



JINUSHI
ビジネス

2018年3月期 第2四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2017年11月10日



日本商業開発株式会社

1. 2018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	①2017/3期 2Q	②2018/3期 2Q		通期予想	③進捗率
	(前期)	(当期)	前年同期比		
売上高	9,575	5,436	△43.2%	31,100	17.5%
営業利益	1,714	198	△88.5%	2,600	7.6%
経常利益(△損失)	2,020	△246	—	2,000	—
特別利益・損失 合計	2,790	—	—	—	—
四半期純利益(△損失)	4,150	△202	—	1,400	—

① 2017/3期2Qは、①不動産投資事業の案件売却、②持分法による投資利益(ニューリアルプロパティ株式会社(以下、NRP)の海外子会社(オーストラリア)の借入金利の低下による関係会社株式の評価益) 6.4億円、③特別利益・損失合計として、負ののれん発生益等 27.9億円を利益計上したため、四半期純利益 41.5億円となっております。負ののれん発生益等の発生理由は、NRPの子会社化によるものであります。

② 2018/3期2Qは、持分法による投資損失(NRPの海外子会社(オーストラリア)が借入金利の上昇による関係会社株式の評価損) 1.3億円等が発生したことにより、2億円の赤字となりました。前年同期比の減少理由は、上記①の2要因(持分法による投資利益、負ののれん発生益等)及び不動産投資事業の売却案件数の減少によるものであります。

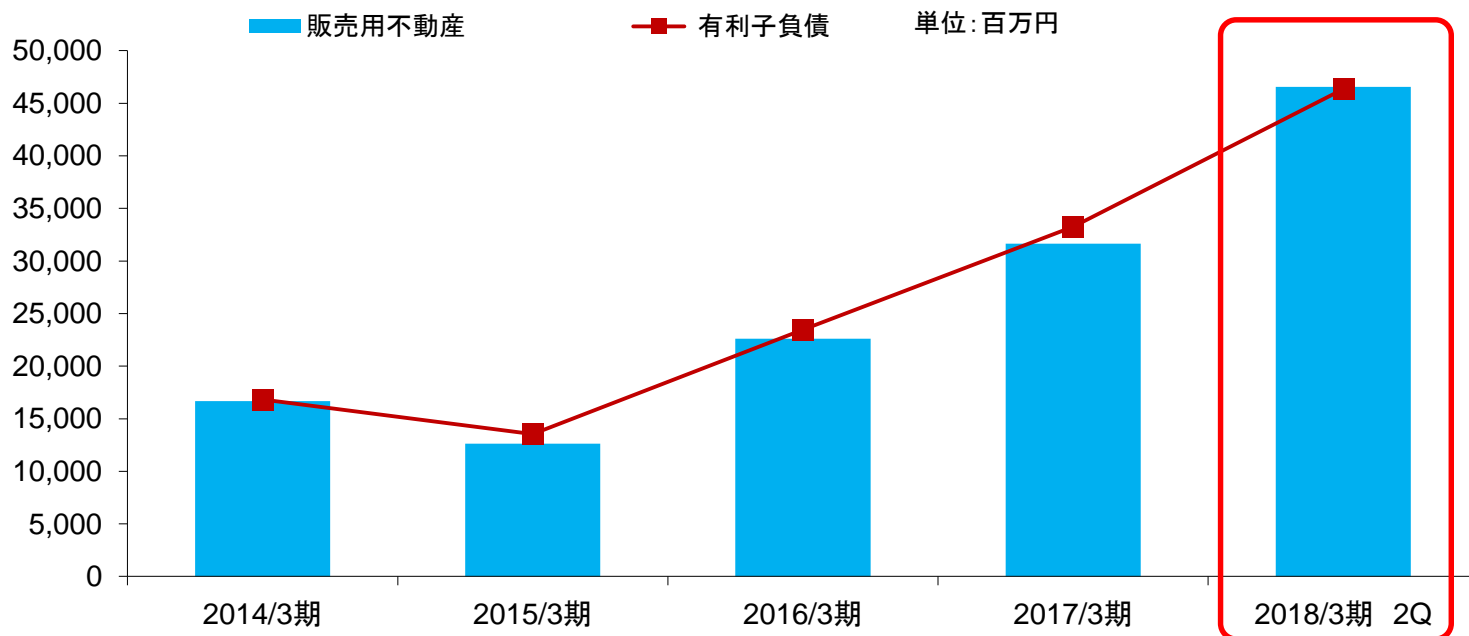
③ 2018/3期通期予想の進捗は、計画通り、順調に推移しております。2018/3期も前期と同様に、地主プライベートリート投資法人(以下、地主リート)への売却を第4Qに計画しておりますので、売上及び利益は第4Qに集中する予定であります。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

