



JINUSHI
ビジネス

2018年3月期 決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2018年5月11日



日本商業開発株式会社

1. 2018年3月期 決算概要

■ 連結決算概要

売上高	「地主プライベートリート投資法人(以下、地主リート)」への売却等により、 過去最高の売上高を更新(増減比17.5%増) 。
営業利益	2017/3期と2018/3期を比較し、売却案件の利益率がやや低下したことにより、営業利益が減少(増減比 23.9%減)。
経常利益	関係会社のニューリアルプロパティ(株)(以下、NRP)の海外子会社(オーストラリア)における借入金の金利が上昇し、関係会社株式の評価損が発生したため、「持分法による投資利益」が減少(2017/3期870百万円、2018/3期30百万円)したことにより、経常利益が減少(増減比41.2%減)。なお、資金の流出はありません。
親会社株主に帰属する当期純利益(以下、当期純利益)	2017/3期はNRPの子会社化により、負ののれん発生益等27.9億円の利益計上が有りましたが、2018/3期の利益計上が無いことにより、当期純利益が減少(増減比69.6%減)。
配当金	過去最高の配当金55円を継続

単位:百万円	2017/3期	2018/3期	増減	
			増減額	増減比
売上高	26,614	31,260	+ 4,646	17.5%
営業利益	4,843	3,684	△ 1,159	△23.9%
経常利益	5,181	3,044	△ 2,137	△41.2%
当期純利益	6,437	1,958	△ 4,479	△69.6%
配当金(円)	55円	55円	-	-

■ 地主リートへの売却案件

スポンサーサポート契約に基づき、当社の保有する16案件を地主リートへ売却(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	

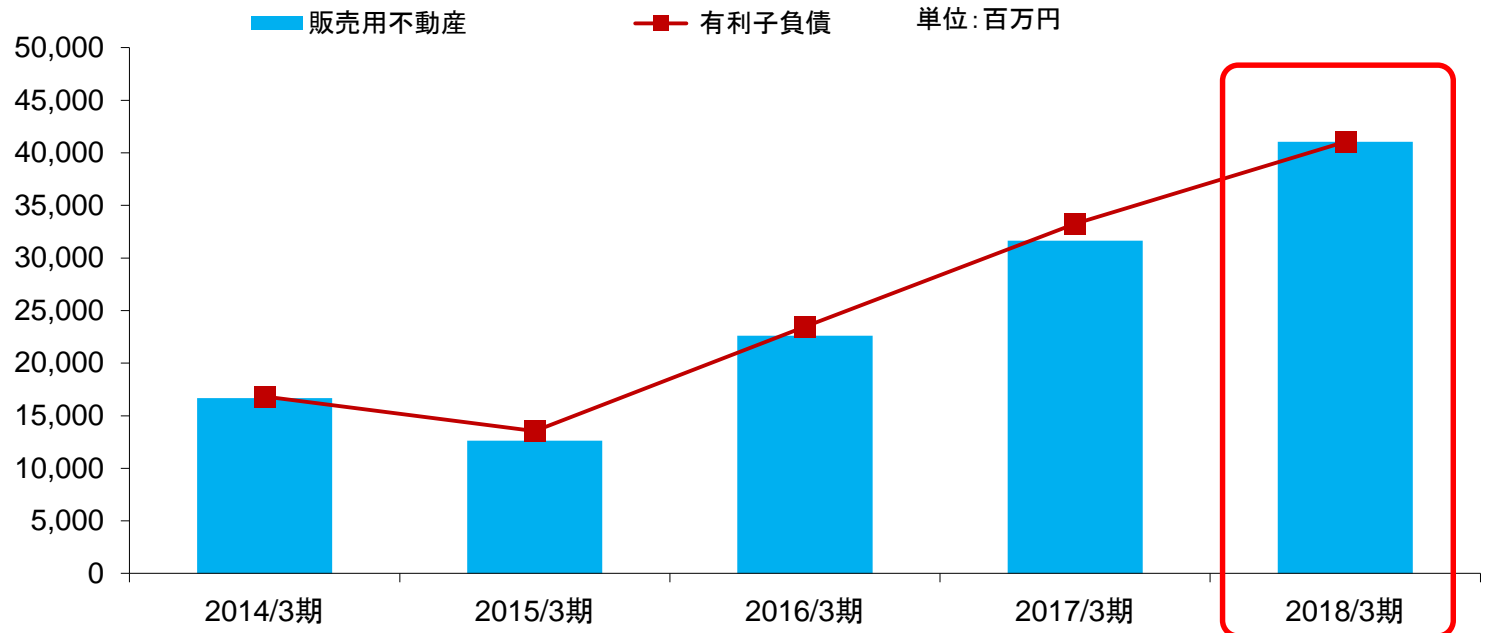
(注)案件名の名称は、当該土地上に建てられた店舗等の名称と異なる場合があります。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

