



2024年11月27日

各 位

会 社 名 株式会社日神グループホールディングス
代表者の氏名 代表取締役社長 神 山 隆 志
(コード番号：8881 東証プライム市場)
問い合わせ先 代表取締役専務 黒 岩 英 樹
電 話 番 号 0 3 - 5 3 6 0 - 2 0 1 6

2025年3月期第2四半期決算説明会 動画配信に関するお知らせ

当社は、2025年3月期第2四半期決算説明会（機関投資家・アナリスト様向け）は、動画配信形式にて開催することといたしましたので、お知らせいたします。

決算説明会動画及び決算説明に関する資料の掲載概要については下記の通りとなりますので、ご高覧いただければ幸いです。

記

1. 公開日：2024年11月27日（水） 15:30
2. 決算説明に関する動画及び資料の掲載先（当社ホームページ）
https://nisshin-hd.co.jp/archives/investor_information/briefingsession
3. 出席者
代表取締役社長 神山 隆志
4. 本件に関するご質問につきましては、以下のメールアドレスまでお願いいたします。
いただいたご質問については後日回答申し上げます。
株式会社日神グループホールディングス 企画管理部
Mail:nsinfo@nisshin-group.co.jp

以 上

2025年3月期 第2四半期決算説明資料

2024年11月27日 | 株式会社日神グループホールディングス

証券コード：8881





AGENDA

1. エグゼクティブサマリー
2. 中間決算
3. 建設事業
4. 不動産管理事業
5. 不動産事業
6. 株主還元



エグゼクティブサマリー

01

中国平安

平安証券

日神グループHDの概要

当社は「**総合不動産・建設業**」として、建設事業・不動産管理事業・不動産事業の3事業の推進を通じて、不動産の川上から川下まで、バリューチェーンを網羅します。

事業セグメント



建設事業

事業の特徴・関連グループ会社

100年以上の社歴。マンション建設に強み。資材高騰や人件費高騰をこなし、価格転嫁による採算性向上に取り組む。

関連会社 



注力事業

不動産管理事業

不動産事業で販売した物件を中心に、他社物件の管理も担う。利益率の高いストックビジネスの積上げ強化に取り組む。

関連会社 



不動産事業

1都3県を中心に住宅の開発・販売。100名以上の営業人員を中心とした“足で稼ぐ営業力”が特徴。

関連会社    

財務実績

売上高 **36,781**百万円 前年同期比 **△11.9%**

営業利益 **795**百万円 前年同期比 **+13.0%**

売上高 **10,771**百万円 前年同期比 **△18.7%**

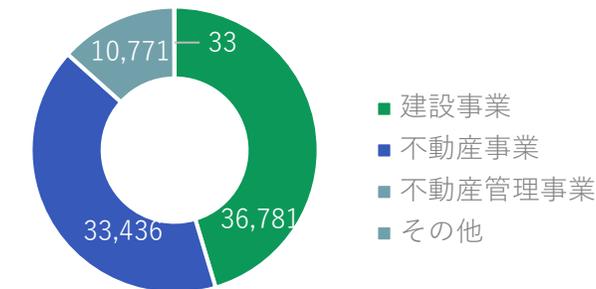
営業利益 **1,084**百万円 前年同期比 **△26.0%**

売上高 **33,436**百万円 前年同期比 **+22.3%**

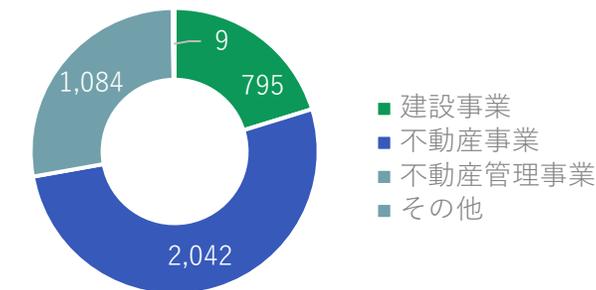
営業利益 **2,042**百万円 前年同期比 **△11.8%**

セグメント別構成比

セグメント別売上構成比 (24/3期)

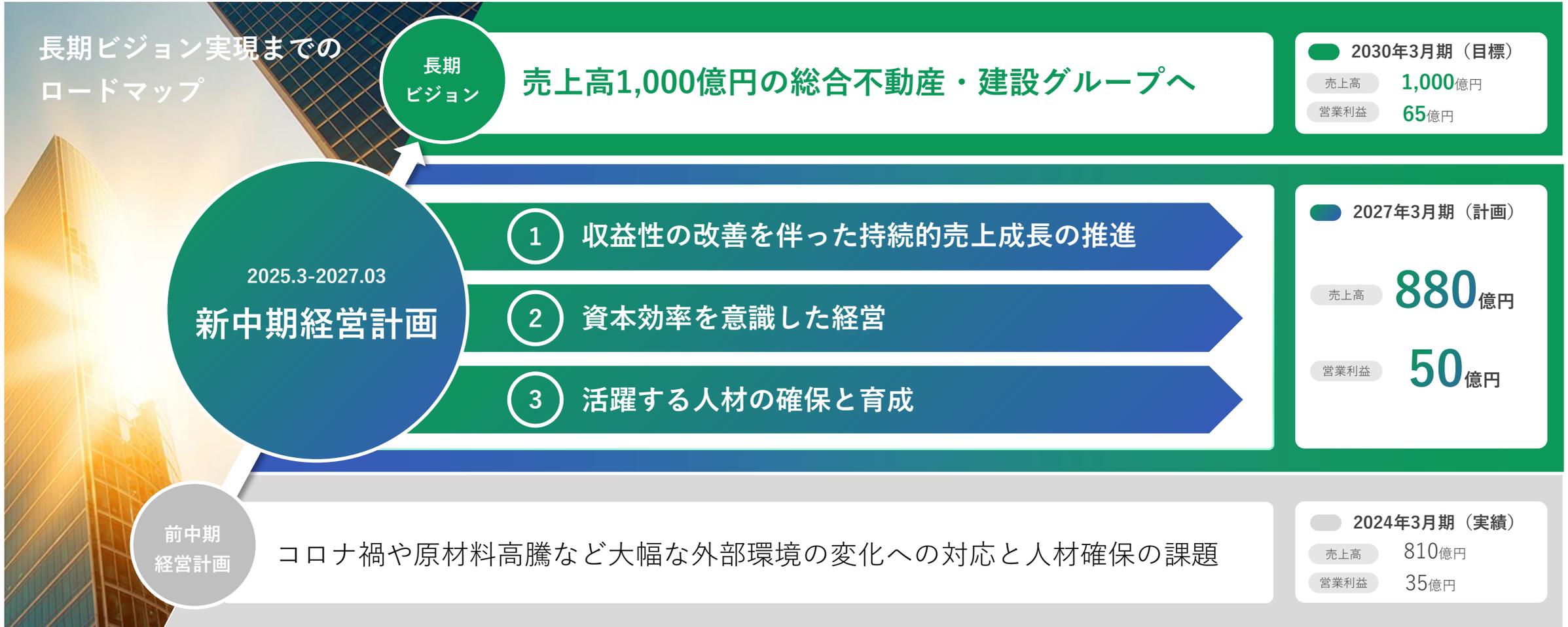


セグメント別利益構成比 (24/3期)



