

▶ 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できない場合は、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 電話お問い合わせ先	〒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 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。 みずほ信託銀行 本店及び全国各支店(※) (※)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。

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・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。
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。 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、2019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、2019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。

▶ 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。

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。



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。



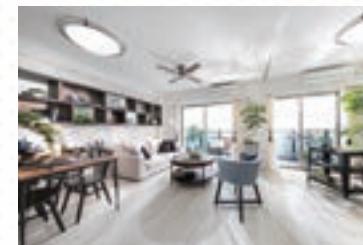
現在の主な販売物件 2018年6月現在

販売中	パレステージ六町Ⅲ	つくばエクスプレス「六町」駅徒歩5分	販売中	パレステージ大島	都営新宿線「西大島」駅徒歩2分
販売中	パレステージ高幡不動	京王線「高幡不動」駅徒歩10分	販売中	パレステージ本川越	西武新宿線「本川越」駅徒歩11分

●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)] www.nisshinfudosan.co.jp



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>

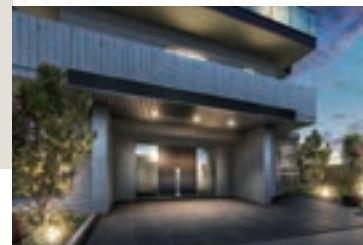


44th BUSINESS REPORT

日神不動産株式会社 | 第44期ビジネスレポート 2017.4.1—2018.3.31



証券コード:8881



株主の皆様へ

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44期（2017年4月1日から2018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緩やかな回復基調が続いておりますが、一方で米国の政策動向や北朝鮮をはじめとする地政学的なリスクにより先行きは不透明な状況にあります。首都圏の分譲マンション市場は2017年において、36,837戸となり4年ぶりに増加に転じました（不動産調査機関調べ）。一方、建設業界では全国の受注高が、2017年において、83兆7,336億円となり2016年を下回ったものの、引き続き旺盛な需要に支えられ、高水準を維持しました（国土交通省 建設工事受注動態統計調査報告）。

このような状況の中で当社グループは、2016年6月に、「マンション分譲事業」「建設事業」「不動産管理事業」「不動産証券化事業」を4本柱とする中期経営計画～NISSHIN NEXT STAGE～をスタートさせました。

当連結会計年度の売上高は、81,502百万円（前期比7.0%減）となり中期経営計画の目標には届きませんでした。売上高は減少しましたが、建設事業や不動産管理事業の利益が増加したことにより、売上総利益は13,542百万円（前期比1.6%増）となりました。



代表取締役会長 神山 和郎



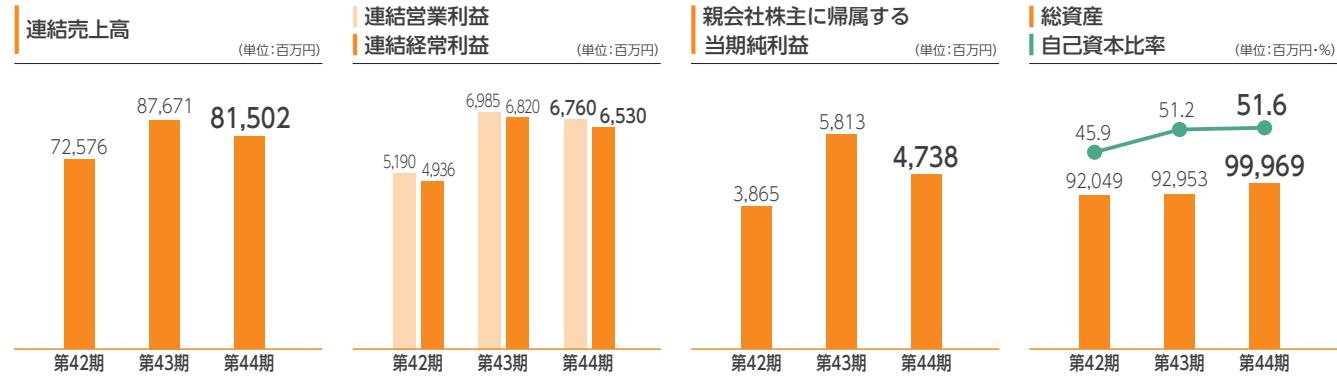
代表取締役社長 佐藤 哲夫

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6,760百万円（前期比3.2%減）、6,530百万円（前期比4.2%減）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は4,738百万円（前期比18.5%減）となりました。

