



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



JINUSHI
ビジネス

日本商業開発は、 独自の不動産投資手法「JINUSHIビジネス」を 基本戦略に事業展開しております。

私たち日本商業開発は、
事業用定期借地権を利用した不動産投資手法を
「JINUSHIビジネス」と名付けました。
安定的な収益が長期にわたって見込め、
追加投資のかからない「JINUSHIビジネス」は、
不動産で資金を運用する方にとって、
これ以上安全な投資手法はないと言えるでしょう。
「JINUSHIビジネス」を通じて
機関投資家の皆様の資金を運用していくことで
社会に貢献し、当社も成長していきたい。
日本商業開発はそう考えております。

「JINUSHIビジネス」の誕生

「JINUSHIビジネス」は過去の苦い経験から生まれました。

私は前職の総合商社グループの不動産会社時代(1990年代後半)に、滋賀県でGMS(総合スーパー)の開発及び賃貸事業を手がけておりました。当初、事業は順調でしたが、テナントであるGMSが、経営不振に陥り店舗から撤退する事態となりました。

幸い駅前に立地していたので後継テナントを誘致できましたが、その出店条件として建物改装の追加投資や賃料減額を余儀なくされました。この経験から特定の業態やテナントの専用の建物を所有するリスクを思い知らされ「建物を建てず土地だけを貸せば、失敗に至らなかったのでは」という発想が生まれました。

これに先立ち、1992年の借地借家法の改正で事業用定期借地権が制定され、土地は長期間テナントに貸した後、必ず更地で地主に返還されることとなりました。

私はこの事業用定期借地権を使って、建物を所有せず、土地のみに投資し、安全で長期に安定した収益をもたらす不動産投資商品「JINUSHIビジネス」をつくり、当社のビジネスの柱とすることに決めました。

2000年の春、ちょうど当社を設立した頃のことです。



代表取締役社長 松岡 哲也
1961年 大阪府で生まれる
1986年 同志社大学商学部卒業
1986年 兼松都市開発株式会社入社
2000年 日本商業開発株式会社設立

