



JINUSHI
ビジネス

2012年3月期
決算説明会

Nippon Commercial Development Co., Ltd.



日本商業開発株式会社

1. 会社概要
2. 事業内容
3. 業績内容
4. JINUSHIファンド
5. ご参考

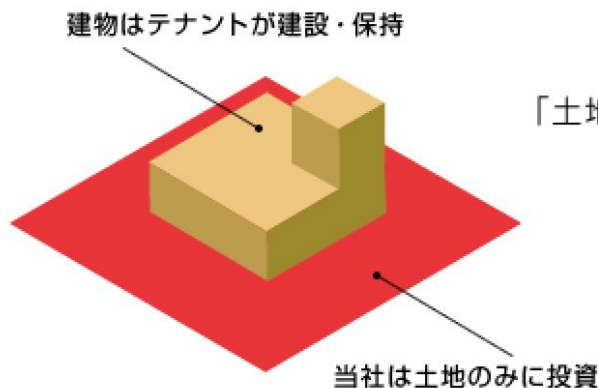
1. 会社概要

社名	日本商業開発株式会社	Nippon Commercial Development Co., Ltd.
設立	2000年(平成12年)4月7日	
所在地	本社	大阪府中央区今橋4-1-1 淀屋橋三井ビルディング4F
	東京支店	東京都千代田区霞が関1-4-2 大同生命霞が関ビル5F
	名古屋事務所	名古屋市西区牛島町6-1 名古屋ルーセントタワー40F
事業セグメント	不動産ソリューション事業、デベロッパー・エージェンツ事業、その他事業	
決算期	3月	
役職員数	27名(グループ全体)	
資本金	194百万円	
発行済株式総数	11,105株(単元株制度なし)	
上場市場	名古屋証券取引所セントレックス[証券コード3252]	
主幹事証券	野村證券株式会社	
会計監査人	大阪監査法人	
連結子会社	2社(新日本商業開発株式会社、西日本商業開発株式会社※)	
登録商標	JINUSHIビジネス、JINUSHIファンド、JINUSHI	

※西日本商業開発株式会社は、2012年4月1日に当社が吸収合併し、解散しております。

2. 事業内容





「土地を買う。土地を貸す。建物は持たない。」



事業用定期借地権とは

- ・ 事業用定期借地権とは、専ら事業の用に供する建物所有を目的とした借地権で、借地期間は10～50年の設定が可能です。
- ・ 賃貸借契約は公正証書で締結し、借地期間が終了すれば契約は更新されず、テナントが自ら建物を取り壊して、更地返還されることが大きな特長です。
- ・ 契約期間中は安定したキャッシュフローを享受でき、契約満了時は土地が更地返還されるため、後継テナントの入れ替え、住宅地への転用等の様々なシナリオを描けるので、流動性を確保することができます。



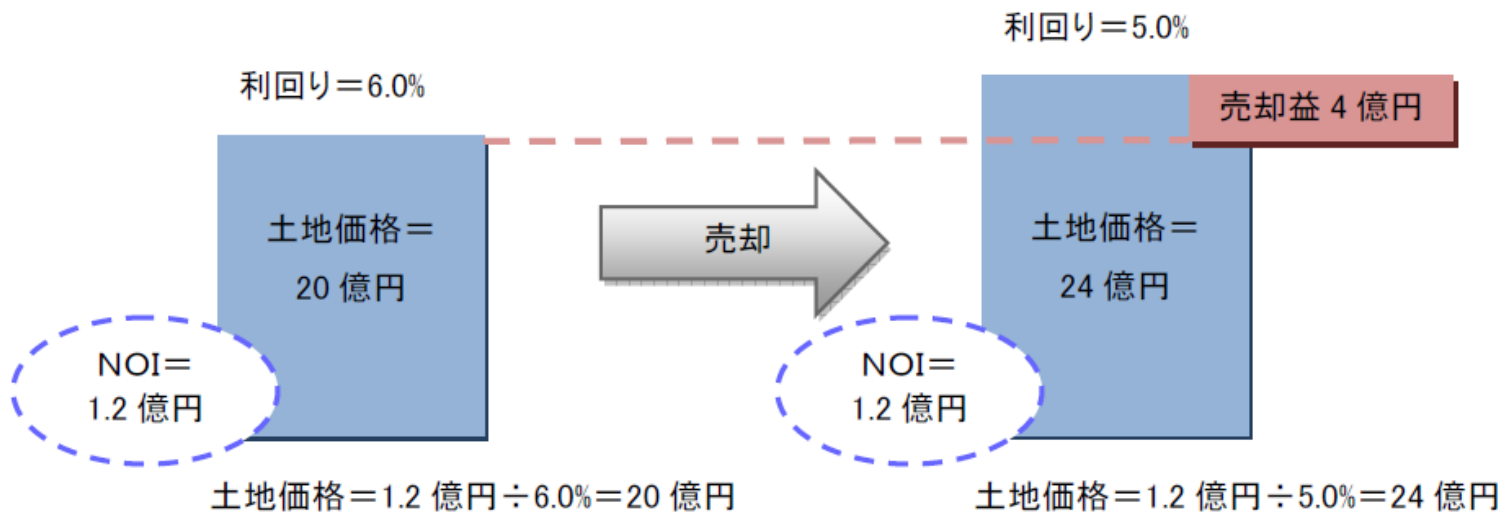
建物の建設・所有はテナント負担であるため、
保守・修繕・改装などの追加投資は不要です。



