



JINUSHI
ビジネス

2017年3月期 第3四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2017年2月13日



日本商業開発株式会社

1. 2017年3月期 業績及び配当予想の修正

■ 連結業績予想の修正

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(11,380百万円)及び売上高の増額等により、 さらに過去最高の売上高を更新 増減比 1.9%増
営業利益	売上高の増額及び費用削減効果による増益 増減比 13.8%増
経常利益	営業外収益(持分法による投資利益)において、 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)が保有する関係会社株式の時価評価益が現地金利低下により増加したため増益。営業外費用においては、マイナス金利の影響及び金融機関との交渉を積み重ねた結果、金融費用の削減による増益 増減比 83.3%増
親会社株主に帰属する当期純利益(以下、当期純利益)	前回予想を更新し、 さらに過去最高益を達成 増減比 31.8%増
配当金	前回予想を更新し、 さらに過去最高の配当金を更新、5円増

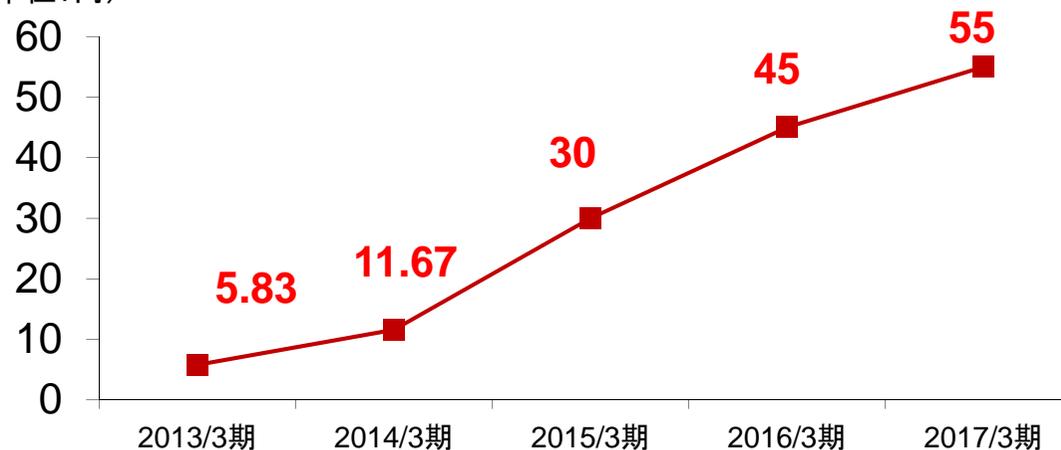
単位:百万円	2017/3期 (5/10公表)	2017/3期予想 (2/13公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	25,900	26,400	+ 500	1.9 %
営業利益	3,690	4,200	+ 510	13.8 %
経常利益	2,400	4,400	+ 2,000	83.3 %
当期純利益	4,400	5,800	+ 1,400	31.8 %
配当金(円)	50円	55円	+ 5円	10.0 %

■ 配当予想の修正

配当金の増配	7期連続の増配を更新をしておりましたが、前回予想(50円)から5円増配の55円により、さらに過去最高の配当金を更新予定																																			
修正理由	安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案し、決定しております。 当期から、「地主リート」を運用開始したことにより、安定した事業展開が見込めることから増配を決定しております。																																			
修正内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="5">年間配当</th> </tr> <tr> <th>第1四半期末</th> <th>第2四半期末</th> <th>第3四半期末</th> <th>期末</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>前回予想 (2016年5月10日発表)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>50.00</td> <td>50.00</td> </tr> <tr> <td>今回修正予想</td> <td>—</td> <td>0.00</td> <td>—</td> <td>55.00</td> <td>55.00</td> </tr> <tr> <td>当期実績</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>前期実績 (2016年3月期)</td> <td>—</td> <td>0.00</td> <td>—</td> <td>45.00</td> <td>45.00</td> </tr> </tbody> </table>		年間配当					第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計	前回予想 (2016年5月10日発表)	—	—	—	50.00	50.00	今回修正予想	—	0.00	—	55.00	55.00	当期実績	—	—	—			前期実績 (2016年3月期)	—	0.00	—	45.00	45.00
	年間配当																																			
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計																															
前回予想 (2016年5月10日発表)	—	—	—	50.00	50.00																															
今回修正予想	—	0.00	—	55.00	55.00																															
当期実績	—	—	—																																	
前期実績 (2016年3月期)	—	0.00	—	45.00	45.00																															

