

2 0 2 3 年 3 月 期 期 末  
決 算 説 明 資 料



**新日本建設株式会社**

プライム市場 1 8 7 9



- I 決算概要
- II 業績・配当予想
- III ビジネスモデル・強み
- IV トピックス
- V 会社概要

# I 決算概要

|                 |    |
|-----------------|----|
| 決算ハイライト .....   | 3  |
| 経営成績 .....      | 4  |
| 財政状態 .....      | 10 |
| キャッシュ・フロー ..... | 13 |
| 個別受注 .....      | 14 |
| 供給戸数 .....      | 22 |
| 配当 .....        | 23 |



# 決算ハイライト

※連結ベース、以下同様

(単位：百万円)

|      |                     | 前期<br>2022年 3 月期 | 当期<br>2023年 3 月期 | 前期比   |
|------|---------------------|------------------|------------------|-------|
| 経営成績 | 売上高                 | 107,092          | 113,725          | 6.2%  |
|      | 営業利益                | 15,549           | 17,186           | 10.5% |
|      | 経常利益                | 15,583           | 17,225           | 10.5% |
|      | 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 10,796           | 12,013           | 11.3% |
|      | 1 株当たり当期純利益(円)      | 184.68           | 205.49           |       |
| 財政状態 | 総資産                 | 140,177          | 156,025          | 11.3% |
|      | 純資産                 | 91,613           | 102,428          | 11.8% |
|      | 自己資本比率(%)           | 65.4             | 65.6             | +0.2% |
|      | 1 株当たり純資産(円)        | 1,567.12         | 1,751.22         |       |



# 経営成績

(単位：百万円)

## 【損益計算書要約】

|                     | 2022/3期 | 2023/3期 | 前期比   |
|---------------------|---------|---------|-------|
| 売上高                 | 107,092 | 113,725 | 6.2%  |
| 売上原価                | 87,260  | 91,288  |       |
| 売上総利益               | 19,831  | 22,437  | 13.1% |
| 販売費及び一般管理費          | 4,282   | 5,250   |       |
| 営業利益                | 15,549  | 17,186  | 10.5% |
| 営業外損益               | 33      | 39      |       |
| 経常利益                | 15,583  | 17,225  | 10.5% |
| 特別損益                | —       | —       |       |
| 税金等調整前当期純利益         | 15,583  | 17,225  | 10.5% |
| 税金費用                | 4,786   | 5,212   |       |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 10,796  | 12,013  | 11.3% |

## 【事業別売上高】

|          | 2022/3期 | 2023/3期 | 前期比   |
|----------|---------|---------|-------|
| 完成工事高    | 62,772  | 63,520  | 1.2%  |
| 開発事業等売上高 | 44,319  | 50,205  | 13.3% |
| 合計       | 107,092 | 113,725 | 6.2%  |

## 【事業別売上総利益】

|          | 2022/3期 | 2023/3期 | 前期比    |
|----------|---------|---------|--------|
| 完成工事総利益  | 8,240   | 6,506   | △21.0% |
| 開発事業等総利益 | 11,591  | 15,930  | 37.4%  |
| 合計       | 19,831  | 22,437  | 13.1%  |

## 【販売費及び一般管理費の主な内訳】

|          | 2022/3期 | 2023/3期 | 前期比   |
|----------|---------|---------|-------|
| 従業員給料手当  | 1,483   | 1,603   | 8.1%  |
| 租税公課     | 474     | 720     | 51.6% |
| 広告宣伝費    | 659     | 1,230   | 86.7% |
| 賞与引当金繰入額 | 203     | 226     | 11.1% |



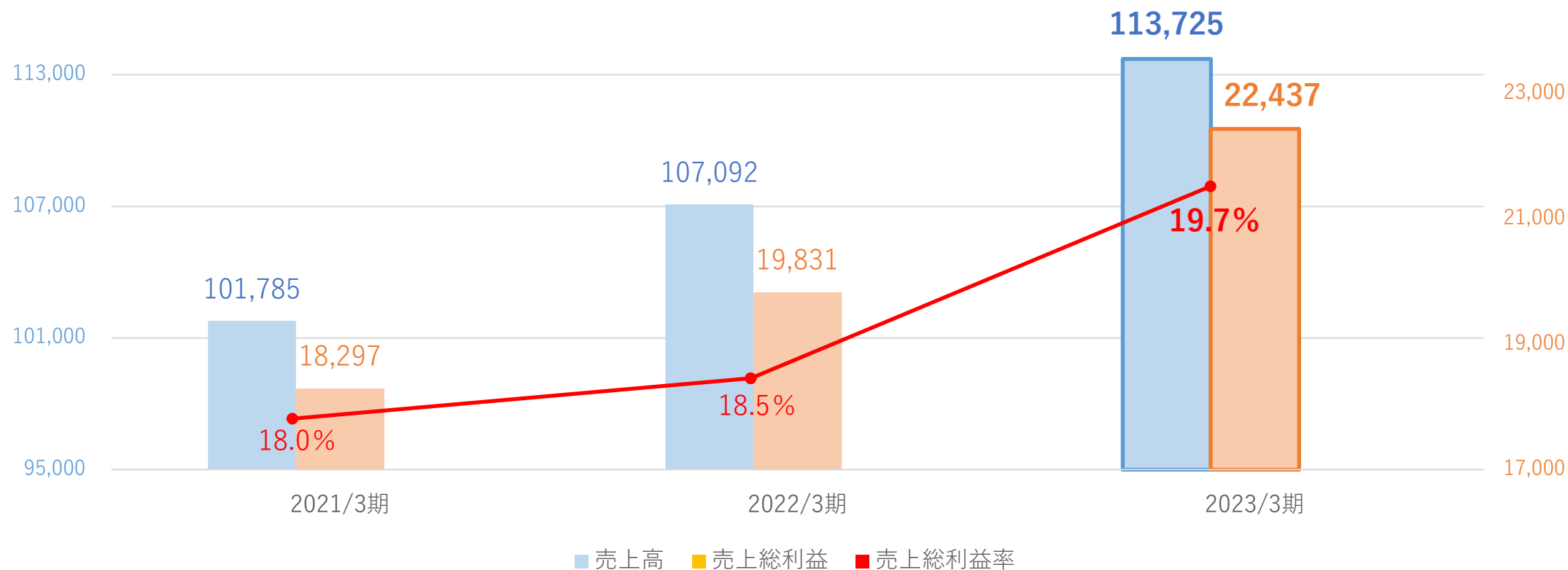
# 売上高・売上総利益

(単位：百万円)

