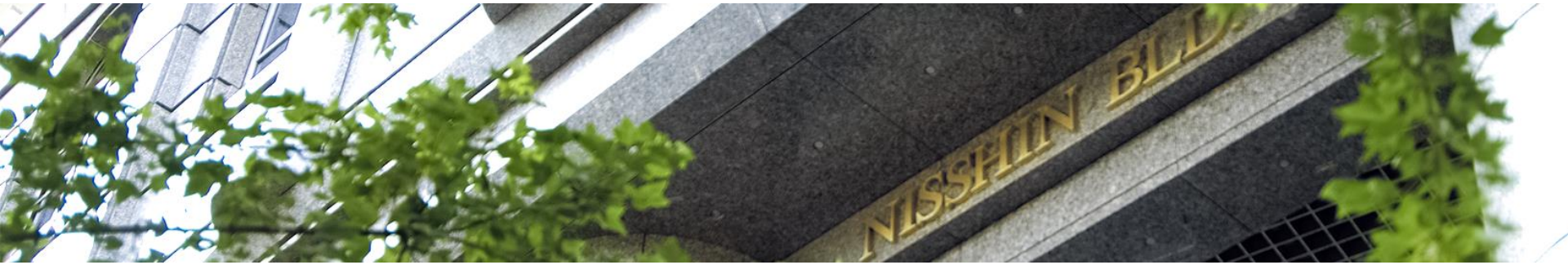
（証券コード：8881）

NISSHIN GROUP

2022年3月期 決算説明会



株式会社日神グループホールディングス
2022年５月26日(木)

決算ポイント

1 **2022年3月期 決算の概要**

2 **部門別業績ハイライト**

3 **通期業績の見通し・中期経営計画**

4 **日神グループのCSR・概要・沿革**

1．　2022年3月期　決算の概要

（1）損益概要

(単位：百万円)

	2021年3月		2022年3月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	80,815	100.0%	81,465	100.0%	0.8%
売上総利益	12,985	16.1%	12,350	15.2%	-4.9%
販売費及び一般管理費	7,719	9.6%	7,135	8.8%	-7.6%
営業利益	5,266	6.5%	5,214	6.4%	-1.0%
経常利益	5,004	6.2%	5,017	6.2%	0.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,422	4.2%	3,522	4.3%	2.9%

１．2022年3月期　決算の概要

（２）セグメント別売上高（外部顧客向け）

不動産管理事業における賃貸物件の販売収入が前期を下回りましたが、建設事業がほぼ横ばいとなったこと及び不動産事業が進捗したことにより増収となりました。

(単位：百万円)

	2021年3月		2022年3月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	30,711	38.0%	32,103	39.4%	1,391	4.5%
建設事業	35,748	44.2%	35,505	43.6%	-243	-0.7%
不動産管理事業	14,332	17.7%	13,829	17.0%	-502	-3.5%
その他	23	0.0%	27	0.0%	4	17.0%
合計	80,815	100.0%	81,465	100.0%	650	0.8%

1．2022年3月期　決算の概要

（３）連結財政状態

(単位：百万円)

	2021年3月	2022年3月	増減額	増減率
流動資産	91,039	99,581	8,541	9.4%
現金及び預金	57,874	61,302	3,428	5.9%
受取手形・完成工事未収入金等	11,388	16,344	4,955	43.5%
販売用不動産	5,925	3,533	-2,392	-40.4%
不動産事業支出金	14,360	16,446	2,086	14.5%
固定資産	16,421	15,388	-1,032	-6.3%
資産合計	107,461	114,969	7,508	7.0%
流動負債	28,893	27,478	-1,415	-4.9%
支払手形・工事未払金等	5,037	4,218	-819	-16.3%
電子記録債務	4,605	7,991	3,386	73.5%
短期借入金	14,513	10,481	-4,032	-27.8%
固定負債	17,001	23,359	6,357	37.4%
長期借入金	13,890	20,975	7,085	51.0%
負債合計	45,894	50,837	4,942	10.8%
純資産	61,566	64,132	2,565	4.2%
負債・純資産合計	107,461	114,969	7,508	7.0%

２．　部門別業績ハイライト

（１）不動産事業

①売上3期比較　(外部顧客に対する売上高)

