



JINUSHI
ビジネス

2019年3月期 第2四半期
決算説明資料

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

2018年11月12日



日本商業開発株式会社

1. 2019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	2018/3月期 2Q (前期)	①2019/3月期 2Q		通期予想	②進捗率
		(当期)	前年同期比		
売上高	5,436	18,705	+ 244.1%	32,500	57.6%
営業利益	198	1,590	+ 703.5%	3,740	42.5%
経常利益	△246	1,728	— %	3,240	53.3%
四半期純利益	△202	1,271	— %	2,160	58.8%

①2019/3月期 2Q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、大幅な増収・増益となりました。

②2019/3月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月期も前期と同様に、「地主リート」への売却を4Qに計画しております。

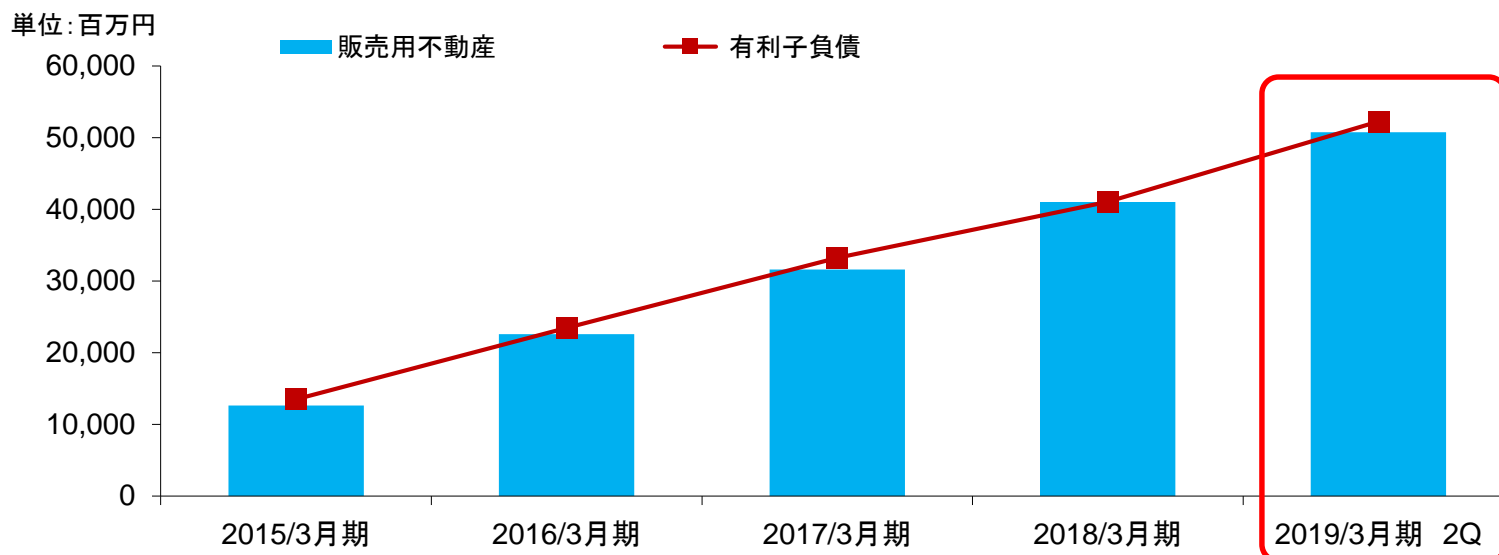
■ 販売用不動産・有利子負債の推移

販売用不動産

2019/3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9月末の**販売用不動産(優先交渉権ベース含む)の残高は約780億円(前年同月末 約620億円)**、**案件数は53物件(前年同月末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	2015/3月期	2016/3月期	2017/3月期	2018/3月期	2019/3月期 2Q
総資産	24,104	38,690	56,792	67,251	76,395
販売用不動産	12,640	22,610	31,639	41,049	50,751
負債合計	15,593	26,989	36,914	46,947	56,212
有利子負債	13,529	23,464	33,265	41,063	52,283
純資産	8,510	11,700	19,878	20,304	20,183