売上高は前期比6.2%増の1,137億円、売上総利益は前期比13.1%増の224億円

▶ 2期連続増収・増益、売上高・売上総利益ともに過去最高

## 売上高・売上総利益(率)





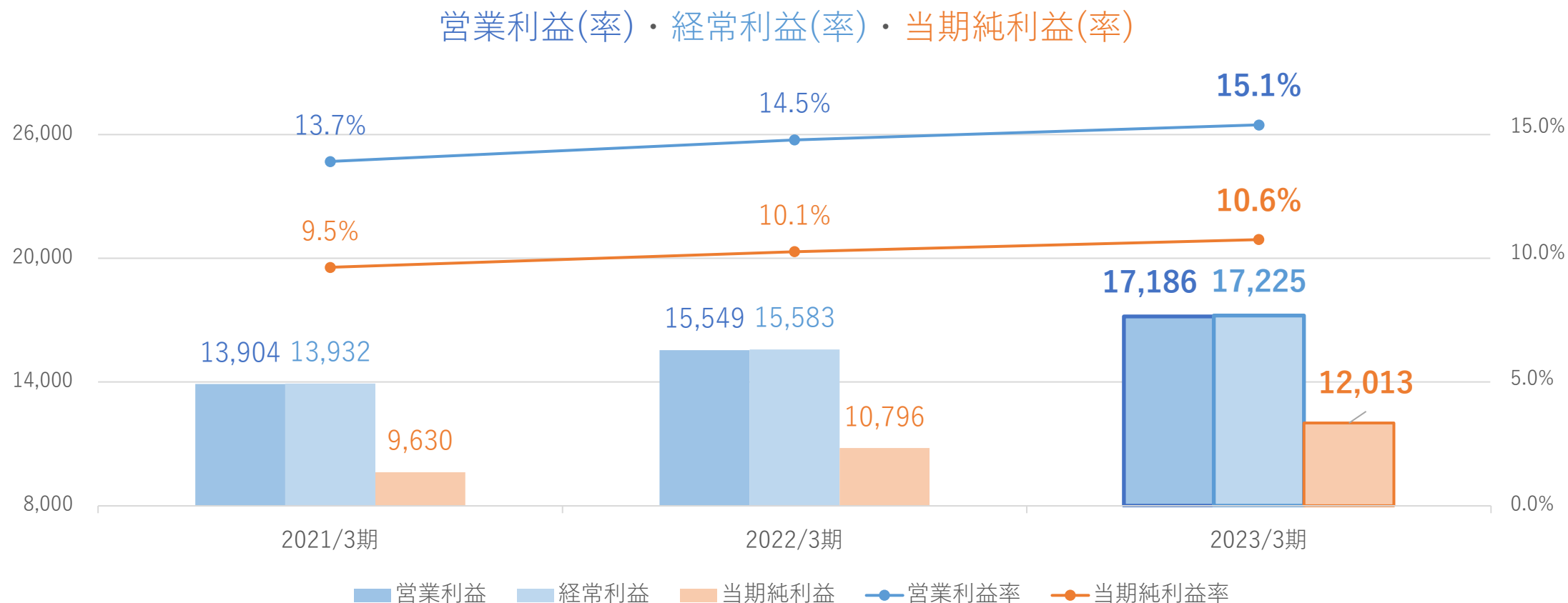
親会社株主に帰属する

# 営業利益・経常利益・当期純利益

(単位：百万円)

営業利益は10.5%増の171億円、経常利益は10.5%増の172億円、当期純利益は11.3%増の120億円

▶ いずれも2期連続増益、営業利益・経常利益は過去最高



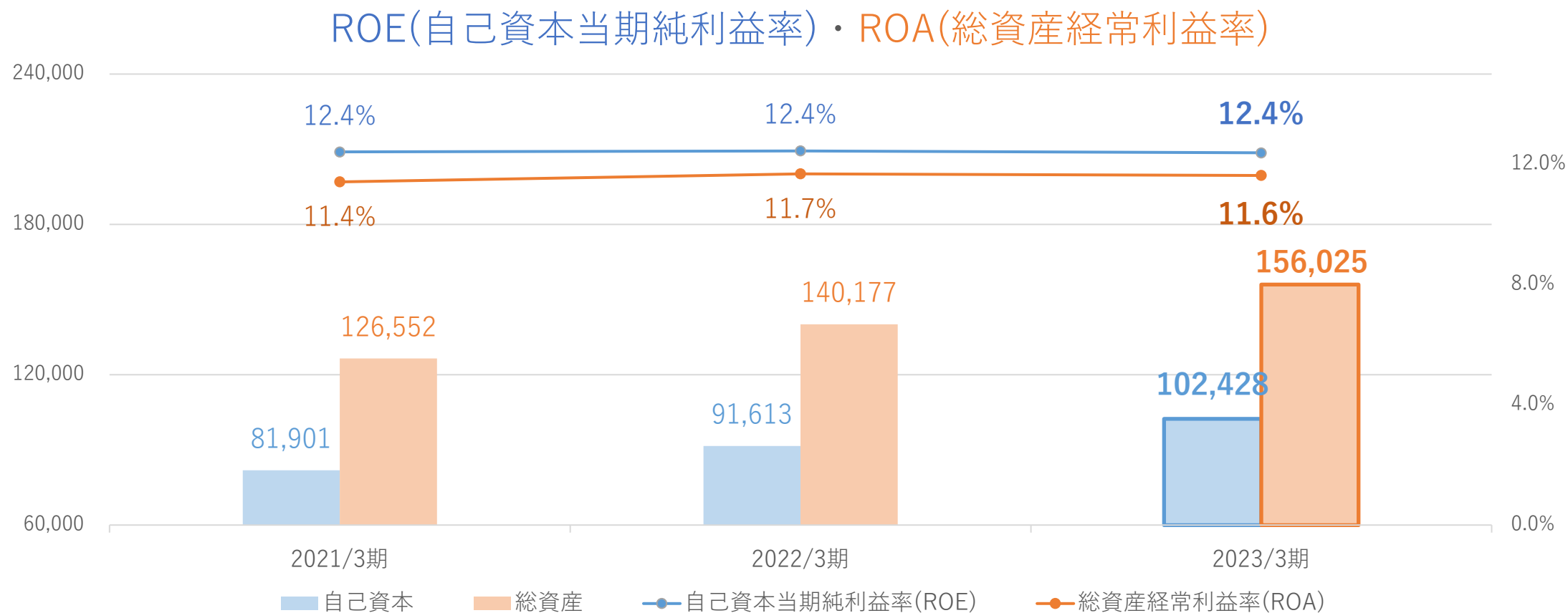


# ROE・ROA

(単位：百万円)