不動産販売事業の新築マンションの売上の減少を中古マンション及び不動産証券化事業向けの売上が吸収し、売上高は、32,103百万円（前年同期比4.5%増）となりましたが、土地及び建築費の高騰により、セグメント利益は2,571百万円（前年同期比2.9%減）となりました。

(単位：百万円)

	2020年3月		2021年3月		2022年3月		増減率
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	
新築マンション	591戸	18,774	735戸	22,922	506戸	18,253	-20.4%
中古マンション	27戸	567	74戸	1,899	106戸	3,159	66.3%
不動産証券化事業	4物件	3,039	7物件	4,479	7物件	9,321	108.1%
戸建	13戸	479	19戸	614	20戸	732	19.1%
その他	―	748	―	795	―	636	-20.0%
合　計		23,608		30,711		32,103	4.5%

２．　部門別業績ハイライト

（１）不動産事業

②新築マンション分譲　日神不動産

　コロナ禍以降の、安心安全な住宅環境を求める消費者動向や、テレワークの浸透による郊外型住宅の人気など、マンション分譲業には発展材料となりました。

　一方、地価高騰及び資材価格の高騰に伴い、用地仕入の困難な状況が継続しており、販売価格の高騰につながっております。

新築マンション販売状況　　（単位：戸）

	2021年3月期	2022年3月期
期首在庫	200	50
当期完成	599	466
当期引渡他	749	510
期末在庫	50	6
期末契約残高	76	434
	2,710百万円	12,863百万円

2022年3月期　主な分譲物件

デュオステージ横濱伊勢佐木

パレステージ上野入谷

パレステージ相模大野テラス

２．　部門別業績ハイライト

（１）　不動産事業

③マンションストックビジネス　資産規模

私募リート（日神プライベートレジリート投資法人）の資産運用を受託する日神不動産投資顧問では、毎期着実な増資を行っており、当期においても私募リートの新規組入6物件6,127百万円（取得価格ベース）を行い、累計32物件350億円となりました。今後もスポンサー企業である日神不動産での開発物件を中心に早期資産規模500億円を目指します。

	2018年3月 (運用開始時)	2021年3月	2022年3月
取得物件数	15物件	26物件	**32物件**
取得価格合計	170億円	283億円	**350億円**

N-STAGE Akabaneshimo

N-STAGE Yamato Ⅱ

N-STAGE Hiratsuka

２．　部門別業績ハイライト

（２）建設事業

①売上高２期比較（多田建設完成工事高）

(単位：百万円)

	2021年3月		2022年3月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
建築工事（外部取引）	33,529	95.2%	33,792	97.6%	0.8%
土木工事	1,682	4.8%	831	2.4%	-50.6%
合計	35,212	100.0%	34,623	100.0%	-1.7%

2022年3月期　主な完成工事

クリオ市谷柳町

プレサンスロジェ広島駅南ザ･タワー

LIME RESIDENCE MINAMI GYOTOKU

２．　部門別業績ハイライト

（２）　建設事業

②多田建設　受注残高

(単位：百万円)

	2021年3月	構成比	2022年3月	構成比
外部売上 土木工事	561	1.4%	1,272	3.1%
建築工事	35,307	87.2%	37,826	93.3%
合計	35,868	88.5%	39,098	96.4%
内部売上 建築工事	4,640	11.5%	1,456	3.6%
合計	40,509		40,554	

２．　部門別業績ハイライト

（３）不動産管理事業

売上高２期比較　(外部顧客に対する売上高)

(単位：百万円)

	2021年3月		2022年3月		増減率
	金　額	構成比	金　額	構成比	
物件売上高	7,719	53.9%	7,454	53.9%	-3.4%
工事売上	2,060	14.4%	1,970	14.2%	-4.4%
受託料収入	3,410	23.8%	3,453	25.0%	1.3%
その他	1,141	8.0%	950	6.9%	-16.6%
合　計	14,332	100.0%	13,829	100.0%	-3.5%

渋谷区神山町老人ホーム事業
優良事業賞を受賞

外観南西面

居室

３．　通期業績の見通し

（１）2023年3月期連結業績予想（概要）

連結売上高86,000百万円、経常利益5,100百万円、当期純利益3,600百万円の増収増益を見込んでいます。当期と比較して内部取引が半減し外部取引が増加することに伴い売上高が5%増加、しかしながら、取得競争激化による土地や建築資材の高騰等売上原価の上昇により経常利益、当期純利益ともに微増と予測しています。