中期経営計画（1/2）：新中期経営計画の位置付け

資本効率と収益性を意識した経営、戦略の推進により持続的成長を図る

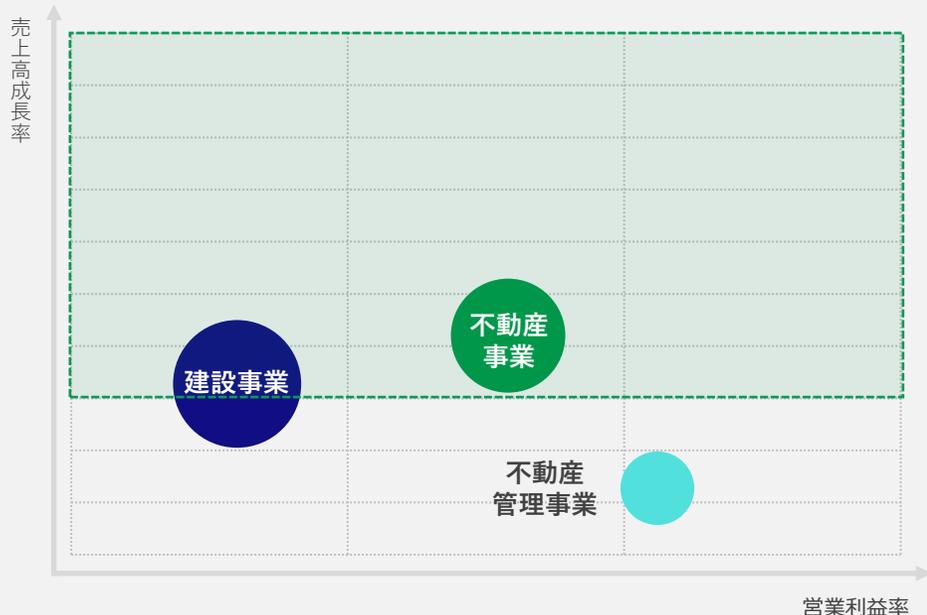


中期経営計画（2/2）事業ポートフォリオの現状と目指す姿

いずれの事業も収益性を伴った“筋肉質”な売上成長を推進。利益率の向上を見込める事業を伸ばす。

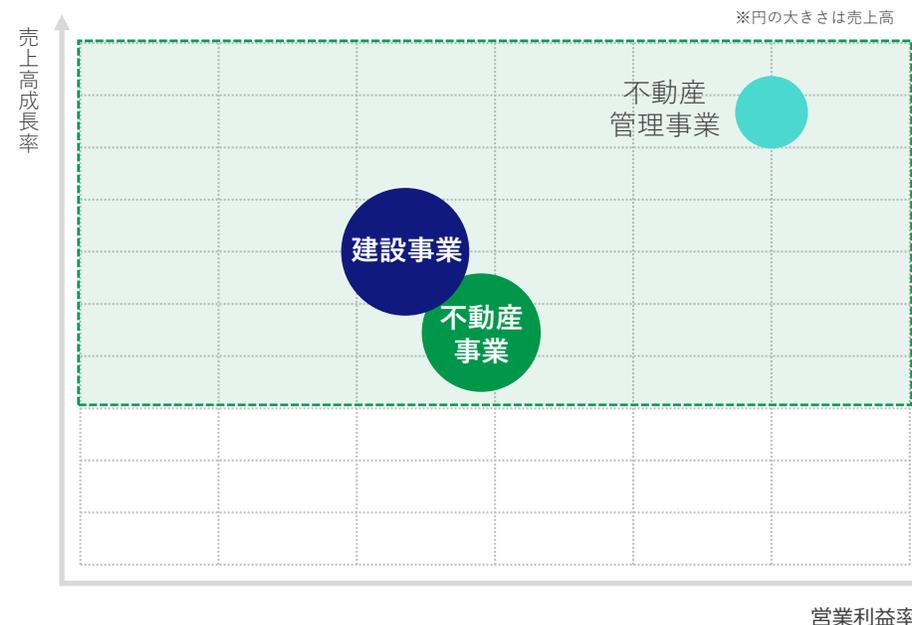
前中計の事業ポートフォリオ

コロナ禍や原材料高などの大幅な外部環境の変化による
売上成長・収益確保の計画未達



新中計で目指す事業ポートフォリオ

売上高の成長と収益性の向上を同時に実現する
事業ポートフォリオを目指す



中期経営計画（2/2）：計画を実現するための施策

2027年3月期の**売上高880億**、**営業利益50億**を目指し、各セグメントごとの施策を推進。

事業セグメント	重要KPI	実行施策
 <p>建設事業</p>	<p>特命案件比率</p>	<p>比較見積ではなく、一社指名による特命案件の受注比率を上げることで採算を強化。</p>
	<p>セグメント利益率向上</p>	<p>強い需要環境の中、利益率の高い案件を選んで受注し、コスト検証の強化を実施。</p>
 <p>不動産管理事業</p>	<p>管理物件数・管理戸数</p>	<p>グループ開発物件とリプレイス物件の取得により、27年3月期に管理物件1,000棟、40,000戸に拡大。</p>
	<p>自社投資用アパート開発</p>	<p>每期10棟・20億以上の自社投資用アパート開発を行う。</p>
 <p>不動産事業</p>	<p>投資用物件比率</p>	<p>3,000万円台の投資用不動産開発。投資用不動産比率を30%に引き上げる。</p>
	<p>証券化事業の物件開発</p>	<p>年間150億円規模を目標に開発・販売する。</p>



中間決算概要

02

中国平安

平安证券

建設事業、不動産管理事業が予定通り成長し、**前年同期比増収増益**。不動産事業は引渡が4Qに集中する下期偏重。

● 期間累計 (2024年4月～2024年9月)

前年同期比7%増収。黒字化。

売上高 **26,943** 百万円 前年同期比 +6.9% 

営業利益 **475** 百万円 前年同期比 黒字化 

経常利益 **301** 百万円 前年同期比 黒字化 

当期純利益 **154** 百万円 前年同期比 黒字化 

● セグメント別売上高 (2024年4月～2024年9月)

