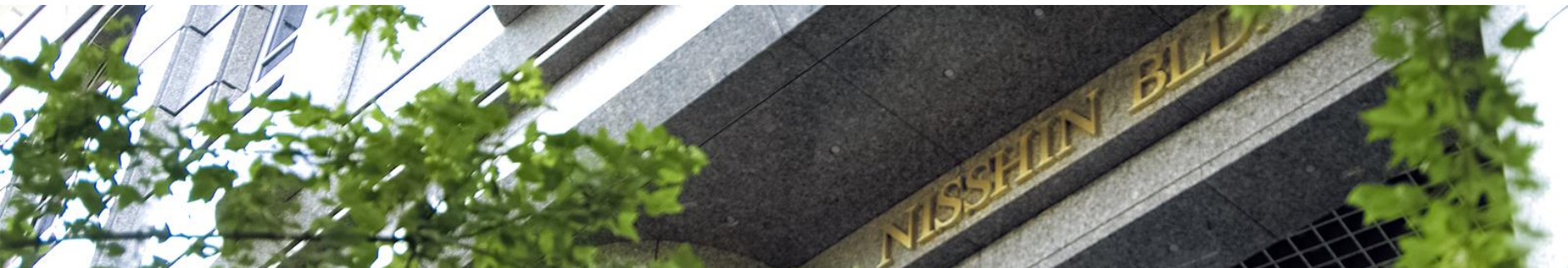


(証券コード：8881)

NISSHIN GROUP

2023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
2023年5月30日(火)

決算ポイント

1 2023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. 2023年3月期 決算の概要

(1) 損益概要

(単位：百万円)

	2022年3月		2023年3月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	81,465	100.0%	82,348	100.0%	1.1%
売上総利益	12,350	15.2%	10,901	13.2%	-11.7%
販売費及び一般管理費	7,135	8.8%	6,706	8.1%	-6.0%
営業利益	5,214	6.4%	4,194	5.1%	-19.6%
経常利益	5,017	6.2%	4,055	4.9%	-19.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,522	4.3%	2,763	3.4%	-21.6%

1. 2023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）

建設事業では工事の進捗は予定通りでありましたが、不動産事業の不動産証券化事業向けの売上が減少したことにより、1.1%の微増となりました。

(単位：百万円)

	2022年3月		2023年3月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	32,103	39.4%	27,349	33.2%	-4,753	-14.8%
建設事業	35,505	43.6%	41,735	50.7%	6,229	17.5%
不動産管理事業	13,829	17.0%	13,246	16.1%	-582	-4.2%
その他	27	0.0%	16	0.0%	-10	-38.8%
合計	81,465	100.0%	82,348	100.0%	882	1.1%

1. 2023年3月期 決算の概要

(3) 連結財政状態

(単位：百万円)

	2022年3月	2023年3月	増減額	増減率
流動資産	99,581	105,352	5,771	5.8%
現金及び預金	61,302	60,943	-358	-0.6%
受取手形・完成工事未収入金等	16,344	14,259	-2,084	-12.8%
販売用不動産	3,533	8,477	4,943	139.9%
不動産事業支出金	16,446	16,557	111	0.7%
固定資産	15,388	15,580	191	1.2%
資産合計	114,969	120,933	5,963	5.2%
流動負債	27,478	37,585	10,107	36.8%
支払手形・工事未払金等	4,218	4,571	353	8.4%
電子記録債務	7,991	11,725	3,733	46.7%
短期借入金	10,481	16,676	6,194	59.1%
固定負債	23,359	17,539	-5,819	-24.9%
長期借入金	20,975	15,087	-5,888	-28.1%
負債合計	50,837	55,124	4,287	8.4%
純資産	64,132	65,808	1,675	2.6%
負債・純資産合計	114,969	120,933	5,963	5.2%

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)

不動産販売事業の不動産証券化事業向けの売上が減少したため、売上高は、27,349百万円（前年同期比14.8%減）となり、土地及び建築費の高騰により、セグメント利益は2,316百万円（前年同期比9.9%減）となりました。

(単位：百万円)

	2021年3月		2022年3月		2023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	735戸	22,922	506戸	18,253	528戸	21,010	15.1%
中古マンション	74戸	1,899	106戸	3,159	92戸	2,896	-8.3%
不動産証券化事業	7物件	4,479	7物件	9,321	2物件	1,617	-82.7%
戸建	19戸	614	20戸	732	25戸	938	28.1%
その他	—	795	—	636	—	886	—
合計		30,711		32,103		27,349	-14.8%

