

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 取締役財務・経理本部長 入江 賢治
(TEL 06 - 4706 - 7501)

平成 28 年 3 月期決算短信に係る補足説明について

この度公表いたしました、平成 28 年 3 月期の連結業績は、売上高 17,378 百万円（前年同期比 6.9%増）、営業利益 5,955 百万円（同 67.9%増）、経常利益 5,626 百万円（同 88.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 3,605 百万円（同 93.5%増）となりました。

これは第 1 四半期連結会計期間において、都内屈指の優良案件である渋谷区神宮前 5 丁目プロジェクトの売却が実現でき、一案件で通期の売上高・利益の大部分を占めたことが主な要因です。

また、平成 29 年 3 月期の連結業績予想は、売上高 25,900 百万円（前年同期比 49.0%増）、営業利益 3,690 百万円（同 38.0%減）、経常利益 2,400 百万円（同 57.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 4,400 百万円（同 22.0%増）となる見通しです。なお、配当金につきましては過去 6 期連続の増配となる 1 株あたり 50 円を予定しており、さらなる増収増益を目指しております。

平成 28 年 3 月期決算短信をご覧になった株主の皆様から、平成 29 年 3 月期の連結業績予想について、特に多かったですご質問に対して、ここで改めてご回答させていただきます。

質問 1 : 「なぜ、前期に比べて営業利益が減益になるのか？」

回答 1 : 前述のとおり、平成 28 年 3 月期は、渋谷区神宮前 5 丁目プロジェクトの一案件の売却で通期の売上高・利益の大部分を占めるに至りました。その理由といたしましては、①東京オリンピック開催の決定前に現在の土地価格と比べると割安で仕入れた案件であること。②当社の JINUSHI ビジネスのマーケットが拡大し、投資商品価値が向上したことから、売却価格が上昇し、高利益率で売却できたことです。

これに対して、平成 29 年 3 月期の業績予想は、当社の投資基準に基づく適正な利益率により予想を立てております。

質問 2 : 「なぜ、前期に比べて経常利益が減益になるのか？」

回答 2 : 在庫である販売用不動産の積み増しとして、土地の仕入を積極的に行っております。日銀のマイナス金利政策により、資金調達も拡大し有利な条件での借入れが可能となり金融コストが低減しておりますが、土地の仕入が大幅に増加することに伴う借入金額の増

加による支払利息の負担を前期に比べて約3倍（約13億円）を見込んでおります。これは、将来の売上高と利益に結び付く土地の仕入環境が良好であり、加速的に仕入が増加することを意味しております。また、後述します「JINUSHI ビジネス」から得られる収益ではない利益計上があるため、「JINUSHI ビジネス」の売上を意図的に抑えたことも要因です。

なお、仕入につきましては、優良案件であれば商業施設の底地だけでなく、千葉県や静岡県にそれぞれ所在する工場の底地や兵庫県の短期大学、高等学校等の底地に広げており、「JINUSHI ビジネス」の投資範囲を拡大しております。

質問3：「なぜ、前期に比べて親会社株主に帰属する当期純利益が増益になるのか？」

回答3：当社のビジネスモデルである「JINUSHI ビジネス」から得られる収益ではない利益の計上を見込んでおりますが、詳細につきましては、近々リリースいたします。

今後も株主の皆様方のご期待にお応えすべく、「JINUSHI ビジネス」を通じ、安全な不動産投資を実現し、更なる業容の拡大と企業価値の向上を目指すとともに、社会へ貢献していく所存でございますので、引き続き変わらぬご指導とご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

以 上