



JINUSHI
ビジネス

2019年3月期 第1四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2018年8月10日



日本商業開発株式会社

1. 2019年3月期 第1四半期 決算概要

■ 連結損益計算書(要約)

1

単位:百万円	2018/3期 1Q (前期)	①2019/3期 1Q		通期予想	②進捗率
		(当期)	前年同期比		
売上高	3,466	17,635	+ 408.8%	32,500	54.3%
営業利益	224	1,982	+ 782.3%	3,740	53.0%
経常利益	275	2,156	+ 683.2%	3,240	66.5%
四半期純利益	183	1,533	+ 734.1%	2,160	71.0%

① 2019/3月期1Qは、不動産投資事業の東京都港区案件、神戸市中央区案件、福岡県古賀市案件等、地主プライベートリート投資法人(以下、地主リート)以外で**売却が進んだことにより、増収・増益**となりました。

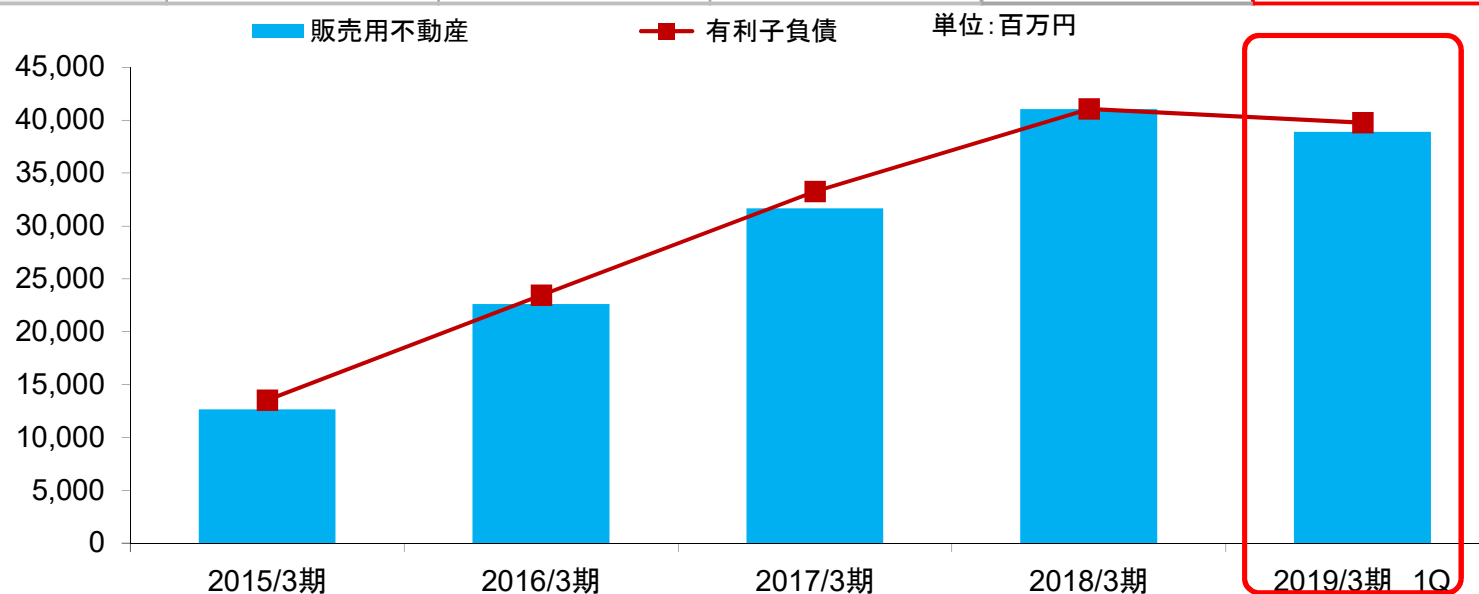
② 2019/3期通期予想の進捗は、**計画通り、順調に推移**しております。
2019/3期も前期と同様に、**地主リートへの売却を第4Qに計画**しております。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

