



# 2021年3月期 第2四半期 決算説明資料 (決算短信の補足資料)

---

2020.11.12



日本商業開発株式会社  
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

証券コード: 3252  
<https://www.ncd-jp.com/>

新型コロナウイルス感染症に罹患された方々及びご関係者の皆様、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

日本商業開発は感染症拡大でビジネス環境が変わる中でも、社員の健康管理に万全を期し、お客様にも安心していただける態勢を整え、立ち止まることなく企業活動を続けてまいります。

役職員一同

## 目次

---

1. 2021年3月期 2Q 連結決算概要
2. 2021年3月期 2Q 財政状態に関する説明
3. 2020年9月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散
4. 定款一部変更について
5. 2020年12月期連結業績予想修正・配当予想修正
6. 地主リートの資産規模について
7. 海外(米国)第3号案件取得、クラウドファンディング事業開始

# 1. 2021年3月期 2Q連結決算概要

新型コロナウイルス感染拡大で経済活動に影響が出ている（以下、「コロナショック」）中、前第2四半期と比べ、増収増益となりました。売上高18,496百万円、営業利益1,637百万円、経常利益1,453百万円です。

当第2四半期連結会計期間末の販売用不動産残高は44,966百万円で、前連結会計期末より約1,473百万円増加しました。

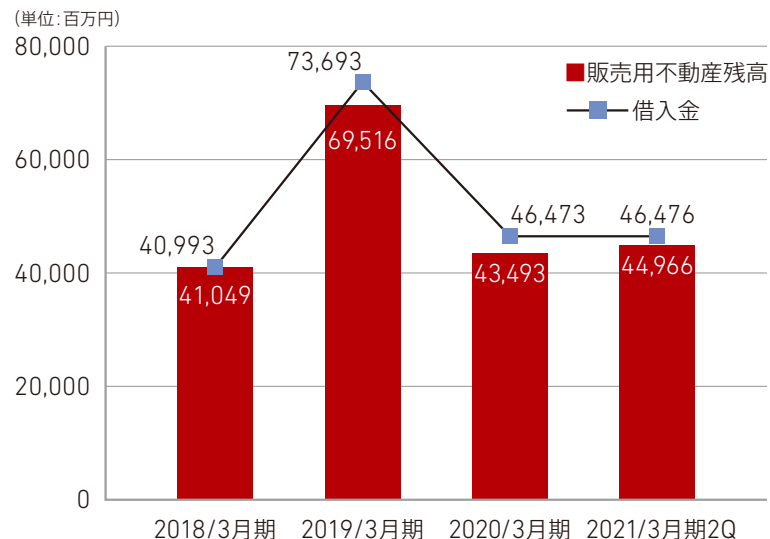
コロナショックでもテナントの退店や賃料の減額などは発生しておりません。仕入は計画通りに進みませんでした。しかし、「JINUSHIビジネス」に対する評価が高まり、新規の事業会社への売却も進みました。

		2020/3月期 2Q(前期)	2021/3月期 2Q(当期)	増減
売上高	(百万円)	16,039	18,496	+2,457
営業利益	(百万円)	917	1,637	+720
経常利益	(百万円)	559	1,453	+894
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	496	1,196	+700
総資産額	(百万円)	102,931	73,967	△28,964
内 現金及び預金	(百万円)	18,294	20,352	+2,058
総負債額	(百万円)	81,700	49,743	△31,957
内 有利子負債	(百万円)	78,517	46,585	△31,932
自己資本	(百万円)	21,230	24,224	+2,994
自己資本比率	(%)	20.6	32.7	+12.1
1株当たり当期純利益	(円)	27.42	65.45	+38.03

