

目次

[簡易版ファクト・シート]	P 8	大項目（4指標）ヒストリカル順位推移
P 1 定性情報・会社情報	P 9	ランキング算出根拠 全経営指標5分位表（1）
P 2 決算データ、財務健全性検証及びコメント	P 1 0	ランキング算出根拠 全経営指標5分位表（2）
P 3 バリュエーション、収益性指標及び順位	P 1 1	業種別経営指標ポイント平均
P 4 ROE/ROA/配当性向/DOE 順位等推移	[経営指標比較・レポート]	
[経営指標ランキング・レポート]	P 1 2	成長性比較（売上高/営業利益/経常利益）
P 5 「 経営指標総合 」	P 1 3	利益率比較（営業利益率/最終利益率）
P 6 「 経営指標総合 」 ヒストリカル推移及びコメント	P 1 4	資本利益率比較（ROE/ROA）
P 7 大項目（4指標）における全社分布表	P 1 5 ~	ディスクレーマー

定性情報

- 【 不動産投資事業 】
 - ・ 商業施設の出店意思を確認したうえで土地を購入し、テナントと長期定期借地契約を結んだのちに年金基金等向け不動産私募投信「JINUSHIファンド」などへ売却するというリスクを限定した不動産投資事業を行なう。また、売却意思のない土地保有者に対してはサブリースの提案等を行っている。
- 【 好決算続く 】
 - ・ 15年度も期中に売上高、3利益、配当見込みの増額修正を発表。大型案件であった神宮5丁目プロジェクトの売却が見込み通りに実現。売上高、3利益ともに2期連続で過去最高を達成。
- 【 J-REIT 】
 - ・ 14年10月にケネディクス系商業施設型J-REITのスポンサー企業の1社となることを発表。既に売却実績あり。
- 【 海外を視野 】
 - ・ NRP（ニューリアルプロパティ株式会社）が連結対象子会社に。今年度第1四半期に特別利益（負ののれん発生益）を計上へ。同社の持つ海外PFI事業のノウハウや海外における拠点・人的資源の活用により、米国ニューヨーク、豪国シドニーなどで不動産投資を行なう見込み。将来的には海外において「JINUSHIファンド」を組成、展開することを目指す。
- 【 経営指標ランキング 】
 - ・ 15年度経営指標総合ランキングは3238社中17位。不動産業内では2位。何れも14年度と同順位であり、極めて好調な経営指標を維持している。（P5、P6）

会社情報

2016年5月23日 現在

株式コード	3252			
正式名称	日本商業開発（株）			
本社事務所所在地	大阪市中央区今橋4-1-1 淀屋橋三井ビルディング			
主要取引市場	東証1部			
東証業種区分	不動産業			
売買単位	100株	代表取締役社長	松岡 哲也	
最低売買代金	176,600円	資本金	2,619百万円	
上場日	2007/11/08	時価総額	30,862百万円	1268位 3636社中
登記上設立日	2000/04/07	売買代金25日平均	568,182千円	647位 3636社中
決算月日	03/末	（2016年3月末時価総額）	39,513百万円	1112位 3632社中
大株主所有割合	63.5%	（2015年度平均売買代金）	285,929千円	872位 3632社中
浮動株比率	22.4%			

会社発表決算データに基づくスプリングキャピタル社試算経営指標等 (単位: 百万円、%、倍)

会社発表決算データに基づく財務指標及びキャッシュフロー (スプリングキャピタル社算出)

会計年度 決算期 連結・単独 データ根拠		2012A/C 2013/03 連結 有報	2013A/C 2014/03 連結 有報	2014A/C 2015/03 連結 有報	2015A/C 2016/03 連結 短信	2016A/C 2017/03	直近 四半期決算
流動比率	%	484.9	811.4	296.9	574.5		574.5
固定比率	%	23.4	15.4	8.1	28.0		28.0
自己資本比率	%	21.8	10.6	34.9	30.1		30.1
負債比率	%	354.1	842.5	185.5	232.1		232.1
デットエクイティレシオ	%	286.4	776.8	160.9	201.8		201.8
インタレストカバレッジレシオ	倍	9.8	9.3	13.5	20.3		
財務レバレッジ	倍	4.6	9.5	2.9	3.3		3.3
営業活動によるC F	百万円	-2,144	-11,898	6,608	-5,615		
投資活動によるC F	百万円	-13	-87	-328	-2,316		
財務活動によるC F	百万円	2,954	12,655	1,088	9,584		
(現金及び同等物)	百万円	(2,278)	(2,947)	(10,315)	(11,968)		
(E B I T D A)	百万円	(535)	(1,146)	(3,265)	(5,934)		

財務健全性検証

2016年5月23日 現在

		A 29業種	B 不動産業	標準 A、Bの	標準値	望まれる 水準	同社数値	検証
流動比率	%	146.0	168.1	低い数値	146.0	より高い	574.5	○
固定比率	%	137.6	226.9	高い数値	226.9	より低い	28.0	○
自己資本比率	%	30.9	28.0	低い数値	28.0	より高い	30.1	○
負債比率	%	217.6	241.1	高い数値	241.1	より低い	232.1	○
デットエクイティレシオ	%	232.0	222.9	高い数値	232.0	より低い	201.8	○

[財務健全性コメント]

- ・ 検証結果は5項目中全ての項目において健全性標準をクリアしており、健全性に全く問題がないと判断される。(P2)
(判断根拠)
- ・ 同業である不動産業との比較においては5項目全て、また、全業種比較においては、自己資本比率のみ小幅に劣るものの、残り4項目において健全性で上回っている。(P2)
- ・ また、その自己資本比率についても前期に続き30%台を維持している。2014年度より負債比率も大きく減少しており、負債の株主資本に対する比率であるデットエクイティレシオも201.8%と、不動産業、全業種との比較において小さい数値となっている。(P2)
- ・ 今後有利子負債を増加させた場合に注目される、資産を1単位増加させた場合に生み出される事業利益率であるROAは前年度19.0%と高い。このROAの今年度見込みは現在のところ9.5%にまで低下するが、この数字は同社の負債コストを大きく上回っていることが容易に想定されることから、その正当性は十分に示されていると考えられる。
(P2、P4)
- ・ これらのことから、同社の財務指標は高い健全性を維持して推移していると判断される。

簡易版ファクト・シート

(バリュエーション・データ、決算データに基づく収益性指標)

2016年5月23日
スプリングキャピタル株式会社

バリュエーション及び市場データ

2016年5月23日 現在

終値	1,766 円	年初来高値	2,328 円	2016/04/25
予想 P E R	7.01 倍	年初来安値	1,363 円	2016/01/21
実績 P E R	8.56 倍	6ヶ月騰落率	5.4 %	(TOPIX) -16.5 %
実績 P B R	2.65 倍	12ヶ月騰落率	-3.1 %	(TOPIX) -18.8 %
実績配当利回り	2.55 %	12ヶ月ヒストリカル・ボラティリティ	47.8 %	(TOPIX) 27.1 %
EV/EBITDA	7.13 倍			
予想 P S R	1.19 倍			
実績 P S R	1.78 倍			

