



2021年11月30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 堤 幸 芳
(コード番号：8881 東証第一部)
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

2022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、2022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、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、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：2021年11月30日（火） 15:00

2. 動画URL：

https://urldefense.proofpoint.com/v2/url?u=https-3A_www.blessllc.com_movp_P0189001_037_&d=DwIDaQ&c=WULUN4Qu-xxkfkW7uboLp4aEP7ISX_NUH8x4f-xHuiY&r=BC07ixSq07wIQ2PxK8V1aimJ-uEju6To48NOQsK8aa0&m=0088iC06140zPIMyUzpKkb04E6rHY7ZQn-M7JYcul08&s=_bYmQYrPD7FHpC4IDe642D1dDy7ZEvg9vKR7G-rZh_w&e=

3. 決算説明に関する資料

https://nisshin-hd.co.jp/archives/investor_information/briefingsession

4. 出席者

代表取締役専務 黒岩 英樹

5. 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



2022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
2021年11月30日(火)
(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	東京証券取引所市場第一部（証券コード：8881）
資本金	101億円
連結従業員	733名（2021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	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	
1979年	10月	自社開発マンション第1号発売開始		6月	多田建設株式会社（東京都江東区）を子会社化	
1983年	3月	日医神和株式会社に商号変更		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
1986年	9月	横浜市中区に横浜営業所を開設		10月	日神不動産投資顧問株式会社を設立	
	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	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				
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				

2022年3月期第2四半期決算説明

1 2022年3月期 第2四半期決算の概要

2 トピックス

1 2022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)

	2020年9月		2021年9月		増減率
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	33,196	100.0%	29,817	100.0%	-10.2%
売上総利益	4,981	15.0%	4,331	14.5%	-13.1%
営業利益	1,510	4.5%	940	3.2%	-37.7%
経常利益	1,387	4.2%	860	2.9%	-38.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	828	2.5%	449	1.5%	-45.8%

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)

	2020年9月		2021年9月		増減額	増減率
	金額	構成比	金額	構成比		
不動産事業	10,695	32.2%	8,017	26.9%	-2,678	-25.0%
建設事業	16,520	49.8%	15,603	52.3%	-917	-5.6%
不動産管理事業	5,968	17.9%	6,182	20.7%	213	3.6%
その他	11	0.1%	14	0.1%	2	22.8%
合計	33,196	100.0%	29,817	100.0%	-3,379	-10.2%

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)

	2020年9月			2021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	235戸	7,455	17.5%	163戸	5,808	17.5%	-22.1%
中古マンション	28戸	650	16.8%	43戸	1,144	14.4%	75.9%
不動産証券化事業 ^他	3物件	1,796	7.1%	1物件	610	6.3%	-66.1%
戸建	14戸	446	16.1%	4戸	136	20.7%	-69.4%
その他	-	345	60.3%	-	317	71.1%	-8.2%
合計	-	10,695	17.4%	-	8,017	20.0%	-25.0%

- ・新築マンションの期首在庫が前期に比して少なく、かつ、今期の物件の引き渡しが多岐に集中。
- ・中古買取再販事業における売上戸数の増加。

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)

	2020年9月			2021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	16,434	99.5%	10.2%	15,528	99.5%	7.8%	-5.5%
その他	85	0.5%	-	74	0.5%	18.1%	-13.0%
合計	16,520	100.0%	9.3%	15,603	100.0%	7.9%	-5.6%

- ・着工までに時間を要した工事の影響により進捗に遅れが生じた結果、前年同期に比べ売上高が減少。
- ・通期については期初の計画通りに工事が進捗する見込み。

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)

	2020年9月			2021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	2,823	47.3%	10.6%	2,880	46.6%	11.6%	2.0%
工事売上	873	14.6%	14.5%	1,099	17.8%	16.9%	25.9%
受託料収入	1,645	27.6%	51.9%	1,714	27.7%	52.4%	4.2%
その他	626	10.5%	51.5%	487	7.9%	42.0%	-22.2%
合計	5,968	100.0%	27.0%	6,182	100.0%	26.3%	3.6%