## 2. 2021年3月期 2Q財政状態に関する説明

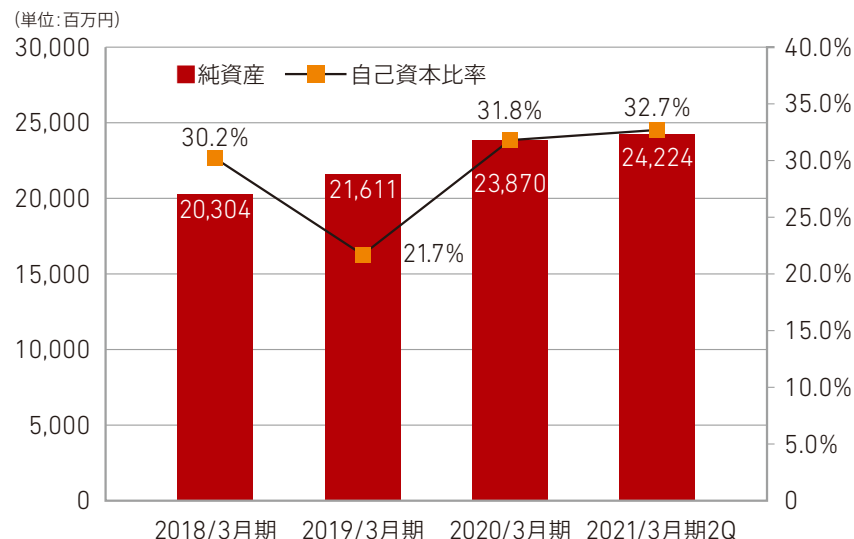
### ①早期売却による財務体質強化

当第2四半期連結会計期間では、前期の財務体質強化策（販売用不動産の早期売却による有利子負債削減）を踏襲し、複数案件の売却を行った結果、7,539百万円の借入金返済を行いました。なおコロナショックでも、「JINUSHIビジネス」の評価は不動産マーケットにおいて非常に高まっており、売却は計画通りに進捗しました。自己資本比率などの財務指標が大幅に改善し、新規販売用不動産取得のための資金調達も順調で、5,971百万円の借入を実施した結果、借入金残高は46,476百万円となりました。



### ②資金の機動的かつ安定的な調達

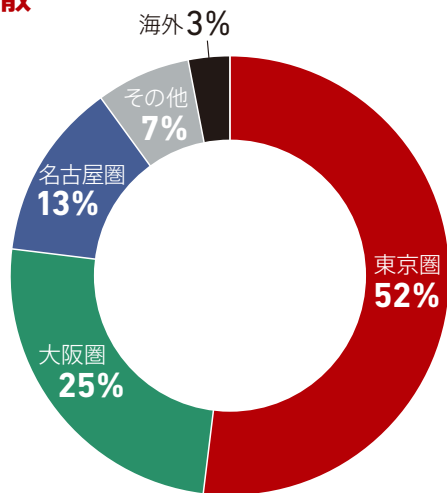
当社の借入は財務制限条項等のコベナント条項を排除した長期の借入であり、加えて販売用不動産から定期的かつ継続的な賃料収入があることから、当社のキャッシュフロー及び財政状態は安定しております。金融機関3行とのコミットメントライン契約（総額55億円）及び金融機関3行との借入枠設定契約（総額218億円）を締結しています。仮にリーマンショック級の世界的な金融不況が発生し調達環境が悪化しても、借入金の返済を求められることはなく、新規案件のための借入も可能です。



### 3. 2020年9月末時点 販売用不動産残高の地域分散及び用途分散

2020年9月末時点で、当社が展開する「JINUSHIビジネス」のテナントは、**スーパー、ホームセンター、ドラッグストアをはじめとした生活必需品を取扱う業種(物流を含む)で約8割**を構成しております。このようなテナントは、コロナショック下でも「巣ごもり消費」により、おおむね業績好調です。

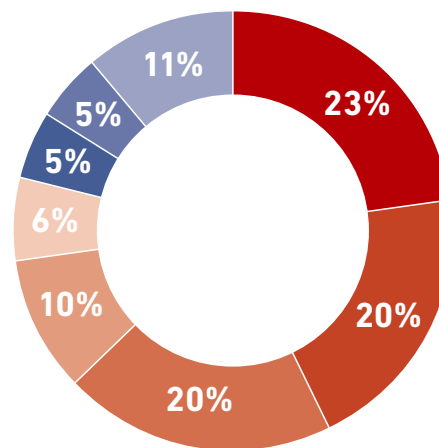
#### 地域分散



■東京圏 ■大阪圏 ■名古屋圏 ■その他 ■海外(米国)

地域	定義
東京圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県の一部(つくば市と守谷市等)
大阪圏	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県
名古屋圏	愛知県、三重県、岐阜県
その他	政令指定都市及び中核都市、その周辺部(東京圏、大阪圏、名古屋圏を除きます)

#### 用途分散



■スーパー ■ホームセンター ■ドラッグストア  
 ■家電量販店 ■物流・工場・倉庫  
 ■ホテル ■カーディーラー ■その他(※)

(※)その他: 飲食、スポーツクラブ、メモリアルホールなど

注/2020年9月末時点の価格ベース  
(優先交渉権ベース含む)

## 4. 定款一部変更について①

---

### 「定款変更」が承認された際の事業年度

#### ●当期(第21期): 2020年12月期

2020年4月1日～2020年12月31日(9カ月決算)