2019年3月期1Qに不動産投資事業の東京都港区案件、神戸市中央区案件、福岡県古賀市案件等を売却しましたが、2018年3月期末とほぼ同額の販売用不動産の残高となりました。販売用不動産(優先交渉権ベース含む)の残高は約560億円(2018/3期1Q、約500億円)、案件数は41物件(2018/3期1Q、35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	2015/3期	2016/3期	2017/3期	2018/3期	2019/3期 1Q
総資産	24,104	38,690	56,792	67,254	64,446
販売用不動産	12,640	22,610	31,639	41,049	38,879
総負債	15,593	26,989	36,914	46,950	44,036
有利子負債	13,529	23,464	33,265	41,063	39,768
純資産	8,510	11,700	19,878	20,304	20,410



■ 主な仕入実績：横浜市磯子区西町プロジェクト（不動産投資事業）

横浜へのアクセス良好な駅前の土地を取得致しました。
商業ニーズが高く、また、住宅等へ転用も見込める案件であります。



店舗名	ドラッグストア（予定）
所在地	神奈川県横浜市磯子区西町
敷地面積	793.32m ² （239.99坪）
延床面積	1,225m ² （約370坪） 予定
オープン	2019年6月上旬予定

Point1 横浜へのアクセス良好な駅前の土地

JR京浜東北・根岸線「横浜」駅まで直通11分の「根岸」駅の駅前であり、幹線道路と駅前からの駐輪場に面した視認性の高い土地です。

Point2 様々な用途へ転用可能

本件はドラッグストアからの入札参加要請により取得した案件です。ドラッグストアは複合施設で検討しており、飲食店舗、スポーツジム、塾、保育園等から出店意向を受け、商業ニーズの高い土地です。また入札時には、マンションデベロッパーも参加しており、住宅への転用も可能です。

■ 主な仕入実績：東京都八王子市（不動産投資事業）

都心へのアクセス良好なベッドタウン内の四面接道の希少な整形地を取得致しました。商業ニーズが高く、また、住宅への転用も十分に見込める転用性が高い土地です。



店舗名	スーパーマーケット（予定）
所在地	東京都八王子市散田町五丁目
敷地面積	4,991.00㎡（1,509.77坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 都心へのアクセス良好なベッドタウン内の希少な整形地

JR中央線「新宿」駅から直通約40分の「西八王子」駅最寄りであり、ベッドタウンとして人口が伸びている八王子エリアの四面接道で視認性も高い整形地です。

Point2 様々な用途へ転用可能。

本件入札時には、複数のスーパーから出店意向を受けた他、入札に自ら参加したスーパーが3社あった、商業ニーズの非常に高い土地です。その他にも、戸建業者を中心に15社が入札に参加した経緯から転用性も高いと考えられます。

■ 主な仕入実績: 大阪府中央区日本橋(不動産投資事業)

インバウンド(訪日外国人旅行)効果で活況を呈する難波や黒門市場に至近の堺筋に面する希少価値の高い商業(ホテル等)用地を取得しました。



店舗名	ラオックス大阪日本橋店
所在地	大阪府中央区日本橋2丁目
敷地面積	963.48㎡ (291.45坪)
延床面積	6,170.26㎡ (1,866.50坪)
オープン	営業中

Point1

インバウンド効果で活況を呈する日本橋の堺筋に面する絶好のホテル立地

「ミナミ」には年間700万人以上の訪日客が訪れ、本物件の向かいの「黒門市場」には一日平均3万人もの人が訪れ、活気に溢れる大阪を代表するメインストリートの一つである堺筋に面する絶好の商業(ホテル等)用地を取得しました。ホテル事業者等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(売主の希望により、期間限定のリースバック)

売主の売却条件であるリースバックを実現するために、売買契約と同時に定期建物賃貸借契約を締結しました。これにより期間限定のリースバックの後、既存建物を解体更地化し、商業(ホテル等)施設を誘致します。

■ 主な仕入実績：西宮市御茶家所町（不動産投資事業）

住宅地としても人気の高い西宮市『夙川エリア』における希少性の高い土地。隣接地を併せて取得することにより国道沿いにおいて約900坪を超える希少性の高い土地に仕立て上げました。



