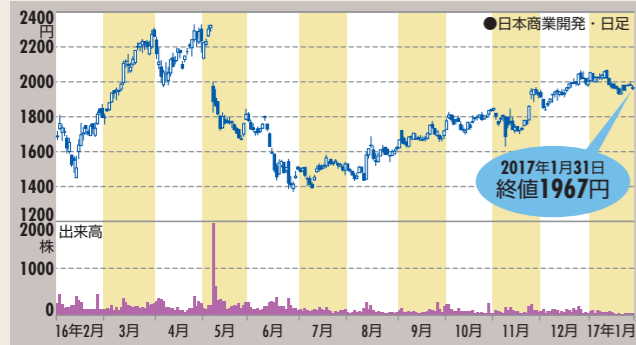


3252

日本商業開発株式会社

株価は昨年7月から上昇基調！



株価は、昨年7月に底を打ち、以来順調な推移が続いている。業績も好調が続き、売上高、当期利益は5期連続で過去最高を更新。2月13日に上方修正を発表した。

業績 (百万円)	売上高	営業利益	経常利益	利益	1株益 (円)	1株配 (円)	
14.3	10,828	1,440	973	666	48.0	11.7	
15.3	16,252	3,547	2,987	1,863	125.9	30	
16.3	17,378	5,955	5,626	3,605	209.1	45	
予想	17.3	26,400	4,200	4,400	5,800	331.3	55

割安度	収益度	成長度
予想PER	予想ROE	予想売上高伸び率
7.8倍	30.20%	13.40%
PBR	予想売上高伸び率	予想売上高伸び率
2.37倍	12.18%	49.0%
業界平均	12.8倍	1.70倍
14.80%	12.18%	21.1%

株指	1/31現在	業界平均
PER	7.8倍	12.8倍
PBR	2.37倍	1.70倍
ROE	30.20%	14.80%
売上高伸び率	13.40%	12.18%
売上高伸び率	49.0%	21.1%

「地主リート」自体も、「長期安定収益が期待できる金融商品」として注目を集め、必要募集額を大幅に上回る運用資金の調達に成功。初年度は200億円、5年目には1000億円規模を目指す。今後は、海外展開にも注力。海外での不動産投資に豊富な実績を持つ子会社のニューリアルプロパティを通じて、安定収益と長期的な価格上昇が期待される米国ニューヨークや豪州シドニーの不動産に投資する事業に乗り出す。将来的には海外で「JINUSHIビジネス」を展開することも計画しており、さらなる飛躍が期待できそう。

独自の投資基準を設定。具体的には、①3大都市圏、もしくは人口20万人以上の中核都市およびその周辺のエリア、②テナントの撤退後も新たなテナントに貸せる土地、③住宅などに転用しやすい土地、といった条件に合致する土地のみを購入する。加えて、テナントの出店意思を確認する、もしくはテナントから直接依頼を受けたうえで購入することにより、事業の確実性を高めている。

ラググストアなど生活密着型で撤退リスクの少ない商業施設が中心だ。近年は、学校や病院、保育所工場など信用力が高く、社会インフラとして不可欠かつ継続性が高い事業へも投資対象を拡大。長期安定収益を実現している。出口戦略にも抜かりはない。定期借地契約の期間満了後は土地が更地で戻するため、最大価値で資産が返却される。不動産投資商品としてファンドやリートなどに売却でき、投資資金を効率的に回収可能な点も大きな魅力だ。

将来性は？ 地主リートが業績拡大を後押し

「JINUSHIビジネス」の確実性とリスクの低さが高く評価され、同社がテナントに賃貸する土地には、年金基金や私募ファンド、リートなどからの旺盛な買いニーズがある。加えて、今年1月13日には、100%子会社である地主アセットマネジメントが、日本初の底地特化型の私募リート「地主プライベートルート投資法人（地主リート）」の運用を開始。土地の買い手となり、グループ内で「JINUSHIビジネス」を完結する仕組みができたことで、いっそうの事業拡大が見込まれる。



日本商業開発株式会社

証券コード: 3252
https://www.ncd-jp.com/

土地のみに投資する新しい不動産のビジネスモデル

底地を購入して、建物を建てずに事業用定期借地権でテナントに貸し、借地料を受け取るという新しいビジネスモデル「JINUSHIビジネス」で成長を続ける日本商業開発。底地に特化した「地主リート」の運用開始や海外展開など、今後のビジネス展開からも目が離せない！

