



JINUSHI
ビジネス

2017年3月期 第2四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2016年11月10日



日本商業開発株式会社

1. 2017年3月期 第2四半期 決算概要

■ 連結損益計算書(要約)

| 単位: 百万円 | ②2016/3期 2Q (前期) | 2017/3期 2Q | | 通期予想 | ①進捗率 |
|-------------|------------------------|---------------|--------|--------|-------|
| | | (当期) | ④前年同期比 | | |
| 売上高 | 12,104 | 9,575 | △20.9% | 25,900 | 37.0% |
| 営業利益 | 5,563 | 1,714 | △69.2% | 3,690 | 46.5% |
| 経常利益 | 5,374 | 2,020 | △62.4% | 2,400 | 84.2% |
| ③特別利益・損失 合計 | 0 | 2,790 | — | — | — |
| 四半期純利益 | 3,564 | 4,150 | 16.5% | 4,400 | 94.3% |

①2017年3月期の通期予想は、③の特別利益・損失を通期予想に見込んでおりましたが、営業外収益(持分法による投資利益)において、通期予想では見込んでいなかったニューリアルプロパティ(株)の海外子会社(オーストラリア)で、借入金利の低下による会社の評価益が発生し増益となったため、2Q時点で経常利益の進捗率が84.2%、当期純利益の進捗率が94.3%にて推移しております。

②2016/3月期2Qは、高利益率案件の渋谷区神宮前5丁目案件が1Qに売却出来たためです。

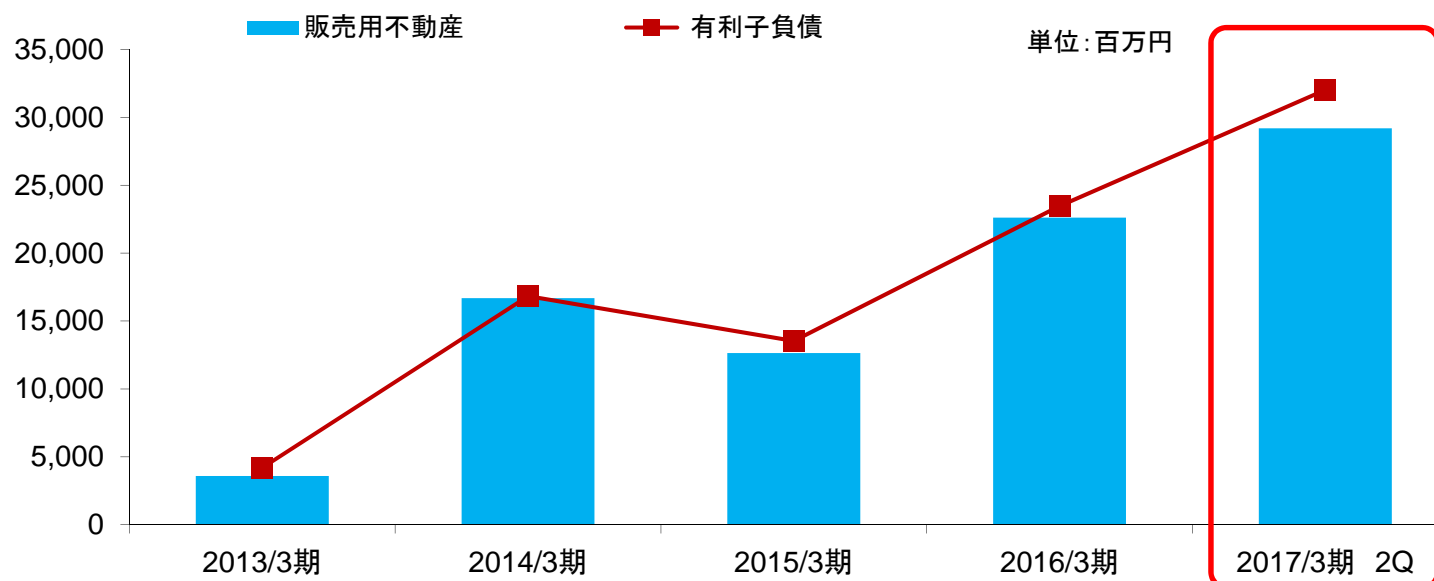
③2017/3期2Qの特別利益・損失 合計は、ニューリアルプロパティ(株)の子会社化により、負ののれん発生益等 27.9億円の利益を計上したためです。