利益水準、資産規模ともに順調に拡大・成長

▶ ROEは12%台、ROAは11%台で**安定的に推移**



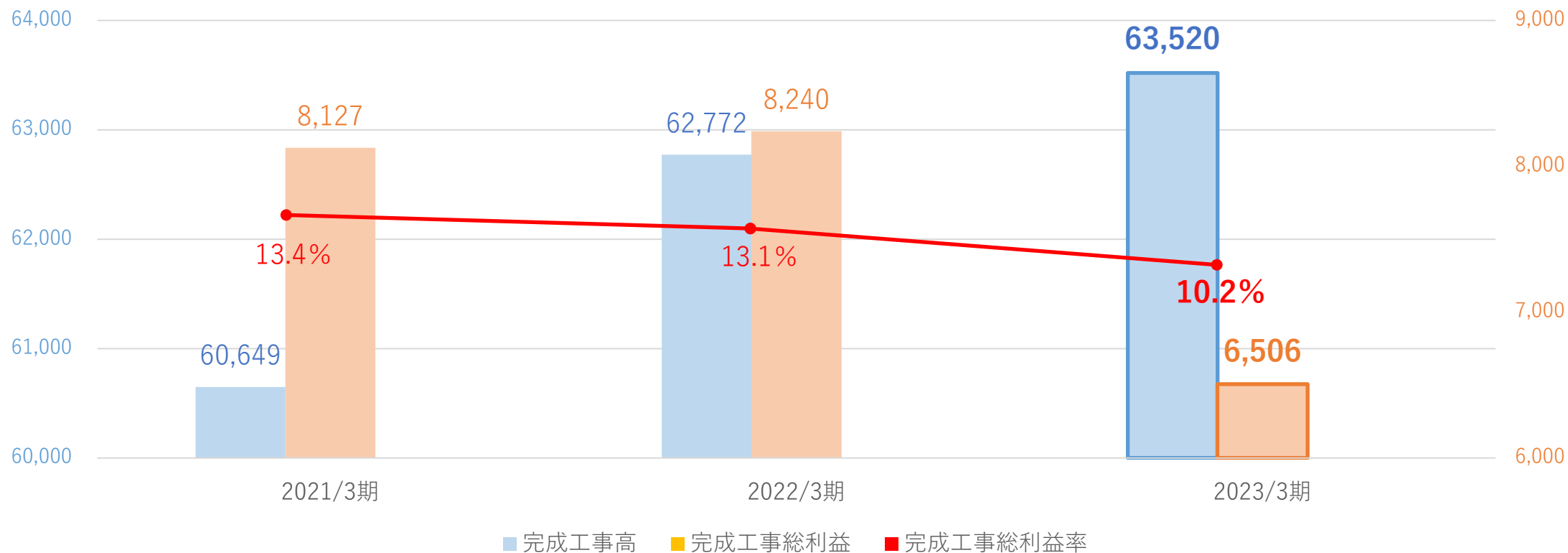




資材・労務価格が上昇傾向のなか、収益環境は厳しい状況で推移

▶ 粗利率が低下したものの **2期連続増収を確保**

## 完成工事高・完成工事総利益(率)





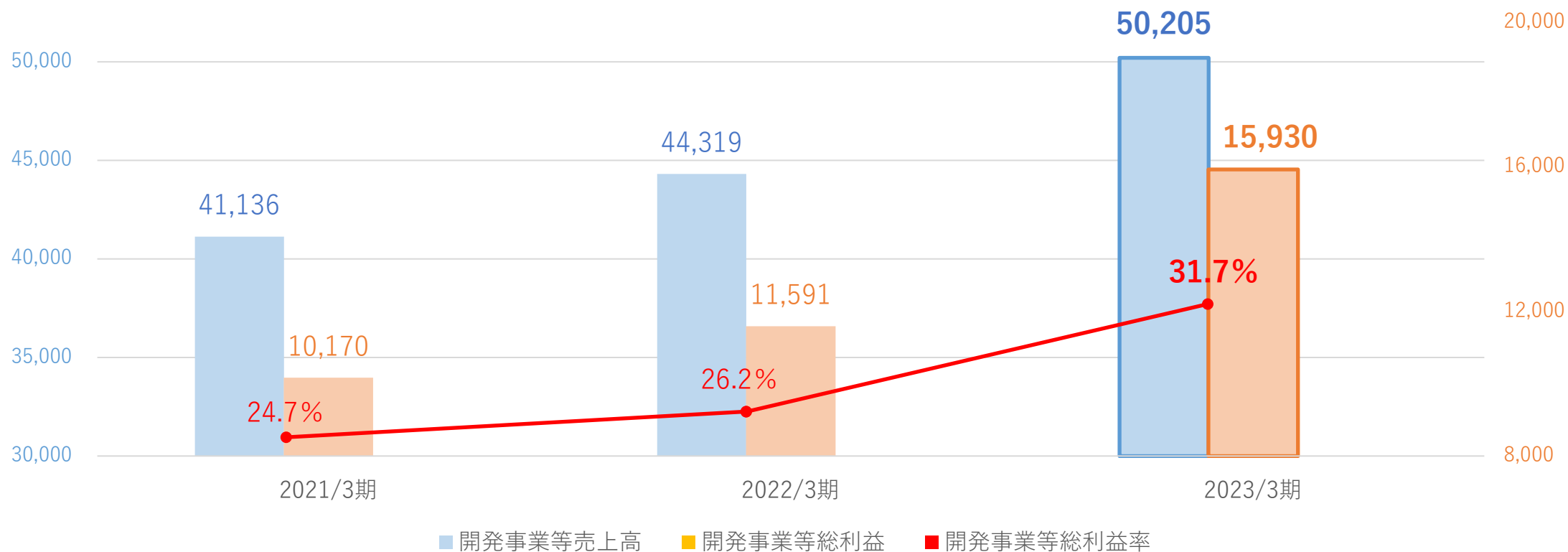
# 開発事業等

(単位：百万円)

実需層の住宅購入意欲が高く、首都圏のマンション市場が引き続き堅調に推移

▶ 2期連続増収・増益、売上総利益は過去最高

## 開発事業等売上高・開発事業等総利益(率)





# 財政状態

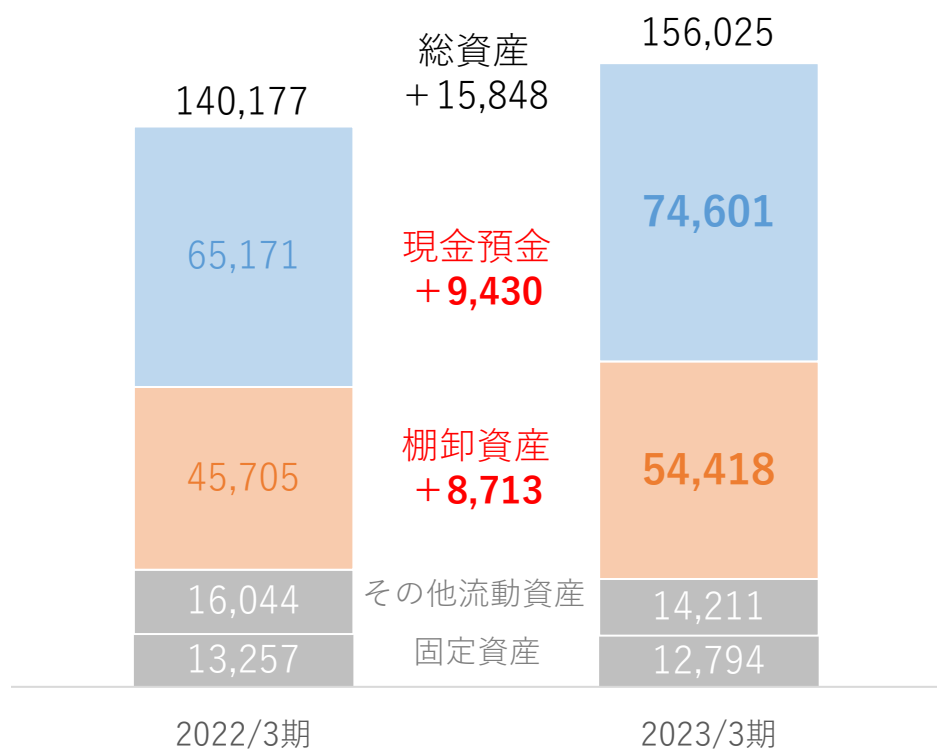
(単位：百万円)