ストック型の不動産管理が伸長。

建設事業 **17,776** 百万円 前年同期比 +12.7% 

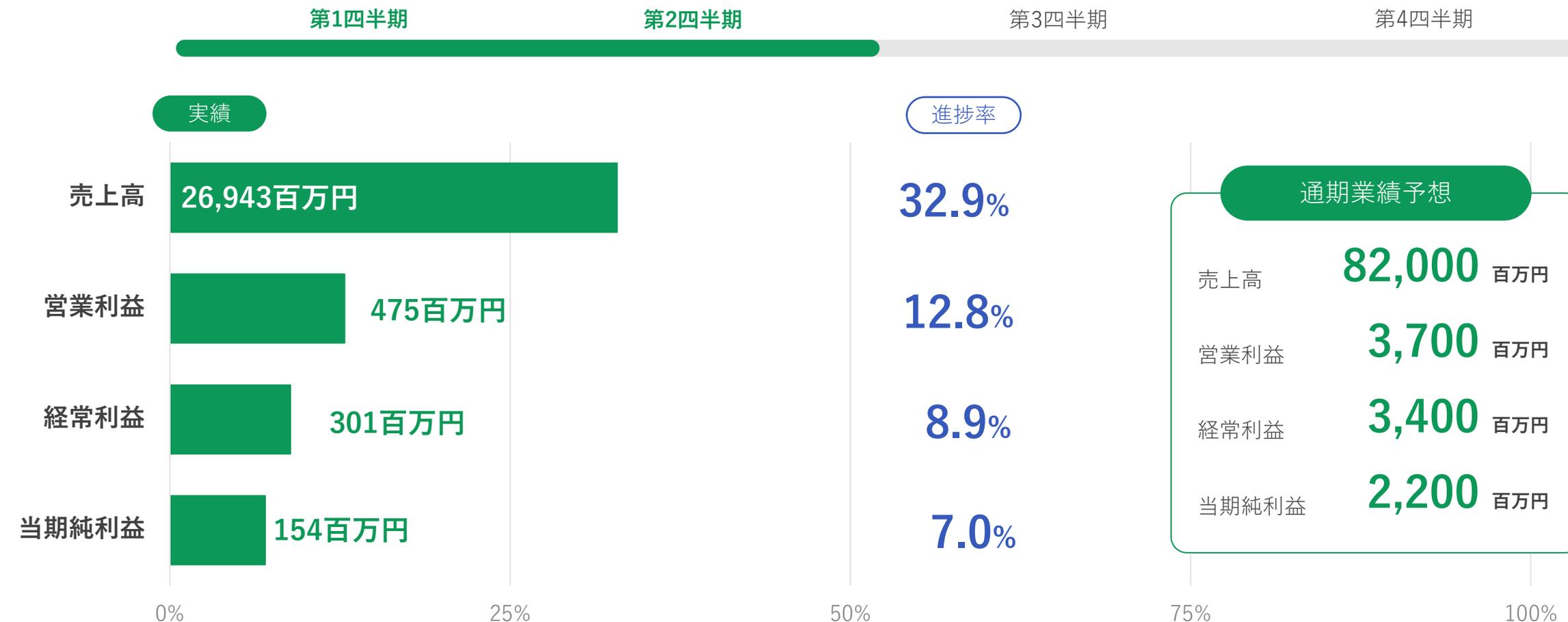
不動産管理事業 **4,390** 百万円 前年同期比 +15.1% 

不動産事業 **4,767** 百万円 前年同期比 △14.7% 

その他 **9** 百万円 前年同期比 △60.4% 

2025年3月期 中間決算進捗状況

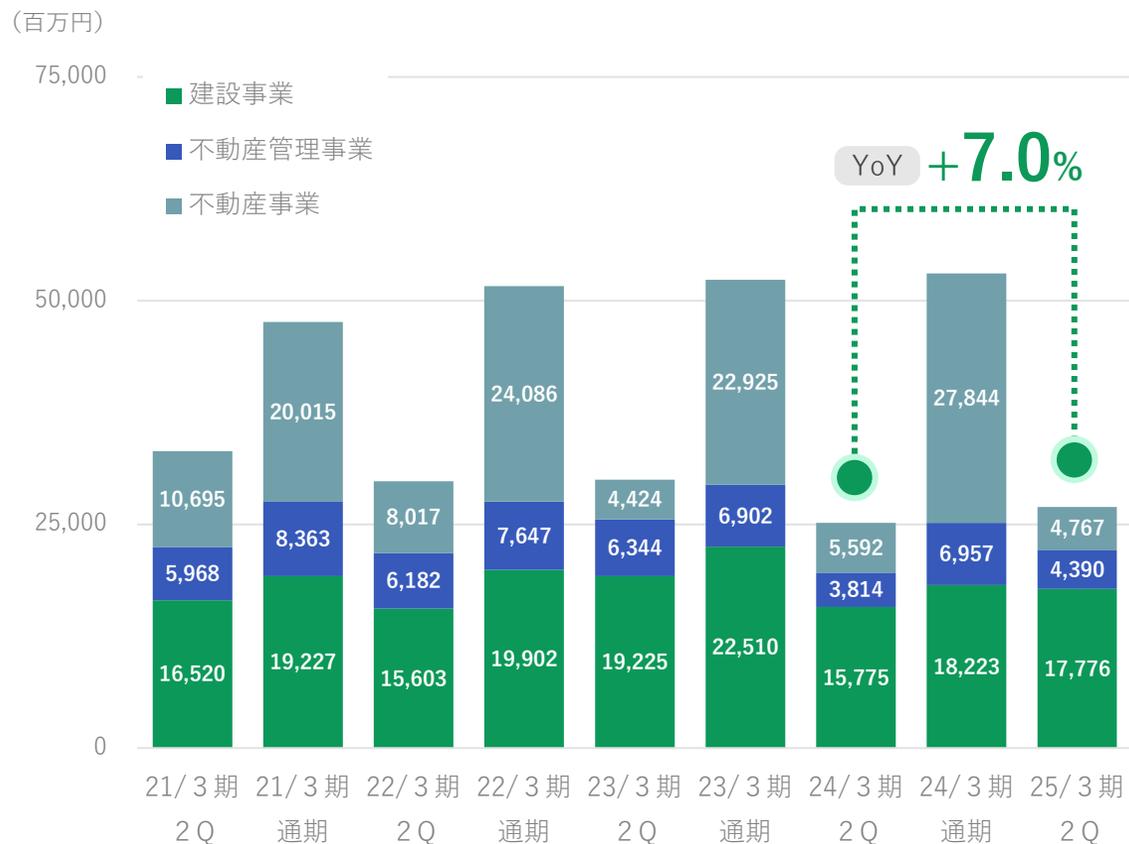
売上や利益額が大きい不動産事業において、物件引渡しに4Qに集中する見込のため例年下期に偏重。
前年同期比では売上・利益水準が改善されており、通期業績見通しに対して概ね計画通りの状況。



