



2023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
2022年12月2日(金)

(証券コード：8881)

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	東京証券取引所プライム市場（証券コード：8881）
資本金	101億円
連結従業員	747名（2022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	6月	多田建設株式会社（東京都江東区）を子会社化
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始	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
1983年	3月	日医神和株式会社に商号変更	10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立	
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設、同年支店に昇格	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	2022年	4月	東京証券取引所プライム市場に上場
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			

2023年3月期第2四半期決算説明

1 2023年3月期 第2四半期決算の概要

2 トピックス

1 2023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)

	2021年9月		2022年9月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	29,817	100.0%	30,003	100.0%	0.6%
売上総利益	4,331	14.5%	3,634	12.1%	-16.1%
営業利益	940	3.2%	436	1.5%	-53.6%
経常利益	860	2.9%	300	1.0%	-65.1%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	449	1.5%	241	0.8%	-46.3%

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期に比して増収減益となっております。

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)

	2021年9月		2022年9月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	8,017	26.9%	4,424	14.7%	-3,592	-44.8%
建設事業	15,603	52.3%	19,225	64.1%	3,622	23.2%
不動産管理事業	6,182	20.7%	6,344	21.1%	162	2.6%
その他	14	0.1%	9	0.1%	-5	-37.4%
合計	29,817	100.0%	30,003	100.0%	186	0.6%

2 セグメント別経営成績ハイライト

(1) 不動産事業

売上高2期比較

(単位：百万円)

	2021年9月			2022年9月			増減率 (金額)
	戸数	金額	利益率	戸数	金額	利益率	
新築マンション	163戸	5,808	16.3%	65戸	2,369	16.2%	-59.2%
中古マンション	43戸	1,144	14.4%	41戸	1,173	13.0%	2.5%
不動産証券化事業 ^他	1物件	610	6.3%	-	-	-	-
戸建	4戸	136	20.7%	12戸	460	16.2%	236.4%
土地	-	-	-	3物件	170	28.5%	-
その他	-	317	48.1%	-	250	40.0%	-21.2%
合計	-	8,017	16.6%	-	4,424	17.2%	-44.8%

・新築マンションは期首在庫及び当期完成在庫が前年同期に比して少なかったため、売上高が大幅に減少。

2 セグメント別経営成績ハイライト

(2) 建設事業

売上高2期比較

(単位：百万円)

	2021年9月			2022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	15,528	99.5%	7.8%	19,135	99.5%	5.6%	23.2%
その他	74	0.5%	18.1%	90	0.5%	19.2%	21.0%
合計	15,603	100.0%	7.9%	19,225	100.0%	5.8%	23.2%

・ 工事の進捗については堅調に推移したものの、資材費・労務費の高騰により利益水準が低下。

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)

	2021年9月			2022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	2,880	46.6%	11.6%	3,083	48.6%	16.1%	7.1%
工事売上	1,099	17.8%	16.8%	1,104	17.4%	16.1%	0.5%
管理受託料収入	1,714	27.7%	52.4%	1,726	27.2%	37.5%	0.7%
その他	487	7.9%	42.0%	429	6.8%	43.3%	-12.0%
合計	6,182	100.0%	26.3%	6,344	100.0%	24.3%	2.6%

- ・ 2022年5月に管理員の派遣を目的として、日神ライフサポート(株)を設立。
- ・ 管理受託料収入は、管理員給与を販管費から売上原価に変更したことにより利益率が低下

3 連結財政状態

(単位：百万円)

	2022年3月	2022年9月	増減額	増減率
流動資産	99,581	98,937	-643	-0.7%
現金及び預金	61,302	51,681	-9,621	-15.7%
受取手形・完成工事未収金等 ※1	16,344	22,590	6,246	38.2%
不動産事業支出金 ※2	16,446	19,434	2,988	18.2%
固定資産	15,388	15,601	212	1.4%
資産合計	114,969	114,538	-431	-0.4%
流動負債	27,478	32,481	5,003	18.2%
電子記録債務	7,991	3,229	-4,761	-59.6%
短期借入金	10,481	20,133	9,651	92.1%
固定負債	23,359	18,728	-4,630	-19.8%
長期借入金	20,975	16,379	-4,596	-21.9%
負債合計	50,837	51,210	372	0.7%
純資産	64,132	63,327	-804	-1.3%
負債・純資産合計	114,969	114,538	-431	-0.4%