現金預金：94億円増加

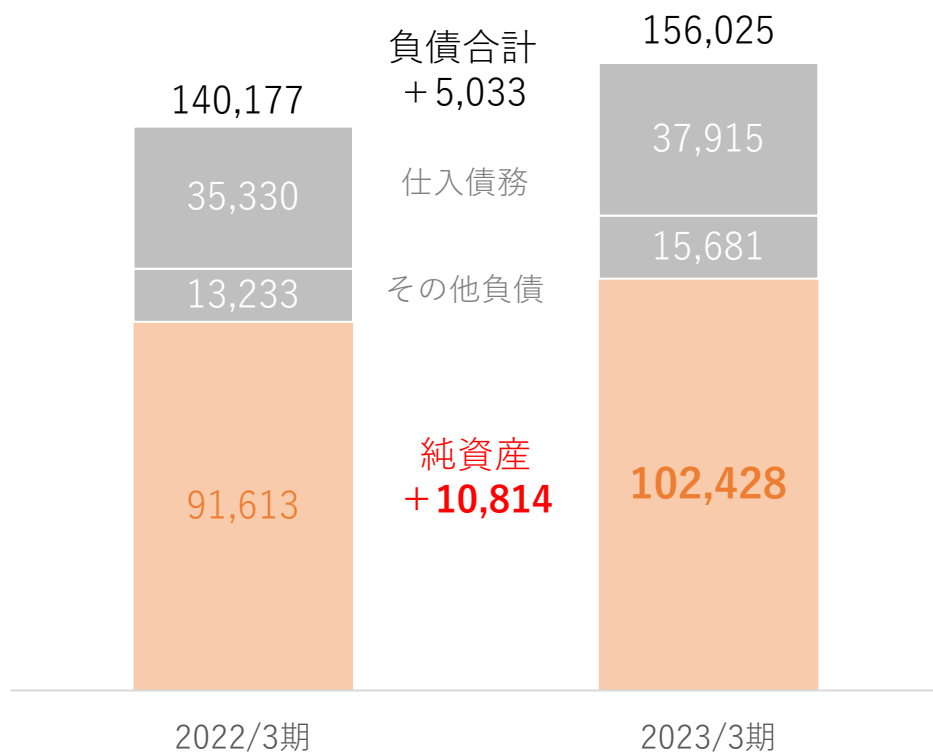
棚卸資産：開発事業等支出金が54億円増加

純資産：利益剰余金が108億円増加

## 資産の部



## 負債・純資産の部

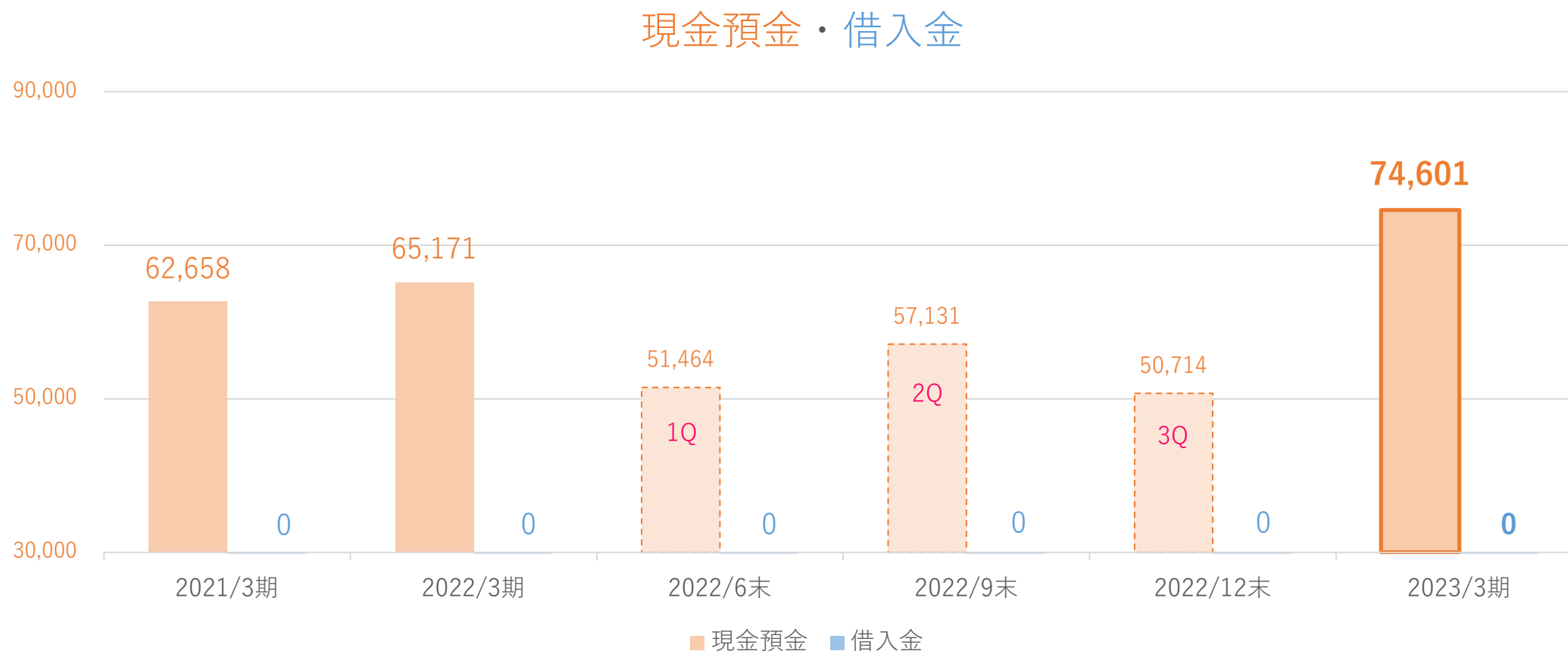




# 現金預金・借入金

(単位：百万円)

2016年3月期から実質無借金、2019年3月期から**期末借入金ゼロ**を継続





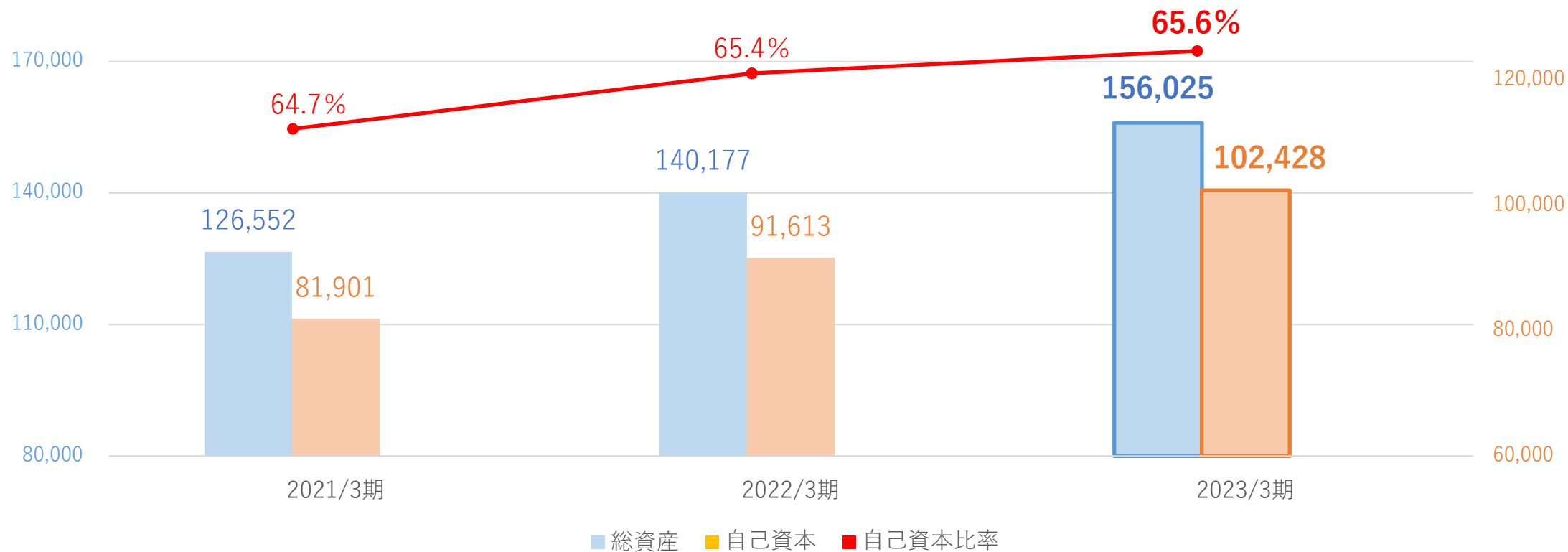
# 自己資本比率

(単位：百万円)

総資産は前期と比べて158億円増加、純資産は前期と比べて108億円増加

▶ 自己資本比率は0.2%上昇し65.6%

総資産・自己資本(比率)





