



JINUSHI
ビジネス

2018年3月期 第3四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2018年2月14日



日本商業開発株式会社

1. 2018年3月期 第3四半期 決算概要

■ 連結損益計算書(要約)

単位: 百万円	①2017/3期 3Q (前期)	②2018/3期 3Q		通期予想	③進捗率
		(当期)	前年同期比		
売上高	11,999	12,054	0.5%	31,100	38.8%
営業利益	1,984	859	△56.7%	2,600	33.1%
経常利益	2,442	493	△79.8%	2,000	24.7%
特別利益・損失 合計	2,790	—	—	—	—
四半期純利益	4,578	311	△93.2%	1,400	22.3%

① 2017/3期3Qは、①不動産投資事業の案件売却、②持分法による投資利益(ニューリアルプロパティ株式会社(以下、NRP)の海外子会社(オーストラリア)の借入金利の低下による関係会社株式の評価益) 7.9億円、③特別利益・損失 合計として、負ののれん発生益等 27.9億円を利益計上したため、四半期純利益 45.7億円となっております。負ののれん発生益等の発生理由は、NRPの子会社化によるものであります。

② 2018/3期3Qは、不動産投資事業の案件売却等及び持分法による投資利益 0.3億円により、3.1億円の黒字となりました。前年同期比の減益理由は、上記①の持分法による投資利益の減少額7.6億円(NRPの海外子会社(オーストラリア)の借入金利の上昇による関係会社株式の評価損)、負ののれん発生益等の減少額 27.9億円、不動産投資事業の地主プライベートリート投資法人(以下、地主リート)への売却が第4Qに集中することによるものであります。

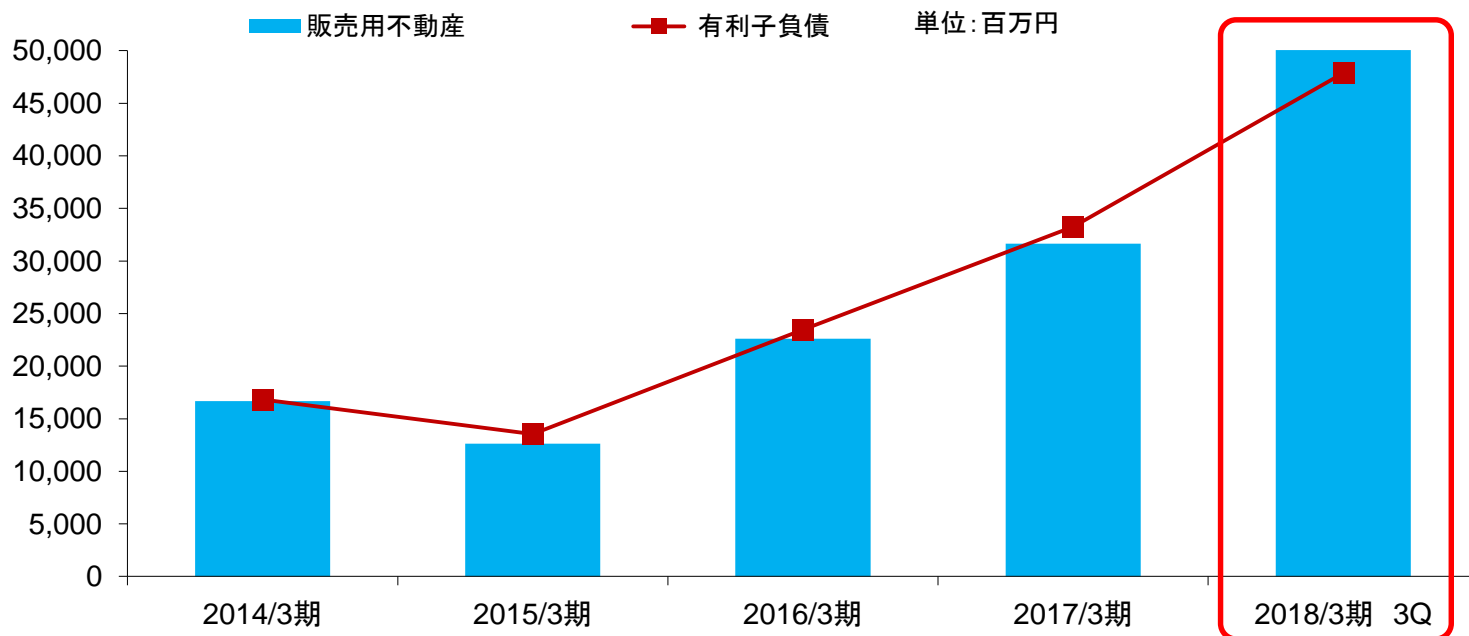
③ 2018/3期通期予想の進捗は、計画通り、順調に推移しております。
2018/3期も前期と同様に地主リートへの売却を第4Qに計画しており、売上及び利益は第4Qに集中いたします。
なお、2018年1月11日付にて、16案件の売却(売却価格 16,924百万円)を完了しております。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

