



日神不動産株式会社

本社／東京都新宿区新宿五丁目 8 番 1 号

TEL.03-5360-2011

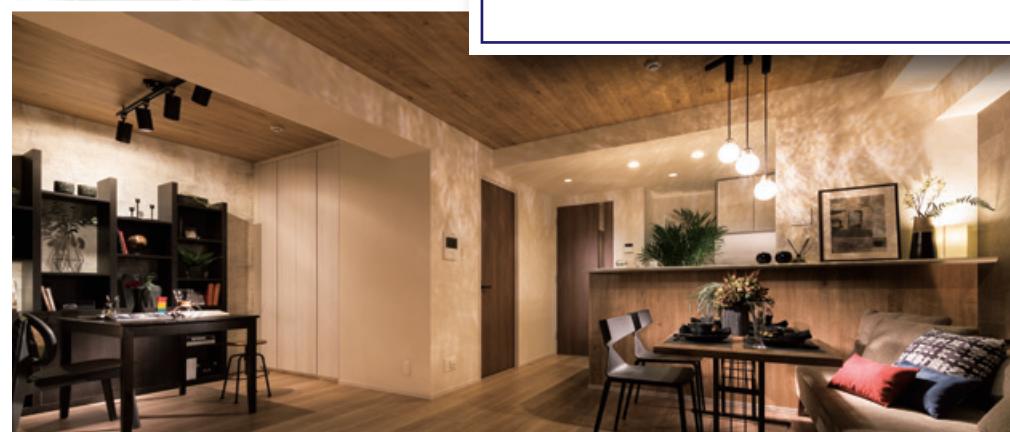
FAX.03-5360-2015

<http://www.nisshinfudosan.com/>



45th BUSINESS REPORT

第 45 期ビジネスレポート
2018.4.1-2019.3.31



NISSHIN 日神不動産株式会社

代表ご挨拶



代表取締役会長
神山 和郎



代表取締役社長
堤 幸芳

株主の皆様には、日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。第45期(2018年4月1日から2019年3月31日まで)のビジネスレポートをお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

▶ 当期(連結)の業績について

当期におけるわが国経済は、政府による経済政策や日銀による金融緩和政策を背景に企業業績や雇用環境に改善がみられるなど、引き続き緩やかな回復基調で推移しております。

一方で米国の政策動向や新興国をはじめとする景気減速の懸念など、先行きは依然として不透明な状況にあります。

不動産業界では、2018年の首都圏の分譲マンションの供給戸数は、36,641戸で2017年と同程度の水準で推移しました(不動産調査機関調べ)。

建設業界においても、2018年の全国の受注高は、83兆8,098億円と2017年とほぼ同水準となりました(国土交通省建設工事受注動態統計調査報告)。

当期の売上高は、79,608百万円(前期比2.3%減)となり期初の計画には届きませんでした。

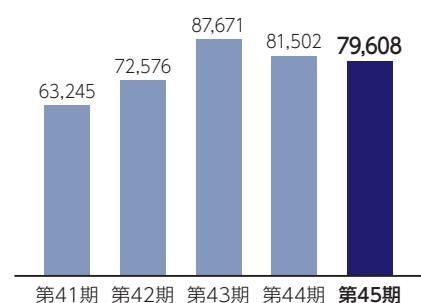
売上高の減少を受け、売上総利益は13,268百万円(前期比2.0%減)となりました。販売費及び一般管理費が増加した結果、営業利益及び経常利益はそれぞれ6,241百万円(前期比7.7%減)、5,967百万円(前期比8.6%減)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は4,186百万円(前期比11.7%減)となりました。

▶ 次期(連結)の業績について

2020年3月期の見通しにつきましては、連結売上高86,000百万円、経常利益5,800百万円、親会社株主に帰属する当期純利益4,800百万円を見込んでいます。実際の業績は今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

今後とも、株主の皆様のご要望、ご期待に沿えるよう努力いたします所存でありますので、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

連結売上高 (単位:百万円)



親会社株主に帰属する当期純利益 (単位:百万円)



総資産 自己資本比率 (単位:百万円) (単位:%)