配当金の推移

(単位:円)



2. 2017年3月期 第3四半期 決算概要

■ 連結損益計算書(要約)

単位: 百万円	②2016/3期 3Q (前期)	2017/3期 3Q		①通期予想	進捗率
		(当期)	④前年同期比		
売上高	14,228	11,999	△15.7%	26,400	45.5%
営業利益	5,507	1,984	△64.0%	4,200	47.3%
経常利益	5,287	2,442	△53.8%	4,400	55.5%
③特別利益・損失 合計	24	2,790	—	—	—
四半期(当期)純利益	3,526	4,578	29.9%	5,800	78.9%

①2017年3月期の通期予想は、4Qに「地主リート」への売却(売却金額11,380百万円、2017年1月13日売却済)等を織り込んでおります。また、前期に高利益率案件の渋谷区神宮前5丁目案件を売却した反動により営業利益及び経常利益は減少いたしましたが、**通期予想では、売上高及び当期純利益においては増収、増益となります。**

②2016/3月期3Q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3Q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。

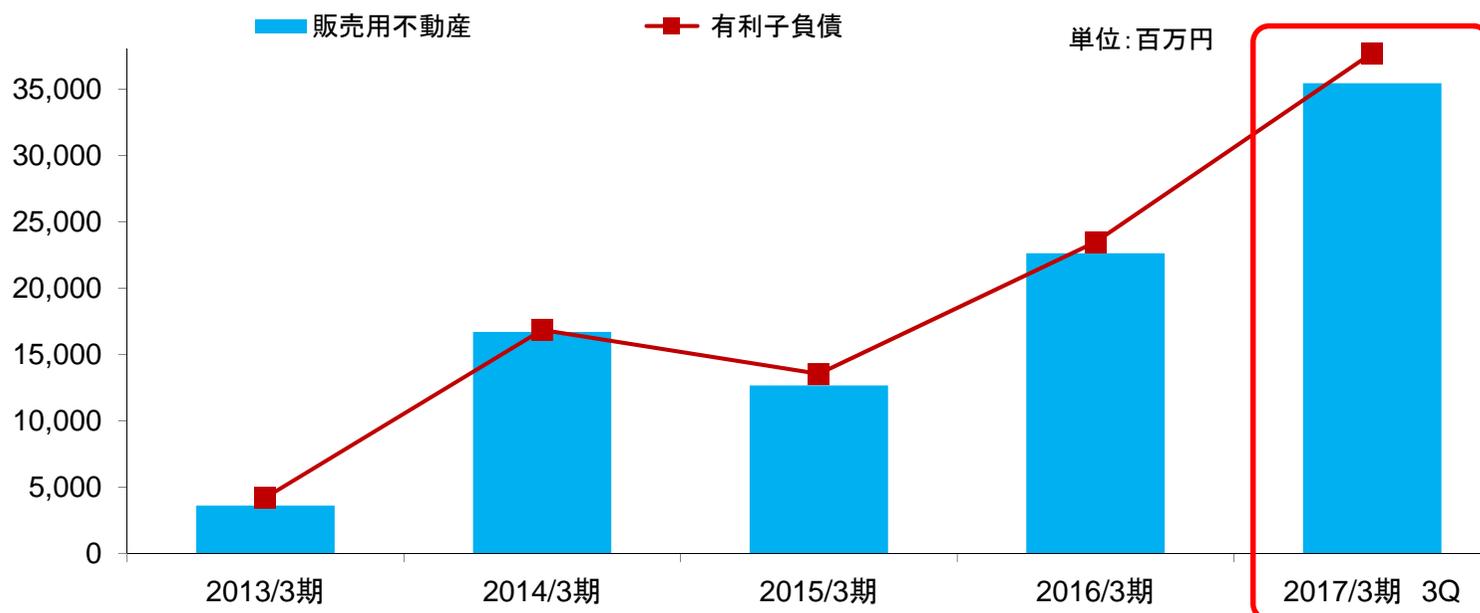
④2017/3期3Qは、前年同期比にて売上高、営業利益、経常利益は減少しておりますが、**4Qに「地主リート」へ販売用不動産を売却(2017年1月13日付)しております。**