人員拡充、地主リート効果、JINUSHIビジネスのマーケット拡大により、**販売用不動産の残高(優先交渉権ベース含む)は約620億円**であり、**案件数は51物件**と将来の利益に結び付く仕入れが拡大しております。

単位:百万円	2014/3期	2015/3期	2016/3期	2017/3期	2018/3期 3Q
総資産	20,489	24,104	38,690	56,792	70,177
販売用不動産	16,682	12,640	22,610	31,639	50,070
総負債	18,256	15,593	26,989	36,914	50,987
有利子負債	16,834	13,529	23,464	33,265	47,872
純資産	2,232	8,510	11,700	19,878	19,190



■ 主な仕入実績：大阪市中心区心齋橋プロジェクト(不動産投資事業)

国内屈指の繁華街「心齋橋筋商店街」エリアの中心である「心齋橋筋一丁目」に位置し、大丸百貨店のリニューアルを中心に再開発され、さらなる不動産価値が高まるエリアであります。



テナント	物販店、飲食店（予定）
店舗名	未定
所在地	大阪市中心区心齋橋筋1丁目39番1
敷地面積	454㎡（137坪）
延床面積	約2,101㎡（635坪）（予定）
オープン	2018年12月予定

Point1 西日本を代表する心齋橋筋商店街エリア

本物件は2019年秋リニューアルの大丸百貨店を中心に、専門店、高級ブランド店、飲食店などが集積する日本有数の繁華街の中で市営地下鉄 心齋橋駅至近に位置し、インバウンド需要も相まって観光客の数が年々増加しております。

Point2 転用性の高い希少物件

心齋橋筋商店街周辺エリアでこの5、6年間、新築の商業テナントビルがなく、希少性があり不動産価値が高いため、テナントの出店意向が旺盛な案件であります。また、当社購入時には様々な業態の企業と取得競争になった経緯からも、転用性の高い案件と言えます。

■ 主な仕入実績：浜松市中区早出町プロジェクト（不動産投資事業）

浜松市内の人口集積地エリアにおいて、約4,100坪（商業施設分）の土地を購入致しました。土地形状および道路付けが良く、住宅地等にも転用性の高い案件であります。



テナント	商業施設（株フィールコーポレーション他）
店舗名	未定
所在地	浜松市中区早出町
敷地面積	13,710㎡（4,147坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 浜松市内中心部における、約4,100坪の土地

浜松市中区早出町は人口密集率の高いエリアであり、まとまった規模の土地が売りに出されない傾向であることから、希少価値の高い案件であります。

Point2 商業、住宅等の用途に転用可能な土地

商業、住宅地として人気が高いエリアであり、足元の人口も豊富なので、商業店舗や病院、マンション、戸建等に転用性可能な案件であります。

■ 主な仕入実績：横浜市南区别所プロジェクト（不動産投資事業）

横浜市の中でも人気が高い上大岡は、京浜急行電鉄及び横浜市営地下鉄の2路線が利用出来ることから乗客数が多く、住宅地としても人気がある転用性の高い土地であります。



テナント	(株)クリエイトエス・ディー
店舗名	別所5丁目店（仮）
所在地	横浜市南区别所5丁目
敷地面積	1,546㎡（467坪）
延床面積	826㎡（250坪）（予定）
オープン	2018年5～7月（予定）

