



2018年3月期 決算説明会 (経営計画進捗説明)

日神不動産株式会社
2018年5月30日(水)

2018年3月期決算説明

決算ポイント

- 1 決算トピックス
- 2 2018年3月期決算の概要

会社概要



会社名	日神不動産株式会社
英字表記	NISSHIN FUDOSAN Co., Ltd
代表者	代表取締役社長 佐藤哲夫
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	東京証券取引所市場第一部(証券コード:8881)
資本金	101億円
連結従業員	680名(2018年3月末)
事業内容	自社ブランドマンション「パレスステージ」「デュオステージ」の企画・開発・販売、ビル・マンション賃貸業務、不動産業務全般

沿革

1975年	3月	東京都新宿区に「日医信販株式会社」を設立	2003年	4月	新ブランド「日神デュオステージ」マンションを発売
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始	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
1983年	3月	「日医神和株式会社」に商号変更	2005年	7月	株式会社平川カントリークラブ(千葉県緑区)を子会社化
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設	2007年	4月	ハンターズ クリーク ゴルフ コース, INC.を設立
	12月	横浜営業所を横浜支店に昇格、同時に横浜市神奈川区に移転	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
1987年	8月	管理部門を分離し、日神管理株式会社を設立	2010年	6月	多田建設株式会社(東京都江東区)を子会社化
1989年	3月	マンションブランド名を「日神パレスステージ」に変更	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
	7月	米国ノースカロライナ州にフォレスト オークスホールディング, CORP. (現 フォレスト オークス カントリークラブ, INC.)を設立	2013年	10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立
	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	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
1990年	4月	「日神不動産株式会社」に商号変更	2016年	8月	日神アセットマネジメント株式会社を設立
1998年	1月	本社ビル完成に伴い、本社を現在地に移転	2018年	3月	日神プライベートレジリート投資法人設立、運用開始
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			

① 決算トピックス

日神プライベートレジリート投資法人の設立・運用開始

1. 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。

日神プライベートレジリート投資法人の設立・運用開始

2. 資産規模

(1) 運用開始時

- ・ 日神不動産(株)の開発したN-STAGEシリーズを中心に、15物件約170億円を組入れ。



N-STAGE行徳Ⅱ



N-STAGE Sagamino

(2) 今後の資産組入予定

- ・ 日神不動産(株)及び開発型私募ファンドで開発中の物件を数年内に組入れ、早急に500億円程度の拡大を目指す。

日神プライベートレジリート投資法人の設立・運用開始

(3) 私募投資法人の概要

商号	日神プライベートレジリート投資法人
所在地	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
設立年月日	平成29年12月22日
代表者の役職・氏名	執行役員 小川右二(おがわゆうじ)
資産運用会社	日神不動産投資顧問株式会社
運用開始日	平成30年3月23日

2 2018年3月期決算の概要

1.連結経営成績ハイライト

(1)概要

(単位：百万円)

	2017年3月	2018年3月	増減率
売上高	87,671	81,502	-7.0%
営業利益	6,985	6,760	-3.2%
経常利益	6,820	6,530	-4.2%
当期純利益	5,842	4,760	-18.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,813	4,738	-18.5%

1.連結経営成績ハイライト

(2)セグメント別売上高(外部売上高)

(単位：百万円)

	2017年3月	2018年3月	増減率
不動産事業	36,934	28,718	-22.2%
建設事業	38,254	39,206	2.5%
不動産管理事業	11,760	12,867	9.4%
その他	722	708	-1.9%
合計	87,671	81,502	-7.0%

2.セグメント別成績ハイライト

(1)不動産事業

①日神不動産 不動産販売事業 2期比較

(単位：百万円)

	2017年3月	構成比	2018年3月	構成比	増減率
マンション	23,499	65.2%	17,931	62.5%	-23.7%
土地・建物 (不動産証券化事業向け)	10,995	30.5%	7,240	25.2%	-34.2%
土地・建物(オフィスビル等)	1,341	3.7%	3,371	11.8%	151.3%
その他	225	0.6%	142	0.5%	-36.6%
合計	36,062		28,685		-20.5%

