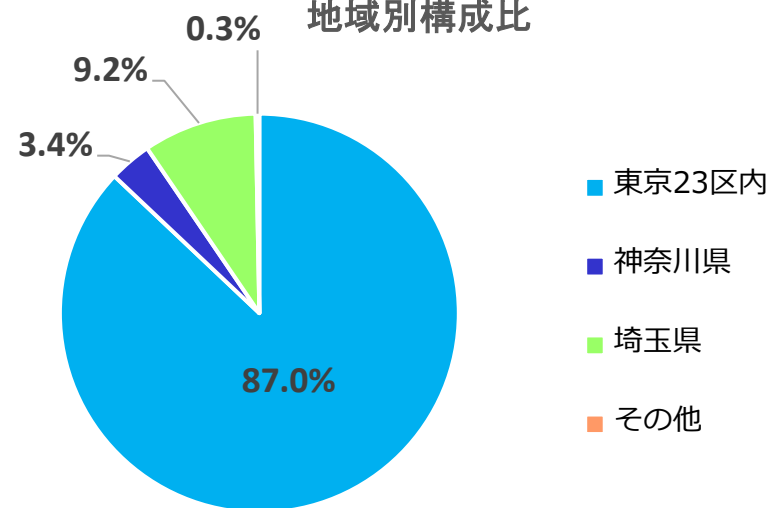
- 東京23区の不動産に対する国内外からの底堅い需要を背景に、当社の強みである事業企画力・用地仕入力を活かし、仕入活動を実施。
- 当期末時点において、計画売上高約419億円の仕入契約を締結済み。
(2022年3月期末比111億円の増加)

