

日神不動産グループ 中期経営計画

～NISSHIN NEXT STAGE～

～NISSHIN NEXT STAGE～

日神不動産グループ
マンション分譲業から
総合不動産・建設業へ

[1000億円企業への挑戦]

グループ会社紹介

日神不動産株式会社

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

多田建設株式会社

マンション等建築工事
及び土木工事の企画、設計、監理及び施工
地域開発、都市開発等
不動産の売買、賃貸等

日神管財株式会社

マンションなどの不動産管理事業
管理計画に基づく大規模修繕工事等
投資用マンションの開発・販売
賃貸物件の管理業務、中古物件の売買仲介
リフォーム工事の企画・施工等

日神不動産投資顧問株式会社

投資法人の運営受託等、不動産証券化事業

日神ファイナンス株式会社

株式会社平川カントリークラブ
株式会社シンコー

その他、海外 3 社

セグメント 売上高

(単位：億円)

	2016年3月期実績		2020年3月期予想	
連結売上高	725		1,000	
内訳				(4本柱の区分)
不動産事業	272	→	420	
(マンション分譲等)	178		240	マンション分譲事業
(不動産証券化事業向け)	67		150	不動産証券化事業
(その他)	27		30	
建設事業	350	→	420	建設事業
賃貸管理事業	57	└→	150	不動産管理事業
不動産管理事業	38			
ゴルフ場事業 他	8		10	

4 本柱の成長拡大

マンション分譲事業

顧客層の拡大
一貫体制の強化
営業社員の対応

・・・日神不動産

建設事業

豊富な建築実績
人材育成
グループ外受注拡大

・・・多田建設

不動産管理事業

管理業務の融合
企業再生
投資家の拡大

・・・日神管財

不動産証券化事業

事業スケジュール
投資対象の拡大
グループメリット
新規事業投資

マンション分譲事業

住宅を通してお客様の幸福を願う

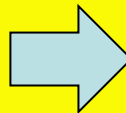
顧客層の拡大
ブランド復活

一貫体制の強化

営業社員の対応

売上高
2016年3月

実績
178億円



2020年3月

予想
240億円

マンション分譲事業 会社概要

社 名	日神不動産株式会社
所 在 地	<p><本 社> 東京都新宿区新宿五丁目8番1号</p> <p><横浜支店> 神奈川県横浜市中区弁天通2丁目26番地2</p>
代 表 者	<p>代表取締役会長 神山 和郎</p> <p>代表取締役社長 佐藤 哲夫</p> <p>代表取締役専務 堤 幸芳</p>
設 立	1975年3月
資 本 金	101億円（2016年3月現在）
上 場	東証一部上場 証券コード：8881
従 業 員 数	単体253名 連結751名（2016年5月現在）
売 上 高	単体271億円 連結725億円（2016年3月期）
自己資本比率	単体51.7% 連結45.9%（2016年3月期）

