



2020年12月期 決算補足説明資料

2021.2.10



日本商業開発株式会社
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

証券コード: 3252
<https://www.ncd-jp.com/>

目次

1. 2020年12月期 連結決算概要
2. 2021年3月期試算
3. 財政状態に関する説明
4. 2020年12月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散
5. 長期賃貸事業の取り組みによる事業構造の安定化について
6. 地主リートの資産規模
7. 2021年12月期 連結業績予想

1. 2020年12月期 連結決算概要

- 当期（2020年12月期）より、決算日を3月31日から12月31日に変更しました。2020年12月期は2020年4月1日～12月31日までの9ヶ月決算です。
- コロナ禍でもテナントの退店、賃料減額は発生しておらず、「JINUSHIビジネス」の評価はさらに高まり、業績は堅調でした。

		2020/3期 通期 (前期12ヶ月決算)	2020/12期 通期 (当期9ヶ月決算)
売上高	(百万円)	74,187	29,886
営業利益	(百万円)	5,244	2,420
経常利益	(百万円)	4,599	2,157
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	3,177	1,644
総資産額	(百万円)	75,054	71,220
内 現金及び預金	(百万円)	21,850	20,897
内 販売用不動産	(百万円)	43,493	38,387
内 有形固定資産	(百万円)	522	3,436
総負債額	(百万円)	51,184	46,379
内 借入金	(百万円)	46,473	43,189
純資産	(百万円)	23,870	24,841
自己資本比率	(%)	31.8	34.9
1株当たり純利益	(円)	174.59	89.94
1株当たり純資産	(円)	1,305.43	1,358.52

2. 2021年3月期試算①

2020年12月期の業績が堅調だったことから、2021年3月期試算でも、当期純利益は順調に推移しております。

(単位:百万円)	2019/3月期(実績)	2020/3月期(実績)	2020/12月期(実績)	2021年3月期試算
売上高	39,834	74,187	29,886	50,900
営業利益	4,446	5,244	2,420	4,500
経常利益	4,327	4,599	2,157	4,100
当期純利益	2,684	3,177	1,644	3,000

※「2021年3月期試算」

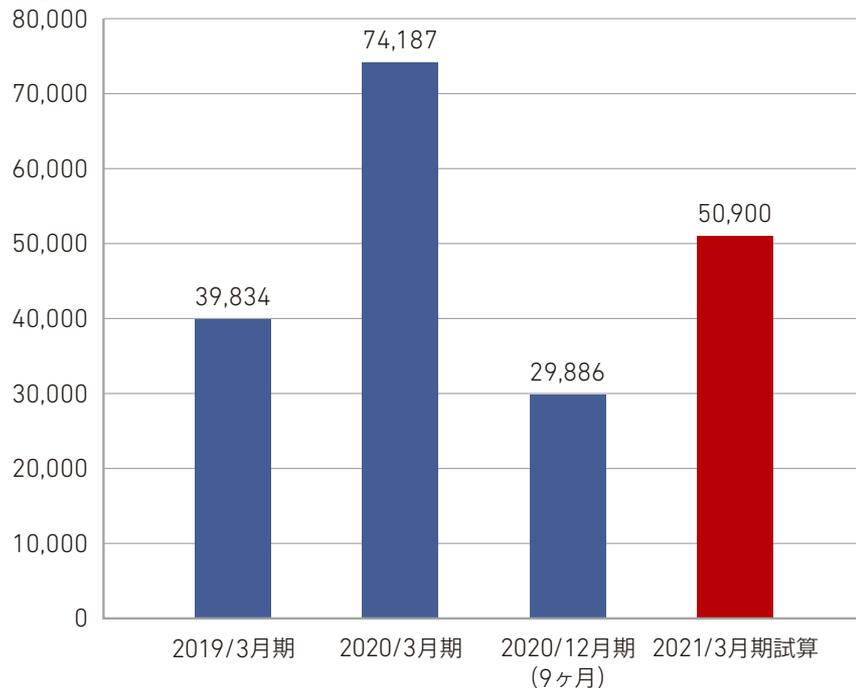
2020年12月期の実績に、2021年12月期の第1四半期(2021年1月～3月)の試算値を加味した、あくまでも想定の数値であり、会計監査人の監査等を経たものではなく、また2021年12月期第1四半期の数値を保証するものではありません。