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)

	2022年3月期	2023年3月期
期首在庫	50	6
当期完成	466	581
当期引渡他	510	528
期末在庫	6	59
期末契約残高	434	125
	12,863百万円	5,018百万円

2023年3月期 主な分譲物件



デュオステージ横濱桜木町



パレスステージ京王よみうりランドⅡ



パレスステージ鷺宮

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、每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4物件3,616百万円（鑑定評価額ベース）を行い、累計36物件413億円となりました。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。

※鑑定評価額の価格時点は、2022年12月31日です。

	2018年3月 (運用開始時)	2022年3月	2023年3月
取得物件数	15物件	32物件	36物件
鑑定評価額 合計	177億円	377億円	413億円



N-STAGE Akabaneshimo
2022年3月期取得



N-STAGE Tsukimino
2023年3月期取得

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)

	2022年3月		2023年3月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
建築工事（外部取引）	33,792	97.6%	38,566	94.9%	14.1%
土木工事	831	2.4%	2,084	5.1%	150.8%
合計	34,623	100.0%	40,650	100.0%	17.4%

2023年3月期 主な完成工事



レ・ジェイドつくば



GENOVIA 青砥 skygarden



ピアース尾山台レジデンス

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)

	2022年3月	構成比	2023年3月	構成比
外部売上 土木工事	1,272	3.1%	797	2.4%
建築工事	37,826	93.3%	31,819	94.2%
合計	39,098	96.4%	32,617	96.5%
内部売上 建築工事	1,456	3.6%	1,168	3.5%
合計	40,554	100.0%	33,785	100.0%

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)

	2022年3月		2023年3月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
物件売上高	7,454	53.9%	6,342	47.9%	-14.9%
工事売上	1,970	14.2%	2,590	19.6%	31.5%
受託料収入	3,453	25.0%	3,459	26.1%	0.2%
その他	950	6.9%	854	6.4%	-10.2%
合計	13,829	100.0%	13,246	100.0%	-4.2%



ALTERNA 祐天寺



メイクス東向島 II



ベルジェント瑞江 ラリュール ルフレ

3. 通期業績の見通し

(1) 2024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3,700百万円、当期純利益2,100百万円を見込んでいます。売上高は、不動産管理事業・建設業とも減少の見込みですが、不動産証券化事業向けの売上の増加により4.4%の増収を見込んでおります。利益面では、土地や建築資材の高騰等の売上原価の上昇の影響により営業利益、経常利益、当期純利益ともに減少を予想しています。

(単位：百万円)

	2023年3月実績	2024年3月予想	増減率
売上高	82,348	86,000	4.4%
営業利益	4,194	4,000	-4.6%
経常利益	4,055	3,700	-8.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,763	2,100	-24.0%

3. 通期業績の見通し

(2) 2024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)

	2023年3月 実績	2024年3月 予想	増減率 (通期)
不動産事業	27,349	35,000	28.0%
(マンション販売事業)	23,907	23,300	-2.5%
(不動産証券化事業向け他)	1,617	10,000	518.4%
(その他)	1,825	1,700	-6.8%
建設事業	41,735	40,000	-4.2%
不動産管理事業	13,247	10,980	-17.1%
その他	17	20	19.8%
合 計	82,348	86,000	4.4%

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。

	2022年3月実績		2023年3月実績		2024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	506	18,253	528	21,010	460	18,800	-10.5%
中古	106	3,159	92	2,896	140	4,500	55.4%
合計	612	21,412	620	23,907	600	23,300	-2.5%

中古マンション 買取再販

首都圏のほか、大阪・福岡において事業展開し、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階建て住宅等、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]

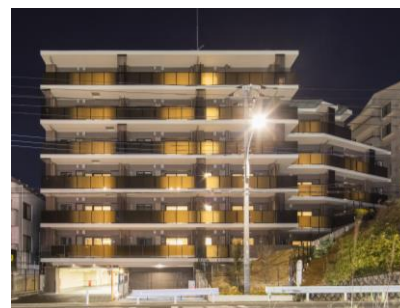
建設資材の価格上昇に対しては、集中購買並びに早期発注システムの推進、また部門分野ごと（電気、設備）のコスト検証を強化します。

