



# 2019年3月期 決算説明会

日神不動産株式会社  
2019年5月28日(火)

# 2019年3月期決算説明

# 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	669名(2019年3月末)
事業内容	自社ブランドマンション「パレスステージ」「デュオステージ」の企画・開発・販売、ビル・マンション賃貸業務、不動産業務全般

# 沿革

1975年	3月	東京都新宿区に「日医信販株式会社」を設立	2003年	3月	東京証券取引所市場第一部に上場
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始		4月	新ブランド「日神デュオステージ」マンションを発売
1983年	3月	「日医神和株式会社」に商号変更	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(現 日神管財株式会社)を設立
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設		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
	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	2007年	4月	ハンターズ クリーク ゴルフ コース, INC.を設立
1987年	8月	管理部門を分離し、日神管理株式会社(現 日神管財株式会社)を設立		6月	多田建設株式会社(東京都江東区)を子会社化
1989年	3月	マンションブランド名を「日神パレスステージ」に変更	2013年	1月	日神横浜ビル完成に伴い、横浜支店を現在地(横浜市中区)に移転
	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		10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立
	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	2016年	4月	管理会社2社が合併し、日神管財株式会社に商号変更
1990年	4月	「日神不動産株式会社」に商号変更	2018年	3月	日神プライベートレジリート投資法人設立、運用開始
1998年	1月	本社ビル完成に伴い、本社を現在地に移転		8月	日神不動産販売株式会社を設立
2000年	6月	東京証券取引所市場第二部に上場			

# 決算ポイント

---

- 1 2019年3月期決算の概要
- 2 決算トピックス
- 3 業績予想

# **1 2019年3月期決算の概要**

# 1. 連結経営成績ハイライト

## (1) 概要

(単位：百万円)

	2018年3月	2019年3月	増減率
売上高	81,502	79,608	-2.3%
営業利益	6,760	6,241	-7.7%
経常利益	6,530	5,967	-8.6%
当期純利益	4,760	4,206	-11.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	4,738	4,186	-11.7%

# 1.連結経営成績ハイライト

## (2)セグメント別売上高(外部売上高)

(単位：百万円)

	2018年3月	2019年3月	増減率
不動産事業	28,718	28,039	-2.4%
建設事業	39,206	38,313	-2.3%
不動産管理事業	12,867	12,524	-2.7%
その他	708	730	3.1%
合計	81,502	79,608	-2.3%



## 2.セグメント別成績ハイライト

### (1)不動産事業

#### ①日神不動産 不動産販売事業 2期比較

(単位：百万円)

	2018年3月	構成比	2019年3月	構成比	増減率
マンション	17,931	62.5%	22,578	88.1%	25.9%
土地・建物 (不動産証券化事業向け)	7,240	25.2%	2,879	11.2%	-60.2%
土地・建物(オフィスビル等)	3,371	11.8%	—	—%	—%
その他	142	0.5%	176	0.7%	24.0%
合計	28,685		25,635		-10.6%

・マンション販売が増加したが、土地・建物販売が減少

## 2.セグメント別成績ハイライト

### ①日神不動産 不動産販売事業



パレステージ大島

[所在地] 東京都江東区大島  
[交通] 都営新宿線「西大島」駅  
[総戸数] 100戸  
[竣工] 2019年3月



パレステージ曳舟Ⅱ

[所在地] 東京都墨田区東向島  
[交通] 東武スカイツリーライン「曳舟」駅  
[総戸数] 49戸  
[竣工] 2019年3月



パレステージ関内大通公園

[所在地] 神奈川県横浜市中区  
[交通] JR根岸線「関内」駅  
[総戸数] 44戸  
[竣工] 2018年9月

## 2.セグメント別成績ハイライト

### ②マンション分譲戸数

	2018年3月実績		2019年3月実績		
	戸	百万円	戸	百万円	前期比 %
新築	503	17,490	550	22,119	26.5%
中古	24	441	21	459	4.1%
合計	527	17,931	571	22,578	25.9%