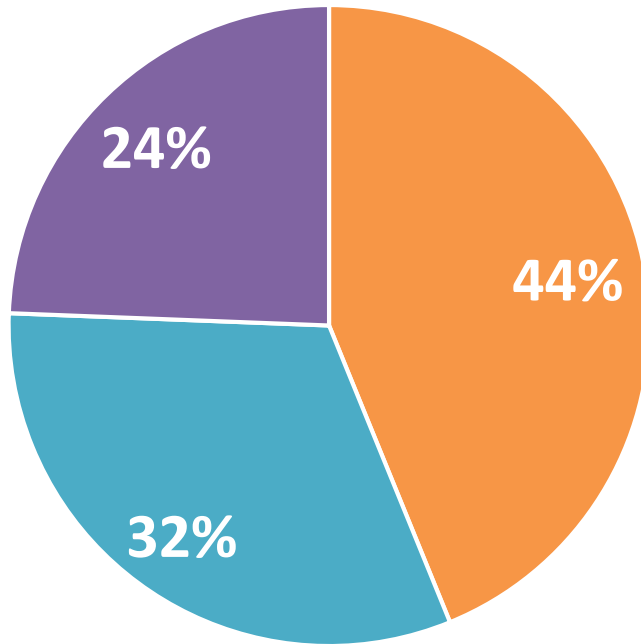
■ 販売用不動産の地域分散及び土地の使用用途の概要（優先交渉権ベース）

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。

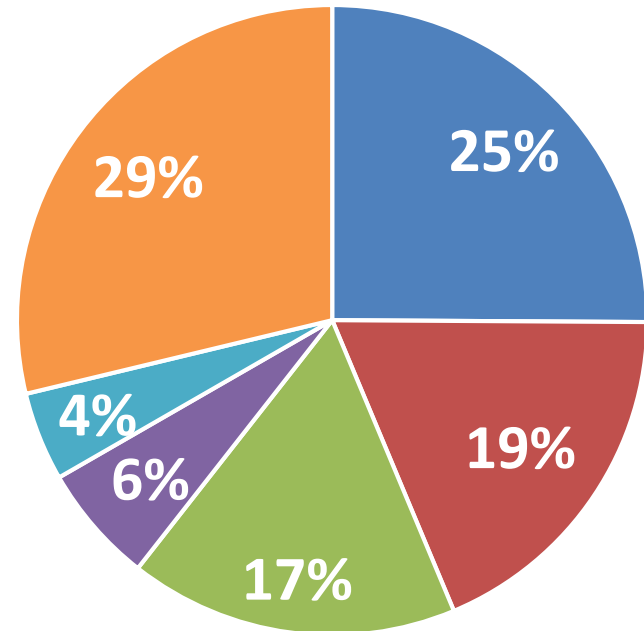
地域分散（金額ベース）

■ 首都圏 ■ 関西圏 ■ 東海その他



土地の使用用途〔テナントの種類〕（金額ベース）

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



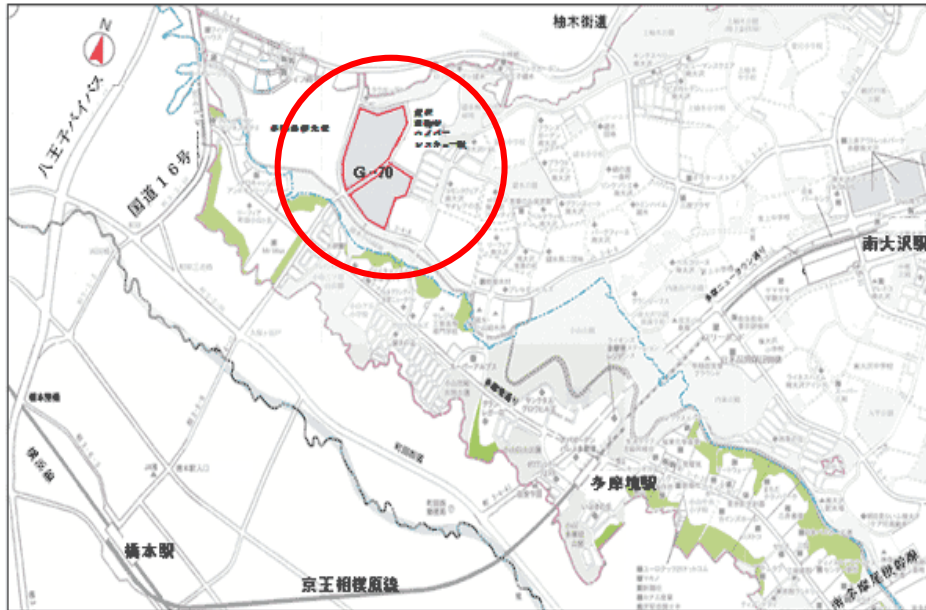
2. 国内不動産仕入実績の概要

■ 主な仕入実績：八王子市鎌水（不動産投資事業）

大型案件（約36,000坪）

東京都八王子市の販売用不動産について東京都と売買契約を締結しました。

（本物件は10月に取得済です。）



店舗名	商業施設及び物流施設 ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	東京都八王子市鎌水二丁目
敷地面積	119,452.90㎡ (36,134.50坪)
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 公募入札による取得

2017年10月17日を応募受付期限とした「八王子市鎌水（多摩ニュータウンPJ）」公募入札にて、東京都と売買契約を締結しました。

Point2 信用力があるテナントと約50年間の事業用定期借地契約を締結

本物件は、商業部分（約21,000坪）と物流部分（約15,000坪）に分けて、それぞれ信用力があるテナントと約50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す。

■ 主な仕入実績：京都市中京区河原町通（不動産投資事業）

京都市中京区の河原町通りに面する約500坪をホテル用地として取得しました。



店舗名	ホテル ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	京都府京都市中京区 河原町通二条上の清水町
敷地面積	1,664.98㎡ (503.65坪)
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 河原町通りに面する好立地