④2017/3期2Qは、前年同期比にて売上高、営業利益、経常利益は減少しておりますが、2017年3月期は3Qに他社リート、4Qに「地主リート」へ販売用不動産を売却する計画であります。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産 2Qに大阪府中央区等の案件売却を行いました。販売用不動産の残高は、1Qとほぼ同額となり、契約ベースにおいては、**過去最高の約360億円**と、仕入が拡大しております。

| 単位:百万円 | 2013/3期 | 2014/3期 | 2015/3期 | 2016/3期 | 2017/3期 2Q |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------------|
| 総資産 | 6,705 | 20,489 | 24,104 | 38,690 | 51,256 |
| 販売用不動産 | 3,593 | 16,682 | 12,640 | 22,610 | 29,187 |
| 総負債 | 5,187 | 18,256 | 15,593 | 26,989 | 34,572 |
| 有利子負債 | 4,197 | 16,834 | 13,529 | 23,464 | 32,012 |
| 純資産 | 1,518 | 2,232 | 8,510 | 11,700 | 16,684 |



■ 主な仕入実績: 城東区東中浜プロジェクト(不動産投資事業)

大阪市内の人口集積地エリアにおいて、希少価値の高い1,000坪超の土地を購入いたしました。土地形状および道路付けが良く、住宅地にも転用性が高い案件であります。



| | |
|------|-----------------|
| テナント | 商業施設(予定) |
| 店舗名 | 未定 |
| 所在地 | 大阪市城東区東中浜 |
| 敷地面積 | 3,532㎡ (1,068坪) |
| 延床面積 | 未定 |
| オープン | 未定 |

Point1 大阪市内中心部における希少価値の高い1,000坪超の土地

城東区は大阪市内でも人口密集率の高いエリアであり、まとまった規模の土地が売りに出されない傾向であることから、希少価値の高い案件であります。

Point2 土地形状および視認性の良い三方道路で様々な用途に転用可能

本物件はゆとりある幅員の公道に対し、広い間口を有する視認性の高い整形地です。当社購入時には住宅デベロッパーほか様々な業態の企業と取得競争になった経緯から、転用性の高い案件であります。

■ 主な仕入実績：青山フェアリーハウス（不動産投資事業）

企業所有の土地建物のうち、当社が底地のみを購入する、オフバランス（＝セール&リースバック）の案件であります。



| | |
|------|------------------|
| 店舗名 | 青山フェアリーハウス |
| 所在地 | 東京都渋谷区神宮前 |
| 敷地面積 | 372.03㎡（112.53坪） |
| 延床面積 | 495.00㎡（149.73坪） |
| オープン | 営業中 |

Point1 東京都心部の希少価値の高い住宅地内の土地にある結婚式場

JR渋谷駅から徒歩10分、東京メトロ表参道駅から徒歩11分という商業中心の立地にありながら、住宅が密集する閑静な立地にある、希少価値の高い案件であります。

Point2 オフバランス案件としての持込

オフバランスの手法の一つ「セール&リースバック」であります。

主な売却企業のメリットは、「①借りる側は取引後もこれまで同様資産を使用収益が可能」、「②資産・負債の圧縮が可能」、「③土地売却資金の有効活用」等が挙げられます。今後もオフバランス案件の需要は増加傾向であるため、当社も積極的に仕入活動を行っていきます。