2025年3月期 中間決算概要

建設事業と不動産管理事業が成長を牽引し、**通期見通しに対して概ね想定通り**の進捗状況。

半期毎の売上高の推移



	24/3期 2 Q実績	25/3期 2 Q実績	増減率
(単位：百万円)			
売上高	25,206	26,943	+6.9%
建設事業	15,775	17,776	+12.7%
不動産管理事業	3,814	4,390	+15.1%
不動産事業	5,592	4,767	△ 14.7%
セグメント利益			
建設事業	△206	933	—
不動産管理事業	401	423	+5.5%
不動産事業	△462	△ 645	—

2025年3月期 BSサマリ

4Qに引渡しが集中するため、販売用不動産等の在庫が積み上がり現預金が一時的に減少。自己資本比率53%以上。

(単位：百万円)	2024年3月	2024年9月	増減額	増減率	備考
流動資産	105,152	108,243	+3,091	+2.9%	
現金及び預金	57,920	49,299	△8,620	△14.9%	販売用不動産の取得及び不動産事業支出金の増加に伴い減少。
受取手形・完成工事未収金等	14,254	16,092	+1,837	+12.9%	工事売上に連動して増加。
販売用不動産	7,561	10,947	3,386	+44.8%	日神不動産の証券化事業向け物件の取得による増加。
不動産事業支出金	21,511	28,801	+7,289	+33.9%	日神不動産の新規分譲案件に係る支出による増加。
固定資産	16,847	16,657	△189	△1.1%	
資産合計	121,999	124,901	+2,902	+2.4%	
流動負債	29,126	35,249	+6,123	+21.0%	
短期借入金	11,794	22,029	+10,234	+86.8%	長期借入から今期返済分を短期に振替えているため増加。
固定負債	25,458	23,271	△2,186	△8.6%	
長期借入金	22,918	20,802	△2,116	△9.2%	今期返済分について短期借入金に振り替えているため減少。
負債合計	54,584	58,520	+3,936	+7.2%	
純資産	67,415	66,381	△1,034	△1.5%	配当により減少
負債・純資産合計	121,999	124,901	+2,902	+2.4%	