定期借地契約により建物は
テナントが投資するため、
退去リスクが低く、
長期安定収益が見込めます。

定期借地契約の期間満了後は、
土地が更地に戻るため、
最大価値で資産が返還されます。

JINUSHIビジネスは、ネット収入であるNOI(Net Operating Income)をもとに、収益が計算され、投資判断が行われます。



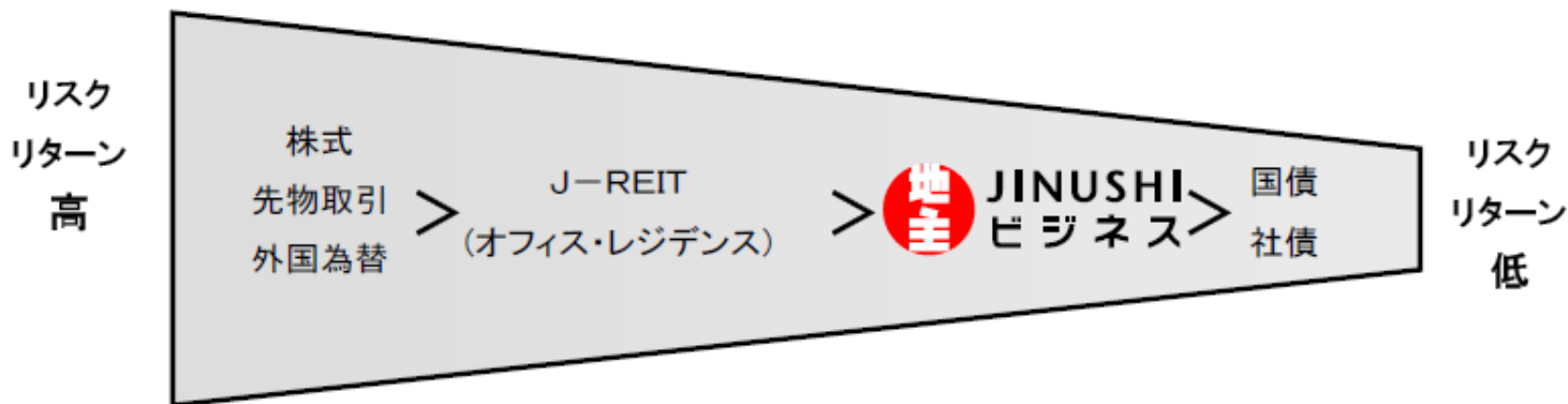
不動産価格=NOI(※1)÷利回り(※2)

※1 NOI = 年間賃料－管理コスト(管理費・修繕費・保険料・固定資産税・都市計画税など(※))

※ 減価償却費・支払利息は除く

※2 利回り = 無リスク資産の期待収益率(長期国債の利回り)+不動産リスクプレミアム(2%~4%)

JINUSHIビジネスの手法により開発した不動産投資商品は、
国債より利回りが高く、株式・J-REITよりもリスクが低い商品特性があります。

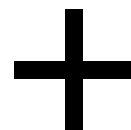


JINUSHIビジネスが投資対象とする大都市近郊に位置する住宅周辺地は、過去の地価変動の実績からも、株式の暴落、社債のデフォルトのような価格変動リスク、信用リスクなどが抑えられ、投資元本が毀損しにくい特徴があります。

