



JINUSHI
ビジネス

2019年3月期 第3四半期 決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2019年2月13日



日本商業開発株式会社

1. 2019年3月期 業績予想の修正

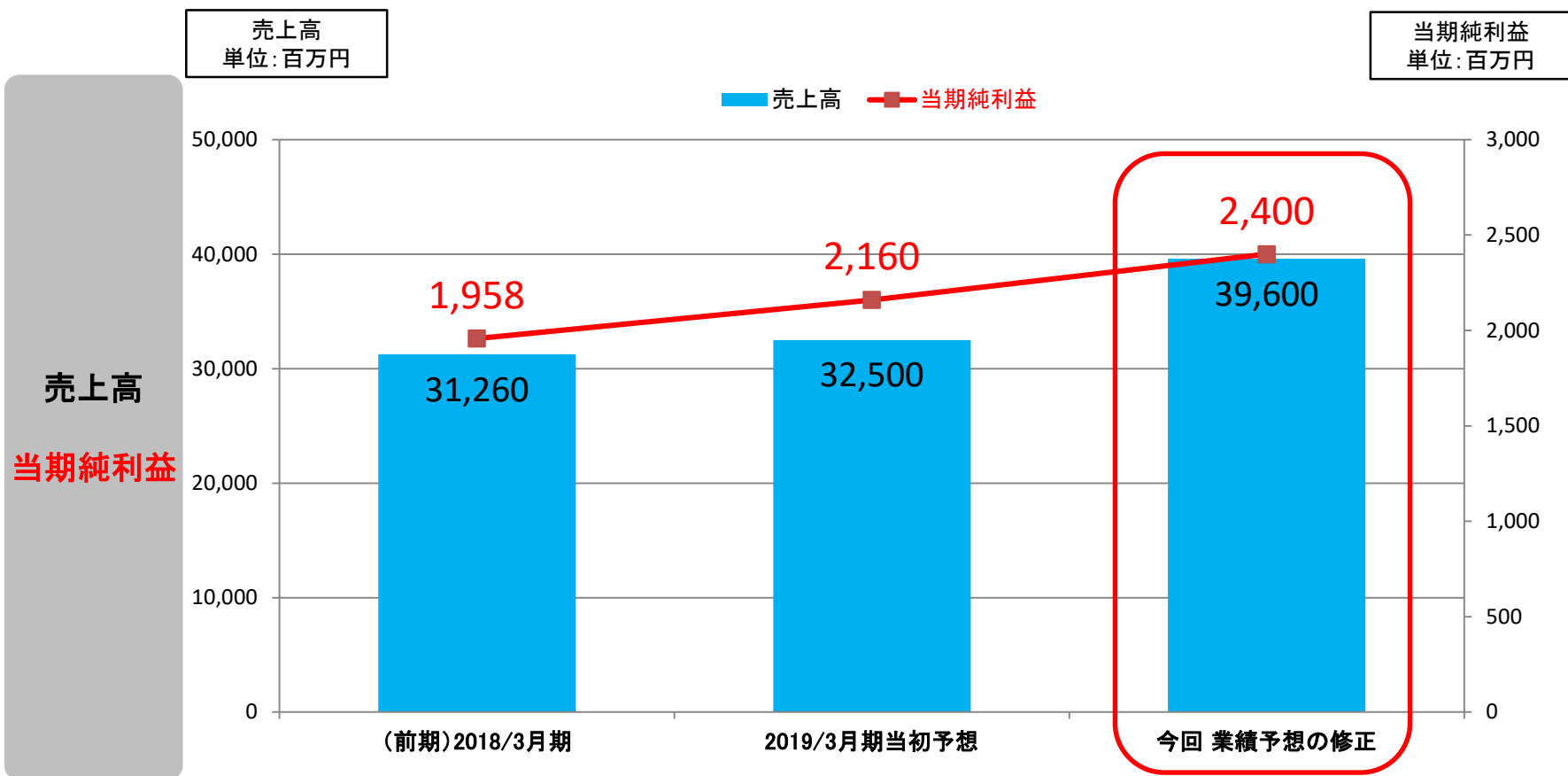
■ 連結業績予想の修正

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」という。)」への売却(15,354百万円)及び「地主リート」以外の事業会社等へ、新規仕入案件を追加売却したことから、当初予想を上回る売上高を確保できる見通しにより上方修正をいたしました。(21.8%増)
営業利益	売上高の増加に伴い利益増となり、 営業利益が増加 する予定です。(17.6%増)
経常利益	営業利益の増加により、 経常利益が増加 する予定です。(20.4%増)
当期純利益	経常利益の増加により、 当期純利益が増加 する予定です。(11.1%増)
配当金	2018/3月期と同額の55円を継続する予定です。