03

建設事業



事業の特徴・ビジネスモデル

受注案件の精査を進め、案件規模と粗利向上に取り組む。

建設業界の市場環境・課題

市場環境・2024年問題により、
工期長期化、人件費等コスト増加

建設業界の従来課題



慢性的な人材不足



労働人口の高齢化



長時間労働の常態化



建設業界の2024年問題



残業上限



時間外労働賃金の増加



インボイス



当社（多田建設）の特徴

創業以来100年以上のノウハウと、
マンション建設に特化し効率向上

当社の建設事業の特徴



グループ外受注90%



マンション特化



創業100年以上



需要環境を活かし、案件採算性を担保



採算性重視



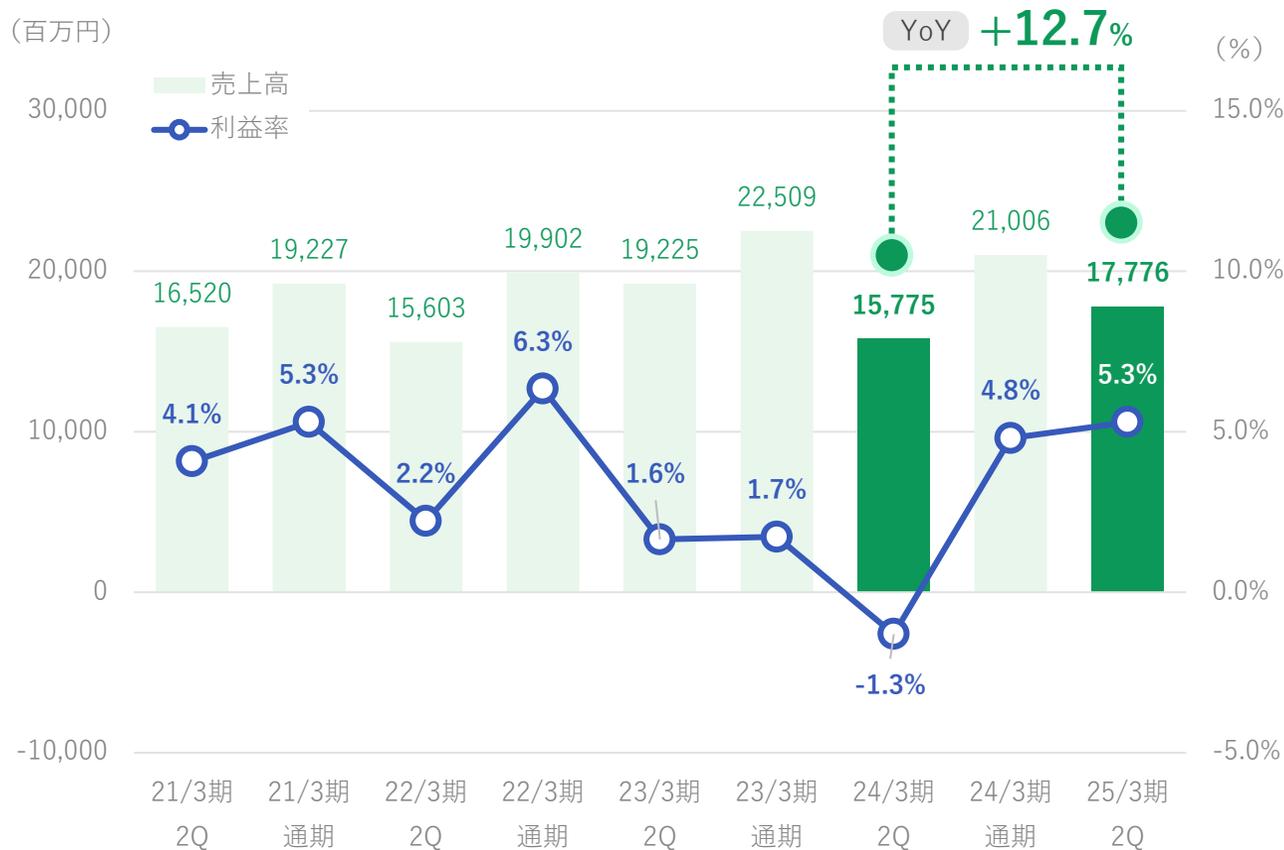
10年連続
約2,000戸引き渡し



ニーズの把握
アフターフォロー

新規特命案件受注比率は80%超。資材高騰や人件費高騰が価格に反映できるフェーズに入り、売上高も利益も改善傾向。

建設事業の売上高と利益率の推移



25/3期 2Qのサマリー

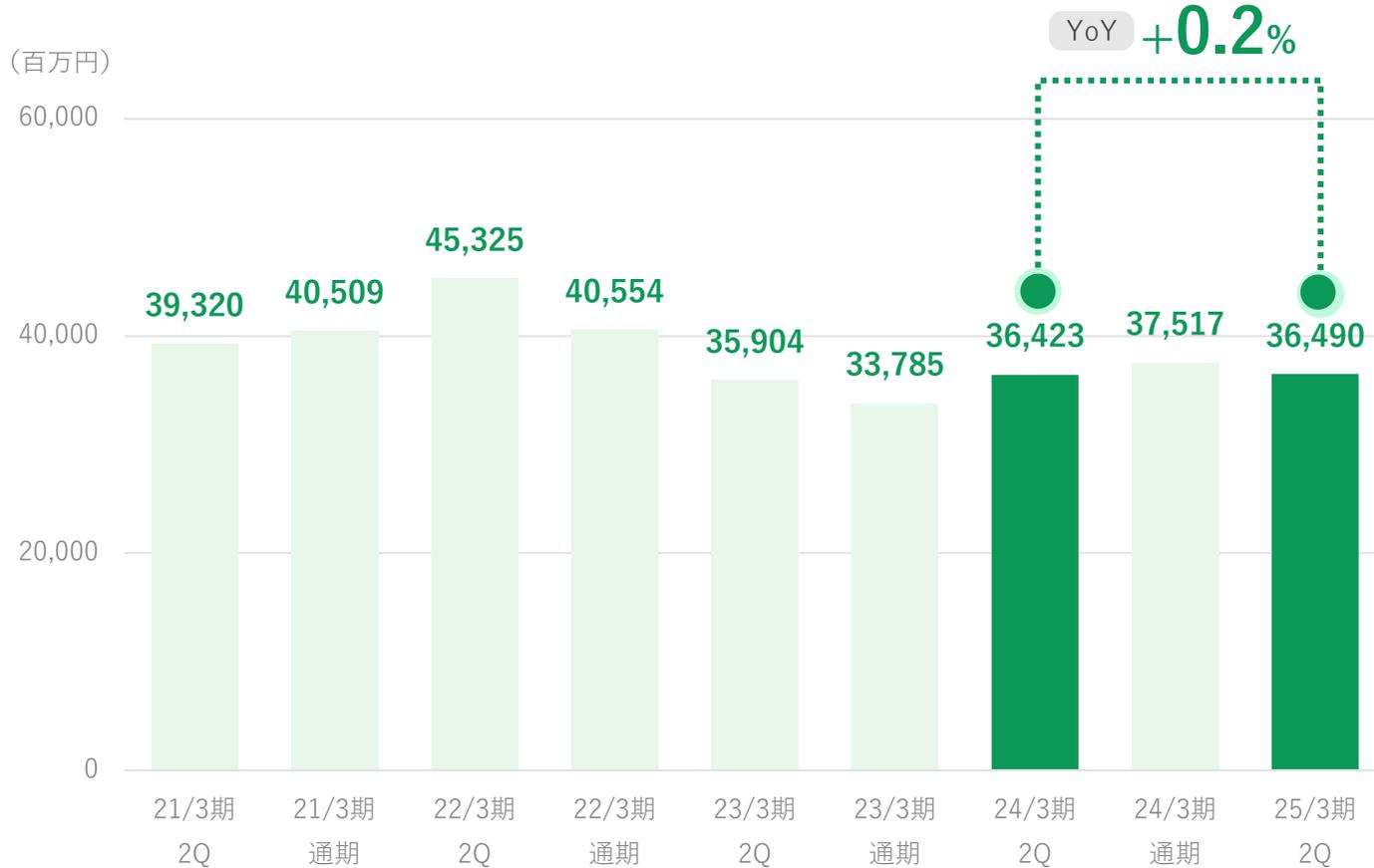
前年同期比で、**増収・増益**に着地

(単位：百万円)	24/3期 2Q実績	25/3期 2Q実績	増減率
売上高	15,775	17,776	+12.7%
売上総利益	682	1,062	+55.6%
売上総利益率	4.3%	6.0%	+1.7pt
セグメント利益	△206	933	-
セグメント利益率	△1.3%	5.3%	-

主要KPIの推移：受注残高の推移

通期400億計画に対して、受注残規模は**適正な水準**。工事進行基準の出来高に若干の遅れが見られるが影響度は限定的。

● 受注残高の推移



25/3期 2Q時点での進捗状況

25/3期 2Q 時点での進捗 (25/3期の着地見込み)

新規受注のうち特命案件は80%を超える。採算重視の受注方針継続で、期末に対する受注残問題なし。

増減理由・ 背景

受注キャパシティの関係から、受注残としては適切な水準で推移しており、大きく増加していない。

業績に対して 与える影響

受注残そのものより、工事の出来高に不確実性が残るものの、影響としては限定的。

建設事業の中期経営計画進捗状況

中期経営計画の達成に向けて、各施策について推進し、順調な進捗状況。

重点施策	具体的な戦術	状況	進捗
営業利益率の向上	特命案件の受注強化	○	4月～9月の受注件数12件のうち11件。（土木工事を除く）
	JVによる不動産事業拡大	○	不動産業者と共同で今期4月に土地購入した不動産事業（売上見込22億円）1件について今期下期より着工予定。
	コスト検証強化	○	新設部署、審査部による予算、発注内容の審査強化。
	協力会社との関係強化・新規開拓	○	専門工事の早期発注による協力業者確保。 新規協力業社への積極的な発注。
	優良建築物整備事業の件数増加	○	東北地方の案件について積極的に検討中。
人的資本	資格者の増加	△	一部退職者があり、全体数で僅かに減少。
	資格取得支援・研修の拡充	○	新卒研修制度の中に資格取得向けカリキュラムを増枠。 新任管理職向けのマネジメント研修を新設。