[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。

2023年3月期 主な完成工事



ランカ青葉台

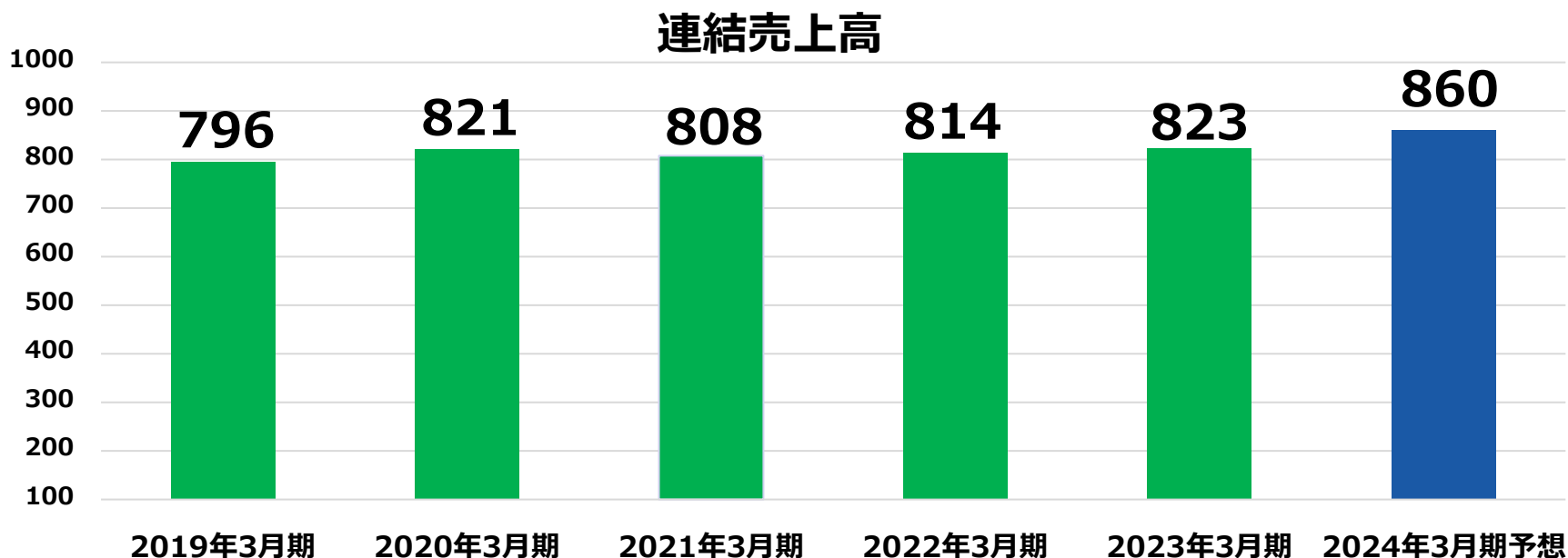


サンクレイドル伊勢原Ⅲ

3. 通期業績の見通し

(単位：億円)

	第45期実績	第46期実績	第47期実績	第48期実績	第49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	2024年3月期
連結売上高	796	821	808	814	823	860
経常利益	59	47	50	50	40	37