※1 建設事業における工事進捗により増加。

※2 物件の完成が第4四半期に集中していることから不動産事業支出金が増加。

2 トピックス

1 業績サマリー

(1) 不動産事業

日神不動産・・・マンション分譲

- ・住宅購入意欲は前期に引き続き旺盛。
(テレワークの浸透により快適な住空間を求める)
- ・建築費及び用地取得費の高騰が販売価格にも影響。

新築マンション契約状況

	2021年9月		2022年9月		増減率 (金額)
	件数 (戸)	金額 (百万円)	件数 (戸)	金額 (百万円)	
期中契約高	465	16,494	223	9,705	-41.2%
期末契約残高	335	12,252	407	16,119	31.6%

1 業績サマリー

(2) 建設事業

① 多田建設

- ・ 工事の進捗は順調に推移。
- ・ 受注高は前年同期比6.3%減少。

(単位：百万円)

		期首 繰越残高	前年 同期比	期中 受注高	前年 同期比	期中完成 工事高	前年 同期比	期末 繰越残高	前年 同期比	
2021年9月	建築 工事	外部取引	35,315	-	18,513	-	15,319	-	38,509	-
		内部取引	4,640	-	461	-	1	-	5,100	-
	土木工事		561	-	1,362	-	208	-	1,715	-
	計		40,517	1.2%	20,337	28.1%	15,529	-6.3%	45,325	15.3%
2022年9月	建築 工事	外部取引	37,826	-	15,503	-	18,257	-	35,072	-
		内部取引	1,456	-	20	-	1,476	-	-	-
	土木工事		1,272	-	437	-	877	-	832	-
	計		40,554	0.1%	15,961	-21.5%	20,611	32.7%	35,904	-20.8%

2 不動産証券化事業の進捗

(1) 私募リート概要

日神プライベートレジリート投資法人

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。

2 不動産証券化事業の進捗

(2) マンションストックビジネス

資産規模

	2018年3月 (運用開始)	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年3月 (計画)
取得物件数	15物件	23物件	28物件	33物件	36物件
取得価格 合計	170億円	254億円	305億円	356億円	384億円