会社発表決算データに基づく収益性指標と全社順位 (金融を除く29業種) (スプリングキャピタル社算出)

決算期		2011A/C	2012A/C	2013A/C	2014A/C	2015A/C	2016A/C
		2012/03 実績	2013/03 実績	2014/03 実績	2015/03 実績	2016/03 実績	2017/03 見込み
対象社数	社	3388	3372	3365	3363	3443	3432
売上高	百万円	9,973	6,572	10,828	16,252	17,378	25,900
順位	位	2497	2755	2432	2174	2156	1834
営業利益	百万円	746	530	1,440	3,547	5,955	3,690
順位	位	1945	2147	1567	1016	806	1080
経常利益	百万円	728	462	973	2,987	5,626	2,400
順位	位	1959	2273	1899	1163	835	1358
当期純利益	百万円	393	317	666	1,863	3,605	4,400
順位	位	1867	2094	1784	1143	819	741

* 企業規模の影響を受けるため、上位からのパーセンテージは算出しない。

売上高営業利益率	%	7.5	8.1	13.3	21.8	34.3	14.2
全社合計	%	4.6	4.7	5.5	5.7	6.2	6.3
順位	位	846	734	340	115	33	317
上位からのパーセンテージ	%	25.0	21.8	10.1	3.4	1.0	9.2
売上高経常利益率	%	7.3	7.0	9.0	18.4	32.4	9.3
全社合計	%	4.5	4.8	5.8	5.9	6.2	6.3
順位	位	892	981	776	194	39	758
上位からのパーセンテージ	%	26.3	29.1	23.1	5.8	1.1	22.1
売上高最終利益率	%	3.9	4.8	6.2	11.5	20.7	17.0
全社合計	%	1.8	2.2	3.4	3.6	3.6	4.0
順位	位	978	824	684	252	54	79
上位からのパーセンテージ	%	28.9	24.4	20.3	7.5	1.6	2.3

会社発表決算データに基づく資本利益率と配当性向指標順位（金融を除く29業種）（スプリングキャピタル社算出）

決算期		2011A/C 2012/03 実績	2012A/C 2013/03 実績	2013A/C 2014/03 実績	2014A/C 2015/03 実績	2015A/C 2016/03 実績	2016A/C 直近四半期 見込み
ROE	%	39.3	23.9	36.7	35.2	36.0	37.8
29業種合計	%	4.7	5.4	8.5	8.4	7.8	8.5
順位	位	62	151	53	68	55	51
対象社数	社	3337	3335	3329	3340	3421	3420
上位からのパーセンテージ	%	1.9	4.5	1.6	2.0	1.6	1.5

* 当期純利益÷自己資本（≒株主資本） 株主資本を使ってどのくらい最終的な利益率を確保したのかを表す重要指標。
2期の期末自己資本の平均を分母とするため、該当期間に自己資本がゼロ以下となった企業は対象外。
直近四半期決算におけるROEは、当期純利益の今年度見込み、及び、前年度末の自己資本と直近四半期の自己資本の平均から試算。

ROA	%	18.4	11.0	10.6	15.9	19.0	9.5
29業種合計	%	4.6	4.5	5.4	5.2	5.6	5.3
順位	位	113	440	518	210	146	723
対象社数	社	3469	3366	3351	3355	3427	3431
上位からのパーセンテージ	%	3.3	13.1	15.5	6.3	4.3	21.1

* 事業利益（営業利益+利息・配当金収入）÷総資産 この数字が企業の金融コスト（例：社債発行コスト10年=2%など）を上回ってれば、借入れ等による財務レバレッジにより事業を拡大させることが正当化される。
この事業利益が金融費用（支払利息・割引料）の何倍であるかを示したのがP2のインタレストカバレッジレシオであり、10倍以上が理想とされる。ROA、（売上高）利益率が高く、インタレストカバレッジレシオが十分な水準であれば、企業が積極的な財務活動を行っても問題はないと言える。2期の期末総資産の平均を分母とするため、同一基準で計測できない企業は対象外。
直近四半期決算におけるROAは、営業利益の今年度見込み、及び、前年度末の総資産と直近四半期の総資産の平均により試算。

配当性向	%	11.2	24.3	24.8	27.2	21.8	
29業種合計	%	49.8	43.8	29.2	31.2	33.8	
順位	位	2210	1505	1401	1202	1664	
対象社数	社	3388	3372	3365	3220	3238	
上位からのパーセンテージ	%	65.2	44.6	41.6	37.3	51.4	

* （配当総額÷当期純利益）により算出しており、会計原則の1株あたり利益から算出された企業発表数値と異なる場合があることに注意。
年間配当総額が当期純利益を上回る配当及び赤字企業の配当は順位対象外。

DOE	%	4.4	5.8	9.1	9.6	7.8	
29業種合計	%	2.3	2.3	2.5	2.5	2.7	
順位	位	202	117	43	41	75	
対象社数	社	3388	3372	3365	3220	3238	
上位からのパーセンテージ	%	6.0	3.5	1.3	1.3	2.3	

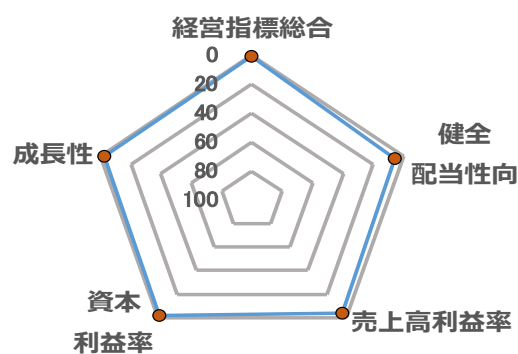
* $DOE = ROE \times \text{配当性向}$ 真の配当性向とも呼ばれる。高い方が良く、この逆数（ $1 \div DOE$ ）が配当による自己資本（≒株主資本）の回収期間（年）となることから外国人投資家も注目している指標。
2期の期末自己資本の平均を分母とするため、該当期間に自己資本がゼロ以下となった企業は対象外。

