

(証券コード：8881)



# 2019年3月期 第2四半期決算説明会 (経営計画進捗説明)

日神不動産株式会社  
2018年11月26日(月)

# 2019年3月期 第2四半期決算説明

# 決算ポイント

---

- 1 決算トピックス
- 2 2019年3月期 第2四半期決算の概要

# 会社概要



会社名	日神不動産株式会社
英字表記	NISSHIN FUDOSAN Co., Ltd
代表者	代表取締役社長 佐藤哲夫
所在地(本社)	〒160-8411 東京都新宿区新宿五丁目8番1号
設立	1975年(昭和50年)3月
株式	東京証券取引所市場第一部(証券コード:8881)
資本金	101億円
連結従業員	701名(2018年9月末)
グループ事業内容	(日神不動産) マンションの企画・開発・販売その他不動産業務全般 (多田建設) 建築工事、土木工事等 (日神管財) 賃貸管理、マンション管理、リフォーム (日神不動産投資顧問) 投資法人の運営受託等の不動産証券化事業

# 沿革

1975年	3月	東京都新宿区に「日医信販株式会社」を設立
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始
1983年	3月	「日医神和株式会社」に商号変更
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設
	12月	横浜営業所を横浜支店に昇格、同時に横浜市神奈川区に移転
1987年	8月	管理部門を分離し、日神管理株式会社を設立
1989年	3月	マンションブランド名を「日神パレステージ」に変更
	7月	米国ノースカロライナ州にフォレスト オークスホールディング, CORP. (現 フォレスト オークス カントリークラブ, INC. )を設立
	12月	住宅ローン融資を目的として、日神ファイナンス株式会社を設立
1990年	4月	「日神不動産株式会社」に商号変更
1998年	1月	本社ビル完成に伴い、本社を現所在地に移転
2000年	6月	東京証券取引所市場第二部に上場
2002年	7月	リフォーム業を目的として、グッドリフォーム株式会社を設立

2003年	3月	東京証券取引所市場第一部に上場
	4月	新ブランド「日神デュオステージ」マンションを発売
2005年	6月	賃貸管理、売買、仲介部門を分離し、日神住宅流通株式会社を設立
	7月	株式会社平川カントリークラブ(千葉市緑区)を子会社化
2007年	4月	ハンターズ クリーク ゴルフ コース, INC.を設立
2010年	4月	日神住宅流通株式会社とグッドリフォーム株式会社が合併し、日神住宅サポート株式会社に商号変更
	6月	多田建設株式会社(東京都江東区)を子会社化
2013年	1月	日神横浜ビル完成に伴い、横浜支店を現所在地(横浜市中区)に移転
	10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立
2016年	4月	日神管理株式会社と日神住宅サポート株式会社が合併し、日神管財株式会社に商号変更
	8月	日神アセットマネジメント株式会社を設立
2017年	12月	日神プライベートレジリート投資法人を設立、日神不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託
2018年	8月	持株会社体制移行の取締役会決議 日神不動産販売株式会社を設立

# ① 決算トピックス

# 1. 持株会社体制への移行

---

## (1) 目的

**1 戦略推進機能の強化**

**2 意思決定の迅速化**

**3 サービス提供体制の強化**

**4 人材育成**

# 1. 持株会社体制への移行

## (2) スケジュール

### 1 現在までの進捗

2018年8月	持株会社体制移行の取締役会決議
〃	承継会社である「日神不動産販売株式会社」の設立
2018年10月	日神不動産販売株式会社営業活動開始（仕入のみ）

### 2 今後の予定

2019年6月	株主総会による承認
2020年1月	持株会社体制へ移行

## **2** 2019年3月期 第2四半期決算の概要

# 1. 連結経営成績ハイライト

## (1) 概要

(単位：百万円)

	2017年9月実績		2018年9月実績			期初予想	
	金額	利益率	金額	利益率	増減率	金額	差異
売上高	41,117		33,046		-19.6%	36,000	-2,954
営業利益	3,166	7.7%	1,780	5.4%	-43.8%	1,600	180
経常利益	3,069	7.5%	1,651	5.0%	-46.2%	1,500	151
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,148	5.2%	1,214	3.7%	-43.5%	900	314

# 1. 連結経営成績ハイライト

## (2) セグメント別売上高

(単位：百万円)