単位:百万円	2019/3月期予想 (2018/5/11公表)	2019/3月期 業績予想の修正 (2019/2/13公表)	対当初予想	
			金額	比率
売上高	32,500	39,600	+7,100	+21.8 %
営業利益	3,740	4,400	+660	+17.6 %
経常利益	3,240	3,900	+660	+20.4 %
当期純利益	2,160	2,400	+240	+11.1 %
配当金(円)	55円	55円	—	—

■ 業績推移

売上高	売却案件数の増加及び「地主リート」への順調な売却により、 7期連続で売上高は過去最高を更新する予定です。
当期純利益	前期と比較し、当期純利益が 442百万円(+22.6%)増加する予定です。



2. 2019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	2018/3月期 3Q (前期)	①2019/3月期 3Q		通期予想 2019/2/13 公表	②進捗率
		(当期)	前年同期比		
売上高	12,054	20,875	+73.2 %	39,600	52.7 %
営業利益	859	1,517	+76.5 %	4,400	34.5 %
経常利益	493	1,680	+240.8 %	3,900	43.1 %
四半期純利益	311	1,148	+268.2 %	2,400	47.8 %

①2019/3月期 3Qにつきましては、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、「地主リート」以外で売却が進んだことにより、大幅な増収・増益となりました。

②2018年11月21日に「『地主プライベートリート投資法人』への販売用不動産の売却に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、2019年1月11日に当社から「地主リート」へ11案件の売却(売却価格15,354百万円)を完了しております。
なお「地主リート」への売却分につきましては第4四半期に計上いたします。

■ 販売用不動産・有利子負債の推移

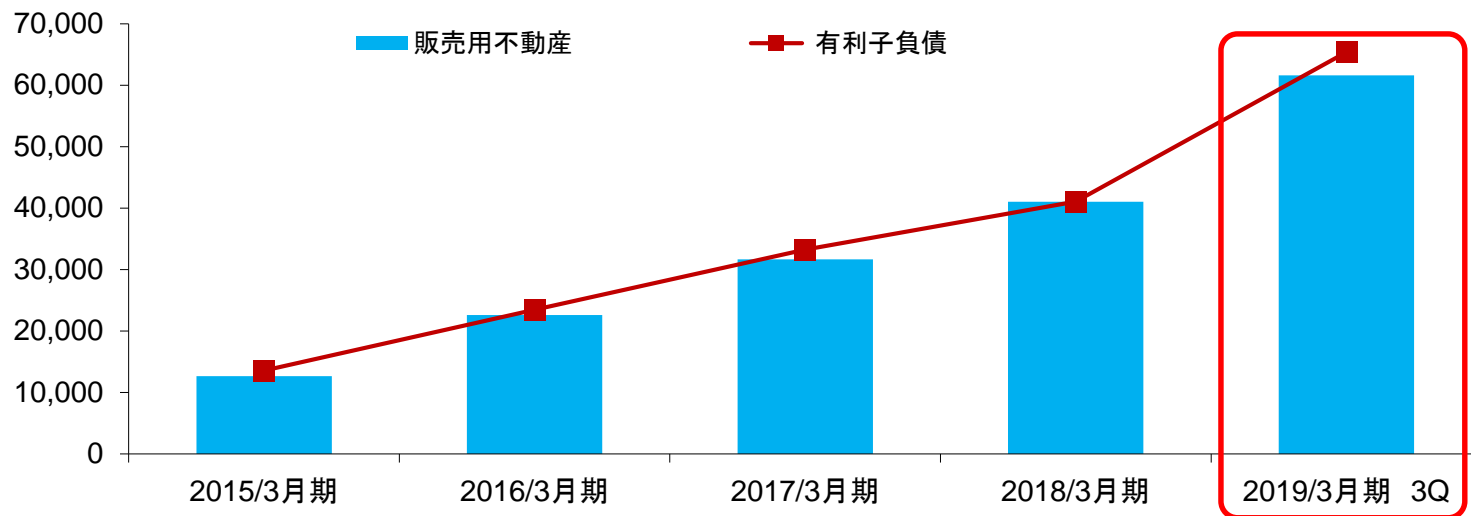
販売用不動産

2019/3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(売却金額:約170億円)しましたが、前期末を上回る販売用不動産の残高となりました。