2. 2021年3月期試算②

- 2020年3月期は、早期売却による財務体質強化策を実施したため、一時的に売上高が大きくなっております。
- 2021年3月期試算を2019年3月期と比較すると、売上高、当期純利益とも上回っており、コロナ禍においても、増収増益基調で推移しております。

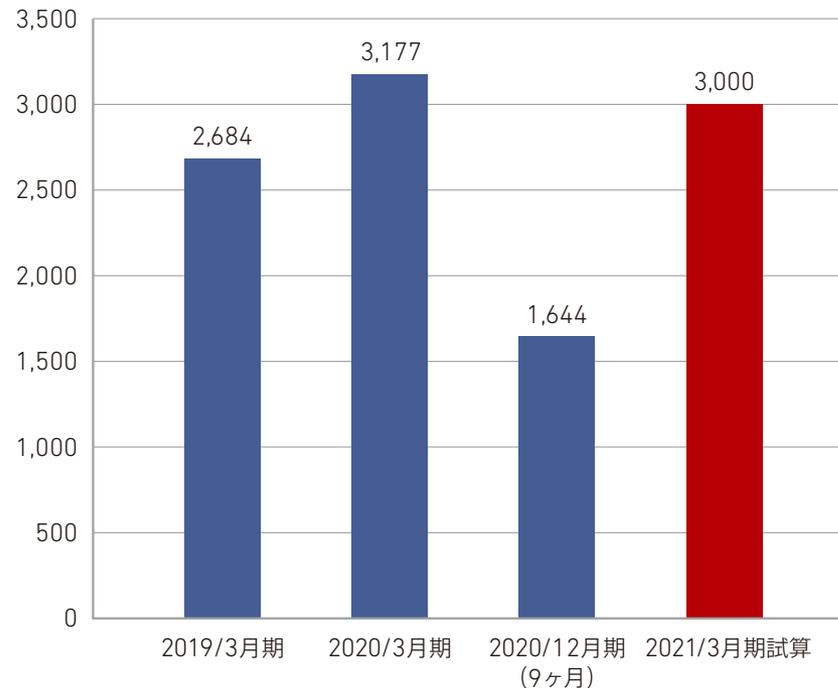
■売上高

(単位:百万円)