「JINUSHIビジネスをもって市場をつくる」という創業以来の目標を達成し、新たに第5番目となる不動産のビジネスモデルを作りました。

今までの不動産市場

1. 不動産の売却・賃貸の仲介
2. 不動産の売却
3. 建物の賃貸
4. 不動産の管理



当社が作った新市場

5. 底地(土地)を賃貸



JINUSHI
ビジネス

市場環境の変化

- ・ 投資顧問会社の理解
- ・ 不動産鑑定評価の変化
- ・ 銀行の担保価値の変化
- ・ J-REITが組み入れ

■ 事業セグメント

当社は、JINUSHIビジネスを基本戦略に、次の事業を展開しております。

不動産ソリューション事業

- 1.不動産投資事業
- 2.不動産流動化事業
- 3.不動産開発・再生事業



デベロッパー・エージェント事業

- 1サブリース事業
- 2.企画・開発事業
- 3.運営・管理事業



その他事業

- 1.コンサルティング事業
- 2.賃貸借事業



3. 業績内容



■ 連結損益計算書

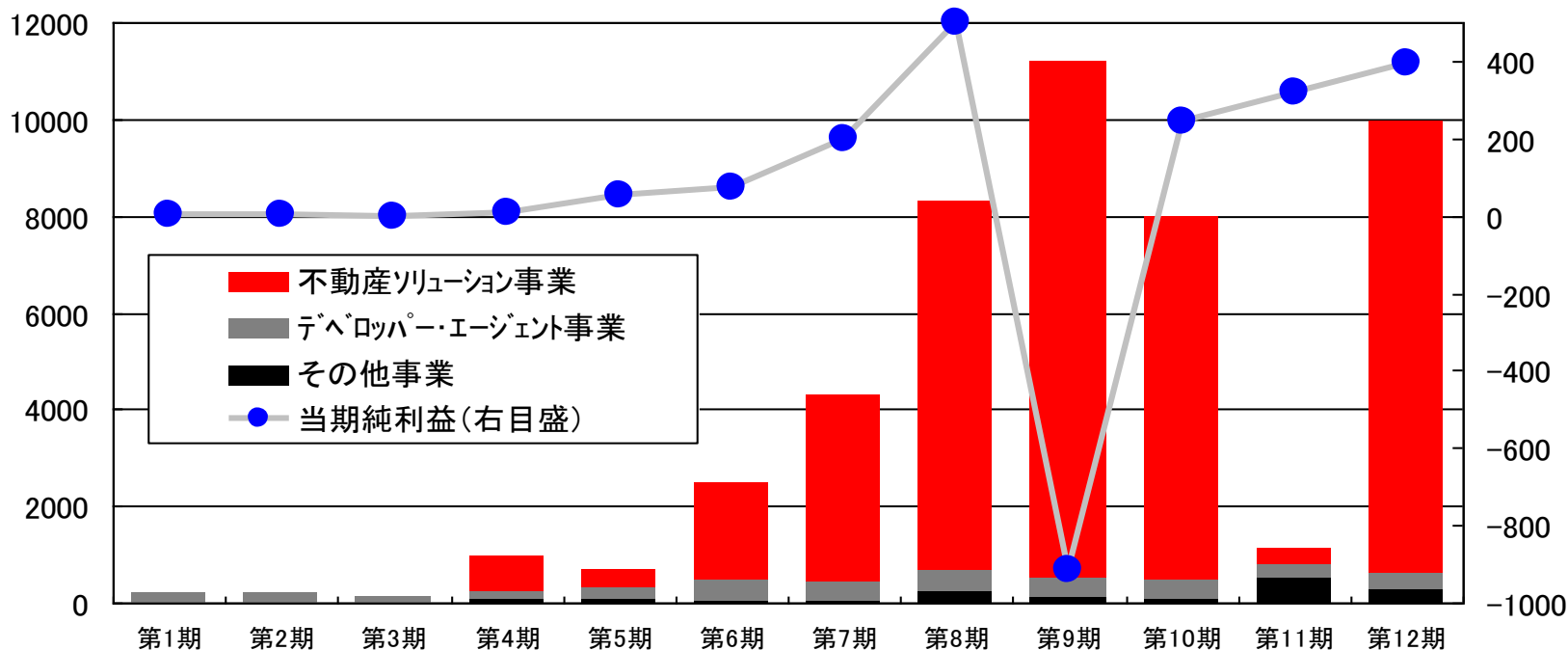
売上高は99億7千3百万円、当期純利益は3億9千3百万円となり、ともにリーマンショック以前の水準に回復しました。

単位:百万円	2010/3期	2011/3期	2012/3期	
				前期比
売上高	7,993	1,141	9,973	773.9%
売上原価	6,887	365	8,638	—
売上総利益	1,106	775	1,335	72.1%
販売費及び一般管理費	499	457	588	28.7%
営業利益	607	318	746	134.4%
営業外収益	1	0	0	88.1%
営業外費用	276	124	18	△84.9%
経常利益	331	194	728	274.1%
特別利益	5	0	2	884.9%
特別損失	3	4	4	9.0%
税金等調整前当期純利益	332	190	726	281.0%
法人税等	52	△125	335	—
当期純利益	244	317	393	24.0%

