

追加資料



JINUSHI
ビジネス

2020年3月期 第2四半期 決算説明資料 「業績予想の修正に関するお知らせ」補足資料)



日本商業開発株式会社

Nippon Commercial Development Co., Ltd.

証券コード: 3252

2019.11.18

2020年3月期 連結業績予想の修正(1)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想(A)	50,000	5,000	4,000	2,700	150. 14
今回修正予想(B)	74,000	5,100	4,400	3,100	171. 13
増減額(B-A)	24,000	100	400	400	
増減率(%)	48.0	2.0	10.0	14.8	
参考:前期実績(2019年3月期)	39,834	4,446	4,327	2,684	149. 30

業績予想の修正の理由

当社が2019年11月12日に発表(適時開示)いたしました「SMFLみらいパートナーズ株式会社との包括売買取引に関するお知らせ」のとおり、SMFLみらいパートナーズ株式会社(以下「SMFLみらい」という。)と当社グループとの間で基本協定書を締結のうえ、SMFLみらいが、当社の保有する販売用不動産を取得する為の包括的な売買取引に係る枠(以下「本売買枠」という。)を設定することとなりました。

当社は本売買枠等を活用することにより、2020年3月期中に複数の不動産の売却が見込め、適時開示基準である当社の2020年3月期通期連結業績予想の売上高(50,000百万円)の10%に相当する額以上の売上高を確保できる見通しとなったことから、同日付で上方修正をいたしました。

◇包括的な売買取引に係る枠の設定

本売買枠の概要

SMFLみらいは、当社が保有する不動産を取得するための下記本売買枠を設定いたします。

(1) 本売買枠設定額

300億円

(2) 本売買枠設定期間

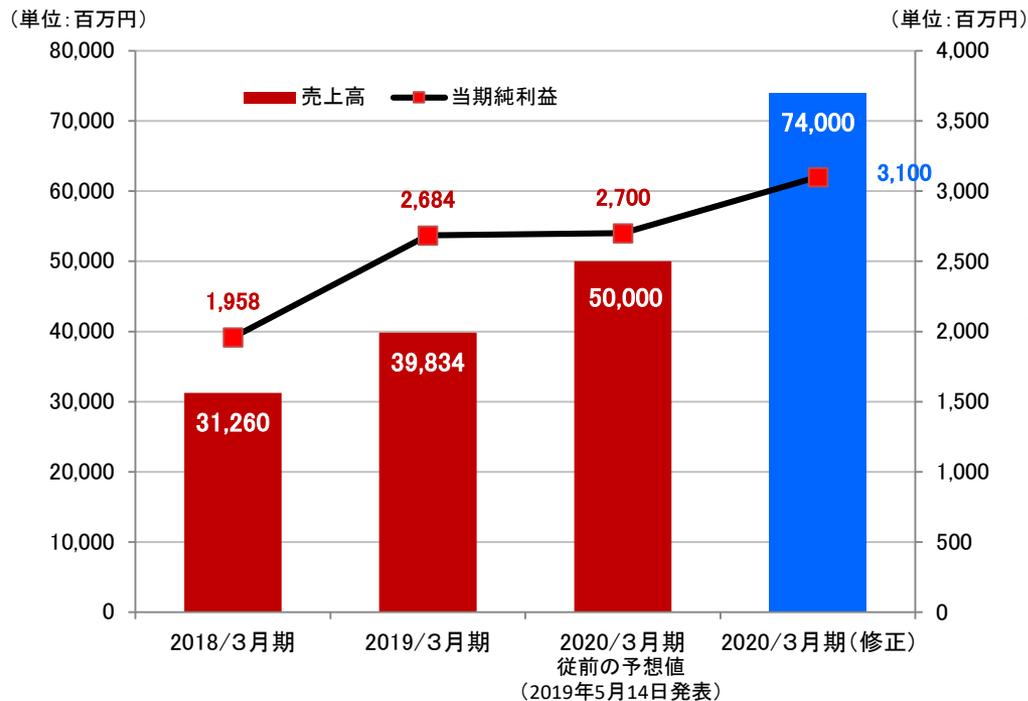
基本協定書締結日(2019年11月18日予定)から2025年1月31日まで

(3) 備考

SMFLみらいが本売買枠にて取得する不動産を売却する際は、地主アセットマネジメント株式会社が指定する第三者(「地主プライベートリート投資法人」を想定するが、これに限らない。)が取得に係る優先交渉権を有します。

