

平成 28 年 5 月 30 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 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（その 2）

当社経営環境につきましては、平成 28 年 5 月 11 日に当社ウェブサイトで公表した「平成 28 年 3 月期決算短信に係る補足説明について」のとおり、ご説明させていただいておりますが、その後、お問い合わせが多かった内容につきまして、追加でご回答させていただきます。

質問：「なぜ、平成28年 3 月期連結決算は黒字で個別決算は赤字なのか？」

回答：平成28年 3 月期は当社100%出資子会社である株式会社 J が保有していた販売用不動産（JINUSHI ビジネスによる不動産投資商品）である渋谷区神宮前 5 丁目プロジェクトの一案件で当社グループの通期売上高の約 7 割を占めており、当社単体が保有する販売用不動産の売却を意図的に抑えたためです。

当社の個別決算が赤字だったため、株主の皆様の中から、「JINUSHI ビジネス※の成長性が鈍化しているのではないか？」というようなご質問を受けておりますが、平成28年 3 月期は子会社である株式会社 J が販売用不動産を売却し、確実に収益及び利益を獲得し、連結決算では過去最高益となっておりますので、JINUSHI ビジネスの成長性が鈍化しているというようなことは一切ございません。

つまり、株式会社 J の事業内容は親会社である当社の核事業である不動産投資事業を行っており、実質上、当社の JINUSHI ビジネスと同じことを生業としている子会社であるため、連結決算数値が JINUSHI ビジネスの実態を正しく表現した経営成績です。

なお、株式会社 J は平成25年 6 月に JINUSHI ビジネスの一層の進展による事業基盤強化のため、更なる資金調達拡大を目指し、今後の事業提携等、事業展開の多様化を図るため設立され、その後、前述しました渋谷区神宮前 5 丁目案件を仕入れ、更に株式会社 三井住友銀行より 100 億円の借入枠の設定契約を締結することができました。

最後に、平成28年 5 月10日に公表しました平成28年 3 月期決算短信にある平成29年 3 月期の連結業績予想に関しても、金融緩和による投資マネーが一段と不動産市場に向かうなか、優良案件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）と見込んでいるにもかかわらず、増収・増益を予定し、平成29年 3 月期は期末配当金を 1 株当たり 45 円から 50 円の増配を予定しております。これは JINUSHI ビジネスが順調に成長しており、株主の皆様にも引続き良いご報告及び還元ができる自信のあらわれであることとご理解下さい。

※ JINUSHIビジネス

土地（底地）のみに投資を行い、テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、安定的な収益が長期にわたって見込めるビジネスモデルです。

特徴として、①事業用定期借地契約により建物はテナントが投資するため、退去リスクが低く、長期安定収益が見込めること②建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕等の再投資が不要であること③事業用定期借地契約の期間満了時には土地が更地で戻るため、最大価値で資産が返還されること④地震などの自然災害時にも資産価値の下落リスクが低いこと、等があげられます。

以 上