

(証券コード：8881)



2021年3月期 第2四半期決算説明会

株式会社日神グループホールディングス
2020年11月27日(金)

2021年3月期 第2四半期決算説明

決算ポイント

- 1 トピックス
- 2 2021年3月期 第2四半期決算の概要

会社概要



会社名	株式会社日神グループホールディングス
英字表記	NISSHIN GROUP HOLDINGS 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	722名（2020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

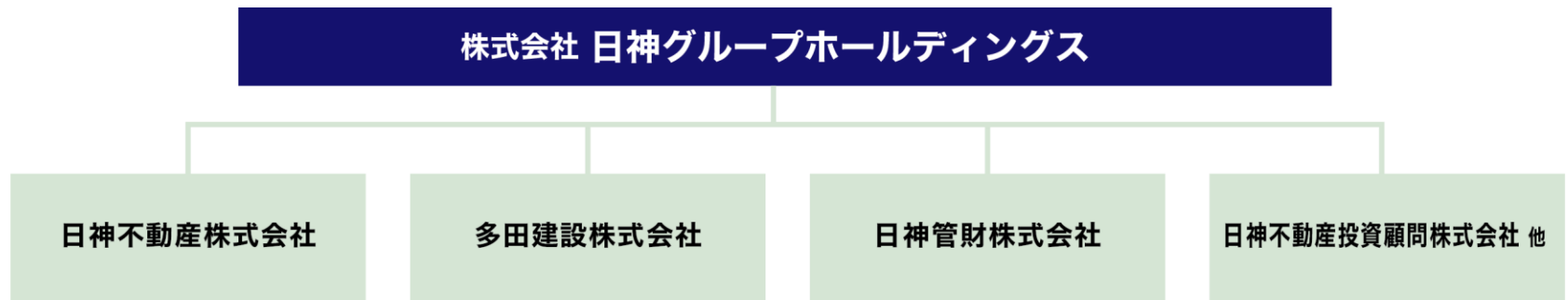
1975年	3月	東京新宿区に日医信販株式会社を設立	2010年	4月	日神住宅流通株式会社とグッドリフォーム株式会社が合併し、日神住宅サポート株式会社に商号変更
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始		6月	多田建設株式会社（東京都江東区）を子会社化
1983年	3月	日医神和株式会社に商号変更	2013年	1月	日神横浜ビル完成に伴い、横浜支店を現在地（横浜市中区）に移転
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設		10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立
	12月	横浜営業所を横浜支店に昇格、同時に横浜市神奈川区に移転	2016年	4月	日神管理株式会社と日神住宅サポート株式会社が合併し、日神管財株式会社に商号変更
1987年	8月	管理部門を分離し、日神管理株式会社を設立		8月	日神アセットマネジメント株式会社を設立
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	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
	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	2018年	8月	日神不動産販売株式会社を設立
1990年	4月	日神不動産株式会社に商号変更	2019年	4月	株式会社リコルドを子会社化
1998年	1月	本社ビル完成に伴い、本社を現在地に移転		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
2000年	6月	東京証券取引所市場第二部に上場	2020年	1月	持株会社体制へ移行し、商号を株式会社日神グループホールディングスへ変更
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			日神不動産販売株式会社を日神不動産株式会社に商号変更し、当社の分譲マンションの企画・販売事業を継承
2003年	3月	東京証券取引所市場第一部に上場		2月	多田建設株式会社本社ビル完成に伴い、本社を東京都江東区亀戸に移転
	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			

1 トピックス

1. 持株会社体制への移行

1. 持株会社体制への移行

(1) 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

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

2020年3月期に株式会社平川カントリークラブの株式を譲渡し、ゴルフ場事業セグメントを廃止

② 海外事業の見直し

2020年3月期及び2020年8月にそれぞれ海外ゴルフ場1社を清算
これにより、海外ゴルフ場賃貸事業から撤退

③ **中古マンション買取再販事業・戸建住宅事業の強化・拡充**

2019年10月より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

2019年4月に株式会社リコルドを子会社化

1. 持株会社体制への移行

(3) 買取再販事業・戸建住宅事業の強化・拡充

◎背景

- ・ 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
- ・ **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 連結内に買取再販を専門で行う子会社を持ち、買取再販事業の強化、拡充を図る
 - ③ 戸建開発・分譲に関してトータルでサポートを行う子会社を連結内に擁することにより、戸建住宅事業の強化を図る