■ セグメント別売上高の推移

単位:百万円	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
不動産ソリューション事業	-	-	-	723	383	1,991	3,884	7,639	10,664	7,519	323	9,383
デベロッパー・エージェント事業	201	200	104	171	222	452	383	448	410	374	302	292
その他事業	5	2	16	64	97	44	41	221	127	99	515	297
売上高合計	207	203	121	959	704	2,489	4,309	8,309	11,201	7,993	1,141	9,973
当期純利益	1	2	0	7	56	76	197	498	△917	244	317	393

(第8期より連結ベース)



■ 連結貸借対照表①

資産合計は、現金及び預金が201.2%増加、販売用不動産が77.7%減少により、2,917百万円となりました。

単位:百万円	2010/3期	2011/3期	2012/3期	
				前期末比
流動資産	4,909	4,874	2,574	△47.2%
現金及び預金	700	492	1,482	201.2%
販売用不動産	4,180	4,180	930	△77.7%
固定資産	314	315	343	9.0%
有形固定資産	91	77	98	26.6%
無形固定資産	0	0	0	—
投資その他の資産	223	237	244	2.9%
資産合計	5,223	5,189	2,917	△43.8%

■ 連結貸借対照表②

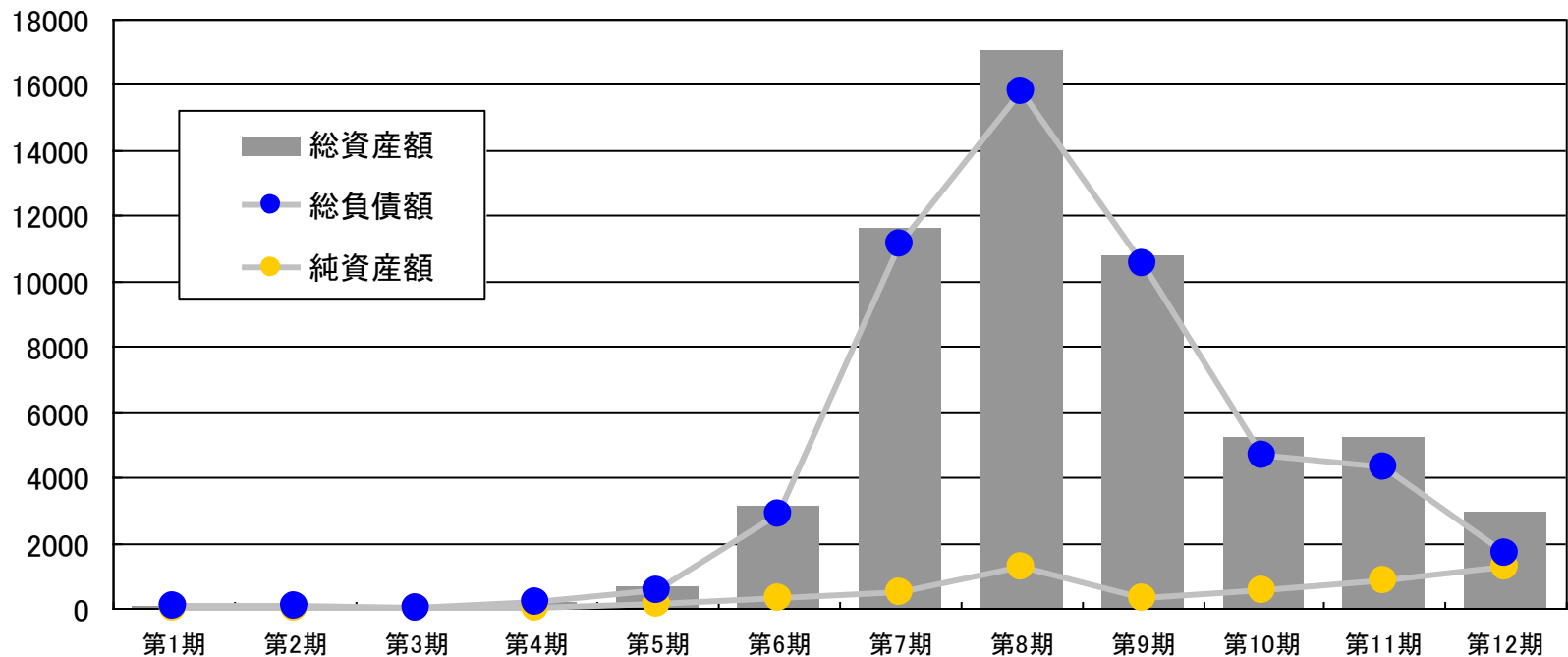
すべての販売用不動産を売却し、短期借入金を返済するとともに、来期に向けて仕入を再開したことで、長期借入金が増加しました。