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

3Qに愛知県名古屋市等の案件売却を行いました。販売用不動産の残高は2Qより増額となります。3Q末の契約ベースにおいては、過去最高の約450億円と、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 3Q
総資産	6,705	20,489	24,104	38,690	57,805
販売用不動産	3,593	16,682	12,640	22,610	35,440
総負債	5,187	18,256	15,593	26,989	40,671
有利子負債	4,197	16,834	13,529	23,464	37,766
純資産	1,518	2,232	8,510	11,700	17,134



■ 主な仕入実績：高槻市プロジェクト(不動産投資事業)

人口集積が進む大阪北摂エリアにおける希少性の高い土地。隣接地を併せて取得し、土地を一体化することにより、さらに資産価値を高めることが出来ました。



テナント	商業施設(事業用借地契約済)
店舗名	未定
所在地	大阪府高槻市
敷地面積	3,910㎡ (1,182坪)
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 人口集積が高いエリアにおける生活幹線道路に面した希少性の高い整形地

戸建住宅、商業集積が進む生活幹線道路に面した1,000㎡超の土地であり、小売業等の商業事業者の出店意欲旺盛な希少性の高い土地です。

Point2 取得方法の多様化

一般事業法人が所有する土地を取得するとともに、その隣接地も併せて取得することにより、さらに転用性の高い商品化に成功しました。

■ 主な仕入実績: 愛知県江南市プロジェクト(不動産投資事業)

住宅エリアとしても人気の高い地域のため希少性が高く、商業事業者と住宅事業者との激しい競争の中、取得することが出来ました。



店舗名	クスリのアオキ江南布袋
所在地	愛知県江南市
敷地面積	3,052㎡ (923坪)
延床面積	1,220㎡
オープン	2017年5月(予定)

Point1 名古屋都心へ好アクセスのベッドタウンにおける二方向道路に面した立地

本物件は最寄駅の名鉄布袋駅から鉄道利用で名古屋駅まで約20分の立地。戸建住宅の人気エリアであり、二方向の生活道路に面した商業店舗用地として魅力ある土地です。

Point2 様々の用途に転用可能な土地

本物件購入時は競合商業事業者、マンション業者、戸建業者との激しい取得競争の中、当社は大手ハウスメーカーと連携して競争入札で落札した経緯があり、多様な土地利用が出来る転用性の高い土地です。

■ 主な仕入実績:ティア越谷(不動産投資事業)

「地主リート設立」を知った土地所有者から、案件持込があり購入に至りました。地主リート効果により、案件持込が増加しております。



店舗名	ティア越谷
所在地	埼玉県越谷市越ヶ谷
敷地面積	1,059.35㎡ (320.45坪)
延床面積	1,160.62㎡ (351.08坪)
オープン	2012年9月