顧客層の拡大 仕入れの拡大

デュオステージマンションの供給拡大

・・・分譲マンションの顧客をファミリーから
ディンクス・投資家に拡大

デュオステージマンション 1LDK等
2003年から2009年まで供給実績あり

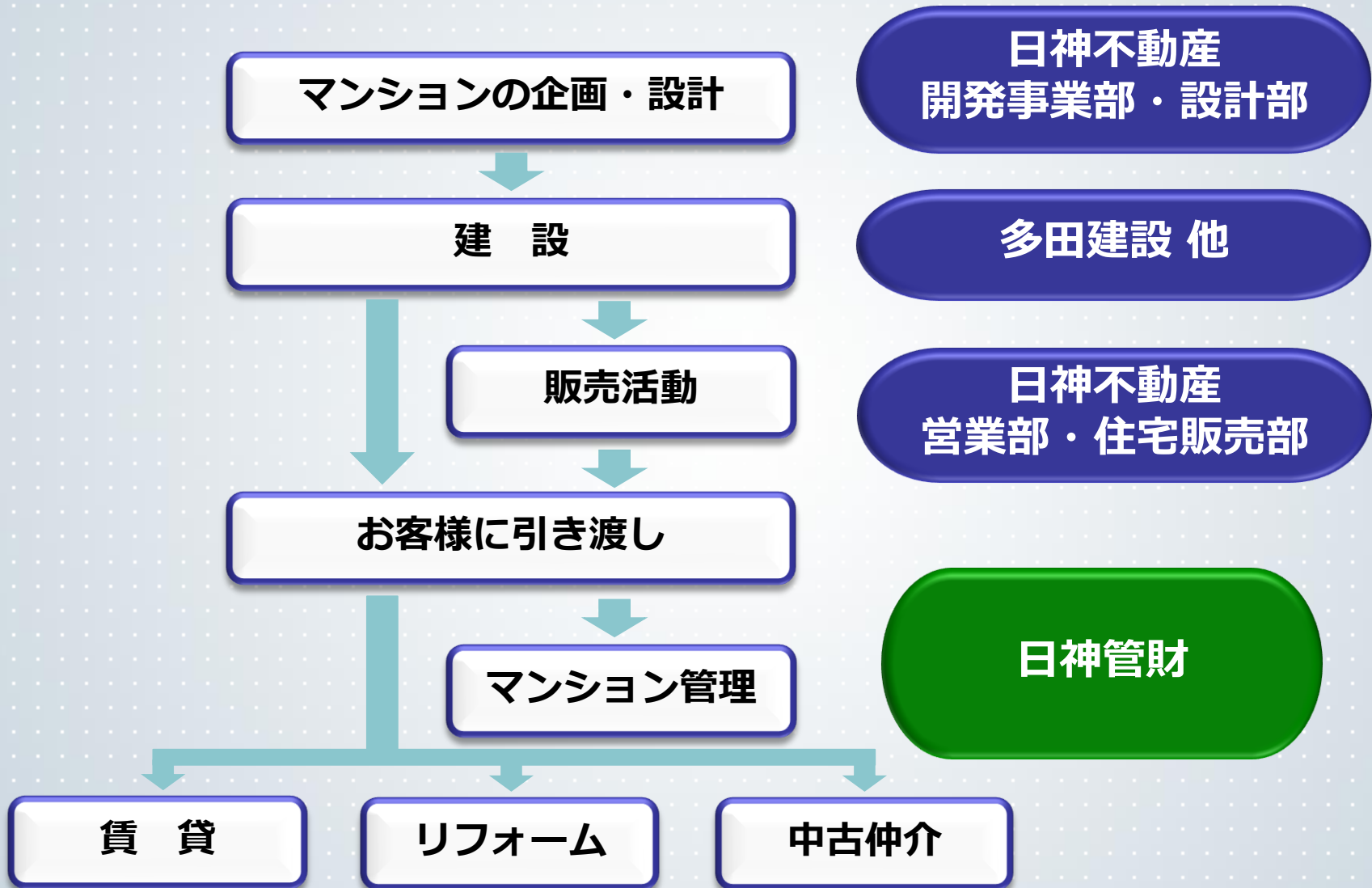
供給済み	デュオステージ鷺ノ宮	
	デュオステージ北千住	50戸
告知済み	デュオステージ巣鴨	33戸
	デュオステージ王子Ⅱ	40戸
年内供給予定	他2棟	



分譲マンションの詳細

特徴	パレスステージ	デュオステージ
顧客層	一次取得者のファミリー層	単身者・小家族投資家
床面積	60㎡～ 3LDK～	30㎡～60㎡ 1DK～2LDK
販売地域	東京、横浜 神奈川県 埼玉県(県南部)	東京（主要ターミナル駅 中心） 横浜
立地条件	駅徒歩10分程度 (約800m)	駅徒歩10分以内 (基本)
戸数	1棟あたり 50戸～100戸	1棟あたり 40戸～100戸