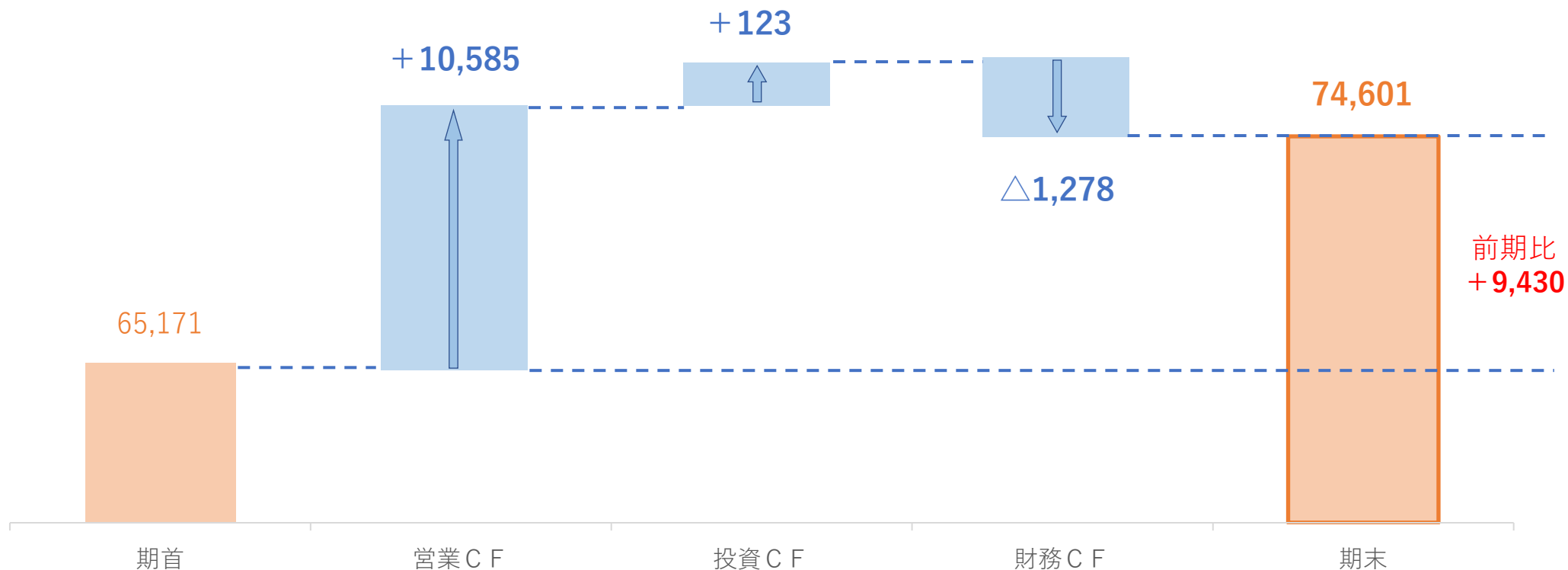
# キャッシュ・フロー

(単位：百万円)

現金及び現金同等物は前期末と比べて**94億円増加し746億円**

▶ 主な要因は税金等調整前当期純利益172億、棚卸資産の増加△83億による**営業C F 105億円**

## キャッシュ・フローの要因別増減

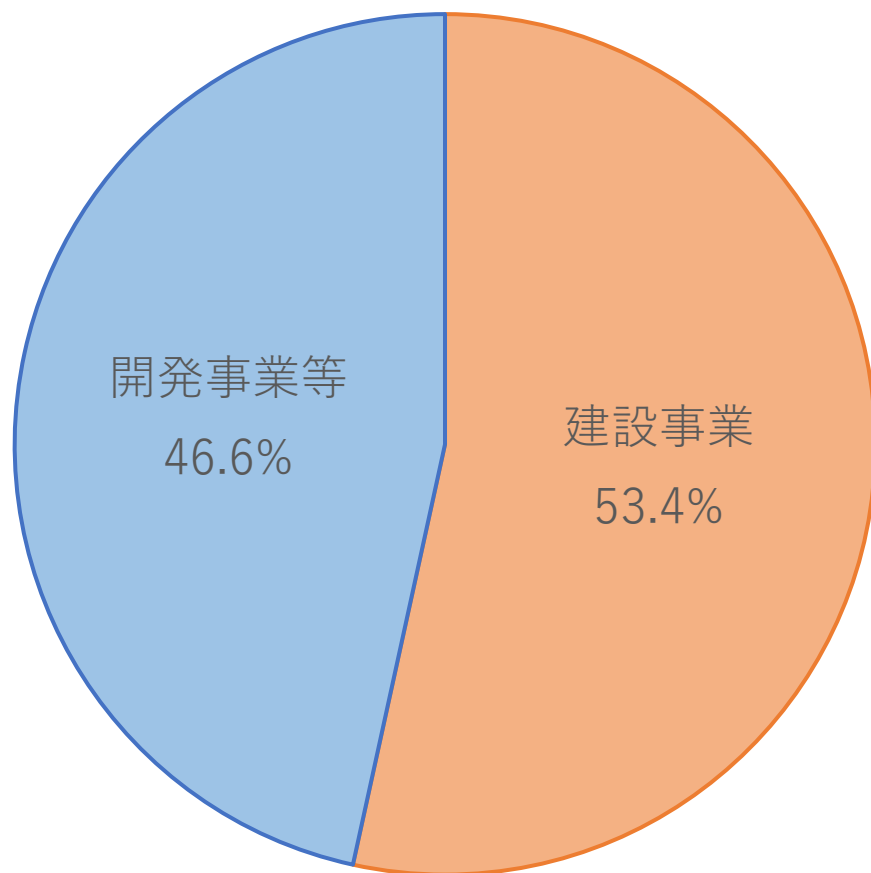




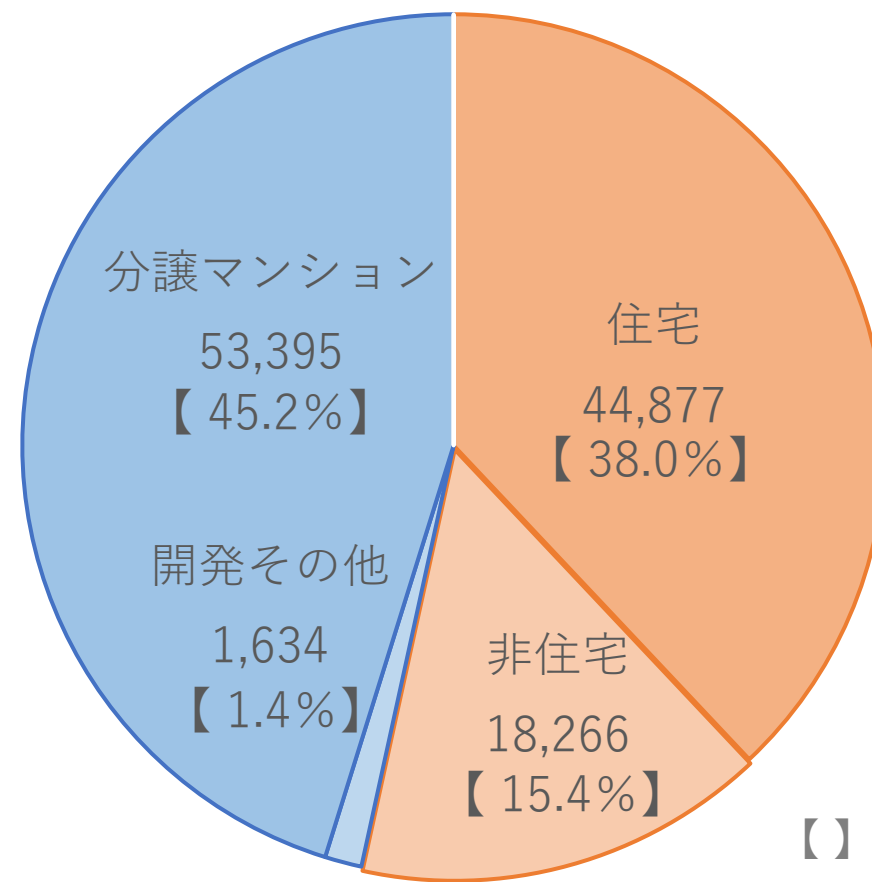
# 個別受注

(単位：百万円)