N-STAGE Akabaneshimo



N-STAGE Yamato II



N-STAGE Hiratsuka

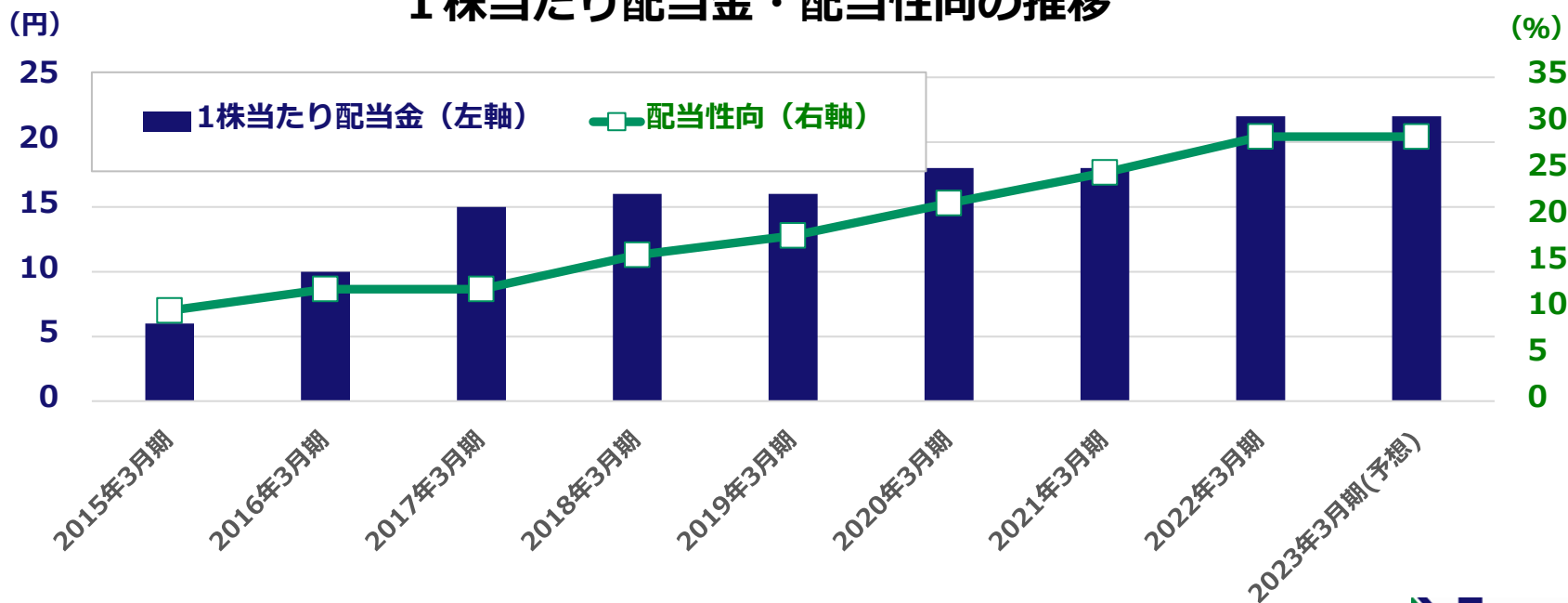
3 株主還元

当社は株主様に対する利益の還元を会社運営における重要課題の一つとして認識しており、安定的かつ継続的な配当を実施してまいります。

今期の配当予想

1株当たり配当金 **22円**

1株当たり配当金・配当性向の推移



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)

	2022年9月 実績	2023年3月 予想	進捗率
売上高	30,003	86,000	34.9%
営業利益	436	5,300	8.2%
経常利益	300	5,100	5.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	241	3,600	6.7%

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)

	2022年3月 実績	2022年9月 実績	2023年3月 予想	増減率 (通期)	進捗率
不動産事業	32,103	4,424	31,800	-0.9%	13.9%
(マンション販売事業)	21,412	3,542	27,000	26.1%	13.1%
(不動産証券化事業他)	10,053	631	3,500	-62.5%	18.0%
(その他)	636	250	1,300	-5.0%	19.2%
建設事業	35,505	19,225	40,600	14.3%	47.4%
不動産管理事業	13,829	6,344	13,500	-2.4%	47.0%
その他	27	9	100	266.1%	9.0%
合計	81,465	30,003	86,000	5.6%	34.9%