年間5千万人を超える観光客が訪れ、世界遺産にも登録された古都の中でも北側に京都御所、南側には京都市役所・日本銀行京都支店とホテルオークラ、東側にはリッツカールトンホテルが位置する河原町通りに面する好立地であります。

Point2 観光、ビジネスの両面で利用できるホテルと長期間の契約を締結

地下鉄東西線の「京都市役所」駅から徒歩4分と利便性も兼ね備えており、あらゆる用途への転用可能な土地。観光、ビジネスの両面で利用できるホテルとして約50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：東京都練馬区豊玉北（不動産投資事業）

都心部の住環境良好なエリアにおいて、約340坪の土地を取得しました。
土地形状及び道路付が良く、住宅地等にも転用性の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	東京都練馬区豊玉北三丁目
敷地面積	1,127.89㎡（341.18坪）
延床面積	644㎡（195坪）
オープン	2019年5月（予定）

Point1 都心部の住環境良好な土地

都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅から徒歩10分、「新江古田」駅から「新宿」駅までは直通で16分の、都心部に近い住環境良好なエリアで希少価値の高い土地を取得しました。

Point2 テナントの引き合いも住宅としてのニーズも非常に高い土地

人口密集地にある纏まった土地であり、信用力の高いドラッグストア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：愛知県岡崎市大樹寺（不動産投資事業）

豊田市に隣接し今後も人口増加が見込め、商業テナントのニーズが高い土地を取得しました。住宅地としても人気がある転用性の高い土地です。



店舗名	大樹寺アオイプラザ (ファニチャードーム、パロー)
所在地	愛知県岡崎市大樹寺一丁目2番2
敷地面積	13,423.38㎡ (4,060.57坪)
延床面積	14,306.03㎡ (4,327.65坪)
オープン	1995年11月

Point1 岡崎市内中心部における、4,000坪強の土地

岡崎市大樹寺周辺は、全国チェーンの商業店舗が集積する人口密集率の高いエリアであります。また、三河地区は本物件と同等規模のまとまった土地が少なく、希少価値の高い土地であります。