日本商業開発株式会社とは

「JINUSHIビジネス」に特化した、
東証一部上場の不動産デベロッパーです。
独自のビジネスモデルを軸に、
日本一の地主を目指します。

当社の特徴

底地に特化した
不動産デベロッパー

土地のみに投資し長期安定収益
を生み出す「JINUSHIビジネス」を
行っています。

豊富な
「JINUSHIビジネス」
開発実績

累計約120案件、約2,000億円の
「JINUSHIビジネス」取扱実績を有し、
J-REITや機関投資家に対し優
良な投資機会を提供しています。

「JINUSHIビジネス」に
精通した
プロフェッショナル集団

「JINUSHIビジネス」に関する豊富
な知見・業界ネットワークを有する
人材を多数擁し、不動産業界で独
自の地位を確立しています。

底地のマーケットを確立

当社の強み

底地案件のソーシング力

「JINUSHIビジネス」に特化すること
で、「底地案件といえば当社」と認
識されており、「JINUSHIビジネス」
に適した情報が集まります。

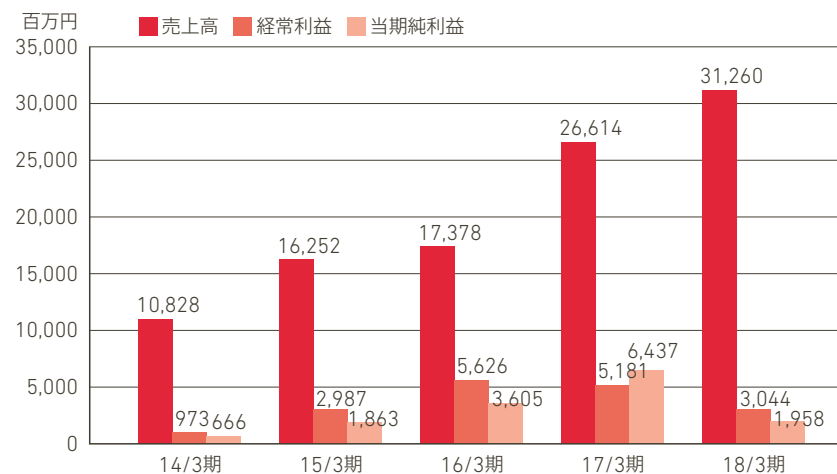
土地の目利き力

万が一、テナントが退去した場合で
も、後継テナントの誘致や第三者
へ売却が容易な転用性の高い土地
を購入します。

テナントリーシング力

信用力の高いテナントと緊密なり
レーションを構築しています。

直近5ヵ年の経営成績



JINUSHIビジネスとは

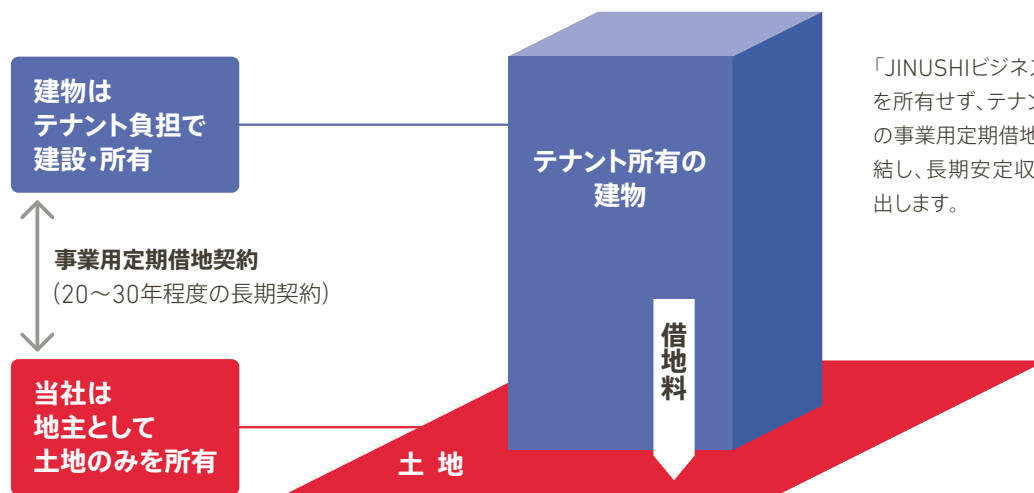
「土地を買う。土地を貸す。貸している土地を売る。」 建物を建てず「地主」に徹するから、JINUSHIビジネスといいます。

STEP1 土地を買う。



転用性の高い土地
ポイント ○将来の人口動向などを検証

STEP2 土地を貸す。



事業用定期借地権
ポイント ○スーパーなどを誘致 ○建物はテナント側が建設・所有

ポイント

事業用定期借地権とは / 1992年に制定されました。2008年には借地借家法が改正され事業用定期借地権の存続期間が『10年以上20年以下』から『10年以上50年未満』に変更となり、長期安定収益が実現可能になりました。

借地権の種類		存続期間
借地権	旧借地法の借地権、普通借地権(3条)	30年以上
定期借地権等	定期借地権(22条)	50年以上
	事業用定期借地権(23条)	10年以上50年未満
	建物譲渡特約付借地権(24条1)	30年以上
	一時使用目的の借地権(25条)	

建物

土地

「底地」は、借地権の付着した土地所有権

STEP3

貸している土地を売る。

地主プライベートリート投資法人などへ売却



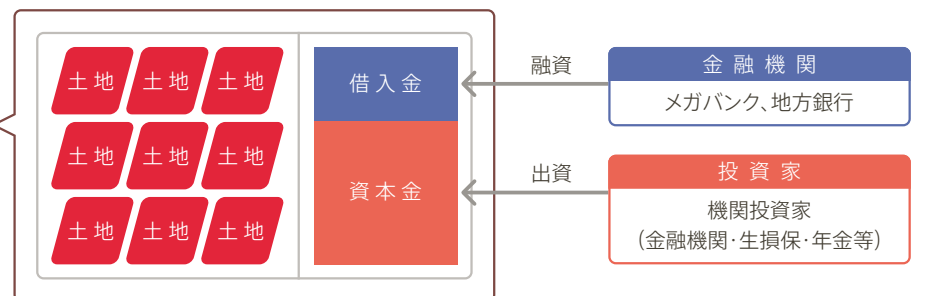
JINUSHI
リート

安全な利回り商品

ポイント ○地主リートなどへ売却

ポイント

地主リートとは、安定的なキャッシュフローが長期にわたって見込め、建物の保守修繕などの追加投資を要しない事業用定期借地権を活用した安全な不動産投資商品である「JINUSHIビジネス」を通じて、機関投資家の皆様の資金を安全に運用しております。