人員拡充、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570億円(2017/3期約400億円)**であり、**案件数は40物件(2017/3期26物件)**と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
総資産	20,489	24,104	38,690	56,792	67,254
販売用不動産	16,682	12,640	22,610	31,639	41,049
総負債	18,256	15,593	26,989	36,914	46,950
有利子負債	16,834	13,529	23,464	33,265	41,063
純資産	2,232	8,510	11,700	19,878	20,304



■ 主な仕入実績: 新宿区プロジェクト

人口流入が進み開発が旺盛な北新宿エリアにおいて、転用性が高い都心の希少な土地を取得しました。



店舗名	スーパー(予定)
所在地	東京都新宿区北新宿1丁目
敷地面積	1,290.81㎡ (390.47坪)
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 都心希少立地

人口流入が進み開発が旺盛な都心6区の中でも、特に新宿区は人口密度が高く昼間人口も多く、職住近接エリアの代表格です。本件土地は500m圏内人口も1.5万人と都内有数であり、近隣では大型マンション等の開発が進む都心希少立地であります。

Point2 複数のスーパーからの強い出店意向

開発可能な土地も少なく希少性の高い土地であるため、既に複数のスーパーから強い出店意向があります。

■ 主な仕入実績：三田市三輪プロジェクト

大阪・神戸のベッドタウンである三田市の中心市街地において、1,800坪超の土地を取得しました。本物件は視認性及び道路付けに優れ、様々な用途に適した土地であります。



店舗名	スーパー（予定）
所在地	兵庫県三田市三輪四丁目
敷地面積	6,102.24㎡（1,845.95坪）
延床面積	2,099㎡（634.94坪）
オープン	2018年秋（予定）

Point1 ベッドタウンとして定着する三田市の中心に位置する大型事業用地

本物件は大阪・神戸のベッドタウンとして認知度が高い、兵庫県三田市の中心部に位置しております。市街地中心部の転用性の高い案件であります。

Point2 三田市の主要幹線に二面が接する、視認性と道路条件の良い立地条件

本物件は三田市中心部を縦断する国道176号線沿いに位置します。国道176号線は北摂地域の主要幹線であり、かつ三田市内唯一の国道であります。同道路に広い間口があり視認性が高く、様々な業態のテナントニーズに適しております。

■ 主な仕入実績：堺市プロジェクト

大阪第二の人口である政令指定都市・堺市内の駅近の土地を取得しました。本物件は駅近立地であり、転用性の高い立地であります。



店舗名	店舗（事業用定期借地契約済）
所在地	大阪府堺市津久野一丁
敷地面積	600.89㎡（181.76坪）
延床面積	337㎡（101.94坪）
オープン	2019年初旬（予定）

Point1 鉄道網のカバー率が低い堺市内において唯一のJR線に接し、かつ駅近立地の条件。

堺市内は鉄道網のカバー率が低いため、駅近立地の希少価値の高い案件であります。中でも本物件は市内唯一のJR線であるJR阪和線に接しております。

Point2 希少なJR沿線かつ駅近立地であり、転用性に優れます。

本物件はJR阪和線「津久野」駅の駅前ロータリーから至近であり、視認性・交通量等において優位性が有ります。様々な業態のテナントニーズに適しており、住宅用地としても転用性の高い土地であります。