次期（連結）の業績について

2019年3月期の見通しにつきましては、連結売上高82,000百万円、経常利益5,400百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,700百万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。



不動産事業(マンション分譲事業・不動産証券化事業)

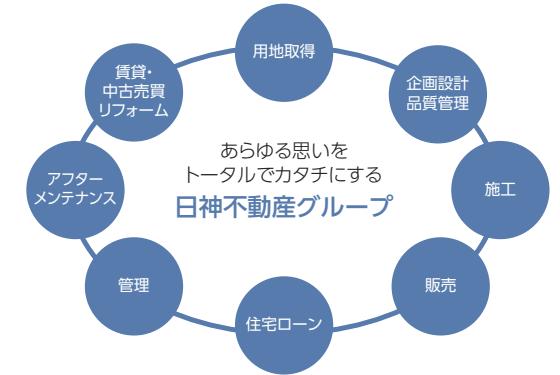
売上高 **29,599**百万円
 (前期比20.1%減)

セグメント利益 **1,501**百万円
 (前期比32.5%減)

分譲マンションの販売は、地価及び建設費の高騰により土地仕入を厳選した為、新規分譲戸数が378戸となり、前期を190戸下回りました。その結果、販売戸数も527戸と前期を下回り、売上高は29,599百万円（前期比20.1%減）となりました。売上高の減少を受け、セグメント利益は1,501百万円（前期比32.5%減）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を解決すべく、各社の経営資源を集め、マンション用地の仕入れ、企画から建設、販売、物件完成後のマンション管理、更には売却時の仲介や賃貸の募集、リノベーションなど一貫した体制を強化し、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います。2013年に事業の中心となる日神不動産投資顧問株式会社を設立し、2018年3月には私募リート(日神プライベートレジリート投資法人)の運用を開始しました。今後も新規物件の組入を中心に、当社が用地仕入・物件開発を行い、多田建設株式会社にて建設を行うことによりグループの継続的な売上に貢献することを目指しております。

日神不動産グループ 機関投資家向けの私募投資法人
「日神プライベートレジリート投資法人」運用開始

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、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」(NSPR)を組成し、当初資産規模約170億円で運用を開始いたしました。

NSPRの特性

非上場オープンエンド型の私募リート

住宅特化型のポートフォリオ

メインスポンサーの日神不動産が40年間培ってきたノウハウを活用

主な対象会社 ▶ **日神不動産株式会社**
日神不動産投資顧問株式会社

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。

建設事業

売上高 **41,563**百万円
(前期比1.2%増)

セグメント利益 **3,649**百万円
(前期比4.0%増)

多田建設株式会社の建設受注は旺盛な建築需要に加え、大型案件の受注によるスケールメリット及び建築資材等の早期発注により、粗利益率が向上した結果、売上高は41,563百万円(前期比1.2%増)、セグメント利益は3,649百万円(前期比4.0%増)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。



主な対象会社 ▶ **多田建設株式会社**

創業は1916年(大正5年)。100年もの歴史を持ち、マンション建設を基幹事業としながらも、幅広いビジネスフィールドを有しております。また、建築工事のほかに土木工事にも数々の実績を持っております。

