



2021年12月期 第3四半期 決算説明資料 (四半期決算短信の補足資料)

2021.11.12



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. 2021年12月期第3四半期(1月～9月) 連結決算概要
2. 財政状態に関する説明
3. 2021年9月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散
4. 地主リートについて
5. 2021年12月期連結業績予想
6. APPENDIX
 - ・ 大手リース会社との業務提携による財務体質強化について
 - ・ 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
 - ・ 新たなブランディングでコーポレートロゴを一新

1. 2021年12月期第3四半期(1月～9月)連結決算概要①

コロナ禍でもテナントの退店や賃料の減額などが発生していない長期安定収益を生み出す「JINUSHIビジネス」に対する評価が、金融機関や投資家を中心に高まっており、大手リース会社等へ販売用不動産の売却を行いました。

		2020/12月期 [9ヶ月決算] (2020/4～2020/12)	2021/12月期 3Q (当期) (2021/1～2021/9)	2021/12月期 通期業績予想
売上高	(百万円)	29,886	39,685	51,000
営業利益	(百万円)	2,420	3,594	5,400
経常利益	(百万円)	2,157	3,660	4,200
親会社株主に帰属する四半期純利益	(百万円)	1,644	2,591	2,900
1株当たり四半期純利益	(円)	89.94	141.71	158.59

※当社は2020年12月24日に開催の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」が承認されたことを受けて、2020年12月期より決算期を3月31日から12月31日に変更しました。また、国内子会社の決算期も3月31日から12月31日に変更しました。これに伴い、前連結累計期間は2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算であり、当第3四半期連結累計期間は2021年1月1日から2021年9月30日までと対象期間が異なります。

1. 2021年12月期第3四半期(1月～9月)連結決算概要②

		2020/12月期 (前期)	2021/12月期 3Q (当期) (2021/1～2021/9)	増減
総資産額	(百万円)	71,220	77,751	+6,530
内 現金及び預金	(百万円)	20,897	21,710	+813
内 販売用不動産	(百万円)	38,387	43,209	+4,822
内 有形固定資産	(百万円)	3,436	3,476	+39
総負債額	(百万円)	46,379	50,688	+4,308
内 借入金	(百万円)	43,189	42,587	▲601
純資産	(百万円)	24,841	27,063	+2,221
自己資本比率	(%)	34.9	34.8	▲0.1

1. 2021年12月期第3四半期(1月～9月)連結決算概要③

(単位:百万円)	2019/3月期	2020/3月期	2020/12月期 (9ヶ月決算)	2021/3月期 想定値*	2021/12月期 (3Q)
売上高	39,834	74,187	29,886	50,845	39,685
売上総利益計	8,172	9,100	5,019	—	6,355
内 ストックビジネス	1,111 (13.6%)	2,068 (22.7%)	1,144 (22.8%)	—	1,109 (17.5%)
内 フロービジネス	7,060 (86.4%)	7,032 (77.3%)	3,874 (77.2%)	—	5,246 (82.5%)
営業利益	4,446	5,244	2,420	4,729	3,594
経常利益	4,327	4,599	2,157	4,523	3,660
当期純利益	2,684	3,177	1,644	3,373	2,591

※()内は構成比。

(※)「2021/3月期想定値」

2020年12月期の決算数値(2020年4月1日から2020年12月31日までの9ヶ月決算)に、2021年12月期第1四半期決算数値(2021年1月～3月)を加算した想定値です。

1. 2021年12月期第3四半期(1月～9月)連結決算概要④

- 当社のストックビジネスの推移については右記の通りです。
- 今後は長期賃貸事業から得られる賃料収入や地主リートの運用から得られる地主アセットマネジメント(株)のアセットマネジメント収益とストックビジネスをより一層拡大していきます。
- 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、持続的な成長を目指します。

