

変わること、変わらないこと。



2023年3月期第2四半期決算説明資料

2022年11月14日(月) 株式会社新日本建物



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の拡大が落ち着きを見せ、経済活動の制限が徐々に解除されたことから正常化に向かっているが、ウクライナ情勢の長期化に伴う資源・資材価格の高騰、日米金利差拡大による円安の進行に伴う生活必需品の値上げ等の物価の上昇により、景気の先行きは不透明な状況。
- 不動産業界は、土地や建築コストが高止まりの傾向にあるが、国内外の投資家の投資意欲は依然として高く、資産運用型マンションや新規物流施設への需要は堅調に推移。オフィス市場については、都心エリアの空室率は横ばいで推移しているものの、今後、状況の変化に注意が必要。

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活動を積極的に実施。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に実施。結果、売上高12,521百万円、経常利益1,055百万円、四半期純利益756百万円を計上。
- [B/S] 販売用不動産1,829百万円、仕掛販売用不動産12,550百万円に積み増し。順調に事業用地取得が進捗。

経営トピックス

- 第2四半期連結会計期間より、重要性が増した子会社の株式会社エール社を連結の範囲に含めた開示に変更。
- 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。計画通りに売却が進捗。

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2Q末	期末	第2Q末
現金・預金	6,181	7,029	6,803
販売用不動産	4,520	1,724	● 1,829
仕掛販売用不動産	8,372	10,238	● 12,550
その他	189	152	379
流動資産合計	19,264	19,145	21,562
固定資産合計	1,485	1,270	1,244
繰延資産合計	-	3	3
資産合計	20,750	20,419	22,809
工事未払金	282	296	209
借入金(短期・1年内)	5,693	4,423	● 4,641
社債(1年内)	-	50	● 50
その他	417	467	507
流動負債合計	6,394	5,237	5,409
社債	-	200	● 175
長期借入金	6,631	7,157	● 9,090
その他	233	211	178
固定負債合計	6,864	7,568	9,444
負債合計	13,258	12,806	14,853
資本金	854	854	854
資本剰余金	40	40	40
利益剰余金	6,520	6,632	6,965
その他	74	84	● 94
純資産合計	7,491	7,612	7,955
負債純資産合計	20,750	20,419	22,809

● 販売用不動産の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第4Q末	23/3期 連結決算 第2Q末
流動化	-	-
マンション販売	1,724	1,829
合計	1,724	1,829

● 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 第4Q末	23/3期 連結決算 第2Q末
流動化	2,942	4,894
マンション販売	7,296	7,655
合計	10,238	12,550

● 有利子負債残高

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第4Q末	23/3期 連結決算 第2Q末
短期	4,473	4,691
長期	7,357	9,265
合計	11,831	13,957

● 自己資本比率

	(参考)22/3期 単体決算 第4Q末	23/3期 連結決算 第2Q末
自己資本比率	37.3%	34.9%

連結損益計算書

(単位:百万円)	(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算		
	第2Q		第2Q		通期
	実績	構成比	実績	構成比	計画
売上高	11,475	100.0%	● 12,521	100.0%	25,220
売上原価	9,016	78.6%	10,092	80.6%	-
売上総利益	2,459	21.4%	2,428	19.4%	-
販売管理費	1,033	9.0%	● 1,267	10.1%	-
営業利益	1,425	12.4%	1,160	9.3%	2,170
営業外収益	4	0.0%	7	0.1%	-
営業外費用	122	1.1%	● 112	0.9%	-
経常利益	1,307	11.4%	1,055	8.4%	2,020
特別利益	27	0.2%	-	-	-
特別損失	30	0.3%	58	0.5%	-
税引前利益	1,305	11.4%	997	8.0%	-
法人税等	180	1.6%	241	1.9%	-
四半期純利益	1,124	9.8%	756	6.0%	1,550