Point1 初のメモリアルホールの底地取得

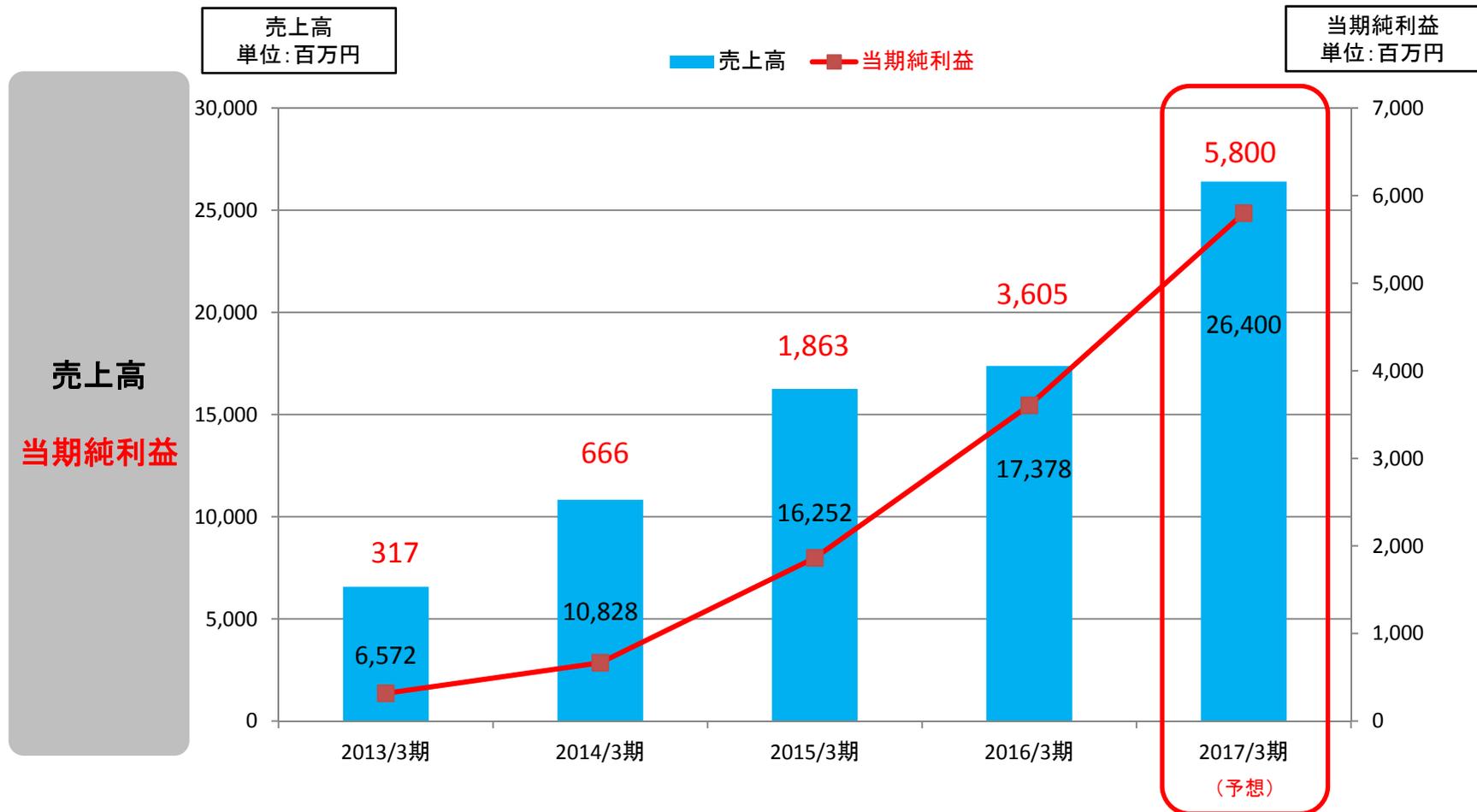
メモリアルホールは、社会インフラとして必要不可欠かつ継続性が高いテナントであります。当社は、JINUSHIビジネスを一種のインフラビジネスと考えており、今後も、投資対象の拡大を押し進めてまいります。

Point2 地主リート効果による案件取得

地主リート効果により案件持込が増加しております。当社は、今後も積極的に仕入活動を行ってまいります。

■ 業績推移

売上高	5期連続の過去最高の売上高を更新しておりましたが、今回の上方修正にて、さらに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しておりましたが、今回の上方修正にて、さらに過去最高の当期純利益を更新予定