■ 主な仕入実績：名古屋市中川区土野町プロジェクト

株式会社バローホールディングスグループ(東証一部)のドラッグストアである、「V・drug中川野田店」が2018年5月にオープンします。名古屋市中川地下鉄、JR東海、近畿日本鉄道の3路線が利用できるアクセス良好な土地であります。



店舗名	V・drug 中川野田店
所在地	名古屋市中川区土野町60番地、61番地
敷地面積	2,322.94㎡ (702.68坪)
延床面積	1,005.54㎡ (304.17坪)
オープン	2018年5月17日 (予定)

Point1 人口密度の高いエリアにおける転用性の高い土地

中川区は名古屋のベッドタウンであり、人口密度の高いエリアであります。

Point2 様々な用途へ転用可能

本物件最寄駅の八田駅は、名古屋市中川地下鉄東山線・JR東海関西本線・近畿日本鉄道名古屋線との接続駅であり名古屋市への利便性も高いことから、本物件の近隣にはマンション・戸建住宅も多く、様々な業態のテナントニーズに適した転用性の高い土地であります。

2. 2019年3月期 業績予想

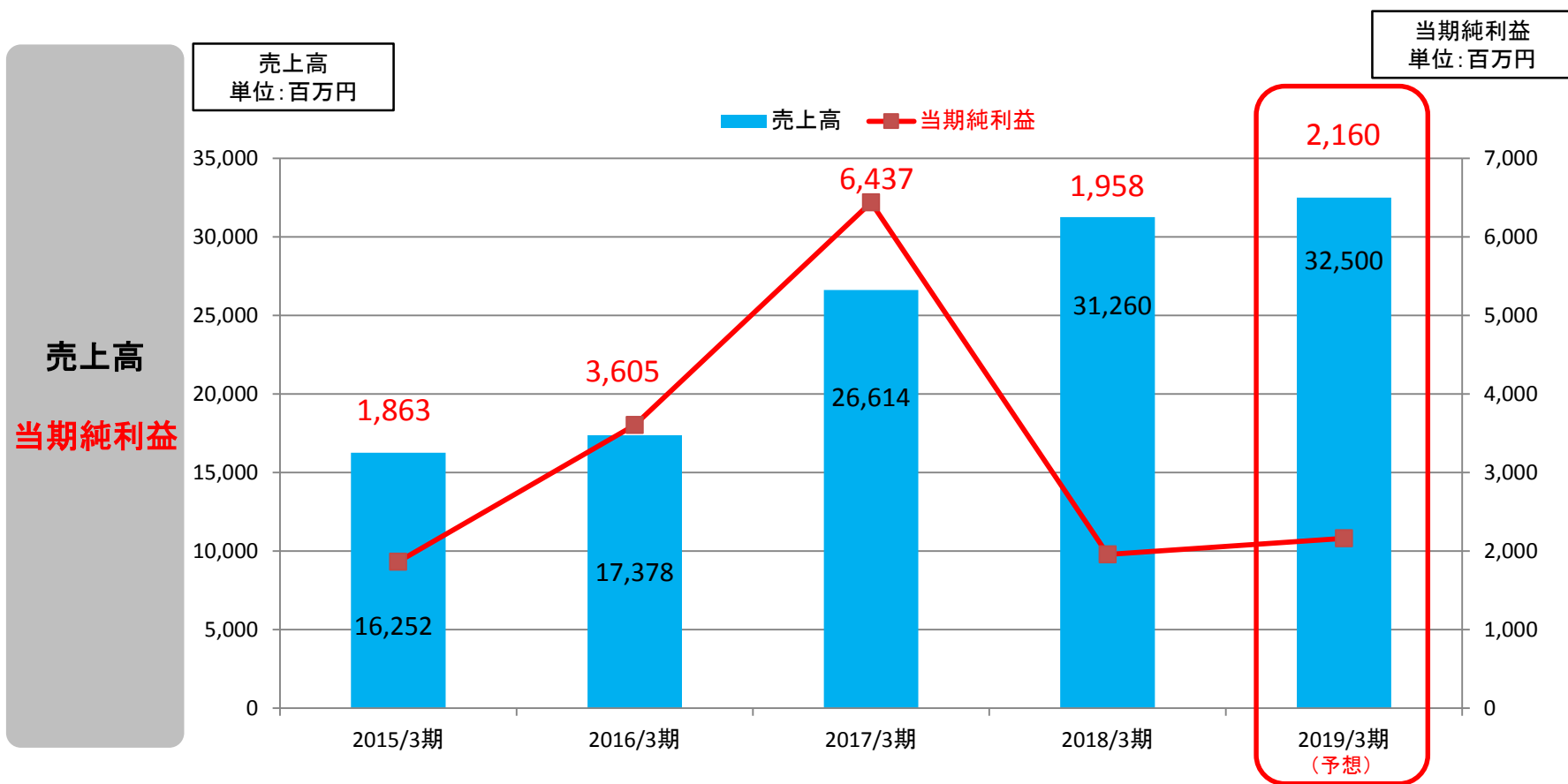
■ 連結業績予想

売上高	営業社員の人員増加に伴い、仕入案件数が増加した結果、売上高の増額となり、7期連続の過去最高の売上高を更新（増減比4.0%増）。
営業利益	売上高の増加に伴い利益増となり、営業利益の増加。（増減比1.5%増）。
経常利益	営業利益の増加等により、経常利益の増加。（増減比6.4%増）。
当期純利益	売上高の増加に伴い、当期純利益の増加。（増減比10.3%増）。
配当金	2018/3期と同額の55円を継続。

単位：百万円	2018/3期	2019/3期予想 (5/11公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	31,260	32,500	+1,240	4.0 %
営業利益	3,684	3,740	+55	1.5%
経常利益	3,044	3,240	+195	6.4 %
当期純利益	1,958	2,160	+201	10.3 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

■ 業績推移

売上高	7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等への順調な売却により、過去最高の売上高を更新。
当期純利益	売上高の増加に伴い、当期純利益の増加。