	2017年9月	2018年9月	増減額	増減率
不動産事業	15,384	11,867	-3,517	-22.9%
建設事業	18,395	17,198	-1,197	-6.5%
不動産管理事業	8,357	4,435	-3,922	-46.9%
その他	385	371	-14	-3.6%
合計	42,523	33,872	-8,651	-20.3%

## 2. セグメント別経営成績ハイライト

### (1) 不動産事業

#### ① 2期比較

(単位：百万円)

	2017年9月		2018年9月		増減率
	金額	利益率	金額	利益率	
マンション	8,538	18.5%	7,543	17.7%	-11.6%
土地・建物	765	1.9%	—	—	—
不動産証券化事業	5,559	2.4%	3,736	8.2%	-32.8%
その他	521	52.8%	587	68.8%	12.7%
合計	15,384		11,867		-22.9%

## 2. セグメント別経営成績ハイライト

### ②マンション分譲(日神不動産)2期比較

(単位：百万円)

	2017年9月実績		2018年9月実績		
	戸	金額	戸	金額	増減率
新 築	248	8,406	181	7,158	-14.8%
中 古	9	131	18	384	192.2%
合計	257	8,538	199	7,543	-11.6%

## 2. セグメント別経営成績ハイライト

### (2) 建設事業

#### ① 売上高2期比較

(単位：百万円)

	2017年9月			2018年9月			増減率
	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	
建設事業	18,215	99.0%	12.5%	16,788	97.6%	9.7%	-7.8%
その他	180	1.0%	41.4%	409	2.4%	30.7%	127.2%
合計	18,395		12.8%	17,198		10.2%	-6.5%

- ・一部工事に進捗の遅れがみられるが、期末までには解消
- ・資材費及び人件費の上昇により利益率が低下

## 2. セグメント別経営成績ハイライト

### ②多田建設 受注残高

(単位：百万円)

	2017年9月	構成比	2018年9月	構成比	増減率
土木工事	663	1.8%	688	1.8%	3.8%
建築工事	37,131	98.2%	38,317	98.2%	3.2%
合計	37,795		39,005		3.2%

・受注残高は前期比増で推移しているが、受注環境は今後厳しくなる見通し

## 2. セグメント別経営成績ハイライト

### (3) 不動産管理事業

#### 売上高2期比較

(単位：百万円)

	2017年9月			2018年9月			増減率
	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	
物件売上高	4,913	58.8%	14.3%	1,599	36.1%	12.4%	-67.5%
工事売上	1,477	17.7%	11.4%	758	17.1%	16.4%	-48.7%
受託料収入	1,560	18.7%	47.6%	1,596	36.0%	46.3%	2.3%
その他	406	4.9%	45.6%	481	10.9%	36.6%	18.6%
合計	8,357		21.5%	4,435		27.9%	-46.9%

・賃貸用不動産の開発売上が減少しているが、通期には期初予想に達する見込み

### 3. 連結財政状態

(単位：百万円)

	2018年3月	2018年9月	増減額	増減率
流動資産	84,211	83,245	-966	-1.1%
現金及び預金	41,873	35,830	-6,043	-14.4%
不動産事業支出金	23,907	28,182	4,275	17.9%
固定資産	15,758	15,720	-38	-0.2%
資産合計	99,969	98,965	-1,004	-1.0%
流動負債	27,331	27,518	187	0.7%
支払手形・工事未払金等	10,986	7,807	-3,179	-28.9%
短期借入金	11,787	14,598	2,811	23.8%
固定負債	20,901	19,056	-1,845	-8.8%
長期借入金	17,076	14,269	-2,807	-16.4%
負債合計	48,232	46,575	-1,657	-3.4%
純資産	51,736	52,390	654	1.3%
負債・純資産合計	99,969	98,965	-1,004	-1.0%

## 4. 通期業績の見通し

### (1) 第2四半期進捗率(概要)

(単位：百万円)

	2018年9月 実績	2019年3月 予想	進捗率
売上高	33,046	82,000	40.3%
営業利益	1,780	5,600	31.7%
経常利益	1,651	5,400	30.5%
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,214	3,700	32.8%

## 4. 通期業績の見通し

### (2) 第2四半期進捗率(外部売上高)

(単位：百万円)