JINUSHIビジネスの3つの強み

1

追加投資が不要

建物の建設・所有はテナント負担であるため、保守・修繕・改装などの追加投資が不要です。

2

長期安定収益が見込める

20年～30年程度の長期の契約期間で、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ます。

3

資産価値が下がりにくい

定期借地契約の期間満了後は、土地が更地で戻るため、最大価値で資産が返還されます。

成長への次なるステージ「地主リート」を組成

2016年9月、世界初の底地特化型リートである「地主プライベートリート投資法人」(以下「地主リート」)を設立し、これにより「JINUSHIビジネス」が土地の仕入から売却、その後の資産管理までの一貫した収益モデルとして完成しました。「地主リート」は運用開始の5年後に、1,000億円以上の規模への成長を目指しています。

第1ステージ

私募ファンドの組成
2012年3月不動産私募ファンド「JINUSHIファンド」に係る業務を開始しました。



第2ステージ

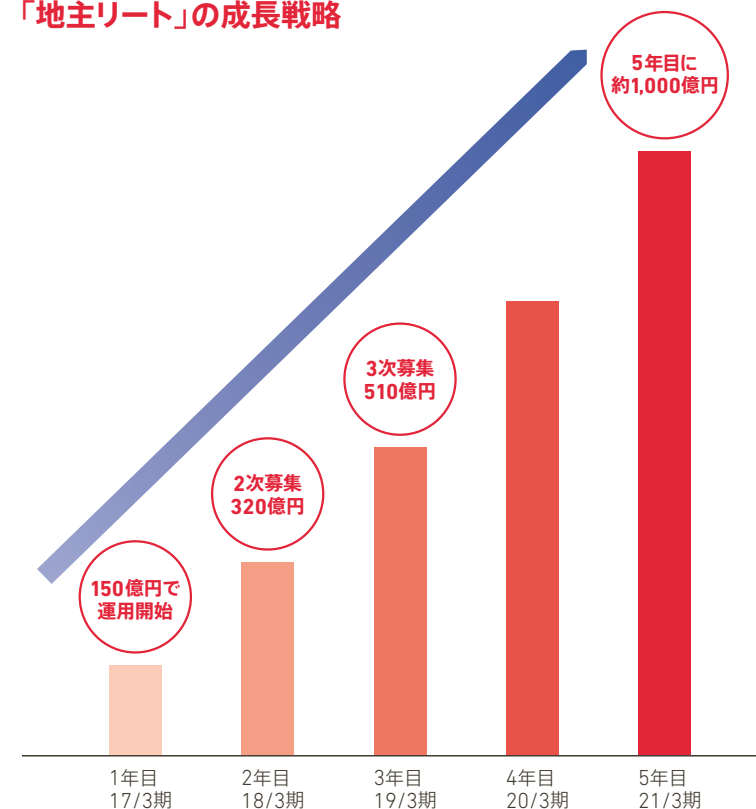
上場リートに参画
2014年11月上場リートにサポート会社として参画しました。

第3ステージ

私募リートの組成
「JINUSHIビジネス」物件の売却の優先交渉権1番を「地主リート」とし、それ以外に優良な売却先を複数確保しています。



「地主リート」の成長戦略



土地仕入～売却～資産管理までの一貫した収益モデルが完成

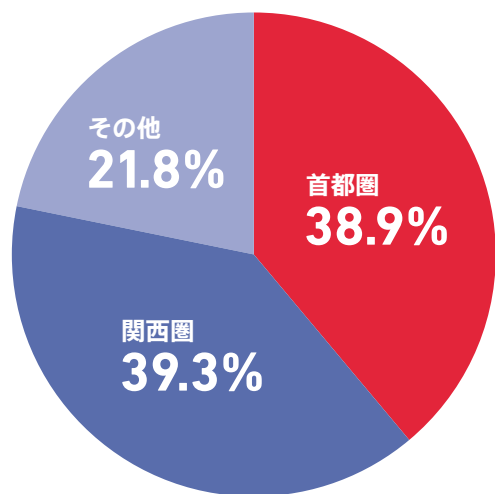


※1/AMはアセットマネジメント ※2/PMはプロパティマネジメント

今までの開発実績

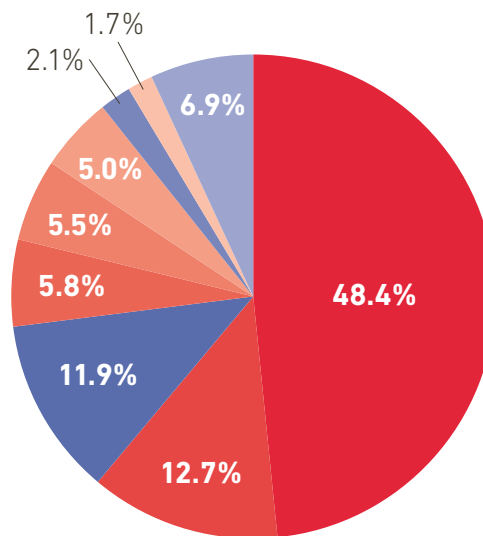
JINUSHIビジネス開発実績(累計)^注

地域分散



地域	定義
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
関西圏	大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
その他	政令指定都市及び中核都市、その周辺部