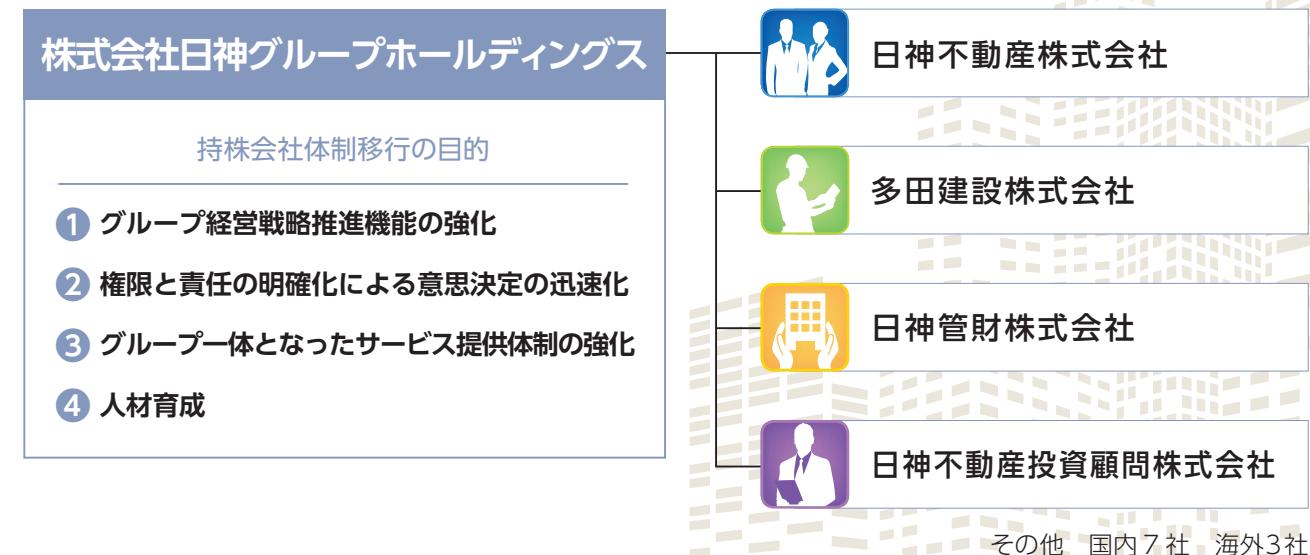


日神グループは持株会社体制へと移行します

今後、当社が「総合不動産・建設業」として更にグループを発展させていくためには、各事業の連携をより進めていくと同時に、各事業が独自に成長戦略を描き、事業を強化・拡大していくことが必要です。

そのためには、グループの組織再編により、経営管理機能と事業執行機能を分離し、それぞれの機能に特化した体制構築と、権限と責任の明確化により経営のスピードを更に引き上げることで、グループ経営体制を強化することが必要であり、2020年1月1日に持株会社体制へ移行する方針を決定いたしました。

▶ 持株会社体制移行後のグループ組織図



不動産事業

分譲マンションの企画・販売、不動産証券化事業向けの物件の販売及び不動産の賃貸を行っております。

▶ 関連会社

- 日神不動産株式会社
- 日神不動産販売株式会社
- 日神不動産投資顧問株式会社

	第44期	第45期	
▶ 売上高	295億99百万円	281億63百万円	前期比: 4.9%減
▶ セグメント利益	15億01百万円	19億22百万円	前期比: 28.1%増

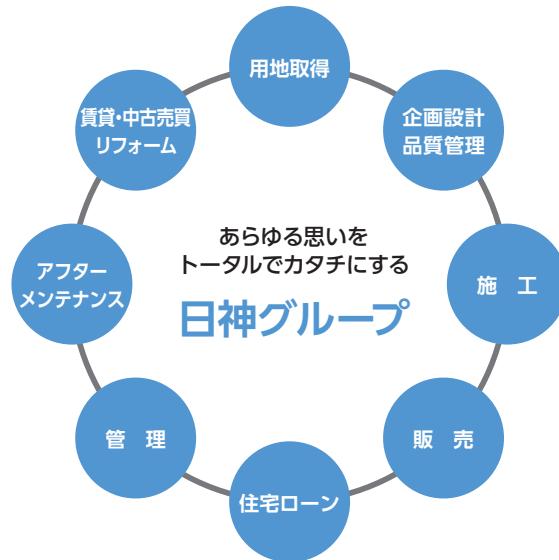
今期概要

売上高は、一般顧客への分譲マンションの販売が前期を上回りましたが、分譲事業以外の一棟売却物件の販売が減少したため、28,163百万円(前期比4.9%減)となりました。セグメント利益は、相対的に利益率の高い分譲マンション販売の利益の増加が、利益率の低い分譲事業以外の一棟売却物件の販売利益の減少を上回ったため、1,922百万円(前期比28.1%増)となりました。