一貫体制の強化



営業社員の対応

営業社員によるきめ細かなご案内

- ・ご購入されたマンションを何で知ったか
当社営業社員による紹介・・・60.2%
- ・ご購入時の営業社員の対応について
満足している・・・69.6%



2010年4月～2014年3月に竣工したパレスステージマンションを購入し、現在お住まいのお客様 671名にご回答いただきました

建設事業

100年の技術を礎に社会へ貢献する

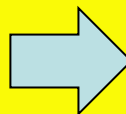
豊富な建設実績

人材育成

グループ外
受注拡大

売上高
2016年3月

実績
350億円



2020年3月

予想
420億円

建設事業 会社概要

社 名	多田建設株式会社
所 在 地	<p>＜本 社＞ 東京都江東区大島二丁目8番 6 号</p> <p>＜第三、第四事業本部、横浜、東北営業所、他 5 か所＞</p>
代 表 者	<p>代表取締役社長 藤原 茂</p> <p>代表取締役専務 佐藤 俊也</p>
設 立	1947年 6 月
資 本 金	3 億円（2016年3月現在）
株 主	日神不動産株式会社 100%
従 業 員 数	社員268名（男性236名 女性32名）嘱託社員20名
セ グ メ ン ト 売 上 高	外部向け350億円（2016年 3 月期） （連結決算ベース）
売 上 種 目	建設工事 86%、土木工事 6%、不動産事業 8%

豊富なマンション建設実績

グループ内に建設会社を擁する

豊富なマンション建設の実績 多田建設

・・・高品質なマンションを安定的・継続的に提供

消費者ニーズの取り込み

・・・綿密な打合せやチェック



グループ外部の受注による事業拡大

人材育成

高齢社員の活用

熟練技術者の有効活用

60歳以上の社員雇用 21名



高校卒業社員の採用

例年10人以上採用

工事現場監督者の育成



300人体制から400人体制へ

不動産管理事業

顧客サービスの向上 ⇒ 企業価値向上へ

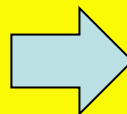
管理業務の融合

企業再生

投資家の拡大

売上高
2016年3月

実績
94億円



2020年3月

予想
150億円

不動産管理事業 会社概要

社 名	日神管財株式会社
所 在 地	<p>＜本 社＞ 東京都新宿区新宿五丁目8番1号</p> <p>＜横浜営業所、渋谷営業所＞</p>
代 表 者	代表取締役社長 森岡 誉
設 立	<p>2016年4月</p> <p>旧 日神管理株式会社 設立 1987年8月</p>
株 主	日神不動産株式会社 100%
従 業 員 数	<p>社員149名</p> <p>(男性106名 女性43名、2016年5月現在)</p>
セグメント 売 上 高	<p>外部向け94億円(2016年3月期)</p> <p>日神管理株式会社、日神住宅サポート株式会社単純合算</p>
管 理 戸 数	マンション等管理 27,800戸 賃貸管理 10,000戸

管理業務の融合

日神管財株式会社【2016年4月誕生】

= 日神管理 + 日神住宅サポート
建物管理27,800戸 賃貸管理10,000戸

- ・ グループ一貫体制を強固なものに
- ・ 不動産オーナー約3,000人に対する
コンサルティング営業強化
(旧 日神住宅サポートの顧客)