2018年12月末の**販売用不動産(優先交渉権ベース含む)の残高は約850億円(前年同月末 約620億円)**、**案件数は59物件(前年同月末51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月期	2016/3月期	2017/3月期	2018/3月期	2019/3月期 3Q
総資産	24,104	38,690	56,792	67,251	89,360
販売用不動産	12,640	22,610	31,639	41,049	61,595
負債合計	15,593	26,989	36,914	46,947	69,097
有利子負債	13,529	23,464	33,265	41,063	65,390
純資産	8,510	11,700	19,878	20,304	20,263

単位:百万円



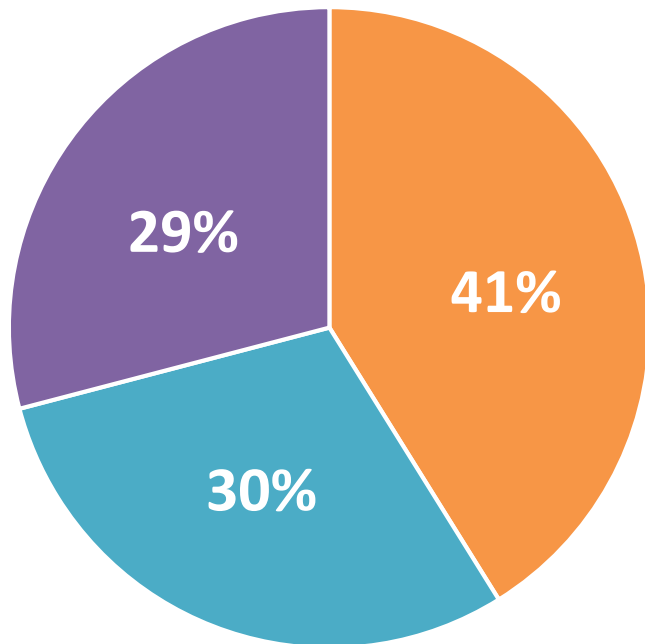
■販売用不動産の地域分散及び土地の使用用途の概要(優先交渉権ベース)

首都圏エリアにおける「JINUSHIビジネス」の拡大

販売用不動産は首都圏エリア案件が40%強となり、同エリアの仕入が順調に拡大しております。

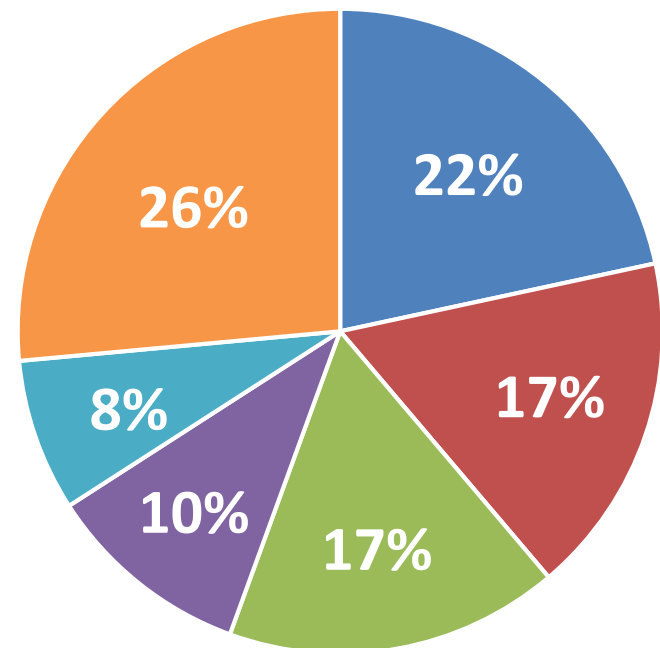
地域分散(価格ベース)

■ 首都圏 ■ 関西圏 ■ 中部圏及びその他



用途分散[テナントの種類](価格ベース)

■ スーパー ■ ホームセンター
■ ホテル ■ 家電量販店
■ ドラッグストア ■ 物流施設・展示場・保育園他



3. 不動産仕入実績の概要

■ 主な仕入実績:京都市下京区西木屋町(不動産投資事業)