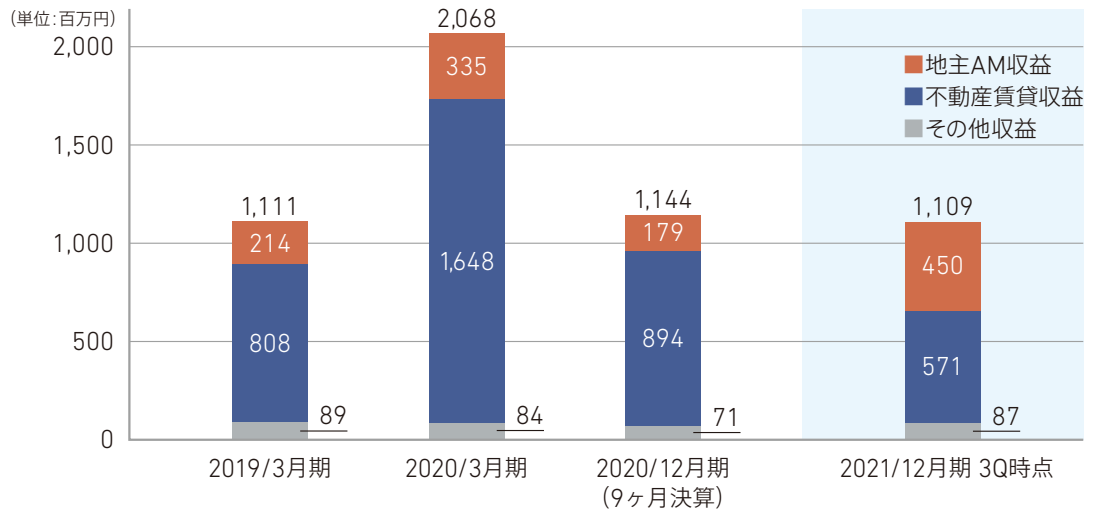
ストックビジネスの定義

アセットマネジメント収益＋不動産賃貸収益＋
その他収益(PM＋サブリース＋運営管理)