Point2 転用性の高い希少物件

商業、住宅地として人気が高いエリアであり、マンション、戸建、商業店舗や病院に転用可能な土地であります。

■ 主な仕入実績：千葉市美浜区新港（不動産投資事業）

工場・物流センター等に人気のある千葉市湾岸エリアにおいて、希少価値の高い約5,000坪の土地を取得し、テナントと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。



店舗名	中古自動車ロジスティクスセンター ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	千葉市美浜区新港
敷地面積	16,912.71㎡ (5,116.09坪)
延床面積	未定
オープン	2019年3月(予定)

Point1 臨海部の工業集積地でありながら、JR「千葉みなと」駅に至近の好立地

本物件は、新港工業専用地区に位置し、国内初の食品コンビナート、自動車関連施設、物流施設が数多く立地する東京湾沿岸有数の工業集積地。工場、物流センター事業者の出店意欲旺盛な希少性の高い土地であります。

Point2 「所有と利用の分離による効率性の追求」というテナントと社会のニーズに応える

テナントの「所有せずに借地したい」というニーズを踏まえて取得しました。テナントとの事業用定期借地権設定契約においては、30年間の長期に亘る契約を締結しました。

■ 主な仕入実績：宮城県仙台市青葉区（不動産投資事業）

仙台市内の住環境良好な希少な整形地を取得しました。
商業、住宅共に人気が高く、様々な用途への転用性の高い土地です。



店舗名	商業施設 ※テナントの都合により名称は非公表
所在地	宮城県仙台市青葉区宮町四丁目
敷地面積	3,316.09㎡（1,003.11坪）
延床面積	未定
オープン	未定

Point1 東北の中心地仙台市内の住環境良好な整形地

東北における中核都市として栄える仙台市内の、JR東北新幹線「仙台」駅から約1.8kmに位置し、二面に接道する土地形状が非常に良い土地であります。

Point2 様々な用途への転用性の高い土地

商業、住宅共に人気が高く、様々な用途への転用性の高い土地です。
また、本物件取得後、仙台を中心とした東北地方のテナント、不動産業者からの案件の持込みが増えております。

■ 主な仕入実績：松戸市河原塚字木戸場（不動産投資事業）

千葉市と水戸市を結ぶ国道51号線に面した、視認性の高い土地を取得しました。



店舗名	ケーズデンキ(家電量販店)
所在地	千葉県松戸市河原塚字木戸場
敷地面積	6,610.14㎡ (1,999.57坪)
延床面積	未定
オープン	2019年5月(予定)

Point1 JR武蔵野線「新八柱」駅・新京成線「八柱」駅より徒歩15分と徒歩圏

東京のベッドタウンとして人気の高い松戸市にあり、「東京」駅まで約40分、JR武蔵野線を利用すると千葉・埼玉方面までも良好なアクセスがあるため、東京・千葉・埼玉に通勤するサラリーマンが多く住む地域であります。

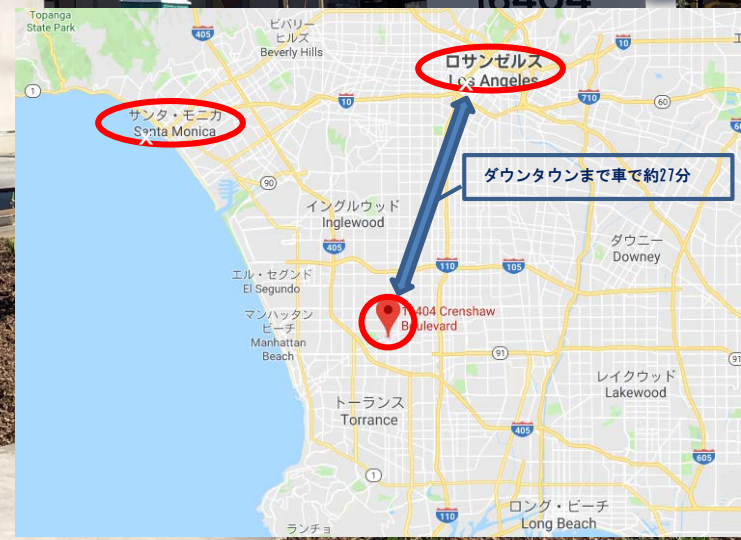
Point2 幅広い転用性が期待できる土地

近隣には商業店舗が並び、マンション・戸建等の住宅も集積していることから、幅広い転用性が期待できる土地であります。

3. 海外不動産仕入実績の概要



■海外(米国)「JINUSHIビジネス」がスタートしました



■ 主な仕入実績 : 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、転用性の高い好立地物件の売買契約を締結しました。