2020年3月期 連結業績予想の修正(2)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想(A)	50,000	5,000	4,000	2,700	150. 14
今回修正予想(B)	74,000	5,100	4,400	3,100	171. 13
増減額(B-A)	24,000	100	400	400	
増減率(%)	48.0	2.0	10.0	14.8	
参考:前期実績(2019年3月期)	39,834	4,446	4,327	2,684	149. 30

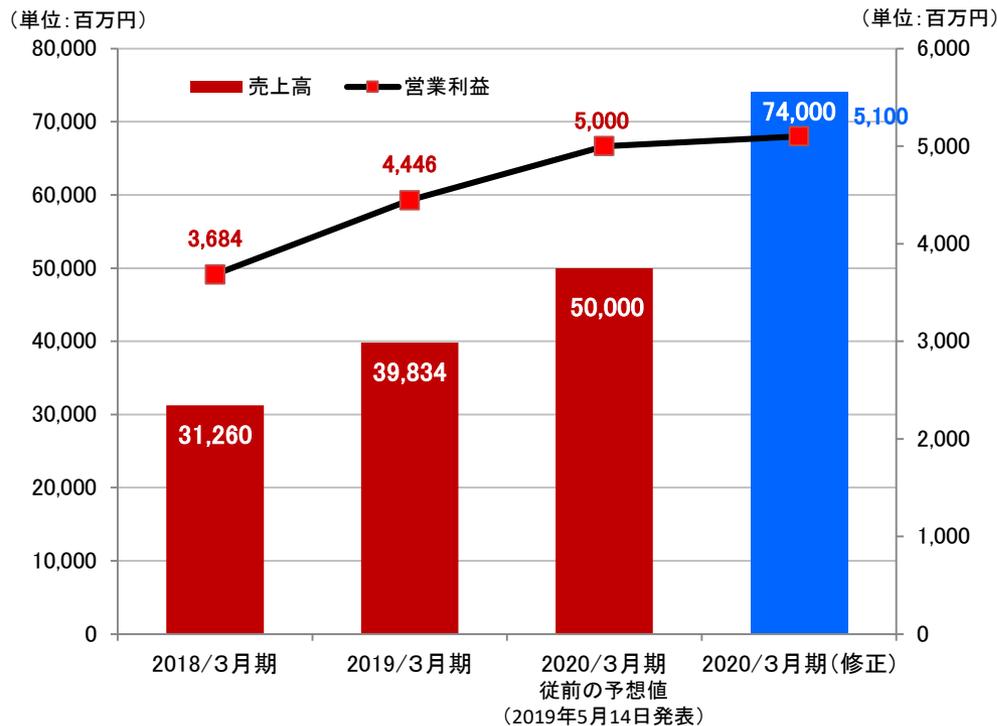


■売上高の増収要因について

SMFLみらい等へ複数の販売用不動産を早期に売却する予定としており、売上高の大幅な増収を見込んでおります。早期に売却する理由につきましては、2019年10月11日に発表(適時開示)いたしました「財務体質の強化に関するお知らせ」のとおりです。また、SMFLみらい等へ複数の販売用不動産を早期に売却いたしますが、今回早期に売却を予定している販売用不動産の多くは、自社の開発案件につき適正な利益確保ができる見通しです。なお、当期における販売用不動産の売却におきまして、売却損失が出る案件は無く、全て利益計上する予定です。

2020年3月期 連結業績予想の修正(3)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想(A)	50,000	5,000	4,000	2,700	150. 14
今回修正予想(B)	74,000	5,100	4,400	3,100	171. 13
増減額(B-A)	24,000	100	400	400	
増減率(%)	48.0	2.0	10.0	14.8	
参考:前期実績(2019年3月期)	39,834	4,446	4,327	2,684	149. 30