#### パレステージ高幡不動

[所在地] 東京都日野市万願寺  
 [交通] 京王線「高幡不動」駅  
 [総戸数] 43戸  
 [竣工] 2018年9月



#### デュオステージ中落合

[所在地] 東京都新宿区中落合  
 [交通] 西武新宿線「中井」駅  
 [総戸数] 38戸  
 [竣工] 2018年9月

## 2.セグメント別成績ハイライト

### (2)建設事業

#### ①多田建設 売上2期比較

(単位：百万円)

	2018年3月			2019年3月			増減率
	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	
建設事業	39,932	96.5%	12.1%	43,483	99.3%	10.8%	8.9%
不動産事業	1,445	3.5%	16.4%	295	0.7%	21.4%	-79.5%
合計	41,378		12.3%	43,779		10.9%	5.8%

・引き続き旺盛な建設需要に支えられているが、資材費、人件費の上昇や特命受注の減少により利益率が低下

## 2.セグメント別成績ハイライト

### ②多田建設 受注残高

(単位：百万円)

	2018年3月	構成比	2019年3月	構成比	増減率
外部売上 土木工事	1,260	3.0%	664	1.4%	-47.3%
建築工事	32,962	78.9%	41,375	86.7%	25.5%
合計	34,223	81.9%	42,040	88.0%	22.8%
内部売上 建築工事	7,567	18.1%	5,705	12.0%	-24.6%
受注合計	41,790		47,745		14.3%

## 2.セグメント別成績ハイライト

### (3)不動産管理事業

#### 売上高2期比較

(単位：百万円)

	2018年3月	構成比	2019年3月	構成比	増減率
物件売上高	6,555	50.6%	6,084	48.3%	-7.2%
工事売上	2,390	18.5%	2,233	17.7%	-6.5%
受託料収入	3,179	24.6%	3,300	26.2%	3.8%
その他	823	6.3%	982	7.8%	19.4%
合計	12,946		12,601		-2.7%

- ・賃貸用不動産の開発売上が減少

### 3.連結財政状態

(単位：百万円)

	2018年3月	2019年3月	増減額	増減率
流動資産	84,654	86,800	2,145	2.5%
現金及び預金	41,873	46,381	4,508	10.8%
受取手形・完成工事未収入金等	11,072	10,760	-312	-2.8%
販売用不動産	5,029	5,864	835	16.6%
不動産事業支出金	23,907	22,229	-1,677	-7.0%
固定資産	15,314	16,907	1,592	10.4%
<b>資産合計</b>	<b>99,969</b>	<b>103,708</b>	<b>3,738</b>	<b>3.7%</b>
流動負債	27,331	29,926	2,595	9.5%
支払手形等	10,986	11,098	111	1.0%
短期借入金	11,787	13,686	1,899	16.1%
固定負債	20,901	18,401	-2,500	-12.0%
長期借入金	17,076	13,680	-3,396	-19.9%
<b>負債合計</b>	<b>48,233</b>	<b>48,328</b>	<b>94</b>	<b>0.2%</b>
<b>純資産</b>	<b>51,736</b>	<b>55,380</b>	<b>3,643</b>	<b>7.0%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>99,969</b>	<b>103,708</b>	<b>3,738</b>	<b>3.7%</b>