2. 2017年3月期業績予想

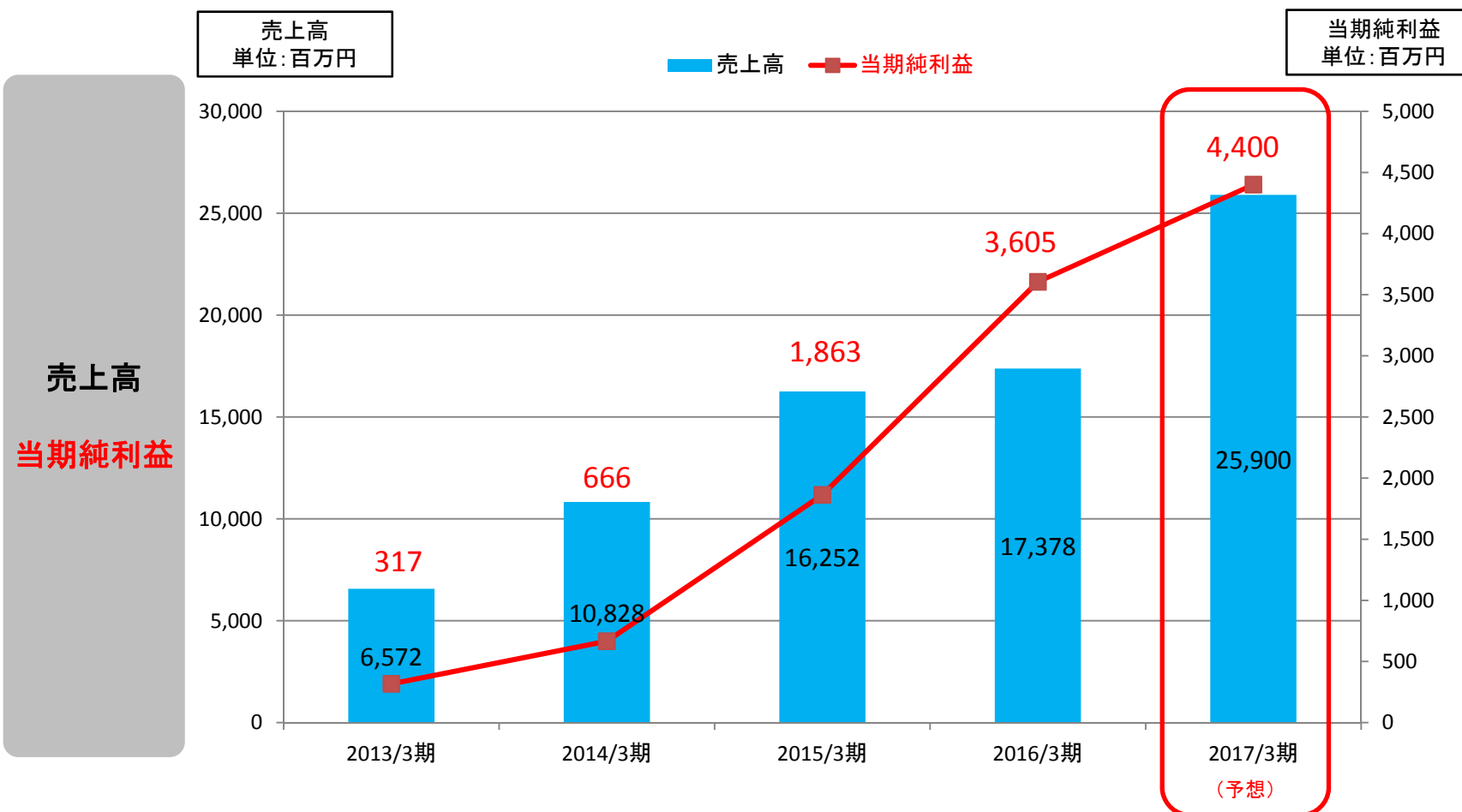
■ 連結業績予想

| | |
|---------------------------------------|---|
| 売上高 | 販売用不動産の仕入及び売却先の拡大により、 過去最高の売上高を更新 、前期比 49.0%増加 。 |
| 営業利益 | 前期に渋谷区神宮前5丁目案件が特別な高利益率で売却出来たことによる反動減、前期比 38.0%減少 。 |
| 経常利益 | 土地仕入れの大幅増を計画し、前期比3倍の支払利息13億円を見込んだことによる費用増は、将来の利益に貢献、前期比 57.3%減少 。 |
| 親会社株主に帰属する当期純利益(以下、当期純利益(四半期純利益)という。) | ニューリアルプロパティ(株)の子会社化 による特別利益及び特別損失の差引による 27億円の利益を計上することにより 、 過去最高益を達成 、前期比 22.0%増加 。 |
| 配当金 | 過去最高の配当金を更新 、前期比 5円増 。 |

| 単位:百万円 | 2016/3期 実績 | 2017/3期予想 (5/10公表) | 前期比 | |
|---------------------|---------------|-----------------------|---------|---------|
| | | | 増減額 | 前期比 |
| 売上高 | 17,378 | 25,900 | 8,522 | 49.0 % |
| 営業利益 | 5,955 | 3,690 | △ 2,265 | △38.0 % |
| 経常利益 | 5,626 | 2,400 | △ 3,226 | △57.3 % |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 3,605 | 4,400 | 795 | 22.0 % |
| 配当金(円) | 45円 | 50円 | 5円 | 11.1 % |