単位:百万円	2010/3期	2011/3期	2012/3期	
				前期末比
流動負債	4,475	4,137	449	△89.1%
短期借入金	3,964	3,860	104	△97.3%
1年内返済予定長期借入金	107	7	8	12.8%
固定負債	182	184	1,220	562.1%
長期借入金	21	14	1,025	—
長期預り敷金保証金	150	165	165	0.0%
負債合計	4,658	4,322	1,670	△61.4%
株主資本	490	807	1,190	47.4%
純資産合計	565	867	1,247	43.8%
負債・純資産合計	5,223	5,189	2,917	△43.8%

■ 資産・負債等の推移

単位:百万円	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
総資産	43	59	37	206	657	3,132	11,592	17,062	10,784	5,223	5,189	2,917
うち販売用不動産	—	—	—	89	326	1,945	10,122	13,546	9,361	4,180	4,180	930
総負債	30	42	20	182	567	2,842	11,105	15,799	10,498	4,658	4,322	1,670
うち有利子負債	5	12	4	132	411	2,473	10,584	13,922	9,784	4,108	3,892	1,176
純資産	13	16	16	24	90	289	486	1,262	285	565	867	1,247

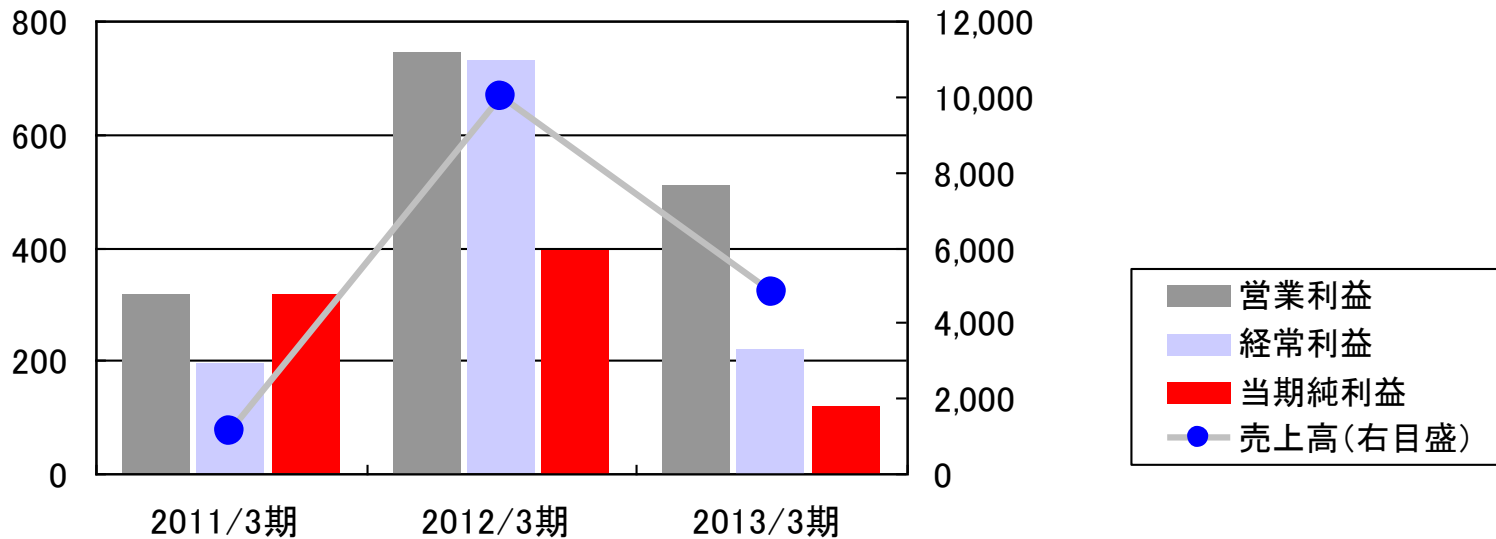
(第8期より連結ベース)