(単位：百万円)

	2022年3月実績	2023年３月予想	増減率
売上高	81,465	86,000	5.6%
営業利益	5,214	5,300	1.6%
経常利益	5,017	5,100	1.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,522	3,600	2.2%

３．　通期業績の見通し

（２）2023年3月期連結業績予想
（セグメント別・外部売上高）

(単位：百万円)

	2022年3月 実績	2023年3月 予想	増減率 (通期)
不動産事業	32,103	31,800	-0.9%
(マンション販売事業)	21,412	27,000	26.1%
(不動産証券化事業向け)	9,321	3,500	-62.5%
(その他)	1,368	1,300	-5.0%
建設事業	35,505	40,600	14.3%
不動産管理事業	13,829	13,500	-2.4%
その他	27	100	266.1%
合　計	81,465	86,000	5.6%

３．　通期業績の見通し

（３）不動産事業　（マンション販売事業）

ファミリー向けマンションに加え、単身・DINKS向けの開発、特に女性の視点による使いやすさ・デザイン性を重視し、女性購入者の割合の増加を目指します。

更に地価高騰、建設コストの高騰に対処するため、販売効率の良い規模のマンション開発に注力します。

	2021年3月実績		2022年3月実績		2023年3月予想		
	(戸)	金額（百万円）	(戸)	金額（百万円）	(戸)	金額（百万円）	増減率（金額）
新築	735	22,922	506	18,253	540	23,000	26.0%
中古	74	1,899	106	3,159	120	4,000	42.2%
合計	809	24,822	612	21,412	660	27,000	26.1%

中古マンション　買取再販

現在の東京・大阪・名古屋に加え、福岡における事業展開を開始し、中古物件の価格高騰という問題に対応します。

また、年３回の資金回転を目標にしたオペレーションモデルを構築します。

３．　通期業績の見通し

（４）不動産事業　その他

不動産事業　（不動産証券化事業）

私募REIT向けを中心に賃貸用不動産の開発を推進すると共に、投資顧問業での預かり資産残高1,000億円を目標に、グループ各社の連携、大手上場投資法人との協業を活かしつつ、物件収集力・取得力・運用力を向上させます。

N-STAGE Sagamino

N-STAGE Minamihatogaya

N-STAGE gyotoku

N-STAGE秋葉原

不動産事業　（戸建事業）

エリアの拡大と３階建てコンパクト住宅や庭付２階建住宅等、地域性を生かした独創性のある戸建の供給を目指します。

３．　通期業績の見通し

（５）建設事業

首都圏、近畿圏に加え九州営業所・東北営業所での事業展開を強化するとともに、学校・老健施設等の非住宅事業への進出を図ります。

[建設コストの高騰への対応]
建設資材の価格上昇に対しては、集中購買並びに早期発注システムの推進、また部門分野ごと（電気、設備）のコスト検証を強化します。

[人材の確保・育成の強化]
技術系職員の確保のため、高卒生を積極的に採用し、かつ長期に亘る研修制度により、早期戦力化を図ります。
また入社年次ごとに於ける技術研修制度も充実させ、戦力の底上げを図りつつ、資格取得促進の会社支援策も強化拡充します。