## 2 決算トピックス



# 持株会社体制への移行

## 1. 目的

### (1) 経済環境へ対応するため、経営資源の 選択と集中を図る

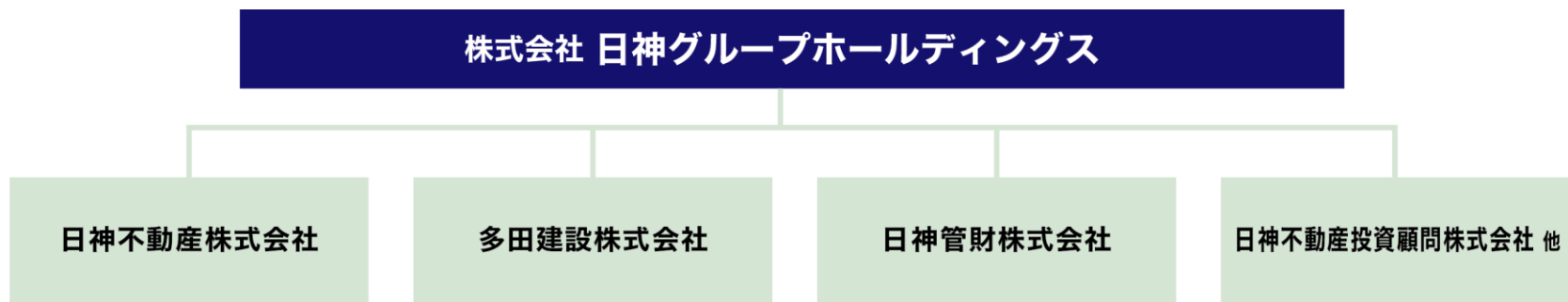
- ・ 人件費、資材費の高騰による物件の建設価格の高止まり
- ・ 少子、高齢化による将来のマンション分譲市場の縮小
- ・ オリンピック後の建設需要の縮小

経営資源の  
選択と集中

# 持株会社体制への移行

## 1. 目的

### (2) 総合不動産業・建設業として、グループの更なる発展



- 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

# 持株会社体制への移行

## 2. スケジュール

2018年8月 8日 分割継承会社として「日神不動産販売(株)」設立

2019年5月10日 日神不動産(株)(分割会社)と日神不動産販売(株)(分割継承会社)の間で吸収分割契約締結

2019年6月26日 吸収分割契約承認株主総会(予定)

2020年1月 1日 吸収分割契約効力発生(予定)

(株)日神グループホールディングス (商号変更予定)  
日神不動産(株) (旧 日神不動産販売(株))

# 持株会社体制への移行

## 3. 具体的な取組

(1) 日神不動産販売株式会社の設立(事業承継会社)

(2) ゴルフ場事業の再編成

- ・ (株)平川カントリークラブをエヌディファクター(株)に譲渡
- ・ フォレスト オークス カントリー クラブ(海外ゴルフ場)売却

(3) 戸建て事業の育成

- ・ リコルド子会社化

(4) 管理業務の見直し

- ・ 採算性を重視し、組織・人員体制を見直す

# 持株会社体制への移行

## (4) 日神不動産販売株式会社の概要

商号	日神不動産販売株式会社
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 坂入 尚(さかいり たかし)
事業内容	分譲マンションの企画・販売及びこれに関連する事業
資本金	80百万円 → 1,000百万円(2020年1月1日増資予定)
決算期	3月31日
設立年月日	2018年8月2日

# 3 業績予想

# 1.通期業績の見通し

## (1)概要

(単位：百万円)

	2019年3月期実績	2020年3月期予想	増減率
売上高	79,608	86,000	8.0%
営業利益	6,241	6,000	-3.9%
経常利益	5,967	5,800	-2.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	4,186	4,800	14.7%
1株当たり 当期純利益	89円24銭	102円33銭	—
1株当たり配当額	16円00銭	16円00銭	—
配当性向	17.9%	15.6%	—

# 1.通期業績の見通し

## (2)セグメント別(外部売上高)

(単位：百万円)

	2019年3月	構成比	2020年3月	構成比	増減率
不動産事業	28,039	35.2%	28,500	33.1%	1.6%
(マンション分譲事業)	22,578		24,800		
(不動産証券化事業向け)	4,399		3,000		
(その他)	1,060		700		
建設事業	38,313	48.1%	44,500	51.7%	16.1%
不動産管理事業	12,524	15.8%	12,800	14.9%	2.2%
ゴルフ場事業 他	730	0.9%	200	0.2%	△72.6%
合計	79,608	100.0%	86,000	100.0%	8.0%