武蔵浦和のマンションをはじめマンション以外の工場や小学校も事例が増加。

● 住居用不動産（マンション）



正式名称	ルピアシェリール武蔵浦和ナチュラル
所在地	埼玉県さいたま市南区白幡4丁目27-15
発注者	株式会社中央住宅
完成日	2024年5月

● 工業用不動産



正式名称	株式会社ティエスイー 福島伊達工場
所在地	福島県伊達市保原町字桑田1-5
発注者	株式会社ティエスイー
完成日	2024年8月

● その他



正式名称	江東区立第二大島小学校
所在地	東京都江東区大島3丁目16-2
発注者	江東区
完成日	2024年6月



不動產管理事業

04

中国平安

平安证券

事業の特徴・ビジネスモデル

不動産事業の引渡後、管理事業のストックビジネスに。他社案件のリプレイスも加えて**ストック積上げによる成長を図る。**

盤石な管理物件の仕入れルート

7つの事業シナジー効果による高い収益性

メインの仕入れルート

不動産事業
 不動産事業で引き渡した物件の年間約400~500戸が、不動産管理事業の管理戸数に繋がる。

他社案件の獲得
 不動産管理事業について、従来よりもグループ企業に固執しない傾向があり、他社案件獲得を狙う。



その他の仕入れルート

独自の不動産開発・販売
 賃貸管理事業の積上げを目的とし、日神管財社独自の不動産開発・販売を手掛ける。

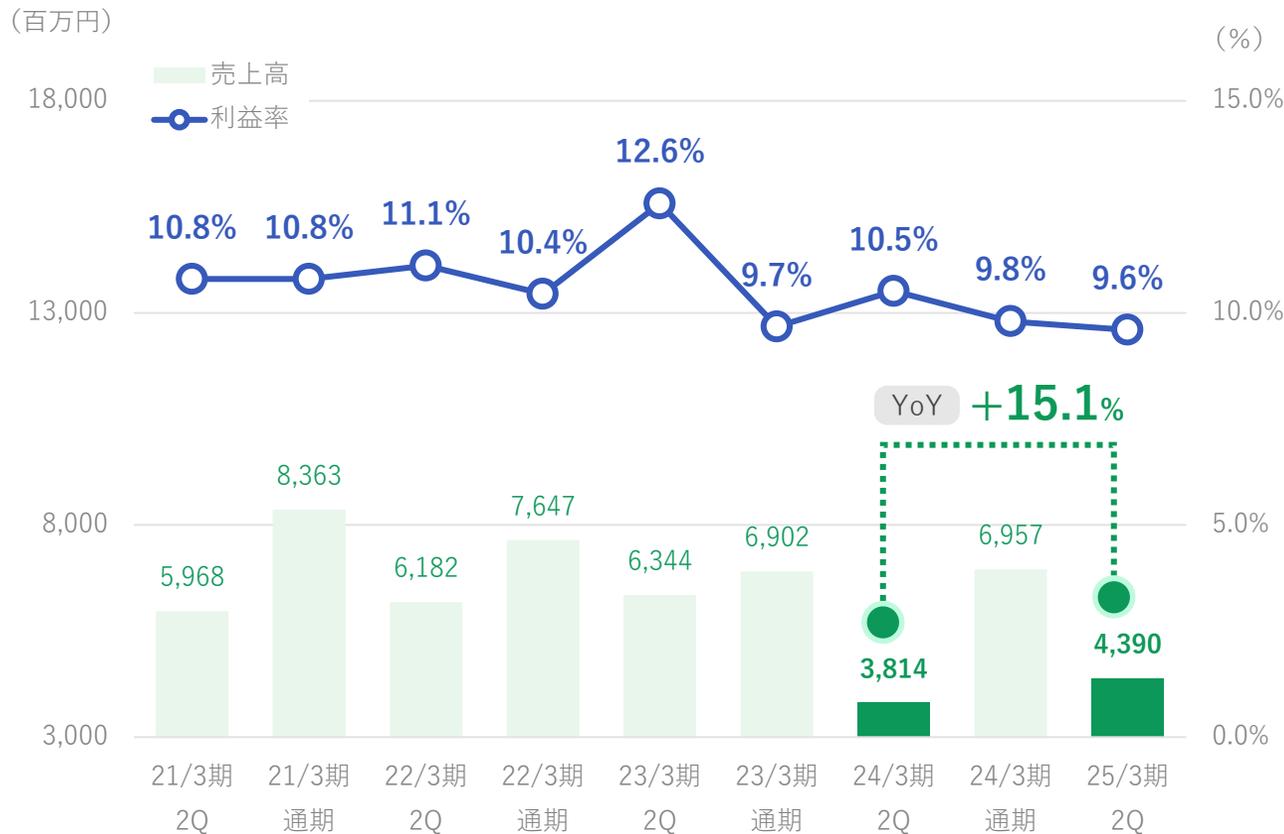
管理戸数の向上には大きな影響を与えないが、販売による一過性の収益の変動要因に。



不動産管理事業セグメント業績

管理戸数の上昇に伴いストック売上高が順調に成長。

不動産管理事業の売上高と利益率の推移



25/3期 2Qのサマリー

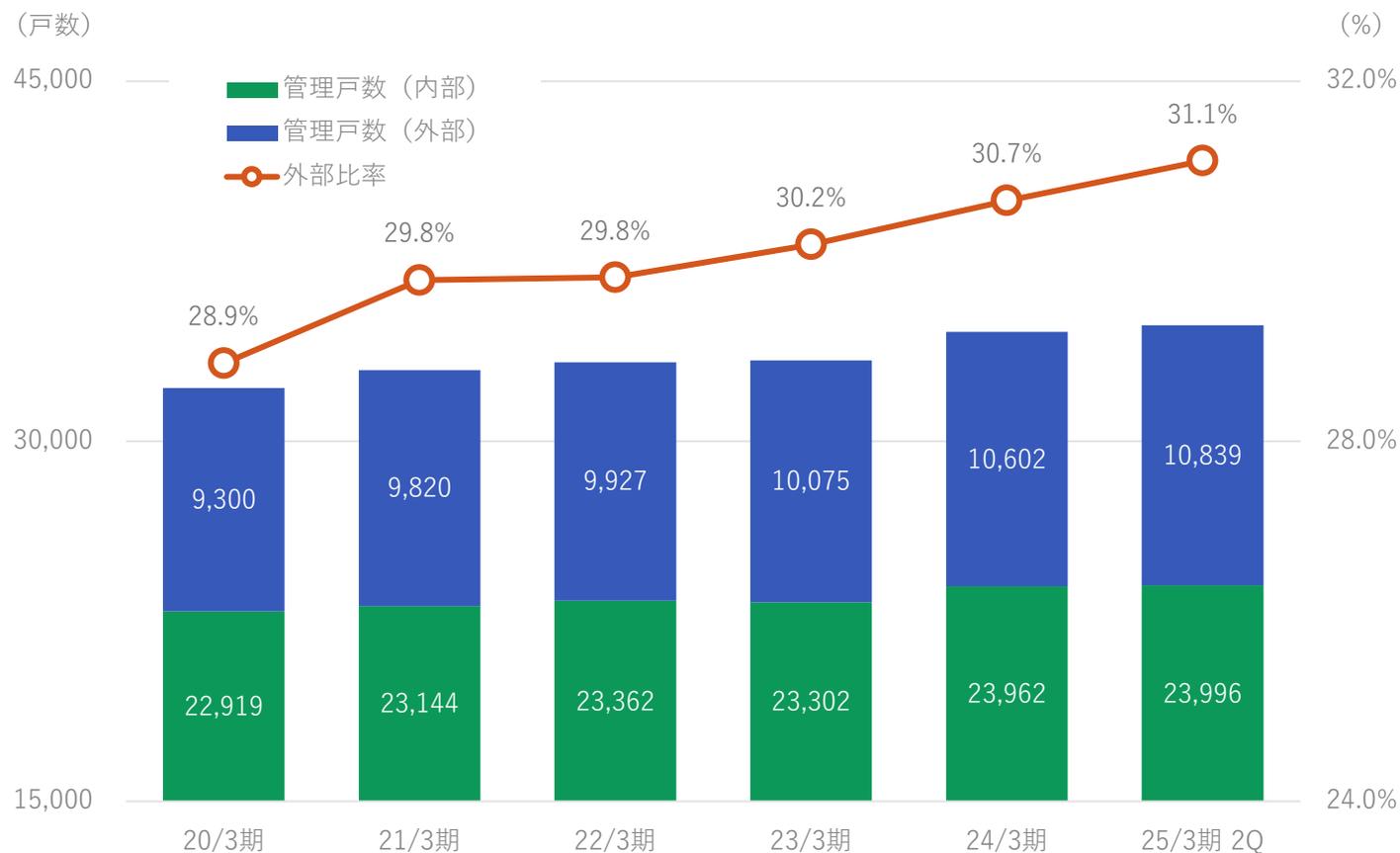
前年同期比で、増収・増益に着地

(単位：百万円)	24/3期 2Q実績	25/3期 2Q実績	増減率
売上高	3,814	4,390	+15.1%
売上総利益	1,128	1,277	+13.2%