資産管理

・・・住宅保険 建て替え 大規模修繕

- ・ 顧客サービスの向上

企業再生・新規事業進出

住宅メーカー・マンション管理会社等の
企業再生を実施

住宅メーカー

- ・ 営業エリア、管理資産などシナジーを期待

マンション管理会社

- ・ 管理戸数1万戸以下の会社との融合を期待

売上高規模で年間25億円以上 目標

日神不動産グループ

企業買収・再生に実績あり

投資家の拡大

投資用マンション・アパートの開発

⇒ 事業会社、投資家に売却

・・・売上高増加

A M業務 P M業務を受託

・・・安定的収益源確保

拡大策

金融機関との提携によるセミナーの開催

同業者との提携による販売協力

東南アジアへのアプローチ

不動産証券化事業

日神不動産グループのシナジー効果

事業スケジュール

投資対象の拡大

グループメリット

新規事業投資

事業スケジュール

2013年 資産運用会社として
日神不動産投資顧問設立
リート・ファンド向け仕入れ及び開発

2016年冬 投資法人設立

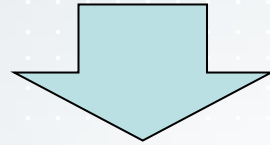
2017年春 私募リートの運用開始

上場リートを目指す

目標 上場から5年後に1,000億円規模

投資対象の拡大

分譲マンション



住宅 + ホテル 保育園 学生寮他

目標

住宅関連施設を新たに開発供給

自社開発物件の組入れ比率は50%以上目標

日神不動産グループのメリット

売上の安定的拡大

**毎年100億円超の優良物件を供給
土地 及び 完成物件**

ストックビジネスへ本格参入

分譲事業中心から事業領域拡大

建設事業の拡大

多田建設の安定的受注

新規事業投資

所有不動産の有効活用と事業機会の創造

学習塾（英語塾） ホテル コインランドリー 保育園



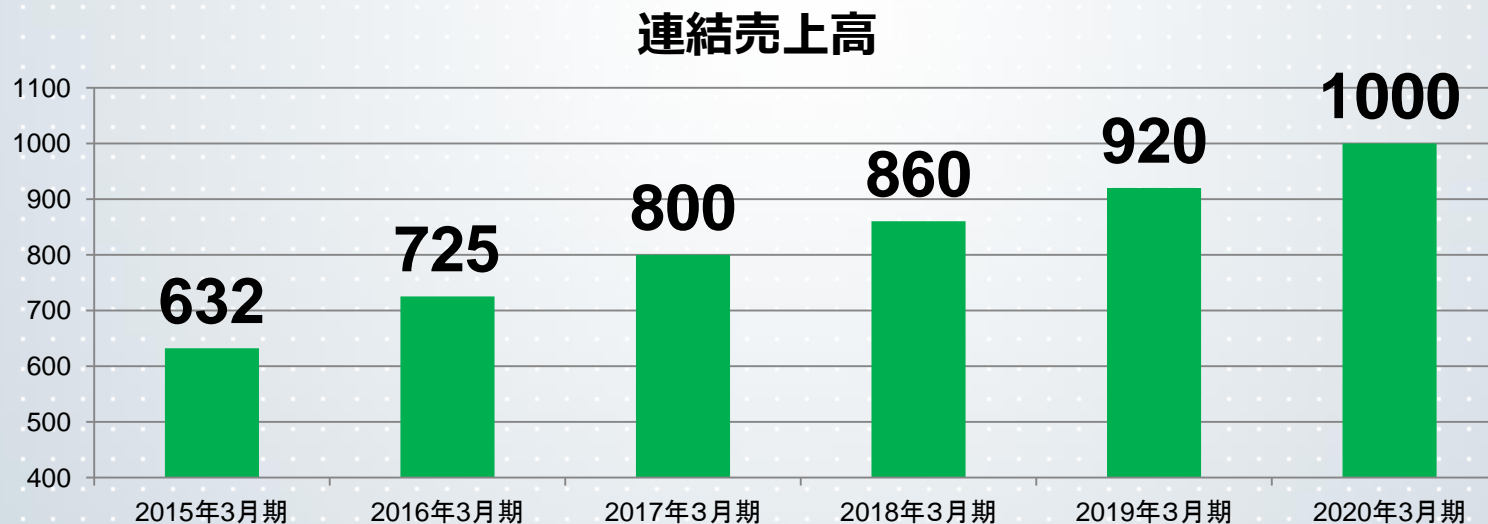
各業界の企業と提携

自社運営（直営）

連結売上高・経常利益の推移

(単位: 億円)