#### ●来期(第22期): 2021年12月期

2021年1月1日～2021年12月31日

### ①事業年度の変更を予定

- 2020年12月24日開催予定の臨時株主総会で、「定款一部変更の件」を付議します。
- 事業年度を毎年1月1日から12月31日までとします。
- 経過措置として、第21期事業年度は2020年4月1日から12月31日までの9カ月間とします。
- 各連結子会社の決算期も統一いたします。

### ②事業年度の変更を予定する理由

- 当社の販売用不動産の主要な売却先は「地主プライベートリート投資法人」(以下、「地主リート」)です。売却時期は毎年1月で、当社の売上高、利益は第4四半期に偏る傾向がありました。
- 事業年度を変更し、「地主リート」への売却益を第1四半期に計上することで、それ以降の各四半期決算の業績見通しを立てやすくし、経営資源のさらなる効率的な配分を図ります。
- 経営情報を適宜・的確に把握し、適切な経営判断に基づいた事業戦略を遂行するための変更です。

## 4. 定款一部変更について②

### 株主優待贈呈時期の変更について

- 株主様には2020年9月30日を基準日とし「全国共通お食事券ジェフグルメカード」を所有株式数に応じ、贈呈、2020年12月に発送します。
- 今後の贈呈時期については、「定款一部変更」が承認されれば、下表の通り、基準日が変わります。それに伴い、発送時期も変わります。

基準日	(変更前)	3月31日	9月30日	年 間
	(変更後)	12月31日	6月30日	
発送時期	(変更前)	6月下旬	12月中旬	
	(変更後)	3月下旬	9月中旬	
所有株式数	300株以上～ 700株未満	3,000円分 (500円×6枚)	3,000円分 (500円×6枚)	6,000円分 (500円×12枚)
	700株以上	6,000円分 (500円×12枚)	6,000円分 (500円×12枚)	12,000円分 (500円×24枚)



## 5. 2020年12月期連結業績予想修正・配当予想修正①

### 連結業績予想修正

2020年12月24日開催予定の臨時株主総会で、決算期の変更に伴う「定款一部変更の件」が承認されることを条件として、業績予想と配当予想を修正します。

前回発表予想は、2020年5月14日に公表した2021年3月期(2020年4月1日～2021年3月31日)の業績予想であり、今回発表修正予想は、2020年12月期(2020年4月1日～2020年12月31日)の業績予想です。2020年12月期の決算は9カ月決算です。

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	親会社株主に 帰属する 当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
<b>前回発表予想</b> 2020年4月1日～ 2021年3月31日 (12ヶ月)	75,000	5,600	4,600	3,200	175.82
<b>今回修正予想</b> 2020年4月1日～ 2020年12月31日 (9ヶ月)	29,800	2,280	1,900	1,450	79.30