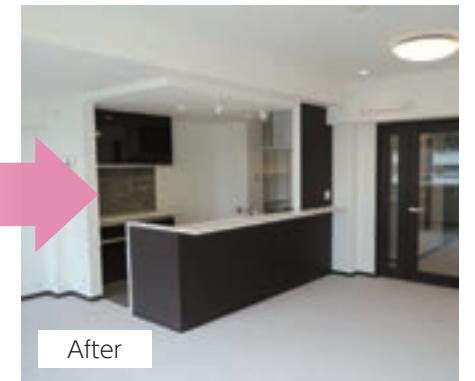
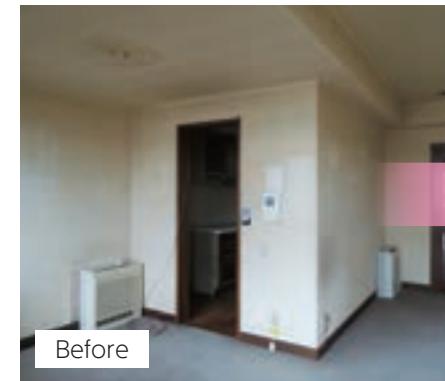
不動産管理事業

売上高 **12,946**百万円
(前期比9.4%増)

セグメント利益 **1,517**百万円
(前期比19.5%増)

賃貸物件の開発及び販売が増加した結果、売上高は12,946百万円(前期比9.4%増)、セグメント利益は1,517百万円(前期比19.5%増)となりました。

日神管財株式会社は、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。



HOT TOPIC

老人ホームの開発事業に参入いたしました。

東京23区内に老人ホーム開発を目的とした土地を購入し、建設後は専門の運営会社に運営を委託する予定です。既に渋谷区初台及び渋谷区神山町の土地を購入しており、初台については2019年2月に完成する予定です。なお、当該物件はグループ会社の多田建設株式会社において施工しております。



主な対象会社 ▶ **日神管財株式会社**

マンションの共用部分の管理、ビル管理、賃貸物件の管理受託、これら管理業務に伴うリフォームや大規模修繕等の工事及び賃貸用不動産の開発を行っております。

物件情報

パレステージ 西ヶ原 | 由緒ある歴史の地で、都市型の生活を満喫できる物件です。



心地よい開放感に包まれた、美しく品格に溢れるレジデンス。

「パレステージ西ヶ原」は、江戸時代に日光御成道の一里塚が設置された由緒ある歴史を、高雅な文化財や豊かな緑園の中に偲ぶことができる、北区内屈指の良好な住宅地「西ヶ原」に立地するレジデンスです。外観は、あたたかみのあるベージュカラーを基調に、明るいガラス手摺りをめぐらせ、水平ラインと垂直ラインが描くスタイリッシュな景観を造形。穏やかな街並みに美しいアクセントを加えました。エントランスアプローチの壁面や床面には、落ち着いた街の雰囲気とふさわしく、気品を求めた趣きのある素材を贅沢に配置。奥のエントランスホールでは、縦格子からのやわらかな光の間接照明が静謐な空間を創出するなど、ファサードやエントランスにも、精緻な造形美を叶えるタイルを吟味することで、永く色褪せぬ気品を保ち、住まう方のステイタスや美意識を物語ります。南と東の2面が道路に接する角地の敷地形状により、独立感と心地よい開放感を創出。都市生活者が求める、こころ解き放つ空間がここにあります。



物件概要

住所	東京都北区西ヶ原四丁目61番12
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建
総戸数	43戸(住戸42戸、管理事務室1戸)
間取り	1DK~3LDK+Wic

●アクセス・周辺環境

江戸時代から花見の名所として知られる「飛鳥山公園」や、築100年を迎える国有財産の「旧古河庭園」など、由緒ある高雅な文化財や豊かな緑園を有する、落ち着いた街並みの西ヶ原。商業施設や医療機関、文化施設、育児・教育施設なども充実し、便利さと楽しさと安心に満たされた環境が整っています。明治通りと白山通りが交差する立地は交通の便も良好。西巣鴨駅(都営三田線)、西ヶ原駅(東京メトロ南北線)、西ヶ原四丁目停留場(都電荒川線)の3駅を最寄りとし、都心全域にスムーズにアクセスが可能です。