店舗名	商業施設（予定）
所在地	兵庫県西宮市御茶家所町
敷地面積	3,070.05m ² （928.69坪）
延床面積	未定
オープン	2020年6月（予定）

Point1 住宅地としても人気の高い西宮市『夙川エリア』における希少性の高い土地

国道2号線に面し、かつ、交差点の角に位置することから視認性が高い立地であり、小売業、カーディーラー等の商業事業者の出店意欲旺盛な土地です。また、住宅地としての人気の高さを背景に分譲マンション等の住宅用途への転用も可能な需要の高い土地です。

Point2 隣接地を併せて取得。国道沿いにおいて約900坪を超えるまとまりのある土地

隣接地も併せて取得することにより、国道沿いにおいて約900坪を超えるまとまりのある土地に仕立て上げました。

■ 主な仕入実績：大阪市東淀川区（不動産投資事業）

新大阪駅徒歩圏内の都心部において、希少価値の高い約2,000坪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、多用途への転用性の高い案件であります。



店舗名	商業施設（予定）
所在地	大阪市東淀川区淡路二丁目
敷地面積	6,602㎡（1,997坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 新大阪駅徒歩圏内・JR新線開業・再開発の進む淡路駅エリアにおける大規模土地

大阪市内の都心部かつ2018年度開業予定のJR新線「おおさか東線」新駅を始めとする大型の再開発事業が進む東淀川区淡路界隈において、希少価値の高い大規模用地を取得しました。

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も、転用性の高い案件であります。

■ 主な仕入実績: 名古屋市中川区富田町プロジェクト(不動産投資事業)

既存底地物件を地主リート効果により相対で取得することが出来ました。
名古屋都心部へのアクセスも良好であり、転用性が高い案件であります。



店舗名	ケースデンキ中川富田
所在地	名古屋市中川区富田町
敷地面積	5,560.23㎡ (1,681.97坪)
延床面積	4,184.72㎡ (1,265.88坪)
オープン	営業中

Point1 後背地は住宅として開発。商業店舗に限らず住宅用地としても高い転用性

本物件の北側は約7,600坪、約80区画の戸建住宅地が開発されており、商業店舗だけでなく、住宅用地としての転用性も高い土地であります。

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、底地案件は「地主リートへ持込」が広まっており、相対での案件情報が増加しております。今後も案件情報量の拡大により、積極的に仕入活動を行ってまいります。