個別受注の事業比率



個別受注の内訳



【 】は構成比



# 施工実績：非住宅①

MCUD八千代（2019年9月完成）







# 施工実績：非住宅②

アパホテル<六本木S I X> (2020年6月完成)







# 施工実績：非住宅③

スーパービバホーム八王子多摩美大前店（2022年9月完成）







# 施工実績：非住宅④

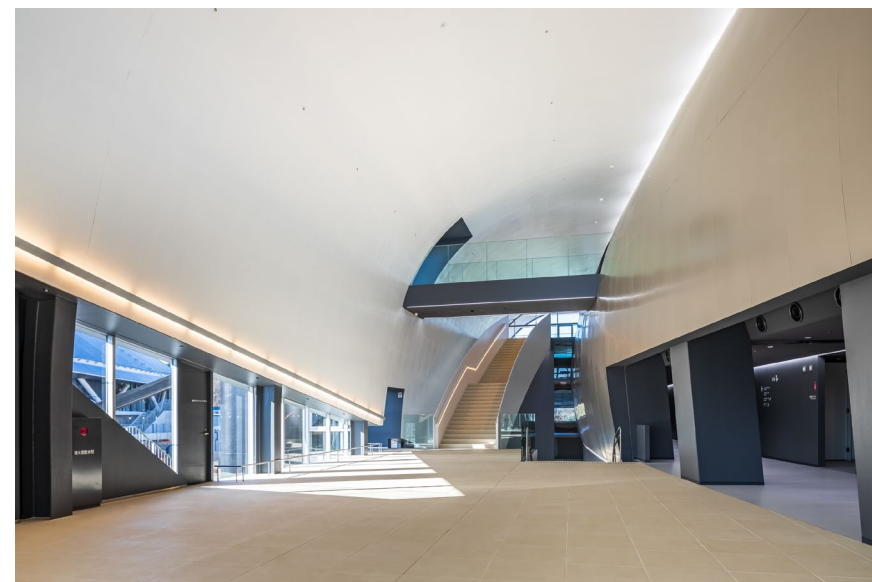
ホテルシュランザ MAKUHARI BAY (2022年9月完成)





# 施工実績：非住宅⑤

千葉公園総合体育館（2023年1月完成）



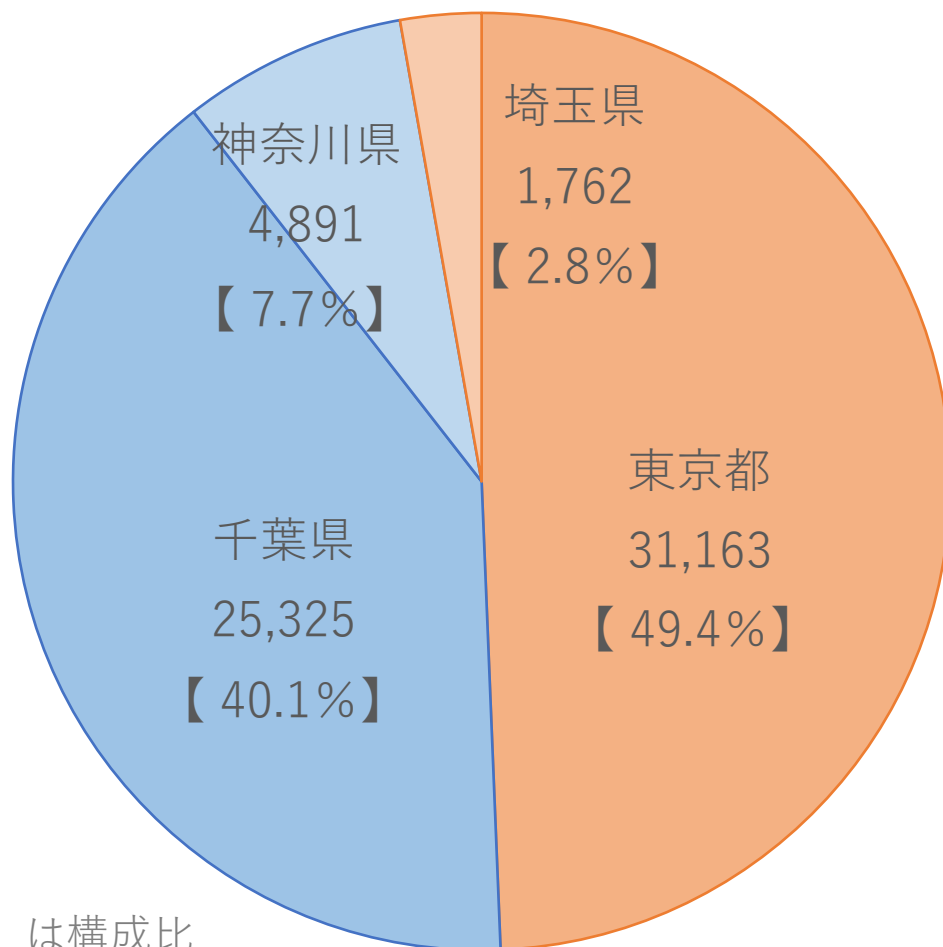




# 個別受注：建設事業

(単位：百万円)