2022年3月期　主な完成工事

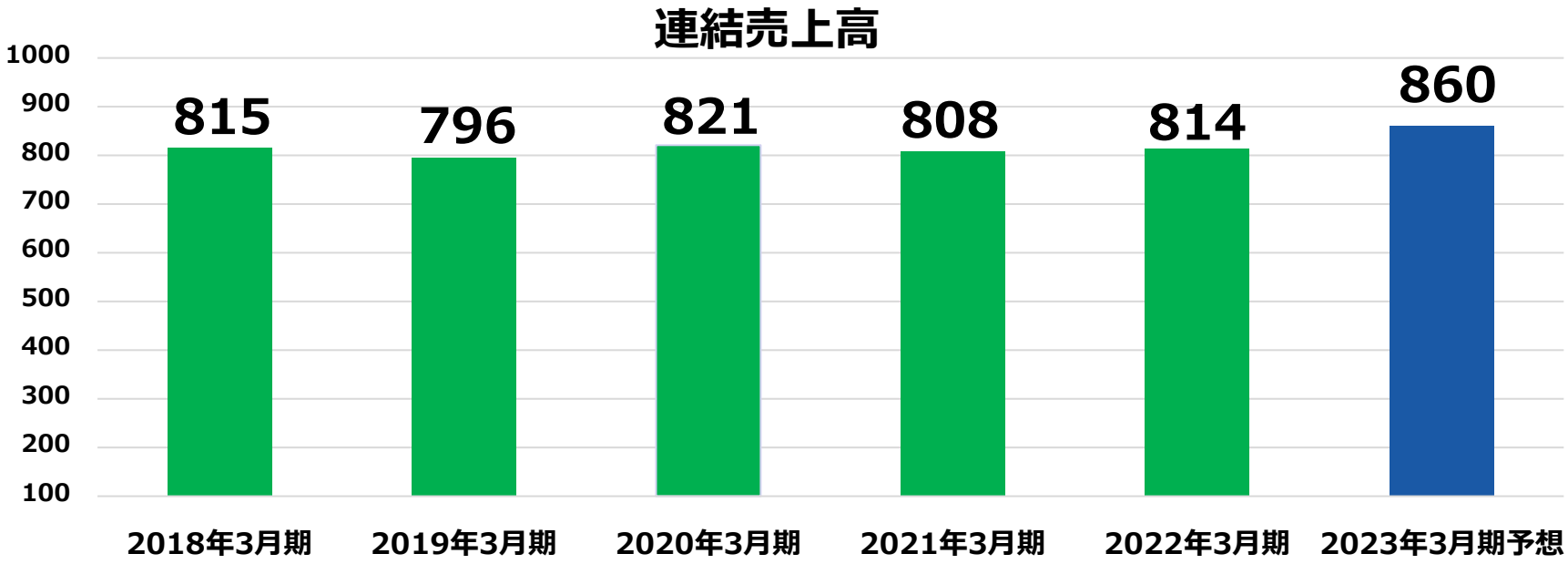
サンクレイドルル千葉みなと

IGHD別館

３． 通期業績の見通し

(単位：億円)

	第44期実績	第45期実績	第46期実績	第47期実績	第48期実績	予想
	2018年３月期	2019年３月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年３月期
連結売上高	815	796	821	808	814	860
経常利益	65	59	47	50	50	51