■ 配当予想

配当金

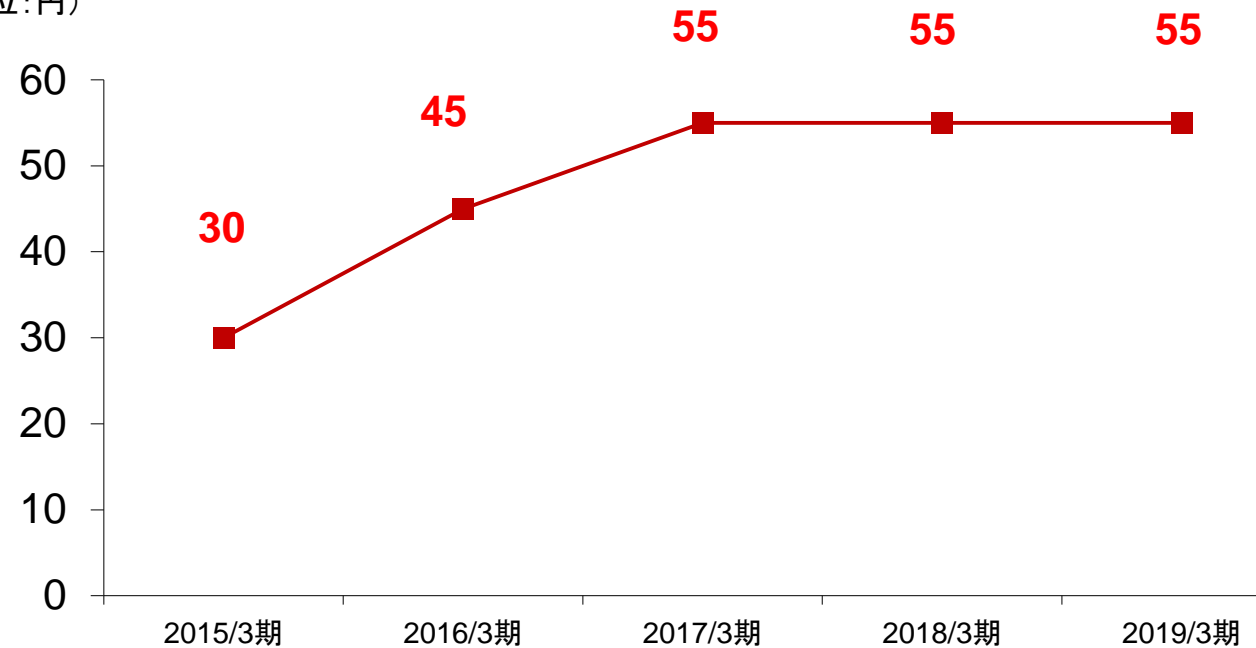
2019/3期は、2018/3期と同額の配当金55円を継続。

理由

2019/3期は、増収増益を見込んでおります。今後も収益拡大を継続していただけるように推し進め、投資家様への株主還元を心がけます。

配当金の推移

(単位:円)



■ 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)を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. 今後の展望



■ 今後の展望

下記の3項目となります。

今後の展望①

営業社員の増加による収益拡大

今後の展望②

地主リートへの順調な売却及び
地主リート資産の増加により固定収益の拡大

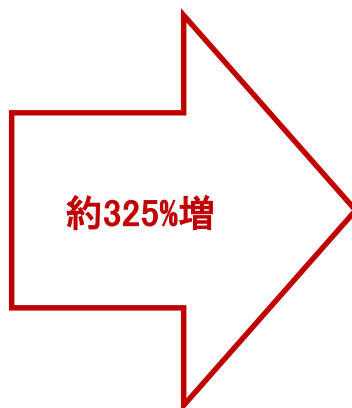
今後の展望③

米国において「JINUSHIビジネス」を新たに展開することによる収益拡大

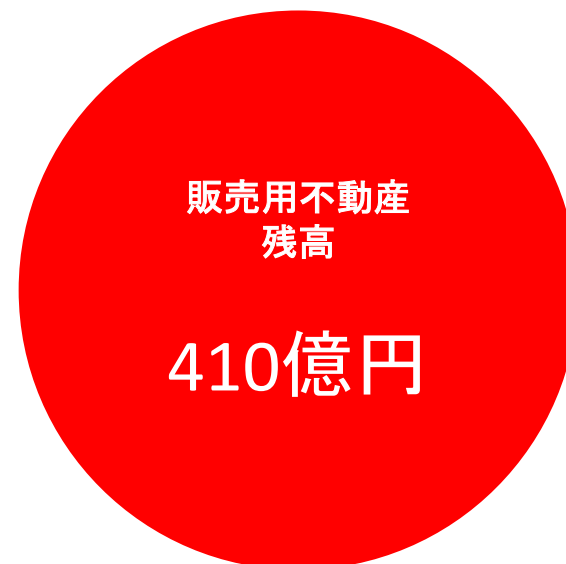
■ 人員拡充(中途社員、新卒社員)による、仕入案件数の増加

中途社員及び新卒社員(8名)の増加により、新たな仕入案件数の増加にも繋がっております。営業人員の増加率よりも、仕入(販売用不動産残高)の増加率が上回る好循環となっております。今後も積極的に人員獲得を行い、事業拡大を図ります。