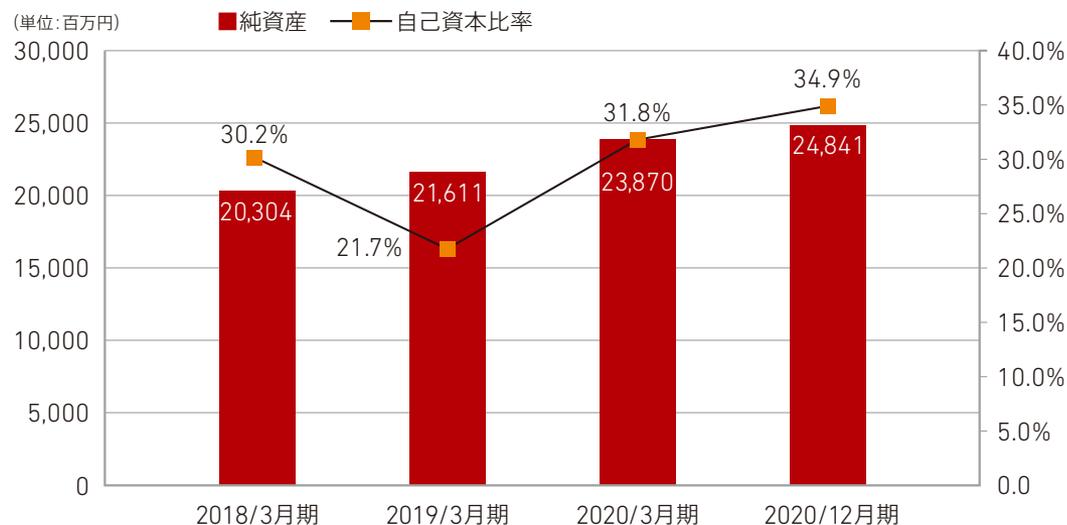
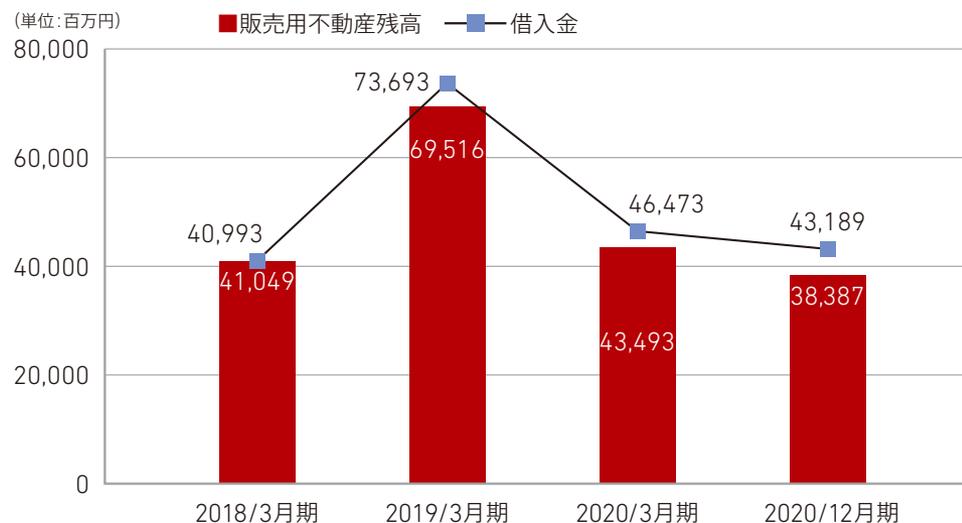
■当期純利益

(単位:百万円)



3. 財政状態に関する説明①

- コロナ禍においても、「JINUSHIビジネス」の評価は不動産マーケットにおいて非常に高まっております。新規の事業会社を含め、売却は順調に進捗し、借入金は3,284百万円減少しました。自己資本比率などの財務指標も大幅に改善しております。
- 販売用不動産の早期売却などによる財務体質の強化に取り組むとともに、長期賃貸事業を開始し販売用不動産2,867百万円を固定資産に振り替えたことから、販売用不動産残高が5,105百万円減少しております。



3. 財政状態に関する説明②

- 財務体質強化策などで、ネットD/Eレシオ(※1)やDCR(※2)の財務指標が大幅に改善しています。
- 信用力の向上→機動的かつ安定的な資金調達→「JINUSHIビジネス」の拡大といった、好循環を継続しております。

	2019/3月期	2020/3月期	2020/12月期
売上高当期純利益率	6.7%	4.3%	5.5%
自己資本比率	21.7%	31.8%	34.9%
ネットD/Eレシオ	2.54倍	1.04倍	0.90倍
DCR(債務回収比率)	354%	205%	176%

※1 ネットD/Eレシオ 純有利子負債を純資産で割り、算出する

$$\text{純有利子負債} / (\text{有利子負債} - \text{現金及び預金}) / \text{純資産}$$

※2 DCR(債務回収比率) 有利子負債を下記の資産項目で割り、算出する

$$\text{有利子負債} / (\text{現金及び預金} + \text{投資有価証券} + \text{有形固定資産})$$

3. 財政状態に関する説明③ (「JINUSHIビジネス」と強固な財務基盤)