京都市下京区の河原町通りに面する土地をホテル用地として取得しました。
ホテルのほかマンション等へ転用可能な土地であります。



店舗名	「BnA Alter Museum」(ホテル)
所在地	京都府京都市下京区 西木屋町松原上る二丁目天満町
敷地面積	235.77㎡ (71.32坪)
延床面積	1,613.69㎡ (488.14坪) 規模:地上10階 ホテル客室数:31部屋
オープン	2019年6月(予定)

Point1 河原町通りに面する好立地

京都市内中心部の四条と五条をつなぐ河原町通りに面し、阪急京都線「河原町」駅徒歩5分と、ホテルのほかマンション等へ転用可能な好立地であります。

Point2 外国人観光客向けのホテルと長期間の契約を締結

京都には年間300万人以上の外国人観光客が宿泊しております。本物件は、他の競合ホテルと差別化し、今後も需要が見込まれる外国人観光客向けのホテルとして約40年間の長期に亘る事業用定期借地権設定契約を締結しました。

■ 主な仕入実績：京都市北区大宮南山ノ前町（不動産投資事業）

京都市内中心部からも程近い、住環境良好な北区において約440坪の土地を取得しました。角地で道路付けも良く、住宅地としても転用可能な土地であります。



店舗名	スーパー ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	京都府京都市北区大宮南山ノ前町
敷地面積	1,450.91㎡（438.90坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 京都市内中心部からも程近い住環境の良い立地

世界遺産に登録された上賀茂神社、金閣寺をはじめとする日本を代表する神社仏閣からも程近く、自然豊かで住環境良好なエリアであります。

Point2 商業テナント・マンション・戸建共に転用可能な土地

信用力の高いスーパーとの事業用定期借地権設定契約を締結しました。現在、着工に向けた準備を進めております。

■ 主な仕入実績：名古屋市千種区松軒2丁目（不動産投資事業）

名古屋市内の住環境良好なエリアにおいて、希少性の高い約560坪の土地を取得しました。道路付けが良く、商業、住宅など様々な用途へ転用の可能性が高い土地であります。



店舗名	ドラッグストア ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	愛知県名古屋市千種区松軒2丁目
敷地面積	1,847.18㎡（558.77坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 名古屋市内の住環境良好な土地

名古屋市営地下鉄東山線「今池」駅から徒歩14分、「今池」駅から「名古屋」駅までは11分の、名古屋市内中心部に位置する住環境良好なエリアであります。

Point2 ドラッグストアに最適な立地

近隣には名古屋市立東部医療センターがあり、調剤薬局の需要が見込めるドラッグストアに最適な立地であることから、信用力の高いドラッグストアとの30年間の長期に亘る事業用定期借地権設定契約を締結しました。

■ 主な仕入実績：名古屋市守山区幸心1丁目（不動産投資事業）

名古屋市内の商業集積エリアにおいて、約570坪の整形地を取得しました。
主要幹線道路からの視認性が良く、商業用地として競争力のある土地であります。



店舗名	飲食チェーン店 ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	愛知県名古屋市守山区幸心1丁目
敷地面積	1,902.50㎡（575.50坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 名古屋市内における主要幹線に面した整形地

国道19号線は名古屋市内へ流入する代表的な主要幹線一つであり、豊富な交通量を誇ります。本物件は飲食店を始め、幅広い業態の商業事業者が出店を望む立地であります。

Point2 人口増加傾向にある名古屋市守山区の将来性

名古屋市守山区の総人口は現在も増加傾向にあり、住宅開発等が活発に進められているため今後の将来性も大いに期待が持てるエリアであります。

■ 主な仕入実績：静岡県浜松市東区和田町（不動産投資事業）

静岡県の商業集積地である浜松市の中心部において、約1,000坪の土地を取得しました。国道152号線に面した視認性の良い土地であります。



店舗名	ホームセンター ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	静岡県浜松市東区和田町
敷地面積	3,563.80㎡（1,078.04坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 浜松市内中心部に位置する約1,000坪のまとまった土地

本物件は浜松市内の中心部に位置し、全国チェーンの商業店舗が数多く立地しており、テナントの出店意欲が旺盛な土地であります。

Point2 多能工化する職人のニーズに応えるテナントを誘致

国道152号線沿いに面し、建築や土木などに携わるプロ顧客対象のホームセンターをオープンすることで地域のニーズに応えます。

■ 主な仕入実績：下関市長府才川（不動産投資事業）

国道2号線沿い、約3,200坪のまとまりのある土地を取得しました。
視認性及びアクセスに優れた角地に位置し、他の業態へも転用の可能性が高い土地であります。



店舗名	スーパー ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	山口県下関市長府才川
敷地面積	10,651.24㎡ (3,220.00坪)
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 国道2号線と市道が交差する角地に立地する土地