用途分散

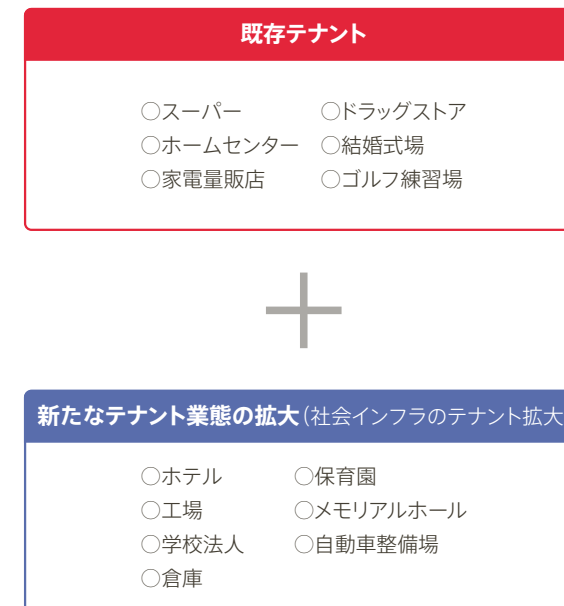


- スーパー
- ホームセンター
- ホテル
- 家電量販店
- ドラッグストア
- 結婚式場
- 工場
- ゴルフ練習場
- その他(学校法人、倉庫、保育園、メモリアルホール、自動車整備場など)

注/2018年3月末時点の価格ベース

業態の多様化による仕入れ拡大

テナントはスーパー、ドラッグストアの生活利便施設を中心に、ホテル、学校法人など多様化しています。





1 ティア越谷
所在地 埼玉県越谷市越ヶ谷1丁目5-5
敷地面積 320.45坪



2 西友豊玉南店
所在地 東京都練馬区豊玉2丁目24-5
敷地面積 480.08坪



3 TRUNK (HOTEL)
所在地 東京都渋谷区神宮前5丁目31
敷地面積 845.25坪



4 マキヤ淵野辺店
所在地 神奈川県相模原市中央区淵野辺5丁目1-9
敷地面積 2,227.27坪



5 ライフ鶴見下野谷町店
所在地 神奈川県横浜市鶴見区下野谷町1丁目27
敷地面積 1,195.25坪



6 クリエイトエス・ディー川崎桜本店
所在地 神奈川県川崎市川崎区桜本2丁目31-19
敷地面積 520.51坪



7 アクロスプラザ浦安東野店
所在地 千葉県浦安市東野3丁目4-1
敷地面積 1,884.36坪



1 出光1号外環枚方中振SS
所在地 大阪府枚方市北中振4丁目9-19
敷地面積 965.57坪



2 阪急オアシス高殿店
所在地 大阪府大阪市旭区高殿4丁目1-6
敷地面積 866.66坪



3 ライフ阿波座駅前店
所在地 大阪府大阪市西区西本町3丁目1-33
敷地面積 582.69坪



4 ライフ堺筋本町店
所在地 大阪府大阪市中央区久太郎町1丁目7-5
敷地面積 756.15坪



5 コーナンPRO城東東中浜店
所在地 大阪府大阪市城東区東中浜8丁目1-27
敷地面積 1,068.56坪



6 夙川学院
所在地 兵庫県神戸市中央区港島1丁目3-11
敷地面積 7,623.60坪



7 万代塚口店
所在地 兵庫県尼崎市上坂部1丁目4-1
敷地面積 2,499.86坪



1 パロー北寺島店
所在地 静岡県浜松市中区北寺島町492-2
敷地面積 3,386.77坪



2 クスリのアオキ布袋店
所在地 愛知県江南市布袋町西35
敷地面積 924.72坪



3 パロー犬山楽田店
所在地 愛知県犬山市中前45-28
敷地面積 3,265.69坪



4 フィール富田店
所在地 愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字東乗江600
敷地面積 3,250.01坪