- ・ 管理組合からの大規模修繕工事の増加により工事売上が増加。
- ・ 受託料収入については安定して推移。

3 連結財政状態

(単位：百万円)

	2021年3月	2021年9月	増減額	増減率
流動資産	91,039	92,733	1,693	1.9%
現金及び預金	57,874	50,463	-7,410	-12.8%
販売用不動産 ※2	5,925	3,452	-2,473	-41.8%
不動産事業支出金 ※1	14,360	22,243	7,883	54.9%
固定資産	16,421	16,050	-371	-2.3%
資産合計	107,461	108,784	1,322	1.2%
流動負債	28,893	29,072	179	0.6%
支払手形・工事未払金等	9,642	8,908	-734	-7.6%
短期借入金 ※1	14,601	16,264	1,662	11.5%
固定負債	17,001	18,575	1,573	9.3%
長期借入金 ※1	13,890	16,099	2,209	15.9%
負債合計	45,894	47,647	1,752	3.8%
純資産	61,566	61,136	-430	-0.7%
負債・純資産合計	107,461	108,784	1,322	1.2%

※1 仕入活動の進捗に伴い、不動産事業支出金及び借入金が増加。

※2 物件の完成が下期に集中していること及び販売事業が順調に推移していることにより、販売用不動産が減少。

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

- ・住宅購入意欲の高まり・・・郊外ばかりでなく23区内も同様。
(テレワークの浸透により快適な住空間を求める)
- ・建築価格の高騰、用地価格の高止まりは懸念材料。

新築マンション期中契約高

	2021年3月期		2022年3月期		増減率 (金額)
	件数 (戸)	金額 (百万円)	件数 (戸)	金額 (百万円)	
第1四半期	101	3,291	233	8,255	150.8%
第2四半期	262	7,466	232	8,238	10.3%
合計	363	10,758	465	16,494	53.3%

1 業績サマリー

(2) 建設事業

① 多田建設

- ・ 着工の遅れにより売上高が減少。
- ・ 受注高は前年同期比28.1%増加。
- ・ 通期の売上高は期初の計画に達する見込み。

(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	
2020年9月	建築 工事	外部取引	35,899	-	13,751	-	16,001	-	33,648	-
		内部取引	3,695	-	1,205	-	143	-	4,756	-
	土木工事		425	-	922	-	433	-	914	-
	計		40,020	-16.2%	15,878	17.1%	16,578	-18.9%	39,320	-3.8%
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%

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) 協業による発展

日本都市ファンド投資法人 (JMF) (東証8953) 及び資産運用会社である**三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との協業開始。**

本取組みにより、総資産 1 兆円を超える日本最大級の上場不動産投資法人である**JMFによる日神プライベートレジリート投資法人への継続的な投資**が行われることとなりました。

2021年

5月11日	既発投資口 300口 取得 (総口数の2.0%)
7月1日	新規投資口1,380口 取得 (総口数の8.4%) 取得価格1,551百万円 新規2物件取得の為

上記以降も新規投資口の取得を継続する予定

2 不動産証券化事業の進捗

(3) マンションストックビジネス

資産規模

	2018年3月 (運用開始時)	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年3月 (計画)
取得物件数 累計	15物件	19物件	23物件	28物件	32物件
取得価格 累計	170億円	216億円	254億円	305億円	350億円



N-STAGE Sagamino



N-STAGE Minamihatogaya



N-STAGE gyotoku



N-STAGE秋葉原

3 「プライム市場」 選択申請

(1) プライム市場への適合状況

2021年7月9日に東証より通知された「新市場区分における上場維持基準への適合状況に関する一時判定結果」において、プライム市場への上場維持基準をすべて満たしました。

項目	上場維持基準	当社の数値	適合状況
流通株式数 (単位)	20,000	268,774	適合
流通株式時価総額 (億円)	100	127	適合
流通株式比率 (%)	35.0	57.2	適合
売買代金 (億円)	0.20	0.38	適合