4 通期業績の見通し

(3) マンション販売

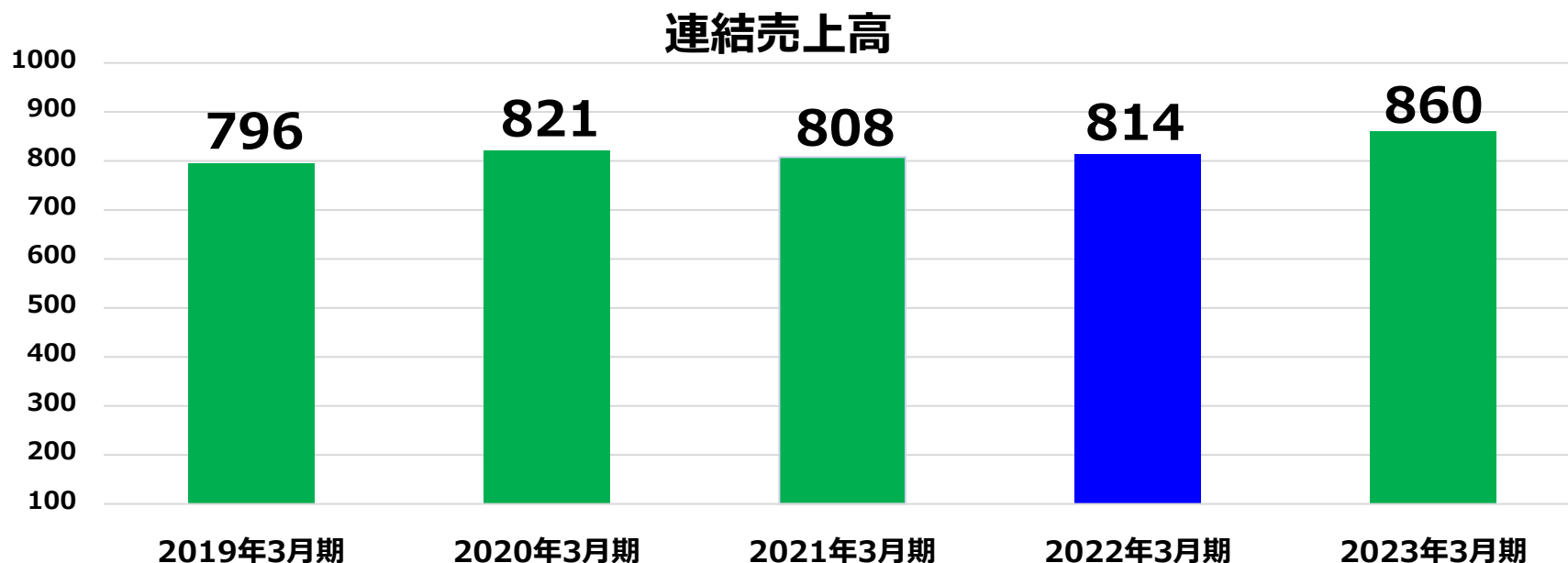
(単位：百万円)

	2022年3月実績		2022年9月実績		2023年3月予想		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率 (金額)
新築	506	18,253	65	2,369	540	23,000	26.0%
中古	106	3,159	41	1,173	120	4,000	26.6%
合計	612	21,412	106	3,542	660	27,000	26.1%

5 連結売上高の推移

(単位：億円)

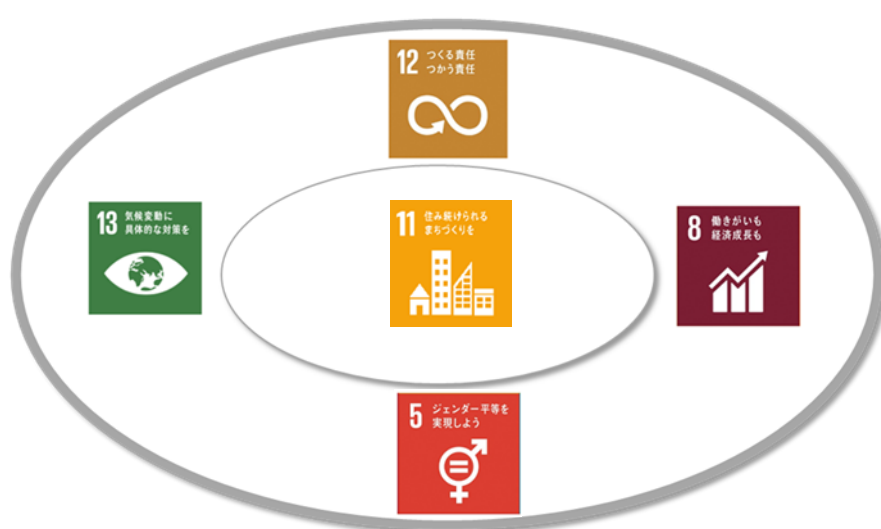
	第45期実績	第46期実績	第47期実績	第48期実績	予想
	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
連結売上高	796	821	808	814	860
経常利益	59	47	50	50	51



6 サステナビリティ

＜サステナビリティ委員会の設置＞

複合的で高い付加価値を提供する総合不動産業・建設業として、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の3つの観点に配慮した事業活動に取り組むことにより、社会の持続的な発展に貢献していくというESG経営を実現することを目的とし「サステナビリティ委員会」を設置いたしました。



「住み続けられるまちづくり」を中心として、直接的な事業活動のみならず住宅の付加価値を高めることで社会の持続的な発展に貢献し、当社グループの企業価値を向上させていく。

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11月25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。