あらゆるリスクイベント(コロナ禍、リーマンショック等)に 耐性がある強固なビジネスモデルと財務基盤

「JINUSHIビジネス」の 安定性および安全性

長期安定収益

- 長期で堅い固定契約に基づき、リーマンショックの際も収益が変動せず
- これまでテナントの退店、賃料減額の実績なし。テナント構成の約8割が生活密着型の業種であるため、コロナ禍でも賃料減額なし

災害リスクがない

- 建物を保有しないため、自然災害(地震、台風、水害など)による収益変動の実績なし

資産価値が下がりにくい

- 建物はテナント負担で建てられ、定期借地契約の期間満了後はテナント負担で更地に。最大価値で資産が返還される

大手リース会社との
業務提携による財務体質強化

長期の借入金調達

財務制限条項無しの借入

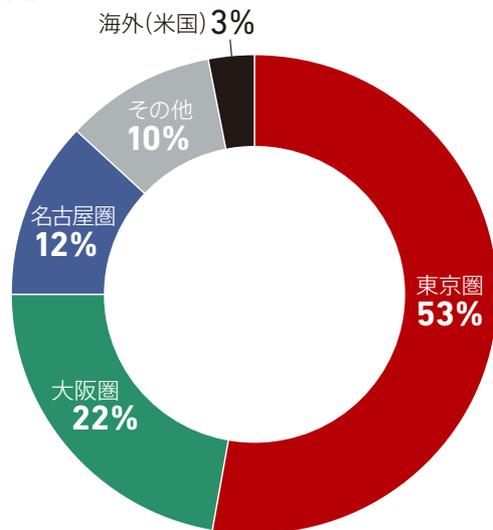
メガバンクを中心とした
大口融資枠の設定

保有不動産からの賃料収入による
安定したキャッシュフロー

4. 2020年12月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散

2020年12月末時点で、当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、**生活必需品を扱うスーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど(物流などを含む)で約8割**を構成しており、このようなテナントはコロナ禍においてもおおむね業績好調です。

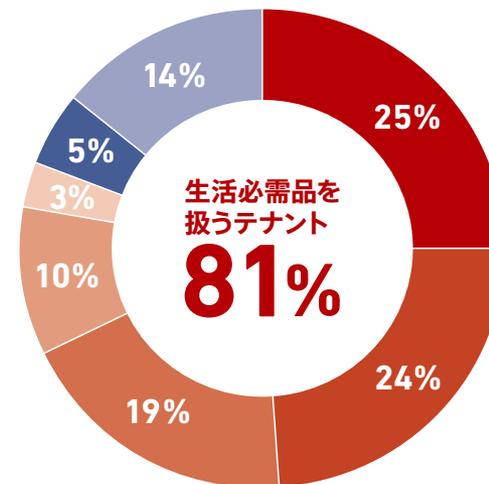
地域分散



■東京圏 ■大阪圏 ■名古屋圏 ■その他 ■海外(米国)

地域	定義
東京圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県
名古屋圏	愛知県、三重県、岐阜県
その他	政令指定都市及び中核都市、その周辺部 (東京圏、大阪圏、名古屋圏を除きます)

用途分散



■ホームセンター ■スーパー ■ドラッグストア
 ■物流・工場・倉庫 ■家電量販店
 ■カーディーラー ■その他(※)