Point1 住宅密集地域+前面道路拡幅による近隣住民の目印となる店舗

起伏の多い横浜市内において駅までの道のりが平坦であり、近隣住宅密集地にも関わらず、閑静な住宅街であります。

Point2 上大岡は横浜市内でも人気が高く、人口増加エリア。

横浜市内の京急沿線駅において乗降客数2番目（7万人/日）の「上大岡」駅であります。

（1番目の「横浜」駅は16万人/日）

市営地下鉄ブルーラインにおいて乗降客数4番目（3.6万人/日）の「上大岡」駅であります。

（1番目の「横浜」駅は7.2万人/日）

■ 主な仕入実績：東京都東村山市プロジェクト（不動産投資事業）

財務省官舎の跡地を、戸建事業者トヨタホームと共同入札で落札いたしました。
戸建用地としても人気が高く、転用性の高い土地であります。



テナント	(株) サンドラッグ
店舗名	東村山富士見町店（仮）
所在地	東村山市富士見町一丁目
敷地面積	1,973㎡（597坪）
延床面積	826㎡（250坪）（予定）
オープン	2018年3月末（予定）

Point1 サンドラッグによる、ドミナント出店。

東京都下エリアにおいてサンドラッグは半径1km前後にドミナント出店形成しており、本物件においても同様のドミナント出店であります。サンドラッグ以外のドラッグストアからも出店希望があり、出店意欲の高い土地であると言えます。

Point2 人口15万人都市であり、西武鉄道の複数沿線が乗り合う集客駅。

西武新宿沿線34駅中、「東村山」駅は8位の4.8万人/日の乗降客数であります。本物件の周辺は戸建分譲が進んでおり、落ち着いた住環境を提供する街であることから、当該地隣地のトヨタホームの戸建用地は竣工前に即日完売する程の人気エリアであります。

2. 2018年3月期 業績予想

「2017年3月期決算説明資料」(2017年5月10日)の「2018年3月期業績予想」の一部を抜粋して表示しております。当年度の業績予想の解説は、「2017年3月期決算説明資料」をご参照ください。

■ 連結業績予想

売上高	土地仕入のための人材獲得により、仕入案件数の増加による売却案件数の増加及び地主リートへの売却等から、売上高の増額となり、過去最高の売上高を更新 増減比 16.9%増
営業利益	土地仕入のための人員増等及び土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下に伴い、減益 増減比 46.3%減
経常利益	上記及び特別要因である、営業外収益(持分法による投資利益)において、NRPの海外子会社(オーストラリア)が保有する関係会社株式の時価評価益が無くなったことによる減益 61.4%減
当期純利益	上記及び特別要因である、負ののれん益発生等 27.9億円が無くなったことによる減益 増減比 78.3%減
配当金	配当金は、前期と同額を継続 55円

単位:百万円	2017/3期	2018/3期予想 (5/10公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	26,614	31,100	+ 4,486	16.9 %
営業利益	4,843	2,600	△2,243	△46.3%
経常利益	5,181	2,000	△3,181	△61.4 %
当期純利益	6,437	1,400	△5,037	△78.3 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