■売上高が240億円の増加予想に対して営業利益が1億円の増加であることについて

期初に発表しました業績予想に含まれる売却案件の中で、2つの案件について、テナントの開発スケジュールが遅延したこと等により、売却計上時期が来期となりました。

また、1つの案件について利益は確保できますが、期初に想定していた売却価格を大幅に下回る見込みとなり、これらが期初計画で見込んでおりました営業利益を押し下げた主な要因です。したがって、今回の早期売却により得られる営業利益と差し引きしますと、1億円の増加にとどまっております。

■前期(2019年3月期)と比較し、当期(2020年3月期)の売上高総利益率が低下していることについて

「JINUSHIビジネス」が認知され不動産市場での評価が高まったことにより、利回りは低下しておりますが、土地の仕入価格が上昇しておりますので、売上高総利益率は低下する見通しです。

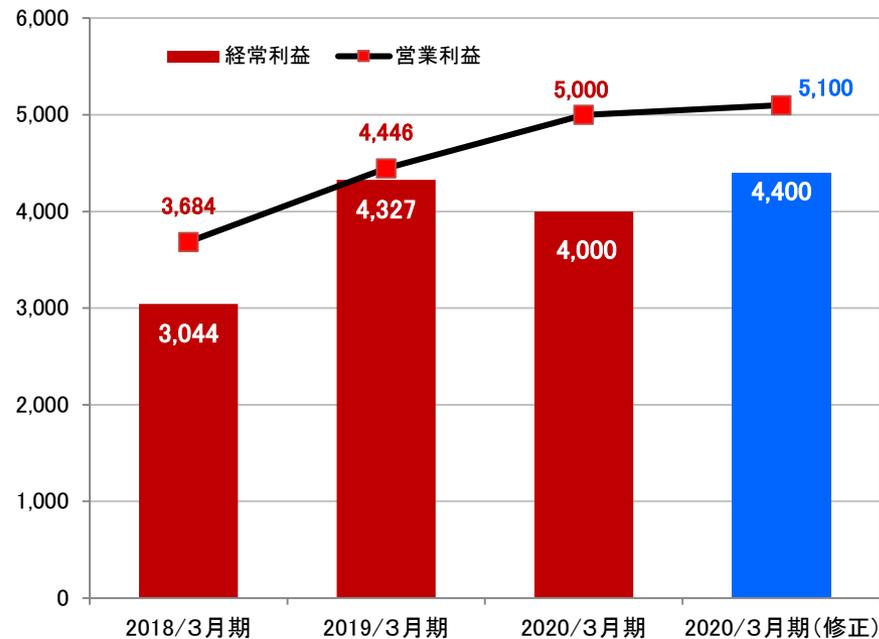
また、既に投資商品となっている案件(既存案件)は、保有期間の賃料収益があるものの、自社による開発型案件と比べて売却利益率は低くなります。

当社は地主プライベートリート投資法人(以下「地主リート」という。)の資産規模拡大に向けて、優良な既存案件を仕入れることもあり、「地主リート」の運用資産規模の拡大には貢献しておりますが、当社の売上高総利益率は低下いたします。

2020年3月期 連結業績予想の修正(4)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想(A)	50,000	5,000	4,000	2,700	150. 14
今回修正予想(B)	74,000	5,100	4,400	3,100	171. 13
増減額(B-A)	24,000	100	400	400	
増減率(%)	48.0	2.0	10.0	14.8	
参考:前期実績(2019年3月期)	39,834	4,446	4,327	2,684	149. 30

(単位:百万円)



従前の予想値
(2019年5月14日発表)

(単位:百万円)



■営業利益1億円の増加に対して、経常利益が3億円の増加となっていることについて

当社子会社の融資先が保有する土地(融資先は太陽光事業を運営するテナントと土地賃貸借契約締結済み、賃貸料受領中)におきまして、太陽光事業者の売電事業開始の見込みが立ちました。当該子会社は融資先の債権をゼロ評価しておりましたが、今回太陽光事業用地として評価を見直した結果、貸倒引当金戻入益を計上する予定です。



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(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。