●数量

	(参考)22/3期 単体決算 第2Q	23/3期 連結決算 第2Q
流動化	10件	8件
マンション販売	164戸	125戸

●販売管理費の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第2Q	23/3期 連結決算 第2Q
人件費	365	523
販売手数料	281	315
広告宣伝費	33	75
その他	353	352
合計	1,033	1,267

●営業外費用の内訳

(単位:百万円)	(参考)22/3期 単体決算 第2Q	23/3期 連結決算 第2Q
支払利息	121	111
その他	1	0
合計	122	112

セグメント別売上高・営業利益

- 当第2四半期は、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。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12,521百万円、営業利益1,160百万円を計上。

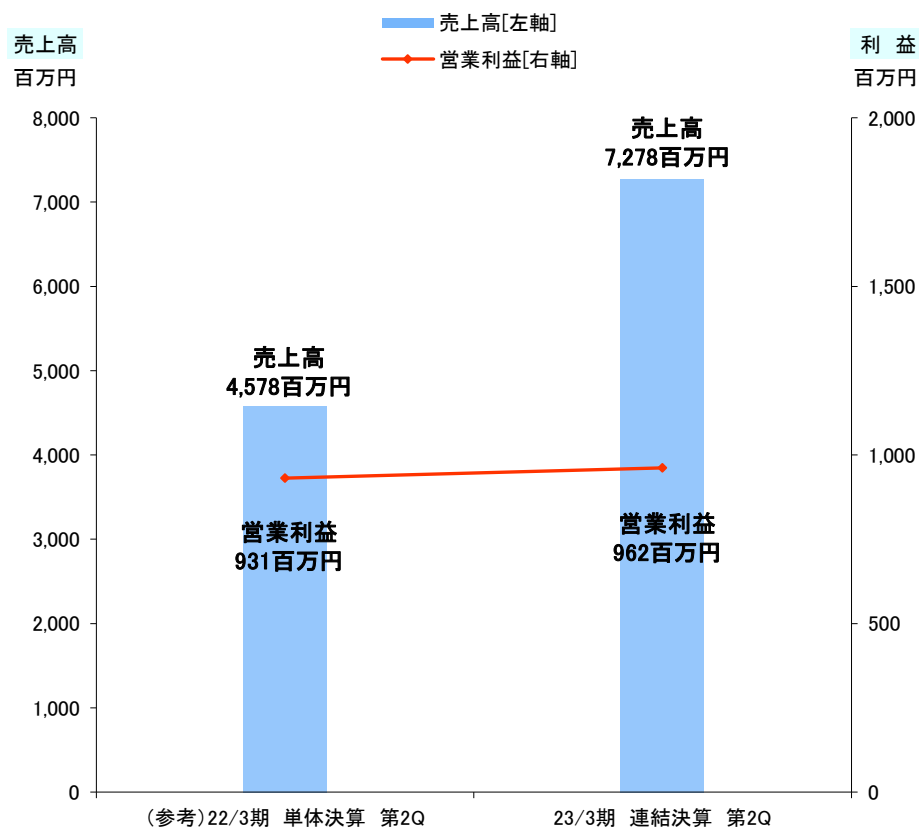
【売上高】 (単位:百万円)		(参考)2022/3期 単体決算		2023/3期 連結決算	
		第2Q		第2Q	
		実績	構成比	実績	構成比
流動化事業	4,578	39.9%	7,278	58.1%	
マンション販売事業	6,864	59.8%	5,210	41.6%	
アセットホールディング事業	32	0.3%	31	0.3%	
その他	0	0.0%	0	0.0%	
消去又は全社	-	-	-	-	
売上高合計	11,475	100.0%	12,521	100.0%	

【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2Q		第2Q	
		実績	営業利益率	実績	営業利益率
流動化事業	931	20.3%	962	13.2%	
マンション販売事業	885	12.9%	729	14.0%	
アセットホールディング事業	10	31.3%	10	32.8%	
その他	0	98.3%	0	100.0%	
消去又は全社	△401	-	△541	-	
営業利益合計	1,425	12.4%	1,160	9.3%	