売上総利益率	29.6%	29.1%	△0.5pt
セグメント利益	401	423	+5.5%
セグメント利益率	10.5%	9.6%	△0.9pt

主要KPIの推移：管理戸数の推移

グループ外物件の管理戸数も伸び、全体の戸数は順調に増加傾向に。下期に向けても計画通りの推移。

管理戸数とグループ外物件の管理戸数比率の推移



25/3期 2Q時点での進捗状況

25/3期 2Q 時点での進捗 (25/3期の着地見込み)

通期計画に対して、想定範囲内の進捗状況。下期は、不動産事業の引き渡しに伴う、管理戸数の増加が見込める状況。

増減理由・ 背景

当2Qは、271戸の増加となった。このうち不動産事業に係る物件は1棟34戸にとどまる。

業績に対して 与える影響

予定通り成長。計画範囲内。

不動産管理事業の中期経営計画進捗状況

中計の達成に向けて概ね計画通りの進捗状況。

重点施策	具体的な戦術	状況	進捗
売上高の拡大	27年3月までに1,000棟、 40,000戸へ	△	今期は12～13棟、600～700戸増加の見込み。
	外部OEM（マンション開発）の 安定供給	○	今期2棟・20億の販売を計画。
	自社投資用アパート開発拡大	○	今期7棟・11億の販売を計画。

05

不動產事業

中国平安

平安證券

不動産事業セグメント業績

今期は、当初計画から厳しい環境を想定しているため、減収・減益となるものの計画に対しては想定通りの進捗状況。

不動産事業の売上高と利益率の推移



25/3期 2Qのサマリー

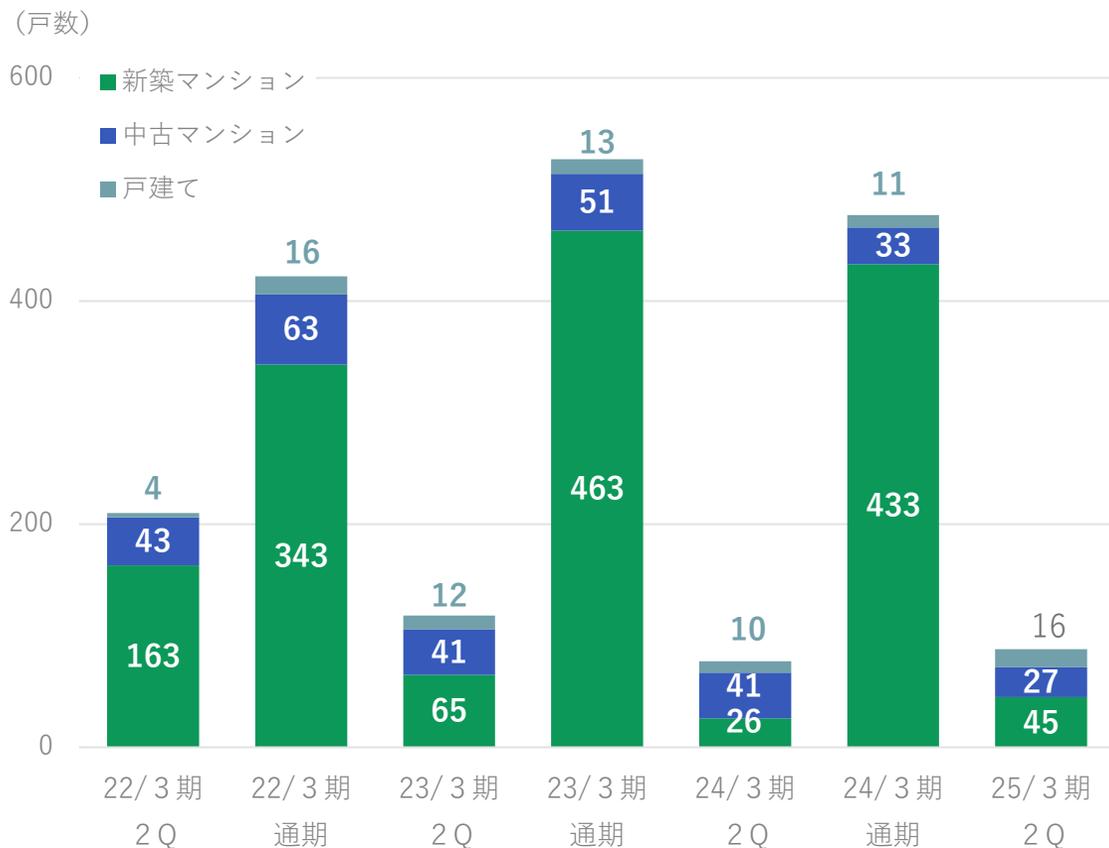
前年同期比で、**減収・減益**に着地

(単位：百万円)	24/3期 2Q実績	25/3期 2Q実績	増減率
売上高	5,592	4,767	Δ 14.7%
売上総利益	981	1,489	+51.7%
売上総利益率	17.6%	31.2%	+13.6pt
セグメント利益	Δ 462	Δ 645	-
セグメント利益率	Δ 8.3%	Δ 13.5%	-