人員拡充、地主リート効果、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は約620億円（優先交渉権ベース含む）、案件数は47物件と将来の利益に結び付く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 2Q
総資産	20,489	24,104	38,690	56,792	67,601
販売用不動産	16,682	12,640	22,610	31,639	46,574
総負債	18,256	15,593	26,989	36,914	49,092
有利子負債	16,834	13,529	23,464	33,265	46,341
純資産	2,232	8,510	11,700	19,878	18,508



■ 主な仕入実績：足立区西保木間プロジェクト（不動産投資事業）

東京都内の人口集積エリアで950坪の希少性の高い土地を購入しました。
幹線道路に面した商業店舗等に適する物件であります。



テナント	商業施設（事業用借地契約済）
店舗名	未定
所在地	東京都足立区西保木間二丁目
敷地面積	3,141㎡（950坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 最寄り駅から徒歩圏にある950坪の希少性の高い土地

足立区は人口集積エリアであり、最寄り駅の竹ノ塚駅から都心の大手町迄は電車で約30分とアクセスも良好で、商業店舗以外にも住宅に転用できる案件であります。

Point2 転用性の高い幹線道路沿い

幹線道路に面した間口が広く、視認性も高い整形地であり、従前の用途もファミリーレストランやファーストフードの店舗が営業していた、転用性の高い案件であります。

■ 主な仕入実績：大阪市東淀川区プロジェクト（不動産投資事業）

大阪市内北部の住宅・事業所混在エリアにおいて、希少価値の高い1,200坪超の土地です。角地であり、土地形状および道路付けが良く、転用性も高い案件であります。



※イメージ図のため実際とは多少異なります。

店舗名	（仮称）ライフ西淡路店
所在地	大阪市東淀川区西淡路六丁目
敷地面積	3,986.07㎡（1,205.78坪）
延床面積	5,035㎡（予定）
オープン	2018年5月（予定）

Point1 二つの都市計画道路に面した希少性の高い整形地

本物件は、阪急千里線「淡路駅」から徒歩10分の徒歩圏内及び二つの都市計画道路（本物件前は完成済）に面した整形地であり、将来的には交通量の増加が見込まれ、今後も商圈の更なる広がりが期待できる場所です。

Point2 駐車場を備えた食品スーパーであり、近隣住民の利便性向上が期待できる案件

本物件周辺は、人口集積しているにもかかわらず、駐車場を備えた食品スーパーが少なく、車でアクセス出来る食品スーパーとして、近隣住民の方々の買物利便性の向上が期待できる案件です。

■ 主な仕入実績：福岡市博多区祇園町プロジェクト(不動産投資事業)

福岡市内で初の不動産投資事業として、博多区を中心エリアの、希少性の高い約500坪の土地(テナント付建物を含む)を取得しました。



店舗名	アーフェリーク迎賓館
所在地	福岡市博多区祇園町
敷地面積	1,595.10㎡ (482.51坪)
延床面積	976.33㎡ (295.33坪)
オープン	営業中

Point1 博多区を中心エリアにおける希少性の高い約500坪の土地

2020年度に開業予定の福岡市営地下鉄(博多～天神南)新駅の目の前に位置し、より集客力が高まることにより、更なる資産価値向上が見込まれる希少性の高い土地です。

Point2 福岡市内で初の不動産投資事業

日本全国の中でも人口増加率が高く、将来性も高い福岡市で、初の不動産投資事業を行うことができました。九州においても、今後も福岡市を中心としたエリアの転用性の高い土地に積極的に投資致します。

2. 2018年3月期 業績予想

「2017年3月期決算説明資料」(2017年5月10日)の「2018年3月期業績予想」の一部を抜粋して表示しております。当年度の業績予想の解説は、「2017年3月期決算説明資料」をご参照ください。