2. 2019年3月期 業績予想

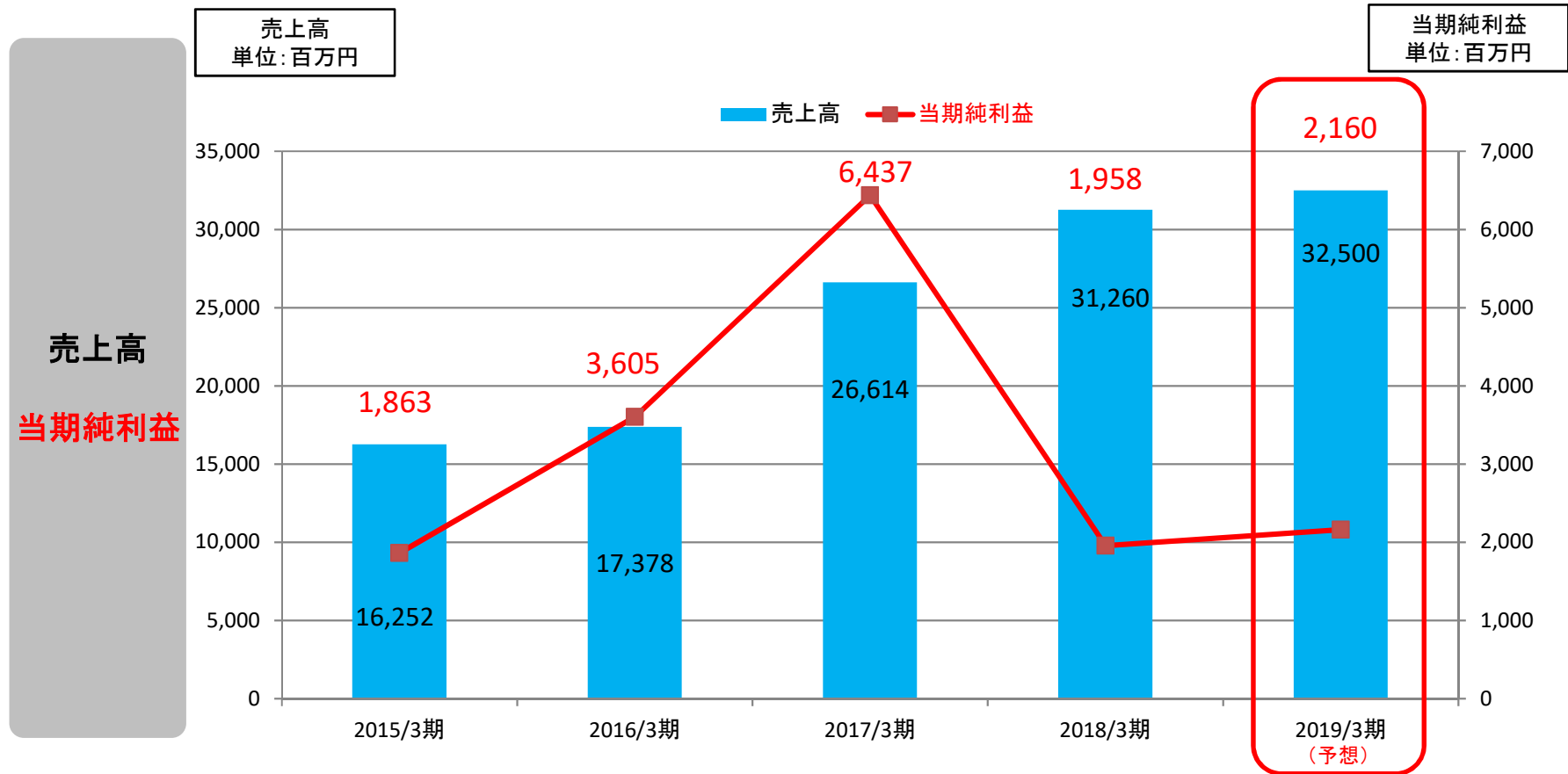
■ 連結業績予想

売上高	営業社員の人員増加に伴い、仕入案件数が増加した結果、売上高の増額となり、7期連続の過去最高の売上高を更新（増減比4.0%増）。
営業利益	売上高の増加に伴い利益増となり、営業利益の増加。（増減比1.5%増）。
経常利益	営業利益の増加により、経常利益の増加。（増減比6.4%増）。
当期純利益	経常利益の増加により、当期純利益の増加。（増減比10.3%増）。
配当金	2018/3期と同額の55円を継続。

単位：百万円	2018/3期	2019/3期予想 (5/11公表)	増減	
			増減額	増減比
売上高	31,260	32,500	+ 1,240	+ 4.0 %
営業利益	3,684	3,740	+ 55	+ 1.5%
経常利益	3,044	3,240	+ 195	+ 6.4 %
当期純利益	1,958	2,160	+ 201	+ 10.3 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

■ 業績推移

売上高	7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等への順調な売却により、過去最高の売上高を更新。
当期純利益	売上高の増加に伴い、当期純利益の増加。