	第41期実績	第42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	800	860	920	1,000
経常利益	37	49	40	47	52	60



配当政策

基本方針

株主重視

今後の事業展開等を勘案し、内部留保も意識

業績に応じた適正配当

長期的な安定配当を維持

配当性向

2016年3月期実績 12.1%

2017年3月期以降

15%以上を目安といたします。

分譲実績

分譲棟数648棟、総戸数**29,400戸**

(2016年5月31日現在)

2016年度分譲供給により30,000戸突破

■ 2016年供給実績

デュオステージ鷺ノ宮
(2016年2月完成)

パレスステージ江北
(2016年9月完成予定)

デュオステージ北千住
(2016年11月完成予定)

デュオステージ巣鴨
(2016年9月完成予定)

パレスステージ上野
(2017年2月完成予定)

パレスステージ藤沢シャインコート
(2017年3月完成予定)



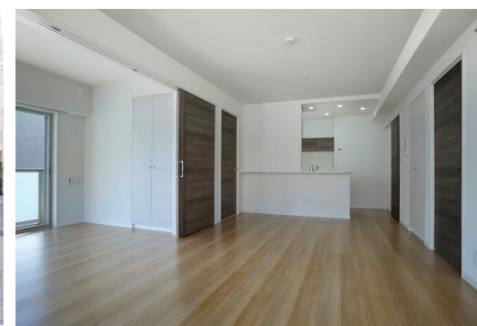
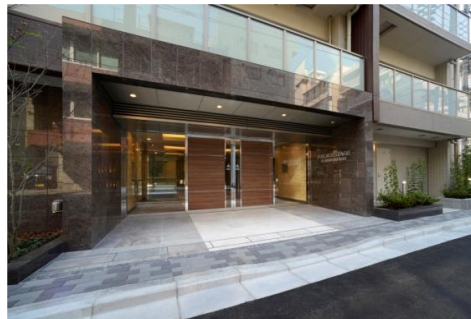
分譲実績

palacestage
阿佐ヶ谷



分譲実績

palacestage
浅草橋



C S R活動 - 青少年の育成 -

日神カップ



過去に数々の有名選手も出場した
中高生のゴルフ大会(準公式戦)

29年連続開催

日神杯 横浜市柔道大会



横浜市の小中高生の柔道大会

26年連続開催

C S R活動 – 青少年の育成 –

児童養護施設におけるボランティア活動



東京都内の児童養護施設にて当社職員による
学習ボランティア活動・参考図書の提供を実施

CSR活動 - 環境保全 -

太陽光発電による売電



当グループ会社の遊休地を活用し、「再生エネルギー固定買取制度」を利用して展開

人と地球にやさしい住まい



電力一括購入 高炉B種セメント
複層ガラス 保温便座
エコジョーズ 魔法びん浴槽
節水型水回り設備

CSR活動 - 安心・安全 -

万々に備えて防災設備を完備

住民間の救助や非常時の生活に



カセットコンロ 災害用救急箱
手巻き充電器付ラジオ ポリタンク
かまどベンチ マンホールトイレ
など

24時間365日暮らしをサポート

“ファミリーコール24”で
暮らしの「困った」を解消



住まいのサービス

リフォームや設備機器
のリニューアルなど、
専門会社をご紹介します。



暮らしのサービス

買い物や掃除・片付け
など、暮らしが便利に
なるよう専門会社をご
紹介。



コンサルティングサービス

パソコンの使い方や健
康・医療に関すること
など、生活にかかわる
疑問を解決。



駆けつけサービス

水漏れや鍵の紛失な
ど、住まいの緊急時に
専門スタッフが駆けつ
け。

地域への貢献

ゴミゼロ運動(本社ビル付近の清掃活動)



四谷消防署主催の自衛消防訓練



社員家族も集う地元の夏祭り



お問い合わせ



Facebookもあります！
日神グループの情報を配信しています。
ぜひご覧ください！（QRコードはこちら→）



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