

(証券コード：8881)



2020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
2019年11月29日(金)

2020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 2020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 堤 幸芳
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	684名(2019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 (リコルド) 戸建住宅の開発・販売及びリノベーション事業 (日神住宅流通) 中古リノベーション物件の販売

沿革

1975年	3月	東京新宿区に「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(千葉県緑区)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
2019年	4月	株式会社リコルドを子会社化
	10月	日神住宅流通株式会社(日神アセットマネジメント株式会社を商号変更)において中古マンションの買取再販事業開始

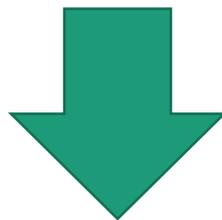
① 決算トピックス

1. 持株会社体制への移行

(1) 中長期ビジョン

各事業の連携をより進めていくと同時に、独自に成長戦略を描き、事業を強化・拡大していく。

- ・ グループの組織再編により、**経営管理機能と事業執行機能を分離**
- ・ それぞれの機能に特化した体制構築と、**権限と責任の明確化**により経営のスピードをさらに引き上げる。



グループ経営体制の強化

1. 持株会社体制への移行

(2) 「総合不動産・建設業」としての事業再編

① ゴルフ場事業セグメントの廃止

株式会社平川カントリークラブの株式譲渡

② 海外事業の見直し

海外ゴルフ場 1社 清算

③ 戸建事業の強化

株式会社リコルドを子会社化

④ 中古マンション買取再販事業の強化・拡充

日神住宅流通株式会社が中古マンションの買取再販事業に参入

1. 持株会社体制への移行

(3) スケジュール

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）
2019年6月	株主総会による承認

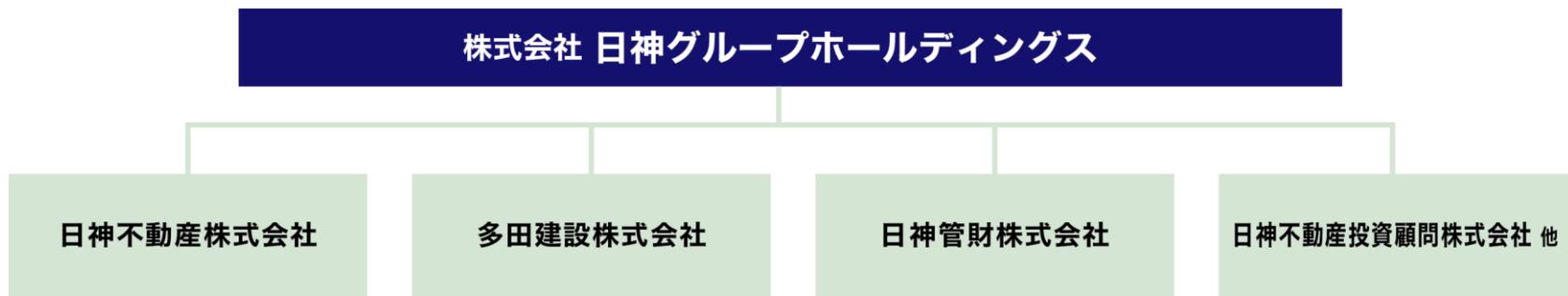


2020年1月 持株会社体制へ移行

日神不動産株式会社 から 株式会社日神グループホールディングス へ

1. 持株会社体制への移行

(4) 日神グループホールディングス体制図



- ① グループ経営戦略推進機能の強化
- ② 権限と責任の明確化による意思決定の迅速化
- ③ グループ一体となったサービス提供体制の強化
- ④ 人材育成

2. 戸建住宅事業の拡充

(1) 首都圏における新築戸建住宅市場の伸張

2018年度の首都圏の新築戸建住宅の成約件数は過去最高を記録

(2) 株式会社リコルドを子会社化

東京・神奈川・埼玉を中心に、土地情報の収集から、企画販売、引き渡し、アフターサービスまで、戸建開発・分譲に関してトータルでサポート。



3. マンションストックビジネス

私募リート¹の運用状況

日神プライベートレジリート投資法人

1. 特徴

(1) 運用期間が無期限の非上場オープンエンド型私募リート

- ・ 上場リートと異なり、金融・資本市場の影響による価格変動リスクが限定される。
- ・ 投資主からの払戻しに応じるスキームを持ち、一定の流動性を確保している。