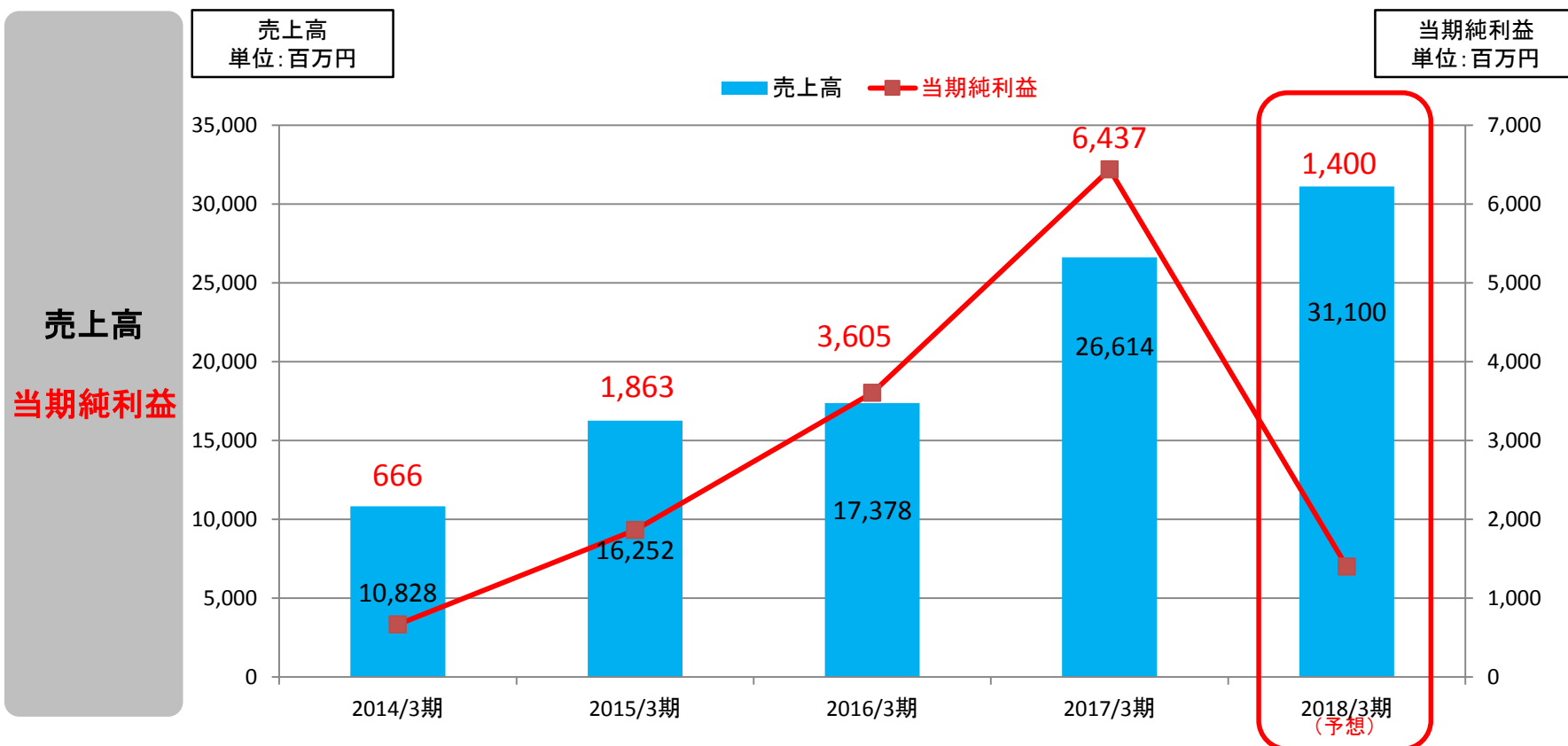
■ 業績推移

売上高

6期連続の過去最高の売上高を更新。売却案件数の増加及び地主リートへの売却等により、過去最高の売上高を更新予定

当期純利益

5期連続の過去最高の当期純利益を更新しておりましたが、①特別要因(負ののれん発生益等、NRPの海外子会社が保有する関係会社株式の時価評価益)が無くなったこと②土地仕入のための人員増等③土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下等により減益予定