本物件は商業施設が集積する国道2号線沿いでありながら、市道と交差する角地に位置するため、視認性及び顧客のアクセスに優れた土地であります。

Point2 信用力の高いテナントと長期間の契約を締結

複数のテナント候補がある中、全国展開するスーパーとの間で30年間の長期に亘る事業用定期借地権設定契約を締結しました。

4. トピックス

■ 「地主リート」への売却案件

当社は、地主アセットマネジメント株式会社及び「地主リート」との間でスポンサーサポート契約を締結しており、当社がスポンサー会社であります。
このスポンサーサポート契約に基づいて、2019年1月11日に当社から「地主リート」へ11案件の売却を完了しております。

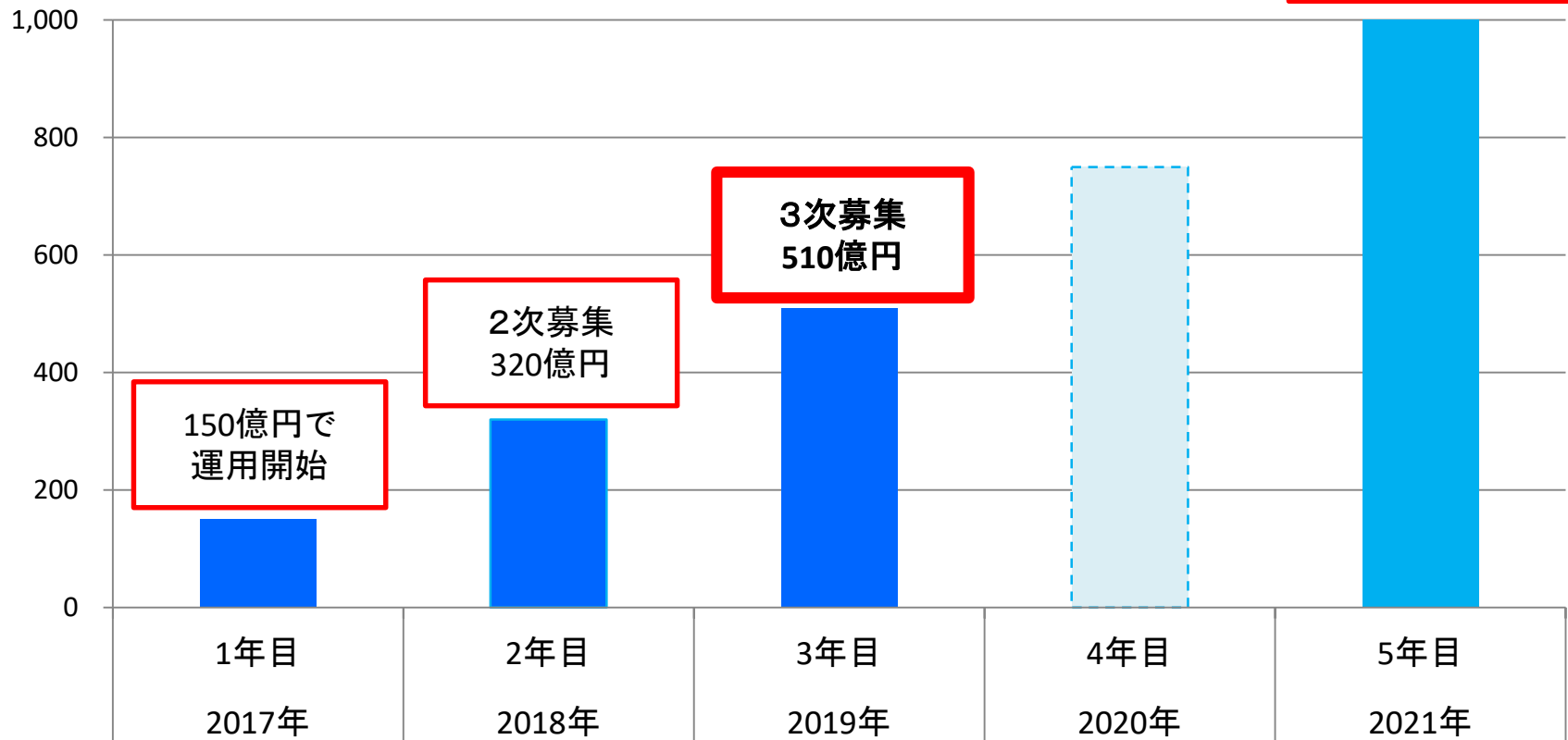
案件名(注)	所在地	敷地面積	売却価格
アオイプラザ岡崎	愛知県岡崎市	13,423.38 m ²	15,354百万円
アルプス八王子	東京都八王子市	4,991.00 m ²	
ケースデンキ中川富田	愛知県名古屋市	5,560.23 m ²	
ケースデンキ松戸八柱	千葉県松戸市	6,610.14 m ²	
コーナン岐阜	岐阜県岐阜市	9,806.39 m ²	
コーナン竹ノ塚	東京都足立区	3,142.31 m ²	
サンフジ企画つくば	茨城県つくば市	7,133.22 m ²	
バロー東淀川淡路	大阪府大阪市	6,602.96 m ²	
Vドラッグ中川	愛知県名古屋市	2,322.94 m ²	
ホンダ大和	神奈川県大和市	1,081.09 m ²	
マックスバリュ三田	兵庫県三田市	6,102.34 m ²	