マンション分譲事業

日神不動産株式会社が行うマンション分譲事業を中心としています。用地価格及び建築コストの高止まりによる分譲価格の高騰の解決を目指し、顧客サービスの向上とグループ経営の効率化を図ります。



不動産証券化事業

日神不動産株式会社が40年間首都圏に特化して蓄積した、マンション分譲事業のノウハウを生かし、賃貸マンションの流動性が高い不動産証券化市場への積極的な事業展開を行っております。日神不動産株式会社の連結子会社である日神不動産投資顧問株式会社は、2018年3月に、主に機関投資家を対象とした非上場オープンエンド型私募リート(日神プライベートレジリート投資法人)の運用を開始いたしました。今後も優良な賃貸マンションを中心に開発を行い、ファンドに供給して参ります。

日神不動産投資顧問株式会社 日神プライベートレジリート投資法人 保有資産 18物件 取得価格合計 20,345百万円(2019年6月現在)

2018年度
運用実績

2018年8月取得



N-STAGE西船橋II



N-STAGE武蔵浦和

2019年1月取得



N-STAGE亀戸駅前

建設事業

マンション等の建設に加え、土木工事を行っております。

▶関連会社
多田建設株式会社

第44期

第45期

▶売上高

415億63百万円

439億89百万円
前期比:5.8%増

▶セグメント利益

36億49百万円

32億76百万円
前期比:10.2%減

今期概要

多田建設株式会社の建設受注は前期に引き続き堅調に推移し、売上高は43,989百万円(前期比5.8%増)となりましたが、資材費コスト、労務費の増加によりセグメント利益は3,276百万円(前期比10.2%減)となりました。

不動産デベロッパー内に建設会社である多田建設株式会社を有するという希少性を生かし、当社分譲マンションの品質向上と顧客ニーズの素早い取り込みを図るとともに、グループ外部のマンション工事、官公庁工事、福祉施設工事等を積極的に受注することによりグループの安定化と拡大を図ります。



不動産管理事業

不動産の管理及び賃貸物件の管理等を行っております。

▶関連会社
日神管財株式会社

第44期

第45期

▶売上高

129億46百万円

126億01百万円
前期比:2.7%減

▶セグメント利益

15億17百万円

11億97百万円
前期比:21.1%減

今期概要

賃貸物件の開発及び販売が減少した結果、売上高は12,601百万円(前期比2.7%減)、セグメント利益は1,197百万円(前期比21.1%減)となりました。

分譲マンション・賃貸マンションを問わず、長期にわたり不動産を管理又は管理受託することに加え、リフォーム業や仲介業などを手掛けることにより、幅広い需要に対応した継続的な事業の発展を図ります。



▶連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2019年3月31日現在)	前連結会計年度 (2018年3月31日現在)
資産の部		
流動資産	86,800	84,654
固定資産	16,907	15,314
有形固定資産	11,625	11,076
無形固定資産	110	133
投資その他の資産	5,171	4,104
資産合計	103,708	99,969
負債の部		
流動負債	29,926	27,331
固定負債	18,401	20,901
負債合計	48,328	48,233
純資産の部		
株主資本	55,358	51,922
資本金	10,111	10,111
資本剰余金	427	427
利益剰余金	44,844	41,409
自己株式	△ 25	△ 25
その他の包括利益累計額	△ 103	△ 291
その他有価証券評価差額金	219	118
為替換算調整勘定	△ 352	△ 397
退職給付に係る調整累計額	28	△ 12
非支配株主持分	125	105
純資産合計	55,380	51,736
負債純資産合計	103,708	99,969

▶連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2018年4月1日~2019年3月31日)	前連結会計年度 (2017年4月1日~2018年3月31日)
売上高	79,608	81,502
売上原価	66,339	67,959
販売費及び一般管理費	7,027	6,782
営業利益	6,241	6,760
営業外収益	219	255
営業外費用	493	484
経常利益	5,967	6,530
特別利益	137	12
特別損失	6	0
税金等調整前当期純利益	6,099	6,542
法人税、住民税及び事業税	1,873	1,265
法人税等調整額	19	516
非支配株主に帰属する 当期純利益	20	22
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,186	4,738

