



# 2024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  
2023年12月1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	708名（2023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移行
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			

# 2024年3月期第2四半期決算説明

## 1 2024年3月期 第2四半期決算の概要

## 2 事業セグメント別の業績について

# 1 2024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)

	2022年9月		2023年9月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	30,003	100.0%	25,206	100.0%	-16.0%
売上総利益	3,634	12.1%	2,795	11.1%	-23.1%
営業利益	436	1.5%	△462	-1.8%	-
経常利益	300	1.0%	△594	-2.4%	-
親会社株主に帰属する 四半期純利益	241	0.8%	△488	-1.9%	-

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、前年同期に比して減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)

	2022年9月		2023年9月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	4,424	14.7%	5,592	22.2%	1,168	26.4%
建設事業	19,225	64.1%	15,775	62.6%	-3,450	-17.9%
不動産管理事業	6,344	21.1%	3,814	15.1%	-2,530	-39.9%
その他	9	0.1%	24	0.1%	15	163.8%
合計	30,003	100.0%	25,206	100.0%	-4,796	-16.0%

## 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)

	2022年9月			2023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	65戸	2,369	16.2%	26戸	1,236	20.8%	-47.8%
中古マンション	41戸	1,173	13.0%	41戸	1,431	10.1%	22.0%
不動産証券化事業 <sup>他</sup>	-	-	-	1物件	420	7.1%	-
戸建	12戸	460	16.2%	10戸	294	19.7%	-36.0%
一棟売却	-	-	-	1棟	993	13.7%	-
土地	3物件	170	28.5%	3物件	866	9.5%	407.0%
その他	-	250	40.0%	-	350	53.9%	39.8%
合計	-	4,424	17.2%	-	5,592	16.0%	26.4%



## 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)

	2022年9月			2023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	19,135	99.5%	5.6%	15,691	99.5%	4.2%	-18.0%
その他	90	0.5%	19.2%	83	0.5%	15.8%	-7.1%
合計	19,225	100.0%	5.8%	15,775	100.0%	4.3%	-17.9%

・ 工事契約は堅調に推移しましたが、工程の初期段階で進捗率が低いため、工事売上高は前年同期比17.9%減となっております。

## 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)

	2022年9月			2023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	3,083	48.6%	16.1%	519	13.6%	13.5%	-83.2%
工事売上	1,104	17.4%	16.1%	1,125	29.5%	16.1%	1.9%
管理受託料収入	1,726	27.2%	37.5%	1,754	46.0%	41.2%	1.7%
その他	429	6.8%	43.3%	413	10.8%	41.2%	-3.6%
合計	6,344	100.0%	24.3%	3,814	100.0%	29.9%	-39.9%

・物件売上高が引渡しが下期に集中しているため前期比減となり、売上高総額も減少しております。

### 3 連結財政状態

(単位：百万円)

	2023年3月	2023年9月	増減額	増減率
流動資産	105,352	100,570	-4,782	-4.5%
現金及び預金	60,943	48,219	-12,723	-20.9%
受取手形・完成工事未収金等	14,259	14,308	48	0.3%
不動産事業支出金	16,557	26,401	9,844	59.5%
固定資産	15,580	16,123	543	3.5%
<b>資産合計</b>	<b>120,933</b>	<b>116,694</b>	<b>-4,238</b>	<b>-3.5%</b>
流動負債	37,585	30,116	-7,468	-19.9%
電子記録債務	11,725	2,945	-8,779	-74.9%
短期借入金	16,676	19,432	2,756	16.5%
固定負債	17,539	22,105	4,565	26.0%
長期借入金	15,087	19,625	4,538	30.1%
<b>負債合計</b>	<b>55,124</b>	<b>52,221</b>	<b>-2,902</b>	<b>-5.3%</b>
純資産	65,808	64,472	-1,335	-2.0%
<b>負債・純資産合計</b>	<b>120,933</b>	<b>116,694</b>	<b>-4,238</b>	<b>-3.5%</b>

## **2** 事業セグメント別の業績について

# 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

・期中契約については前期並みに推移していますが、当期の完成物件が前期比で約100戸減少することに伴い、契約残高も同程度減少しております。

### 新築マンション契約状況

	2022年9月		2023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	223	9,705	255	10,272	5.8%
期末契約残高	407	16,119	313	12,623	-21.7%