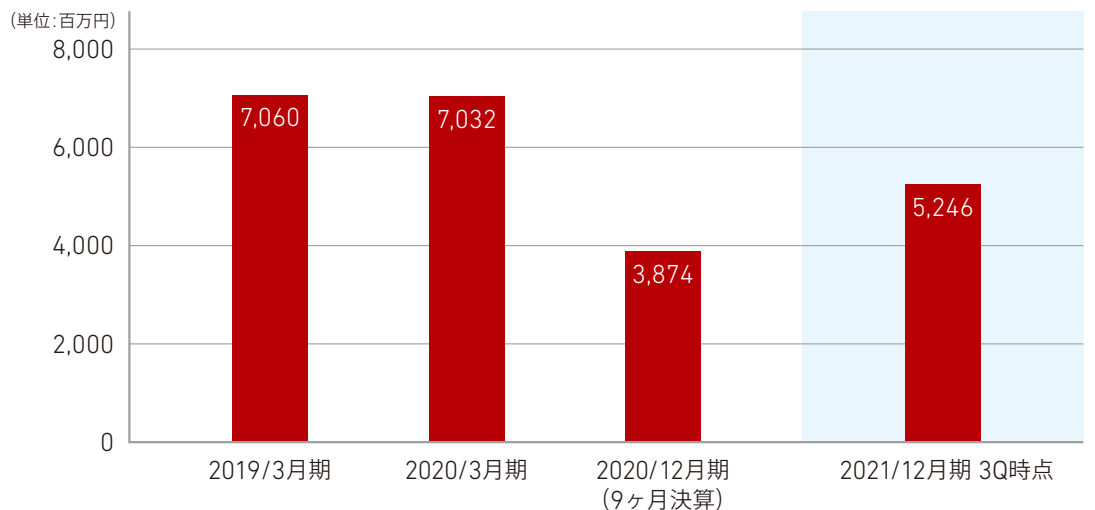
フロービジネスの定義

不動産売却益のみ

ストックビジネス売上総利益

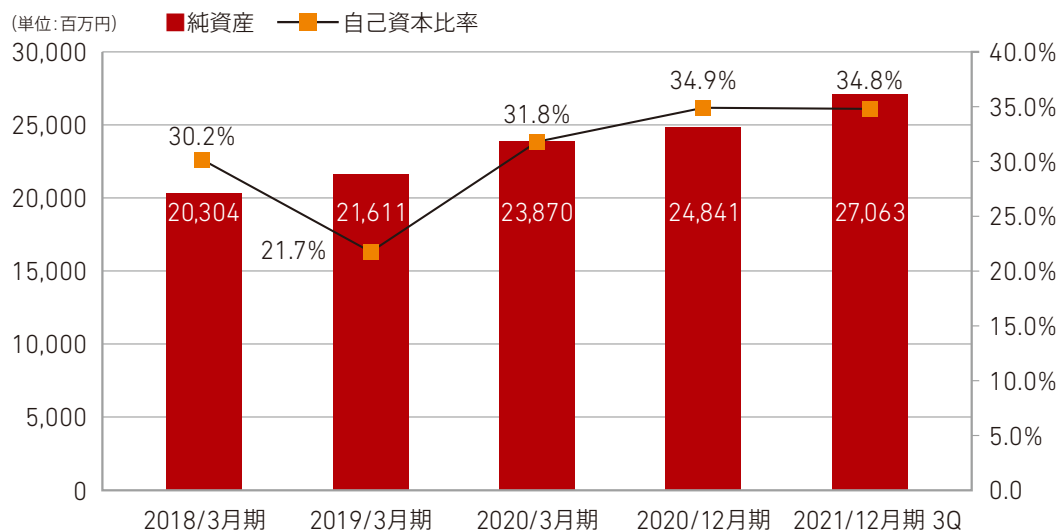
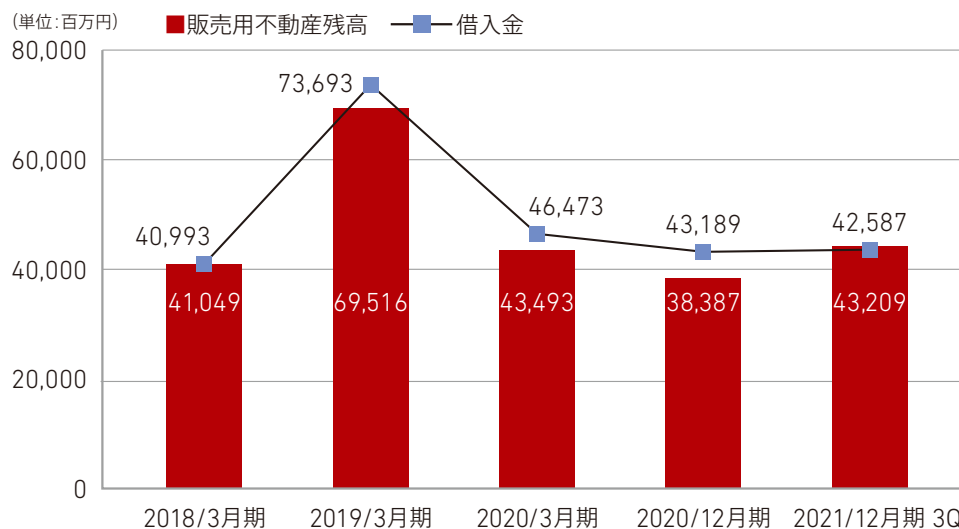


フロービジネス売上総利益



2. 財政状態に関する説明①

- 当社の販売用不動産は、取得時からテナントと契約を締結することにより、長期安定収益を生み出す資産です。
- コロナ禍でもテナントの退店や賃料の減額等が発生していない「JINUSHIビジネス」に対する評価が、機関投資家を中心に一層高まり大手リース会社へ販売用不動産の売却が進みました。
- 販売用不動産の仕入は順調に進んでおります。また、純資産の増加や自己資本比率の向上等、財務面も健全な状況です。
- 借入金42,587百万円には、資金調達手段の多様化を企図して、不動産等の取得にも使用可能な無担保借入2,433百万円(当初借入金額2,500百万円)が含まれています。



2. 財政状態に関する説明②

- 当社は重要な財務指標である ネットD/Eレシオ(※1) や DCR(※2) を大幅に改善させており、今後も一定の範囲内でコントロールしながら健全な財務基盤を維持します。
- 信用力の向上→機動的かつ安定的な資金調達→「JINUSHIビジネス」拡大の好循環を継続しております。

	2019/3月期	2020/3月期	2020/12月期	2021/12月期3Q
売上高当期純利益率	6.7%	4.3%	5.5%	6.5%
自己資本比率	21.7%	31.8%	34.9%	34.8%
ネットD/Eレシオ※1	2.54倍	1.04倍	0.90倍	0.77倍
DCR(債務回収比率)※2	354%	205%	176%	165%