▶連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2018年4月1日~2019年3月31日)	前連結会計年度 (2017年4月1日~2018年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,320	4,092
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,814	△ 1,791
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,440	2,508
現金及び現金同等物期末残高	28,198	26,131

パレステージ 曳舟Ⅱ

新しき洗練と、古き良き文化がクロスする曳舟の地で、
やすらぎのひとときを育む住まいです。

「パレステージ曳舟Ⅱ」は、タワーマンションや大規模な商業施設が立ち並ぶ駅周辺の風景と、銅板葺き屋根の家屋が軒を連ねる路地の風景の2つの面を持つ曳舟に位置しています。街並みと調和する住まいを目指した外観は、ベージュを基調とし、日本家屋特有の瓦や銅を思わせる黒と緑色のタイルをアクセントとして取り入れました。1階西面部分にはグレーのタイルを使用、店舗と住空間とは異なる雰囲気となっています。迎賓の空間であるエントランスアプローチには凹凸のある石材の外壁や木目調の扉を使用。風除室からエントランスホールにかけての壁面を合わせることで、外部からの連続性を持たせ、ホールの壁面に設置したルーバーの隙間からは、やわらかな光を放ちます。リビング・ダイニングにはバルコニー越しにやわらかな光とさわやかな風が届き、暮らし心地を高め、寛ぎの時間を育みます。機能性にこだわった住みやすいコンパクトプランもご用意。機能的な設備を採用し、収納スペースにゆとりをもたせることで、空間を有効に活用し、暮らす方が心地よく過ごせる住空間を創造しました。



物件概要

住所: 東京都墨田区東向島一丁目27番 12
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上11建
 総戸数: 49戸 (住戸44戸、事業協力者住戸3戸、
 事業協力者店舗1戸、管理事務室1戸)
 間取り: 1K~3LDK 竣工: 2019年3月

アクセス・周辺環境

夏の夜空を彩る隅田川花火大会や、日本さくら名所100選に選定された約1kmに渡って続く桜並木など、季節ごとに様々な表情で街を彩る隅田川にほど近い人気のスポット。「東京スカイツリー®」からも近く、注目を集める街です。夜遅くまで営業しているスーパーマーケット等、暮らしに必要な商業環境も整っています。曳舟駅からは大手町や渋谷に直通、押上駅からは都営浅草線利用で日本橋や新橋へ快適アクセスと、ビジネスやショッピングの行動範囲がぐんと広がります。



会社概要／株式情報

▶会社の概要

商号	日神不動産株式会社
設立	1975年3月
本店	東京都新宿区新宿五丁目8番1号
横浜支店	横浜市中区弁天通2丁目26番地2
資本金	101億円(2019年5月31日現在)
従業員数	連結従業員数717名 (2019年5月31日現在)
事業内容	自社ブランドマンション「パレステージ」「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

▶株式の状況

発行可能株式総数	74,000,000株
発行済株式総数	46,951,260株
株主総数	3,902名

※発行済株式総数は自己株式45,432株を含めております。
株主総数は証券保管振替機構分・自己株式分の2名を含めております。

大株主

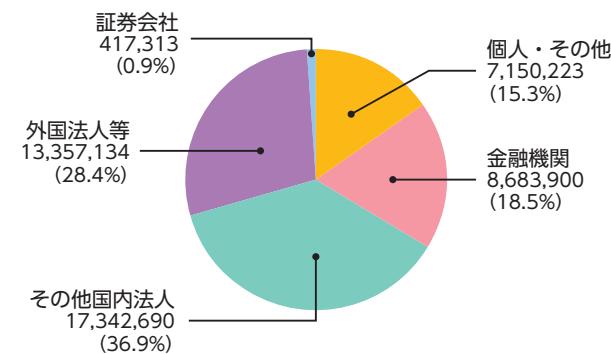
株主名	持株数(株)
エヌディファクター株式会社	16,505,000
ビービーエイチ ファイデリティ ピューリタン ファイデリティ シリーズ インタリシツク オポチュニティズ ファンド	2,850,000
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,783,200
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルグ エスエイ 380578	2,460,300
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,313,000
神山和郎	1,407,180
ステート ストリート バンク アンド トラスト クライアント オムニバス アカウント オーエムゼロツォー 505002	1,048,900
日神不動産社員持株会	1,006,234
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	984,900
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	567,300