※上記予想は発表日現在において、当社が入手可能な情報に基づいており、実際の業績はさまざまな要因により異なる可能性があります。

## 5. 2020年12月期連結業績予想修正・配当予想修正②

### 配当予想修正

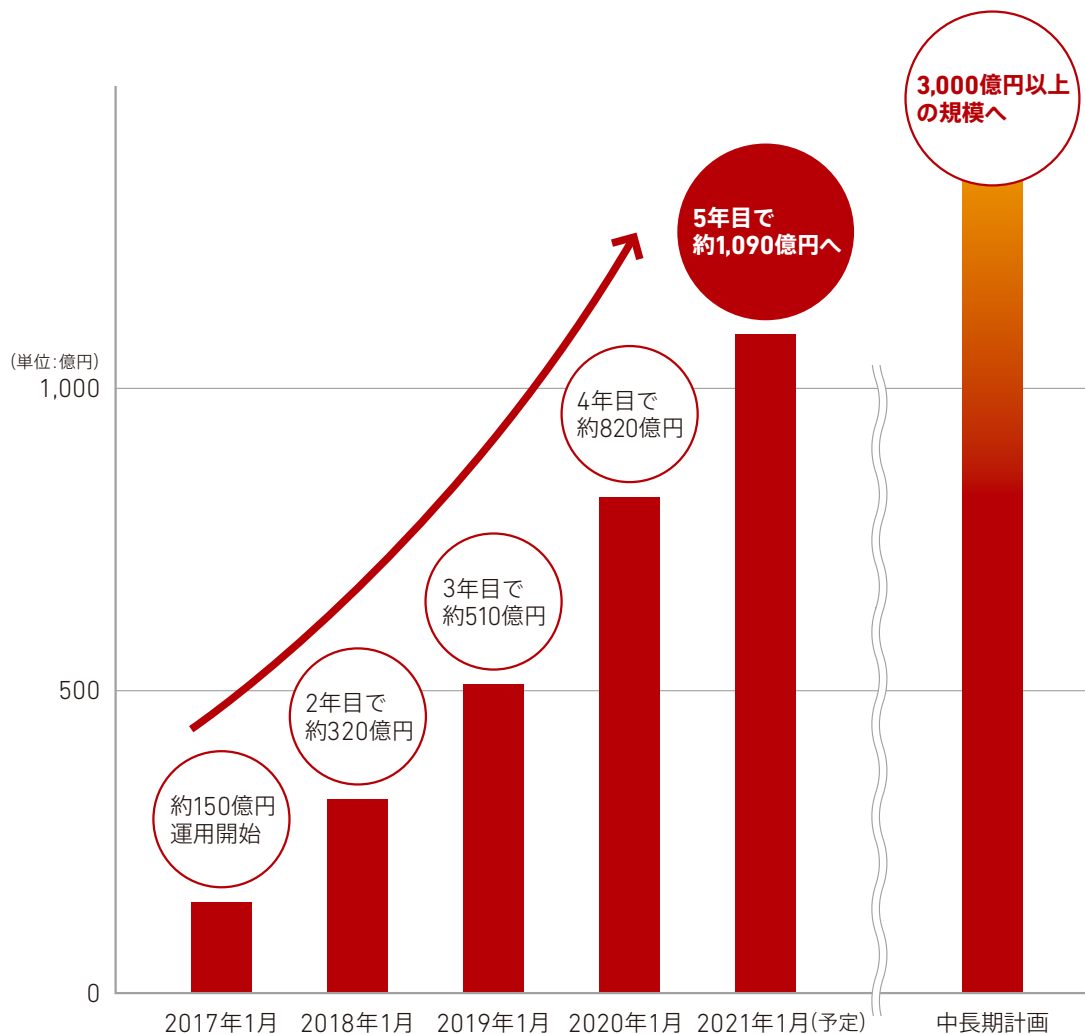
当社は、長期的かつ安定的な事業基盤の強化のために必要な内部留保を図るとともに、投資家の皆さまへの利益還元を狙いとして、安定した配当を継続することを基本方針としております。前回発表予想の配当性向をもとに、今回修正予想の配当金額といたしました。

基準日	一株当たり配当金			(ご参考)
	第2四半期末	期 末	年 間	配当性向
前回発表予想 (12ヶ月決算)	—	55円00銭	55円00銭	31.3%
今回修正予想 (9ヶ月決算)	—	25円00銭	25円00銭	31.5%
(ご参考)前期実績 (2020年3月期)	—	55円00銭	55円00銭	31.5%

## 6. 地主リートの資産規模について

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（以下、「同契約」）、同契約に基づき、2021年1月に11案件、約12,585百万円を売却することを決議しております。

「地主リート」は2021年1月の第5回目の増資で約1,090億円規模となり、設立当初掲げた「運用開始5年目に1,000億円以上の資産規模」との目標を達成する見通しです。当社はスポンサー会社として、**中長期的に3,000億円**以上という規模に向けて成長させてまいります。



## 7. 海外(米国)第3号案件取得、クラウドファンディング事業開始



### 海外第3号物件取得

「JINUSHI USA INC.」が設立した米国の事業体(LLC)が2020年9月、米国カリフォルニア州ロンポック市のショッピングモール「ミッション・プラザ」内の土地・建物案件を取得しました。米国内で取得した「第3号案件」です。

ロンポック市は、アメリカ西海岸に面した軍事・農業・観光で栄えるエリアです。現在は空き物件で、当社が、NNN(トリプルネット)リースによる契約を前提にテナントを誘致し、米国内で売却する不動産投資商品に仕上げることを目指します。

所在地 米国カリフォルニア州ロンポック市

土地面積 230,432sf (6,452.09坪)

※NNNリース/物件に関する税金、保険、管理維持費用をテナントが負担する契約形態

### クラウドファンディング事業開始

地主フィナンシャルアドバイザーズが他社のプラットフォームを使い、クラウドファンディング事業第1号「JINUSHIビジネスファンド」を立ち上げました。ネットを通じて集めた資金を「JINUSHIビジネス」の土地購入資金として、当社に貸し付けるという事業で、目標金額7000万円が集まりました。



JINUSHI  
ビジネス

 日本商業開発株式会社  
Nippon Commercial Development Co., Ltd.

■ ディスクレームー（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。