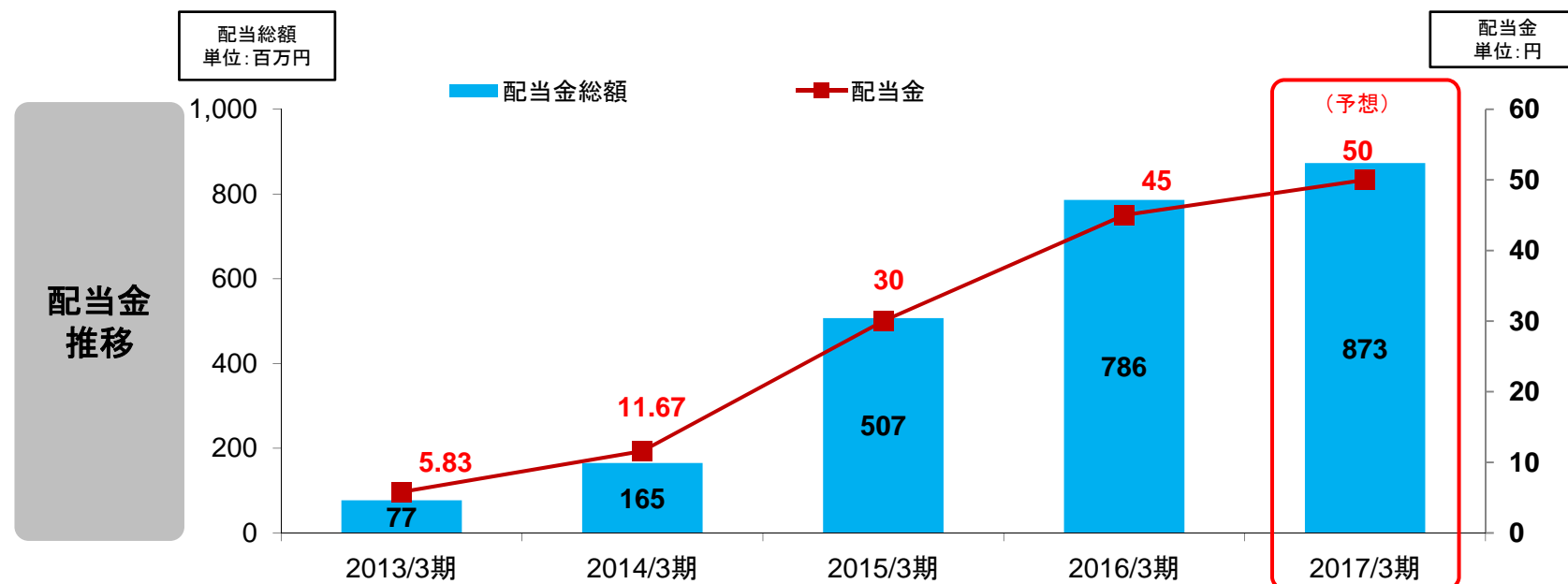
■ 業績推移

| | |
|-------|----------------------|
| 売上高 | 5期連続の過去最高の売上高を更新予定 |
| 当期純利益 | 5期連続の過去最高の当期純利益を更新予定 |



■ 株主還元

| | |
|------|---|
| 配当金 | 7期連続の過去最高の配当金を更新予定 |
| 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 |



| | | | | | |
|------|-------|---------------|--------|--------|---------|
| 株主優待 | 基準日 | 3月31日 | 9月30日 | 年間 | |
| | | 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. トピックス

トピックスは、下記の3項目となります。

トピックス①

日本初の底地特化型の「地主プライベートリート投資法人(地主リート)」
の設立

(2016年10月17日登録完了済、2017年1月上旬運用開始予定)

トピックス②

新株予約権(行使条件付)の発行

(行使条件:2018年3月期及び2019年3月期の当期純利益)

トピックス③

さらなる借入金枠の拡大及び財務制限条項等のコベナンツ付与無し

【トピックス①: 日本初の底地特化型の「地主プライベートリート投資法人(地主リート)」の設立】⁹

■ 概要及び今後のスケジュール

「地主プライベートリート投資法人(地主リート)」の設立が完了いたしました。
「地主リート」は、2017年1月(予定)の運用開始に向けて順調に進んでおりますので、今後の当社グループのさらなる収益拡大に向けて推し進めてまいります。

「地主リート」の概要

| | |
|--------|--------------------------------|
| 社名 | 地主プライベートリート投資法人 |
| 所在地 | 東京都千代田区丸の内1-4-1 丸の内永楽ビルディング18階 |
| 執行役員 | 西羅 弘文 |
| 設立企画人 | 地主アセットマネジメント株式会社 |
| 投資対象資産 | JINUSHIビジネス(底地) |
| 設立年月日 | 2016年9月28日 |
| 出資金 | 150百万円 |

「地主リート」の設立スケジュール

| | |
|---------------------|----------------|
| 投資運用業並びに取引一任代理の本申請 | 2016年7月25日 |
| 取引一任代理の認可 | 2016年9月6日 |
| 投資運用業の認可 | 2016年9月21日 |
| 投資法人の登録申請 | 2016年9月30日 |
| 登録の完了 | 2016年10月17日 |
| 投資口取得の申込期間、物件売買契約締結 | 2016年12月上旬(予定) |
| 運用開始 | 2017年1月上旬(予定) |

