



2019年10月11日

各位

会社名 日本商業開発株式会社  
代表者名 代表取締役社長 松岡 哲也  
(コード番号 3252 東証・名証第一部)  
問合せ先 常務取締役 入江 賢治  
(TEL 06 - 4706 - 7501)

## 財務体質の強化に関するお知らせ

不動産事業を取り巻く金融環境の変化に対応するべく、当社は本日開催の取締役会において、保有する販売用不動産の早期売却等による財務体質の強化（以下「本施策」という。）に取り組むことを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本施策の概要及び目的等

当社の財務体質を更に強化するため、期初計画（売上高 500 億円）に加えて、保有する販売用不動産のうち約 200 億円相当分を早期売却いたします。

本施策は、

- ① 総資産回転率、自己資本比率や総資産利益率など財務指標の改善
- ② 有利子負債の削減による新規の資金調達力の拡大
- ③ 早期の開発利益の獲得及び自己資本の増加

を目的として行うものです。

#### 2. 本施策に取り組むに至った経緯

当社は 2000 年の創業以来、安定的な収益が長期にわたって見込め、追加投資のかからない、事業用定期借地権を利用した不動産投資手法「JINUSHI ビジネス」を行ってまいりました。当社がこれまでに行った累計約 140 案件、約 2,500 億円を超える「JINUSHI ビジネス」案件において、退店及び賃料の減額は 1 件もなく、安定した「JINUSHI ビジネス」を通じて順調に成長してまいりました。

加えて財務戦略では、「借入期間の長期化」や「財務制限条項等のコベナントの撤廃」を柱とした安定かつ強固な財務基盤の構築を実践してまいりました。結果として、取引金融機関は大幅に増加し、コミットメントライン契約による大口の借入資金枠を確保するなど、当社の財務基盤は現在のところ安定しておりますが、最近の金融環境の変化に対応し、当社が更なる飛躍を遂げていくために販売用不動産の仕入から売却までの期間を短縮する等、総資産回転率を向上させる仕組みに転換することにいたしました。

### 3. 本施策に基づく販売用不動産の売却について

販売用不動産の売却先及び売却対象の販売用不動産については、現在、国内外の機関投資家を中心とした複数の売却候補先と協議中のため、詳細の公表は控えさせていただきます。

また、当社がスポンサーを務める「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。）の成長・資産規模の拡大は、当社グループの成長に資するものであることから、本施策に基づき売却する販売用不動産のうち、「地主リート」の投資基準を満たす案件については、将来的に「地主リート」が取得の優先交渉権を得られるスキームの構築を前提として、売却候補先と協議しております。

### 4. 今後の見通し

本施策に基づく具体的な販売用不動産の売却が確定した場合には、2019年5月14日に公表いたしました「2019年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）」の2020年3月期の連結業績予想について上方修正が必要であることから、確定次第速やかに開示いたします。

以上