(本物件は10月に取得済です。)



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	2018年11月(予定)

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 転用性の高い好立地物件

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、商業としての転用性も十分に需要の高い土地であります。

4. 2019年3月期 業績予想

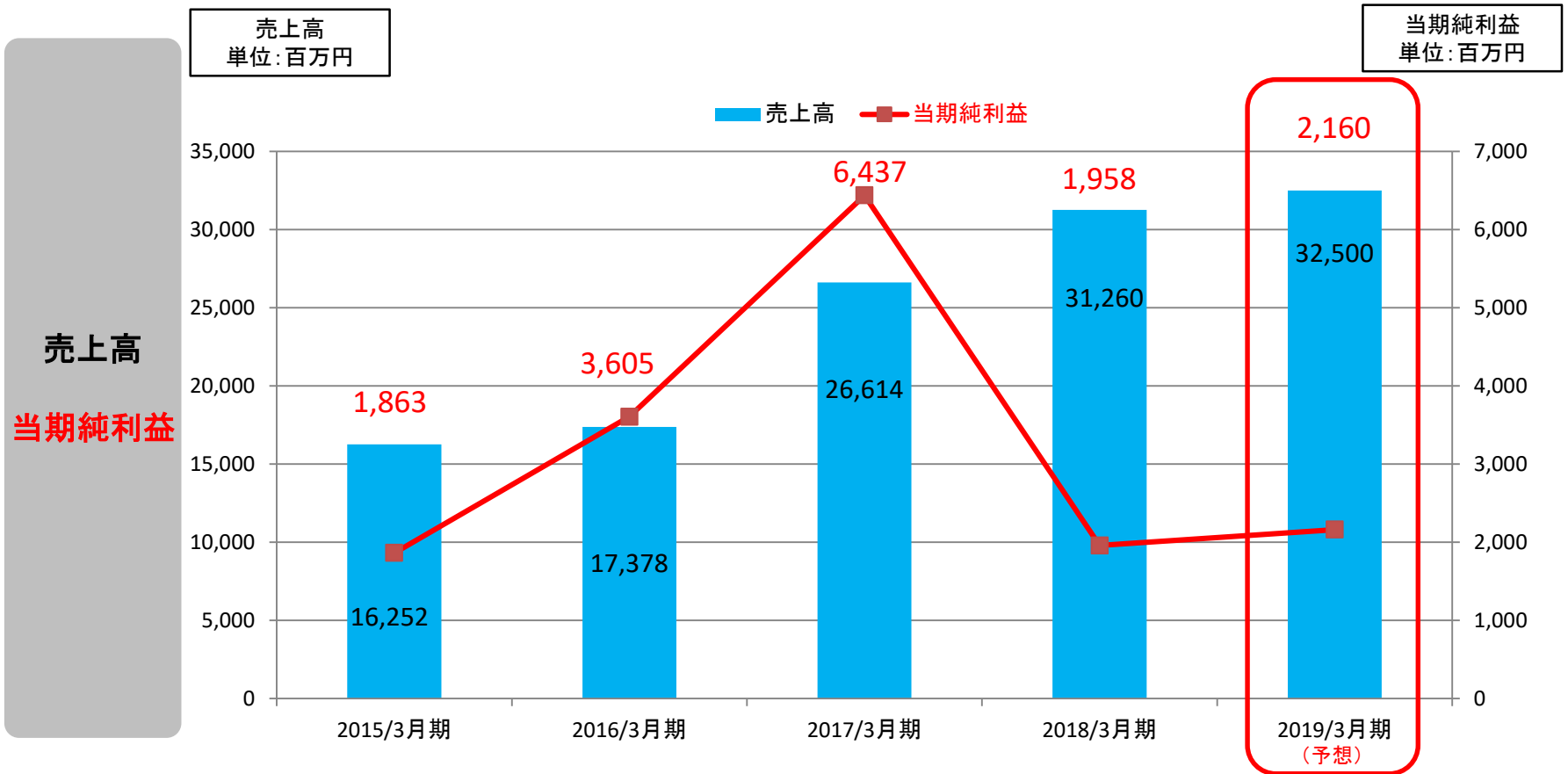
■ 連結業績予想

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、過去最高の売上高を更新する予定です。(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、営業利益が増加する予定です。(増減比1.5%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。(増減比6.4%増)。