パレステージ 片瀬江ノ島 | 湘南の「海チカ」で、憧れの暮らしを愉しめる物件です。



海辺の街の風景のように、片瀬江ノ島にさりげなく美しく佇むレジデンス。

「パレステージ片瀬江ノ島」は、湘南エリアの人気スポット「江の島」の付け根に位置する海辺の街「片瀬海岸」に立地するレジデンスです。外観は、マリンをイメージし、ホワイトカラーをベースに深いブルーをポイントカラーで使用。また、東側の手摺ガラスに、乳白とブルーを交互に配置することで色彩にリズムを出し、2階の手摺部分に、木彫り調の白いタイルを配置することで爽やかな印象を建物に与えました。美しさや品の良さにこだわり、「本物」の質感を感じられる外装材を吟味し採用しています。リビング・ダイニング・キッチンには、十分な広がりと採光を確保し、心安らぐ快適な空間を演出。全室が住まう人の感性にじっくりと馴染む空間となっています。また、花火大会等のイベント時に開放される屋上部分の「スカイテラス」をはじめ、「サーフボード置場」「多目的シャワースペース」「ペット足洗場」など、海辺の街の暮らしに、あったらうれしい設備を共用スペースにご用意。江の島の地で、アクティブな時間、癒しの日々を存分に満喫することができます。



物件概要

住所	神奈川県藤沢市片瀬海岸二丁目14番3
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上9階建
総戸数	47戸 (住戸44戸、事業協力者住戸1戸、 管理事務室1戸、集会室1戸)
間取り	1K+DOMA納戸~3LDK+Sic

●アクセス・周辺環境

何気ない毎日が湘南の息吹に包まれる片瀬江ノ島周辺エリアには、湘南を代表する景勝地「江の島」や「新江ノ島水族館」などのレジャースポットやグルメスポットなど、魅力溢れる名所や施設が多く、常に観光客や地元の住人たちで賑わっています。最寄り駅のひとつ「江ノ島駅」から江ノ電を使えば、緑豊かな古都・鎌倉エリアへのアクセスも快適。横浜、東京・新宿といった都心へも、小田急江ノ島線やJR東海道本線(藤沢駅(直通5分)経由)、湘南モノレールを利用し快適なアクセスが可能です。



CUSTOMER'S VOICE

パレステージ・デュオステージにお住まいの“お客様の声”を集めました。

— この人になら任せられる —

「最初は中古マンションを購入しようと思っていました。新築に比べればやっぱり安いですが、ただ中古だとどうしても水回りの使用感が気になってしまい…。そこで新築も少し見てみようと思ったんです。担当して下さった営業の方は堂々としていて、『この人になら任せられる』と、素直に思いました。マンションに関して素人の私達は営業の方を信じるしかありませんから。実際に住んでみてキッチンやお風呂などの水回りが理想通りで、使い勝手も良くとても満足しています。」



〈埼玉県川口市〉 M様



〈東京都北区〉 K様ご家族

— 不安も吹き飛び、即契約! —

「持ち家が欲しいと思っていても、住宅ローンを組むことに不安があり、なかなか購入しようという気持ちにまでなれていなかったんです。でも、担当してくれた営業の方が無理なく住宅ローンを組めるということを丁寧に教えてくれて。分かりやすい説明のおかげで不安も吹き飛び、即契約しました。住み始めてからも、こまめに連絡をくれるのでごく助かっています。管理員さんも良い方で、住んでいて不満はないです。本当に買って良かったです。」



より詳しい内容につきましては、ホームページをご覧ください。 <http://voice.nisshinfudosan.com/>



マンションブランドサイトをリニューアルしました

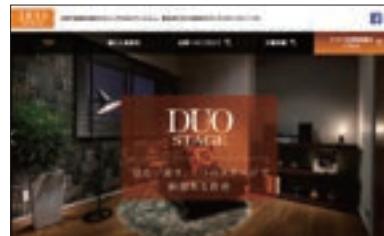
当社の2つのマンションブランド、「パレステージ」・「デュオステージ」のサイトをリニューアルしました。新たにお住まいを検討されている方は、ぜひご覧ください。