計画売上高419億円の概況

セグメント別構成比



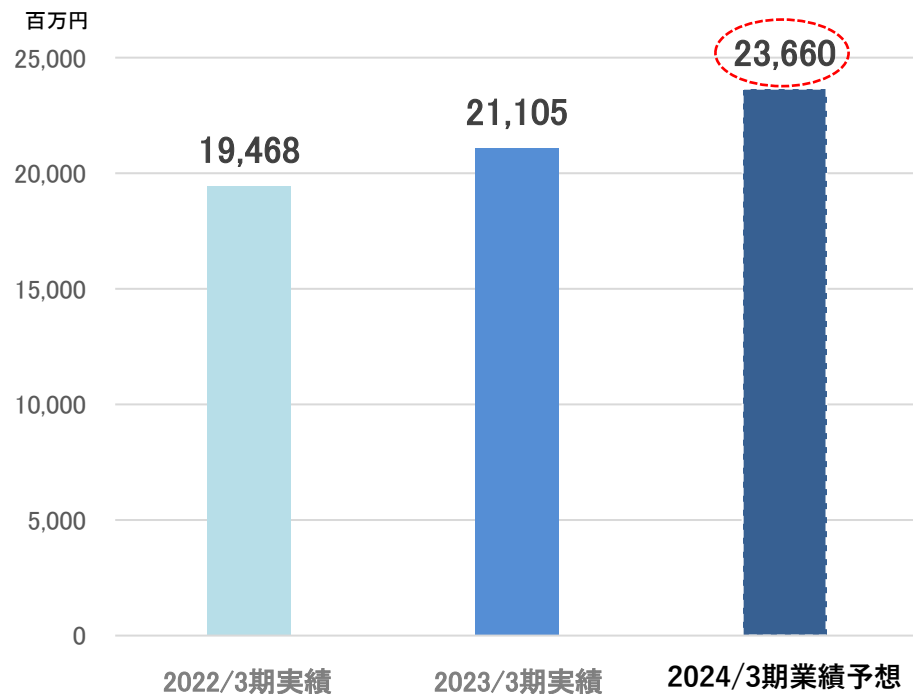
地域別構成比



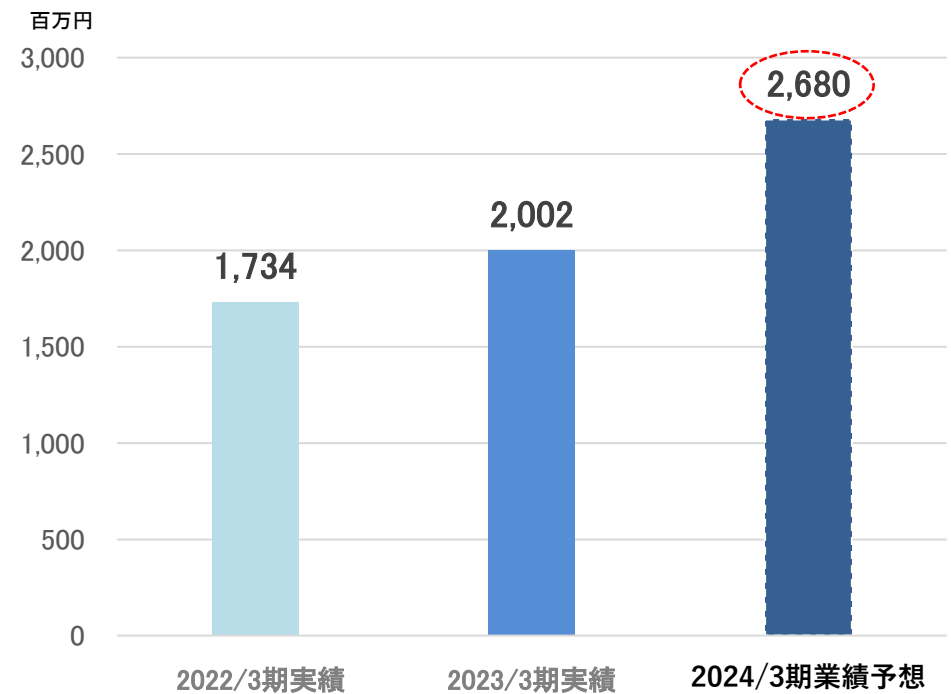
■ 過年度実績と2024年3月期業績予想の比較

2024年3月期は、複数棟の資産運用型マンションや物流施設、他デベロッパー向け開発用地の販売契約が予定通り進んでいること等から、売上高236.6億円、営業利益26.8億円の見込み。