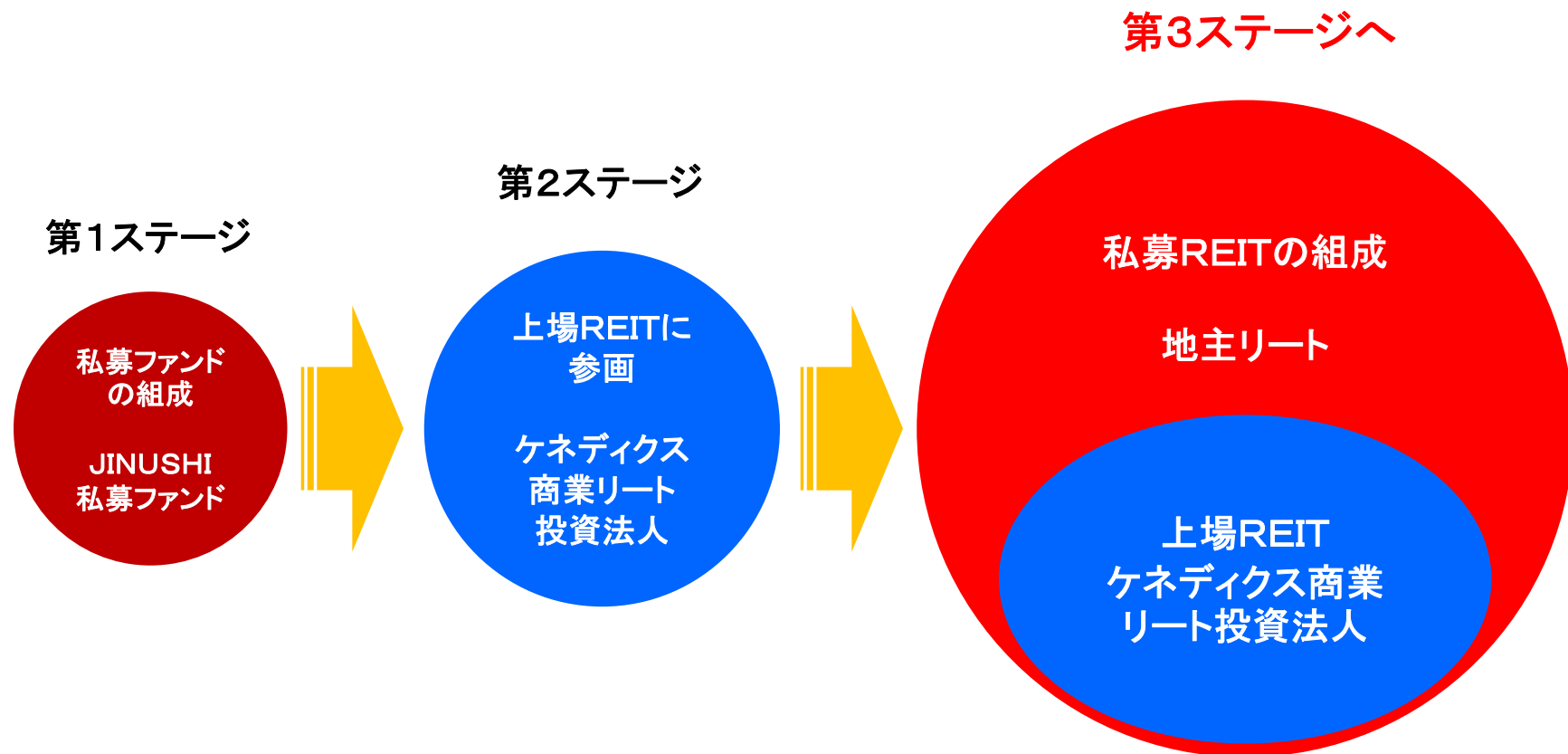
(注)上記スケジュールは、本日現在の計画であり、関係当局の認可等の手続き等の進捗により今後変更される可能性があります。