■ 株主優待

記念株主優待
(地主リート運用開始記念)
2017年3月末のみ対象

2017年3月末の当社株式保有者に対して、新たに1単元(100株)以上3単元(300株)未満の当社保有株式を追加し、通常の株主優待の対象となる株主様に対しても、もれなく「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」1,000円を増額いたします。(「地主リート」運用開始記念株主優待は、今回限りであります。)

対象となる株主様	2017年3月31日現在の株主様		
保有株式数	100株以上～300株未満	300株以上～700株未満	700株以上
発送時期	6月下旬	6月下旬	6月下旬
通常の株主優待	—	3,000円	6,000円
追加の記念優待 (今回限り)	+1,000円	+1,000円	+1,000円
合計(通常+追加)	1,000円	4,000円	7,000円

通常の株主優待

「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

	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. トピックス



■ トピックス一覧

トピックスは、下記の2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)」
へ販売用不動産の売却及び運用開始(2017年1月13日付)

トピックス②

記念株主優待(地主リート運用開始記念)の実施

■ 概要及びスケジュール

「地主プライベートリート投資法人(地主リート)」は、2017年1月13日付にて運用開始いたしました。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

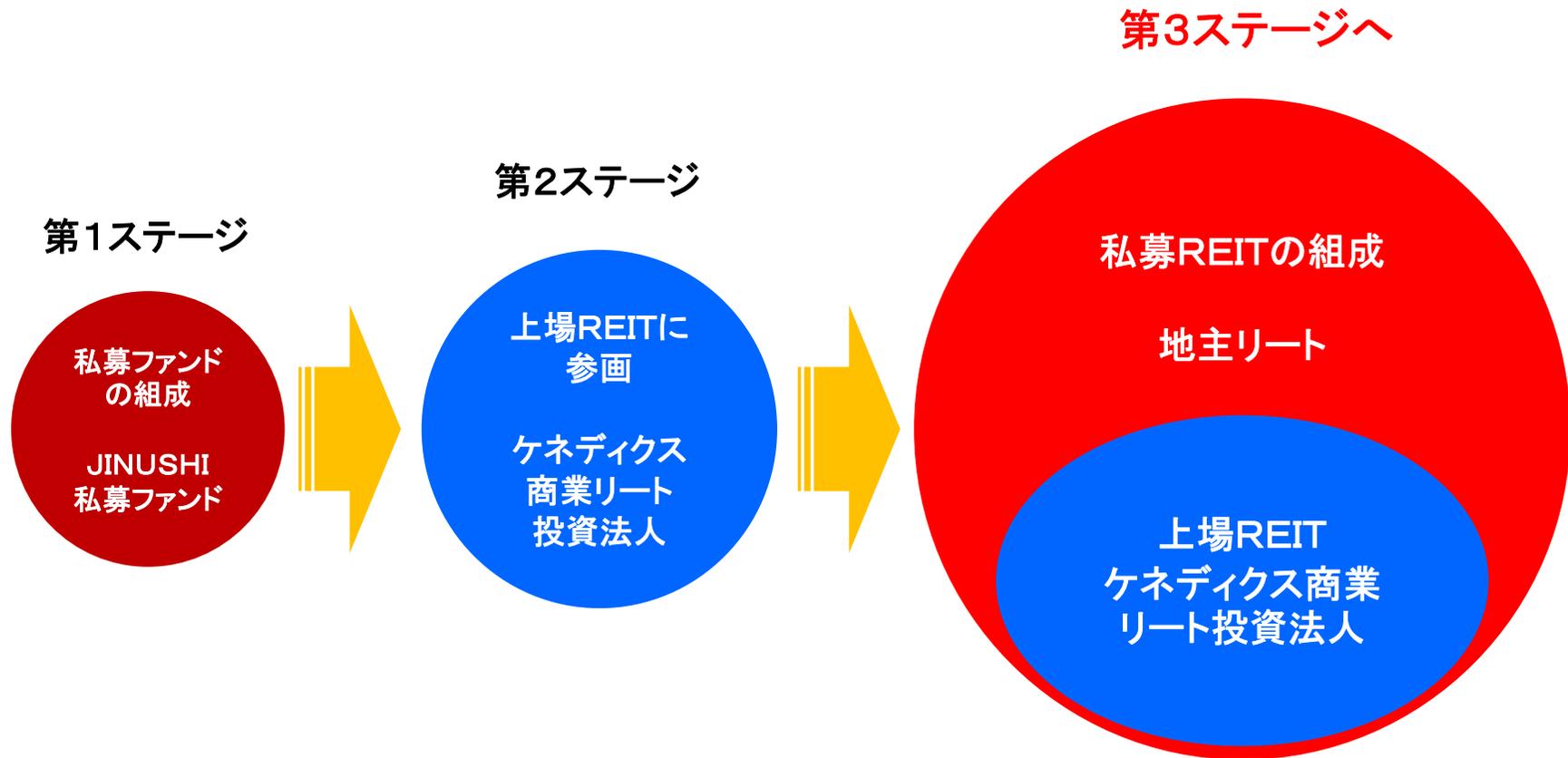
社名	地主プライベートリート投資法人
所在地	東京都千代田区丸の内1-4-1 丸の内永楽ビルディング18階
執行役員	西羅 弘文
設立企画人	地主アセットマネジメント株式会社
投資対象資産	JINUSHIビジネス(底地)
設立年月日	2016年9月28日
出資金	150百万円