(注)持株比率は、自己株式(45,432株)を控除して計算しております。

▶役員 (2019年6月26日現在)

代表取締役会長 最高経営責任者	神山 和郎
代表取締役社長 最高執行責任者	堤 幸芳
代表取締役専務	神山 隆志
取締役専務 兼 執行役員	黒岩 英樹
取締役 兼 執行役員	関根 利行
取締役 兼 執行役員(日神不動産販売株式会社 代表取締役社長)	坂入 尚
取締役(多田建設株式会社 代表取締役社長)	佐藤 俊也
取締役(日神管財株式会社 代表取締役社長)	森岡 誉
社外取締役	青島 由雄
社外取締役	田村 仁人
常勤監査役	吉住 清隆
監査役	藤岡 重三郎
社外監査役	小島 徹也
社外監査役	吉野 裕介
執行役員	山本 健太郎
執行役員	浦山 秀樹
執行役員	北條 滋
執行役員	日置 健
執行役員	柿崎 啓二

▶所有者別分布状況 (持株比率)



▶株主優待制度のお知らせ

株主の皆様からの優待制度に対するご意見やご要望を踏まえ、以下の優待品を贈呈いたします。

平川カントリークラブ 平日ご優待割引券
1ラウンドプレー代 2,000円割引券2枚

平川カントリークラブ(千葉県緑区平川町405番地)のプレー割引券です。平日のみご使用いただけます。プレー当日のチェックインの際にご提出ください。お一人様1ラウンド1枚のみご使用いただけます。他の割引との併用はできません。株主様ご自身はもちろんのこと、株主様以外の方もご使用いただけます。ご使用上の注意点等詳細につきましては、平日ご優待割引券裏面をご覧ください。

株主ご優待券

当社が売主となる新築マンションの購入契約締結時に本券を提出していただくことにより、消費税を除く分譲価格(定価)の1%を割引いたします。株主様ご自身はもちろんのこと、株主様以外の方もご使用いただけます。ご使用上の注意点等詳細につきましては、株主ご優待券裏面をご覧ください。

▶現在の主な販売物件 (2019年6月現在)

販売中	パレステージ飛田給 京王線「飛田給」駅 徒歩9分
販売中	デュオステージ本郷 都営三田線・大江戸線「春日」駅 徒歩4分
販売中	デュオステージ大和 小田急江ノ島線・相鉄本線「大和」駅 徒歩4分
販売中	デュオステージ蒲田 京浜東北線「蒲田」駅 徒歩4分

www.nisshinfudosan.co.jp 日神不動産 検索

●物件に関するお問い合わせは

0120-112-480

受付時間/10:00~18:00[水曜定休(祝日を除く)]

▶株主メモ

決算期	毎年3月31日	
定時株主総会	毎年6月	
公告方法	電子公告 (ただし、電子公告による公告が出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。)	
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社	
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部	
	証券会社に口座をお持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4 みずほ信託銀行 証券代行部	
電話お問い合わせ先	フリーダイヤル 0120-288-324 (土・日・祝日除く 9:00~17:00)	
各種手続お取扱店(住所変更・株主配当金受取り方法の変更等)	みずほ証券 本店及び全国各支店 プラネットブース(みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いたします。	
未払配当金のお支払	みずほ信託銀行 (※)及びみずほ銀行の本店及び全国各支店 (みずほ証券では取次のみとなります) (※)トラストラウンジではお取扱できませんのでご了承ください。	
ご注意	支払明細発行については、右の「特別口座の場合」の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・各種手続お取扱店をご利用ください。	特別口座では、単元未満株式の買取・買増以外の株式売買はできません。証券会社等に口座を開設し、株式の振替手続を行っていただく必要があります。

※当社の貸借対照表及び損益計算書は、金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム(EDINET)にてご覧いただけます。
EDINETホームページ <http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/> EDINETコード E03984

■上場株式配当等の支払に関する通知書について
租税特別措置法の改正により、株主様に支払配当金額や源泉徴収税額等を記載した支払通知書を通知することとなっております。つきましては、支払通知書の法定要件を満たした配当金計算書を同封しておりますので、2020年の確定申告の添付書類としてご使用ください。なお、配当金を株式数比例配分方式によりお受け取りの場合、源泉徴収税額の計算は証券会社等にて行われますので、2020年の確定申告の添付書類としてご使用いただける支払通知書につきましては、お取引の証券会社等へご確認ください。