・マンション販売、不動産証券化事業向けの土地・建物販売が減少

2.セグメント別成績ハイライト

①日神不動産 不動産販売事業



パレスステージ片瀬江ノ島

[所在地] 神奈川県藤沢市片瀬海岸
[交通] 小田急江ノ島線「片瀬江ノ島」駅
[総戸数] 47戸
[竣工] 2018年3月



デュオステージ横濱赤門通り

[所在地] 神奈川県横浜市中区赤門町
[交通] 京浜急行本線「黄金町」駅
[総戸数] 55戸
[竣工] 2018年3月



パレスステージ文京江戸川橋

[所在地] 東京都文京区水道
[交通] 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅
[総戸数] 57戸
[竣工] 2017年11月

2.セグメント別成績ハイライト

②マンション分譲戸数

	2017年3月実績		2018年3月実績		
	戸	百万円	戸	百万円	前期比 %
新築	673	23,110	503	17,490	-24.3%
中古	42	389	24	441	13.4%
合計	715	23,499	527	17,931	-23.7%



デュオステージ曳舟



パレステージ西ヶ原

2.セグメント別成績ハイライト

(2)建設事業

①多田建設 売上2期比較

(単位：百万円)

	2017年3月			2018年3月			増減率
	金額	構成比	利益率	金額	構成比	利益率	
建設事業	39,490	96.5%	11.5%	39,932	96.5%	12.1%	1.1%
不動産事業	1,426	3.5%	22.0%	1,445	3.5%	16.4%	1.3%
合計	40,916		11.8%	41,377		12.3%	1.1%

- ・引き続き旺盛な建設需要に支えられ、堅調に推移

2.セグメント別成績ハイライト

②多田建設 受注残高

(単位：百万円)

	2017年3月	構成比	2018年3月	構成比	増減率
外部売上 土木工事	1,027	2.6%	1,260	3.0%	22.7%
建築工事	36,663	92.5%	32,962	78.9%	-10.1%
合計	37,690	95.1%	34,222	81.9%	-9.2%
内部売上 建築工事	1,948	4.9%	7,567	18.1%	288.4%
受注合計	39,638		41,790		5.4%

2.セグメント別成績ハイライト

(3)不動産管理事業

売上高2期比較

(単位：百万円)

	2017年3月	構成比	2018年3月	構成比	増減率
物件売上高	4,766	40.3%	6,555	50.6%	37.5%
工事売上	3,295	27.9%	2,390	18.5%	-27.5%
受託料収入	2,995	25.3%	3,179	24.6%	6.1%
その他	772	6.5%	822	6.3%	6.5%
合計	11,829		12,946		9.4%

- ・賃貸用不動産の開発売上が増加

3.連結財政状態

(単位：百万円)

	2017年3月	2018年3月	増減額	増減率
流動資産	79,560	84,654	5,094	6.4%
現金及び預金	36,870	41,873	5,002	13.6%
受取手形・完成工事未収入金等	9,369	11,072	1,702	18.2%
販売用不動産	15,466	5,029	△10,437	-67.5%
不動産事業支出金	14,801	23,907	9,105	61.5%
固定資産	13,392	15,314	1,921	14.3%
資産合計	92,953	99,969	7,016	7.5%
流動負債	28,566	27,331	△1,235	-4.3%
支払手形等	11,568	10,986	△581	-5.0%
短期借入金	12,569	11,787	△782	-6.2%
固定負債	16,165	20,901	4,736	29.3%
長期借入金	12,355	17,076	4,721	38.2%
負債合計	44,731	48,233	3,501	7.8%
純資産	48,221	51,736	3,514	7.3%
負債・純資産合計	92,953	99,969	7,016	7.5%

4.通期業績の見通し

(1)概要

(単位：百万円)

	2018年3月期実績	2019年3月期予想	増減率
売上高	81,502	82,000	0.6%
営業利益	6,760	5,600	-17.2%
経常利益	6,530	5,400	-17.3%
親会社株主に帰属 する当期純利益	4,738	3,700	-21.9%
1株当たり 当期純利益	101円01銭	78円88銭	—
1株当たり配当額	16円00銭	16円00銭	—
配当性向	15.8%	20.3%	—

4.通期業績の見通し

(2)セグメント別(外部売上高)

(単位：百万円)