(注) 案件名の名称は、当該土地上に建てられた店舗等の名称と異なる場合があります。

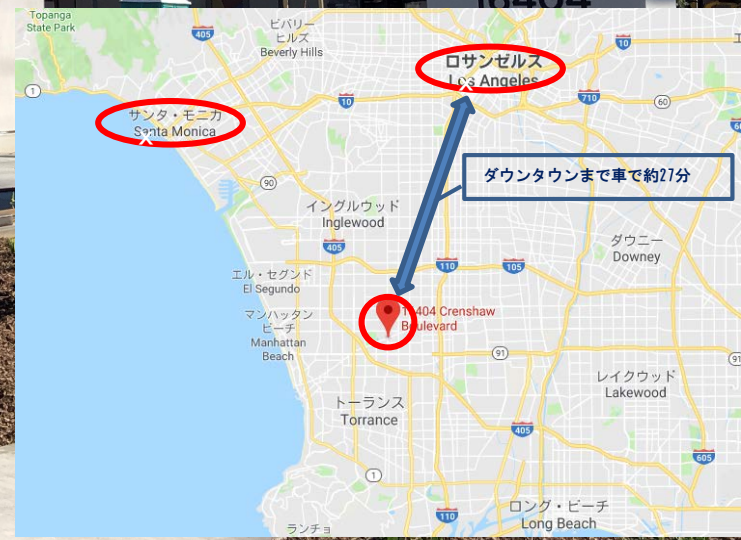
■ 「地主リート」の成長戦略

スポンサーサポートを活用し5年目に運用資産1,000億円以上の規模への成長を目指します。

(単位:億円)



■海外(米国)「JINUSHIビジネス」がスタートしました



■ Crenshaw Blvd Torrance (Starbucks)【海外不動産投資事業】

海外(米国)「JINUSHIビジネス」第1号物件

米国 ロサンゼルス トーランスにおいて、転用の可能性が高い好立地物件を取得しました。



店舗名	スターバックス
所在地	米国 ロサンゼルス トーランス
敷地面積	15,454 sf (434.31坪)
延床面積	1,280 sf (35.97坪)
オープン	営業中

Point1 海外(米国)「JINUSHIビジネス」をスタート

ロサンゼルスは、常に晴れているような気候の良さから全米のみならず全世界から人が集まる都市です。本物件が位置するトーランスは、ホンダやANAなど日系企業が米国における本社拠点を置く地域であり、全米でホノルルに次いで日系人が集中しているエリアであります。

Point2 産業・住宅・商業がバランスよく栄えるトーランスで有名コーヒーチェーン店の底地を取得

サンタモニカやダウンタウンなどから通勤圏内であり、日系企業を含めて拠点を構える企業が多く、全米最大級のショッピングモールもあるなど、住宅地としても人気のエリアであります。

Point3 転用の可能性が高い好立地物件

ロサンゼルスを南北に縦断するクレンシャーブルバードという大通りに面した角地の好立地の物件、エル・カミーノ大学も近く、商業として転用の可能性が高い土地であります。

■ 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月中旬	
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