(2) 住宅特化型のポートフォリオ

- ・ 東京、千葉、神奈川、埼玉の東京圏のレジデンス(賃貸マンション・社宅・学生寮)を中心に投資を行う。

3. マンションストックビジネス

私募リートの実運用状況

2. 資産規模

	2018年3月 (運用開始時)	2019年9月
取得物件数	15物件	19物件
取得価格合計	170億円	216億円



N-STAGE Sagamino



N-STAGE Minamihatogaya



N-STAGE gyotoku



N-STAGE秋葉原

4. 買取再販事業の強化・拡充

1. 背景

(1) 新築分譲マンション市場の縮小

- ① 土地、建築費の高騰による販売価格の高止まり
- ② 中古マンション市場の拡大

(2) 総合不動産・建設業としてのグループの発展

- ① 新築マンション分譲に偏らない収益構造の構築
- ② 連結子会社において買取再販事業を専門で行い、当社（現 日神不動産株式会社）の再販事業部を統合し、一本化を図る。

2 2020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)

	2018年9月実績		2019年9月実績		
	金額	構成比	金額	構成比	増減率
売上高	33,046		36,700		11.1%
営業利益	1,780	5.4%	2,198	6.0%	23.5%
経常利益	1,651	5.0%	1,997	5.4%	20.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,214	3.7%	2,040	5.6%	68.0%

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)

	2018年9月		2019年9月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	11,867	35.0%	12,350	31.8%	482	4.1%
建設事業	17,198	50.8%	21,008	54.0%	3,810	22.2%
不動産管理事業	4,435	13.1%	5,275	13.6%	840	18.9%
その他	371	1.1%	234	0.6%	-136	-36.9%
合計	33,872	100.0%	38,869	100.0%	4,996	14.8%

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)

	2018年9月		2019年9月		増減率
	金額	利益率	金額	利益率	
マンション	7,543	17.7%	9,211	19.6%	22.1 %
不動産証券化事業	3,736	8.2%	2,515	11.3%	-32.7%
その他	587	68.8%	622	34.5%	6.0%
合計	11,867		12,350		4.1%

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)

	2018年9月実績			2019年9月実績		
	戸	金額	構成比	戸	金額	構成比
新築						
パレスステージ	145	5,989	79.4%	48	1,768	19.2%
デュオステージ	36	1,168	15.5%	239	7,277	79.0%
中古	18	384	5.1%	8	166	1.8%
合計	199	7,543		295	9,211	

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)

	2018年9月			2019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	16,788	97.6%	9.7%	20,437	97.3%	9.0%	21.7%
その他	409	2.4%	30.7%	571	2.7%	25.1%	39.6%
合計	17,198		10.2%	21,008		9.4%	22.2%

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)

	2018年9月	構成比	2019年9月	構成比	増減率
土木工事	688	1.8%	667	1.8%	-3.0%
建築工事	38,317	98.2%	36,452	98.2%	-4.9%
合計	39,005		37,119		-4.8%

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)

	2018年9月			2019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	1,599	36.1%	12.4%	2,017	38.2%	14.7%	26.1%
工事売上	758	17.1%	16.4%	1,118	21.2%	12.2%	47.5%
受託料収入	1,596	36.0%	46.3%	1,650	31.3%	48.3%	3.4%
その他	481	10.9%	36.6%	489	9.3%	37.9%	1.6%
合計	4,435		27.9%	5,275		26.8%	18.9%

3. 連結財政状態

(単位：百万円)