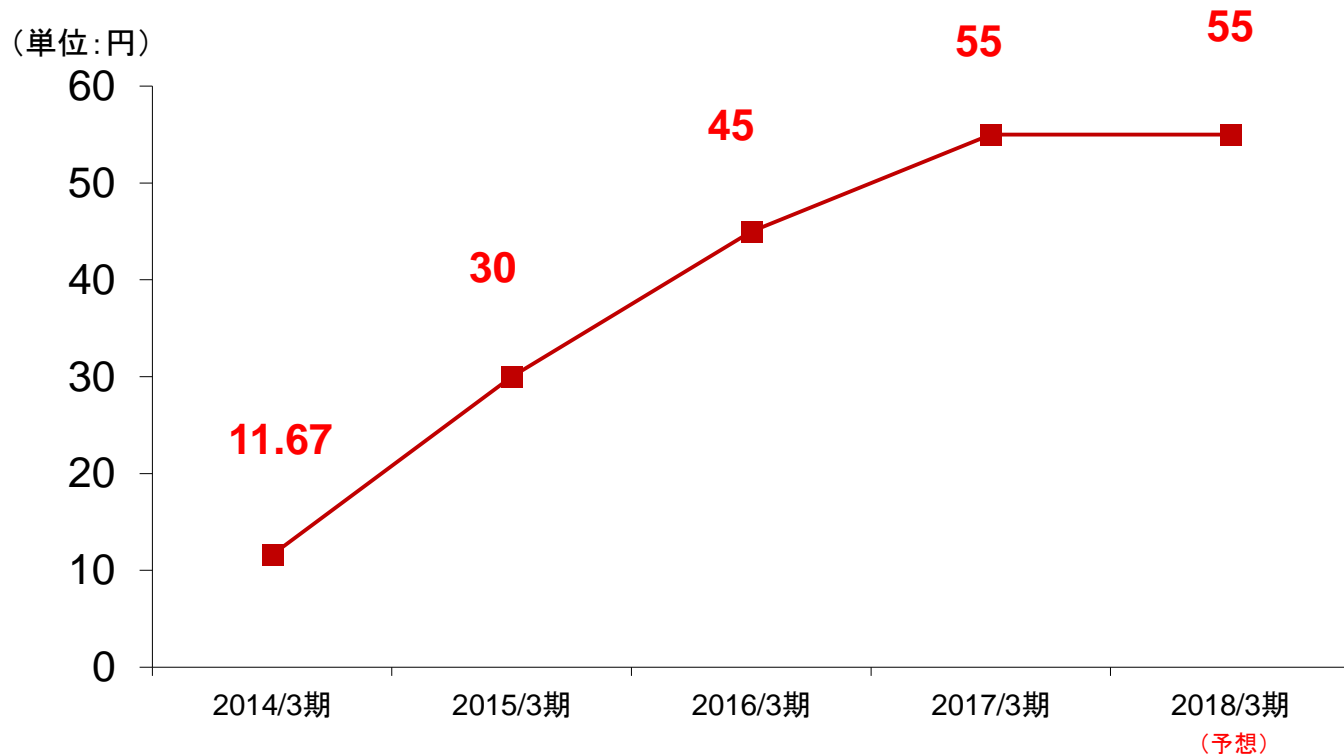


■ 配当予想

配当金

7期連続の過去最高の配当金を更新しており、当期も前期と同額の55円を予定しております。今後も投資家様への株主還元を心がけ、「JINUSHIビジネス」を次のステージへ移行させることにより、収益拡大を押し進めてまいりますので、今後ともご支援の程よろしくお願いいたします。

配当金の推移



■ 株主優待

「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」を**年2回**(3月・9月)所有株式数に応じて贈呈いたします。

ジェフグルメカードは、全国35,000店舗の加盟店でご利用いただけ、下記内容が特徴であります。


- ・全都道府県にお店があり、郊外にもお店が多いのが特徴です。
- ・**おつりが出ます。**
- ・**有効期限はございません。**

なお詳細(使えるお店等)は、ジェフグルメカードのHPをご覧ください。

(<http://www.jfcard.co.jp/>)

	基準日	3月31日	9月30日	年間
	発送時期	6月下旬	12月上旬	
所有株式数	300株以上～700株未満	3,000円	3,000円	6,000円
	700株以上	6,000円	6,000円	12,000円