(※)その他: 飲食、メモリアルホールなど

注/2020年12月末時点の価格ベース

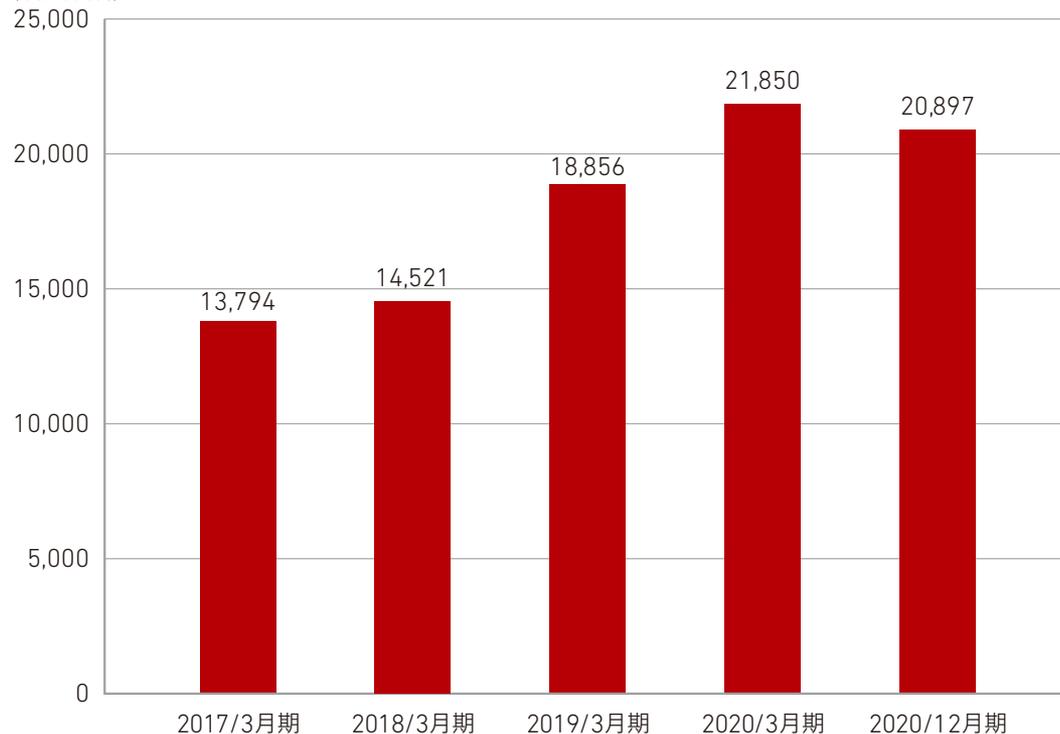
5. 長期賃貸事業の取り組みによる事業構造の安定化について

「JINUSHIビジネス」による不動産投資商品を長期保有することで、安定的な賃料収入であるストック収益を拡大していきます。将来的には固定費に対するストック収益によるカバー比率を高めていき、事業構造を安定化させ、継続的な成長を目指します。

- 当社グループにおける当連結会計年度末の現金及び預金は20,897百万円で、保有する現預金の一部を活用し、長期賃貸事業に取り組みます。
- 当連結会計年度末の固定資産（土地）は、販売用不動産2,867万円を長期保有としたことなどで、2,879百万円増加しております。