# 1 業績サマリー

## (2) 建設事業

### ①多田建設

- ・受注高は前年同期比14.8%増加。
- ・当期受注工事については利益率改善の見込み

(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
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	外部取引	1,272	-	437	-	877	-	832	-
		内部取引	-	-	-	-	-	-	-	-
	計		40,554	0.1%	15,961	-21.5%	20,611	32.7%	35,904	-20.8%
2023年9月	建築 工事	外部取引	31,819	-	16,805	-	15,148	-	33,476	-
		内部取引	1,168	-	935	-	0	-	2,103	-
	土木 工事	外部取引	797	-	567	-	543	-	821	-
		内部取引	-	-	22	-	-	-	22	-
	計		33,785	-16.7%	18,329	14.8%	15,692	-23.9%	36,423	1.4%

## 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)	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年3月 (計画)
取得物件数	15物件	28物件	33物件	36物件	40物件
鑑定評価額 合計 (注)	179億円	334億円	389億円	418億円	456億円

(注) 鑑定評価額は価格時点を2023年6月30日及び2023年10月31日とする鑑定評価書に基づき記載しています。



N-stage 赤羽志茂



N-stage つきみ野



N-stage 平塚



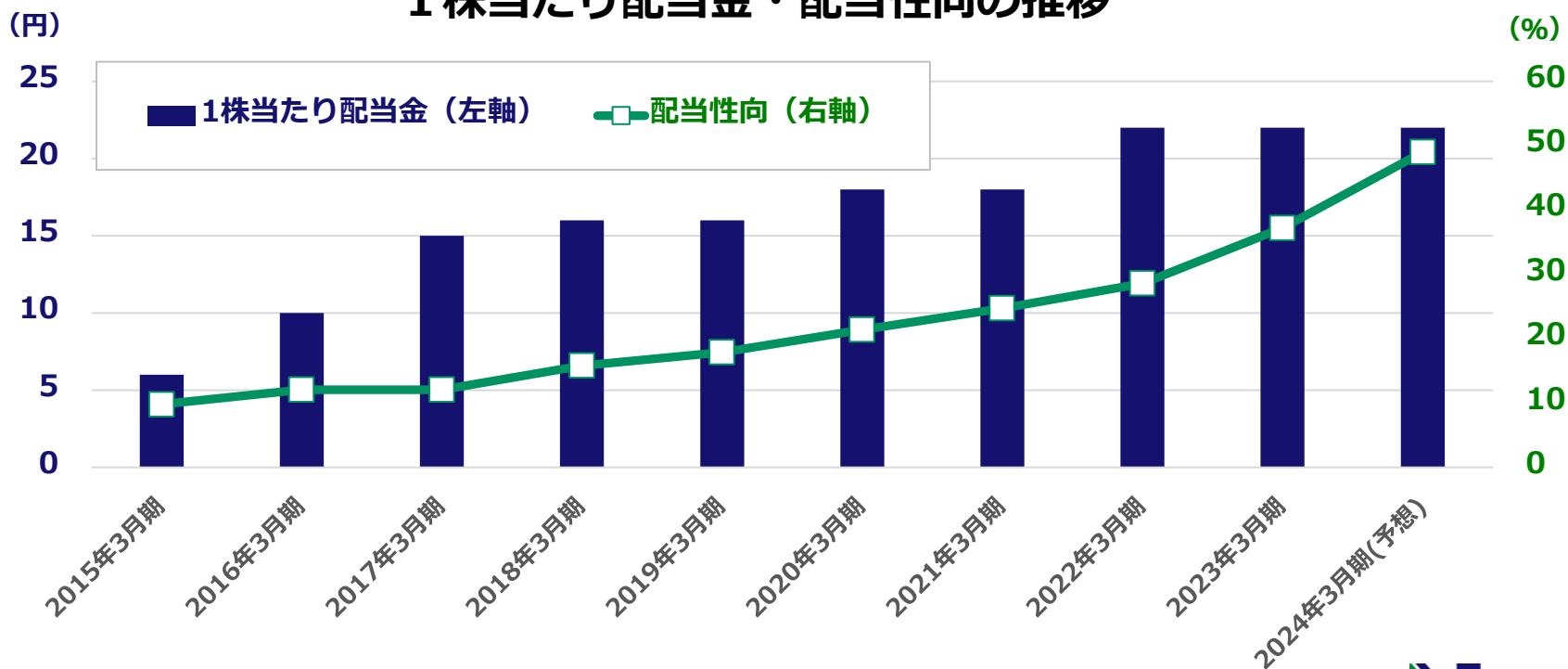
### 3 株主還元

- 配当方針を変更（配当性向の目安）
- 2024年3月期は配当額22円00銭、配当性向49.0%（予想）

配当性向の目安 30%以上 → **50%**

（2024年3月期より）

#### 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 (セグメント別・外部売上高)

(単位：百万円)