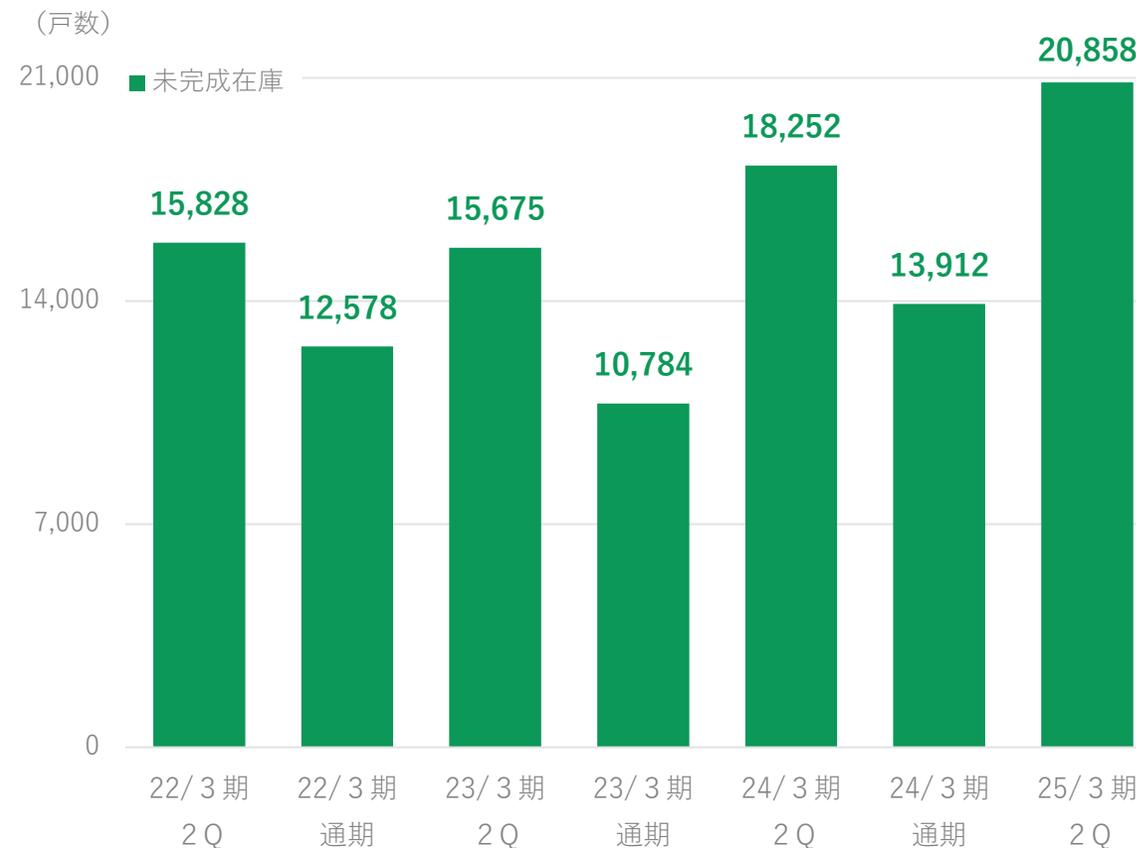
主要KPIの推移：販売戸数と未完成在庫数の推移

当初より販売予定の分譲在庫数が減少していたため、販売戸数が前年比で減少しているが、期初計画通りの推移。

販売戸数の推移



未完成在庫数の推移



不動産事業の中期経営計画進捗状況

開発用の土地取得が進まず、一部で進捗が出せていないものもあるが、全体では計画達成に向けて予定通り。

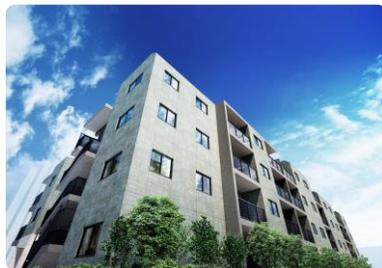
重点施策	具体的な戦術	状況	進捗
売上高の拡大	資産運用に特化した分譲物件開発	△	地域が限定されるため、土地仕入において難航している状況。
	証券化事業の物件開発 年間150億円規模を目標	○	今期150億円程度の規模を見込む。
収益性の拡大	資産運用に特化した物件開発に 合わせた販管費圧縮	△	物件開発時に圧縮する計画だが、現状、その前工程のため未実現。
	証券化事業（開発事業）における 日神不動産ウェアハウジング機能強化	○	賃貸収益向上のための設備や改修工事を実施し、機能強化。
人的資本投資	新卒社員の教育・研修	○	新入社員の合同研修の実施やOJTによる教育を実施。
	免許・資格取得時の手当拡充	○	資格取得支援及び資格手当拡充の実施。
新ブランド立上げ	投資用ワンルームマンションの 新ブランドを立ち上げ	△	新ブランド用地取得1物件契約。

不動産事業セグメントトピックス

完成したマンション、及び、販売開始して引き渡し前のマンションの一例。



物件名	パレステージ六町V
所在地	東京都足立区加平二丁目22番10
完成日	2025/7/31
総戸数	102



物件名	パレステージ練馬III
所在地	東京都練馬区中村北2-4-5
完成日	2025/3/31
総戸数	61



物件名	パレステージ藤沢II
所在地	神奈川県藤沢市藤沢一丁目1番13
完成日	2024/9/20
総戸数	34



物件名	デュオステージ立川曙町
所在地	東京都立川市曙町一丁目17番9号
完成日	2025/3/31
総戸数	52



物件名	デュオステージ西荻窪II
所在地	東京都杉並区西荻北一丁目18番以下未定
完成日	2025/3/31
総戸数	30



物件名	DS立川錦町
所在地	東京都立川市錦町二丁目77番9
完成日	2025/3/31
総戸数	37

06



株主還元

配当性向50%に引き上げ、株主還元を強化

配当性向は50%を目安に、業績に応じた適性配当、長期的な安定配当を継続。