【トピックス①: 日本初の底地特化型の「地主プライベートリート投資法人(地主リート)」の設立】

10

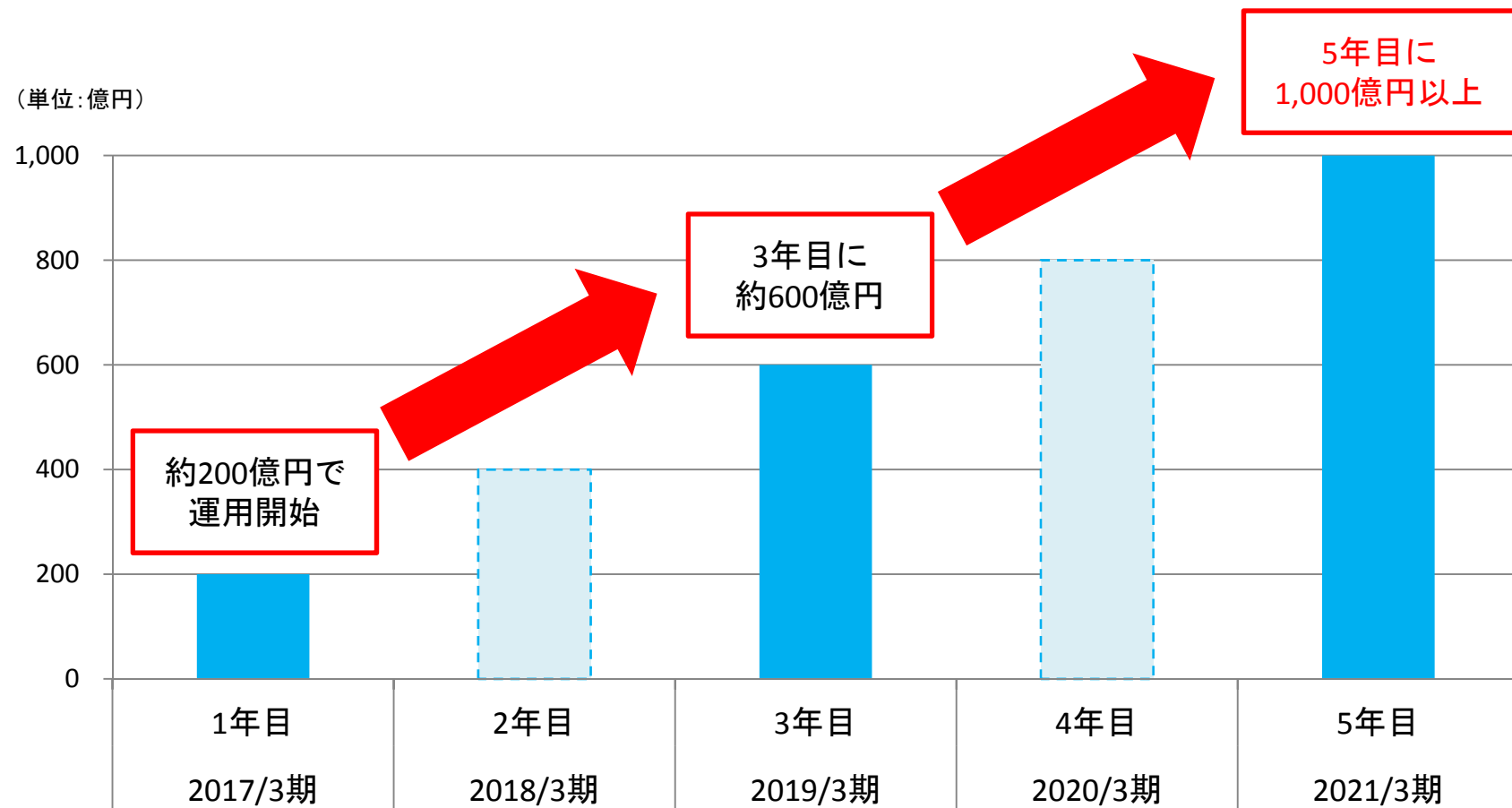
■ 成長に向けての「次なるステージ」へ、「地主リート」の組成

「地主リート」は、日本初となる底地特化型のリートで、全く新しい不動産投資商品です。今まで、個別の投資家にJINUSHIビジネス商品を供給しておりましたが、このたび当社がスポンサー会社となる「地主リート」を組成することにより、JINUSHIビジネスを完全に自社ブランド化し、JINUSHIビジネスを次のステージに移行します。



■ 地主リートの成長戦略

日本商業開発(株)によるスポンサーサポートを活用し、5年で1,000億円以上の規模への成長を目指します。



■新株予約権の目的及び概要

新株予約権(2016年8月16日付)について、「募集新株予約権(有償ストック・オプション)の発行に関するお知らせ」(以下、第5回ストックオプションという。)及び「第三者割当による新株予約権の発行及び時価発行新株予約権信託の導入に関するお知らせ」(以下、第6回ストックオプションという。)を新たに発行いたしました。

| 項目 | 第5回ストックオプション | 第6回ストックオプション |
|---------|---|-------------------|
| 目的 | 中長期的な当社の業績拡大及び企業価値の増大を目指すにあたり、より一層の従業員の士気向上等を高めるため。 | 同左 |
| 対象者 | 既に入社している従業員 | 将来新たに入社する従業員 |
| 行使価額 | 1,617円 | 1,617円 |
| 新株予約権の数 | 2,450個 (245,000株) | 1,000個 (100,000株) |
| 希薄化率 | 発行済株式総数 1.40% | 発行済株式総数 0.57% |
| 権利行使条件 | 詳細は、次頁にて記載 | 同左 |