2015年3月期

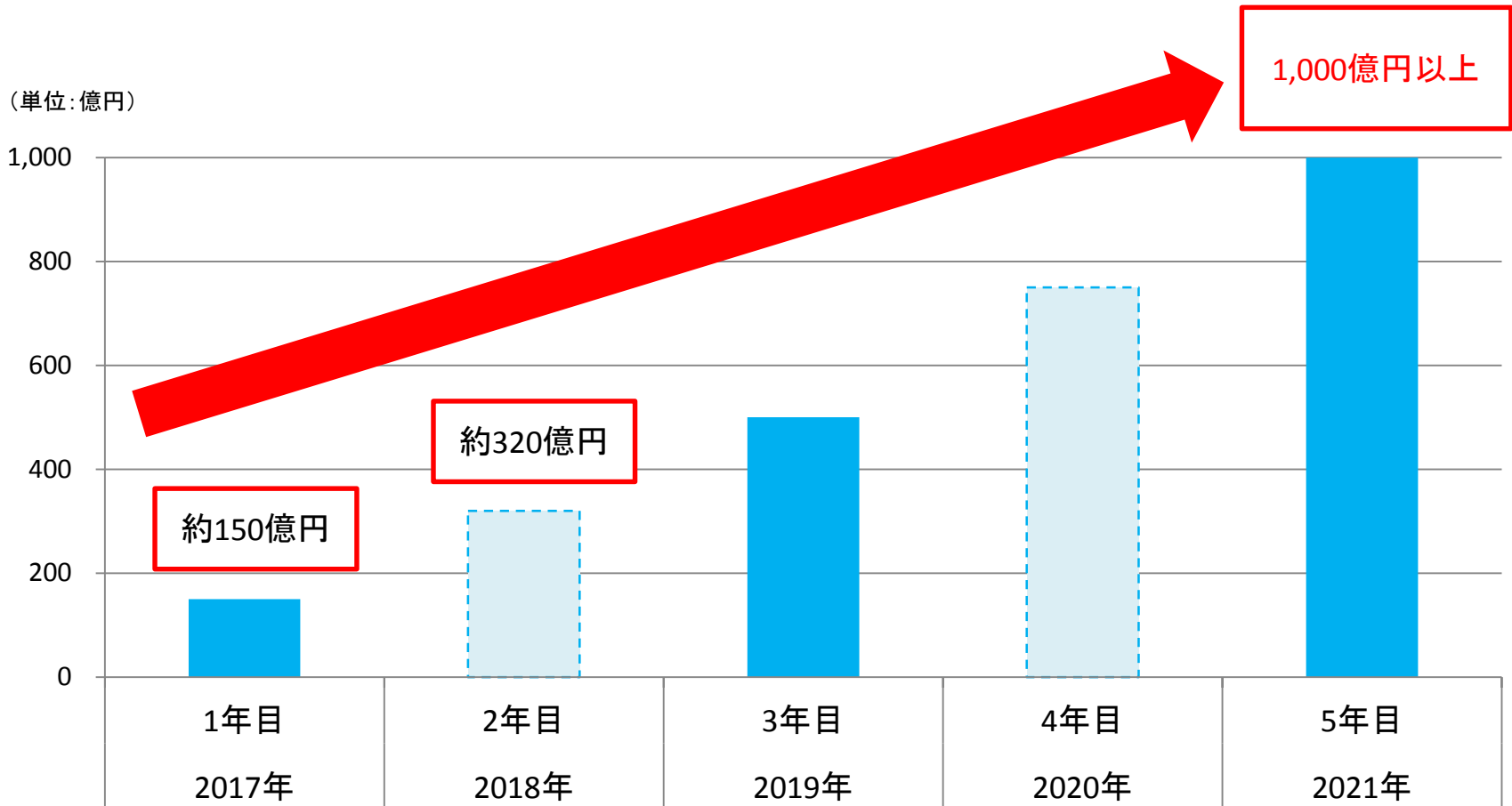


2018年3月期



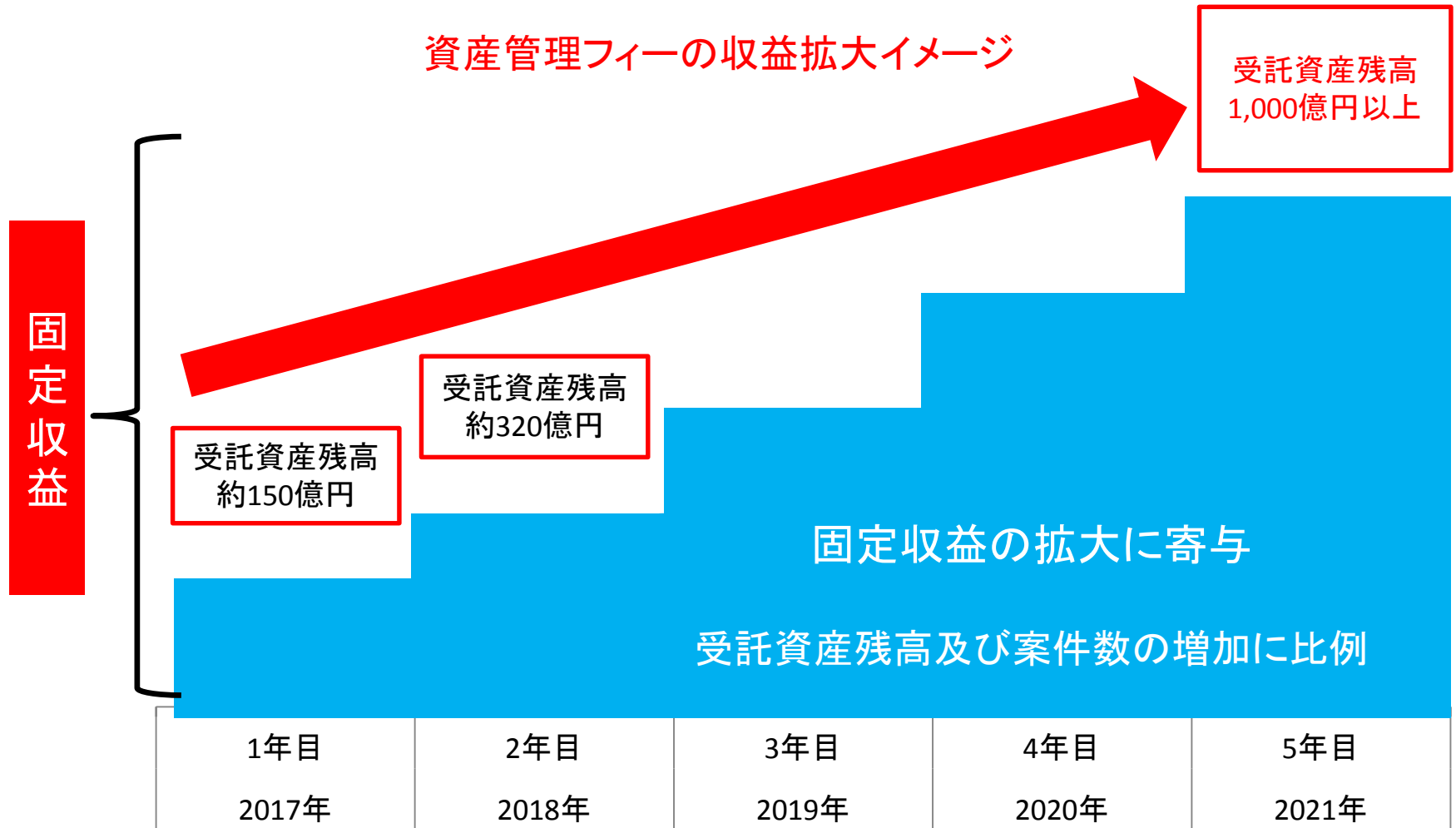
■ 地主リートの成長戦略

スポンサーサポート契約を活用し地主リートは、5年で1,000億円以上の規模を目指しております。



■ 地主リートの資産拡大による固定収益の拡大イメージ

地主リートが設立されたので、受託資産残高及び受託案件数に応じて、資産管理フィー(AMフィー、PMフィー)が増加することにより、固定収益の拡大に繋がります。



■ 米国において「JINUSHIビジネス」を新たに展開による収益拡大

当社グループでは、「JINUSHIビジネス」の拡大を図っており、さらなる発展を期してこのほど米国において不動産投資事業を積極的に展開するため現地法人(子会社)を以下のとおり設立いたしました。

設立する子会社の概要

(1) 商号	JINUSHI USA INC.
(2) 代表者	代表取締役社長 松岡 哲也(当社代表取締役社長)
(3) 所在地	米国 デラウェア州
(4) 設立年月日	2018年5月1日
(5) 主な事業内容	不動産投資事業等
(6) 決算期	12月末
(7) 資本金の額	500,000米ドル
(8) 出資比率	当社100%

■ 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