※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

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

2. 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

- 長期の安定的な契約に基づき、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

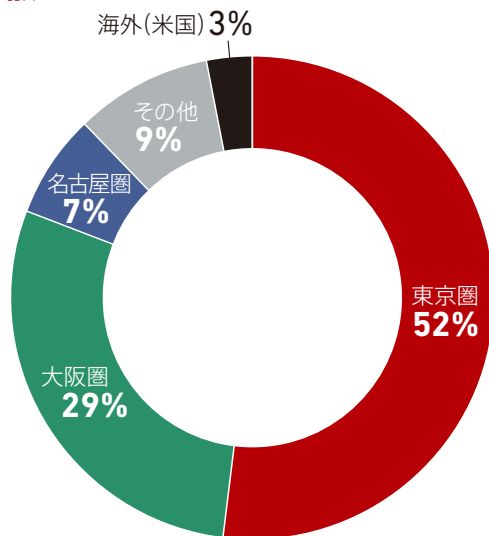
メガバンクを中心とした 大口融資枠の設定

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

3. 2021年9月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散

コロナ禍においても当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、**生活必需品を取扱う業種（物流を含む）で約8割**を構成しており、このようなテナントの経営成績は引き続き好調に推移しております。

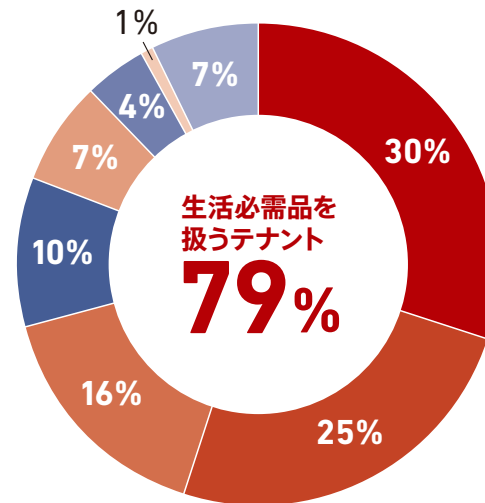
地域分散



■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、茨城県の一部
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
■カーディーラー ■物流・工場・倉庫 ■飲食
■家電量販店 ■その他(※)