■新株予約権の行使条件

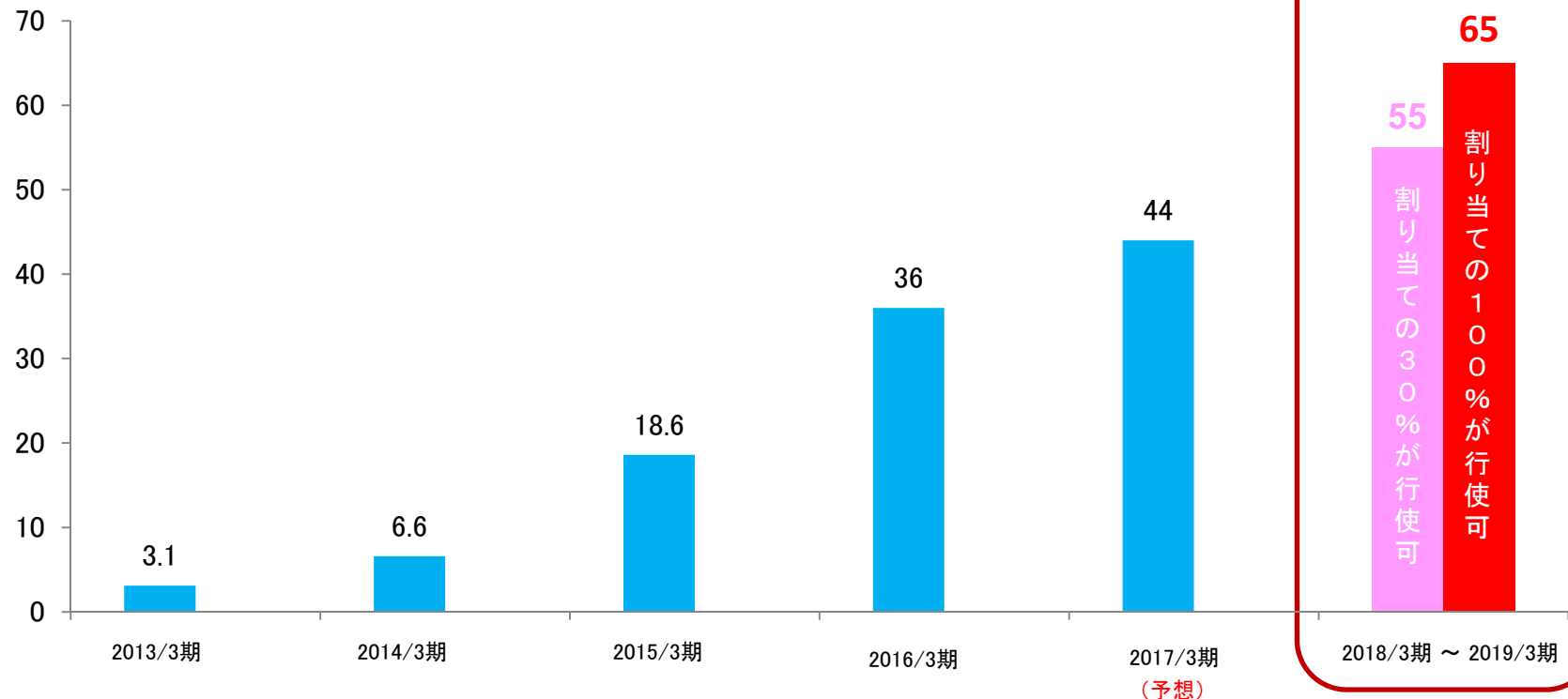
新株予約権の行使条件として、下記の親会社株主に帰属する当期純利益(以下、当期純利益という。)を超過した場合のみ、権利行使(新株発行)が可能となります。

2018年3月期 当期純利益
 ~
 2019年3月期 当期純利益

いずれかの事業年度に
 ①55億円を超過(割り当ての新株予約権数の30%が行使可)
 ②65億円を超過(割り当ての新株予約権数の100%が行使可)
 のどちらかの当期純利益を超過した場合のみ