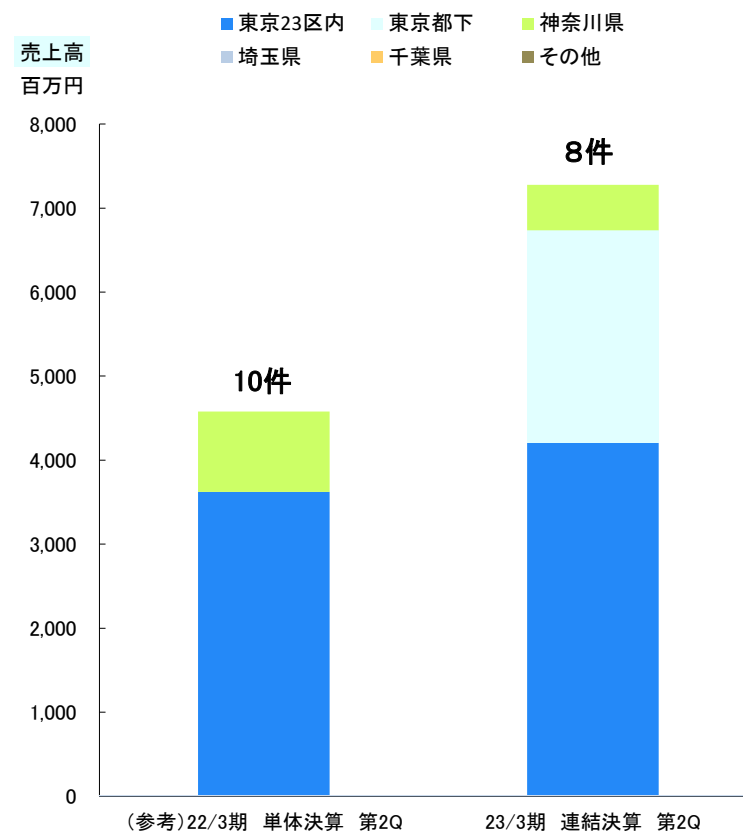
流動化事業の状況

- 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積極的に行い、合計で8件の引渡しを実施。
- 結果、売上高7,278百万円、営業利益962百万円を計上。