「経営指標総合」

(29業種全社内)	ポイント	上位から	ランキング	40	50	60	70	80	
経営指標総合	82.7	0.5 %	17 位 3238 社中	*****					

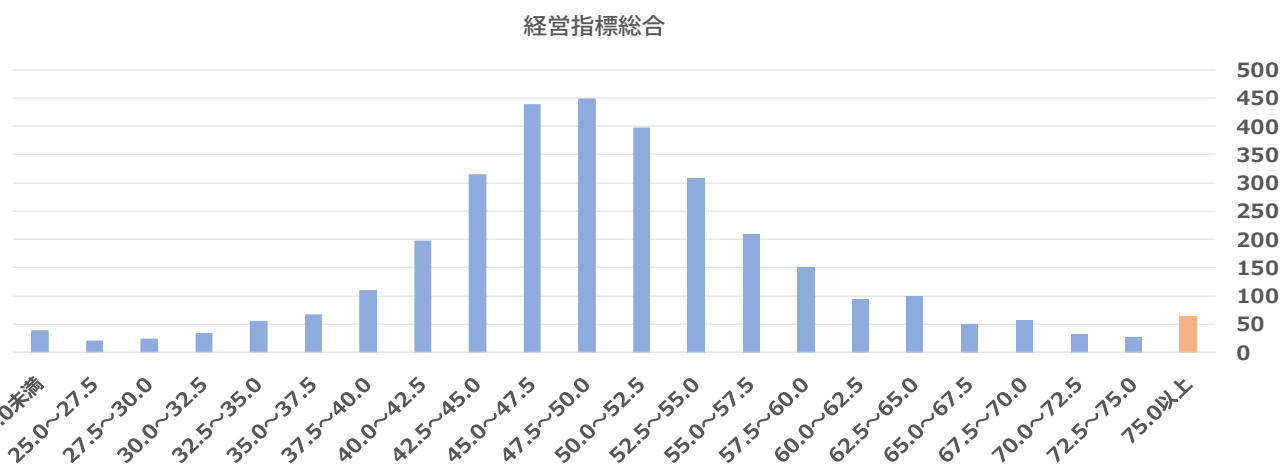
「経営指標総合」を構成する4項目(大項目)(後掲)				40	50	60	70	80
成長性	73.7	2.5 %	80 位 3238 社中	*****				
資本利益率	76.6	1.5 %	48 位 3238 社中	*****				
売上高利益率	74.7	3.5 %	113 位 3238 社中	*****				
健全配当性向	67.2	5.9 %	190 位 3238 社中	*****				

(不動産業内)	ポイント	上位から	ランキング
経営指標総合	82.7	1.9 %	2 位 105 社中
成長性	73.7	13.3 %	14 位 105 社中
資本利益率	76.6	3.8 %	4 位 105 社中
売上高利益率	74.7	12.4 %	13 位 105 社中
健全配当性向	67.2	9.5 %	10 位 105 社中



... 上位30%以内

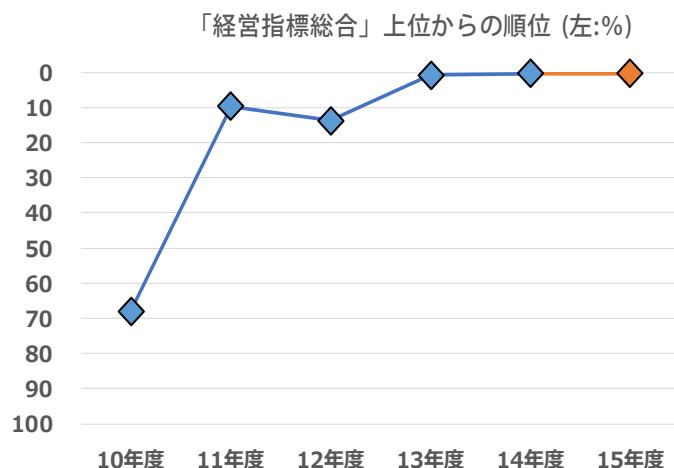
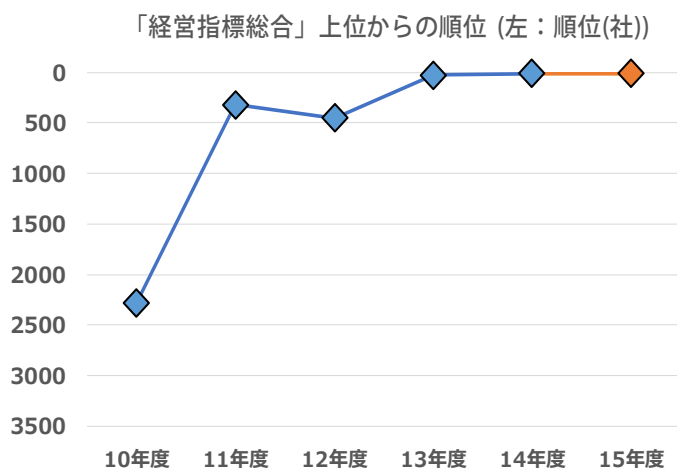
「経営指標総合ポイント」29業種3220社 分布表 (茶色: 同社) (右: 社数)



「経営指標総合ポイント」ヒストリカル推移 順位表/上位からのパーセンテージ

決算	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
ランキング基準日	11年5月	12年5月	13年5月	14年5月	15年5月	16年5月
社数	3356 社	3292 社	3292 社	3279 社	3220 社	3238 社
順位	2281 位	321 位	452 位	26 位	17 位	17 位
上位から	68.0 %	9.8 %	13.7 %	0.8 %	0.5 %	0.5 %

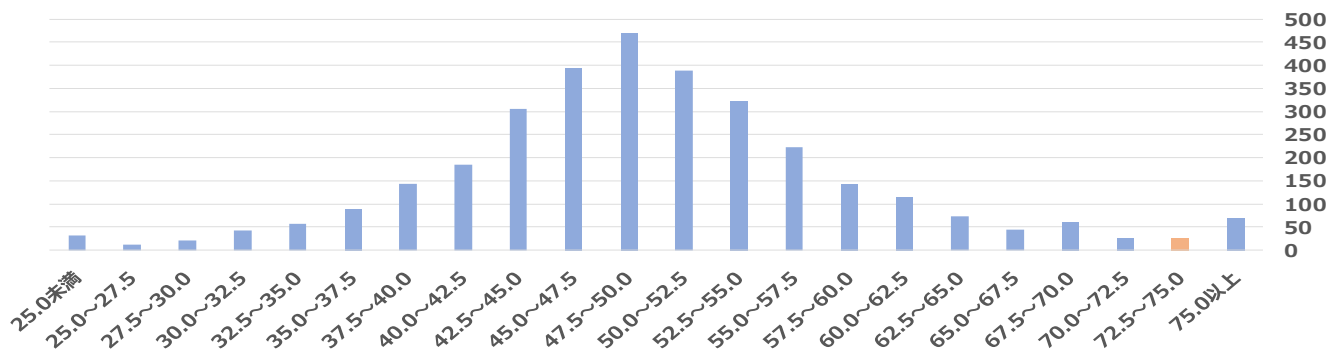
「経営指標総合」ヒストリカル順位推移



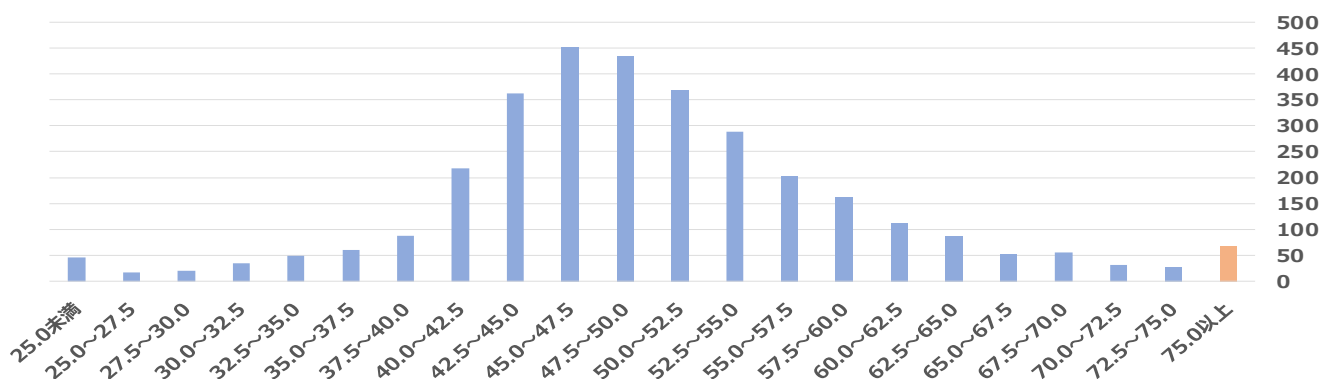
[総合コメント (定性評価を含む)]