	2023年3月 実績	2023年9月 実績	2024年3月 予想	増減率 (通期)	進捗率
不動産事業	27,349	5,592	35,000	28.0%	16.0%
(マンション販売事業)	23,907	2,667	23,300	-2.5%	11.5%
(不動産証券化事業向け他)	1,617	420	10,000	518.4%	4.2%
(その他)	1,825	2,504	1,700	-6.8%	147.3%
建設事業	41,735	15,775	40,000	-4.2%	39.4%
不動産管理事業	13,247	3,814	10,980	-17.1%	34.7%
その他	17	24	20	19.6%	121.0%
合計	82,348	25,206	86,000	4.4%	29.3%

## 4 通期業績の見通し

### (2) マンション販売

(単位：百万円)

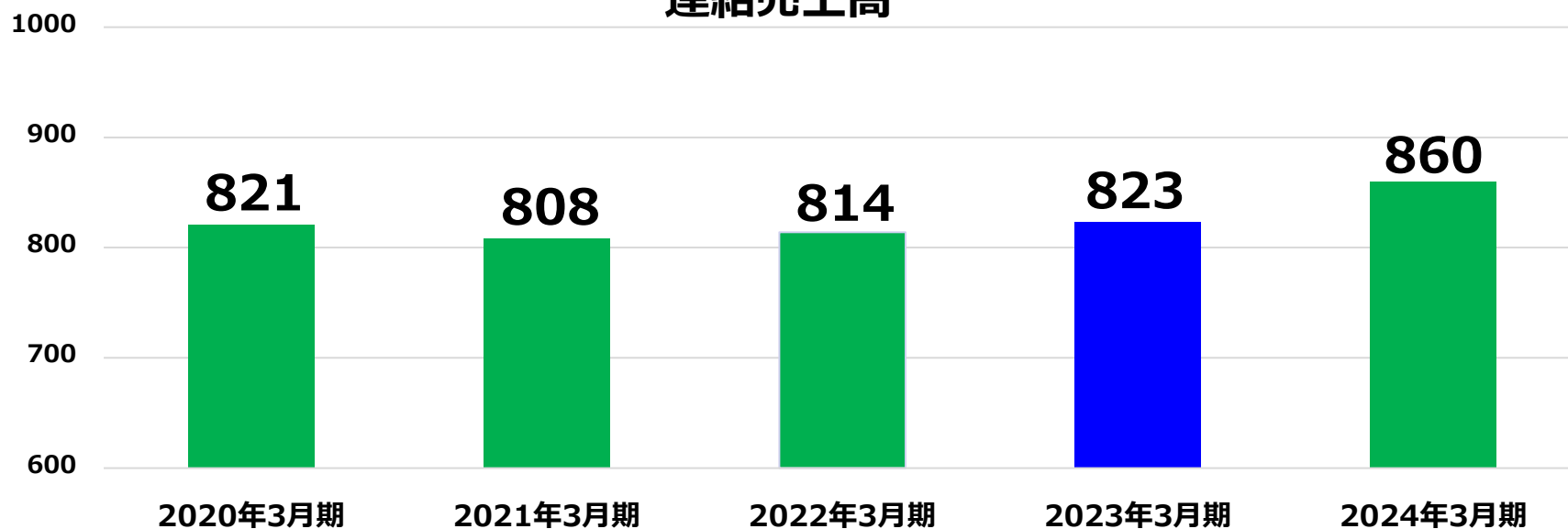
	2023年3月実績		2023年9月実績		2024年3月予想		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率 (金額)
新築	528	21,010	26	1,236	460	18,800	-10.5%
中古	92	2,896	41	1,431	140	4,500	55.4%
合計	620	23,907	67	2,667	600	23,300	-2.5%

## 5 連結売上高の推移

(単位：億円)

	第46期実績	第47期実績	第48期実績	第49期実績	予想
	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	821	808	814	823	860
経常利益	47	50	50	40	37

連結売上高



# 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](mailto: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。