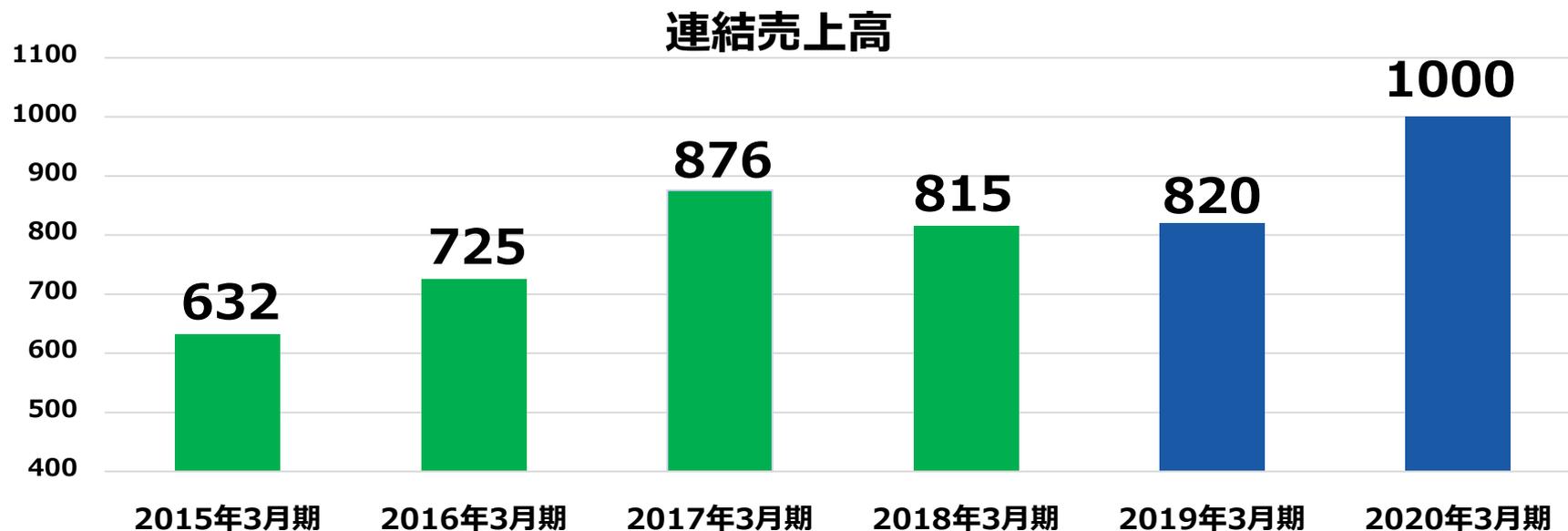
	2018年3月 実績	2018年9月 実績	2019年3月 予想	進捗率
不動産事業	28,718	11,799	31,000	38.1%
(マンション分譲事業)	17,972	7,543	25,000	30.2%
(不動産証券化事業向け)	7,240	3,736	5,000	74.7%
(その他)	3,506	519	1,000	51.9%
建設事業	39,206	16,503	38,300	43.1%
不動産管理事業	12,867	4,394	12,000	36.6%
ゴルフ場事業 他	708	349	700	49.8%
合 計	81,502	33,046	82,000	40.3%

## 5. 中期経営計画

### (1) 連結売上高の推移

(単位：億円)

	第41期実績	第42期実績	第43期実績	第44期実績	予想	
	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
連結売上高	632	725	876	815	820	1,000
経常利益	37	49	68	65	54	60



## 5. 中期経営計画

### (2) セグメント別内訳(外部売上高)

(単位：百万円)

	2018年3月 実績	2019年3月 予想	2020年3月 予想
不動産事業	28,718	31,000	42,000
(マンション分譲事業)	18,073	25,000	28,000
(不動産証券化事業向け)	8,676	5,000	10,000
(その他)	1,968	1,000	4,000
建設事業	39,206	38,300	42,000
不動産管理事業	12,867	12,000	15,000
ゴルフ場事業 他	708	700	1,000
合計	81,502	82,000	100,000

# 本資料に関する注意事項・お問い合わせ



本資料に関してご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

日神不動産株式会社 経理部

MAIL : [nsinfo@nisshin-group.co.jp](mailto:nsinfo@nisshin-group.co.jp)

TEL : 03-5360-2011

本資料は、当社の企業説明に関する情報の提供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2018年11月2日現在のデータ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や予測等は、資料作成時点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、予告なしに変更されることがあります。