1. 持株会社体制への移行

(4) マンションストックビジネス

私募リートへの運用状況

日神プライベートレジリート投資法人

I 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

1. 持株会社体制への移行

(4) マンションストックビジネス

II 資産規模

	2018年3月 (運用開始時)	2019年9月	2020年9月
取得物件数	15物件	19物件	23物件
取得価格 合計	170億円	216億円	254億円



N-STAGE Sagamino



N-STAGE Minamihatogaya



N-STAGE gyotoku



N-STAGE秋葉原

2. 新型コロナウイルス感染症の影響及び当社の対応

2. 新型コロナウイルス感染症の影響及び当社の対応

(1) 各グループ会社への影響

日神不動産

- ・ 緊急事態宣言中のモデルルームの閉鎖、訪問営業の自粛など
- ・ 影響は一時的、第2四半期は例年並みの契約状況まで回復

新築マンション期中契約高

	2020年3月期		2021年3月期		増減率 (金額)
	件数 (戸)	金額 (百万円)	件数 (戸)	金額 (百万円)	
第1四半期	177	5,388	101	3,291	-38.9%
第2四半期	163	5,464	262	7,466	36.7%
合計	340	10,852	363	10,758	-0.9%

2. 新型コロナウイルス感染症の影響及び当社の対応

(1) 各グループ会社への影響

多田建設

- ・ 新規受注契約の後ろ倒しによる着工の遅れ
- ・ 受注残高は9月末には例年並みまで回復
- ・ 売上計上は来期にずれ込む予定

期中工事受注契約高

(単位：百万円)

		2020年3月期	2021年3月期	増減率
第1四半期	建築	4,332	3,828	-11.6%
	土木	17	579	
第2四半期	建築	8,664	9,922	14.5%
	土木	454	343	
合計		13,468	14,673	8.9%

2. 新型コロナウイルス感染症の影響及び当社の対応

(2) 当グループの対応

緊急事態宣言中 交代出勤、テレワーク（一部グループ会社）

緊急事態宣言解除後 時差出勤

就業前の検温の実施

手指のアルコール消毒を徹底

就業中のマスクの着用

お客様とのオンラインでの面談を実施

採用面接におけるリモートの活用

2 2021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)

	2019年9月		2020年9月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	36,700	100.0%	33,196	100.0%	-9.5%
営業利益	2,198	6.0%	1,510	4.5%	-31.3%
経常利益	1,997	5.4%	1,387	4.2%	-30.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,040	5.6%	828	2.5%	-59.4%

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)

	2019年9月		2020年9月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	12,350	31.8%	10,779	32.2%	-1,571	-12.7%
建設事業	21,008	54.0%	16,664	49.8%	-4,344	-20.7%
不動産管理事業	5,275	13.6%	6,007	17.9%	732	13.9%
その他	234	0.6%	42	0.1%	-192	-82.1%
合計	38,869	100.0%	33,493	100.0%	-5,375	-13.8%

2. セグメント別経営成績ハイライト

(3) 不動産事業

①売上2期比較

(単位：百万円)

	2019年9月		2020年9月		増減率
	金額	利益率	金額	利益率	
新築マンション	9,045	19.7%	7,455	17.5%	-17.6%
中古マンション	284	17.1%	650	16.8%	128.7%
不動産証券化事業	2,349	5.0%	1,796	7.1%	-23.5%
戸建	288	17.6%	446	16.1%	54.8%
その他	382	68.5%	430	60.3%	12.4%
合計	12,350	18.3%	10,779	17.4%	-12.7%

2. セグメント別経営成績ハイライト

②マンション販売2期比較

(単位：百万円)

	2019年9月		2020年9月		増減率 (金額)
	戸数	金額	戸数	金額	
新築	287	9,045	235	7,455	-17.6%
中古	14	284	28	650	128.7%
合計	301	9,329	263	8,106	-13.1%

2. セグメント別経営成績ハイライト

(4) 建設事業

①売上高2期比較

(単位：百万円)

	2019年9月			2020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	20,437	97.3%	9.0%	16,578	99.5%	10.2%	-18.9%
その他	571	2.7%	25.1%	85	0.5%	-	-85.0%
合計	21,008	100.0%	9.4%	16,664	100.0%	9.3%	-20.7%

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)

	2019年9月		2020年9月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
土木工事	667	1.8%	914	2.6%	37.0%
建築工事	36,452	98.2%	33,648	97.4%	-7.7%
合計	37,119	100.0%	34,563	100.0%	-6.9%

2. セグメント別経営成績ハイライト

(5) 不動産管理事業

売上高2期比較

(単位：百万円)

	2019年9月			2020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	2,017	38.2%	14.7%	2,823	47.0%	10.6%	40.0%
工事売上	1,118	21.2%	12.2%	878	14.6%	14.5%	-21.5%
受託料収入	1,650	31.3%	48.3%	1,679	28.0%	51.9%	1.8%
その他	489	9.3%	37.9%	626	10.4%	51.5%	28.0%
合計	5,275	100.0%	26.8%	6,007	100.0%	27.0%	13.9%

3. 連結財政状態

(単位：百万円)

	2020年3月	2020年9月	増減額	増減率
流動資産	92,302	93,607	1,305	1.4%
現金及び預金	46,460	47,186	725	1.6%
不動産事業支出金	16,417	19,417	2,999	18.3%
固定資産	16,200	15,972	-227	-1.4%
資産合計	108,503	109,580	1,077	1.0%
流動負債	29,349	28,653	-695	-2.4%
支払手形・工事未払金等	14,417	7,657	-6,759	-46.9%
短期借入金	10,847	16,493	5,645	52.1%
固定負債	20,396	22,093	1,696	8.3%
長期借入金	17,651	19,435	1,784	10.1%
負債合計	49,746	50,747	1,000	2.0%
純資産	58,756	58,833	76	0.1%
負債・純資産合計	108,503	109,580	1,077	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)