- ・ 15年度確定「経営指標総合ポイント」は82.7、順位は前年度と同じく17位（3238社中）と極めて高いものとなっている。これは、全社中、上位から0.5%に位置していることになり、13年度から3期連続で上位1%内を達成したことになる。また、不動産業内における順位も前年度に続き2位（105社中）と、極めて高いものとなっている。（P5）
- ・ 「経営指標総合ポイント」を構成する4つの大項目（「成長性」、「資本利益率」、「売上高利益率」、「健全配当性向」）について、SC社は30%内を上位社と認識しているが、同社は全ての大項目において10%内に位置しており、最も順位の低い「健全配当性向」においても上位から5.9%と極めて高い位置となっており、4つの大項目全てにおいて極めて優れた経営指標を示していることが分かる。（P5）
- ・ その中で最も高い順位となっているのは、ROE、ROAの直近3期、前期、そして今期見込みが反映される「資本利益率」であり、特にROEは、13年度から今期見込みの4期連続で全社ベースで上位100位内であることが、簡易版ファクト・シートから分かる。（P4、P5）
- ・ 「健全配当性向」は、配当性向と“真の配当性向”と呼ばれるDOE（P4において詳細を説明）が反映されている。15年度については、このDOEが13年度、14年度の9%台から7.8%に低下しているが、全社合計の2.7%と比較すると、依然として極めて高い水準を維持していることが分かる。（P4、P5）

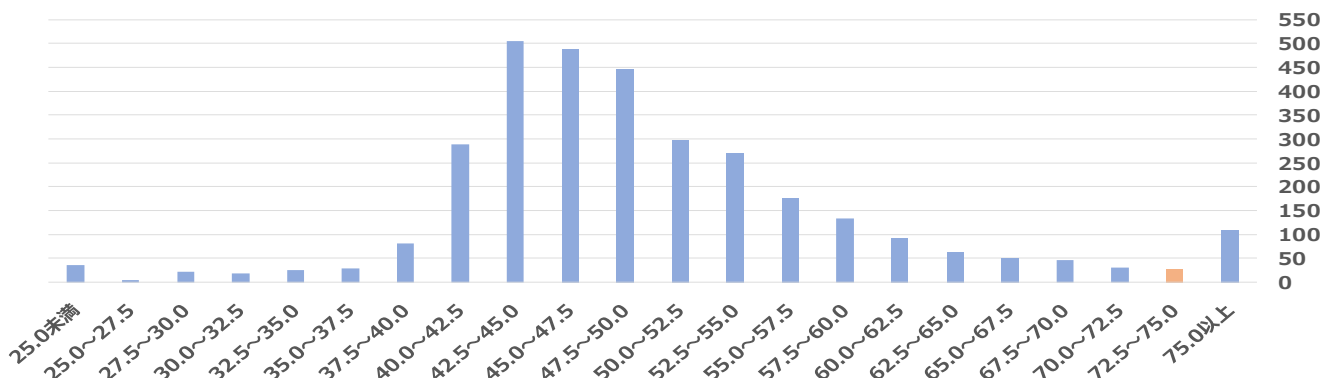
「 成長性 」 29業種3220社 分布表 (茶色:同社) (右:社数)



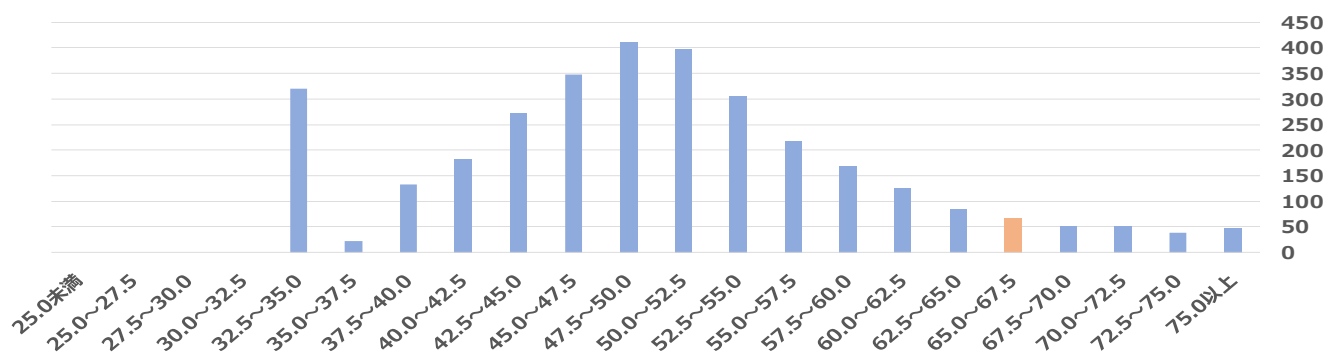
「 資本利益率 」 29業種3220社 分布表 (茶色:同社) (右:社数)



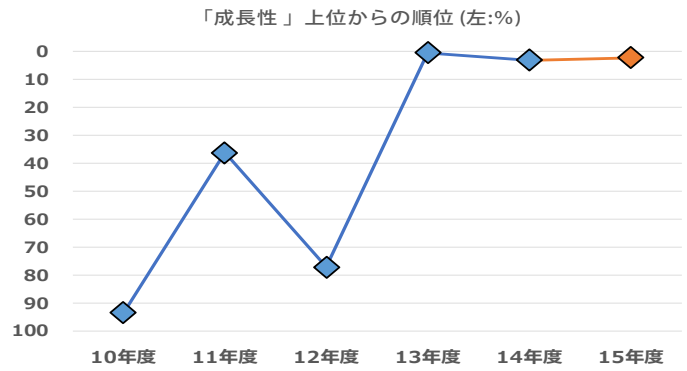
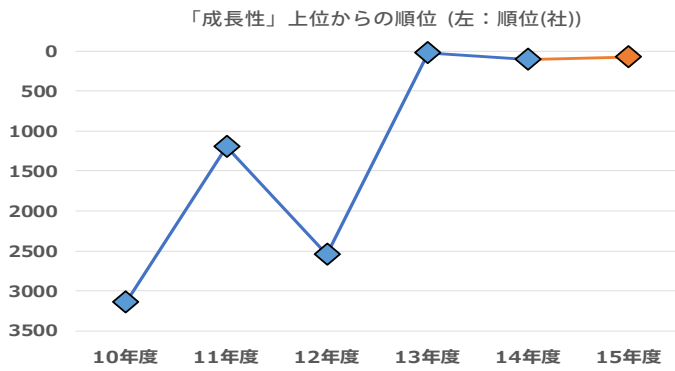
「 売上高利益率 」 29業種3220社 分布表 (茶色:同社) (右:社数)