売上高



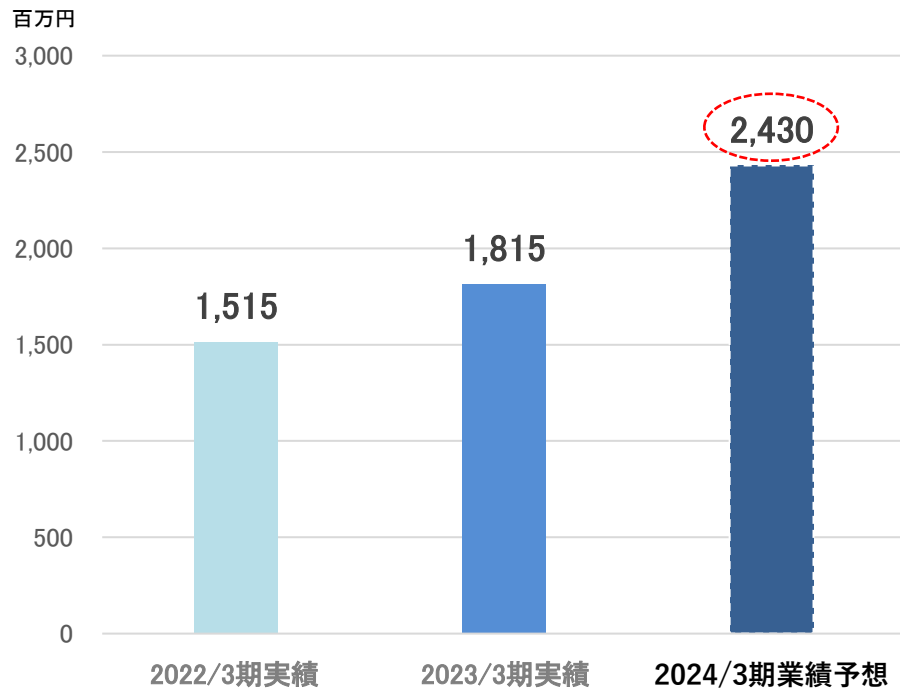
営業利益



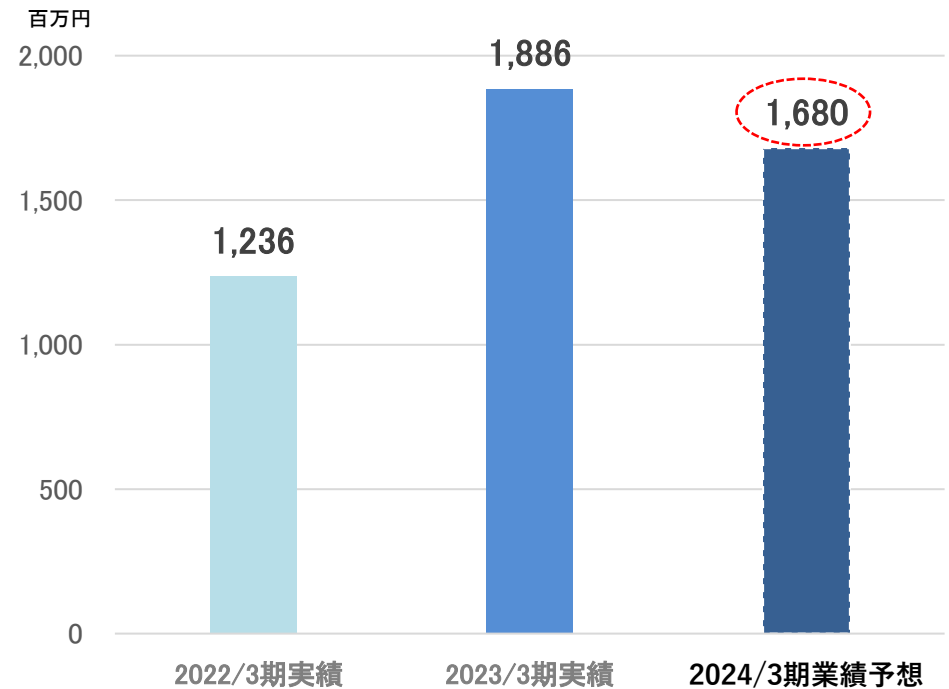
■ 過年度実績と2024年3月期業績予想の比較

2024年3月期は、経常利益24.3億円、当期純利益16.8億円の見込み。

経常利益



当期純利益

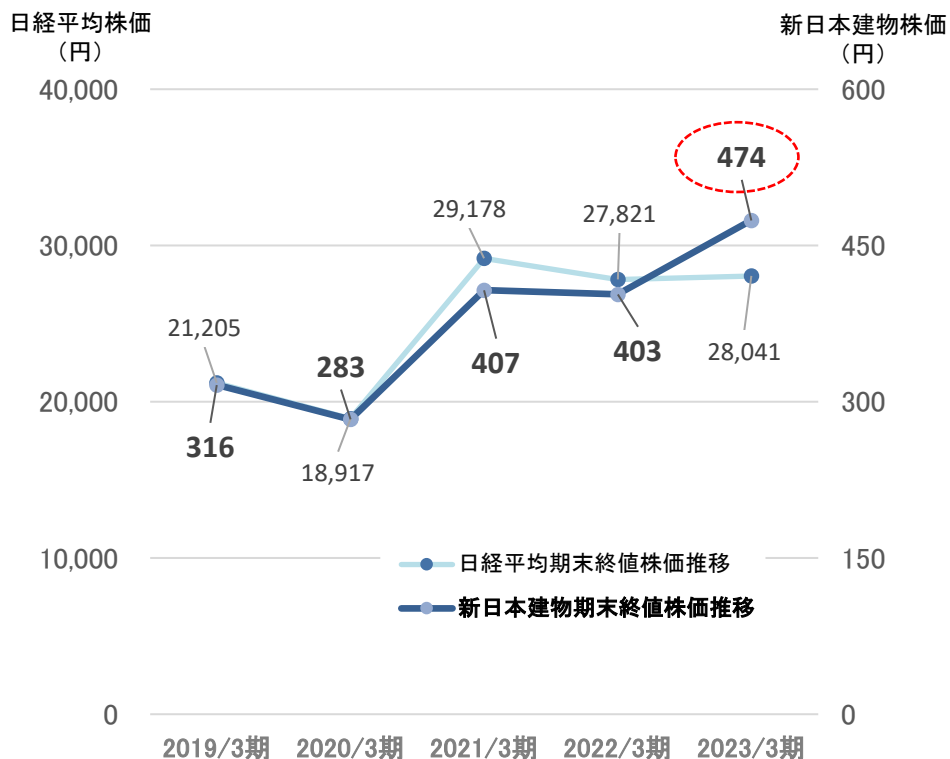


株主還元の様況

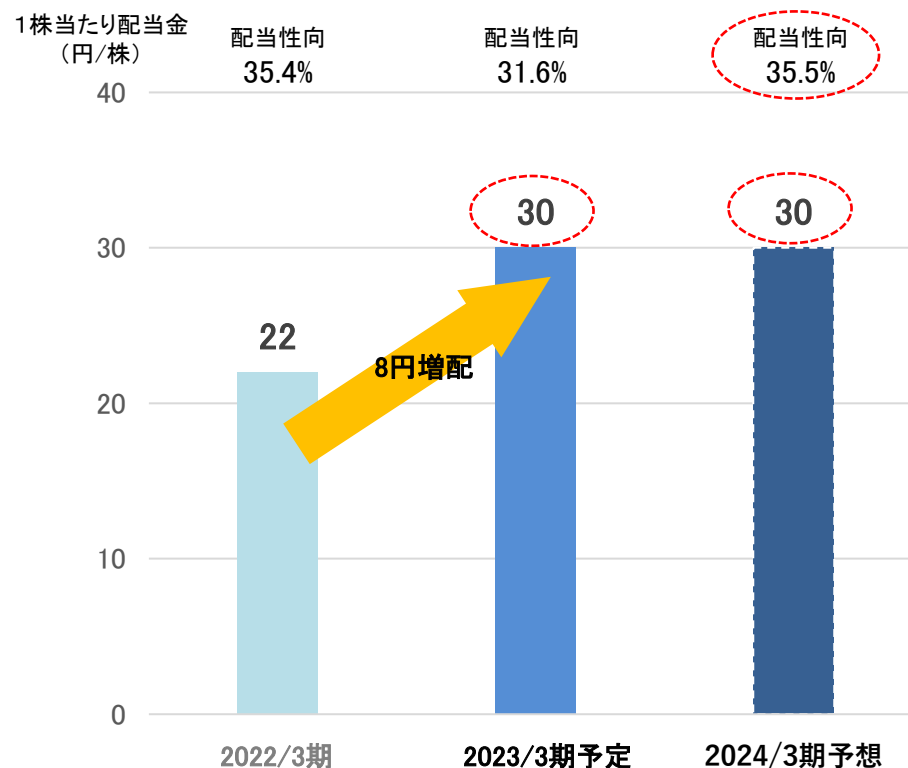
- 2019年3月末比較の株価上昇率150%を記録。
- 1株当たりの当期配当は2022年3月期より8円高い30円の普通配当を実施予定。

株価及び配当金の推移

過去5期末終値株価の推移



1株当たり配当金の推移と配当性向



【マンション販売事業】ルネサンスコート文京白山(資産運用型マンション)

成約済み

概要

所在地：東京都文京区白山
交通：東京メトロ丸の内線、南北線
「後樂園」駅 徒歩9分
都営三田線、大江戸線
「春日」駅 徒歩9分
総戸数：30戸
建物構造：鉄筋コンクリート造 地上7階建
竣工：2023年6月(予定)

Point 1

2駅4路線が利用可能な交通利便性に優れたエリアに立地。本物件周辺には、小石川植物園や播磨坂、東京ドーム等があり、緑の豊かさを享受しながら都心での生活を謳歌できる住環境。

Point 2

「BELS★★★★」認定取得物件。
BELS(ベルス)とは「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称で、建築物における省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する、建築物省エネルギー性能表示制度。



【マンション販売事業】ルネサンスコート高田馬場Calme(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7分
西武新宿線「高田馬場」駅 徒歩7分
東京メトロ東西線「高田馬場」駅 徒歩10分
総戸数：22戸
建物構造：鉄筋コンクリート造 地上4階建
竣工：2023年5月

Point 1

3路線の利用が可能であり、ターミナル駅の新宿駅や池袋駅から2駅の利便性の高いエリアに立地。複数大学が近在し、活気あふれる場所として人気のエリア。

Point 2

外部からの視界を遮断する安全性の高い屋内廊下を採用したに加え、スマホ対応式インターホン、ハンズフリーキー、宅配ボックス等、便利な設備が充実。部屋のアレンジが可能な可動間仕切を採用し、多様な暮らしに配慮した住戸を用意。



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。