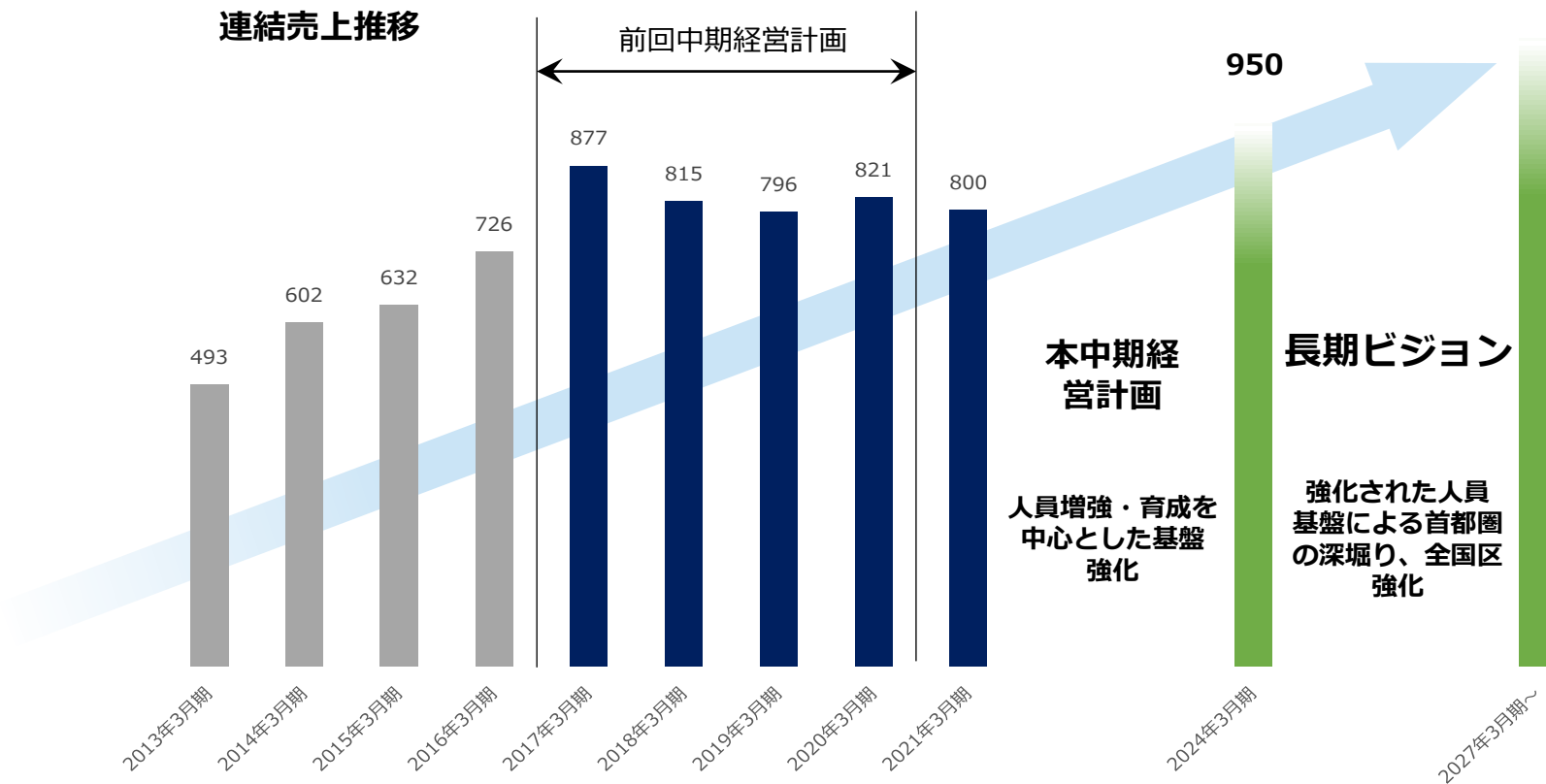
3. 中期経営計画

<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。

(単位：億円)
1,000～

連結売上推移



本中期経営計画

人員増強・育成を中心とした基盤強化

長期ビジョン

強化された人員基盤による首都圏の深堀り、全国区強化

3. 中期経営計画

<人事制度改革>

- ▶ もっとも重要な経営資源である“人材”の確保・育成強化
- ▶ 持続的な満足度・エンゲージメントの向上
- ▶ 挑戦意欲を醸成

**社員のモチベーション向上や優秀な人材の確保により、
企業価値の向上を図るべく、給与水準の引き上げを実施**

新入社員の初任給の引上げ
大卒初任給
213,000→240,000円

在籍社員の基本給の見直し

2023年5月支給分より実施

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 2023年3月期予想: 37.2%、2022年3月期実績: 29.2%
- ▶ 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。今後も選手の活動支援などを通じて社会との結びつきを強め、「豊かな暮らしを創造する企業」として幅広い活動を展開してまいります。



ウィルチェアラグビー 和知 拓海 社員



障がい者陸上競技ハンマー投げ 森本 真敏 社員

<YouTube動画広告を作成>

日神不動産株式会社のCMを新たに2本作成し、2022年10月から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。



第一話「手にできた、楽しい暮らし」編



第二話「私も、かんがえてみようかな」編

4. 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	716（2023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	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			

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2023年5月30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。