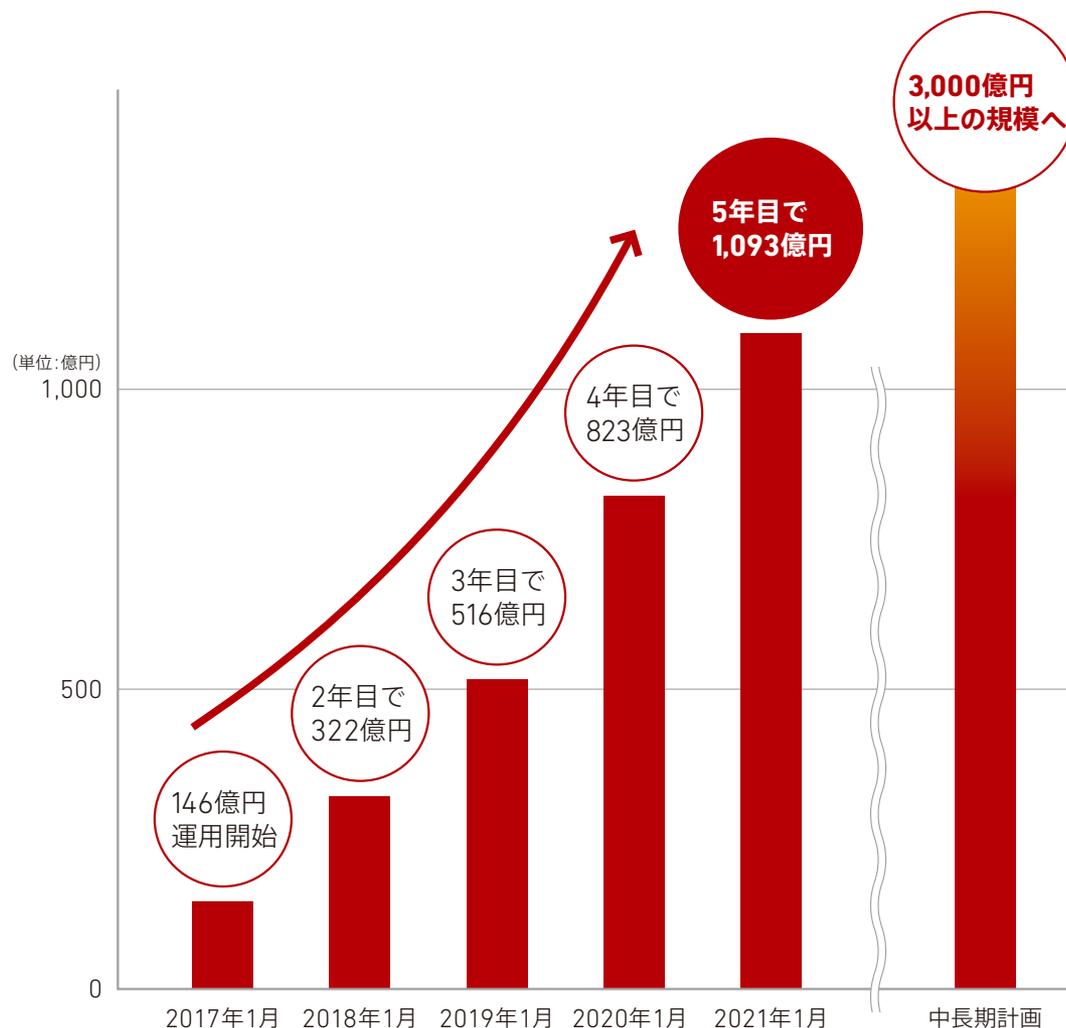
■現金及び預金

(単位:百万円)



6. 地主リートの資産規模

- 当社は、地主アセットマネジメント株式会社及び地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」）との間でスポンサーサポート契約を締結しており、この契約に基づき、2021年1月8日に地主リートへ総額12,585百万円、11案件を売却しました。
- 上記売却に伴う売上高及び利益については、2020年12月期ではなく、2021年12月期に計上されます。
- 地主リートは2021年1月8日に、運用開始から5年連続となる、5回目の増資を終え、設立当初掲げた「運用開始5年目に1,000億円以上の資産規模」との目標を達成し、今後は中長期的に3,000億円以上の規模を目指していきます。