■ 連結業績予想

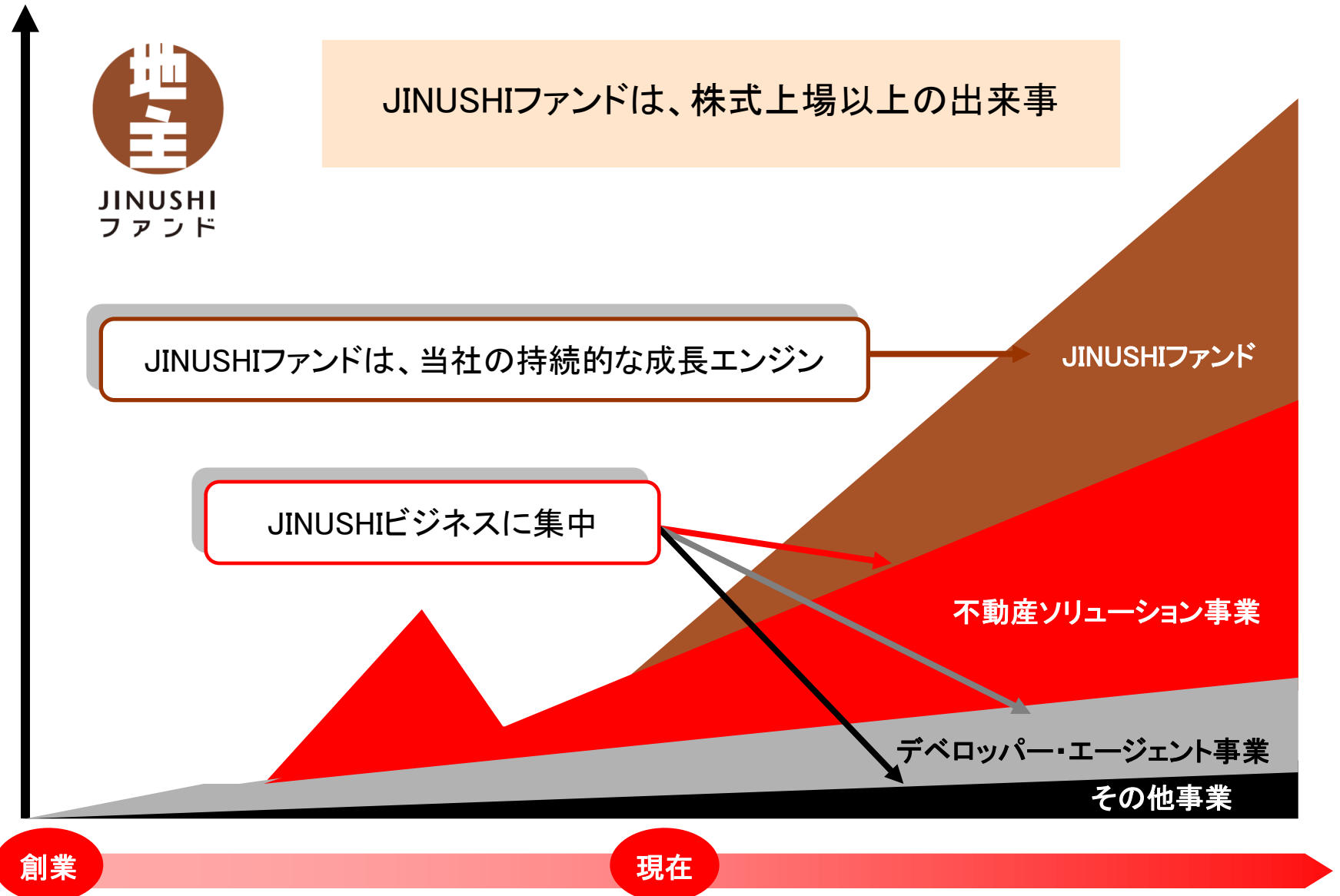
	2011/3期 実績	2012/3期 実績	2013/3期	
			予想	前期比
売上高(百万円)	1,141	9,973	4,800	△51.9%
営業利益	318	746	510	△31.7%
経常利益	194	728	220	△69.8%
当期純利益	317	393	120	△69.5%
配当金(円)	1,000	※ 4,000	3,000	△25.0%