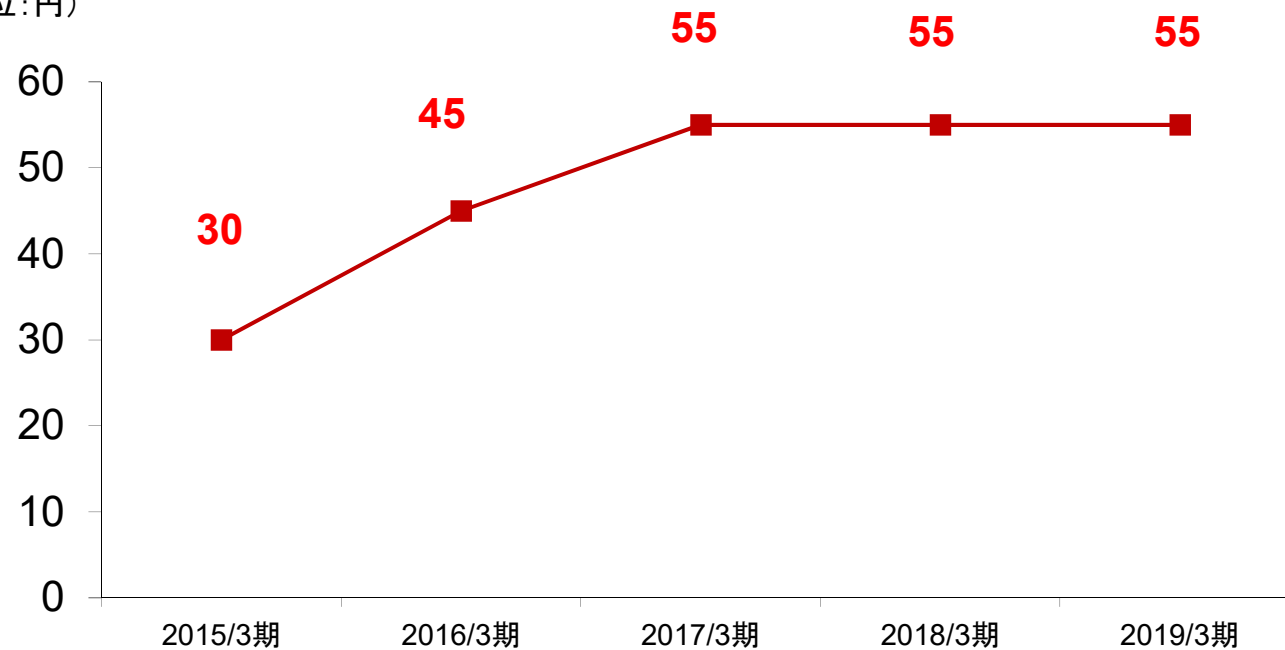


■ 配当予想

配当金	2019/3期は、2018/3期と同額の配当金55円を継続。
理由	2019/3期は、増収増益を見込んでおります。今後も収益拡大を継続するように推し進め、株主・投資家の皆さまへの還元を心がけます。

配当金の推移

(単位:円)



■ 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

3. トピックス

■ 「JPX日経中小型株指数」構成銘柄の選定

当社株式は、東京証券取引所及び日本経済新聞社が共同で算出・配信を行う、「JPX日経中小型株指数」の構成銘柄に選定され、2018年8月7日に発表されました。定期入れ替え時期は、2018年8月31日であります。

株式会社東京証券取引所及び株式会社日本経済新聞社が共同で算出する「JPX日経中小型株指数」の2018年度(2018年8月31日～2019年8月29日)構成銘柄(全200銘柄)として、当社株式が選定されました。

「JPX日経中小型株指数」は、「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とするとの「JPX日経インデックス400」導入時のコンセプトを中小型株に適用することで、資本の効率的活用や投資者を意識した企業経営の意識をより広範な企業に普及・促進を図ることを目指し、このような経営意識をもっている企業への投資ニーズにこたえることが企図されています。

構成銘柄は、東京証券取引所の市場第一部、市場第二部、マザーズ、JASDAQを主市場とする普通株式を対象に、投資者にとって投資魅力の高い中小型株200銘柄が、時価総額、営業利益、ROE(株主資本利益率)等を基に選定され、年1回、8月に定期入れ替えが行われます。

今後も皆さまのご期待にお応えすべく、独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」を事業の基本戦略として、更なる企業価値向上を目指してまいります。

引き続き、皆さまの一層のご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

【参考】

「JPX日経中小型株指数」の詳細につきましては、下記をご覧ください。

<https://www.jpx.co.jp/markets/indices/jpx-nikkei400/01.html>

■ 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