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



様々な家族のライフスタイルに
応える永住型
新築分譲マンション
「パレステージ」



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



「住む」から「貸す」に
シフトできるシングル
向けマンション
「デュオステージ」

CSRインフォメーション



障がい者スポーツ支援の取り組み

日本スポーツ界の繁栄を願い、社会貢献の一環として、障がい者アスリートを雇用しております。今後も選手の活動支援や大会の協賛、応援などを通じて社会との結びつきを強め、「豊かな暮らしを創造する企業」として幅広い活動を展開してまいります。



車椅子ソフトボール
石井 康二 社員



ウィルチェアラグビー
和知 拓海 社員



障がい者アスリート応援ページ <https://www.facebook.com/nisshinathlete/>



アマチュアスポーツ大会への後援

アマチュアスポーツを教育の一環として捉え、スポーツ大会の後援、協賛を行っております。



日神杯 横浜市柔道選手権大会



日神カップ 日刊スポーツ・ジュニアオープン
ゴルフチャンピオンシップ

財務諸表 (連結)

▶ 財務諸表 (連結)

連結貸借対照表

(単位: 百万円)

科目	当連結会計年度 (2018年3月31日現在)	前連結会計年度 (2017年3月31日現在)
資産の部		
流動資産	84,654	79,560
固定資産	15,314	13,392
有形固定資産	11,076	10,118
無形固定資産	133	87
投資その他の資産	4,104	3,187
資産合計	99,969	92,953
負債の部		
流動負債	27,331	28,566
固定負債	20,901	16,165
負債合計	48,233	44,731
純資産の部		
株主資本	51,922	47,888
資本金	10,111	10,111
資本剰余金	427	427
利益剰余金	41,409	37,374
自己株式	△25	△25
その他の包括利益累計額	△291	△288
その他有価証券評価差額金	118	93
為替換算調整勘定	△397	△376
退職給付に係る調整累計額	△12	△6
非支配株主持分	105	621
純資産合計	51,736	48,221
負債純資産合計	99,969	92,953

連結損益計算書

(単位: 百万円)

科目	当連結会計年度 (2017年4月1日~2018年3月31日)	前連結会計年度 (2016年4月1日~2017年3月31日)
売上高	81,502	87,671
売上原価	67,959	74,341
販売費及び一般管理費	6,782	6,345
営業利益	6,760	6,985
営業外収益	255	385
営業外費用	484	550
経常利益	6,530	6,820
特別利益	12	0
特別損失	0	7
税金等調整前当期純利益	6,542	6,812
法人税、住民税及び事業税	1,265	1,118
法人税等調整額	516	△149
非支配株主に帰属する 当期純利益	22	29
親会社株主に帰属する当期純利益	4,738	5,813

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 (2017年4月1日~2018年3月31日)	前連結会計年度 (2016年4月1日~2017年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,092	11,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,791	△2,785
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,508	△4,103
現金及び現金同等物期末残高	26,131	21,325

会社の概要 / 株式の状況

▶ 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 (2018年5月31日現在)
 従業員数 連結従業員数765名 (2018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 3,898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 フィデリティ ビューリタン フィデリティ 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)	2,790,600
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)	1,808,700
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 アカウト オーエムゼロツウ 505002	1,050,000
日神不動産社員持株会	1,001,634
DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	972,198
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	616,000

役員 (2018年6月27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	佐藤 哲夫
代表取締役副社長	堤 幸芳
取締役専務 兼 執行役員(管理部門担当)	黒岩 英樹
取締役 兼 執行役員(第1開発事業部長)	関根 利行
取締役 兼 執行役員(横浜支店長)	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
取締役(株式会社平川カントリークラブ 代表取締役社長)	神山 隆志
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	仲野 滋夫
社外監査役	小島 徹也
執行役員(本店長 兼 第1営業部長)	山本 健太郎
執行役員(横浜副支店長 兼 第1営業部長)	浦山 秀樹
執行役員(監査室長 兼 コンプライアンス室長)	北條 滋
執行役員(総務部長 兼 横浜支店総務部長)	日置 健
執行役員(設計部長)	柿崎 啓二

所有者別分布状況 (持株比率)