※ 2012/3期配当金の内訳 普通配当2,000円 記念配当2,000円



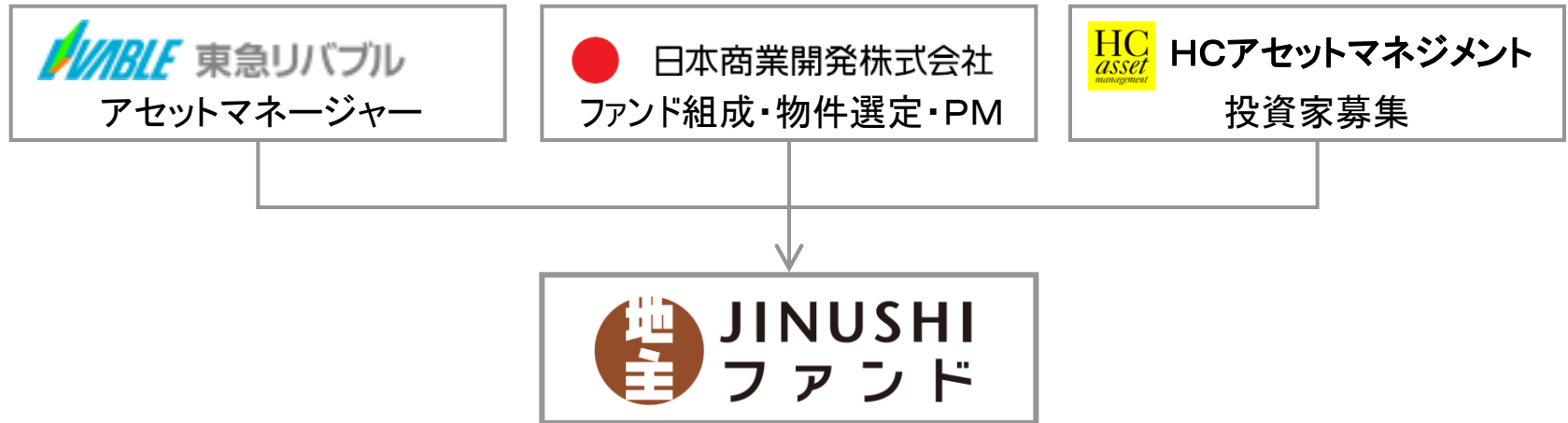
4. JINUSHIファンド





■ JINUSHIファンドを組成

年金基金等の運用資金に対して、JINUSHIビジネスを通じ、長期にわたる安全・安定的な投資機会を提供することにより運用の安定性に貢献します。

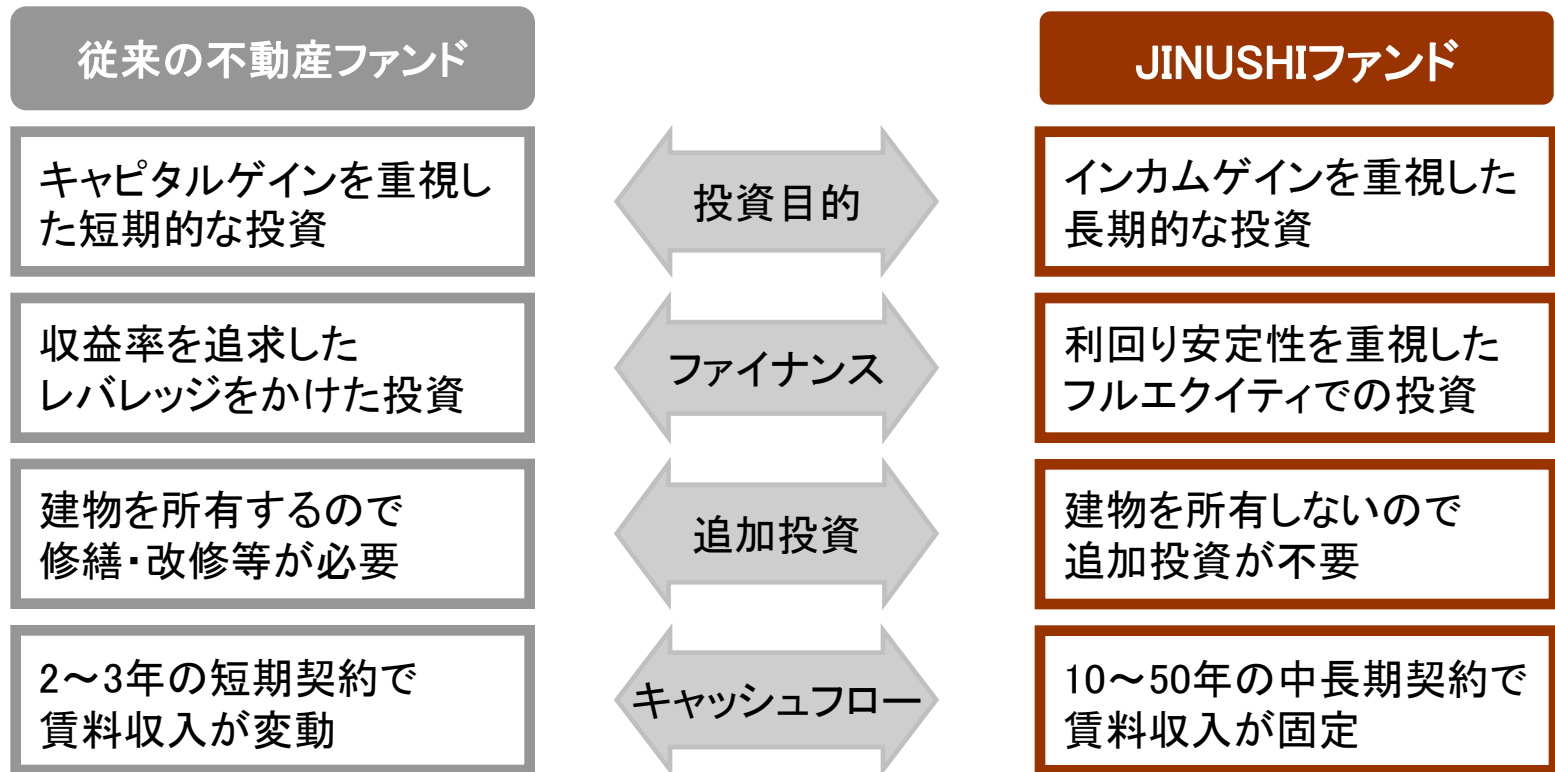


商号	東急リバブル株式会社
代表者	代表取締役社長 中島美博
所在地	東京都渋谷区道玄坂1-9-5
資本金	13億9630万円(東証1部上場)
設立	1972年3月10日
事業内容	不動産仲介・販売受託業

商号	HCアセットマネジメント株式会社
代表者	代表取締役社長 森本紀行
所在地	東京都千代田区神田神保町1-13
資本金	2億1280万円
設立	2002年11月29日
事業内容	投資顧問業

■ JINUSHIファンドの特長

JINUSHIファンドは、JINUSHビジネスによる底地を投資対象としており、従来の不動産ファンドとは多くの相違点があります。



2012年3月27日、不動産私募ファンド「JINUSHIファンド」を組成、年金基金等より総額24億円の出資を受け「ライフ毛馬店」への投資が完了。



地主 JINUSHI
ファンド

物件名	ライフ毛馬(けま)店
所在地	大阪市都島区毛馬町2-2-8
店舗開店日	平成20年3月27日
敷地面積	約4,800㎡
売場面積	約3,500㎡

Point1 人口密度が高いマーケット

「ライフ毛馬店」は、大阪市都島区の北部に位置する住宅地内商業施設であり、マンションなどの共同住宅が比較的多く建ち並び、商圈内の人口密度が高いマーケットを擁しております。

Point2 人口増加傾向が強いエリア

都島区の人口増加率は、大阪市平均を上回る102.6%となっており増加傾向が強いエリアです。人口構成では団塊世代にピークがあるものの都心に近いことから多世代が暮らす商圈です。

5. ご参考

■ 会社沿革