3. トピックス



■ 地主リートへの売却案件

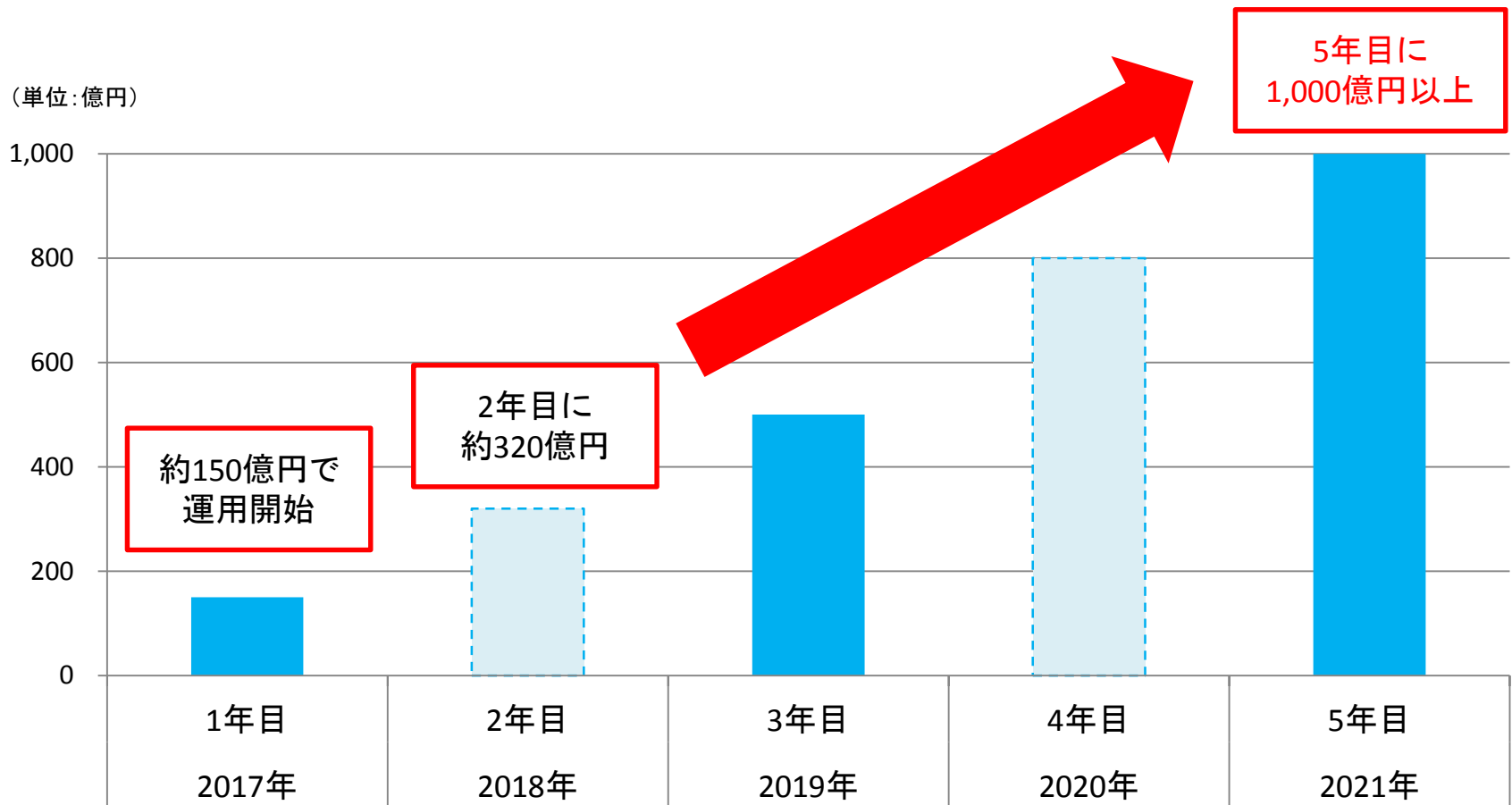
日本商業開発(株)によるスポンサーサポート契約に基づき、当社グループの保有する16案件を売却(2018年1月11日付)いたしました。

案件名(注)	所在地	敷地面積	売却価格
アオキ江南	愛知県江南市	3,056.95 m ²	16,924百万円
アオキ長野	長野県長野市	4,081.81 m ²	
カーマ厚木	神奈川県厚木市	1,737.22 m ²	
クリエイト川崎	神奈川県川崎市	1,720.72 m ²	
コーナン高槻	大阪府高槻市	3,912.00 m ²	
コーナン東中浜	大阪府大阪市	3,532.44 m ²	
コーナン宝殿	兵庫県加古川市	8,236.82 m ²	
スギ薬局鈴鹿	三重県鈴鹿市	3,645.00 m ²	
ティア越谷	埼玉県越谷市	1,059.35 m ²	
バロー犬山	愛知県犬山市	10,795.68 m ²	
阪急オアシス高殿	大阪府大阪市	2,865.01 m ²	
フィール富田	愛知県名古屋市	10,743.85 m ²	
ユタカ大垣	岐阜県大垣市	2,877.60 m ²	
ライフ寺田町	大阪府大阪市	2,828.91 m ²	
ランボルギーニ中川	愛知県名古屋市	1,702.47 m ²	
ロザンジュイア広尾	東京都港区	353.05 m ²	

(注) 案件名の名称は、当該土地に建てられた店舗等の名称と異なる場合があります。

■ 「地主リート(地主プライベートリート投資法人)」の成長戦略

日本商業開発株式会社によるスポンサーサポートを活用し、**5年で1,000億円以上の規模への成長を目指します。**



■ ディスクレーマー(免責条項)

本資料は投資家の参考に資するため日本商業開発株式会社(以下「当社」という)の現状をご理解いただくため作成したものです。

本資料には、当社及び当社のグループ会社(以下当社と併せて「当社グループ」という)の財務状況、経営成績、事業等に関する将来予想の記述が含まれております。かかる将来予想に関する記述は、その性質上、発生の可能性が不確定な将来の事由や環境に左右されるため、リスクや不確実性を内在しております。実際の財務状況、経営成績、事業等は、かかる将来予想と大きく異なる結果となりうることをあらかじめご承知願います。

また、本資料に記載されている当社グループ以外の企業等に係る情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等については当社は何らの検証も行っておらず、これを保証するものではありません。



JINUSHI
ビジネス



日本商業開発株式会社