(2) スケジュール

2021年8月5日 プライム市場選択に係る取締役会決議
2021年9月1日 プライム市場選択の申請書提出
2022年4月4日 一斉移行日

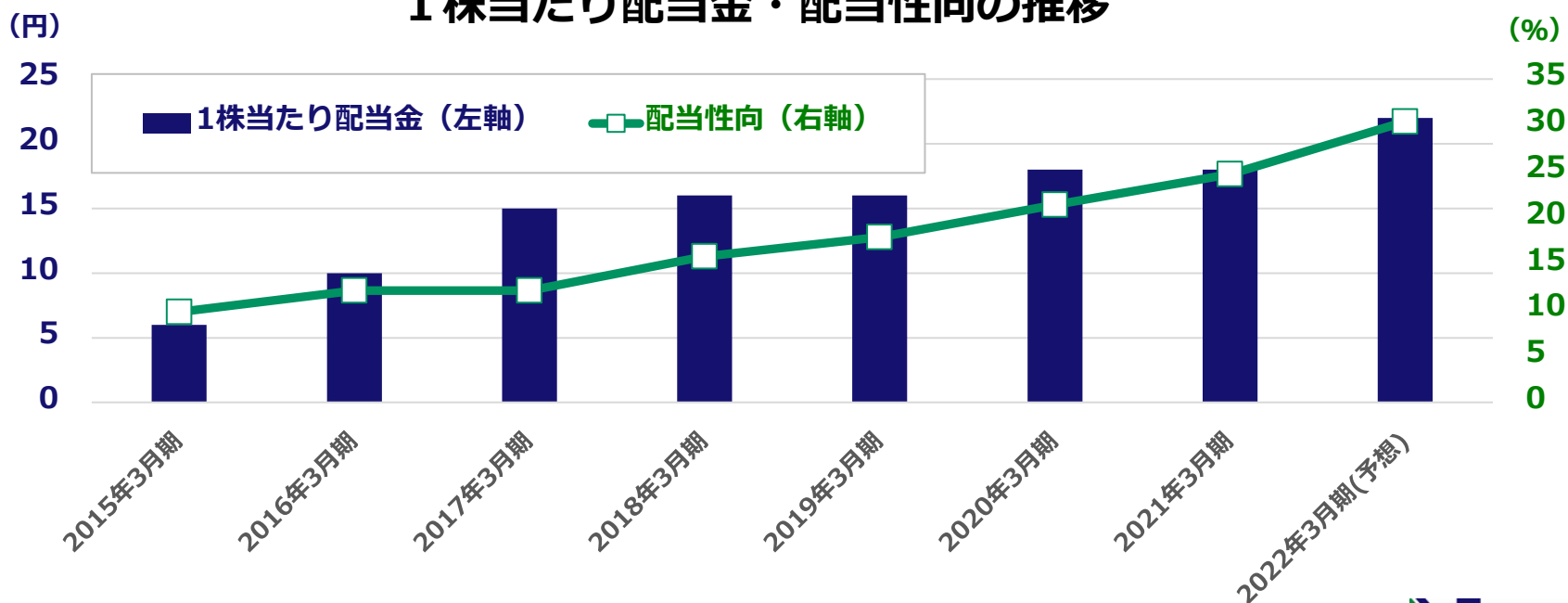
4 株主還元

配当性向目標を15%以上から30%以上に変更

長期安定配当を維持しつつ、企業価値向上を実現させるべく、配当政策を見直しました。

今期の配当予想	1株当たり配当金 18円 → 22円	予想配当性向 24.8% → 30.4%
----------------	---------------------------	-----------------------------

1株当たり配当金・配当性向の推移



5 通期業績の見通し

(1) 第2四半期進捗率 (概要)

(単位：百万円)

	2021年9月 実績	2022年3月 予想	進捗率
売上高	29,817	83,000	35.9%
営業利益	940	5,300	17.7%
経常利益	860	5,000	17.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	449	3,400	13.2%

5 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)