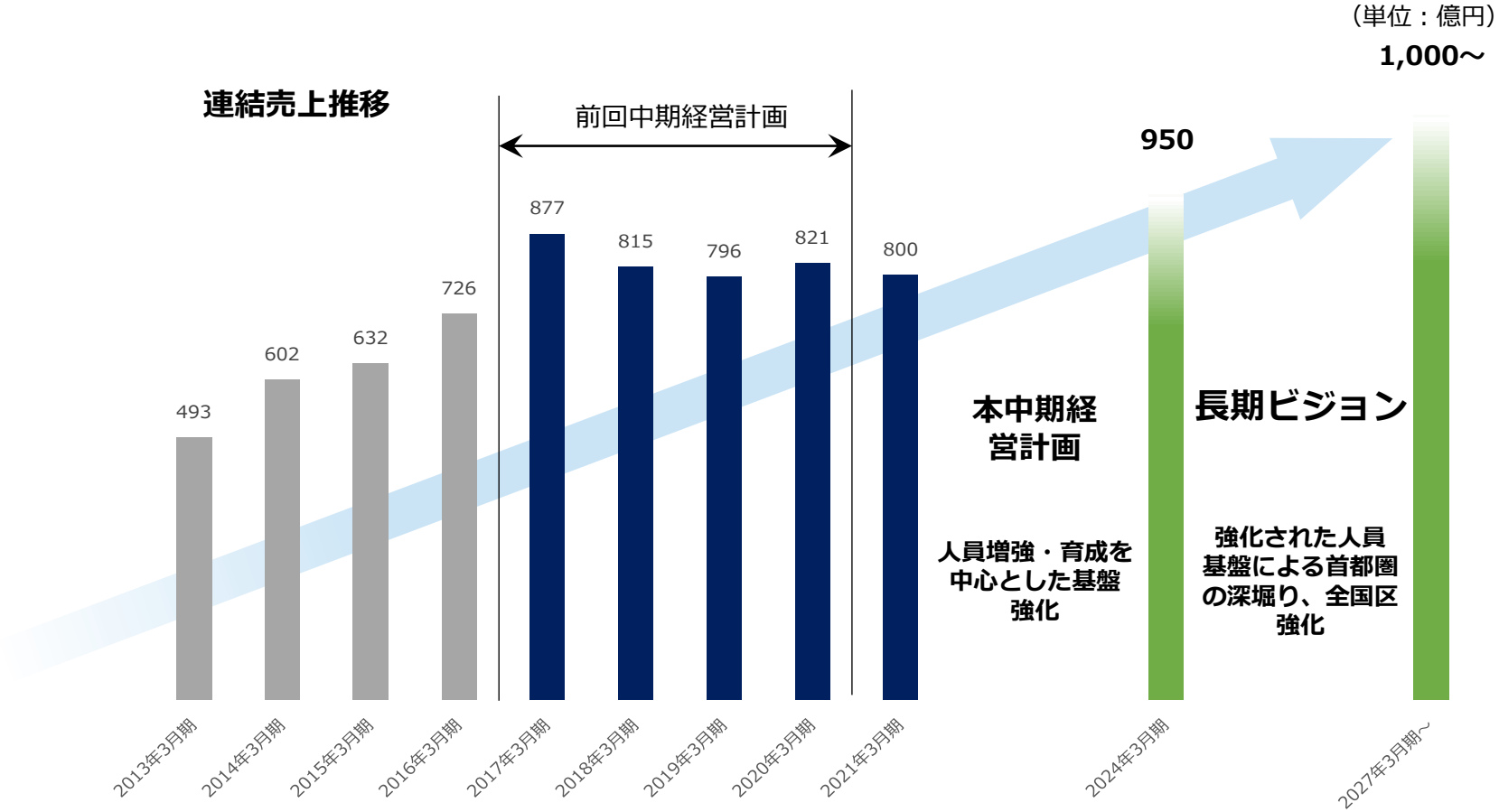


3．　中期経営計画

＜長期ビジョンと中期経営計画の位置づけ＞ 2021年３月公表時

▶長期ビジョンでは、安定的に1,000億円超の売上を生み出す企業体となることを目指す。

▶中期経営計画は、長期ビジョンを見据えて人材面を中心とした基盤作りのフェーズに位置付ける。



3． 中期経営計画

＜配当政策＞ 以下の配当政策を公表しております。

- ▶ 配当による株主還元を重視する。
- ▶ 業績に応じた適正配当、長期的な安定配当の維持を念頭におく。
  （参考）連結・配当性向 2022年3月期予想: 29.2%、2021年3月期実績: 24.7%
- ▶ 株主優待では、幅広い株主の方々が利用可能な優待ギフト券（プレミアム優待倶楽部）にて還元する。

1株当たり配当金・配当性向推移

4． CSR・PR

＜障がい者スポーツ支援の取り組み＞

日本スポーツ界の繁栄を願い、社会貢献の一環として、
障がい者アスリートを雇用しております。

障がい者陸上競技ハンマー投げ

森本 真敏 社員（もりもと まさとし）

世界ろう者記録保持。2022年5月にブラジルで開催された
「第24回夏季デフリンピック」に出場し、銀メダルを獲得しました。

デフリンピック現地にて（左が森本選手）

＜YouTube動画広告を作成＞

日神不動産株式会社のCMを2本作成、YouTubeにて放映しました。日神グループ公式YouTubeにもアップしております。
YouTubeは、配信先のエリアや年齢等を限定することができ、当社ホームページへの誘導も容易なので、今後も継続して広告配信を行う予定です。

４．会社概要

日神不動産本社ビル

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	東京証券取引所プライム市場（証券コード：8881）
資本金	101億円
連結従業員	714名（2022年3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

４．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、同年支店に昇格
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
	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
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

2010年	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	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
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
		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
	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
2022年	４月	東京証券取引所プライム市場に上場

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2022年5月12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。