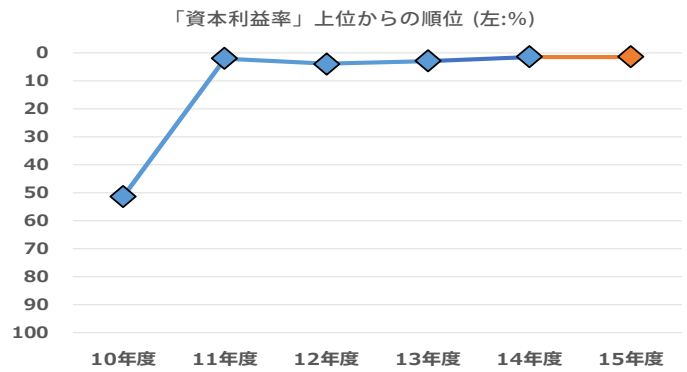
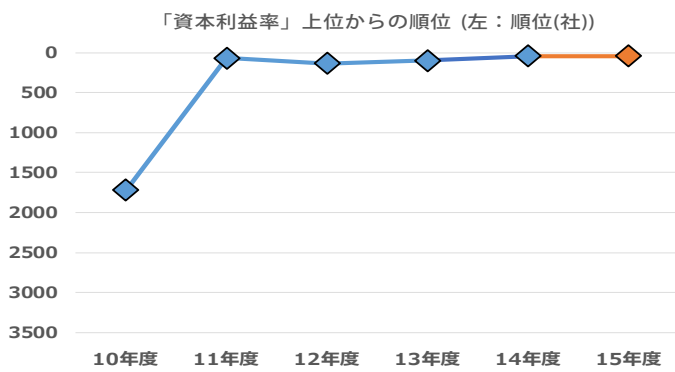
「 健全配当性向 」 29業種3220社 分布表 (茶色:同社) (右:社数)



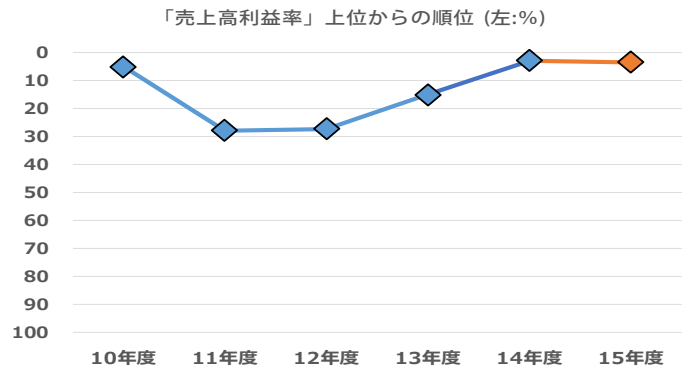
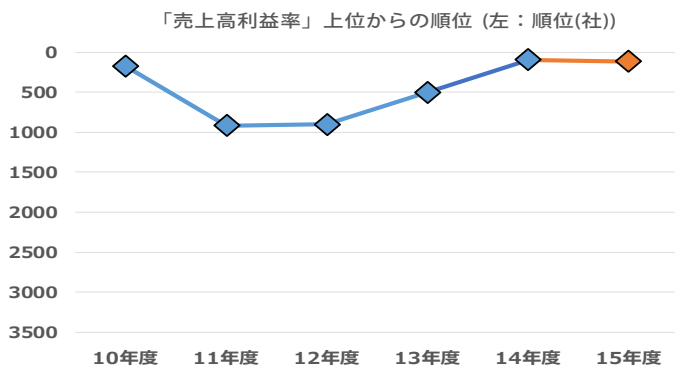
「成長性」 ヒストリカル推移 グラフ



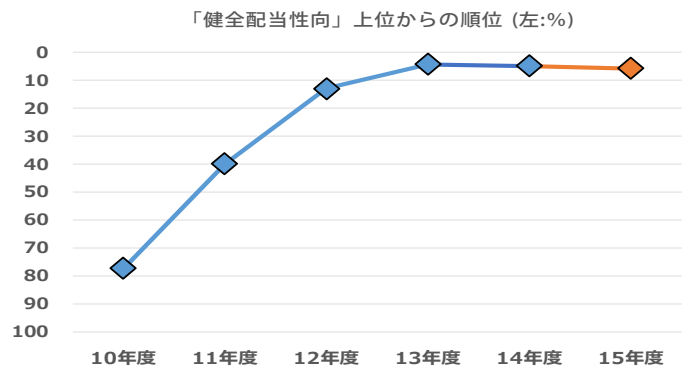
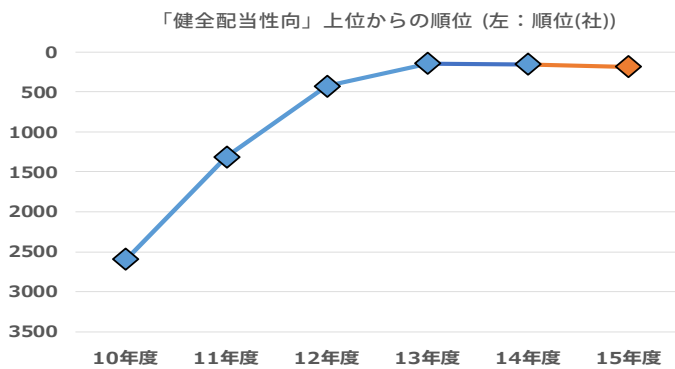
「資本利益率」 ヒストリカル推移 グラフ



「売上高利益率」 ヒストリカル推移 グラフ



「健全配当性向」 ヒストリカル推移 グラフ



経営指標ランキング5分位 (全項目)

	上位から 80%~100%	上位から 60%~80%	上位から 40%~60%	上位から 20%~40%	上位から 20%以内
【 経営指標総合 】… ★					★

【 大項目 】… ☆	上位から 80%~100%	上位から 60%~80%	上位から 40%~60%	上位から 20%~40%	上位から 20%以内
【 成長性 】					☆
【 資本利益率 】					☆
【 売上高利益率 】					☆
【 健全配当性向 】					☆

(成長性・中項目) … ●	上位から 80%~100%	上位から 60%~80%	上位から 40%~60%	上位から 20%~40%	上位から 20%以内
<小項目>… ◎					
(3期)					●
< 売上高成長率 >					◎
< 営業利益成長率 >					◎
< 経常利益成長率 >					◎
< 最終利益成長率 >					◎
(前期)					●
< 売上高成長率 >				◎	
< 営業利益成長率 >					◎
< 経常利益成長率 >					◎
< 最終利益成長率 >					◎
(今期)					●
< 売上高成長率 >					◎
< 営業利益成長率 >	◎				
< 経常利益成長率 >	◎				
< 最終利益成長率 >				◎	