	2021年3月 実績	2021年9月 実績	2022年3月 予想	増減率 (通期)	進捗率
不動産事業	30,711	8,017	32,480	5.8%	24.7%
(マンション販売事業)	24,822	6,952	22,230	-10.4%	31.3%
(不動産証券化事業他)	4,479	610	7,950	77.5%	7.7%
(その他)	1,409	454	2,300	63.2%	19.7%
建設事業	35,748	15,603	37,100	3.8%	42.1%
不動産管理事業	14,332	6,182	13,400	-6.5%	46.1%
その他	23	14	20	-13.0%	70.0%
合計	80,815	29,817	83,000	2.7%	35.9%

5 通期業績の見通し

(3) マンション販売

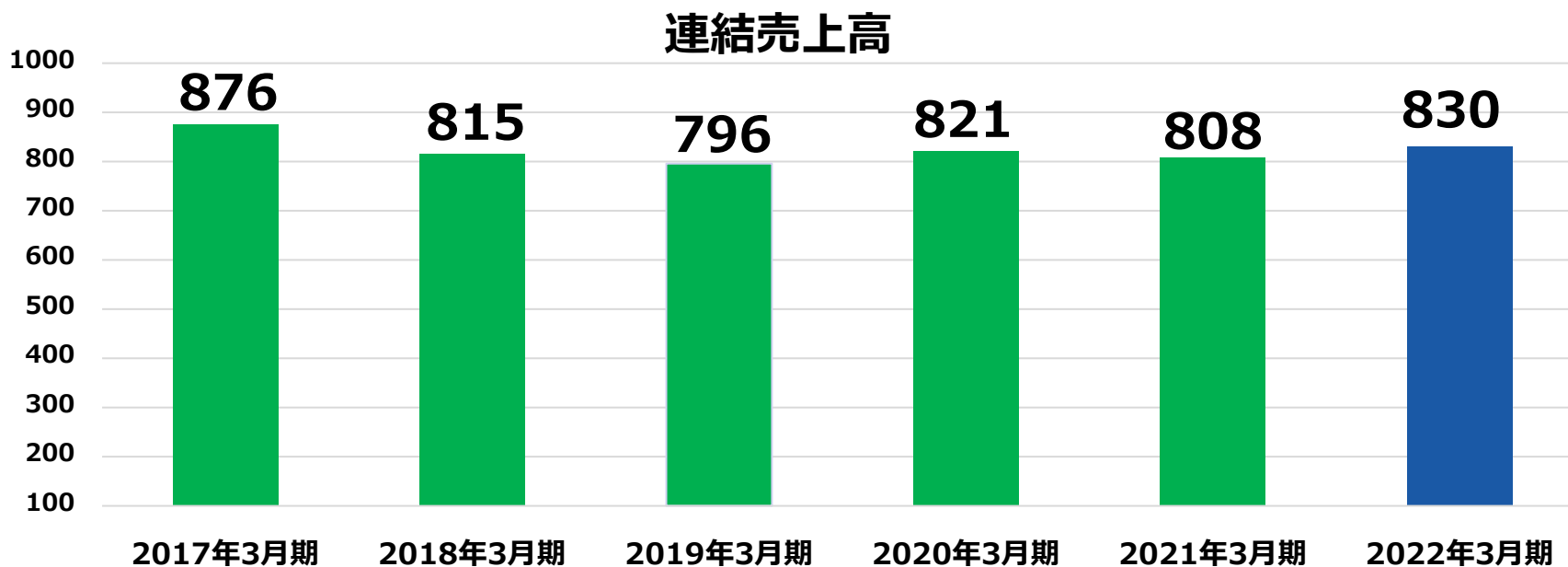
(単位：百万円)

	2021年3月実績		2021年9月実績		2022年3月予想		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率 (金額)
新築	735	22,922	163	5,808	560	19,530	-14.8%
中古	74	1,899	43	1,144	100	2,700	42.2%
合計	809	24,822	206	6,952	660	22,230	-10.4%

6 連結売上高の推移

(単位：億円)

	第43実績	第44期実績	第45期実績	第46期実績	第47期実績	予想
	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
連結売上高	876	815	796	821	808	830
経常利益	68	65	59	47	50	50



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2021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。