当期純利益	経常利益の増加により、当期純利益が増加する予定です。(増減比10.3%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	2018/3月期	2019/3月期予想 (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	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、 7期連続の過去最高の売上高を更新する予定です。
当期純利益	前期と比較し、当期純利益が増加する予定です。



■ 配当予想

配当金

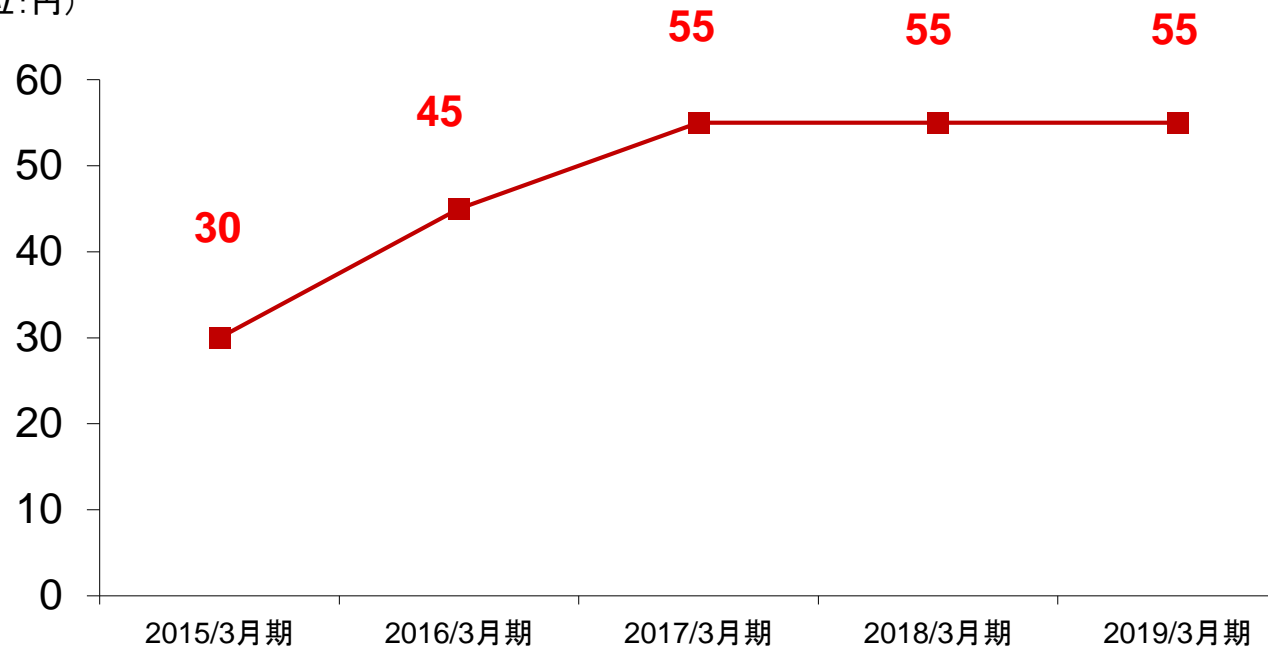
2019/3月期は、2018/3月期と同額の配当金55円を継続する予定です。

理由

2019/3月期は、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進し、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

■ 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