経営指標ランキング5分位 (全項目) 続き

(資本利益率・中項目) … ●	上位から	上位から	上位から	上位から	上位から
<小項目> … ◎	80%~100%	60%~80%	40%~60%	20%~40%	20%以内
(ROA)					●
< ROA 3期 >					◎
< ROA 1期 >					◎
< ROA 今期 >					◎
(ROE)					●
< ROE 3期 >					◎
< ROE 1期 >					◎
< ROE 今期 >					◎

(売上高利益率・中項目) … ●	上位から	上位から	上位から	上位から	上位から
<小項目> … ◎	80%~100%	60%~80%	40%~60%	20%~40%	20%以内
(前期)					●
< 営業利益率 >					◎
< 経常利益率 >					◎
< 最終利益率 >					◎
(今期)					●
< 営業利益率 >					◎
< 経常利益率 >				◎	
< 最終利益率 >					◎

(健全配当性向・中項目) … ●	上位から	上位から	上位から	上位から	上位から
<小項目> … ◎	80%~100%	60%~80%	40%~60%	20%~40%	20%以内
(3期)					●
< 配当性向 >			◎		
< DOE >					◎
(前期)					●
< 配当性向 >		◎			
< DOE >					◎

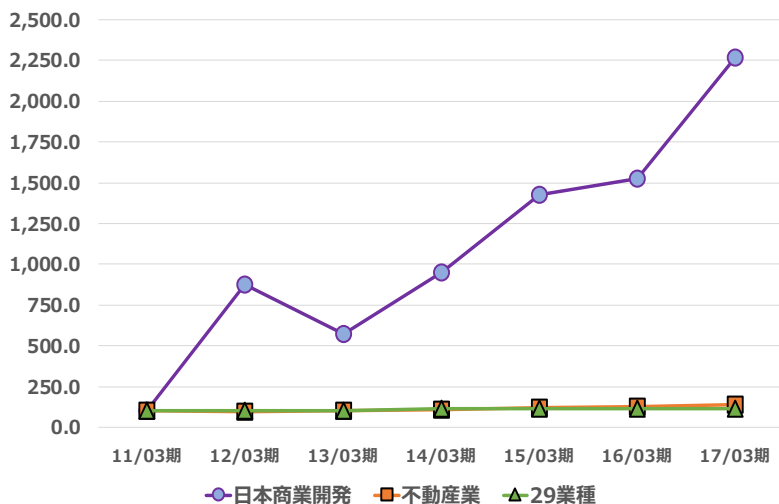
(参考資料)

業種別経営指標ポイント平均

	社数	経営指標総合	順位	成長性	順位	資本利益率	順位	売上高利益率	順位	健全配当性向	順位
水産・農林業	10	48.7	12	50.2	8	48.6	14	46.4	25	50.5	6
鉱業	6	33.8	29	23.7	29	45.0	26	45.4	28	44.5	29
建設業	168	49.9	9	51.1	6	51.2	6	48.4	18	48.4	21
食料品	129	48.3	14	49.7	10	47.4	20	47.0	23	50.7	5
繊維製品	52	45.4	25	45.9	23	44.8	27	47.8	21	48.8	19
パルプ・紙	26	46.8	22	48.8	13	45.5	25	46.5	24	49.7	14
化学	212	50.5	7	49.4	12	50.0	8	52.4	7	50.3	7
医薬品	61	47.0	21	48.7	14	43.4	29	50.3	11	49.7	16
石油・石炭製品	12	45.1	26	40.0	28	45.8	24	48.3	19	53.9	1
ゴム製品	18	51.4	5	51.3	5	51.9	5	54.0	2	47.3	24
ガラス・土石製品	58	45.6	24	45.8	24	46.2	23	48.2	20	47.8	22
鉄鋼	47	44.1	27	43.0	26	46.3	22	48.5	16	46.6	26
非鉄金属	35	46.4	23	48.1	18	47.2	21	47.3	22	47.1	25
金属製品	89	47.3	18	47.4	21	48.3	16	49.4	13	47.6	23
機械	222	50.6	6	49.9	9	49.8	9	52.8	4	49.9	11
電気機器	255	49.3	10	49.5	11	49.0	11	50.5	10	49.2	17
輸送用機器	98	47.8	16	47.4	22	49.7	10	48.6	15	48.5	20
精密機器	48	50.2	8	51.6	4	48.0	17	51.1	8	49.8	12
その他製品	106	48.4	13	48.2	16	48.3	15	49.1	14	50.0	10
電気・ガス業	24	47.1	20	45.6	25	47.9	19	50.2	12	49.1	18
陸運業	63	47.8	17	48.3	15	48.9	12	51.0	9	46.2	28
海運業	14	40.8	28	40.2	27	43.8	28	44.6	29	46.5	27
空運業	5	52.0	4	47.9	19	53.2	3	52.4	6	53.0	3
倉庫・運輸関連業	38	48.0	15	47.7	20	48.6	13	48.4	17	49.7	15
情報・通信業	346	53.8	3	53.5	2	53.0	4	52.9	3	51.1	4
卸売業	314	47.2	19	48.2	17	48.0	18	45.5	27	50.0	9
小売業	331	49.0	11	50.3	7	50.1	7	46.4	26	49.8	13
不動産業	105	57.5	1	56.9	1	56.1	1	58.3	1	50.1	8
サービス業	346	54.6	2	52.8	3	54.1	2	52.6	5	53.4	2
全業種	3238	50.0		50.0		50.0		50.0		50.0	

成長性比較

売上高推移 (11/03月期 = 100)

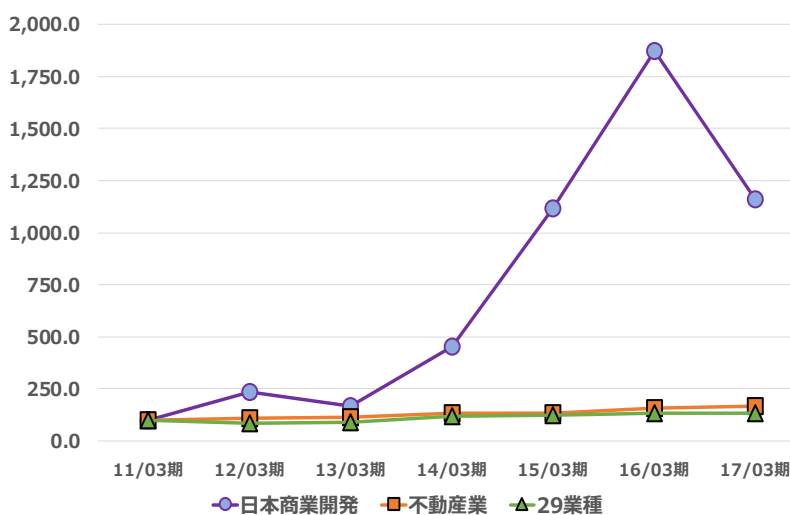


売上高対前期増減率 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
12/03期	774.1	-0.9	0.9
13/03期	-34.1	2.5	0.5
14/03期	64.8	8.1	13.2
15/03期	50.1	10.5	-0.3
16/03期	6.9	4.4	0.7
17/03期	49.0	10.1	-2.1