建設事業の地域別内訳

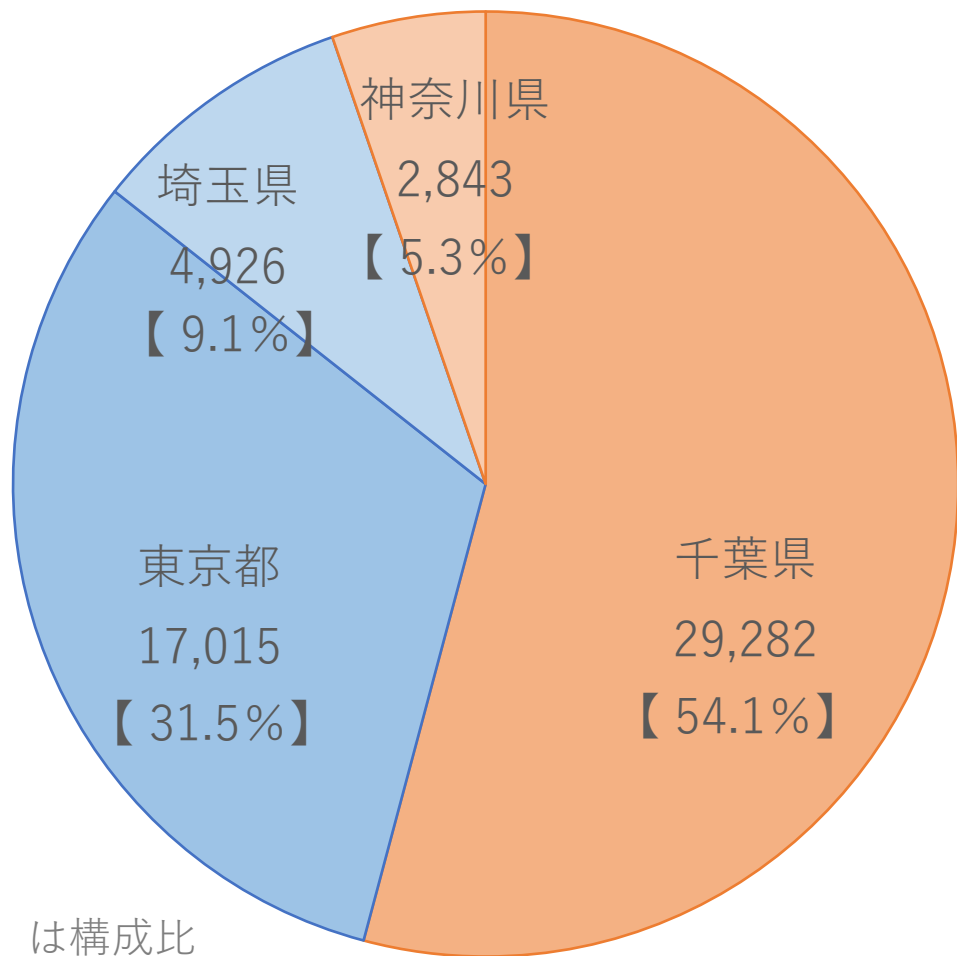


【 】 は構成比

主な受注物件

| 工事名称                    | 発注者                  | 用途    |
|-------------------------|----------------------|-------|
| 台東賃貸住宅新築工事・台東ビル解体工事     | 東京ガス不動産(株)           | 集合住宅  |
| (仮称)千葉県千葉市稲毛区小仲台 5 丁目計画 | 日鉄興和不動産(株)他          | 集合住宅  |
| HC台東区駒形一丁目計画            | (株)長谷工コーポレーション       | 集合住宅  |
| (仮称)流山市立市野谷小学校          | 流山市                  | 官公庁舎  |
| ケイ・インターナショナル東京校舎体育館棟    | 学校法人ケイ・インターナショナルスクール | 教育・文化 |
| (仮称)杉並区堀ノ内 2 丁目計画       | (株)モリモト              | 集合住宅  |
| (仮称)テラモト成田工場新施設         | (株)テラモト              | 工場・物流 |

## 分譲マンションの地域別内訳



【 】は構成比

## 主な引渡物件

| 物件名称              | 販売戸数 | 駅徒歩 |
|-------------------|------|-----|
| エクセレントシティ船橋グランライズ | 189  | 9分  |
| エクセレントマスターズ八王子中楽坊 | 108  | 12分 |
| エクセレントシティ東船橋グラン   | 98   | 7分  |
| エクセレントシティ東中山      | 87   | 5分  |
| エクセレントシティ船橋本町     | 80   | 7分  |
| エクセレントシティ八王子クラウド  | 76   | 12分 |
| エクセレントシティ北綾瀬II    | 75   | 4分  |



エクセレントシティ船橋グランライズ



エクセレントシティ八王子中楽坊

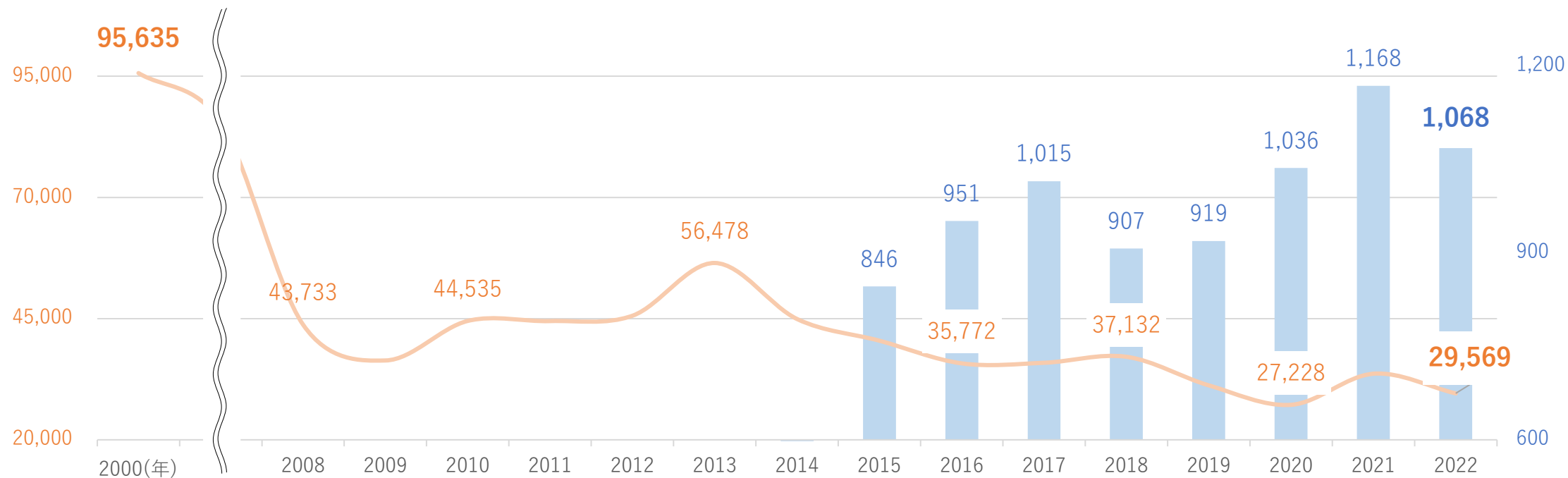


# 首都圏マンション供給戸数

首都圏の新築マンション供給戸数は2000年のピークから約7割減少

▶ 当社は着実に供給戸数を伸ばし、**2023年度は1,200戸を超える見込み**

首都圏合計・当社(2015年度以降)



- ✓ 「首都圏合計」は暦年：(株)不動産経済研究所調べ
- ✓ 「当社」は年度

■ 当社(戸) ■ 合計(戸)