- ・建設事業において増加が見込まれる。



# 1.通期業績の見通し

## (3) マンション分譲

	2018年3月実績		2019年3月実績			2020年3月予想		
	戸	百万円	戸	百万円	前期比 %	戸	百万円	前期比 %
新築	503	17,489	550	22,119	26.5%	710	24,400	10.3%
中古	24	441	21	459	4.1%	20	400	△12.9%
合計	527	17,931	571	22,578	25.9%	730	24,800	9.8%



### デュオステージ横濱天王町

[所在地] 神奈川県横浜市保土ヶ谷区  
 [交通] 相鉄本線「天王町」駅  
 [総戸数] 53戸  
 [完成予定] 2019年6月



### デュオステージ本郷

[所在地] 東京都文京区本郷  
 [交通] 都営三田線「春日」駅  
 [総戸数] 29戸  
 [完成予定] 2019年7月

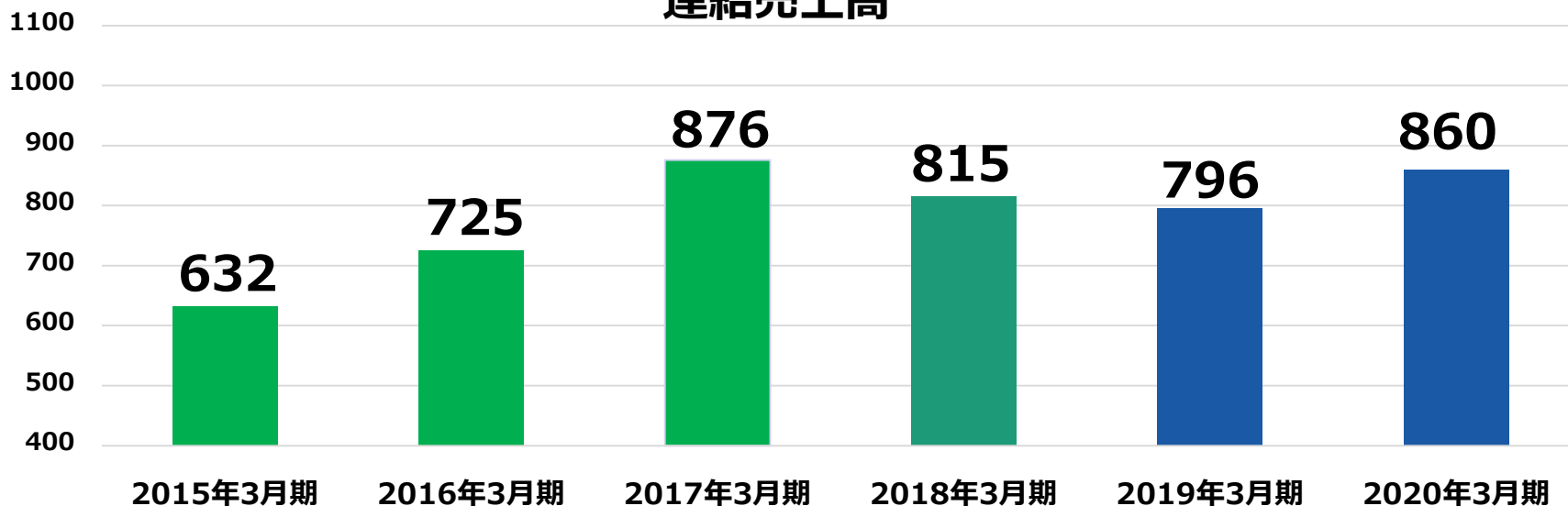
## 2.中期経営計画

### (1)連結売上高

(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

連結売上高



# 3.配当政策

---

## (1) 配当に対する基本方針

### ① 業績に応じた適正配当

→配当性向の目安を15%以上に設定

### ② 長期的な安定配当を維持

## (2) 当期の配当及び来期の配当予想について

### ① 当期 16円(配当性向17.9%)

### ② 安定配当を重視し、来期も当期並の配当を維持 (来期予想に基づく配当性向は15.6%)

# 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 総務部

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2019年3月31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。