「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 5日
運用開始	2017年 1月13日

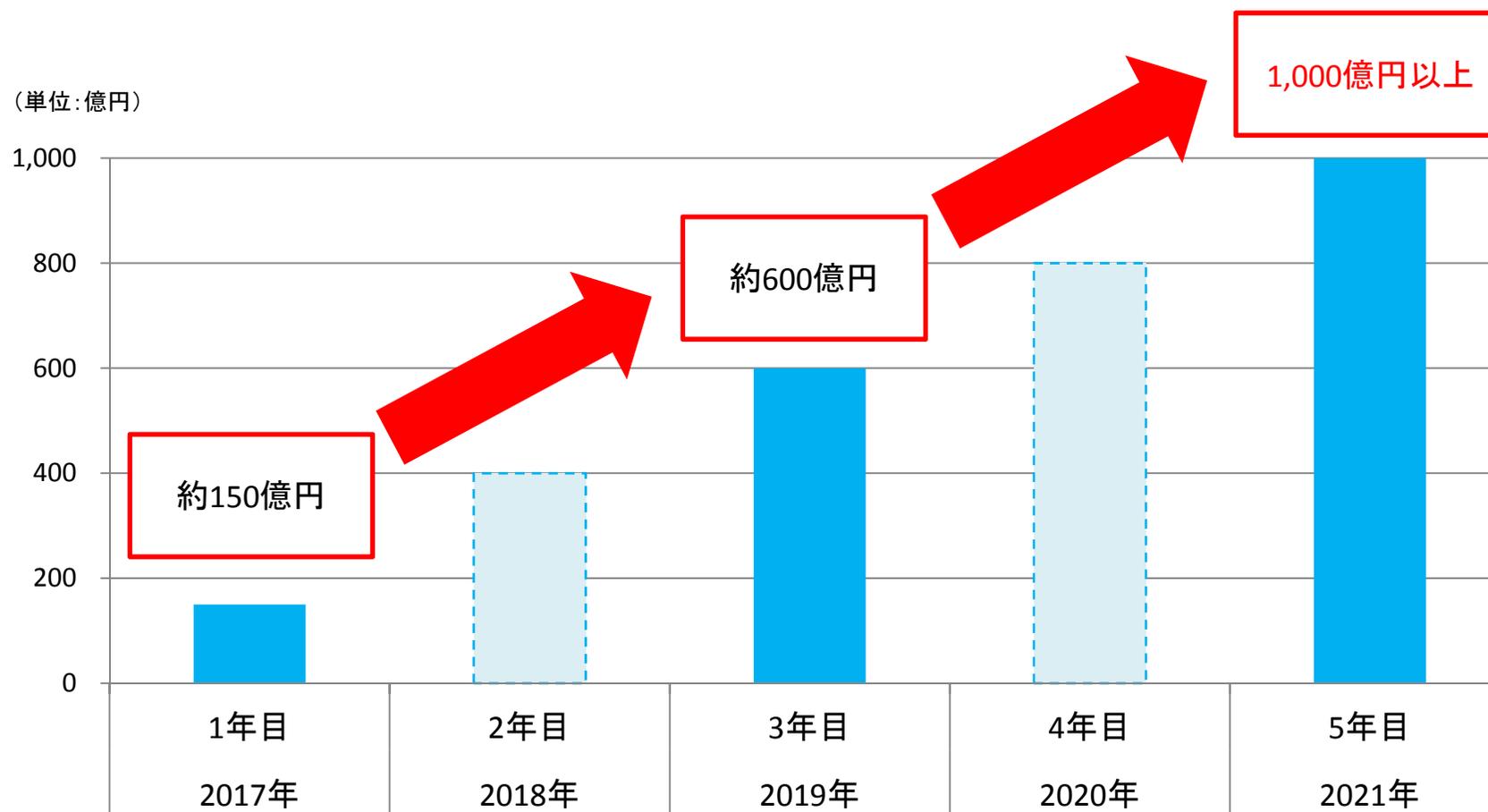
■ 成長に向けての「次なるステージ」へ、「地主リート」の組成

「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。



■ 地主リートへの売却案件

日本商業開発(株)によるスポンサーサポート契約に基づき、当社グループの保有する8物件を売却(2017年1月13日付)いたしました。

案件名	所在地	敷地面積	売却価格
出光枚方	大阪府枚方市	3,191.97 m ²	11,380百万円
バロー浜松	静岡県浜松市	11,195.95 m ²	
JX市川 (※)	千葉県市川市	1,390.19 m ²	
西友豊玉南	東京都練馬区	1,587.05 m ²	
出光江戸川	東京都江戸川区	1,460.00 m ²	
マックスバリュ安佐南	広島県広島市	5,748.94 m ²	
マキヤ淵野辺	神奈川県相模原市	7,362.88 m ²	
ライフ鶴見	神奈川県横浜市	3,951.24 m ²	

(※) 新日本商業開発(株)の売却案件となります。

【トピックス②】: 記念株主優待(地主リート運用開始記念)の実施

15

■ 記念株主優待(地主リート運用開始記念)の実施

実施理由

2017年1月13日付にて、「地主リート」の運用を開始いたしました。「地主リート」の運用開始により、JINUSHIビジネスを次のステージへ移行し、さらなる収益拡大を推し進めてまいりますので、今後とも当社グループにご期待ください。つきましては、日頃からのご支援に感謝の意を込めて、「地主リート」運用開始を記念した株主優待を実施させていただきます。(「地主リート」運用開始記念株主優待は、今回限りであります。)

実施内容

1単元(100株)以上 3単元(300株)未満の当社保有株式を新たに追加し、通常の株主優待の対象となる株主様に対しても、もれなく「全国共通お食事券 ジェフグルメカード」1,000円を増額いたします。



対象となる株主様	2017年3月31日現在の株主様		
	100株以上～300株未満	300株以上～700株未満	700株以上
保有株式数	100株以上～300株未満	300株以上～700株未満	700株以上
贈呈の時期	6月下旬	6月下旬	6月下旬
通常の株主優待	—	3,000円	6,000円
追加の記念優待 (今回限り)	+1,000円	+1,000円	+1,000円
合計(通常 + 追加)	1,000円	4,000円	7,000円

※2017年3月31日現在の株主名簿に記載された株主様に実施いたします。

■ 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