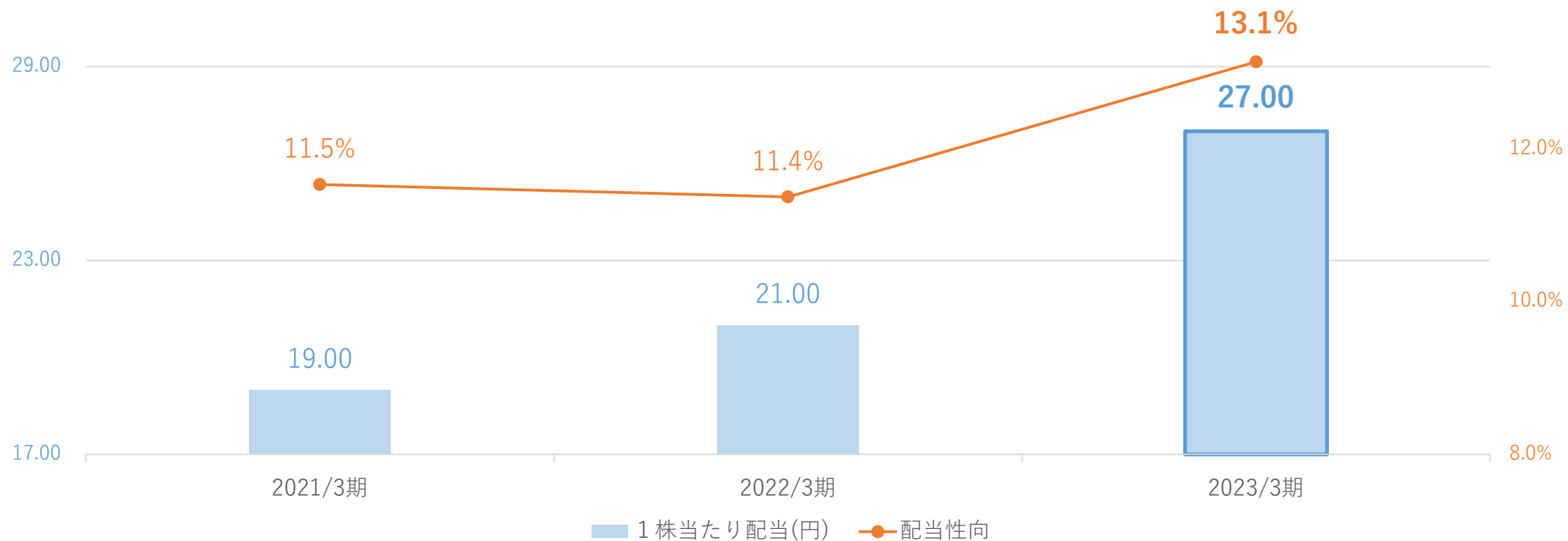


# 配当

開発事業のリスクと株主還元等の最適なバランスを考慮し、当初予想の22円から27円に **5 円増配**

▶ 2024年3月期は**さらに7 円増配**し34円を予想

## 1 株当たり配当・配当性向





## II 業績・配当予想



# 業績・配当予想

(単位：百万円)

2024年3月期は増収・増益  
配当をさらに7円増配し34円

- ▶ 売上高・営業利益・経常利益は過去最高の見込み
- ▶ 3期連続増配の見込み

|                     | 当期実績<br>2023年3月期 | 次期予想<br>2024年3月期 | 前期比   |
|---------------------|------------------|------------------|-------|
| 売上高                 | 113,725          | 133,000          | 16.9% |
| 営業利益                | 17,186           | 17,300           | 0.7%  |
| 経常利益                | 17,225           | 17,300           | 0.4%  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 12,013           | 12,200           | 1.6%  |
| 1株当たり当期純利益(円)       | 205.49           | 208.58           |       |
| 1株当たり配当(円)          | 27.00            | 34.00            | +7.00 |
| 配当性向(%)             | 13.1             | 16.3             | +3.2% |

### III ビジネスモデル・強み



# ビジネスモデル・強み①

デベロッパー機能を持つ総合建設企業

▶ 両事業の連携によるシナジー効果を発揮

## 建設事業

- ✓ 地元千葉に密着した企業として、県内の協力業者と強固なアライアンスを構築
- ✓ 千葉、東京を中心に、神奈川、埼玉を含む首都圏で事業展開
- ✓ 土地情報を積極的に入手し、付加価値の高い企画提案型営業を推進
- ✓ 一貫体制で培ったノウハウを活かし、集合住宅・R C造に強み
- ✓ 非住宅・鉄骨(S)造（商業・物流・倉庫・福祉・教育施設等）の受注を強化

## 開発事業[マンション分譲]

- ✓ 土地の仕入から施工、販売まですべて当社グループが行う「自社製販一貫体制」を確立
- ✓ 駅近(徒歩7分以内)の小中規模マンション(30～100戸程度)をメインに販売
- ✓ 実需層(特に一次取得者)を主なターゲットに、分譲実績276棟・13,000戸超を達成
- ✓ 環境に配慮したZEH-Mや太陽光発電設備の設置の拡大等によりブランド力を強化
- ✓ 今後拡大が見込まれるシニア向け分譲マンションに参入  
(エクセレントマスタース八王子中楽坊)



## ビジネスモデル・強み②

独自のビジネスモデルを確立

強固な財務基盤を維持

▶ 高収益を実現

▶ 開発事業や不況時のリスクをカバー

### 自社製販一貫体制

- ✓ 土地の仕入から、企画、設計、施工、販売、アフターサービス、管理まで、すべて当社グループが責任をもって行う、安心・安全の自社ブランドマンション
- ✓ 当社グループ外への外注に伴う時間とコストを削減できるとともに、高品質な住まいを適正な価格で提供できる、当社グループ独自のビジネスモデル

土地仕入力 × 企画・設計力 × 施工力 × 販売力 ▶ 高い収益性

### 強固な財務基盤

- ✓ 開発事業は、多額の先行投資から回収までの期間が長く、景気の動向にも左右されやすいハイリスクな事業であるため、リスクへの備えが必須
- ✓ 金融危機を伴うリーマンショック級の景気後退においても事業を継続できる資金と、将来の成長に必要な土地を安く仕入れるチャンスにするための十分な原資の確保が必要

▶ 期末借入金ゼロ ▶ 自己資本比率65.6% ▶ J C R 格付 A- (安定的)

## IV トピックス





# トピックス①

## プライム市場

- ✓ プライム市場の上場維持基準に適合

流通株式比率がプライム市場の上場維持基準に未適合でしたが、2023年3月31日時点で適合していることを確認

## SDGsの取組

- ✓ ZEH-Mを標準採用（2026年3月期以降）
- ✓ 太陽光発電・EV充電設備を標準採用（2025年3月期以降）

そのほか、公益財団法人新日育英奨学会や千葉ユネスコ協会の活動を支援

## 2022年首都圏マンションランキング

- ✓ 事業主 第6位
- ✓ 販売会社 第7位
- ✓ 施工会社 第2位

そのほか、子会社の新日本コミュニティーが管理会社部門で第7位にランキング

(株)マーキュリーリアルテックイノベーター調べ





## トピックス②

### 「エクセレント ザ タワー」好評販売中

- ✓ 地上31階の制振タワーレジデンス
- ✓ 千葉パルコ跡地の商・住一体複合再開発
- ✓ 全397邸のビッグプロジェクト

2024年2月引渡予定  
モデルルーム公開中



新日本建設  
INTELLIGENT DEVELOPER

本建設の分譲マンション  
**EXCELLENT CITY**  
エクセレントシティ

新日本建設  
INTELLIGENT DEVELOPER

エクセレントシティ

### 新CM・広告看板

- ✓ サンデーモーニング(TBS)でCM放映中
- ✓ 小泉孝太郎さんがイメージキャラクター
- ✓ 東京メトロ50駅に広告看板掲出中

自社ブランドマンション「EXCELLENT CITY」  
購入予定者のブランド認知度14.7%向上

(株)電通東日本調べ

# V 会社概要



# 会社概要

| 会 社 概 要 |                                                       |
|---------|-------------------------------------------------------|
| 社 名     | 新日本建設株式会社(SHINNIHON CORPORATION)                      |
| 証券コード   | 1879 (東京証券取引所プライム市場)                                  |
| 本社所在地   | 〒261-0021 千葉県千葉市美浜区ひび野一丁目4番3                          |
| 設 立     | 1964(昭和39)年10月16日 創業1923(大正12)年                       |
| 代 表 者   | 代表取締役社長 高見 克司                                         |
| 資 本 金   | 36億6,539万円 (2023年3月現在)                                |
| 事業内容    | 建設事業 共同住宅、官公庁、ホテル、オフィスビル、ショッピングセンター、店舗、病院・福祉施設、工場等の建設 |
|         | 開発事業 マンション・一戸建ての分譲、賃貸、商業施設・オフィス・倉庫等の企画開発              |
| 従業員数    | 471名 (2023年3月末現在)                                     |
| 事業所     | 東京支店、北関東支店、横浜支店、仙台営業所、大阪営業所、資材センター                    |
| グループ会社  | 株式会社新日本コミュニティー<br>新日本不動産株式会社<br>株式会社建研                |



新日本建設マンションブランド

EXCELLENT CITY

建設会社ならではのクオリティ・アドバンテージ

自社一貫システム





# 新日本建設株式会社

お問い合わせ先

財務・企画部 Tel：043-213-1111(代表)

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。  
また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。