5 ランボルギーニ名古屋サービスセンター
所在地 愛知県名古屋市中川区十番町5丁目1-2
敷地面積 514.99坪



6 ドラッグユタカ安井店
所在地 岐阜県大垣市安井町2丁目11-5
敷地面積 870.47坪



7 マックスバリュ高取店
所在地 広島県広島市安佐南区高取北3丁目16-18
敷地面積 1,739.12坪





8 ビッグモーター古賀店・ケースデンキ古賀店
所在地 福岡県古賀市舞の里3丁目14-1
敷地面積 8,005.05坪



9 アーフェリーク迎賓館
所在地 福岡県福岡市博多区祇園町6-29
敷地面積 480.44坪

会社概要

社名	日本商業開発株式会社 Nippon Commercial Development Co., Ltd.
設立	2000年4月7日
資本金	2,795百万円
上場証券取引所	東京証券取引所市場第一部、 名古屋証券取引所市場第一部 [証券コード3252]
代表者	代表取締役社長 松岡 哲也
役員員数	61名
取引銀行	三井住友銀行／三菱UFJ銀行／みずほ銀行／りそな銀行 日本政策投資銀行／三井住友信託銀行／新生銀行 静岡銀行／紀陽銀行／滋賀銀行／池田泉州銀行 西日本シティ銀行／徳島銀行／関西アーバン銀行 東京スター銀行／大阪厚生信用金庫 他(順不同)

免許	宅地建物取引業 [国土交通大臣(3)第7373号]
登録	第二種金融商品取引業、 投資助言・代理業 [近畿財務局長(金商)第184号]
登録商標	 JINUSHI ビジネス
	 JINUSHI リート
事業内容	1. 不動産投資事業 2. サプリース・賃貸借・ファンドフィー事業 3. 企画・仲介事業 4. その他事業
グループ会社	地主アセットマネジメント株式会社(投資運用業)

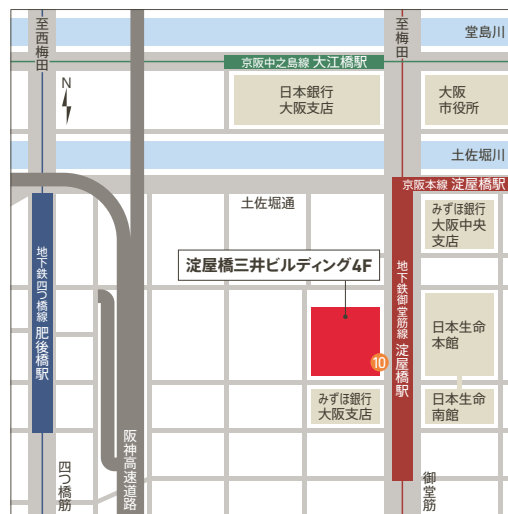
2018年4月現在

会社沿革

2000年(平成12年)	4月 当社設立
2001年(平成13年)	1月 東京事務所(現東京支店)を開設
2007年(平成19年)	1月 名古屋事務所(現名古屋支店)を開設
	11月 名古屋証券取引所セントレックスに株式を上場
2014年(平成26年)	12月 東京証券取引所市場第一部に上場、 及び名古屋証券取引所市場第一部に指定
2016年(平成28年)	4月 地主アセットマネジメント株式会社を設立
	9月 地主アセットマネジメント株式会社が、 地主プライベートリート投資法人を設立
2017年(平成29年)	1月 地主プライベートリート投資法人の運用を開始

アクセス

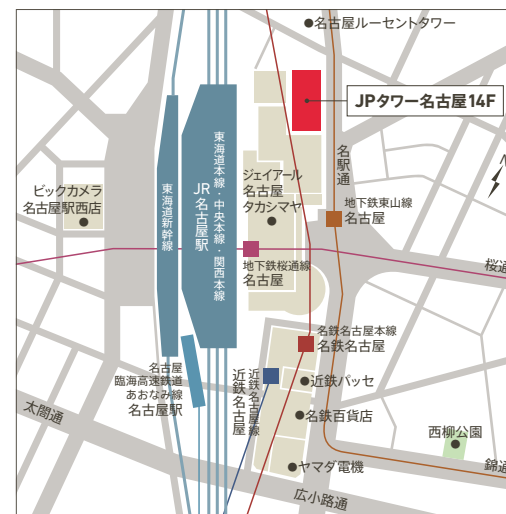
本社



東京支店



名古屋支店



本社
〒541-0042 大阪府大阪市中央区今橋4-1-1
淀屋橋三井ビルディング 4F
Tel: 06-4706-7501

東京支店
〒100-6513 東京都千代田区丸の内1-5-1
新丸の内ビルディング 13F
Tel: 03-6895-0070

名古屋支店
〒450-6314 愛知県名古屋市中村区名駅1-1-1
JPタワー名古屋 14F
Tel: 052-589-9001

ホームページ: <https://www.ncd-jp.com>