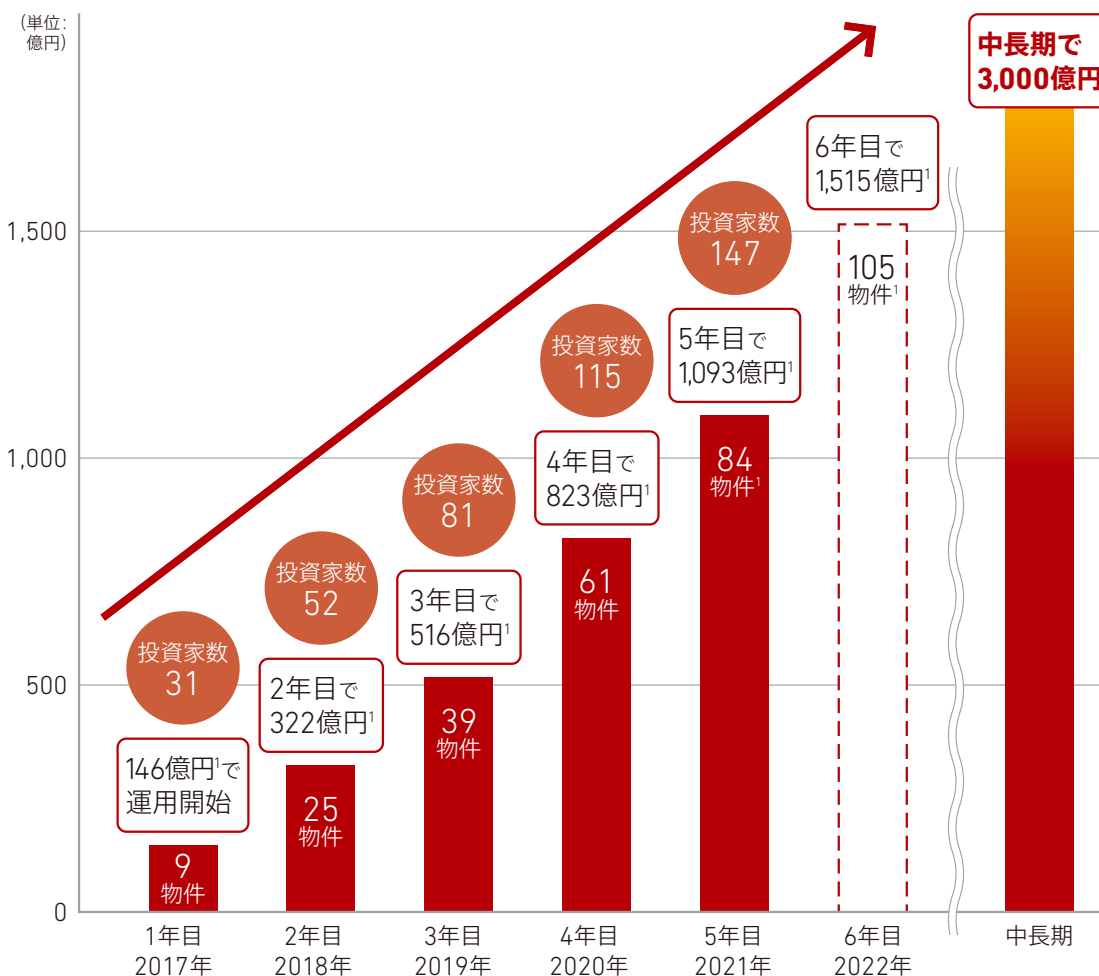
(※) その他: 住宅地等

注/2021年9月末時点の価格ベース

4. 地主リートについて

○当社と地主プライベートリート投資法人（以下、「地主リート」という）及び当社の100%子会社である地主アセットマネジメント（株）（以下、「地主AM」という）が2016年11月10日付で締結した「スポンサーサポート契約書」に基づき、当社は、2021年10月15日開催の取締役会において、保有する販売用不動産のうち3案件、総額4,915百万円を2022年1月7日に「地主リート」へ売却することを決議しました。

○「地主リート」は2022年1月上旬に第6回目の増資を計画しており、計25物件、約424億円の物件を取得して資産規模を1,515億円とする予定であります。当該25物件には、当社、地主AMが、2019年に大手リース会社であるSMFLみらいパートナーズ（株）及びエムエル・エステート（株）とそれぞれ締結した、「販売用不動産（信託受益権を含む）の包括的な売買取引に係る枠を設定する基本協定書」に基づき、当社が売却した案件等が含まれております。



注1. 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。また、5年目の金額及び物件数は第5次募集直後の数値を、6年目の金額及び物件数は2021年3月の4物件譲渡と第6次募集において予定する25物件取得を踏まえた数値を、それぞれ記載しています。

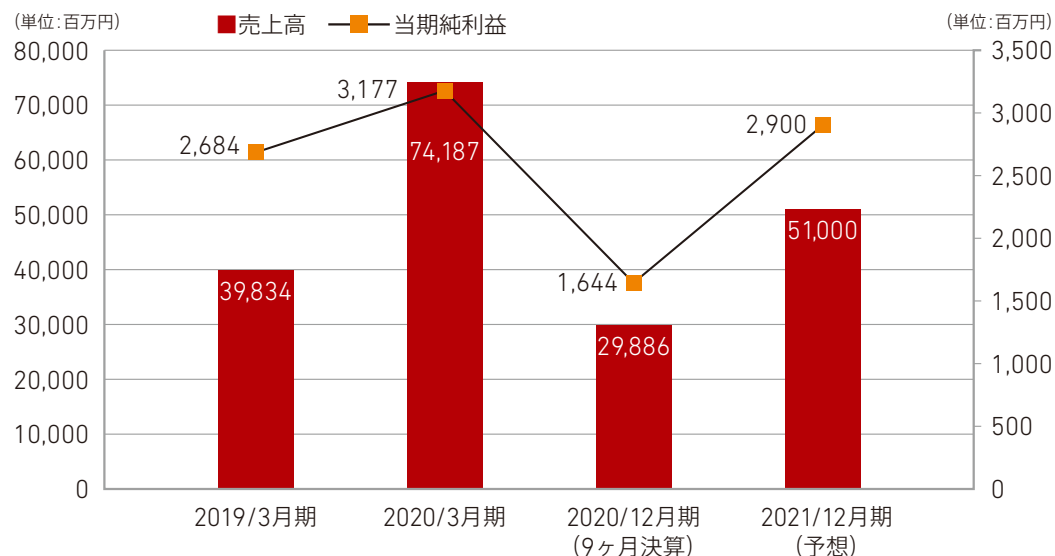
- 上記シナリオは一定の仮定及び前提に基づく現時点における想定であり、その実現を保証するものではありません。
- 不動産市況その他様々な要因により上記シナリオを達成できない可能性があります。