11/03期 - 17/03期			
6期平均成長率	68.3	5.7	2.0

営業利益推移 (11/03月期 = 100)

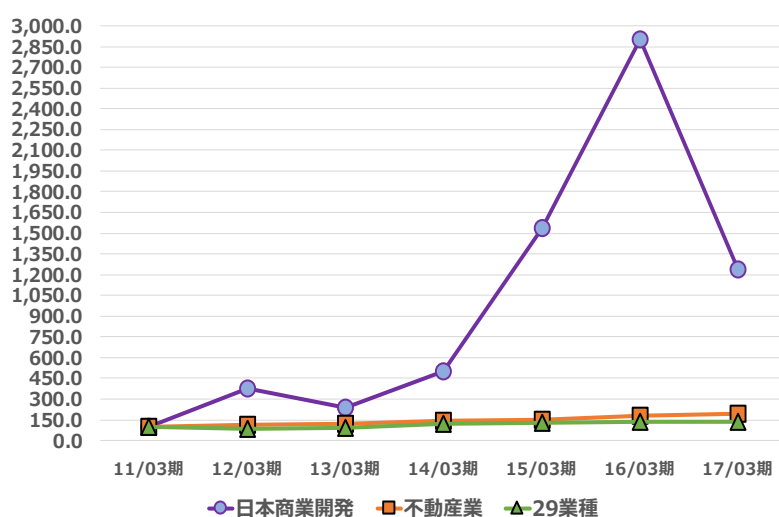


営業利益対前期増減率 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
12/03期	134.6	9.1	-13.4
13/03期	-29.0	2.8	1.7
14/03期	171.7	17.2	32.9
15/03期	146.3	3.5	3.8
16/03期	67.9	14.8	9.9
17/03期	-38.0	7.9	-1.6

11/03期 - 17/03期			
6期平均成長率	50.5	9.1	4.6

経常利益推移 (11/03月期 = 100)



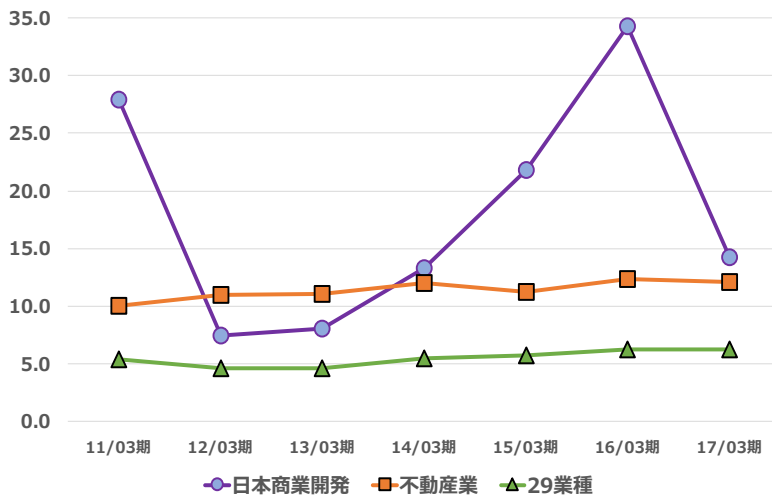
経常利益対前期増減率 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
12/03期	275.3	11.8	-13.1
13/03期	-36.5	7.1	7.5
14/03期	110.6	21.7	33.9
15/03期	207.0	4.9	4.2
16/03期	88.3	17.7	5.6
17/03期	-57.3	8.1	-0.3

11/03期 - 17/03期			
6期平均成長率	52.1	11.7	5.4

利益率比較

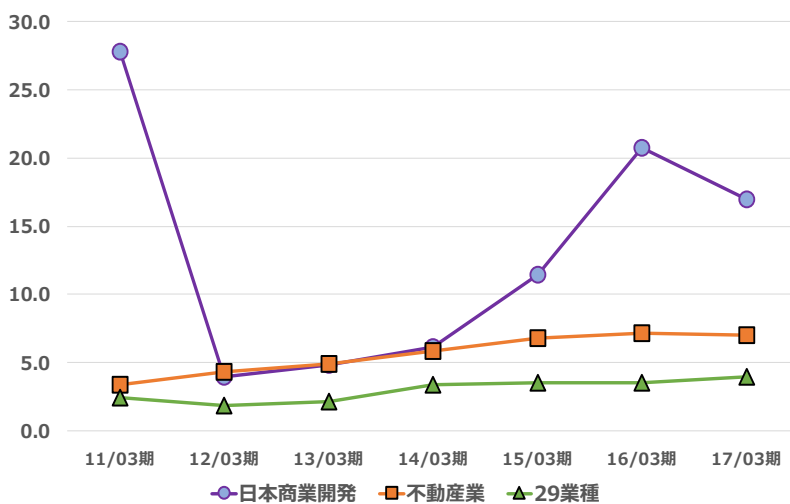
売上高営業利益率推移 (%)



売上高営業利益率推移 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
11/03期	27.9	10.0	5.4
12/03期	7.5	11.0	4.6
13/03期	8.1	11.1	4.7
14/03期	13.3	12.0	5.5
15/03期	21.8	11.2	5.7
16/03期	34.3	12.3	6.2
17/03期	14.2	12.1	6.3
11/03期 - 17/03期 7期平均	18.2	11.4	5.5
13/03期 - 17/03期 5期平均	18.3	11.7	5.7

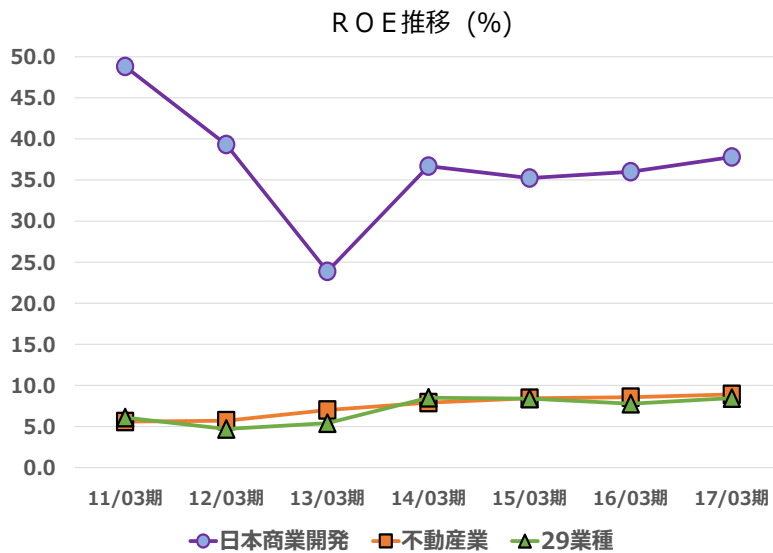
売上高最終利益率推移 (%)