■ 連結業績予想

売上高	土地仕入のための人材獲得により、仕入案件数の増加による売却案件数の増加及び地主リートへの売却等から、売上高の増額となり、過去最高の売上高を更新 増減比 16.9%増
営業利益	土地仕入のための人員増等及び土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下に伴い、減益 増減比 46.3%減
経常利益	上記及び特別要因である、営業外収益(持分法による投資利益)において、NRP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無くなったことによる減益 61.4%減
当期純利益	上記及び特別要因である、負ののれん益発生等 27.9億円が無くなったことによる減益 増減比 78.3%減
配当金	配当金は、前期と同額を継続 55円

単位:百万円	2017/3期	2018/3期予想 (5/10公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	26,614	31,100	+ 4,486	16.9 %
営業利益	4,843	2,600	△2,243	△46.3%
経常利益	5,181	2,000	△3,181	△61.4 %
当期純利益	6,437	1,400	△5,037	△78.3 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

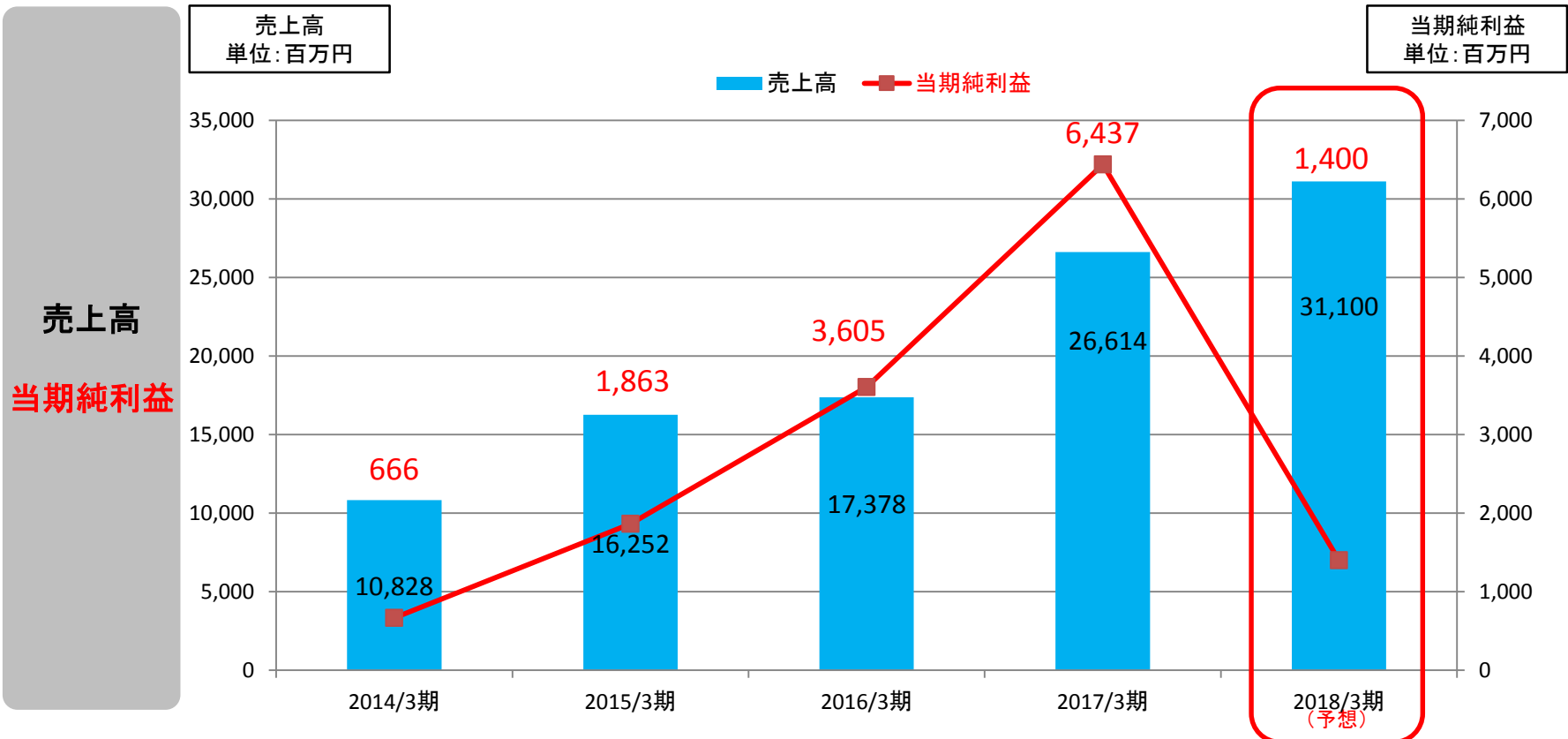
■ 業績推移

売上高

6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への売却等により、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、①特別要因(負ののれん発生益等、NRPの海外子会社が保有する関係会社株式の時価評価益)が無くなったこと②土地仕入のための人員増等③土地価格上昇のコストUPから売上総利益率の低下等により減益予定

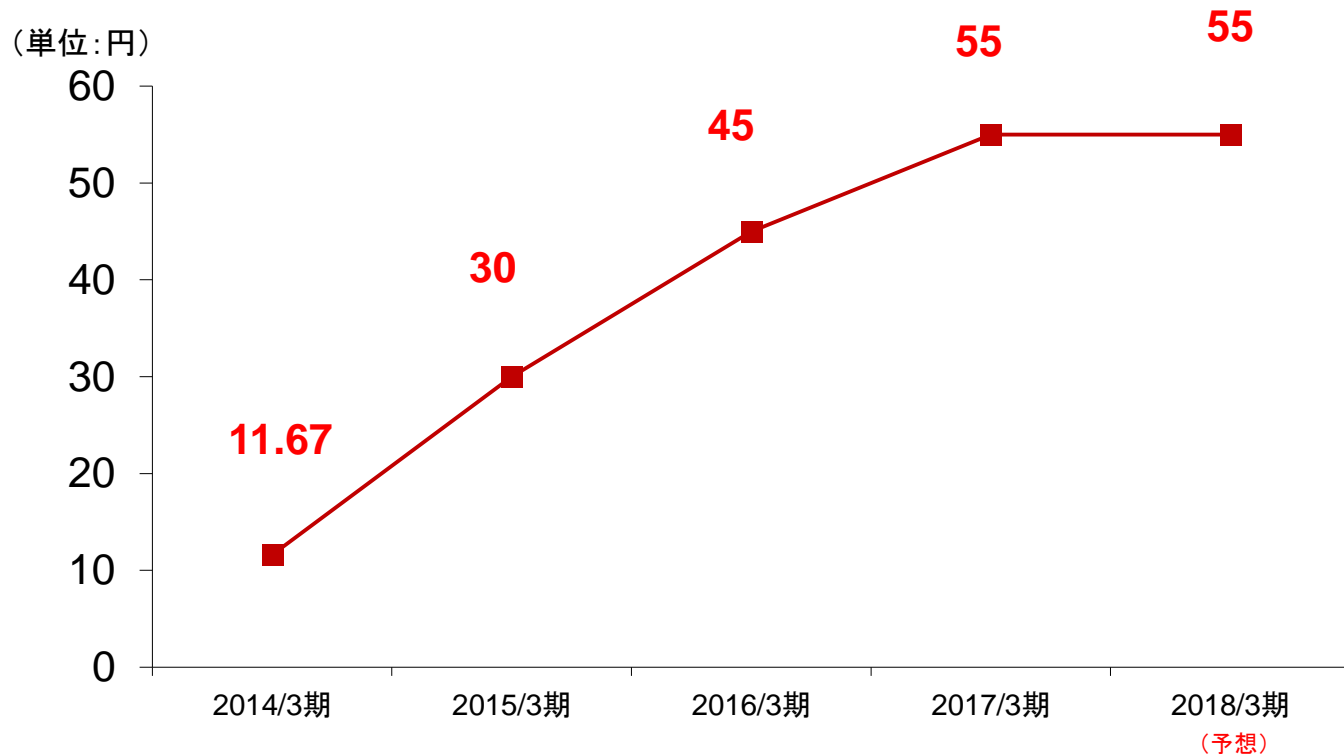


■ 配当予想

配当金

7期連続の過去最高の配当金を更新しており、当期も前期と同額の55円を予定しております。今後も投資家様への株主還元を心がけ、「JINUSHIビジネス」を次のステージへ移行させることにより、収益拡大を押し進めてまいりますので、今後ともご支援の程よろしくお願いいたします。

配当金の推移



■ 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)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

■ 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