2000年4月	商業施設の企画、開発、運営及び管理事業を主な目的として、大阪府中央区に当社(資本金12,100千円)を設立 企画・開発及び運営・管理事業(デベロッパー・エージェント事業)を開始、これと同時にJINUSHIビジネスの提案を始める
2001年1月	東京事務所(現東京支店)を開設
10月	宅地建物取引業免許取得
2003年11月	金融機関より不動産物件をバルクで購入し不動産開発・再生事業(不動産ソリューション事業)を開始
2004年9月	不動産流動化事業(不動産ソリューション事業)の取り組みにおいて、JINUSHIビジネスを開始 駐車場施設に係るサブリース事業(デベロッパー・エージェント事業)を開始
2005年5月	JINUSHIビジネスを用いた不動産投資事業(不動産ソリューション事業)を開始
2007年1月	名古屋事務所を開設
2月	信託受益権販売業(現第二種金融商品取引業)登録
11月	名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
2008年1月	株式会社長谷エコーポレーションと共同出資により、JINUSHIビジネスを基本戦略にした新日本商業開発株式会社(資本金80,000千円)を設立
3月	投資助言・代理業登録
9月	本社を現在地に移転
2009年2月	100%出資連結子会社西日本商業開発株式会社(資本金10,000千円)を設立(※)
2010年8月	一級建築士事務所登録
2012年3月	「JINUSHIファンド」の組成並びに第1号投資案件への投資完了

※西日本商業開発株式会社は、2012年4月1日に当社が吸収合併し、解散しております。

本資料は、当社グループの企業説明に関する情報の提供と、当社グループに対するご理解をより深めて頂くことを目的としたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。

また、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、完全性を保証するものではなく、今後予告なしに変更されることがあります。



JINUSHI
ビジネス



日本商業開発株式会社