当期実績



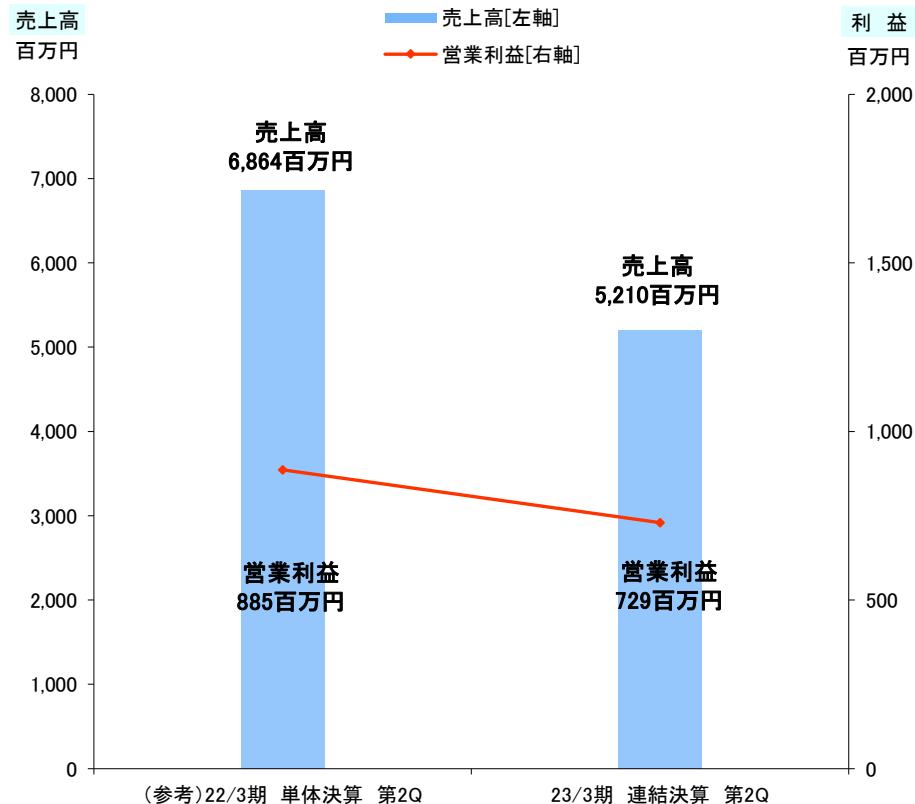
地域別売上高



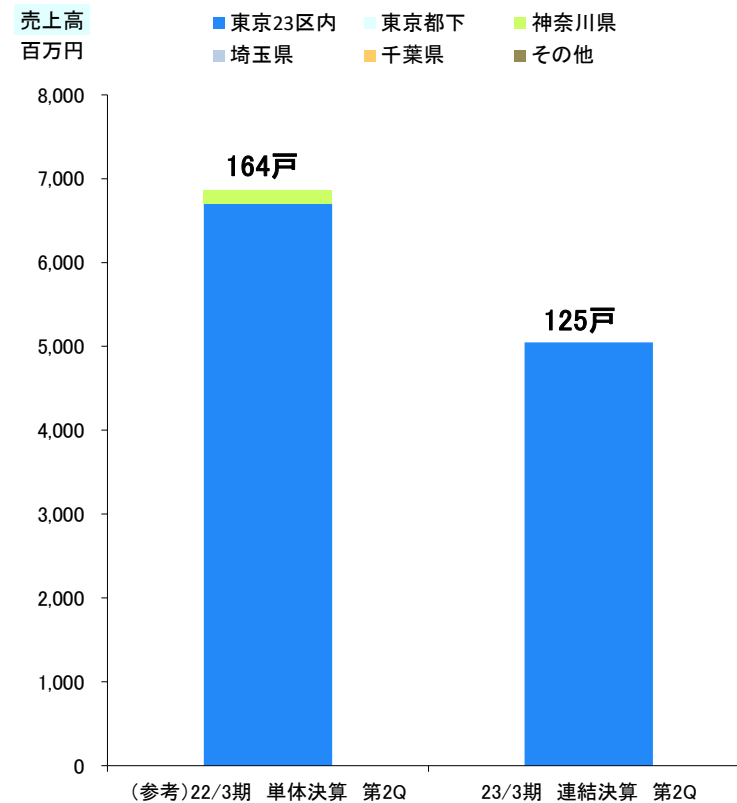
マンション販売事業の状況

- 新宿区、世田谷区など東京23区の資産運用型マンションの一棟販売を計画通り行い、合計で125戸の引渡しを実施。
- 結果、売上高5,210百万円、営業利益729百万円を計上。