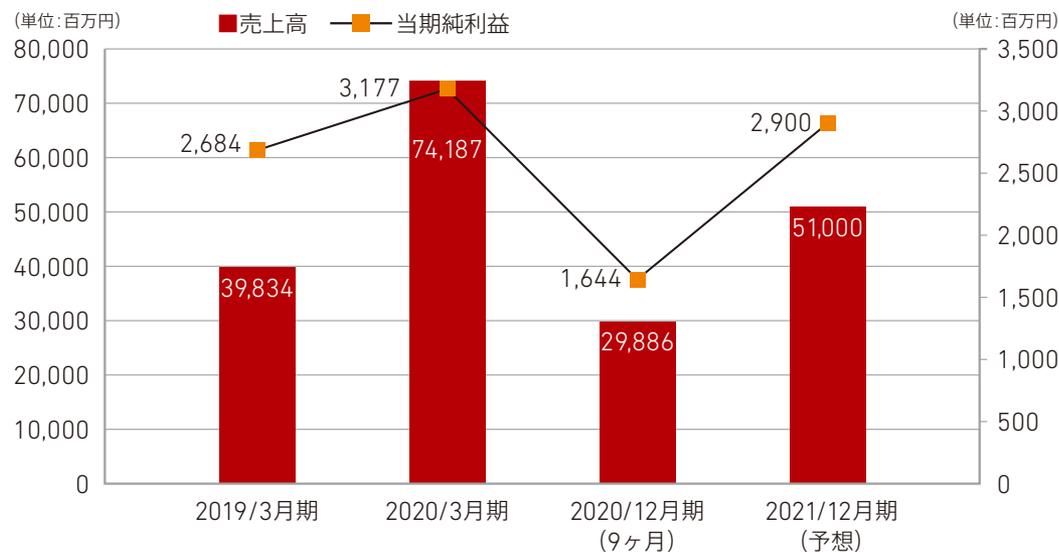


※取得時の鑑定評価額ベースの金額です(億円未満を切り捨てて記載しています)

7. 2021年12月期連結業績予想

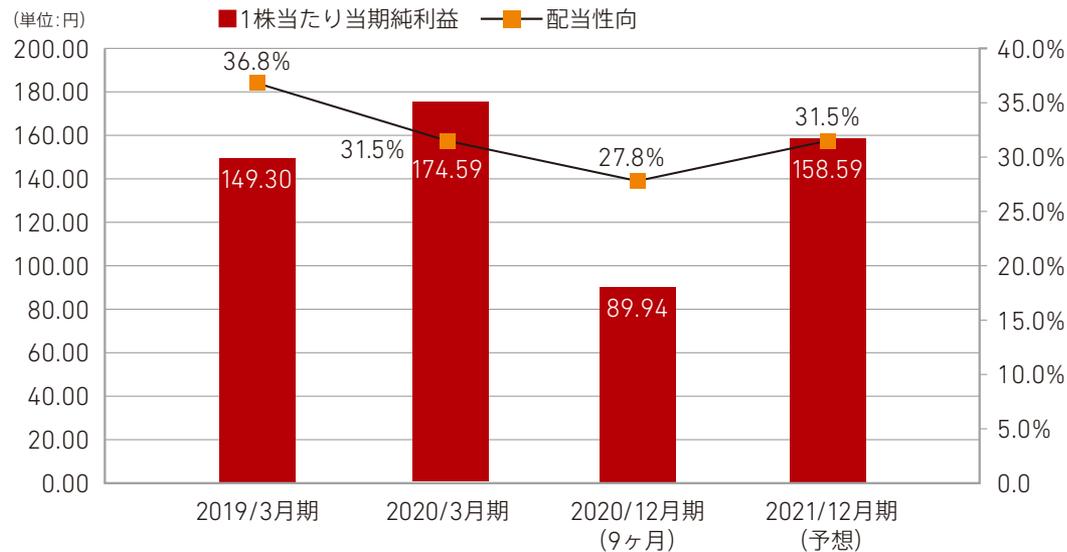
①増収増益を計画

- コロナ禍においても「JINUSHIビジネス」が高く評価されていることを踏まえ、新規販売用不動産の仕入に注力し、事業拡大に努めます。
- 長期賃貸事業を拡大し、より安定した事業構造を構築していきます。



②安定配当を継続

- 長期的かつ安定的な事業基盤強化のために、必要な内部留保の充実を図るとともに、投資家の皆様への利益還元を狙いとして、業績動向を踏まえ、安定した配当を継続することを基本方針としております。





JINUSHI
ビジネス

 日本商業開発株式会社
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

■ **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。