売上高最終利益率推移 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
11/03期	27.8	3.4	2.4
12/03期	3.9	4.3	1.8
13/03期	4.8	4.9	2.2
14/03期	6.2	5.9	3.4
15/03期	11.5	6.8	3.6
16/03期	20.7	7.2	3.6
17/03期	17.0	7.0	4.0
11/03期 - 17/03期 7期平均	13.1	5.6	3.0
13/03期 - 17/03期 5期平均	12.0	6.3	3.3

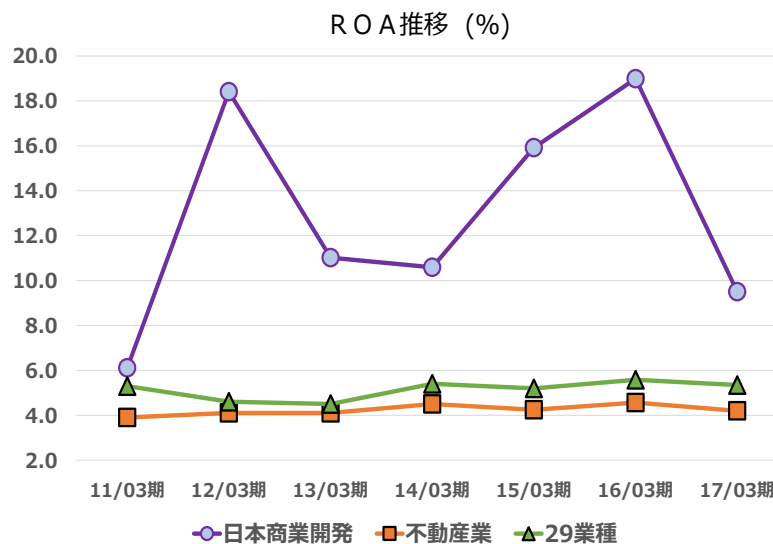
ROE比較



ROE推移 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
11/03期	48.8	5.6	6.1
12/03期	39.3	5.7	4.7
13/03期	23.9	7.0	5.4
14/03期	36.7	7.9	8.5
15/03期	35.2	8.4	8.4
16/03期	36.0	8.6	7.8
17/03期	37.8	8.9	8.5
11/03期-17/03期 7期平均	36.8	7.4	7.0
13/03期-17/03期 5期平均	33.9	8.2	7.7

ROA比較



ROA推移 (%)

	日本商業開発	不動産業	29業種
11/03期	6.1	3.9	5.3
12/03期	18.4	4.1	4.6
13/03期	11.0	4.1	4.5
14/03期	10.6	4.5	5.4
15/03期	15.9	4.2	5.2
16/03期	19.0	4.6	5.6
17/03期	9.5	4.2	5.3
11/03期-17/03期 7期平均	12.9	4.2	5.1
13/03期-17/03期 5期平均	13.2	4.3	5.2

ディスクレマー

- ・ 本レポートは、日本商業開発株式会社（以下、「同社」）とスプリングキャピタル社（以下、「S C社」）の契約に基づき、S C社が作成したものである。同社は、本レポートの作成にあたり、定性情報、経営指標ランキングに採用されている経営指標、比較レポートに採用されている業種区分（または同業区分）等、全ての項目において同社の恣意性を排斥し、S C社の基準によることを承諾したうえで、契約を行っている。
- ・ 本レポートは、客観的な視点に立った経営指標ランキングを企業がモニタリングすることを目的に作成されており、投資の勧誘等を意図したものではない。そのため、投資の判断、投資の行為は投資家自らの意思で行われることであり、同社及びS C社は、その行為、結果等に一切責任を負わない。
- ・ S C社は、本レポートの配布について、同社に制限を定めませんが、経営指標ランキング、及び比較レポートに関する全てのデータの著作権を含む知的所有権はS C社に帰属する。そのため、本レポート閲覧者などが、S C社の許可なく、本レポート及びデータ等を無断で掲載、転載、公表する等の行為（電磁媒体による行為も含む）を一切禁止する。

比較レポートに関するディスクレマー

- ・ P 12～P 14において、「成長性」、「利益率」、「R O E」、「R O A」の推移比較を「29業種」、及び東証業種区分における同業に対して行っている。尚、比較は期末上場企業の決算集計ベースで行われており、「利益率」、「R O E」、「R O A」については厳密な比較であるが、「成長性」は上場企業数が変わるため、厳密な比較とはならない。
- ・ P 12～P 14において用いているデータベースはP 2～P 4において用いているものと一致している。
- ・ また、「R O E」、「R O A」については、P 4「簡易版ファクト・シート」のそれぞれの項で説明しているS C社基準により比較を行っている。

経営指標総合ランキングに関するディスクレマー

- ・ 本レポートにおける全業種とは、東証33業種区分のうち会計基準の違う金融4業種（銀行・証券商品・保険・その他金融）を除いた29業種であり、2016年3月末日に普通株式が日本市場において上場している全企業を対象としている。また、成長性、ROA、ROE等の算出において直近4事業年度の本決算数値を用いるため、同期間において、本決算を発表していない企業、1度でも自己資本がゼロまたはマイナスとなった企業、及び、決算を日本基準に引き直す際に会社発表決算数値から合理性のある数字を算出できない企業、2016年5月17日までに2015年度の決算短信を開示できなかった企業は対象外としており、ランキング対象社数は3238社である。
- ・ 本レポートに用いている2016年度の数値は、①企業による決算発表数値、②企業による見込み、③スプリングキャピタル社（以下、「SC社」）見込みの優先順位で採用している。2016年5月レポートにおける2016年度見込みで、③SC社見込みを採用している企業数は52社である。
- ・ 本レポートは2015年度確定版（2016年5月中旬基準）である。2016年度については今後、2016年8月中旬基準による第1四半期基準レポート、2016年11月中旬基準による第2四半期基準レポート、2017年2月中旬基準による第3四半期基準レポートが作成され、2016年度確定版は2017年5月中旬基準により、同月下旬に作成される予定である。
- ・ 本レポートにおける「経営指標総合」（SC社ポイント）は、大項目である「成長性」、「資本利益率」、「売上高利益率」、「健全配当性向」の総合評価点であり、各配分は30%、25%、20%、25%となっている。
- ・ 各大項目を構成する中・小項目はP9、P10に記載している。また、各小項目は、最高偏差値80、最低偏差値20となるように極端な値（極値）の補正を行っている。また、中項目、大項目は小項目に基づくSC社ポイントであり補正は行っていないが、数度の偏差値を求める作業により、大項目のSC社ポイントの平均点は50となっている。また、平均順位における大項目のSC社ポイントは、それぞれ、「経営指標総合」：49.3、「成長性」：49.3、「資本利益率」：49.1、「売上高利益率」：48.1、「健全配当性向」：49.5となっている。
- ・ 本レポートにおける企業決算データはSC社が保有しているものであるが、一部の数字についてはSC社が契約している情報ベンダーの数字と検証を行い、正確性を高めている。しかし、その完全性をSC社は保証するものではない。尚、本レポートに記載されている内容は、資料作成時におけるものであり、予告なく変更されることがある。