	2020年9月 実績	2021年3月 予想	進捗率
売上高	33,196	75,000	44.3%
営業利益	1,510	3,800	39.7%
経常利益	1,387	3,400	40.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	828	2,000	41.4%

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)

	2020年3月 実績	2020年9月 実績	2021年3月 予想	増減率 (通期)	進捗率
不動産事業	23,608	10,695	26,980	14.3%	39.6%
(マンション販売事業)	19,341	8,106	20,800	7.6%	39.0%
(不動産証券化事業向け)	3,039	1,796	4,000	31.6%	44.9%
(その他)	1,228	792	2,180	77.5%	36.3%
建設事業	44,963	16,520	35,000	-22.2%	47.2%
不動産管理事業	13,314	5,968	13,000	-2.4%	45.9%
その他	229	11	20	-91.3%	55.0%
合計	82,116	33,196	75,000	-8.7%	44.3%

4. 通期業績の見通し

(3) マンション販売

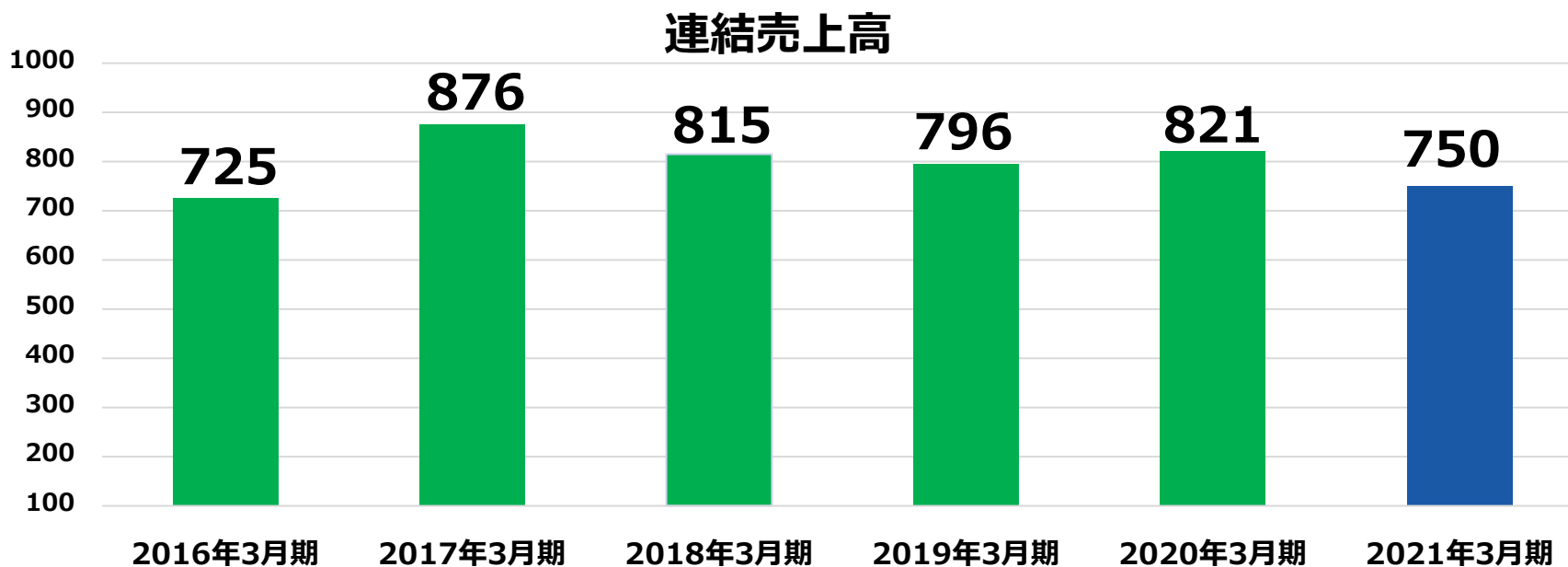
(単位：百万円)

	2020年3月実績		2020年9月実績		2021年3月予想		
	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	戸数	金額 (百万円)	増減率 (金額)
新築	591	18,774	235	7,455	640	19,300	2.8%
中古	27	567	28	650	65	1,500	164.6%
合計	618	19,341	263	8,106	705	20,800	7.5%

5. 連結売上高の推移

(単位：億円)

	第42期実績	第43期実績	第44期実績	第45期実績	第46期実績	予想
	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	2021年3月期
連結売上高	725	876	815	796	821	750
経常利益	49	68	65	59	47	34



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。

株式会社日神グループホールディングス
MAIL : nsinfo@nisshin-group.co.jp
TEL : 03-5360-2016

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2020年11月6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。