当期実績



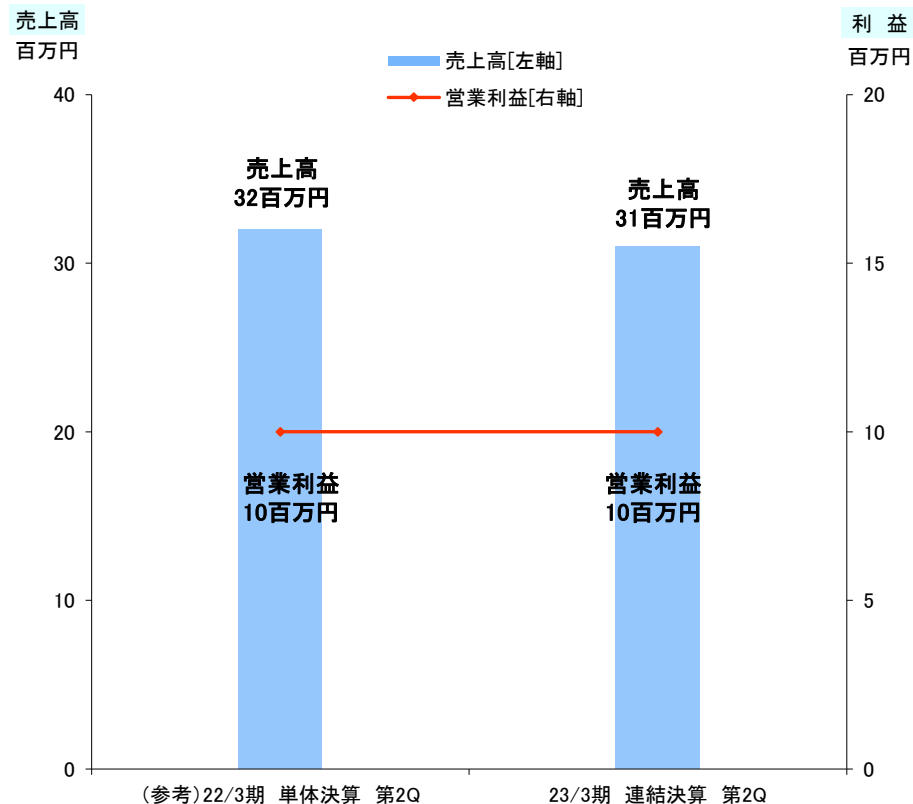
地域別売上高



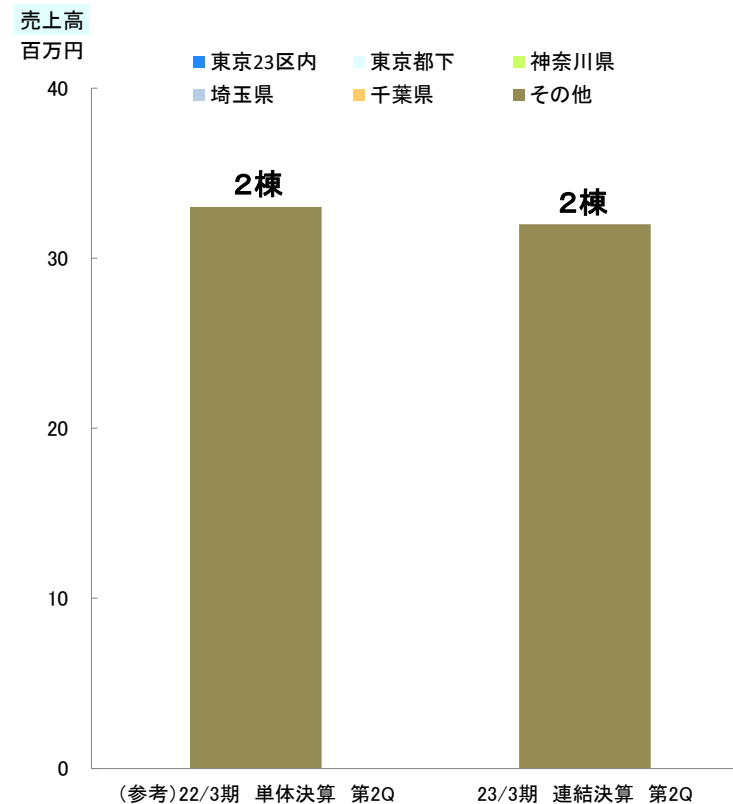
アセットホールディング事業の状況

■ 所有する2棟の賃貸用不動産を運営。結果、売上高31百万円、営業利益10百万円を計上。

当期実績



地域別売上高

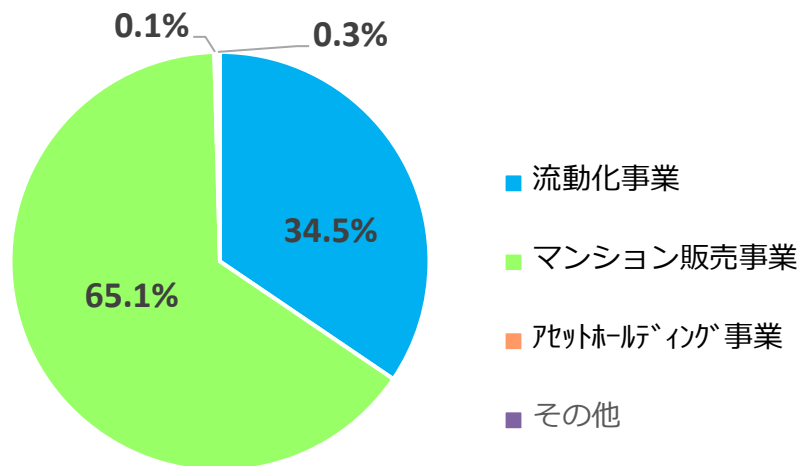


物件の仕入契約状況

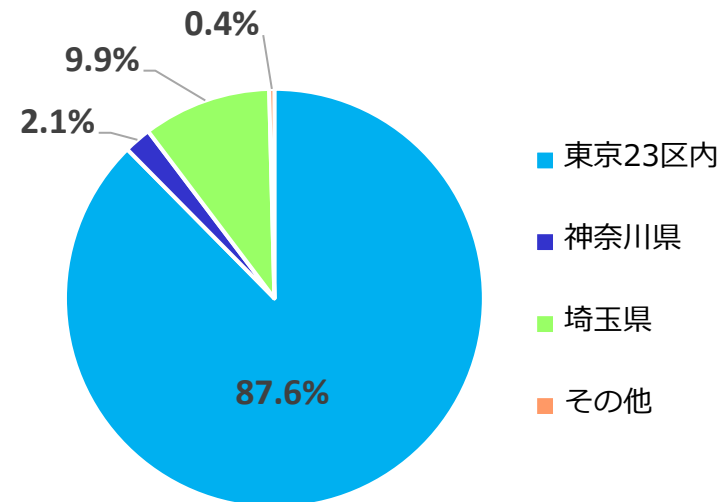
- マンション販売事業における資産運用型マンションの一括引渡し、流動化事業の大型案件のプロジェクト完了など、売却が計画通り進捗。
- 第1四半期に引き続き、「東京23区内で駅近の資産運用型マンション用地」を中心として、得意とする事業企画力・用地取得力を活かした仕入活動を実施。
- 第2四半期末時点において、計画売上高約390億円の仕入契約を締結済み。

計画売上高390億円の概況

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】ルネサンス西麻布プレミアムコート(資産運用型マンション)

概要

所在地：東京都港区西麻布

交通：東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩10分
都営大江戸線、東京メトロ日比谷線