5. 2021年12月期連結業績予想

2021年2月10日に公表しました「2021年12月期連結業績予想」に記載の売上高・利益の水準で推移する見通しにつき業績予想の変更はありません。

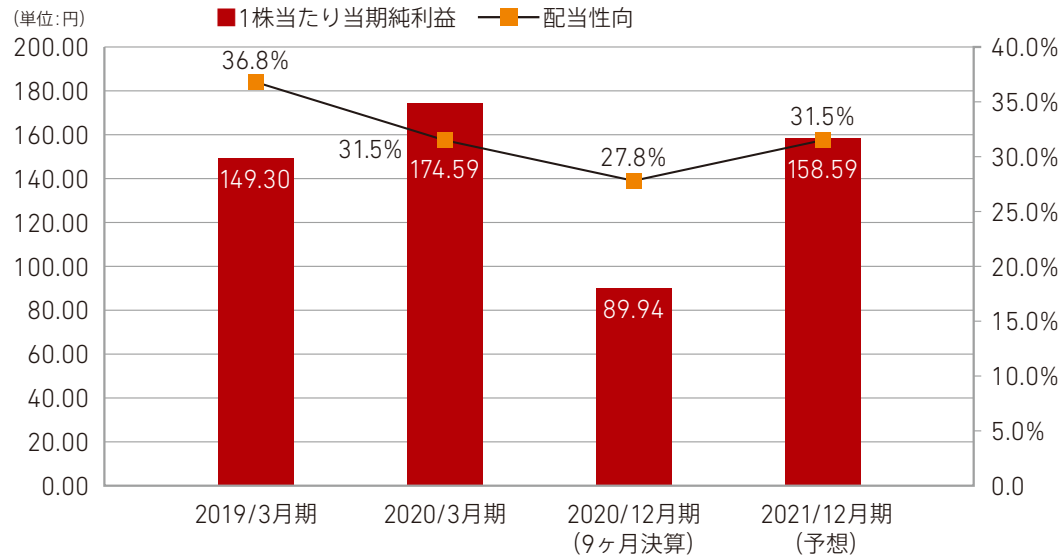
①増収増益を計画

- 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。

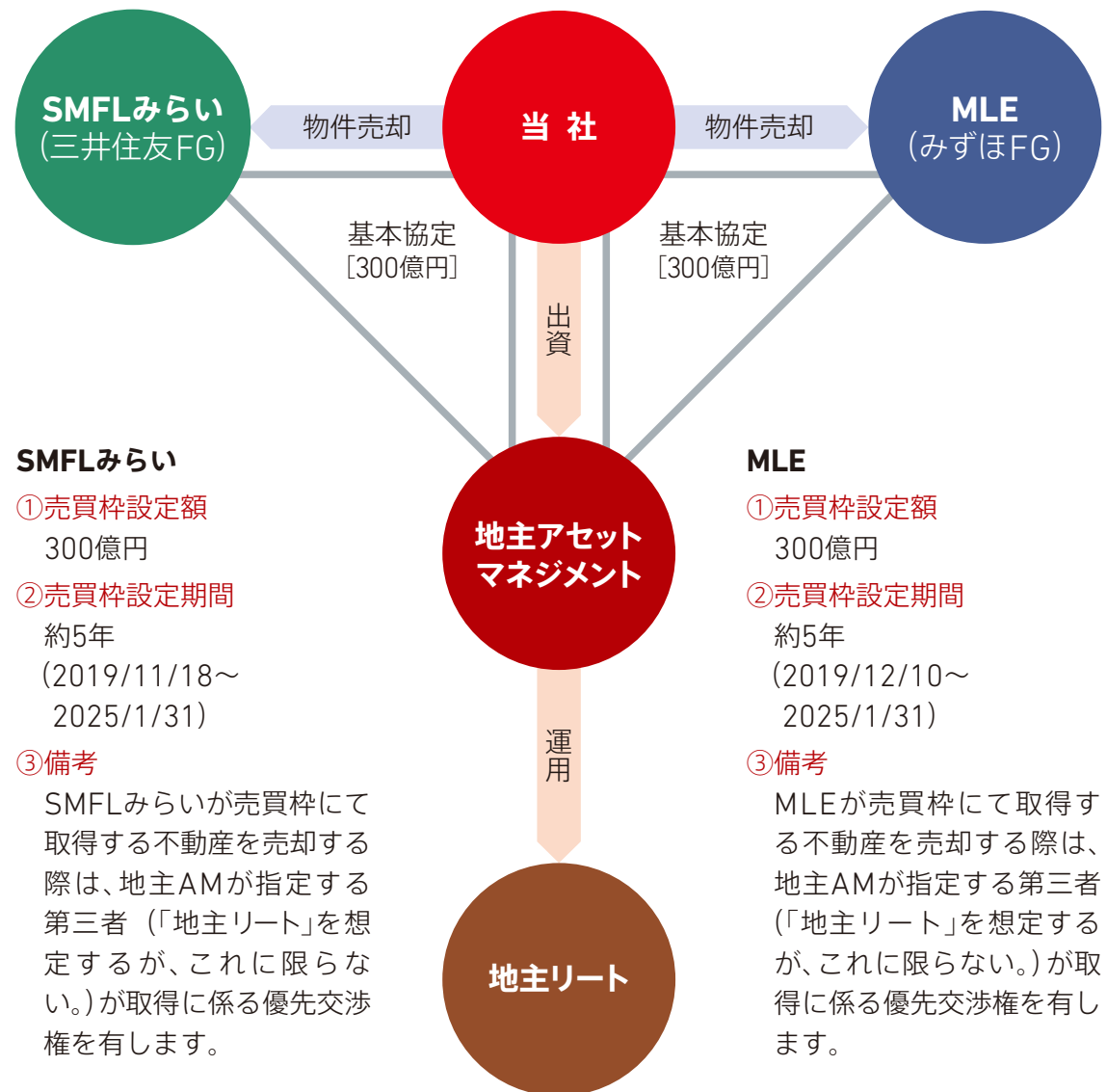




6. APPENDIX

大手リース会社との業務提携による財務体質強化について

当社及び当社100%子会社の地主アセットマネジメント株式会社は、三井住友ファイナンス&リース株式会社の100%子会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社(以下「SMFLみらい」という。)、みずほリース株式会社の100%子会社であるエムエル・エステート株式会社(以下「MLE」という。)とそれぞれ、販売用不動産(信託受益権を含む、以下「不動産」という。)の包括的な売買取引に係る合計600億円の枠(以下「売買枠」という。)を設定する旨の基本協定書を締結しました。この売買枠の活用により、機動的な物件売却が検討可能となり、財務規律を維持した柔軟なバランスシートマネジメントが可能になりました。



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