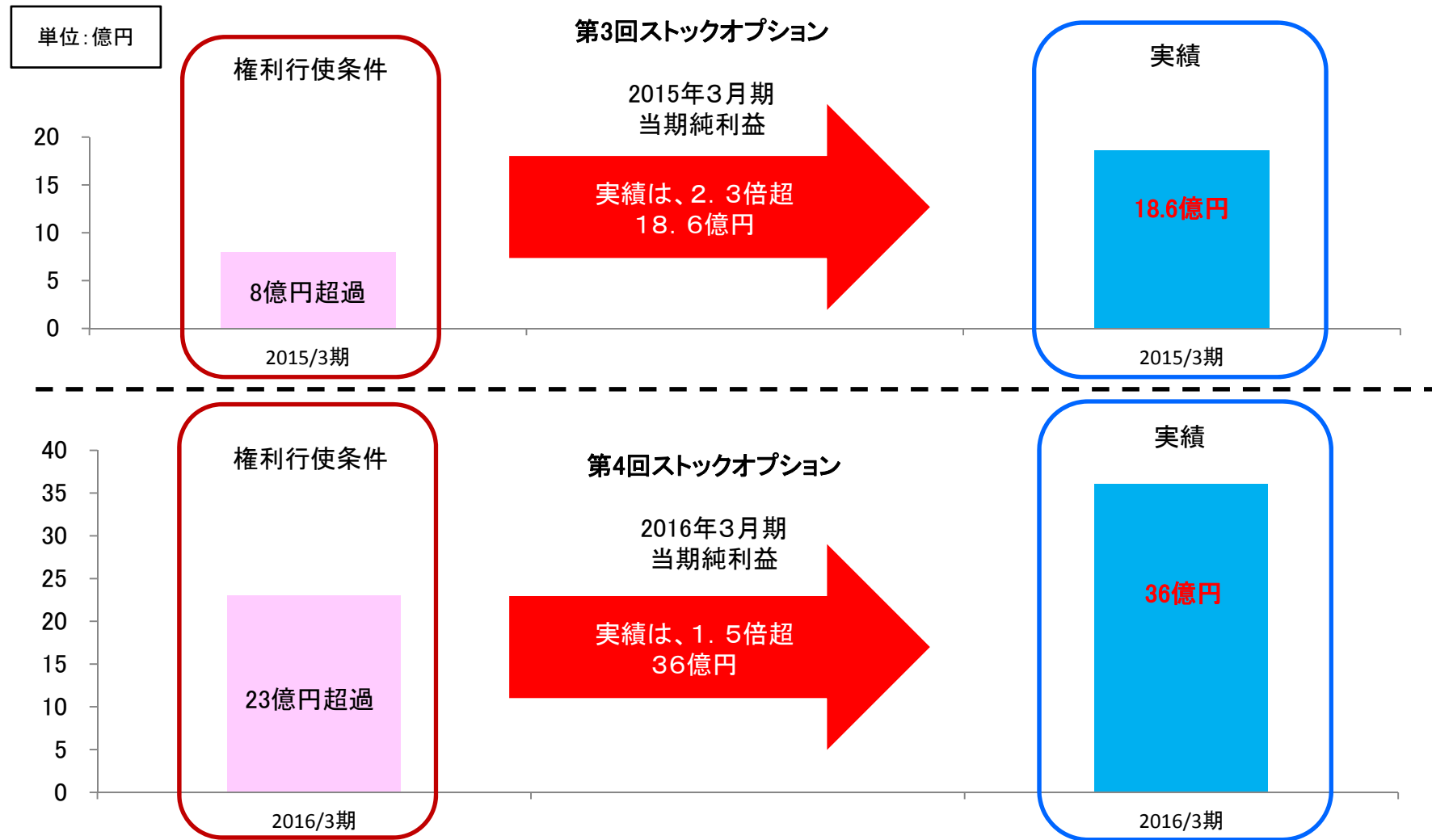
単位: 億円

当期純利益



■ 新株予約権の実績

過去の2015年3月期(第3回ストックオプション)及び2016年3月期(第4回ストックオプション)にも当期純利益を権利行使条件とした、新株予約権を発行しておりました。権利行使条件と実績は下記の通りとなり、いずれも権利行使条件の当期純利益を大幅に達成しております。



■ 借入金枠の増額・強化及び財務制限条項等の付与無し

2017年3月期1Qにおける三井住友銀行との借入金枠150億円設定に加え、2Qにおいても各金融機関との借入金枠を増額・強化しており、今後の優良案件の仕入れに寄与いたします。

| 金融機関 | 金額 | 主な概要 |
|---------|------|---|
| りそな銀行 | 20億円 | 極度期間2年、借入実行日より最長10年間にわたる借入期間の設定 |
| 東京スター銀行 | 30億円 | 既存の極度期間1年間を2年間に延長、内10億円は海外の販売用不動産取得資金にも対応 |
| 滋賀銀行 | 20億円 | 既存の極度期間1年間を2年間に延長、極度額10億円から20億円に増額、借入期間も10年間から20年間に延長 |

仮にリーマンショック級の世界不況時でも金融機関から返済を求められず、新規借入を可能とする安定した財務戦略

① コミットメントライン等大口の借入金枠の確保

② 財務制限条項等のコベナンツ付与無しを全ての借入で実現

③ 借入期間を10年間から約30年間と超長期化する事によるリファイナンスリスクの排除

■ ディスクレーム(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