	2018年3月	構成比	2019年3月	構成比	増減率
不動産事業	28,718	35.2%	31,000	37.8%	7.9%
(マンション分譲事業)	17,972		25,000		
(不動産証券化事業向け)	7,240		5,000		
(その他)	3,506		1,000		
建設事業	39,206	48.1%	38,300	46.7%	-2.3%
不動産管理事業	12,867	15.8%	12,000	14.6%	-6.7%
ゴルフ場事業 他	708	0.9%	700	0.9%	-1.1%
合計	81,502	100.0%	82,000	100.0%	0.6%

・マンション分譲事業において販売戸数の増加が見込まれる。

4.通期業績の見通し

(3) マンション分譲

	2017年3月実績		2018年3月実績			2019年3月予想		
	戸	百万円	戸	百万円	前期比 %	戸	百万円	前期比 %
新築	673	23,110	503	17,489	-24.3%	600	24,500	40.1%
中古	42	389	24	441	13.4%	20	500	13.3%
合計	715	23,499	527	17,931	-23.7%	620	25,000	39.4%



パレステージ関内大通り公園



パレステージ大島

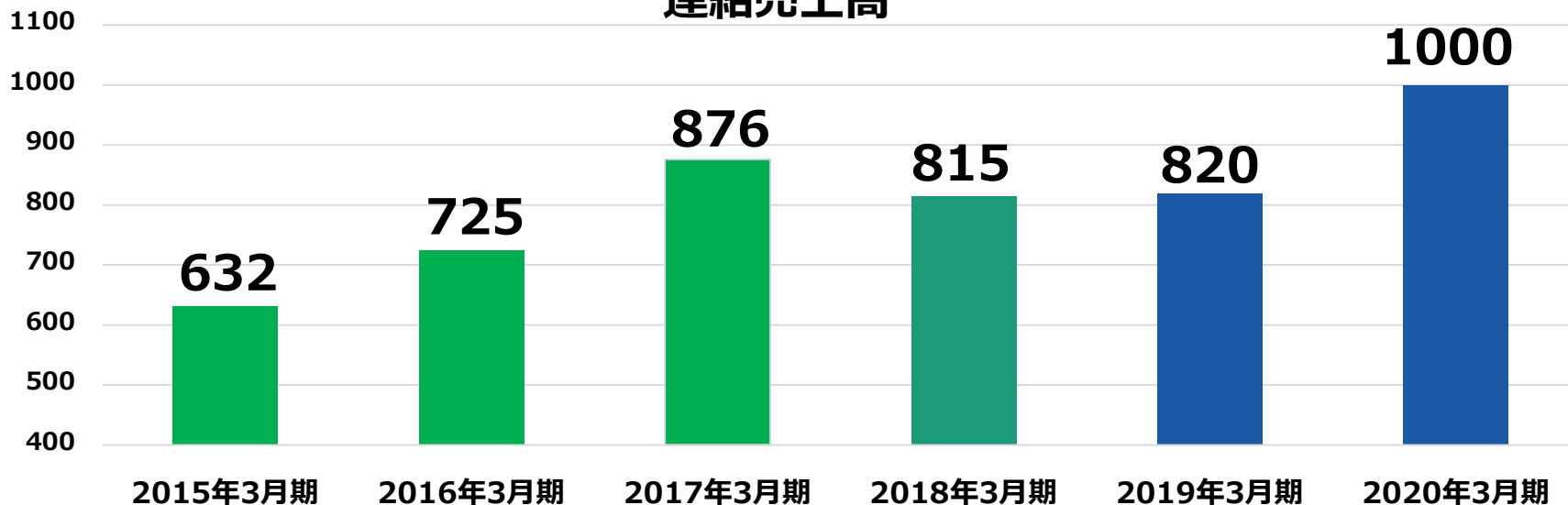
5.中期経営計画

(1)連結売上高

(単位：億円)

	第41期実績	第42期実績	第43期実績	第44期実績	予 想	
	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
連結売上高	632	725	876	815	820	1,000
経常利益	37	49	68	65	54	60

連結売上高



5.配当政策

(1) 配当に対する基本方針

① 業績に応じた適正配当

→配当性向の目安を15%以上に設定

② 長期的な安定配当を維持

(2) 当期の配当及び来期の配当予想について

① 当期 16円(1円増配・配当性向15.8%)

② 安定配当を重視し、来期も当期並の配当を維持 (来期予想に基づく配当性向は20.3%)

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。

日神不動産株式会社 総務部

MAIL : nsinfo@nisshin-group.co.jp

TEL : 03-5360-2011

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2018年3月31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。