「六本木」駅 徒歩14分

総戸数：19戸

建物構造：鉄筋コンクリート造 4階建

竣工：2022年12月(予定)

Point 1

周辺には、六本木ヒルズ等の商業施設や、美術館、大使館があり、華やかさと品格漂う都内でも有数の高級住宅エリアである西麻布に立地。当社最上位グレードの「ルネサンスプレミアムコート」シリーズのマンション。

Point 2

意匠にこだわりを持ち、高級住宅地に相応しい落ち着いた外観。エントランス及び各住戸の開錠に顔認証システムを導入する等、暮らしの快適さも追及。



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



概要

所在地：東京都墨田区両国

交通：JR中央総武線「両国」駅 徒歩3分

総戸数：24戸

建物構造：鉄筋コンクリート造 12階建

竣工：2022年12月(予定)

Point 1

JR中央総武線「両国」駅から徒歩3分の立地。国技館や江戸東京博物館、隅田川花火大会会場がエリア内にあり、歴史と伝統を感じながら、隅田川の潤いを楽しむ環境にある。

Point 2

オートロック、Wi-Fi設備、宅配ロッカーなどの便利な設備が充実し、衛生面にも配慮したハンズフリーキーも搭載。全住戸2面採光を採用した快適な住環境設計であり、隅田川を望めるバルコニー付きのプランも備えている。



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。