どんな会社？ 土地に特化した低リスクの不動産投資を展開

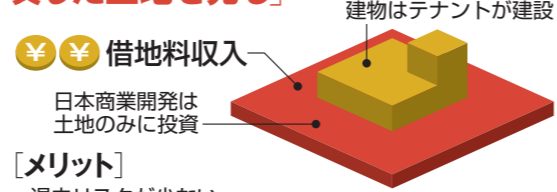
不動産投資は、アパートやマンション等を購入して家賃収入を得ることを思い浮かべる人が多いだろう。だが、日本商業開発は建物を所有せず、土地（底地）だけに特化した、独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」を基本戦略として事業を展開。2004年の第1号案件成立以来、累計で約80案件、1000億円を超える商品及び企画を販売している。「JINUSHIビジネス」は、土地を購入して、テナントを誘致し、事業用定期借地契約を締結して借地料を得るとともに、貸した

土地を売却するスキームだ。「地主」に徹するため「JINUSHIビジネス」と名付けられた。購入した土地には、テナント自身が建物を建設し、管理、運営もテナントが行なう。10〜30年程度の定期借地契約を結ぶため、長期間安定した収益が期待できることから、継続的な事業運営ができる仕組みになっている。固定資産税や都市計画税のみの負担となり、退去リスクや建物の劣化に伴う資産価値の低下、保守や修繕の追加投資などは限定的。そのため、土地と建物の両方を扱う不動産事業者に比べて、圧倒的に低リスクで事業を展開できる。

何がスゴイの？ 長期安定収益に加え売却先も確保

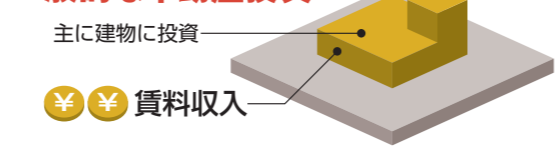
「JINUSHIビジネス」が誕生した背景には、松岡哲也代表取締役社長が前職で苦い経験をしたことがある。土地を購入してテナントを誘致、専用の建物を建設して賃貸したものの、テナントが経営破綻し退店。専用の建物のためテナントの誘致が難しいばかりか、仕様変更などの追加投資も必要になったのだ。この教訓から「JINUSHIビジネス」では、土地のみに特化するとともに、リスクを抑える工夫もなされている。例えば、土地を購入するプロセスでは、同社が「目利き」と呼ぶ

JINUSHIビジネスは「土地を買い、その土地を貸し、貸した土地を売る」



- 【メリット】
- 退去リスクが少ない
 - 長期安定収入が期待できる
 - 保守、修繕などの追加費用がかからない
 - 建物の経年劣化や陳腐化とも無縁
 - 定期借地契約期間終了後は土地が更地で戻る
 - 地主リートに土地を売却できる

一般的な不動産投資



マンションやアパートなど主に建物に投資するので、空室リスク、修繕や保守などの追加費用発生、経年劣化など、建物のリスクやコストが増える！

「JINUSHIビジネス」は理にかなった不動産投資のスタイル

日本商業開発株式会社 代表取締役社長 松岡哲也 (まつおか・てつや)



欧州では建設から400年、米国でも100年たっても現役の、美しく価値のある建物が多数あります。一方、日本には経年で価値が上がる建物はほぼない。木造中心で老朽化すると建替える日本と、石造り中心で建替えが規制され、町並みの美観を守る意識の強い欧米との差違もあるためでしょう。「JINUSHIビジネス」は、投資家のリスクが少ない、理にかなった投資スタイルです。ところが、日本の不動産ビジネスでは、この「あたり前」の考え方が、まだ「あたり前」ではありません。弊社は「社員が仕事を面白いと思え、リッチになれる会社」を作りたい。その実現のため「JINUSHIビジネス」を生み出しました。今後もこれを発展させ、新たなビジネスモデルも考案、実行することで、面白い会社をさらに成長させる所存です。

※ジェフグルメカードの詳細は、https://www.jfcard.co.jp/