前連結会計年度より、将来の予期せぬマーケット環境の変動に備え、より安定した事業構造の構築を図るべく、長期賃貸事業、いわゆるストックビジネスの取り組みを始めました。

「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。

固定資産(土地)残高

当第3四半期連結会計期間末：2,961百万円
※前連結会計年度末に販売用不動産2,867百万円を長期保有としております。

「JINUSHIビジネス」による
不動産投資商品を
長期保有し賃料収入を獲得

長期安定収益の拡大

固定費以上の安定収益を確保

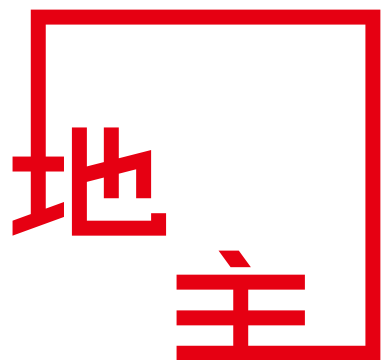
事業構造の安定化及び
継続的な成長へ

新たなブランディングでコーポレートロゴを一新

2022年1月10日から

「地主株式会社」へ商号変更することに伴い、

この度、新たなブランディングでコーポレートロゴを一新いたします。



地主株式会社

JINUSHI Co., Ltd.

新しいコーポレートロゴは

○「地」と「主」をつなぐ赤いラインは、土地のみに投資する「JINUSHI ビジネス」を表しています

○囲みを左下で閉じず、開放するデザインは、ビジネスの拡がりや風通しの良い企業風土を示しています



JINUSHI
ビジネス

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

■ ディスクレームー（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。