	2019年3月	2019年9月	増減額	増減率
流動資産	86,800	85,082	-1,718	-2.0%
現金及び預金	46,381	39,864	-6,517	-14.1%
不動産事業支出金	22,229	18,357	-3,871	-17.4%
固定資産	16,907	15,977	-929	-5.5%
資産合計	103,708	101,060	-2,648	-2.6%
流動負債	29,926	25,932	-3,994	-13.3%
支払手形・工事未払金等	10,040	8,845	-1,194	-11.9%
短期借入金	13,686	9,990	-3,696	-27.0%
固定負債	18,401	18,097	-303	-1.6%
長期借入金	13,680	15,268	1,588	11.6%
負債合計	48,328	44,029	-4,298	-8.9%
純資産	55,380	57,030	1,649	3.0%
負債・純資産合計	103,708	101,060	-2,648	-2.6%

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)

	2019年9月 実績	2020年3月 予想	進捗率
売上高	36,700	86,000	42.7%
営業利益	2,198	6,000	36.6%
経常利益	1,997	5,800	34.4%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,040	4,800	42.5%

4. 通期業績の見通し

(2) 第2四半期進捗率(セグメント別・外部売上高)

(単位：百万円)

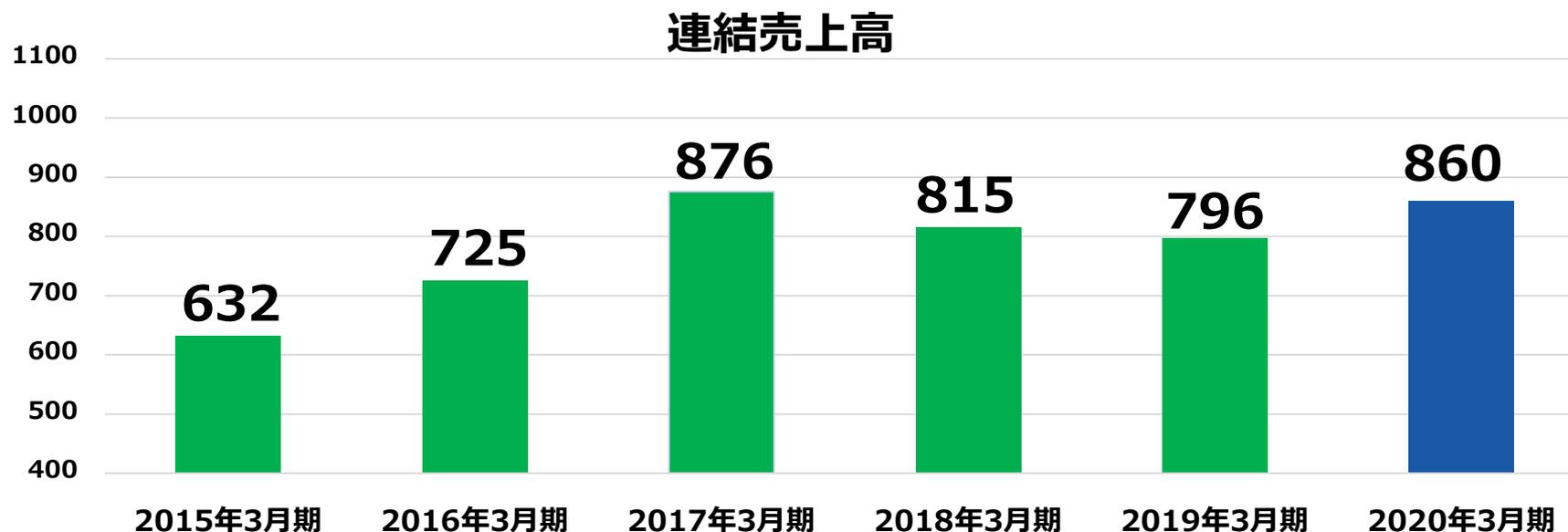
	2019年3月 実績	2019年9月 実績	2020年3月 予想	進捗率
不動産事業	28,039	12,293	28,500	43.1%
(マンション分譲事業)	22,578	9,211	24,800	37.1%
(不動産証券化事業向け)	4,399	2,349	3,000	78.3%
(その他)	1,060	732	700	104.5%
建設事業	38,313	18,951	44,500	42.5%
不動産管理事業	12,524	5,241	12,800	40.9%
その他	730	213	200	106.5%
合 計	79,608	36,700	86,000	42.7%

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	第45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	796	860
経常利益	37	49	68	65	59	58



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

MAIL : 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2019年11月5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。